

Maison villageoise - Emplacement stratégique !

CH-1669 Neirivue, Route de l'Intyamon 44
À VENDRE - CHF 650'000.-



~ 316 m²



4.5



1959



3

Description

Charmante maison villageoise à Neirivue

Au cœur du pittoresque village de Neirivue, à quelques minutes à pied de l'école, cette maison villageoise vous offre un bel espace à faire évoluer selon vos envies : rénovation ou transformation complète, tout est possible. Répartie sur deux étages avec un sous-sol offrant un potentiel supplémentaire (rangement, atelier, aménagement futur), cette bâtisse pleine de caractère séduira les familles comme les amateurs de projets personnalisés.

Atouts principaux :

- Emplacement central, proche de l'école
- Deux étages + sous-sol
- Fort potentiel de rénovation/transformation
- Cadre villageois authentique

Une belle opportunité pour concrétiser votre projet au cœur d'un village fribourgeois plein de charme.

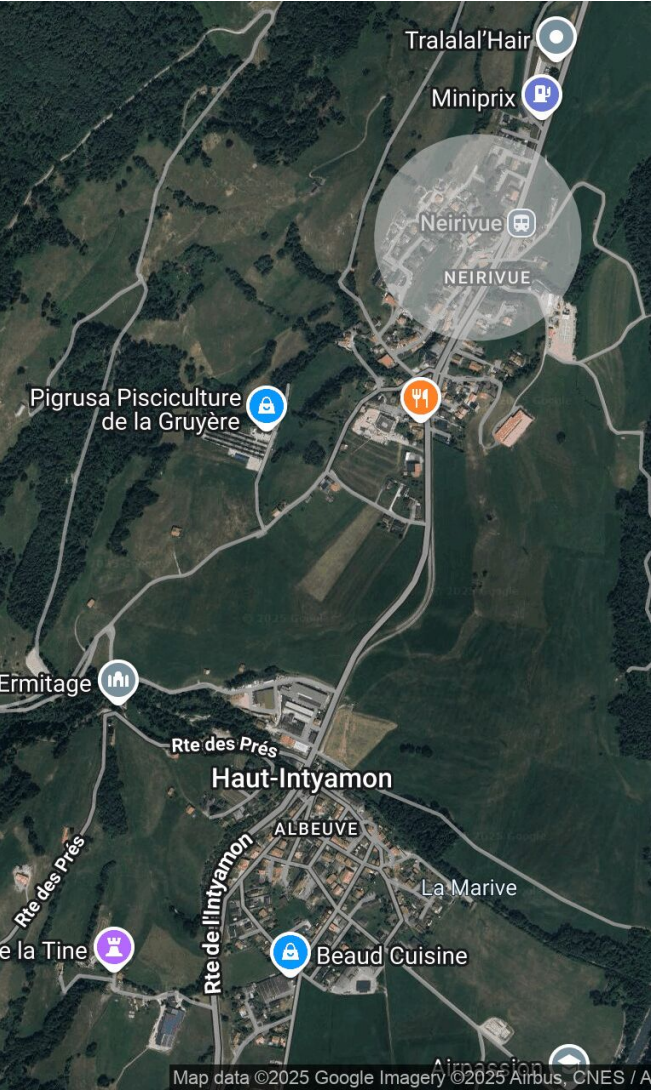
Contactez-nous pour une visite !

Commerces et services de proximité

Neirivue offre un panel de commerces de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants. Le village dispose notamment d'une boulangerie-presse-tabac-alimentation "Chez Michaël", ouverte du lundi au vendredi de 6h à 18h30 et le samedi jusqu'à 16h.

Le tissu commercial local s'enrichit d'entreprises artisanales spécialisées, incluant des ateliers de couture et une galerie d'antiquités spécialisée dans les meubles alpins et la restauration. L'activité économique reste marquée par les industries du bois et du textile, ainsi que par une entreprise de ferblanterie-appareillage, témoignant du dynamisme artisanal du village. Cette offre de proximité permet de couvrir les besoins essentiels tout en préservant l'authenticité commerciale d'un village fribourgeois traditionnel.

