

Opportunité à saisir ! Votre Havre de paix au Bry

CH-1645 Le Bry

À VENDRE - CHF 1'280'000.-



~ 190 m²



~ 422



5.5



4



2014



3



~ 100 m²

Description

Opportunité à Saisir ! Votre Havre de Paix au Bry

Laissez-vous séduire par cette magnifique villa de 5.5 pièces située au Bry, offrant une vue panoramique à couper le souffle sur le Lac de la Gruyère et les majestueuses Préalpes environnantes. Construite en 2014, cette demeure moderne combine élégance architecturale et confort absolu, répondant à tous les désirs d'une famille exigeante.

En entrant dans cette villa, vous serez immédiatement charmé par son ambiance chaleureuse et accueillante. Le sous-sol pratique offre un accès direct à la maison avec deux places de parc couvertes, un garage et un généreux espace de rangement intérieur, parfait pour organiser vos affaires en toute simplicité.

Au rez-de-chaussée, un vaste séjour baigné de lumière naturelle grâce à de grandes baies vitrées vous attend, créant une atmosphère lumineuse et sereine. La cuisine ouverte, équipée des dernières technologies, vous invite à concocter de délicieux repas tout en restant en contact avec vos proches. Un bureau confortable

permet de concilier travail et vie de famille, tandis que la terrasse spacieuse est l'endroit idéal pour savourer des moments de détente en plein air, en admirant la vue imprenable.

Quelques marches vous conduisent à l'étage supérieur, véritable sanctuaire de tranquillité. Les trois chambres, toutes orientées plein sud, offrent une vue époustouflante sur le lac et sont baignées de soleil du matin au soir. Chaque chambre est un espace de repos et de sérénité, vous promettant des nuits paisibles. Une salle d'eau élégante à cet étage complète ce niveau, ajoutant une touche de luxe à votre quotidien.

Cette villa bénéficie d'une orientation plein sud, garantissant un ensoleillement optimal tout au long de la journée. Les grandes baies vitrées à triple vitrage laissent entrer une lumière naturelle abondante, illuminant chaque recoin de ce bien d'exception.

Pensée pour les familles, cette maison est idéalement située à proximité des écoles maternelles et primaires, vous permettant de simplifier le quotidien de vos enfants. Les transports en commun sont à deux pas, et

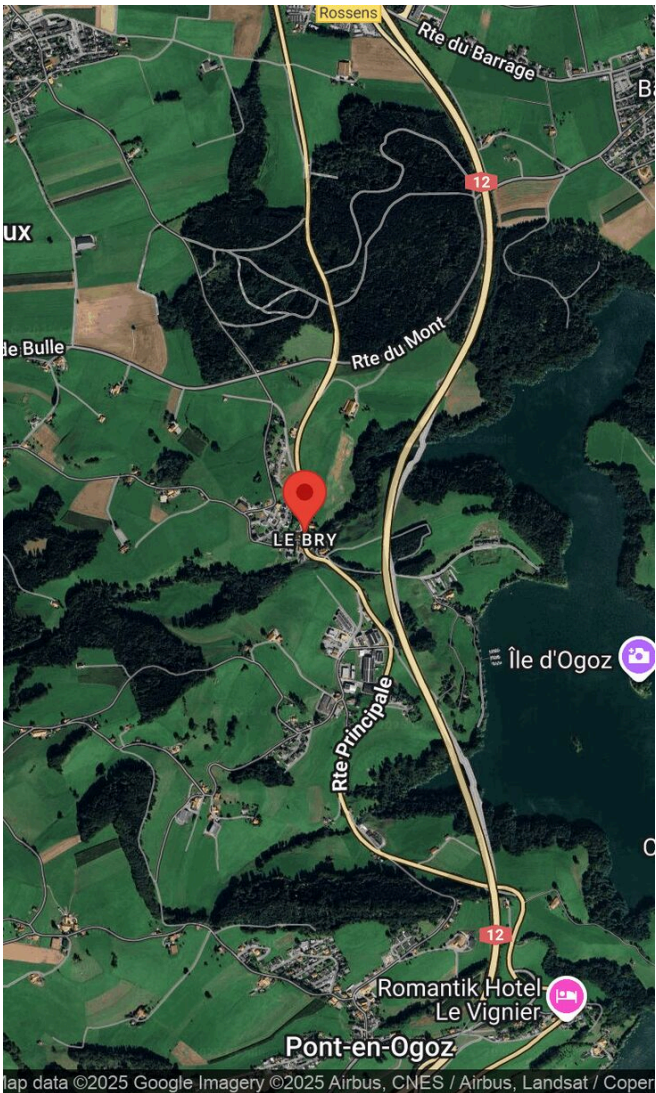
l'accès facile à l'autoroute rend vos déplacements simples et rapides.

