



## Das altehrwürdige Mehrfamilienhaus mitten in Disentis/Mustér



### **Beratung & Verkauf**

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





## Standort

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich an schöner und sonniger Lage im Dorfzentrum von Disentis, in der Nähe des Bahnhofs. Disentis ist ein charmantes Dorf wo noch überwiegend romanisch gesprochen wird und der Dorfcharakter und die traditionellen Werte gepflegt werden.

Überregional bekannt ist Disentis als Kurort und beliebtes Feriengziel für Sommer und Winter sowie durch sein namensgleiches Kloster. Disentis liegt in der Cadi im oberen Teil der Surselva, am Zusammenschluss des Medelserrheins mit dem Vorderrhein. Zur Gemeinde gehören die Dörfer Segnas, Mompé Medel und Cavaridas.

Disentis ist ein lebendiges, innovatives Alpenort bei dem der Tourismus eine hohe Bedeutung hat. Die Infrastruktur des Dorfes bietet alle Möglichkeiten für den täglichen Einkauf sowie Arzt, Bank, Post und diverse Restaurationen. Der Kindergarten, die Primarschule und Oberstufe werden in Disentis unterrichtet. Im Kloster Disentis kann das Gymnasium besucht werden.

Disentis liegt 1130 m ü.M. und bietet seinen ca. 2100 Bewohnern und vielen Feriengästen Sommer wie Winter eine wunderschöne Landschaft mit herrlichen Erlebniswelten.

Im Sommer laden wunderschöne Wanderwege, ein Badesee und ein anspruchsvoller und einmalig gelegener Golfplatz im nahen Sedrun zur Freizeitgestaltung ein. Im Winter lockt das tolle Skigebiet Disentis 3000 sowie Sedrun/Andermatt mit seinen einfachen bis anspruchsvollen Pisten und Loipen. Das Erlebnis- und Wellness Bad «Bogn Sedrun» lädt zum Entspannen ein. Und immer können Sie aus kulturellen und kulinarischen Angeboten wählen und geniessen.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist Disentis von Zürich, Luzern oder St. Gallen sehr gut erreichbar. Z.B. mit dem Auto fährt man ab Zürich Richtung Chur und dann ab der Autobahnausfahrt Reichenau benötigt man noch ca. 45 Minuten. Über den Oberalppass von Sedrun erreichen Sie Andermatt in ca. 40 Minuten und das Tessin begrüsst Sie via Lukmanierpass.







## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus ist architektonisch markant gebaut. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 629m<sup>2</sup> sind auf vier Etagen insgesamt vier komfortable Wohnungen und ein kleines Büro entstanden, mit insgesamt ca. 2000m<sup>3</sup> umbautem Raum.

### Im Einzelnen sind dies:

**eine 1.5-Zimmer-Wohnung im EG,**  
Wohnfläche ca. 59m<sup>2</sup>

**eine 5.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG,**  
Wohnfläche ca. 129m<sup>2</sup>

**eine 5.5-Zimmer-Wohnung im 2. OG,**  
Wohnfläche ca. 112m<sup>2</sup>

**eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss,**  
Wohnfläche ca. 55m<sup>2</sup>

**ein kleines Büro im EG,**  
Nutzungsfläche ca. 7m<sup>2</sup>

Dieses grosse Haus wurde ca. 1933 erbaut und im Jahr 1993 umfassend renoviert. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 629m<sup>2</sup> der umbaute Raum ca. 1973m<sup>3</sup>. Das dazugehörige wunderschöne Gartenhaus stammt noch aus den Jahren um 1900. Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage mit schöner Aussicht.

Die Wohnungen weisen einen grosszügigen Grundriss auf und sind zeitgemäss gestaltet. Die Zimmer sind hell und geräumig und überwiegend sind Wohnküchen eingebaut. Hinzu kommt eine sehr grosse Garage und zwei zusätzliche Aussenparkplätze

Der sehr schöne und grosszügige Garten steht allen Mietern zu Verfügung.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Keller. Die Waschküche und der Ski- und Fahrradraum werden von den Bewohnern gemeinsam genutzt.

Da Disentis ein beliebter Arbeits-, Wohn- und Ferienort ist, können die Wohnungen gut an Einheimische, Saisonier oder Touristen ganzjährig oder saisonal vermietet werden.





