

# MARTIGNY



Propriété résidentiel  
de 2 logements à Charrat

---

**CHF 1'195'000.-**



9



~167 m<sup>2</sup>

n° réf.

**5779160\_042062**



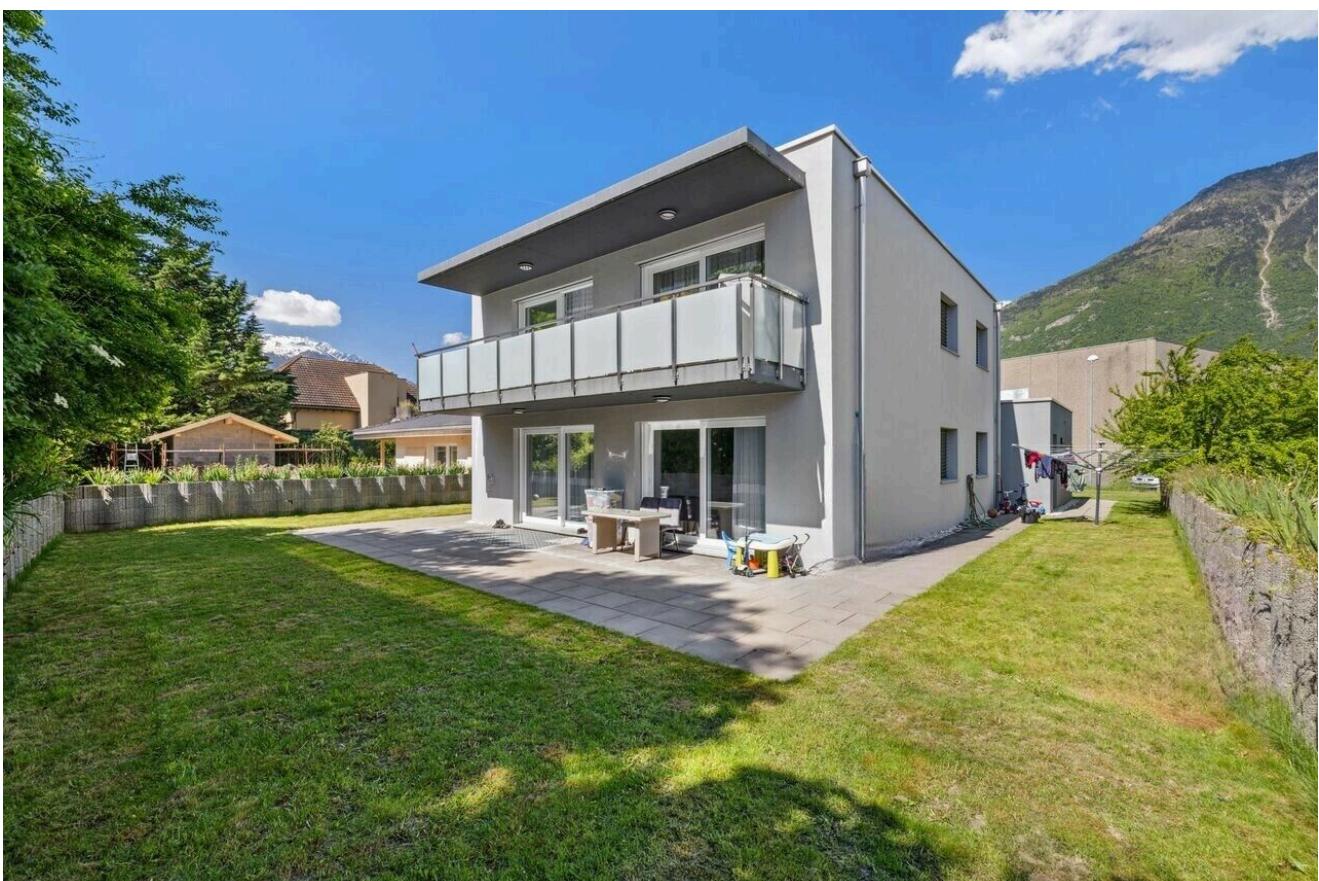
**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Avenue de la Gare 46B, 1920 Martigny

**Michael Imoberdorf**

+41 78 940 21 75

michael.imoberdorf@swsir.ch

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



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Situé dans un environnement calme et verdoyant, tout en étant à quelques minutes de Martigny, cet immeuble conjugue qualité de vie, rentabilité et situation stratégique. Une opportunité à ne pas manquer pour investir intelligemment ou vivre confortablement tout en valorisant son patrimoine.