Ne manquez pas cette occasion unique de découvrir un bien unique, où chaque détail a été soigneusement pensé pour créer un environnement harmonieux et moderne. Venez visiter votre futur chez-vous et laissez-vous envoûter par le charme et le confort de cette propriété.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et laissez-vous transporter par la magie de ce lieu d'exception.

Le Bry, village paisible de la commune de Pont-en-Ogoz, offre un cadre de vie calme et résidentiel, idéal pour profiter de la tranquillité. Le village dispose déjà de quelques commerces et services locaux, comme un restaurant, des artisans et une distillerie, tandis que les commerces de proximité, tels qu'épicerie ou boulangerie, sont facilement accessibles dans les localités voisines, notamment Avry-devant-Pont. Cette combinaison permet de vivre au

Situation



Transports publics	178 m	5 min.	5 min.	1 min.
Autoroute	2.13 km	48 min.	19 min.	15 min.
Ecole primaire	512 m	10 min.	10 min.	2 min.
Ecole secondaire	9.02 km	2h33	26 min.	15 min.
Commerces	2.39 km	37 min.	19 min.	6 min.
Restaurants	2.21 km	40 min.	9 min.	4 min.

Situation

Située sur les hauts du village, cette maison profite d'une magnifique vue dégagée et d'un calme rare. Ici, on vit dans un environnement paisible, où la tranquillité du quotidien se mêle à la beauté du paysage. Un lieu idéal pour savourer chaque instant, loin du bruit, tout en restant proche de la vie du village.

Pont-en-Ogoz est un petit coin de tranquillité où il fait bon vivre. Entre nature généreuse et rues paisibles, on y ressent tout de suite l'esprit villageois chaleureux, tout en restant à portée des commerces et services du quotidien. Un vrai havre pour profiter de la vie à son rythme.

Au Bry, la nature est au cœur du quotidien. Le Lac de la Gruyère et l'Île d'Ogoz offrent de nombreuses possibilités pour se promener, pratiquer le kayak ou simplement profiter du paysage. Le village propose également des associations locales dynamiques, permettant à chacun de s'investir dans des activités sportives ou culturelles.

Vivre ici, c'est allier tranquillité, cadre naturel et loisirs accessibles à tous.

La maison bénéficie d'un accès facile, tout en restant au calme. Les routes sont tranquilles et bien entretenues, permettant de rejoindre rapidement les commerces, écoles et axes principaux, tout en profitant du charme et de la sérénité du village.

Caractéristiques

Disponibilité	Immédiatement	Type de chauffage	Pompe à chaleur
Type	Maison jumelée	Installation chauffage	Sol
Référence	BU-10021	Eau chaude sanitaire	Solaire, Pompe à chaleur
Pièces	5.5	Etat du bien	Très bon
Chambres	3	Standing	Standard
Sanitaires	2	Surface habitable	~ 190 m ²
Nombre de WC	2	Surface terrain	~ 422 m ²
Année de construction	2014	Surface brute de plancher	~ 216 m ²
Logement	1	Surface bâtie	~ 87 m ²
Nombre de terrasse	1	Surface terrasse	~ 100 m ²
Nombre d'étage(s) total	3	Surface sous-sol	~ 45 m ²
Sous-sol	1		

Prix de l'objet	CHF 1'280'000.-
-----------------	-----------------

Nombre de places de parc	
--------------------------	--

Intérieur (incl.)	2x
-------------------	----

Extérieur (incl.)	2x
-------------------	----

Impôt communal	0.75 %
----------------	--------

Commodités

Environnement

- Village
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute

Extérieur

- Terrasse(s)
- Silencieux/tranquille

Intérieur

- Garage
- Cuisine ouverte
- Cave
- Local à vélos
- Réduit

Equipement

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

- Enfants bienvenus
- Ecole maternelle
- Ecole primaire

- Place(s) de parc couverte(s)
- Construit à flanc de colline

- Non meublé
- Triple vitrage
- Lumière naturelle
- Construction massive traditionnelle

- Lave-vaisselle
- Douche
- Baignoire
- Téléphone
- Téléréseau
- Panneaux photovoltaïques

