



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

IN SCHÖNEM WOHNQUARTIER: EINFAMILIENHAUS IN ILANZ

SITZPLATZ MIT GARTENOASE • HELL • MODERN

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch

IHRE ANSPRECH- PERSONEN

Herzlich willkommen bei der **ADDISSA AG**, Ihrem vertrauenswürdigen Partner in allen Angelegenheiten rund um Immobilien. Wir stellen Ihnen gerne unsere engagierten Ansprechpersonen vor, die Ihnen mit ihrer Fachkenntnis und ihrem Engagement zur Seite stehen. Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.










ADRIAN MAISSEN
079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch

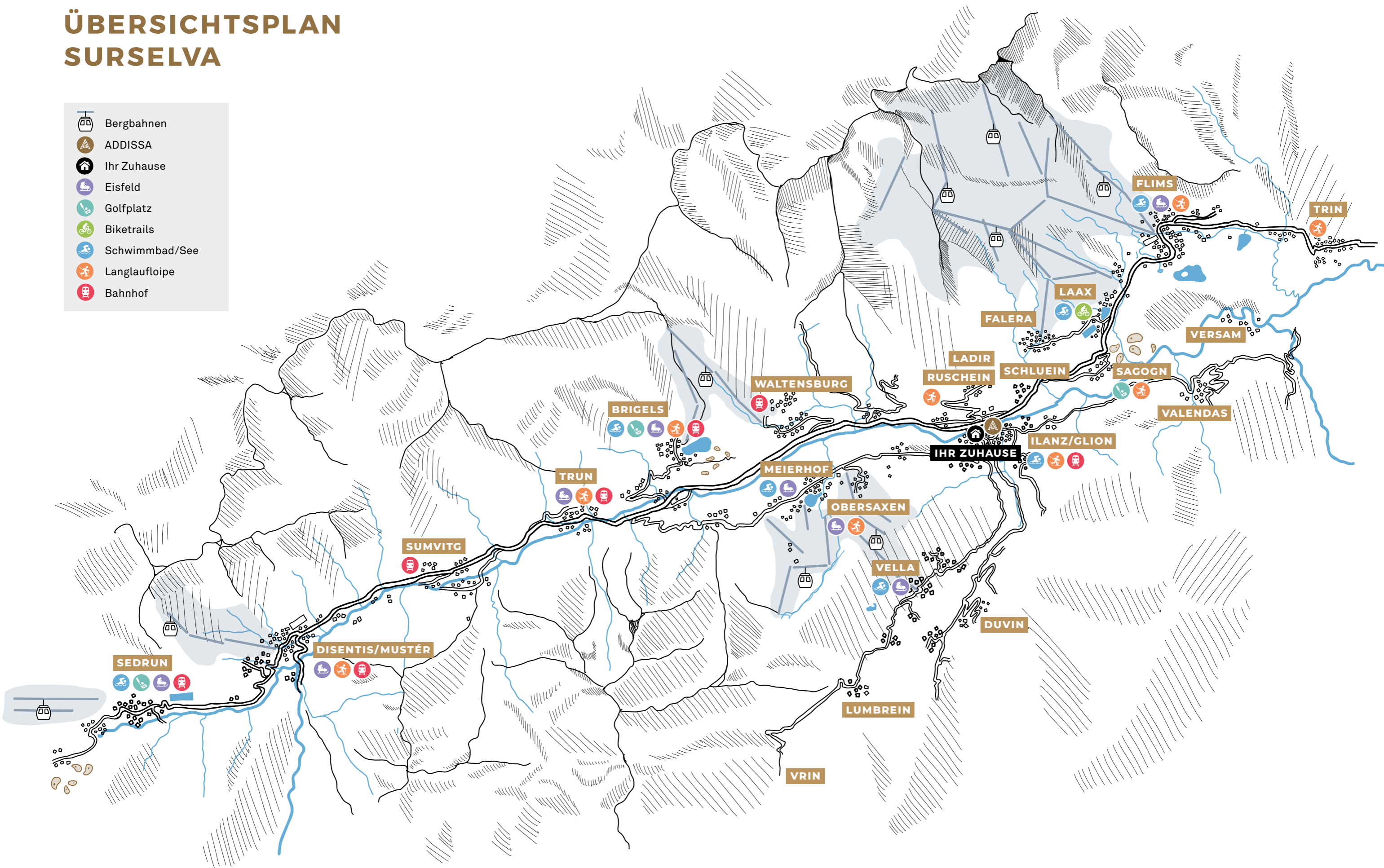
PIERINA MAISSEN
p.maissen@addissa.ch

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
IMMOBILIEN-
ANGEBOTE



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

-  Bergbahnen
-  ADDISSA
-  Ihr Zuhause
-  Eisfeld
-  Golfplatz
-  Biketrails
-  Schwimmbad/See
-  Langlaufloipe
-  Bahnhof