Cet immeuble résidentiel est composé de deux superbes logements de 4.5 pièces chacun.

Il offre un cadre de vie paisible tout en étant proche des commodités, dans une région dynamique au cœur du Valais.

L'appartement du rez-de-chaussée bénéficie d'un agréable jardin privatif, parfait pour profiter de moments en plein air, tandis que le second séduit par son balcon avec vue dégagée sur les montagnes environnantes.

Chaque logement a été conçu pour offrir confort et fonctionnalité, avec des finitions soignées et des matériaux de qualité.

L'immeuble dispose de divers espaces communs, comprenant une buanderie, des caves, un garage double et de nombreuses places de parc extérieures, un véritable atout pour les résidents ou les visiteurs.

Ce bien convient parfaitement à un particulier souhaitant habiter un des logements tout en générant un revenu régulier avec la location du second appartement.

Le rendement locatif pouvant couvrir une part importante, voire la totalité, de vos charges de logement.

## SURFACES

Surface habitable	~ 167 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 690 m <sup>2</sup>
Surface terrasse	~ 40 m <sup>2</sup>
Surface utile	~ 218 m <sup>2</sup>

- Salle de bains avec baignoire, WC et meuble double vasques
- 2 chambres à coucher avec armoires intégrées
- Suite parentale avec dressing aménagé et salle d'eau composée d'une douche Italienne, WC et lavabo

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de logement(s)	2
Nombre d'étage(s)	2
Nombre de pièce(s)	9
Nombre de balcon(s)	1
Nombre de terrasse(s)	1
Année de construction	2017
Type de chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur
Installation chauffage	Sol
Evacuation eaux usées	Séparatif
Résidence secondaire	Non autorisé
Places de parc	Oui, obligatoire

## 1er niveau

### Logement de 4.5 pièces :

- Entrée avec armoires intégrées
- Cuisine ouverte entièrement équipée
- Séjour avec cheminée électrique et accès au balcon de 12 m<sup>2</sup>
- Salle de bains avec baignoire, WC et meuble double vasques
- 2 chambres à coucher avec armoires intégrées
- Suite parentale avec dressing aménagé et salle d'eau composée d'une douche Italienne, WC et lavabo

## ANNEXE(S)

- Garage double avec portes automatiques
- Caves
- Buanderie
- Local technique
- 6 à 8 places de parc extérieures