Situation



Gare	1.13 km	15 min.	15 min.	1 min.
Transports publics	1.13 km	15 min.	15 min.	1 min.
Ecole primaire	677 m	11 min.	11 min.	2 min.
Ecole secondaire	9.71 km	2h42	23 min.	13 min.
Commerces	928 m	13 min.	13 min.	1 min.
Restaurants	701 m	10 min.	10 min.	1 min.

Situation

Situation privilégiée sur la route de l'Intyamon

Cette maison villageoise jouit d'un emplacement de choix sur la route de l'Intyamon, axe de circulation principal qui traverse le cœur authentique de Neirivue.

Cette position centrale offre un accès direct et facilité, tout en vous immergeant dans l'atmosphère paisible du village fribourgeois. La proximité de cette route historique garantit une desserte pratique vers les communes voisines et les centres urbains, sans pour autant compromettre la tranquillité résidentielle recherchée. Un équilibre parfait entre accessibilité et sérénité villageoise.

La commune de Haut-Intyamon : un cadre de vie dynamique

Neirivue s'épanouit au sein de la commune de Haut-Intyamon, entité administrative créée en 2002 par la fusion d'Albeuve, Lessoc, Montbovon et Neirivue. Cette commune du district de la Gruyère conjugue harmonieusement préservation du patrimoine et vitalité

économique.

Le tissu local reste marqué par un artisanat et une industrie dynamiques, particulièrement dans les secteurs du bois et du textile, témoignant d'une économie locale solide et diversifiée. Ce contexte communal offre les avantages d'une gestion moderne des services publics tout en maintenant l'identité authentique de chaque village composant, créant un environnement de vie équilibré entre tradition fribourgeoise et développement contemporain.

Accès et desserte : bien connecté à la région

Neirivue bénéficie d'une excellente accessibilité tant routière que ferroviaire. La route cantonale, récemment réaménagée avec l'ajout d'une piste cyclable, assure une liaison directe et sécurisée avec les centres régionaux. Les transports publics fribourgeois (TPF) relient Neirivue à Fribourg via Bulle en environ 1h28, offrant une alternative pratique à la voiture.

La ligne ferroviaire récemment rénovée entre Villars-sous-Mont et Neirivue garantit un service de qualité vers l'ensemble du réseau TPF. Cette position stratégique sur l'axe Fribourg-Gruyère permet de rejoindre facilement les grandes villes tout en préservant la tranquillité d'un environnement villageois. Un équilibre idéal pour qui souhaite allier qualité de vie rurale et praticité des liaisons urbaines.

Commerces et services de proximité

Neirivue offre un panel de commerces de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants. Le village dispose notamment d'une boulangerie-presse-tabac-alimentation "Chez Michaël", ouverte du lundi au vendredi de 6h à 18h30 et le samedi jusqu'à 16h.

Le tissu commercial local s'enrichit d'entreprises artisanales spécialisées, incluant des ateliers de couture et une galerie d'antiquités spécialisée dans les meubles alpins et la restauration. L'activité économique reste marquée par les industries du bois et du textile, ainsi que par une

Situation

entreprise de ferblanterie-appareillage, témoignant du dynamisme artisanal du village. Cette offre de proximité permet de couvrir les besoins essentiels tout en préservant l'authenticité commerciale d'un village fribourgeois traditionnel.

Transports publics : une mobilité facilitée

Neirivue bénéficie d'une desserte complète par les Transports publics fribourgeois (TPF), garantissant des liaisons régulières vers l'ensemble du canton.

