

LES MARÉCOTTES



Gästehaus im Herzen von Les Marécottes -
Seltene Gelegenheit

CHF 1'650'000.-

Parkplätze im Preis inbegriffen



12.5

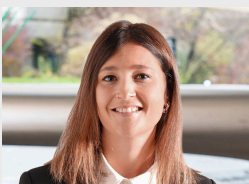


9



~461 m²

n° ref. **046208**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue du Théâtre 7 bis, 1820 Montreux

Fanny Emery
+41 79 518 19 43
fanny.emery@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Idealerweise im Zentrum des Dorfes Les Marécottes in der Gemeinde Salvan gelegen, profitiert das Gästehaus Les Rochers von einer ruhigen, sonnigen und besonders gefragten Lage. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel, der Geschäfte und der wichtigsten touristischen Infrastrukturen der Region.

Dieses charaktervolle Gebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert, das in den Jahren 2003 und 2008 sorgfältig renoviert wurde, bietet ca. 461 m² Wohnfläche. Es umfasst 9 Zimmer, 7 Bäder sowie großzügige Gemeinschaftsräume, die für den Empfang und den Komfort der Gäste gedacht sind. Die meisten Zimmer verfügen über ein eigenes Bad und einen Balkon mit schöner Aussicht auf die alpine Umgebung. Eine überdachte Aussenterrasse ermöglicht es zudem, die schönen Tage in vollen Zügen zu geniessen.

Das Haus ist perfekt für eine sofortige Nutzung ausgestattet:

- Professionelle Küche aus Edelstahl (Wert ca. CHF 200'000.-)
- Geräumiger Speisesaal mit Videoanlage, Beamer und Soundsystem
- Dritter Stock mit der Möglichkeit, eine Wohnung für den Eigentümer einzurichten oder 3 Gästezimmer zu behalten
- Ausgebauter Dachboden
- Fussbodenheizung
- Solarproduktion
- Buanderie

Das Ganze ist perfekt geeignet für eine Tätigkeit als touristischer Gastgeber oder für ein Projekt mit schlüsselfertigen Unterkünften.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich der Bahnhof, die Skistation, der Alpenzoo, das Felsenschwimmbad, ein Spielplatz sowie zahlreiche Wanderwege. Das Resort ist Partner des Magic Pass, was die touristische Attraktivität des Ortes noch weiter steigert.

>

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 461 m ²
Gewichtete Fläche	~ 497 m ²
Grundstücksfläche	~ 122 m ²
Balkonfläche	~ 72 m ²

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	12.5
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Sanitäranlagen	7
Anzahl Balkone	8
Anzahl Terrassen	1

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	90 m
Primarschule	3249 m
Geschäfte	473 m
Restaurants	408 m

AUFTEILUNG**Unteres Erdgeschoss**

- Eingangsgarderobe mit Regalen
- Flur und Treppe mit Einbauschränk
- Bürobereich und Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und Mangeln
- Economat
- Technikraum
- Skiraum
- Überdachte Terrasse

Erdgeschoss

- Professionelle Edelstahlküche (Wert ca. CHF 200'000.-)
- Geräumiges Esszimmer mit Videoanlage, Beamer und Soundsystem, mit der Möglichkeit eines unabhängigen Zugangs von diesem Stockwerk und Zugang zu einem Balkon
- Economat
- Besucher-WC

1. Stock

- Vierbettzimmer mit Badezimmer (Dusche) und Zugang zu einem Balkon
- Vierbettzimmer mit Badezimmer (Dusche) und Zugang zu einem Balkon
- Vierbettzimmer mit Badezimmer (Badewanne)
- Separater Balkon zwischen den Stockwerken

2. Stock

- Vierbettzimmer mit Badezimmer (Dusche) und Zugang zu einem Balkon
- Vierbettzimmer mit Badezimmer (Dusche) und Zugang zu einem Balkon
- Vierbettzimmer mit Badezimmer (Badewanne)
- Separater Balkon zwischen den Stockwerken

3. Stock

- 3 Schlafsaalzimmer (6 bis 8 Schlafplätze)
- Badezimmer mit 2 WCs, 2 Duschen und 3 Waschbecken ausgestattet

Möglichkeit, eine Wohnung für den Eigentümer einzurichten oder 3 zusätzliche Zimmer zu behalten.

