

LES MARÉCOTTES



Maison d'hôtes au cœur des Marécottes –
Opportunité rare

CHF 1'650'000.-

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



12.5



9



~461 m²

n° réf. **046208**



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

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

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION ET DESCRIPTIF

Idéalement située au centre du village des Marécottes, sur la commune de Salvan, la maison d'hôtes Les Rochers profite d'un emplacement à la fois calme, ensoleillé et particulièrement recherché. Elle se trouve à proximité immédiate des transports publics, des commerces et des principales infrastructures touristiques de la région.

Cette bâtisse de caractère, datant du début du XXe siècle et soigneusement rénovée en 2003 et 2008, offre environ 461 m² habitables. Elle comprend 9 chambres, 7 salles de bains ainsi que de généreux espaces communs, pensés pour l'accueil et le confort des hôtes. La majorité des chambres dispose d'une salle de bains privative et d'un balcon, avec de belles vues sur l'environnement alpin. Une terrasse extérieure couverte permet également de profiter pleinement des beaux jours.

L'établissement est parfaitement équipé pour une exploitation immédiate :

- Cuisine professionnelle en inox (valeur env. CHF 200'000.-)
- Spacieuse salle à manger avec installation vidéo, beamer et système de sonorisation
- Troisième étage offrant la possibilité d'aménager un appartement pour le propriétaire ou de conserver 3 chambres d'hôtes
- Grenier aménagé
- Chauffage au sol
- Production solaire
- Buanderie

L'ensemble est parfaitement adapté à une activité d'accueil touristique ou à un projet d'hébergement clé en main.

À quelques minutes à pied se trouvent la gare, la

station de ski, le zoo alpin, la piscine dans les rochers, une place de jeux ainsi que de nombreux sentiers de randonnée. La station est partenaire du Magic Pass, renforçant encore l'attractivité touristique du site.

SURFACES

Surface habitable	~ 461 m ²
Surface pondérée	~ 497 m ²
Surface terrain	~ 122 m ²
Surface balcon	~ 72 m ²

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	12.5
Nombre de chambre(s)	9
Nombre de sanitaires	7
Nombre de balcon(s)	8
Nombre de terrasse(s)	1

DISTANCES

Transports publics	90 m
Ecole primaire	3249 m
Commerces	473 m
Restaurants	408 m

DISTRIBUTION**Rez inférieur**

- Vestiaire d'entrée avec étagères
- Corridor et escalier avec armoire encastrée
- Espace bureau et buanderie avec machine à laver, sèche-linge et calandreuse
- Économat
- Local technique
- Local à ski
- Terrasse couverte

Rez-de-chaussée

- Cuisine professionnelle en inox (valeur env. CHF 200'000.-)
- Spacieuse salle à manger avec installation vidéo, beamer et système de sonorisation, avec possibilité d'accès indépendant depuis cet étage et accès à un balcon
- Économat
- WC visiteurs

1er niveau

- Chambre quadruple avec salle de bain (douche) et accès à un balcon
- Chambre quadruple avec salle de bain (douche) et accès à un balcon
- Chambre quadruple avec salle de bain (baignoire)
- Balcon indépendant entre les étages

2ème niveau

- Chambre quadruple avec salle de bain (douche) et accès à un balcon
- Chambre quadruple avec salle de bain (douche) et accès à un balcon
- Chambre quadruple avec salle de bain (baignoire)
- Balcon indépendant entre les étages

3ème niveau

- 3 chambres d'ortoirs (6 à 8 places)
- Salle de bain équipée de 2 WC, 2 douches et 3 lavabos

Possibilité d'aménager un appartement pour le propriétaire ou de conserver 3 chambres supplémentaires.

Combles

- Combles avec potentiel d'aménagement complémentaire

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION

Les Marécottes, situées à environ 1'100 m d'altitude, offrent un cadre de vie alpin authentique au cœur de la Vallée du Trient. La région séduit par son environnement naturel préservé, son bon ensoleillement et la diversité de ses activités, été comme hiver.

ACCÈS

La localité bénéficie d'une excellente accessibilité, tant par la route que par les transports publics, grâce à la ligne ferroviaire Martigny-Châtelard / Mont-Blanc Express, reliant rapidement Martigny, la vallée du Rhône et la région de Chamonix.

Bien rare sur le marché, idéal pour une exploitation immédiate ou pour un projet touristique à fort potentiel, dans une destination prisée et en plein essor.

