DIE ANDERE ART,
IMMOBILIEN ZU VERKAUFEN

Grosses Einfamilienhaus

als Ferien- oder Festwohnsitz

IN VALS

Balma 169k, 7132 Vals

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

Im Valsertal, einem Seitental der Surselva südlich von Ilanz, liegt auf 1250 m ü. M. das Bergdorf Vals. Rund um den Dorfplatz stehen noch ursprüngliche und mit Steinplatten aus Valser Quarzit gedeckte Walserhäuser. Vals verfügt über ein mediterran geprägtes Klima, was sich an der trockenen, reinen Luft und der intensiven Sonnenbestrahlung bemerkbar macht.

Das schöne Dorf Vals verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten, abwechslungsreiche Gastronomien und vieles mehr. Auch wird in Vals der Valser Quarzit abgebaut, den viele bekannte Architekten entdeckt und für ihre meisterhaften Bauten weltweit verwendet haben. Das Valser Wasser ist ebenfalls ein herausragendes Produkt, eine Marke, die rund um die Welt ein Begriff ist.

Vom Haus aus kann man diverse Sport- und Freizeitaktivitäten in der näheren Umgebung ausüben. Das Skigebiet Vals liegt direkt vor der Haustür. Im Sommer laden zahlreiche erfrischende Bergseen oder die Therme in Vals zum Verweilen und Abkühlen ein. Natürlich ist es auch ein fantastisches Wander- und Bikegebiet. Auch kann man auf dem Valserrhein hervorragend Kanu fahren sowie Rafting- oder Funyak-Touren unternehmen. Diverse Grillplätze laden zum gemütlichen Verweilen ein, außerdem kann man Trottinett-Fahren, Klettern oder Fischen.

Mit einer Top-Infrastruktur, befindet sich in 20 Kilometern Entfernung Ilanz, die erste Stadt am Rhein. Die kleine Stadt verfügt über viele vorzügliche Restaurants, entspannte Cafés, ein Spital mit sämtlichen medizinischen Einrichtungen, einen Bahnhof, eine Post, Einkaufsmöglichkeiten wie Migros-Markt, Coop, Jumbo, Landi, Spar, Aldi, Lidl, diverse Apotheken und verschiedene Fashion-Stores. Für die Sportfans verfügt Ilanz über diverse attraktive Möglichkeiten: Golf, Ski, Langlauf, Bike, Wandern und viele weitere Sport-Aktivitäten stehen zur Auswahl.

Blick auf’s Haus

Das Haus ...

... mit grossem Garten ...

... sowie Garage und Aussenparkplätzen.

Das Wohnzimmer ...

... mit dieser Altholztrennung zum Esszimmer.

Das grosse Esszimmer ...

... mit Zugang zur Süd-Terrasse ...

... und zur Küche.

Die Küche ...

... mit Essecke.

Der Zugang von der Küche aus ...

... zur Loggia ...

...und zur grossen Terrasse ...

... mit herrlicher Aussicht.

Auf dem Grunstück befindet sich ein eigener Brunnen, der von der eigenen Quelle gespiesen wird.

Das Büro- oder Gästezimmer ...

... mit diversen Einbauschränken.

Die erste Nasszelle mit Lavabo, ...

... Toilette ...

... und Dusche.

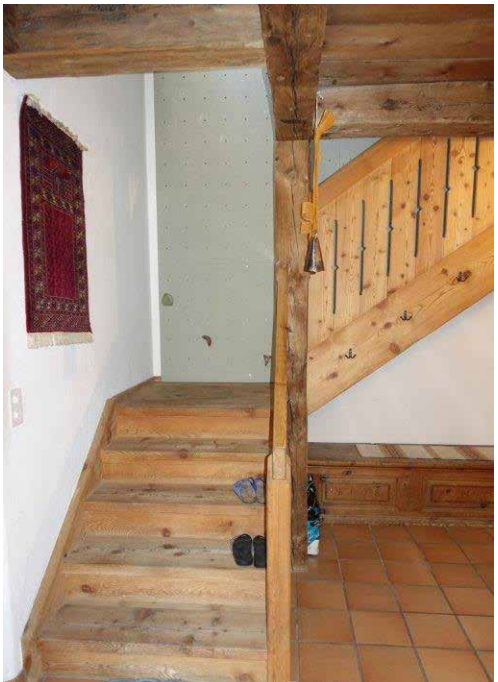
Der Hauseingang ...

