



BROC- RÉSIDENCES LES TERRASSES DE CHAMBON

Rue du Château | 1636 Broc | Référence : immeubles.A.1er étage

CHF 1'350'000.-

BROC- RÉSIDENCES LES TERRASSES DE CHAMBON

CH-1636 Broc | Rue du Château | CHF 1'350'000.-



Le projet
PRESTIGE- CONFORT- SITUATION – PANORAMA , Bien Plus Que Des Mots...

Découvrez la résidence "Les Terrasses de Chambon", un projet immobilier prestigieux et unique situé aux abords du charmant village de Broc, en Gruyère, à seulement quelques kilomètres de Bulle.

Ce projet de prestige se compose de deux immeubles, chacun comprenant trois appartements de standing, offrant une variété de configurations pour répondre à vos besoins.

Les appartements offrent des surfaces habitables généreuses et des finitions de haute qualité. Chacun dispose d'une grande terrasse, idéale pour profiter de la vue panoramique, considérée comme l'une des plus belles de la Gruyère.

L'architecture contemporaine des immeubles s'intègre harmonieusement dans le cadre naturel de l'endroit, combinant modernité et tradition pour offrir un cadre de vie exceptionnel. Les matériaux utilisés garantissent non seulement une durabilité optimale mais aussi un confort inégalé.

Les larges baies vitrées des appartements permettent une luminosité naturelle abondante, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante.

Vous pourrez admirer la beauté des Préalpes fribourgeoises, notamment le Moléson, directement depuis votre salon, ainsi que la colline de Gruyères et son château, qui vous enchantera même la nuit.

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **immeubles.A.1er étage**

Type: **Appartement**

Disponibilité: **A convenir**

Lot: **A2**

Pièces: **4.5**

Chambres: **3**

Sanitaires: **3**

Situé au: **1er étage**

Surface habitable: **165 m²**

Surface PPE: **166.1 m²**

Année de construction: **2025**

Type de chauffage: **Pompe à chaleur air-eau**

Eau chaude sanitaire: **Pompe à chaleur air-eau**

Installation chauffage: **Sol**

Située au cœur de la nature gruyérienne, "Les Terrasses de Chambon" offrent à ses résidents tranquillité et sérénité, tout en étant à proximité des commodités locales. Profitez de la richesse culturelle et gastronomique de la région, tout en ayant un accès facile aux transports et services.

Ne manquez pas cette occasion unique de devenir propriétaire dans un cadre idyllique, où chaque détail a été pensé pour votre bien-être et votre confort.

COMMUNE

Broc, située dans le canton de Fribourg, est une charmante commune de la Gruyère. Entourée de montagnes et de pâturages verdoyants, elle offre un cadre de vie idyllique et paisible, idéal pour les amoureux de la nature.

Avec ses sentiers de randonnée, son accès au lac de la Gruyère et ses sites culturels comme le château de Gruyères, Broc combine nature et culture. La vie communautaire y est dynamique grâce à des infrastructures de qualité, des écoles et des commerces de proximité.

À seulement quelques minutes de Bulle et de Fribourg, Broc offre une localisation stratégique permettant de profiter des avantages de la vie proche de la nature tout en restant proche des villes.

COMMERCES

De nombreux restaurants et magasins vous accueilleront dans le village (poste, banque, pharmacie, médecins, dentiste, Coop, Denner, etc.).

De plus, le grand centre commercial de la Migros à La Tour-de-Trême est à seulement 2 km.

Vous trouverez également dans la commune plusieurs sociétés sportives et culturelles (tennis, football, pétanque, piscine non couverte).

Grâce à sa fameuse chocolaterie postée en contrebas du village, le chocolat Cailler n'aura pour vous plus aucun secret.

Et ne manquez pas le traditionnel Carnaval de cette commune où animations, cortège et festivités sont au programme.

TRANSPORTS

Les immeubles se trouvent à env. 500 m de la gare et à env. 300 m de l'arrêt du bus qui vous mènera toutes les heures vers Bulle ou vers Charmey.

Depuis la gare de Bulle, la ligne du train RER vous permet d'accéder aisément par voie directe à Romont - Fribourg - Berne - Lucerne - Zürich, ainsi qu'à Lausanne - Genève.

Vous pouvez également circuler toutes les heures direction la Vallée de l'Intyamont par le biais du train TPF Bulle-Montbovon. À 20 min. de Bulle, la gare de Montbovon offre des liaisons ferroviaires pour Gstaad, puis Interlaken, ainsi que pour Montreux, puis vers Lausanne et Genève.

