

DIE ANDERE ART, IMMOBILIEN ZU VERKAUFEN



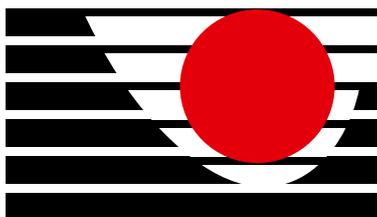
**Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung
als Festwohnsitz**

IN CUMBEL



**WOHNEN MIT FANTASTISCHEM
AUSBLICK IN CUMBEL IN DER
VAL LUMNEZIA**

Mulin 131, 7142 Cumbel



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 Bergdorf Cumbel liegt am Taleingang des Val Lumnezia am Südhang auf 1138 m über dem Meer. Das kleine Bergdorf Cumbel liegt am Taleingang der Val Lumnezia am Südhang auf 1138 m über dem Meer. Als grösstes Seitental des Bündner Oberlandes erstreckt sich die Val Lumnezia von Ilanz, der ersten Stadt am Rhein, in südlicher Richtung und weist eine Gesamtfläche von 382km² auf. Das Dorf besitzt zwei private «Hofläden» mit sehr attraktiven Öffnungszeiten und ein Restaurant. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in 2km Entfernung in Vella und in Valgronda, dort gibt es einen kleinen Laden mit unter anderem feinen Fischspezialitäten. Auch sind einige Gewerbebetriebe in Cumbel zu finden und das Dorf ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar. Es fährt ein Skibus gratis im ganzen Lugnez.

Das Tal gliedert sich in das Ober- und Unterlugnez sowie das Valsertal und überrascht mit seiner Offenheit, dem herrlichen Gebirgs Panorama und der ausgeprägten Südostflanke entlang des langen Rückens der Mundaunkette. Zu den typischen Kennzeichen der Val Lumnezia gehören die malerischen Bergdörfer mit ihren sonnengebräunten und blumengeschmückten Holzhäusern, die faszinierende landschaftliche Vielfalt, die üppige Vegetation und der grosse Reichtum an kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten. Die Skiliftanlagen befinden sich 3km vom Haus entfernt. Die Val Lumnezia bietet Möglichkeiten für Skifahren und Langlaufen. Auch hat es in näherer Umgebung Golfplätze in Sagogn und Brigels. Die Val Lumnezia bietet ein breites Netz an Wander- und Bikewegen. In nächster Umgebung liegt auch der Badensee Davos-Munts.

In 8km Entfernung liegt Ilanz – die erste Stadt am Rhein, mit seiner Top-Infrastruktur, Einkaufsläden, Spital mit fast sämtlichen medizinischen Einrichtungen, Bahnhof, PTT Bus-Terminal, Migros-Markt, Coop-Supercenter, Landi, Denner, Bau & Hobby, Aldi sowie Banken, Apotheken, Gastronomie, einem Freibad und vielem mehr. Für die Sportlichen gibt es im Gebiet viele attraktive Möglichkeiten.

Vom sympathischen Dorf Cumbel...



... haben Sie eine traumhafte Aussicht in die atemberaubende Landschaft von Lumnezia und auf die gegenüberliegenden Dörfer Riein, Pitasch, Duvin und Camuns.



Das grosse Wohnzimmer ...



... mit herrlicher Aussicht nach Osten ...



... und nach Süden.



Die moderne Küche ...



... mit danebenliegender ...



... Essecke und Aussicht ins Grüne.



Der Zugang von der ...



... Küche aus zum
Gartensitzplatz ...



... mit fantastischer Aussicht.



Das grosse Doppelschlafzimmer ...



... mit Wanne und herrlicher Aussicht.



Der Zugang zur eigenen Nasszelle.



Der Zugang zur Nasszelle ...



... mit Blick aus dem Fenster nach Osten.



Die Dusche mit Regenbrause,
Lavabo und ...



... Toilette.



Das zweite Doppelschlafzimmer ...



... mit Blick ins Grüne.



Das dritte Doppelschlafzimmer



Der Korridor ...



... mit vielen Einbauschränken.



Die zweite Nasszelle mit Lavabo, ...



... Dusche ...



... und Toilette.



Die Gästetoilette



Die Waschküche

Der Zugang zur Waschküche, wobei die Geräte vom neuen Besitzer selber bestimmt werden dürfen.



