

DIE ANDERE ART, IMMOBILIEN ZU VERKAUFEN

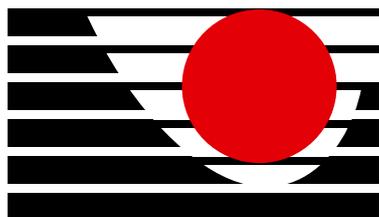


**Einfamilienhaus
mit grossem Balkon und Aussicht
als Ferien- oder Festwohnsitz
IN RUSCHEIN**



Via Vitg 8, 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. Es hat mehrere Restaurants im Dorf und 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, Bau & Hobby, 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 ...



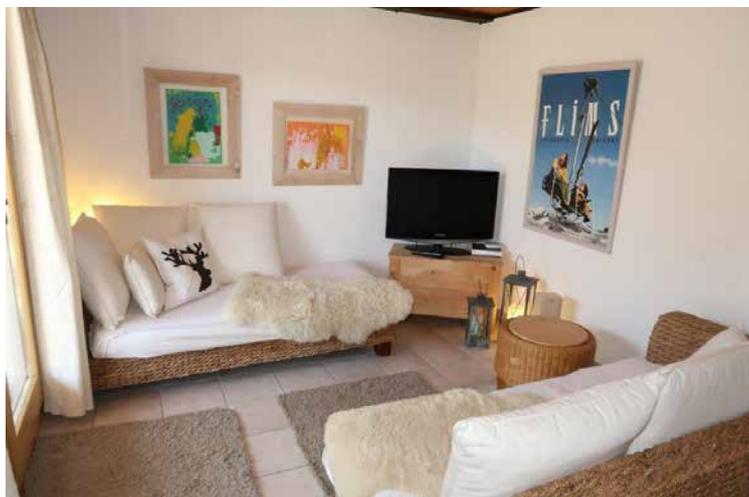
... traumhafter Aussicht vom Balkon nach Süden.



Die Postautohaltestelle befindet sich 200 m neben dem Haus



Das helle und gemütliche Wohnzimmer ...



... und Zugang zum Balkon mit herrlicher Aussicht.



Der Schwedenofen für gemütliche Stunden



Der grosse gedeckte Balkon ...



... mit dieser ...



... herrlichen Aussicht ...



... in die Bündner Bergwelt ...



... und zur Burgruine Frundsberg.



Die Küche ...



... mit Essecke und dem ...



... beschriebenen Schwedenofen.



Das grosse Doppelschlafzimmer ...



... mit Einbauschränken und ...



... herrlicher Aussicht ...



... von den Rieiner Bergen bis zum Piz Mundaun.



Das zweite Doppelschlafzimmer ...



... mit Einbauschränken.



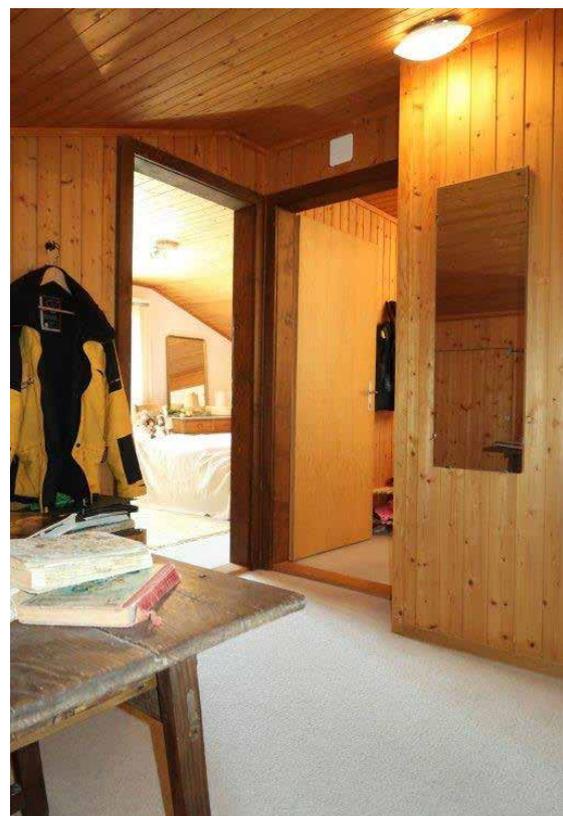
Das dritte Doppelschlafzimmer ...



