DIE ANDERE ART,
IMMOBILIEN ZU VERKAUFEN





Zweifamilienhaus

7½-Zimmer-Wohnung mit 240 m²

3½-Zimmer-Wohnung mit 75 m²

als Ferien- oder Festwohnsitz

IN AFFEIER



Affeier 30, 7133 Obersaxen/Affeier

IN DER GEMEINDE OBERSAXEN

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

Meierhof und Affeier sind die Zentren vom grossen Gebiet Obersaxen mit seinen kleinen Dörfern und Weilern. Es bestehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel einen Volg, nur 200 Meter vom Haus entfernt. Des Weiteren gibt es eine Bäckerei, eine Cafeteria, Gastronomien, Läden und Banken. Zudem befinden sich in Meierhof, Misanenga und in Valata die Talstationen des Skigebietes Obersaxen Mundaun.

Vom Haus aus kann man diverse Sport- und Freizeitaktivitäten in der näheren Umgebung ausüben. Es gibt mehrere attraktive Golfplätze (Sagogn, Brigels, Sedrun). Das Ski- und Wandergebiet Obersaxen Mundaun liegt mit dem ersten Lift 500m neben der Haustüre. Im Winter kann man mit den Skiern fast vors Haus fahren und die Langlaufloipe in Flond ist teilweise sogar nachts befahrbar. Von Surcuolm aus über Flond gibt es auch eine schöne und lange Schlittelbahn, die bis nach Ilanz reicht. Ebenfalls führt eine Schlittelbahn von Kartitscha bis Miraniga. Im Sommer laden diverse erfrischende Bergseen und das Freibad in Ilanz zum Verweilen und Abkühlen ein. Es gibt auch den «Rufalipark», der sich nur wenige Minuten vom Haus entfernt befindet. Dies ist ein Freizeit- und Familienpark mit Badesee, Kinderspielplatz, Grillplatz, Kiosk, Restaurant, Kegelbahn sowie Indoorspielplätzen.

Mit einer Top-Infrastruktur befindet sich in 8km Ilanz, die erste Stadt am Rhein und Hauptort der Region Surselva, mit diversen Restaurants, entspannten Cafés und Bäckereien, einem Spital mit fast sämtlichen medizinischen Einrichtungen, Schulen, einem regionalen Verwaltungszentrum, einem Bahnhof, einer Post, Banken, Einkaufsmöglichkeiten wie Migros-Markt, Coop-Center, Jumbo, Landi, Spar, Aldi, Lidl, Müller 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 ...

Natürlich gibt es noch vieles mehr zu entdecken und geniessen, es ist jedoch unmöglich, alles auf Papier zu bringen. Man muss es selber erlebt haben!

Das Haus mit ...



... den zwei Wohnungen.



Der Skilift und der Rufalipark sind nur wenige Minuten vom Haus entfernt und man kann mit den Skiern bis vors Haus fahren.

Die Postautohaltestelle sowie der Volg sind in 100–200 Metern zu erreichen.



Die 7½-Zimmer-Wohnung im Haupthaus

Der grosse Wohnraum ...





... mit originalem, antikem Holztäfer.





Blick aus dem Fenster



Die authentische Gewölbeform der Küche mit ...





... Zugang zum Korridor ...





... und zum Esszimmer.



Die Küche mit visualisiertem Ausbau
(Preise ohne Kücheneinrichtung und Bodenbeläge)





Das originale und gemütliche Esszimmer ...





... mit Specksteinofen ...



... aus dem Jahre 1883.







Das grosse Doppelschlafzimmer ...





... mit originalem Holzausbau...



... und Einbauleuchten.



Der Blick aus dem
Fenster zum Piz Mundaun
und Hitzegga



Das zweite, grosse Doppelschlafzimmer ...











... mit Blick aus dem Fenster.



Die Nasszelle, die nach Ihren Wünschen ausgebaut wird







Die Nasszelleneinrichtungen sowie die Bodenbeläge wurden nicht im Kaufpreis erfasst. Die Käuferschaft darf diese Einbauten selbst bestimmen.

Die Grundinstallationen sind eingebaut



Die zweite Nasszelle...



... mit visualisiertem Ausbau.



Das dritte Doppelschlafzimmer









Die dritte Nasszelle



... mit visualisiertem Ausbau.



Das vierte Doppelschlafzimmer ...









... mit Blick aus dem
Fenster Richtung Norden
nach Andiast
und Waltensburg.



Das Dachgeschoss-Zimmer ...









... mit fantastischer Aussicht
in die nördliche Bergwelt.



Der Aufgang zur ...



... Bibliothek, ...



... zum Fernsehzimmer
oder zum Büro.



Der erste und ...



... der zweite Estrichraum.



Der erste und der ...





... zweite Balkon ...





... mit herrlichem Ausblick
zum Piz Mundaun, Hitzegga ...



... sowie nach Misanenga und Miraniga.



Der Hauseingang ...



... mit eingebauter Garderobe.





Der Zugang zum Keller, ...



... zum 1. Obergeschoss ...



... und zur Galerie.



Der Zugang zu den Kellerräumen





Der Eingang von aussen ...



... in den grossen Keller.



Der separate Weinkeller



Die zertifizierte Erdsondenheizung ...





... mit Waschküche.