Dachgeschoss

- Dachboden mit zusätzlichem Ausbaupotenzial



LAGE

Les Marécottes liegt auf etwa 1.100 m Höhe und bietet einen authentischen alpinen Lebensraum im Herzen des Trient-Tals. Die Region besticht durch ihre unberührte natürliche Umgebung, ihre gute Sonneneinstrahlung und die Vielfalt ihrer Aktivitäten im Sommer wie im Winter.

ZUGANG

Der Ort profitiert von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit, sowohl auf der Straße als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dank der Bahnlinie Martigny-Châtelard / Mont-Blanc Express, die Martigny, das Rhonetal und die Region Chamonix schnell verbindet.

Rares Gut auf dem Markt, ideal für die sofortige Nutzung oder für ein Tourismusprojekt mit großem Potenzial, in einer beliebten und aufstrebenden Destination.

KONSTRUKTION

Rohbauarbeiten:

Fundamente aus Stahlbeton

Fassadenwände aus Naturstein, mit Zementmörtel verfugt

Schwimmender Estrich mit Isolierung und Fußbodenheizung
Dachkonstruktion aus Tanne mit DampfsperreDampf und Wärmedämmung

Lamellierung der Decken in allen Stockwerken

Dachdeckung aus Eternitplatten

Spenglerarbeiten aus Kupfer und PVC

Innentrennwände aus Gipsplatten (Typ Rigips) mit Schalldämmung

Sekundärer Bau :

Fenster aus PVC mit doppelter Isolierverglasung
Innentüren aus Buchenholz
Podesttüren aus PVC mit doppelter Isolier- und Sicherheitsverglasung
Fensterläden aus Aluminium
Balustraden aus Metall und Ziegeln

Heizung :

Ölzentralheizung
Automatische Regulierung
Verteilung durch Fußbodenheizung in allen Stockwerken, ergänzt durch 2 Stahlradiatoren
Allgemeine Warmwassererzeugung durch Boiler von 1'000 l
Öltank von 4'500 l

Elektroinstallationen :

Elektro-Hausanschlusskasten
RJ45-Patchpanel für Internet-Netzwerk
Hauptverteiler im Skiraum
Jedes Zimmer verfügt über einen eigenen Stromkreisunterbrecher
Vollständige Verteilung in allen Räumen: Schalter, Leuchten, Steckdosen, Leuchtmittel und Bewegungsmelder

Sanitäre Einrichtungen:

Verteiler mit Druckminderer
Verteilung von warmem und kaltem Wasser in der gesamten Anlage
PVC-Abflüsse, die an den öffentlichen Verteiler angeschlossen sind
Feuerlöschschlauchanlage

Ausführungen :

Innen- und Außenputz

BAUBESCHREIBUNG NACH ZIMMERN*Unterer Bereich :***Skiraum**

Separater Eingang von außen
Rauhfaserboden mit Gitter
Installation des Hauptstromverteilers
Installation des RJ45-Patchpanels
Beleuchtung mit Bewegungsmelder

Eingangshalle

Bodenbelag aus Fliesen. rutschfest
Wände aus Putz
Fußbodenheizung
Decke aus gebleichten Lamellen
Hochtemperatur-Heizstrahler zur Unterstützung (Kleidertrocknung)
Halogenbeleuchtung mit Bewegungsmelder
35 Schuhregale aus Mehrschichtplatten mit beidseitiger Phenolharzbeschichtung
2 Bänke aus Buche natur

Waschküche / Büro

Boden aus rutschfesten Fliesen
Wände aus Putz
Decke aus geweißten Paneelen
Fußbodenheizung. Fußboden
Halogenbeleuchtung mit Bewegungsmelder
Schrank aus Buche natur

Economat

Boden aus rutschfestem Fliesenbelag
Wände in Putz
Decke aus geweißten Lamellen
Fußbodenheizung

Raumheizung

Boiler 1'000 l Solar-Öl-Kombination
Öl-Kompaktheizzentrale (48 kW)
3 Kunststofftanks mit Auffangwanne 100 % - 4'500 l
Beleuchtung mit Bewegungsmelder
Brandschutztürefeuerfest