... mit Einbauschränken.



Korridor vor den Zimmern
und Zugang zum Estrich



Die Nasszelle mit Dusche, ...



... Toilette ...



... und Lavabo.



Die gemütliche Jagdstube im Erdgeschoss ...



... mit grossem Esstisch ...



... und Hausbar.



Blick durch die zwei Fenster
zum Fernsehzimmer



Das Fernsehzimmer im Erdgeschoss

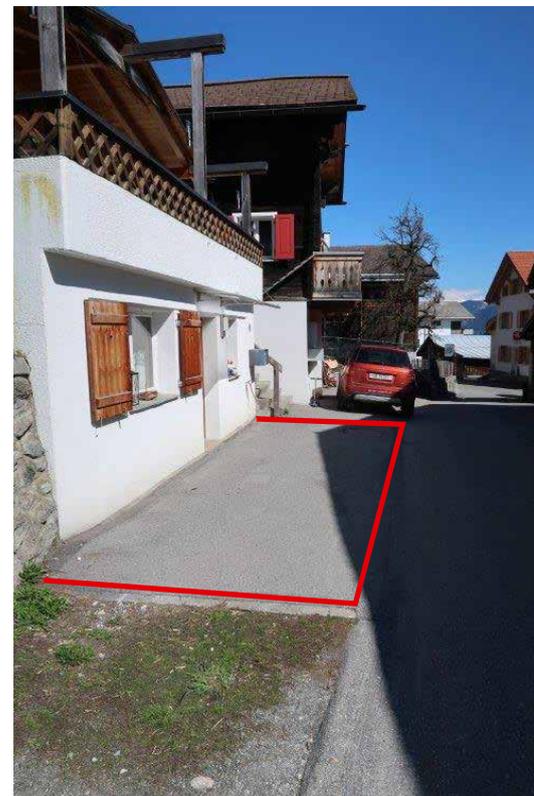


Die Nasszelle im Erdgeschoss für die Jägerstube und das Fernsehzimmer

Die Waschküche im Erdgeschoss ...