Der erste ...



... und der zweite Hauseingang.



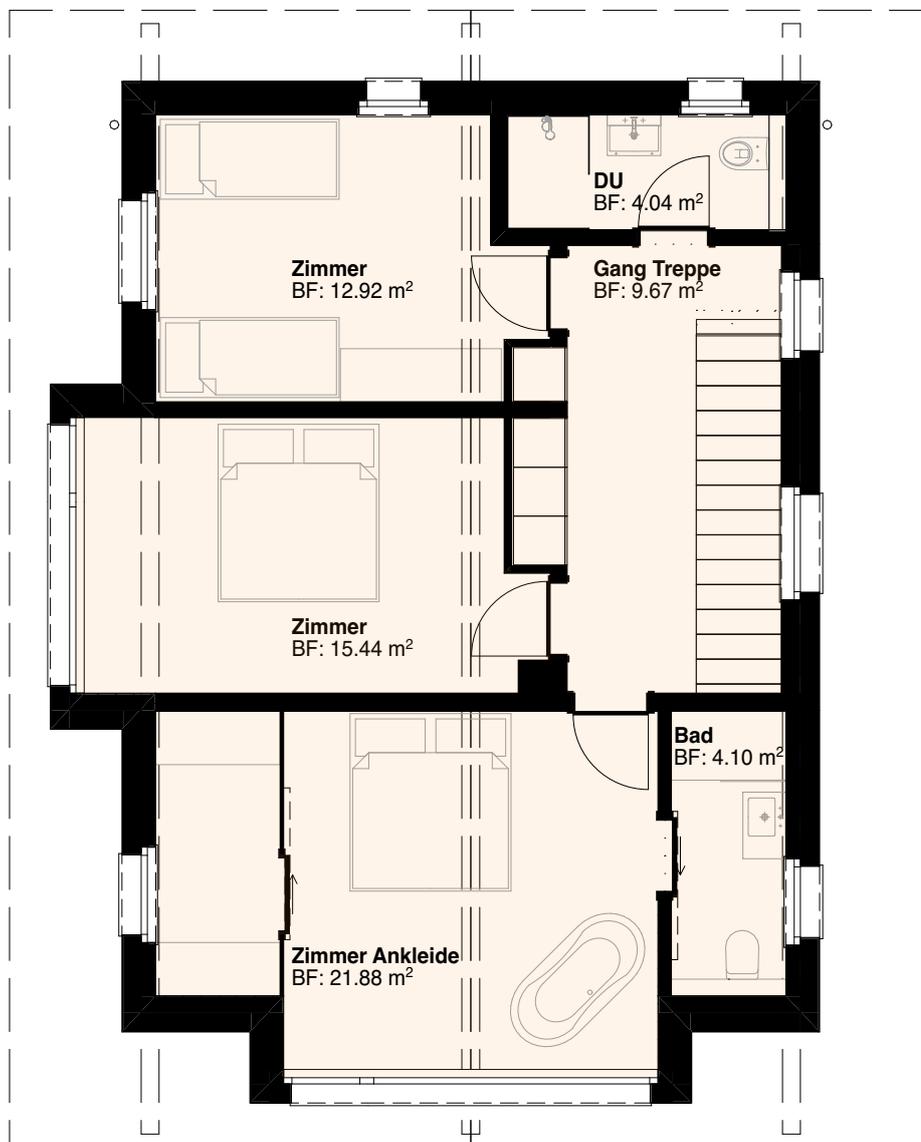
Der Eingang zur Waschküche
und der Zugang ...



... zu den drei
Doppelschlafzimmern.



