



Ein charmantes Wohnhaus mit Besenbeiz in Trun Tiraun

Beratung & Verkauf

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





Standort

Die altehrwürdige und schöne Wohnhaushälfte mit 4.5 Zimmern befindet sich an ruhiger und sonniger Lage in der Siedlung Tiraun bei Trun, in der Nähe der wunderschönen Kapelle St. Josef. Trun liegt im Herzen der Surselva auf ca. 850m ü.M. und begeistert durch seine Ursprünglichkeit, dem unverfälschten Dorfcharakter und seiner Gastfreundschaft. Am jungen Rhein gelegen, bezaubert die Umgebung von Trun mit alpiner Flora und imposanten Bergen sowie sehenswerten Kirchen und Kapellen. Historische Bausubstanz prägt das Dorf ebenso wie die Tatsache, dass zeitgenössische Künstler wie Alois Carigiet, Matias Spescha usw. aus Trun stammen. Die Infrastruktur wie Schulen, Post, Banken, Garagen und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind nach wie vor intakt.

Im Sommer ist Trun/Campliun der ideale Ausgangspunkt zu verschiedenen Golfplätzen in der Region wie Sedrun, Brigels und Sagogn, aber ebenso zu eindrücklichen Wanderungen, schönen Rastplätzen und imposanten Bergwelten sowie für diverse Biketouren. Im Winter begeistert Trun mit herrlichen Langlaufloipen und Winter-Wanderungen. Die grossen Skigebiete wie Sedrun-Andermatt, Disentis oder Brigels erreichen Sie in nur ca. 15 Fahrminuten.





Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnhaushälfte mit Anbau und Garage, liegt an leichter Hanglage und besteht aus 4.5 Zimmern. Mit verkauft werden ein Stall, eine «Besenbeiz» und ein Atelier. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 714 m². Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 146 m², die Kubatur der Stalles ca. 339 m³ und die der «Besenbeiz» ca. 277m³.

Die «Besenbeiz» befindet sich links neben dem Wohnhaus, der Stall davor und das Atelier unter der Besenbeiz. Der Eingangsbereich des Wohnhauses liegt im Hochparterre. Von hier aus gelangen Sie in den Essraum, die Küche mit Spensa und das Wohnzimmer mit Balkon, das grosses Schlafzimmer und Badezimmer, Gäste WC und die Garderobe mit Waschmaschine. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, Dusche/WC und eine Infrarot Sauna.

Vom Aussensitzplatz im Hochparterre führt eine Aussentreppe zum Stall und zu der Garage hinunter. Wenige Schritte vom Haus entfernt befindet sich unterhalb der «Besenbeiz», ein Atelier mit Specksteinofen das separat zugänglich ist. Das Erdgeschoss hat eine Fussbodenheizung, das Obergeschoss Wandheizkörper; beides wird über eine Erdsonden Umwälzpumpe gespeist.





Die schöne Wohnhaushälfte

Das ca. hundertjährige alte Wohnhaus mit dem zum Teil traditionellen Strickbau wurde 1992 umfassend renoviert und 2003 mit einem Anbau ergänzt. Diese Wohnhaushälfte begeistert heute mit gutem Wohnkomfort und ausgesprochener Behaglichkeit. Der Wohn-/Essraum ist gross, lichtdurchflutet und die moderne offene Küche integriert sich sehr gut in die Raumaufteilung. Als Bodenbelag wurde ein pflegeleichter heller Plattenboden gewählt. Das Elternschlafzimmer ist grossflächig, hell und schön gelegen.

Das angrenzende Badezimmer ist grosszügig ausgestattet und lädt zum besonderen Baderlebnis ein. Die Schlafzimmer im Obergeschoss strahlen mit ihrer Holzverkleidung und der Urämlichkeit eine echte Wohlfühlatmosphäre aus. An den zwei herrlich gelegenen Aussensitzplätzen und dem Balkon lässt es sich perfekt ausspannen und geniessen – das alles mit schönem Panoramablick auf die umliegende Bergwelt und Natur.