## Objektbeschreibung

### 1.5-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung, ca. 59 m<sup>2</sup>

Die 1.5 Zimmerwohnung überzeugt durch ihre grosszügige Raumaufteilung. Das Entrée bietet viel Platz für Schuhe, Mäntel, Mützen usw. Der anschliessende offene Raum kann als Büro- oder Leerraum genützt werden. Der Wohn-Schlafräum ist geräumig und bietet eine schöne Aussicht auf die Berge. Von hier aus gelangen Sie in die gemütliche Wohnküche und das Bad. Das Badezimmer ist mit Lavabo, Dusche und WC funktionell gut eingerichtet.

### Büro Erdgeschoss ca. 7.0 m<sup>2</sup>

Dieses kleine Zimmer ist in Holz ausgebaut, hat ein Fenster, ist hell und eignet sich gut als Büro, kann jedoch auch als Mal- oder Bastelraum genützt werden.

### 3-Zimmer-Dachwohnung im DG, ca. 55 m<sup>2</sup>

Auch diese Wohnung ist architektonisch gut geplant. Sie ist eine heimelige Wohnung im Dachgeschoss. Vom Entrée gelangen Sie in den gemütlichen Wohnraum, die Wohnküche, Schlafräume und das Badezimmer. Die Holzarbeiten an Wänden und Decke geben der Wohnung den rustikalen Charakter.

### Zwei 5.5-Zimmer-Wohnungen im 1. OG mit ca. 129 m<sup>2</sup> und im 2. OG mit ca. 112 m<sup>2</sup>

Diese beiden 5.5-Zimmer-Wohnungen sind praktisch identisch und unterscheiden sich nur durch die Stockwerkslagen im 1. bzw. 2. OG. Durch die hervorragend geplante Aufteilung erhalten diese beiden Wohnungen ein ganz besonderes Flair. Die Entrées sind grosszügig und mit hellen Bodenplatten ausgelegt. Die Wohnzimmer haben schöne Erker, sind sehr hell und luftig und ergeben zusammen mit dem hellen Parkett ein wunderschönes Wohnambiente. Hier geniessen Sie den Blick in die Berge und schöne Umgebung.

Die heimeligen Wohnküchen laden zum gemütlichen Beisammensein ein. Sie sind mit Keramikfeld, Kühlschrank, Backofen usw. zweckmässig ausgestattet. Die Schlafzimmer haben eine grosszügige Raumgebung und sind mit Parkett (Laminat) ausgelegt. Die Badezimmer sind geräumig, funktionell eingerichtet und mit pflegeleichten hellen Boden- und Wandplatten versehen. Alle Räume sind hell, mit Holzdecke ausgestattet und bieten den Blick auf die Natur und Umgebung.













## Tiefgarage Aussenstellplätze

Zu der Liegenschaft gehört eine sehr grosse Garage, die Platz für zwei Autos und zusätzlichen Lagerraum bietet sowie zwei Aussenparkplätze.



## Wärmetechnik

Das Mehrfamilienhaus wird konventionell mit Öl beheizt. Der Tankraum befindet sich im 1.UG. Die Heizanlage wurde im Jahr 2005, der Boiler im Jahr 2010 erneuert.

## Nebenträume Untergeschoss

Die Waschküche der Trocknungsraum und die diversen Zusatzräume bieten Platz für Fahrräder, Skis usw. Jeder Wohnung ist ein Keller zugewiesen.



## Gartenhaus und Garten

Vom Untergeschoss aus gelangen Sie in den grossen und schönen Garten und zum Gartenhaus. Die Gartenanteile werden den Mietern zugewiesen. Das schöne Gartenhaus wird vorwiegend als Lagerraum genutzt.







## Fazit

Das Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Architektur, seinen Standort in einem begehrten Tourismusort und seiner zentralen Lage. Durch die gute Verkehrsanbindung und der vorhandenen Infrastruktur sind die Wohnungen für saisonale wie auch ganzjährige Vermietungen interessant.

Die Wohnungen haben gute Grundrisse und sind zeitgemäss ausgestattet.

Derzeit ist kein dringender Renovierungsbedarf vorhanden. Je nach Anspruch des neuen Eigentümers an die Qualität der Wohnungen und Gebäude könnten aber in den nächsten Jahren bei Heizung, Fenster, Sanitäreinrichtungen usw. sukzessive Modernisierungen angedacht werden.

Insgesamt ist es eine attraktive Liegenschaft und ein interessantes Anlageobjekt.

**Verkaufspreis** CHF 850 000.–  
inkl. Garage und  
Aussenparkplätze

Mietwert: siehe Übersicht Mietspiegel

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

