

Ausbaubares 5.5 Zimmer-Bauernhaus mit Garten in Degen, Lumnezia

Objekt Nr. 313

Baujahr **1850**
Grundstückfläche **253 m²**
Hauptnutzfläche **ca. 169 m²**
Heizung **2 Specksteinöfen in
den Wohnzimmern, 1 Holzofen
in der Küche**
Anzahl Zimmer **5.5**

Verkaufspreis **CHF 380'000**

Verfügbarkeit **nach Vereinbarung**

AUCH ALS
ZWEITWOHNUNG
NUTZBAR!



Beschrieb

Das im Jahr 1850 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf dem Grundstück Nr. 8307 (253 m²) in der Gemeinde Degen und gilt als erhaltenswert. Die Wohnräume sind über drei Geschosse verteilt (Kellergeschoss, EG und OG). Darüber hinaus verfügt das Haus über einen Estrich unter der Dachschräge.

Das alte Bauernhaus mit Giebeldach weist ein solides und intaktes Mauerwerk auf, bietet einen schönen Umschwung mit übersichtlichem Garten, sowie Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Der Wohnbereich im EG und DG ist in 5.5 Zimmer unterteilt und bietet eine schöne und charmante Altbausubstanz. Als Heizung dienen zwei original Specksteinöfen (1881 und 1889) und ein Holzofen. Anschlüsse an Elektrizität und Wasser/Abwasser sind vorhanden.

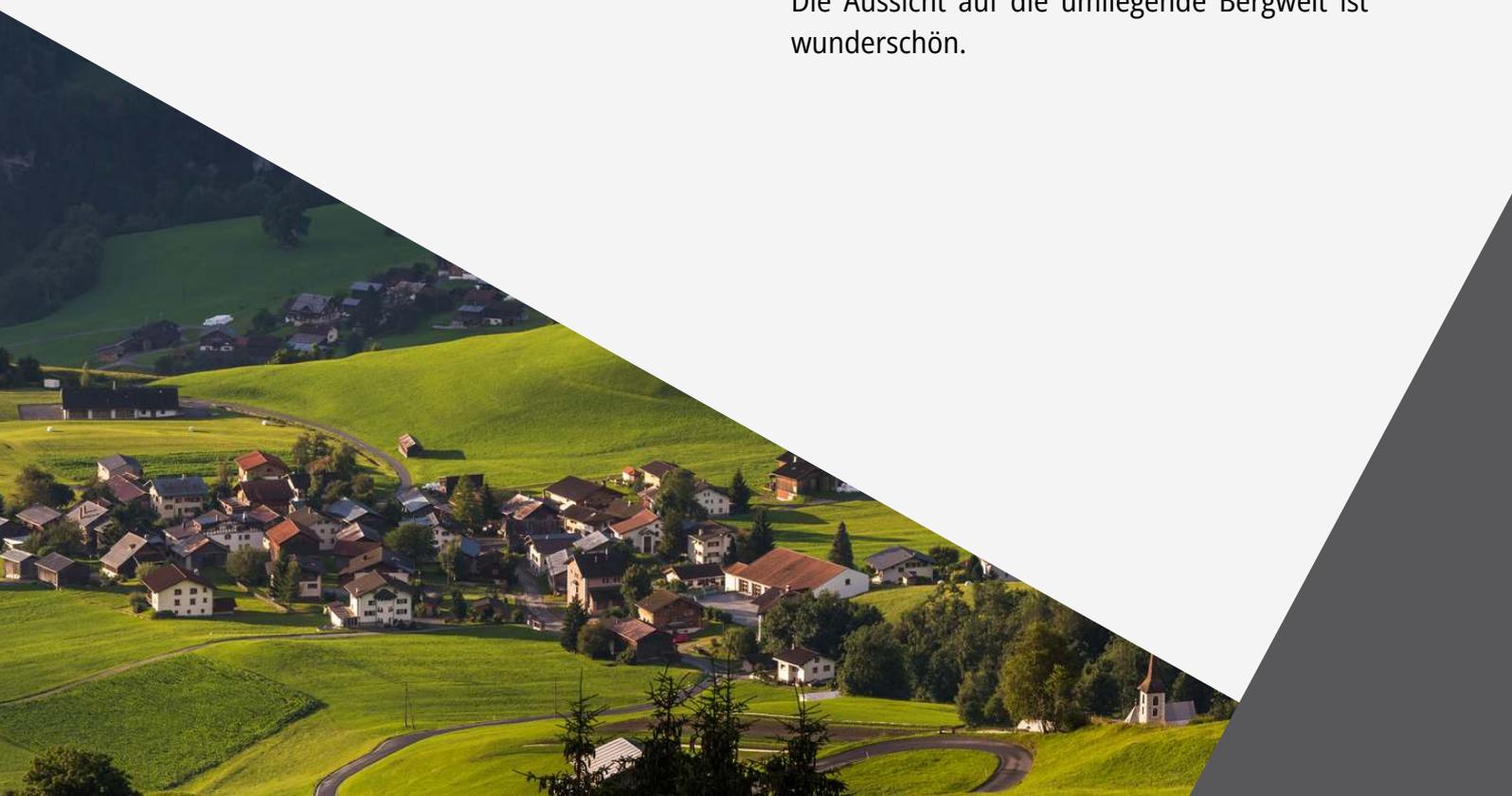
Die meisten Gebäudeteile entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und sind renovationsbedürftig. Die Renovation des Hauses eröffnet vielfältige Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. So kann die Wohnfläche durch Ausbau des Keller- und Estrichgeschosses vergrössert werden.

Das Haus ist altrechtlich und kann somit auch als Zweitwohnung genutzt werden.

Eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um bis zu 30% sowie die Unterteilung dieser Fläche in zwei Wohnungen ohne Nutzungsaufgaben ist bei einer Sanierung mit dem neuen Zweitwohnungsgesetz möglich.

