



Die bezaubernde und exklusive 3.5-Zimmer-Wohnung in Flims Waldhaus



Verkauf & Beratung

immobilias.ch
Franca Strasser & Bruno Wellinger
Poststrasse 1
7130 Ilanz
Tel. 081 925 17 17
info@immobilias.ch





Standort

Diese bezaubernde und exklusive 3.5-Zimmer-Wohnung befindet sich in Flims Waldhaus an schöner und ruhiger Lage. Flims unterteilt sich in Flims-Dorf und Flims-Waldhaus, mit gesamt ca. 2600 Einwohnern. Flims ist ein innovatives und vielseitiges Dorf mit grossem Angebot an kulturellen, kulinarischen und sportlichen Möglichkeiten. In Flims finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Modeboutiquen, alles für den Sommer- und Wintersport und vielem mehr.

Flims ist als beliebte Feriendestination weltbekannt und bietet Sommer wie Winter ein umfassendes, vielseitiges und attraktives Freizeitangebot. Herrliche Wanderwege, tiefgrüne Seen, unzählige Möglichkeiten für Biketouren, Gleitschirmflüge etc. entführen Sie in die Naturschönheit von Flims und Umgebung. Golfliebhaber sind in kurzer Zeit bei den spielerisch reizvollen und landschaftlich wunderschönen Golfplätzen von Domat Ems und Sagogn.

Das Sportzentrum in Flims-Waldhaus offeriert Sommer wie Winter mit der Eis- und Tennis-halle sowie dem Inline-Skate Park besondere Attraktionen. Im Winter bietet das einmalige Skigebiet von Flims-Laax bestens präparierte Skipisten und vielseitige Tourenmöglichkeiten. Im Nebenort Bargis laden herrliche Langlaufloipen zum geruhsamen Skiwandern oder sportlichen Skaten ein.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind sehr gut erschlossen. Direkt hinter dem Haus verkehrt der Gratis-Skibus, der Sie u.a. zu der Bergbahnstation Flims-Laax-Falera bringt.

Mit dem Auto erreichen Sie Flims ab der Autobahnausfahrt Reichenau in ca. 15 Minuten. Seit einiger Zeit ist auch die Autoumfahrung Flims fertiggestellt, durch die der Ort seine Beschaulichkeit zurückerhalten hat.





Objektbeschreibung

Die Luxusresidenz «Promenada Fleim» ist eine einzigartige und exklusive Überbauung mit grosser Tiefgarage im Zentrum von Flims Waldhaus. Sie liegt schön eingebettet und ruhig und in kürzester Gehdistanz zum bekannten und beliebten Flims Waldhaus «Alpine Grand Hotel & Spa». Die zu verkaufende Eigentumswohnung befindet sich im Haus A8, das im Jahr 2010 erbaut wurde und insgesamt 16 Eigentumswohnungen beherbergt.

Alle Wohnungen verfügen über Fussbodenheizungen, die über eine zentrale Anlage mit Erdsonde/-Wärmepumpe gespeist werden. Die Überbauung besticht durch ihre Lage, hat einen sehr gepflegten Auftritt und ist sehr gut erhalten.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist sehr schön konzipiert. Sie hat ca. 85 m² Wohnfläche und ist eine echte «Wohlfühl-Wohnung» mit viel Charme und guter Raumaufteilung. Jeder Wohnung ist ein eigener, grosser Keller zugeteilt. Ausserdem gehören zu dieser Wohnung die Abstellplätze Nr. 160 und Nr. 161 in der Tiefgarage. Im Gartengeschoss stehen allen Bewohnern der grosse Velo- und Skiraum sowie die Waschküche zur Verfügung.





Entrée

Das Entrée ist geschmackvoll gestaltet. Die Garderobe und der Einbauschränk sind grosszügig bemessen und bieten viel Stauraum. Der Echtholzboden aus Eiche ist gebürstet und geölt und unterstreicht den exklusiven Innenausbau. Von hier aus gelangen Sie in den Wohn-/Essbereich und die Küche.



Wohnen/Essen

Vom Entrée aus gelangen Sie in den geräumigen Wohn-/Essbereich und die offene Küche. Der Wohnraum mit Cheminée ist gross und lichtdurchflutet und strömt eine angenehme Behaglichkeit aus. Von hier aus geniessen Sie den Blick auf den Crap Sogn Gion und in die Umgebung. Das Cheminée im Wohnbereich fügt sich optimal ins Wohnkonzept ein.

