



PROGIN &
GRANGIER
IMMOBILIER

BROC, RUE DU TIR 31

Magnifique appartement de 4.5 pièces avec jardin - Confort, Espace et Modernité

REF. DENT DE BROC



MAGNIFIQUE APPARTEMENT DE 4.5 PIÈCES AVEC JARDIN - CONFORT, ESPACE ET MODERNITÉ **CHF 720'000.-**

Découvrez le charme et le confort de la vie moderne dans cet élégant appartement de 4.5 pièces de 113 m² habitables (132 m² PPE), situé au cœur de Broc, une commune dynamique offrant toutes les commodités nécessaires pour un quotidien agréable et pratique.

Caractéristiques clés de l'appartement :

Une suite parentale spacieuse : Profitez d'une suite parentale lumineuse comprenant une salle de bain privative, conçue pour offrir un espace intime et confortable.

Deux chambres d'enfants charmantes : Deux jolies chambres, idéales pour les enfants, chacune présentant une atmosphère accueillante et chaleureuse.

Cuisine moderne et ouverte : Une cuisine entièrement équipée s'ouvrant sur un séjour très lumineux, créant un espace de vie ouvert et convivial, parfait pour recevoir famille et amis.

Buanderie/réduit : Plus besoin de vous inquiéter avec des jours précis pour votre lessive. Au sein même de l'appartement, s'y trouve une buanderie indépendante. Que du bonheur !

Terrasse et jardin : Savourez des moments de détente en extérieur sur la belle terrasse, prolongée par un jardin privatif, offrant un espace paisible pour se relaxer et profiter du plein air. Le paradis pour les enfants. De plus, vous profiterez d'une jolie vue sur le Moléson et le Château de Gruyères.

Nombreux espaces de rangement : L'appartement est fonctionnel et comprend plusieurs armoires murales, fort appréciables.

Cave pratique : Bénéficiez en plus d'un espace de stockage grâce à une cave spacieuse, idéale pour ranger vos affaires saisonnières ou vos équipements de loisirs.

Parking souterrain : Afin d'être toujours au sec et à l'abri des dégâts naturels, une place de parc pour voiture ainsi qu'une place pour 2 roues sont attribuées à l'appartement (vendues en sus du prix affiché, valeur totale CHF 35'000.-).

Situé dans un environnement calme et sécurisé, cet appartement est le choix parfait pour ceux et celles qui cherchent à combiner la tranquillité d'une vie résidentielle avec la commodité d'un accès facile aux services locaux, écoles, commerces et transports.

L'appartement est de bon standing. Les matériaux présents sont de bonne qualité et la construction générale du bâtiment est soignée.

Votre futur chez-vous vous attend à Broc ! Pour plus d'informations ou pour planifier une visite, contactez-nous sans attendre. **N'hésitez pas à vous promener dans l'appartement en cliquant sur ce lien**: <https://my.matterport.com/show/?m=8j83FPC5K7S>

La Commune

Située au pied des Préalpes fribourgeoises et plus précisément au pied de la fameuse Dent du même nom, Broc bénéficie d'une proximité à la fois avec le lac de la Gruyère et l'Intyamou. C'est un village qui comprend vraiment toutes les commodités, digne d'une petite ville. La nouvelle gare vous permettra de voyager en toute quiétude et ceci dans un panorama magnifique. **Broc est un village où il fait sincèrement bon vivre !**

Infrastructures

Bus, trains, écoles enfantines et primaires, commerces, cabinets médicaux, dentiste, physiothérapeutes, pharmacie, home médicalisé, poste, bancomats, restaurants, tea-room, installations sportives (complexe sportif (tennis, football, pétanque, etc.), piscine en plein air), déchetterie, etc.

Loisirs et vie associative

Le village se situe aux portes des domaines skiables des Préalpes et sur les parcours de randonnées pédestres ou cyclistes des vallées de la Jogne, du Motélon et de l'Intyamou ou encore de la Dent de Broc culminant à 1829 m, de même que sur le chemin des pèlerinages menant à la chapelle des Marches. Broc compte plus de 35 sociétés culturelles et sportives.



Référence	Dent de Broc	Charges annuelles	CHF 6'108.-	Vue	Belle vue	Régime	PPE
Quartier	Broc	Surface PPE	132 m ²	Position	Rez-de-jardin	Type de chauffage	Au sol
Catégorie	Appartement	Nb. de pièces	4.5	Construction	2015	Energie	Sonde géothermique
Prix	CHF 720'000.-	Nb. de chambres	3	Etat	Très bon	Disponibilité	Immédiatement
Prix du parking	CHF 35'000.-	Nb. de salles de bains	2	Sonorité	Calme		



















