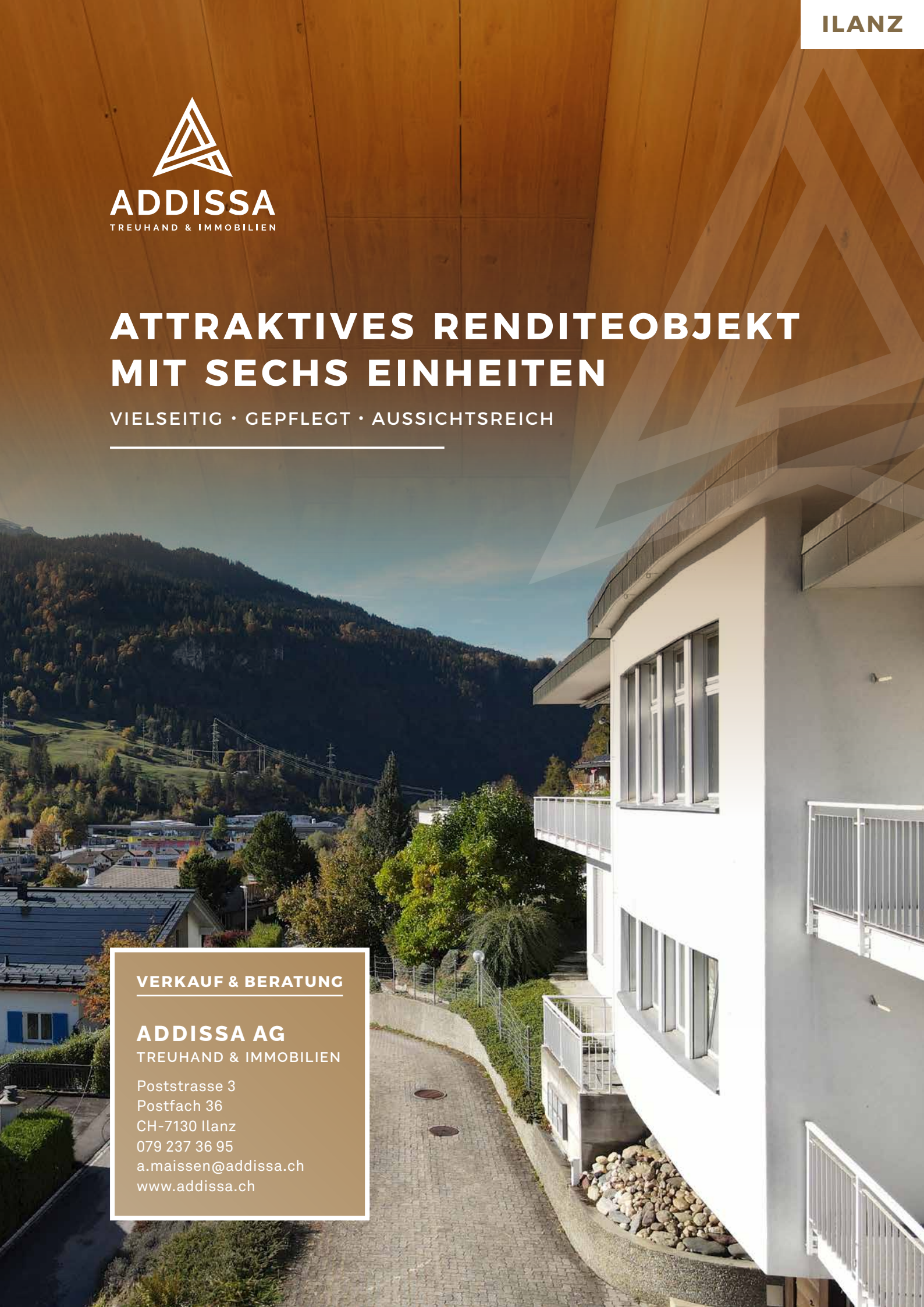
ILANZ

ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

ATTRAKTIVES RENDITEOBJEKT MIT SECHS EINHEITEN

VIELSEITIG · GEPFLEGT · AUSSICHTSREICH



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.

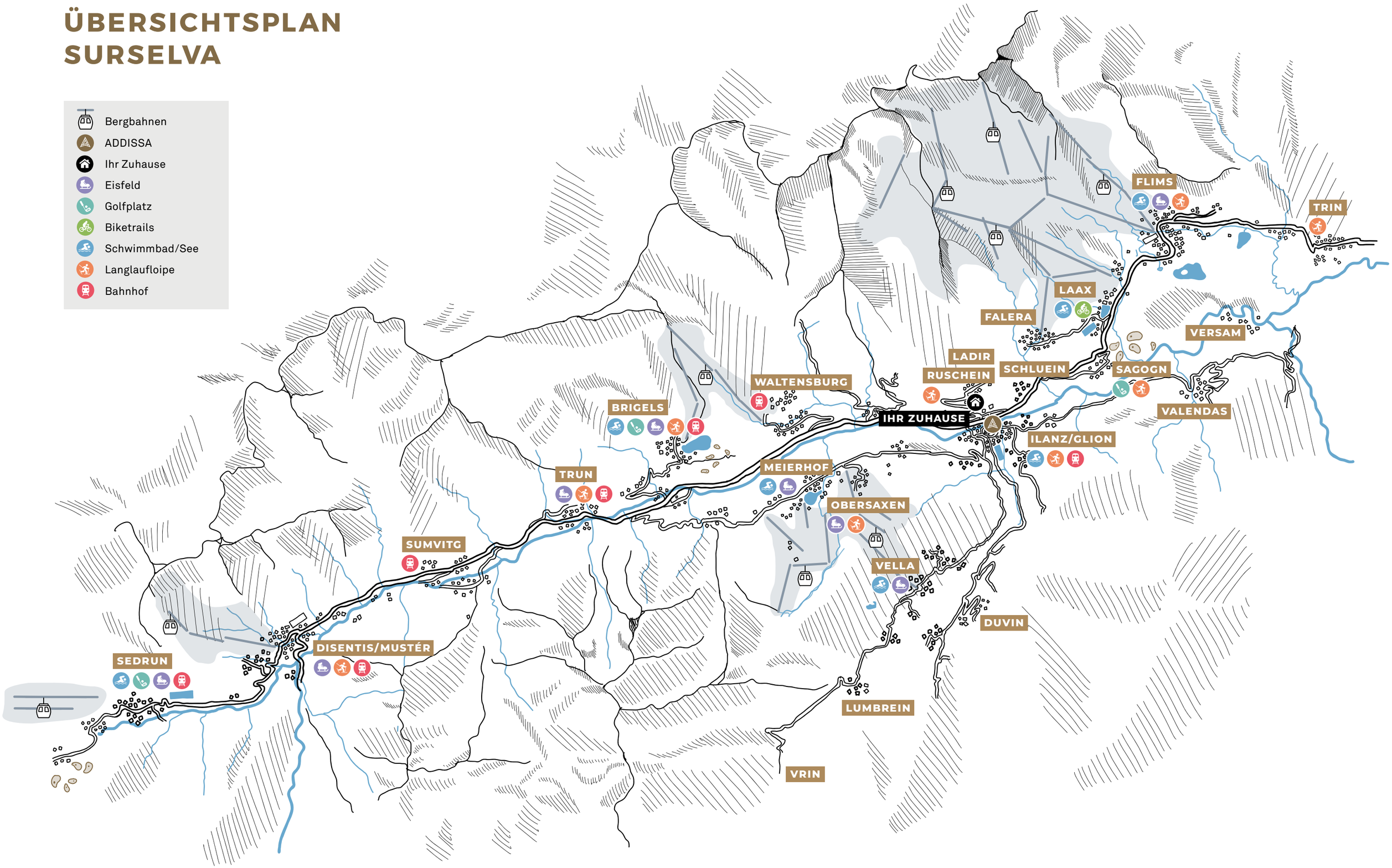
ADRIAN MAISSEN
079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch