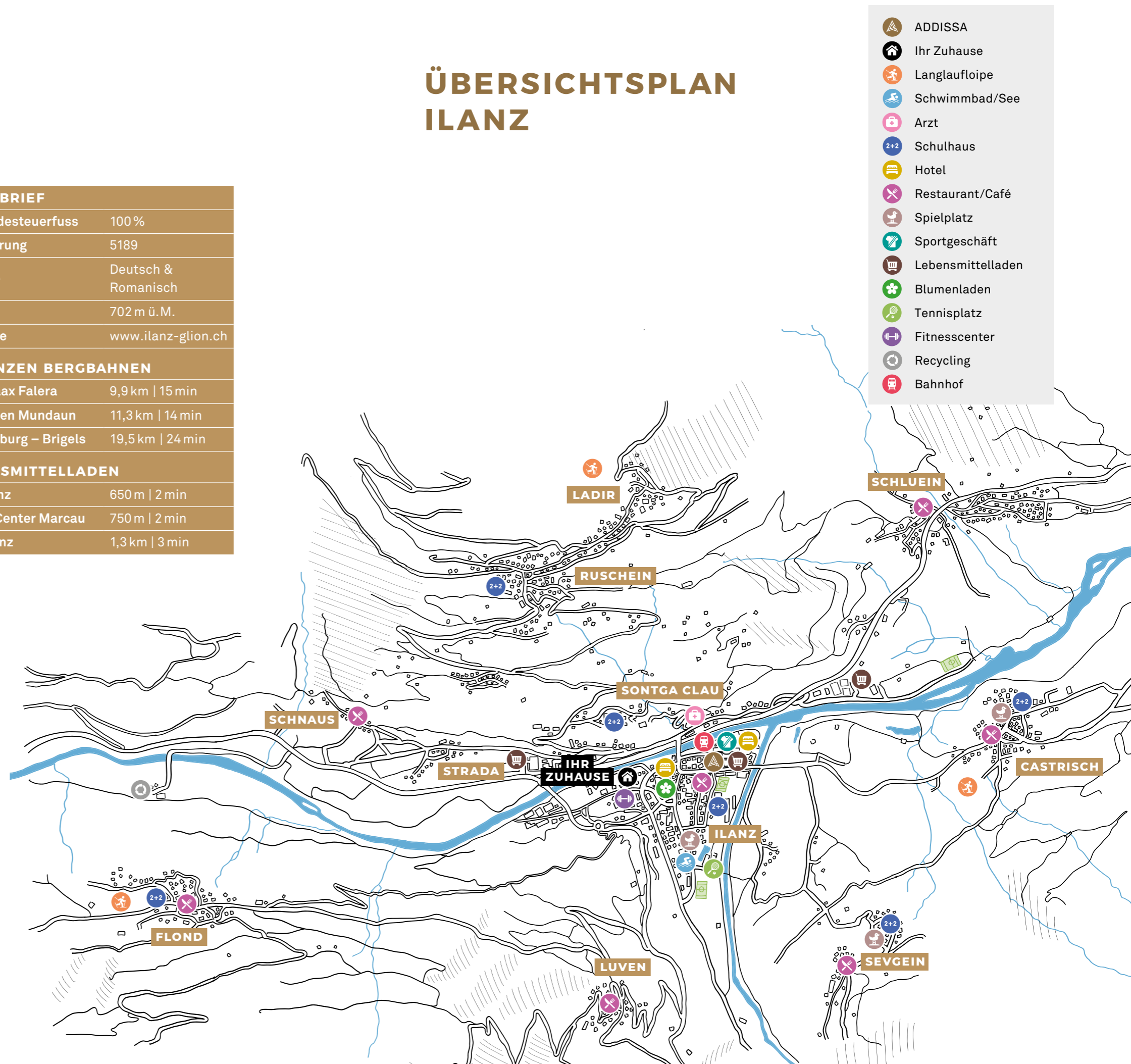
STANDORT DER IMMOBILIE

Ilanz, die erste Stadt am Rhein, liegt inmitten der Surselva und besteht als Gemeinde aus zwölf weiteren Fraktionen. Es ist perfekte Startort für Ausflüge in die Natur, Kulturerlebnisse und weitere Freizeitaktivitäten. Die Kleinstadt überzeugt mit einem grossen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Ilanz beeindruckt mit ihrer historischen Altstadt aus dem 16. Jahrhundert. Die gute Lage in unmittelbarer Nähe zu den Bergbahnen in der Region bietet sowohl im Sommer als auch im Winter zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Auch die drei Badeseen Cauma-, Cresta- und Laaxersee liegen nur wenige Fahrminuten von Ilanz entfernt. In Ilanz ist zudem das einzige Freibad der Surselva zu finden.

