



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

3½-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT DOPPELGARAGE

HELL · RUHIG · SKIGEBIET



VERKAUF & BERATUNG:

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
T 081 925 33 55
a.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch



STANDORT DER IMMOBILIE

Im ruhigen Dorfkern neben dem «Bächli» befindet sich ein charmantes und idyllisches Einfamilienhaus. Die hellen Räume bieten einen schönen Ausblick ins Grüne und auf die umliegenden Berge.

Vuorz ist ein malerisches kleines Bergdorf. Mit seinen alten Bauernhäusern und Ställen liegt es auf einer schönen Sonnenterrasse. Das Romanisch sprechende Dorf ist Teil der Gemeinde Breil/Brigels.

Im Winter wie auch im Sommer bietet die Gemeinde Vuorz einiges an Freizeitaktivitäten. Die direkte Sesselliftverbindung zum Skigebiet Breil/Brigels liegt am oberen Ende des Dorfes. Wanderungen und Biketouren können bequem vor der Haustür gestartet werden. In der Hauptgemeinde Brigels können die Aktivitäten mit Langlaufen, Golfplatz- sowie Restaurantbesuchen ausgeweitet werden.

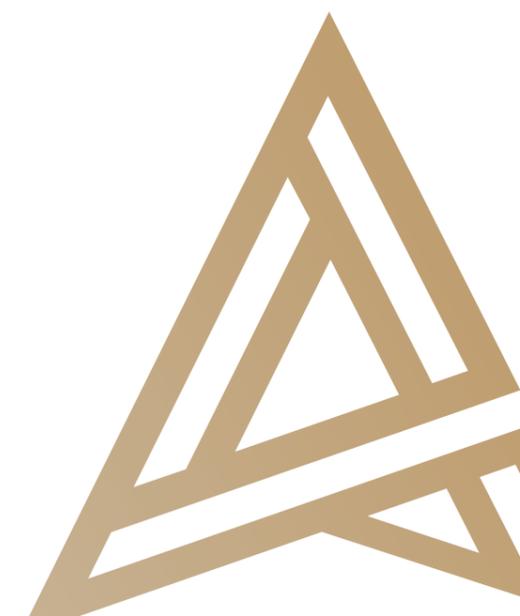
Auch kulturell hat die Gemeinde einiges zu bieten. Zum Beispiel die reformierte Kirche mit ihren besonders wertvollen Wandmalereien aus dem 14. Jahrhundert oder die Burg «Casti Grotta», welche um das Jahr 1300 errichtet wurde.

Zentral gelegen

Mit dem Auto sind die Autobahnen Richtung Chur, Zürich oder ins Tessin in 30 Minuten erreichbar.

STECKBRIEF

Bevölkerung Vuorz	340
Bevölkerung Breil/ Briels	730
Steuerfuss	100%
Liegenschaftssteuer	1,7‰
Meter über Meer	1003
Fläche	32,31 km ²
Postleitzahl	7158
Webseite	www.breil.ch



FREIZEITANGEBOT

WINTERSPORT

Langlauf, Skifahren oder doch lieber Schlitteln? Hier finden Sie alles, was einen perfekten Winter ausmacht. An der Talstation Waltensburg/Curtginet gelangen Sie mit dem Sessellift in das schneereiche Wintersportgebiet der Gemeinde Breil/Brigels. An der Talstation beim Restaurant Curtginet findet sich ein grosses Übungsgebiet mit Zauberteppich und Taulift für die kleinen Schneesportfreunde und Einsteiger in allen Schneesportarten. Die Schweizer Schneesportschule Brigels-Waltensburg-Andiast bietet ebenfalls an der Talstation das volle Programm. Auch die Wanderbegeisterten kommen mit der Brigelser Runde ab Waltensburg auf ihre Kosten. Eine kontrastreiche Wanderung mit Aussicht auf das ganze Tal ist einen Ausflug für Jung und Alt wert.

SOMMERSPORT

Auch die Sommermonate in Waltensburg verzücken mit zahlreichen Optionen. Biker*innen und Wanderbegeisterte finden hier atemberaubende Orte, die die Zeit vergehen lassen. Der Badespass darf in dieser Jahreszeit nicht zu kurz kommen. Im Nachbardorf Breil/Brigels befindet sich ein Badesee für Gross und Klein. Auch dort zu finden: eine Golf- und Minigolfanlage. Zudem sorgen die zahlreichen Spielplätze auf dem familienfreundlichen Gemeindegebiet für Spass, Action und schöne Erinnerungen.

