



Zwei attraktive Wohnungen

4.5- und 3-Zimmer-Wohnungen
in Mutteins/Tavanasa bei Brigels



Verkauf & Beratung

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





Standort

Die beiden zum Verkauf stehenden 4.5-Zimmer und 3-Zimmer-Wohnungen befinden sich nur wenige Gehminuten vom Dorf Tavanasa entfernt, das zur Gemeinde Breil/Brigels gehört. Tavanasa ist ein kleines und urtümliches Dorf, wo noch überwiegend romanisch gesprochen wird. Das Dorf liegt zentral inmitten von bekannten und beliebten Ski- Bike- und Wandergebieten wie Breil/Brigels, Sedrun/Disentis, Obersaxen, und Flims–Laax-Falera. In Tavanasa finden Sie neben Restaurants und Gaststätten auch diverse Gewerbebetriebe wie Maler, Bodenleger und Garagisten. Tavanasa ist durch seine zentrale Lage in dieser Region und den guten Anbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort.

Der Kindergarten und die weiter führenden Schulen befinden sich im nahe gelegenen Danis und in Breil/Brigels. In Danis finden Sie auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Angebote an Lebensmittelläden, Boutiquen und vieles mehr finden Sie in Ilanz, der «Ersten Stadt am Rhein». Mit dem Auto errei-

chen Sie Ilanz in 10 Minuten. Innerhalb von 20 Minuten gelangen Sie in die nächst grösseren Orte wie die Weisse Arena von Flims/Laax, das Valsertal mit der bekannten Felsen-Therme, Disentis oder die Kantonshauptstadt Chur.





Objektbeschreibung

Die gepflegten Wohnungen befinden sich im schön gelegenen Dreifamilienhaus, welches 1973 erbaut und 1985 renoviert wurde. Die Liegenschaft ist mit viel Grünfläche umgeben und umfasst gesamt ca. 862 m² Grundstücksfläche. Sie liegt an sonniger Hanglage, ca. 300 Meter von der Hauptstrasse entfernt und ist in gutem Zustand.

Die zum Verkauf stehenden Wohnungen wurden 2012 umfassend renoviert, die Ölheizung wurde 2009 erneuert. Zu jeder Wohnung gehört eine Garage.

Die 4.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss umfasst ca. 86 m² Wohnfläche, die 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss ca. 49 m². Die Wohnungen können zusammen oder einzeln erworben werden.



4.5-Zimmer-Wohnung im 2. OG mit zusätzlichem Schlafzimmer im DG

Von der Strassenseite aus gelangen Sie über die Aussentreppe zum Eingang der 4.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss. Die Wohnung überzeugt durch die gelungene Raumaufteilung, sie wirkt grosszügig und strahlt ein gemütliches Wohnambiente aus. Vom Entrée aus gelangen sie in das Wohnzimmer, die Wohnküche, das Schlafzimmer und moderne Badezimmer, auf den Balkon und in das zusätzliche Schlafzimmer im Dachgeschoss.

Das Entrée ist grosszügig und mit Parkett (Laminat) ausgestattet. Die Stube mit der Holzverkleidung an Decke und Wänden lädt zum Verweilen ein. Hier geniessen Sie den Blick in die Natur, Berge und auf das Dorf Tavanasa. Von der Stube und der Wohnküche aus gelangen Sie auf den lauschigen Balkon.





Balkon

Der sonnig gelegene Balkon lädt zum morgendlichen Kaffee oder Relaxen ein. Der Blick auf die Natur und Umgebung wird Sie oft erfreuen.



Wohnküche

Die schöne Wohnküche ist in Holz gehalten, grosszügig bemessen und mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Keramikkochfeld, Backofen und Dampfzug gut ausgestattet und bietet genügend Stauraum. Der helle Linoleum Boden ist pflegeleicht und passt gut zu den Holzfronten der Kücheneinrichtung. Die gemütliche Essecke mit Eckbank lädt zum geselligen Beisam-

men sein ein. Hier erleben Sie bestimmt viele schöne Momente mit der Familie und Freunden.



Schlafzimmer

Die Schlafzimmer sind gross, ruhig gelegen mit schönem Blick in die Natur. Die Holzverkleidung an Wänden und Decke in Kombination mit dem Parkett- bzw. Teppichbelag geben den Räumen diese «Wohlfüh-Atmosphäre».





Badezimmer

Das moderne und schön gestaltete Badezimmer ist gross und hat ein Fenster. Es ist mit Badewanne, Dusche mit Regenbrause, Lavabo, Spiegelschrank und WC sehr gut eingerichtet. Für den Boden-/Wandbelag wurde ein anthrazitfarbener Plattenbelag ausgewählt, der dem Badezimmer eine besondere Note gibt.



