



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

5½-ZIMMER-REIHEN- EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN

MODERN · SONNIG · FAMILIENFREUNDLICH

VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3
Postfach 36
CH-7130 Ilanz
079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch
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

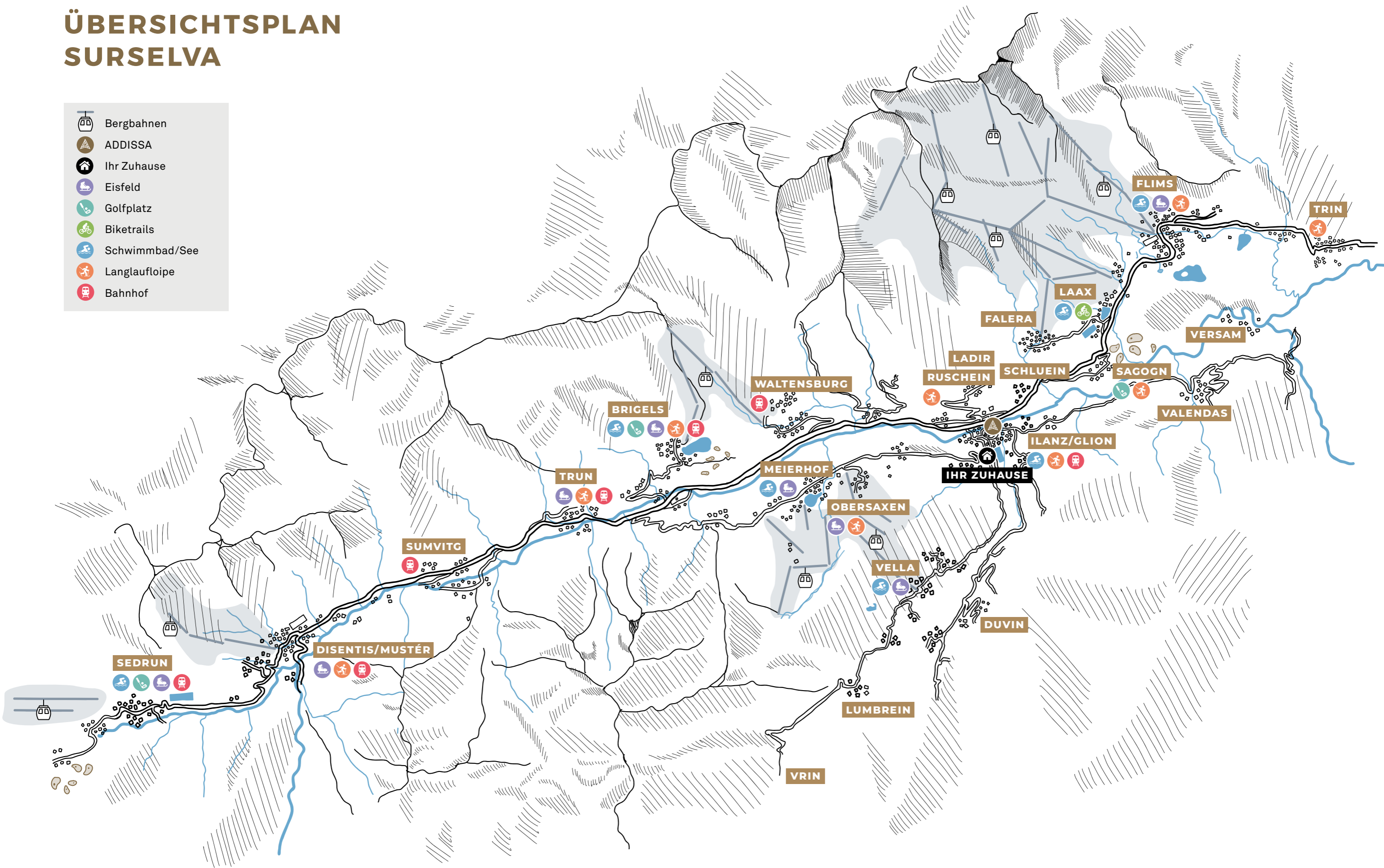
PIERINA MAISSEN
p.maissen@addissa.ch

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
**IMMOBILIEN-
ANGEBOTE**



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



IHR ZUHAUSE









Ein Zuhause, das Raum zum Leben bietet: Dieses moderne 5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt mit einer hellen Wohnatmosphäre sowie einer schönen Aussicht in die umliegende Bergwelt. Der grosszügige Wohn- und Essbereich mit Wintergarten bildet das Herz des Hauses und öffnet sich zum Garten – ein idealer Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die moderne Küche und ein Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Der ausgebauter Dachraum bietet zusätzlichen Platz für Arbeiten, Gäste oder Hobbys. Im Untergeschoss stehen mehrere Nebenräume und eine eigene Waschküche zur Verfügung. Zwei Garagenparkplätze runden das Angebot ab. Ein Haus, das Komfort, Grosszügigkeit und naturnahes Wohnen harmonisch verbindet.

