



Eine heimelige 3.5-Zimmer-Dachwohnung am Waldrand in Schluein

Verkauf & Beratung

immobilias.ch
Franca Strasser & Bruno Wellinger
Poststrasse 1
7130 Ilanz

Tel. 081 925 17 17
info@immobilias.ch





Standort

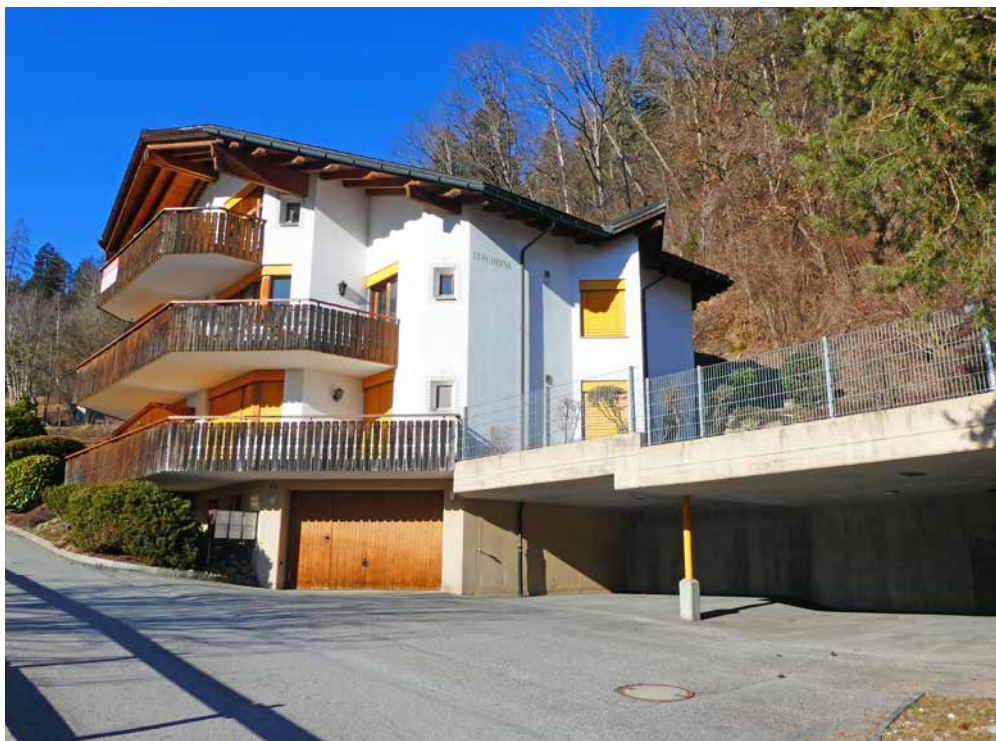
Diese heimelige und attraktive 3.5-Zimmer-Dachwohnung liegt westlich von Schluhein an schöner und sonniger Lage. Das vorwiegend romanisch sprechende Dorf Schluhein mit den alten Walser- und Patrizierhäusern, den charakteristischen Bauernhöfen und der schönen, barocken Dorfkirche liegt nur 5 Minuten von Ilanz entfernt, der sog. ersten Stadt am Rhein und nahe der bekannten Ferienregion Flims-Laax-Falera.

Das kleine, aber innovative Dorf Schluhein mit ca. 530 Einwohnern liegt auf 762 m ü.M. Die Nähe zu Ilanz, dem «Einkaufszentrum» der Region, zu den diversen umliegenden Sportangeboten und die unmittelbare Nähe zum schönen Golfplatz Sagogn machen die Lage von Schluhein sehr attraktiv. Hier geniessen Sie aber auch die Ruhe und prachttvolle Natur des Bündner Oberlandes. Die umliegenden Schönheiten wie Falera mit der Sternwarte, die imposante Rheinschlucht Ruinaulta, die Greina Ebene sowie die diversen Sommer- und Winterangebote in der Region können Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichen.

Die wunderschönen Ski- und Wandergebiete wie «Weisse Arena» von Flims-Laax-Falera, Brigels/Walturnsburg oder Obersaxen/Mundaun laden im Winter wie auch im Sommer ein und sind von Schluhein aus schnell erreichbar. Abgerundet wird dies durch die vielen kulturellen und kulinarischen Angebote des Bündner Oberlandes. So werden Sie sich hier bald wohlfühlen und zu Liebhabern dieser Region machen.

Schluhein ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, z.B. mit dem Zug über Ilanz via Chur. Mit dem Auto sind Sie in ca. 20 Minuten auf der Autobahn Richtung Chur, Zürich oder Tessin.