## DISTANCES

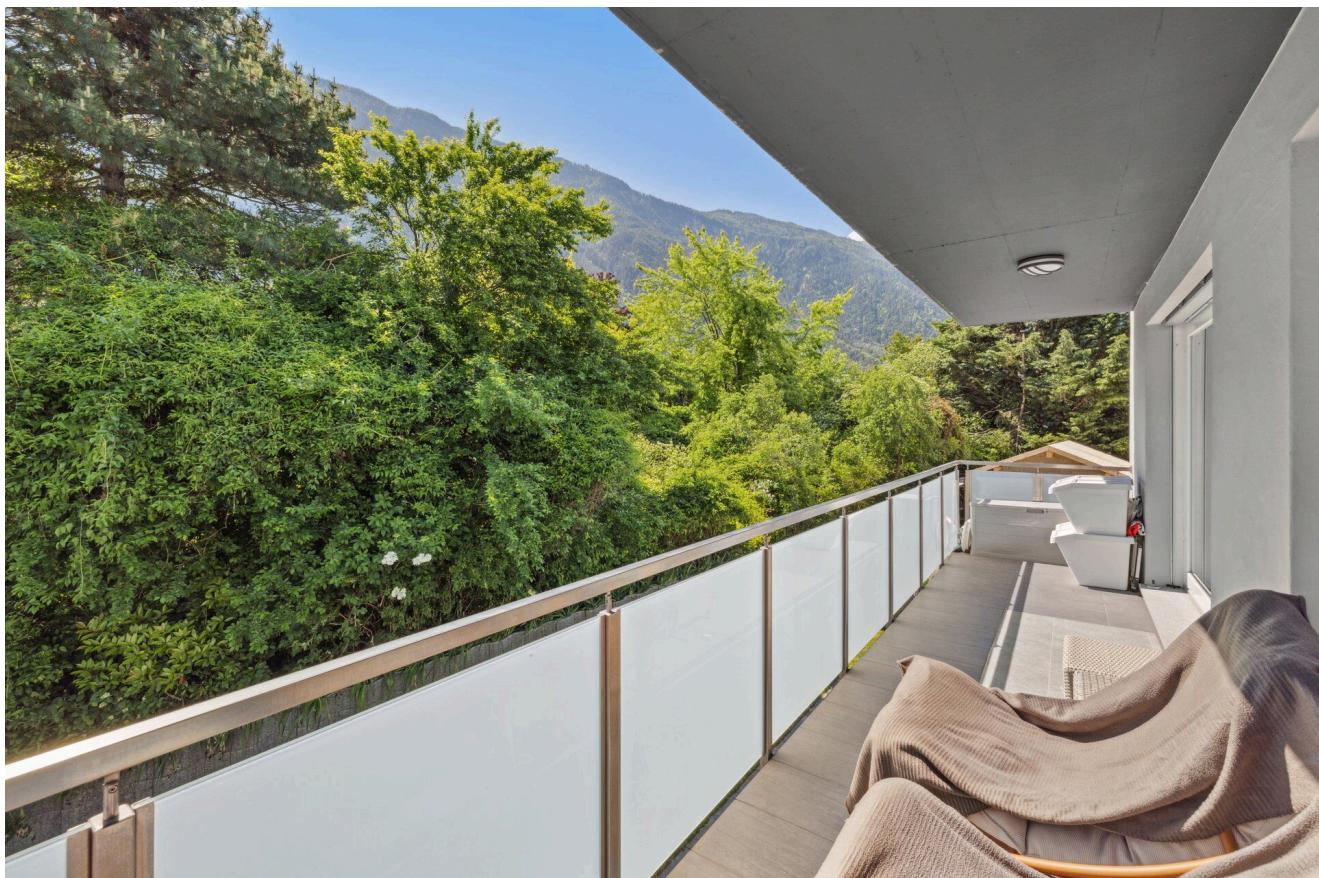
Gare	400 m
Autoroute	3500 m
Ecole primaire	500 m
Restaurants	500 m

## DISTRIBUTION

### Rez-de-chaussée

#### Logement de 4.5 pièces :

- Entrée avec armoires intégrées
- Cuisine ouverte entièrement équipée
- Séjour avec cheminée électrique et accès à la terrasse de 40 m<sup>2</sup> et au jardin



## SITUATION

Situé au cœur de la plaine du Rhône, Charrat offre un cadre de vie paisible et ensoleillé, tout en étant à seulement quelques minutes de Martigny. Ce charmant village valaisan séduit par son équilibre entre nature, tranquillité et proximité urbaine.

Les habitants profitent d'un environnement verdoyant, de balades le long du Rhône, de vues splendides sur les montagnes, mais aussi d'infrastructures pratiques : école, commerces de proximité et accès rapide aux transports. La commune favorise un développement harmonieux, tout en conservant son esprit villageois authentique.

À Charrat, on vit au calme, dans une ambiance conviviale, tout en restant connecté au dynamisme de la région. Un lieu idéal pour s'installer en famille, travailler à proximité ou savourer une retraite active, dans un décor naturel et accueillant.

