

# **DIE ANDERE ART, IMMOBILIEN ZU VERKAUFEN**



**Historisches  
Zweifamilienhaus mit  
zwei 4½-Zimmer-  
Wohnungen mit Loggias  
im Nebengebäude**

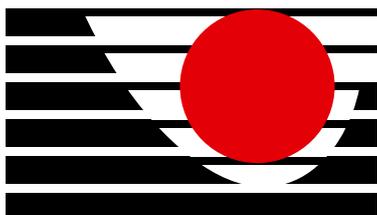
**als Ferien- oder Festwohnsitz**

**IN LUVEN**



Via Sutvi 12 – 16, 7141 Luven

**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

Luven liegt auf 998 Meter über Meer am Piz Mundaun. Seit 2013 gehört Luven zur Gemeinde Ilanz / Glion. Das Dorf ist durch den öffentlichen Verkehr, mit einer Postautohaltestelle ca. 50 Meter vom Haus entfernt gut erschlossen und hat Gaststätte und Handwerksbetriebe.

In 3 km Kilometern Entfernung befindet sich Ilanz, die erste Stadt am Rhein, mit seiner Top-Infrastruktur, Einkaufsläden, Spital mit fast sämtlichen medizinischen Einrichtungen, Bahnhof, PTT Bus-Terminal, Migros-Markt, Coop-Center, Landi, Denner, Jumbo, Aldi, Lidl sowie Banken, Gastronomie, Apotheken sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Vom Haus aus kann man diverse Sport- und Freizeitaktivitäten in der näheren Umgebung ausüben. Es gibt mehrere attraktive Golfplätze (Sagogn, Brigels und Sedrun). Das Ski- und Wandergebiet Mundaun Obersaxen Val Lumnezia liegt mit dem ersten Lift 7 km von Luven entfernt. Im Winter kann man aber mit den Skiern bis fast vors Haus fahren. Von Surcuolm aus gibt es auch eine schöne und lange Schlittelbahn, die bis nach Ilanz führt. Im Sommer laden diverse erfrischende Bergseen in näherer Umgebung, das Freibad in Ilanz oder der Badesee im Kinderparadies «Rufalipark» oder der Badesee Davos Munds im Lugnez zum Verweilen und Abkühlen ein. Wandern, Biken und viele andere Aktivitäten können von Luven aus unternommen werden.

Natürlich gibt es noch vieles mehr zu entdecken und geniessen. Es ist jedoch unmöglich, alles auf Papier zu bringen. Man muss es selbst erlebt haben!

Das Haus wurde zwischen 2023–2025 komplett erneuert und auf den modernsten Stand gesetzt.



Dieses historische Haus wurde im Jahre 1661 erbaut ...



... und mit einem neuen Nebengebäude ergänzt.



# Die 4½-Zimmer-Wohnung

## Nr. 1

Das Wohnzimmer ...



... mit Schvedenofen ...

... und herrlicher Aussicht.



## Die moderne Küche



Die verborgene Speisekammer (Spensa)



Die Essecke ...



... und der Zugang zum Gartensitzplatz.



Der Zugang zum ...



... eigenen Gartensitzplatz ...



... mit fantastischer Aussicht in die Rheinebene ...



... und zu den Rieiner-Bergen.



Die Wohnung besitzt  
einen eigenen Gartenanteil



Das erste Doppelschlafzimmer ...



... mit Zugang zum Ankleideraum ...



... mit vielen  
Ablagemöglichkeiten.



Der Zugang zur eigenen ...



... Nasszelle ...



... mit Lavabo, ...



... Toilette, ...



... Regendusche und Brause.



Das zweite Doppelschlafzimmer ...



... mit Einbauschränken.



Der Zugang zur zweiten Nasszelle

Die zweite Nasszelle mit Lavabo, ...



... grosser Regendusche  
und Brause ...



... sowie Toilette.



Das weitere Schlafzimmer ...



... mit Einbauschränk.



Die dritte Nasszelle mit Lavabo, ...



... Toilette, ...



... grosser Regendusche und Brause.



Die eigene Waschküche mit ...



... Lavabo, Waschmaschine und Tumbler ...



... sowie Trocknungsecke.



Der Treppenaufgang zum ...



... Doppelschlafzimmer mit  
Nasszelle und Ankleideraum.



Der Zugang zu den zwei  
Schlafzimmern und der Nasszelle



Der Treppenabgang zum Wohnraum,  
Küche, Nasszelle und Waschküche



Der Wohnungseingang ...



... mit Garderobe ...



... und der zweite Eingang ...



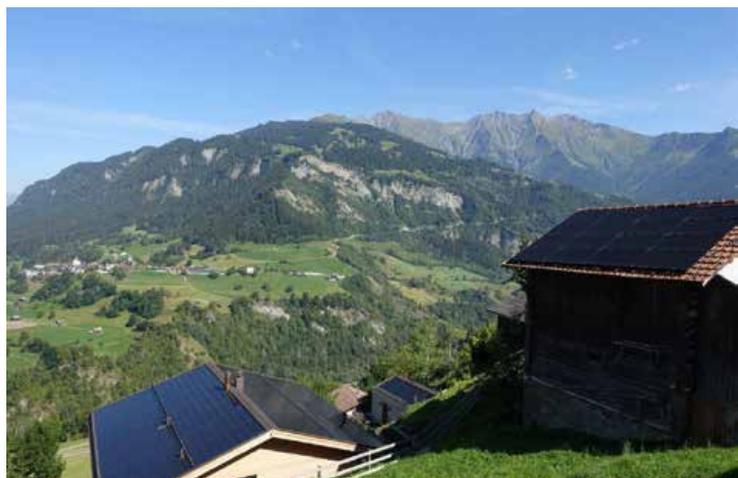
... vom Garten aus.



