



Die bezaubernde und exklusive 4.5-Zimmer-Wohnung am Sonnenhang von Flims Dorf

Beratung & Verkauf

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





Bilder: flims.com, Wikipedia, surselva.info

Standort

Diese bezaubernde und exklusive 4.5-Zimmer-Wohnung befindet sich an einmaliger und sonnenverwöhnter Hanglage unmittelbar neben einer Skipiste der Skiregion Flims-Laax-Falera. Das z.T. romanisch sprechende Flims unterteilt sich in Flims Dorf und Flims Waldhaus, mit gesamt ca. 2600 Einwohnern. Flims ist ein innovatives und vielseitiges Dorf mit grossem Angebot an kulturellen, kulinarischen und sportlichen Möglichkeiten. In Flims finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, für den Sommer- und Wintersport, mit Modeboutiquen und vielem mehr.

Flims ist als beliebte Feriendestination bekannt und bietet Sommer wie Winter ein umfassendes, vielseitiges und attraktives Freizeitangebot. Herrliche Wanderwege, tiefgrüne Seen, unzählige Möglichkeiten für Biketouren oder Gleitschirmflüge entführen Sie in die Naturschönheit von Flims und Umgebung. Golfliebhaber sind in kurzer Zeit bei den spielerisch reizvollen und landschaftlich wunderschönen Golfplätzen von Domat Ems und Sagogn.

Das Sportzentrum in Flims Waldhaus offeriert Sommer wie Winter mit der Eis- und Tennishalle sowie dem Inline-Skate Park besondere Attraktionen. Im Winter bietet das einmalige Skigebiet von Flims-Laax bestens präparierte Skipisten und vielseitige Tourenmöglichkeiten. Im Nebenort Bargis laden herrliche Langlaufloipen zum geruhsamen Skiwandern oder sportlichen Skaten ein.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind sehr gut erschlossen. Direkt hinter dem Haus verkehrt der Gratis-Skibus der Sie u.a. zu der Bergbahnstation Flims-Laax-Falera bringt.

Mit dem Auto erreichen Sie Flims ab der Autobahnausfahrt Reichenau in ca. 15 Minuten. Seit einiger Zeit ist auch die Autoumfahrung Flims fertig gestellt, durch die der Ort seine Beschaulichkeit zurück erhalten hat.





Objektbeschreibung

Die zu verkaufende Eigentumswohnung befindet sich in der exklusiven Überbauung Casa Crap Flem, die im Jahr 2004 im sogenannten «Tarcisi Maissen-Stil» erbaut wurde. Der Name «Tarcisi Maissen» steht für einen noch urtümlichen Bündner-Baustil mit überwiegend traditionellen Elementen wie Holzstrickwände, Steindächer, Holz-Dachwasser-Rinnen sowie hochwertige Innenausbauten mit echten Holzküchen, Stein- und Parkettböden.

Die Casa Crap Fem liegt an einem sanft abfallenden Hang, ist vierstöckig und beherbergt insgesamt 12 Eigentumswohnungen und eine grosse Tiefgarage.

Alle Wohnungen verfügen über Fussbodenheizungen, die über eine zentrale Ölheizung gespeist werden. Die Überbauung besticht durch Ihre Lage, hat einen sehr gepflegten Auftritt und ist sehr gut erhalten.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss und ist wunderschön konzipiert. Sie hat ca. 106 m² Wohnfläche und ist eine echte «Wohlfühl-Wohnung» mit viel Charme und guter Raumaufteilung. Jeder Wohnung ist ein eigener, grosser Keller mit integrierter Waschküche zugeteilt. Ausserdem gehören zu dieser Wohnung die Abstellplätze Nr. 10 und Nr. 11 in der Tiefgarage.





Entrée 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung

Eine Treppe vom Strassenniveau aus führt hinunter zum Eingang der wunderschönen 4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss. Das Entrée ist geräumig und geschmackvoll gestaltet. Die Garderobe und der Einbauschränk aus Holz sind grosszügig bemessen und bieten viel Stauraum.

