



LESSOC - Maison de caractère au centre du village

CH-1669 Lessoc, Route du Buth 10
À VENDRE - CHF 490'000.-



105



4.5



1990



3



43

RÉGIE BULLE **B** IMMOBILIER

www.regiebulle.ch

Description

Une opportunité rare de rénovation patrimoniale

Cette remarquable maison de caractère, bénéficiant du statut de bâtiment protégé, offre une occasion exceptionnelle de valoriser un patrimoine architectural authentique. Idéalement située au centre du village de Lessoc, elle constitue un projet de rénovation d'envergure pour acquéreurs visionnaires.

Le bâtiment principal : un écrin d'authenticité

Rez-de-chaussée

- Cuisine équipée d'une cuisinière à bois traditionnelle
- Grand salon indépendant avec poêle en molasse d'époque

Sous-sol

- Salle de bain complète
- Cave de rangement
- Dégagement
- Cave à vins

Premier étage

- Première chambre avec poêle de chauffage
- Bureau/espace de travail
- Chambre principale avec dressing aménagé

Galetas

Vaste espace sous combles offrant de multiples possibilités d'aménagement et disposant d'un balcon

Dépendance : grange avec aménagements

Située en vis-à-vis de l'entrée principale :

- Atelier aménagé à l'étage supérieur
- Local de rangement à l'étage inférieur
- Espace de stockage supplémentaire
- **Deux places de stationnement privées**

Atouts principaux

- **Emplacement privilégié** : centre du village de Lessoc
- **Patrimoine protégé** : possibilité de rénovation d'un bâtiment classé
- **Volumes généreux** : distribution optimisée sur plusieurs niveaux
- **Dépendances incluses** : grange avec atelier et espaces de rangement

- **Stationnement privé** : deux places extérieures
- **Potentiel d'aménagement** : galetas et espaces modulables
- **Jardin privatif de 43 m²**

Cette propriété de caractère représente une opportunité unique de restaurer et valoriser un patrimoine architectural remarquable au cœur d'un village authentique.

N'hésitez pas à nous contacter pour visiter ce bien unique !

Commerces et services - Lessoc Le commerce de village

Au cœur de Lessoc, l'Auberge de la Couronne, datant de 1860, constitue un point de rencontre convivial dans le plus pur style gruérien. Son café est un lieu de convivialité où l'on peut déguster la cuisine régionale dans un cadre chaleureux et champêtre. Cette institution villageoise propose également une salle de l'Armailli et un carnotzet pour prolonger les moments d'échanges entre amis ou en famille.

Description

Commerces de proximité à Bulle

Pour les achats du quotidien, la proximité de Bulle (15 minutes en voiture) offre un accès facilité à tous les commerces et services essentiels. Le centre commercial Gruyère Centre, situé à Bulle, propose un large assortiment de biens et services avec plus de 700 places de parking et un accès direct par les transports publics.

Les grandes enseignes disponibles :

- Migros de la Gare de Bulle, ouverte tous les jours y compris les dimanches et jours fériés
- Migros MMM au Gruyère Centre
- Do it Garden pour le bricolage et jardinage
- melectronics pour l'électronique et multimédia
- Gruyère en vrac, magasin spécialisé dans les produits en vrac, accessible depuis la nouvelle gare TPF

Services et commodités

Commerces spécialisés : Les commerces à Bulle et en Gruyère offrent une diversité de boutiques et magasins spécialisés, couvrant tous les besoins : alimentation, habillement, services

bancaires, pharmacies, restaurants et cafés.

Avantages pratiques :

