

VERKAUFSDOKUMENTATION

Im Boda 517

7132 Vals

3-Zimmer-Wohnung

Ruhige Wohnlage · 68 m² Wohnfläche mit Balkon



Verhandlungsbasis **CHF 610'000.–**

Verkauf grundsätzlich an den Meistbietenden

Auf einen Blick

Eine gepflegte Eigentumswohnung mit grosszügigem Raumangebot, charmantem Balkon mit Weitblick.

Die Wohnung liegt ruhig und sonnig am Ende einer Sackgasse mit direktem Anschluss an die Langlaufloipe. Der helle Wohnbereich, der gedeckte Balkon und die vielseitig nutzbaren Zimmer schaffen eine gute Ausgangslage für Ihre Auszeit in Vals.

68 m²

Wohnfläche

13 m²

Balkon

3

Zimmer

1971

Baujahr

2025

Letzte Sanierung

Innenhof

Parkierung

Wohnqualität

- Heller Wohn- Essbereich mit grossen Fensterfronten
- Grosser 2m tiefer gedeckter Balkon an der Südseite
- 2 Zimmer, davon 1 Zimmer mit Waschbecken
- Dusche/WC mit Handtuchradiator und Elektrobodenheizung
- Grosszüge Küche die mit dem Wohnbereich kombiniert ist

Lage & Umfeld

Vals – naturnah und gut erschlossen

Willkommen in Vals, einem der schönsten Bergdörfer Graubündens, bekannt für seine eindrucksvolle Natur, die weltberühmte Therme und seine hohe Lebensqualität.

Freizeit & Natur

- Wintersport
- Sommersport
- Spaziergänge
- Wellness

Infrastruktur

- Postauto
- Ilanz in ca. 30 min mit dem Auto
- Dorfladen und lokale Angebote
- Kindergarten und Primarschule vor Ort

Die Wohnung

Heller Wohnbereich mit viel Atmosphäre

Das rund 18 m² grosse Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Grosse Fensterflächen bringen viel Tageslicht ins Innere. Die angrenzende, moderne Küche mit Essbereich ist hell und funktional.

Vielseitige Räume

2 Zimmer mit Grössen zwischen ca. 11 und 17 m². Eines davon verfügt über einen Balkonzugang. Das andere eine Waschtisch mit Unterbau.

Aussenbereich

Die beiden Balkonflächen, laden zum Verweilen ein.



Zahlen & Fakten

Merkmal	Angabe
Objekt	Wohnung
Zimmer	3-Zimmer
Lage	ruhig, sonnig, familiär, Weitsicht, am Ende einer Sackgasse
Wohnfläche	68 m ²
Balkon	8 m ² südseitig / 5 m ² westseitig
Baujahr	1971
Wertquote	56/1000
Grundstücknummer	142-10
Bezug	per sofort / nach Absprache
Verhandlungsbasis	CHF 610'000.–
Verkaufsmodalitäten	Gebühren und Kosten Notariat/Grundbuchamt je zur Hälfte. Reservationsgebühr CHF 20'000.-.
Besichtigung	nach Vereinbarung

Beschreibung Liegenschaft

Baukonstruktion

- Massivbauweise
- Betondecken
- 2025 Steildach mit Steinplatten und neuer Dämmung
- 2022/25 Liftanlage saniert
- 2022/25 Elektrohauptverteilung inkl. Wohnungszuleitung
- 2022/25 Neue Schliessanlage
- 2013 Neuer Windfang im EG
- 2005 Neue Fenster im allgemeinen Bereich

Fenster & Beschattung

- 2005 Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung mit spezieller Gasfüllung
- 1969/2007 Rollläden / Sonnenstoren

Haustechnik

- 2014 Elektroinstallationen
- 2026/27 Ersatz Öl-Heizung mit Radiatoren durch Fernwärmeanschluss
- 2016 Sanitärinstallationen
- 2014 Bodenheizung Nasszelle und Wohn- / Küchenbereich