PIERINA MAISSEN
p.maissen@addissa.ch



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



IHR INVESTMENT



Das Mehrfamilienhaus mit sechs Einheiten bietet eine interessante Gelegenheit für Anlegerinnen und Anleger. Die Liegenschaft wurde 1975 erstellt und zwischen 1998 und 2020 laufend unterhalten und teilweise erneuert. Dazu zählen unter anderem die Dach- und Fassadensanierung, der teilweise Ersatz der Fenster und Küchen sowie weitere Unterhaltsarbeiten. Das Angebot umfasst drei 2½-Zimmerwohnungen, eine 3½-Zimmerwohnung, eine 4½-Zimmerwohnung sowie ein Büro. Drei Wohnungen und das Büro sind derzeit leerstehend, drei Wohnungen vermietet. Die hellen, lichtdurchfluteten Einheiten profitieren von der leicht erhöhten Lage mit schöner Aussicht. Eine Waschküche, eine Sauna sowie vier Aussen- und zwei Garagenparkplätze ergänzen das Angebot. Das Grundstück umfasst 1718 m².

STANDORT DER IMMOBILIE

Ilanz, die erste Stadt am Rhein, liegt inmitten der Surselva. Die Kleinstadt bietet eine gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie ein breites Freizeitangebot wie Badi, Musikschule und Restaurants. Der Bahnhof Ilanz ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar.
Die Liegenschaft befindet sich an gut erschlossener Lage mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten und das Spital liegen in unmittelbarer Nähe. Auch die Schule ist mit einer Distanz von rund einem Kilometer gut erreichbar. Die Anfahrt erfolgt über die A13 bis zur Ausfahrt Reichenau, danach über die Route 19 bis Ilanz. Wer gerne entschleunigt reist, erreicht die Immobilie ab Chur mit dem Zug.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	100 %
Bevölkerung	3065
Sprache	Deutsch und Romanisch
Höhe	702 m ü. M.
Webseite	www.ilanz-glion.ch
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Obersaxen Mundaun	12 km | 16 min
Flims Laax Falera	8,2 km | 12 min
Waltensburg – Brigels	19,7 km | 29 min
LEBENSMITTELLADEN	
Spar Ilanz	750 m | 9 min
Migros Center Marcau	750 m | 9 min
Coop Ilanz	1,2 km | 7 min

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Via la Lutta 14
7130 Ilanz

Einheiten
6

Baujahr
1975

Kaufpreis
CHF 3 200 000.–

Parkplatz
vorhanden

Zone	Wohnzone 2
Grundstücksfläche	1718 m²
Volumen	3098 m³
Wohnnutzfläche	369 m²
Parzellen Nr.	620
Renovation	1998 – 2000 (Dach- und Fassadensanierung, Fenster teilweise erneuert, Küchen teilweise ersetzt und diverse Unterhaltsarbeiten)
Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Solar	Ja
Parkmöglichkeiten	4 Aussen- und 2 Garageneinstellplätze
Allgemeine Räumlichkeiten	Waschküche, Sauna
Lift	Liftschacht vorhanden
Gebäudehülle	Dach: Kiesdach mit Neigung Fassade: Aussendämmung / Verputz Fenster: Isolierverglasung (teilweise erneuert)
Innenausbau	Bodenbeläge: Keramikplatten / Parkett / Teppich Wände: Putz / Keramikplatten Decken: Putz / Holz
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.

DIE WOHNEINHEITEN

Zimmmer	Etage	StWE-Nr.	Wohnfläche	Nebenräume	Aussenfläche	Parkplatz	Status
2½-Zimmerwohnung	EG West	51 255	63 m²	Abstellraum im EG	Sitzplatz	Aussenparkplatz Nr. 1	vermietet
2½-Zimmerwohnung	EG Mitte	51 256	48 m²	Abstellraum EG	Balkon	Aussenparkplatz Nr. 3	vermietet
2½-Zimmerwohnung	EG Ost	51 257	55 m²	Keller im EG	Sitzplatz und Balkon	Aussenparkplatz Nr. 4	leer
4½-Zimmerwohnung	DG Ost	51 258	102 m²	Keller im EG	Sitzplatz und Balkon	Garageneinstellplatz und Aussenparkplatz Nr. 2	vermietet
Büro	DG Mitte	51 259	32 m²	Abstellraum DG	—	—	leer
3½-Zimmerwohnung	DG West	51 260	88 m²	Keller im EG	Sitzplatz und Balkon	Garageneinstellplatz	leer