CONSTRUCTION

Les bâtiments seront réalisés selon les normes énergétiques triple A.

Le descriptif technique détaillé est à disposition sur demande.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les terrasses sont entièrement couvertes et sont conçues pour accueillir au gré des acquéreurs un jacuzzi, une cuisine extérieure et une armoire de rangement extérieure.

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

L'étiquette énergétique résulte de l'évaluation de la performance énergétique globale (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres postes de consommation) et de la performance de l'enveloppe d'un bâtiment.

Evaluation	De l'enveloppe	Globale	Emissions
A	A	A	A
B			
C			
D			
E			
F			
G			

CONTACT VISITE

Monsieur Yannick Marchon
E-mail : yannick.marchon@gerama.ch
Tél. : 026 351 15 29
Commentaire : 1

SITUATION

CH-1636 Broc | Rue du Château | **CHF 1'350'000.-**

SITUATION

Situé dans le village de Broc, sur l'axe Bulle - Charmey, ces villas sont idéalement positionnés à proximité de plusieurs sites touristiques (chocolaterie de Broc, bourg médiéval de Gruyères, bains thermaux de Charmey, etc.).

Elles jouissent d'une position centrale privilégiée à 5 min à peine de Bulle et de son autoroute, qui permet de rejoindre les principales villes de Suisse romande :

- 30 minutes de Fribourg et Montreux
- 45 minutes de Lausanne et Berne
- 55 minutes d'Yverdon-les-Bains
- 120 minutes de Genève

				
Gare	605 m	11 min.	11 min.	3 min.
Transports publics	605 m	11 min.	11 min.	3 min.
Ecole primaire	632 m	12 min.	12 min.	3 min.
Commerces	410 m	9 min.	9 min.	2 min.
Restaurants	518 m	9 min.	9 min.	2 min.

CARACTÉRISTIQUES

CH-1636 Broc | Rue du Château | **CHF 1'350'000.-**

CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	A convenir	Émissions directes de CO2	A
Type	Appartement	Nombre de terrasse	1
Référence	immeubles.A.1er étage	Type de chauffage	Pompe à chaleur air-eau
Lot	A2	Installation chauffage	Sol
Pièces	4.5	Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur air-eau
Chambres	3	Surface habitable	165 m²
Sanitaires	3	Surface PPE	166.1 m²
Nombre de WC	3	Surface terrasse	62 m²
Situé au	1er étage	Surface cave	8 m²
Année de construction	2025	Place de parc intérieure	2 non inclus/-e(s) CHF 60'000.-
Efficacité énergétique	A		
Enveloppe du bâtiment	A		

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Village
- Montagnes
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)

INTÉRIEUR

- Accès pour handicapés
- Ascenseur
- Parking souterrain
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Triple vitrage
- Lumineux

EQUIPEMENT

- Cuisine avec îlot
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Douche
- Baignoire
- Domotique

SOL

- A choix

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

- Dégagée
- Imprenable
- Montagnes

STYLE

- Moderne

VUE EXTÉRIEURE



PHOTO(S)



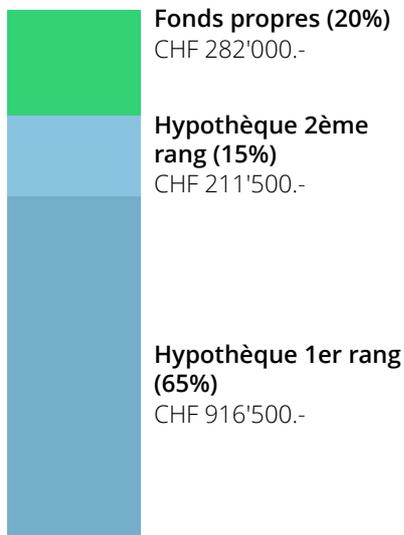


SIMULATION DE FINANCEMENT

FINANCEMENT

Prix d'achat
CHF 1'410'000.-

Hypothèque
CHF 1'128'000.-



CAPACITÉ FINANCIÈRE

Revenu annuel (100%)
CHF 76'909.-

Coût annuel (33%)
CHF 25'380.-



PRIX

Prix de l'objet		CHF 1'350'000.-
Prix total places de parc		CHF 60'000.-
Prix d'achat total		CHF 1'410'000.-
Frais d'acquisition	4 %	CHF 56'400.-
Frais de mutation	0 %	CHF 0.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 13'536.-
Total acquisition		CHF 1'479'936.-