Aufgrund der Lage in der Dorfzone untersteht das Haus höheren Gestaltungsanforderungen. Die traditionelle Bauweise muss bei der Sanierung berücksichtigt werden.

Das Haus befindet sich an einer sehr ruhigen Lage ohne Durchgangsverkehr. Es ist ganzjährig über die Quartierstrasse erreichbar. Die Aussicht auf die umliegende Bergwelt ist wunderschön.



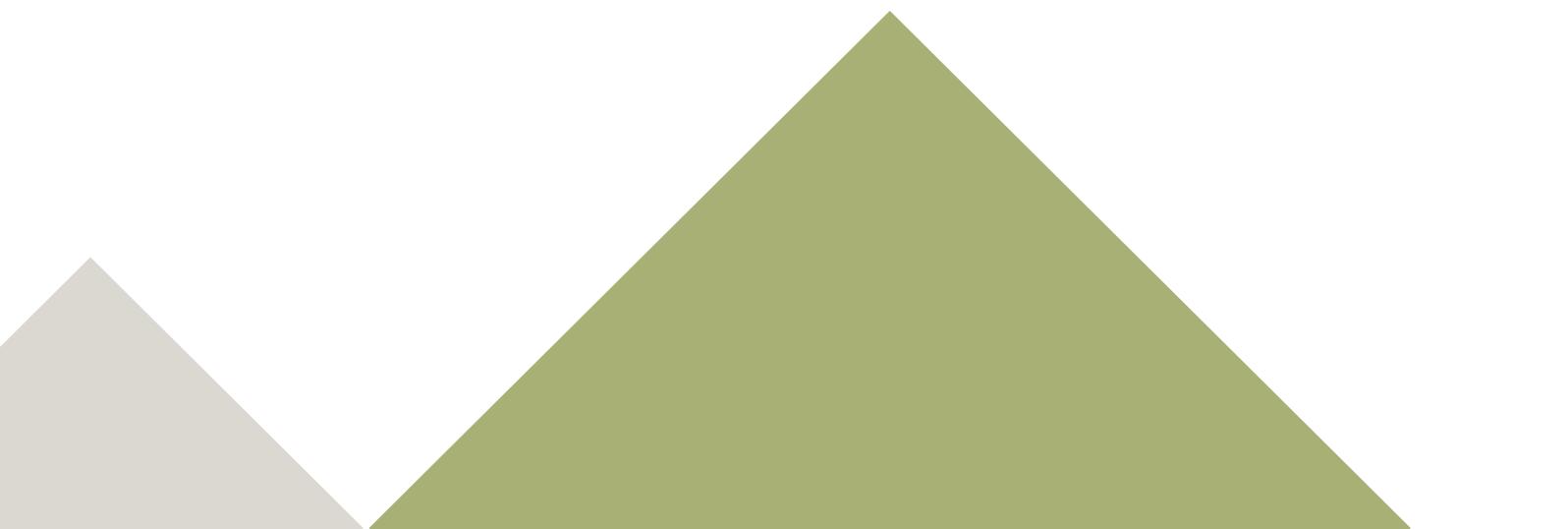
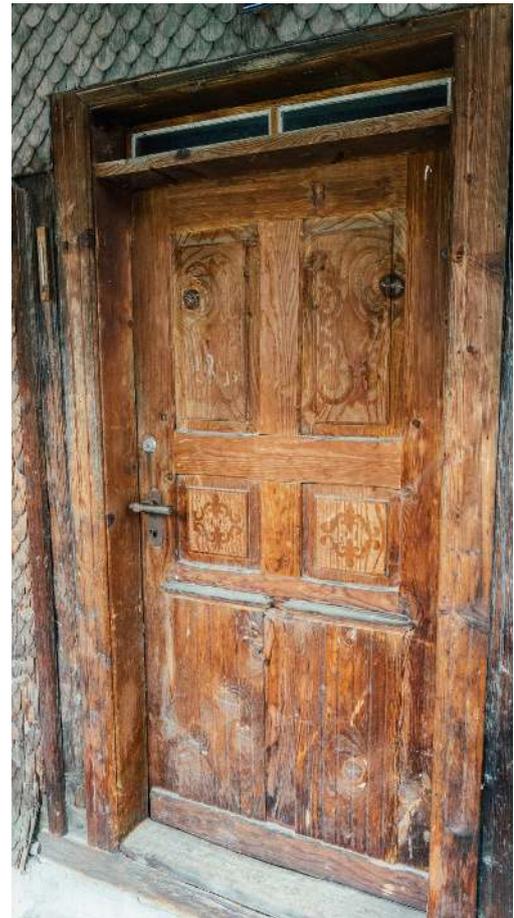
Impressionen Haus und Umschwung



Vigela 108 | 7148 Lumbrin
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch



Vigela 108 | 7148 Lumbrin
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch



