Rabius – Ein sympathisches Dorf in der Surselva

Das traditionelle Liebhaber-Wohnhaus mit Charme

Verkauf & Beratung

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

Tel. 081 925 17 17
info@immobilias.ch

immobilias.ch

Standort

Das Zweifamilienhaus befindet sich im attraktiven und urtümlichen Dorf Rabius. Dort steht es am Dorfeingang, an leichter Hanglage mit herrlicher Aussicht und nahe der Hauptstrasse.

Rabius ist das grösste Dorf der Gemeinde Sumvitg. Die Gemeinde Sumvitg pflegt zusammen mit seinen malerischen Dörfern Rabius, Sumvitg, Cumpadials und Surrein sowie den umliegenden idyllischen Weilern einen sanften und ruhigen Tourismus. Rabius ist ein attraktives Dorf mit diversen Gewerbebetreibern und Gastronomie.

Es liegt ca. 900 m ü. M. und seine 1454 Einwohner sprechen vorwiegend romanisch. Der Kindergarten und die Primarschule werden im Dorf Rabius besucht. Die Oberstufenschule befindet sich im nahe gelegenen Dorf Trun.

Von hier aus können Sie im Winter diverse Skigebiete der oberen Surselva, vielseitige Langlaufloipen, rasante Schlittenfahrten, erlebnisreiche Skiwanderungen und Skitouren oder einfach nur die herrliche Natur geniessen. Im Sommer locken die bekannte Greina Hochebene als einmaliges und unbeschreibliches Naturparadies, herrliche Wanderwege und abwechslungsreiche Biketouren.

Eine Vielzahl von Lebensmittelläden, Boutiquen, Banken, Spital und vieles mehr finden Sie in Ilanz, der sogenannten Ersten Stadt am Rhein. Mit dem Auto erreichen Sie Ilanz in 15 Minuten. Innerhalb von ca. 40 Minuten gelangen Sie von Rabius aus in die nächst grösseren Orte wie Flims/Laax, das Valsertal mit der bekannten Felsen-Therme, Disentis oder die Kantonshauptstadt Chur.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem eigenen Auto gelangen sie von Rabius aus unkompliziert in ca. 15 bis 30 Minuten in die nahe gelegenen Skigebiete Disentis/Sedrun, Obersaxen/Mundaun, Brigels/Waltensburg oder Flims-Laax-Falera. Von der Innerschweiz oder dem Wallis aus fahren Sie via Andermatt/Oberalppass oder aus dem Tessin kommend über den Lukmanierpass nach Rabius.

Objektbeschreibung

Das grosszügige und urtümliche Wohnhaus wurde 1923 erbaut und kontinuierlich gut unterhalten. Die Doppelgarage wurde 1982 erstellt. In den letzten Jahren wurden bedeutende Renovierungen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Fenster und Fassade auf der Strassenseite sowie Küche, Bodenbeläge, Badezimmer usw.

Das Wohnhaus ist vierstöckig, liegt an einem sanft abfallenden Hang und besteht aus zwei 5.5-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss und einem grossen Dachstock, der drei Zimmer umfasst. Im ersten Hanggeschoss befinden sich ein Gästezimmer, eine Dusche mit WC, eine Waschküche, Werkstatt, ein kleiner Lagerraum sowie ein Naturkeller.

Neben dem Haus befindet sich die Doppelgarage sowie zusätzliche Parkmöglichkeit für drei bis vier Autos. Die Grundstücksfläche beträgt 1370 m^2 davon sind 700 m^2 Bauland.

Die Wohnfläche der Erdgeschosswohnung beträgt ca. 128 m^2, während die Obergeschosswohnung ca. 115 m^2 umfasst. Beheizt wird das Haus durch Elektrospeicheröfen und Holz.

5.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, ca. 128 m²

Die Wohnung wurde sanft renoviert und hat ihren schönen Auftritt und den wohligen und urtümlichen Charakter behalten. Das Entrée ist grosszügig bemessen und bietet reichlich Platz, während das sonnig gelegene Wohnzimmer mit Specksteinofen und schönem Parkett für Wohlfühlatmosphäre sorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den offenen und gemütlichen Essbereich mit Küche und Zugang zum einmalig gelegenen Garten. Hier geniessen Sie den herrlichen Blick in die Umgebung und Natur.