Die eigene Loggia im Nebengebäude ...

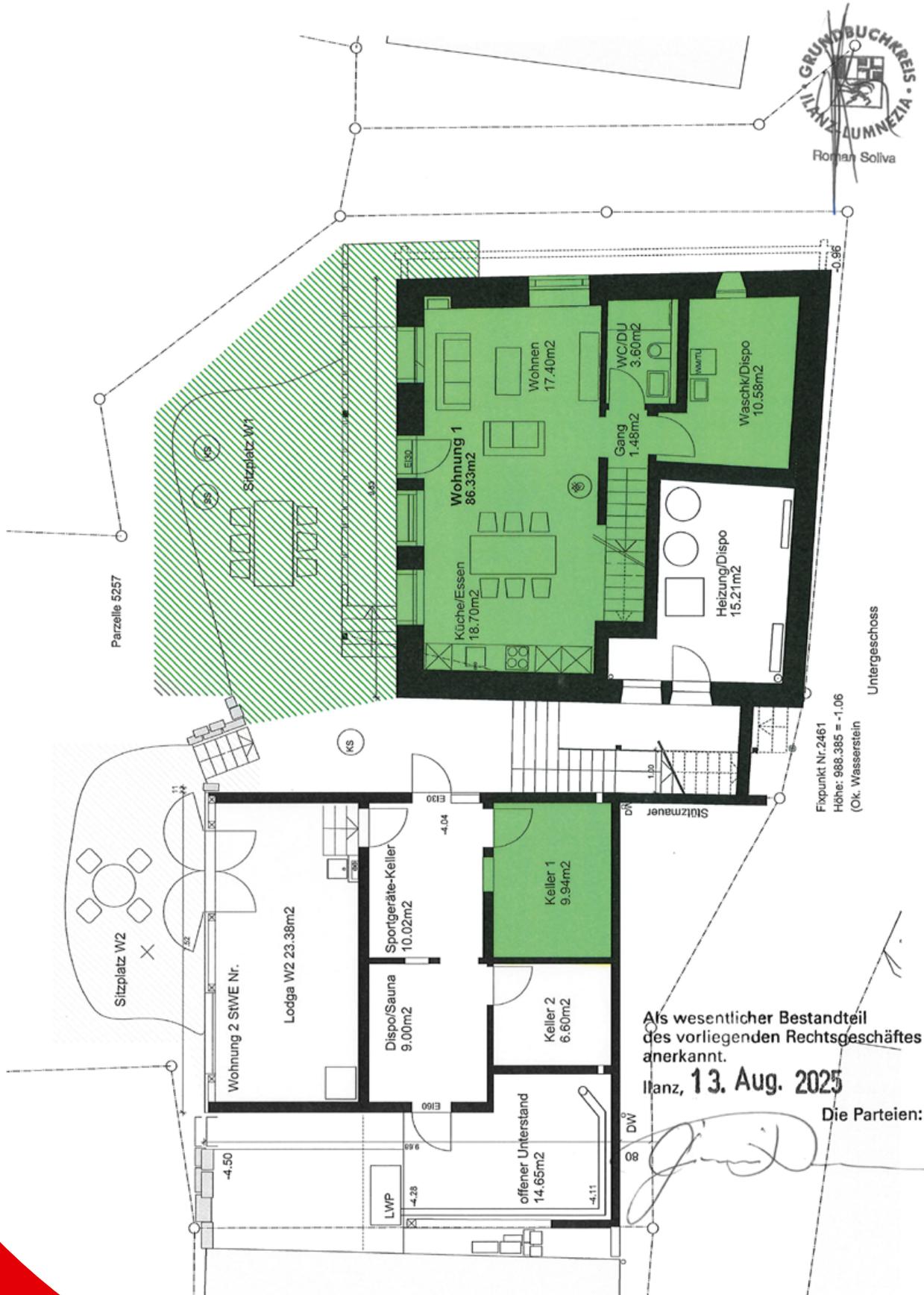


... mit herrlicher Aussicht nach Sevgein, Castrisch, Valendas, Sagogn, Laax, Falera, Schluain, Ladir, Ruschein und die dazugehörige fantastische Bergkulisse.



