

VERKAUF

4.5 Zimmer-Ferienwohnung

Rueras



Kurz und kompakt:

Die wichtigsten Daten auf einen Blick.



Adresse

Via Alpsu 201, 7189 Rueras
(Tujetsch / Sedrun)

Steuerfuss

95.00 %

Grundstück-Nr.

1674

Verkaufsobjekt

4.5 Zimmer-Ferienwohnung
1 Garagenbox mit Lagerraum
1 Aussen-Parkplatz

Mitbenutzung

Gartenterrasse
Waschküche wird mit einer weiteren Partei geteilt

Wertquote Wohnung und Garagen-Box

344 / 1000

Wohnfläche

98 m²

Balkonfläche

17.00 m²

Baujahr

1970

Nutzungsart

Als Zweit- und Erstwohnsitz nutzbar

Renovationsjahr

1991 / 2010 Dachsanierung
2010 Heizung umgebaut mit Specksteinofen
2019 Innere Malerarbeiten Wohnung
2020 Neuanstrich Balkongeländer
2021 Fensterersatz (Holz / 3-fach-verglast)

Heizungsart

Specksteinofen mit Bodenheizung in Küche, Korridor und Badezimmer

Nebenkosten *Durchschnitt der letzten 3 Jahre*

CHF 1'550.00

Anzahl Wohnungen

4

Objekt vermietet?

Nein

Lift vorhanden

Nein

Eigentumsübertrag

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 695'000.00 Wohnung
CHF 40'000.00 Garagen-Box mit Lagerraum und Aussen-Parkplatz

Kurz und kompakt:

Die wichtigsten Daten auf einen Blick.



In Ihrer Nähe

Fahrzeiten zu umliegenden Ortschaften

	Zug	Auto
Zürich	3 h 14 Min.	2 h 24 Min.
Andermatt	59 Min.	27 Min.
Chur	1 h 54 Min.	1 h 10 Min.
Ilanz	1h 14 Min.	38 Min.
Bellinzona	2 h 37 Min.	1 h 43 Min.

In der Nähe meiner neuen Wohnung

Bahnhof Sedrun	1'300 Meter
Bergbahn Cuolm da Vi	1'700 Meter
Bergbahn Dieni	1'400 Meter
Coop	1'200 Meter
Bad Bogn Sedrun	900 Meter
Bushaltestelle	210 Meter

Sedrun ist dank des Oberalppasses und des Lukmanierpasses von überall her sehr gut erreichbar. Egal ob Sie von Zürich, von Uri oder vom Tessin anreisen.

Sedrun liegt zwischen Andermatt und Disentis auf 1406 m.ü.M. Zahlreiche Wander- und Bike-Touren, 12 Nordic-Walking Routen und 2 Badeseen locken Besucher jedes Alters in den obersten Teil der Surselva. Im Winter geniessen Sie die Ski Arena Andermatt-Sedrun-Disentis, welche zu den schneesichersten Wintersportorten der Schweiz gehört. Zur Entspannung nach einem Skitag lädt das Wellness und Erlebnisbad Bogn Sedrun mit einem Römischen Bad, Sauna und einem Kneipp Hof ein.

Im Sommer hat die Bergbahn Cuolm da Vi ebenfalls für Sie geöffnet. Das ist der ideale Ausgangsort für Wanderungen, Hochtouren, Klettergärten oder Gleitschirmstartplätze. Seit 2021 steht ebenfalls ein Flowtrail für Bikebegeisterte von Gross bis Klein bereit.

Diverse Restaurants, Lebensmittelläden, eine Bäckerei und Metzgerei bieten Ihnen Einkehr und Versorgungsmöglichkeiten mit regionalen Produkten an. Die Kleider- und Sportkleiderläden runden das Gesamtangebot der Gemeinde Sedrun (Tujetsch) perfekt ab.

Dank der Gästekarte profitieren Sie saisonal von diversen Vorzügen wie eine 7-tägige Gratisnutzung der Bergbahn im Sommer, Gratisnutzung der öffentlichen Verkehrsmittel sowie viele Rabatte bei Eintritten.

Die übersichtlich Überbauung mit lediglich 4 Wohnungen bietet Privatsphäre, viel Freiraum dank der angrenzenden Landwirtschaftszone, Ruhe und eine perfekte Lage zu der Bergbahn Sedrun. Besonders zu erwähnen ist die Aussicht vom Balkon und der Terrasse auf die malerische Berglandschaft.

Im Innern finden Sie neben 3 Schlafzimmern ein weiteres Zimmer mit Panoramablick, welches ideal als Büro nutzen lässt. Der Specksteinofen im Wohnzimmer sorgt nicht nur für eine behagliche Atmosphäre, es kann ebenfalls die Bodenheizung sowie das Warmwasser betrieben werden.

Die Wohnung wurde stets sehr gut instand gehalten, und kürzlich wurden hochwertige Holzfenster eingebaut. Zusätzlich zu der Nasszelle mit Badewanne/WC besteht dank einer früheren Umstrukturierung des Gebäudes die Möglichkeit, ein weiteres Badezimmer im Treppenhaus einzubauen.

✓ Specksteinofen mit Heizfunktion

✓ Übersichtliche Überbauung. Privatsphäre garantiert.

✓ Unkomplizierte Gemeinschaft.

