

DIE ANDERE ART, IMMOBILIEN ZU VERKAUFEN



**Mehrfamilienhaus mit
3½-Zimmer-Wohnung im DG
2½-Zimmer-Wohnung im EG
2½-Zimmer-Wohnung im UG**

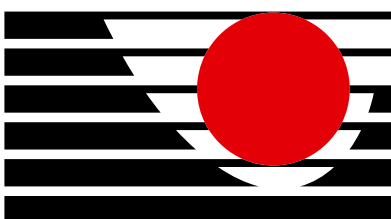
als Ferien- oder Festwohnsitz

IN RUSCHEIN



Via Crap Cavallè 7, 7154 Ruschein

IN DER GEMEINDE ILANZ/GLION



IMMO DARMS AG

Schulstrasse 46 • 7130 ILANZ

081 925 41 51 • 079 610 51 00

info@immo-darms.ch • www.immo-darms.ch

FERIEN- UND WANDERGEBIET

Das idyllische Bergdorf mit seinen charakteristischen Gotteshäusern liegt auf einer wunderschönen Sonnenterrasse oberhalb von Ilanz. Abseits von Hektik und Lärm hat Ruschein seinen Dorfcharakter stets bewahrt. Im Dorfladen kann der tägliche Bedarf an Lebensmitteln gedeckt werden. Zudem verfügt Ruschein über eine Langlaufloipe und einen Ponylift für die kleinen Gäste und einen direkten Skibus in das Skigebiet Flims Laax Falera.

In 5 km Entfernung liegt Ilanz – die erste Stadt am Rhein. Diverse Restaurants, entspannte Cafés und Bäckereien, ein Spital mit fast sämtlichen medizinischen Einrichtungen, Schulen, ein regionales Verwaltungszentrum, einen Bahnhof, eine Post, Banken, Einkaufsmöglichkeiten wie Migros-Markt, Coop-Center, Jumbo, Landi, Spar, Aldi, Lidl, Schuhläden sowie diverse Apotheken und verschiedene Fashion-Stores. Für die Sportlichen gibt es im ganzen Gebiet viele attraktive Möglichkeiten, wie Golf, Ski, Langlauf, Bike, Wandern und vieles mehr.

Vom Haus aus kann man diverse Sport- und Freizeitaktivitäten in der näheren Umgebung ausüben. Es gibt mehrere attraktive Golfplätze (Sagogn, Brigels, Sedrun). Die Ski- und Wandergebiete Flims Laax Falera, Obersaxen Mundaun Lugnez und Waltensburg Brigels Andiaast liegen etwa 10km entfernt. Im Winter ist Ruschein mit einem Gratis-Skibus an die Weisse Arena (Flims Laax Falera) angeschlossen und man kann mit den Skiern direkt ins Dorf fahren. Im Sommer laden diverse erfrischende Bergseen in der Umgebung und das Freibad in Ilanz zum Verweilen und Abkühlen ein.

Rund ums Haus mit ...



... traumhafter Aussicht.

**Die Postautohaltestelle
befindet sich 200 m
vom Haus entfernt.**



Die 2½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Das helle Wohnzimmer ...



... mit Schwedenofen für
gemütliche Stunden ...



... und Zugang zum grossen
Balkon mit herrlicher Aussicht.



Der Zugang zum grossen, ...



... gedeckten Balkon ...



... mit herrlicher Aussicht ...



... in die Bündner Bergwelt ...



... und zur Burgruine Frundsberg.



Der Balkon ...



... und die Aussicht.



Die Küche ...



... mit Blick aus dem Fenster zu den Rieiner-Bergen.



Die Essecke



Das Doppelschlafzimmer ...



... mit Einbauschränken.



Die Nasszelle mit Lavabo, ...



... Toilette ...



... und Dusche.