Innenausbau

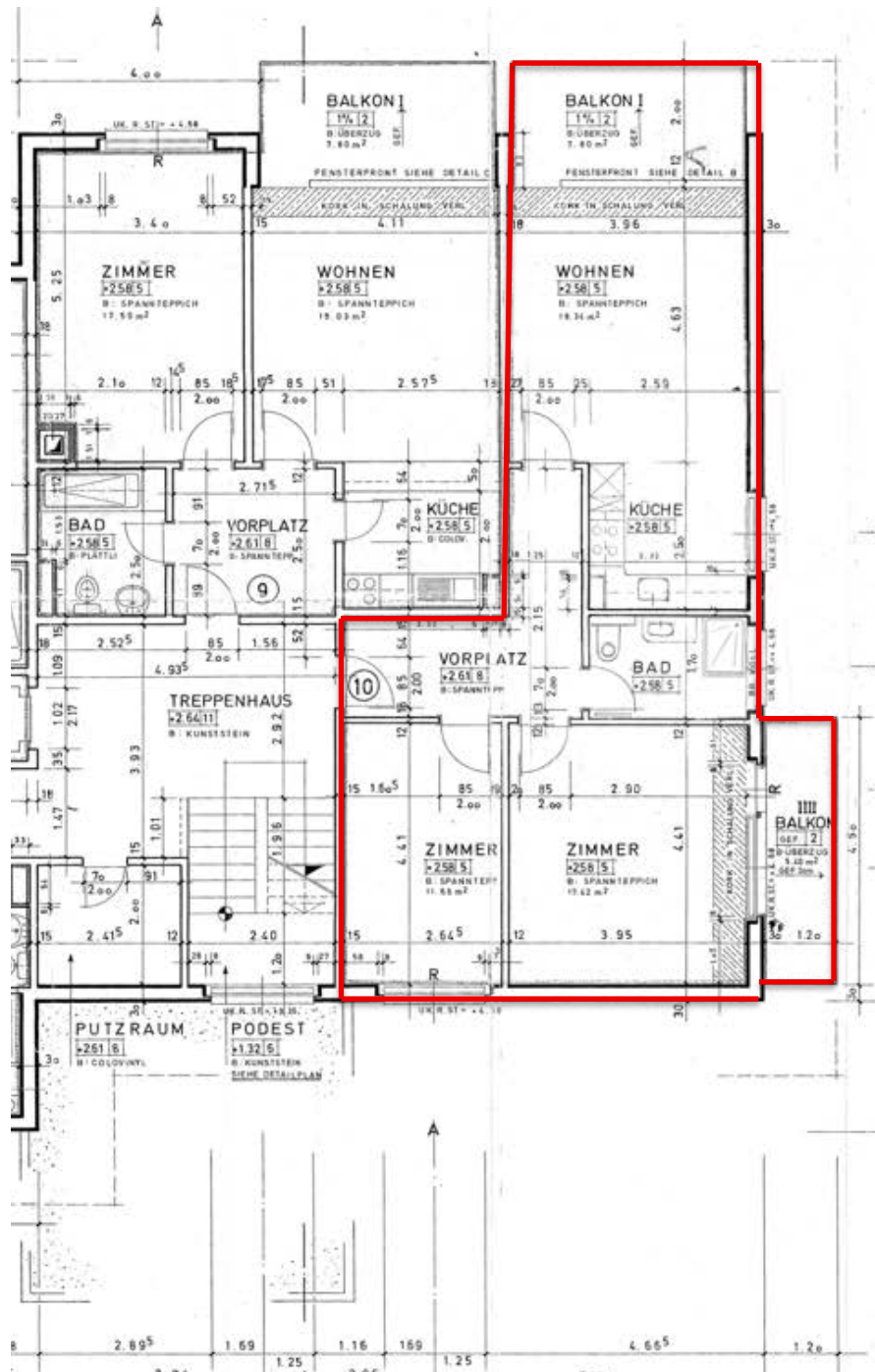
- Laminatbodenbeläge und Platten
- Plattenarbeiten Balkon
- Neue Türbelschläge
- Neue Elektroinstallation in der ganzen Wohnung inkl. Unterverteilung
- 2014 Grosszügige Einbauküche mit integriertem Geschirrspüler, Glaskeramik, grosser Kühlschrank, Backofen, Dampfabzug und Steinabdeckung mit grossem Spülbecken
- 2014 Plattenarbeiten Wohnen, Essen, Küche
- 2013 Neue Wohnungsabschlusstüre

