



SEVILLA · CENTRO HISTÓRICO

Calle Mármoles

Un piso en el corazón de Sevilla

Barrio de San Bartolomé · 2ª planta · acceso a azotea común

SEVILLA · CENTRO HISTÓRICO

En el corazón del casco antiguo



A CINCO MINUTOS A PIE DE LA CATEDRAL Y LA GIRALDA

EN BREVE

A cinco minutos de la catedral.

Un piso en la **2ª planta**, en pleno **centro histórico** de Sevilla — dos antiguos pisos unidos en una **sola vivienda**, en una calle peatonal, con **acceso a una azotea común**, con vistas a la Giralda.

SUPERFICIE

98 m² catastrales (incl. zonas comunes)

PLANTA

2ª planta · sin ascensor

DISTRIBUCIÓN

Salón 31,30 m² · cocina 10,70 m² · 2 dormitorios (11,80 + 7,50 m²) · estudio · baño · 2 aseos · patios

UBICACIÓN

Calle peatonal · a 5 min a pie de la Catedral y la Giralda

ORIENTACIÓN

Pleno sur, ligeramente sureste · luz todo el día

CONSTRUCCIÓN

1918

REHABILITACIÓN

Estructural, dirigida por un arquitecto · 2009

ESTADO

Actualmente alquilado — renta en marcha

LA REHABILITACIÓN

Obra estructural dirigida por un arquitecto

- **Estructura reforzada** — armazón rehecho, **vigas metálicas de refuerzo**, estructura renovada para abrir y asegurar los espacios.
- **Aislamiento reforzado** — 200 mm de lana de roca en falso techo (dos capas de 100 mm): confort en verano y ahorro real.
- **Climatización inverter (frío y calor todo el año)** — dos máquinas inverter instaladas en la azotea, una por zona (día / noche) para repartir una gran potencia por toda la vivienda.
- **Suelos rehechos por completo** — nivelación, solera acústica y tarima flotante: confort y aislamiento acústico.
- **Carpintería de madera rehecha** en el estilo original, conservando las persianas andaluzas.
- **Azotea común** — acceso directo a la **azotea común**, con vistas a la catedral y los tejados del barrio.

EL INMUEBLE

Una renta en marcha

El piso está **actualmente alquilado** a una inquilina estable. Desde la compraventa, el comprador **percibe la renta** — sin vacío ni puesta en marcha: una **rentabilidad inmediata y automática**.

El contrato vigente hasta el **31 de julio de 2029**, con renuncia al derecho de tanteo y retracto del inquilino que agiliza la operación. El comprador podrá modificar en su momento el uso del inmueble, dentro del contrato vigente y la normativa local.



