

## 3.5-Zi-Wohnung mit Balkon, Schwedenofen und unverbaubarem Bergblick in Lumbrein, Val Lumnezia

Objekt Nr. 264



### Eckdaten

- Baujahr: 1980 | Geschossfläche: ca. 70 m<sup>2</sup> | Hauptnutzfläche: ca. 58m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer | 1 WC mit Bad
- 1 Wohnraum mit schönem Schwedenofen und separater Küche
- 1 Balkon direkt beim Wohnbereich
- Freizeitraum, Skikeller, Wasch-/Trockenraum, Gartenhaus mit Ofen und Grill-Cheminée gehören zur Stockwerkeigentümerschaft und können mitbenutzt werden
- 1 Kellerabteil und 1 Aussenparkplatz Nr. 36 vor dem Haus
- Zentralheizung mit Öl
- Verkaufspreis CHF 285'000.00
  - o inkl. Aussenparkplatz Nr. 36; Kellerabteil; Grossteil vom Mobiliar

Die Lage der Ferienwohnanlage am unteren Dorfrand von Lumbrein mit unverbaubarer Aussicht garantiert ein fantastisches Bergpanorama. Die Wohnung wurde seit Erwerb laufend renoviert, so wurde ein Schwedenofen eingebaut, teilweise neue Bodenbeläge verlegt sowie das WC mit Bad erneuert. Die Talstation der Bergbahnen Obersaxen | Mundaun | Lumnezia in Vella ist einfach mit dem Gratis-Skibus ab Lumbrein erreichbar und am Abend führt die Heimabfahrts piste zurück ins Dorf.

## Val Lumnezia – das Feriengebiet für Geniesser

Gegen Ende der Val Lumnezia liegt auf 1'400 M.ü.M. das kultureiche Bergdorf Lumbrein mit seinen gut 400 Einwohnern. Von Lumbrein aus erreicht man innerhalb von wenigen Minuten das grosse Skigebiet Obersaxen | Mundaun | Lumnezia. Am Abend führt die Heimabfahrts piste bis ins Dorf. Im Sommer hat das Lugnez mit dem Naturbadesee Davos Munts und den vielen schönen Wander- und Biketouren ein tolles Freizeitangebot für Jung und Alt. Die Stadt Ilanz mit diversen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist in 30 Autominuten erreichbar.

Weitere Infos zum Tourismusgebiet unter <https://www.surselva.info/Ferienregionen/Vallumnezia>

Im Winter .....



- Gratis Skibus und Shuttle Service im gesamten Gemeindegebiet
- Winterwanderwege über die Dörfer
- einfache Schneeschuhwanderungen, präparierter Schlittelweg
- Eisfeld in Vella und Hallenbad in Laax
- Langlaufloipe in Degen
  
- mehrere gutbürgerliche Restaurants in allen Preisklassen in den Dörfern
- Einkaufsmöglichkeiten im Dorfladen oder sehr breite Auswahl in Ilanz

....im Sommer



- Natur-Badesee Davos Munts bei Vattiz
- Idealer Ausgangsort für Gebirgstouren zu den SAC Hütten und zur Greina Ebene
- 18-Loch Golfplatz mit Golfplatzakademie in Sagogn, weitere Plätze in der Region
- Spielplätze, Mountainbike Trails, Wanderwege
- Feuerstellen mit Grillplatz, Hallenbad und Freestyle Halle in Laax
- Freibad, Riverraffing, Klettergarten in Ilanz
- Weitere Attraktionen in der Surselva in weniger als 30 Minuten erreichbar

## Wohnung La Muota F11

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist Teil der Ferienwohnanlage 'La Muota E+F' mit mehreren Wohnungen. Der Hauseingang befindet sich im Parterre auf der Nordseite. Über das gemeinsame Treppenhaus gelangt man zum Wohnungseingang mit einer Garderobe. Von dort aus sind die zwei Schlafzimmer, das Badzimmer mit WC und Bad sowie der Wohnbereich mit dem heimeligen Schwedenofen erreichbar. Die separate Küche ist dem Wohnbereich angegliedert. Der Balkon ist direkt vom Wohnbereich zugänglich und bietet ein wunderbares und unverbaubares Bergpanorama. Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung mit separater und individueller Messung sowie Steuerung geheizt. Die Wohnung verfügt über eine Geschossfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und eine zu Wohnzwecken zur Verfügung stehende Hauptnutzfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> auf