FINANZIELLES

Kaufpreis	CHF 3 200 000.–
Bruttorendite	ca. 2,9%

GRUNDRISSE

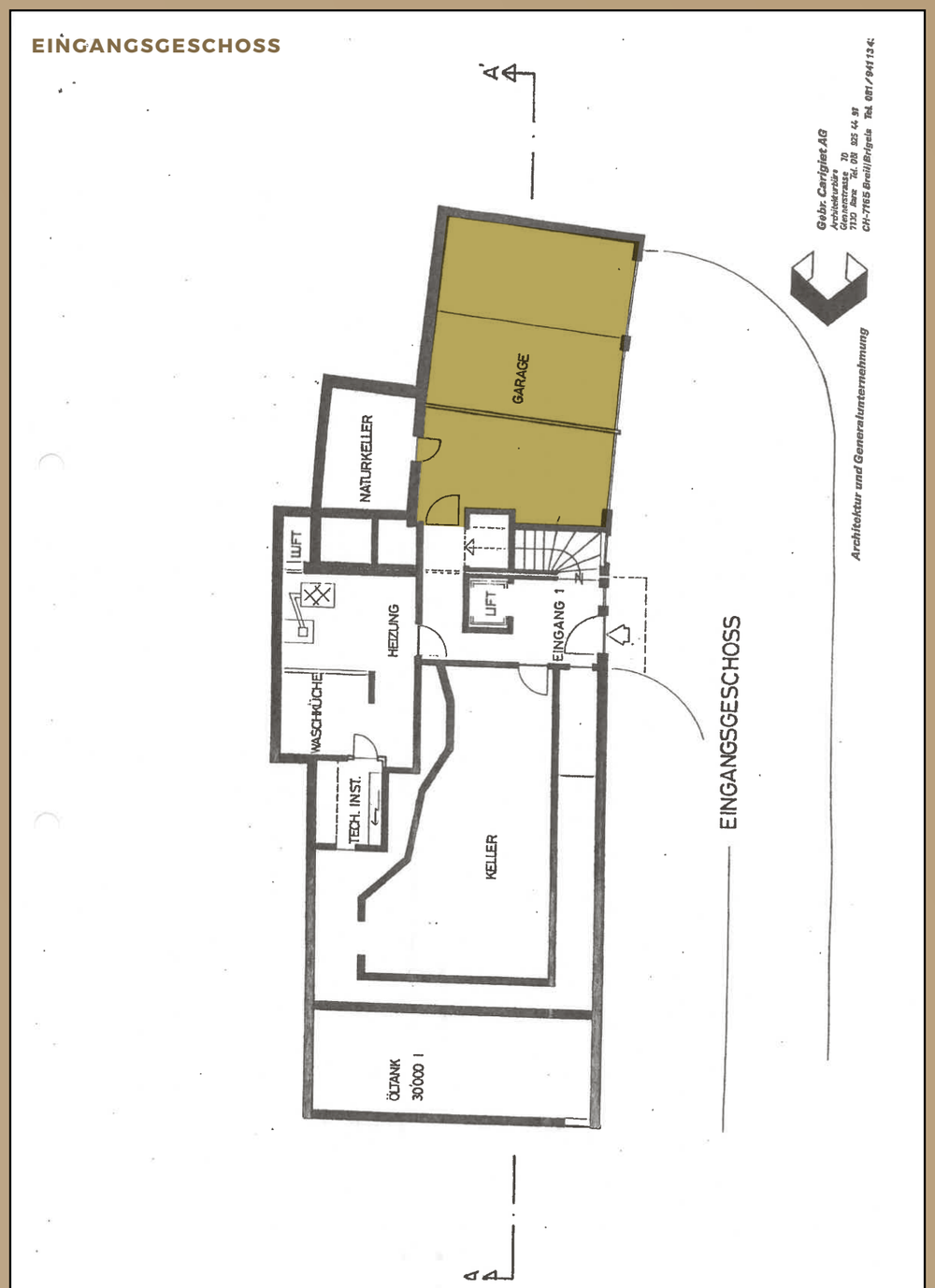

ERDGESCHOSS
11.50
6.50
12.00
DUSCHE
WC
TAUCH-BECKEN
SAUNA
BESTEHEND
ABSTELLRAUM
BF 2.3
DUSCHE
BF 5.5
51.256
ABSTELLRAUM
BF 7.2
EINGANG
BF 5.0
51.255
WOHNEN
BF 18.5
FF 7.8
KÜCHE
BF 11.0
FF 3.4
ESSEN
ZIMMER
SITZPLATZ
KÜCHE
BF 10.6
FF 3.4
BAD
51.256
ESSEN
WOHNEN
BF 14.5
FF 2.2
ZIMMER
BALKON
KELLER
51.258
SCHUTZRAUM
51.257
51.260
BAD
51.257
KÜCHE
ZIMMER
ZIMMER
BALKON
SITZPLATZ
1.30
1.30
5.50
9.85
9.85
4.70
2.20
2.60
11.65
6.80
11.05
63 m²
48 m²
55 m²
BESTEHEND
NEU
ABBRUCH
15. März 1999
Dr. Josef Walter S
ILANZ, DEN
DIE BAUHERRSCHAFT
DER VERFASSER
MFH DR. W. SCHENKER, LA LUTTA, 7130 ILAN
PROJEKT
GRUNDRISSE UND LÄNGSSC
FORM. 60x
63 m²
DAT. 22.2.96
MST.

