



Bijou am Waldrand

Luxuriöse 4.5-Zimmer-Dachwohnung
in Schluein



Verkauf & Beratung

immobilias.ch
Franca Strasser & Bruno Wellinger
Poststrasse 1
7130 Ilanz
Tel. 081 925 17 17
info@immobilias.ch





Standort

Diese wunderschöne und grosse 4.5-Zimmer-Dachwohnung mit Morgen-, Mittags- und Abendsonne liegt am Westrand von Schluhein an ruhiger und unverbaubarer Lage im Ortsteil Caglia Liunga. Das Dorf mit seinen alten Walser- und Patrizierhäusern, den charakteristischen Bauernhöfen und der barocken Dorfkirche liegt auf 762 Meter über Meer, nur fünf Minuten von Ilanz, der «ersten Stadt am Rhein», entfernt und nahe der bekannten Ferienregion Flims-Laax-Falera. Schluhein zählt rund 530 Einwohner, deren Muttersprache vorwiegend Romanisch ist.

Die geografische Nähe zur Stadt Ilanz, welche für die gesamte Surselva eine Zentrumsfunktion mit Einkaufs- und Sportmöglichkeiten, einer erstklassigen medizinischen Versorgung sowie zahlreichen Gastronomieangeboten und Amtsstellen inne hat, macht Schluhein zu einer attraktiven Wohngemeinde im Grünen.

Zudem ist Schluhein eine von zwei Standortgemeinden des Bunavista Golf. Nicht nur auf dem Golfplatz, sondern an jedem Punkt in Schluhein, sind erholsame Ruhe und die prachtvolle Natur des Bündner Oberlands stets präsent.

Die Region Surselva ist voller Naturschönheiten und touristischen Attraktionen: die Sternwarte in Falera, die imposante Rheinschlucht Ruinaulta, die Greina Ebene sowie die diversen Sommer- und Winterangebote der Region sind von Schluhein aus mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Daneben sorgen die kulturellen und kulinarischen Angebote des Bündner Oberlands dafür, dass sich Gäste sofort zu Hause fühlen und sich in die Surselva verlieben.

Schluhein ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln ebenso wie mit dem Privatauto gut erreichbar. Eine Postautohaltestelle befindet sich 100 Meter unterhalb der Wohnung und ist nur zwei Gehminuten entfernt. Der Autobahnanschluss Reichenau ist in rund 20 Fahrminuten zu erreichen, die Surselva ist damit optimal an das europäische Strassennetz angebunden.





Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im obersten Geschoss des Mehrfamilienhauses «Julia» (Baujahr 1989), das auf drei Etagen fünf Wohnungen beherbergt. Das Haus «Julia» ist mittels einer Tiefgarage mit dem Haus «Romeo» verbunden. Die beiden Häuser stehen an sonniger und ruhiger Lage am Waldrand. Die Dachwohnung im Haus «Julia» verfügt über eine unverbaubare Aussicht, wobei speziell der Blick nach Osten als atemberaubend bezeichnet werden kann. Eigentumswohnung wie Liegenschaft befinden sich in sehr gutem, gepflegten Zustand.

Die 4.5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss wurde 2013 komplett renoviert. Entstanden ist eine moderne, wunderschöne und luxuriöse «Wohlfühl-Wohnung» mit Charme und Stil sowie guter Raumaufteilung und toller Aussicht.

Die Dachwohnung ist eingeschossig und bietet rund 125 m² Wohnfläche. Vom Entrée/Gang

gelangt man ins offene Wohn-/Esszimmer mit Cheminée und offener Küche. Schlafräume und Gästebad liegen zu beiden Seiten des Gangs. Der Weg ins grosszügig gestaltete Badezimmer mit optisch abgetrennter Toilette führt durch eine geräumige Ankleide. Zur Wohnung gehören zudem ein Balkon sowie zwei grosse Terrassen – zwei dieser Aussensitzplätze sind mit grossen Sonnenstoren versehen.