Terrasse

Teilweise geschützt
Balustrade aus Metall

Korridor

Bodenbelag aus Fliesen rutschfest
Wände aus Putz
Fußbodenheizung
Schrank aus Buche natur
Treppe aus Granit

MITTE-?BODEN WC

Hänge-WC
Automatische Lüftung
Lavabo
Hochtemperatur-Heizkörper

REZ OBERE

Küchen-Labor

Boden aus rutschfesten Fliesen
Wände bis zur Decke aus Fliesen
Decke aus Rigips Feuerschutzplatten. Feuer
Halogenbeleuchtung an der Decke
Fußbodenheizung
Edelstahlherd mit 4 gusseisernen Kochplatten
Edelstahl-ofen GN2/1
Edelstahlabzugshaube mit Beleuchtung
Edelstahlfritteuse
Mikrowelle
Edelstahlkühlschrank 3 Buffets Gastro-Norm
Professionelle Edelstahl-Geschirrspülmaschine
2 Edelstahl-Kochgeschirre, davon 1 mit Dusche
Schränke und Sideboards aus Edelstahl
Abfalleimer aus Edelstahl
Wagen mit Arbeitsplatte aus Edelstahl
Schließfach

Refektorium
Boden aus Fliesen
Wände aus Putz
Decke. aus geweißten Lamellen
Fußbodenheizung
Stereoanlage an der Decke
Videoanlage mit Projektor
Karaokeanlage
Halogenbeleuchtung mit Dimmer

Garde-...Essbereich

Radio-/TV-Stereoanlage
Fußbodenheizung
Decke mit geweißten Lamellen
Großer Liebherr-Kühlschrank
Großer Liebherr-Gefrierschrank

Balkon

Teilweise geschützt
Balustrade aus Metall

1. STOCK

Schlafzimmer 1 - 4 Schlafplätze

Boden gefliest
Wände verputzt
Decke aus Lamellen. geweißt
Fußbodenheizung
Halogenbeleuchtung an der Decke
Einzelne Leselampen
Schrank mit 6 Fächern aus Buche natur
Wandtisch aus Paneelen Multiplexplatten

Badezimmer 1

Boden mit Fliesen
Wände bis zur Decke mit Kacheln
Decke mit Putz
Badewanne
WC
Lavabo
Steckdosen 220 V, TV, Radio, RJ45

Schlafzimmer 2 - 4 Betten

Boden aus Fliesen
Wände aus Putz
Decke aus geweißten Paneelen
Fußbodenheizung
Halogenbeleuchtung an der Decke
Einzelne Leselampen
Schrank mit 6 Fächern aus Buche natur
Wandtisch aus Multiplexplatten
Steckdosen 220 V, TV, Radio, RJ45
Teilweise geschützter Balkon

Badezimmer 2

Boden in Fliesen
Wände bis zur Decke in Fliesen
Decke in Putz
Dusche
WC
Lavabo

Schlafzimmer 3 - 4 Plätze

Boden in Fliesen
Wände in Putz
Decke in geweißten Lamellen
Fußbodenheizung

Halogenbeleuchtung an der Decke
Einzelne Leselampen
Schrank mit 6 Fächern aus Buche natur
Wandtisch aus Multiplexplatten
Steckdosen 220 V, TV, Radio, RJ45
Balkon teilweise geschützt

Badezimmer 3

Bodenbelag aus Fliesen
Wände bis zur Decke aus Fliesen
Decke in Putz
Dusche
WC
Waschbecken
Teilweise geschützter Balkon

2. STOCK

Schlafzimmer 4 - 4 Betten

Boden aus Fliesen
Wände aus Putz
Decke aus geweißten Lamellen
Fußbodenheizung
Halogenbeleuchtung an der Decke
Einzelne Leselampen
Schrank mit 6 Fächern aus natürlicher Buche
Wandtisch aus Multiplexplatten

Badezimmer 4

Steckdose 220V, TV, Radio, RJ45
Fliesenboden
Fliesenwand bis zur Decke
Putzdecke
Badewanne
WC
Lavabo