Aussenansicht Südostfassade mit Balkon



Eingangsbereich mit Garderobe und renoviertes Badezimmer



Neue Badewanne



Die zwei Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Schvedenofen



Aussicht vom Wohnzimmer und die Küche





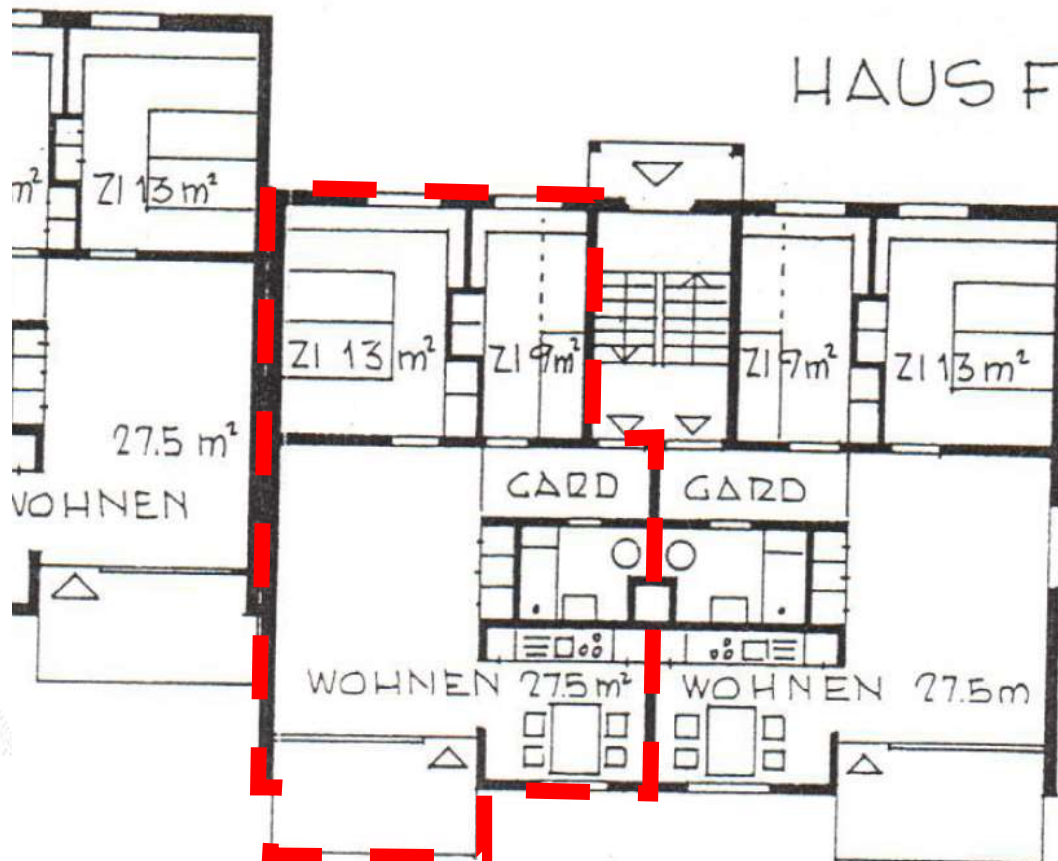
Balkon und Aussicht



Unverbaubare Aussicht und Ansicht im Winter



## Grundriss



Die Wohnung ist Teil der Überbauung „La Muota E und F“ mit 15 Wohnungen. Die 3.5-Zi-Wohnung befindet sich in einem guten Zustand – die Wohnung wurde unterhalten, das Bad wurde renoviert und das Wohnzimmer mit einem Schwedenofen ergänzt. Die Nebenkosten bewegen sich im normalen Rahmen, ein Erneuerungsfonds wird jährlich mit Geldeinlagen geüfnet. Innerhalb der STWE Gemeinschaft ist eine kollegiale Zufriedenheit feststellbar.

Zur Wohnung gehört auch der Balkon mit schöner Rundschau. Weiter stehen ein Kellerraum sowie ein Aussenparkplatz zur ausschliesslichen Benützung sowie verschiedene Gemeinschaftsräume zur Mitbenützung.