Das Entrée mit Garderobe

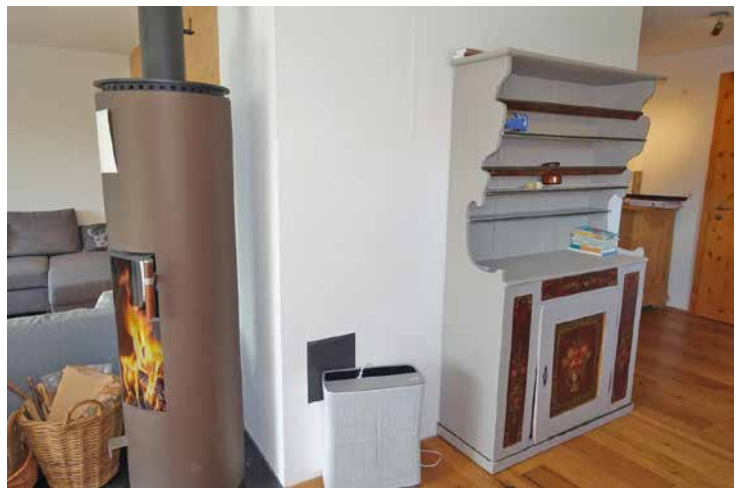


Die 2½-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss

Das Wohnzimmer ...



... mit Schvedenofen.



Der Zugang zum grossen Balkon



Die Küche ...



... mit Blick aus dem Fenster.



Die Essecke



Das Schlafzimmer



Das Entrée mit Garderobe



Die Nasszelle mit ...



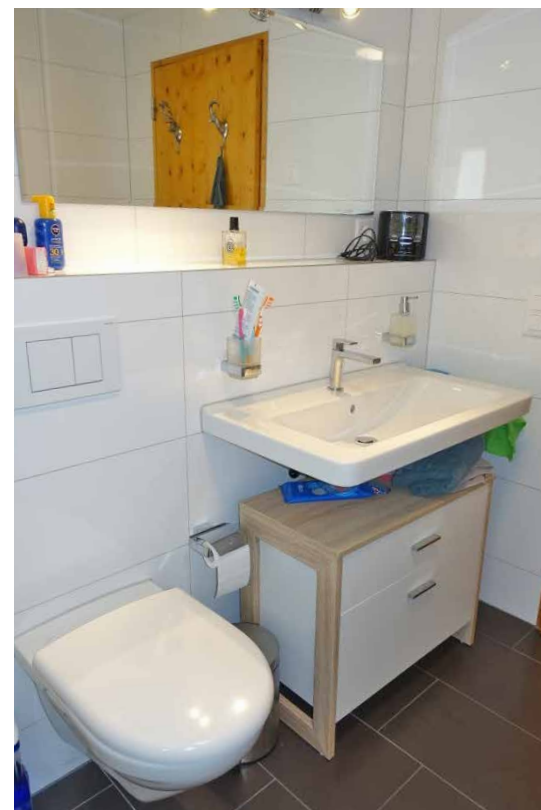
... Lavabo, ...



... Dusche ...



... und Toilette.



Der grosse Balkon ...



... mit Zugang ...



... zum Garten.



**Die 3½-Zimmer-Wohnung
im Dachgeschoss**



**Diese Wohnung ist vermietet
und daher haben wir aus
Persönlichkeitsgründen keine
Fotos gemacht**



Der Technikraum mit Erdsondenheizung ...



... sowie Waschmaschine und Tumbler.



Die Kellerräume



Das Haus und ...