GRUNDRISSE

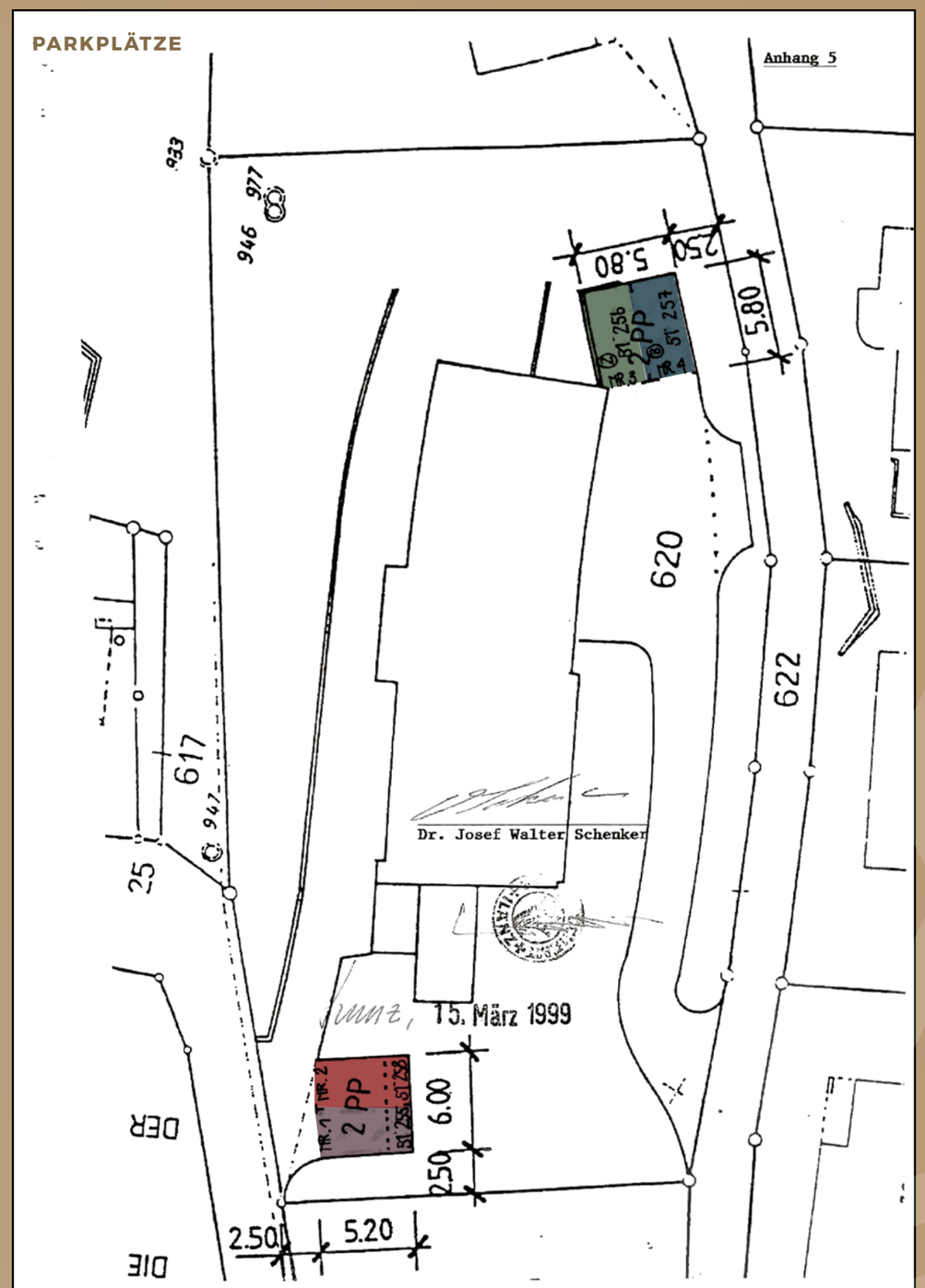

DACHGESCHOSS
11.65
6.80
12.00
SITZPLATZ
KÜCHE BF 13.0 FF 1.4
DUSCHE BF 4.5 FF 1.4
BAD BF 6.4 FF 1.4
ESSEN
51'260
EINGANG BF 9.0
WOHNEN BF 22.0 FF 9.2
ZIMMER BF 15.2 FF 3.4
ZIMMER BF 13.2 FF 3.4
BALKON
WASCHKÜCHE BF 8.6 FF 2.2
ABST.
51'259
ABST.
BIBLIOTHEK / BÜRO BF 27.0 FF 4.4
51'259
DUSCHE BF 5.0 FF 1.4
BAD BF 4.5 FF 1.4
KÜCHE
EINGANG BF 12.0
ZIMMER BF 13.0 FF 3.4
ZIMMER BF 13.0 FF 3.4
ZIMMER BF 13.0
BALKON
ESSEN
51'258
SITZPLATZ
5.75
1.20
1.00
11.65
6.80
11.05
10.00
1.10
88 m²
32 m²
102 m²
AUSSENWANDSTÄRKE 30 cm DURISOL
12 cm AUSSEN-WD
BESTEHEND
NEU
GRUNDBUCH ILANZ
15. März 1999
Dr. Josef Walter Schenker