Die offene Küche ist gross und mit Kühlschrank, Keramikkochfeld, Holzkochherd, Backofen und Geschirrspülmaschine gut eingerichtet und bietet viel Stauraum und Rüstflache. Die Holzfronten passen gut zum hellen Laminatboden und den diversen Holzarbeiten.

Die grösstenteils geräumigen vier Zimmer sind hell und bieten einen herrlichen Blick in die Natur, in die Val Sumvitg und Umgebung. Diese Zimmer sind mit einem hellen Laminat ausgestattet. Vom Elternschlafzimmer aus gelangen Sie auf den einmalig gelegenen Balkon, der Sie mit dem Blick in die Natur und in die Berge verwöhnt.

Das Badezimmer ist geräumig, hat ein Fenster und ist mit Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank und Einbauschrank funktionell und gut eingerichtet.

5.5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss, ca. 118 m²

Eine Treppe führt hinauf in die gemütliche Wohnung im Obergeschoss. Das grosszügige Entrée bietet viel Platz und ermöglicht den Einbau zusätzlicher Schränke.
Das helle Wohnzimmer mit Specksteinofen und Teppich lädt zum Verweilen ein. Die modern renovierte Küche ist mit Kühlschrank, Kochherd, Holzkochherd, Backofen und viel Stauffläche ausgestattet.

Die Kinder-/Gästezimmer sind hell, ruhig gelegen und bieten einen herrlichen Ausblick. Sie sind mit einem Teppich oder Laminat ausgestattet. Vom grossen Elternschlafzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon mit tollem Blick in die Val Sumvitg, auf den Rhein und die Natur.

Das Badezimmer ist geräumig, hat ein Fenster und ist mit Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC ausgestattet. Es wurden pflegeleichte Materialien für Wand und Boden gewählt.

Dachstock/Estrich

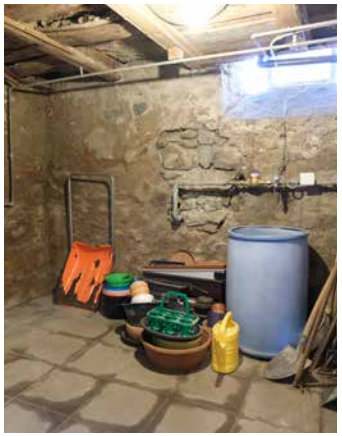
Der Dachstock mit den einfach ausgebauten Zimmern und Estrichräumen, bietet zusätzlichen Stauraum und kann bei Bedarf ausgebaut werden.

1. Hanggeschoss

Im ersten Hanggeschoss befinden sich das gemütliche und ruhig gelegene Gästezimmer mit schöner Aussicht sowie das Gästebad mit Dusche und WC. Von der grossen Werkstatt und Waschküche aus gelangen Sie hausintern in den Garten. Der Naturkeller bietet gute Lagermöglichkeit für Käse, Gemüse und vieles mehr.

Garten

Der grosse und einmalig gelegene Garten ist ein Ort der Entspannung. Der vielseitige Baumbestand lädt zum Verweilen und Innehalten ein. Das Aussencheminée bietet tolle Grillabende mit Familie und Freunden an.
Als Gartenliebhaber können Sie sich hier verwirklichen und die Schönheit der Umgebung geniessen.



Garage/Aussenparkplätze

Die Doppelgarage und Aussenparkplätze befinden sich auf Strassenniveau.

da vender

Fazit

Das traditionelle Zweifamilienhaus überzeugt durch seinen urtümlichen Charakter, seinen Standort in einem beliebten Wohnort der Gemeinde Sumvitg und dem sanften Tourismus vor Ort. Durch die gute Verkehrsanbindung und die vorhandene Infrastruktur sind die Wohnungen für saisonale wie auch ganzjährige Vermietungen attraktiv.

Verkaufspreis	CHF 800 000.– inkl. Bauland und Garagen

Aktuell besteht kein Renovierungsbedarf, jedoch könnten je nach Anspruch des neuen Eigentümers sukzessive Modernisierungen in den kommenden Jahren angedacht werden.