✓ 3 Schlafzimmer und ein zusätzliches Büro

✓ Balkon mit direktem Zugang zu gemeinsamer Terrasse

✓ Tiefe Nebenkosten

✓ Separate Garage mit Lagerraum

✓ Aussen-Parkplatz

✓ Grosszügige Küche mit Essbereich

✓ Ausbaumöglichkeit mit zusätzlichem Badezimmer

✓ Gemeinschaftliche Terrasse mit unverbauter Aussicht dank angrenzendem Landwirtschaftsgrundstück

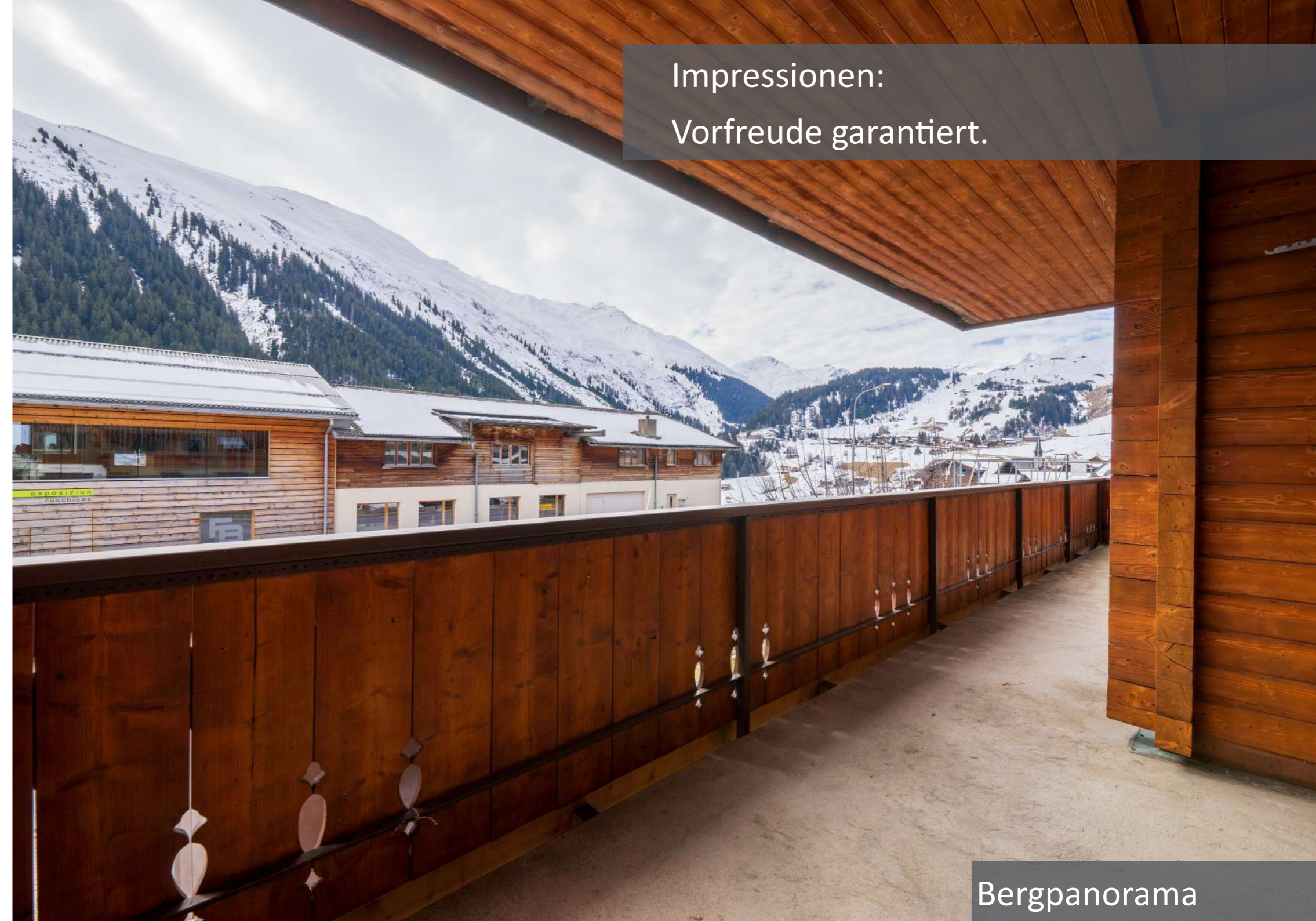
Wohnung und Lage:

Die Highlights auf einen Blick.





Grundriss



Impressionen:
Vorfreude garantiert.

Bergpanorama



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Büro



Korridor



Wohnzimmer



Badezimmer



Abstellraum

Kontakt:

Wir freuen uns auf Sie.

Verkaufspreis	CHF 695'000.00	Wohnung
	CHF 40'000.00	Garagen-Box mit Abstellraum und Aussen-Parkplatz
Nebenkosten Verkauf	Handänderungssteuer	2.00 %
	Erstellung Kaufvertrag	0.10 %
	öffentliche Beurkundung	0.10 %
	<u>Eintragung Grundbuch</u>	<u>0.10 %</u>
	Total Prozentsatz	2.30 %
	Anteil Käufer	1.15 %
	Anteil Verkäufer	1.15 %

Allfällige Kosten wie Eintragung Grundpfandrecht gehen zu Lasten des Käufers.

Verkaufsablauf	Besichtigung des Objektes
	Zugang zu den erweiterten Unterlagen
	Kaufentscheidung
	Unterzeichnung Kaufvertrag

Kontakt



Fabio Deflorin
fabio.deflorin@durschei.ch
081 936 46 00

Durschei Fiduziaria SA
Via Lucmagn 7
7180 Disentis/Mustér