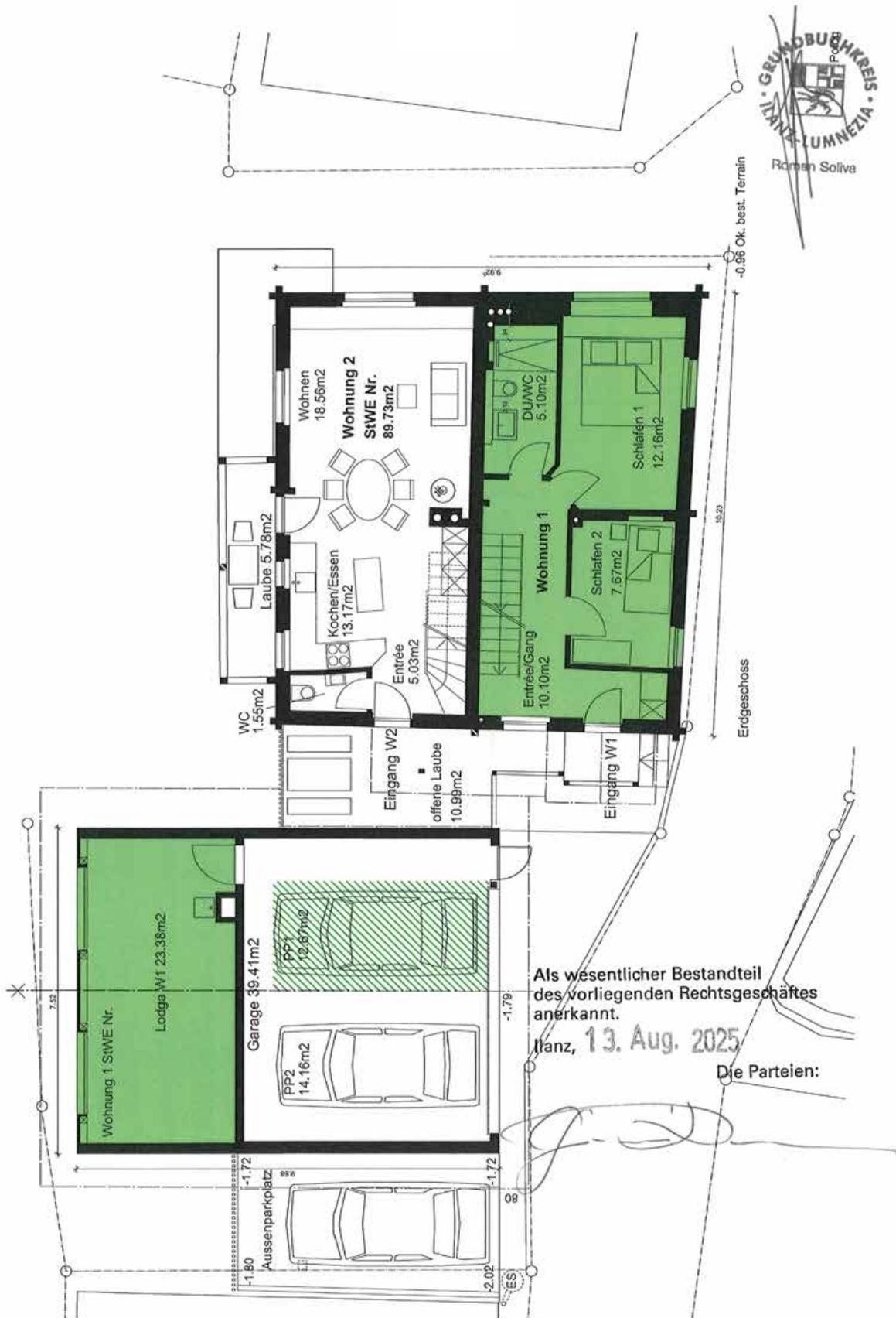
# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

## WOHNUNG NR. 1



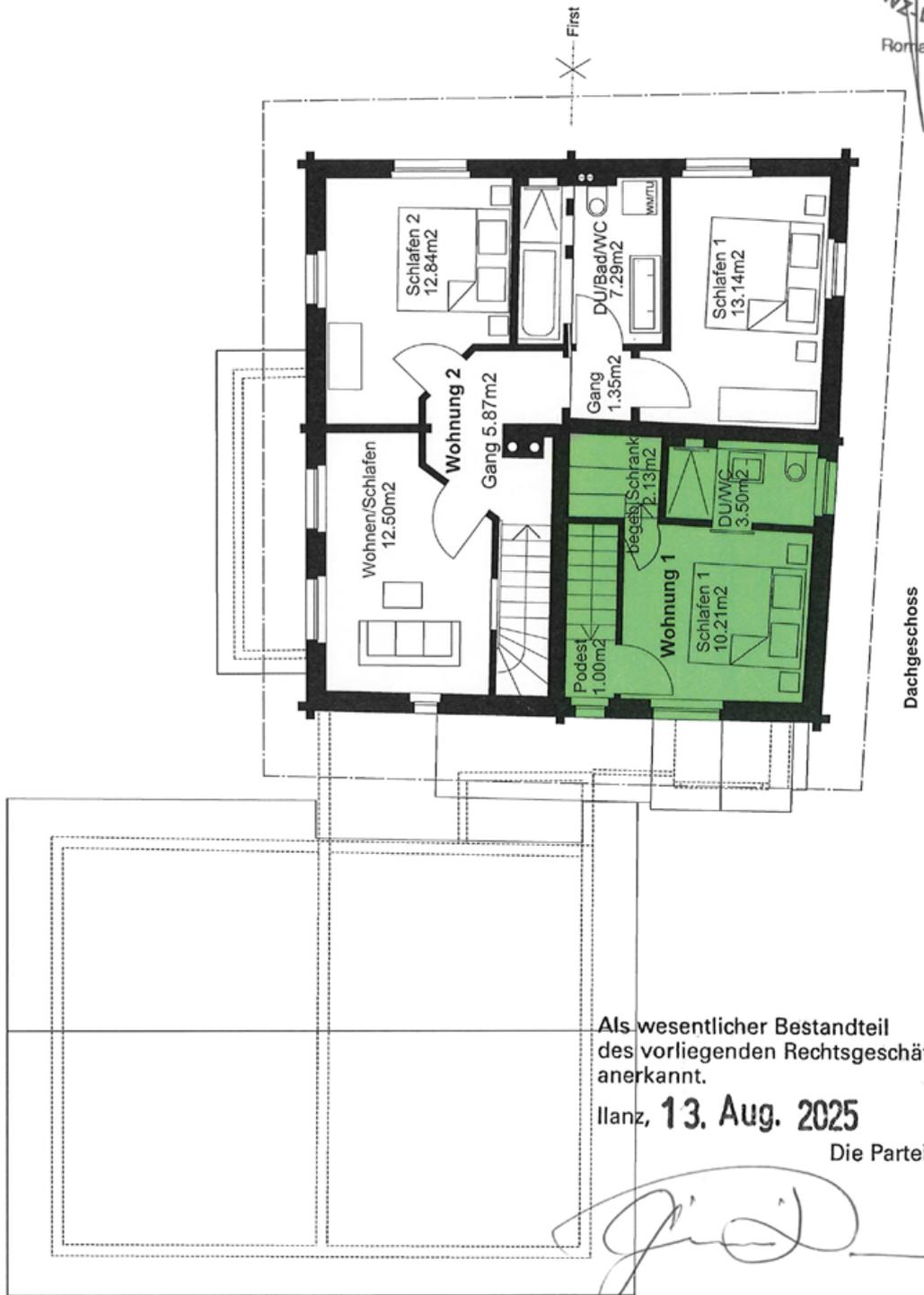
# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