... mit Entrée ...

... und Garderobe ...

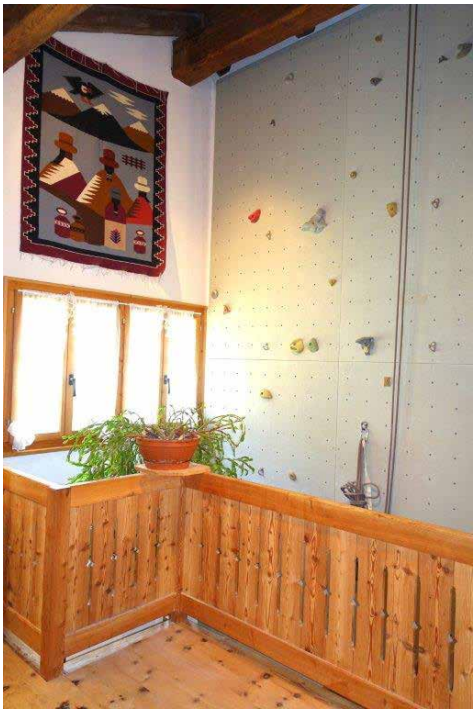
... sowie Einbauschränken.

Die Treppe zu den ...



... Schlafräumen und ...

... zur Kletterwand (welche natürlich entfernt werden kann).



Der grosse Korridor- oder...

... Aufenthaltsraum.

Das erste, grosse Doppelschlafzimmer ...

... mit vielen Einbauschränken ...

... und Zugang zum ...

... Balkon ...

... mit Blick nach Süden.

Das zweite Doppelschlafzimmer ...

... mit vielen Einbauschränken ...

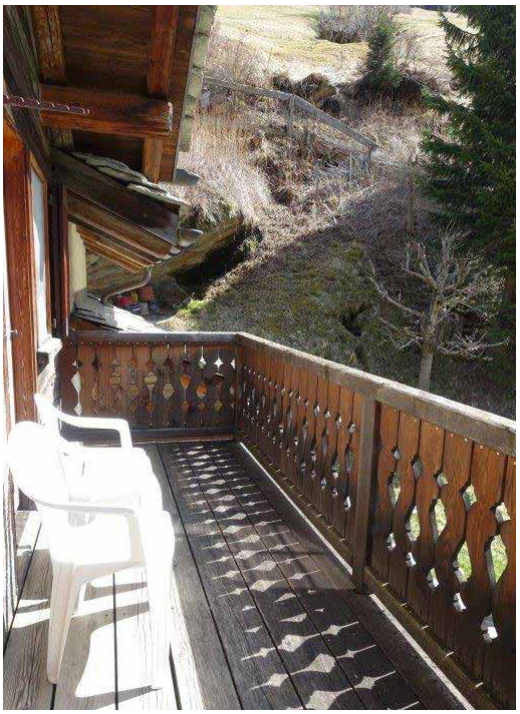
... und Zugang zum Estrich...

...mit herrlicher Aussicht in die Berge.

Das Einbettzimmer mit ...

... Zugang ...

... zum Balkon ...



...und Blick nach Süden, Richtung Zervreila.

Die zweite Nasszelle mit ...

... Toilette, ...

... Doppellavabo, ...

... Bad ...

... und Dusche.

Das Arbeitszimmer ...

... mit Zugang zur Sauna.

Im Entrée ist der Zugang ...

... zur Waschküche, ...

... mit Zugang zum Gartensitzplatz.

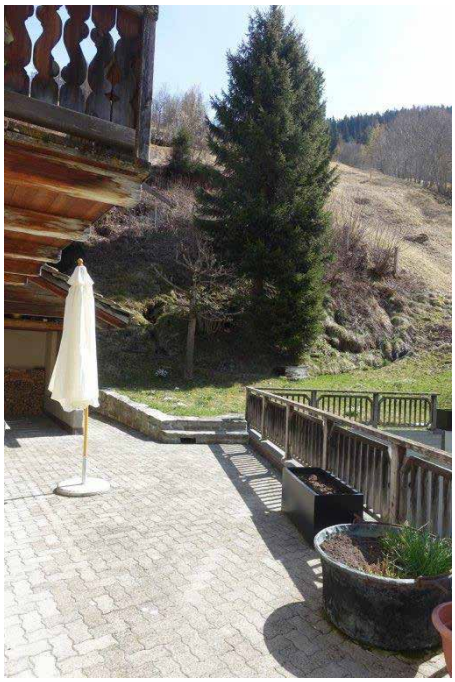
Der Keller

Der separate Felsenkeller

Die grosse Terrasse ...

