



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

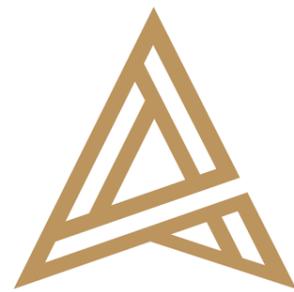
4½-ZIMMERWOHNUNG AN SEHR RUHIGER LAGE IN VELLA

HELL · SONNENVERWÖHNT · RUHIG

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
T 081 925 33 55
a.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch



INHALTS- VERZEICHNIS

4

Situations-
plan

5

Standort der
Immobilie

6

Ihre
Umgebung

7

Sommer in
Vella

9

Winter in
Vella

11

Ihr Zuhause

12

Objekt-
beschreibung

20

Grundrisse

23

Weitere Infos /
Kontakt

SITUATIONSPLAN



STANDORT DER IMMOBILIE

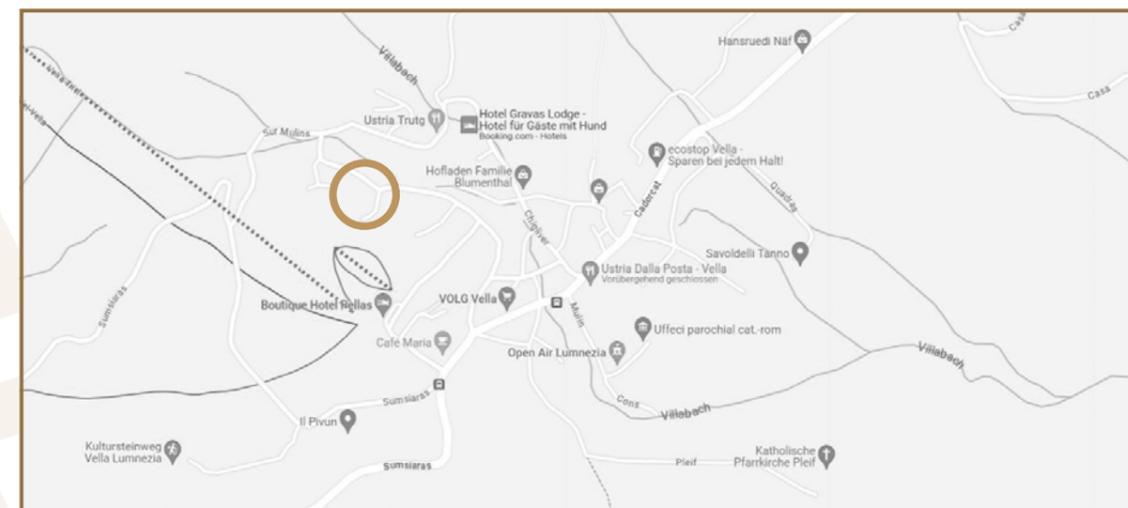
Das idyllische Dorf Vella befindet sich auf einer sanft abfallenden Sonnenterrasse. Steinhäuser prägen den Dorfkern, während abseits der Hauptstrasse Holzhäuser und Ställe den typischen Walser-Charakter des Dorfes wieder spiegeln. Vella verfügt sowohl im Winter als auch im Sommer über ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot. An der Talstation Vella führt im Winter eine Sesselbahn ins Skigebiet Obersaxen Mundaun. Im Sommer locken abenteuerliche Bikerouten und zahlreiche Wanderwege zu den schönsten Aussichtspunkten. Auch kulturell haben Vella und das Lumnezia einiges zu bieten. Etwa eine Kulturwanderung zu den historischen Kapellen und Kirchen.

Die 4½-Zimmerwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in der Überbauung Sur Mulins, direkt an der Skipiste und beim Kinderskiflift. Die Talstation liegt 400 Meter entfernt. Das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bushaltestelle und Bank sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Die Anfahrt erfolgt über die A13 bis zur Ausfahrt Reichenau, danach über die Route 19 bis Ilanz und dann der Kantonsstrasse entlang bis nach Vella. Wer gerne entschleunigt reist, erreicht die Immobilie ab Ilanz mit dem Postauto.