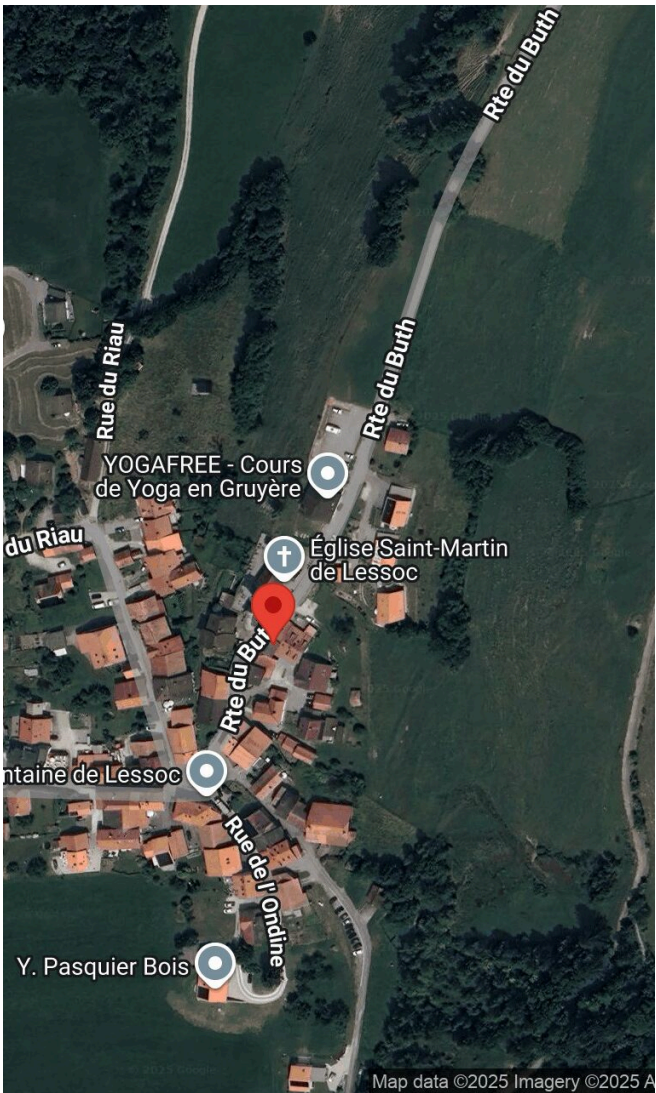
- Horaires étendus dans les centres commerciaux
- Possibilité de faire ses courses le dimanche
- Livraisons à domicile disponibles
- Stationnement gratuit et facilité

Services publics et administratifs

La commune de Haut-Intyamon centralise les services administratifs, tandis que Bulle concentre les services cantonaux et fédéraux. L'accès aux services de santé, éducatifs et administratifs est facilité par la proximité du chef-lieu de district.

Cette combinaison entre le charme du commerce de village traditionnel et l'accès rapide aux commodités urbaines modernes fait de Lessoc un lieu de résidence particulièrement pratique, alliant authenticité rurale et facilités contemporaines.

Situation



Gare	801 m	12 min.	12 min.	2 min.
Transports publics	801 m	12 min.	12 min.	2 min.
Ecole primaire	2.18 km	41 min.	23 min.	5 min.
Ecole secondaire	11.2 km	3h12	36 min.	16 min.
Commerces	10.6 km	2h49	57 min.	15 min.
Poste	1.38 km	29 min.	29 min.	4 min.
Banque	11.6 km	3h07	42 min.	16 min.
Restaurants	131 m	2 min.	2 min.	1 min.

Situation

Situation géographique - Lessoc

Nichée au cœur des Préalpes fribourgeoises, Lessoc est un village authentique qui a su préserver son charme rural tout en bénéficiant d'une excellente accessibilité. Cette commune pittoresque offre un cadre de vie exceptionnel, entre tradition montagnarde et modernité.

Située à proximité immédiate de Bulle, chef-lieu de la Gruyère, Lessoc permet de profiter des commodités urbaines tout en résidant dans un environnement préservé. Les liaisons avec les grands centres sont facilitées par un réseau routier efficace : Fribourg se trouve à moins de 30 minutes, et l'accès aux autoroutes A12 et A1 permet de rejoindre rapidement Lausanne, Berne ou même Genève.

Le village bénéficie d'un environnement naturel remarquable, au pied des sommets préalpins, offrant de nombreuses possibilités d'activités de plein air : randonnées, ski, cyclisme. Les amoureux de la nature apprécieront la proximité des alpages, des forêts et des paysages vallonnés typiques de la région gruyérienne.

Lessoc conjugue harmonieusement tranquillité résidentielle, patrimoine architectural préservé et qualité de vie montagnarde, constituant un lieu de résidence privilégié pour les familles comme pour les amateurs d'authenticité régionale.

La commune de Lessoc

Lessoc fait partie de la commune de Haut-Intyamon, issue de la fusion en 2002 entre les communes d'Albeuve, Lessoc, Montbovon et Neirivue, toutes situées dans la pittoresque vallée de l'Intyamon. Au cœur de la Gruyère, cette commune regroupe quatre charmants villages qui ont su préserver leur identité tout en mutualisant leurs ressources.

