

MARTIGNY-CROIX



Außergewöhnliches Gebäude mit
Unschätzbares Potenzial - Martigny

Preis auf Anfrage



~520 m²

n° ref. **040740**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Avenue de la Gare 46B, 1920 Martigny

Pedro Domingues
+41 79 542 80 51
pedro.domingues@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Switzerland Sotheby's International Realty präsentiert Ihnen eine seltene Gelegenheit für Investoren, ein wunderschönes Gebäude mit 3'100m³ auf einer Parzelle von 2'176m², ein wahres Juwel auf dem Immobilienmarkt.

Strategisch günstig an der emblematischen Straße des Col de la Forclaz gelegen, die Martigny mit Chamonix verbindet, genießt dieses Objekt einen atemberaubenden Blick auf das Rhonetal und die umliegenden Berge.

Umgeben von Weinbergen bietet dieses außergewöhnliche Objekt ein immenses Potenzial für eine rentable Nutzung, mit der Möglichkeit, es in Gästezimmer umzuwandeln und gleichzeitig den Betrieb des Restaurants beizubehalten.

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 520 m ²
Grundstücksfläche	~ 2176 m ²
Gebäudevolumen	~ 3100 m ³
Nutzfläche	~ 1000 m ²

ANBAU

- 610m² Weinberge
 - Restaurantterrasse ca. 40m²
 - Wohnungsterrasse ca. 59m²
 - Privatgarten über 70m²
 - 2 private Außenparkplätze
 - Ca. 20 Kundenparkplätze
- >

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	24 m
Primarschule	521 m
Geschäfte	621 m
Restaurants	3 m

AUFTEILUNG**Erdgeschoss****Erdgeschoss (Café-Restaurant)**

- Eine stabile Einnahmequelle
- Café-Bar
 - Veranda
 - Esszimmer
 - 40m² große Terrasse
 - Voll ausgestattete professionelle Küche
 - Behindertengerechte Toilette

1. Stock**Dachgeschoss (5,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung)**

Hochwertiger Wohnraum, perfekt für eine Dienstwohnung oder zur Vermietung, bestehend aus:

- Wohnzimmer
 - Esszimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche
 - Große Terrasse von 59m² mit Blick auf das Château de la Bâtiâz
 - 2 Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zu einer weiteren Terrasse
 - Badezimmer
 - Elternsuite mit eigenem Badezimmer
 - Mezzanin/Büro
- >

Untergeschoss**Unteres Untergeschoss (renovierungsbedürftig)**

Raum mit großem Potenzial mit:

- 3 Schlafzimmer
- Großer Raum mit direktem Zugang zu einer über 70m² großen Rasenfläche
- Duschraum
- Technikraum und Stauraum

Oberes Untergeschoss (teilweise renovierungsbedürftig)

Ideal für zukünftige Ausbauten, diese Ebene ist ausgestattet mit:

- Weinkeller
- Keller
- Waschküche
- Ehemalige Küche/Ökonomie
- Kühlraum
- Pausenraum für das Personal
- Lagerraum
- 2 Kundentoiletten



LAGE

Dieses Gebäude mit gemischter Nutzung befindet sich in Ravoire und profitiert von einer strategischen und ruhigen Lage. Inmitten einer ruhigen Region bietet das Viertel eine entspannte Atmosphäre mit geringem Straßenlärm, der tagsüber mit nur 35 dB und nachts mit 29 dB gemessen wird. Die Ruhe wird auch durch einen minimalen Eisenbahnlärm gewährleistet, der laut BFS tagsüber nicht mehr als 15 dB und nachts nicht mehr als 3 dB beträgt.

Das Lebensumfeld ist durch eine geringe Bevölkerungsdichte mit 643,57 Einwohnern pro km² gekennzeichnet, was eine gewisse Privatsphäre garantiert und eine freundliche Atmosphäre fördert. Die Umgebung weist eine subtile Mischung aus Dynamik und Ruhe auf, die ideal für integrierte Geschäfts- und Wohnaktivitäten ist.

Die örtlichen Annehmlichkeiten sind zu Fuß erreichbar, sodass Sie die von der Stadt angebotenen Dienstleistungen und Einrichtungen in vollem Umfang nutzen können. In diesem Gebiet zu leben oder zu arbeiten bedeutet, sich für eine ruhige Umgebung zu

entscheiden und gleichzeitig in der Nähe der wichtigsten städtischen Einrichtungen zu sein

GEMEINDE

Martigny, eine dynamische und historische Stadt, bietet einen außergewöhnlichen Rahmen für eine Immobilieninvestition. Sie liegt auf 475 Metern Höhe und ist über die Rhône-Autobahn, die Simplon-Eisenbahnlinie und den Flughafen Sion perfekt erreichbar. In der Nähe von Skigebieten, Wanderwegen und dem Genfersee zieht diese Lage im Sommer wie im Winter eine vielfältige Kundschaft an.

Martigny, die zweitgrößte Stadt des Kantons, hat ihren Ruf als Kunst- und Kulturstadt dank ihrer zahlreichen archäologischen Schätze und ihrer verschiedenen Museen, die weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt sind, geschmiedet. Martigny hat eine menschliche Dimension bewahrt, obwohl sein Gebiet durch die Fusion mit der Gemeinde Charrat am 1. Januar 2021 größer geworden ist.

Mehr als 20.000 Einwohner sorgen also für das Leben in der Stadt am Rhoneknie, die auch dafür bekannt ist, dass sie der Integration sowie dem guten Zusammenleben einen hohen Stellenwert einräumt. Der Flughafen Sion, die Rhône-Autobahn, der Col de la Forclaz, der Grosse St. Bernhard und die Simplon-Bahnlinie ermöglichen einen einfachen und schnellen Zugang zu den grossen städtischen Zentren in der Umgebung (Genf, Paris, Lyon, Mailand, Turin,...).

Vor allem von dieser strategischen Lage angezogen, haben sich zahlreiche Unternehmen in Martigny niedergelassen, wodurch sich die Stadt einer dynamischen Wirtschaft erfreuen kann. Die zahlreichen öffentlichen Infrastrukturen, die Nähe zu den Skigebieten im Winter und die Wanderrouten im Sommer ergänzen insbesondere die Palette der vielfältigen Angebote der Stadt Martigny

BEMERKUNGEN

- Weinberge mit 610m²
- 2 private Parkplätze
- Geräumiger Parkplatz für die Kundschaft (20 Plätze)
- Ausrichtung: Süd/Ost
- Heizungsart: Durch Heizkörper und Ölboden Belüftung
- Art der Fenster: Doppelverglasung
- Wohnfläche: ca. 520m²
- Nutzfläche: 1'000m²
- Geschäftsfläche: 300m²

INFORMATIONEN

Anzahl Stockwerke	3
Baujahr	1953
Anzahl Wohnungen	2
Untergeschoss	1
Renovierungsjahr	1995

UMGEBUNG

- Ländlich
- Berge
- Bushaltestelle

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Exklusive Gartennutzung
- Garten
- Öffentlicher Parkplatz
- Parkplatz

INNENBEREICH

- Hell
- Mit Charme

BODEN

- Fliesen
- Parkett
- Laminat

AUSRICHTUNG

- Süden
- Osten

BESONNUNG

- Günstig
- Ganzer Tag besonnt
- Morgensonne

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Unverbaubar
- Panoramasicht
- Berge

VERKAUFSANGABEN

Preis
Verfügbarkeit

Preis auf Anfrage
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.

