## CONSTRUCTION

Cette propriété se distingue par sa construction traditionnelle de qualité, pensée pour offrir confort, durabilité et esthétique. Chaque détail a été soigneusement étudié pour répondre aux standards modernes tout en assurant une excellente performance énergétique.

Les triples vitrages garantissent une isolation thermique et phonique optimale, tandis que les stores électriques apportent un confort d'utilisation au quotidien.

La fibre optique disponible permet une connexion internet rapide et fiable, idéale pour le télétravail ou les loisirs numériques.

Les espaces de vie bénéficient d'un éclairage élégant grâce aux spots intégrés, et les portes de garage automatiques ajoutent une touche de praticité.

Le système d'aspiration centralisé facilite l'entretien de la maison, et les tringles intégrées aux fenêtres assurent une finition soignée et fonctionnelle.

Dans les séjours, des niches ont été pensées pour l'intégration multimédia, permettant une installation discrète et harmonieuse de votre équipement.

Côté revêtements, les sols en carrelage et carrelage imitation parquet allient élégance et facilité d'entretien, tout en créant une atmosphère chaleureuse et contemporaine dans chaque pièce.

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Ce bien se distingue par ses généreux espaces extérieurs, dont une grande **terrasse de 40 m<sup>2</sup>** parfaite pour recevoir, un **balcon de 12 m<sup>2</sup>** offrant une belle ouverture sur l'environnement, ainsi qu'un **jardin de 120 m<sup>2</sup>** pour savourer la tranquillité en toute intimité.

Il dispose également de **6 à 8 places de stationnement** extérieures, idéales pour accueillir famille et visiteurs en toute simplicité.

## ENVIRONNEMENT

- Village
- Commerces
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Crèche/garderie
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Home médicalisé
- Médecin

## EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Parking
- Garage
- Accès de plain pied

## INTÉRIEUR

- Sans ascenseur
- Cave
- Réduit
- Thermostat connecté
- Triple vitrage
- Lumineux
- Lumière naturelle

