

Appartement d'exception à Bulle

L'élégance d'un appartement-villa : des volumes rares, une terrasse spectaculaire et un art de vivre unique au cœur de la Gruyère



Une adresse rare, un cadre de vie privilégié

Découvrez un appartement 5,5 pièces d'exception situé à Bulle, réunissant les qualités les plus recherchées d'un bien immobilier premium.

147 m²

Surface habitable

Volumes généreux et bien distribués

65 m²

Terrasse

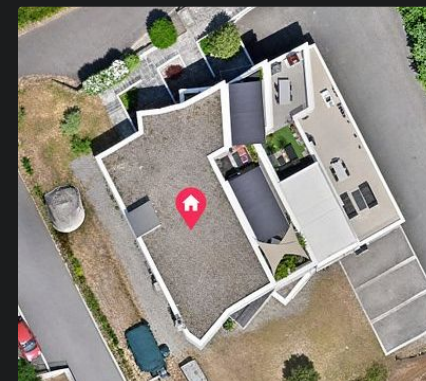
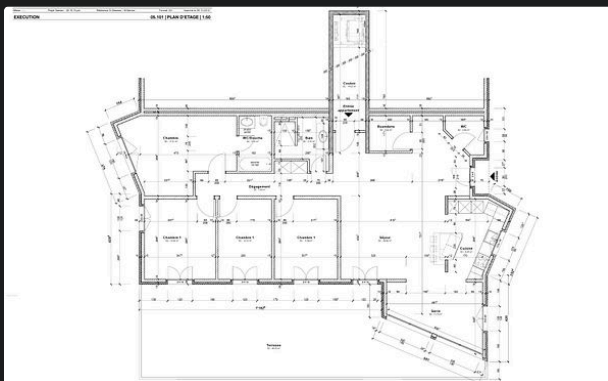
Prolongement extérieur spectaculaire

5,5

Pièces

Appartement de standing aux volumes rares

Cliquez pour agrandir les plans



Les caractéristiques essentielles

Élément	Détail
Type	Appartement 5,5 pièces
Surface habitable	147,32 m²
Terrasse	65 m²
Cave	21 m²
PPE	3 appartements
Prix de vente	CHF 1'290'000.–
Stationnement	2 places couvertes + 1 garage box

Un appartement aux volumes remarquables



Un séjour d'exception

Le séjour de près de **40 m²** constitue le cœur de l'appartement. Ses grands volumes et sa luminosité créent un espace chaleureux, idéal pour recevoir famille et amis.

Une distribution intelligente

La cuisine rénovée s'intègre harmonieusement aux espaces de vie. La distribution offre **quatre chambres** permettant de répondre aux besoins d'une famille, d'un espace bureau ou d'espaces polyvalents.

Des prestations rares sur le marché bullois

Un niveau de confort supérieur



✓ Ascenseur privatif

Un confort d'usage quotidien rare : accès direct à l'appartement sans effort, quel que soit l'âge ou la charge

✓ Suite parentale

Un espace intime et raffiné, avec salle de douche privative intégrée pour une vraie vie de chambre d'hôtel

✓ Finitions soignées

Une rénovation de qualité supérieure : matériaux choisis, détails travaillés, cohérence esthétique dans chaque pièce

✓ Atmosphère intimiste

Une PPE de seulement 3 unités : calme, discrétion et esprit de résidence privée, loin des grandes copropriétés anonymes

Ces éléments positionnent ce bien dans une catégorie supérieure aux appartements standards du marché.

Une terrasse comme prolongement naturel de l'habitat



La terrasse de **65 m²** constitue un véritable espace de vie supplémentaire.

Détente

Un lieu de détente privilégié, à l'abri des regards

Réception

Un espace idéal pour recevoir en toute saison

Continuité

Une continuité naturelle entre intérieur et extérieur

Un avantage particulièrement recherché dans un appartement familial de cette catégorie.

Analyse du positionnement prix

Un prix cohérent avec un bien premium

Ce bien se distingue par des prestations exceptionnelles qui justifient pleinement son positionnement :