Histoire et patrimoine

Le village s'appelait Lessoz en 1231, Les Soz en 1237 et Lessot vers 1352. Au Moyen Âge, la localité appartenait au comté de Gruyère. Cette riche histoire se reflète aujourd'hui dans son architecture exceptionnelle. Le village constitue un dense réseau de maisons et fermes de la

richesse de l'âge d'or du gruyère, avec une présence de décors du gothique tardif.

L'un des joyaux du village est sa remarquable fontaine couverte, véritable emblème de Lessoc. Le patrimoine religieux n'est pas en reste avec l'actuelle église érigée en 1635, qui se distingue par un plafond voûté de bois avec motifs peints. Situation géographique privilégiée

Le village préalpin de Lessoc est situé sur la rive droite de la Sarine, en Gruyère. La petite localité est nichée dans la vallée de l'Intyamon sur des terres agricoles bien préservées, au pied des Millets. Cette position exceptionnelle offre un cadre de vie paisible entre nature et tradition.

Le village fait partie du Parc naturel régional Gruyère Pays-d'Enhaut, garantissant la préservation de ses paysages et de son environnement naturel exceptionnel. La proximité du lac de Lessoc ajoute une dimension récréative appréciable, avec ses possibilités de randonnées et d'activités de plein air.

Une communauté à taille humaine

Situation

Lessoc compte environ 199 habitants et bénéficie d'une altitude de 816 mètres, offrant un climat montagnard sain et vivifiant. Cette dimension humaine permet de maintenir un esprit de village authentique où la qualité de vie prime.

La commune de Haut-Intyamon, avec ses 1 691 habitants au 31 décembre 2023, offre un équilibre parfait entre services communaux efficaces et proximité villageoise, dans un cadre naturel et patrimonial d'exception.

Transports - Lessoc Desserte ferroviaire

Lessoc dispose de sa propre gare desservie par la ligne S50 des Transports publics fribourgeois (TPF) reliant Palézieux à Montbovon au rythme d'un train par heure. L'arrêt s'effectue sur demande, permettant une desserte personnalisée et efficace.

Infrastructures de la gare : La gare de Lessoc est dotée d'un petit bâtiment voyageurs dans lequel se situent des distributeurs automatiques de titres de transport. Bien que la gare ne soit

pas accessible aux personnes à mobilité réduite, elle offre un service de qualité pour les usagers réguliers.

Évolutions récentes : Depuis le changement d'horaire de décembre 2022, la S50 circule également en soirée, améliorant considérablement la desserte nocturne. Cette modification a permis la suppression de la ligne de bus de nuit 266 reliant Bulle à Montbovon, rationalisant ainsi l'offre de transport.

Connexions ferroviaires régionales

La gare de Montbovon, située à proximité, constitue un carrefour stratégique avec les trains du MOB (Montreux Oberland Bernois) qui emmènent leurs passagers dans des voyages pittoresques, du lac Léman aux stations de Château-d'Œx et Gstaad. Ces trains traversent certains des plus beaux panoramas de Suisse, du lac Léman aux Alpes bernoises.

Réseau TPF

Les Transports publics fribourgeois sont les principaux acteurs de la mobilité dans le canton de Fribourg, avec plus de 50 lignes de bus régionaux desservant l'ensemble du canton. Ce

réseau étendu garantit des connexions efficaces vers tous les centres du canton.

Services pratiques :

- Recherche itinéraire multimodale en trois clics
- Horaires adaptés aux besoins des résidents et des touristes
- Billetterie automatisée disponible en gare

Mobilité touristique

La région bénéficie d'offres touristiques uniques comme les trains gourmands qui permettent de découvrir à 30 km/h les prairies gruériennes, le bourg et le château de Gruyères, le Moléson et la Dent de Broc, la vallée de l'Intyamon, le lac de Lessoc.

Avantages pratiques

- Desserte ferroviaire directe depuis Lessoc
- Connexions multimodales facilitées
- Service adapté aux horaires locaux
- Accès facilité aux destinations touristiques régionales
- Trajets panoramiques exceptionnels avec les wagons panoramiques du MOB

Situation

Cette excellente desserte ferroviaire fait de Lessoc un lieu de résidence idéalement connecté, alliant la tranquillité rurale à l'accessibilité urbaine et touristique.