Schlafzimmer 5 - 4 Schlafplätze

Fliesenboden
Wand verputzt
Decke mit geweißten Lamellen
Fußbodenheizung
Halogenlampen an der Decke
Unabhängige Zusatzlampen an jedem Bett
Schrank mit 6 Fächern aus natürlicher Buche
Wandtisch aus Multiplexplatten

Steckdose 220V, TV, Radio, RJ45
Balkon teilweise geschützt

Badezimmer 5

Boden mit Fliesen
Wand mit Fliesen bis zur Decke
Decke mit Putz
Dusche
WC
Lavabo

Schlafzimmer 6 - 4 Schlafplätze

Fliesenboden
Wand verputzt
Decke mit geweißten Lamellen
Fußbodenheizung
Halogenlampen an der Decke
Unabhängige Zusatzlampen an jedem Bett
Schrank mit 6 Fächern aus natürlicher Buche
Wandtisch aus Multiplexplatten
Steckdose 220V, TV, Radio, RJ45
Teilweise geschützter Balkon

Badezimmer 6

Boden mit Fliesen
Wand mit Fliesen bis zur Decke
Decke mit Putz
Dusche
WC
Waschbecken
Teilweise geschützter Balkon

3. Wohnung

Zimmer 7 - 6 Schlafplätze

Fliesenboden
Wand verputzt
Decke mit geweißten Lamellen
Fußbodenheizung
Halogenlampen an der Decke
Unabhängige Zusatzlampen an jedem Bett
Schrank mit 6 Fächern aus natürlicher Buche
Wandtisch aus Multiplexplatten

Schlafz. 8 - 6 Schlafplätze

Fliesenboden
Verputzte Wände

Decke mit geweißten Lamellen
Fußbodenheizung
Halogenbeleuchtung an der Decke
Einzelne Leselampen
Schrank 6 Fächer aus Naturbuche
Wandtisch aus Multiplexplatten
Steckdosen 220 V, TV, Radio, RJ45

Zimmer 9 - 6 bis 8 Schlafplätze

Fliesenboden
Wände verputzt
Decke mit gebleichten Lamellen
Heizung am. Fußboden
Halogenbeleuchtung an der Decke
Einzelne Leselampen
Schrank mit 6 Fächern aus natürlicher Buche
Wandtisch aus Mehrschichtplatten
Steckdosen 220 V, TV, Radio, RJ45

Badezimmer (OG)

Fliesenboden
Wände bis zur Decke mit Fliesen
Decke mit Putz
2 Duschen
2 WCs
3 Waschbecken

Galetas (Dachboden) -----

----- Ausbaupotenzial

Schlafzimmer 10 - 6 Schlafplätze

Boden aus Meeresplatten
Wände aus Meeresplatten
Decke aus gebleichten Lamellen
Steckdosen 220 V, TV, Radio, RJ45
2 Velux-Fenster

**Feuerschutz : Installation entspricht den geltenden
Normen, bestehend aus:**

Feuerlöschern
Feuerlöschern
Notleiter
Notbeleuchtung

INFORMATIONEN

Anzahl Stockwerke	5
Baujahr	1919
Renovierungsjahr	2008
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Heizungssystem	Ölheizung

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Park
- Berge
- Nebelfrei
- Geschäfte
- Post
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Freibad
- Tennis Zentrum
- Skipiste
- Skigebiet
- Seilbahnen
- Langlaufloipe
- Wanderwege
- Museum
- Veranstaltungsort
- Religiöse Bauten
- Arzt

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Zaun
- Abstellraum
- Öffentlicher Parkplatz

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Wohnküche
- Gäste-WC
- Vorratskammer
- Keller
- Skiraum
- Abstellraum
- Möbliert
- Zugang zur Heizung
- Doppelverglasung
- Hell

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Moderne Küche
- Kochherd
- Backofen
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne

VERKAUFSANGABEN**Preis****CHF 1'650'000.-****Verfügbarkeit**

Nach Vereinbarung

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

- Dusche
- Telefon
- Kabelfernsehen
- W-Lan
- Internetanschluss

BODEN

- Fliesen

ZUSTAND

- Gut

BESONNUNG

- Günstig

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Unverbaubar
- Talsicht
- Panoramasicht
- Ländlich
- Wald
- Berge
- Alpen

