Terrasse de grande dimension **(65 m²)**

Trois stationnements privés inclus

Ascenseur privé avec accès direct

Faible nombre de lots dans la PPE **(3 appartements)**

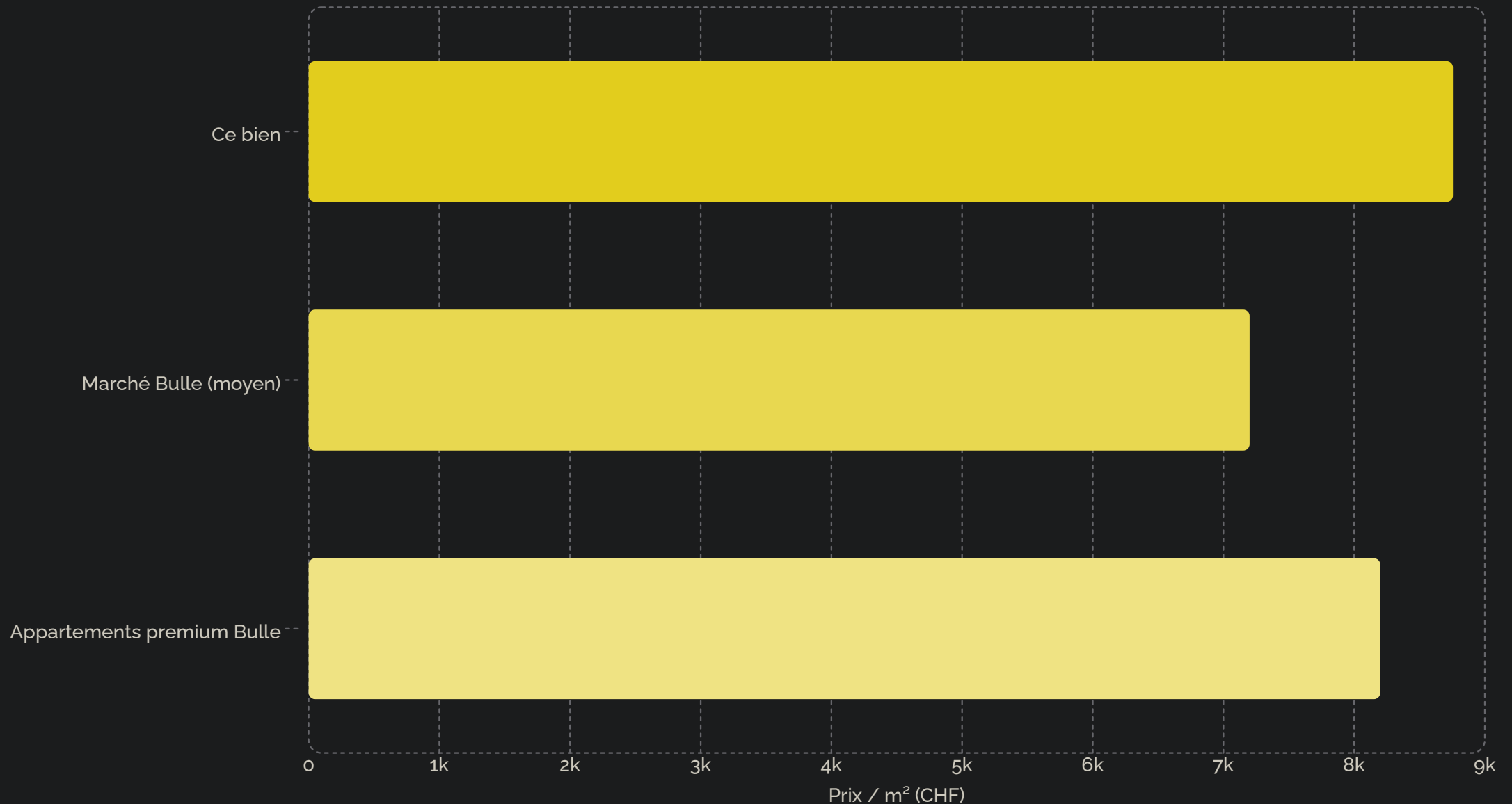
Emplacement recherché au cœur de **Bulle**

Le bien ne se compare donc pas uniquement à un appartement classique, mais à un produit immobilier rare.

Comparaison avec le marché bullois

Un positionnement justifié par les prestations

Catégorie



Le prix au m² de ce bien s'inscrit dans la fourchette haute du marché bullois, ce qui se justifie pleinement par ses prestations exceptionnelles : terrasse de 65 m², ascenseur privatif, PPE intimiste et trois stationnements.

Valeur patrimoniale & potentiel d'investissement



Marché fribourgeois en croissance

Le canton de Fribourg affiche une progression régulière des prix immobiliers, portée par l'attractivité de la région et la pénurie de biens de qualité.



Rareté structurelle

Les PPE de 3 appartements seulement sont extrêmement rares sur le marché bullois. Cette exclusivité protège la valeur du bien sur le long terme.



Actif tangible de prestige

Un appartement de cette catégorie constitue un actif patrimonial solide, alliant usage personnel et préservation du capital dans un marché porteur.

Un investissement dans ce bien, c'est choisir la rareté, la qualité et la pérennité.

Analyse financière acquéreur

Budget global d'acquisition

Poste	Montant	Ce que cela comprend
Prix d'achat	CHF 1'290'000.–	Prix convenu entre vendeur et acquéreur, tel que stipulé dans l'acte de vente.
Frais d'acquisition (≈ 4 %)	CHF 51'600.–	Droits de mutation (~1,5 %), honoraires du notaire (~1 %), inscription au registre foncier (~0,3 %), émoluments cantonaux et frais divers (~1,2 %).
Investissement total	CHF 1'341'600.–	Capital total à mobiliser dès la signature de l'acte authentique.