Impressionen Erdgeschoss

Flur, Blick ab Haustür



Flur, Blick zur Haustür



Wohnzimmer links



Wohnzimmer rechts



Küche



Impressionen Obergeschoss

Flur OG



Schlafzimmer vorne links



Schlafzimmer vorne rechts



Zimmer hinten links, oberhalb Küche



Impressionen Nebenräume und Nischen

Bereich am Flurende EG



Kammer am Flurende OG



Bad EG



Impressionen Keller

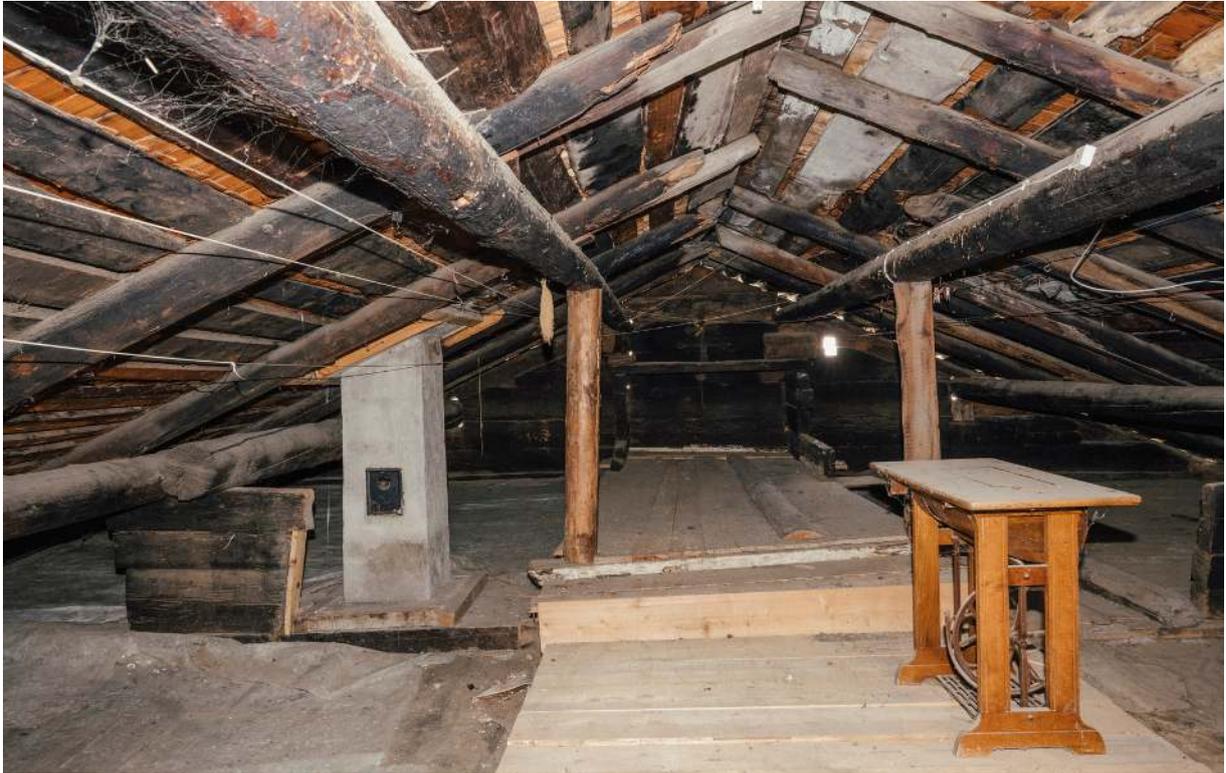
Naturkeller links



Keller rechts, ausbaubar



Impressionen Estrich



Ortschaft

Degen mit seinen Weilern, Kirchen, Kappellen und rund 200 Einwohnern liegt mitten in der Val Lumnezia auf rund 1100 m ü. M.

Von Degen aus erreicht man Vella per PW oder ÖV in unter 5 Minuten. Hier finden Sie zwei Banken, einen Bäcker, einen Volg inkl. Post, Hotels, Restaurants und einen Arzt.

Zudem befindet sich hier die Talstation des grossen Skigebietes Obersaxen Mundaun. Die Stadt Ilanz mit einem sehr breiten Angebot ist in ca. 15 Minuten zu erreichen.



Degen im Sommer. Bildquelle: Surselva Tourismus AG

◇ Winter in der Val Lumnezia

- Bergbahnen mit breitem Schneesportangebot im Skigebiet Obersaxen Mundaun
- Schlittel- und Winterwanderwege
- Langlaufloipe in Degen
- Mehrere gutbürgerliche Restaurants in den benachbarten Dörfern
- Einkaufsmöglichkeiten in den Dorfläden im Tal

◇ Sommer in der Val Lumnezia

- Spielplätze, Mountainbike Trails, Wanderrundwege, Badesee
- Feuerstellen mit Grillplatz, Freibad, Riverrafting in Ilanz
- Diverse Restaurants aller Preisklassen
- Weitere Attraktionen in der Surselva in weniger als 30 Minuten erreichbar
- 18 Loch Golfplatz mit Golfplatzakademie in Brigels, weitere Plätze in der Nähe

Geographische Lage



© Toponima Digitala Lumnezia



Vitg 81
7145 Degen

[Link zu Google Maps](#)