LA UBICACIÓN

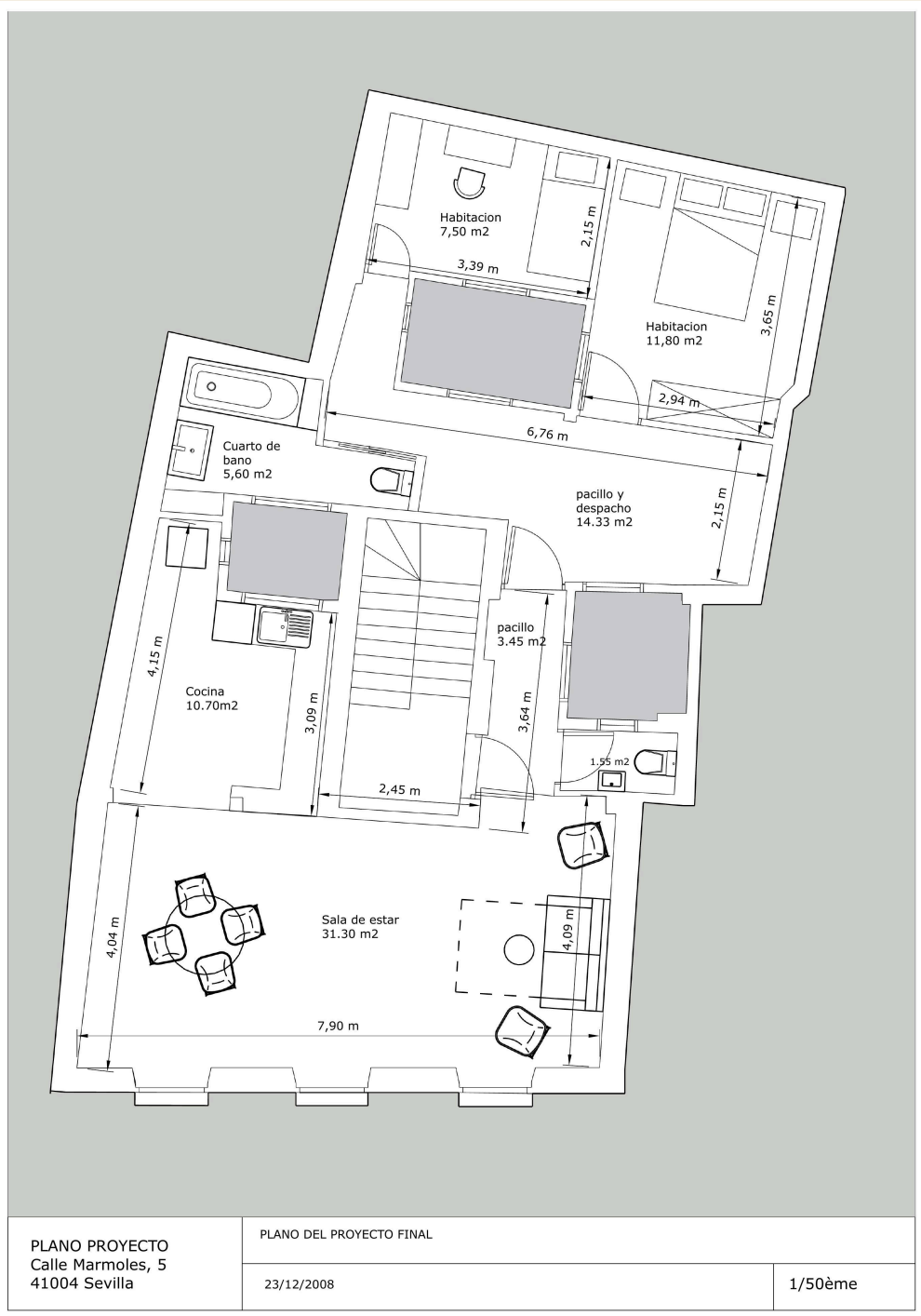
San Bartolomé — céntrico y tranquilo

La calle Mármoles es una **callejuela peatonal** del casco histórico, donde se alzan las **columnas romanas** del mismo nombre. Alrededor, Santa Cruz y la Alfalfa — de los barrios mejor conservados de Sevilla.

Catedral y Giralda	5 MIN A PIE
Barrio de la Alfalfa	3 MIN A PIE
Santa Cruz y jardines de Murillo	5 MIN A PIE
Real Alcázar	6 MIN A PIE
Setas de Sevilla (Las Setas)	10 MIN A PIE
Guadalquivir y Triana	12 MIN A PIE

EL PLANO

Una sola planta, distribución día / noche



SUPERFICIE CATASTRAL

98 m²

Superficie catastral — incluye una parte proporcional de zonas comunes (ley española).