## EQUIPEMENT

- Buanderie collective

- Fibre optique
- Stores électriques
- Eclairage extérieur

## SOL

- Carrelage
- Parquet

## ETAT

- Comme neuf
- Très bon

## EXPOSITION

- Sud
- Est

## ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

## VUE

- Dégagée
- Jardin
- Montagnes

## DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 1'195'000.-

Disponibilité

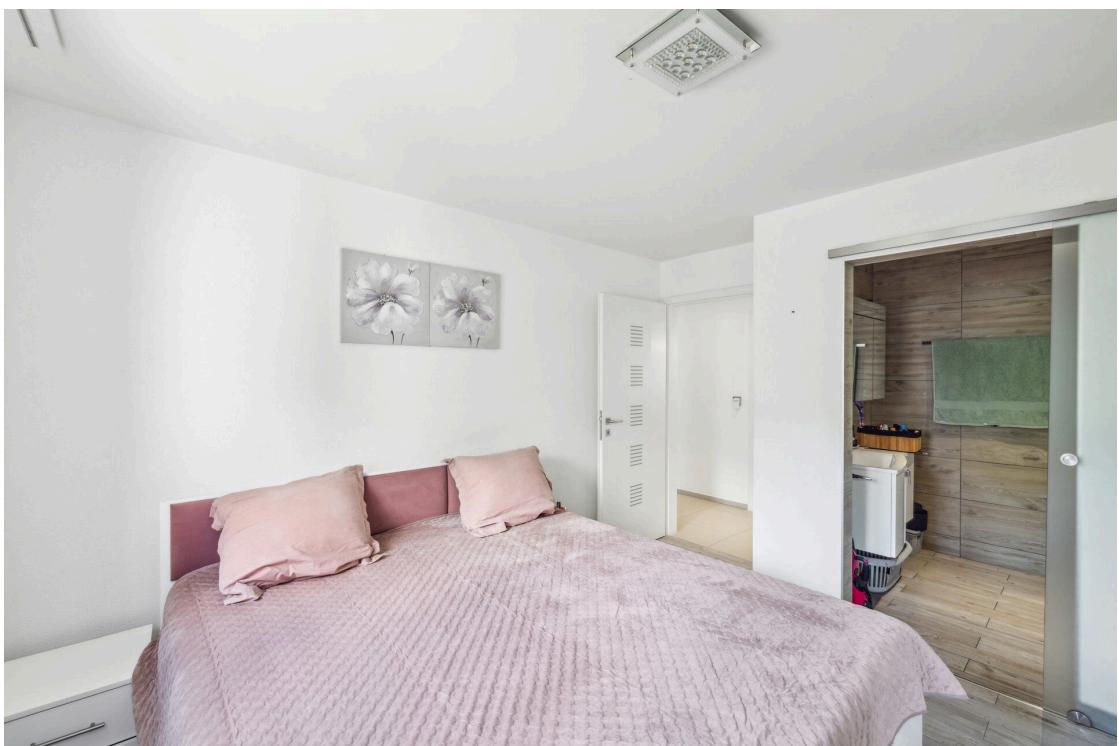
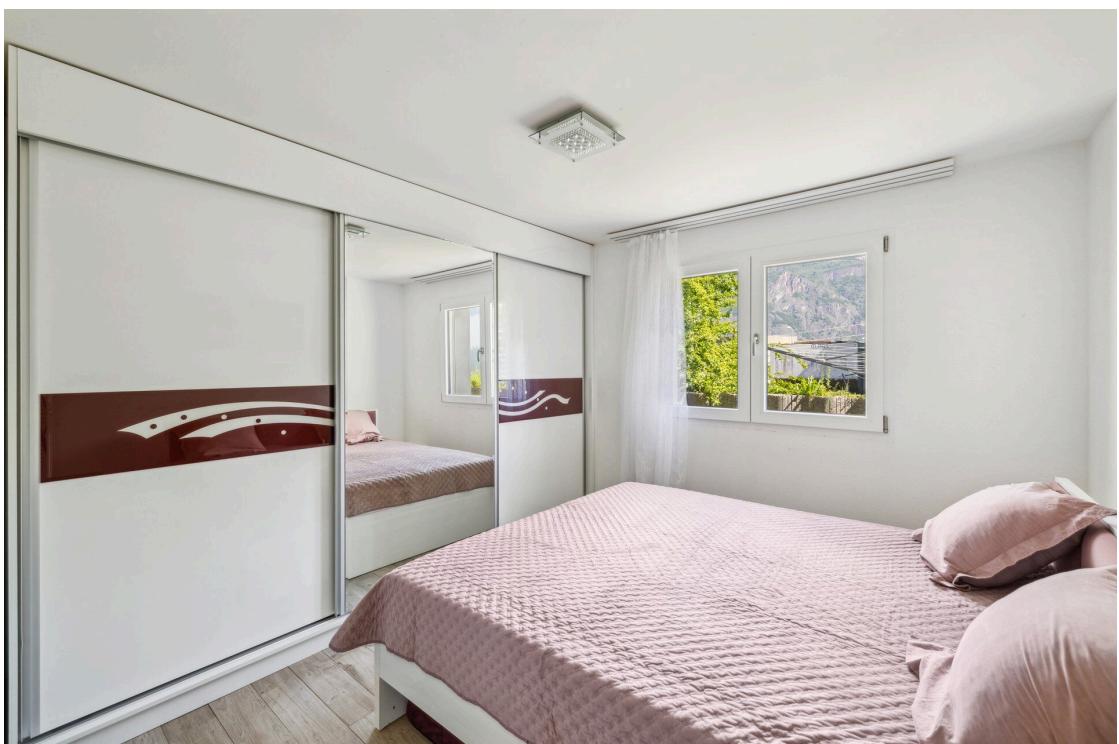
A convenir