Das Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Quartier in Ilanz, ist aber dennoch zentral gelegen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die Anfahrt erfolgt über die A13 bis zur Ausfahrt Reichenau, danach über die Route 19 bis Ilanz. Wer gerne entschleunigt reist, erreicht Ilanz ab Chur mit dem Zug.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	100 %
Bevölkerung	5189
Sprache	Deutsch & Romanisch
Höhe	702 m ü. M.
Webseite	www.ilanz-glion.ch
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Flims Laax Falera	9,9 km 15 min
Obersaxen Mundaun	11,3 km 14 min
Waltensburg – Brigels	19,5 km 24 min
LEBENSMITTELLADEN	
Spar Ilanz	650 m 2 min
Migros Center Marcau	750 m 2 min
Coop Ilanz	1,3 km 3 min

ÜBERSICHTSPLAN ILANZ



IHR ZUHAUSE



Das Einfamilienhaus beeindruckt schon von aussen durch seine besondere Geometrie. Es befindet sich in einem familiären Quartier an zentraler Lage in Ilanz und kann als Erst- oder Zweitwohnsitz genutzt werden.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladendes Entree, von welchem aus Sie in den offenen und hellen Wohn-/Essbereich gelangen. Dieser überzeugt mit seinen raumhohen Fenstern, die viel Tageslicht hineinlassen. Im Wohnraum sorgt ein Kamin zusätzlich für eine wohlige Atmosphäre in der kalten Jahreszeit. Von hier gelangen Sie auch direkt auf den schönen Sitzplatz mit Blick in die grüne Gartenanlage. Die grosse Küche bie-

tet viel Stauraum und ist mit modernen Geräten ausgestattet. Über eine Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo eine grosszügige Diele auf einen zusätzlichen Balkon führt. Im Obergeschoss befinden sich die vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer mit Dusche bzw. Eckbadewanne.

Nebst einer Doppelgarage gehören zum Haus eine Waschküche, ein Kellerraum sowie ein separater Weinkeller. Diese befinden sich im Untergeschoss, wo es zusätzlich einen grossen Spiel- und Bastelraum gibt. Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 280 m² und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