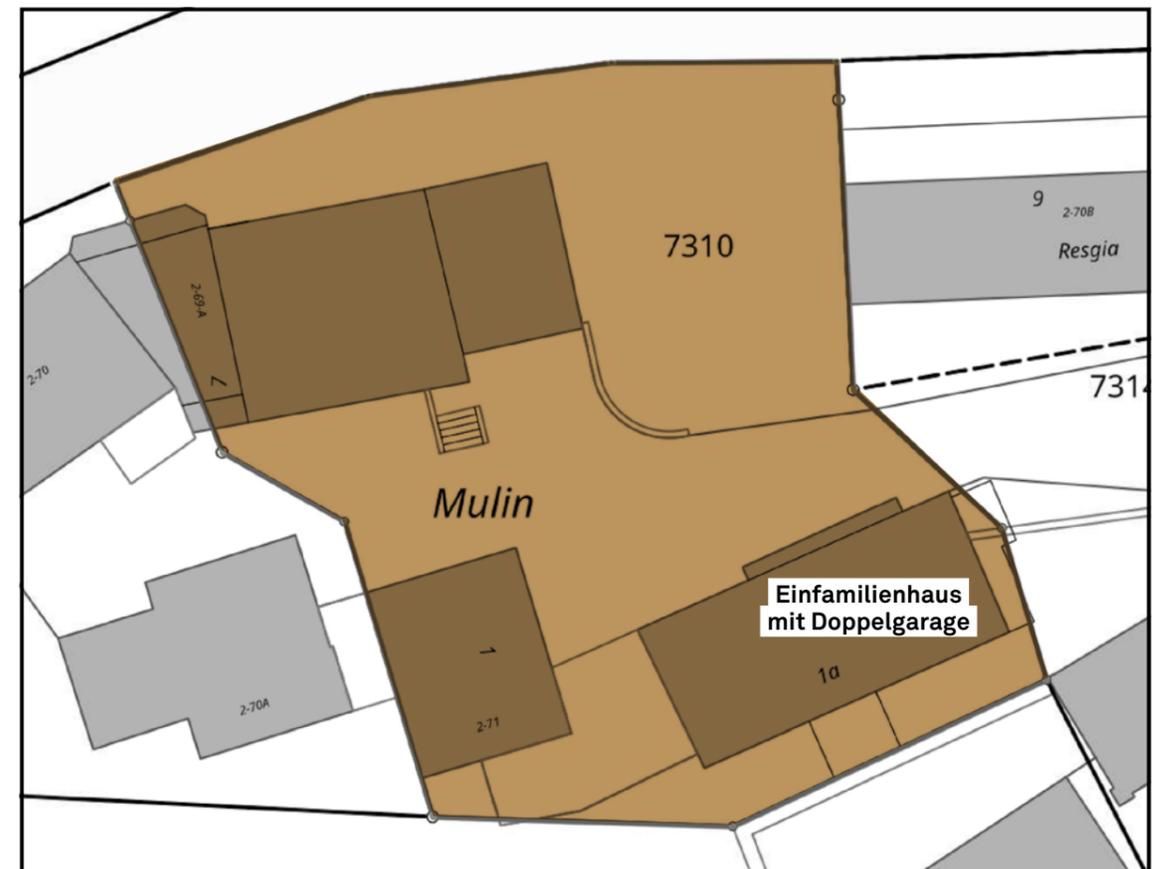
KULINARIK

Für Pizza-Fans bis hin zu den Gourmets: Die Region rund um Waltensburg bietet viele kulinarische Highlights. Nur fünf Minuten von Waltensburg finden Sie zum Beispiel das Hotel Postigliun, schweizweit bekannt für seine feinen Wildspezialitäten. Und im Bergrestaurant Burleun, direkt oberhalb der Bergstation Crest Falla auf 1725m ü. M. erwartet sie eine wunderschöne Sonnenterrasse mit Aussicht auf die umliegenden Berge. Frisch zubereitete Speisen und «Burli» das Eichhörnchen und Gastgeber heissen Sie herzlich willkommen.