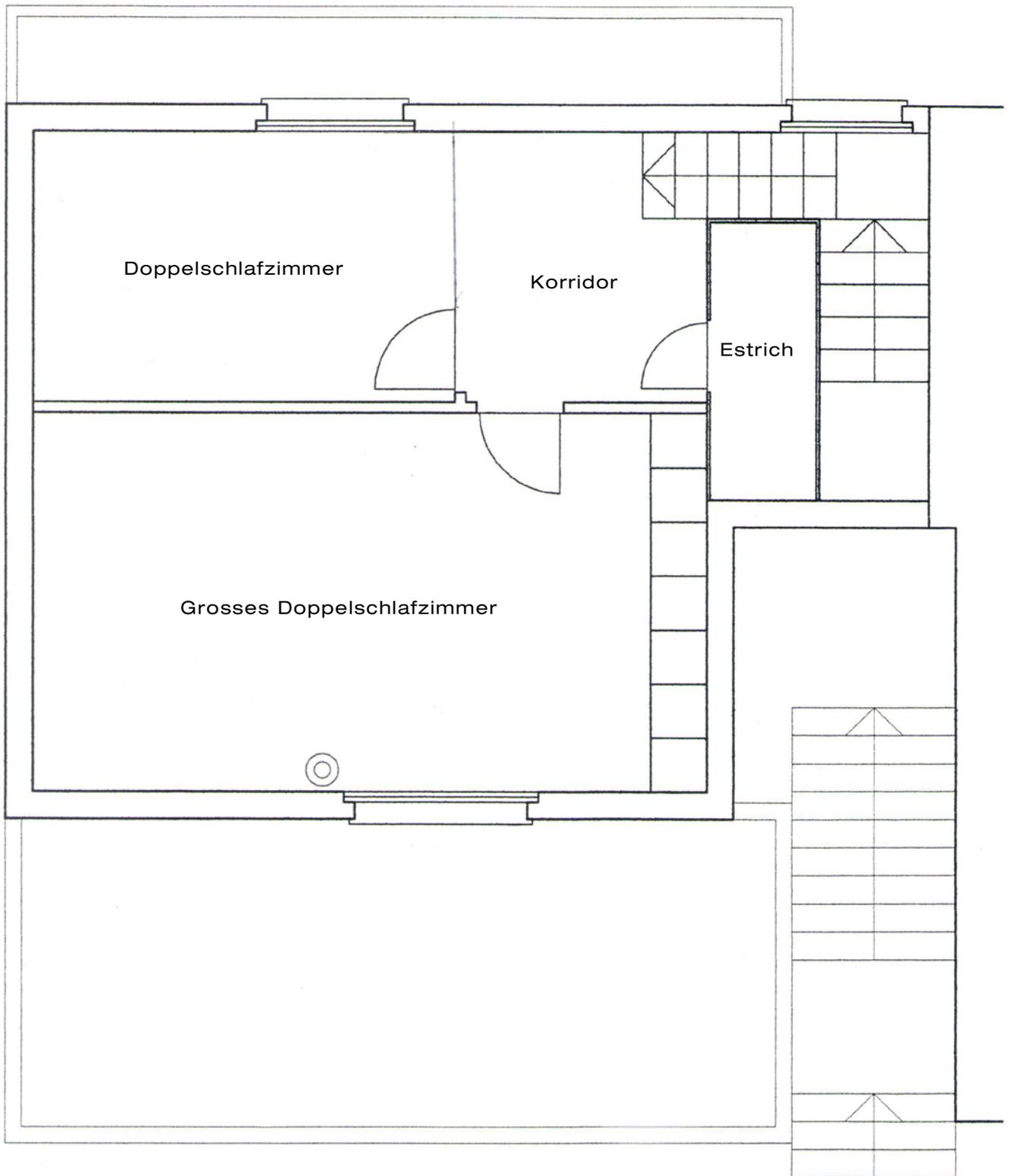


... und der Sportgeräte Keller.