STECKBRIEF

Gemeindesteuerfuss	100%
Bevölkerung	442
Meter über Meer	1244
Homepage	www.lumnezia.ch
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Talstation Vella	400 m / 5 min
Bergbahnen Obersaxen	
Flims Laax Falera	17,4 km / 22 min
Brigels	26,3 km / 33 min
EINKAUFSMÖGLICHKEITEN	
Volg Vella	450 m / 6 min
Coop Ilanz	9,7 km / 13 min
Migros Ilanz	9,6 km / 14 min



IHRE UMGEBUNG

Das auf 1240 m ü. M. Vella liegt im äusseren Drittel des Val Lumnezia, dem grössten Seitental der Surselva von Ilanz aus südwärts. Die Dörfer Cumbel, Degen, Lumbrein, Morissen, Suraua, Vignon und Vrin bilden mit Vella die Gemeinde Lumnezia. Die typischen Walsergemeinden sind Hofansiedlungen, die der Region einen authentischen und idyllischen Charakter verleihen. Insgesamt leben etwa 2100 Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde Lumnezia.

Die Ruhe und Abgeschiedenheit verdankt das Tal dem fehlenden Durchgangsverkehr. Ein vielfältiges Angebot für sportlich Aktive aber auch die abwechslungsreiche Natur- und Kulturlandschaft lassen das Val Lumnezia zu einem unvergesslichen Erlebnis werden.



© unsplash.com

Das Ski- und Wandergebiet Obersaxen-Mundaun ist per Sesselbahn mit Vella verbunden. Im Sommer erreicht man zahlreiche Ausflugsziele mit dem Bus.



SOMMER IN VELLA

WANDERN

Die berühmte Greina Hochebene ist ein sehr beliebtes Wandergebiet in der Region. Vella ist zudem ein idealer Ausgangspunkt für jegliche Arten von Wanderungen. Wanderbegeisterte finden in der Region eine Vielzahl von Routen mit spektakulären Aussichten. Die Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und zugleich zu anspruchsvollen Bergtouren ein.



BIKEN

Die Region rund um Vella ist mit ihren unzähligen Trails und der abwechslungsreichen Landschaft in Bikekreisen als Geheimtipp bekannt. Egal, ob mit dem Mountainbike, dem Rennrad oder dem E-Bike – geeignete Bike-Trails sind in der Surselva direkt vor der Haustür zu finden.



© unsplash.com



BADEN

Beim idyllische Badensee Davos Munts in Vattiz kommen grosse und kleine Gäste auf ihre Kosten. Das Restaurant ist für seinen guten Ruf und die leckere Küche bekannt. Rund eine halbe Stunde Autofahrt investiert man, um an die drei Badeseen Cauma-, Cresta- und Laaxersee

zu gelangen. Liegewiesen und klares Wasser, umgeben von einem eindrucksvollen Bergpanorama, erwarten die Gäste an allen Standorten. Wer sich lieber im Schwimmbad abkühlen möchte, dem steht das einzige Freibad der Surselva in Ilanz zur Verfügung.

GOLFEN

Golfen in den Bergen – kein Problem. Der 18-Loch-Golfplatz inklusive Driving Range Buna Vista Golf Sagogn lädt Gäste im idyllischen Bergpanorama zum Golfen ein. Die Anlage ist in die Naturräume eingebettet und von Falera aus in zehn Minuten erreichbar. Der Golfclub Brigels liegt auf 1300 m.ü.M., ist von Falera aus in

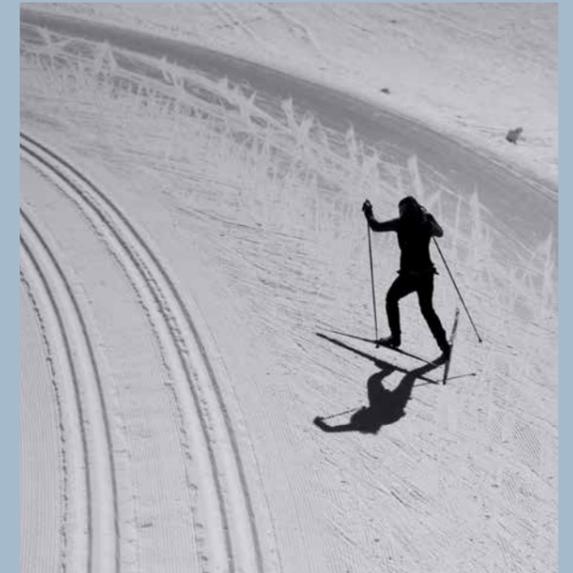
40 Minuten erreichbar und bietet einen eindrucksvollen Ausblick in die Bergwelt. Die Golfanlage besteht aus einer 9-Loch-Anlage, einer 3-Loch-Übungsanlage, einem Tiger Park sowie einer Golfakademie mit Driving Range, Puttinggreen und Chipping-Pitchinggreen mit Sandbunker.