## WOHNUNG NR. 1



# GRUNDRISS DACHGESCHOSS

## WOHNUNG NR. 1



Als wesentlicher Bestandteil  
des vorliegenden Rechtsgeschäftes  
anerkannt.

Illanz, **13. Aug. 2025**

Die Parteien:

**Dieses Zweifamilienhaus mit zwei  
4½-Zimmer-Wohnungen in Luven besitzt:**

**Wohnung Nr. 1**

**Erdgeschoss:**

- Ein grosses Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Eine Küche mit Speisekammer
- Eine Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler
- Eine Nasszelle mit Lavabo, Toilette und Dusche
- Einen Kellerraum
- Einen Zugang zum Gartensitzplatz mit 40 m<sup>2</sup> und Aussicht in die Bergwelt und in die Rheinebene

**Obergeschoss:**

- Ein Doppelschlafzimmer mit Einbauschränken
- Eine Nasszelle mit Lavabo, Toilette und Dusche
- Ein Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Ein Entrée mit Garderobe

**Dachgeschoss:**

- Ein Doppelschlafzimmer mit Ankleideraum und eigener Nasszelle mit Lavabo, Toilette und Dusche

**Nebengebäude:**

- Die Wohnung verfügt über eine grosse, eigene Loggia mit 23.4 m<sup>2</sup>
- Einen eigenen, abschliessbaren Kellerraum

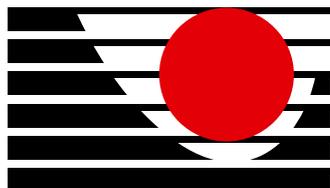
**Das Haus besitzt:**

- Eine Luftwärmehheizung
- Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Ein Technikraum
- Ein Sportgeräteraum
- Platz für eine Sauna
- Ein grosses Gartengrundstück, welches eine Verbauung der Parzelle verhindert

Wohnfläche:	86 m <sup>2</sup>
Gartensitzplatz:	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	549 m <sup>2</sup>

Kaufpreis der Wohnung, Loggia und Garage: CHF 1 470 000.-

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

855-52-90

# Die 4½-Zimmer-Wohnung

## Nr. 2

Das Wohnzimmer ...



... mit Schvedenofen für gemütliche Stunden.



Die moderne Küche ...



... mit Insel ...



... sowie Zugang  
zur Laube (Balkon).



Die Laube ...



... und Blick zu den Rieiner-Bergen ...



... sowie fantastischer Aussicht in die Rheinebene.



Das Doppelschlafzimmer ...



... mit Einbauschränken.



Das zweite Doppelschlafzimmer ...



... mit Einbauschränken.



Der zweite Wohnraum oder Schlafzimmer



Die Nasszelle mit ...



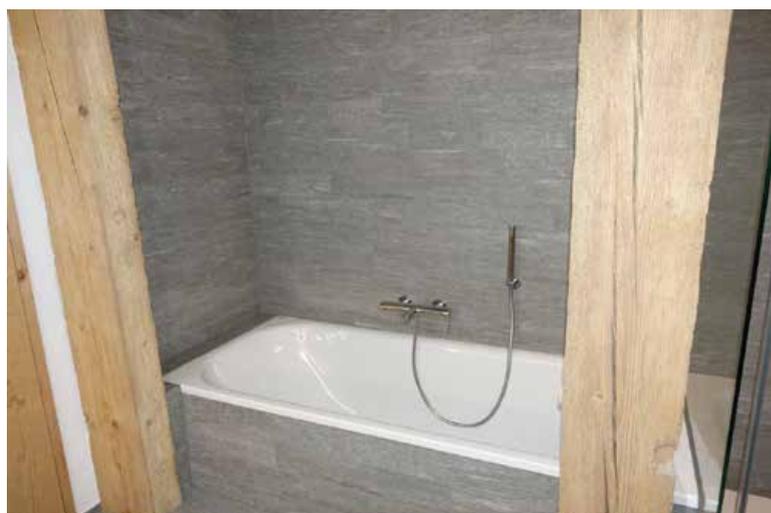
... Doppellavabo, ...



