Ein «Wohlfühl-Haus» in 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

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich im Quartier «Inner Giessli» in Ilanz, der sogenannten ersten Stadt am Rhein, an ruhiger Lage, nur wenige Gehminuten von der Altstadt entfernt und nahe dem Zentrum mit Einkaufsläden, Cafés, Restaurants, Boutiquen und vieles mehr.

Für die umliegenden Gemeinden und Talschaften ist Ilanz das wirtschaftliche Zentrum, wo es sich sehr gut arbeiten und leben lässt. Insgesamt finden in der Stadt rund 2500 Menschen ihre Beschäftigung und ca. 1270 Personen pendeln täglich aus den umliegenden Dörfern in die Stadt. Die sogenannte erste Stadt am Rhein mit ihren ca. 2600 Einwohnern ist innovativ und am wachsen.
Ilanz ist auch ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt und die Umsteigestation von der Bahn auf die Postbusse. Durch diese gute Verkehrsanbindung hat die Stadt in punkto Arbeit, Einkauf, Schulen und Gesundheitsversorgung für die Bevölkerung in der naheliegenden Region eine regelrechte Zentrumsfunktion.

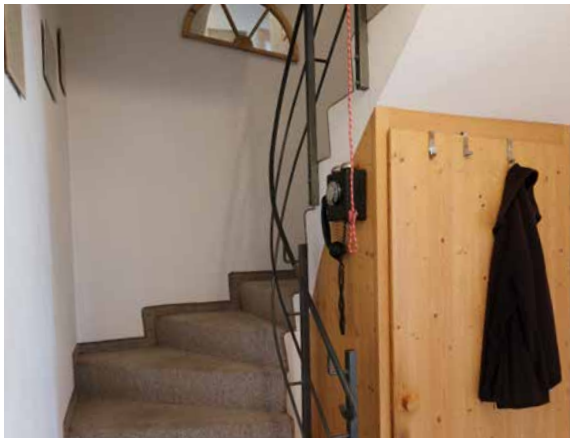
Von Ilanz aus erreichen Sie innerhalb von 10 bis 30 Autominuten die nächsten bekannten Ortschaften wie Flims-Laax-Falera, Disentis, die Kantonshauptstadt Chur und das Valsertal sowie den Autobahnanschluss Richtung Tessin und Zürich.

Objektbeschreibung

Die grosse Überbauung «Inner Giessli» mit Tiefgarage wurde 1994 gebaut. Die zum Verkauf stehende attraktive Doppelhaushälfte Nr. G14 ist dreistöckig und beinhaltet 5.5-Zimmer. Das Haus hat ein attraktives Wohnkonzept und eine grosszügige Raumaufteilung. Die Wohnfläche beträgt gesamt ca. 125 m^2 und die Grundstückfläche gesamt ca. 172 m^2.

Vom grosszügigen Entrée mit Waschküche, diversen Stauräumen und Gäste-WC, gelangen Sie in die Wohnküche und das Wohnzimmer mit Zugang zum schönen und sonnig gelegenen Sitzplatz. Eine Treppe führt hinauf ins Obergeschoss mit zwei Kinder-/Gästezimmern, dem Elternschlafzimmer und grosszügigem Badezimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit WC.

Der geräumige Keller und der Stellplatz in der Tiefgarage befinden sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt. Beim Bau der Liegenschaft wurde eine nachhaltige Heizanlage mit Erdsonde und Wärmepumpe eingebaut.



Entrée Erdgeschoss

Das Entrée ist geräumig und mit Garderobe und Schuhregal ausgestattet. Im Reduit befinden sich Waschmaschine, Tumbler und ein Lavabo. Das Gäste-WC im Entréebereich hat ein Lavabo und WC und ist mit hellen Boden- und Wandplatten ausgelegt.

Wohnküche

Die Wohnküche mit schönem Blick ins Grüne ist attraktiv, geräumig und gliedert sich perfekt an den Wohnraum an. Sie ist mit grossem Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen und Keramikkochfeld funktionell und gut eingerichtet. Zudem bietet sie viel Stauraum und lässt optimale Arbeitsabläufe zu. Die hellen Küchenfronten passen bestens zum pflegeleichten Plattenboden. Die gemütliche Sitzecke mit Eckbank lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Die grosszügige Durchreiche zum Wohnzimmer gibt der Wohnküche einen offenen und grosszügigen Charakter.