  **À noter pour le canton de Fribourg** : les droits de mutation (impôt sur les mutations immobilières) sont perçus par le canton et varient légèrement selon la commune. Les frais de notaire sont réglementés et calculés sur la base du prix de vente. L'ensemble de ces frais est à la charge exclusive de l'acquéreur et ne peut pas être financé par le prêt hypothécaire — ils doivent être couverts par des **fonds propres supplémentaires**.

Structure de financement indicative

01

Fonds propres

Minimum **20% du prix d'achat** (CHF 258'000.-) +
frais d'acquisition (CHF 51'600.-)

= CHF 309'600.- à disposition

02

Hypothèque de 1er rang

Jusqu'à **65% de la valeur de nantissement**
≈ CHF 838'500.-

03

Hypothèque de 2e rang

Solde jusqu'à **80%**, amortissable en 15 ans
≈ CHF 193'500.-

Le calcul respecte la logique habituelle du financement immobilier suisse : 20 % de fonds propres sur le prix du bien, frais d'acquisition financés par les fonds disponibles.

Analyse des points forts

Pourquoi ce bien est supérieur à d'autres appartements de même gamme à Bulle ?



vs. appartement standard

Un appartement classique à Bulle n'offre généralement **ni terrasse de cette superficie, ni ascenseur privatif**. Ce bien cumule les deux, un avantage rare dans cette gamme de prix.

vs. maison individuelle

Mêmes volumes, même confort, mais sans les contraintes d'entretien d'une maison : jardin, toiture, chauffage — tout est mutualisé et simplifié au sein de la PPE.

vs. autres PPE

Une PPE de seulement **3 unités** garantit une exclusivité et une tranquillité **impossibles dans les grandes copropriétés** anonymes de 20, 30 ou 50 appartements.

