



**ADDISSA**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

# EINFAMILIENHAUS MIT WUNDERSCHÖNER AUSSICHT

SONNIG · AUSBAUPOTENZIAL · SITZPLATZ

---

**VERKAUF & BERATUNG**

**ADDISSA AG**

TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3

Postfach 36

CH-7130 Ilanz

079 237 36 95

[a.maissen@addissa.ch](mailto:a.maissen@addissa.ch)

[www.addissa.ch](http://www.addissa.ch)

## IHRE ANSPRECH- PERSONEN

Herzlich willkommen bei der **ADDISSA AG**, Ihrem vertrauenswürdigen Partner in allen Angelegenheiten rund um Immobilien. Wir stellen Ihnen gerne unsere engagierten Ansprechpersonen vor, die Ihnen mit ihrer Fachkenntnis und ihrem Engagement zur Seite stehen. Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.

**ADRIAN MAISSEN**  
079 237 36 95  
a.maissen@addissa.ch

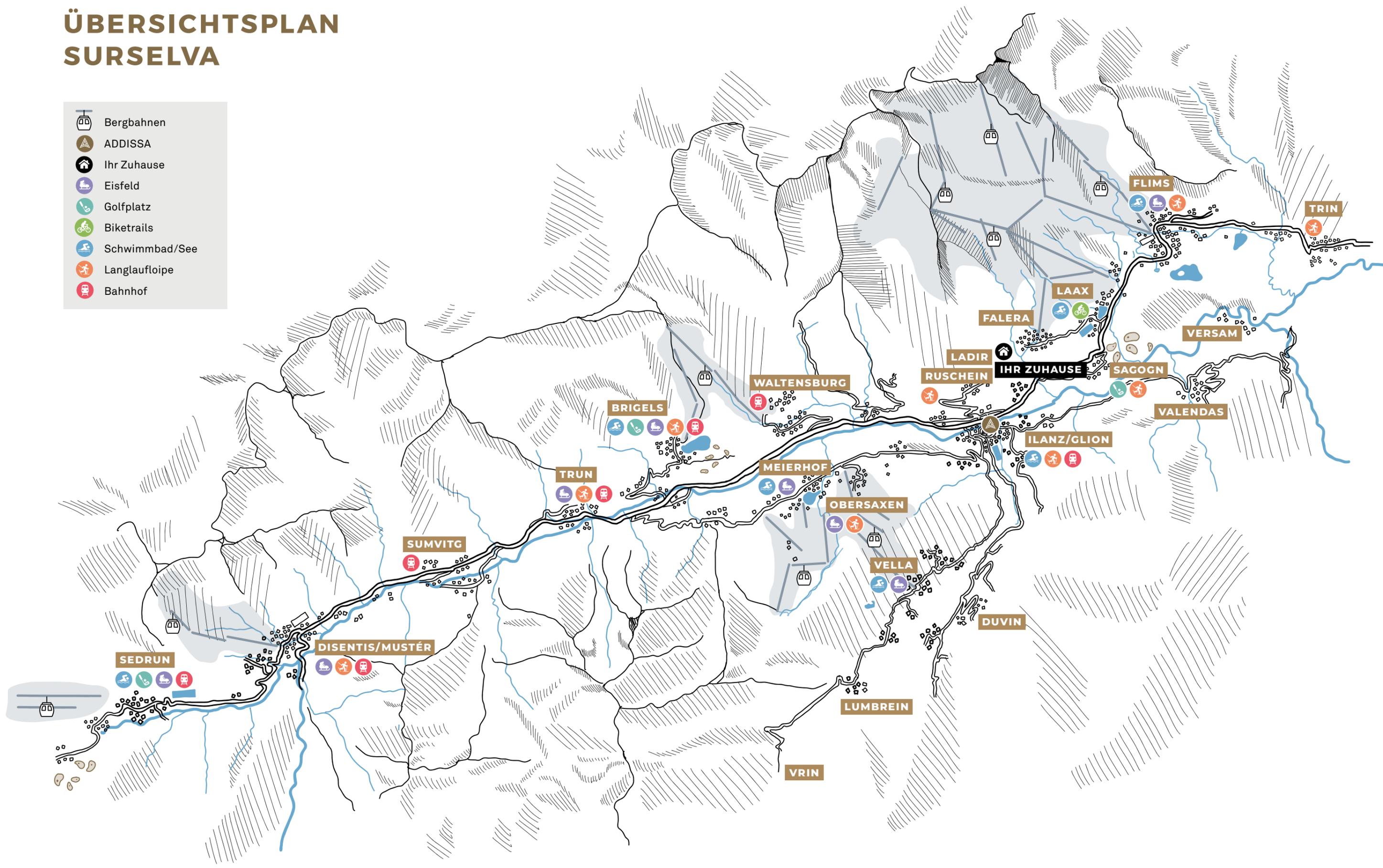
**PIERINA MAISSEN**  
p.maissen@addissa.ch

