Das grosse Dreifamilienhaus 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 Dreifamilienhaus befindet sich an der Via Vitg Dado im südlichen Dorfteil von Schluein. Dort liegt es direkt an der Dorfstrasse die nach Sagogn führt. 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 Dorfladen, ca. 530 Einwohnern und liegt auf 762 m ü. M. Der Kindergarten und die Primarschule werden in Schluein, 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 Bike-Wege, die direkt 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 grosse Dreifamilienhaus ist vierstöckig und besteht aus zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen, einer 2.5-Zimmer-Dachwohnung, diversen Nebenräumen, Stall, Unterstand und Garten. Das altehrwürdige Haus wurde um 1900 erbaut und teilweise renoviert. Die Grundstücksfläche beträgt gesamt ca. 943 m^2 davon entfallen 782 m^2 auf die Gartenanlage.

Die Wohnflächen der 4.5-Zimmer-Wohnungen im 1., respektive 2. Obergeschoss betragen je 98 m^2, die des Dachgeschosses 43 m^2. Das Haus wird mit Heizöl beheizt. Die Liegenschaft weist einen grossen Investitionsbedarf aus und ist zum Teil renovierungsbedürftig.

Erdgeschoss

Vom Strassenniveau aus gelangt man zum Eingang in die Bewirtschaftungsräume im Erdgeschoss. Hier befinden sich die grosse Waschküche, Technik- und Werkraum, ein Naturkeller und drei Kellerabteile.

4.5-Zimmer-Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss

Eine Treppe führt hinauf ins Obergeschoss zum Eingang der einen 4.5-Zimmer-Wohnung. Das Entrée ist grosszügig bemessen und führt in den schönen Wohnraum mit Tavetscherofen, auf den angrenzenden Balkon, in die Wohnküche, drei Schlafzimmer und das Badezimmer mit Dusche. Die Wohnung strahlt mit den Holzarbeiten an den Wänden und Decken eine gemütliche Wohnatmosphäre aus.

Wohnraum

Der Wohnraum ist gross, lichtdurchflutet und strömt eine angenehme Behaglichkeit aus. Die Holztäfelung an Wänden und Decke und der schöne Holzboden geben dem Raum seinen urtümlichen und wohligen Charakter. Hier verweilen Sie gerne mit Blick auf die umliegenden Häuser, Natur und Bergwelt. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon.

Balkon

Auf diesen Balkon geniessen Sie die Nachmittagssonne und den Blick auf die Häuser und Berge.

Wohnküche

Die Wohnküche ist gross und hell und lädt zum frohen Beisammensein ein. Die Küche bietet viel Stauraum und ist mit Kühlschrank, Keramikkochfeld, Backofen, Kochherd und Geschirrspüler funktionell und gut ausgestattet.

Schlafräume / Kinder-/Gästezimmer oder Büro

Die Räume sind grosszügig und hell und die Holzarbeiten an Wänden, Böden und Decken geben den Zimmern einen «Wohlfühl»-Charakter. Zum Teil sind die Böden mit Teppich ausgestattet.

Badezimmer

Das Badezimmer hat ein Fenster, ist geräumig und funktionell mit Dusche, WC, Lavabo und Spiegelschrank ausgestattet.

4.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Die 4.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss gleicht vom Grundriss her der darunter liegenden 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Die Wohnstube und die drei Schlafzimmer haben den gleichen «Wohlfühl»-Charakter, jedoch ist das Badezimmer anstelle einer Dusche mit einer Badewanne ausgestattet.

2.5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Die Dachschräge prägt die zum Teil eher niedrige Raumhöhe der Wohnung. Auch hier sind es die verschiedenen Holzarbeiten, die der Wohnung ihren Charakter verleihen. Die Küche mit Essbereich ist funktionell und gut ausgestattet. Das geräumige Badezimmer ist mit Dusche, WC und Lavabo ausgestattet. Der grosszügige Schlafraum lädt zum erholsamen Schlafen ein.

Erdgeschoss

Im Strassengeschoss befinden sich diverse Kellerabteile, ein Naturkeller, eine Waschküche, ein Technikraum und ein Werkraum.

Parkplätze

Seitlich vom Haus befindet sich der Autounterstand, der Platz für drei Autos bietet.

Umschwung/Bauland

Der sonnig gelegene und grosse Umschwung kann als schöner Garten genutzt werden, in dem genügend Platz ist, um Salate, Gemüse und Blumen anzupflanzen. Je nach Bedarf kann er auch als Bauland genutzt werden.