Der Aussensitzplatz





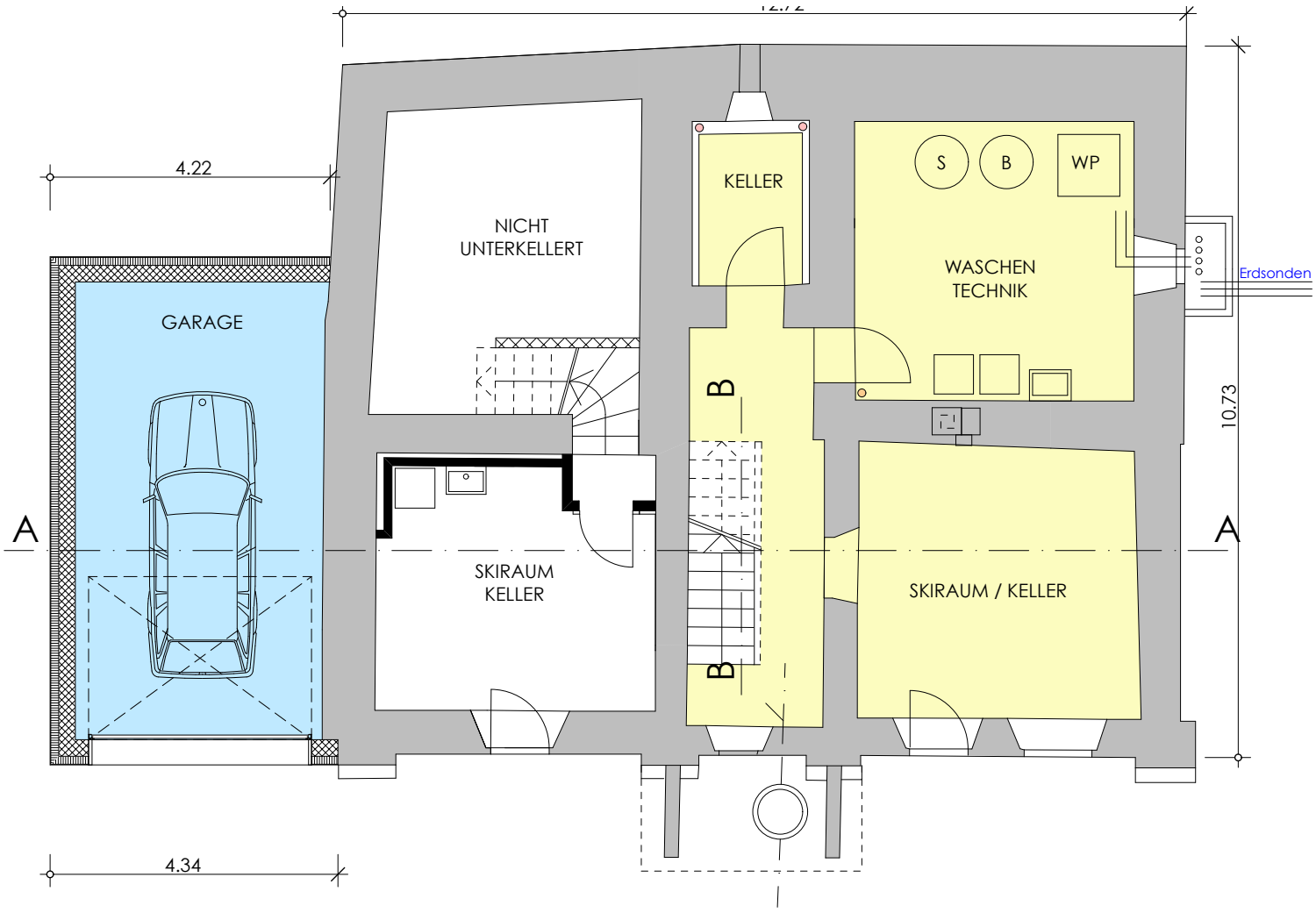
Die Parkplätze



Die Garage

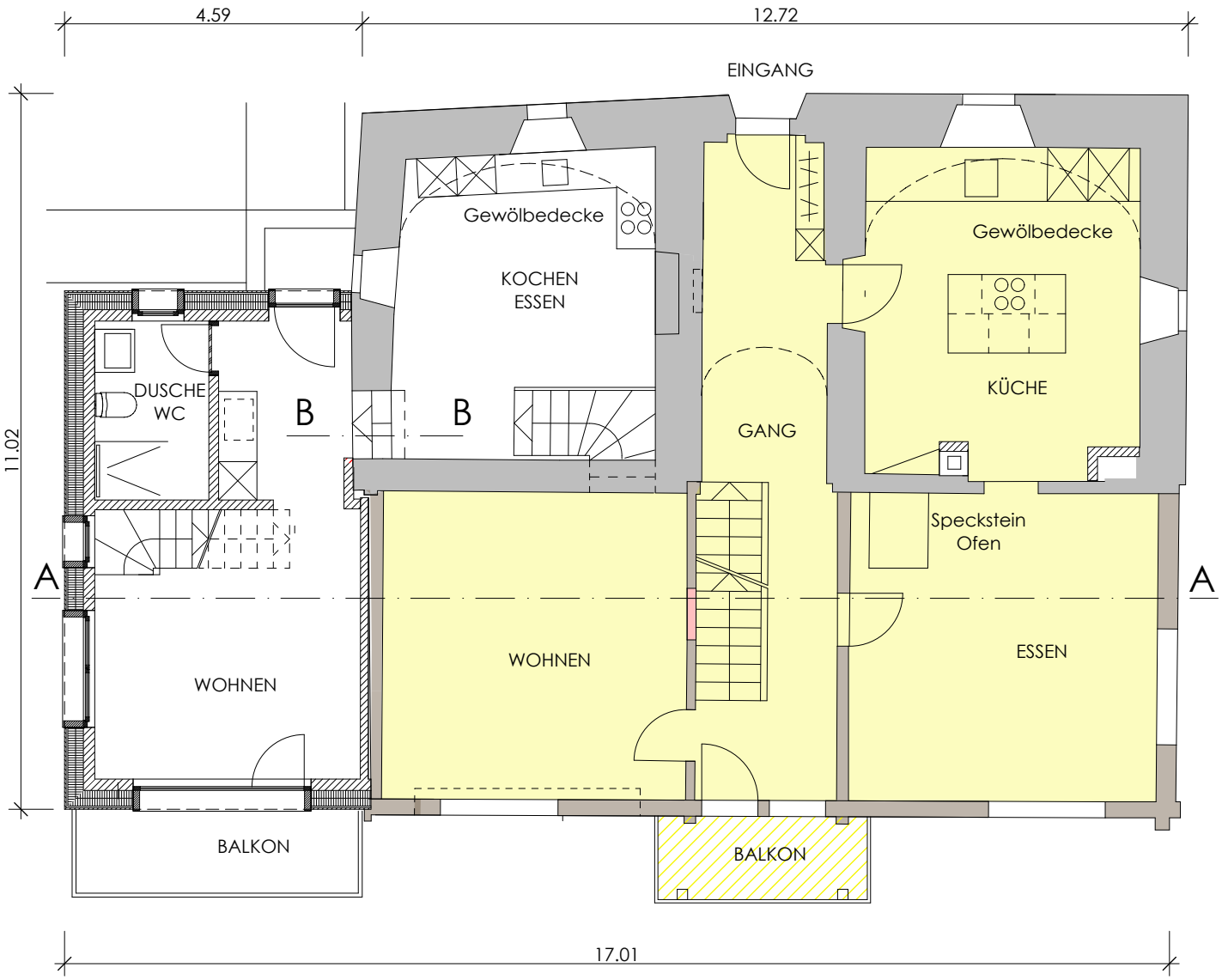


