



SÉVILLE · CENTRE HISTORIQUE

Calle Mármoles Un appartement au cœur de Séville

Quartier de San Bartolomé · 2^e étage · accès terrasse commune

SÉVILLE • CENTRE HISTORIQUE

Au cœur de la vieille ville



L'APPARTEMENT À CINQ MINUTES À PIED DE LA CATHÉDRALE ET DE LA GIRALDA

EN BREF

À cinq minutes de la cathédrale.

Un appartement au **2^e étage**, en plein **centre historique** de Séville — deux anciens appartements réunis en un **seul appartement**, dans une rue piétonne, avec **accès à une terrasse commune** sur les toits, vue sur la Giralda.

SURFACE

98 m² cadastraux (parties communes incl.)

ÉTAGE

2^e étage · sans ascenseur

DISTRIBUTION

Séjour 31,30 m² · cuisine 10,70 m² · 2 chambres (11,80 + 7,50 m²) · bureau · salle de bain · 2 WC · patios

EMPLACEMENT

Rue piétonne · 5 min à pied de la Cathédrale et de la Giralda

ORIENTATION

Plein sud, légèrement sud-est · lumière toute la journée

CONSTRUCTION

1918

RÉHABILITATION

Structurelle, conduite par un architecte · 2009

SITUATION

Actuellement loué — revenu déjà en place

LA RÉHABILITATION

Reprise et conduite de chantier par un architecte

- **Structure confortée** — reprise de l'ossature, **poutres métalliques de renfort**, structure refaite à neuf pour ouvrir et sécuriser les volumes.
- **Isolation renforcée** — 200 mm de laine de roche en faux plafond (deux couches de 100 mm) : confort d'été et économies réelles.
- **Climatisation inverter (chaud et froid toute l'année)** — deux machines inverter installées en terrasse, une par zone (jour / nuit) pour répartir une forte puissance dans tout l'appartement.
- **Sols entièrement refaits** — ragréage, chape acoustique et parquet flottant : confort et isolation phonique.
- **Menuiseries bois refaites** dans le style d'origine, persiennes andalouses conservées.
- **Terrasse commune** — accès direct à la **terrasse commune** sur les toits, avec vue sur la cathédrale et les toitures du quartier.

LE BIEN

Un revenu déjà en place

L'appartement est **actuellement loué** à une locataire en place, au profil stable. Dès l'acquisition, l'acheteur **perçoit le loyer** — pas de vacance, pas de mise en route : un **rendement immédiat et automatique**.

Le bail court jusqu'au **31 juillet 2029**, avec une clause de renonciation au droit de préemption du locataire qui rend la transaction fluide. L'acquéreur reste libre de faire évoluer, à terme, l'occupation du bien, dans le cadre du bail en cours et de la réglementation locale.