... Toilette sowie Waschmaschine und Tumbler.



Die Badewanne



Die Regendusche mit Brause



Die Gästetoilette



Die zweite Terrasse mit ...



... wunderbarer Aussicht.



Die Treppe und der Korridor ...



... zu den Schlafräumen.



Die eigene Loggia im Erdgeschoss ...



... mit Zugang zum ...



... eigenen Gartensitzplatz.



Der Gartensitzplatz ...



... mit fantastischer Aussicht.

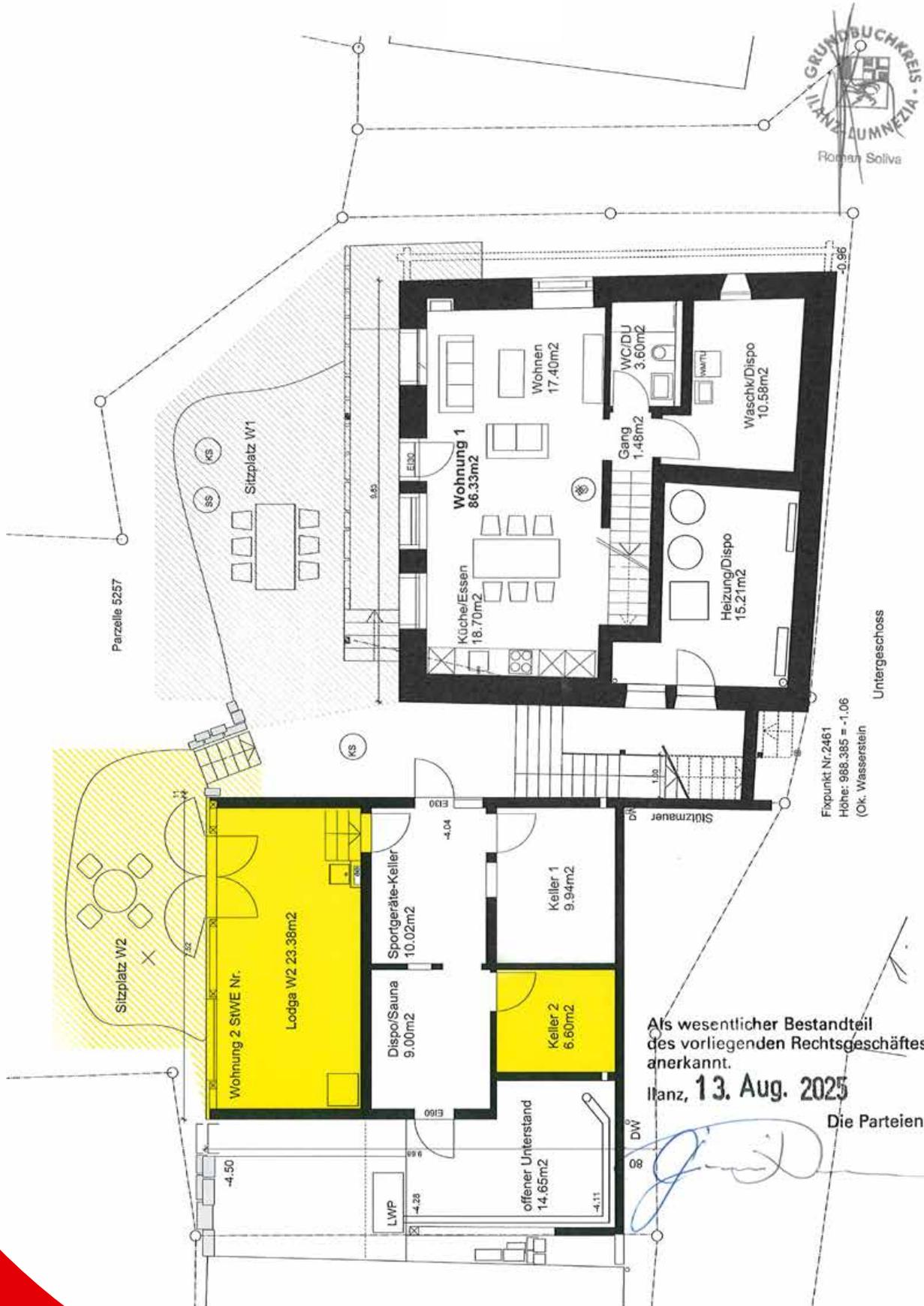


Das untergelegene Grundstück gehört zur Liegenschaft und kann somit nicht überbaut werden



