ILANZ

ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

# GROSSZÜGIGE 4½-ZIMMER-WOHNUNG MIT VERANDA UND BALKON

MODERN · HELL · SONNIG




**VERKAUF & BERATUNG**

**ADDISSA AG**
TREUHAND & IMMOBILIEN

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

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
**IMMOBILIEN-**
**ANGEBOTE**

# 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.

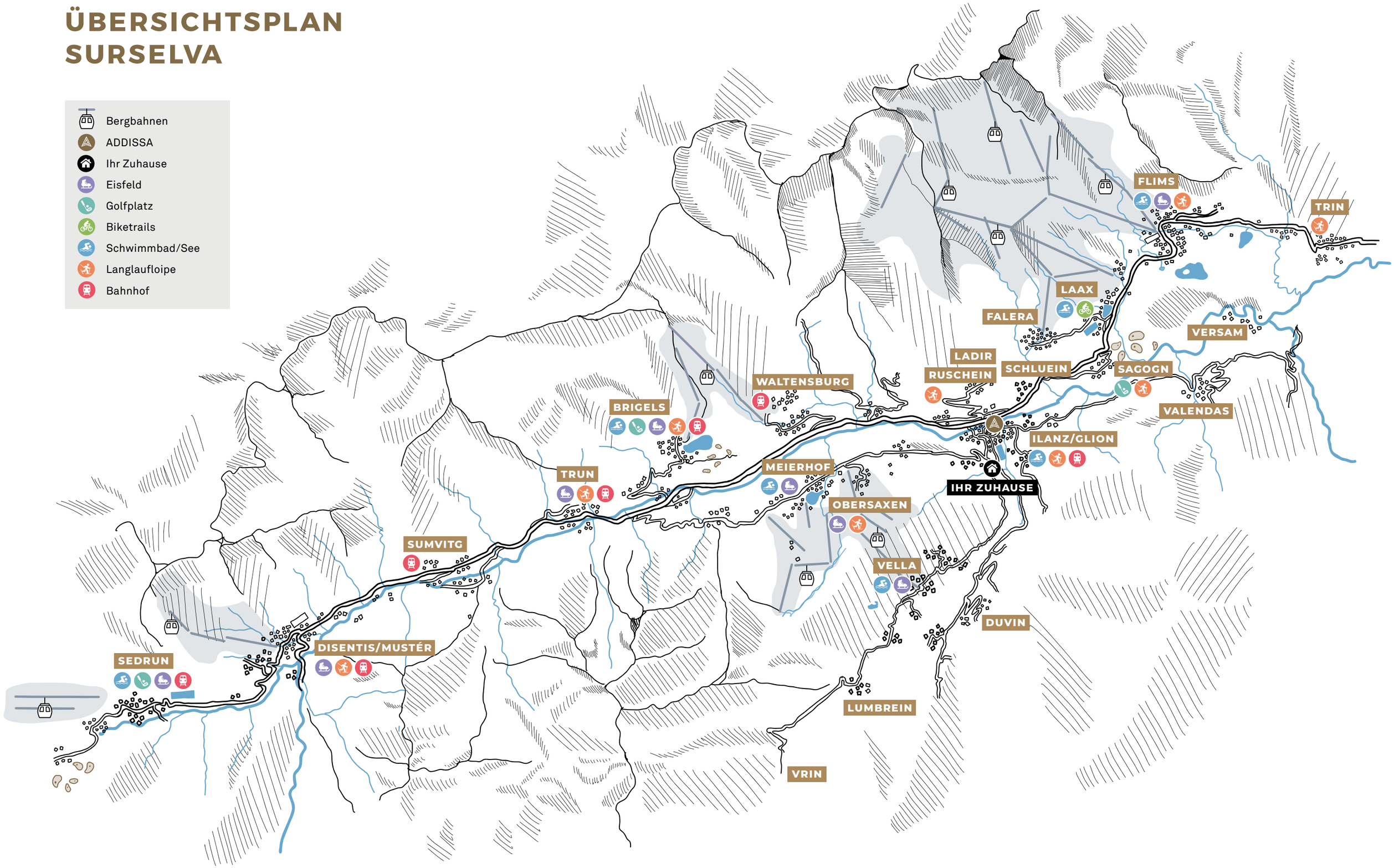
**ADRIAN MAISSEN**
079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch

**PIERINA MAISSEN**
p.maissen@addissa.ch



# ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



# IHR ZUHAUSE



Die moderne 4½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit 125 m² Wohnfläche, viel Tageslicht und einer herrlichen Aussicht ins Grüne. Die offene Küche bildet zusammen mit dem grosszügigen Wohnbereich das Herzstück der Wohnung. Drei Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wobei eines über ein eigenes Badezimmer mit Dusche verfügt. Hochwertige Holzböden, natürliche Materialien und ein harmonisches Farbkonzept schaffen eine warme und behagliche Wohnatmosphäre. Die gedeckte Süd-Veranda und der Nord-Balkon erweitern den Wohnraum ins Freie. Ein eigener Kellerraum mit Waschküche sowie zwei Garagenparkplätze mit E-Ladestation runden das Angebot ab. Der Lift führt direkt in die Wohnung.

# STANDORT DER IMMOBILIE

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und weitere Dienstleistungen sind bequem erreichbar. Sportplätze und das Freibad Fontanivas liegen in unmittelbarer Nähe. Auch der Bahnhof Ilanz ist gut erreichbar und verbindet die Stadt mit Chur und den umliegenden Gemeinden. Die umliegenden Ferienregionen Flims Laax Falera, Obersaxen Mundaun, Vals und Brigels sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Damit verbindet der Standort komfortables Wohnen mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – im Sommer wie im Winter. Ilanz bietet als regionales Zentrum der Surselva eine ausgezeichnete Infrastruktur für den Alltag.

| STECKBRIEF | |
|---|---|
| **Gemeindesteuerfuss** | 100 % |
| **Bevölkerung** | 5189 |
| **Sprache** | Deutsch und Romanisch |
| **Höhe** | 702 m ü. M. |
| **Webseite** | www.ilanz-glion.ch |
| **SCHULEN UND FREIZEIT** | |
| **Primarschule** | 1 km \| 5 min |
| **Kindergarten** | 750 m \| 5 min |
| **Oberstufe** | 1 km \| 5 min |
| **Schwimmbad** | 700 m \| 5 min |
| **LEBENSMITTELLADEN** | |
| **Spar Ilanz** | 950 m \| 2 min |
| **Migros Center Marcau** | 1 km \| 2 min |
| **Coop Ilanz** | 1,4 km \| 2 min |



# OBJEKT-BESCHREIBUNG

**Valserstrasse 38**
**7130 Ilanz**

**Wohnfläche**
**125 m²**

**Baujahr**
**2025**

**Kaufpreis**
**1 235 000.–**

**Lift**
**vorhanden**

| | |
|---|---|
| **Parzellen-Nr.** | 15018 |
| **StWEG** | Plauns |
| **Einheiten** | 5 |
| **Objekt** | 4½-Zimmerwohnung (D) |
| **Etage** | 1. Obergeschoss |
| **Anzahl Badezimmer** | 2 |
| **Aussenbereich** | Gedeckte Veranda, Ausrichtung Süd (14,7 m²) und gedeckter Balkon, Ausrichtung Nord (5,9 m²) |
| **Nebenräume** | Eigener Kellerraum (14,7 m²) / Waschküche im UG |
| **Parkplatz** | Garagenparkplatz Nr. 10 + 11 mit Ladestation für E-Auto |
| **Besucherparkplätze** | Zwei Parpklätze vor dem Gebäude |
| **Ski- und Veloraum** | Zur Mitbenützung in der Garage |
| **Aufzug** | Ja (direkt in die Wohnung) |
| **Heizung** | Luft-Wasser-Wärmepumpe |
| **Wärmeverteilung** | Fussbodenheizung |
| **Status** | Erstwohnung |
| **Verfügbarkeit** | ab 1.4.2027 |
| **Nebenkosten** | ca. 520.– / Monat |

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.

























