



Chalet neuf - Opportunité unique ! - La Roche/Berra

CH-1634 La Roche FR, La Holena 22

À VENDRE - CHF 1'290'000.-



~ 175.1



~ 507 m²



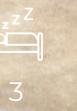
4.5



2



2025



3

www.regiebulle.ch

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 !

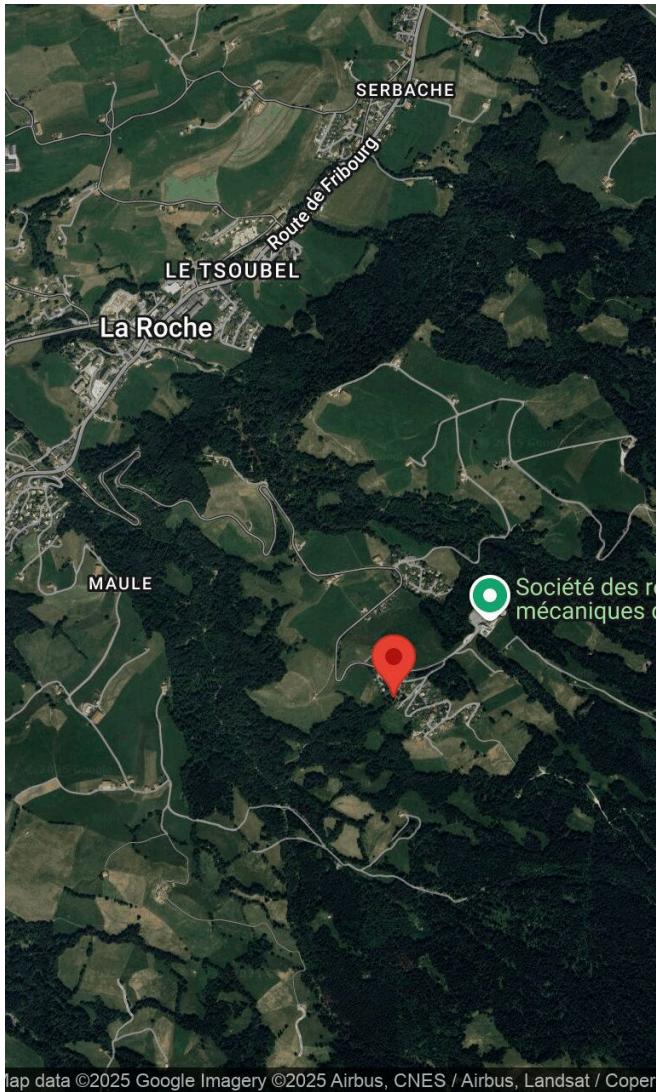
À La Berra : Restaurant du Chalet de La Berra (1630 m d'altitude), situé à l'arrivée des remontées mécaniques, proposant restauration et rafraîchissements avec vue panoramique.

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.

Map data ©2025 Google Imagery ©2025 Airbus, CNES / Airbus, Landsat / Copernicus

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 (1'719 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 ²
Année de construction	2025	Surface terrain	~ 507 m ²
Logement	1	Surface cave	~ 13.8 m ²
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

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

Extérieur

- Terrasse(s)