CONSTRUCTION

Gros oeuvre :

- Fondations en béton armé
- Murs de façade en pierres naturelles hourdées au mortier de ciment
- Chape flottante avec isolation et chauffage au sol
- Charpente en sapin avec pare-vapeur et isolation thermique
- Lambrissage des plafonds à tous les étages
- Couverture en plaques d'éternit
- Ferblanterie en cuivre et PVC
- Parois de séparation intérieures en plaques de plâtre (type Rigips) avec isolation phonique

Second œuvre :

- Fenêtres en PVC à double vitrage isolant
- Portes intérieures en hêtre
- Portes palières en PVC avec double vitrage isolant et sécuritaire

Volets en bois
Balustrades en métal et briques

Chauffage :

Chauffage central au mazout
Régulation automatique
Distribution par chauffage au sol à tous les étages,
complétée par 2 radiateurs en acier
Production générale d'eau chaude par boiler de 1'000 l
Citerne à mazout de 4'500 l

Installations électriques :

Coffret d'entrée électrique
Panneau de brassage RJ45 pour réseau internet
Tableau principal situé dans le local à ski
Chaque chambre dispose de son propre coupe-circuit
Distribution complète dans toutes les pièces :
interrupteurs, luminaires, prises, lustrerie et détecteurs de mouvement

Installations sanitaires :

Nourrice de distribution avec réducteur de pression
Distribution d'eau chaude et froide dans tout l'établissement
Écoulements en PVC raccordés au collecteur public
Installation de lance incendie

Finitions :

Crépi intérieur et extérieur

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION PAR PIECE**REZ INFÉRIEUR :****Local à ski**

Entrée indépendante depuis l'extérieur
Sol brut avec grille
Installation du tableau électrique principal
Installation du panneau de brassage RJ45
Éclairage avec détecteur de mouvement

Hall d'entrée

Sol en carrelage antidérapant
Murs en crépi
Chauffage au sol
Plafond en lames blanchies

Radiateur haute température en appoint (séchage des habits)
Éclairage halogène avec détecteur de mouvement
35 casiers à chaussures en panneaux multiplis avec résine phénolique sur les deux faces
2 bancs en hêtre naturel

Buanderie / bureau

Sol en carrelage antidérapant
Murs en crépi
Plafond en lames blanchies
Chauffage au sol
Éclairage halogène avec détecteur de mouvement
Armoire en hêtre naturel

Économat

Sol en carrelage antidérapant
Murs en crépi
Plafond en lames blanchies
Chauffage au sol

Local chauffage

Boiler 1'000 l combiné solaire-mazout
Centrale de chauffe compacte au mazout (48 kW)
3 citernes plastiques avec bac de rétention 100 % – 4'500 l
Éclairage avec détecteur de mouvement
Porte coupe-feu

Terrasse

Partiellement abritée
Balustrade en métal

Corridor

Sol en carrelage antidérapant
Murs en crépi
Chauffage au sol
Armoire en hêtre naturel
Escalier en granit

ENTRE-SOL WC

WC suspendu
Ventilation automatique
Lavabo
Radiateur haute température

REZ SUPÉRIEUR**Cuisine-laboratoire**

Sol en carrelage antidérapant
Parois en faïence jusqu'au plafond
Plafond en panneaux Rigips coupe-feu
Éclairage halogène au plafond
Chauffage au sol
Cuisinière inox 4 plaques en fonte
Four inox 1/1 GN
Hotte de ventilation inox avec éclairage
Friteuse inox
Micro-ondes
Réfrigérateur inox 3 buffets Gastro-Norm
Lave-vaisselle professionnel inox
2 batteries de cuisine inox, dont 1 avec douche
Armoires et buffets inox
Poubelle inox
Chariot avec plan de travail inox
Store de fermeture

Réfectoire

Sol en carrelage
Murs en crépi
Plafond en lames blanchies
Chauffage au sol
Installation stéréo au plafond
Installation vidéo avec projecteur
Installation karaoké
Éclairage halogène avec variateur

Garde-manger

Installation radio / TV stéréo
Chauffage au sol
Plafond en lames blanchies

Balcon

Partiellement abrité
Balustrade en métal

1er ÉTAGE**Chambre 2 – 4 places**

Sol en carrelage
Murs en crépi
Plafond en lames blanchies
Chauffage au sol
Éclairage halogène au plafond