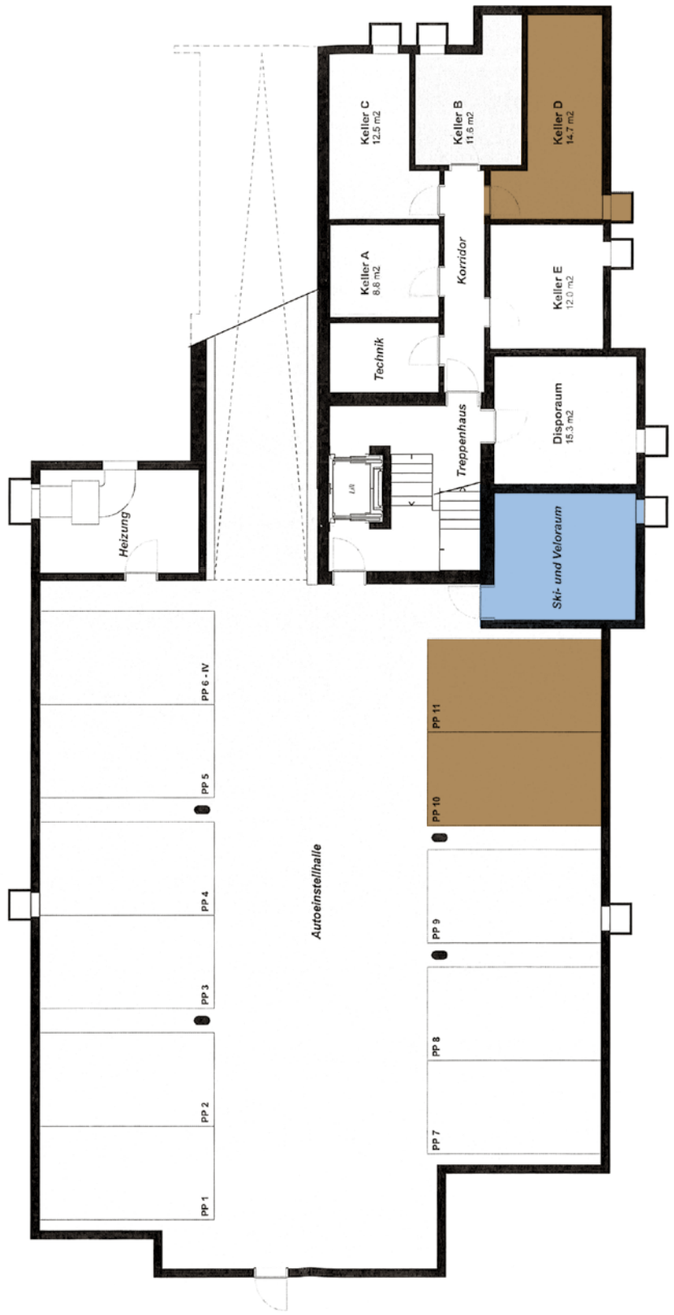


# GRUNDRISSE

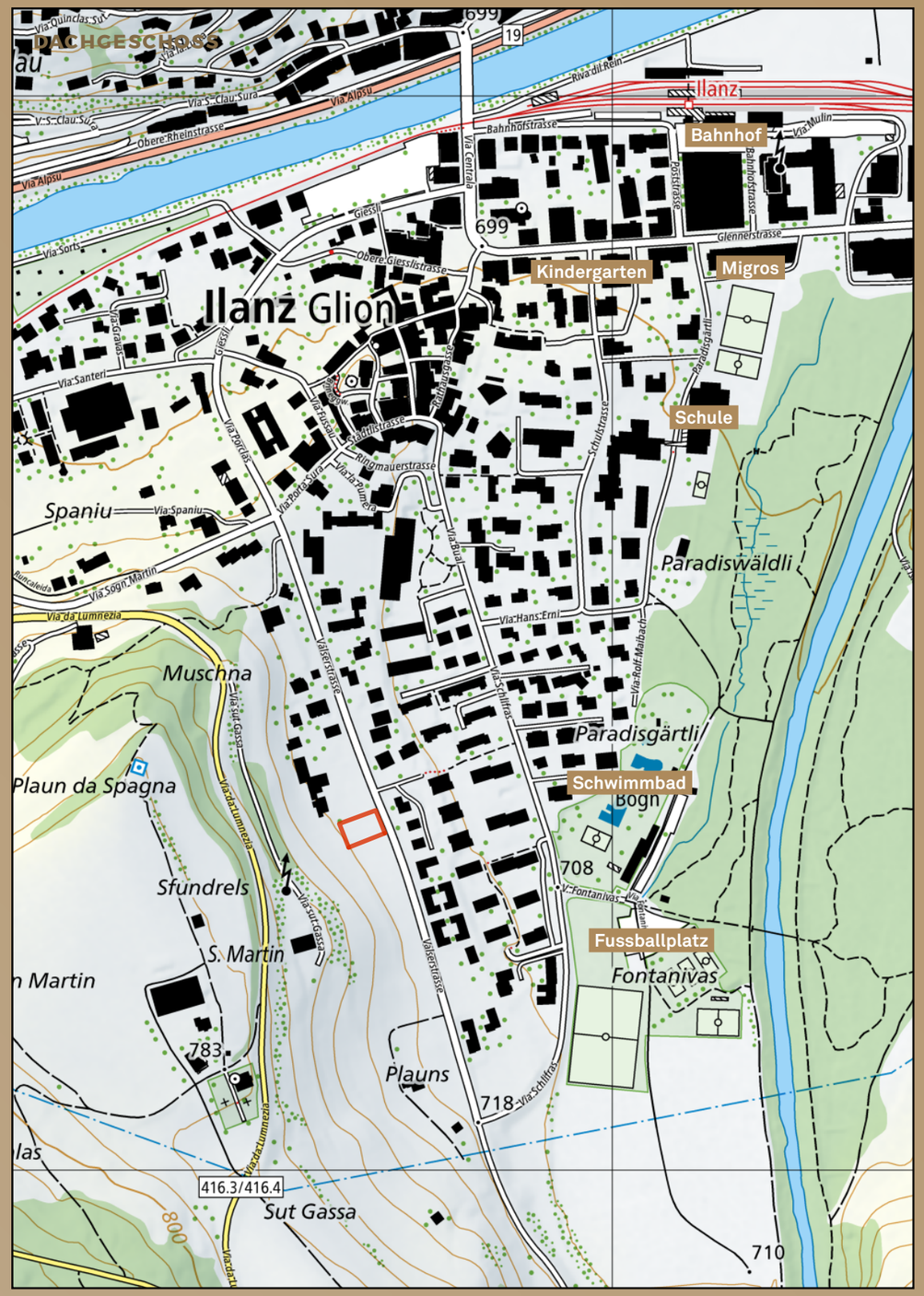
## 1. OBERGESCHOSS




## UNTERGESCHOSS



# ORTSPLAN




# SITUATIONSPLAN

Adresse: **Valserstrasse 38 · 7130 Ilanz**



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

## TREUHAND

Revision/
Wirtschaftsprüfung

Steuern

Unternehmens-
beratung

Rechnungs-
wesen

Ehe- und Erbrecht

## AUS EINER HAND UND IN IHRER REGION

## IMMOBILIEN

Vermietung

Baumanagement

DA
VENDER

Verkauf

Verwaltung

Vertragswesen



**ADDISSA AG** TREUHAND & IMMOBILIEN
Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · 079 237 36 95 · www.addissa.ch