- Couvert à voiture

Intérieur

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

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

Equipement

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

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

Sol

- Béton lissé

Etat

- Neuf

Exposition

- Nord

- Ouest

Ensoleillement

- Favorable

Vue

- Imprenable

- Forêt

- Panoramique

- Montagnes

- Lac

Style

- Moderne

terrasse principale



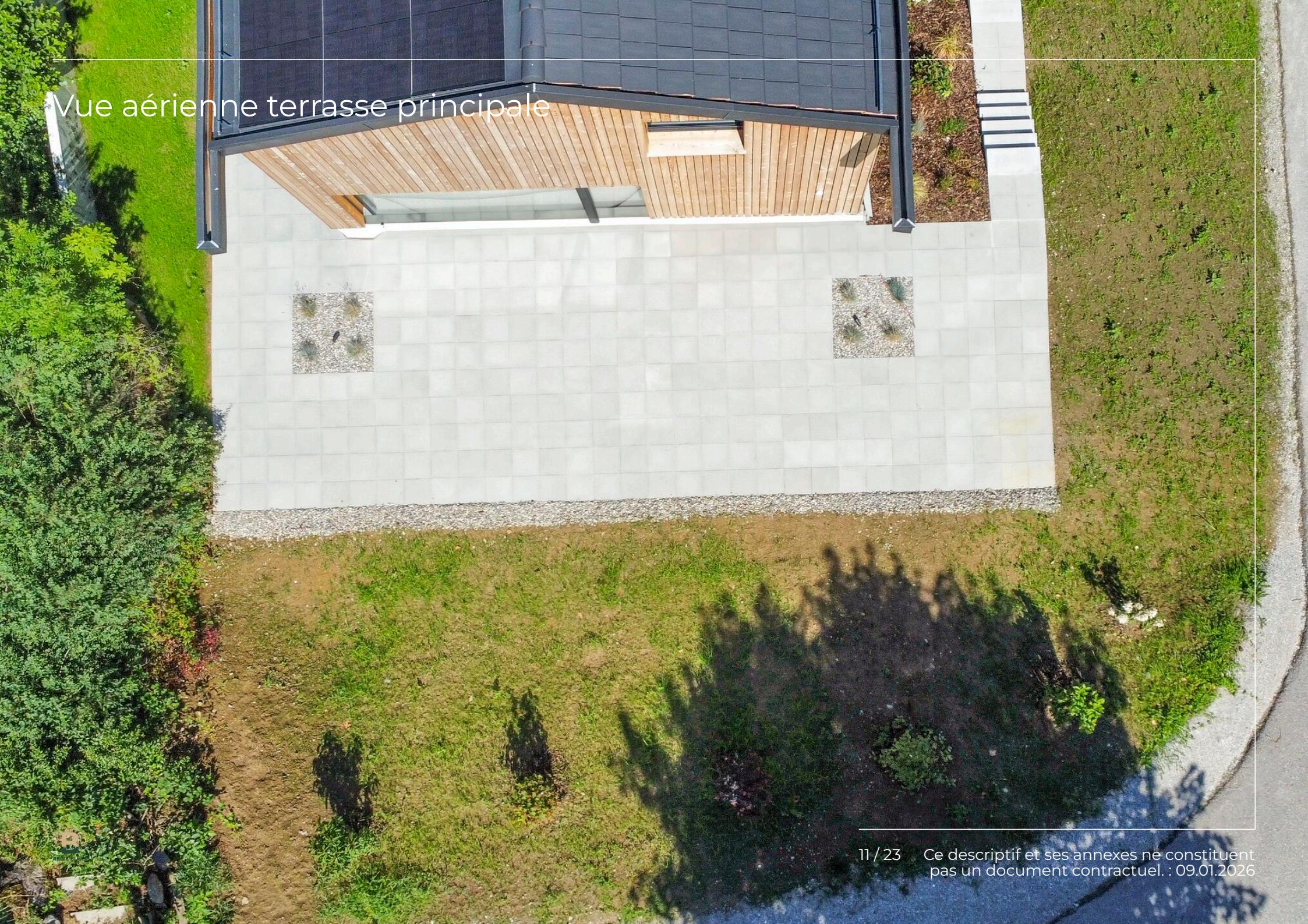
Vue depuis la terrasse du salon



Couvert à voiture



Vue aérienne terrasse principale



Vue aérienne



R

12 / 23

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 09.01.2026

Terrasse salon



Chalet



Terrasse principale



Cuisine



Salon



Chambre parentale



Chambre enfant



Armoire et bureau, chambre enfant



Simulation de financement

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

Fonds propres (35%)
CHF 451'500.-

Revenu annuel (100%)
CHF 161'964.-

Hypothèque
CHF 838'500.-

Hypothèque 2ème rang (-1.6%)
CHF -20'640.-

Coût annuel (33%)
CHF 53'448.-

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

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 10'062.-
Total acquisition		CHF 1'345'212.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 19'760.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF -475.-
Intérêts hypothécaires		CHF 19'285.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF -1'377.-
Amortissement hypothécaire total		CHF -1'377.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 12'900.-
Charges totales		CHF 12'900.-
Total par année		CHF 30'808.-
Total par mois		CHF 2'567.-



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