Das Dreifamilienhaus

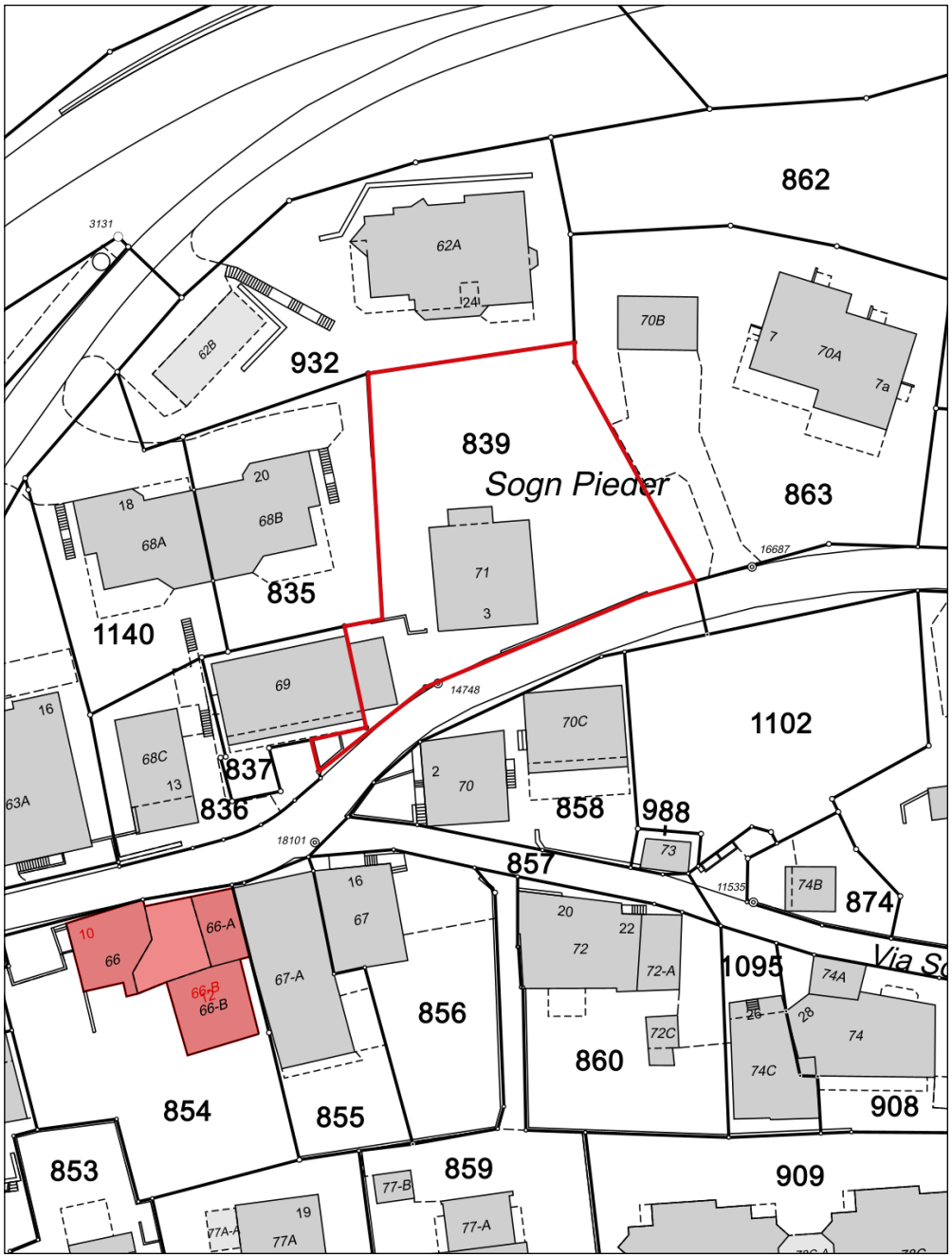
Dieses grosse Dreifamilienhaus hat eine wehrhafte, aber dennoch einladende Ausstrahlung. Es vermittelt den Bewohnern ein Gefühl der Geborgenheit. Hier können Sie gemütlich und urig wohnen.

Das Haus bietet sich als Generationenhaus oder Anlageobjekt an. Das Haus ist teilweise renovierungsbedürftig.

Verkaufspreis	CHF 850 000.–

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


862
3131
62A
124
62B
932
70B
7
70A
7a
839
Sogn Pieder
863
20
18
68A
68B
16687
71
3
835
1140
69
14748
70C
1102
16
68C
13
837
2
70
858
988
63A
836
18101
73
857
11535
74B
874
10
66
66-A
66-B
16
67
67-A
20
22
72
72-A
1095
74A
856
72C
74
860
74C
854
855
908
853
859
77-B
909
19
77A-A
77A
77-A