Zustand & Entwicklungspotenzial

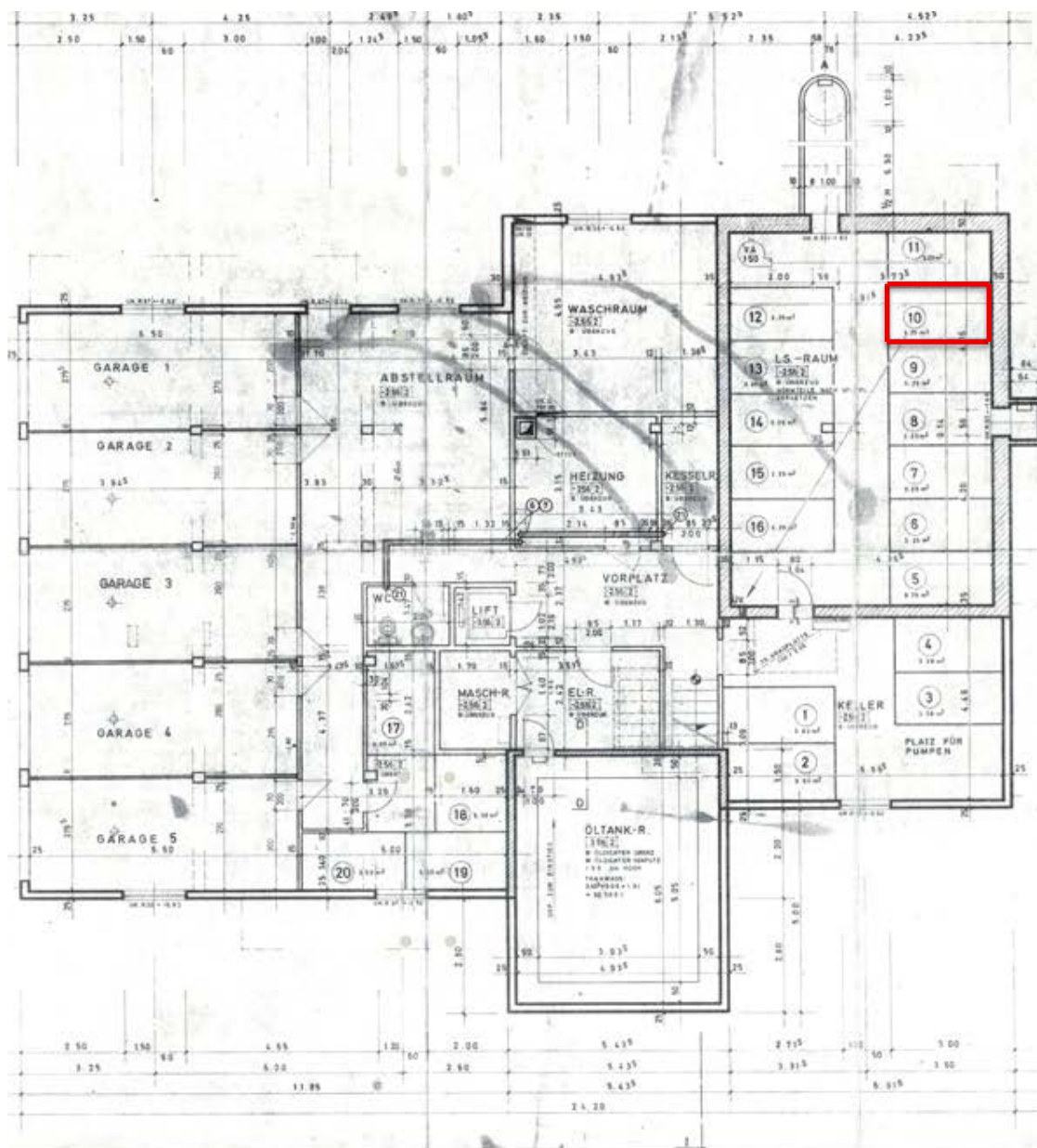
Die Wohnung ist sehr gut unterhalten, sodass in den nächsten Jahren keine Kosten innerhalb der Wohnung zu erwarten sind. An der letzten Eigentümerversammlung wurde entschieden, dass die Liegenschaft an das Fernwärmenetz der Wärme Vals angeschlossen wird.

Pläne und Foto

1. Obergeschoss



Untergeschoss









Möblierungs-Varianten



Verkaufsinformationen

Verkauf

Verkäufer: Oliver Leu

Am Oeliweiher 2 · 8625 Gossau

+41 78 836 36 55 · leuo@bluewin.ch

Besichtigung & Kontakt

Besichtigungen erfolgen nach Vereinbarung. Für weitere Informationen und die Koordination eines Besichtigungstermins steht der Verkäufer über die oben genannten Kontaktdaten zur Verfügung.