LAS ESTANCIAS · ZONA DE DÍA

El salón



SALÓN 31,30 M² · ORIENTACIÓN PLENO SUR, LIGERAMENTE SURESTE · LUMINOSO
TODO EL DÍA — TRES VENTANAS A LA CALLE



SALÓN MUY LUMINOSO

LAS ESTANCIAS · ZONA DE DÍA

La cocina



COCINA MUY LUMINOSA, ABIERTA AL SALÓN — BALDOSAS HIDRÁULICAS
TRADICIONALES ANTIGUAS

LAS ESTANCIAS • DISTRIBUCIÓN

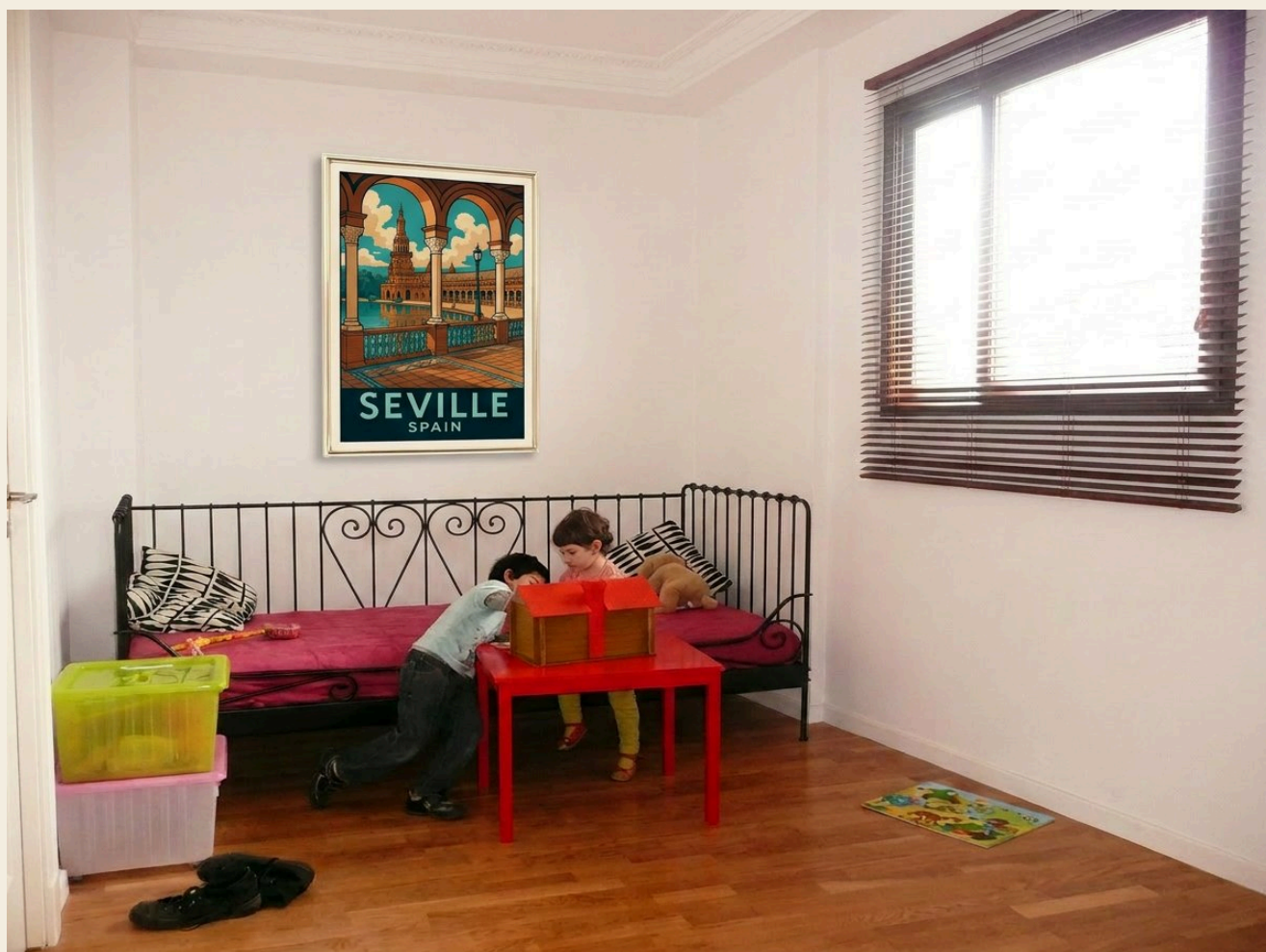
El pasillo



PASILLO DISTRIBUIDOR — TARIMA FLOTANTE SOBRE SOLERA ACÚSTICA

LAS ESTANCIAS • ZONA DE NOCHE

El estudio



LAS ESTANCIAS • ZONA DE NOCHE

El dormitorio principal



DORMITORIO PRINCIPAL — A UN PATIO

LAS ESTANCIAS • ZONA DE NOCHE

El dormitorio infantil



SEGUNDO DORMITORIO — A UN PATIO

LAS ESTANCIAS • ZONA DE NOCHE

Baño y aseo



BAÑO COMPLETO — BALDOSAS HIDRÁULICAS TRADICIONALES ANTIGUAS





BALDOSAS HIDRÁULICAS TRADICIONALES ANTIGUAS

CALLE MÁRMOLES

SEVILLA · CENTRO HISTÓRICO