DACHGESCHOSS

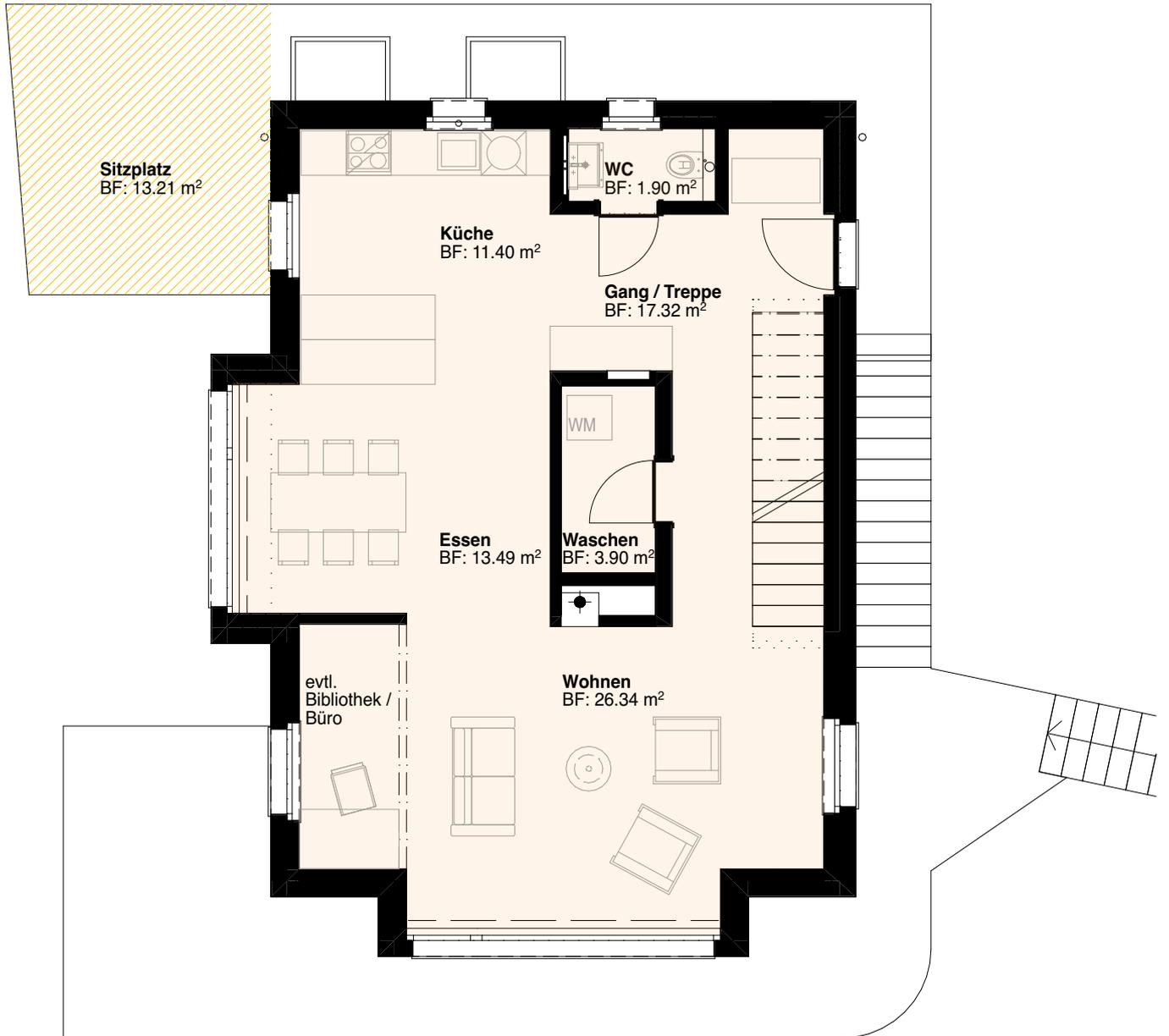


Dachgeschoss

Wohnfläche: 68.05 m²



OBERGESCHOSS



Obergeschoss, WH 2 4 1/2 Zi.

Wohnfläche 1.OG : 74.35 m²

Sitzplatz: 13.21 m²



Die 1½-Zimmer-Wohnung mit ...



... Zugang zum Gartensitzplatz.



Der grosse Gartensitzplatz ...



... mit herrlicher Aussicht.



Die Küche der 1½-Zimmer-Wohnung ...



... mit Blick nach Süden.



