



EPAGNY | Magnifique projet de 2 villas jumelées vendues sur plan

CH-1663 Epagny, Chemin du Fenil
À VENDRE - CHF 1'290'000.-



5.5



2



2026



4

Description

Il y a des projets qui méritent qu'on s'y arrête. Celui-ci en fait partie.

À Epagny, à quelques minutes de Bulle, deux villas jumelées prennent forme dans un petit quartier résidentiel tranquille. Depuis les futures terrasses, le regard porte naturellement vers la Dent de Broc et le village de Broc — une vue qu'on ne se lasse pas d'avoir.

Chaque villa dispose d'environ 210 m² habitables, organisés en 5,5 pièces pensées pour bien vivre au quotidien : cuisine ouverte sur la salle à manger et un séjour indépendant, 3 salles d'eau, un WC séparé, un jardin, une terrasse et des places de parc extérieures. Les finitions seront soignées — parce que les détails font toute la différence.

Ce qui rend ce projet particulièrement intéressant : les villas sont vendues sur plan, ce qui vous laisse une vraie liberté de choix sur l'aménagement intérieur. Vous entrez dans le projet assez tôt pour le faire vôtre.

La livraison est prévue à l'automne 2027, avec des mises à jour régulières au fil de l'avancée du

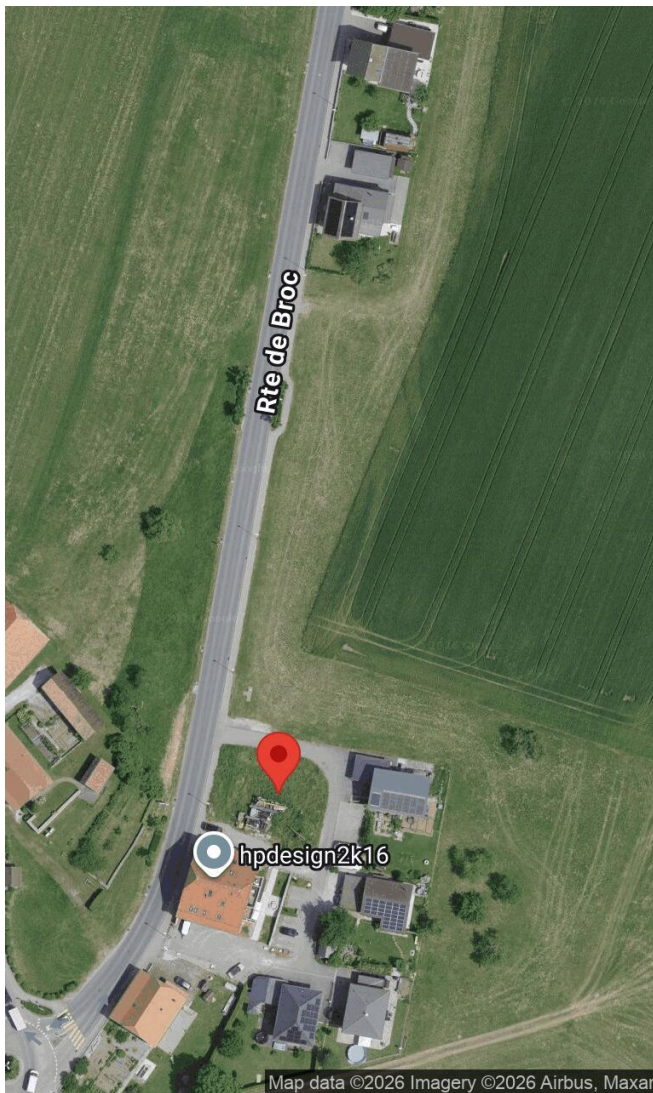
chantier.

Deux villas. Une opportunité rare en Gruyère. Et un cadre de vie qui parle pour lui-même.

Contactez-nous pour en savoir plus ou pour une présentation du projet !

Epagny est un village résidentiel au calme, et c'est précisément ce qu'on y recherche. Pour les commerces du quotidien, Bulle et la Tour-de-Trême sont à quelques minutes — grande surface, commerces de centre-ville, écoles, médecins, gare : on y trouve tout.

Situation



Gare	1.27 km	23 min.	7 min.	3 min.
Transports publics	80 m	3 min.	3 min.	1 min.
Autoroute	5.7 km	1h29	41 min.	8 min.
Ecole primaire	160 m	7 min.	7 min.	2 min.
Ecole secondaire	2.65 km	47 min.	19 min.	4 min.
Ecole secondaire II	4.55 km	1h14	26 min.	9 min.
Commerces	1.32 km	23 min.	9 min.	3 min.
Poste	250 m	5 min.	5 min.	1 min.
Banque	2.67 km	41 min.	9 min.	5 min.
Restaurants	231 m	5 min.	5 min.	1 min.

