

ABLÄNDSCHE



Charmant chalet de vacances

CHF 595'000.-

Place(s) de parc comprise(s) dans le prix



5



3



~105 m²

n° réf. **046085**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Boulevard de Pérrolles 16, 1701 Fribourg

Surya Ecabert-Cotting

+41 79 963 71 98

surya.ecabert@swsir.ch

www.switzerland-sothebysrealty.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

Niché dans le village paisible d'Abländschen, ce petit chalet de vacances séduit par son authenticité et son atmosphère chaleureuse. Construit en 1954, il abritait autrefois l'ancienne poste du village, un détail qui lui confère aujourd'hui un caractère unique et une histoire particulière. L'ensemble est en bon état général, avec un toit récemment refait ainsi que des fenêtres remplacées au rez-de-chaussée, offrant un confort simple et fonctionnel, fidèle à l'esprit d'un chalet.

Le bien profite d'une très belle vue dégagée sur les montagnes et la nature environnante, idéale pour se ressourcer loin de l'agitation.

D'une surface utile d'environ 186 m², le chalet propose une ambiance cosy et conviviale, parfaite pour des séjours en famille ou entre amis. Il dispose de trois chambres à coucher et d'une salle de douche, dans

une distribution typique d'un chalet de vacances. La belle terrasse extérieure vous permettra de profiter pleinement de la nature.

Au rez inférieur, l'ancienne poste bénéficie d'un accès indépendant, offrant un espace supplémentaire pouvant servir de rangement, d'atelier ou de pièce polyvalente selon les besoins.

À l'extérieur, deux places de parc sont situées devant le chalet, complétées par un garage fermé. Un atelier et un bûcher en annexe viennent compléter cette propriété pratique et pleine de charme.

Ce chalet représente une belle opportunité pour les amateurs de séjours à la montagne à la recherche d'un pied-à-terre simple, authentique et bien entretenu, avec la possibilité d'en faire une résidence secondaire.

SURFACES

Surface habitable	~ 105 m ²
Surface terrain	~ 596 m ²
Surface utile	~ 186 m ²
Volume	~ 544 m ³

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	5
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de sanitaires	1
Année de construction	1955
Type de chauffage	Electrique, Bois
Eau chaude sanitaire	Electrique
Installation chauffage	Radiateur, Poêle
Résidence secondaire	Autorisé
Nombre de place(s) de parc int.	1 inclus/-e(s)
Nombre de place(s) de parc ext.	2 inclus/-e(s)

ANNEXE(S)

- Réduit/atelier extérieur à l'arrière du chalet
- Bûcher sous le couvert d'entrée
- Terrasse

DISTANCES

Restaurants	118 m
-------------	-------

DISTRIBUTION

Rez supérieur

- Entrée
- Salle de douche
- Cuisine avec accès sur le balcon et la terrasse
- Salle à manger ouverte sur la cuisine
- Séjour fermé

1er niveau

- Dégagement avec espace pour un bureau ou coin canapé
- 3 chambres à coucher

Combles

- Galetas

Sous-sol

- Disponible d'environ 17 m² avec entrée indépendante (Ancienne Poste du village)
- Garage/Atelier
- Cave
- Buanderie avec accès extérieur
- Accès au chalet par des escaliers



CONSTRUCTION

Le chalet est raccordé aux installations d'épuration de la commune et dispose de compteurs électriques à relevé à distance.

Il bénéficie également de sa propre source d'eau, tout en étant relié au réseau communal, permettant une utilisation autonome sans nécessité de raccordement permanent.

Les fenêtres du rez-de-chaussée sont en double vitrage et les tavillons ont été récemment refaits, contribuant au bon état général du bâtiment.

Le chauffage est assuré principalement par le bois, grâce à un fourneau situé entre la salle à manger et le séjour, complété par un poêle à l'étage. Quelques radiateurs électriques viennent en appui dans les chambres à coucher et la salle de douche.

La cuisine est équipée d'un four, d'une plaque vitrocéramique, d'un lave-vaisselle ainsi que d'un réfrigérateur américain, offrant un équipement complet pour les séjours de vacances.

ENVIRONNEMENT

- Verdoyant
- Montagnes
- Arrêt de bus
- Remontées mécaniques
- Piste ski de fond
- Sentiers de randonnée

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Réduit

INTÉRIEUR

- Garage
- Cuisine ouverte
- Cave
- Grenier
- Réduit
- Atelier
- Poêle suédois
- Poêle en céramique
- Simple vitrage
- Double vitrage
- Mansardé
- Poutres apparentes
- Avec cachet
- Charpente en bois
- Animaux bienvenus

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Réfrigérateur
- Lave-vaisselle
- Frigo américain
- Branchements pour colonne de lavage
- Douche
- Connexion Internet
- Raccordement à l'eau
- Raccordement électrique

SOL

- Parquet ancien

ETAT

- Reprise en l'état

EXPOSITION

- Sud
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal

VUE

- Champêtre
- Montagnes

STYLE

- Rustique
- Demeure atypique

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 595'000.-

Disponibilité

A convenir

Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.



Cuisine ouverte sur la salle à manger



Salle à manger



Salle à manger



Salle à manger ouverte sur la cuisine



Cuisine ouverte avec accès sur l'extérieur



Balcon



Séjour avec poêle



Séjour avec poêle



Salle de douche



Hall de distribution de l'étage avec poêle



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Couvert d'entrée



Réduit extérieur à l'arrière du chalet



Ancienne Poste avec accès indépendant



Garage/établi



Buanderie avec accès extérieur



Ambiance extérieure



Ambiance extérieure