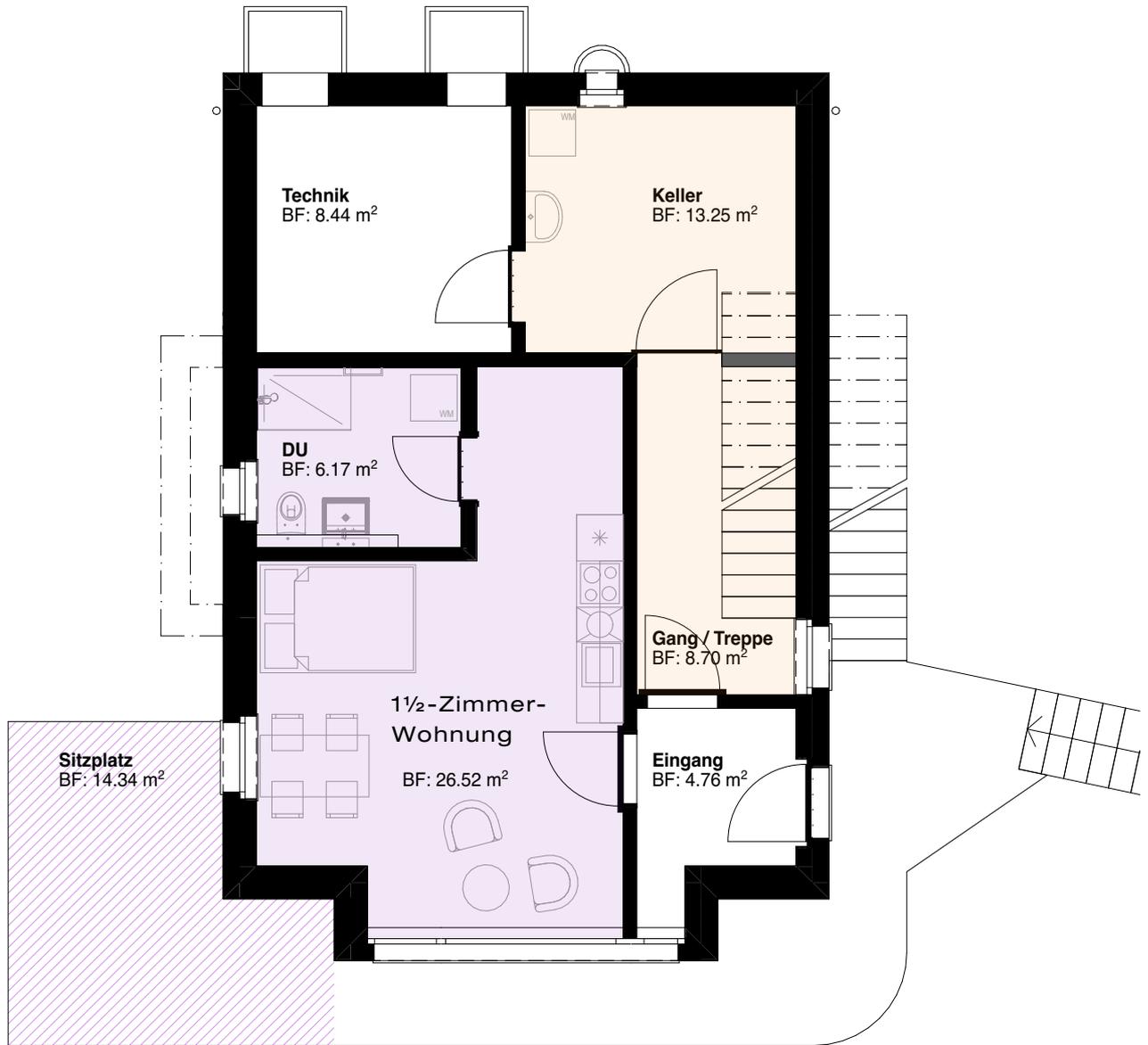
Die Nasszelle mit Lavabo, Toilette ...



... und grosser Dusche mit Regenbrause.