Le village est intégré au réseau régional des TPF qui exploite plus de 50 lignes de bus couvrant tout le territoire fribourgeois. La desserte ferroviaire assure des connexions directes vers Bulle et Gruyères, avec correspondances vers Fribourg et les grandes destinations suisses. Les horaires sont adaptés aux besoins des pendulaires et permettent de rejoindre facilement les centres économiques régionaux. Le système tarifaire unifié TPF offre une grande flexibilité avec des abonnements zonaux et la

possibilité d'utiliser les billets sur l'ensemble du réseau cantonal. Cette infrastructure de transport moderne permet de concilier vie à la campagne et mobilité urbaine sans contrainte.

Loisirs et activités : nature et sport au rendez-vous

Neirivue offre un cadre privilégié pour les amateurs de nature et de sport. Le village constitue un point de départ idéal pour des randonnées "aux multiples panoramas" dans la vallée de l'Intyamon, longeant la Sarine et progressant sur les contreforts boisés. Les itinéraires incluent notamment un magnifique tour par les Gorges de l'Evi, Les Paccots et retour par les cols de Soladier et de Jaman.

La vie associative locale s'articule autour du CS Neirivue qui propose différentes sections : Club sportif, Gym actives et Jeunesse. La commune de Haut-Intyamon organise régulièrement des manifestations dans les quatre villages, créant une dynamique culturelle et sociale active.

L'événement phare reste la course de montagne Neirivue-Moléson, épreuve de 10,6 km avec 1290 m de dénivelé qui traverse les Gorges de l'Evi et attire plus de 1000 participants professionnels et amateurs. Cette course historique, maintenant dans sa 45e édition, témoigne de la tradition sportive du village et de son rayonnement régional.

L'environnement naturel exceptionnel de la région permet une pratique diversifiée des activités de plein air, que ce soit pour la randonnée, le VTT ou simplement la découverte des paysages gruériens.

Caractéristiques

Disponibilité	Immédiatement	Nombre de terrasse	1
Type	Maison	Balcon	1
Référence	BU-10016	Nombre d'étage(s) total	3
Résidence secondaire	Autorisé	Sous-sol	1
Pièces	4.5	Type de chauffage	Mazout
Chambres	3	Installation chauffage	Radiateur
Sanitaire	1	Eau chaude sanitaire	Mazout
Nombre de WC	2	Etat du bien	À rénover
Année de construction	1906	Surface terrain	~ 316 m ²
Dernières rénovations	1959	Volume	~ 665 m ³

