



Maison villageoise à Neirivue - Potentiel de rénovation idéal !

CH-1669 Neirivue, Route de l'Intyamon
À VENDRE - CHF 550'000.-



~ 316 m²



6.5



1959



3

RÉGIE BULLE **B** IMMOBILIER

www.regiebulle.ch

Description

Une opportunité à saisir au cœur de Neirivue !

Cette maison villageoise traditionnelle vous attend pour un projet de rénovation personnalisé. Actuellement habitable en l'état, elle offre une base solide pour concrétiser vos idées d'aménagement dans un cadre villageois authentique.

L'atout rénovation : Transformez cette demeure selon vos goûts et besoins ! Les volumes généreux et la structure saine permettent d'envisager de multiples possibilités : modernisation complète, réagencement des espaces, optimisation énergétique... À vous de jouer !

Terrain et situation : Trois parcelles distinctes composent la propriété : jardin avec terrasse à l'avant, parcelle avec bâtiment, et terrain en pente vers la rivière à l'arrière. Une disposition pratique qui offre différents espaces d'usage.

Configuration actuelle :

- **Rez-de-chaussée :** Deux pièces de vie, cuisine-salle à manger, salle de bain avec baignoire,

WC visiteur, local technique et buanderie

- **1er étage :** Trois chambres et balcon desservant deux d'entre elles
- **Sous-sol :** Cave de stockage et atelier mansardé

Situation réglementaire : Bâtiment non protégé situé en secteur protégé - un cadre qui préserve le caractère villageois tout en permettant vos projets d'amélioration.

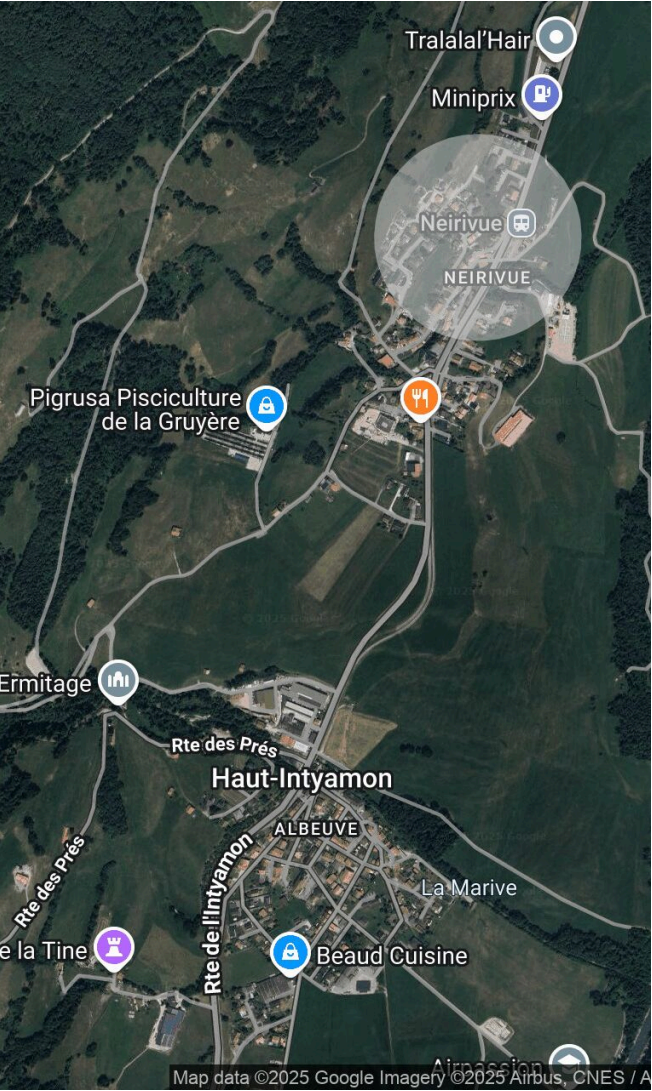
Envie de créer votre maison idéale ? Cette base vous attend pour donner vie à vos projets !

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.

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.

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

Situation

publics fribourgeois (TPF) relie 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.