Lampes de lecture individuelles
Armoire 4 compartiments en hêtre naturel
Table murale en panneaux multiplis

Salle de bain 2

Sol en carrelage
Parois en faïence jusqu'au plafond
Plafond en crépi
Baignoire
WC
Lavabo
Prises 220 V, TV, radio, RJ45

Chambre 3 – 4 places

Sol en carrelage
Murs en crépi
Plafond en lames blanchies
Chauffage au sol
Éclairage halogène au plafond
Lampes de lecture individuelles
Armoire 4 compartiments en hêtre naturel
Table murale en panneaux multiplis
Prises 220 V, TV, radio, RJ45
Balcon partiellement abrité

Salle de bain 3

Sol en carrelage
Parois en faïence jusqu'au plafond
Plafond en crépi
Douche
WC
Lavabo

Chambre 4 – 4 places

Sol en carrelage
Murs en crépi
Plafond en lames blanchies
Chauffage au sol
Éclairage halogène au plafond
Lampes de lecture individuelles
Armoire 4 compartiments en hêtre naturel
Table murale en panneaux multiplis
Prises 220 V, TV, radio, RJ45
Balcon partiellement abrité

Salle de bain 4

Sol en carrelage
Parois en faïence jusqu'au plafond
Plafond en crépi
Douche
WC
Lavabo
Balcon partiellement abrité

2e ÉTAGE**Chambre 5 – 4 places**

Sol en carrelage
Murs en crépi
Plafond en lames blanchies
Chauffage au sol
Éclairage halogène au plafond
Lampes de lecture individuelles
Armoire 4 compartiments en hêtre naturel
Table murale en panneaux multiplis

Chambre 9 – 6 places

Sol en carrelage
Murs en crépi
Plafond en lames blanchies
Chauffage au sol
Éclairage halogène au plafond
Lampes de lecture individuelles
Armoire 4 compartiments en hêtre naturel
Table murale en panneaux multiplis
Prises 220 V, TV, radio, RJ45

Chambre 10 – 6 à 8 places

Sol en carrelage
Murs en crépi
Plafond en lames blanchies
Chauffage au sol
Éclairage halogène au plafond
Lampes de lecture individuelles
Armoire 4 compartiments en hêtre naturel
Table murale en panneaux multiplis
Prises 220 V, TV, radio, RJ45

Salle de bain (étage)

Sol en carrelage
Parois en faïence jusqu'au plafond
Plafond en crépi
2 douches

2 WC
3 lavabos

Caletas (combles) Chambre 11 – 6 places

Sol en panneaux marins
Murs en panneaux marins
Plafond en lames blanchies
Prises 220 V, TV, radio, RJ45
2 fenêtres Velux

Sécurité incendie : Installation conforme aux normes en vigueur, comprenant :

Extincteurs
Lance-incendie
Échelle de secours
Éclairage de secours

INFORMATIONS

Nombre d'étage(s)	5
Année de construction	1919
Année de rénovation	2008
Installation chauffage	Sol
Eau chaude sanitaire	Mazout
Type de chauffage	Mazout

ENVIRONNEMENT

- Village
- Verdoyant
- Parc
- Montagnes
- Sans brouillard
- Commerces
- Poste
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Piscine publique
- Centre de tennis
- Piste de ski
- Station de ski
- Remontées mécaniques
- Piste ski de fond
- Sentiers de randonnée
- Musée
- Salle de spectacle
- Monuments religieux
- Médecin

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Clôture
- Réduit
- Parking public

INTÉRIEUR

- Sans ascenseur
- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- Economat
- Cave
- Local à ski
- Réduit
- Meublé
- Accès au chauffage
- Double vitrage
- Lumineux

EQUIPEMENT

- Cuisine agencée
- Cuisine équipée
- Cuisinière
- Four
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Cuisinière à gaz
- Lave-linge
- Sèche-linge

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 1'650'000.-****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.

- Baignoire
- Douche
- Téléphone
- Téléréseau
- WiFi
- Connexion Internet

SOL

- Carrelage

ETAT

- Bon

ENSOLEILLEMENT

- Favorable

VUE

- Belle vue
- Dégagée
- Imprenable
- Vue sur la vallée
- Panoramique
- Champêtre
- Forêt
- Montagnes
- Alpes

