Prix de l'objet	CHF 650'000.-
-----------------	---------------

Impôt communal	0.97 %
----------------	--------

Commodités

Environnement

- Village
- Montagnes
- Rivière
- Commerces
- Gare

Extérieur

- Jardin
- De la route

Intérieur

- Sans ascenseur
- Cuisine habitable
- Cave
- Atelier

- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Sentiers de randonnée

- Accès de plain pied

- Non meublé
- Lumière naturelle
- Construction massive traditionnelle

Equipement

- Cuisine équipée
- Cuisinière
- Four
- Réfrigérateur

Etat

- Ancien

Exposition

- Sud

Divers

- Non inscrit aux sites pollués

- Congélateur
- Baignoire
- Téléréseau

- Est

Façade Sud-Est



Jardin côté sud



Façade Nord-Ouest



Vue aérienne



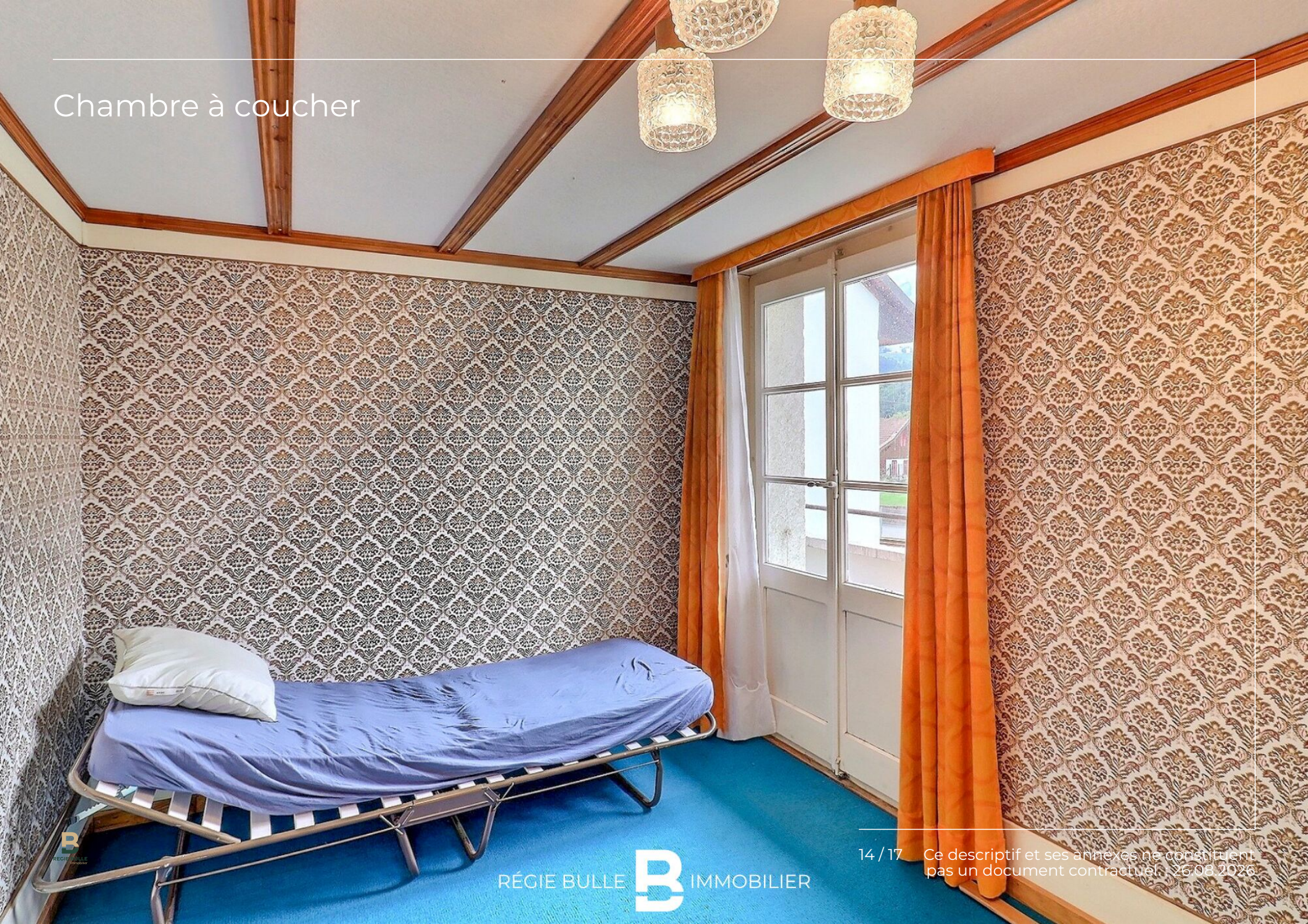
Chambre à coucher



Salle à manger



Chambre à coucher



Simulation de financement

Prix d'achat
CHF 650'000.-

Fonds propres (35%)
CHF 227'500.-

Revenu annuel (100%)
CHF 81'609.-

Hypothèque
CHF 422'500.-

Hypothèque 2ème rang (-1.6%)
CHF -10'400.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 432'900.-

Coût annuel (33%)
CHF 26'931.-

Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 650'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 13'000.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 9'750.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 5'070.-
Total acquisition		CHF 677'820.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 9'957.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF -239.-
Intérêts hypothécaires		CHF 9'718.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF -694.-
Amortissement hypothécaire total		CHF -694.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 6'500.-
Charges totales		CHF 6'500.-
Total par année		CHF 15'524.-
Total par mois		CHF 1'294.-



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