OBJEKT- BESCHREIBUNG



Via Gravas 9
7130 Ilanz



Wohnfläche
ca. 280 m²



Baujahr
1989



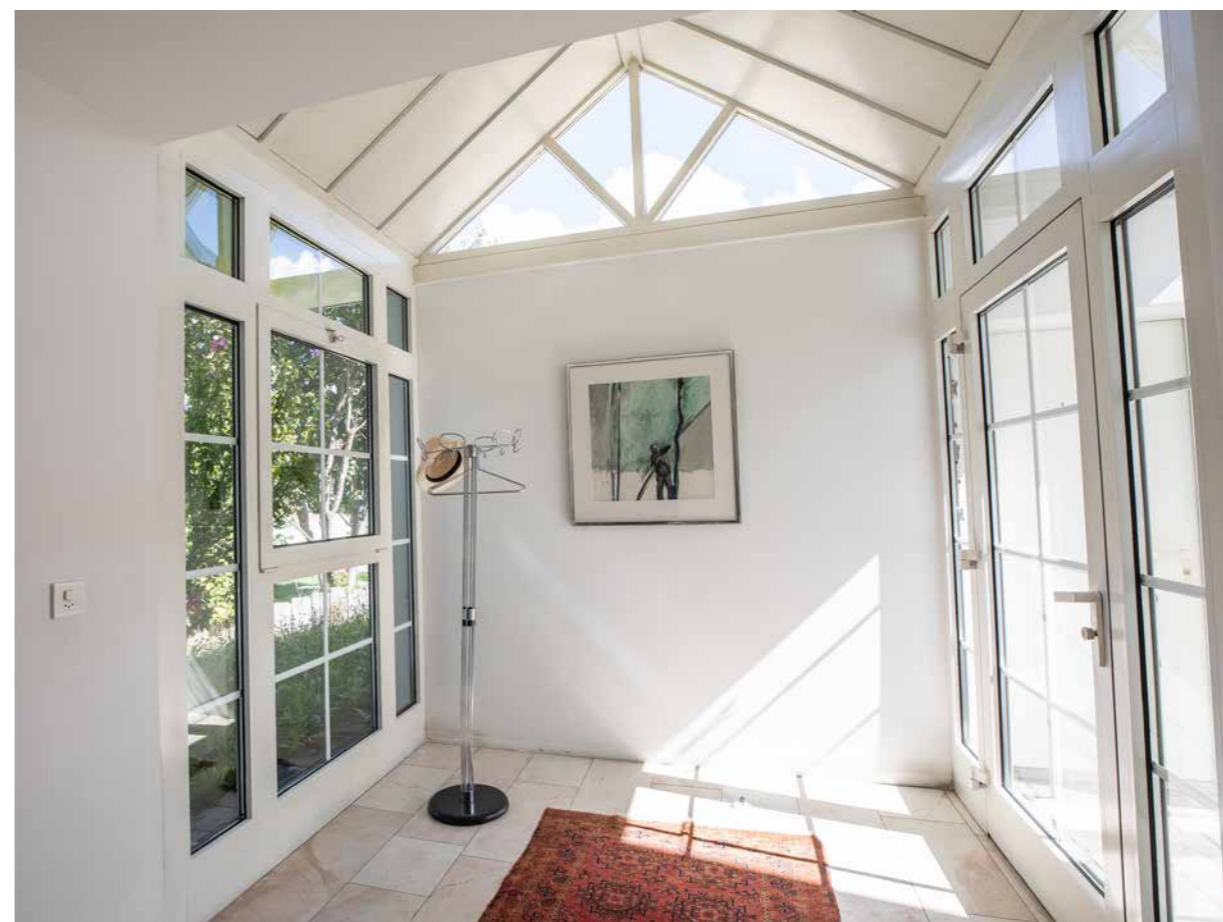