STANDORT DER IMMOBILIE

Ilanz, die erste Stadt am Rhein, liegt im Herzen der Surselva und verbindet alpine Natur mit einer lebendigen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar und machen den Ort besonders attraktiv für Familien.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier mit viel Sonne und angenehmer Privatsphäre. Schule, Kindergarten und Spielmöglichkeiten liegen in der Nähe, während Spazierwege entlang des Rheins und die historische Altstadt zu entspannten Ausflügen einladen. Dank der guten Verkehrsanbindung ist Ilanz sowohl mit dem Auto über die Route 19 als auch bequem mit der Rhätischen Bahn ab Chur erreichbar.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	100 %
Bevölkerung	5189
Sprache	Deutsch und Romanisch
Höhe	702 m ü. M.
Webseite	www.ilanz-glion.ch
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Waltensburg – Brigels	9 km 11 min 
Flims Laax Falera	9,7 km 13 min 
Obersaxen Mundaun	10,8 km 14 min 
LEBENSMITTELLADEN	
Spar Ilanz	800 m 2 min 
Migros Center Marcau	1 km 2 min 
Coop Ilanz	1,2 km 3 min 

OBJEKT-BESCHREIBUNG



Valsenstrasse 18
7130 Ilanz



Wohnfläche
145 m²



Baujahr
1989



Kaufpreis
905 000.–

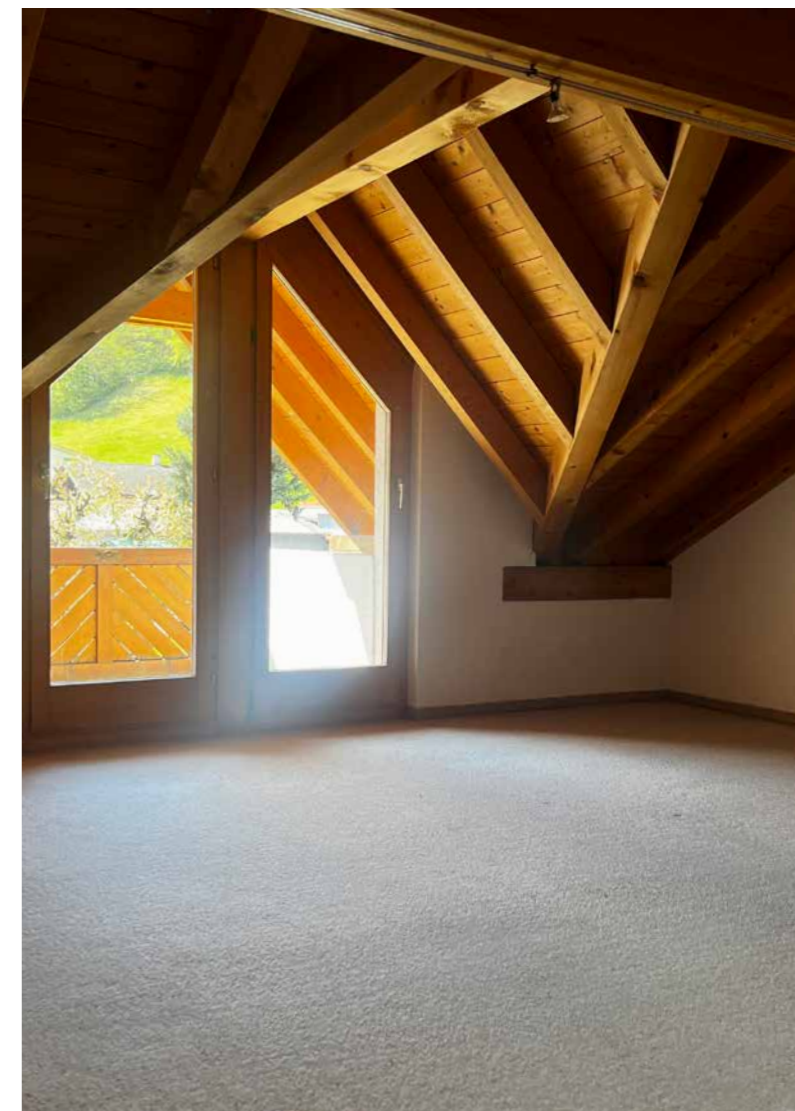
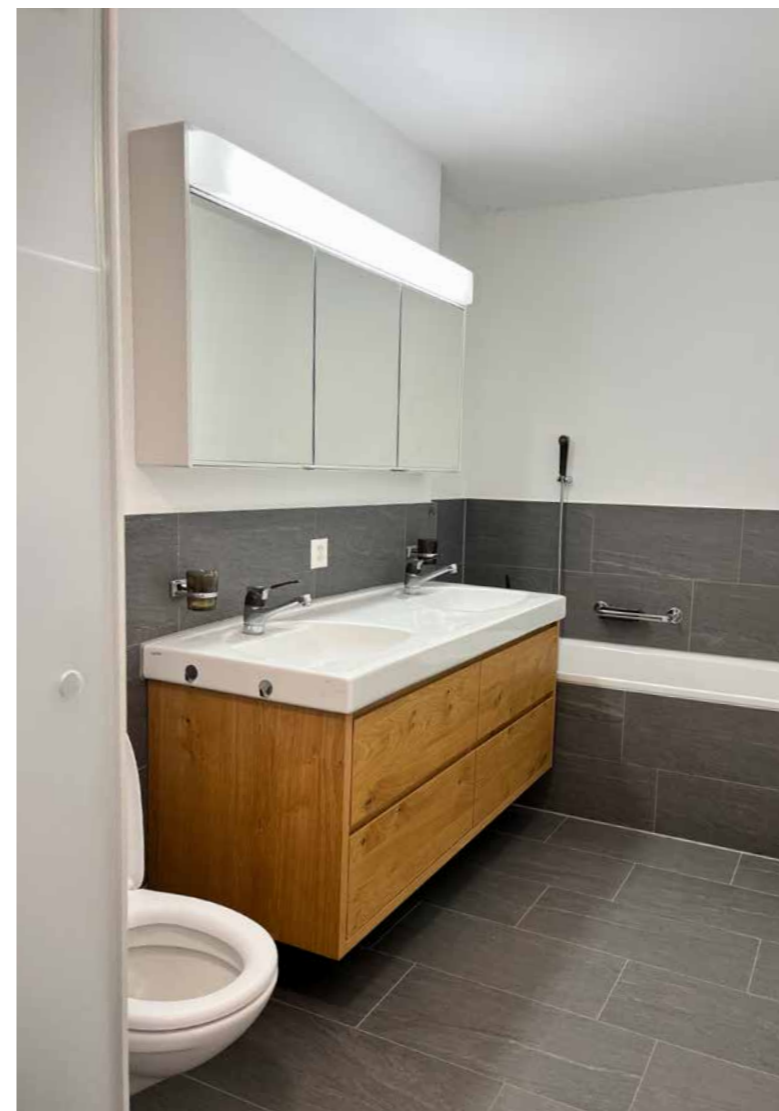
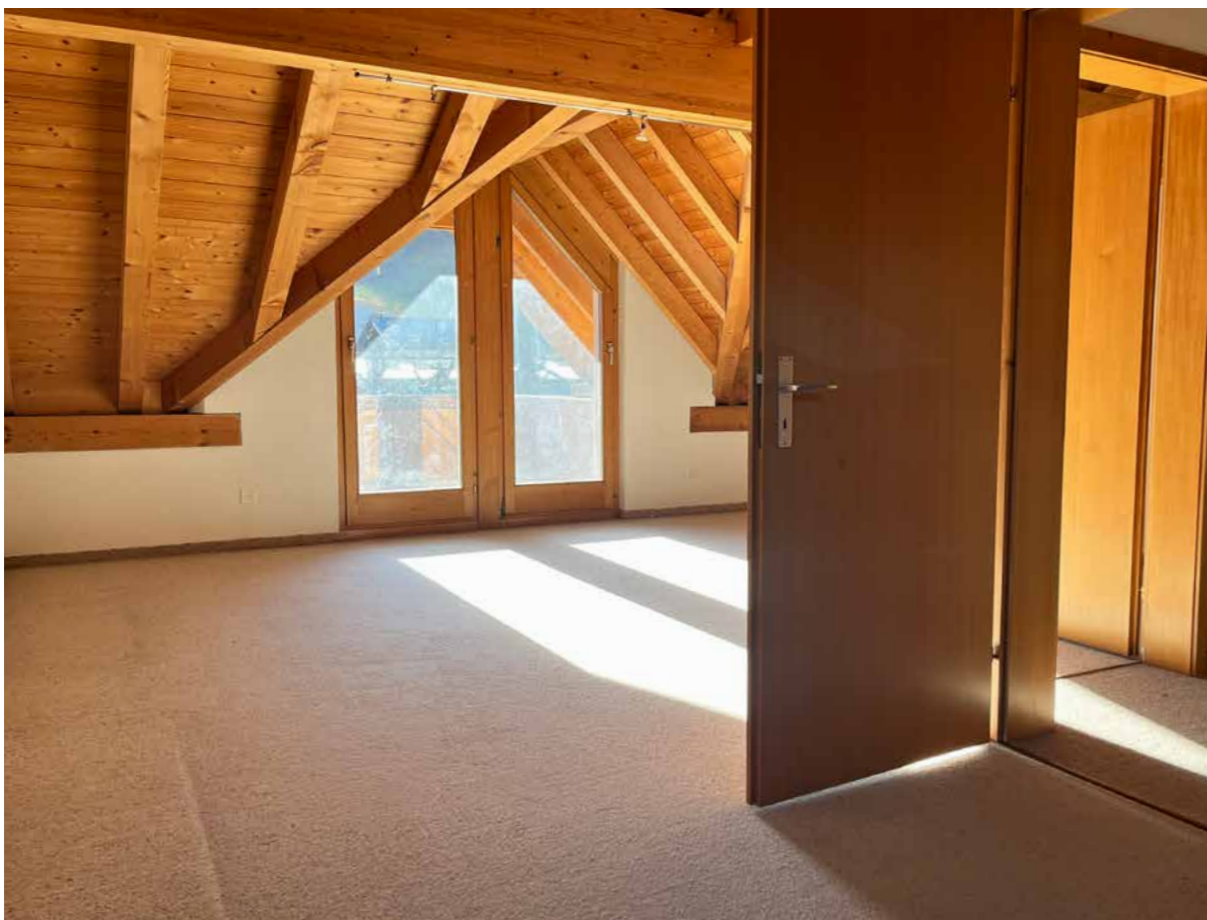