Sol

- Carrelage

Etat

- Très bon

Exposition

- Sud

Ensoleillement

- Optimal

Vue

- Belle vue
- Dégagée
- Lac

Style

- Moderne

Standard de construction

- Minergie®

- Parquet

- Toute la journée

- Forêt
- Montagnes

Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse et couvert

Vue aérienne



R

11 / 25

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.01.2026

RÉGIE BULLE **R** IMMOBILIER

Vue aérienne



Séjour et accès 2ème étage



Buanderie



Séjour



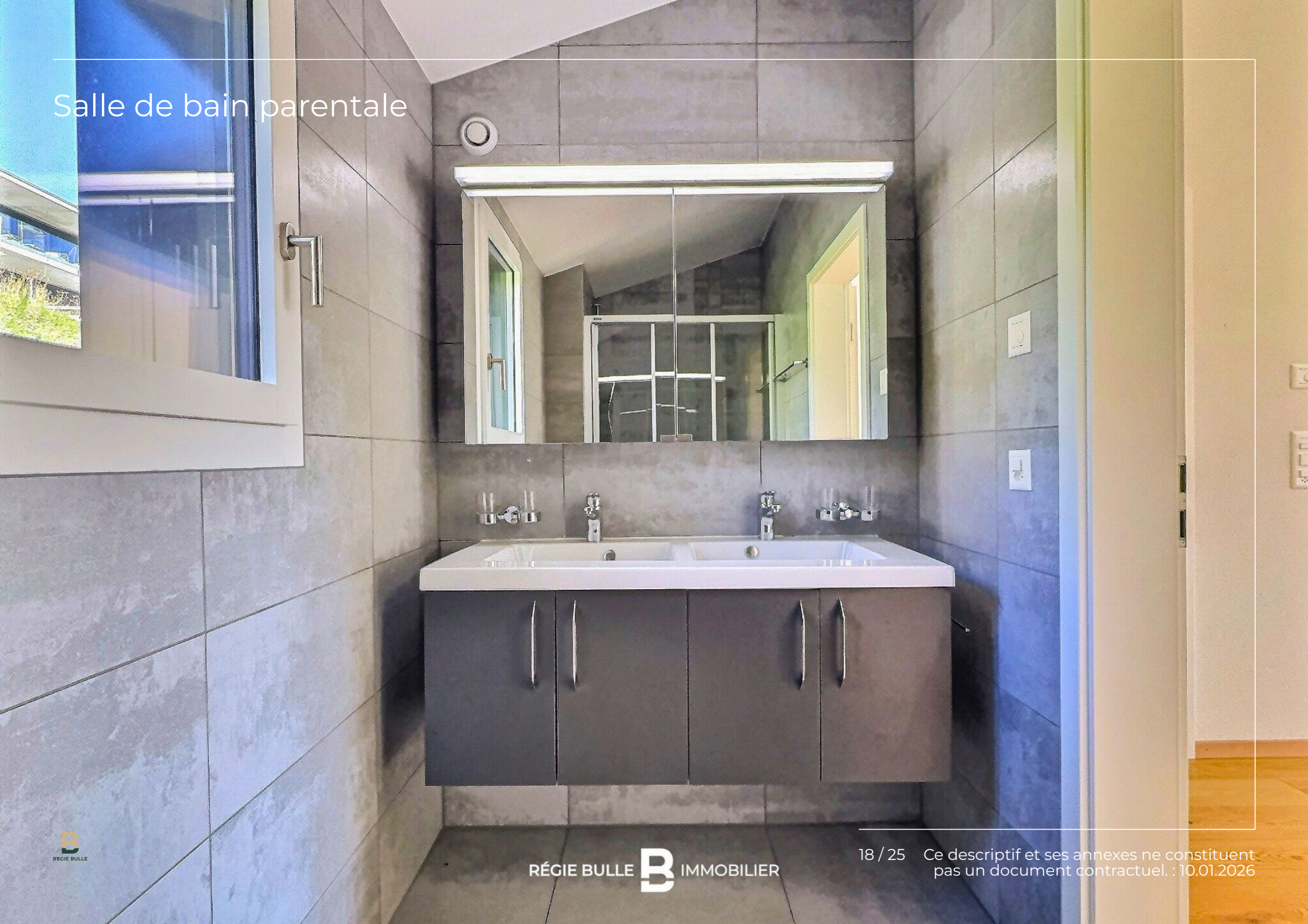
Local technique



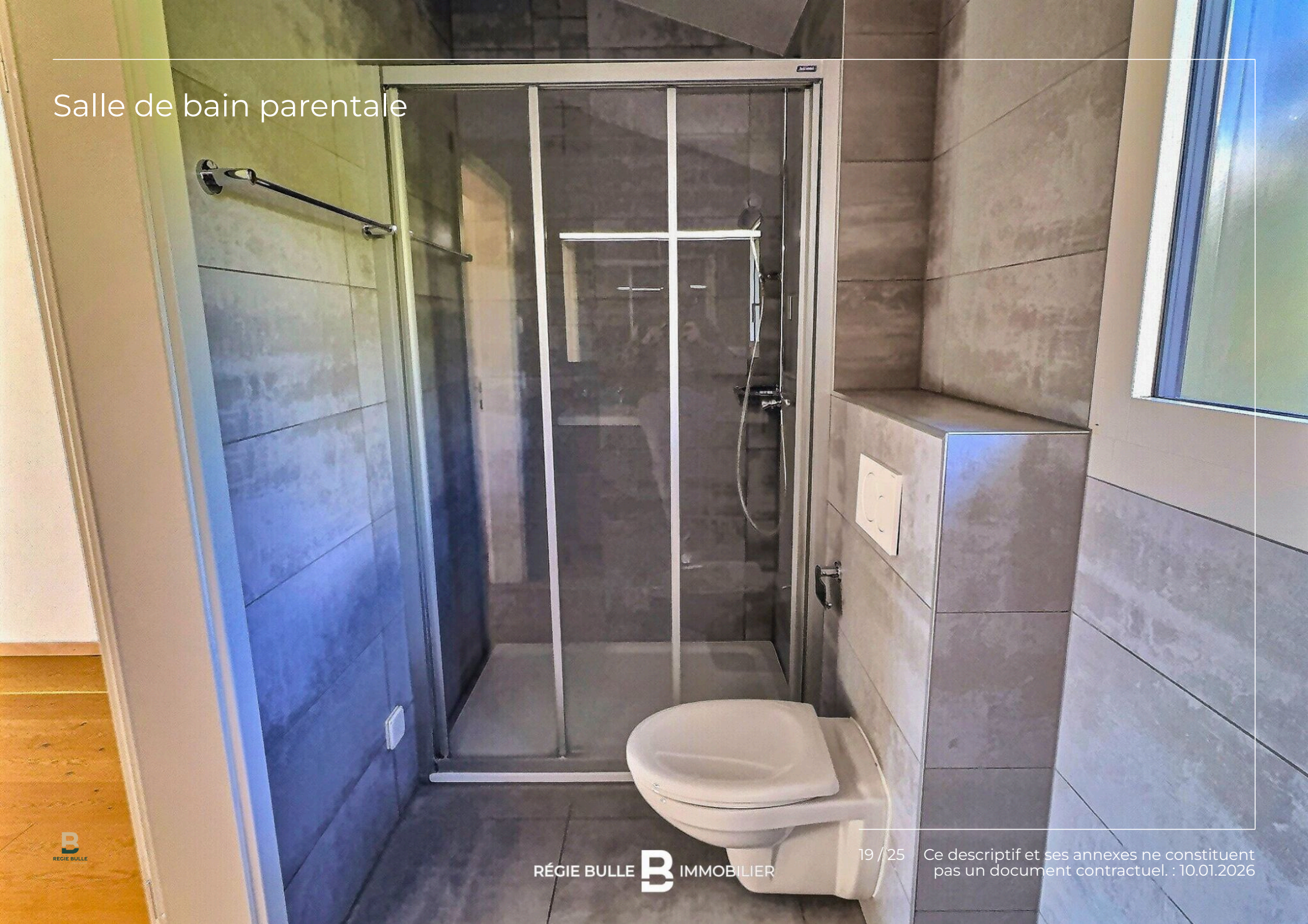
Chambre à coucher parentale