Objektbeschreibung

Das Gebäude «Casa Luscheina» wurde 1993 erbaut, umfasst sechs Wohnungen, eine geräumige Tiefgarage und vier Aussenparkplätze. Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss. Es ist eine heilige 3.5-Zimmer-Wohnung mit Cheminée, mit ca. 59.2m² Wohnfläche auf einer Ebene und einem sonnigen und schön gelegenen Balkon. Die Liegenschaft ist gut unterhalten und hat einen gepflegten Auftritt. Die Ölheizung wurde 2024 durch eine Erdsondenheizung ersetzt.

Vom Entrée aus gelangen Sie in das Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, die Küche mit grosszügigem Abstellraum/Spensa, auf den Balkon,

die zwei Schlafräume, das Badezimmer mit Badewanne, Doppellavabo, Spiegelschrank und WC.

Zur allgemeinen Nutzung stehen ein Skiraum sowie eine Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler zur Verfügung. Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 5 im Erdgeschoss. Die Tiefgarage kann auch hausintern betreten werden. Es stehen zwei Besucherparkplätze zur Verfügung.





Essen/Wohnen

Das Wohn-/Esszimmer mit Cheminée strahlt ruhige Behaglichkeit aus und lädt zum Verweilen ein. Der Raum ist hell und sonnig und gefällt mit der hohen Raumgestaltung und der Holzverkleidung der Dachuntersicht.

Von hier aus geniessen Sie den Blick in die Natur und umliegende Bergwelt. Abends setzen Sie sich an das wärmende Feuer und erleben

ein geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Die hellen Bodenplatten passen gut zu den diversen Holzarbeiten.



Balkon

Vom Wohn-/Esszimmer aus gelangen Sie auf den schön gelegenen Balkon. Hier werden Sie Ihr Frühstück oder abends ein Glas Wein mit Freunden geniessen, samt schönem Blick auf die Umgebung, Natur und Berge. Alles in allem ein lauschiger Balkon, der Sie erfreuen wird.



Küche

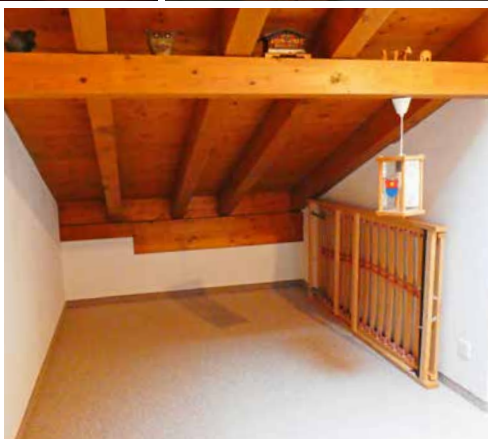
Die Küche mit Dachfenster ist funktionell und gut eingerichtet und lädt zum genussvollen Kochen ein. Sie ist mit Kühlschrank, Keramikherd, Dampfanzug und Backofen gut ausgerüstet und bietet viel Stauraum. Die Bodenplatten harmonieren gut mit den weissen Küchenfronten. Der Abstellraum/Spensa ist geräumig, hat ein Dachfenster und bietet viel Staufläche. Der Boiler für die Wohnung ist hier integriert.





Elternschlafzimmer

Das Schlafzimmer unter dem Dach ist gross und ruhig gelegen. Dieser wohlige Raum lädt zum erholsamen Schlafen ein. Der helle Teppich passt gut zu den sichtbaren Holzarbeiten an der Dachuntersicht und den Fenstern.



Kinder-/Gästezimmer oder Büro

Das Zimmer ist ruhig gelegen, hell und kann als Kinder-/Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Die Holzarbeiten unterstreichen den heimeligen Charakter dieses Raumes. Das zusätzliche Dachfenster bietet einen schönen Lichteinfall und den Blick auf Mond und Sterne.



Badezimmer

Das Badezimmer hat ein grosses Dachfenster, ist geräumig, funktionell und gut eingerichtet und beinhaltet Badewanne, Doppel-Lavabo, Spiegelschrank und WC. Es ist mit beige, pflegeleichten hellen Boden-/Wandplatten ausgestattet. Das Bad erhält seine spezielle Note Dank der sichtbaren Holzbalken und dem schönen Lichteinfall vom Dachfenster.





Entrée/Garderobe

Das Entrée ist einladend gestaltet und mit einem pflegeleichten und hellen Plattenboden ausgestattet.



Nebenräume

Im Hochparterre befinden sich zur allgemeinen Nutzung der Skiraum, die grosse Waschküche samt geräumigem Trockenraum. Der ausschliesslich zur Wohnung gehörende Keller liegt im Erdgeschoss.



Stellplatz Tiefgarage

Zur Wohnung gehört der Stellplatz Nr. 3 in der Tiefgarage. Die Garage kann auch hausintern betreten werden. Zur Liegenschaft gehören zwei Besucherparkplätze.

Umschwung

Der Umschwung ist Allgemeingut. Garten, Sträucher und Umgebung werden vom Hauswart liebevoll gepflegt.