ENTDECKEN  
SIE ALLE UNSERE  
IMMOBILIEN-  
ANGEBOTE



# ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

-  Bergbahnen
-  ADDISSA
-  Ihr Zuhause
-  Eisfeld
-  Golfplatz
-  Biketrails
-  Schwimmbad/See
-  Langlaufloipe
-  Bahnhof



## IHR ZUHAUSE



Dieses 1971 errichtete Haus mit traditionellem Charme wurde 2023/24 renoviert. Es bietet drei Schlafzimmer, ein modernes Bad und eine offene Küche, die in das gemütliche Wohnzimmer mit Cheminée übergeht. Der ausbaufähige Dachstock eröffnet Möglichkeiten für mehr Raum. Der südlich gelegene Balkon und der südwestliche Sitzplatz mit grüner Umgebung, Feuerstelle und wunderschönem Ausblick laden zum Verweilen ein. Eine Garage und ein Keller gehören ebenfalls zum Haus. Als Erst- oder Zweitwohnsitz ist das Objekt sofort verfügbar.

## STANDORT DER IMMOBILIE

Das leicht am Hang stehende Einfamilienhaus befindet sich am Ende einer Quartierstrasse und bietet einen unglaublichen Ausblick auf das Bergpanorama. Das Romanisch sprechende Dorf zählt ca. 120 Einwohner. Die Nähe zur bekannten Ferienregion Flims Laax Falera und die sonnenverwöhnte Lage machen das Dorf Ladir besonders attraktiv. In der nahen Umgebung gibt es ein grosses Angebot an verschiedenen Freizeitaktivitäten. Hier geniessen Sie die Ruhe, die Schönheit der Natur und die Begegnungen mit den Einheimischen.

Mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten auf der Autobahn Richtung Chur, Zürich oder Tessin. Auch mit dem öffentlichen Verkehr ist Ladir gut erreichbar.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	100 %
Bevölkerung	120
Sprache	Romanisch
Höhe	1276 m ü. M.
Webseite	www.ladir.ch
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Flims Laax Falera	16 km   22 min
Obersaxen Mundaun	25 km   24 min
Waltensburg – Brigels	23 km   28 min
LEBENSMITTELLADEN	
Dorfladen Ruschein	1,7 km   3 min
Volg Laax	13 km   17 min
Coop Ilanz	6,3 km   10 min