LA SITUATION

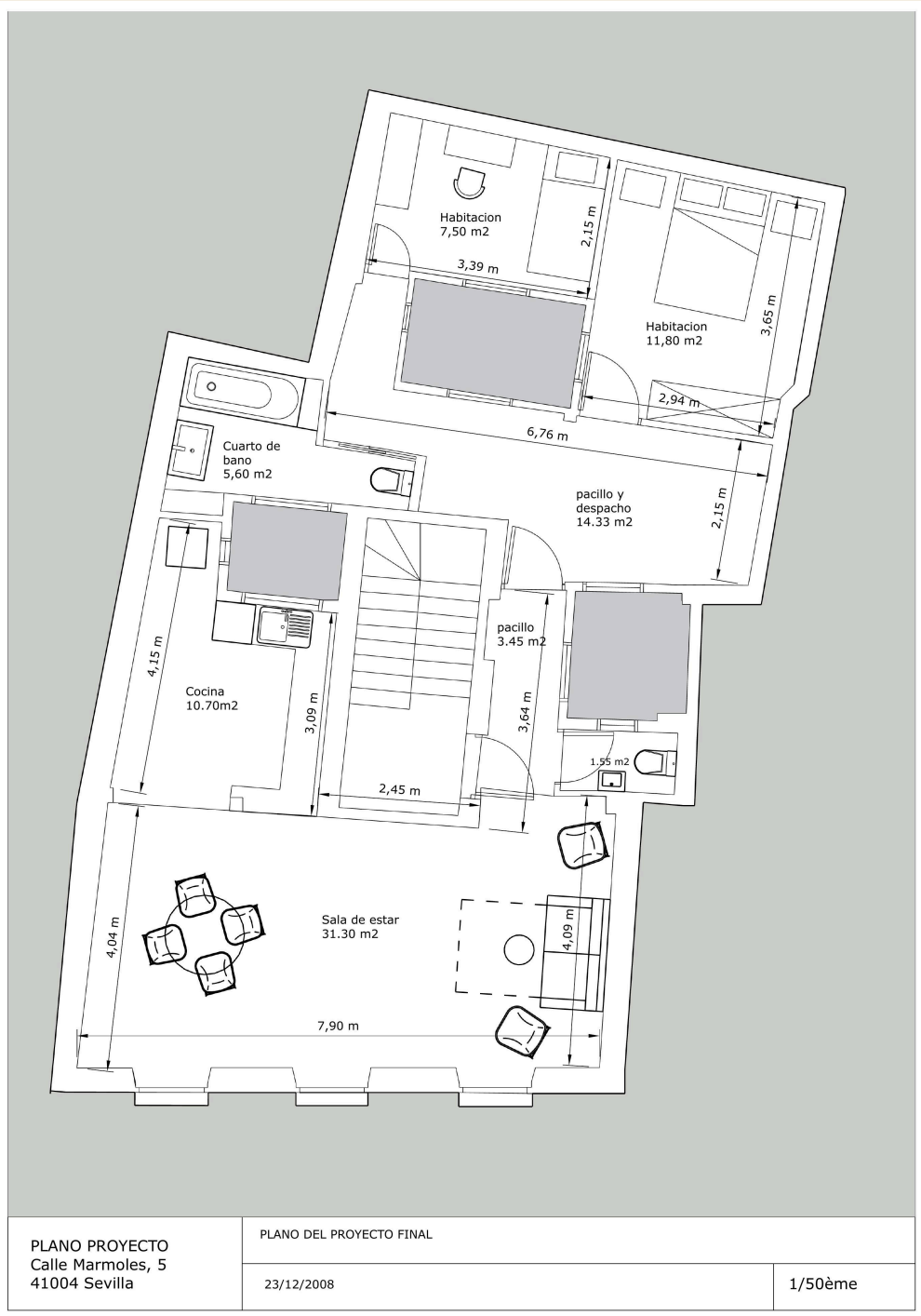
San Bartolomé — au centre de tout, au calme

Calle Mármoles est une **ruelle piétonne** du cœur historique, là où se dressent les **colonnes romaines** du même nom. Tout autour, Santa Cruz et l'Alfalfa — parmi les quartiers les plus préservés de Séville.

Cathédrale & Giralda	5 MIN À PIED
Quartier de l'Alfalfa	3 MIN À PIED
Santa Cruz & jardins de Murillo	5 MIN À PIED
Real Alcázar	6 MIN À PIED
Setas de Sevilla (Las Setas)	10 MIN À PIED
Guadalquivir & Triana	12 MIN À PIED

LE PLAN

Un seul niveau, distribution jour / nuit



SURFACE CADASTRALE

98 m²

Surface cadastrale — inclut une quote-part des parties communes (loi espagnole).