WINTER IN VELLA

LANGLAUFEN

Egal ob Einsteiger oder Profi – in Lumnezia sind Langlaufloipen für jedes Niveau vorhanden. Der knapp 2 km lange Langlauf Rundkurs in Vella wird für Skating und klassischen Stil gespurt. Der Einstieg liegt unterhalb des Dorfes in Richtung der Kirche Pleif. Loipenpässe können beim Infobüro Vella bezogen werden. Tagespässe sind an der Loipe lösbar. Mit dem Auto oder dem ÖV sind alle Loipen in der Region schnell erreichbar.



SKIFAHREN | SNOWBOARDEN



© unsplash.com

Die Schneesportdestination Obersaxen Mundaun bietet mit 16 Beförderungsanlagen und 120 Pistenkilometern ein umfangreiches Skierlebnis. Bestens präparierte Pisten in verschiedenen Ex-

positionen bieten Abwechslung für alle. Von den Gipfeln Piz Mundaun, Hitzeggen, Stein und Sezner sind einmalige Panoramablicke möglich.



WINTERWANDERN

Auf 200 km markierten Spazier- und Winterwanderwegen können tief verschneite Wälder, sonnedurchflutete Lichtungen und gefrorene Bäche entdeckt werden. Zudem gibt es zahlreiche Möglichkeiten, das Wandererlebnis mit kulinarischem Genuss zu verbinden.

WEITERE WINTERAKTIVITÄTEN

Schlitteln: Die längste Schlittelbahn der Schweiz von Cuolm Sura nach Ilanz, bietet auf 8,9 km Schlittelspass für Gross und Klein. Aber auch zahlreiche weitere Schlittelpisten sind rund um Vella zu finden.

Natureisfeld in Danis und Surcuolm: Sobald die Temperaturen sinken, werden die Eisfelder regelmässig gewässert. Hier treffen sich Gäste und Einheimische zum Eislaufen, Eishockey spielen und Eisstockschiessen.

Eisstockschiessen in Brigels: Findet im Sommer wie Winter beim Brigelser See statt. Die etwas andere Sportart, welche ganz eigenen Regeln folgt.



IHR ZUHAUSE



Die Siedlung Sur Mulins besteht aus sieben Mehrfamilienhäusern. Im Haus 18 mit insgesamt sechs Wohneinheiten befindet sich die grosszügige und helle 4½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss. Über zwei Treppen gelangen Sie auf der Nordseite zum Haupteingang. Über dem Eingangsbereich erreichen Sie links zwei grosszügige Schlafzimmer, wovon ersteres gegen Norden ausgerichtet ist. Das grössere der beiden Schlafzimmer bietet einen Blick gegen Nord/Osten. Rechts über dem Eingangsbereich befindet sich das dritte Schlafzimmer mit Zugang zu einem eigenen Bad mit Dusche. Dank der grosszügigen Fenster sind die Räume sehr hell und freundlich. Zwischen den beiden Schlafzimmern befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo. Südlich ausgerichtet liegt die Küche mit Essbereich

und dem offenen und sonnenverwöhnten Wohnraum. Auch hier sorgen grosse Fenster für lichtdurchflutete Räume. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Sitzplatz, auf dem Sie die Morgensonne geniessen können. Ein Schwebenofen sorgt in der kalten Jahreszeit zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre. Zu der Wohnung gehört ein Parkplatz in der Tiefgarage und ein Kellerabteil. Die Waschküche und der Skiraum sind zur Mitbenützung und befinden sich im Untergeschoss.

Das Mehrfamilienhaus an der sehr ruhigen Lage liegt nahe beim Kindeskilift. Rundherum und zwischen den sieben Häusern befindet sich viel Grünfläche.

OBJEKT- BESCHREIBUNG

Adresse	Sur Mulins 267, 7144 Vella
Parzellen-Nr.	43-4285
StWEG	Sur Mulins IV
StWEG-Nr.	54 321
Baujahr	1988
Objekt	4½-Zimmerwohnung (Nr. 18.1)
Etage	EG
Nettowohnfläche	83 m ³
Sitzplatz	Ja
Parkplatz	Nr.33 in der Autoeinstellhalle
Keller	Kellerabteil im UG (50 342)
Heizung	Elektrisch
Wärmeverteilung	Bodenheizung, Schwedenofen
Waschküche	Zur Mitbenützung UG
Skiraum	Zur Mitbenützung UG
Lift	Nein
Status	Erst- oder Zweitwohnsitz
Verfügbarkeit	1.4.2024