Der Blick von der Terrasse auf das berühmte, ...

... mit Zugang zum eigenen Gartensitzplatz ...



... mit fantastischer Aussicht.

... von dem japanischen Architekten «Kengo Kuma» gezeichnete Truffer-Haus.

Der Zugang zur ...

... eigenen Garage ...

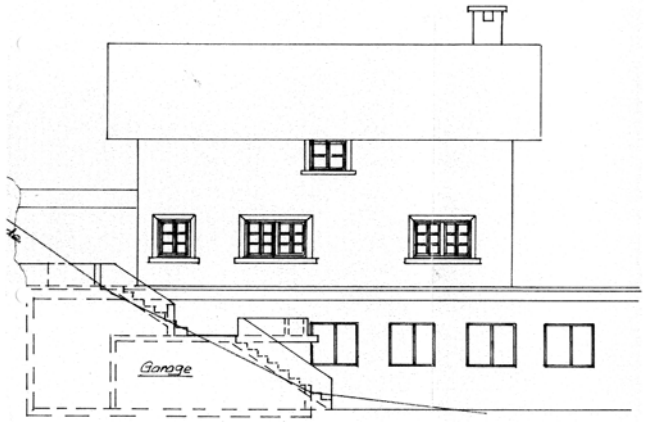
... für Auto und Velos.

Diverse eigene Autoabstellplätze.