GRUNDRISS ERDGESCHOSS
7½-ZIMMER-WOHNUNG

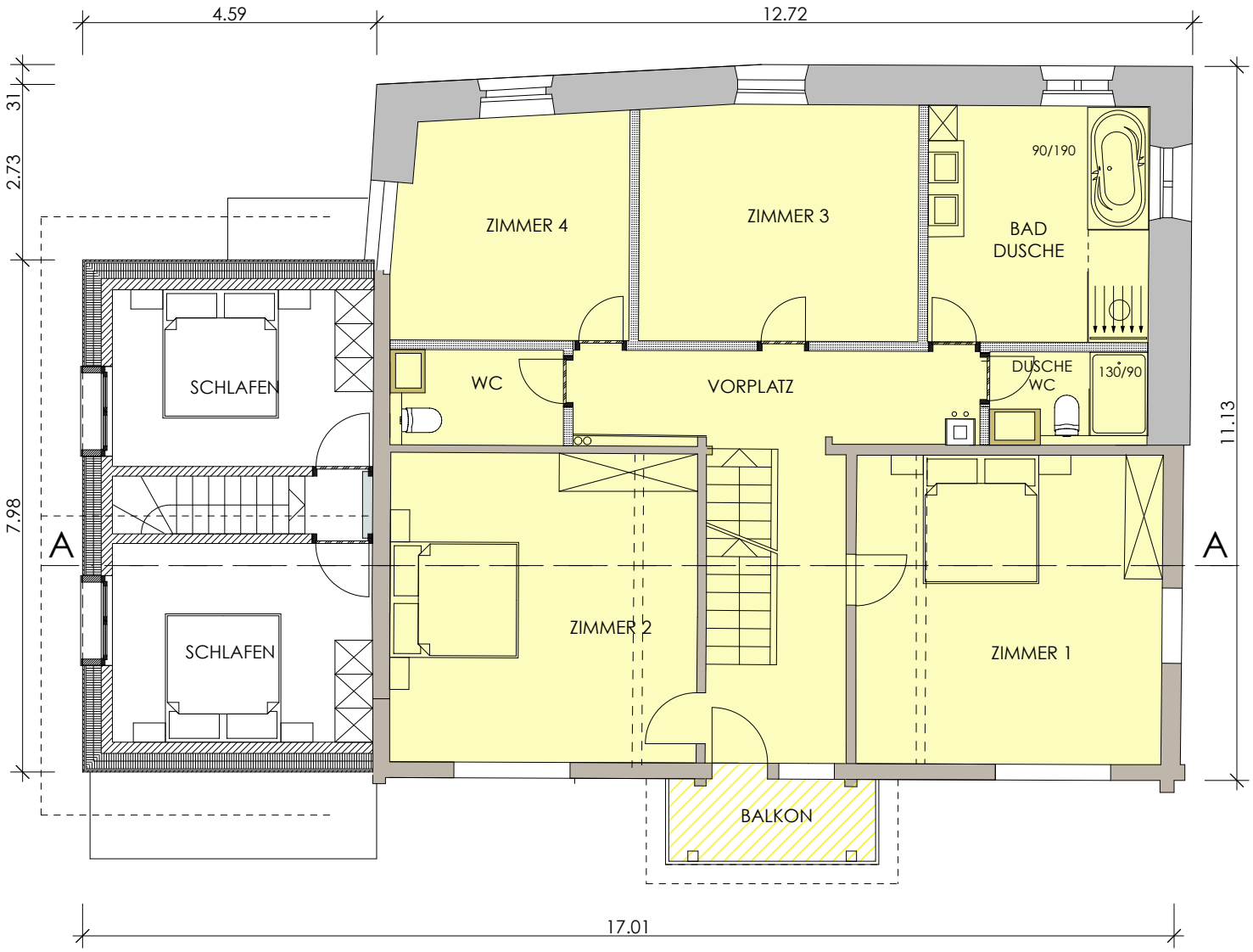


Alle nachfolgenden Pläne sind im Massstab 1:100 dargestellt.