Wohnen

Der helle und geräumige Wohnraum strahlt eine angenehme Behaglichkeit aus. Hier verweilen Sie bestimmt gerne und erholen sich von einem anstrengenden Tag. Der hübsche Ausblick auf die Umgebung und die Berge der Surselva macht den Raum noch attraktiver. Der Echtholz-Parkettboden verleiht dem Raum ein heimeliges Ambiente. Vom Wohnraum aus gelangen Sie auf den attraktiv gelegenen Sitzplatz.

Sitzplatz

Der Sitzplatz ist gross und schön gelegen. Hier können Sie die Mittag- und Abendsonne geniessen, dem süssen Nichtstun frönen oder mit Familie und Freunden gemütliche Grillabende erleben. Von hier aus haben Sie auch einen herrlichen Blick in die Umgebung.

Elternschlafzimmer im Obergeschoss

Vom Korridor aus gelangen Sie über eine Treppe in das Obergeschoss mit den Schlafräumen und dem Badezimmer. Das Elternschlafzimmer bietet einen lieblichen Blick in die Umgebung und ist sehr geräumig, hell und ruhig gelegen.

Büro oder Gästezimmer im Obergeschoss

Das Zimmer mit Blick in die obere Surselva eignet sich gut als Büro oder Gästezimmer. Das Zimmer ist mit einem hellen Teppich ausgelegt.

Kinderzimmer im Obergeschoss

Das Zimmer ist geräumig, hell und hat einen lauschigen Balkon. Es ist mit einem Echtholz-Parkettboden ausgelegt und gibt dem Raum eine gemütliche Note. Von hier aus gelangen Sie auf den reizvoll gelegenen Balkon, wo Sie die Abendsonne und den schönen Blick in die Umgebung und die Berge geniessen.

Badezimmer

Das Badezimmer ist gross, hat ein Fenster und ist mit Dusche, Badewanne, Lavabo Spiegelschrank und WC sehr gut eingerichtet. Der bräunliche Plattenboden und die weissen Wandplatten sind pflegeleicht und lassen unterschiedliche Dekorationen zu.

Kinder-/Gästezimmer im Dachgeschoss

Das Zimmer unter dem Dach ist geräumig und wirkt sehr gemütlich. Der Blick auf die in Holz ausgebaute Dachuntersicht verleiht dem Raum einen lauschigen Charakter. Hier werden Sie bestimmt einen erholsamen und tiefen Schlaf geniessen. Das integrierte Bad ist mit WC und Lavabo ausgestattet. Die seitlichen Estrichräume bieten zusätzlich viel Stauraum.

Umgebung

Vor dem Haus wurde für das Quartier «Inner Giessli» eine einladende Umgebung mit Spielplatz gestaltet. Hier trifft man sich für einen Schwatz und die Kinder haben auf dem Spielplatz ihren Spass.

Untergeschoss

Nur wenige Schritte vom Haus entfernt befindet sich die Treppe, die zur Tiefgarage, zum Veloraum und in den Keller führt. Der grosszügige Keller bietet viel Stauraum. Der Stellplatz Nr. 8 gehört zum Haus. Zusätzliche Besucherparkplätze stehen seitlich beim Zugang zu der Überbauung, zur Verfügung.

Die Doppelhaushälfte

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte G14 ist architektonisch durchdacht, ansprechend und fügt sich gut in die Umgebung ein. Die gewählte Bauweise des Quartiers «Inner Giessli» lässt eine grösstmögliche Privatsphäre zu. Zudem wurde für die gesamte Überbauung ein benutzer- und umweltfreundliches Heizungssystem mit Erdsonde/Wärmepumpe installiert.

Hier wohnen Sie am Rande der Stadt und sind trotzdem in wenigen Gehminuten mitten im Geschehen der sogenannten ersten Stadt am Rhein. Zudem profitieren Sie von den guten Verkehrsverbindungen, der Nähe zu den regionalen Attraktivitäten wie z. B. den nahe gelegenen Golfplätzen, herrlichen Skigebieten, Wanderwegen und vieles mehr.

Ob als Hauptwohnsitz oder Ferienhaus – an diesem Wohnhaus werden Sie viel Freude haben.

Verkaufspreis	CHF 850 000.– inkl. Stellplatz Tiefgarage

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

Sorts
Inner Giessli
584
Via Santeri
366
365
292-A
345
345-C
20
18
345A
345B-A
345B-B
345B
14
222d12
1424
659
15413
Trafo
229
9f
9d
9e
131
24n/a
96F
369
1161
376
1073
230K
230K-A
1069
230F
1068
230E
230D
230J
1067
(1077)
1072
1076
230T
35
230S
37
1146
230R
39
1075
230Q
41
1147
230P
43
230N
45
1074
1148
1071
230M
31
230L
33
1070
1064
1066
230C
230B
1065
230A
230A-A
375
374
377
141