Parkplatz
vorhanden

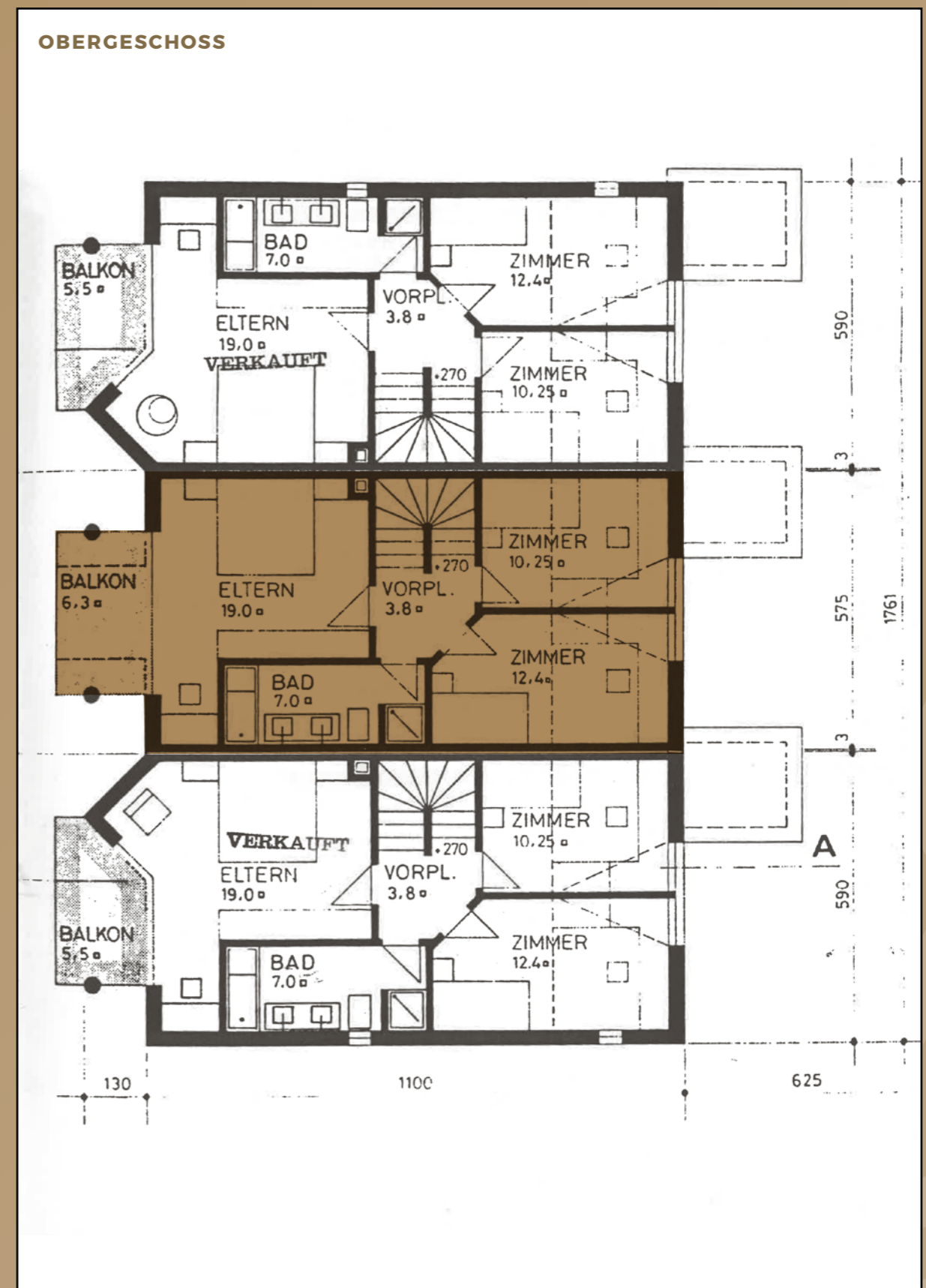
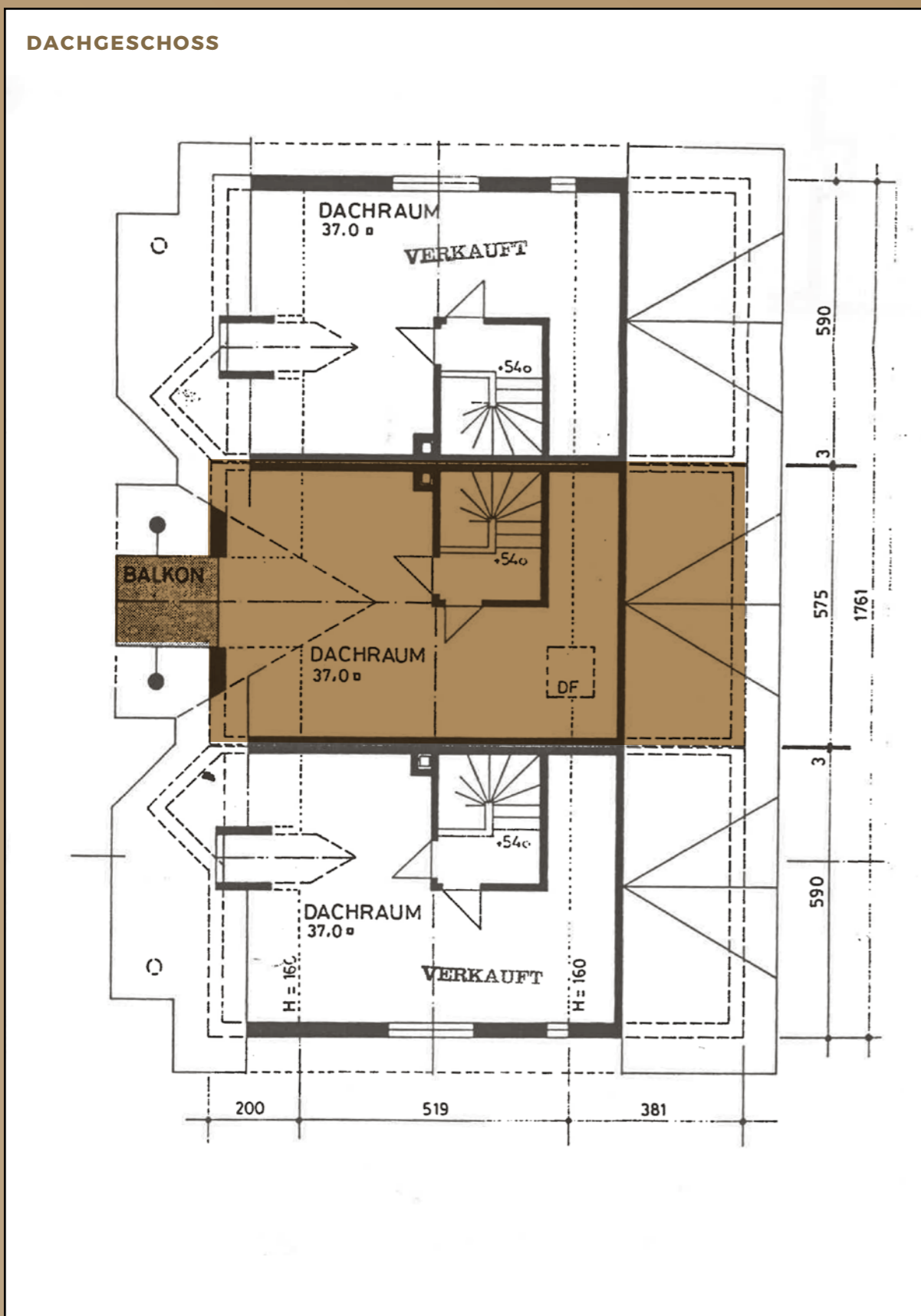
Parzellen-Nr.	1051
StWEG	50 447
Objekt	5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus
Etage	3
Aussenbereich	Wintergarten und Garten
Keller	div. Kellerräume
Heizung	Luftwärmepumpe
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Status	Erst- oder Zweitwohnsitz
Verfügbarkeit	ab sofort
Parkplatz	2 Parkplätze à 35 000.–