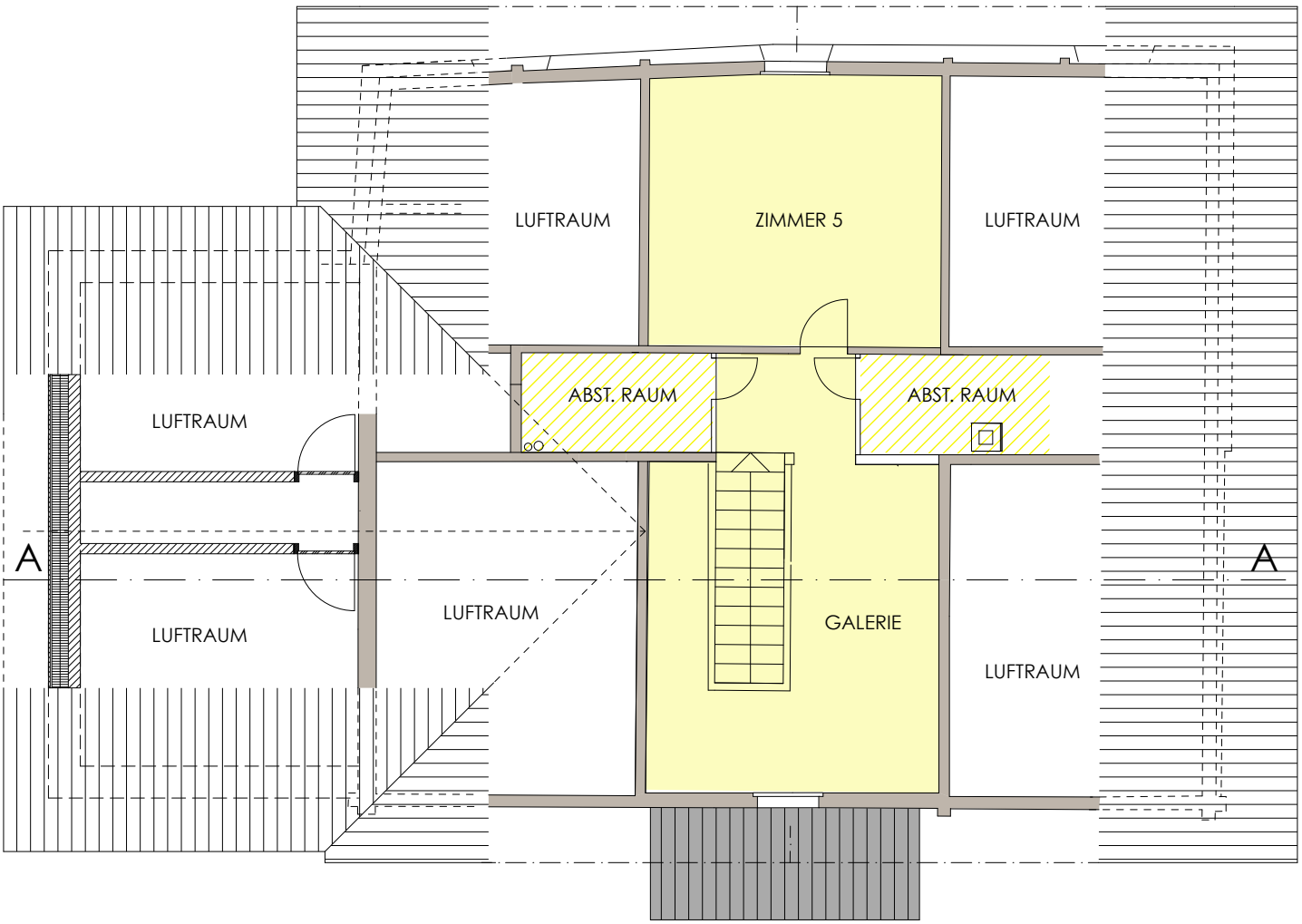
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS
7½-ZIMMER-WOHNUNG



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS
7½-ZIMMER-WOHNUNG



GRUNDRISS DACHGESCHOSS
7½-ZIMMER-WOHNUNG



Dieses Zweifamilienhaus in Obersaxen/Affeier besitzt:

7½-Zimmer-Wohnung:

- Ein grosses Wohnzimmer mit antikem Holzausbau
- Eine grosse Küche
- Ein grosses Esszimmer mit Specksteinofen
- Ein grosses Doppelschlafzimmer
- Ein zweites Doppelschlafzimmer
- Ein drittes Doppelschlafzimmer
- Ein viertes Doppelschlafzimmer
- Ein fünftes Doppelschlafzimmer im Dachgeschoss
- Eine grosse Nasszelle
- Eine zweite Nasszelle
- Eine dritte Nasszelle
- Eine Galerie im Dachgeschoss als Bibliothek oder Büro

Untergeschoss:

- Ein Sportgeräteraum
- Ein Keller- und Technikraum
- Eine Waschküche mit danebenliegender Werkstatt
- Ein Weinkeller

Wohnfläche:		240 m²
Grundstücksfläche:		483 m²
Baujahr des Hauses:		ca. 1700
Totalrenovation:		2026
Kaufpreis der 7½-Zimmer-Wohnung*:	CHF	1178 000.–
Drei Aussenparkplätze je:	CHF	14 000.–
Kaufpreis der Garage:	CHF	35 000.–

*Preise ohne Küchen-/Nasszelleneinrichtungen und Bodenbeläge

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

Hausteil mit der 3½-Zimmer-Wohnung





Der Hauseingang





Die Treppe zu den Parkplätzen



Der Wohnraum mit Zugang zum Balkon





Der Balkon mit Aussicht Richtung ...



