



# Chalet neuf - Opportunité unique ! - La Roche/Berra

CH-1634 La Roche FR, La Holena 22  
À VENDRE - CHF 1'290'000.-



~ 175.1



~ 507 m<sup>2</sup>



4.5



2



2025



3



# Description

## EXCLUSIVITÉ - COUP DE CŒUR GARANTI !

Préparez-vous à vivre un véritable enchantement ! Ce somptueux chalet neuf vous attend sur les hauteurs privilégiées de La Roche, dans un cadre absolument magique au pied de la Berra. Chaque matin, réveillez-vous face à un panorama lac à couper le souffle qui ne vous lassera jamais !

### Une conception architecturale remarquable sur 3 niveaux :

#### Étage supérieur - L'intimité parfaite :

Somptueux cocon familial avec suite parentale mansardée dotée d'une salle de bain privative aux finitions raffinées (douche italienne design). Deux magnifiques chambres enfants pensées dans les moindres détails : armoires encastrées optimisant l'espace et bureaux intégrés sur mesure pour accompagner leur épanouissement. Salle de bain familiale élégante avec baignoire pour des moments de détente absolue.

**Niveau principal - L'art de vivre :** Espace de vie grandiose à aire ouverte où chaque mètre carré

respire la convivialité ! Cuisine gastronomique entièrement équipée avec son généreux îlot central - véritable théâtre culinaire. Espace repas chaleureux pour vos moments en famille et salon généreux inondé de lumière naturelle. L'atout de cette pièce ? Cette ouverture spectaculaire offrant une vue imprenable sur le lac et un accès privilégié à votre terrasse privée. WC visiteurs pratique sur l'étage.

#### Rez-de-chaussée - Fonctionnalité et praticité :

Entrée accueillante, cave généreuse pour tous vos besoins de stockage, local technique moderne et places de parc couvertes protégeant votre véhicule.

#### Les atouts exclusifs qui font toute la différence :

- Jardin verdoyant privé accessible directement depuis la cuisine - parfait pour vos barbecues estivaux
- Terrasse au 1er étage avec vue spectaculaire - votre nouveau spot favori pour l'apéritif
- Finitions haut de gamme dans chaque recoin
- Aménagements sur mesure pensés pour votre confort quotidien

- Luminosité exceptionnelle dans toutes les pièces
- Calme absolu dans un environnement naturel préservé

## UNE OPPORTUNITÉ RARE À SAISIR ABSOLUMENT !

Ce chalet incarne l'harmonie parfaite entre le confort contemporain le plus raffiné et l'authenticité chaleureuse de la montagne. Ici, chaque détail a été pensé pour vous offrir une qualité de vie incomparable dans un cadre de rêve.

### Imaginez-vous déjà dans ce petit paradis ?

**N'attendez plus - Contactez-nous dès aujourd'hui au 026 563 63 66**

**Votre nouveau chapitre commence ici !**

**À La Berra :** Restaurant du Chalet de La Berra (1630 m d'altitude), situé à l'arrivée des remontées mécaniques, proposant restauration et rafraîchissements avec vue panoramique.