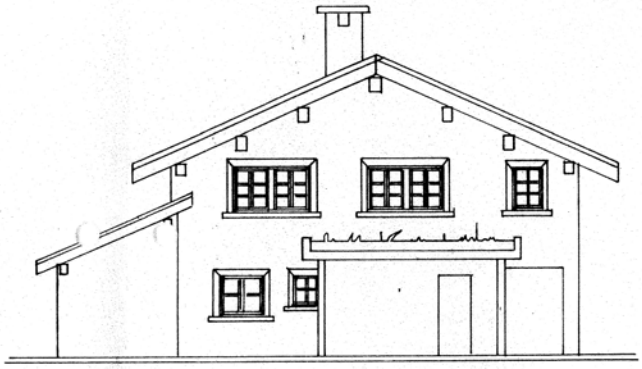
Der Aufgang zum Hauseingang

FASSADENANSICHT

Nord Ansicht

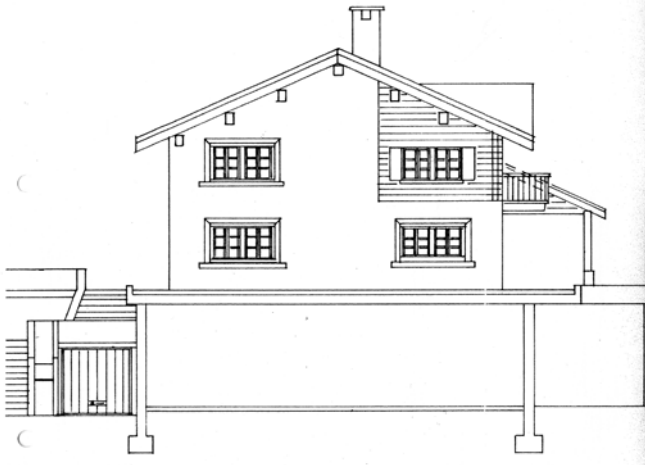


Ost Ansicht

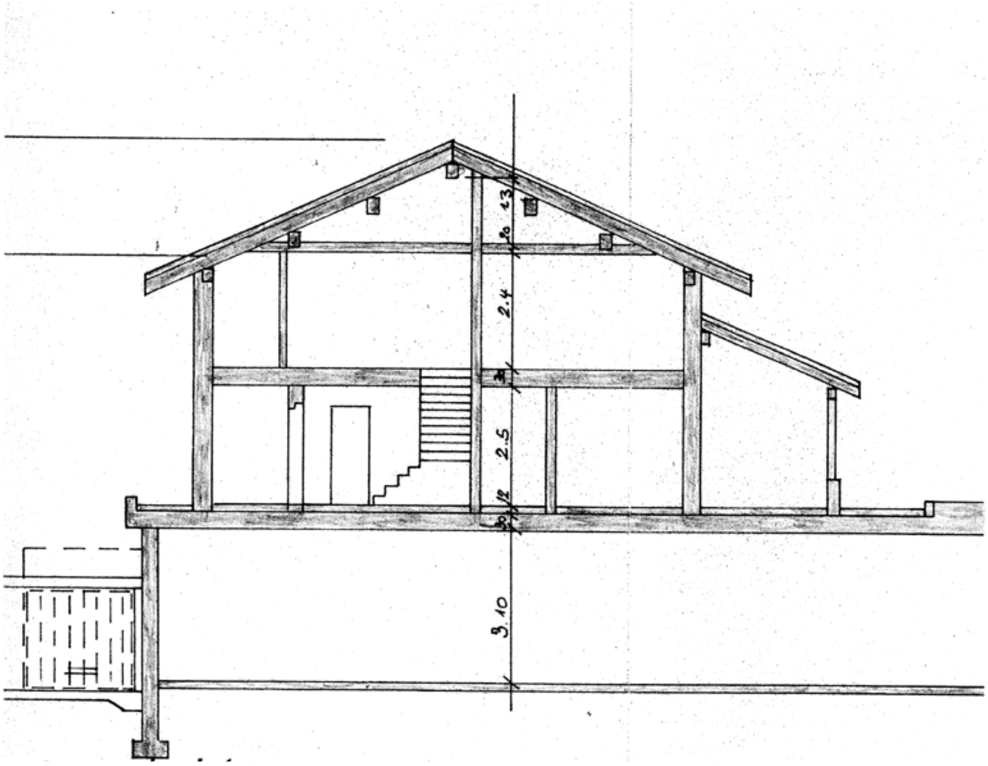


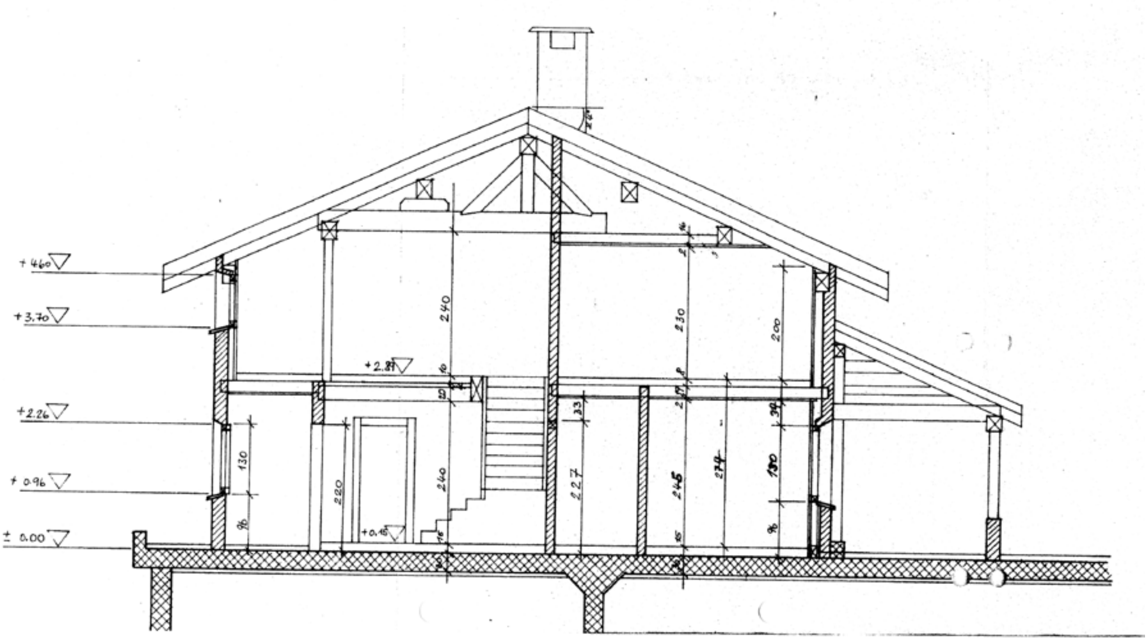
