Das grosse Wohnhaus mit Stall in Schluein bei Ilanz/Glion

Verkauf & Beratung

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

Tel. 081 925 17 17
info@immobilias.ch

immobilias.ch

Standort

Das grosse und traditionelle Wohnhaus befindet sich mitten im Dorfkern von Schluein. Schluein ist ein romanisch sprechendes Dorf mit alten Walser- und Patrizierhäusern, traditionellen Bauernhöfen und einer barocken Dorfkirche. Es liegt nur 5 Minuten von Ilanz entfernt, der sog. «ersten Stadt am Rhein» und nahe der bekannten Ferienregion Flims Laax. Schluein ist ein kleines und noch urtümliches Dorf mit einem Restaurant und einem Dorfladen, ca. 530 Einwohnern und liegt auf 762 m ü. M. Der Kindergarten und die Primarschule werden in Schluein und Sagogn, die Oberstufe im nahe gelegenen Laax besucht.

Die Nähe zu Ilanz mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, den umfangreichen Sportangeboten der Region und dem direkt nebenan befindlichen Golfplatz Sagogn, machen die Lage von Schluein besonders attraktiv.

Das weltbekannte Skigebiet von Flims – Laax – Falera ist in wenigen Fahrminuten mit dem Gratis-Skibus erreichbar. Die attraktive Langlaufloipe, die wunderschönen Wander- und Biker-Wege, die nahe vor Ihrer Haustüre liegen sowie die vielen kulturellen und kulinarischen Angebote des Bündner Oberlandes werden Sie zum Liebhaber dieser Region machen.

Schluein ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten auf der Autobahn Richtung Chur, Zürich oder Tessin.

Objektbeschreibung

Das geräumige und eindrückliche Wohnhaus ist über 100-jährig und wurde 1997 renoviert. Es ist zweistöckig und besteht aus 4.5-Zimmern. Dazu gehören diverse Naturkeller, ein Stall mit Anbauten, drei Aussenparkplätze und viel Umschwung. Die Grundstückfläche beträgt gesamt ca. 834 m^2, die Wohnfläche ca. 91 m^2 und der Stall mit Anbauten ca. 87 m^2. Das Haus wurde 1997 renoviert und wird mit Holz und Elektroheizöfen beheizt. Die Bausubstanz ist gut, aber zum Teil renovationsbedürftig

Von der Strasse aus führen wenige Stufen zum Eingang des Wohnhauses im Hochparterre. Vom langgezogenen Eingangsbereich aus gelangen Sie in die Wohnstube mit dem traditionellen Tavetscherofen, in die grosse Wohnküche, das Badezimmer mit Dusche, WC, Lingerieraum, und grossem Lagerraum. Eine Treppe führt hinauf in die vier Schlafzimmer im Obergeschoss und in den Estrich.

Vom Entrée aus führt eine Treppe hinunter in den sehr gut erhaltenen Naturkeller.

Zusätzlich zu der Liegenschaft gehören ein grosser Stall mit Anbauten, und viel Umschwung, das auch als Bauland genutzt werden kann.

«Stube»

Die gemütliche Wohnstube lädt zum Verweilen ein. Mit dem grossen Tavetscherofen, der im Wohnzimmer steht, wird das ganze Haus geheizt; diese wohlige Wärme fühlen Sie überall. Durch die Bauweise im Stil von ca. 1900 sind die Zimmer niedrig und fachmännisch mit Holz ausgebaut. Dadurch herrscht in allen Räumen eine beruhigende und gemütliche Atmosphäre.

Wohnküche

Der Küchenteil ist geräumig und funktionell mit grossem Kühlschrank, Backofen und Herdplatten, Geschirrspüler und Feuerkochherdplatte ausgestattet und bietet viel Stauraum. Der Wohn- bzs. Essteil ist hell und freundlich und bietet einen schönen Blick in die Natur.

Badezimmer

Das Badezimmer hat ein Fenster und ist funktionell und gut mit Duche, WC, Lavabo und Spiegelschrank ausgestattet. An den Wänden und am Boden wurde ein pflegeleichter Linoleumboden ausgelegt. Der Vorraum zum Badezimmer wird als Lingerie Raum mit Waschmaschine genutzt.

Lagerraum

Der Lagerraum ist geräumig und gesamt mit Holz ausgebaut. Er kann bei Bedarf zu einem Schlaf- oder Büroraum umgenutzt werden.

Schlaf-/Gästezimmer im Obergeschoss

Eine Treppe führt hinauf in den Schlafbereich im Obergeschoss. Die Holzarbeiten an Wänden und Decke geben den Räumen seinen «Wohlfühl» Charakter. Zum Teil sind die Schlafräume noch mit Teppich ausgelegt. Der grosse Schlafraum mit Specksteinofen lädt besonders zum erholsamen Schlafen ein.