Gartenhaus «Besenbeiz»

Das Gartenhaus aus dem Jahre 1900 wurde 2015 renoviert und zu einer «Bäsabeiz» umgebaut. Entstanden ist eine rustikale und gemütliche Lokalität mit angrenzendem kleinem Lagerraum. In der «Bäsabeiz» können die unterschiedlichsten Events abgehalten werden. Ob Hochzeit, Kundenanlässe, Seminare, Geburtstage oder sonstige Feste - die «Bäsabeiz» bietet für ca. 40 Personen ein einmaliges Ambiente. Die Küche der «Bäsabeiz» ist mit einem

Pizzaofen einfach aber funktionsgerecht eingerichtet, der auch als offene Feuerstelle benutzt werden kann. Diese Küche könnte bei Bedarf für bessere Effizienz und höhere kulinarische Anforderungen ohne grossen Aufwand ausgebaut werden. Im Stall befindet sich, neben der «Bäsabeiz», eine sehr gut eingerichtete und beheizte WC Anlage. Die Besenbeiz kann alternativ wieder als Gartenhaus, Werkstatt, Spielgruppenraum usw. genutzt werden.





Wohn-/Essraum

Der Wohn-/Essraum mit Küche ist geräumig und schön und lädt zum Verweilen ein. Von hier aus geniessen Sie den Blick in die Natur und die Bergwelt. Die Holzdecke gepaart mit hellem Plattenboden gibt dem Raum ein schönes Ambiente. Die moderne und grosszügige Küche lädt zum genussvollen Kochen ein. Sie ist mit grossem Kühl- und Gefrierschrank, Backofen/Steamer, Geschirrspüler sowie einer Kochinsel

mit Keramikochfeld funktionell und sehr gut eingerichtet. Die Kochinsel dient als schönes Trennelement zum Essplatz. Die Spensa bietet zusätzlichen Stauraum.

Der an die Küche angrenzende offene Wohnraum strömt eine echte Wohlfühl- Atmosphäre aus. Von hier aus gelangen Sie auf den separaten lauschigen Balkon mit Blick in die Natur und Umgebung.





Aussensitzplatz

Vom Esszimmer aus gelangen Sie auf den grossen und einmalig gelegenen Aussensitzplatz mit Grillplatz. Auf diesem idyllischen gelegenen Sitzplatz mit dem schönen Blick ins Tal und auf die Berge werden Sie bestimmt oft erlebnisreiche und schöne Stunden verbringen. Der Aussensitzplatz ist mit schönem Valsesergranit belegt.

2. Aussensitzplatz

Vom Garderobenbereich aus gelangen Sie auf den Sitzplatz hinter dem Haus. Dieser ruhig gelegenen Sitzplatz mit Blick in die Natur lädt zum Ausruhen und Entspannen ein. Hier geniessen Sie den Gesang der Vögel und das leise Rauschen des Baches.



Elternschlafzimmer

Das Elternschlafzimmer ist gross, hell und ruhig gelegen. In diesen schönen Raum werden Sie sich gerne zurückziehen und Ihren erholsamen Schlaf geniessen. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf den grossen Sitzplatz.



Badezimmer

Das Badezimmer hat ein Fenster, ist hell, sehr gross und luxuriös mit Eck-Badewanne und integriertem Jacuzzi, Dusche, Doppel-Lavabo und WC ausgestattet. Bestimmt geniessen Sie hier in der Abendstimmung oder bei Mondschein ein erquickliches Bad oder einen Beautyabend. Als Boden-/Wandbelag wurden helle Feinsteinzeugplatten mit Dekor ausgewählt, die dem Bad die elegante Note geben.

Gäste WC

Das Gäste WC ist funktionell und gut mit WC und Lavabo ausgestattet. Die hellen Boden-Wandplatten lassen unterschiedliche Dekorationen zu.





Schlafbereich 1. Obergeschoss

Über eine Holzterrasse gelangen Sie vom Wohnraum ins 1. Obergeschoss. Die zwei Schlafräume sind hell und ruhig gelegen. Die Wände und Decken der Zimmer sind fachmännisch mit Holz getäfelt. Dadurch herrscht in allen Räumen eine beruhigende und gemütliche Atmosphäre. Angrenzend zum Schlafräum befindet

sich eine geräumige Infrarot Sauna. Das Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC ist in einem der Schlafzimmer integriert.



Stall

Der grosse Stall ist in gutem Zustand und wird als Lagerraum genutzt. Die Sanitäreinrichtungen für die Besenbeiz befinden sich hier.



Garage

Die Garage ist mit einem Rolltor ausgestattet. Hinter der Garage befinden sich der Technikraum und der Natur- und Weinkeller. Hier finden Sie genügend Lagerplatz für einen guten Tropfen Wein, diverse Nahrungsmittel und vieles Andere.