Schlafen im DG

Über eine Treppe gelangen Sie in das ausgebaute Schlafzimmer im Dachgeschoss. Es ist ein gemütlicher und grosser Raum, in dem Sie bestimmt erholsam schlafen werden.

Lagerraum im DG

Hier befindet sich ein zusätzlicher und immer willkommener Stauraum.



Garage

Auf Strassenniveau befindet sich die zur Wohnung gehörende Garage.

Der Grillplatz und die grosse Terrasse über der Garage können von den Eigentümern gemeinsam genutzt werden.

Verkaufspreis	CHF 290 000.-
Garage	CHF 20 000.-



3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Die Aussentreppe führt vom Strassenniveau hinauf zum Eingangsbereich der 3-Zimmerwohnung im sogenannten Erdgeschoss des Hauses. Vom Entrée aus gelangen Sie in das Wohnzimmer, die Wohnküche, das Schlafzimmer und Badezimmer und auf den Gartensitzplatz. Zu dieser Wohnung gehört eine Garage und ein Keller.





Wohnzimmer

Dieser Raum lädt mit seinem schönen Blick ins Grüne und auf die umliegenden Berge zum Verweilen und Geniessen ein. Der helle Parkettboden und die Holzverkleidung an den Wänden geben dem Wohnzimmer eine zusätzlich wohlige Atmosphäre.



Wohnküche

Die Küche ist hell und gemütlich eingerichtet. Sie ist mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Keramikfeld, Dampfzug und Backofen funktionell und gut ausgestattet. Der helle und pflegeleichte Novilonboden harmoniert gut mit den hellen Küchenfronten und der Holzverkleidung an den Wänden.



Schlafzimmer

Das Schlafzimmer ist gross und sonnig gelegen. Der heimelige Raum mit den Holzarbeiten an den Wänden und dem pflegeleichten Parkettboden lädt zum erholsamen Schlafen ein. Das angrenzende Zimmer kann wahlweise als Büro, Schlaf- oder Ankleidezimmer genutzt werden.





Badezimmer

Das Badezimmer ist modern und schön gestaltet. Es ist mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC gut ausgestattet. Die anthrazit farbigen Boden-/Wandplatten geben dem Bad seine spezielle Note und lassen unterschiedliche Dekorationen zu.



Entrée

Das Entrée ist grosszügig und mit hellem und pflegeleichtem Parkett (Laminat) ausgestattet.



Gartensitzplatz

Der sonnige und schön gelegene Sitzplatz lädt zum Verweilen ein. Hier geniessen Sie den Blick in die Natur und Umgebung oder einen schönen Grillabend mit Familie und Freunden.

Garage

Auf Strassenniveau befindet sich die zur Wohnung gehörende Garage.