... Stein, Sezner, Misanenga und Miraniga ...



... sowie zum
Piz Mundaun und
Hitzegga.







Blick aus dem Fenster



Der Zugang zu den Schlafzimmern



Das erste Doppelschlafzimmer









Blick aus dem Fenster



Das zweite Doppelschlafzimmer ...







... mit Blick aus dem Fenster.



Die Küche in authentischer Gewölbeform







Die Küche mit visualisiertem Ausbau
(Preise ohne Kücheneinrichtung und Bodenbeläge)







Der Blick aus dem Fenster

Das Entrée ...



... mit Garderobe.





Der danebenliegende
Eingang zur Nasszelle



Die Nasszelleneinrichtungen sowie die Bodenbeläge wurden nicht im Kaufpreis erfasst. Die Käuferschaft darf diese Einbauten selbst bestimmen.

Der Zugang zum Keller ...



... von der Küche aus.



Der grosse Kellerraum ...



... mit Anschlüsse für die
Waschmaschine und Tumbler.



Der Zugang zum Parkplatz



Der Parkplatz der 3½-Zimmer-Wohnung



Der Garagenparkplatz ...





... sowie die diversen ...

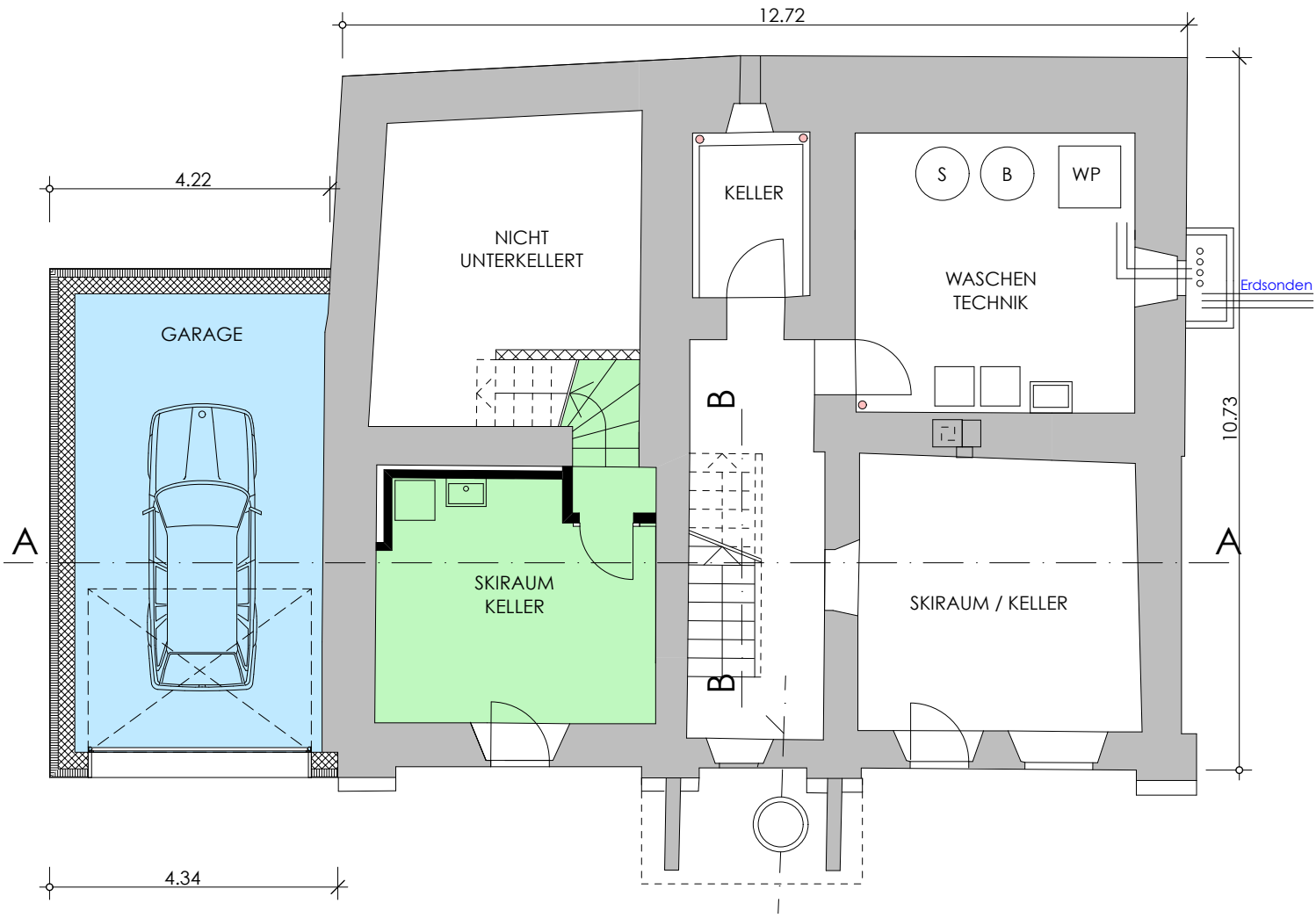


... Aussenparkplätze.