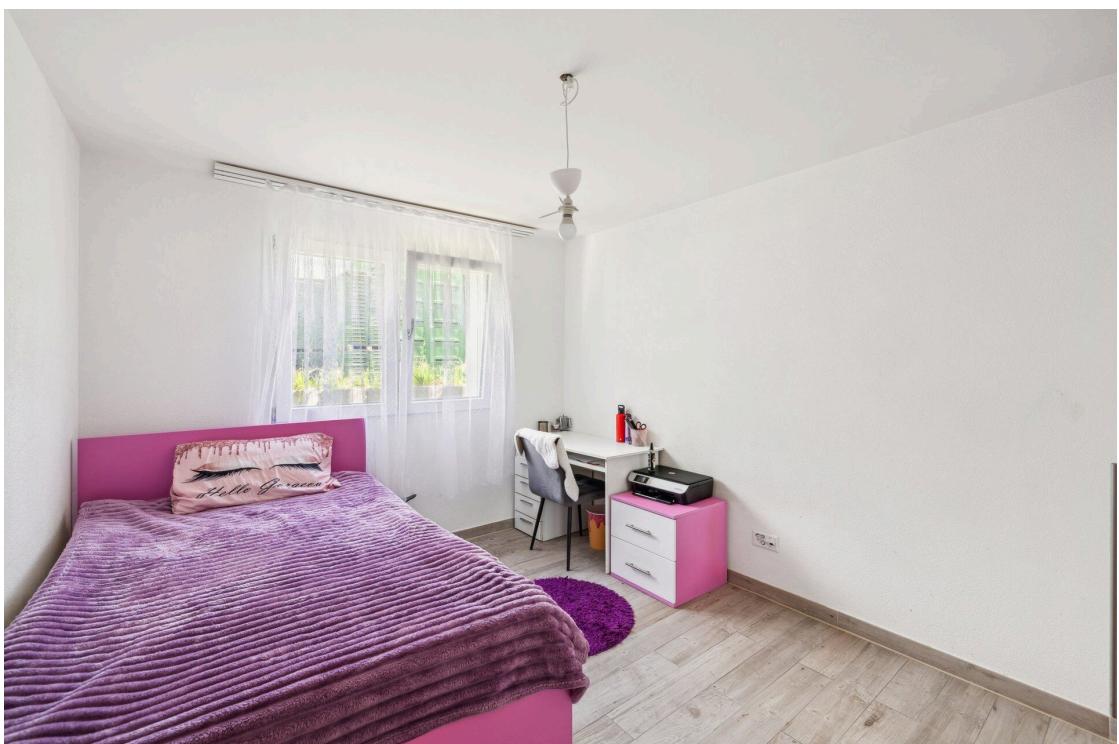
Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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





Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY

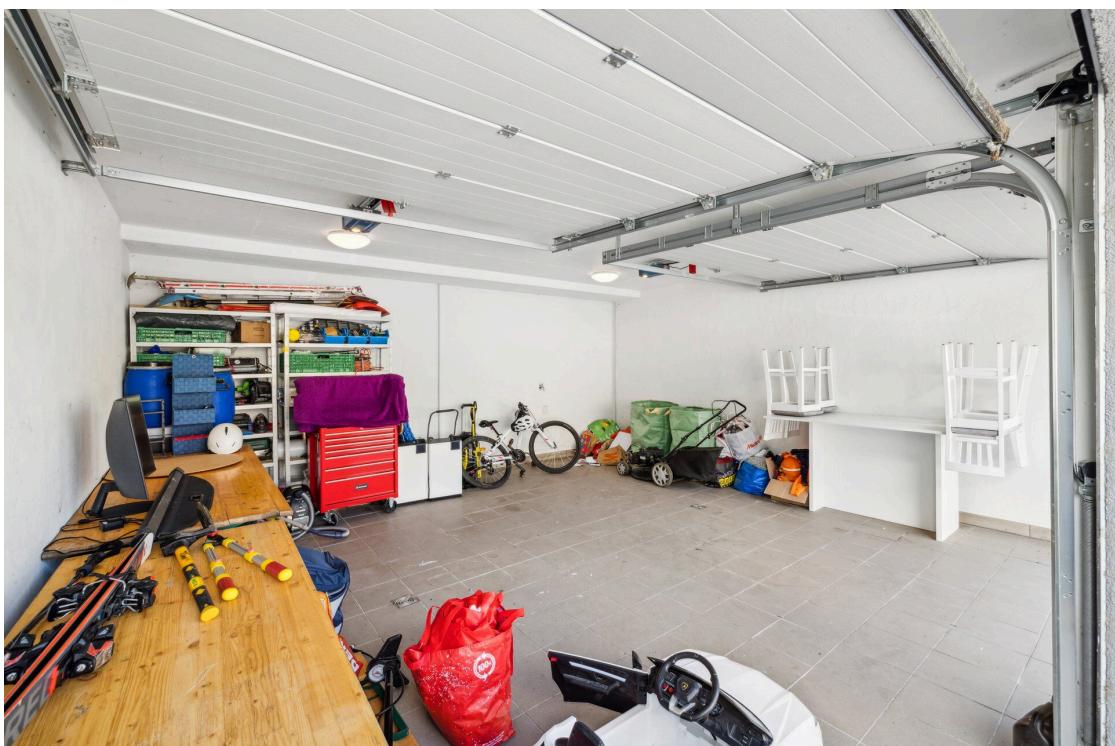


[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

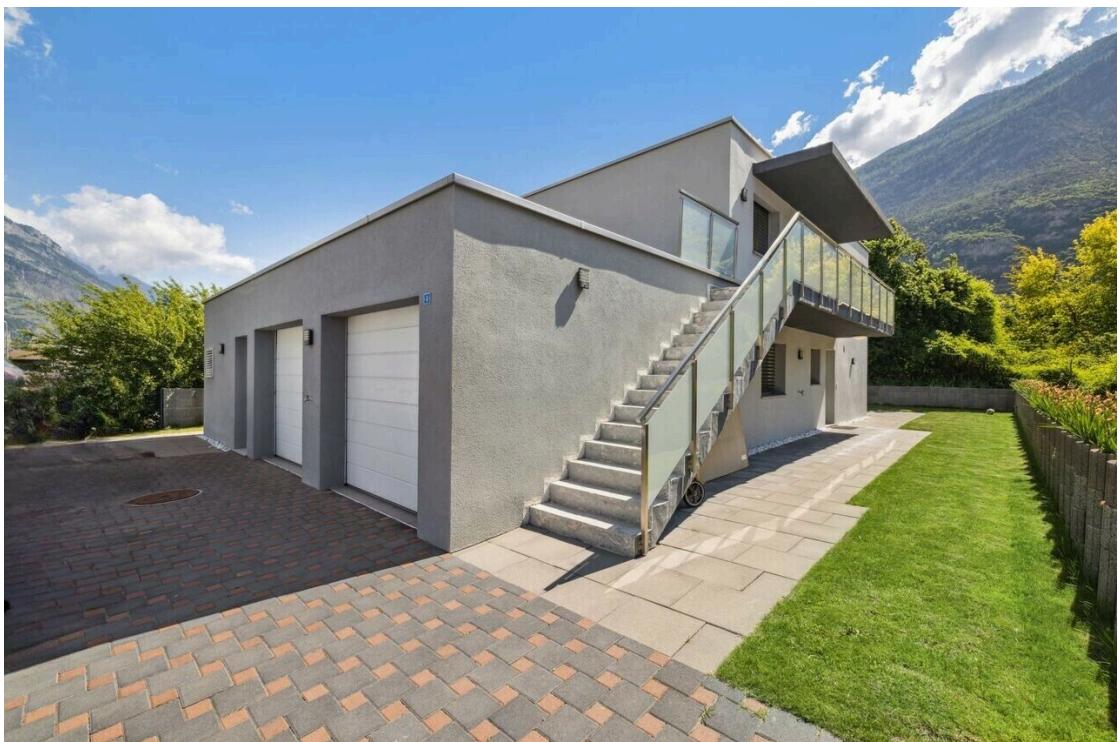
Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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



Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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