KULTUR

Waltensburg hat eine lange Geschichte. Zeugen davon sind die Burgen, der Galgen und die evangelische Pfarrkirche mit bedeutungsvollen kunsthistorischen Wandmalereien. Auch die jahrhundertealten Häuser mit liebevoll restaurierten Wappen an den Fassaden laden zum Staunen ein. Zu den bedeutendsten Sehenswürdigkeiten gehören ausserdem die imposante Burgruine im Tal, die Casti Munt Sogn Gleri und die Casti Grotta. Sie liegen zwischen der Rheinquelle und der Rheinschlucht.

SITUATIONSPLAN



OBJEKT- BESCHREIBUNG

Im ruhigen Dorfkern neben dem «Bächli» befindet sich das idyllische 3½-Zimmer-Wohnhaus. Die hellen Räume bieten einen schönen Ausblick ins Grüne und auf die umliegenden Berge. Vom Wohnraum mit offener Wohnküche gelangt man auf den Balkon. Die Liegenschaft verfügt über zwei Schlafzimmer. Die Nasszelle ist mit Dusche und Waschturm ausgestattet. Der grosse Estrich bietet zusätzlichen Stauraum. Im Erdgeschoss befinden sich die zwei Einzelgaragen und ein Nebenraum.

Adresse	Via Mulin 1a, 7158 Waltensburg/Vuorz
Parzellen-Nr.	7310
Baujahr	1900
Renoviert	2020
Objekt	3½-Zimmer-Wohnhaus
Zimmer	3½
Etagen	Obergeschoss Wohnbereich mit Estrich
Wohnfläche	68 m ²
Sitzplatz	vor dem Haus
Balkon	Ausrichtung Osten
Heizungssystem	Ölheizung mit Bodenheizung
Parkplatz	zwei Einzelgaragen
Status	Erstwohnsitz
Verfügbarkeit	ab sofort

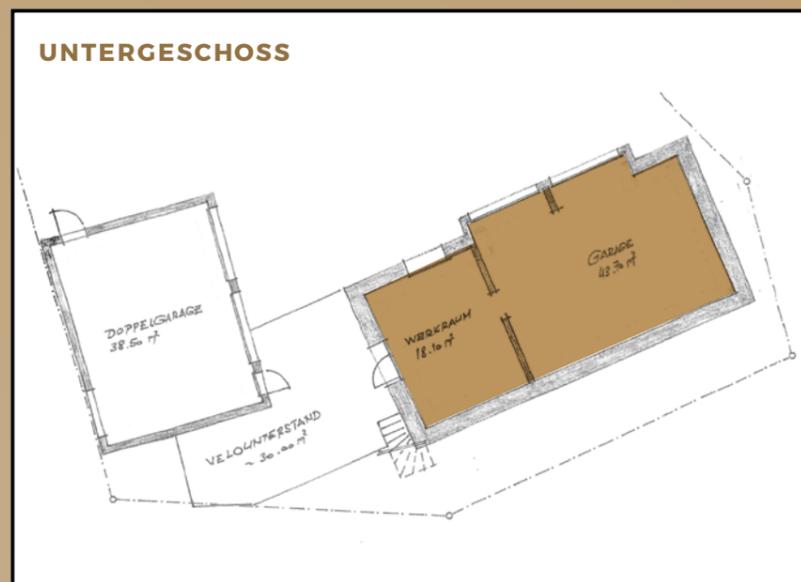
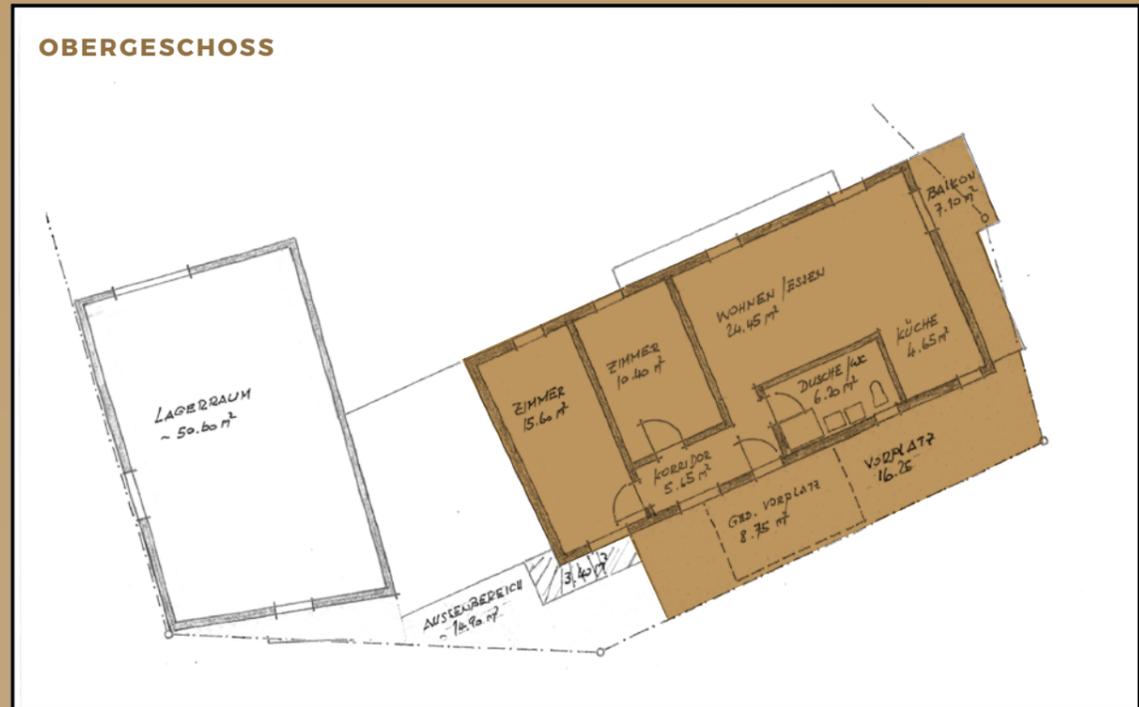
FINANZIELLES