Garten/Stall

Am Ende des Korridors führt der Hinterausgang hinaus zum Stall und dem grossen Gartenbereich.

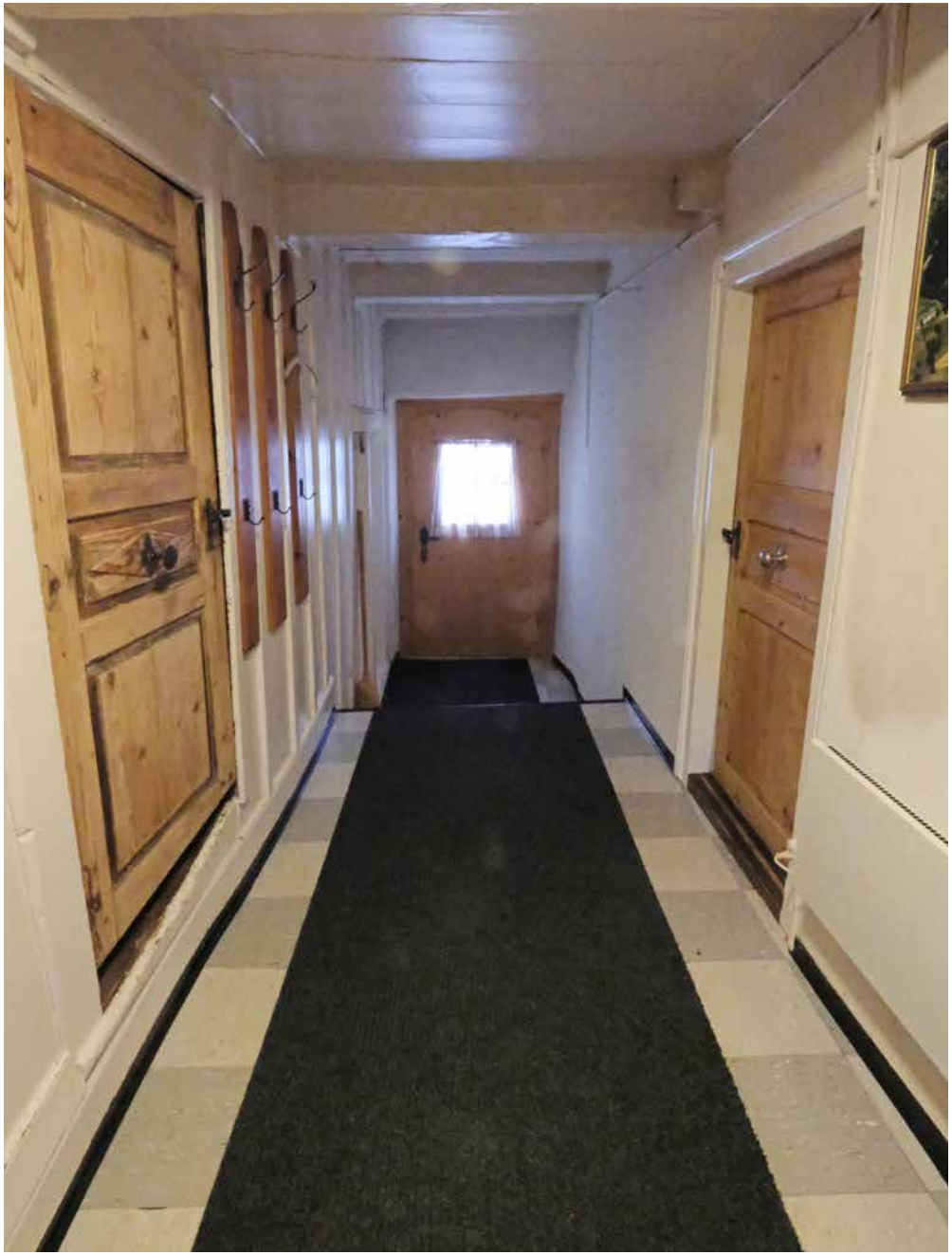
Der grosse, Umschwung ist sonnig gelegen und bietet viel Platz um Salate, Gemüse und Blumen anzupflanzen. Der Kleintierstall und der grosse Umschwung erlauben es, hier auch Tiere wie Hühner usw. zu halten.

Aussenparkplatz

Seitlich vom Haus stehen drei bis vier Aussenparkplätze zur Verfügung.

Naturkeller im Untergeschoss

Die diversen Naturkeller sind sehr gut erhalten und erstecken sich über das gesamte Hochparterre. Dort können hervorragend Wein, Gemüse, Käse usw. gelagert werden.