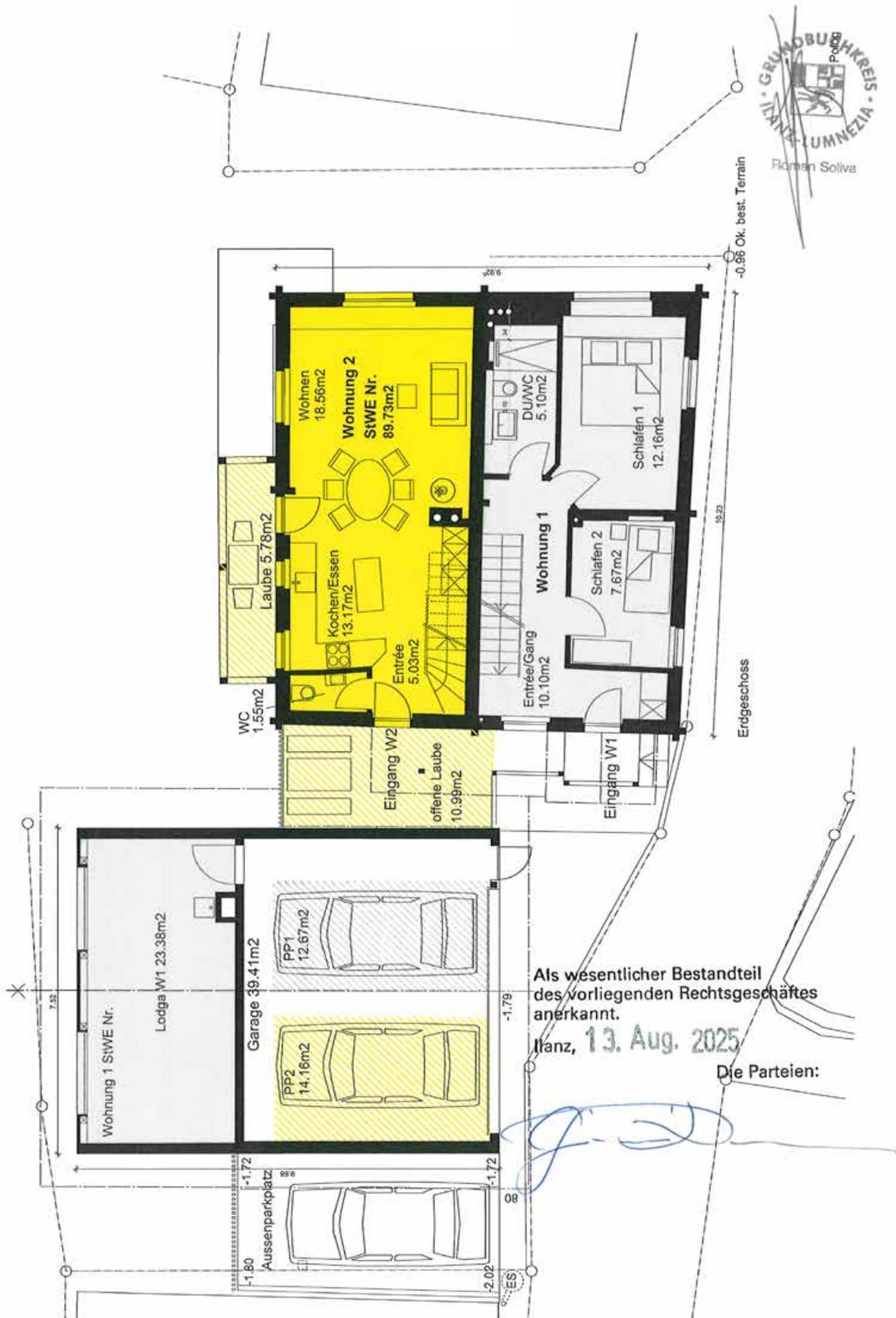
# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