Situation privilégiée

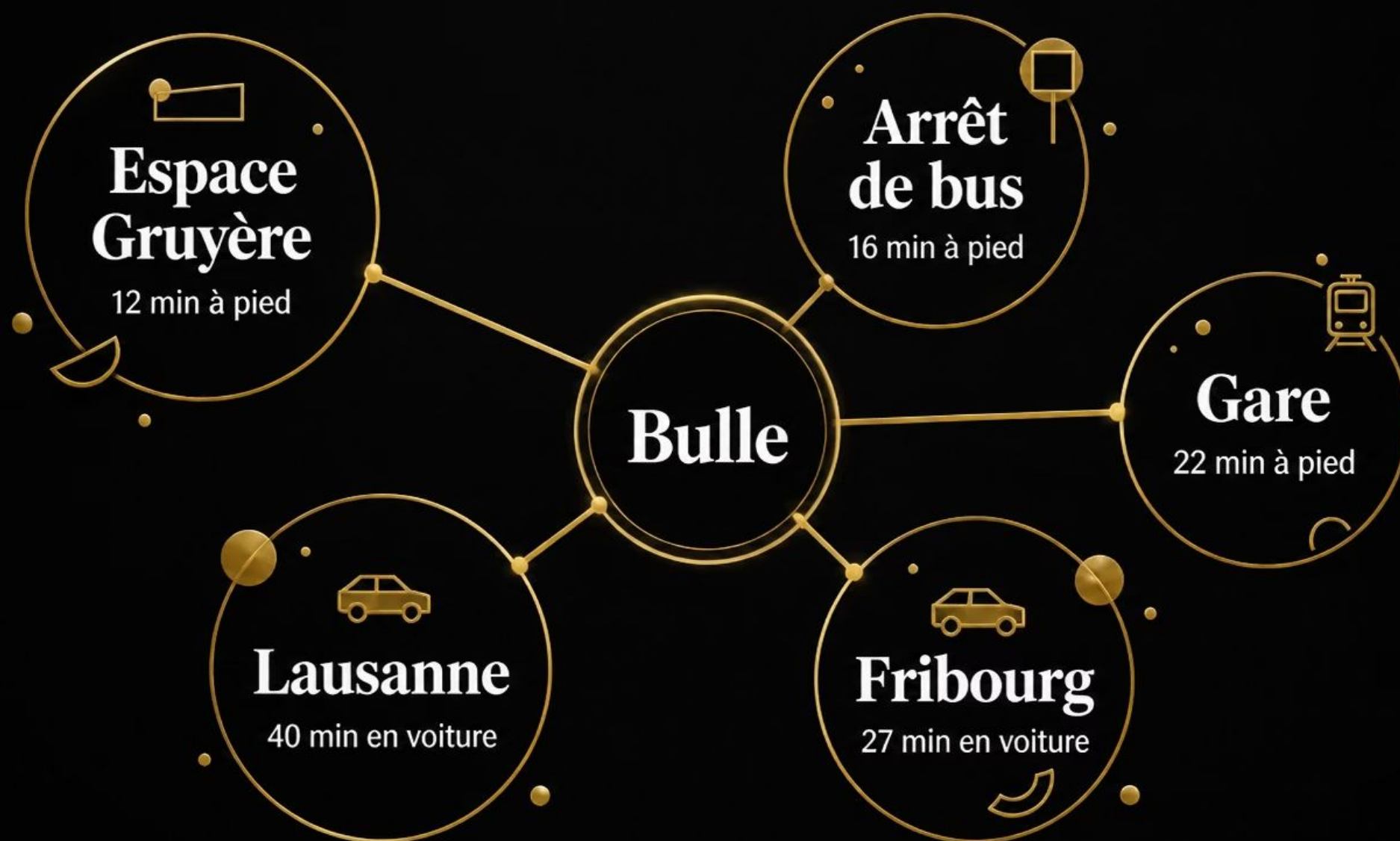
À pied

- Espace Gruyère : **12 minutes**
- Arrêt de bus : **16 minutes**
- Gare : **22 minutes**

En voiture

- Fribourg : environ **27 minutes**
- Lausanne : environ **40 minutes**

Un emplacement permettant de profiter pleinement de la Gruyère tout en restant connecté aux grands centres.



🔗 ÉTAPES CLÉS 🔗

Processus d'acquisition

De la visite à la remise des clés

Visite du bien

Prise de rendez-vous avec Damien Oberson. Visite personnalisée et présentation complète du dossier.

Financement hypothécaire

Validation du financement auprès de votre établissement bancaire.
Fonds propres : CHF 309'600.- minimum.

Offre d'achat

Dépôt d'une offre écrite. Négociation et accord sur les conditions de vente entre les parties.

Acte notarié & remise des clés

Signature de l'acte de vente devant notaire. Transfert de propriété et remise officielle des clés.

Points de contrôle avant acquisition



Afin de sécuriser la transaction, il conviendra de vérifier :



Copropriété (PPE)

- Charges PPE annuelles
- Fonds de rénovation disponible
- Procès-verbaux des dernières assemblées
- Travaux futurs planifiés
- La maison est vendue sans les meubles



Aspects techniques

- Année de construction
- Système de chauffage
- Performance énergétique (CECB)
- Entretien ascenseur
- État terrasse et enveloppe du bâtiment

Conclusion

Un appartement rare sur le marché bullois



Certains biens ne se trouvent pas — ils se reconnaissent. Ce 5,5 pièces à Bulle représente bien plus qu'une acquisition immobilière : c'est l'accès à un art de vivre où l'espace, la lumière et le calme coexistent au cœur d'une région à fort ancrage culturel et patrimonial. Dans un marché où la rareté dicte la valeur, ce bien incarne l'exception — celle que l'on ne remet pas au lendemain.

« L'élégance, le confort et la valeur patrimoniale ne se négocient pas séparément — ici, ils se trouvent réunis en un seul lieu. »

Contactez **Damien Oberson** pour organiser votre visite.

Récapitulatif financier

Synthèse des données clés décisionnelles

Indicateur	Valeur
Prix de vente	CHF 1'290'000.–
Frais d'acquisition (4 %)	CHF 51'600.–
Investissement total	CHF 1'341'600.–
Fonds propres nécessaires	CHF 309'600.–
Financement hypothécaire	CHF 1'032'000.–



Fonds propres

Part de l'investissement total financée en fonds propres

Hypothèque

Part financée par crédit hypothécaire

LTV (Loan-to-Value)

Taux d'endettement sur la valeur du bien (CHF 1'032'000 / CHF 1'290'000)

📌 Ces chiffres sont fournis à titre indicatif. Un conseil personnalisé auprès d'un établissement bancaire est recommandé avant toute décision d'acquisition.

Film de présentation



YouTube

Les Granges Bulle

Magnifique copropriété de trois appartements. objets à vendre magnifique appartement de 147 mètres carrés avec une terrasse de 65 m² et une vue sur les Alpes fribourgeoises.

Galerie multimédia



Visite virtuelle 360



pano.cool

Damien Oberson

Open to view in 360°

Prenez contact pour une visite

Une opportunité rare d'acquérir un lieu de vie unique au cœur de la Gruyère

Appartement d'exception à Bulle

Une opportunité rare d'acquérir
un lieu de vie **unique**
au cœur de la Gruyère



Contact :

Damien Oberson

☎ 079 616 91 19



Visites uniquement sur rendez-vous.



Contact

Damien Oberson

☎ 079 616 91 19

Visites

Uniquement sur rendez-vous