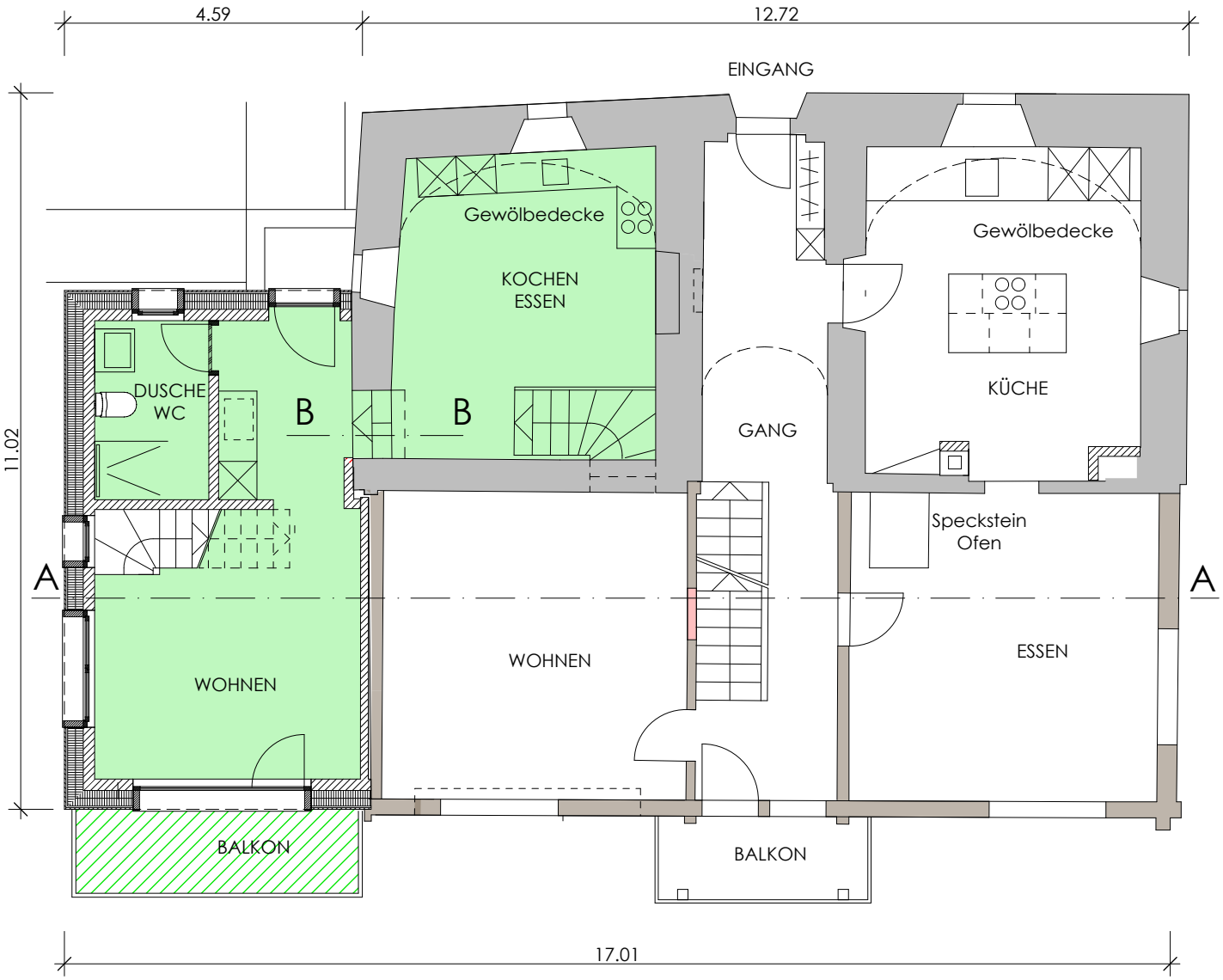


GRUNDRISS ERDGESCHOSS
3½-ZIMMER-WOHNUNG

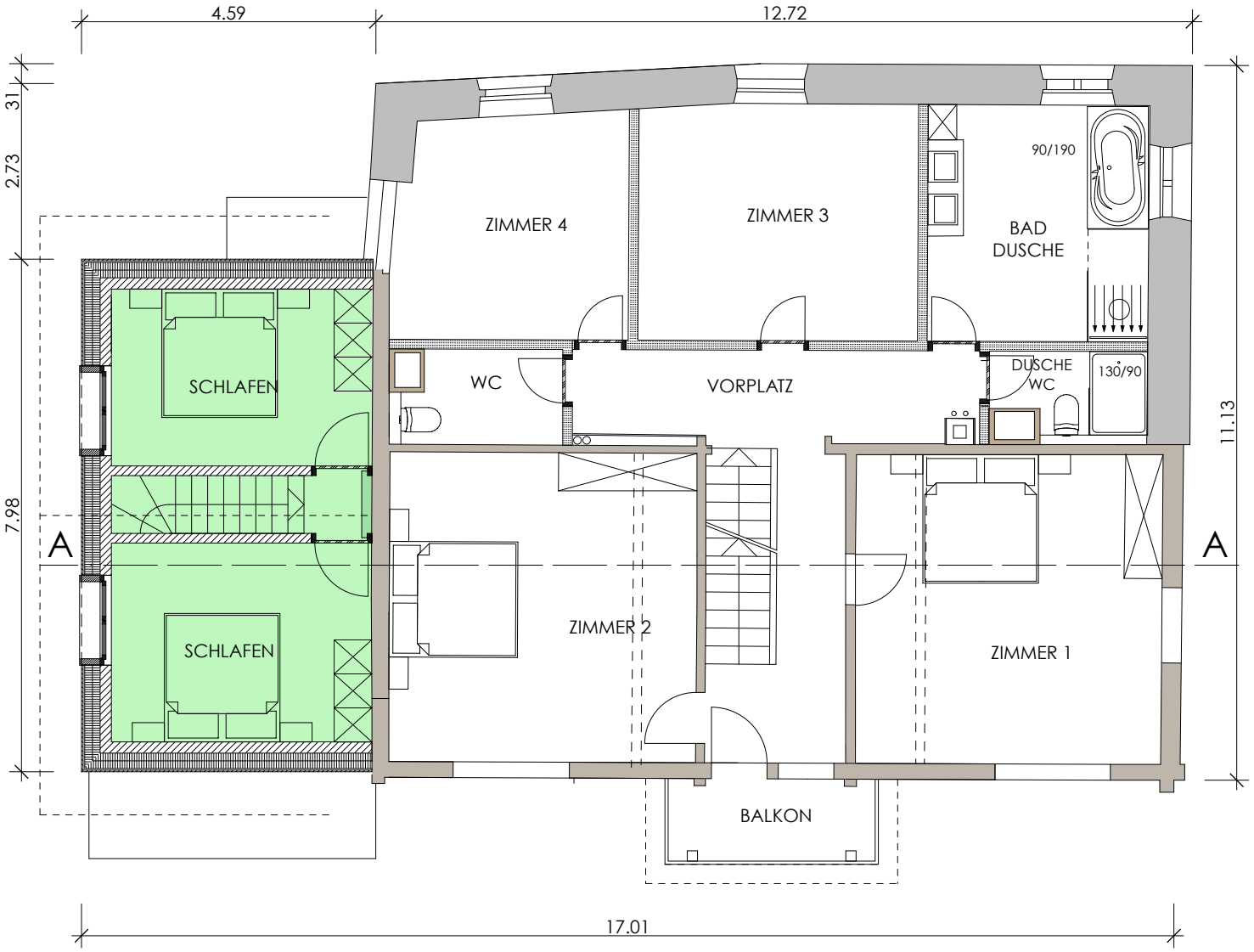


Alle nachfolgenden Pläne sind im Massstab 1:100 dargestellt.

GRUNDRISS 1. OBERESCHOSS
3½-ZIMMER-WOHNUNG



GRUNDRISS 2. OBERESCHOSS
3½-ZIMMER-WOHNUNG



Dieses Zweifamilienhaus in Obersaxen/Affeier besitzt:

3½-Zimmer-Wohnung:

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

Untergeschoss:

- Ein Keller und Sportgeräteraum
- Eine Waschküche

Wohnfläche 3½-Zimmer-Wohnung im Westhaus:	75 m²