## WOHNUNG NR. 2



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

## WOHNUNG NR. 2



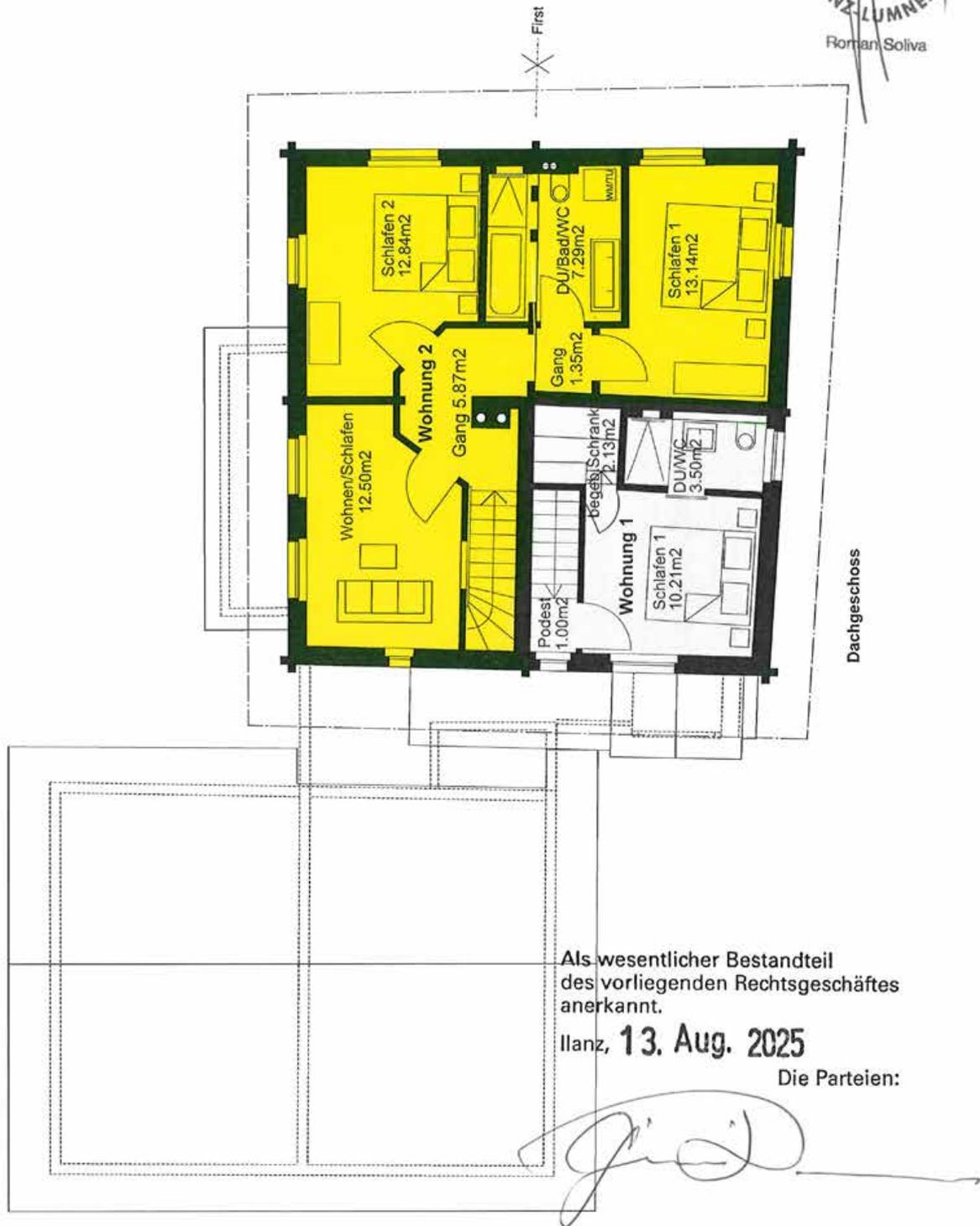
Als wesentlicher Bestandteil  
des vorliegenden Rechtsgeschäftes  
anerkannt.

Ilanz, 13. Aug. 2025

Die Parteien:

# GRUNDRISS DACHGESCHOSS

## WOHNUNG NR. 2



Als wesentlicher Bestandteil  
des vorliegenden Rechtsgeschäftes  
anerkannt.

Illanz, 13. Aug. 2025

Die Parteien:

**Dieses Zweifamilienhaus mit zwei  
4½-Zimmer-Wohnungen in Luven besitzt:**

### **Wohnung Nr. 2**

#### **Obergeschoss:**

- Ein Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Eine moderne Küche und Zugang zur Laube (Balkon)
- Eine Gästetoilette mit Lavabo und Toilette
- Vor dem Eingang befindet sich eine Laube mit Aussicht in die Bergwelt und in die Rheinebene
- Ein Entrée mit Garderobe

#### **Dachgeschoss:**

- Ein Doppelschlafzimmer mit Einbauschränken
- Ein zweites Doppelschlafzimmer mit Einbauschränken
- Eine Nasszelle mit Doppellavabo, Toilette, Dusche, Bad, Waschmaschine und Tumbler
- Ein Wohn- oder Schlafzimmer

#### **Nebengebäude:**

- Die Wohnung verfügt über eine grosse, eigene Loggia mit 23.40 m<sup>2</sup>
- Einen Keller
- Einen Garagenparkplatz
- Einen Gartensitzplatz mit 25 m<sup>2</sup>

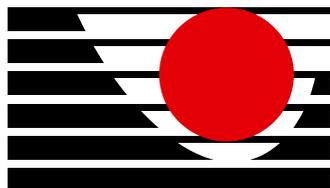
#### **Das Haus besitzt:**

- Eine Luftwärmeheizung
- Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Ein Technikraum
- Ein Sportgeräteraum
- Platz für eine Sauna
- Ein grosses Gartengrundstück, das eine Verbauung der Parzelle verhindert

Wohnfläche:	90 m <sup>2</sup>
Gartensitzplatz:	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	549 m <sup>2</sup>

Kaufpreis der Wohnung, Loggia und Garage: CHF 1 470 000.–

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

855-52-90

In diesem neu erstellten  
Gebäude befindet sich ...



... die Garage ...



... für zwei Autos ...



... sowie der Aussenparkplatz.



**In diesem Gebäude befinden sich  
ebenfalls die zwei Loggias, die  
Kellerräume, die Sportgerätecke  
und der Platz für die Erstellung  
einer Sauna und einer Ruhecke.**

Der Keller von der Wohnung Nr. 1



Der Keller von der Wohnung Nr. 2



## Der Sportgeräteraum



## Der Platz für eine Sauna ...



... mit Zugang zum ...