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.

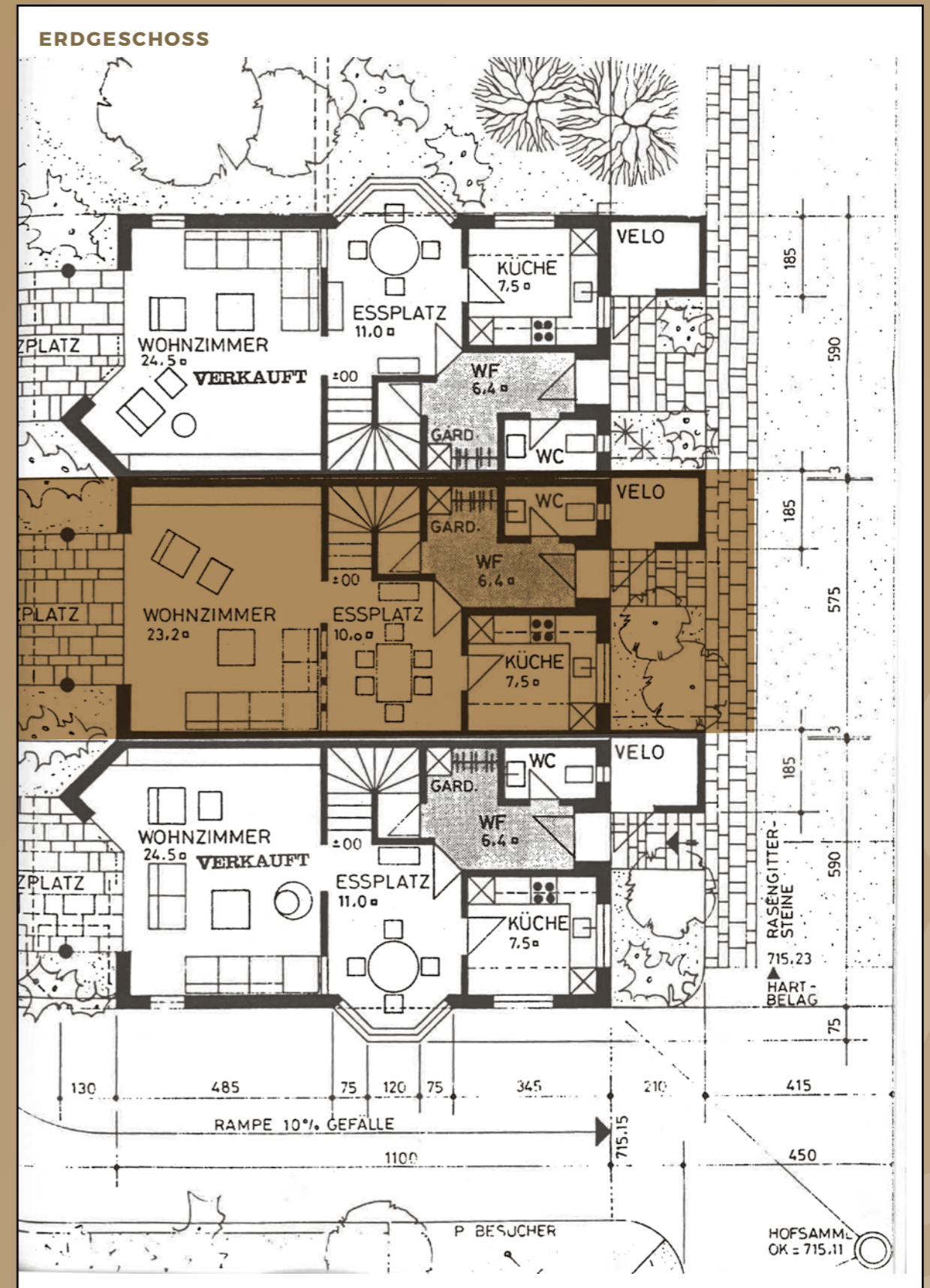
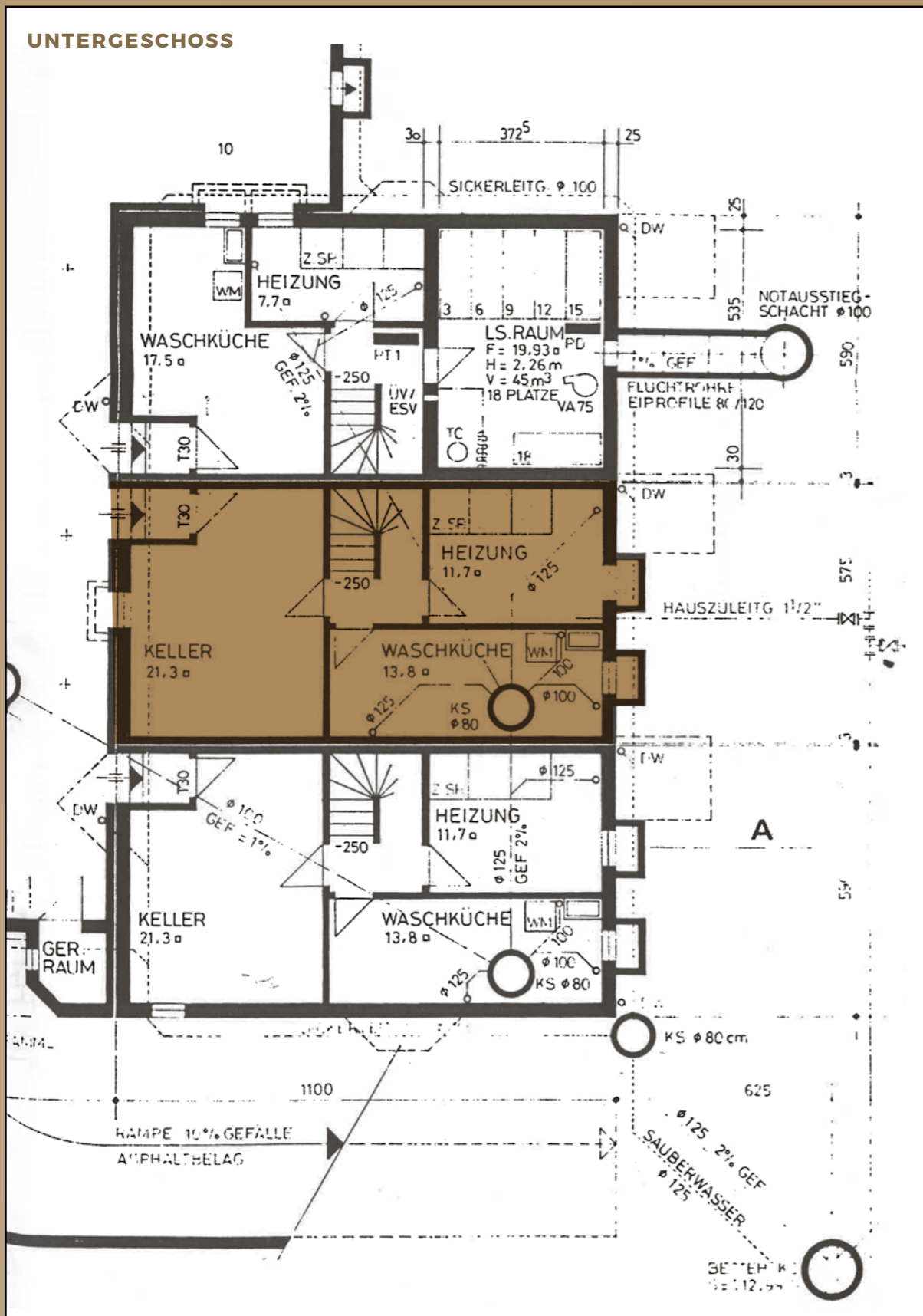