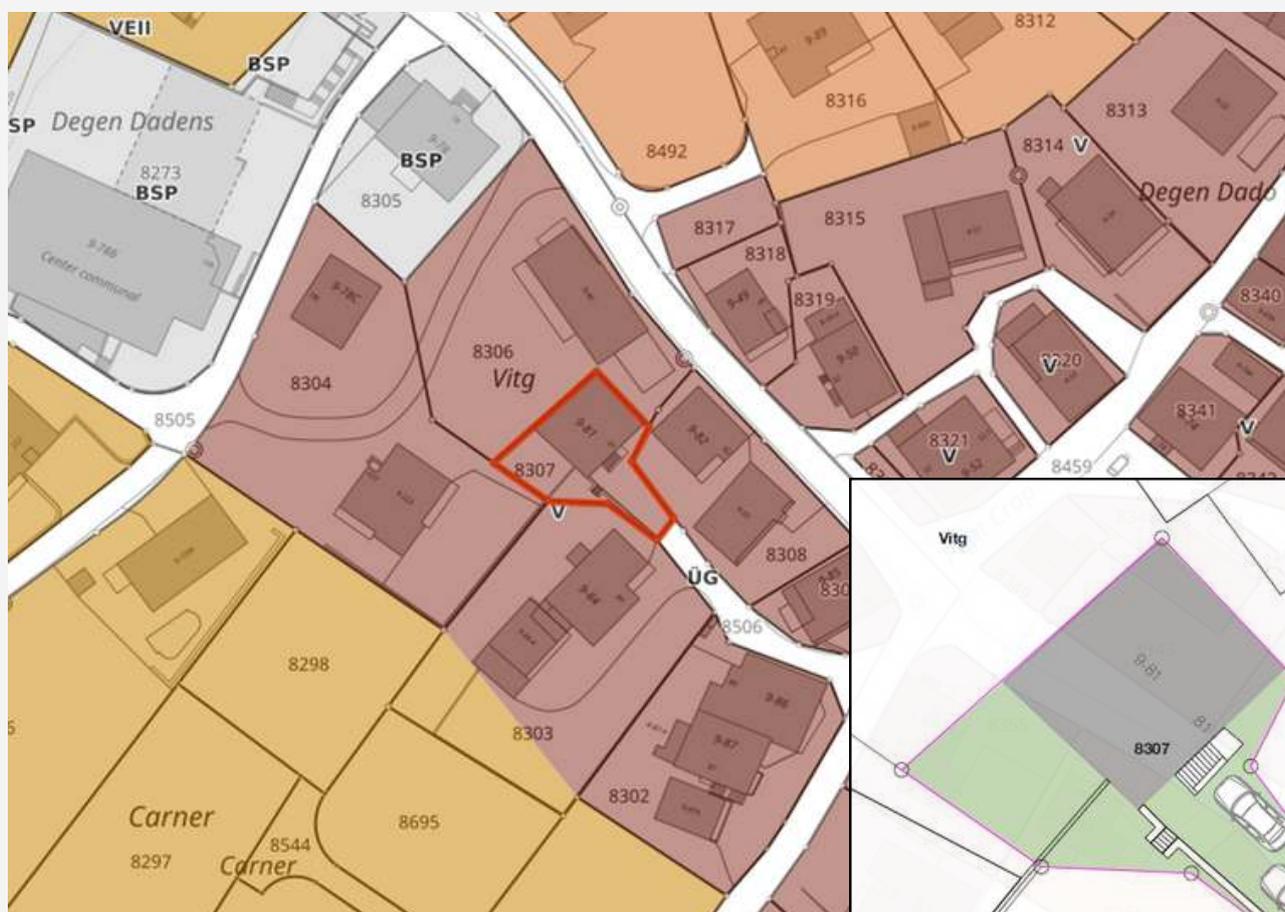
[Link zu Street View](#)

Situationsplan

Das Gebäude liegt in der Dorfzone und untersteht somit höheren Gestaltungsanforderungen, welche bei baulichen Massnahmen zu berücksichtigen sind.

Das kommt in Artikel 21 Absatz 3 des Baugesetzes der Gemeinde Lumnezia zum Ausdruck:

3 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform, Dachausrichtung, Verwendung von Materialien, Farbgebung und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Sie sind mit besonderer Sorgfalt und unter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise zu gestalten.



Ausschnitt Zonenplan Degen (Parzelle rot umrandet)