Verkaufspreis

CHF 120 000,-
inkl. Garage





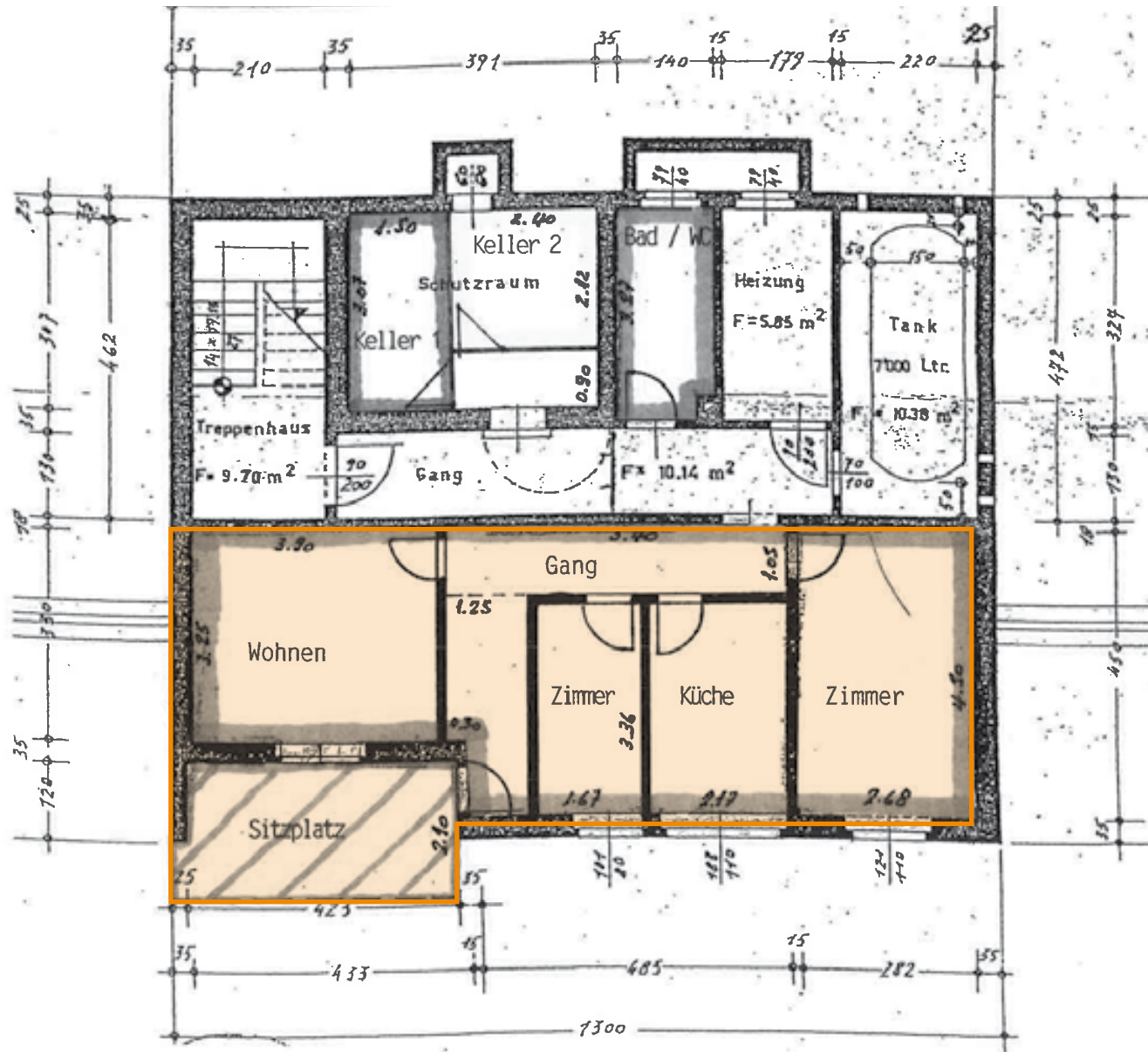
Fazit

Beide Wohnungen haben durchdachte Grundrisse und sind zeitgemäss gestaltet. Sie können einzeln oder auch zusammen gekauft werden. Die zentrale Lage des Dorfes Tavanasa zu den umliegenden Tourismusorten und der Nähe zu Ilanz ist ein weiterer Pluspunkt. Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Wohnungen als Erst- oder Zweit Wohnsitz attraktiv oder als Ferienwohnungen gut zu vermieten.

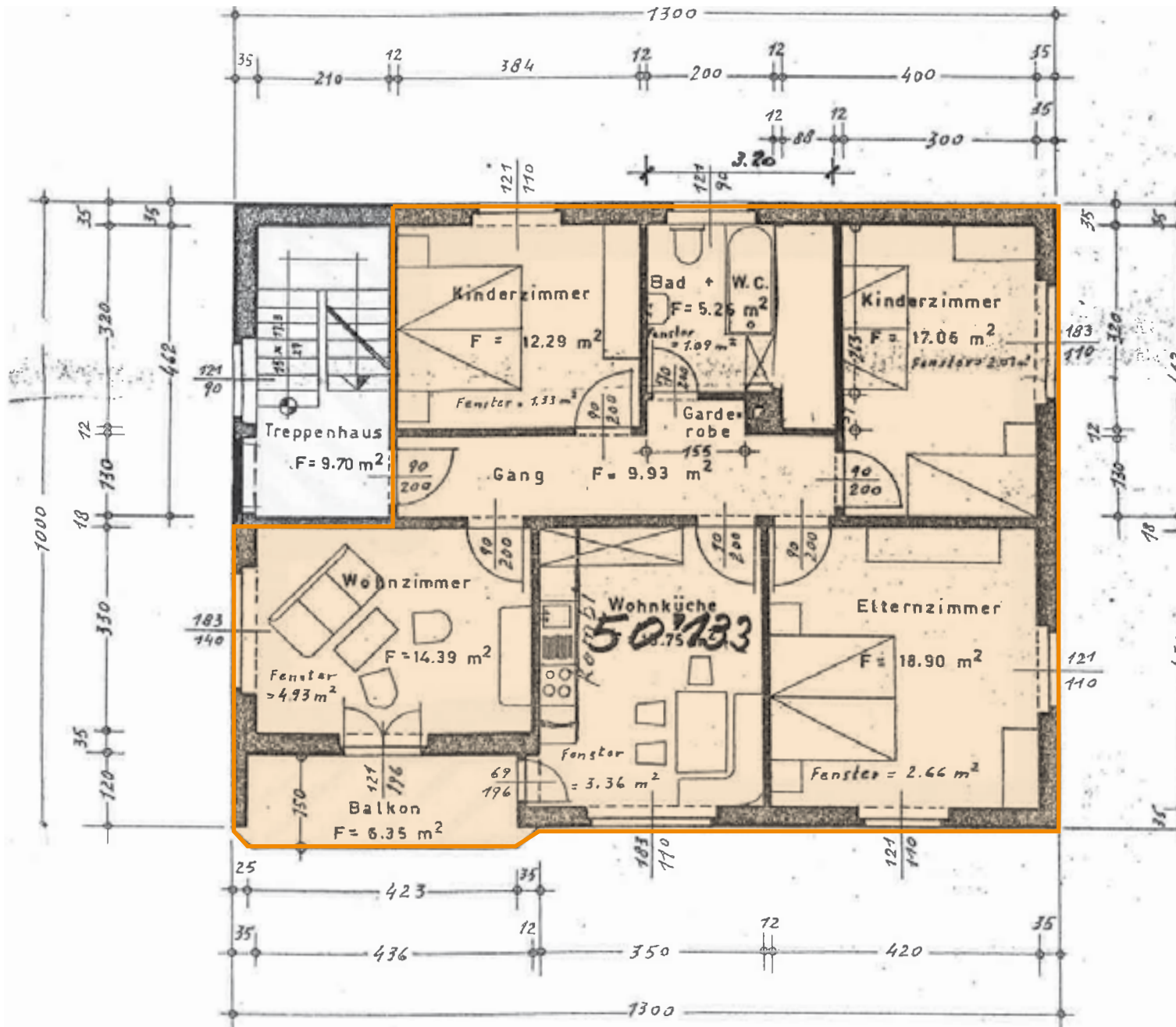
PS: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst an Ort und Stelle.