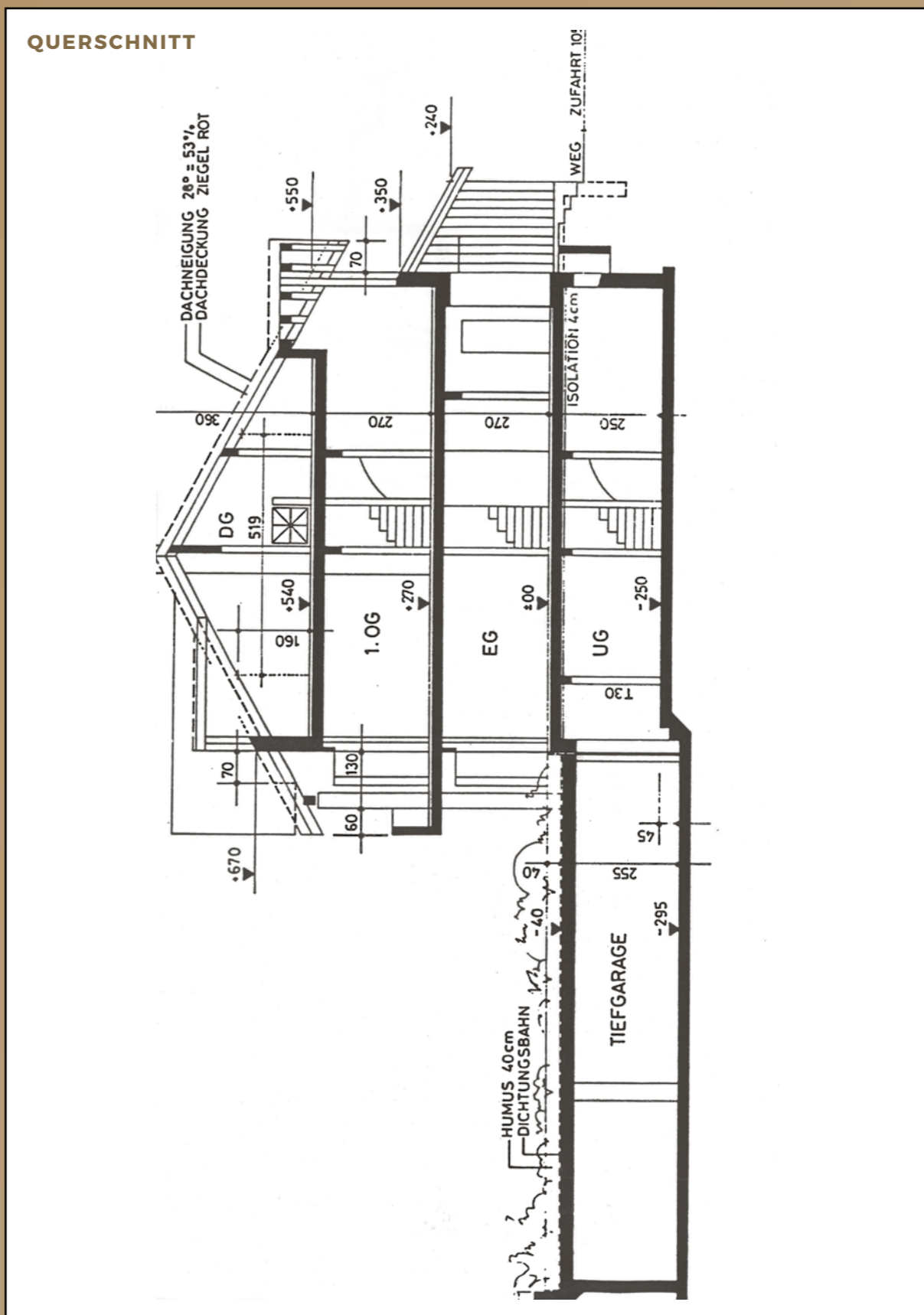
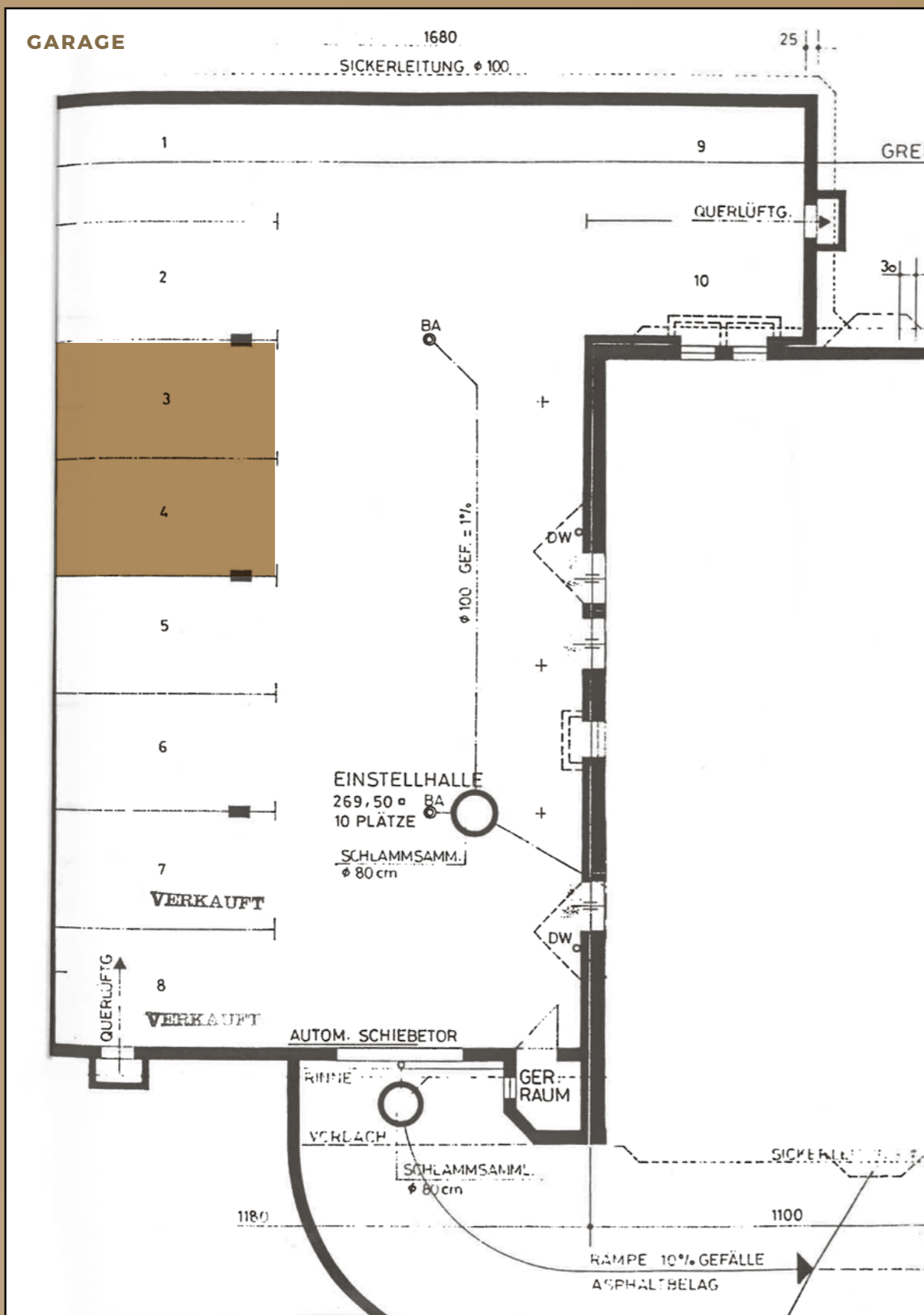
GRUNDRISSE