FINANZIELLES

Verkaufspreis	990 000.-
Nebenkosten	ca. 335.- / Monat
Erneuerungsfonds (Stand 2022)	ca. 240 000.-

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







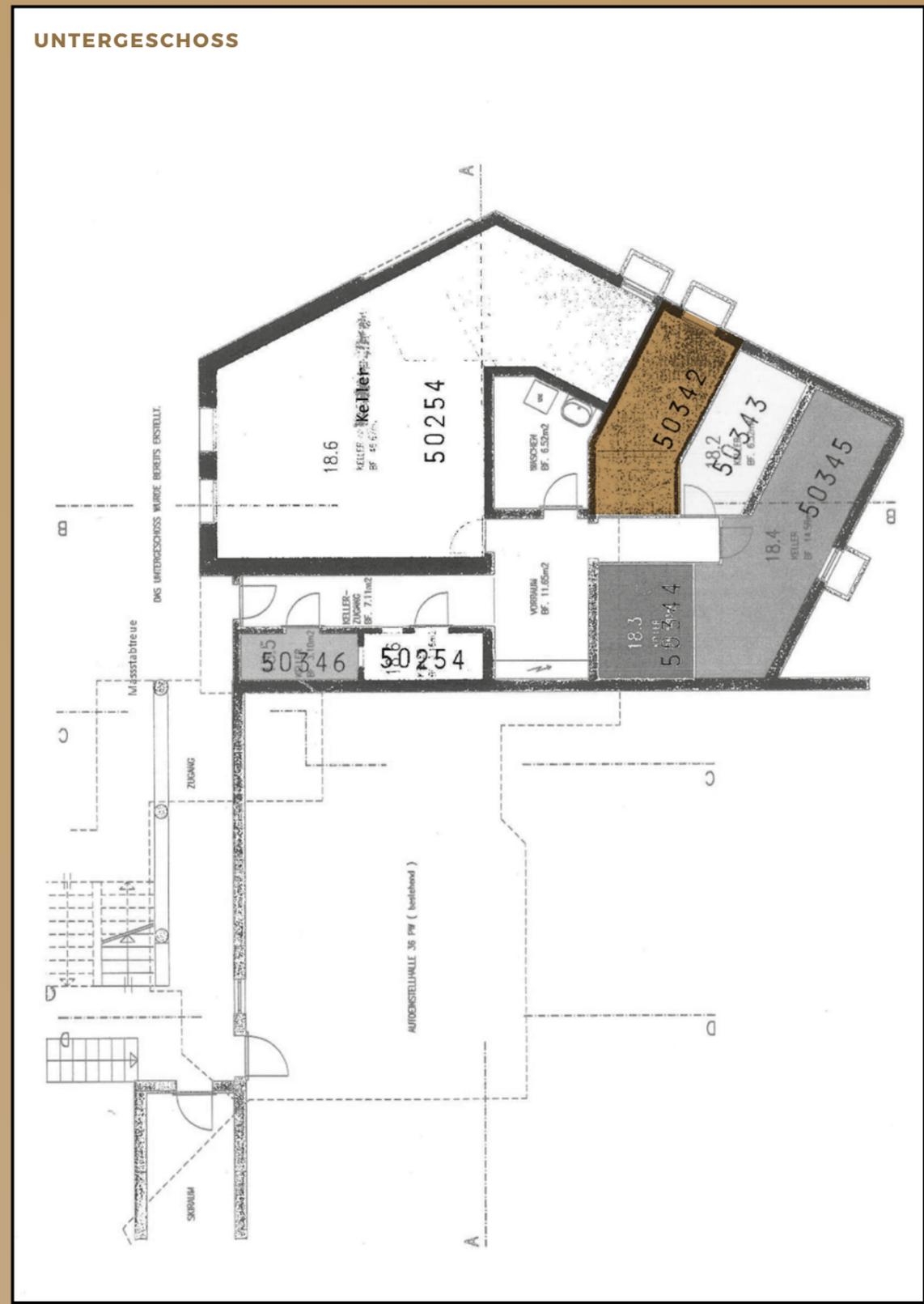


ADDISSA

TREUHAND & IMMOBILIEN

**DA CASA ELLA
SURSELVA.
E NUA SESENTIS
VUS DA CASA?**

GRUNDRISSE



WEITERE INFOS/ KONTAKT

Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.



Pierina
Maissen

Adrian
Maissen

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
T 081 925 33 55
M 079 702 30 45
p.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
T 081 925 33 55
M 079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch
www.addissa.ch



ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · T 081 925 33 55 · info@addissa.ch · www.addissa.ch