ERDGESCHOSS



Erdgeschoss, WH 1 1 1/2 Zi. MST. 1:100

Wohnfläche: 32.69 m²
Sitzplatz: 14.34 m²

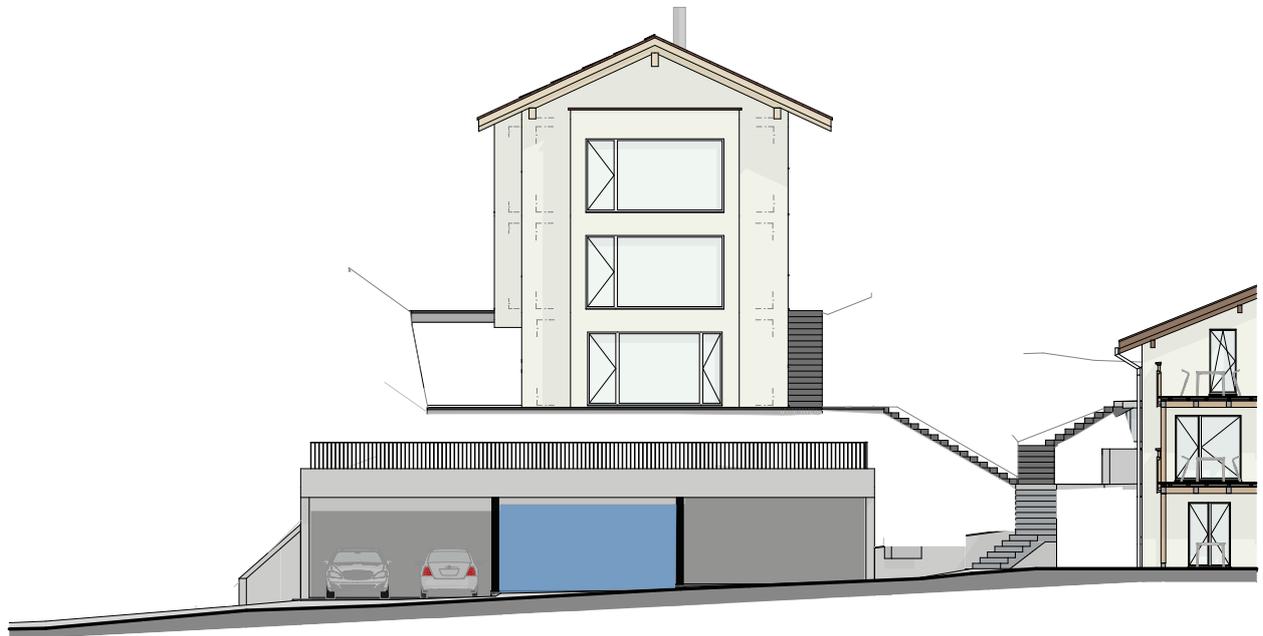
Technik: 8.44 m²
Keller: 13.25 m²
Gang /Treppe: 8.70 m²
Eingang: 4.76 m²