GRUNDRISSE

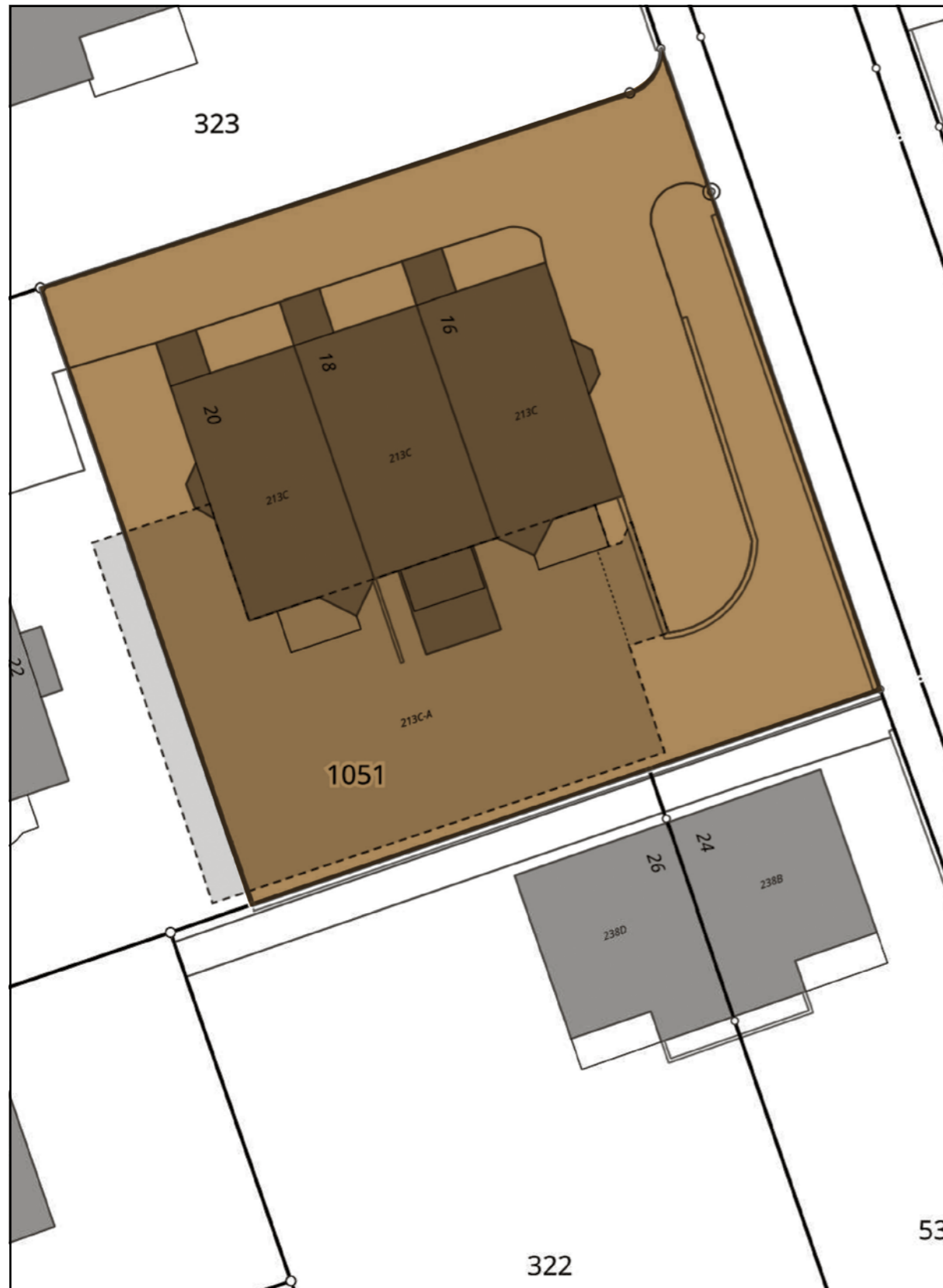


GRUNDRISSSE



SITUATIONSPLAN

Adresse: **Valsenstrasse 18 · 7130 Ilanz**

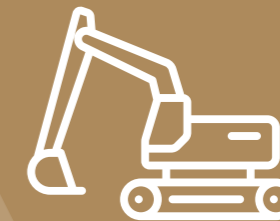
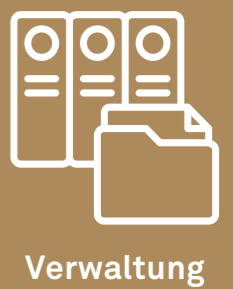


ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

TREUHAND



IMMOBILIEN



**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