Quelle: www.geogr.ch

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Dorfkern des Bergdorfes Degen. Die ländliche Umgebung ist geprägt von stilvollen, teils ursprünglichen Einfamilienhäusern und urchigen Ställen. Ohne jeglichen Durchgangsverkehr oder Stadtrubel herrscht absolute Ruhe. Gleichzeitig ist die Liegenschaft nahezu perfekt besonnt und bietet wunderbare Ausblicke auf die umliegende Bergwelt.

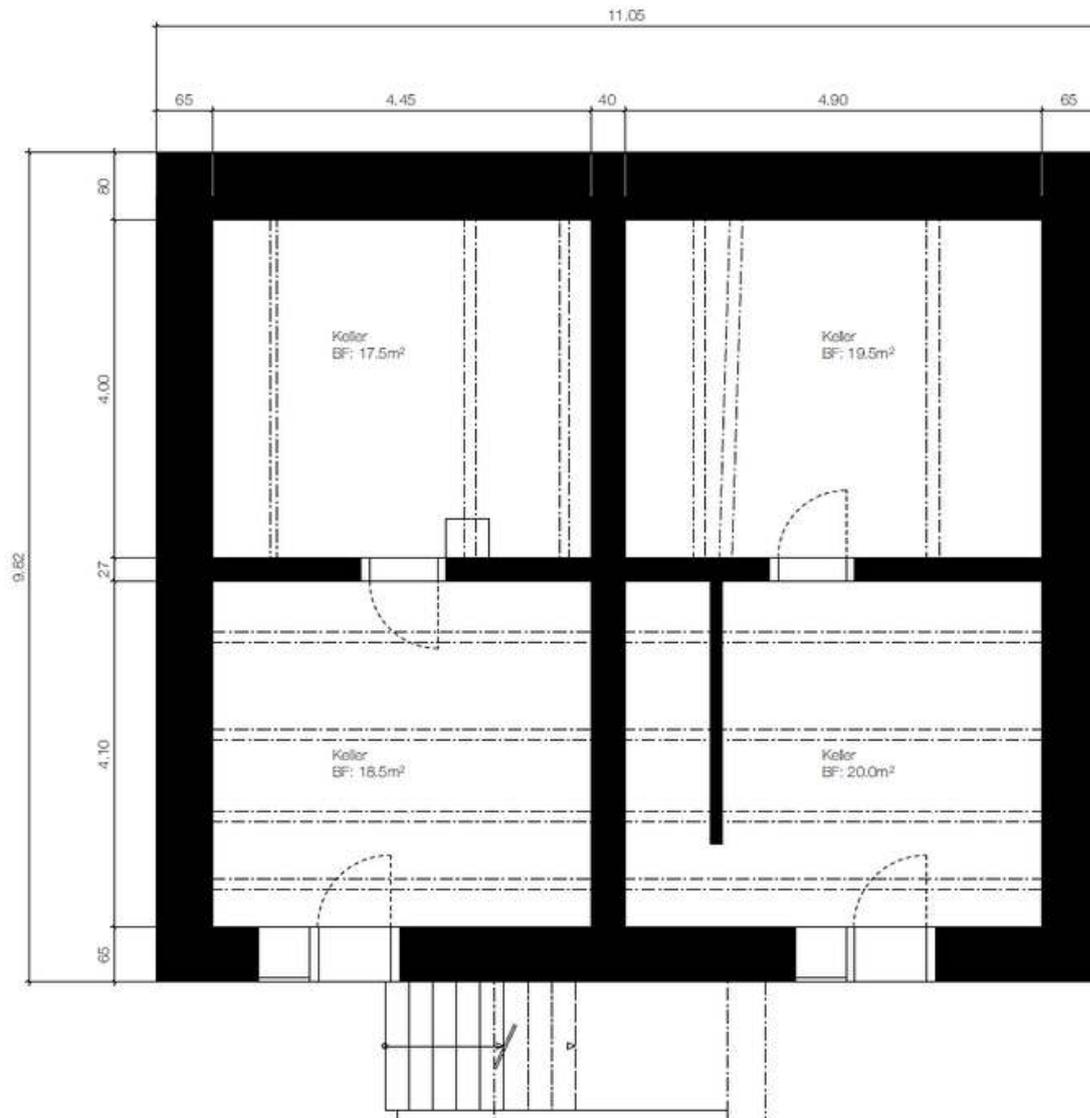
Die Zufahrt ist über die Quartierstrasse ganzjährig gewährleistet. Die Posthaltestelle ist lediglich 200 Meter entfernt. Postautos verkehren mehrmals täglich nach Vella und weiter nach Ilanz.