«Casa Luscheina»

Die Überbauung «Casa Luscheina» ist eine gut konzipierte Liegenschaft. Das Haus strahlt Ruhe und Besonnenheit aus, es wirkt widerstandsfähig und bietet so seinen Bewohnern ein sicheres und wohliges Zuhause.

Und zusätzlich sind Sie in wenigen Schritten beim Gratis-Skibus, der Sie direkt ins Ski- und Wandergebiet Flims-Laax-Falera bringt.

Die zum Teil sehr hohen Räume mit dem sichtbaren Holzgebälk geben dieser Wohnung ihren ganz spezifischen «Wohlfühl-Charakter». Ob als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung – an dieser 3.5-Zimmer-Dachwohnung werden Sie viel Freude haben.

Verkaufspreis	CHF 535 000.– inkl. Einrichtungen
Stellplatz Tiefgarage	CHF 25 000.–

Nebenkosten	ca. CHF 4600.– pro Jahr inkl. Einlage Erneuerungsfonds
-------------	---

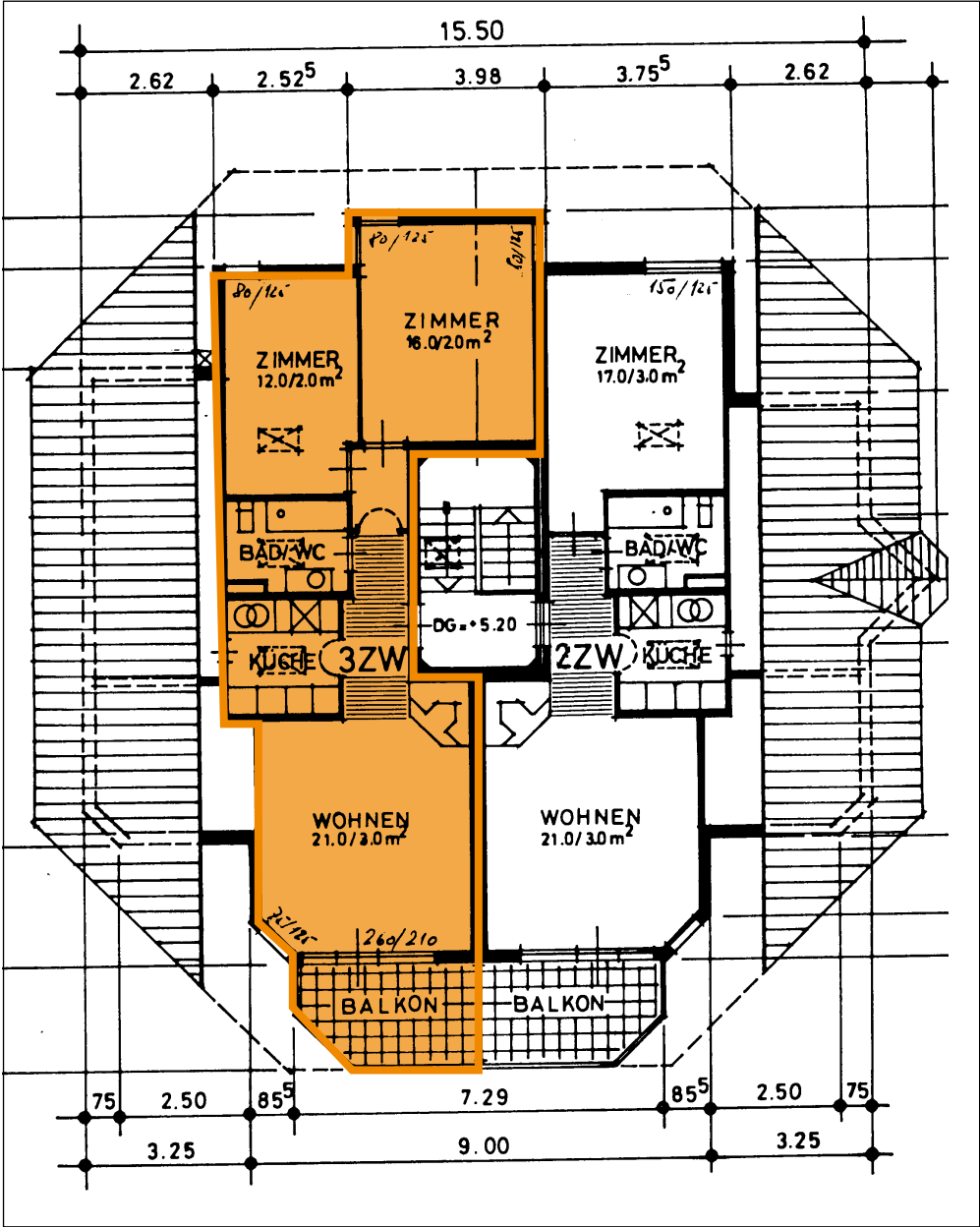
PS: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst an Ort und Stelle.



Zonenplan



Grundriss DG



Grundriss Einstellhalle