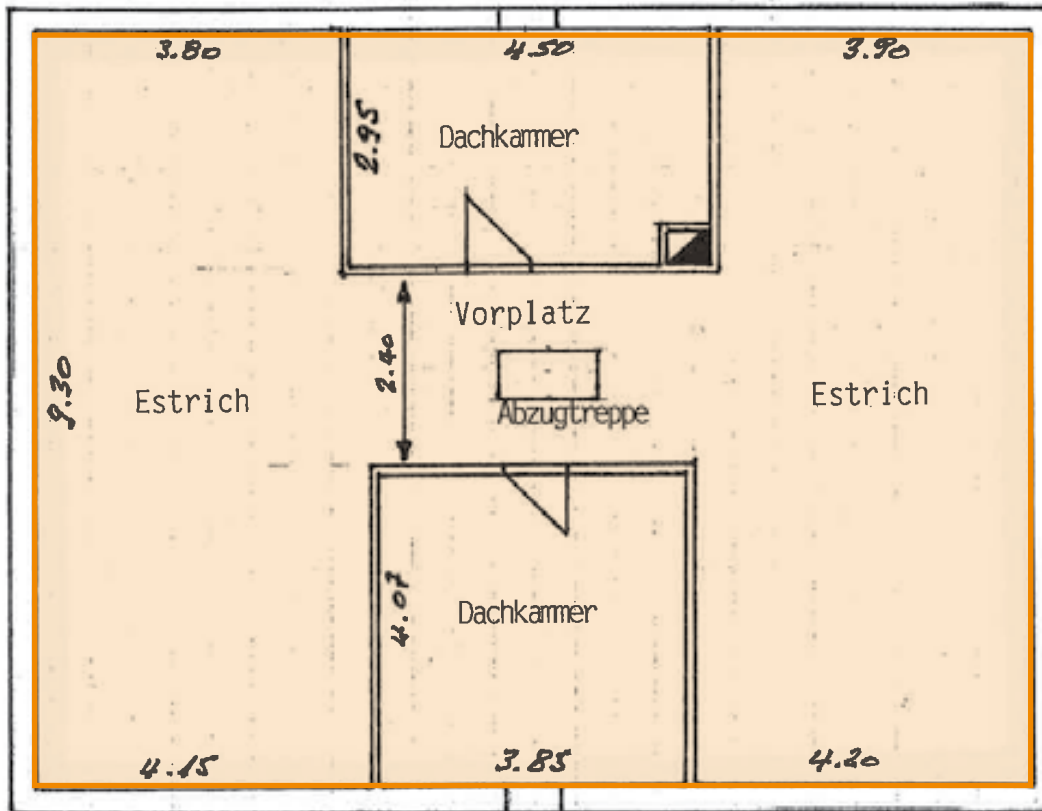
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Zonenplan

