



WOHNHAUS MIT GEWERBE- FLÄCHE UND ENT- WICKLUNGSPOTENZIAL

VIELSEITIG · ZENTRAL · CHANCENREICH

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG

TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
079 221 31 03
m.bundi@addissa.ch
www.addissa.ch

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
IMMOBILIEN-
ANGEBOTE



IHRE ANSPRECH- PERSON

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

MATHIAS BUNDI

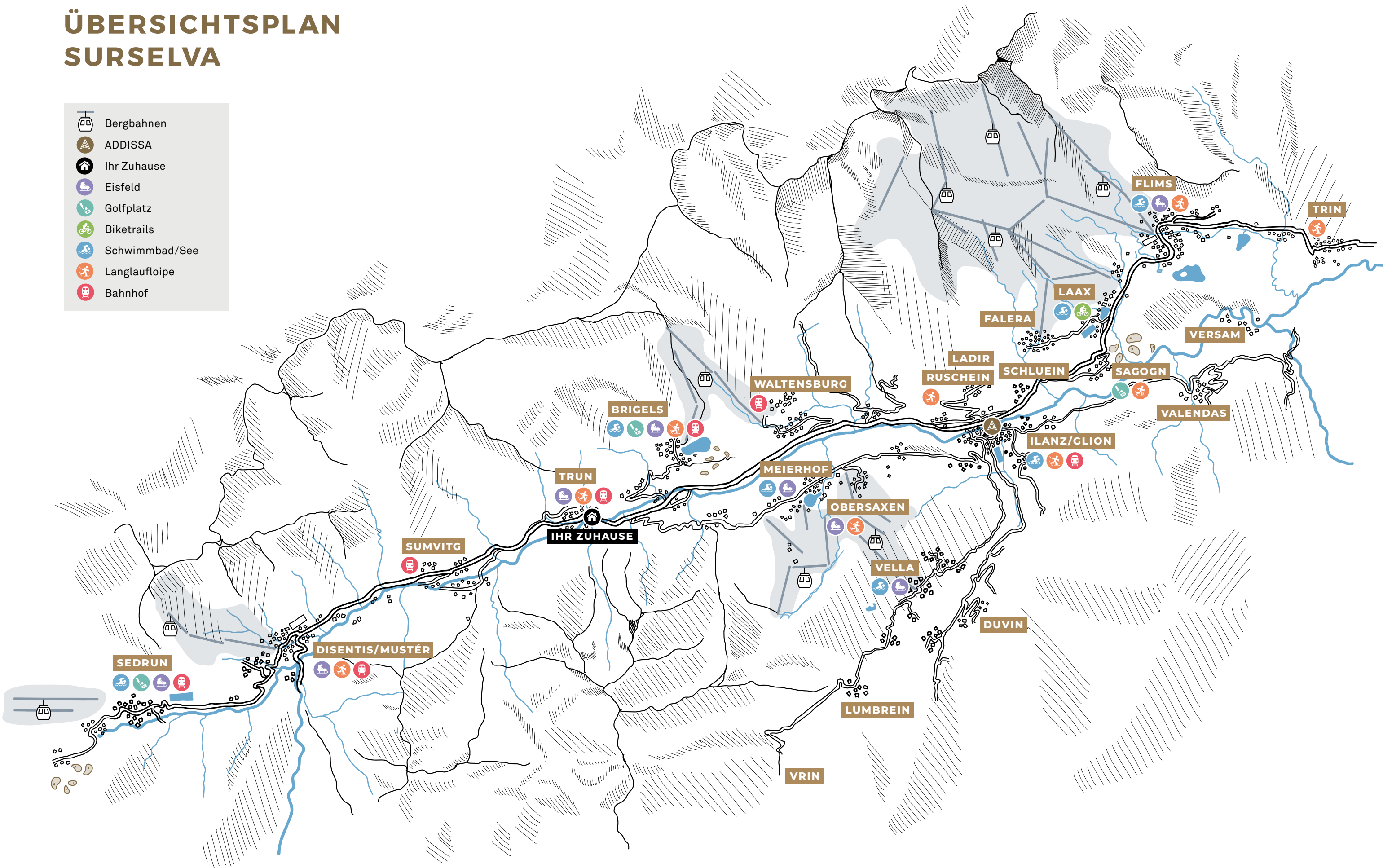
079 221 31 03

m.bundi@addissa.ch



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



IHR ZUHAUSE



Diese Liegenschaft vereint Wohnen und Gewerbe unter einem Dach und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude umfasst zwei separate Wohneinheiten mit 5½ bzw. 4½ Zimmern sowie ehemalige Gewerbeflächen im Erdgeschoss, die einst als Restaurant und Verkaufsladen (Metzgerei) genutzt wurden. Die rechte Haushälfte befindet sich in einem gut bewohnbaren Zustand und bietet eine solide Grundlage für die sofortige Nutzung. Die linke Wohnung ist einfach ausgebaut und bietet Potenzial für individuelle Modernisierungen. Eine Besonderheit bildet die Erschliessung des linken Dachgeschosses, die über das zentrale Treppenhaus erfolgt.