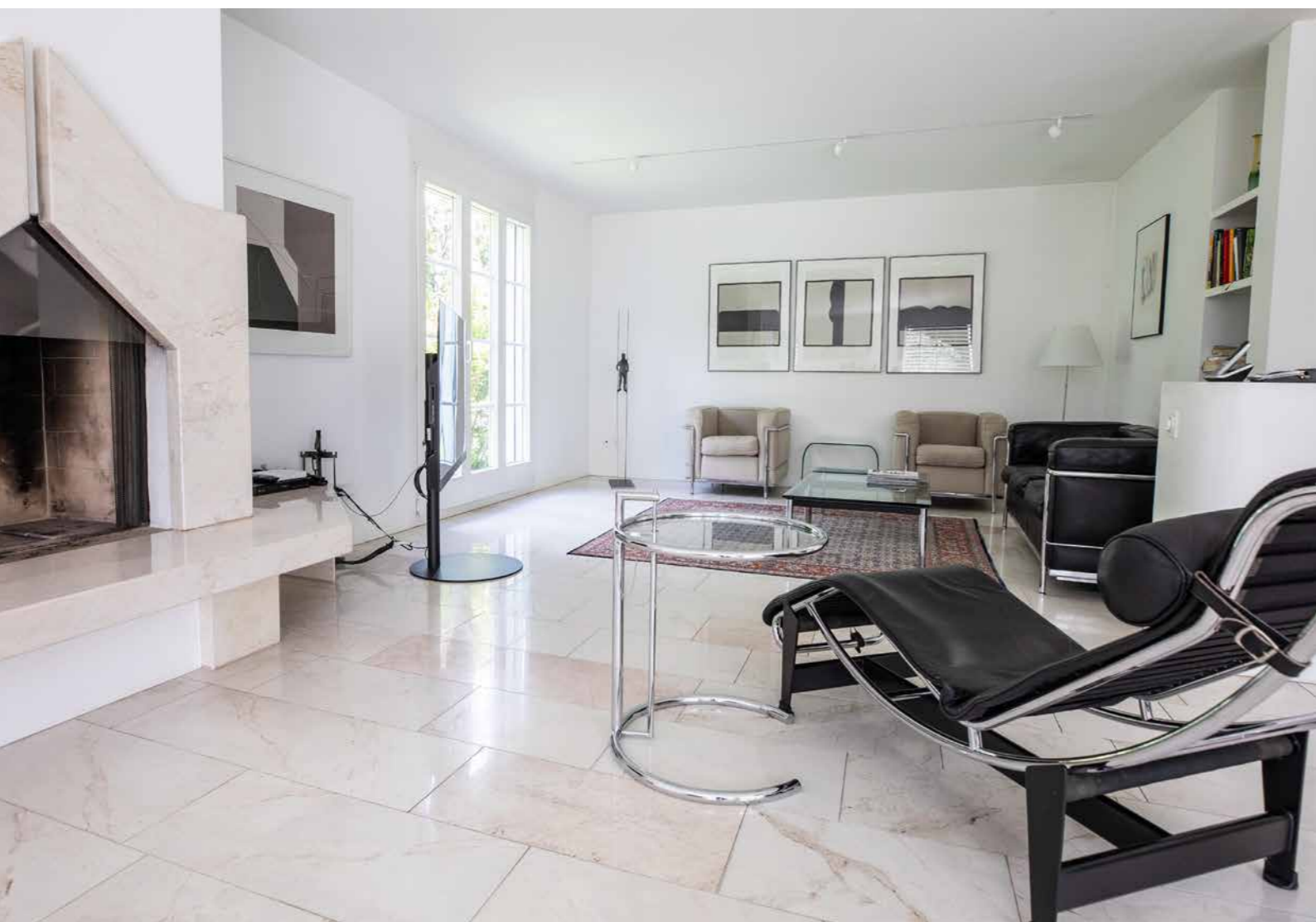
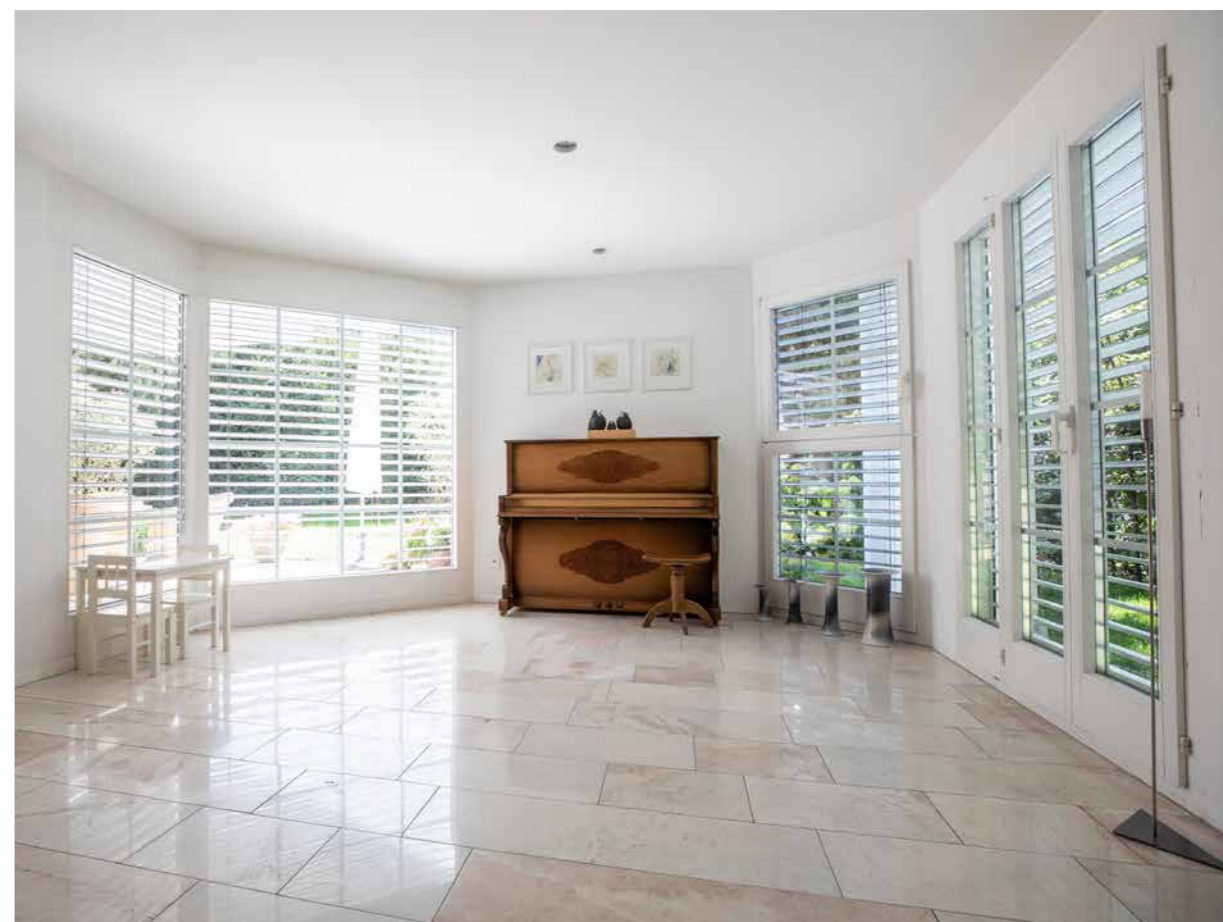
Kaufpreis
1495 000.-