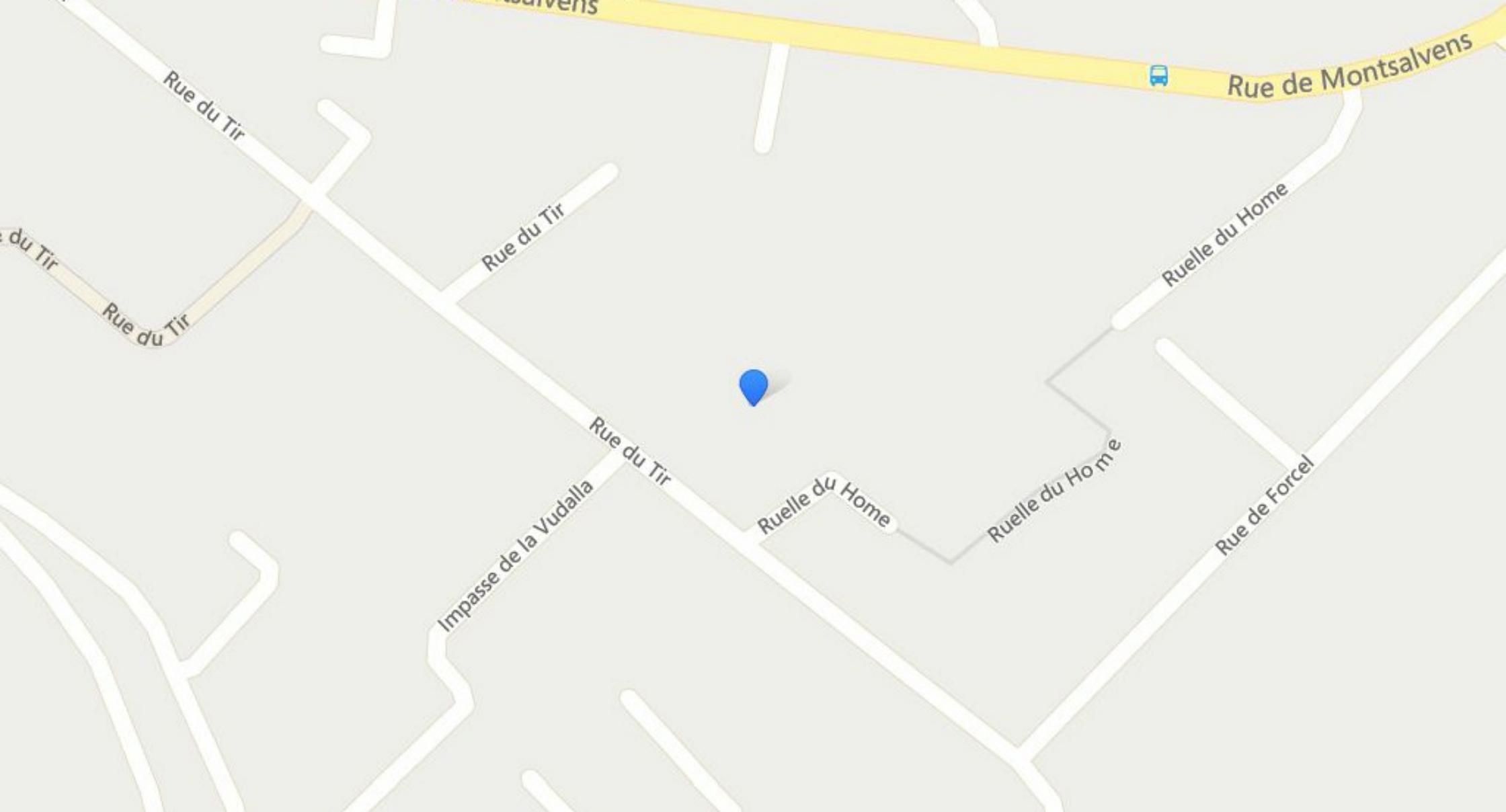












**PROGIN &
GRANGIER**
IMMOBILIER

Courtier en charge

Steve Progin
+41 76 708 98 88
steve.progin@progin-grangier.ch

Progin & Grangier Immobilier Sàrl
Rte de Riaz 92 - 1630 Bulle
www.progin-grangier.ch

Document créé le 1 juillet 2024

Ce descriptif n'est pas contractuel. Les informations, photos et plans sont donnés à titre indicatif et ne constituent pas un document contractuel. Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans autorisation.

RUE DU TIR BROC

PROGRAMME

Bâtiment 31

3 x 3½ pièces
6 x 4½ pièces
1 x 5½ pièces
1 x 6½ pièces
11 appartements

Bâtiment 33

3 x 3½ pièces
6 x 4½ pièces
1 x 5½ pièces
1 x 6½ pièces
11 appartements

Ouverture du chantier
Printemps 2013

Livraison
des appartements

A31 : 1.03.2015

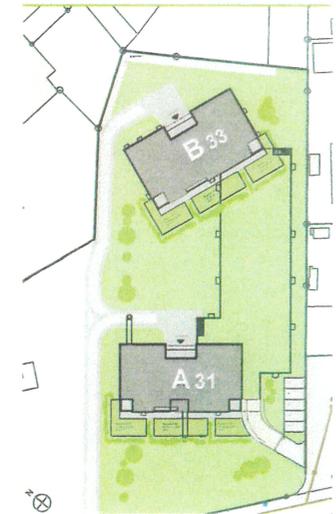
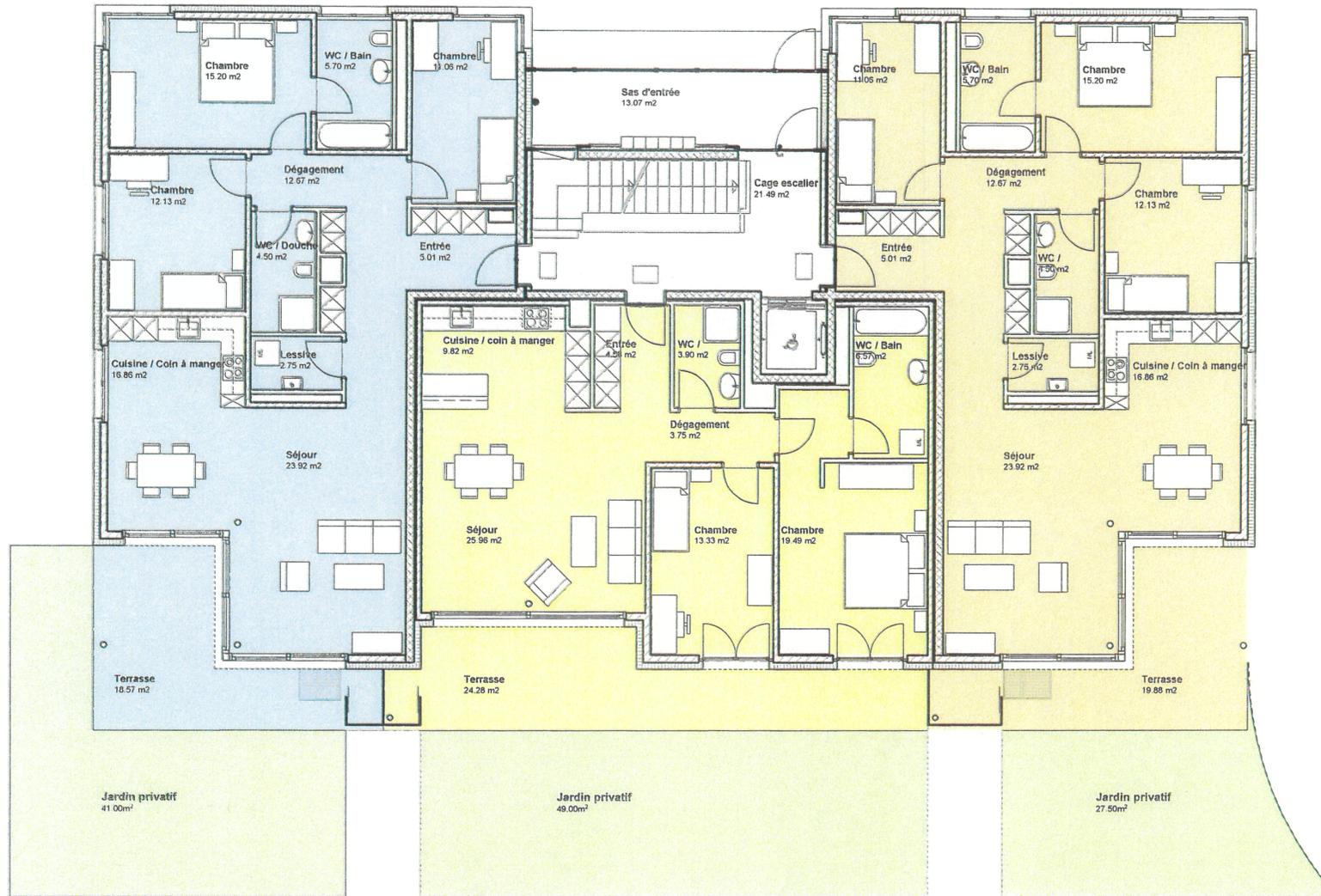
B33 : 1.04.2015