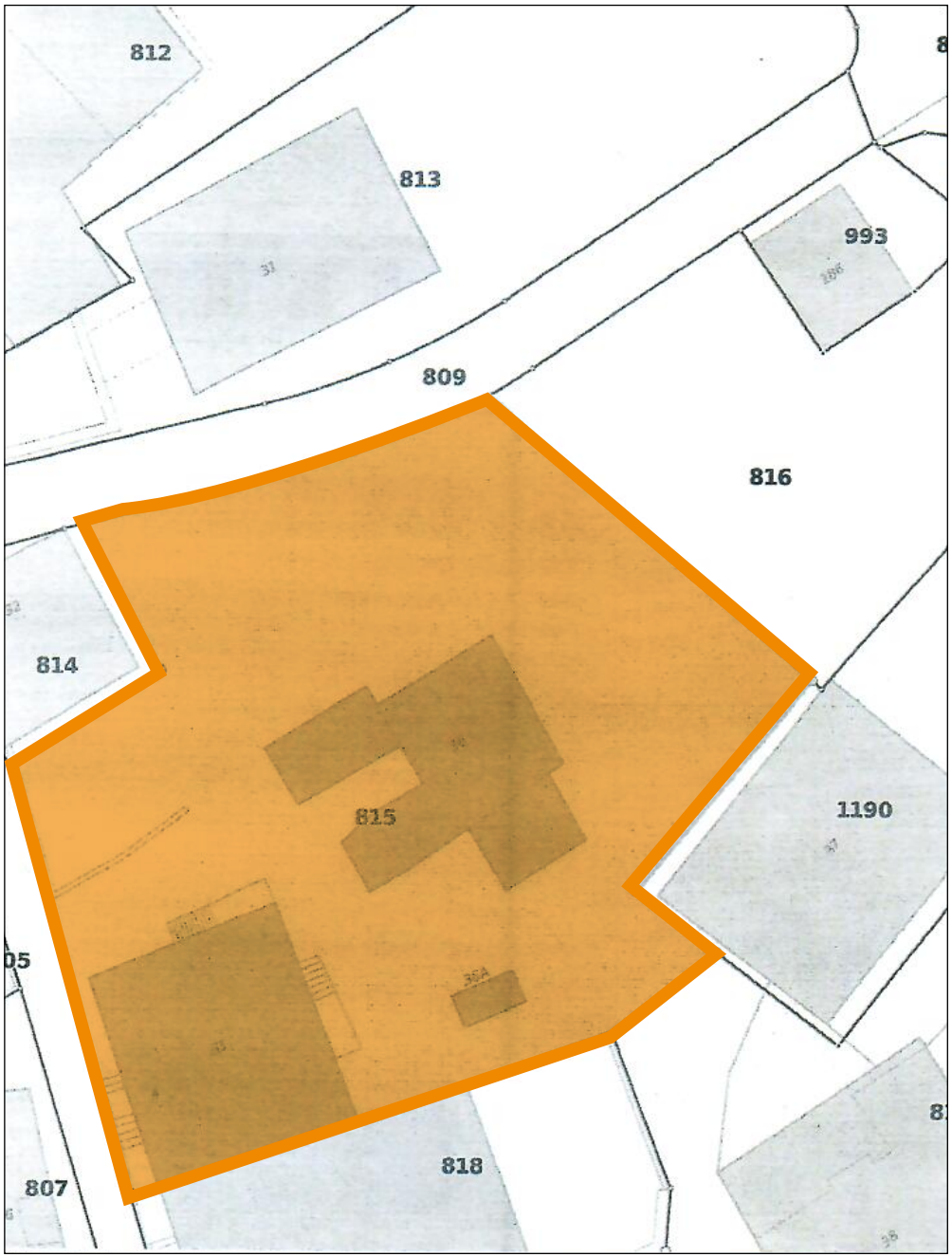
Das altehrwürdige Wohnhaus

Das altehrwürdige Wohnhaus hat eine sehr schöne Ausstrahlung. Es wirkt einladend und vermittelt den Bewohnern ein Gefühl der Geborgenheit. Hier erleben Sie einfaches und uriges Wohnen. Das Haus eignet sich auch als Generationenhaus. Aufgrund des großen Umschwungs, der als Bauland genutzt werden kann, ist das Haus auch ein spannendes Investmentobjekt.

Das Haus ist teilweise renovierungsbedürftig. Es kann aber sofort bezogen werden und die anstehenden Erneuerungen können nach und nach umgesetzt werden.

Verkaufspreis	CHF 850 000.– inkl. Stall/Anbauten und Umschwung/Bauland

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