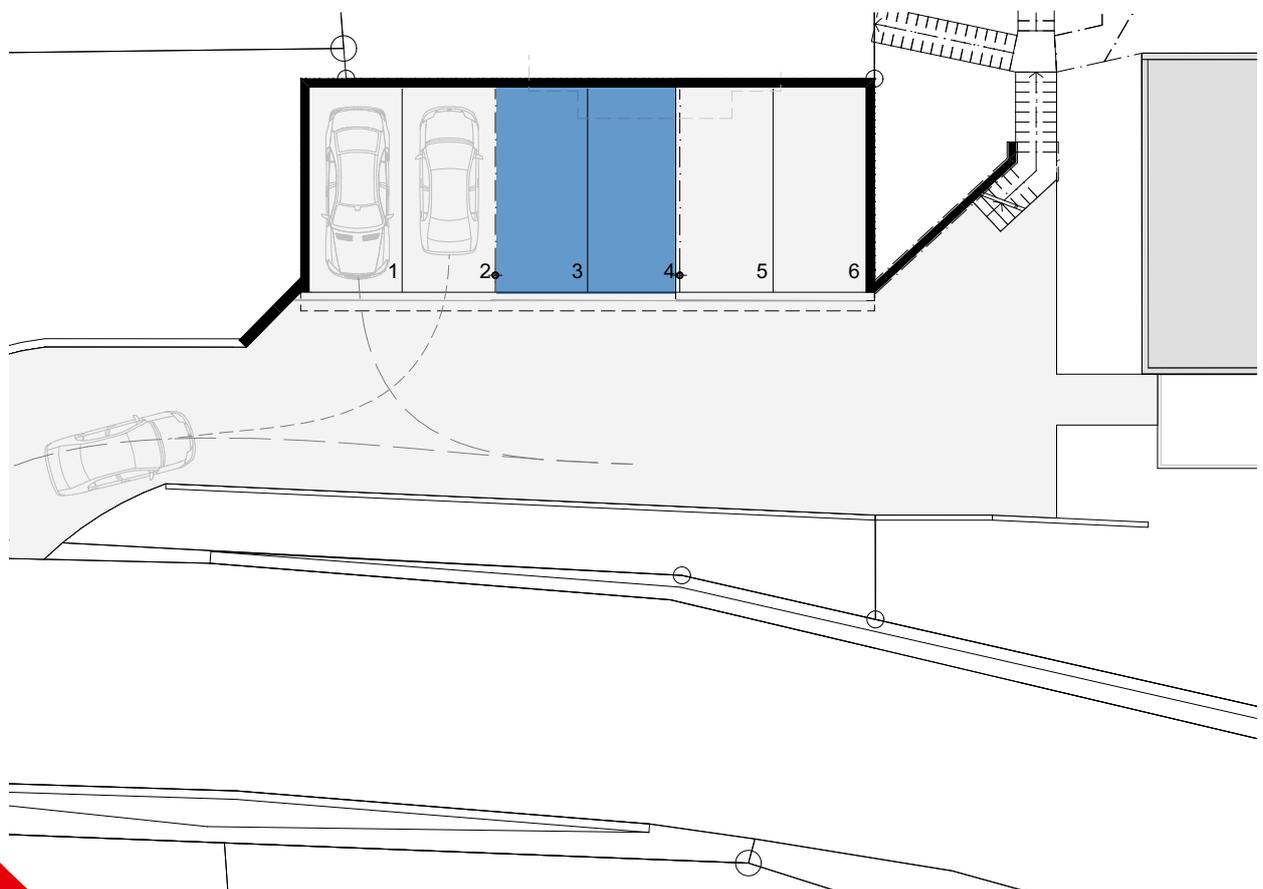
Rund ums Haus



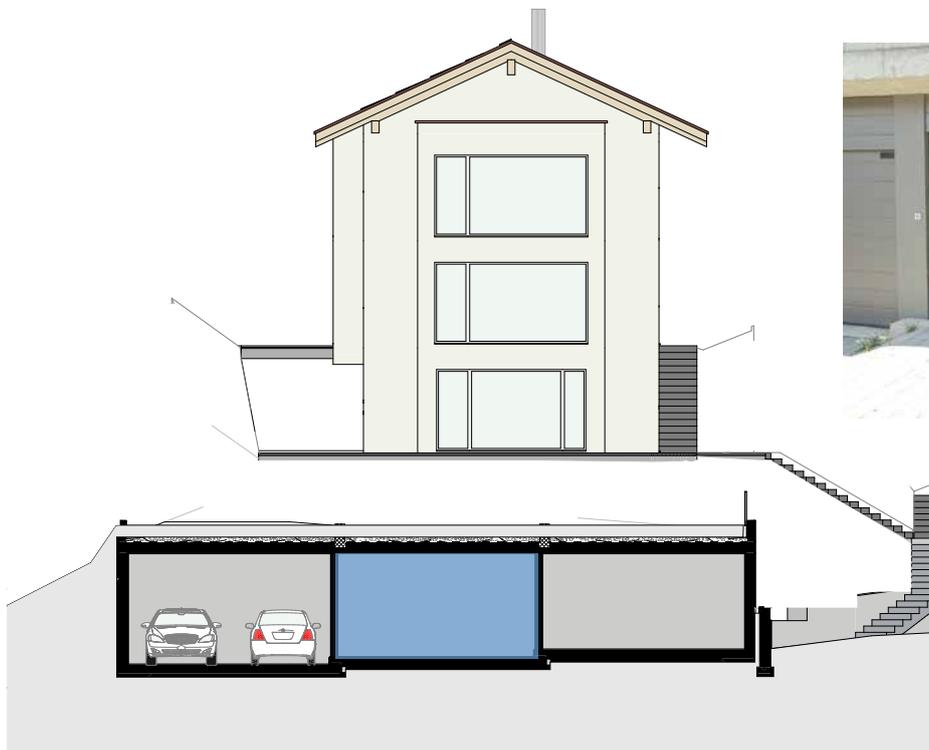
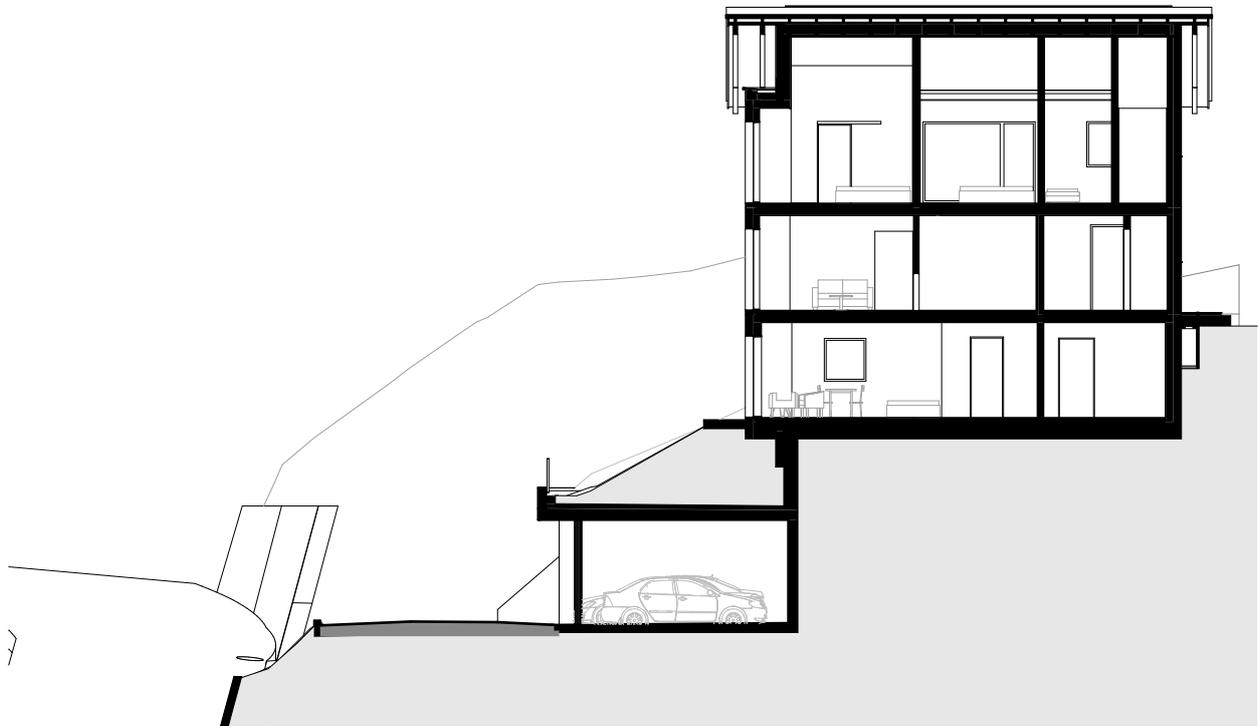
HAUS UND GARAGENPARKPLÄTZE GRUNDRISS