Salle de bain parentale



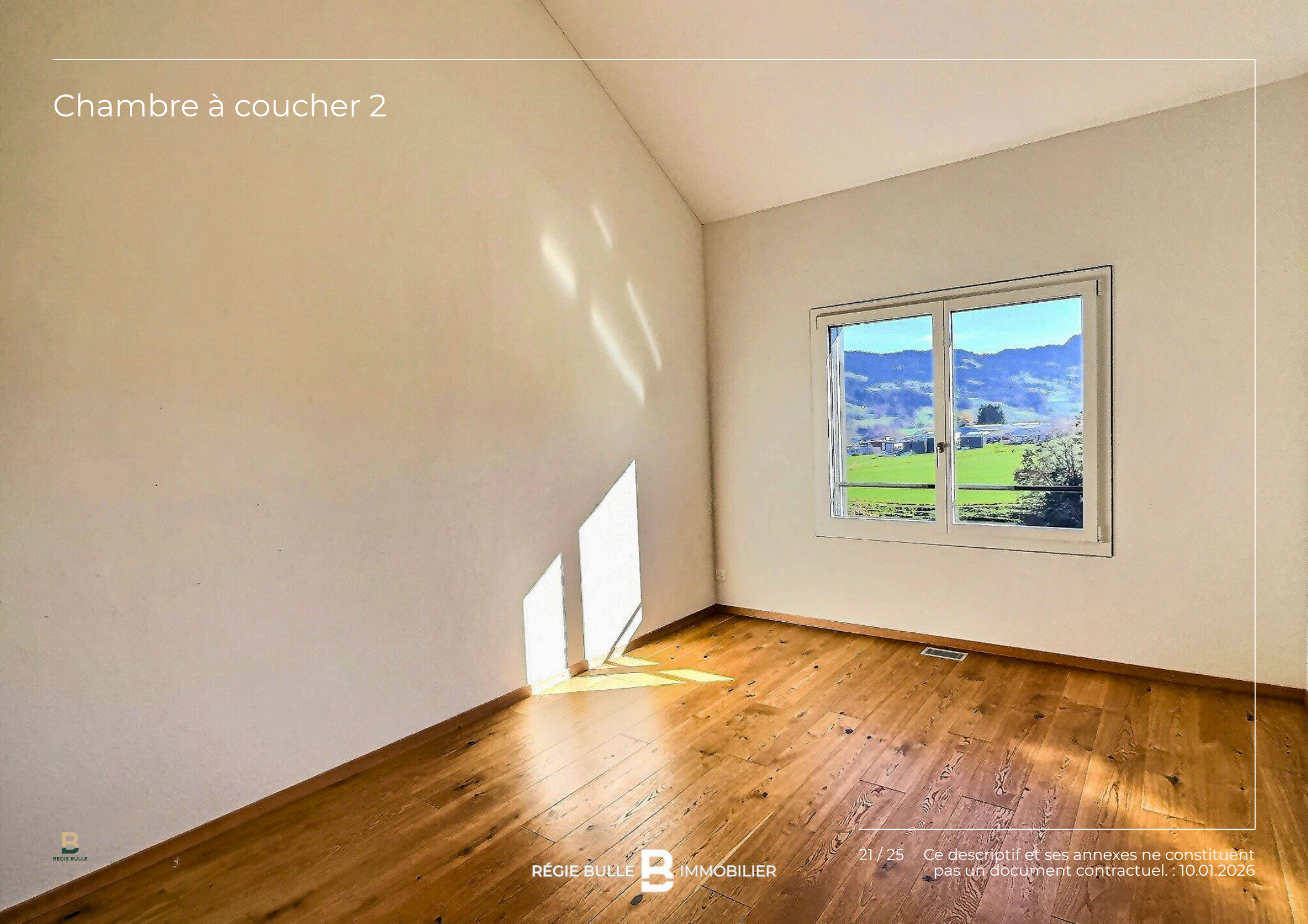
Salle de bain parentale



Chambre à coucher 1



Chambre à coucher 2



WC 1er étage



Simulation de financement

Prix d'achat
CHF 1'280'000.-

Hypothèque
CHF 1'024'000.-

Fonds propres (20%)
CHF 256'000.-

**Hypothèque 2ème rang
(13.4%)**
CHF 171'520.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 852'480.-

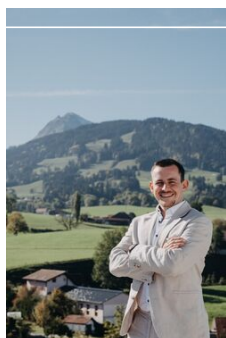
Revenu annuel (100%)
CHF 228'606.-

Coût annuel (33%)
CHF 75'440.-

Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 1'280'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 25'600.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 19'200.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 12'288.-
Total acquisition		CHF 1'337'088.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 19'607.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF 3'945.-
Intérêts hypothécaires		CHF 23'552.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 11'440.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 11'440.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 12'800.-
Charges totales		CHF 12'800.-
Total par année		CHF 47'792.-
Total par mois		CHF 3'983.-



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