Süd Ansicht

West Ansicht

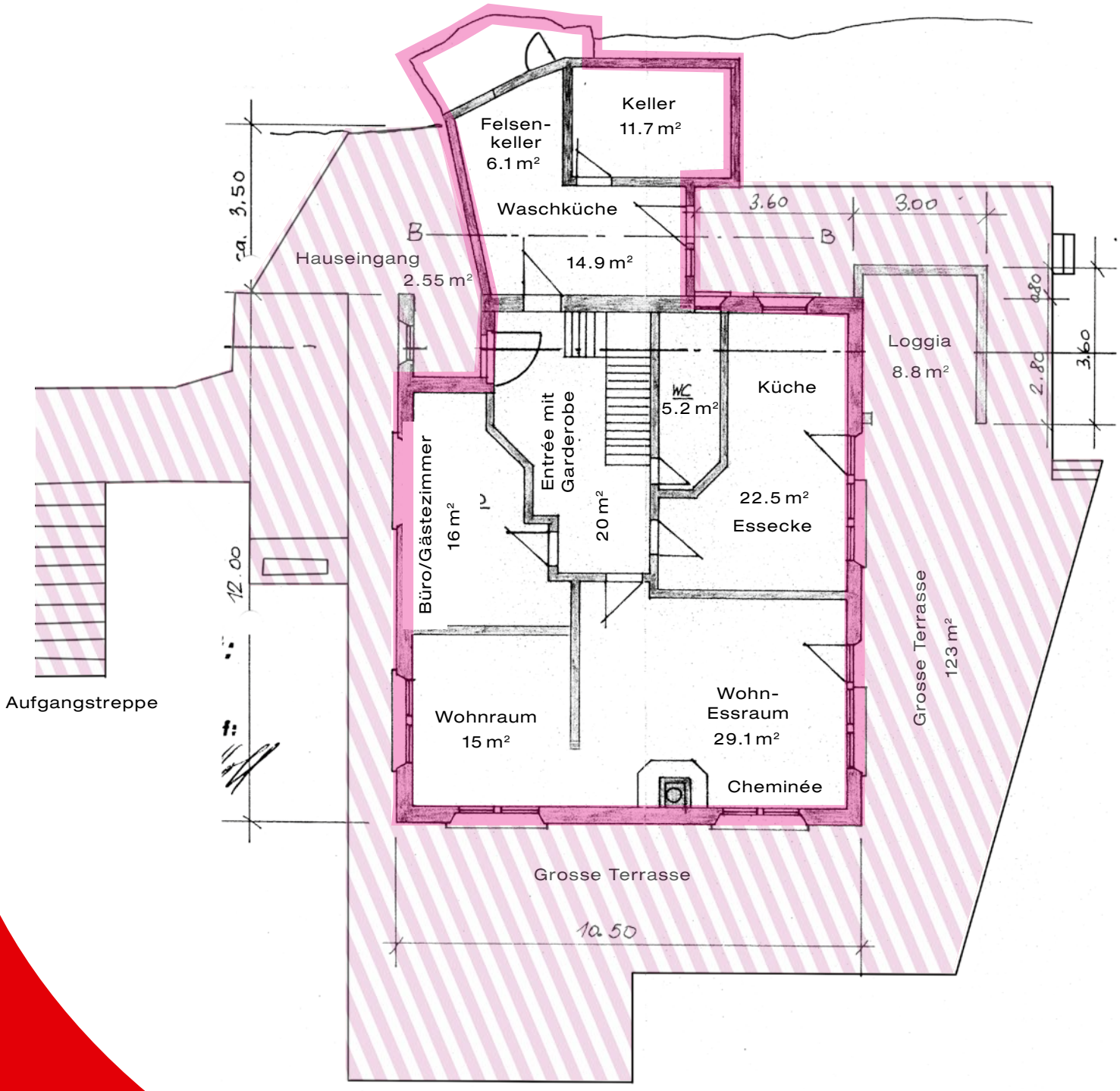


SCHNITT

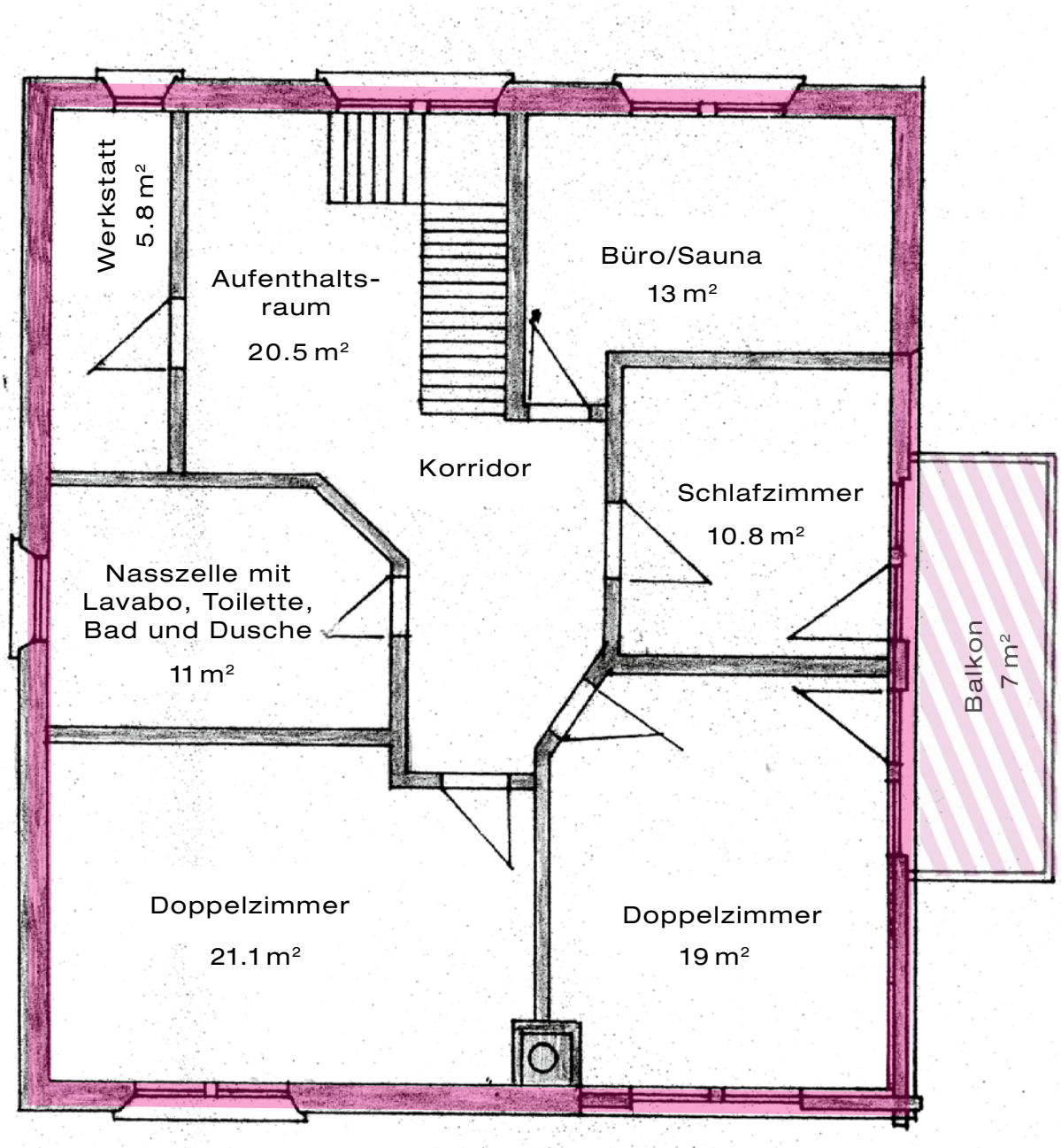