Das Gebäude und die Nachbargrundstücke liegen in der Dorfzone und sind überbaut.

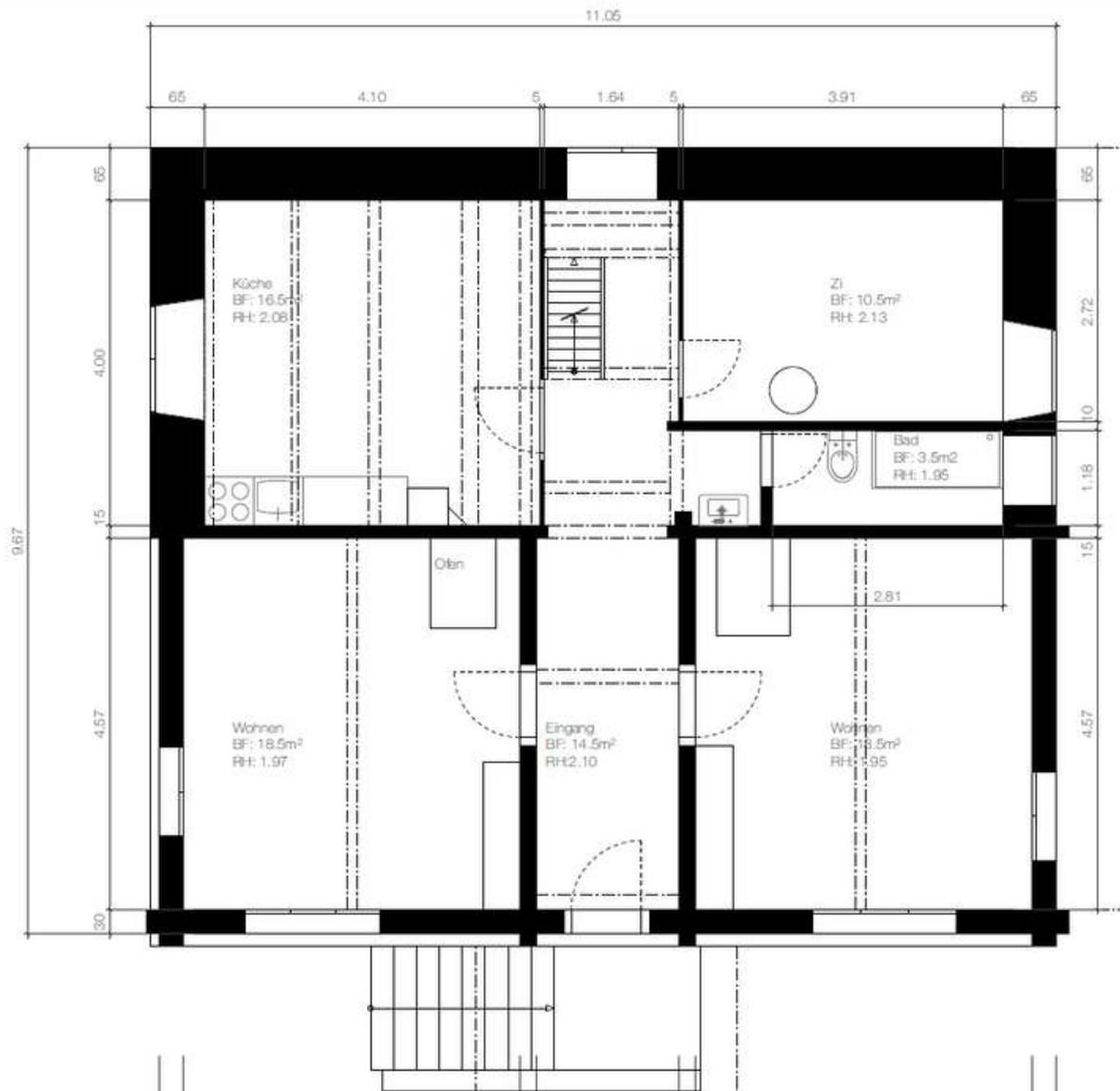


Degen im Winter. Bildquelle: Surselva Tourismus AG

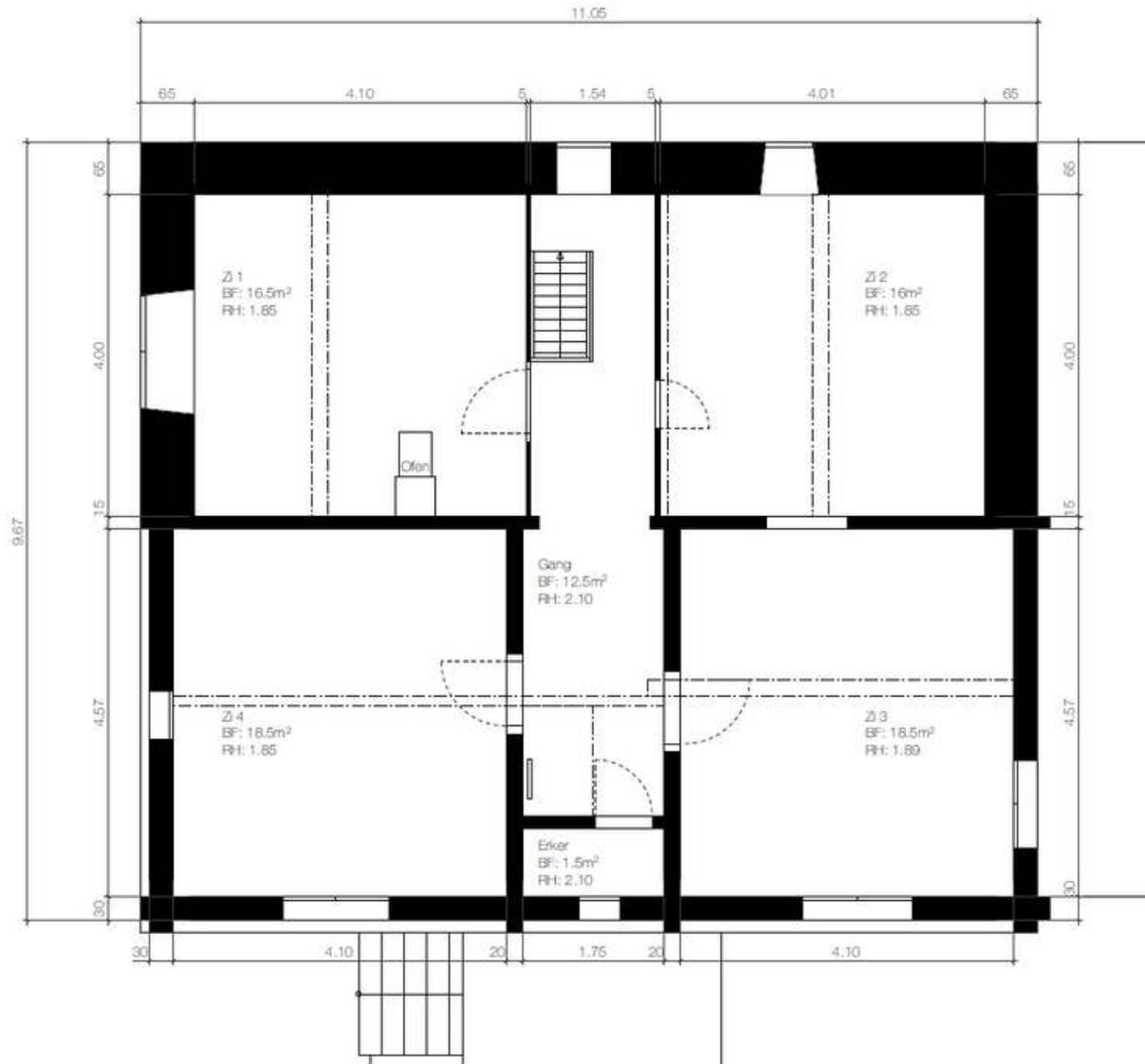
Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss

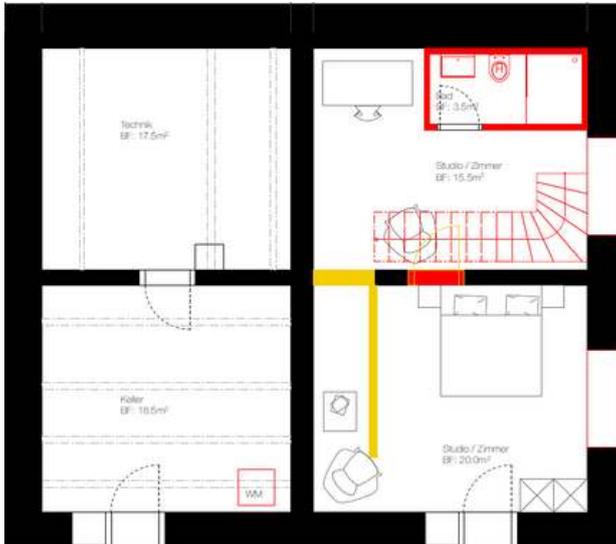


Grundriss Obergeschoss

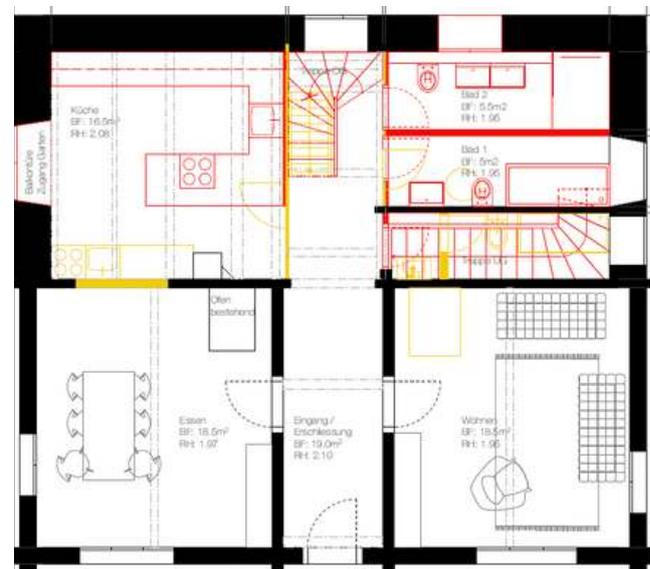


Umbau Variante A

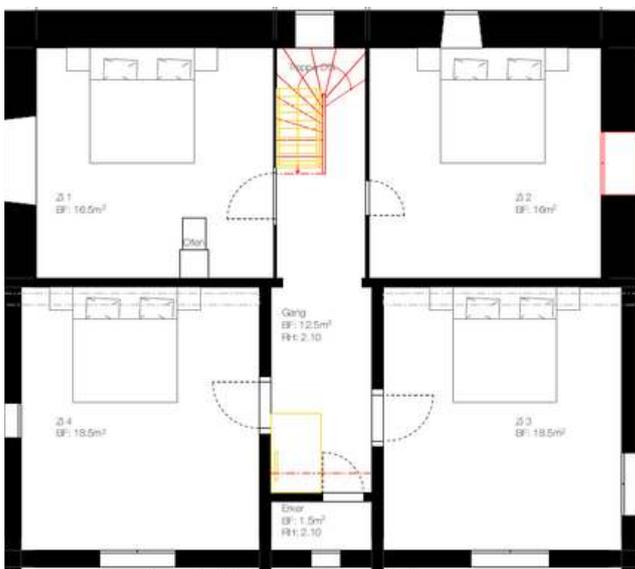
Keller



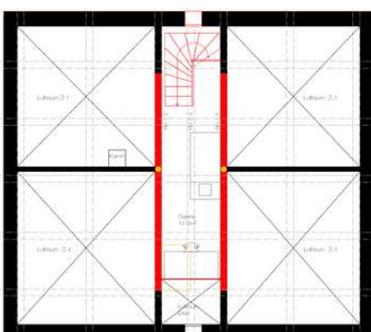
EG



OG



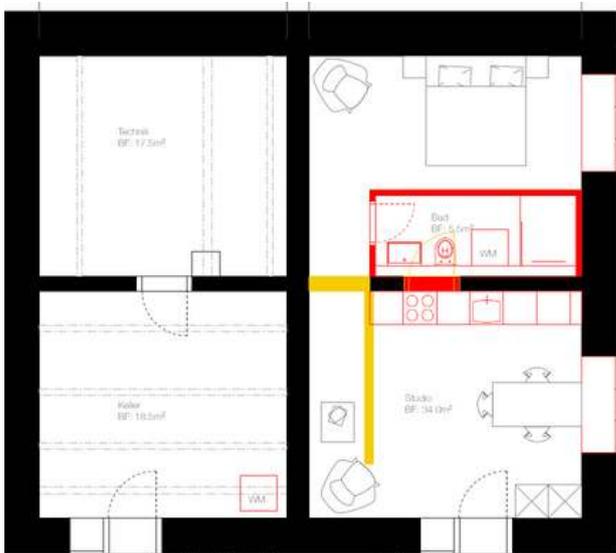
DG



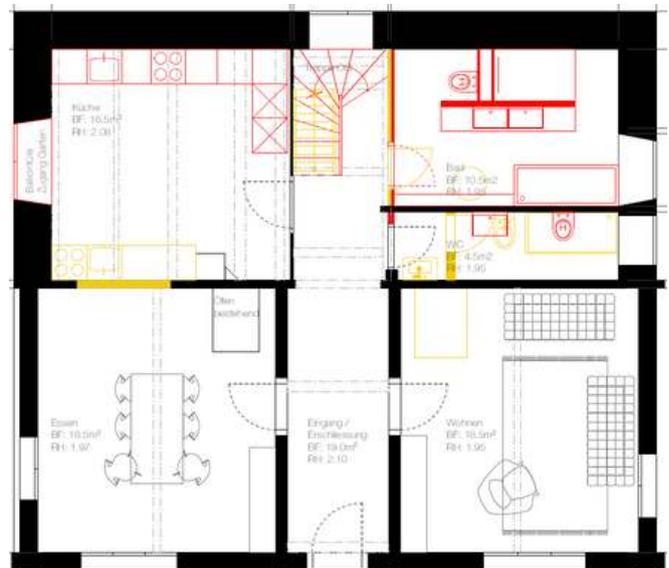
Zugang vom EG ins UG
UG mit Zimmer und Bad (keine Küche)
EG mit zwei Bädern
OG Zimmer in das Dach öffnen
DG mit Galerie
Küche neu / Durchbruch zum Wohnzimmer
Zugang Garten via Küche