RUE DU TIR 31 BROC

immeuble A - rue Tir 31

N° A.32		N° A.31	
N° A.23	N° A.22	N° A.21	
N° A.13	N° A.12	N° A.11	
N° A.03	N° A.02	N° A.01	



Appartement N° A.03 = 4.5 pièces

Surface PPE	=	122.62 m ²
Surface SNU	=	113.33 m ²
Terrasse	=	18.57 m ²
Cave	=	13.67 m ²
Jardin privatif	=	41.00 m ²

Appartement N° A.02 = 3.5 pièces

Surface PPE	=	102.21 m ²
Surface SNU	=	90.07 m ²
Terrasse	=	24.28 m ²
Cave	=	10.30 m ²
Jardin privatif	=	49.00 m ²

Appartement N° A.01 = 4.5 pièces

Surface PPE	=	123.27 m ²
Surface SNU	=	113.33 m ²
Terrasse	=	19.88 m ²
Cave	=	13.69 m ²
Jardin privatif	=	27.50 m ²

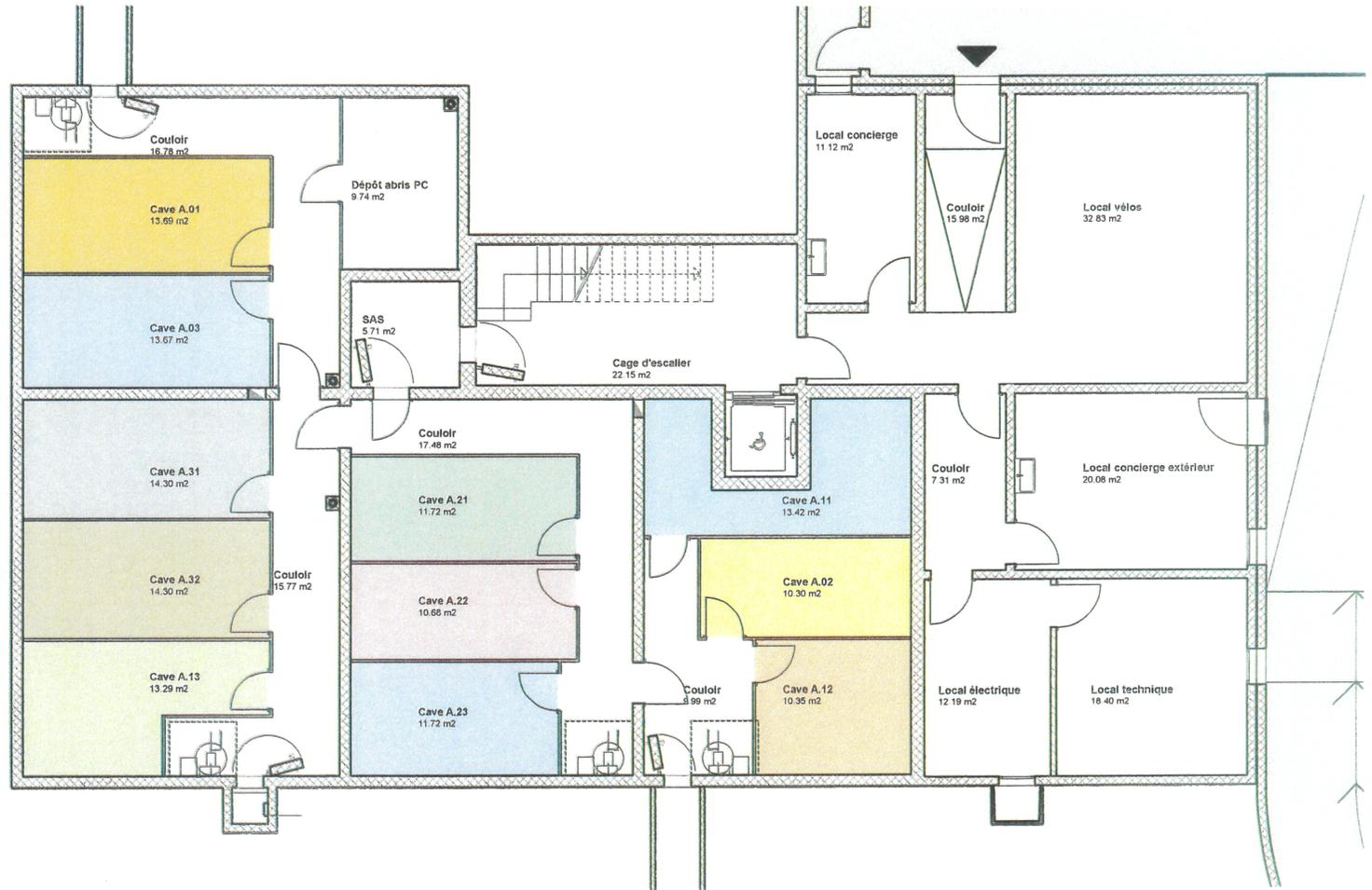
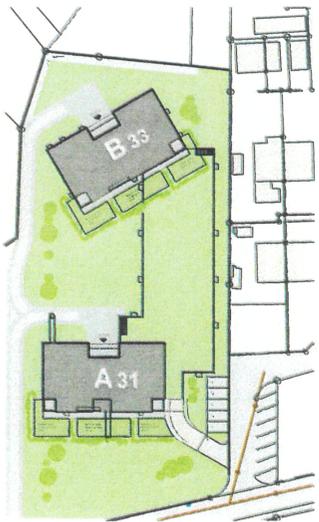
Rez-de-chaussée