Im ersten Untergeschoss des Hauses befindet sich der luxuriös ausgebaute Weinkeller sowie der separate Kellerraum und die allen Hausbewohnern zugängliche Sauna sowie der Zugang zur Tiefgarage.

Der luxuriös ausgebaute Weinkeller sowie die drei Tiefgaragenplätze können separat erworben werden.

Die Ölheizung des Hauses ist 2014 erneuert worden.





Essen/Wohnen

Das Wohn-/Esszimmer mit Cheminée ist grosszügig konzipiert und strahlt eine angenehme Behaglichkeit aus. Drei nachträglich eingebaute Dachfenster sorgen tagsüber für viel Licht. Dieser Raum lädt zum Verweilen ein – ganz besonders, wenn im Winter ein Feuer im Cheminée prasselt. Die massiven Holzarbeiten der sichtbaren Dachkonstruktion sowie das 300 Jahre

alte Eichenparkett vermitteln Wärme und stehen zugleich für klassisch-modernen, schlichten und geradlinigen Stil. Neben dem Cheminée liegt ein von der Ost-Terrasse zugänglicher Abstellraum, der sich als Holzlager eignet. Eine kleine Nische mit Durchreichefenster ermöglicht einen raschen und einfachen Holznachschub.



Südbalkon

Vom Wohn-/Esszimmer gelangt auf einen langgezogen Balkon an der Südseite des Hauses; von diesem bietet sich ein herrlicher Blick auf die Natur und die umliegende Bergwelt. Der ideale Ort für ein Sonntagsfrühstück oder ein Glas Wein mit Freunden an einem lauen Sommerabend. Der Bodenbelag dieses Balkons wurde 2013 erneuert, frisch gestrichen und versiegelt. Im Sommer 2015 wurde zudem eine neue elektrische Markise installiert



Küche

Die optisch attraktive Küche mit modernen Geräten ist ein Paradies für Hobbyköche. Die 2013 komplett erneuerte Küche verfügt über einen grossen Kühlschrank, Induktionsherd, Dampfzug, Backofen/Grill, Geschirrspülmaschine und eine separate «Spensa». Die Küche bietet viel Stauraum und ist so konzipiert, dass Arbeitsabläufe einfach und logisch erfolgen können. Der Einbaukorpus mit edler Abdeckung

aus kalt gewalztem Edelstahl dient als stilvolles Element zur Trennung von Küche und Essraum – und übernimmt die Funktion einer kleinen «Bar».





«Spensa»/West-Terrasse

Die «Spensa» (Speisekammer) befindet sich neben der Küche und bietet zusätzlichen Lager- und Stauraum – sowohl in Einbauschränken (Foto links) wie auch in offenen Regalen und einem Tiefkühlschrank.

Von der «Spensa» wie auch vom Kinderzimmer/ Büro aus gelangt man auf die westlich ausgerichtete Terrasse, die über viel Abendsonne ver-

fügt und deren Plattenbelag 2013 komplett erneuert worden ist. Im Sommer 2015 wurde hier zusätzlich eine grosse elektrische Markise montiert, welche die Terrasse bis zur Brüstung überdeckt.



Elternschlafzimmer

Das Schlafzimmer strahlt eine beruhigende Atmosphäre aus – nichts, was einen gesunden Schlaf stören könnte. Die Holzdecke harmonisiert mit dem 2013 verlegten Parkett aus 300-jährigem Eichenholz. Auf der Ostseite gelegen, wird man hier morgens von den ersten Sonnenstrahlen geweckt – und sieht vom Bett aus hinauf zur Kirche von Falera.



Ankleide und Badezimmer

Die Ankleide ist grosszügig konzipiert – hier findet sich Platz für jedes Kleidungsstück, egal ob es zusammengefaltet im Regal liegen oder auf einem Bügel hängen soll. Praktische Schubladen, ein grosser Spiegel sowie ein Schuhschrank komplettieren die Ausstattung.