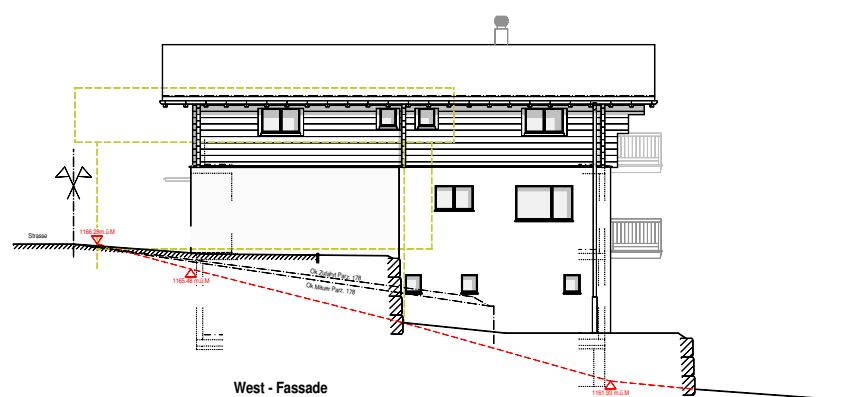
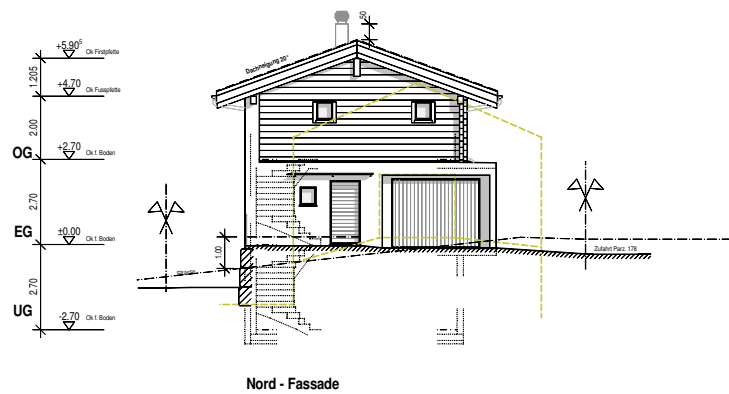
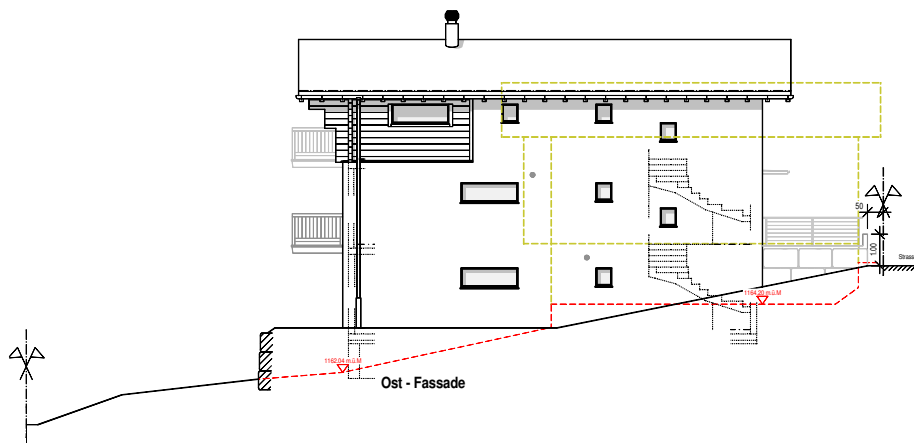
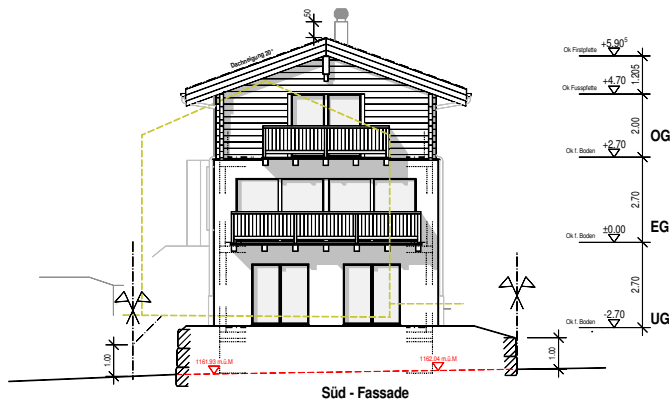
... die Garage ...