## OBJEKT- BESCHREIBUNG



Via Males 10  
7155 Ladir



Nutzfläche  
83 m<sup>2</sup>



Baujahr  
1971



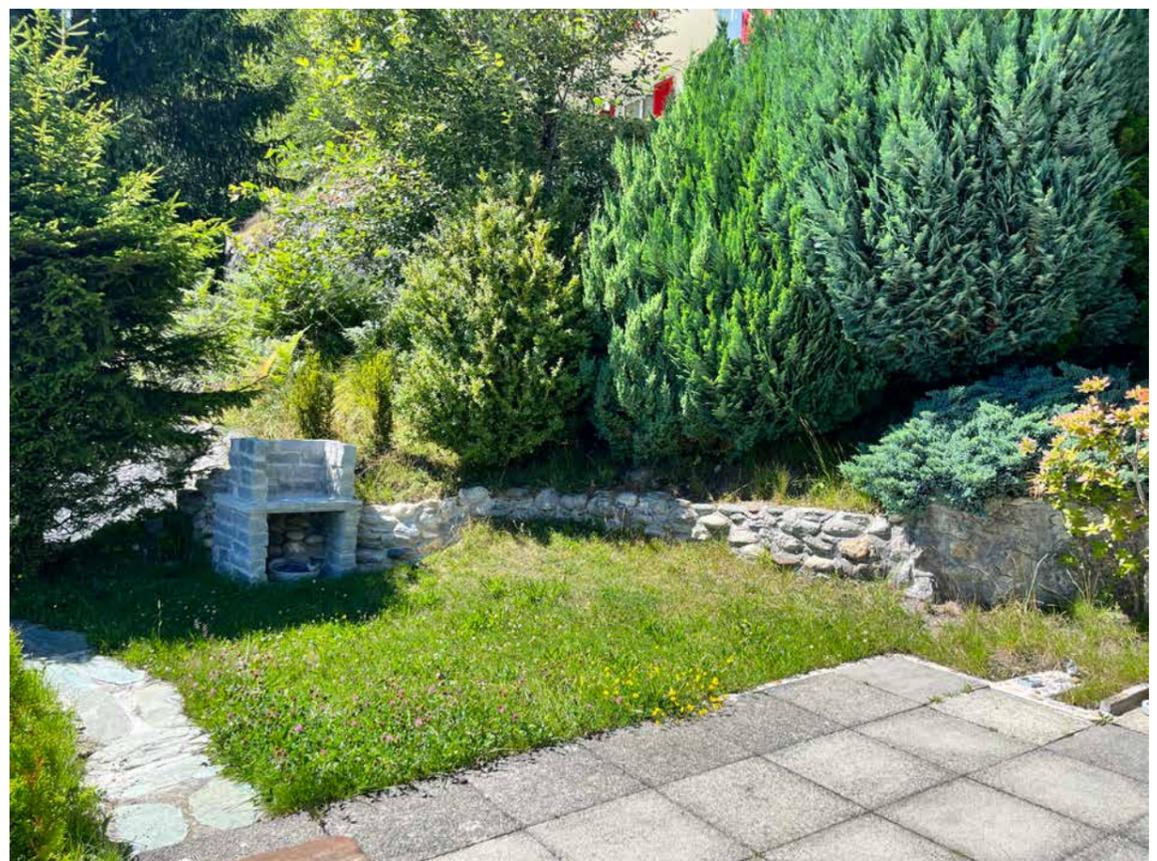
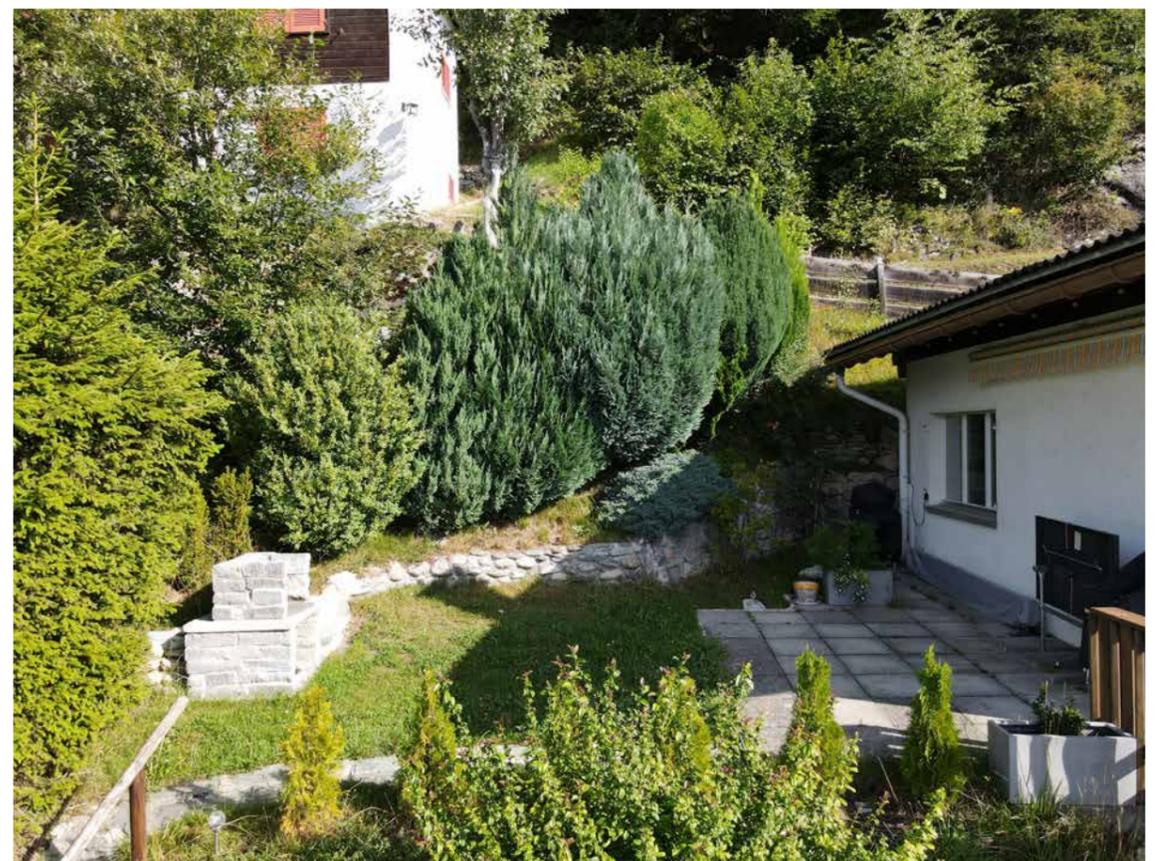
Kaufpreis  
890 000.-



Verfügbarkeit  
ab sofort

Parzellen-Nr.	4091
Objekt	Einfamilienhaus
Grundstückfläche	279 m <sup>2</sup>
Renovationen	2023/24
Kubatur	440 m <sup>3</sup>
Anzahl Zimmer	4
Etage	1
Heizung	Ölheizung (2021) und Cheminée
Wärmeverteilung	Radiatoren
Status	Erst- oder Zweitwohnsitz
Verfügbarkeit	ab sofort

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.







# SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via Males 10 · 7155 Ladir**



**ADDISSA**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

## TREUHAND

## IMMOBILIEN



Revision/  
Wirtschaftsprüfung



Rechnungswesen



Vermietung



Verwaltung



Steuern



Baumanagement



Vertragswesen



Ehe- und Erbrecht



Unternehmensberatung



Verkauf

**AUS EINER  
HAND UND IN IHRER  
REGION**



**ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN**

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · 079 237 36 95 · [www.addissa.ch](http://www.addissa.ch)