



**ADDISSA**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

# 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

## 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.

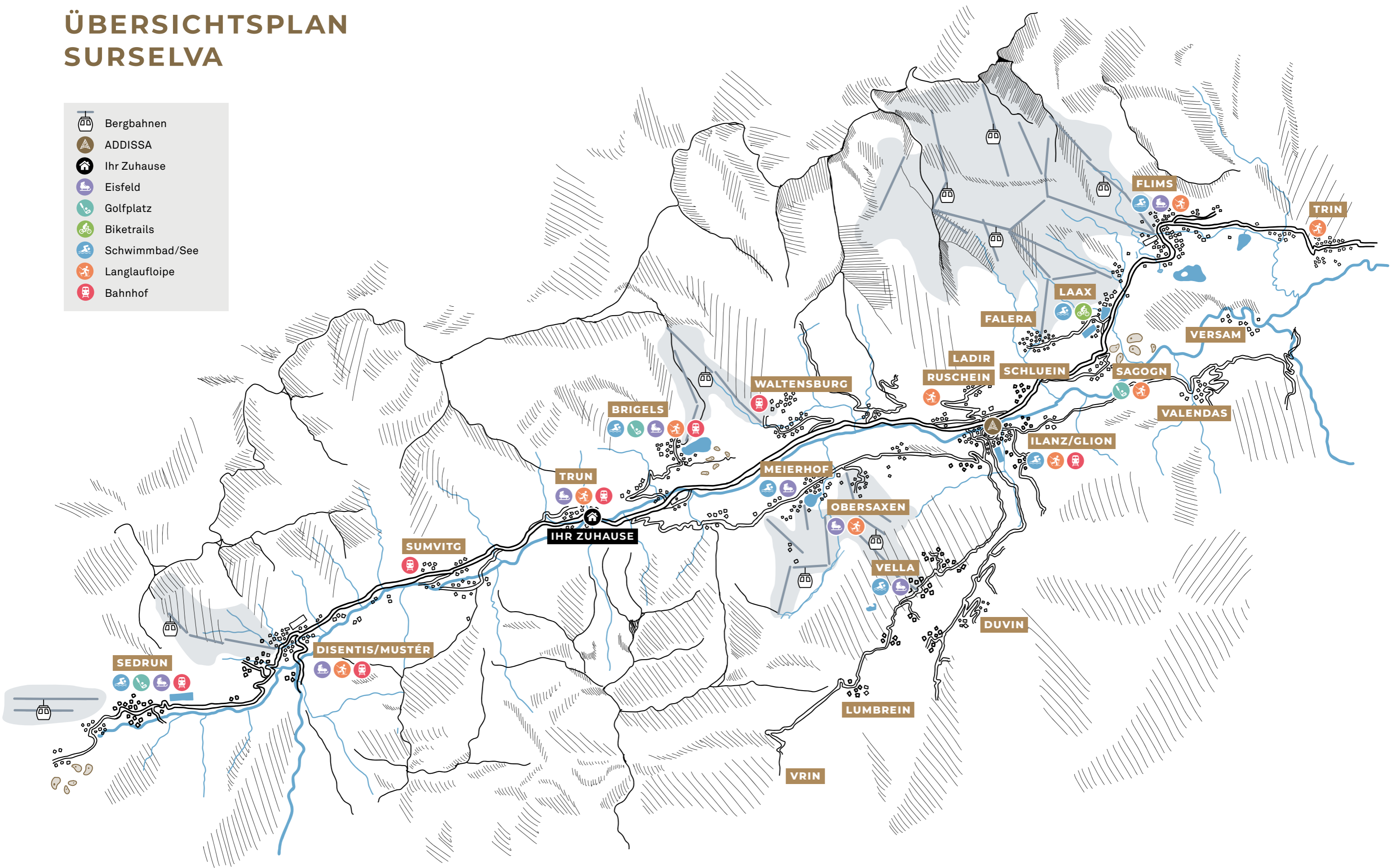
**MATHIAS BUNDI**  
079 221 31 03  
m.bundi@addissa.ch