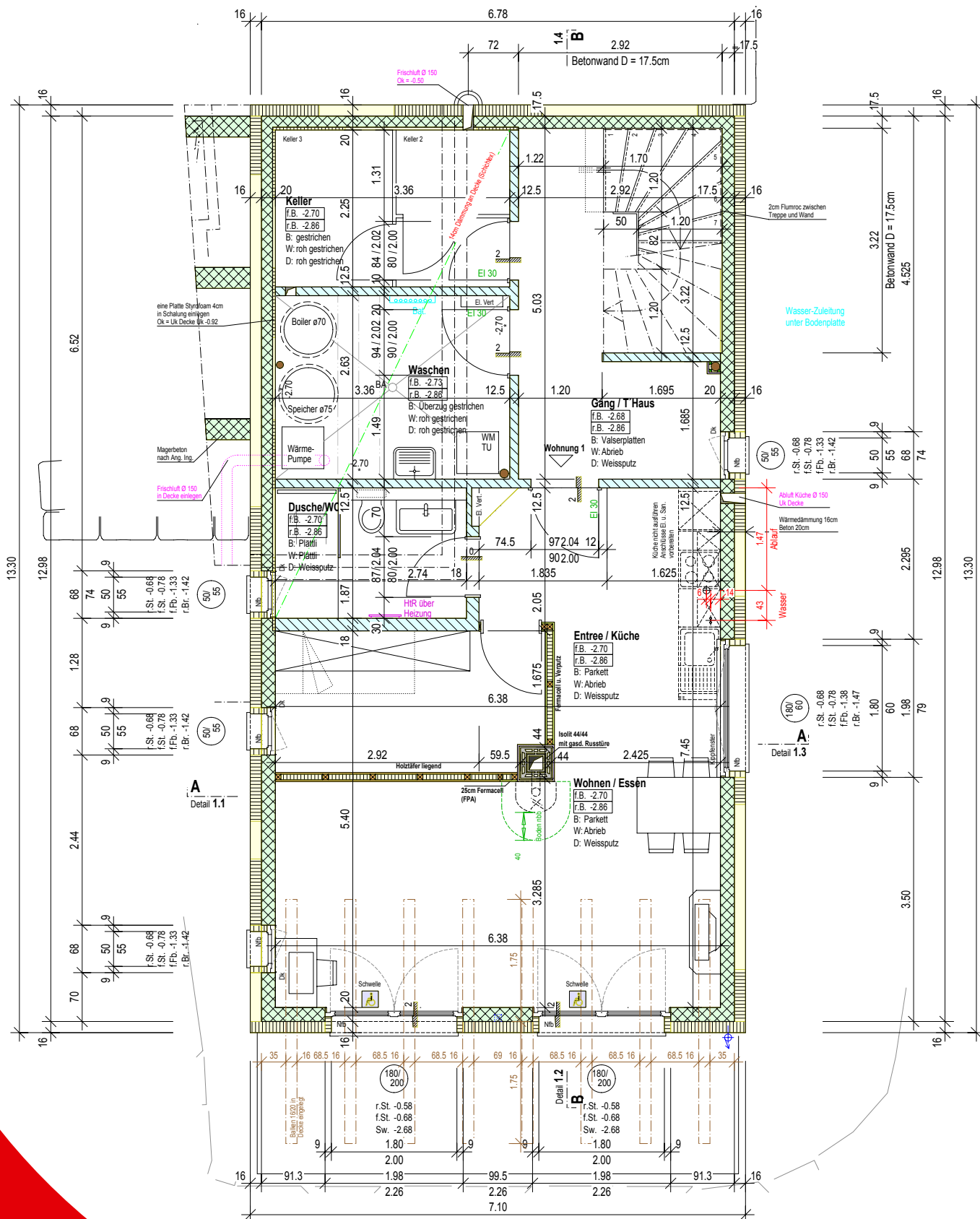
... mit Aussenparkplätzen.