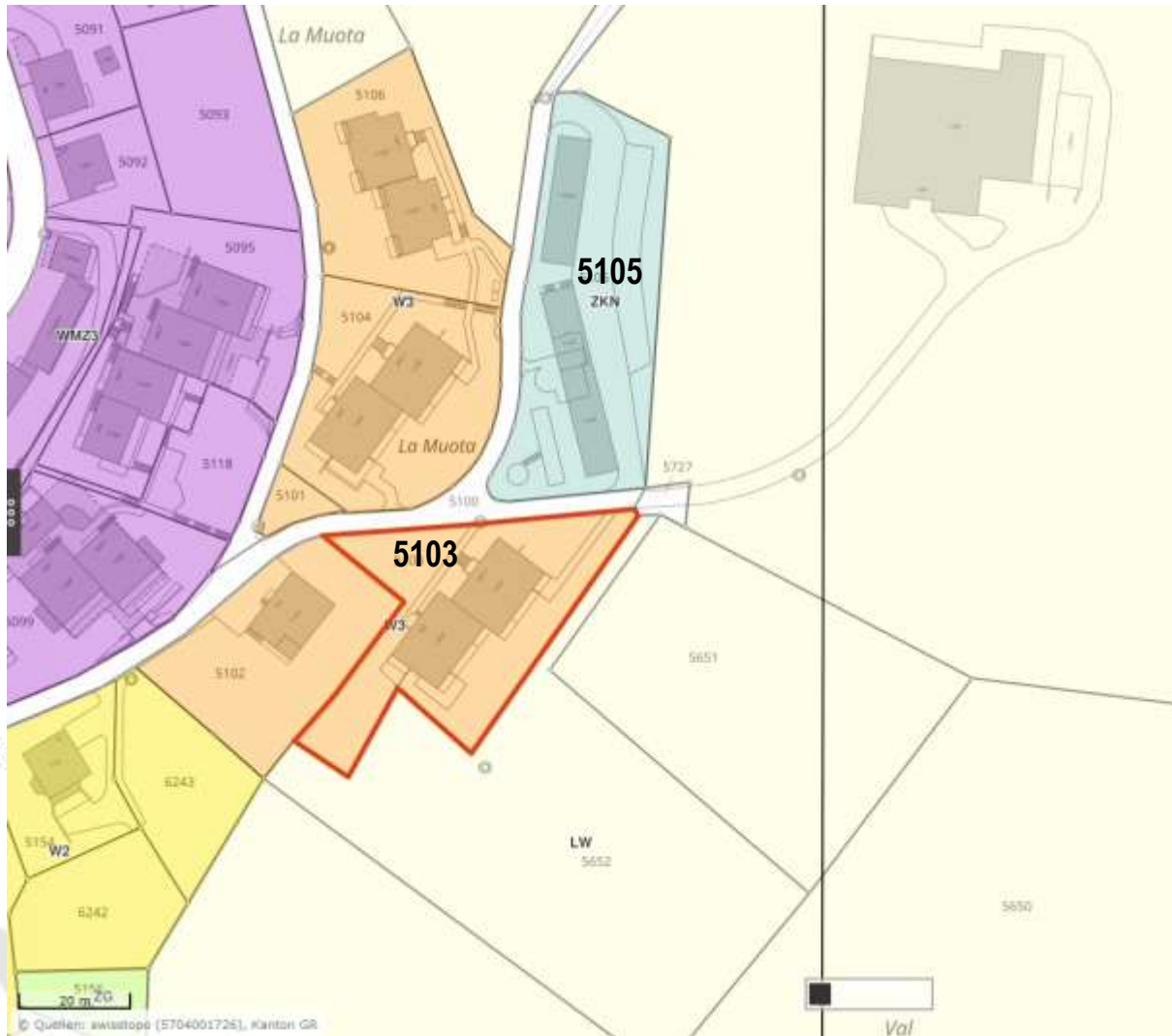
## Geographische Lage

GoogleMaps <https://goo.gl/maps/VRnU11ygm5Ex7Hkx9>

Street-View <https://goo.gl/maps/9VRixmSr9QiNG7KV8>



## Zonen- und Katasterplan



Die Ferienanlage liegt freistehend auf der Parzelle Nr. 5103 (1'457 m<sup>2</sup>; rot eingekreist) mit Umschwung und einer wunderschönen unverbaubaren Aussicht. Rundherum ist alles gebaut, sodass keine störende Bautätigkeit zu erwarten ist. Auf dem Grundstück Nr. 5105 im Norden liegt das Gartenhaus sowie die Parkplätze und Garagen.

## Impression Gartenhaus mit Spielplatz