Grundstücksfläche:	483 m²
Baujahr des Hauses:	ca. 1700
Totalrenovation:	2026

Kaufpreis der 3½-Zimmer-Wohnung*:	CHF	732 000.–
Zwei Aussenparkplätze je:	CHF	14 000.–
Kaufpreis der Garage:	CHF	35 000.–

*Preise ohne Küchen-/Nasszelleneinrichtungen und Bodenbeläge

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

ANSICHT NORD



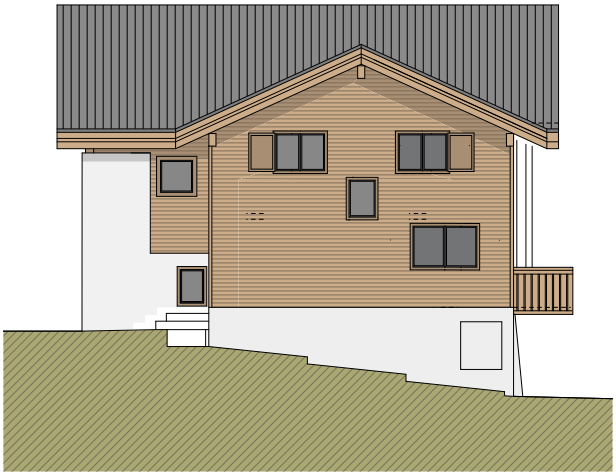
ANSICHT OST



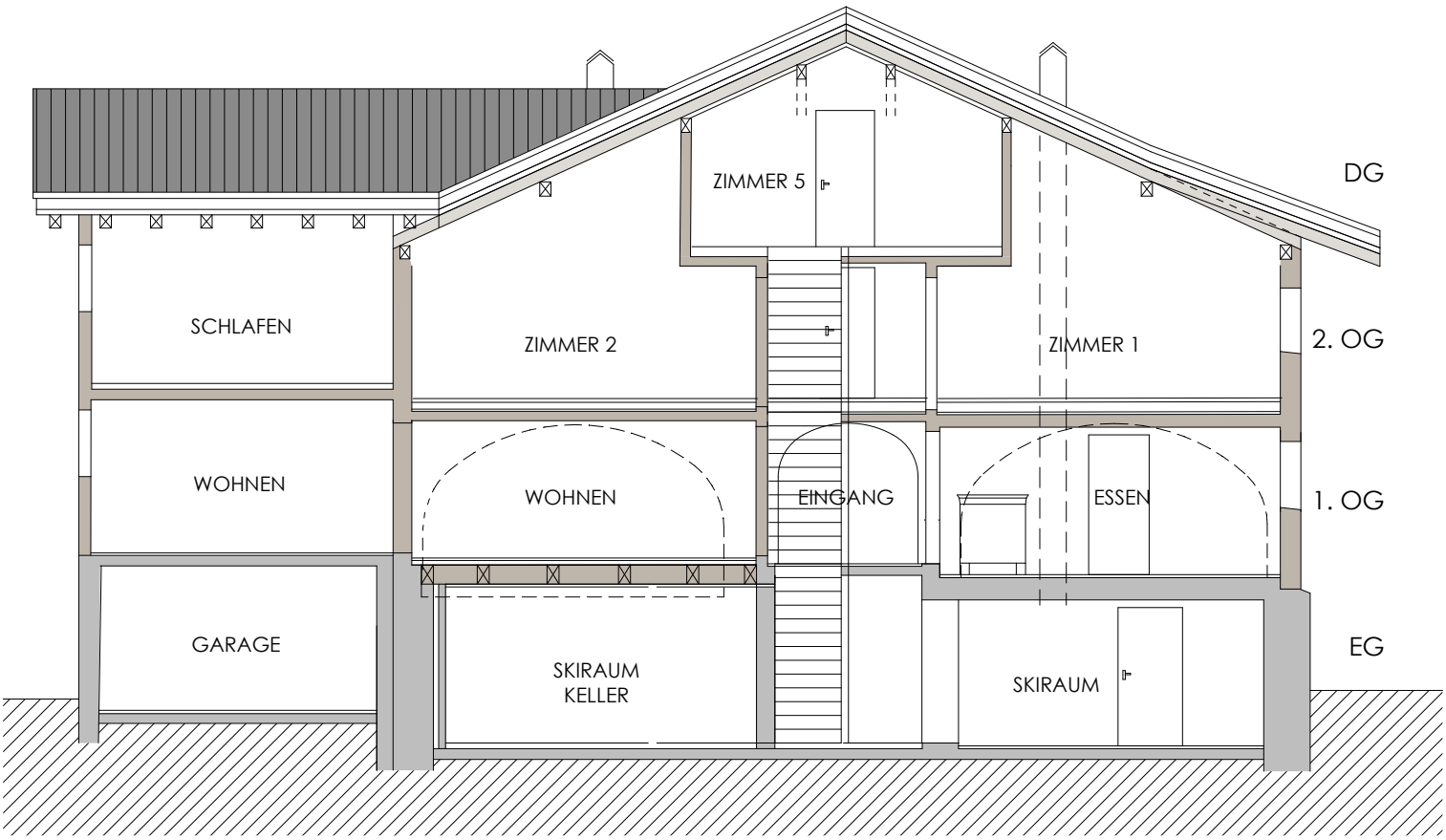
ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