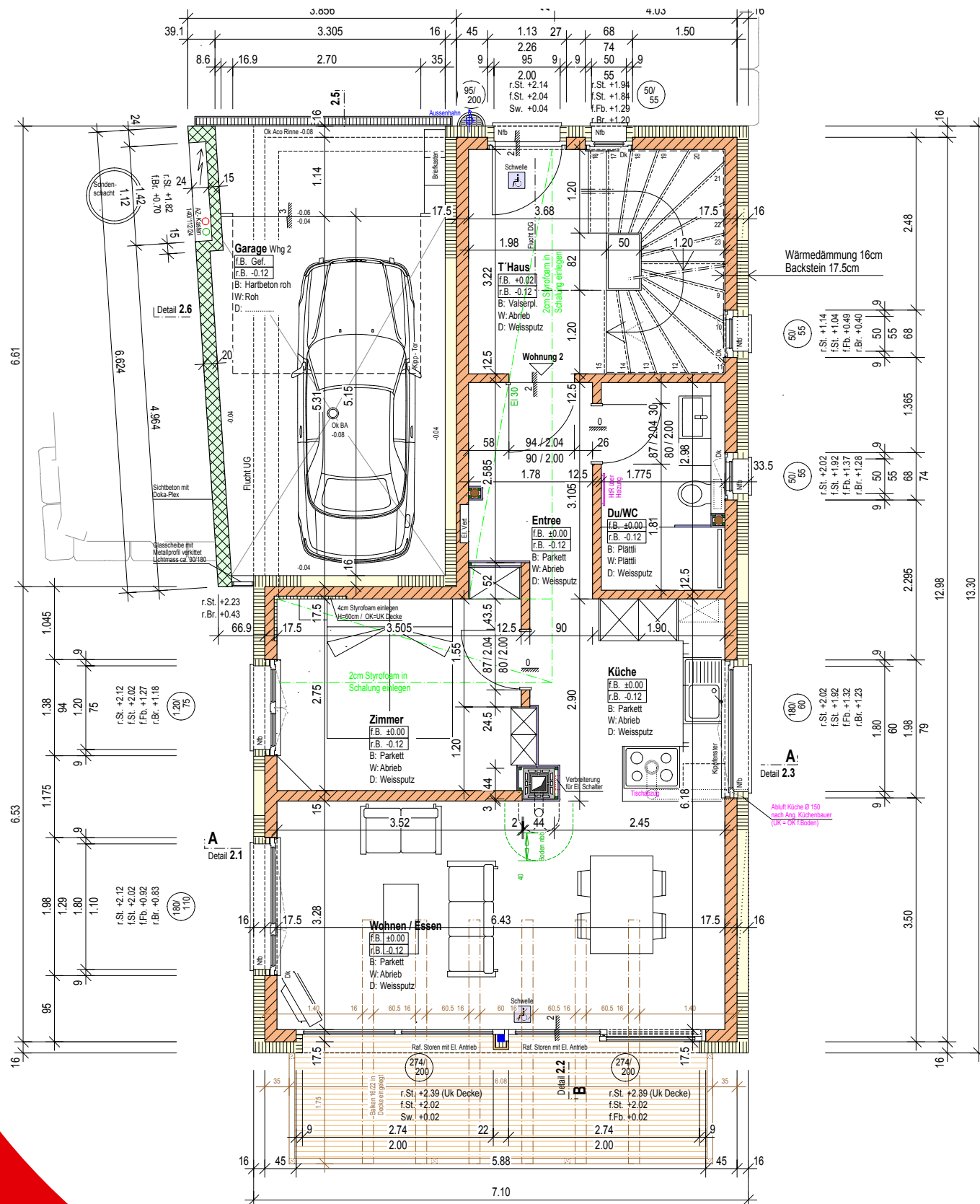
FASSADENANSICHT



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

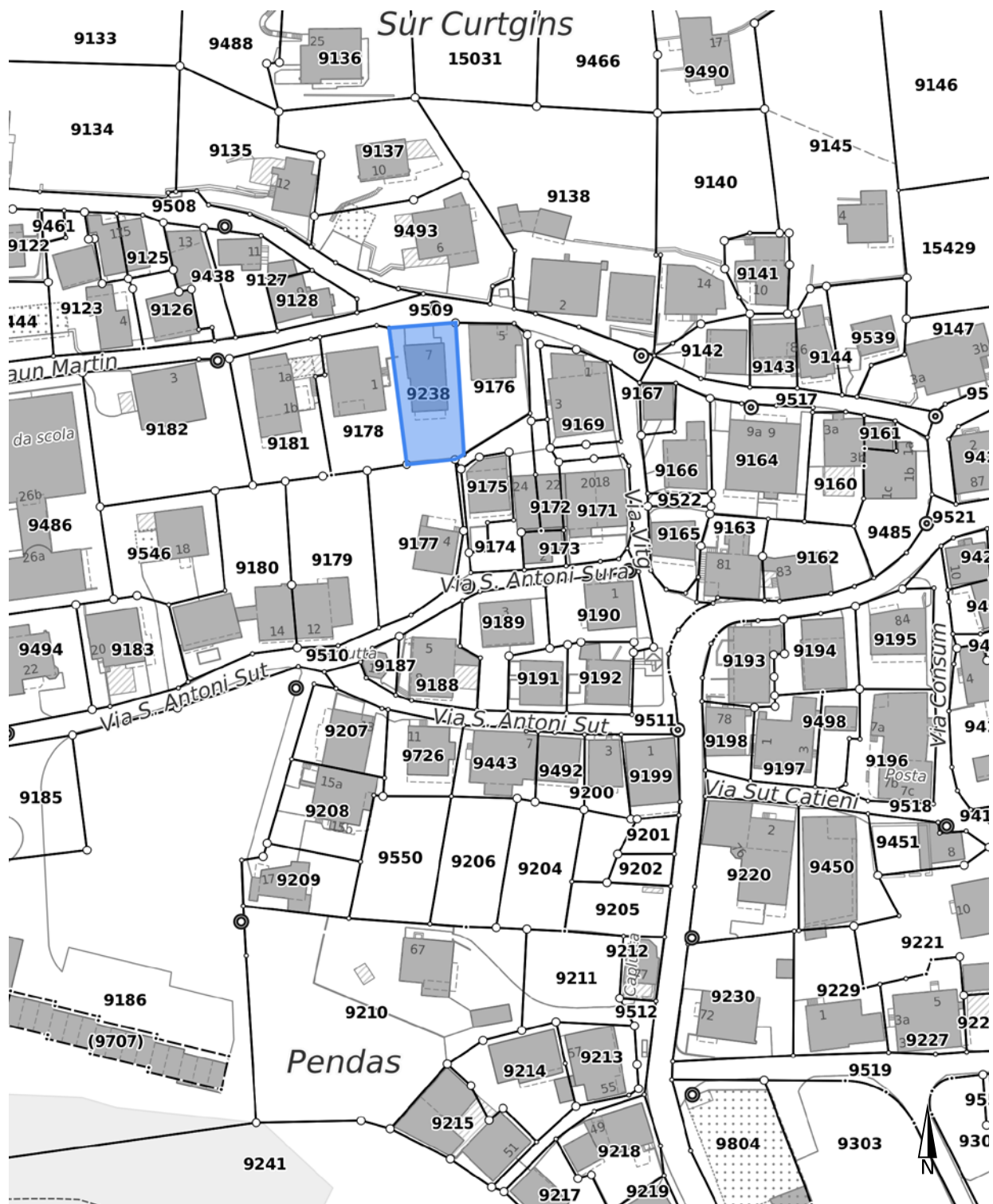


GRUNDRISS ERDGESCHOSS



[illegible]

SITUATIONSPLAN



**Dieses Mehrfamilienhaus
in Ruschein besitzt:**

2½-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss:

- Ein Wohnzimmer mit Schwedenofen und Zugang zur grossen Terrasse sowie zum Garten
- Eine grosse Küche mit Essecke
- Ein Schlafzimmer
- Eine Nasszelle mit Lavabo, Toilette und Dusche
- Ein Entrée mit Garderobe

2½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss:

- Ein Wohnzimmer mit Schwedenofen und Zugang zum Balkon
- Eine grosse Küche mit Essecke
- Ein Doppelschlafzimmer mit Einbauschränken
- Eine Nasszelle mit Lavabo, Toilette und Dusche
- Ein Entrée mit Garderobe

3½-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss:

(ohne Fotodarstellung)

Das Haus besitzt:

- Zwei Kellerräume
- Eine Waschküche / Technikraum mit Erdsondenheizung
- Eine Garage
- Einen Aussenparkplatz

Wohnfläche aller Wohnungen:	163 m ²
Fläche der gedeckten Terrasse und der Balkone:	ca. 35 m ²
Grundstücksfläche:	337 m ²
Baujahr:	2014