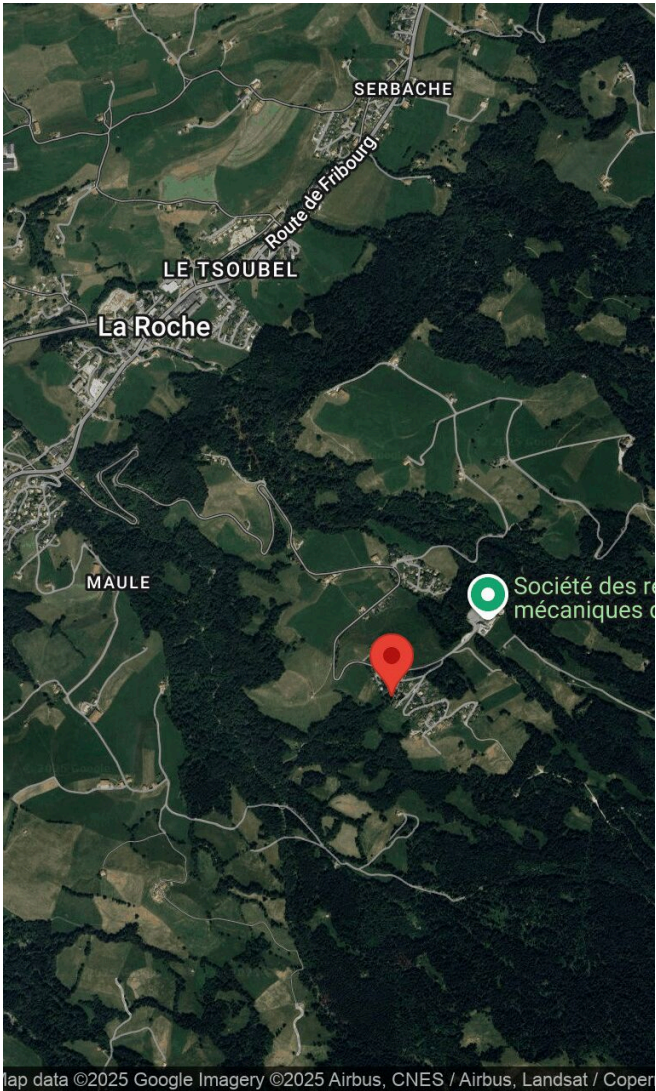
# Description

---

**À La Roche (centre du village) :** Pour les commerces de proximité, épicerie et services essentiels, il faut redescendre au village de La Roche, situé à quelques minutes en voiture.

**Achats plus importants :** Pour un choix plus large de magasins et centres commerciaux, les habitants se rendent généralement à Bulle (15 minutes) ou Fribourg (30 minutes), où se trouvent les principaux centres commerciaux de la région.

# Situation



Gare	9.76 km	3h31	1h42	20 min.
Transports publics	501 m	7 min.	7 min.	1 min.
Autoroute	6.4 km	4h25	2h16	24 min.
Ecole primaire	1.73 km	56 min.	56 min.	8 min.
Ecole secondaire	7.92 km	2h48	1h14	17 min.
Ecole secondaire II	9.86 km	3h16	1h13	20 min.
Commerces	1.7 km	1h03	57 min.	8 min.
Poste	1.71 km	1h02	57 min.	8 min.
Banque	1.73 km	59 min.	53 min.	7 min.
Restaurants	473 m	7 min.	7 min.	1 min.



# Situation

## Situation privilégiée de rêve :

Implanté dans le quartier résidentiel prisé de La Holena à La Roche, ce chalet bénéficie d'un emplacement absolument exceptionnel au pied de la Berra. Environnement paisible et verdoyant offrant le parfait équilibre entre tranquillité montagnarde et accessibilité. Proximité immédiate des sentiers de randonnée, des pistes de ski et des activités de plein air, tout en conservant un accès facile aux commodités du village.

Position dominante garantissant intimité et vue panoramique imprenable sur le lac dans un cadre naturel préservé.

## À propos de La Roche :

Commune suisse du canton de Fribourg, située à l'extrême nord du district de la Gruyère à égale distance des villes de Bulle et Fribourg, La Roche offre un cadre de vie idyllique. Cette vallée orientée du nord au sud présente un relief très accidenté avec un fond de vallée en forme de

berceau, entouré de pentes qui débouchent sur deux plateaux agricoles étendus.

Environnement paisible et verdoyant offrant le parfait équilibre entre tranquillité montagnarde et accessibilité. La Berra, charmante zone de loisirs, offre une vue spectaculaire depuis son sommet à 1'719 m, avec au premier plan le lac de la Gruyère et son Île d'Ogoz.

Proximité immédiate des sentiers de randonnée, des pistes de ski et des activités de plein air, tout en conservant un accès facile aux commodités du village.