RUE DU TIR 31 BROC

immeuble A - rue Tir 31

N° A.32		N° A.31	
N° A.23	N° A.22	N° A.21	
N° A.13	N° A.12	N° A.11	
N° A.03	N° A.02	N° A.01	



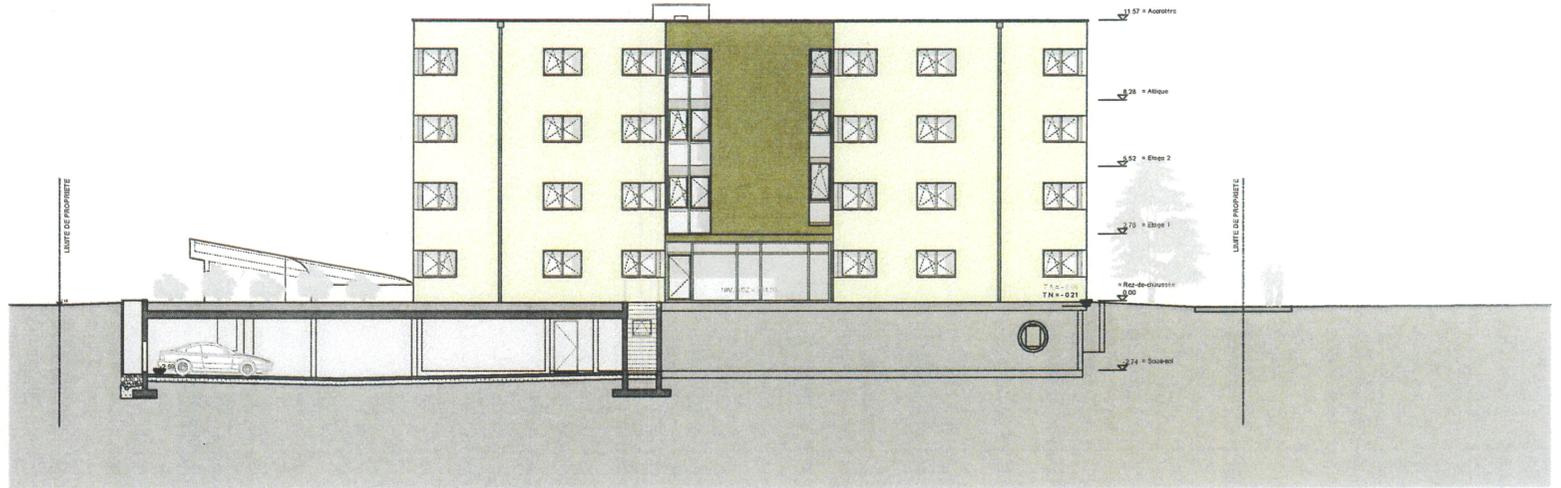
Handwritten signature or initials.