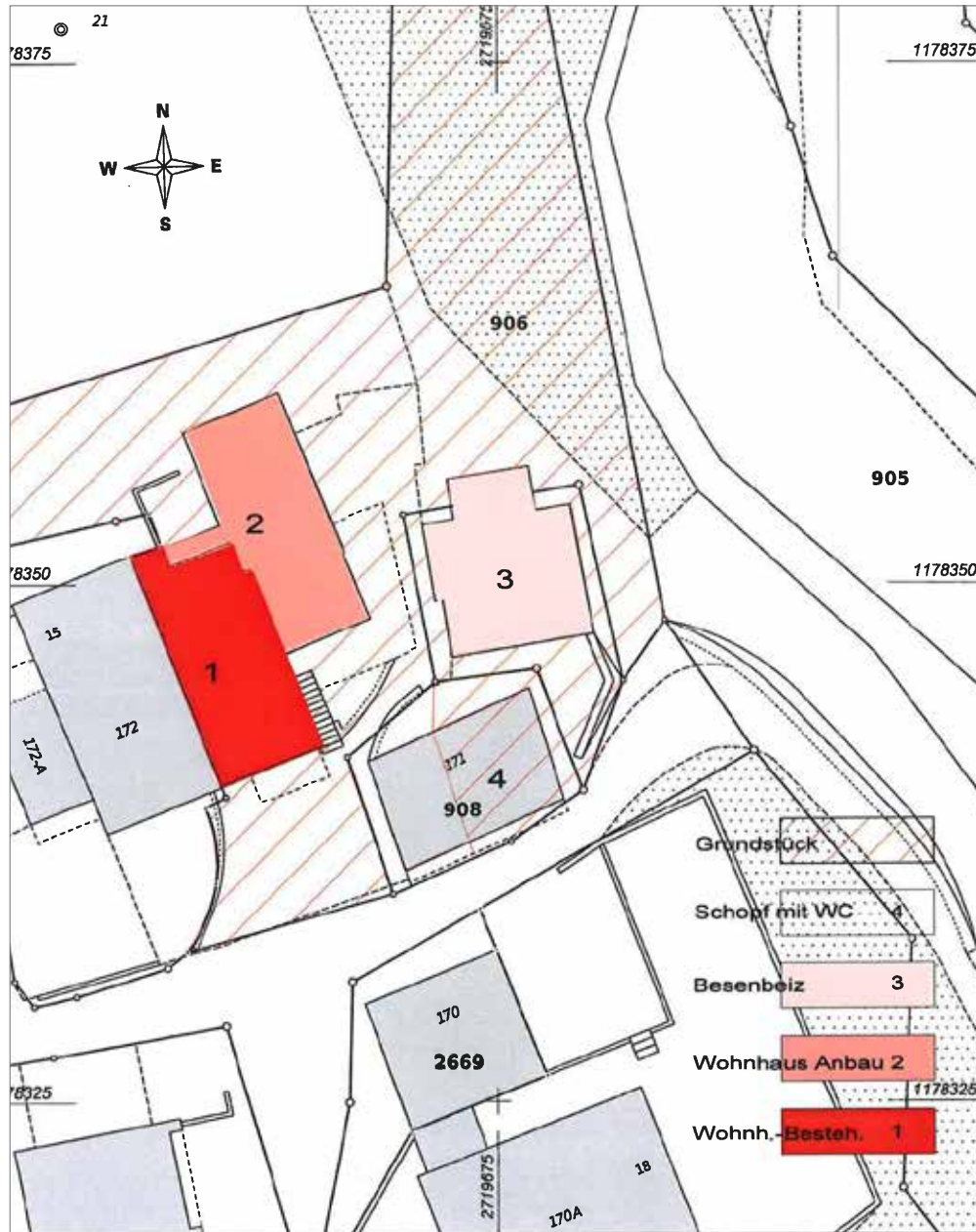
Das Liebhaber Wohnhaus

Die zum Verkauf stehende Wohnhaushälfte in herkömmlicher Holzbauweise hat eine schöne Ausstrahlung. Sie wirkt einladend und gibt den Bewohnern durch den erhaltenen urtümlichen Charakter ein Gefühl der Sicherheit. Hinzu kommen der schöne und gut erhaltene Stall, die einladende «Besenbeiz» und das spezielle Atelier. Diese Gesamtheit besticht durch seine schöne und sonnige Lage, die diversen Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten und den gepflegten und gut unterhaltenen Zustand.

Verkaufspreis CHF 570 000.–
mit Anbau, Garage,
«Besenbeiz» und Stall

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





Zonenplan