LES PIÈCES · ESPACE JOUR

Le séjour



SÉJOUR 31,30 M² · EXPOSITION PLEIN SUD, LÉGÈREMENT SUD-EST · LUMINEUX
TOUTE LA JOURNÉE — TROIS FENÊTRES SUR LA RUE



SÉJOUR TRÈS LUMINEUX

LES PIÈCES • ESPACE JOUR

La cuisine



CUISINE TRÈS LUMINEUSE, OUVERTE SUR LE SÉJOUR — CARREAUX DE CIMENT TRADITIONNELS ANCIENS

LES PIÈCES • CIRCULATION

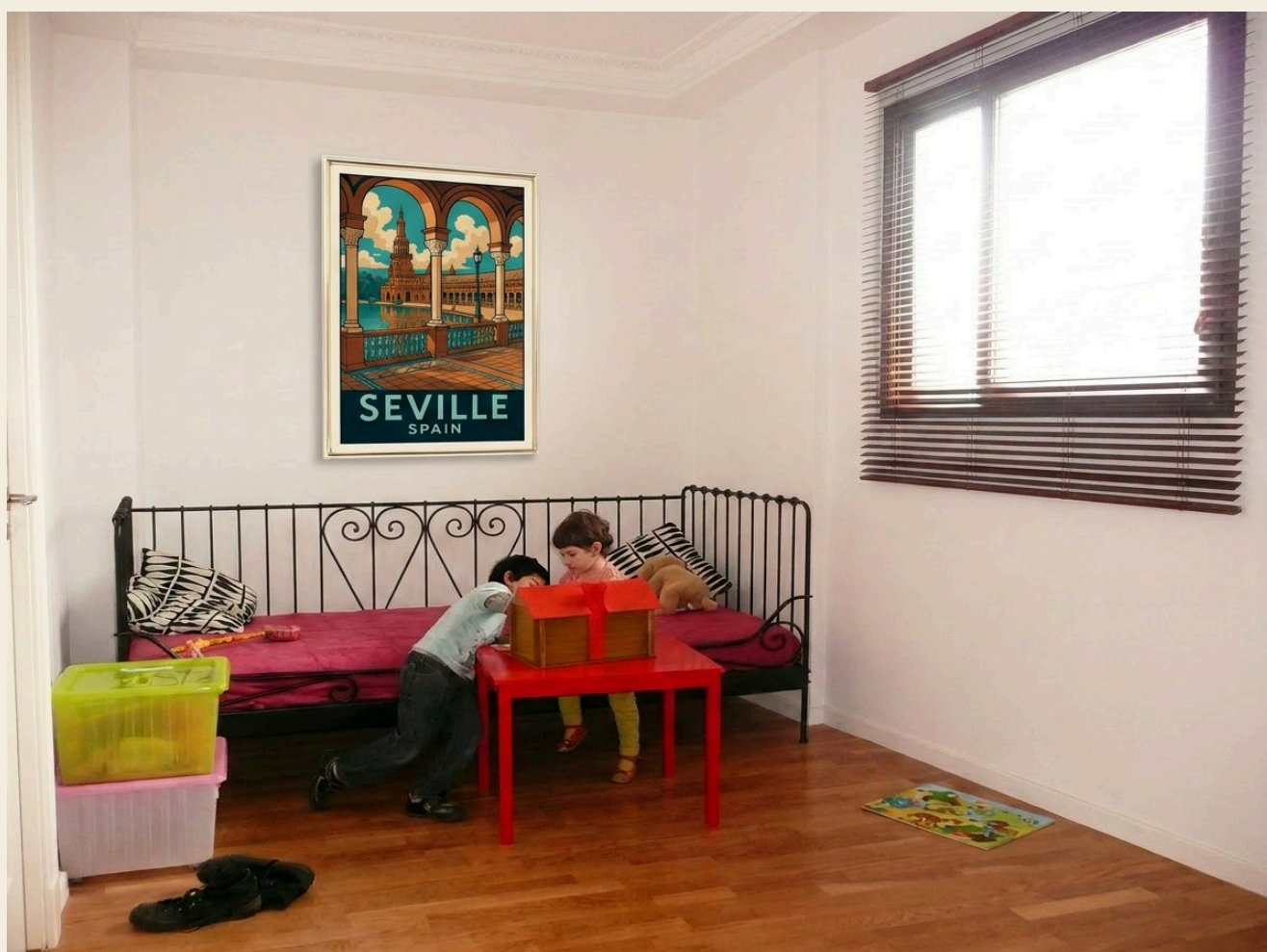
Le couloir



COULOIR DE DISTRIBUTION — PARQUET FLOTTANT SUR CHAPE ACOUSTIQUE

LES PIÈCES • ESPACE NUIT

Le bureau



LES PIÈCES • ESPACE NUIT

La chambre parentale



CHAMBRE PARENTALE — SUR PATIO

LES PIÈCES • ESPACE NUIT

La chambre d'enfants



DEUXIÈME CHAMBRE — SUR PATIO

LES PIÈCES • ESPACE NUIT

Salle de bain & WC



SALLE DE BAIN COMPLÈTE — CARREAUX DE CIMENT TRADITIONNELS ANCIENS





CARREAUX DE CIMENT TRADITIONNELS ANCIENS

A photograph of a modern dining room. In the foreground, a glass-topped dining table is set with a stack of books, a laptop, a bowl, and plates. Two white upholstered chairs are visible. In the background, there are large white-framed windows and a small white side table with a monitor. The room has light wood flooring and a white ceiling with a decorative light fixture.

CALLE MÁRMOLES

SÉVILLE · CENTRE HISTORIQUE