## Accès au quartier de la Holena - La Berra Situation

Le quartier de la Holena se situe dans la commune de La Roche (Fribourg), sur les pentes de La Berra (1719 m). Cette zone résidentielle paisible offre un cadre de vie exceptionnel dans les Préalpes fribourgeoises.

## Accès

**En voiture :** Depuis La Roche, suivre la signalisation "La Berra". Places de parking gratuites après le virage menant à la Holena, ou parking payant près des remontées mécaniques.

**En transport public :** Bus TPF depuis La Roche les weekends.

## Atouts du quartier

La Holena bénéficie d'un environnement privilégié avec une vue panoramique sur le Moyen Pays, le Jura et les Alpes. Le quartier offre un accès direct aux sentiers de randonnée, pistes de VTT et installations de loisirs de La Berra.

**Activités :** randonnées et VTT en été, ski en hiver avec télémixte et tapis roulant. Ce quartier résidentiel de montagne combine tranquillité et proximité des activités de loisirs dans un cadre naturel exceptionnel.



# Caractéristiques

Disponibilité	Immédiatement	Nombre d'étage(s) total	3
Type	Maison neuve	Sous-sol	1
Référence	BU-10013	Type de chauffage	Pompe à chaleur
Résidence secondaire	Autorisé	Installation chauffage	Sol
Pièces	4.5	Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur
Chambres	3	Altitude	1'030 m
Sanitaires	2	Etat du bien	Nouveau
Nombre de WC	2	Surface habitable	~ 175.1 m <sup>2</sup>
Année de construction	2025	Surface terrain	~ 507 m <sup>2</sup>
Logement	1	Surface cave	~ 13.8 m <sup>2</sup>
Nombre de terrasse	1	Places de parc	2

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

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

Total (incl.)	2x
---------------	----

Impôt communal	85 %
----------------	------

Impôt paroissial	10 %
------------------	------

Impôt immobilier	1.5 ‰ de la valeur fiscale
------------------	----------------------------



# Commodités

## Environnement

- Village
- Montagnes
- Lac
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Crèche/garderie

## Extérieur

- Terrasse(s)

## Intérieur

- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Cave
- Non meublé
- Armoires encastrées

## Equipement

- Cuisine avec îlot
- Plaques à induction
- Four
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle

- Ecole primaire
- Piste de ski
- Station de ski
- Remontées mécaniques
- Sentiers de randonnée

- Couvert à voiture

- Accès au chauffage
- Triple vitrage
- Lumineux
- Construction massive traditionnelle

- Lave-linge
- Sèche-linge
- Douche
- Baignoire
- Fibre optique
- Stores électriques