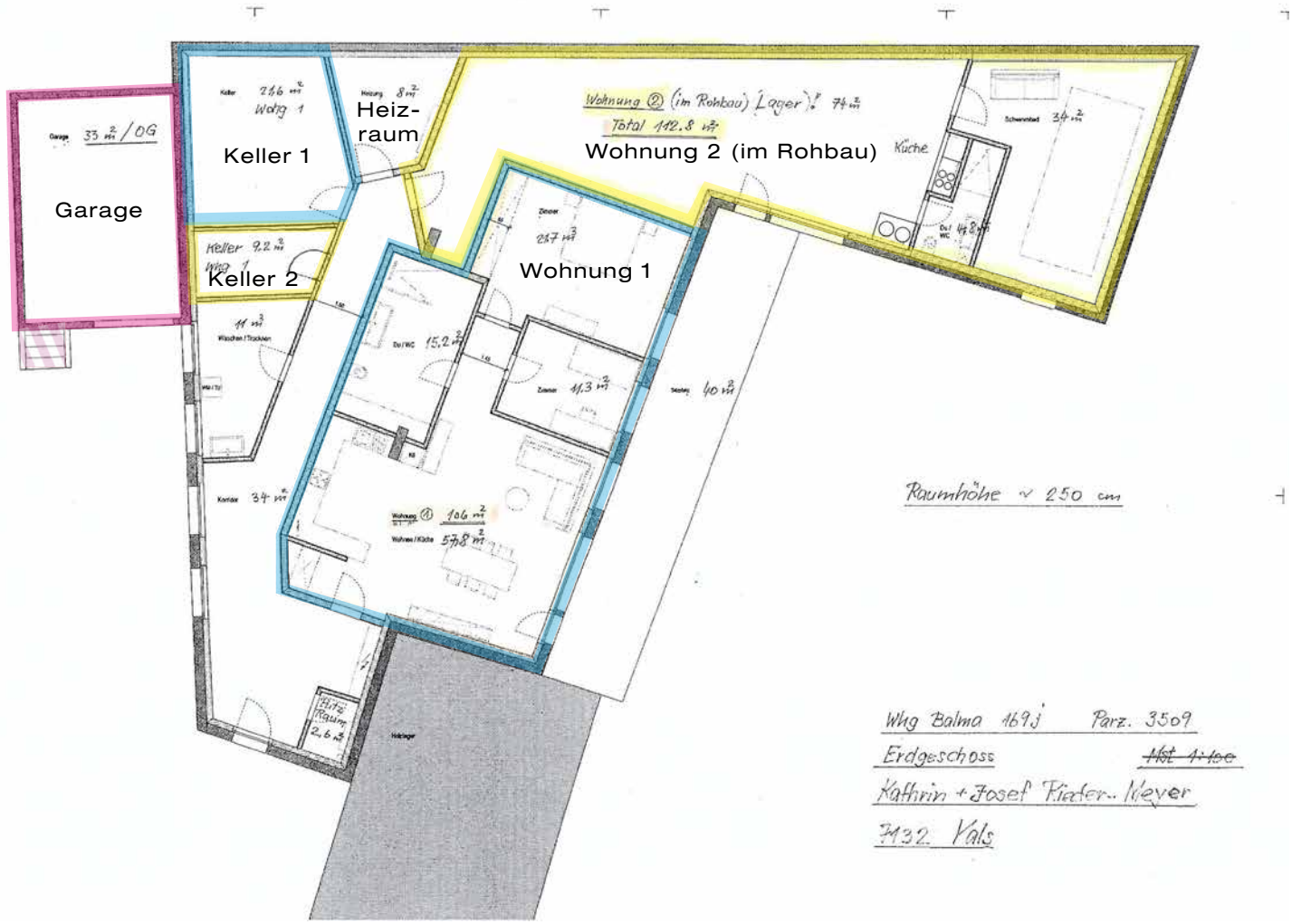
GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS



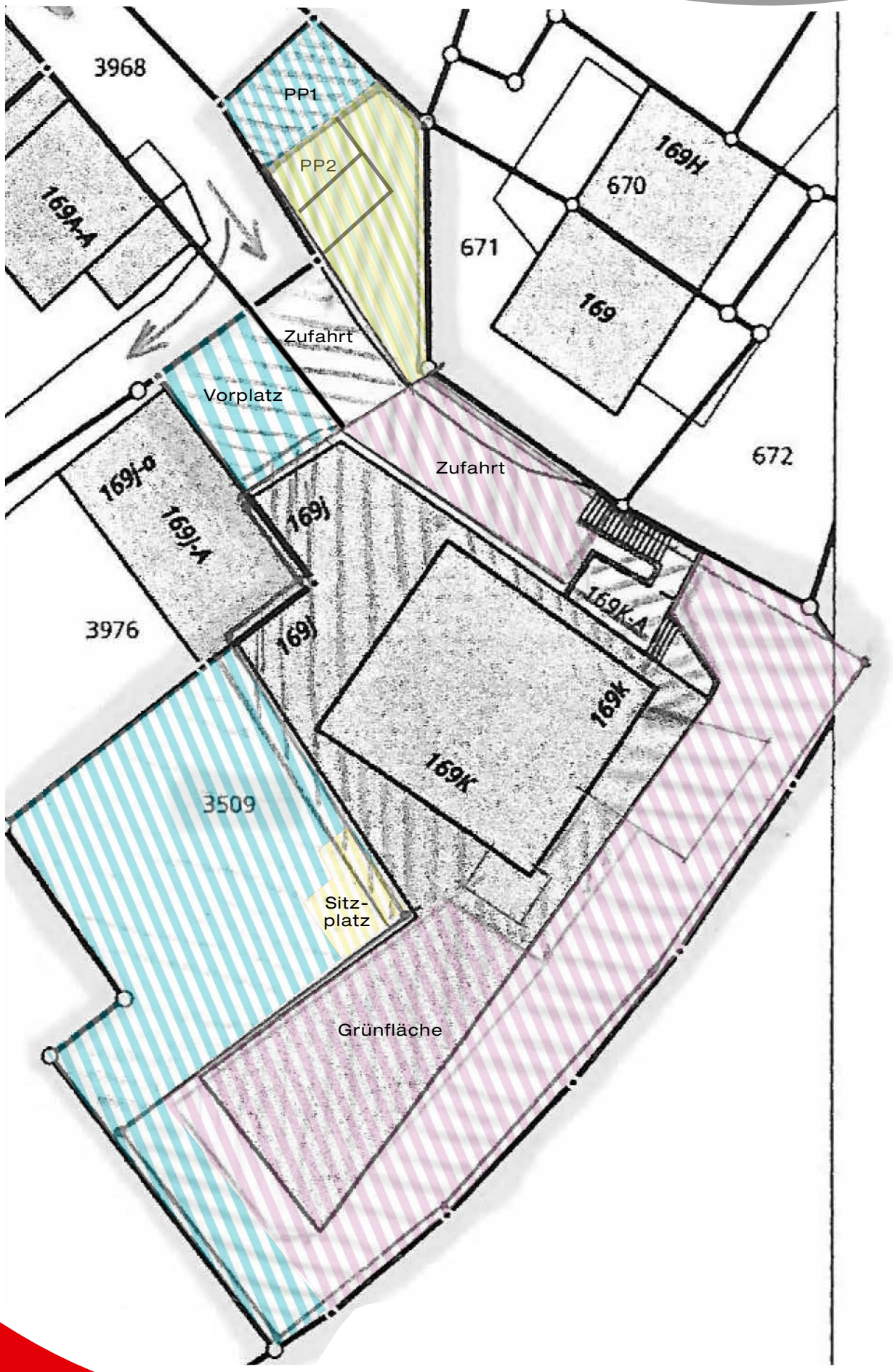
GRUNDRISS
2. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS



UMGEBUNGSPLAN 1:250



ANGABEN UMGEBUNGSPLAN

Wiese Nutzung EG	196 m²
PP Zufahrt Garage OG	100 m²
PP Nutzung EG	21 m²
Vorplatz Nutzung EG + Überfahrt OG	60 m²
Wiese Hanglage Nutzung OG	200 m²
Wiese Eben Nutzung OG	120 m²
Treppe Aufgang OG	30 m²
Umrandung Nutzung OG	831 m²
Umrandung Parz. Grenze 3509	1108 m²
Terrasse + Gänge Nutzung OG	163 m²

SITUATIONSPLAN

Dieses grosse Einfamilienhaus in Vals besitzt:

1. Obergeschoss

- Eine grosse Wohnküche mit Essecke und Zugang zur Loggia und zur grossen Terrasse
- Ein grosses Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Einen Wohnraum mit Cheminée
- Ein Büro- oder Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Eine Nasszelle mit Lavabo, Toilette und Dusche
- Ein grosses Entrée mit Garderobe und Einbauschränken

Dachgeschoss

- Ein grosses Doppelschlafzimmer mit Blick nach Süden und Zugang zum Balkon
- Ein zweites grosses Doppelschlafzimmer
- Ein weiteres Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Einen Arbeitsraum
- Eine Nasszelle mit Doppellavabo, Toilette, Bad und Dusche
- Eine Sauna
- Einen Werkraum
- Einen grossen Aufenthaltsraum

Untergeschoss

- Eine Waschküche mit Zugang zum Gartensitzplatz
- Einen Keller
- Einen Felsenkeller
- Das Haus besitzt eine Fernwärmeheizung

- Eine grosse Terrasse mit fantastischer Aussicht
- Einen grossen Gartensitzplatz mit Brunnen, der von der eigenen Quelle gespiesen wird

- Einen Garagenparkplatz mit Platz für ein Auto und Velos
- Zwei Aussenparkplätze

Wohnfläche:	209 m²
Terrassenfläche:	123 m²
Grundstücksfläche:	1108 m²
Baujahr:	1992
Anbau Schopf:	1992
Renovation (Böden, Heizung, Wasserzuleitung, Dach etc.):	2021

Kaufpreis des Hauses: CHF 1 480 000.–

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