

# MARTIGNY-CROIX



Immeuble d'Exception au  
Potentiel Inestimable - Martigny

**Prix sur demande**



~520 m<sup>2</sup>

n° réf. **040740**



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

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





## SITUATION ET DESCRIPTIF

Switzerland Sotheby's International Realty vous présente une opportunité rare pour les investisseurs, un magnifique immeuble de 3'100m<sup>3</sup> sur une parcelle de 2'176m<sup>2</sup>, véritable joyau du marché immobilier.

Stratégiquement situé sur la route emblématique du Col de la Forclaz, reliant Martigny à Chamonix, cet établissement bénéficie d'une vue époustouflante sur la vallée du Rhône et les montagnes environnantes.

Entouré de vignobles, ce bien exceptionnel offre un potentiel immense pour une exploitation rentable, avec la possibilité de le transformer en chambres d'hôtes tout en conservant l'activité du restaurant.

**SURFACES**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Surface habitable | ~ 520 m <sup>2</sup>  |
| Surface terrain   | ~ 2176 m <sup>2</sup> |
| Volume            | ~ 3100 m <sup>3</sup> |
| Surface utile     | ~ 1000 m <sup>2</sup> |

**ANNEXE(S)**

- 610m<sup>2</sup> de vignes
- Terrasse restaurant d'environ 40m<sup>2</sup>
- Terrasse appartement d'environ 59m<sup>2</sup>
- Jardin privatif de plus de 70m<sup>2</sup>
- 2 places de parc extérieures privatives
- Environ 20 places de parc clients

**DISTANCES**

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Transports publics | 24 m  |
| Ecole primaire     | 521 m |
| Commerces          | 621 m |
| Restaurants        | 3 m   |

**DISTRIBUTION****Rez-de-chaussée****Rez-de-chaussée (café-restaurant)**

- Une source de revenus stable
- Café-bar
  - Véranda
  - Salle à manger
  - Terrasse de 40m<sup>2</sup>
  - Cuisine professionnelle entièrement équipée
  - Toilettes accessibles pour personnes à mobilité réduite

**1er niveau****Étage-Combles (duplex de 5,5 pièces)**

- Espace de vie de grande qualité, parfait pour un logement de fonction ou à louer, comprenant :
- Séjour
  - Salle à manger avec cuisine ouverte entièrement équipée
  - Vaste terrasse de 59m<sup>2</sup> offrant une vue sur le Château de la Bâtiaz
  - 2 chambres dont une avec accès à une autre terrasse
  - Salle de bains
  - Suite parentale avec salle de bains privative
  - Mezzanine/bureau

**Sous-sol****Sous-sol inférieur (à rénover)**

- Espace à fort potentiel comprenant :
- 3 chambres
  - Grande pièce avec accès direct à une pelouse de plus de 70m<sup>2</sup>
  - Salle de douche
  - Local technique et espace de rangement

**Sous-sol supérieur (à rénover partiellement)**

- Idéal pour les aménagements futurs, ce niveau est équipé :
- Cave à vin
  - Cave
  - Buanderie
  - Ancienne cuisine/économat
  - Chambre froide
  - Local de pause pour le personnel
  - Espace de rangement
  - 2 toilettes pour les clients



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## SITUATION

Située à Ravoire, cette bâtisse à usage mixte bénéficie d'un emplacement stratégique et paisible. En pleine région où le calme règne, le quartier offre une ambiance détendue avec un faible bruit routier, mesuré à seulement 35 dB pendant la journée et 29 dB la nuit. La tranquillité est également assurée par un bruit ferroviaire minimal, ne dépassant pas 15 dB durant la journée et 3 dB la nuit, selon l'OFS.

Le cadre de vie est marqué par une faible densité de population, avec 643,57 habitants par km<sup>2</sup>, ce qui garantit une certaine intimité et favorise une atmosphère conviviale. Les alentours présentent un subtil mélange de dynamisme et de quiétude, idéal pour des activités commerciales et résidentielles intégrées.

Les commodités locales sont accessibles à pied, permettant de profiter pleinement des services et installations offerts par la ville. Vivre ou travailler dans cette zone, c'est opter pour un environnement serein tout en étant proche des facilités urbaines essentielles.

## COMMUNE

Martigny, une ville dynamique et historique, offre un cadre exceptionnel pour un investissement immobilier. Située à 475 mètres d'altitude, elle est parfaitement accessible par l'autoroute du Rhône, la ligne ferroviaire du Simplon et l'aéroport de Sion. Proche des stations de ski, des sentiers de randonnée et du lac Léman, cette localisation attire une clientèle diversifiée, été comme hiver.

Deuxième ville du Canton, Martigny a forgé sa réputation de Ville d'art et de culture grâce à ses nombreux trésors archéologiques et ses différents musées reconnus loin à la ronde. Martigny a gardé une dimension humaine, bien que son territoire se soit agrandi en raison de la fusion avec la Commune de Charrat, le 1er janvier 2021.

Ce sont donc plus de 20'000 habitants qui font vivre la Cité du Coude du Rhône, également reconnue pour faire la part belle à l'intégration ainsi qu'au bien-vivre

**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**



ensemble. L'étendue et la qualité de ses voies de communication campent l'Europe à ses portes: l'aéroport de Sion, l'autoroute du Rhône, le Col de la Forclaz, celui du Grand-St-Bernard et la ligne ferroviaire du Simplon permettent un accès aisé et rapide aux grands centres urbains voisins (Genève, Paris, Lyon, Milan, Turin,...).

Notamment séduites par cet emplacement stratégique, de nombreuses sociétés se sont implantées à Martigny, ce qui lui permet de jouir d'une économie dynamique. Les nombreuses infrastructures publiques, la proximité des stations de ski en hiver, les itinéraires de randonnées en été, complètent notamment la palette des offres variées de la Ville de Martigny

## REMARQUES

- Vignobles de 610m<sup>2</sup>
- 2 places de parc privatives
- Parking spacieux pour la clientèle (20 places)
- Orientation : Sud/Est
- Type de chauffage : Par radiateurs et au sol au mazout + ventilation
- Type de fenêtres : Double vitrage
- Surface habitable : environ 520m<sup>2</sup>
- Surface utile : 1'000m<sup>2</sup>
- Surface commerciale : 300m<sup>2</sup>

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

## INFORMATIONS

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Nombre d'étage(s)     | 3    |
| Année de construction | 1953 |
| Nombre de logement(s) | 2    |
| Sous-sol              | 1    |
| Année de rénovation   | 1995 |

## ENVIRONNEMENT

- Verdoyant
- Montagnes
- Arrêt de bus

## EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Utilisation exclusive du jardin
- Jardin
- Parking public
- Parking

## INTÉRIEUR

- Lumineux
- Avec cachet

## SOL

- Carrelage
- Parquet
- Stratifié

## EXPOSITION

- Sud
- Est

## ENSOLEILLEMENT

- Favorable
- Toute la journée
- Matinal

## VUE

- Belle vue
- Dégagée
- Imprenable
- Panoramique
- Montagnes

## DONNÉES FINANCIÈRES

**Prix**

**Disponibilité**

**Prix sur demande**

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.

[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)



