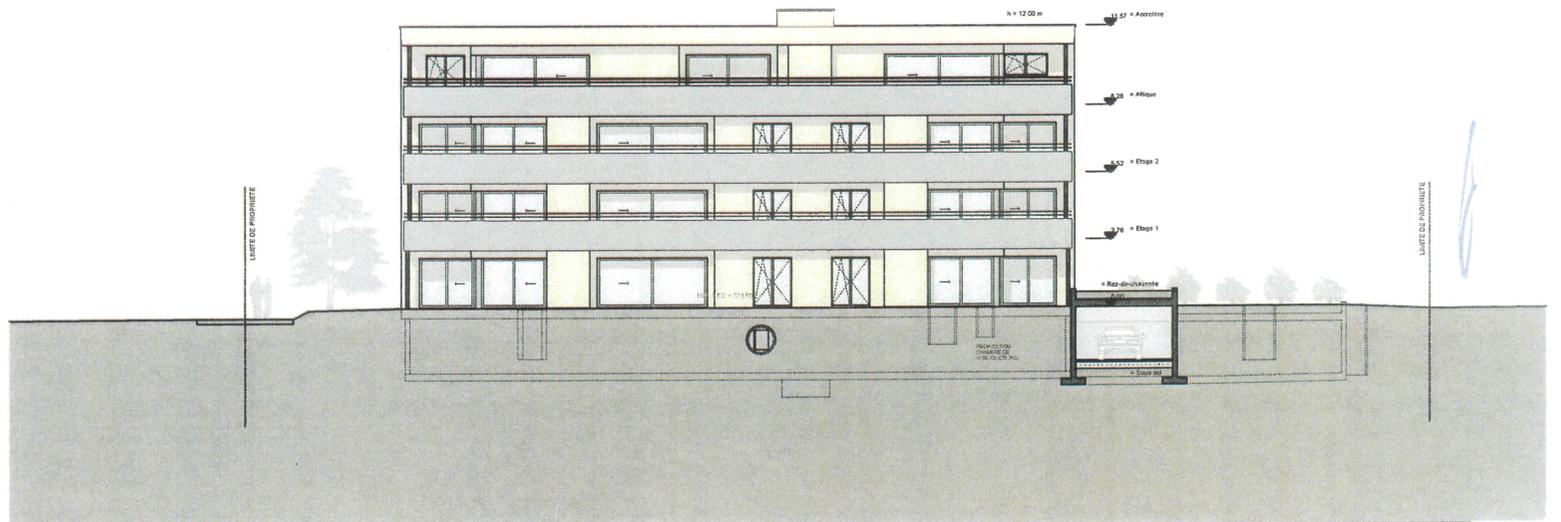
RUE DU TIR BROC

Façades
Bâtiment A
Rue du Tir 31

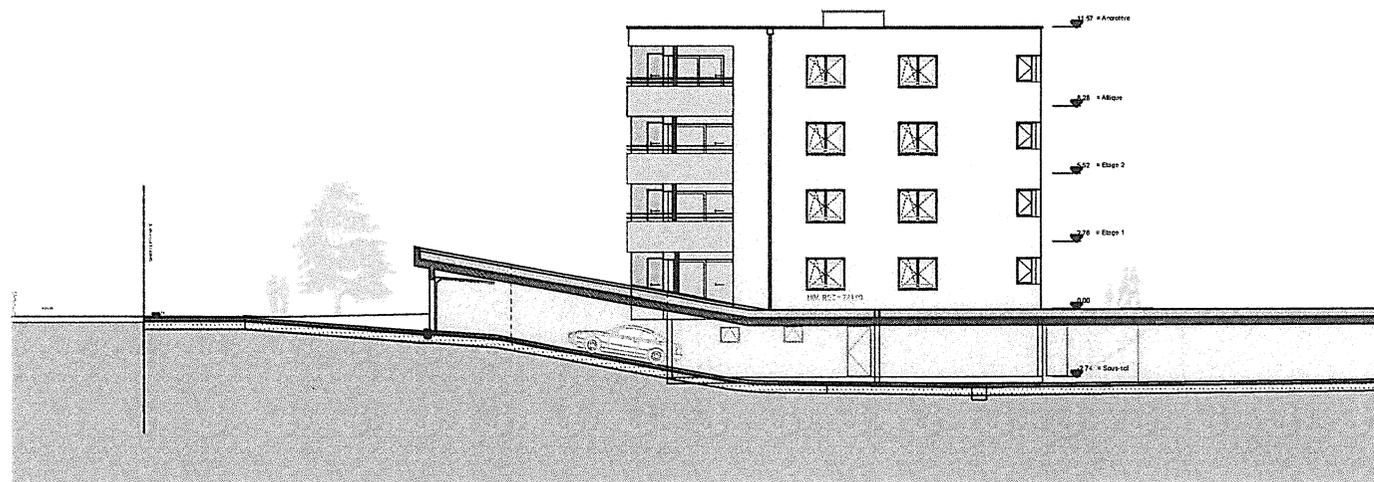
Façade Nord



Façade Sud



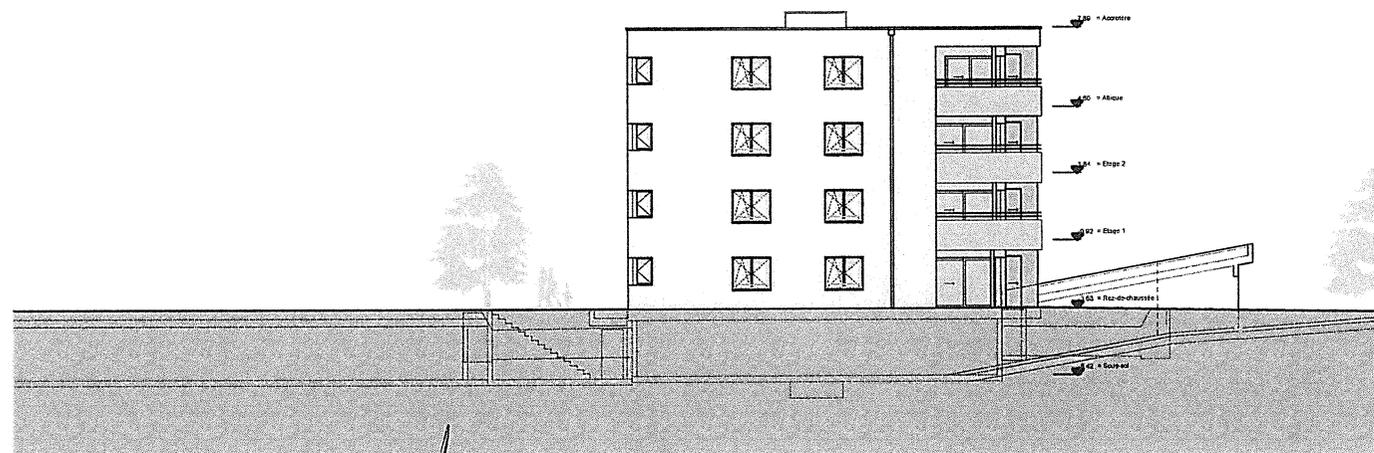
Façade Est



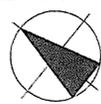
RUE DU TIR
BROC

Façades
Bâtiment A
Rue du Tir 31

Façade Ouest

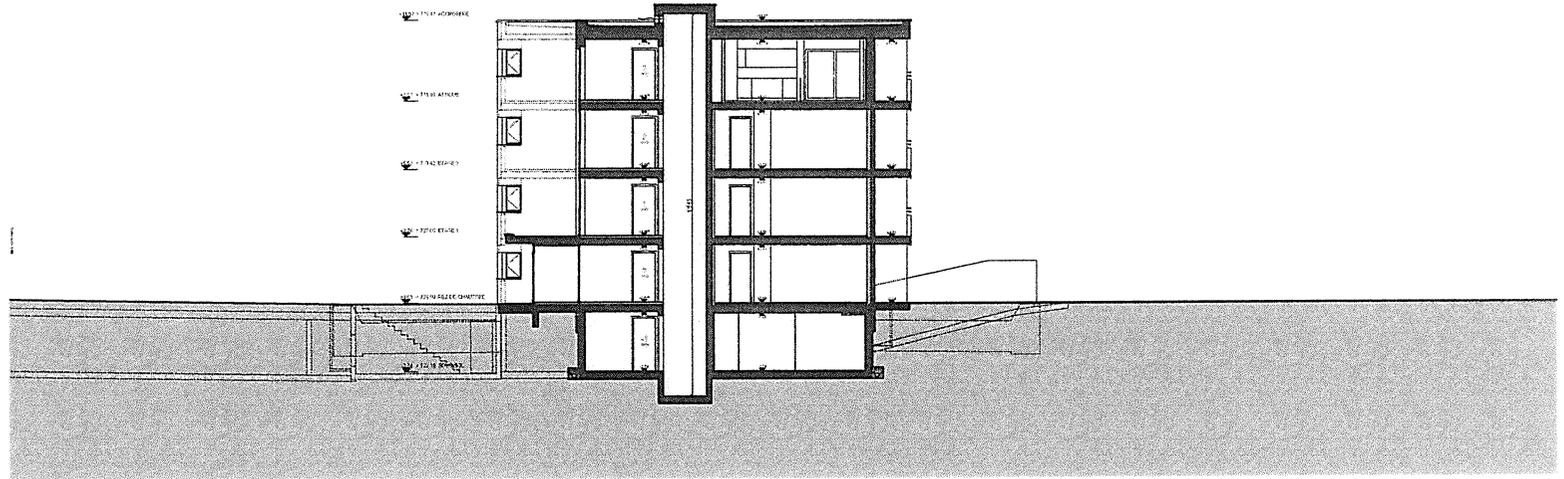


Handwritten initials or marks.