Umbau Variante B

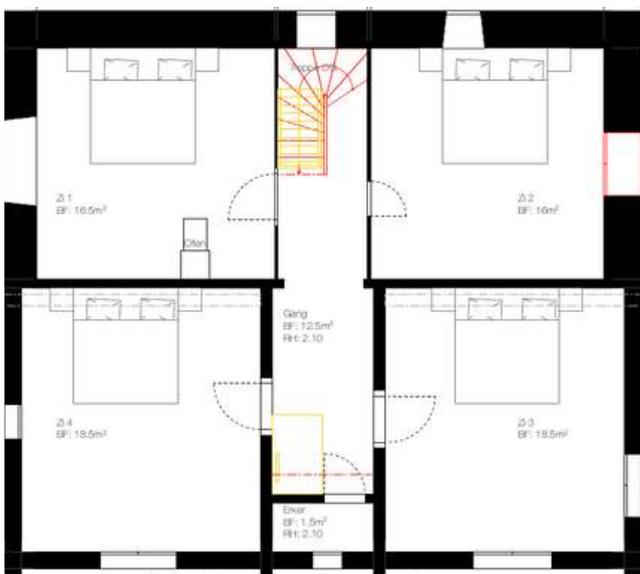
Keller



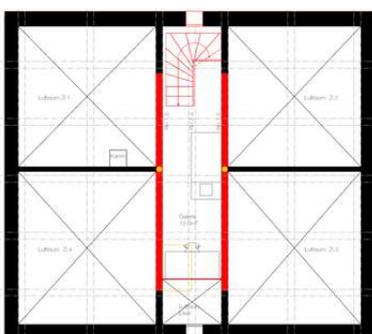
EG



OG



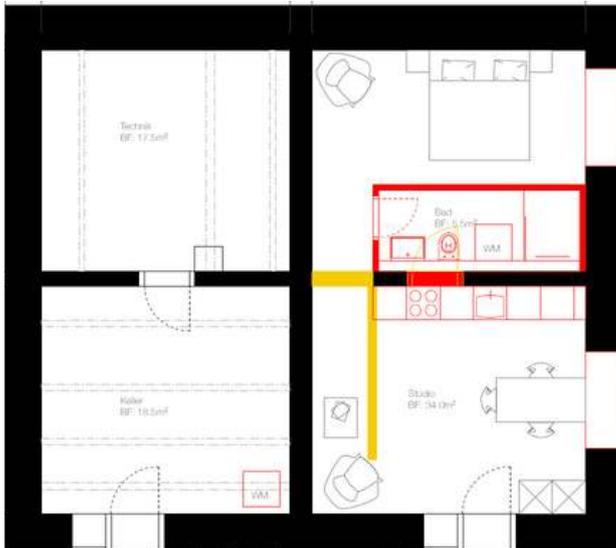
DG



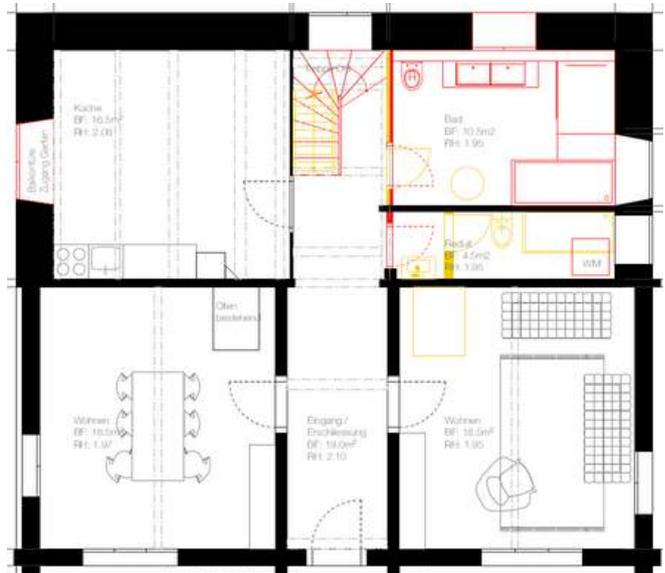
UG mit separater Studioeinheit
(kein interner Zugang)
EG mit grossem Bad und sep. WC
OG Zimmer in das Dach öffnen
Küche neu / Durchbruch zum Wohnzimmer
DG mit Galerie
Zugang Garten via Küche

Umbau Variante C

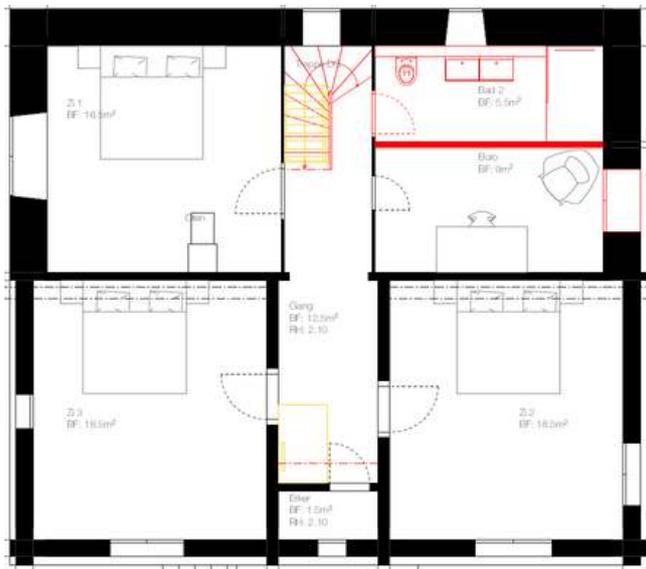
Keller



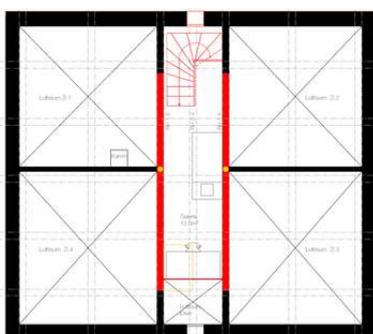
EG



OG



DG



UG mit separater Studioeinheit
(kein interner Zugang)
EG mit grossem Bad und Reduit
OG mit Bad und Büro
OG Zimmer in das Dach öffnen
DG mit Galerie
Zugang Garten via Küche



DERUNGS **QUINTER** IMMOBILIEN

Interessiert?
Kontaktieren Sie uns.



Telefon

081 544 80 00
079 641 30 72



Web / Email

gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch



Adresse

Vigela 108
7148 Lumbrein