GRUNDRISSE

EINGANGSGESCHOSS

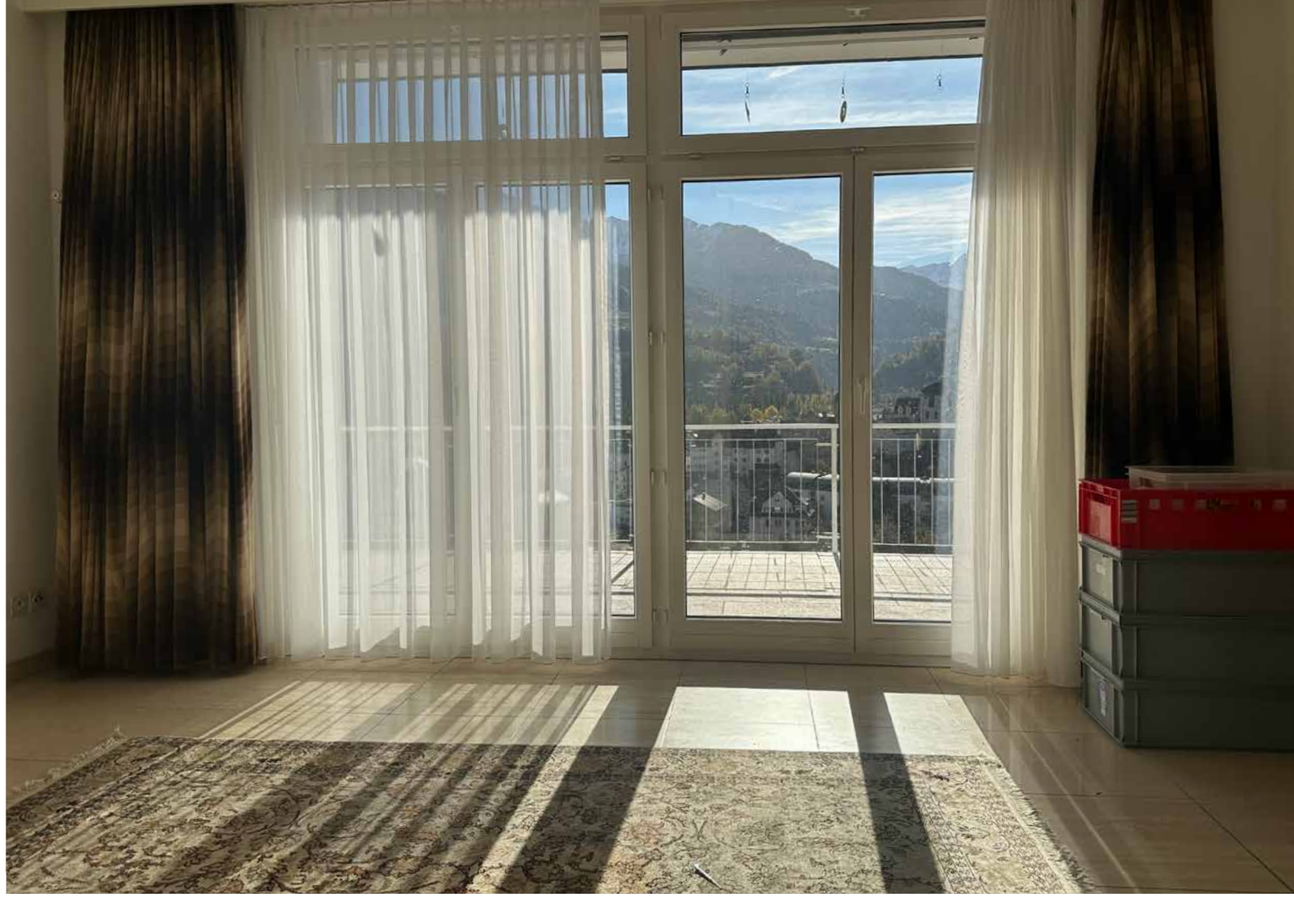


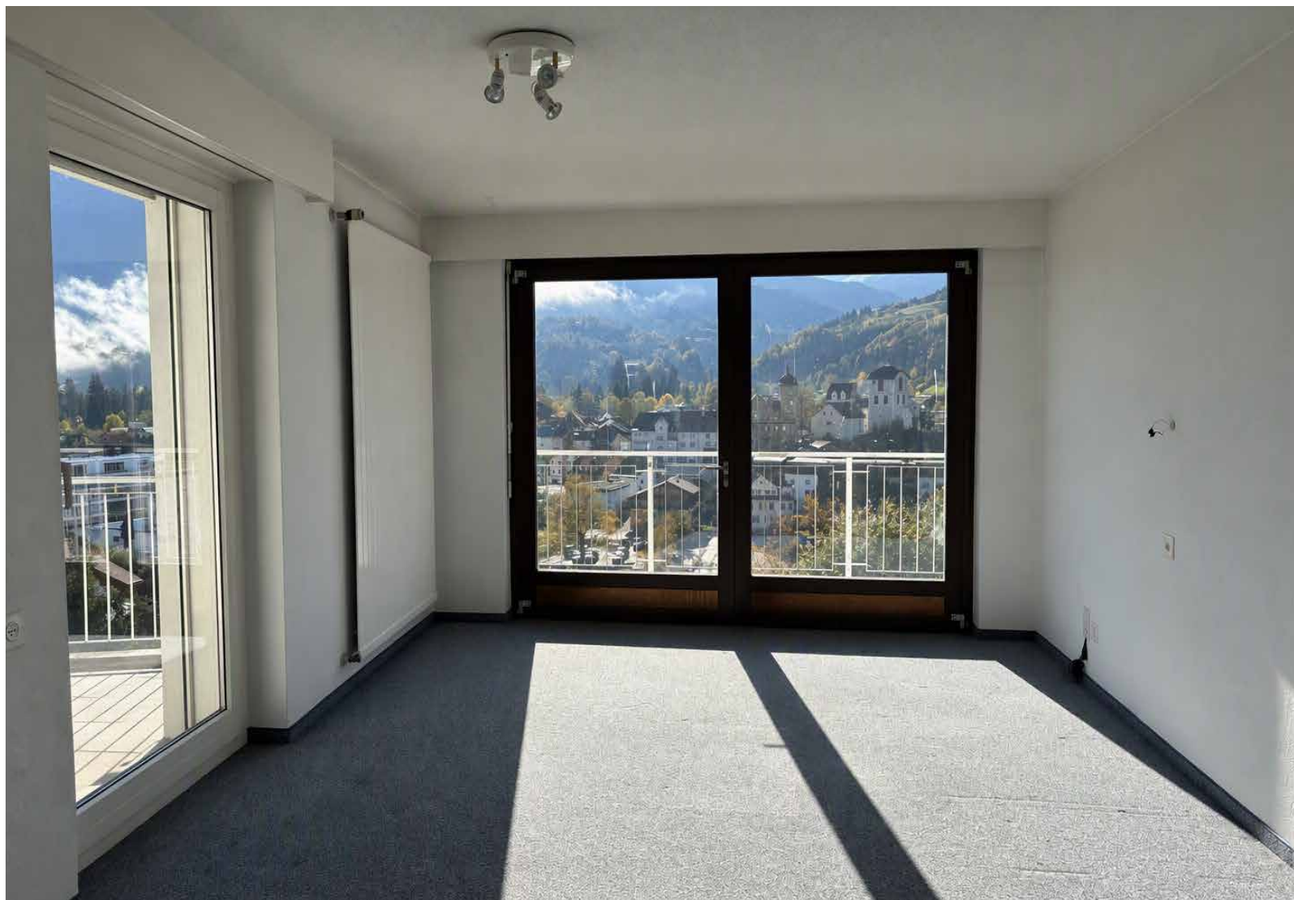
PARKPLÄTZE

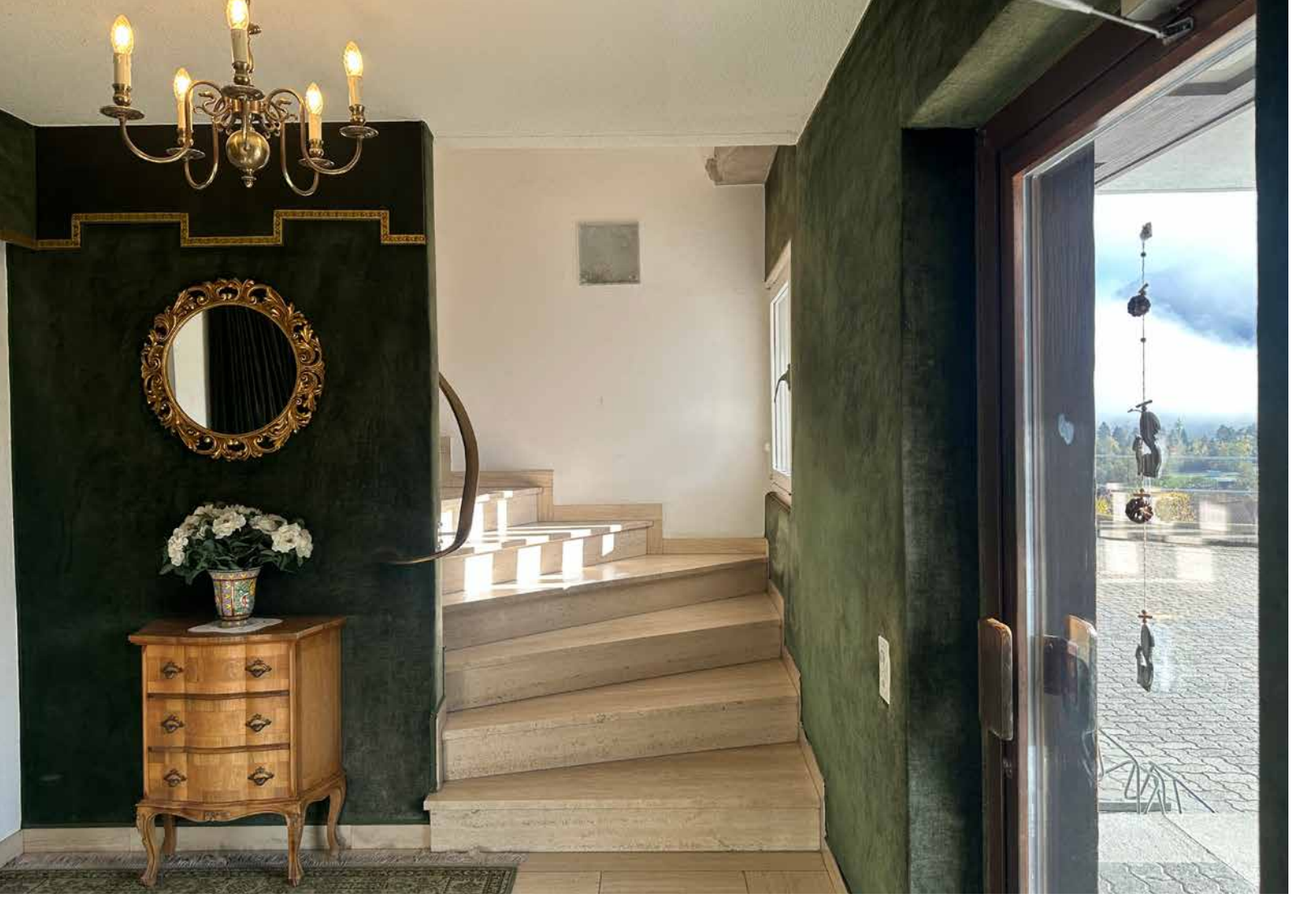








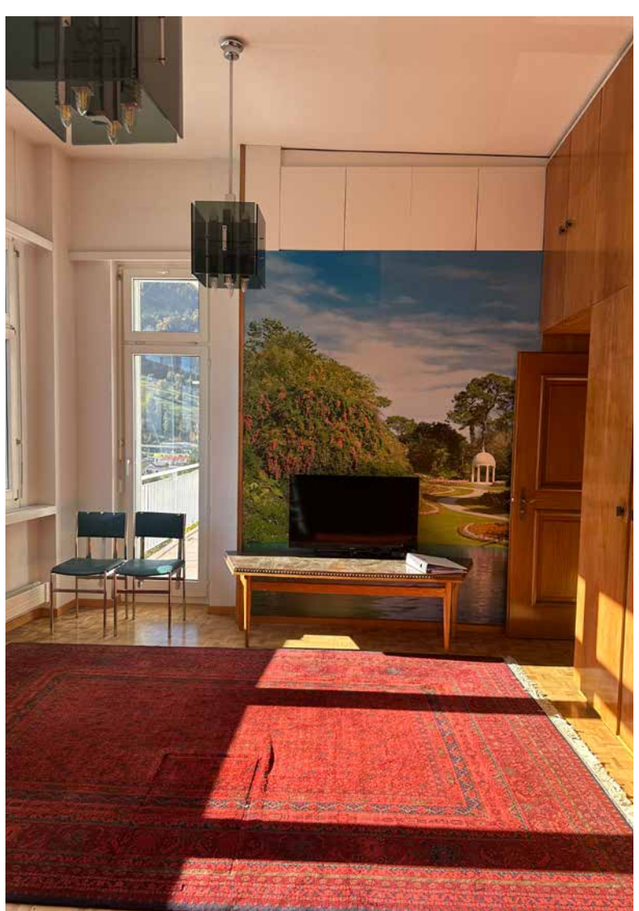


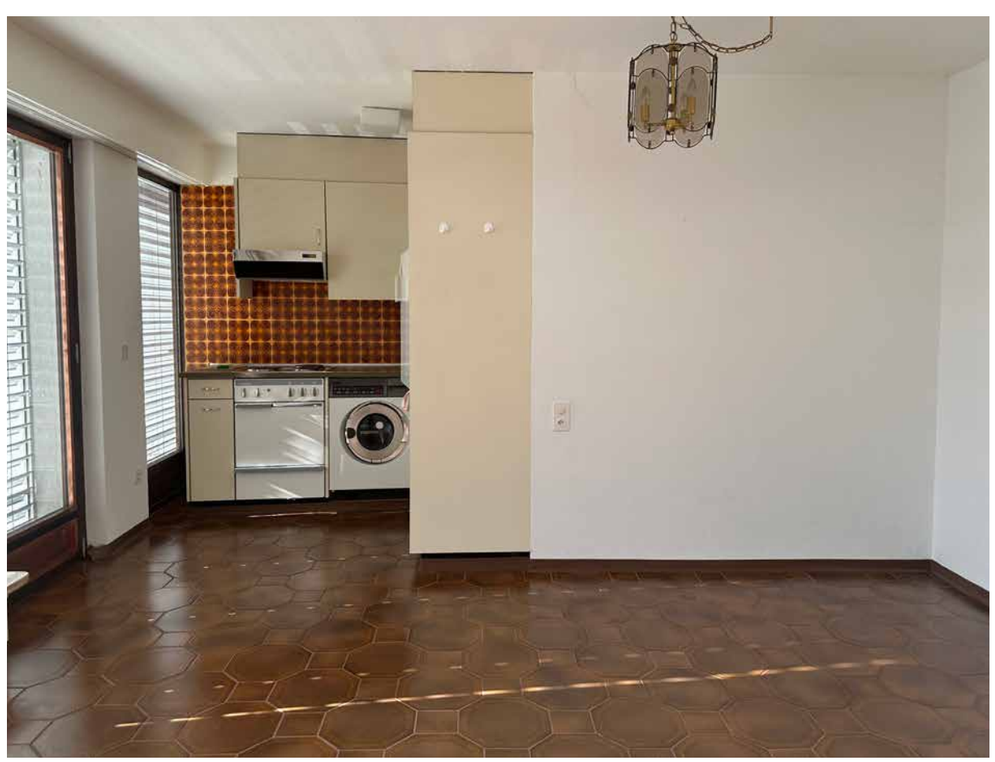










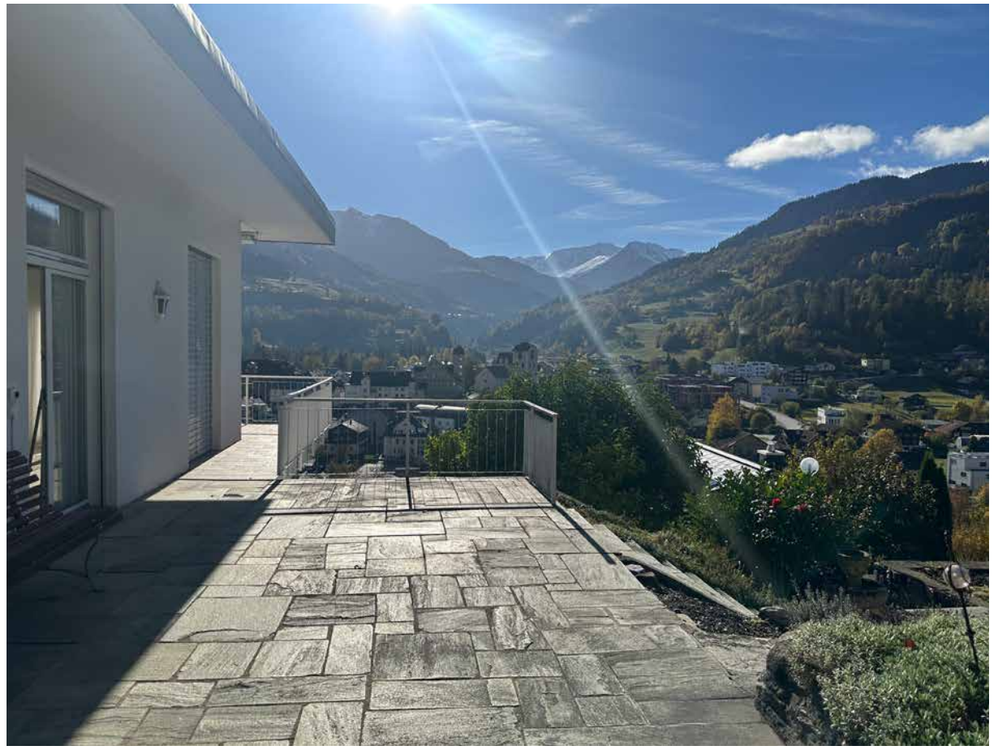