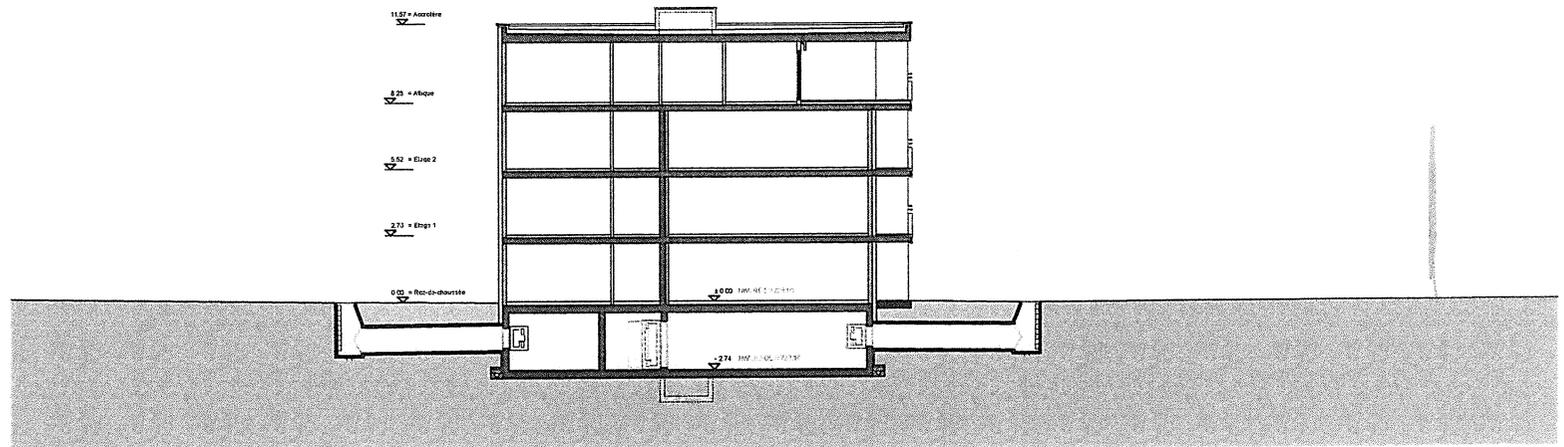


Coupes
Bâtiment A
Rue du Tir 31

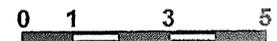
Coupe AA



Coupe CC



Handwritten scribbles and marks.

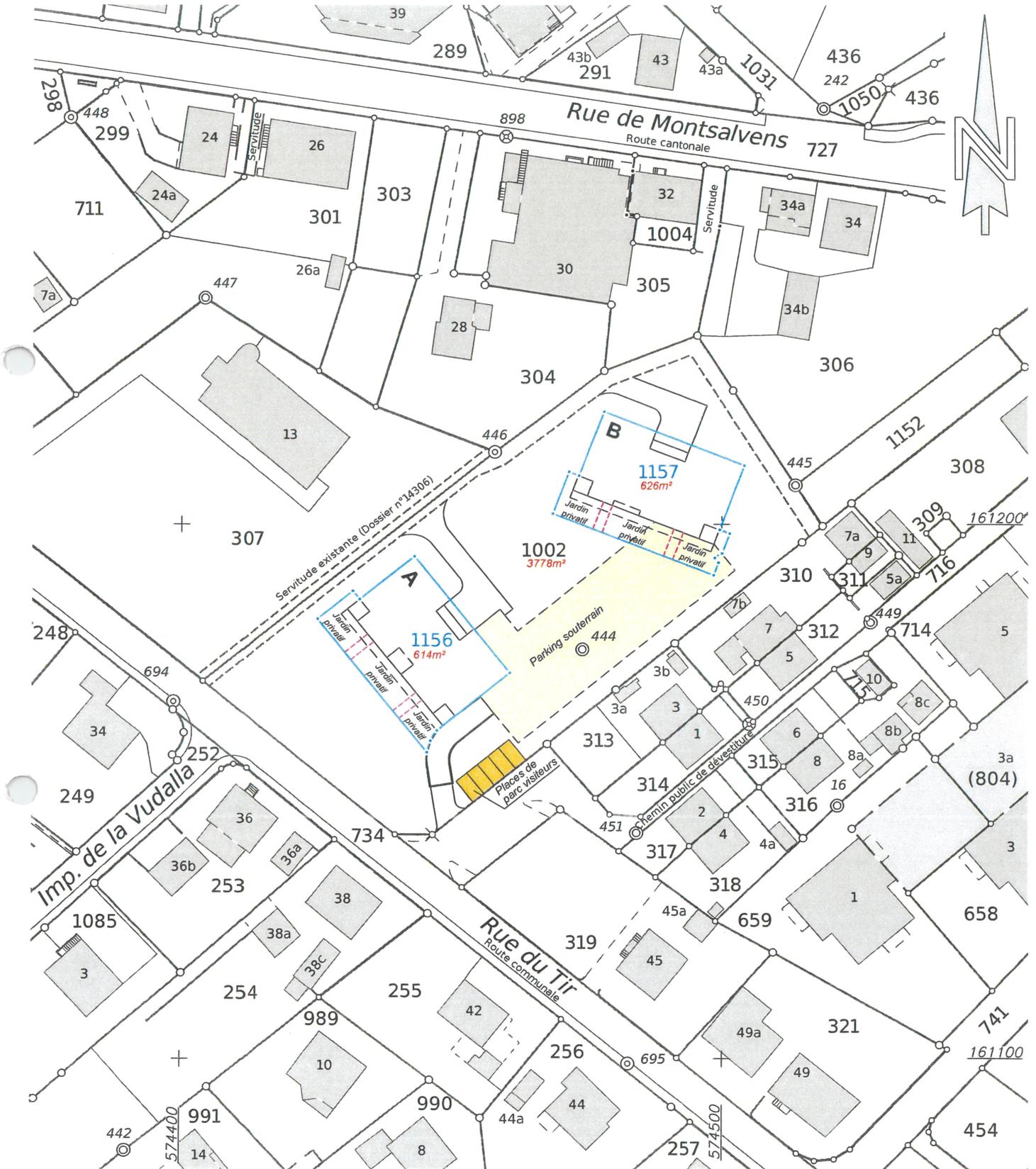


Situation générale

Commune: Broc

Plan : 6
Echelle : 1:1'000

Nom local : Rue du Tir
Articles no : 1002, 1156 et 1157



INFOGEO SA
Jacques Genoud
Ingénieur géomètre officiel
Rue du Pays d'Enhaut 16
1630 Bulle 1

Handwritten signature in blue ink.