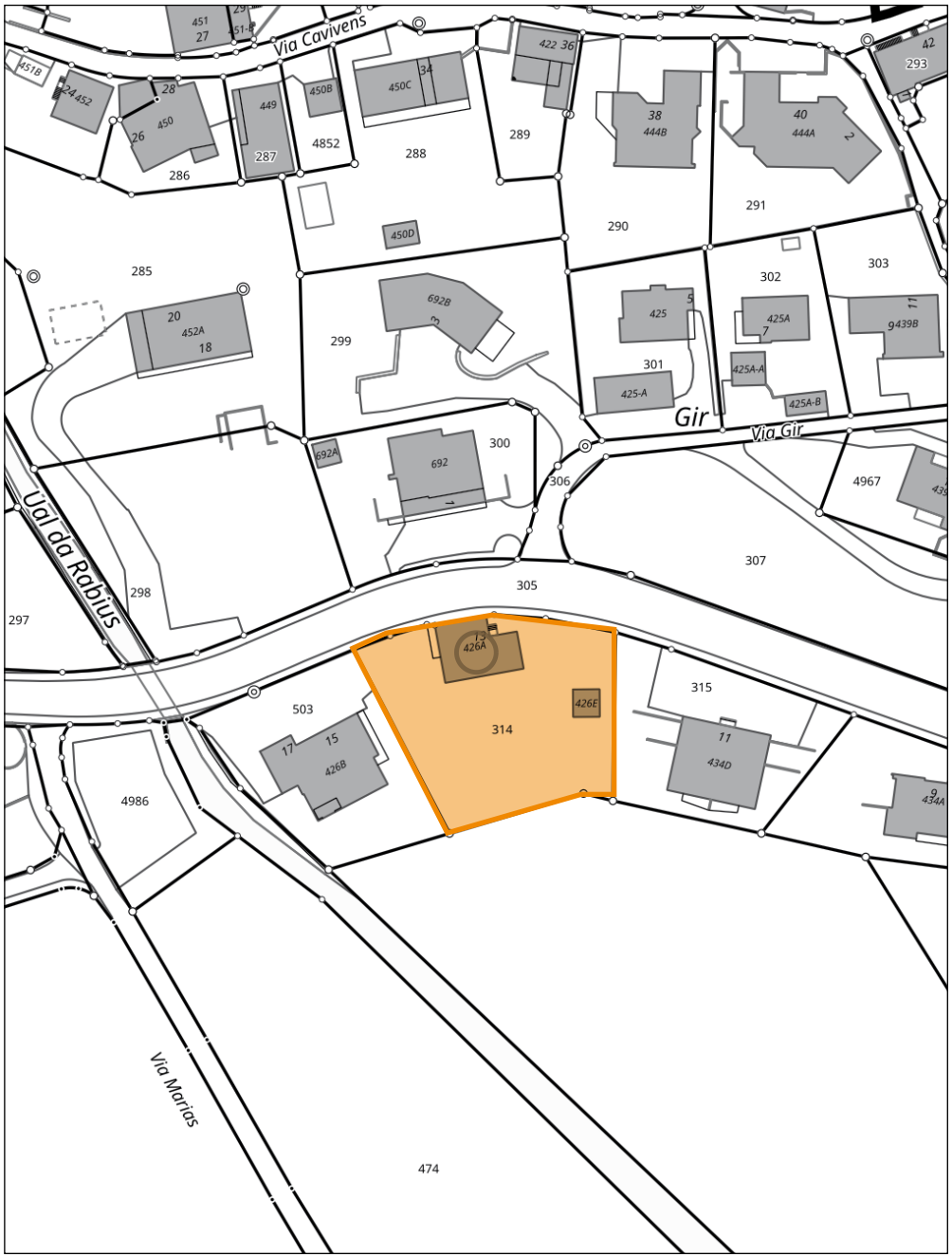
Insgesamt ist es eine attraktive Liegenschaft und eignet sich sehr gut auch als Generationenhaus.

Mieteinnahmen

Derzeit sind die Wohnungen nicht vermietet, jedoch können monatliche Mieteinnahmen zwischen CHF 1500.– und 1700.– pro Wohnung erwartet werden, was insgesamt CHF 3200.– pro Monat oder CHF 38 400.– pro Jahr ergibt

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


Via Cavivens
Ual da Rabius
Via Marias
Via Gir
Gir
451
27
451B
452
28
450
26
449
287
4852
450B
450C
34
422
36
289
288
286
38
444B
40
444A
293
42
291
290
450D
285
302
303
20
452A
18
692B
299
425
425A
7
9439B
301
425-A
425A-A
425A-B
692A
692
300
306
4967
307
305
298
297
426A
426E
314
315
503
17
15
426B
11
434D
9
434A
4986
474