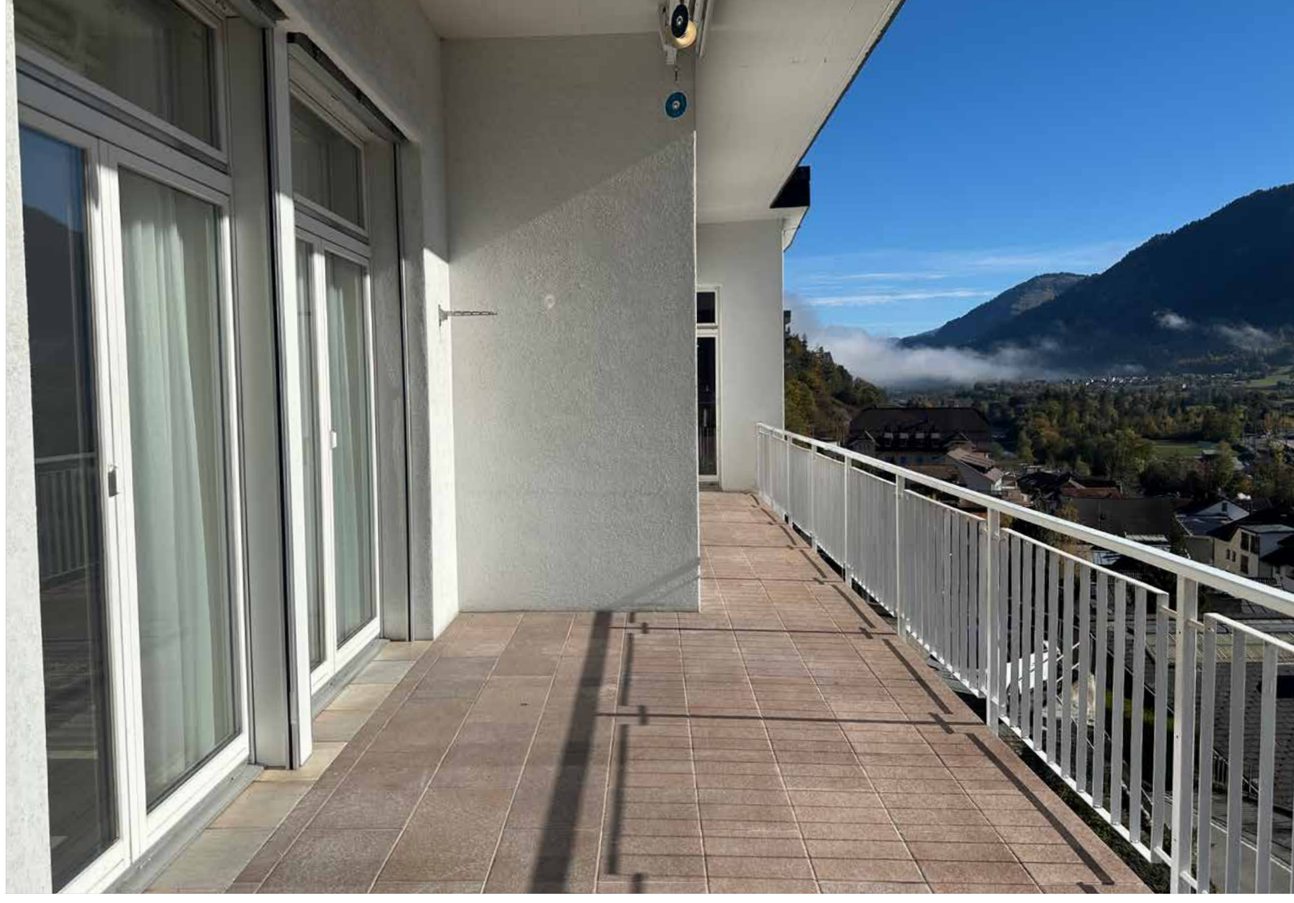

swisscom















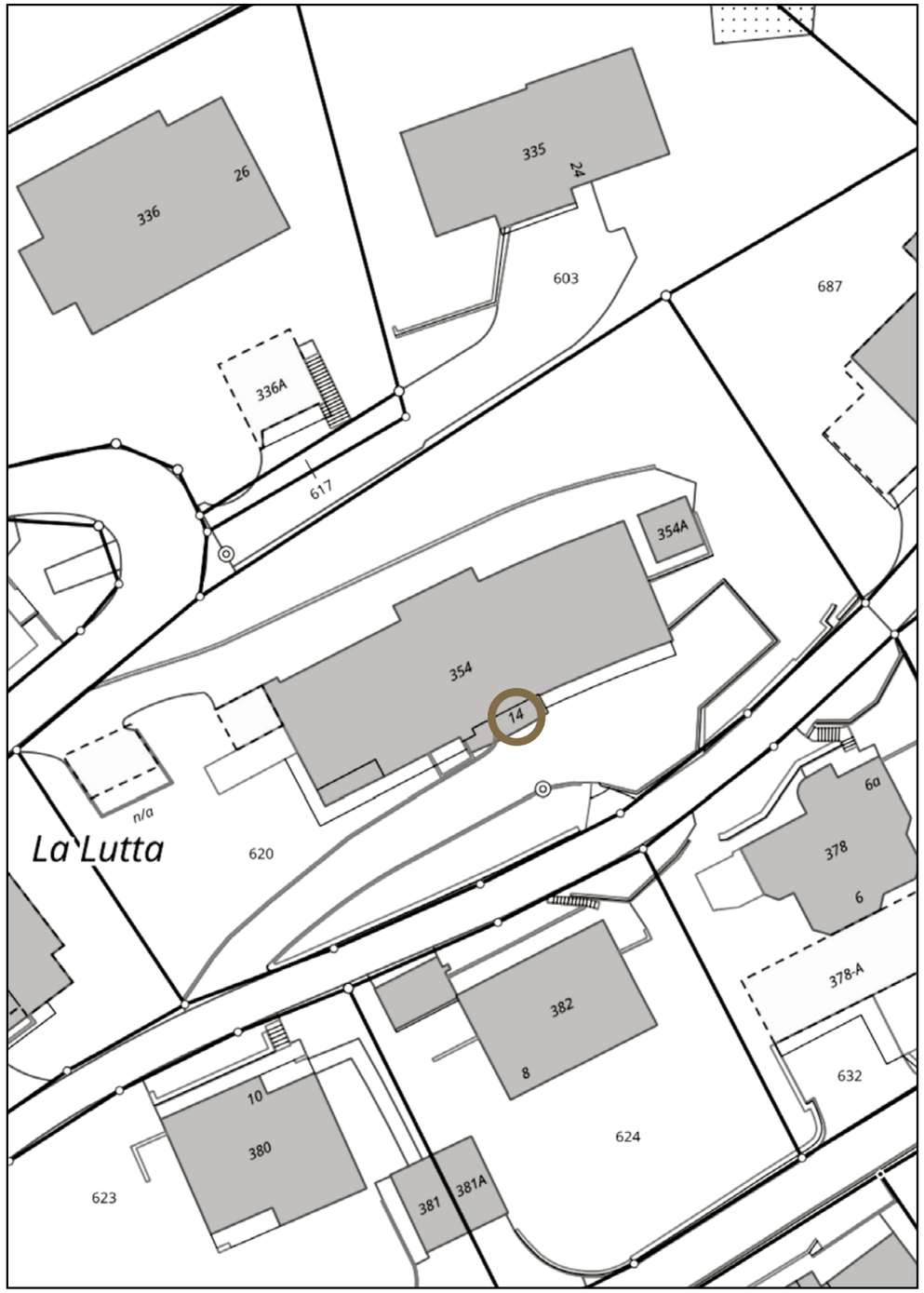


ORTSPLAN


Ilanz Glion
Bahnhof
Kindergarten
Migros
Schule
Schwimmbad
Fussballplatz
Spaniu
Paradiswäldli
Muschna
Sfundrels
S. Martin
Martin
Plauns
Fontanivas
Bogn
Sut Gassa
699
708
718
783
416.3/416.4
Bahnhofstrasse
Obere Rheinstrasse
Obere Giessistrasse
Ringmauerstrasse
Schulstrasse
Poststrasse
Glennerstrasse
Valserstrasse
Via Alpsu
Via Centrala
Via Sorts
Via Santeri
Via Spaniu
Via da Lumnezia
Via Hans Erni
Via Rolf Maibach
Via Schlifras
Via Sogn Martin
Via Sur Gassa
Via Nulin
Riva dil Rein

SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via la Lutta 14 · 7130 Ilanz**



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

TREUHAND

- Revision/ Wirtschaftsprüfung
- Rechnungswesen
- Steuern
- Ehe- und Erbrecht
- Unternehmensberatung

IMMOBILIEN

- Vermietung
- Verwaltung
- Baumanagement
- Vertragswesen
- Verkauf

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