Bulle, le 19 juin 2013

Tél : 026 912 66 77
Fax : 026 912 66 75
E-mail : info@infogeo.ch
Site Internet : www.infogeo.ch



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Gruyère RFG
Grundbuchamt des Greyerzbezirks GBGr

Données « Intercapi » Propriété par étages Broc / 1156-1 Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2124.FR212411 Broc
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1156-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 60798 34910 57
Immeuble de base	B-F Broc/1156
Quote-part	89.24/1'000
Droit exclusif	A.01: Appartement de 4 1/2 pièces au rez-de-chaussée, avec cave au sous-sol
Observation	PPE A - Rue du Tir 31 selon acte constitutif de la PPE du 07.10.2013 - PJ 5594
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle

22.03.2018 011-2018/1551/0 Succession

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

07.10.2013 011-2013/5594/0	Constitution de la PPE avant construction du bâtiment ID.011-2013/002984
07.10.2013 011-2013/5597/0	Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ID.011-2013/002991

Servitudes

07.10.2013 011-2013/5593/0	(D) Droit d'usage de la place de stationnement intérieure pour voiture n° 4 ID.011-2013/002945 à charge de B-F Broc/1002	17.03.2016 011-2016/1335/0
07.10.2013 011-2013/5593/0	(D) Droit d'usage de la place de stationnement intérieure pour deux roues n° 4 ID.011-2013/002975 à charge de B-F Broc/1002	17.03.2016 011-2016/1335/0
07.10.2013 011-2013/5594/0	(D) Droit d'usage du jardin privatif selon plan spécial ID.011-2013/002979 à charge de B-F Broc/1156	

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)
Selon le registre foncier

Texte contrat

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C=charge; D=droit; CD=charge/droit; DI=droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit
4. Les données de l'état descriptif de l'immeuble, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

Cet extrait a été imprimé le 10.01.2024 avec les options suivantes:

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

**COMPTES ET BUDGETS D'EXPLOITATION
PPE RUE DU TIR 31 - 1636 BROU - Art. 1156 RF**

COMPTES	Comptes 2020/2021	Comptes 2021/2022	Comptes 2022/2023	Budget 2023/2024	Budget 2024/2025			
Conciergerie	5 169,60	5 188,00	5 280,00	5 500,00	5 500,00			
Entretien des communs	1 363,45	2 058,45	550,10	6 100,00	11 200,00			
Ascenseur	3 399,70	3 427,70	3 887,20	3 600,00	3 600,00			
Assurances	3 281,35	3 351,55	3 438,20	4 000,00	4 000,00			
Electricité des communs	500,00	500,00						
Frais d'eau	3 319,90	3 073,05	3 078,80	3 450,00	3 450,00			
Épuration des eaux	3 374,20	3 450,75	3 199,65	3 450,00	3 450,00			
Frais de chaleur	5 946,00	7 661,75	6 618,55	10 000,00	10 000,00			
Frais d'administration	5 381,20	5 331,20	5 331,20	5 400,00	5 400,00			
Frais bancaires	106,75	94,75	160,76	100,00	100,00			
Attribution fds rénovation	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00			
Frais divers (délégués)	-	-	54,99	100,00	100,00			
Frais de sinistre	-	-	-	-	-			
Total des charges	41 842,15	44 137,20	41 599,45	51 700,00	56 800,00	-		
Autres produits								
Récupération sinistres								
Total des produits	-	-	-	-	-	-	-	-
SOLDE A REPARTIR	41 842,15	44 137,20	41 599,45	51 700,00	56 800,00	-	-	-

valeur ECAB immeuble	3 793 000	3 793 000	3 793 000					
----------------------	-----------	-----------	-----------	--	--	--	--	--

01.02.2024

**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE
CANTONAL DES BÂTIMENTS -
CECB®**



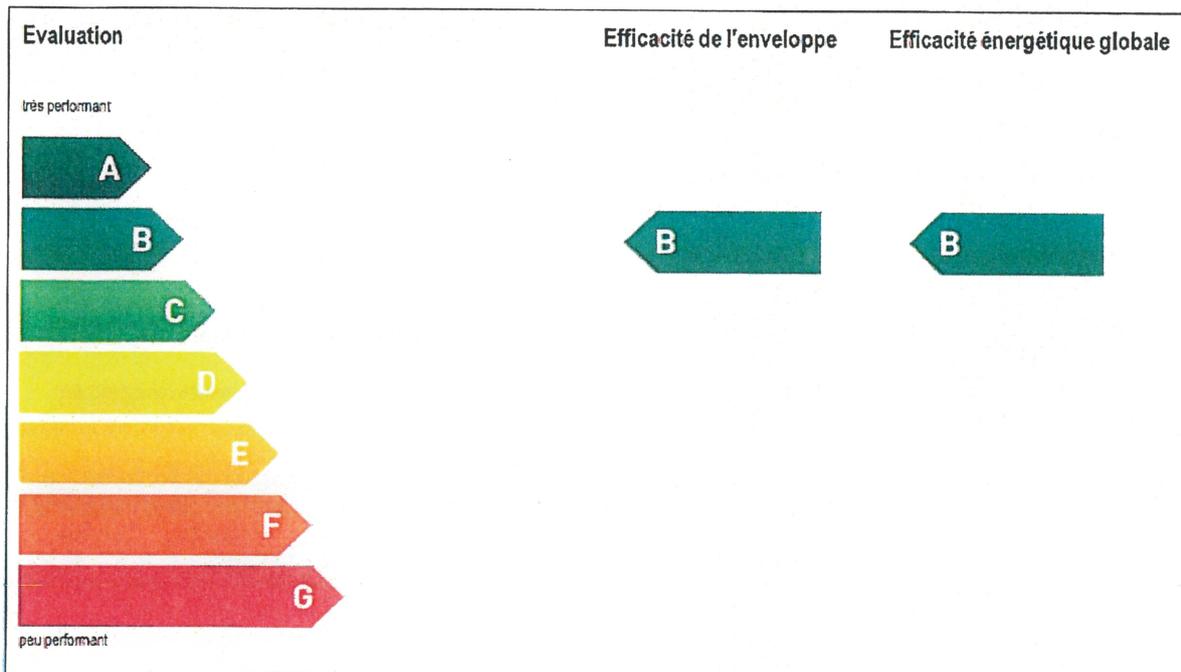
CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS

Catégorie de bâtiment: Habitat collectif
Année de construction: 2013
Nom de projet/ Adresse: Rue du Tir 31
1636 Broc
Numéro de parcelle: 1002



N° EGID:

FR-00001411.01



Données Valeurs calculées, basées sur Q_{eff}

Efficacité de l'enveloppe: 28 kWh/(m²a)
Efficacité énergétique globale: 71 kWh/(m²a)
Emissions de CO₂: 6 kg/(m²a)

Authentification

Date de remise¹⁾: 11.06.2013
Date d'établissement: 11.06.2013

Emetteur (expert):

Fabrice Ruffieux
ATELIER D'ARCHITECTURE A3 SA
Rue Condemine 56

1630 Bulle

Tampon, signature:

Besoin énergétique

(Besoin énergétique annuel prévu)

Energie auxiliaire et ménagère: 29'460 kWh/a
Chauffage: 16'850 kWh/a
Eau chaude: 25'750 kWh/a

¹⁾ L'expert certifie par sa signature et la date de réception, que toutes les prescriptions énergétiques importantes pour le bâtiment ont été correctement mises en oeuvre.



description du bâtiment

Généralités		Installations de ventilation		VIAE / Qualité		Producteur de chaleur		Degré de couverture/d'utilisation	
Surface de référence énergétique [m²]	1'613	Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche		0.70 [m²/hm²]				PC	ECS
Nombre d'appartements [-]	12					Pompe à chaleur, sonde géothermique	100% / 2.7	50% / 2.7	
Nbre moyen de pièces [-]	≤ 4.5	Hotte aspirante		standard		Chauffe-eau électrique	- / -	10% / 1.0	
Etages entiers [-]	4	Extraction air vicié Salle de bains/WC		standard		Energie solaire thermique	- / -	40% / 1.0	
Coefficient d'enveloppe [-]	1.15	Production d'électricité	Puissance	Gain					
Valeurs U [W/(m²K)]			[kWp]	[kWh/a]					
Toit ou plafond supérieur	0.15	Installation PV	-	-					
Mur extérieur	0.17	Installation CCF	-	-		Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²a)]	Valeur-limite	Valeur-cible	
Fenêtre	0.83	Station météo				Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1)	43	34	
Sol ou plafond su sous-sol	0.35				Adelboden	Efficacité énergie globale (SIA CT 2031)	153		

PC = chauffage, ECS = eau chaude, PV = photovoltaïque, kWp = Kilowatt peak, CCF = installation CFF

Evaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

B

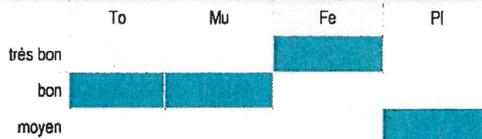
L'enveloppe du bâtiment présente une bonne isolation thermique. Elle atteint ou est même jusqu'à 50% meilleure que l'exigence actuelle pour nouveaux bâtiments.

Efficacité énergétique globale

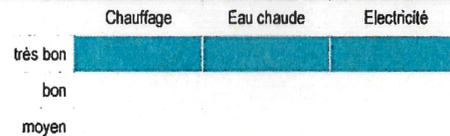
B

L'efficacité de l'énergie globale est bonne. Le besoin énergétique pondéré correspond aux attentes pour nouveaux bâtiments.

Enveloppe du bâtiment



Technique du bâtiment



Les éléments de construction et composants des installations techniques sont classés selon quatre degrés énergétiques. L'état général (inactif, légèrement usé, usé) est de plus important dans le cas des éléments de construction pour évaluer si une amélioration est sensée et réalisable. Légende: To=toit, Mu=Mur, Fe=Fenêtre, So=Sol

Que dit le CECB et à quoi sert-il?

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) peut calculer et évaluer la qualité énergétique d'habitations ainsi que de bâtiments administratifs simples et d'écoles. Il montre combien un bâtiment devrait consommer d'énergie sous comportement standard d'utilisation. Cela permet plus de transparence au niveau des coûts d'énergie à prévoir.

- l'efficacité de l'enveloppe reflète la qualité de l'isolation thermique.
- l'efficacité énergétique globale englobe non seulement l'enveloppe mais aussi le chauffage, la production d'eau chaude et l'électricité pour les appareils fixes et l'éclairage.

Le CECB® se base sur la méthode du certificat énergétique de bâtiments par calcul selon le SIA CT 2031. Les agents énergétiques sont pondérés différemment: électricité avec le facteur 2, mazout et gaz avec 1, le bois avec 0,7 et la chaleur solaire avec 0.

Les résultats du CECB® se dégagent de toute responsabilité.

MINERGIE®

Les standards de MINERGIE® ne sont pas directement lisibles sur le certificat énergétique. MINERGIE® est défini autrement et a des exigences plus poussées. Ainsi pour MINERGIE® il faut un renouvellement systématique de l'air et il est nécessaire de remplir certaines conditions sur le confort et la rentabilité. Les nouvelles constructions selon MINERGIE® se trouvent au moins dans la catégorie B, et dans la catégorie A pour MINERGIE®-P. L'inverse n'est pas toujours vrai. Les bâtiments ayant un bon classement sous le CECB ne sont pas forcément compatibles avec le label MINERGIE®.

www.minergie.ch

Autres informations

Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Energie. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Energie et des conseillers en Energie, bases légales, programmes de subvention, etc. www.endk.ch