Parkplatz
vorhanden

Parzellen-Nr.	667
Renoviert	fortlaufend
Objekt	6½-Zimmer-Einfamilienhaus
Etagen	2
Grundstücksfläche	898 m ²
Kubatur	1352 m ³
Parkplatz	Doppelgarage
Heizung	Elektro-Zentralspeicher
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Status	Erst- oder Zweitwohnsitz
Verfügbarkeit	1.7.2024

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst vor Ort.





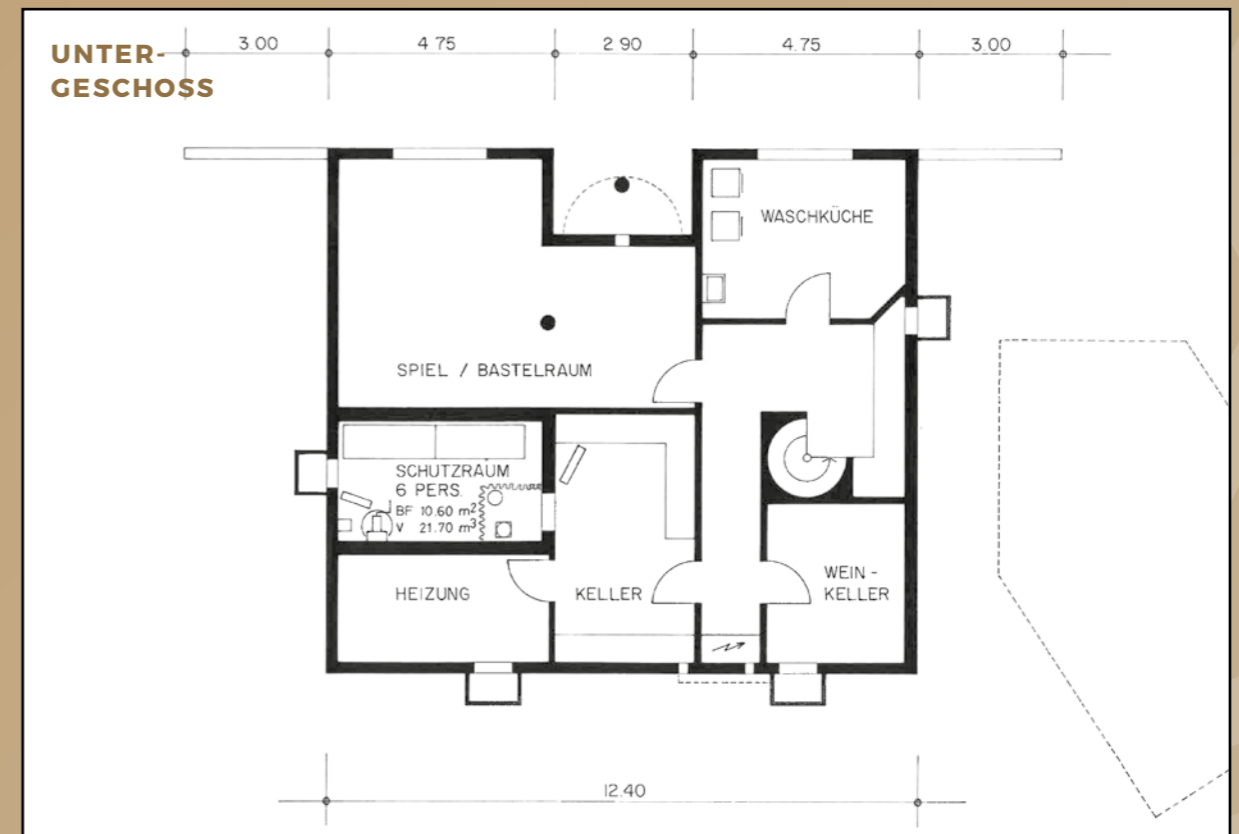
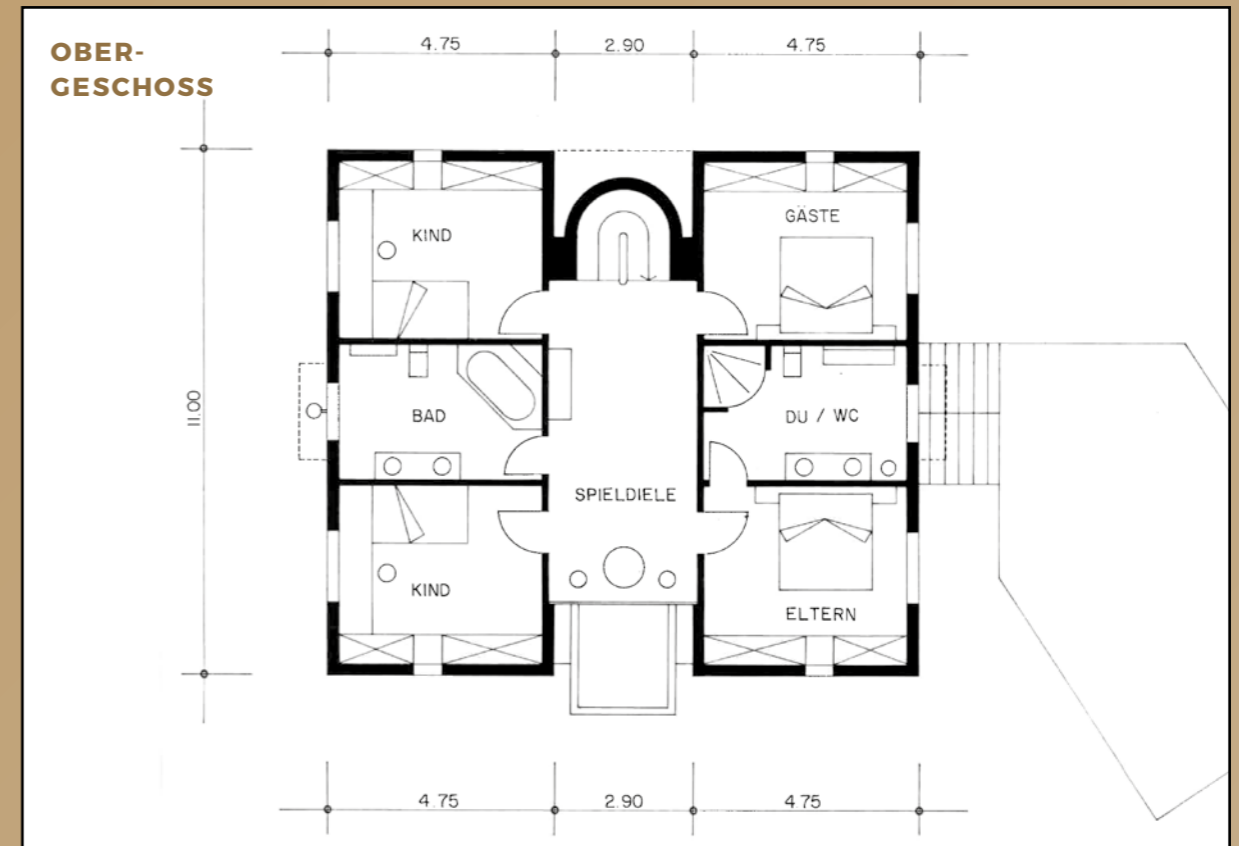
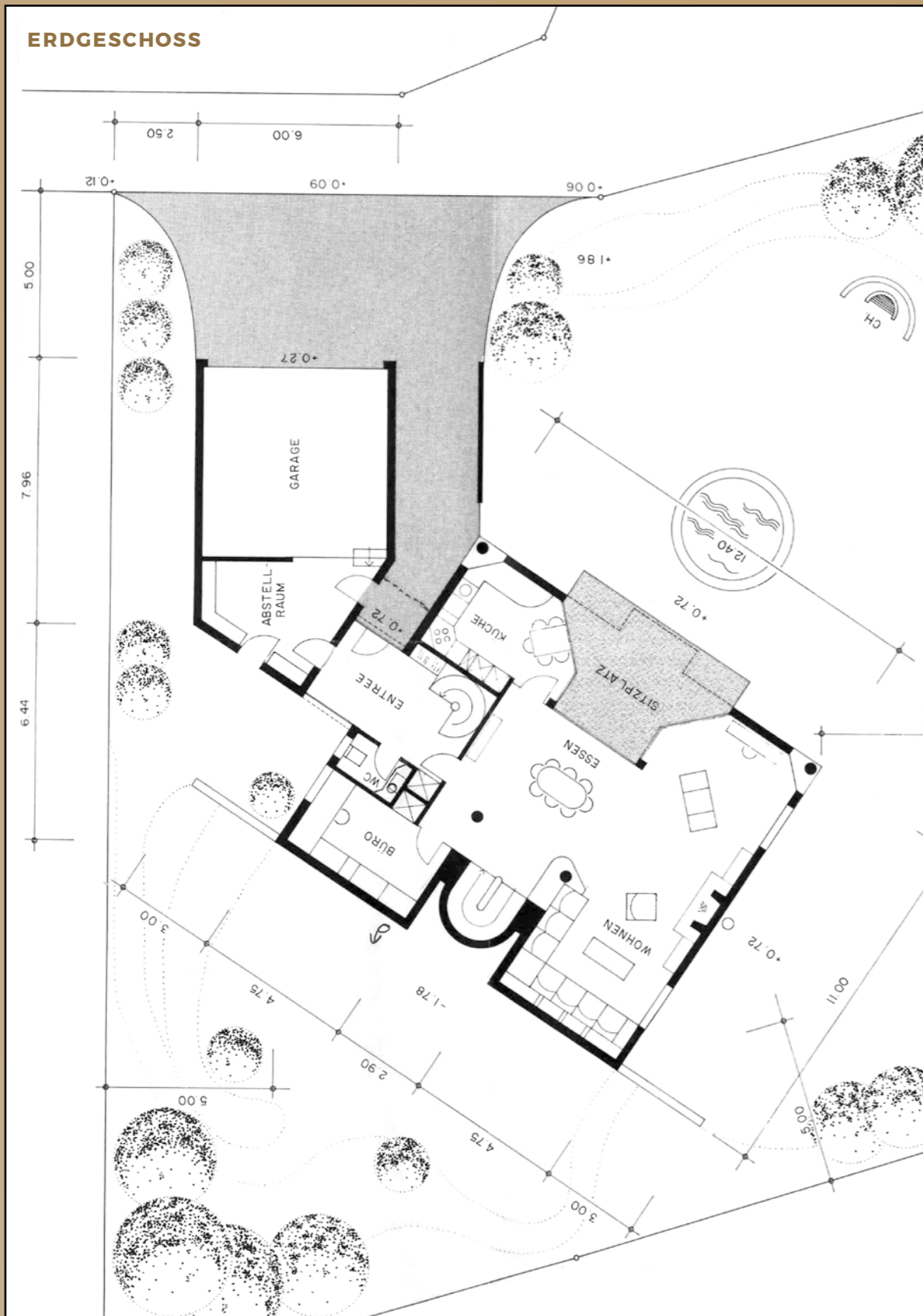