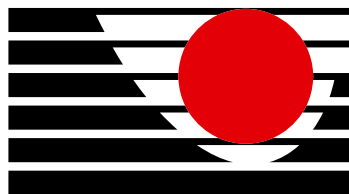
Kaufpreis der gesamten Liegenschaft: CHF 1 330 000.–

Ich hoffe, Ihnen mit dieser Präsentation einen schönen Eindruck hinterlassen zu haben und stehe Ihnen für eine Besichtigung und weitere Auskünfte jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

IMMO Darms AG

Gieri Darms



IMMO DARMS AG

Schulstrasse 46 • 7130 ILANZ

081 925 41 51 • 079 610 51 00

info@immo-darms.ch • www.immo-darms.ch

Nutzen Sie als Kunde gratis unsere Firmenfahrzeuge, wenn Sie bei uns eine Immobilie erworben haben

Um Ihren Aufenthalt in der Surselva bequemer zu gestalten, Ihre Anreise mit dem öffentlichen Verkehr zu vereinfachen, den Transport der Einkaufstüten etwas zu erleichtern oder die letzten Schritte zu Ihrem Ferien-Domizil zu verringern, offerieren wir Ihnen als Immo Darms-Kunde kostenlos zwei Fahrzeuge zur Benutzung.

Reservieren Sie sich Ihren Wagen ganz einfach über unser Online-Buchungssystem. Reisen Sie gemütlich mit dem öffentlichen Verkehr an und holen Sie Ihr Fahrzeug zur gewünschten Zeit direkt an unserer Geschäftsadresse, an der Schulstrasse 46 in Ilanz ab.

Autonummer: GR 713001



Autonummer: GR 713002



www.immo-darms.ch/unsere-autos