Verkaufspreis 550 000.–

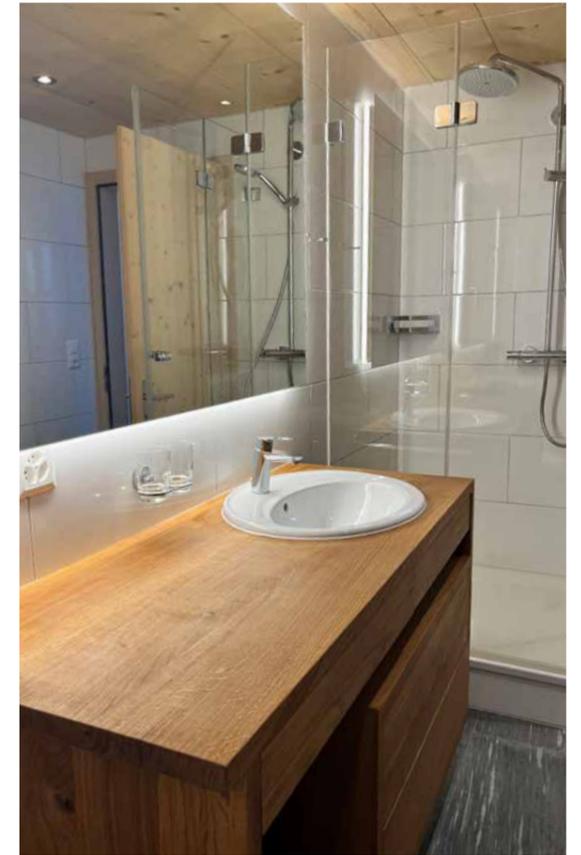




EINFAMILIENHAUS



Von der Garderobe befindet sich rechter Hand ein Schlafzimmer und linker Hand die Nasszelle mit Badewanne. Am Ende des Flurs folgt die offene Küche und ein weiteres Zimmer. Von der Küche gelangt man auf den grosszügigen Balkon. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil im Untergeschoss und eine Einzelgarage.





ADDISSA

TREUHAND & IMMOBILIEN

**IMMOBILIENPROFIS
FÜR IHR ZUHAUSE
PROFIS D'IMMOBILIAS
PER VIES DACASA**



WEITERE INFOS/ KONTAKT

Der Besitzesantritt kann frei vereinbart werden.
Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.



Pierina
Maissen

Adrian
Maissen

VERKAUF & BERATUNG:

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
T 081 925 33 55
M 079 702 30 45
p.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch

VERKAUF & BERATUNG:

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
T 081 925 33 55
M 079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch



ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · T 081 925 33 55 · info@addissa.ch · www.addissa.ch