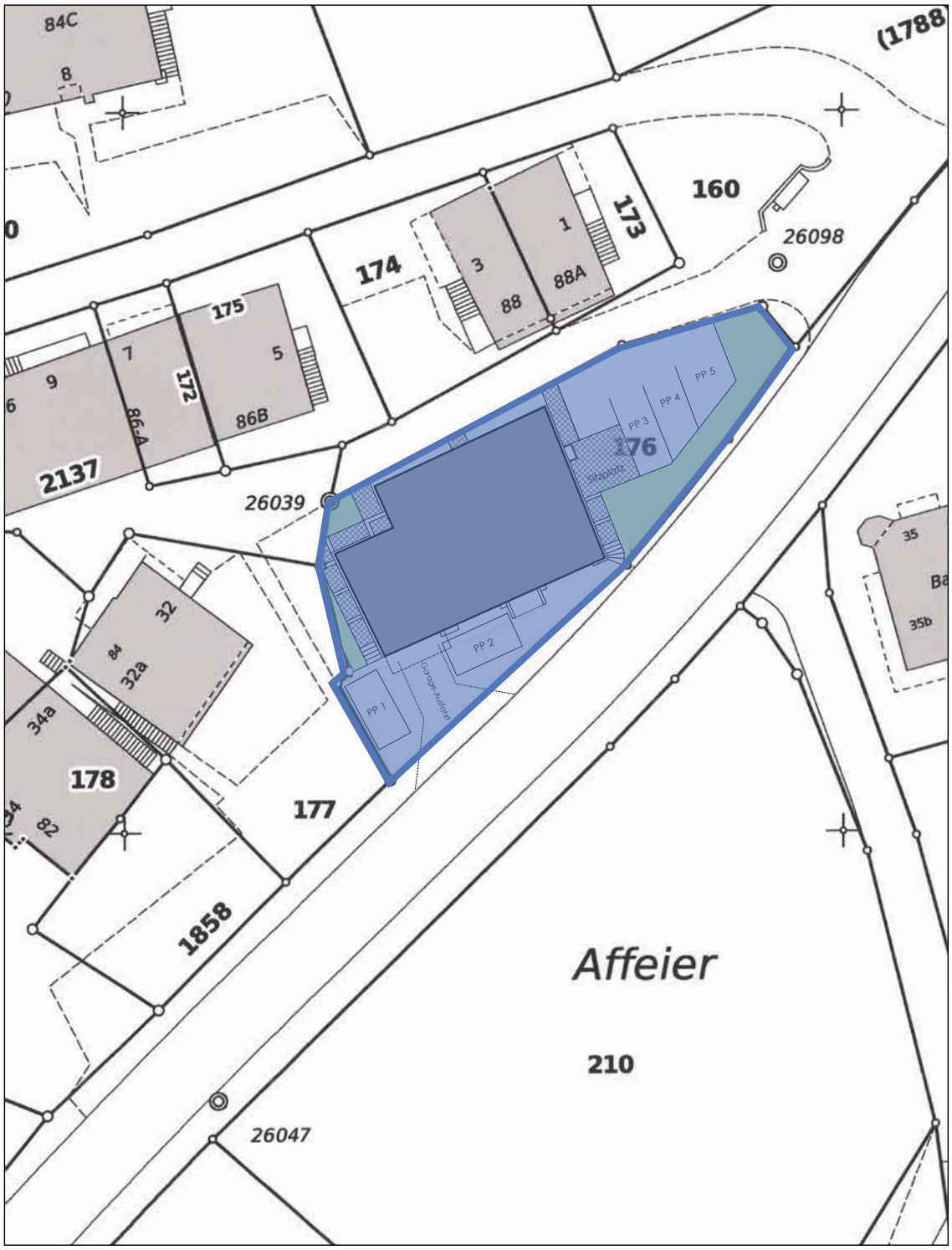
QUERSCHNITT



SITUATIONSPLAN
FERN



SITUATIONSPLAN
NAH



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