Accès et transports - Lessoc Transport ferroviaire

Lessoc bénéficie d'un accès ferroviaire privilégié grâce à la proximité immédiate de la gare de Montbovon, située à quelques minutes seulement du village. Établie à 796,8 mètres d'altitude, la gare de Montbovon constitue un véritable carrefour ferroviaire stratégique.

Deux lignes principales desservent la gare :

- Le chemin de fer Montreux Oberland bernois (MOB) reliant Montreux à Lenk im Simmental
- La ligne des Transports publics fribourgeois (TPF) Palézieux-Bulle-Montbovon

Cette double desserte offre des connexions directes vers Montreux, Château-d'Œx, Gstaad d'une part, et vers Bulle, Châtel-Saint-Denis, Palézieux d'autre part, permettant ensuite de

rejoindre le réseau CFF national.

Accès routier

Depuis les centres urbains principaux :

- **Fribourg** : environ 30 minutes via Bulle
- **Bulle** : 15 minutes par la route cantonale
- **Montreux/Vevey** : 40 minutes de route
- **Lausanne** : 45 minutes via l'autoroute A12 puis Bulle
- **Berne** : 1h15 via l'A12 et Bulle

Accès autoroutiers : Les autoroutes A12 (direction Fribourg-Berne) et A1 (direction Lausanne-Genève) sont facilement accessibles via Bulle, offrant des liaisons rapides avec l'ensemble de la Suisse romande et du plateau suisse.

Transports publics régionaux

Les Transports publics fribourgeois (TPF) assurent la desserte régionale avec des liaisons régulières entre les villages de la vallée de l'Intyamon et les centres urbains. Le réseau de bus complète efficacement l'offre ferroviaire pour les déplacements locaux.

Mobilité douce

Le village est accessible à pied depuis Montbovon (gare), et se trouve au centre de plus de 200 km de chemins pédestres balisés. Cette situation en fait un point de départ idéal pour les randonneurs et cyclistes, avec des parcours balisés pour le VTT et des itinéraires cyclotouristiques.

L'excellente desserte de Lessoc, combinant transport ferroviaire, routier et mobilité douce, en fait une localisation particulièrement attractive, alliant accessibilité et tranquillité rurale.

Caractéristiques

Disponibilité	Immédiatement	Balcon	1
Type	Maison	Nombre d'étage(s) total	3
Référence	BU-10017	Sous-sol	1
Pièces	4.5	Type de chauffage	Electrique
Chambres	3	Installations chauffage	Radiateur, Poêle
Sanitaire	1	Eau chaude sanitaire	Electrique
Nombre de WC	1	Etat du bien	À rénover
Année de construction	1745	Standing	Simple
Dernières rénovations	1990	Surface habitable	105 m²
Logement	1	Surface jardin	43 m²
Nombre de terrasse	1	Annexe(s)	Atelier (CHF 20'000.- inclus/-e(s))

Prix de l'objetCHF 490'000.-

Annexe(s)

Annexe(s)Atelier (CHF 20'000.- inclus/-e(s))

Impôt communal0.97 %

Commodités

Environnement

- Village
- Montagnes
- Lac
- Restaurant(s)