Die grossformatigen Malencoplattenböden unterstreichen den exklusiven Innenausbau. Von hier aus gelangen Sie in den Wohn-/Essbereich und die Küche.

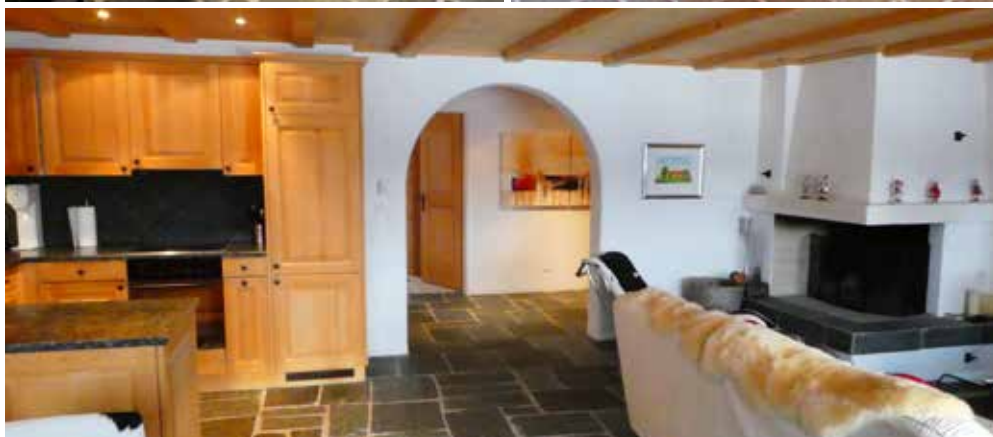


Wohn-/Essbereich

Vom Entrée aus gelangen Sie in den geräumigen Wohn-/Essbereich und die offene Küche. Der wunderschöne, rustikal ausgebaute Wohnraum ist sehr gross und lichtdurchflutet, er wirkt edel und strömt eine angenehme Behaglichkeit aus. Von hier aus geniessen Sie den Blick auf die umliegende Bergwelt mit der eindrucksvollen Signina Gruppe. Das Cheminée im Wohn-

bereich fügt sich optimal ins Wohnkonzept ein. Der exquisite Bodenbelag aus Malenco Platten harmoniert ausgezeichnet mit der schönen Holzdecke. Vom Wohnraum aus gelangen Sie auf den grossen und herrlich gelegenen Sitzplatz und Garten.





Küche

Die offene Küche ist ein echter Blickfang. Sie ist modern und durchdacht konzipiert, mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen, Keramikkochfeld und Geschirrspüler umfangreich ausgestattet und bietet genügend Stauraum. Diese grosszügige und schöne Küche lädt zum genussvollen Kochen ein. Der Malenco Plat-

tenboden harmoniert gut mit den in Echtholz gehaltenen Küchenfronten und der schön verarbeiteten Holzdecke und gibt diesem Raum seine Wohlfühl-Stimmung.

Aussen-Sitzplatz

Der Aussen-Sitzplatz ist grosszügig angelegt, teilweise überdacht und vom Wohn-/Esszimmer aus zugänglich. Hier werden Sie tagsüber von der Sonne und der traumhaften Aussicht verwöhnt. Abends können Sie dann Grillen und mit Freunden ein Glas Wein geniessen oder sich einfach der Ruhe und Schönheit der Umgebung hingeben. Dieser Gartensitzplatz wird Sie begeistern.





Schlafräum Kinder-/Gästezimmer

Diese schönen Schlafräume laden zum erholsamen Schlafen ein. Die Einbauschränke aus Holz bieten genügend Stauraum. Insgesamt strahlen diese Räume mit ihrer harmonischen Innenausstattung aus Holz eine echte Wohlfühl-Stimmung