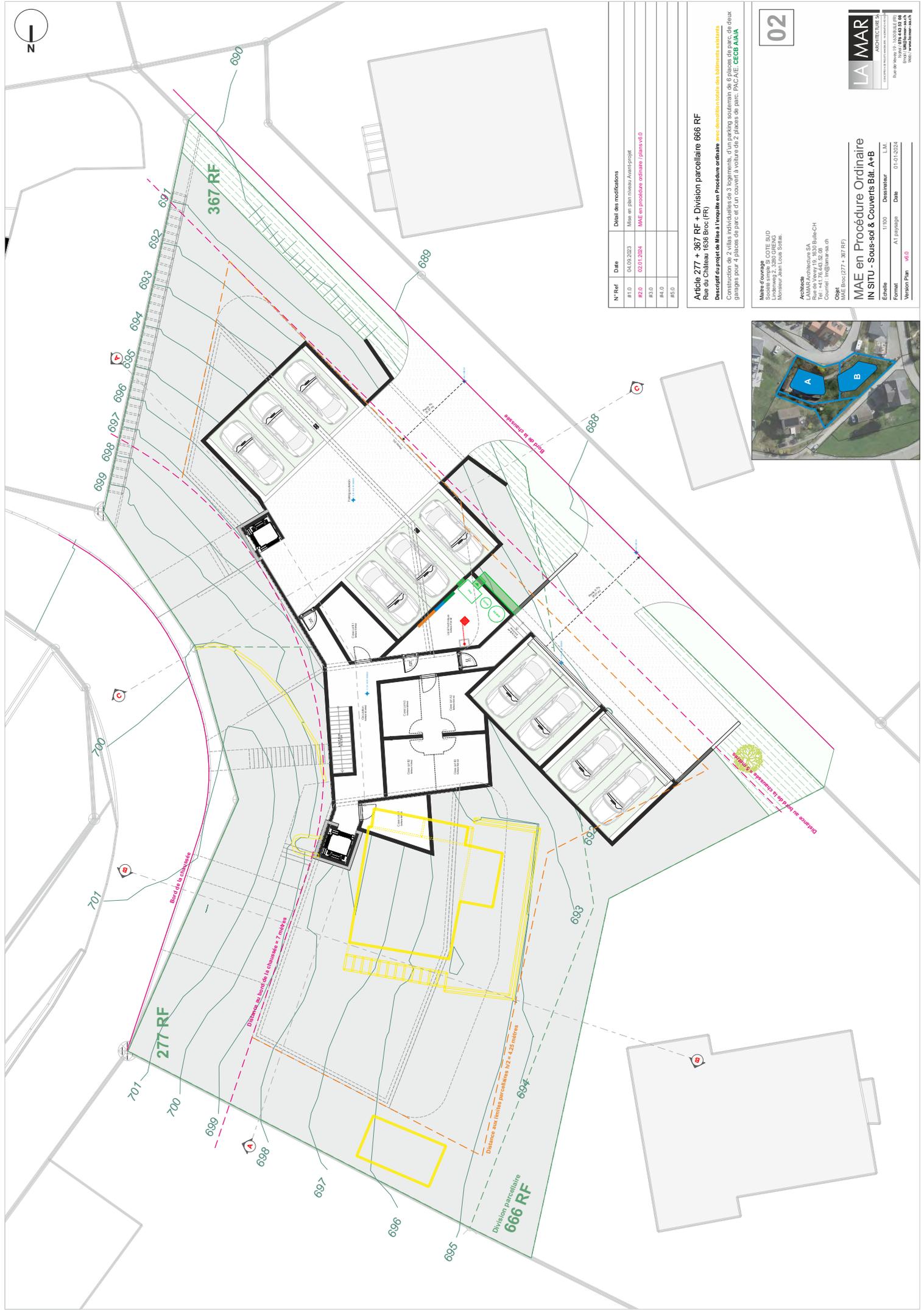
CHARGES ANNUELLES

Intérêt hypoth. 1er rang	1.80 %	CHF 16'497.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.80 %	CHF 5'922.-
Intérêts hypothécaires		CHF 22'419.-
Amortissement hypothèque 1er rang	1 %	CHF 9'165.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	1 %	CHF 2'115.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 11'280.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 14'100.-
Charges totales		CHF 14'100.-
Total par année		CHF 47'799.-
Total par mois		CHF 3'983.-