Im Untergeschoss stehen Keller- und Technikräume zur Verfügung. Zur Liegenschaft gehört zudem ein Garten mit Gartenhaus auf einer separaten Parzelle, die sich in kurzer Gehdistanz zum Wohnhaus befindet. Eine interessante Liegenschaft für alle, die Wohnraum, Gewerbe oder Entwicklungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

STANDORT DER IMMOBILIE

Trun liegt im Herzen der Surselva zwischen Ilanz und Disentis/Mustér. Mit der Rhätischen Bahn und per Auto gelangt man mühelos und bequem nach Trun. Die Autobahn Richtung Chur, Zürich oder Tessin erreicht man in rund 40 Minuten. Berge und Weitblick prägen das Tal, Wanderwege und Bikerouten beginnen in der Nähe. Im Winter ergänzen der Familienskilift Runal la Péra, eine Natureisbahn, ein Hallenbad sowie eine Langlaufloipe das Angebot. Die Wintersportgebiete der Surselva sind rasch erreichbar.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	95 %
Bevölkerung	1141
Sprache	Romanisch
Höhe	850 m ü. M.
Webseite	trun.ch
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Obersaxen Mundaun	12,8 km 19 min 🚠
Waltensburg – Brigels	13,3 km 24 min 🚠
Flims Laax Falera	27,5 km 32 min 🚠
LEBENSMITTELLADEN	
Volg Trun	160 m 1 min 🚶
Migros Center Marcau	18,96km 21 min 🚗
Coop Ilanz	17,6 km 18 min 🚗