Extérieur

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin

Intérieur

- Sans ascenseur
- Cuisine habitable
- Cave
- Cave à vin
- Armoires encastrées

- Gare
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable

- Silencieux/tranquille
- Réduit
- Parking

- Accès au chauffage
- Double vitrage
- Lumineux
- Avec cachet

Equipement

- Baignoire
- Téléréseau

Sol

- Parquet ancien

Etat

- A rénover

Exposition

- Sud

Ensoleillement

- Bon

Style

- Maison de caractère

Divers

- Non inscrit aux sites pollués

- Fibre optique

- Reprise en l'état

- Ouest

Jardin





Situation

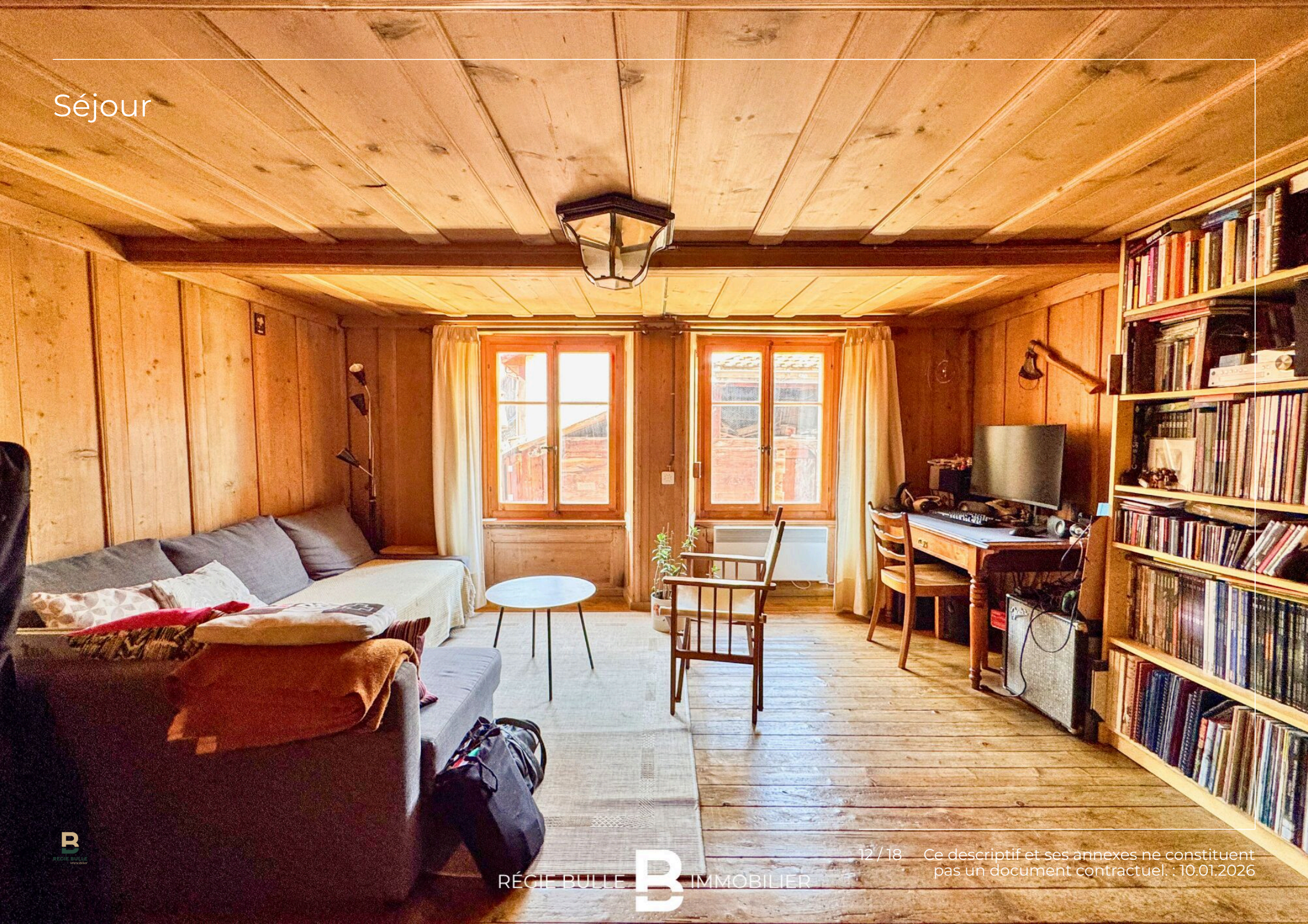
R

RÉGIE BULLE **B** IMMOBILIER

11 / 18

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

Séjour



Chambre à coucher



Cuisine



Chambre



Simulation de financement

Prix d'achat
CHF 490'000.-

Hypothèque
CHF 392'000.-

Fonds propres (20%)
CHF 98'000.-

**Hypothèque 2ème rang
(13.4%)**
CHF 65'660.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 326'340.-

Revenu annuel (100%)
CHF 87'515.-

Coût annuel (33%)
CHF 28'880.-

Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 490'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 9'800.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 7'350.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 4'704.-
Total acquisition		CHF 511'854.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 7'506.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF 1'510.-
Intérêts hypothécaires		CHF 9'016.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 4'380.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 4'380.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 4'900.-
Charges totales		CHF 4'900.-
Total par année		CHF 18'296.-
Total par mois		CHF 1'525.-



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