Durchs Ankleidezimmer gelangt man ins moderne Design-Badezimmer sowie auf die östlich gelegene Terrasse, die einen atemberaubenden Blick weit über den Bunavista Golf Sagogn-Schluein bietet. Der Terrassenboden (Betonplat-

ten) ist 2013 erneuert worden. Bei Bedarf kann die Ankleide ohne grossen Aufwand, in ein weiteres Schlafzimmer umgebaut werden.





Luxuriöses Badezimmer

Komplett neu gestaltet wurde beim Umbau 2013 auch das Badezimmer. Hell und geräumig, mit edlem Eichenparkett-Boden, passenden Einbaumöbeln, grosser Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken und räumlich getrennter Toilette mit Dusch-WC ist diese Nasszelle luxuriös und funktionell zugleich. Zusätzlich zur Bodenheizung sorgt ein Handtuchheizkörper für «Wärme auf Knopfdruck». Die Nass-

bereiche des Badezimmers – sprich Dusche und Wannenumrandung – wurden mit massiven Steinen aus Valsler Quarzit eingekleidet. Eine exklusive Optik, die jeden Tag aufs neue verzau- bert.

Das Badezimmer verfügt über einen grossen Kosmetik-Schrank aus Eichenholz sowie geräumige weisse Einbauschränke für Frottéwä- sche, Wintermäntel etc.



Kinderzimmer/Gästezimmer/Büro

Dieser ursprünglich als Schlafzimmer konzipier- te Raum ist nach Westen gelegen, hell und ru- hig. Derzeit wird er als Büro genutzt. Auch in diesem Raum ist – wie in der gesamten Woh- nung – der hölzerne Dachstock sichtbar. Von diesem Raum aus gelangt man auf die grosse West-Terrasse.



Gästebad/Waschküche

Das Gästebad liegt auf der Westseite des Hau- ses, verfügt über ein Fenster und eine Dusche. Der Raum kann zudem als private Waschküche genutzt werden, Waschmaschine und Tumbler sind vorhanden. Ebenso eine Toilette und ein Lavabo.





Entrée/Garderobe

Das Entrée ist hell und freundlich – Weissputz an den Wänden und ein edler, 300-jähriger Holzboden sorgen für einen stilvollen Empfang. Die Garderobe mit Einbauschränk aus Holz bietet Platz für Mäntel, Hüte, Handschuhe und dergleichen.



Keller

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich die zwei Kellerräume. Der grössere von beiden wurde zu einem luxuriösen Weinkeller mit Terrakotta-Boden und Holzregalen (Bild links) sowie grossem Humidor für Zigarren ausgebaut. Im zweiten Kellerraum (rechtes Bild) steht weiterer Stauraum zur Verfügung.



Umschwung

Der Umschwung befindet sich im Besitz der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft der Häuser «Julia» und «Romeo». Sträucher und Umgebung werden vom Hauswart liebevoll gepflegt.







«Haus Julia»

Das Haus «Julia» ist eine architektonisch ansprechende Liegenschaft, die sich harmonisch in Natur und Umgebung einfügt. Das Haus strahlt Ruhe aus und bietet so seinen Bewohnern ein sicheres und wohliges Zuhause. Ein angenehmer Eigentümer-Mix sorgt ebenfalls für ein gutes Klima im Haus.