ENTDECKEN  
SIE ALLE UNSERE  
**IMMOBILIEN-  
ANGEBOTE**



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

# OBJEKT- BESCHREIBUNG



Via Principala 81  
7166 Trun



Wohnfläche  
Total 353,50 m²



Baujahr  
ca. 1700



Kaufpreis  
500 000.-



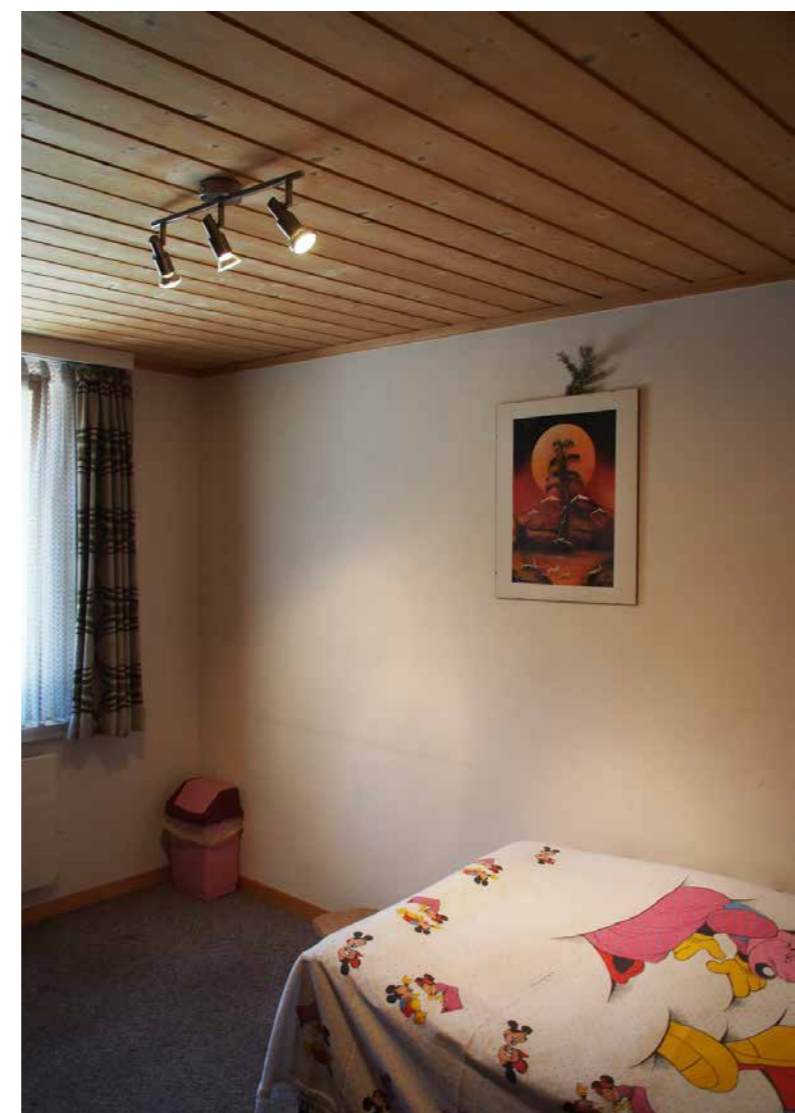
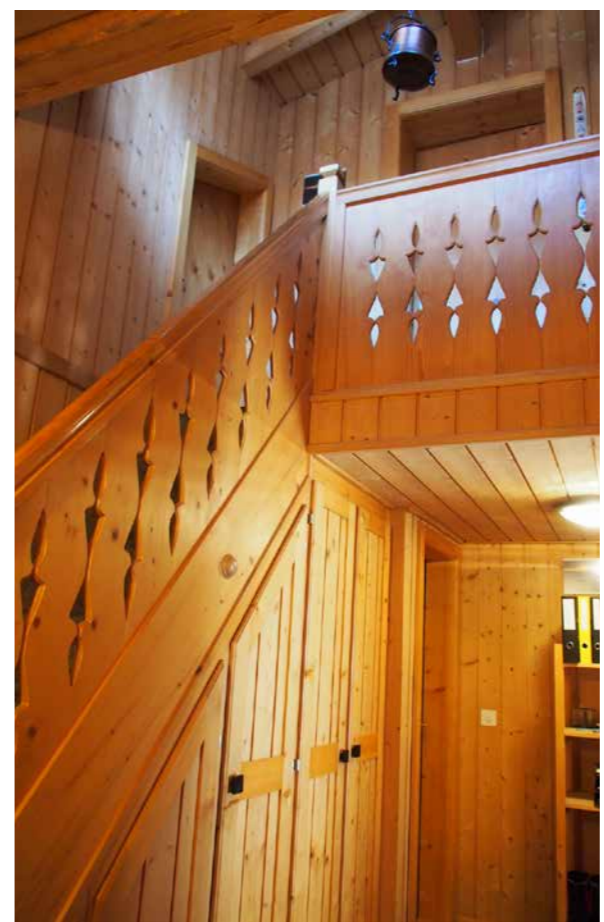
Renoviert  
2002