Objets

Les terrasses de Chambon
1636 Broc, Rue du Château

Référence	Lot	Type	Pièces	Étage	Surface habitable	Surface terrasse	Prix	Statut
Immeuble A								
1er étage	A2	Appartement	4.5	1er étage	165 m ²	62 m ²	CHF 1'350'000.-	À vendre
Rez	A3	Appartement	4.5	Rez-de-chaussée	180 m ²	62 m ²	-	Reservé
Immeuble B								
1er étage	B2	Appartement	5.5	1er étage	181 m ²	93 m ²	-	Reservé
Attique	B1	Appartement	3.5	Attique	163 m ²	104 m ²	-	Vendu
Rez	B3	Appartement	5.5	Rez-de-chaussée	181 m ²	93 m ²	-	Reservé



N° Ref	Date	Détail des modifications
#1.0	04.09.2023	Mise en plan niveau Avants-projet
#2.0	02.01.2024	MAE en procédure ordinaire / plans v6.0
#3.0		
#4.0		
#5.0		

Article 277 + 367 RF + Division parcelaire 666 RF
 Rue du Château 1636 Bloc (PR)
 Descriptif du projet de Mise à l'enquête en Procédure ordinaire avec démolition totale des bâtiments existants
 Construction de 2 villas individuelles de 3 logements, d'un parking souterrain de 6 places de parc, de deux garages pour 4 places de parc et d'un couvert à voiture de 2 places de parc. **PALCAIE: CEGC A1AA**

02

LA MAR
 ARCHITECTURE SA
CONSTRUCTION ET DÉVELOPPEMENT D'IMMOBILIER
 Rue de Arroy 19 - 16010ULLY (FR)
 Email: info@lamar-arch.ch
 Tel: [+41 78 380 00 00](tel:+41783800000)
 Web: www.lamar-arch.ch

Maitre d'ouvrage
 Société anonyme SA COTTE SUD
 Rue de la Vallée 10 - 16010ULLY (FR)
 Monsieur Jean Louis Spillier

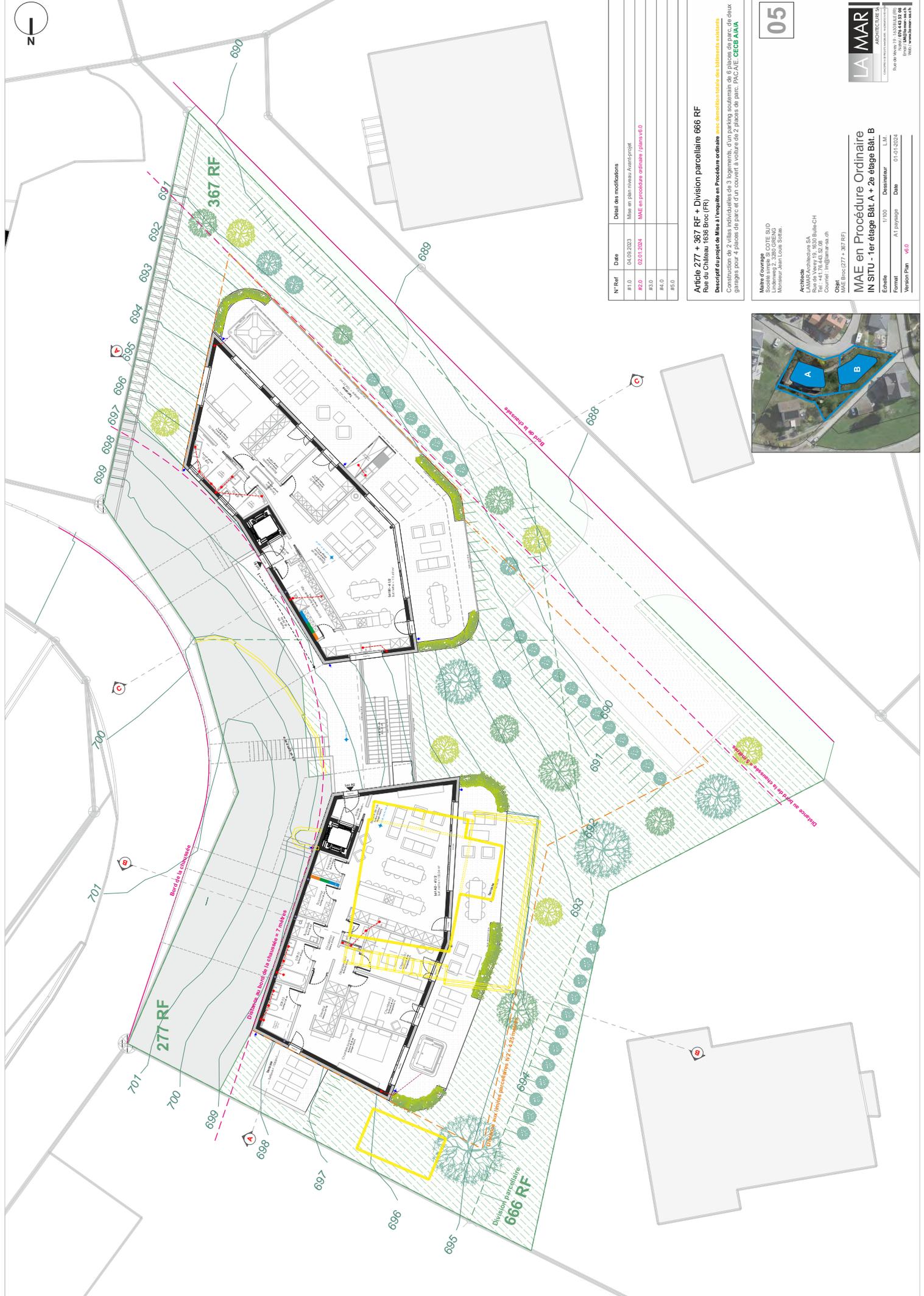
Architecte
 LAMAR Architecture SA
 Rue de la Vallée 10 - 16010ULLY (FR)
 Monsieur Jean Louis Spillier
 Courriel: info@lamar-arch.ch