OBJEKT-BESCHREIBUNG



Via Principala 81
7166 Trun



Wohnfläche
Total 353,50 m²



Baujahr
ca. 1700



Kaufpreis
480 000.–

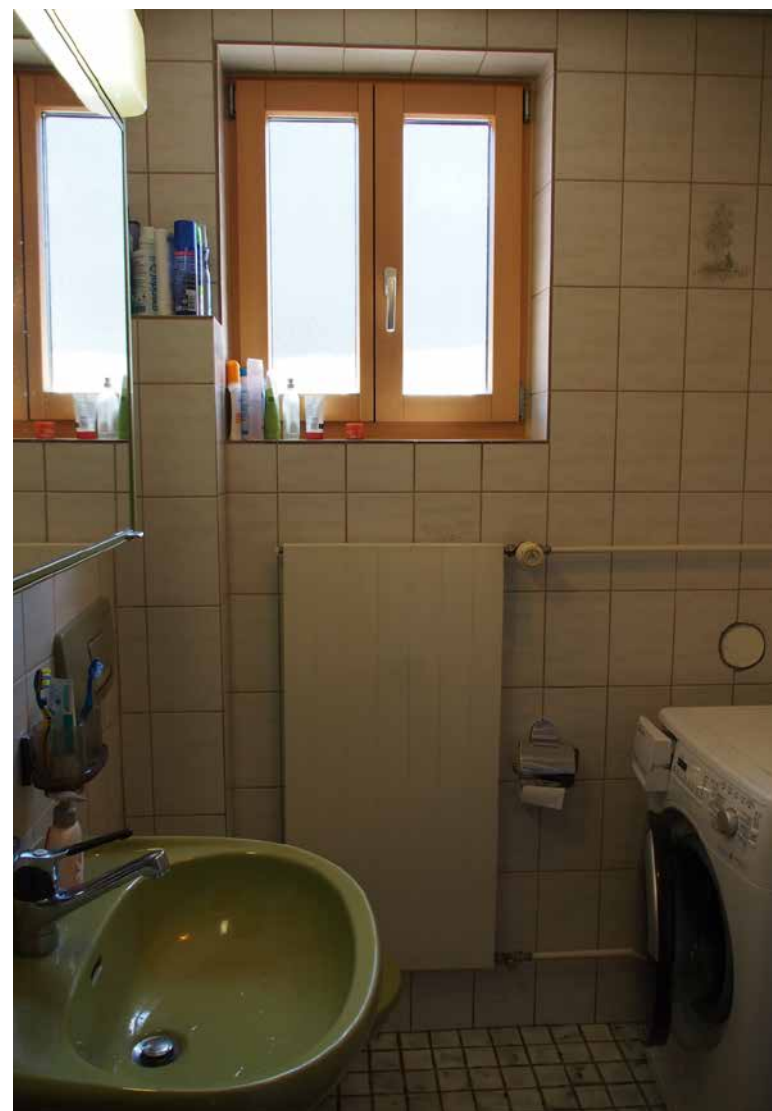


Renoviert
2002

Parzellen-Nr.	1522 + 1523 + 1536
Objekt	Wohnhaus mit Gewerbefläche
Anzahl Zimmer	5½ + 4½
Anzahl Etagen	4
Grundstücksfläche	88 m² rechte Haushälfte + 95 m² linke Haushälfte
Wohnfläche	Total 353,50 m² Wohnung rechts (über Restaurant) 102 m² Ehem. Restaurant 47 m² Wohnung links (über Verkaufsladen) 110,4 m² Verkaufsladen 94,1 m² Keller 30 m²
Volumen	871 m³ rechte Haushälfte + 772 m³ linke Haushälfte
Garten	Garten mit Gartenhaus auf Parzelle-Nr. 1536 (Volumen 36 m³, Baujahr 2005, Grundstückfläche 252 m²)
Heizung	Ölheizung (2004), Specksteinofen (Restaurant)
Wärmeverteilung	Radiatoren
Status	Erst- oder Zweitwohnsitz
Verfügbarkeit	ab sofort

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.