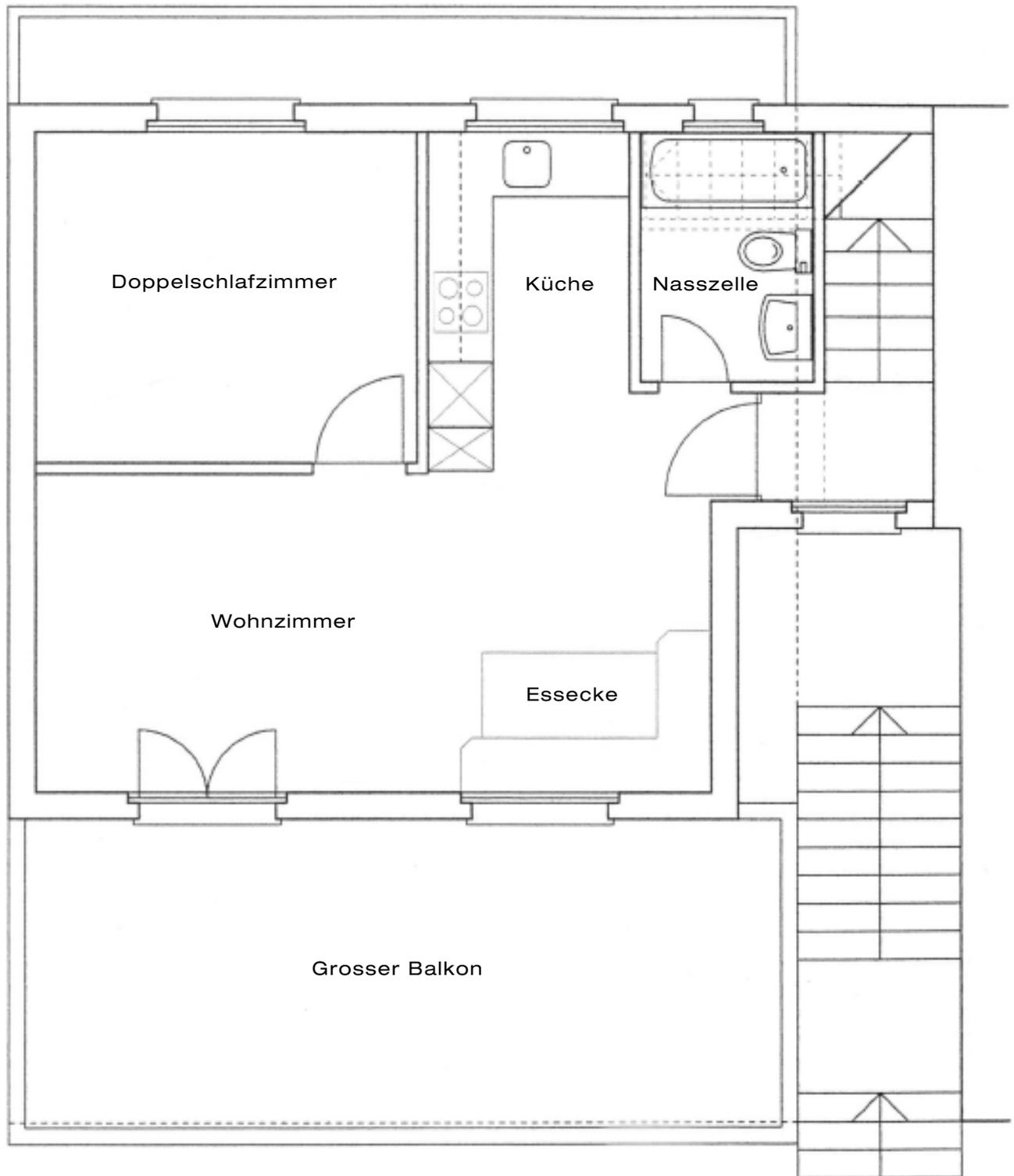


Der Parkplatz

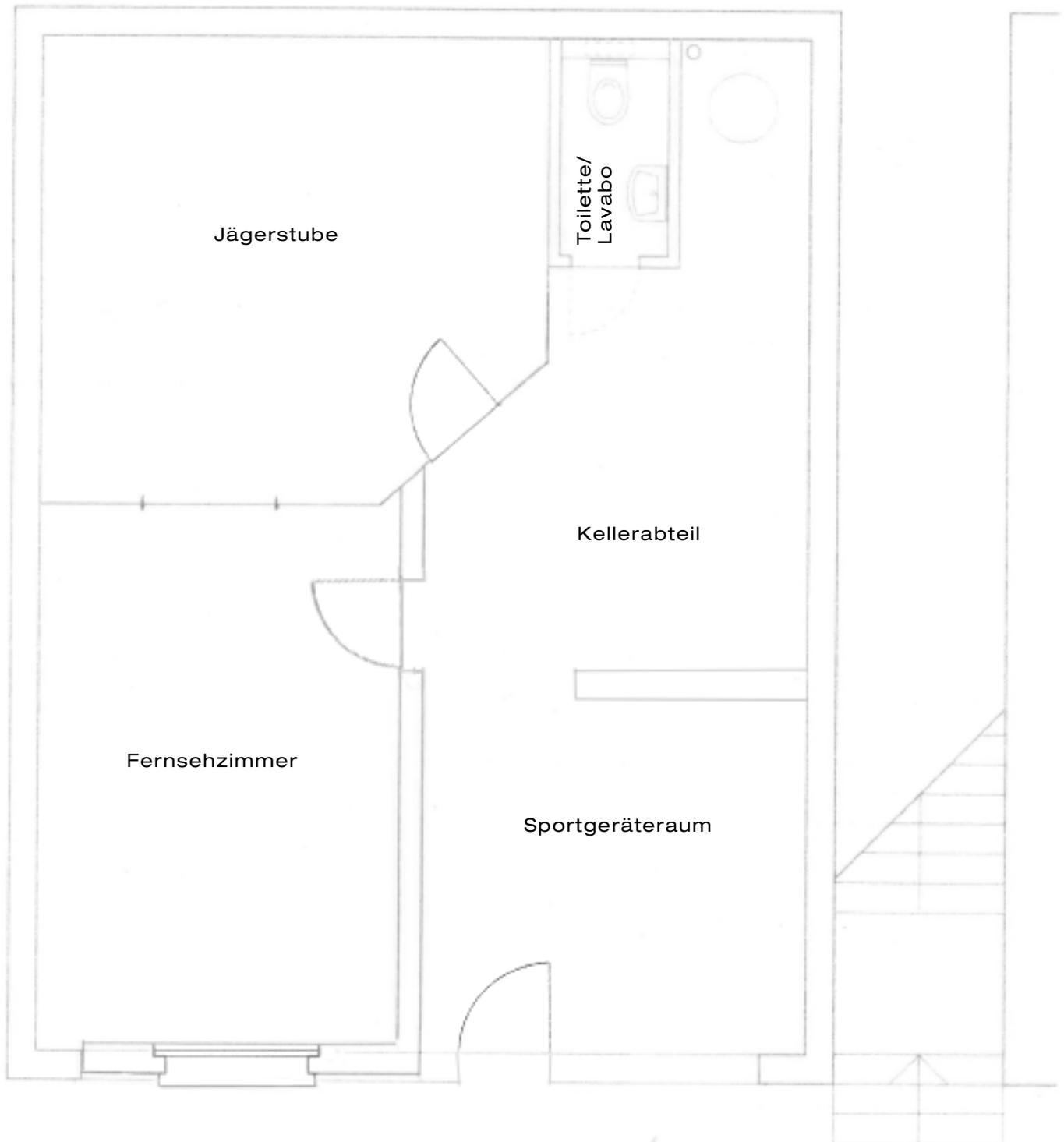
GRUNDRISS
DACHGESCHOSS



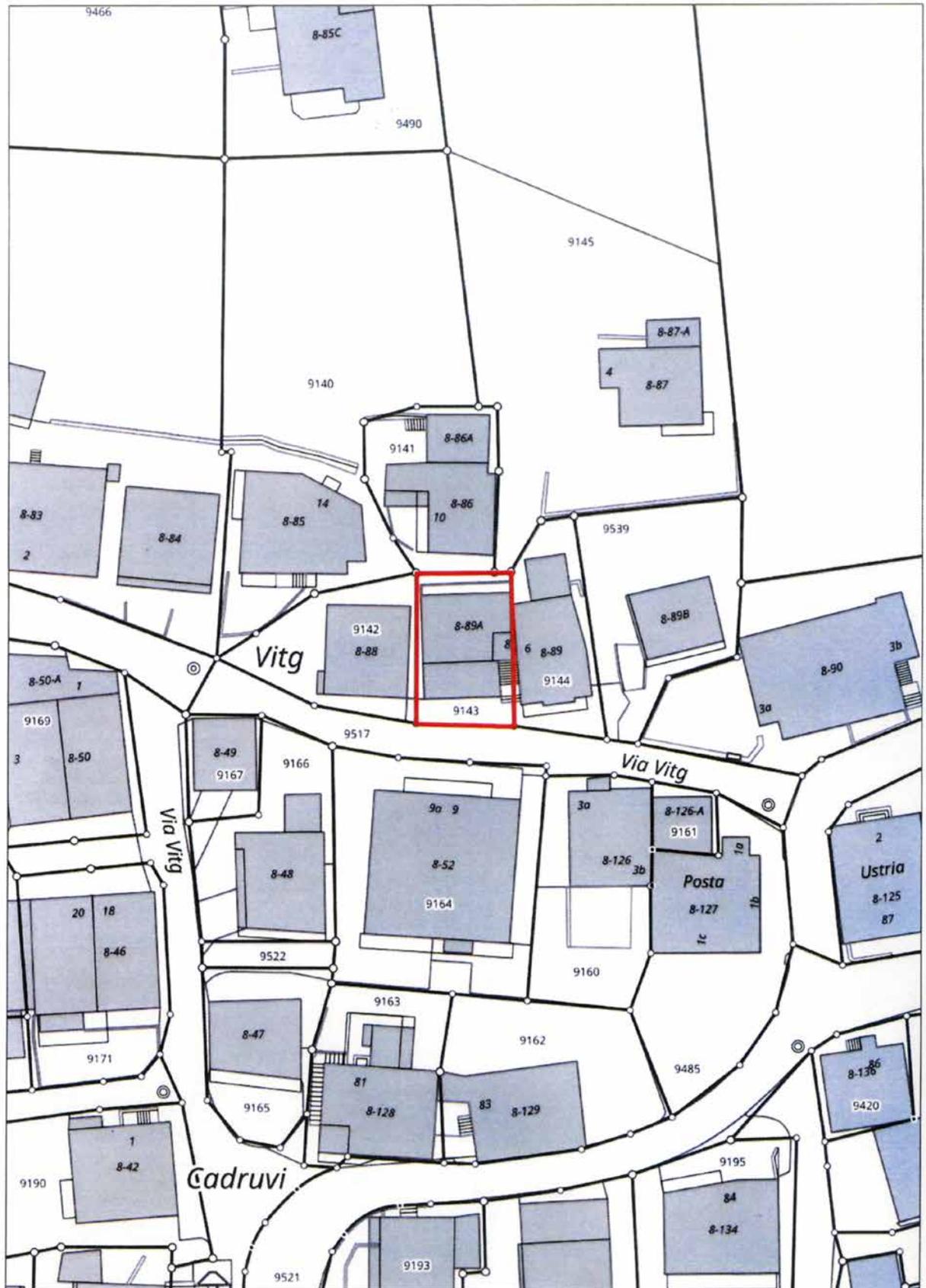
GRUNDRISS
OBERGESCHOSS



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS



SITUATIONSPLAN



Dieses Einfamilienhaus in Ruschein besitzt:

- Einen gemütlichen Wohnraum mit Essecke und Schwedenofen und Zugang zum grossen Balkon mit fantastischer Aussicht
 - Eine Wohnküche mit danebenliegender Essecke
 - Ein Doppelschlafzimmer mit Einbauschränken
 - Ein zweites Doppelschlafzimmer mit Einbauschränken
 - Ein drittes Doppelschlafzimmer mit Einbauschränken
 - Eine Nasszelle mit Dusche, Lavabo und Toilette
 - Einen grossen Balkon mit fantastischer Aussicht
 - Eine gemütliche Jagdstube
 - Ein Fernsehzimmer
 - Eine zweite Nasszelle
-
- Ein Kellerabteil
 - Eine Waschküche
 - Einen Sportgeräte Keller

Wohnfläche der Wohnung:	ca. 100 m ²
Fläche der gedeckten Terasse:	ca. 35 m ²
Baujahr:	1974
Renoviert:	2004 und 2013
Grundstücksgrösse:	136 m ²

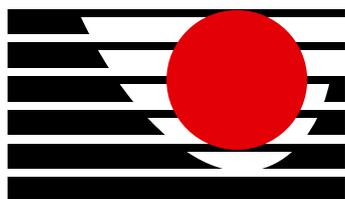
Kaufpreis der Liegenschaft: CHF 585 000.-

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.com/unsere-autos