Parkplätze: 2 Garagenplätze 13.42 m²



HAUS UND GARAGENPARKPLÄTZE SCHNITT



**Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
in Cumbel besitzt:**

- Ein Entrée mit Garderobe
- Ein grosses Wohnzimmer mit Schwedenofen und fantastischer Aussicht und der Möglichkeit, einen Raum für Bibliothek oder Büro abzutrennen.
- Eine moderne Küche mit davorliegendem Sitzplatz
- Eine grosszügige Essecke mit herrlicher Aussicht
- Ein grosses Doppelschlafzimmer mit Ankleideraum und eigener Nasszelle mit Bad, Dusche, Toilette und Lavabo
- Ein zweites Doppelschlafzimmer
- Ein drittes Doppelschlafzimmer
- Eine Nasszelle mit Lavabo, Dusche und Toilette
- Eine Gästetoilette mit Lavabo und Toilette
- Eine Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler
- Einen grossen Keller

- **Eine Einliegerwohnung mit:**
 - Wohn- und Schlafrum
 - Küche mit Essecke
 - Nasszelle mit Dusche, Toilette, Lavabo und Waschmaschine
 - Gartensitzplatz

- Einen Technikraum mit einer Luftwärmeheizung
- Das Haus besitzt eine Photovoltaik-Anlage

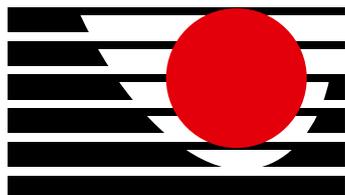
- Eine Doppelgarage

Baujahr und Fertigstellung: 2024

Kaufpreis der Liegenschaft: CHF 1 390 000.-

Kaufpreis der Garagenparkplätze je: CHF 39 000.-

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

845-52-70

Nutzen Sie 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