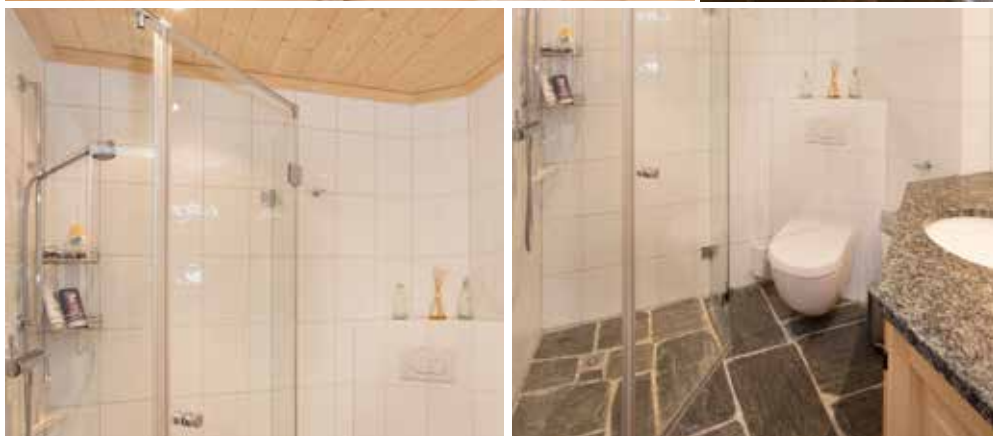
aus. Von jedem Zimmer aus geniessen Sie die Ruhe oder den herrlichen Blick auf die Natur und Berge.



Elternschlafzimmer mit integriertem Bad

Das Elternschlafzimmer hat ein integriertes Badezimmer und ist grosszügig und stilvoll eingerichtet. Seine behagliche Atmosphäre erhält es durch die sehr schönen Holzarbeiten in den Einbauschränken, an der Decke und dem Fussboden. Von hier aus gelangen Sie direkt in das wunderschön gestaltete Badezimmer. Durch den geschmackvollen Ausbau mit hochwertigen

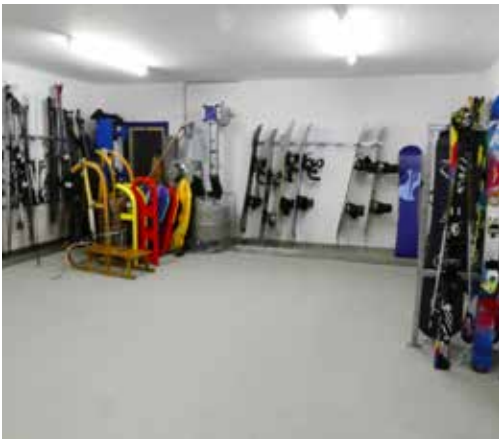
Materialien, wie den grossformatigen Marmorplatten am Boden und den dazu passenden Wandplatten, den schönen Holzmöbeln, der Eckbadewanne und separater Dusche erhält das Bad diese exquisite Note. Hier werden Sie sich bestimmt öfters ein relaxtes Bad oder einen erholsamen Beauty-Abend gönnen.



Gästebad

Das Gästebad ist geschmackvoll und mit Dusche, Lavabo, WC gut und funktionell ausgestattet. Seinen speziellen Eindruck erhält es durch den Innenausbau im «Tarcisi Maissen» Stil.





Nebenräume

Der zur Wohnung gehörende Wasch- und Trocknungsraum und Keller befindet sich im 1. Hanggeschoss, der hausintern über eine Treppe zugänglich ist.

Tiefgarage

Die Tiefgarage kann hausintern erreicht werden. Zu der Wohnung gehören die Stellplätze Nr. 10 und Nr. 11.





Crap da Flem

Diese wunderschöne Überbauung im «Tarcisi Maissen» Stil strahlt eine grosszügige und einladende Architektur aus. Sie liegt eingebettet am Sonnenhang von Flims Dorf, nur wenige Meter von der Skipiste und dem Skibus entfernt. Die Grösse des Hauses bietet den Bewohnern Sicherheit und Geborgenheit. Der Umschwung ist Allgemeingut. Sträucher und Umgebung werden vom Hauswart liebevoll gepflegt.

Diese Wohnung an Traumlage mit dem einmaligen Blick auf Flims, die Natur und das majestätische Signina Massiv wird Sie begeistern.