<b>Parzellen-Nr.</b>	1522 + 1523 + 1536
<b>Objekt</b>	Wohnhaus mit Gewerbefläche
<b>Anzahl Zimmer</b>	5½ + 4½
<b>Anzahl Etagen</b>	4
<b>Grundstücksfläche</b>	88 m² rechte Haushälfte + 95 m² linke Haushälfte
<b>Wohnfläche</b>	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
<b>Volumen</b>	871 m³ rechte Haushälfte + 772 m³ linke Haushälfte
<b>Garten</b>	Garten mit Gartenhaus auf Parzelle-Nr. 1536 (Volumen 36 m³, Baujahr 2005, Grundstückfläche 252 m²)
<b>Heizung</b>	Ölheizung (2004), Specksteinofen (Restaurant)
<b>Wärmeverteilung</b>	Radiatoren
<b>Status</b>	Erst- oder Zweitwohnsitz
<b>Verfügbarkeit</b>	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





**EHEMALIGE  
RESTAURANTLOKALITÄT**



LINKE HAUSHÄLFTE

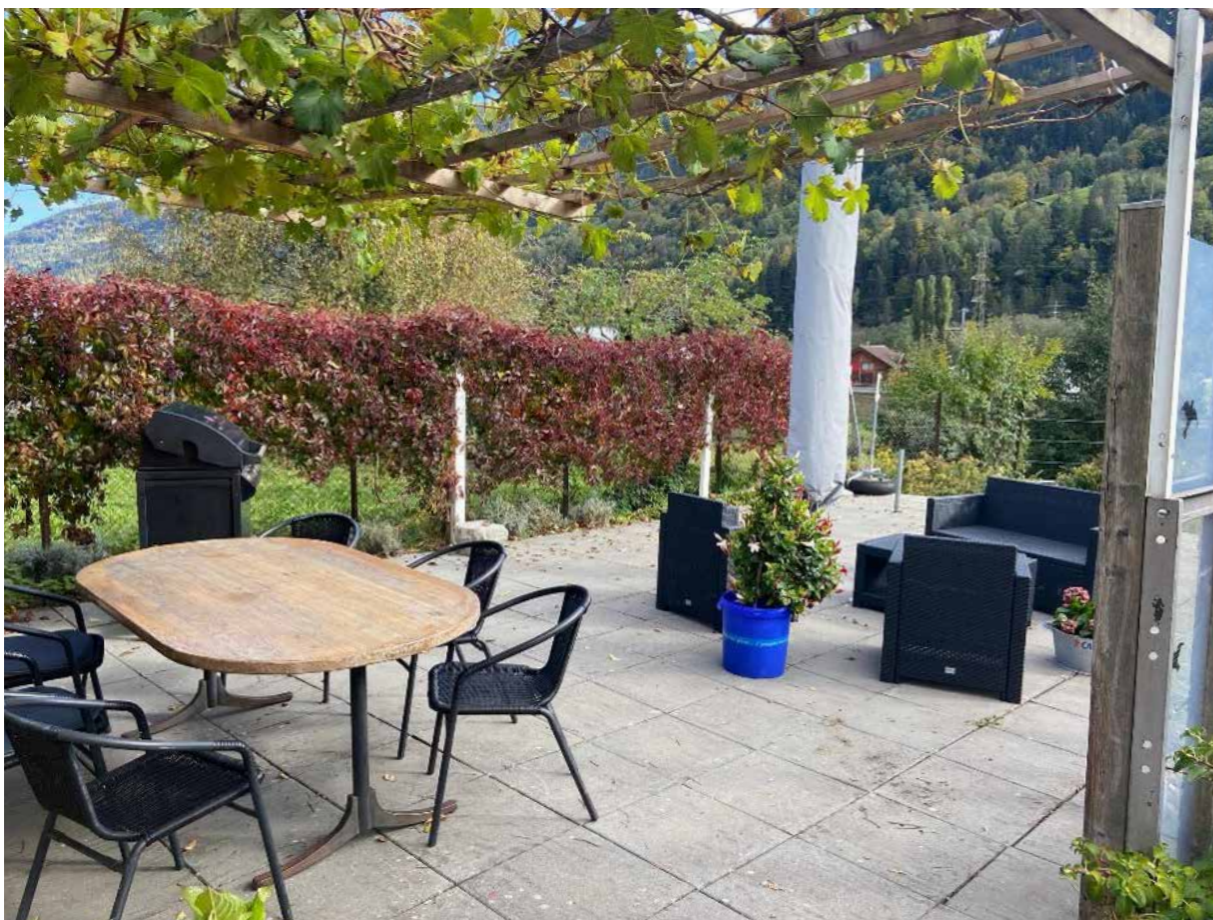




**EHEMALIGE VERKAUFLOKALITÄT  
METZGEREI**

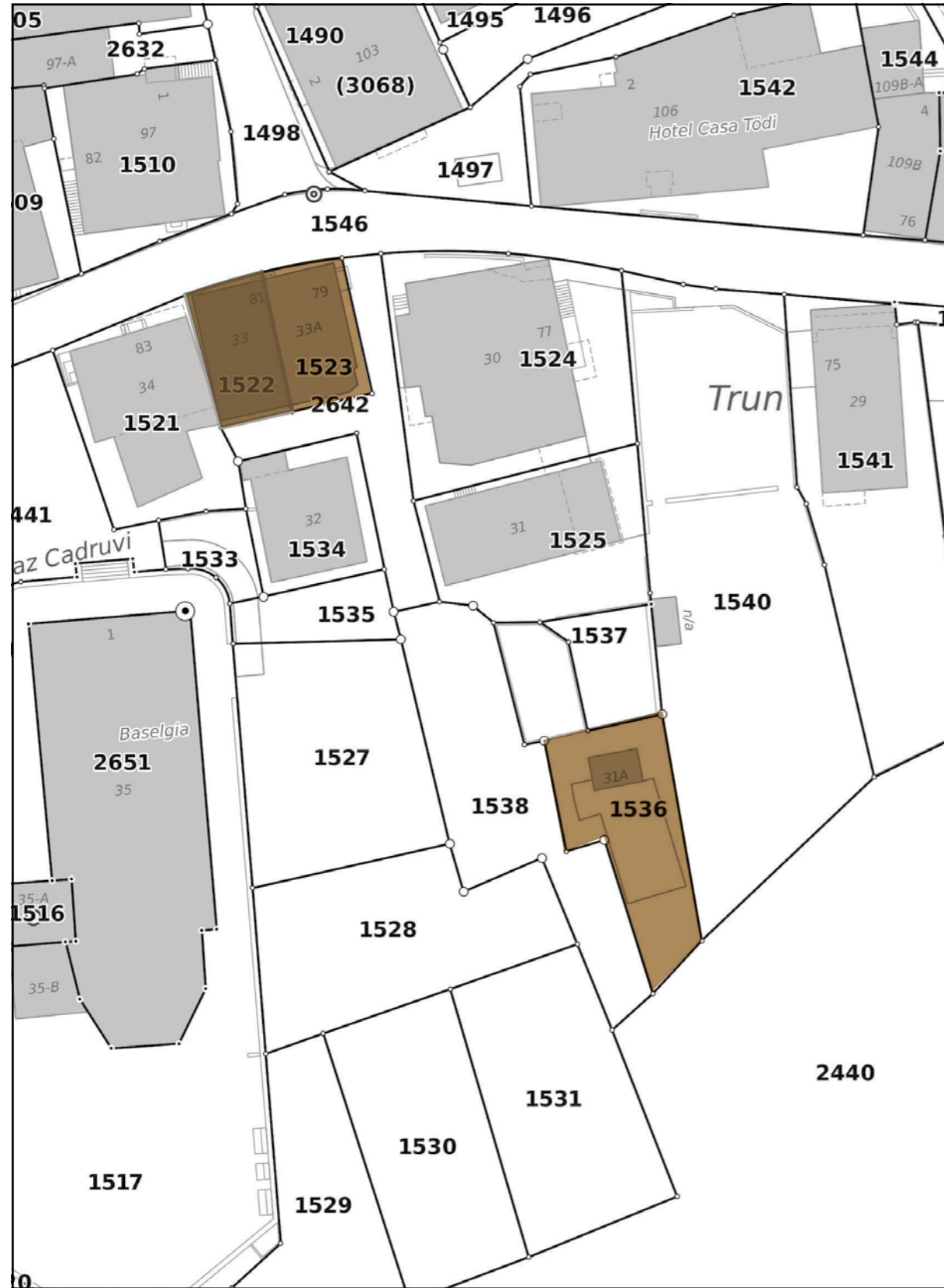


# GARTEN MIT GARTENHAUS



# SITUATIONSPLAN

Adresse: **Valsenstrasse 18 · 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 · 079 221 31 03 · [www.addissa.ch](http://www.addissa.ch)