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	6.5	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 550'000.-
-----------------	---------------

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

Commodités

Environnement

- Village
- Montagnes
- Rivière
- Commerces
- Gare

Extérieur

- Jardin
- De la route

Intérieur

- Sans ascenseur
- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- Cave

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

- Accès de plain pied

- Atelier
- Non meublé
- Lumière naturelle
- Construction massive traditionnelle

Equipement

- Cuisine équipée
- Cuisinière
- Four
- Réfrigérateur

Etat

- A rénover

Exposition

- Sud

Divers

- Non inscrit aux sites pollués

- Congélateur
- Baignoire
- Téléréseau

- Est

Jardin côté sud



Façade Nord-Ouest



Vue aérienne



Chambre à coucher



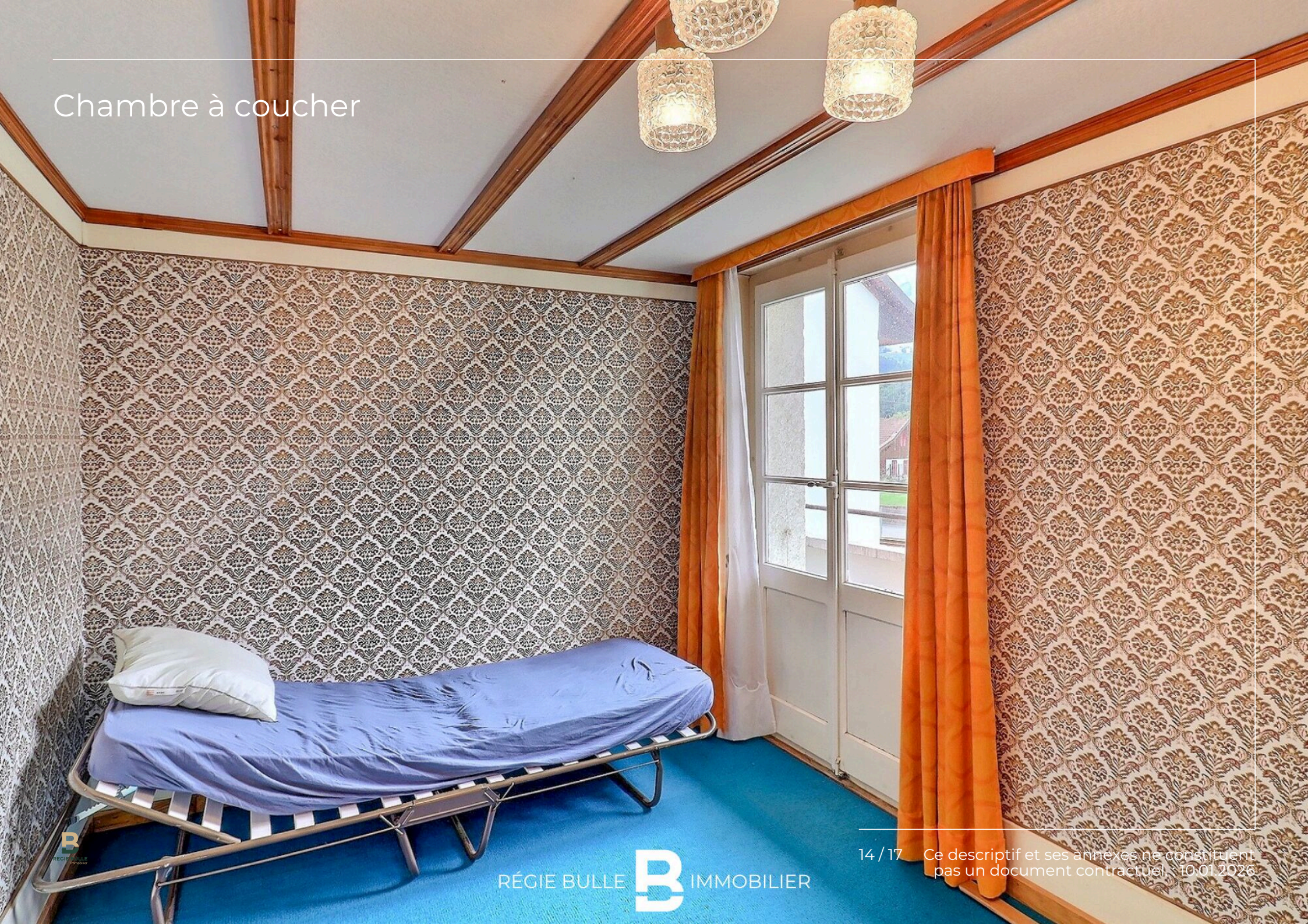
Chambre à coucher



Salle à manger



Chambre à coucher



Simulation de financement

Prix d'achat
CHF 550'000.-

Fonds propres (35%)
CHF 192'500.-

Revenu annuel (100%)
CHF 69'055.-

Hypothèque
CHF 357'500.-

Hypothèque 2ème rang (-1.6%)
CHF -8'800.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 366'300.-

Coût annuel (33%)
CHF 22'788.-

Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 550'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 11'000.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 8'250.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 4'290.-
Total acquisition		CHF 573'540.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 8'425.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF -202.-
Intérêts hypothécaires		CHF 8'223.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF -587.-
Amortissement hypothécaire total		CHF -587.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 5'500.-
Charges totales		CHF 5'500.-
Total par année		CHF 13'136.-
Total par mois		CHF 1'095.-



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