## Sol

- Béton lissé

## Etat

- Neuf

## Exposition

- Nord

- Ouest

## Ensoleillement

- Favorable

## Vue

- Imprenable
- Panoramique
- Lac

- Forêt
- Montagnes

## Style

- Moderne



## Terrasse principale





## Vue depuis la terrasse du salon



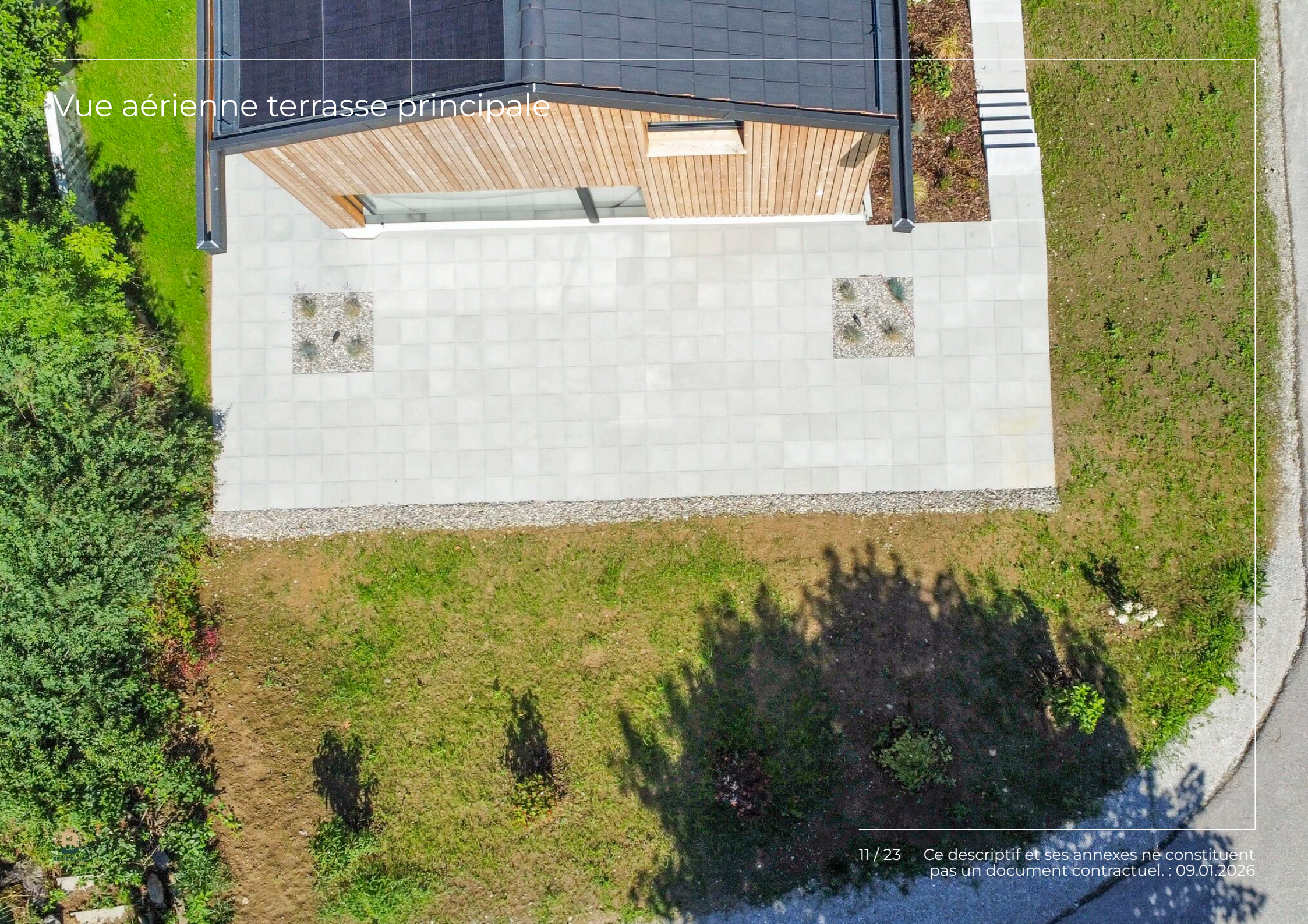


Couvert à voiture





Vue aérienne terrasse principale





Vue aérienne



## Terrasse salon





# Chalet





# Terrasse principale





# Cuisine





# Salon





## Chambre parentale





## Chambre enfant



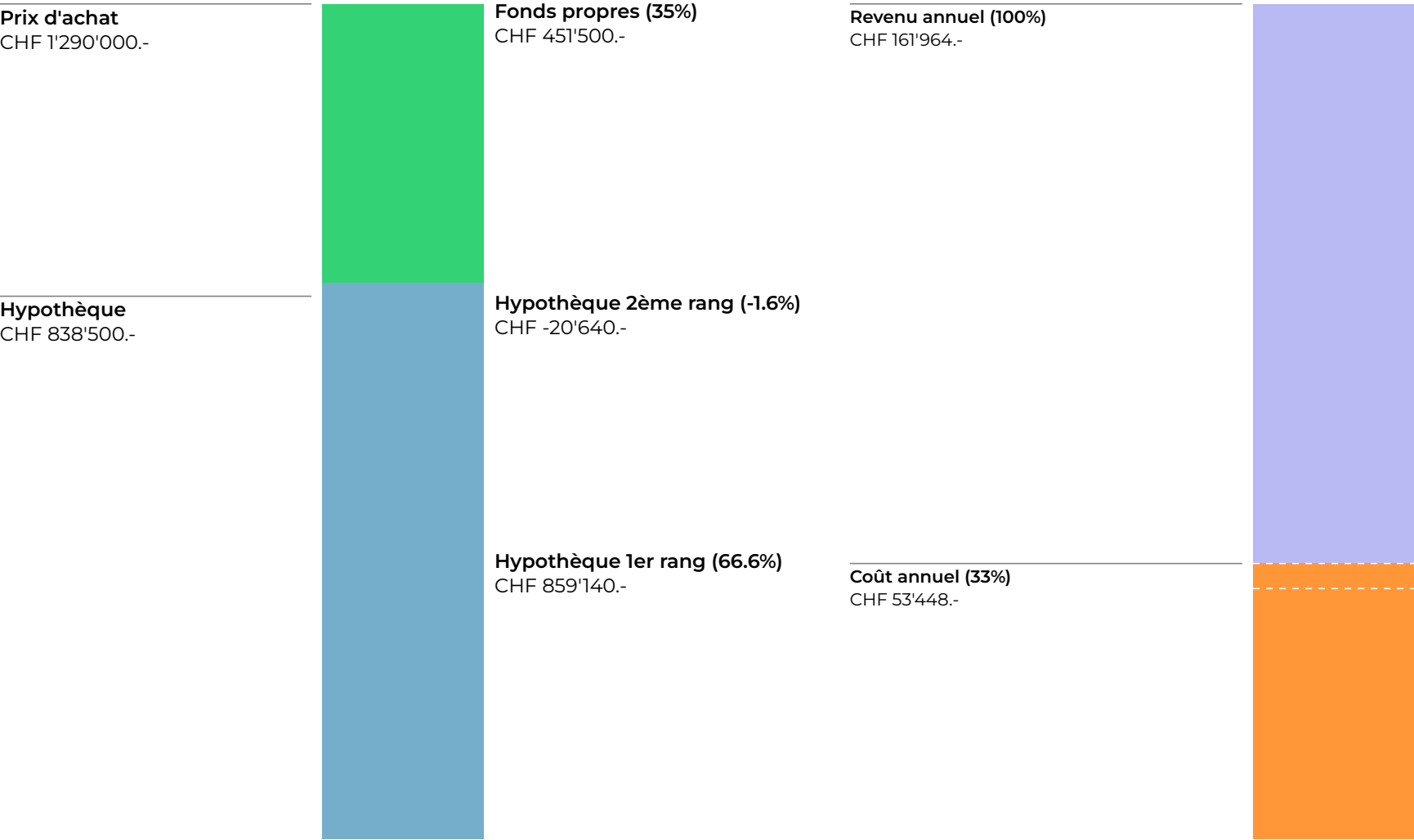


## Armoire et bureau, chambre enfant





# Simulation de financement





# Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 1'290'000.-	Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 19'760.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 25'800.-	Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF -475.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 19'350.-	<b>Intérêts hypothécaires</b>		<b>CHF 19'285.-</b>
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 10'062.-	Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF -1'377.-
Total acquisition		CHF 1'345'212.-	<b>Amortissement hypothécaire total</b>		<b>CHF -1'377.-</b>
			Charges exploit./entretien	1 %	CHF 12'900.-
			<b>Charges totales</b>		<b>CHF 12'900.-</b>
			<b>Total par année</b>		<b>CHF 30'808.-</b>
			<b>Total par mois</b>		<b>CHF 2'567.-</b>





Jérémie Ruffieux

026 563 63 66, +41 77 450 82 47

[jeremie.ruffieux@regiebulle.ch](mailto: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](mailto:info@regiebulle.ch)

---

[www.regiebulle.ch](http://www.regiebulle.ch)

---