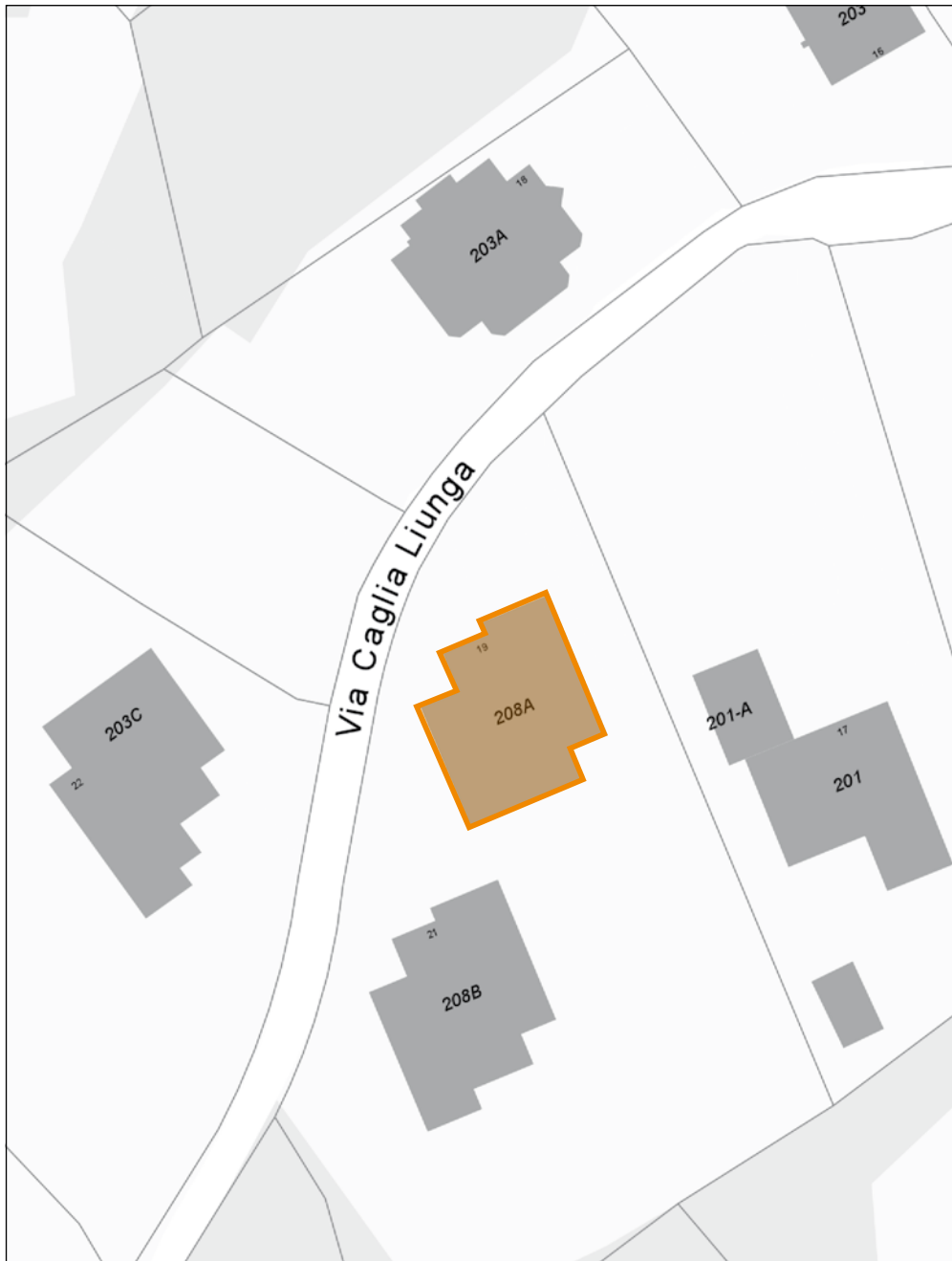
Ob als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung – an dieser luxuriösen 4.5-Zimmer-Dachwohnung werden Sie viel Freude haben.

Verkaufspreis	CHF 690 000.–
Tiefgaragenplatz	à CHF 29 000.–
Disporaum/Weinkeller	CHF 35 000.–

Nebenkosten ca. CHF 6500.– pro Jahr
inkl. Erneuerungsfonds

PS: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst an Ort und Stelle.





Lageplan