Objet
 MAE Bloc(277 + 367 RF)

MAE en Procédure Ordinaire
 IN SITU - Sous-sol & Couverts Bât. A+B

Echelle 1:1000 Dessinateur L.M.
Format A1 paysage Date 01-01-2024
Version Plan v6.0





N° Ref	Date	Détail des modifications
#1.0	04.09.2023	Mise en plan niveau Avants-projet
#2.0	02.01.2024	MAE en procédure ordinaire / plans v6.0
#3.0		
#4.0		
#5.0		

Article 277 + 367 RF - Division parcellaire 666 RF
 Rue du Château 1636 Bloc (PR)
 Descriptif du projet de Mise à l'enquête en Procédure ordinaire avec démolition totale des bâtiments existants
 Construction de 2 villas individuelles de 3 logements, d'un parking souterrain de 6 places de parc, de deux garages pour 4 places de parc et d'un couvert à voiture de 2 places de parc. **PALCAIE: CEGC A1AA**

Maitre d'ouvrage
 Société anonyme S. COTTE SUD
 Rue de la Vallée 10000
 Monsieur Jean-Louis Sottler

Architecte
 LAMAR Architecture SA
 Rue de la Vallée 10000
 Tél. +41 78 43 30 30
 Courriel : info@lamar-sa.ch

Objet
 MAE Bloc(277 + 367 RF)

MAE en Procédure Ordinaire
IN SITU - 1er étage Bât. A + 2e étage Bât. B

Échelle 1:1000 Dessinateur L.M.
 Format A1 paysage Date 01-01-2024
 Version Plan v6.0





Broc - Les terrasses de Chambon

2 immeubles - 6 appartements

Lot	Nombre de pièces	Surface nette	Surface terrasse	Jardin Privatif	Caves	Surface Pondérée	Place garage int.	Prix garage int.	Place garage privatif couvert	Prix garage couvert	Prix de vente sans garage	Prix de vente avec garage	Statut
A1	Attique - 4,5pcs	124,20	70,60	-	8,81	160,39	-	-	P3 - P4	CHF 60'000	CHF 1'550'000	CHF 1'610'000	à vendre
A2	1er étage - 4,5pcs	124,20	70,60	-	10,11	160,52	-	-	P1 - P2	CHF 60'000	CHF 1'350'000	CHF 1'410'000	à vendre
A3	Rez-de-chaussée - 4,5pcs	124,20	70,60	72,84	7,74	160,28	P9 - P10	CHF 60'000	-	-	CHF 1'390'000	CHF 1'450'000	à vendre
B1	Attique - 4,5pcs	111,49	104,37	-	11,09	164,78	-	-	P11-P12	CHF 60'000	-	vendu	
B2	1er étage - 5,5pcs	134,38	92,96	-	9,51	181,81	P7 - P8	CHF 60'000	-	-	CHF 1'390'000	CHF 1'450'000	à vendre
B3	Rez-de-chaussée - 5,5pcs	134,38	92,96	-	9,60	181,82	P5 - P6	CHF 60'000	-	-	CHF 1'290'000	CHF 1'350'000	à vendre

Le prix des places de parc n'est pas inclus dans le prix de vente:

2 places parking pour chaque lot:

4 places garage privatif couvertes à CHF 30'000.-

6 places garage int. à CHF 30'000.-

Surface Pondérée 50%
Terrasse (ouverte 100%)
Jardin privatif 20%