Verkaufspreis CHF 1 430 000.–
das Mobiliar kann teilweise
übernommen werden

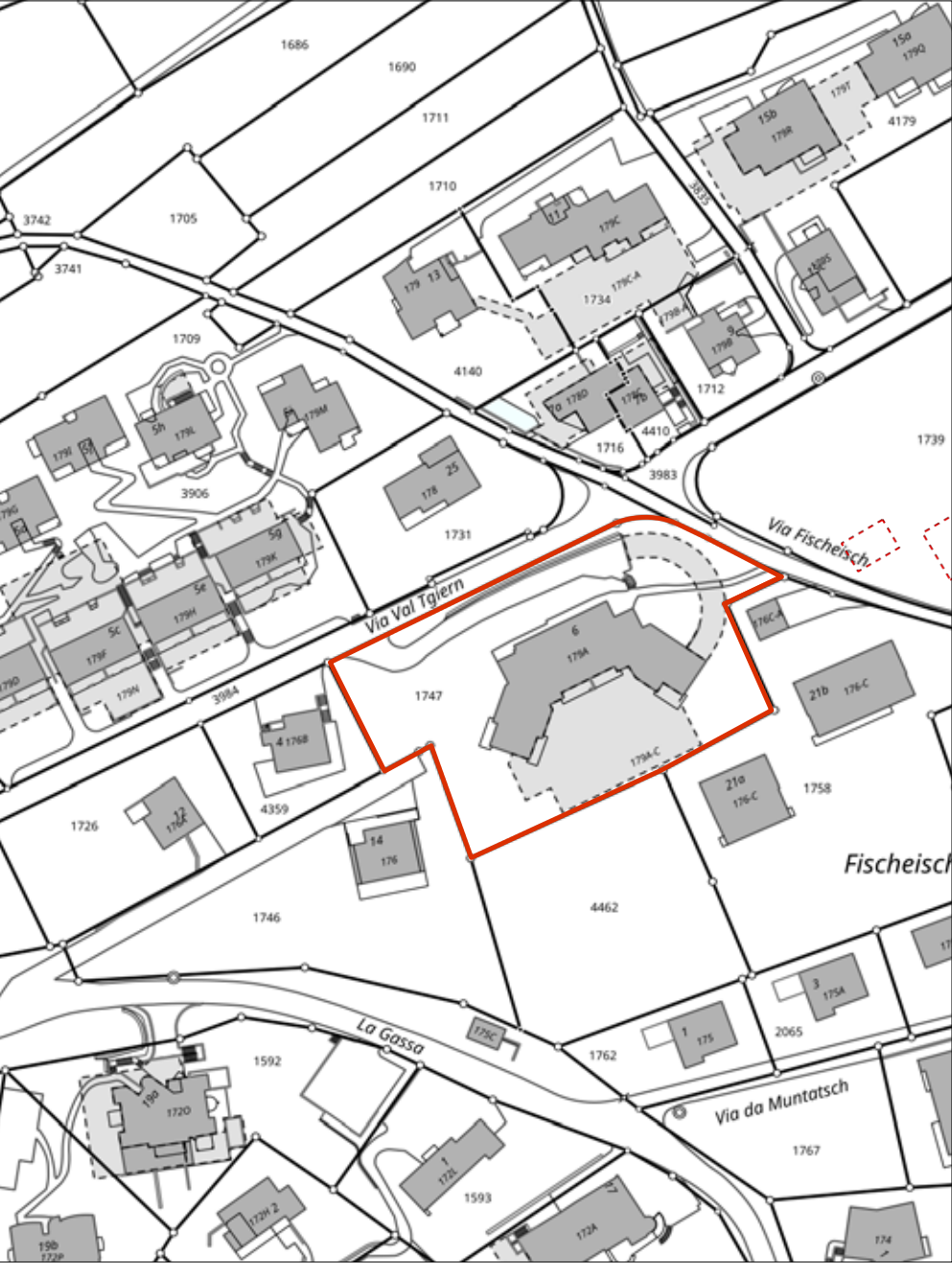
Stellplatz TG Zwei Stellplätze in der
Tiefgarage à CHF 35 000.–

Nebenkosten ca. CHF 6800.– pro Jahr inkl.
Einlage 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 vor Ort.



Zonenplan



Grundriss