RECHTE HAUSHÄLFTE







LINKE HAUSHÄLFTE

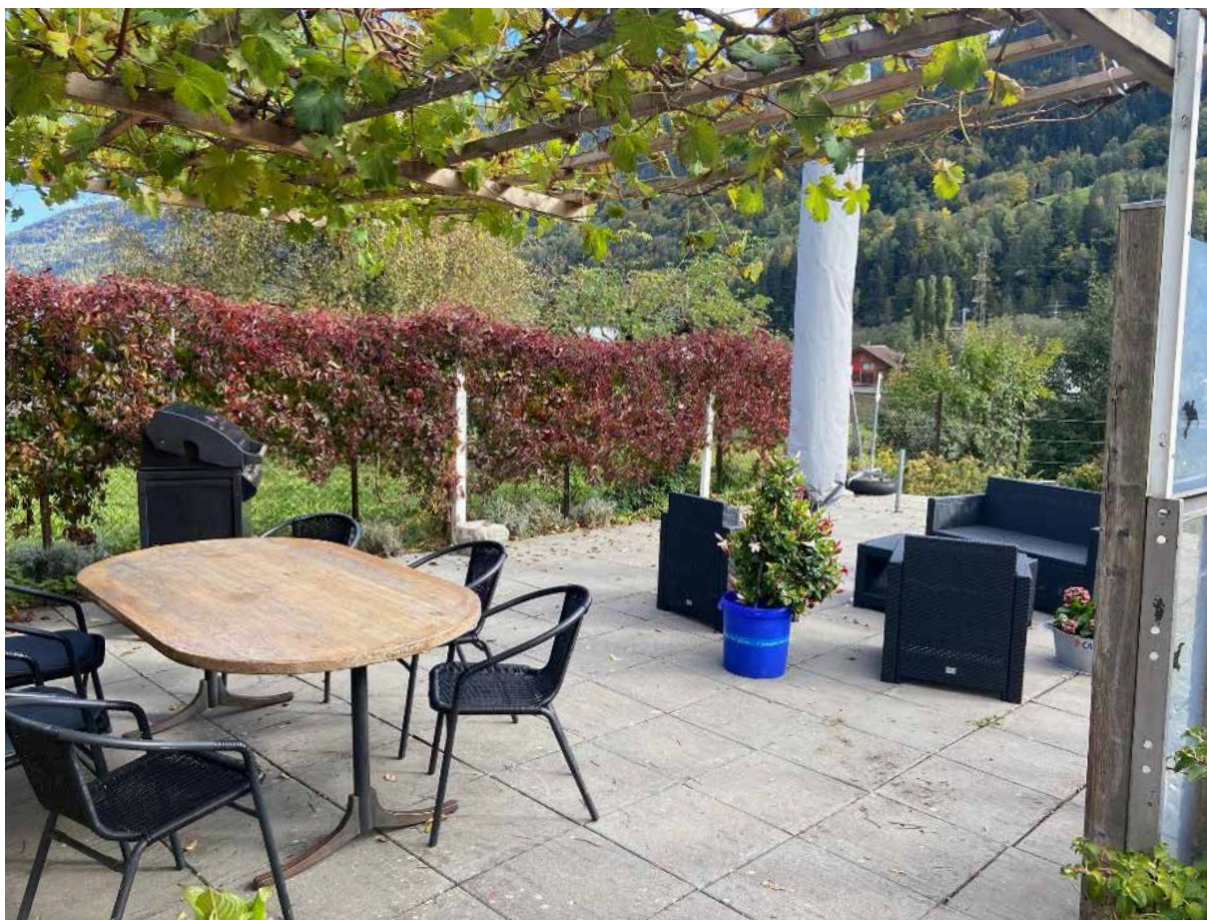




EHEMALIGE VERKAUFLOKALITÄT METZGEREI

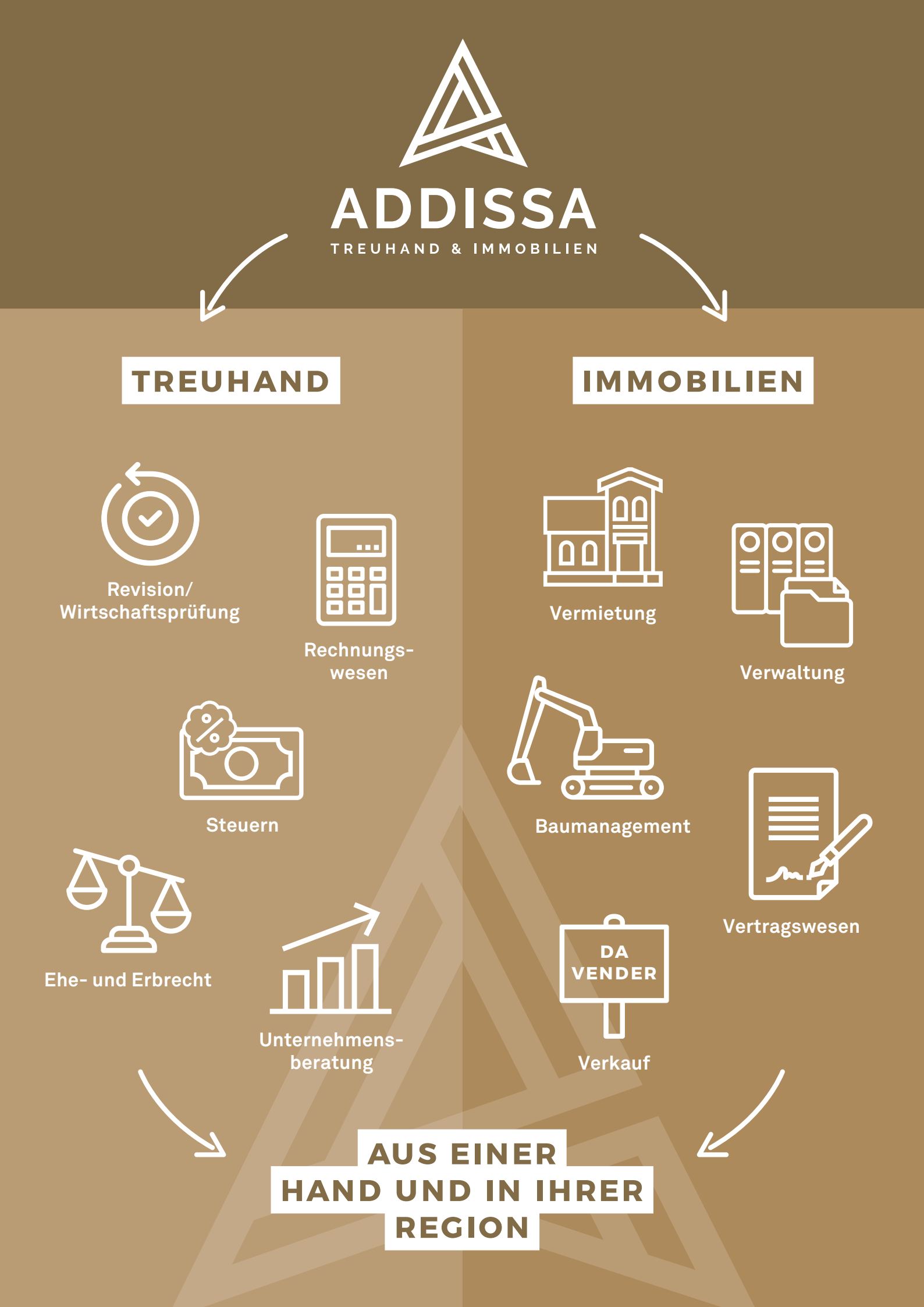
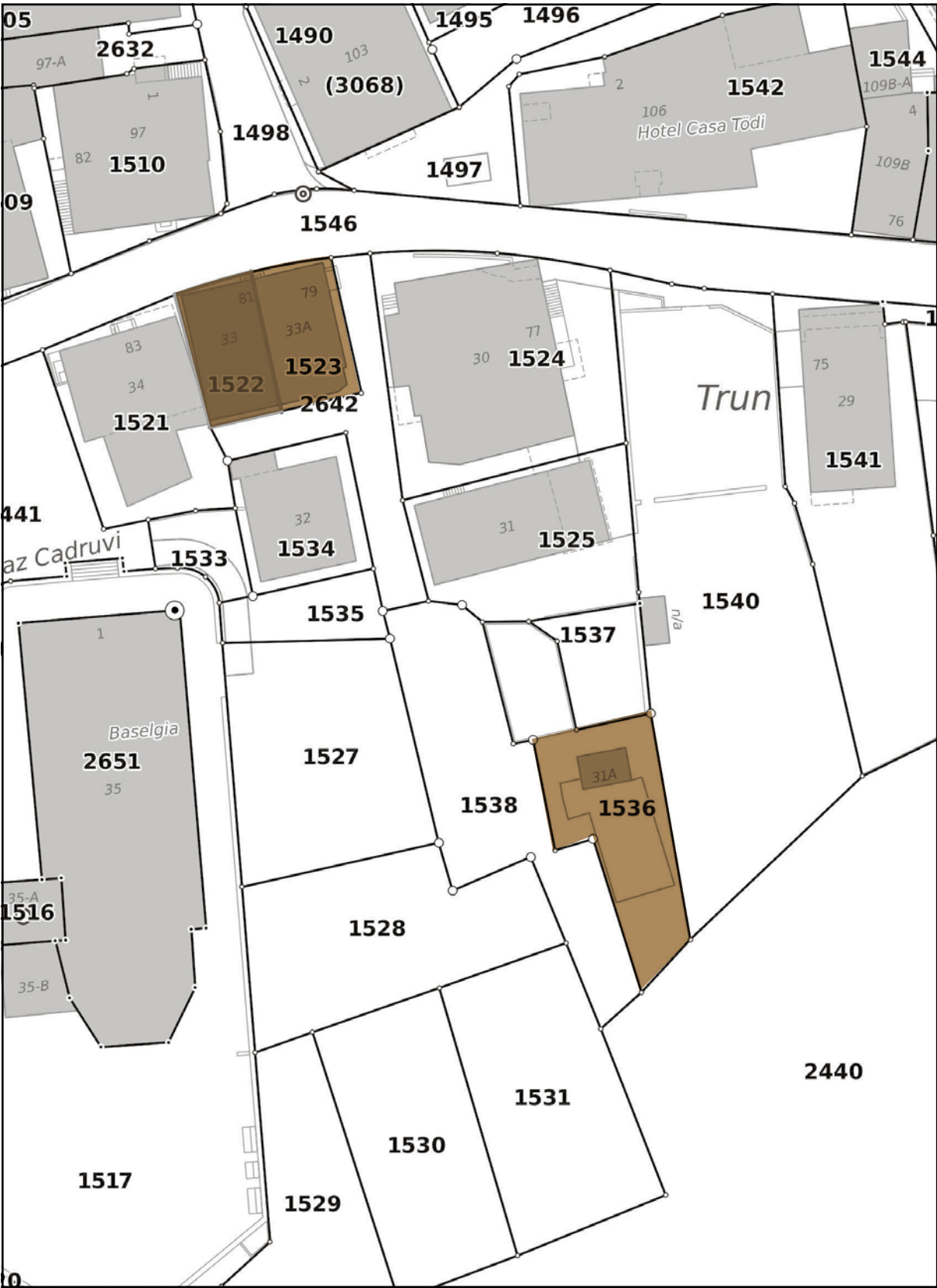


GARTEN MIT GARTENHAUS



SITUATIONSPLAN

Adresse: **Valsenstrasse 18 · 7130 Ilanz**





ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · 079 221 31 03 · www.addissa.ch