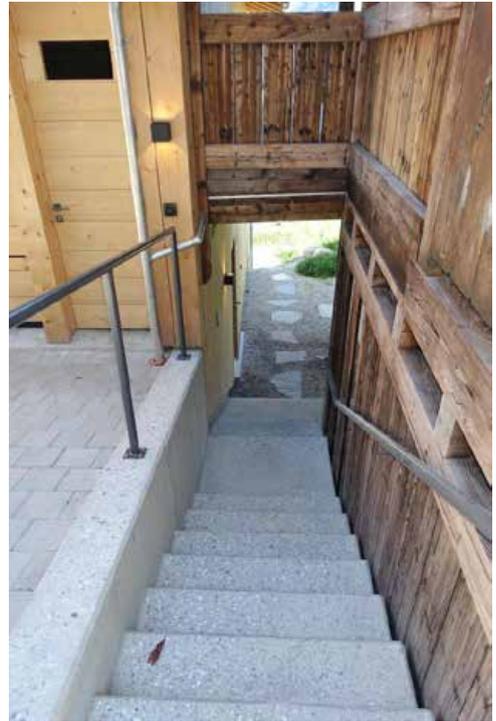
... ungestörten, offenen  
Ruhe- und Abkühlraum.



Die Wohnungseingänge und ...



... die Treppe zum Technikraum  
und den Kellerräumen.



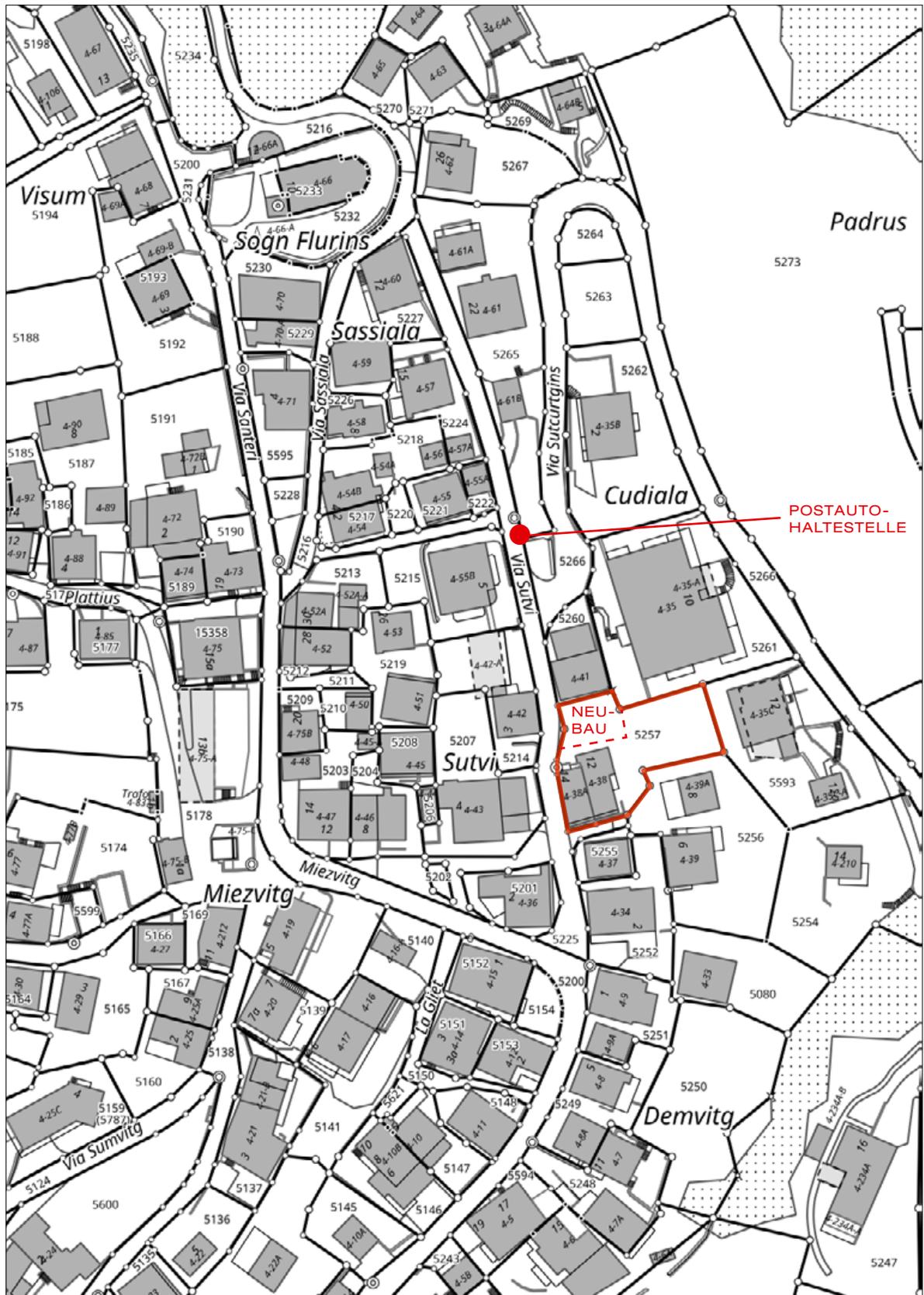
Der Technikraum



Die Luftwärmeheizung



# SITUATIONSPLAN



DIESER NEUBAU WIRD IM KATASTERPLAN ERST NACH GENAUER VERMESSUNG DURCH DEN GEOMETER ERWÄHNT.

## 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](http://www.immo-darms.ch/unsere-autos)