Situation

Epagny est un petit village gruérien au calme, à quelques minutes seulement de Bulle et de toutes ses commodités — commerces, écoles et restaurants. L'accès à l'autoroute A12 est rapide. La campagne est là, immédiate, et pourtant on n'est jamais loin de tout.

Epagny fait partie de la commune de Gruyères, ancienne capitale du Comté de Gruyère. Depuis 2016, la cité médiévale figure parmi les plus beaux villages de Suisse, et a obtenu en 2021 le label Meilleurs villages touristiques de l'Organisation mondiale du tourisme. Vivre ici, c'est bénéficier d'une adresse prestigieuse dans l'un des territoires les plus emblématiques de Suisse romande.

La région offre un cadre de vie exceptionnel pour les amateurs de plein air. En hiver, le Moléson propose 30 km de pistes de ski alpin entre forêts et pâturages, accessibles via funiculaire et téléphérique jusqu'à 2002 m d'altitude. En été, la région se transforme :

randonnées, vélo, e-bike, kayak et stand-up paddle sur le lac de la Gruyère. À deux pas, la Maison du Gruyère à Pringy et la Maison Cailler à Broc complètent une offre culturelle et gourmande unique.

Le Chemin du Fenil se trouve au cœur d'Epagny, à moins de 5 minutes de Bulle en voiture. Par l'autoroute A12 Berne–Vevey, la sortie Bulle vous dépose à quelques minutes seulement.

Caractéristiques

Disponibilité A convenir

Type Maison jumelée

Référence BU-10031

Pièces 5.5

Chambres 4

Sanitaires 3

Nombre de WC 1

Année de construction 2026

Nombre de terrasse 1

Nombre d'étage(s) total 2

Sous-sol 1

Type de chauffage Pompe à chaleur air-eau

Installation chauffage Sol

Altitude 705 m

Surface habitable totale ~ 210.9 m²

Volume ~ 664.1 m³

Surface sous-sol ~ 49 m²

Places de parc 2

Prix de l'objet CHF 1'290'000.-

Nombre de places de parc

2x Total (incl.)

Impôt communal 0.80 %

Commodités

Environnement

- Village
- Verdoyant
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Poste
- Restaurant(s)

Extérieur

- Terrasse(s)
- Jardin
- Utilisation exclusive du jardin

Intérieur

- Cuisine ouverte
- WC séparés
- Dressing

- Arrêt de bus
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable

- De la route
- Construit sur un terrain plat

- Cave
- Triple vitrage
- Construction massive traditionnelle

Equipement

- Cuisine équipée
- Plaques à induction
- Four
- Réfrigérateur
- Congélateur

Sol

- A choix

Etat

- En construction

Exposition

- Nord

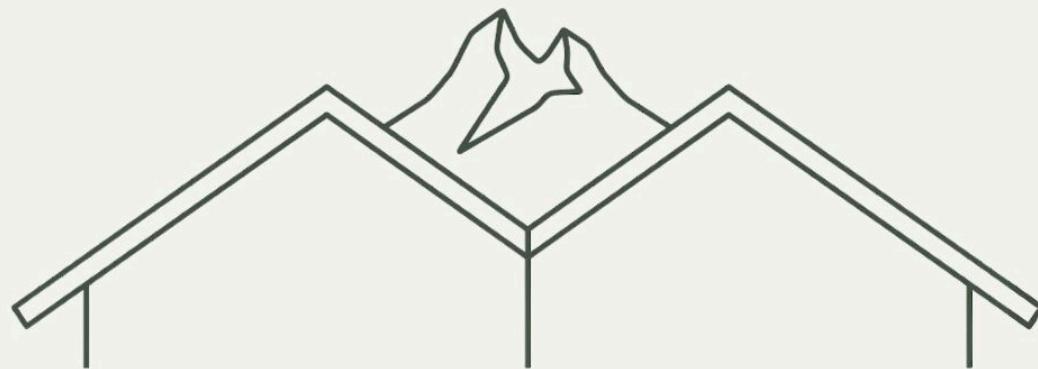
Vue

- Belle vue
- Champs

- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Branchements pour colonne de lavage
- Fibre optique

- Est

- Forêt
- Montagnes



LES VILLAS DU FENIL

EPAGNY | LA GRUYÈRE







Simulation de financement

Prix d'achat
CHF 1'290'000.-

Hypothèque
CHF 1'032'000.-

Fonds propres (20%)
CHF 258'000.-

**Hypothèque 2ème rang
(13.4%)**
CHF 172'860.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 859'140.-

Revenu annuel (100%)
CHF 230'394.-

Coût annuel (33%)
CHF 76'030.-

Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 1'290'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 25'800.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 19'350.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 12'384.-
Total acquisition		CHF 1'347'534.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 19'760.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF 3'976.-
Intérêts hypothécaires		CHF 23'736.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 11'530.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 11'530.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 12'900.-
Charges totales		CHF 12'900.-
Total par année		CHF 48'166.-
Total par mois		CHF 4'014.-



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