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

**DA CASA ELLA
SURSELVA.
E NUA SESENTIS
VUS DA CASA?**

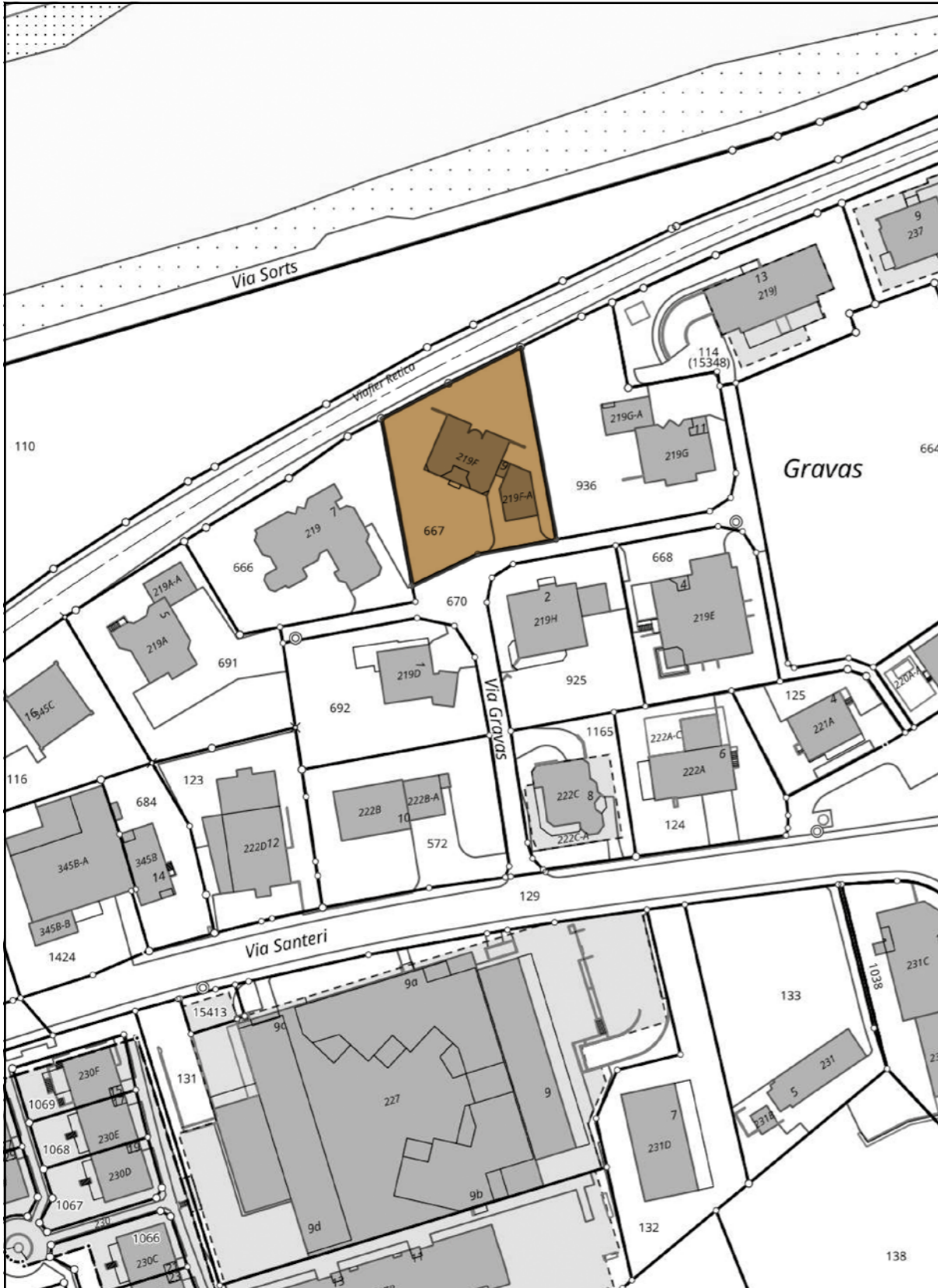
Poststrasse 3 · CH-7130 Ilanz · www.addissa.ch

GRUNDRISSE



SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via Gravas 9 · 7130 Ilanz**



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

TREUHAND

IMMOBILIEN

Revision/
Wirtschaftsprüfung

Rechnungs-
wesen

Vermietung

Verwaltung

Steuern

Baumanagement

Ehe- und Erbrecht

Unternehmens-
beratung

Verkauf

Vertragswesen

**AUS EINER
HAND UND IN IHRER
REGION**



ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · 079 237 36 95 · www.addissa.ch