

## Maison villageoise au cœur de Gumefens – Beau potentiel sur 830 m<sup>2</sup>

CH-1643 Gumefens, Route du Gibloux 26

À VENDRE - CHF 395'000.-



830



2002

# Description

---

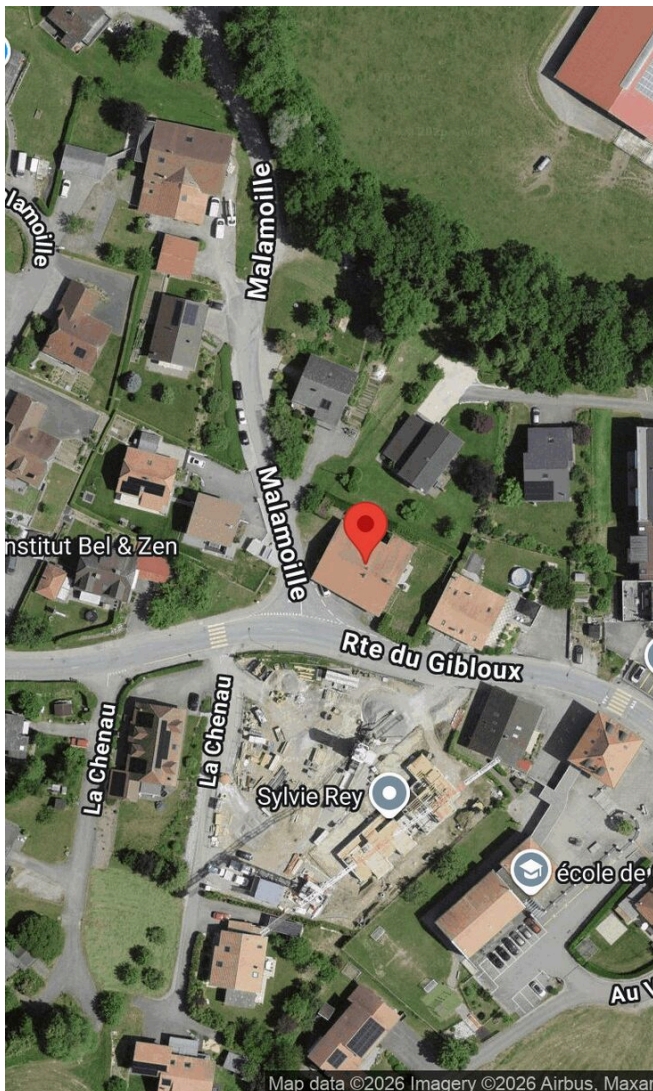
Située en plein centre du village de Gumezens, dans un quartier calme à quelques minutes de Bulle et du Lac de la Gruyère, cette maison individuelle de 222 m<sup>2</sup> offre un potentiel remarquable pour qui souhaite réaliser un projet de rénovation ou de transformation ambitieux.

Implantée sur une parcelle de 830 m<sup>2</sup>, la maison se développe sur 2 étages et dispose d'une surface intérieure généreuse et largement ouverte, à réaménager entièrement selon votre projet. Le bien n'est pas habitable en l'état et se prête idéalement à une réhabilitation complète ou à une reconversion.

Opportunité rare dans un cadre villageois authentique, à saisir par les amateurs de projets à fort potentiel.

Les commerces du quotidien, services et grandes surfaces se trouvent à Bulle, pôle régional de la Gruyère offrant une large palette de commerces, restaurants et services de proximité.

# Situation



Gare	6.67 km	1h43	31 min.	13 min.
Transports publics	121 m	2 min.	2 min.	1 min.
Autoroute	5.28 km	1h31	46 min.	9 min.
Ecole primaire	89 m	2 min.	2 min.	1 min.

# Situation

---

Implantée au cœur du village de Gumefens, la maison bénéficie d'un emplacement central dans un quartier calme et résidentiel, à l'écart de l'agitation tout en restant proche de toutes les commodités.

Les amateurs de nature et de plein air seront comblés : le Lac de la Gruyère, idéal pour la baignade, la pêche et les promenades, est à portée de route. Les sentiers pédestres et itinéraires cyclables du Gibloux sont également accessibles depuis le village.

La localité est facilement accessible depuis Bulle, distante de quelques minutes seulement, via des routes cantonales bien entretenues. L'autoroute A12 (Berne–Lausanne) est accessible en un quart d'heure environ.

# Caractéristiques

Disponibilité	Immédiatement	Type de chauffage	Mazout
Type	Maison individuelle	Installation chauffage	Radiateur
Référence	BU-10029	Surface terrain	830 m <sup>2</sup>
Année de construction	1910	Surface bâtie	222 m <sup>2</sup>
Dernières rénovations	2002		

Prix de l'objet

CHF 395'000.-

# Commodités

---

## Environnement

- Village

## Extérieur

- Jardin
- Réduit
- De la route

## Divers

- Non inscrit aux sites pollués











































# Simulation de financement

**Prix d'achat**  
CHF 395'000.-

**Hypothèque**  
CHF 316'000.-

**Fonds propres (20%)**  
CHF 79'000.-

**Hypothèque 2ème rang  
(13.4%)**  
CHF 52'930.-

**Hypothèque 1er rang (66.6%)**  
CHF 263'070.-

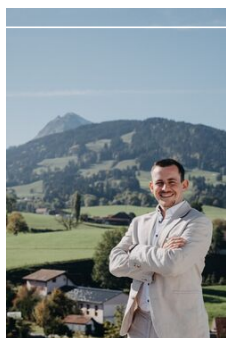
**Revenu annuel (100%)**  
CHF 70'548.-

**Coût annuel (33%)**  
CHF 23'281.-

# Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 395'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 7'900.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 5'925.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 3'792.-
Total acquisition		CHF 412'617.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 6'051.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF 1'217.-
<b>Intérêts hypothécaires</b>		<b>CHF 7'268.-</b>
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 3'530.-
<b>Amortissement hypothécaire total</b>		<b>CHF 3'530.-</b>
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 3'950.-
<b>Charges totales</b>		<b>CHF 3'950.-</b>
<b>Total par année</b>		<b>CHF 14'748.-</b>
<b>Total par mois</b>		<b>CHF 1'229.-</b>



Jérémie Ruffieux

026 563 63 66, +41 77 450 82 47

jeremie.ruffieux@regiebulle.ch

FR - DE - EN - ES



REGIE BULLE SA

---

Rue Nicolas-Glasson 8

---

1630 Bulle

---

+41 26 563 63 63

---

info@regiebulle.ch

---

www.regiebulle.ch

---