Der Essplatz am grossen Panoramafenster und mit Blick aufs Cheminéefeuer lädt zum Verweilen ein.



Küche

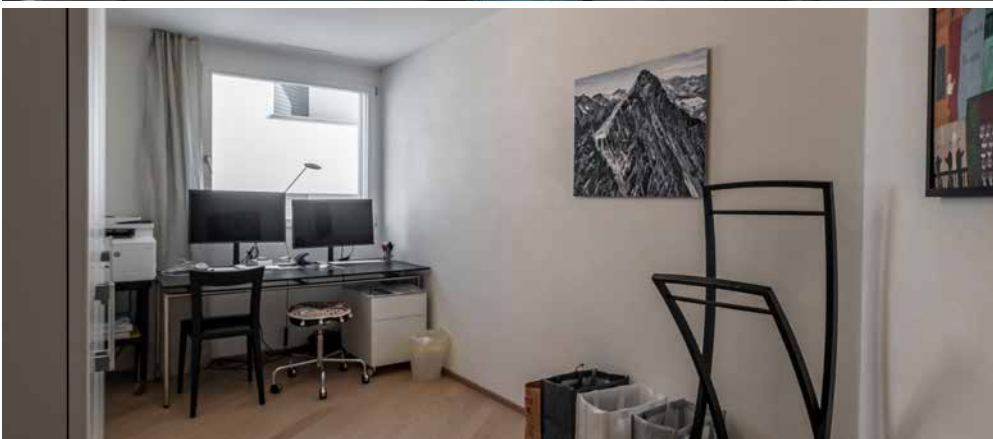
Die offene Küche ist modern und durchdacht konzipiert, mit Kühlschrank, Backofen, Induktionskochfeld und Geschirrspüler umfangreich ausgestattet und bietet genügend Stauraum. Die weissen Küchenfronten mit der dunklen Steinabdeckung passen sehr gut zum Echtholzboden aus Eiche.





Balkon

Der Balkon ist überdacht und vom Wohnzimmer aus zugänglich. Auf diesem lauschigen Balkon mit Blick ins Grüne und auf die Berge werden Sie tagsüber entspannen und abends, verwöhnt von der Abendsonne, ein Glas Wein geniessen.



Schlafraum Kinder-/Gästezimmer

Dieses Zimmer bietet sich als Kinder-/Gästezimmer oder Büro an. Es ist hell und ruhig gelegen. Der grosse Schrank bietet viel Staufläche.



Elternschlafzimmer mit integriertem Bad

Das Elternschlafzimmer hat ein integriertes Badezimmer und ist grosszügig und stilvoll eingerichtet. Es wirkt behaglich und lädt zum erholsamen Schlafen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt in das sehr attraktiv gestaltete Badezimmer. Durch den geschmackvollen Ausbau mit hochwertigen Materialien wie dem schönen Valserstein, der Badewanne, das Lavabo und dem

Unterbaumöbel erhält das Bad diese reizvolle Note. Hier wurde eine Waschmaschine integriert.





Gästebad

Das Gästebad ist sehr geschmackvoll und mit Dusche, Lavabo, WC gut und funktionell ausgestattet. Der exklusive und schöne Valsenstein unterstreicht den schönen Gesamteindruck.



Nebenräume

Im Gartengeschoss befinden sich der ausschliesslich zur Wohnung gehörende Keller, der grosse Ski- und Veloraum sowie die Waschküche.



Tiefgarage

Die Tiefgarage kann hausintern erreicht werden. Zu der Wohnung gehören die Stellplätze Nr. 160 und Nr. 161.







Luxusresidenz «Promenade Flemin»

Diese exklusive Überbauung strahlt eine moderne, grosszügige und einladende Architektur aus. Sie liegt eingebettet in die Umgebung und nur wenige Schritte vom Skibus und den öffentlichen Verkehrsmitteln und der weltbekannten Destination Flims-Laax-Falera entfernt. Hier geniessen Sie einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Der Umschwung ist Allgemeineigentum. Sträucher und Umgebung werden vom Hauswart liebevoll gepflegt.

Verkaufspreis	CHF 1 205 000.– inkl. Mobiliar
Zwei Stellplätze in der Tiefgarage	CHF 90 000.–

Nebenkosten	ca. CHF 4100.– pro Jahr inkl. Einlage Erneuerungsfonds
-------------	---

PS: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst an Ort und Stelle.



Zonenplan

