SAGOGN

ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

HISTORISCHES WOHNJUWEL MIT AUSGEBAUTEM STALL

CHARAKTERVOLL · HOCHWERTIG · EINZIGARTIG



VERKAUF & BERATUNG

ADDISSA AG
TREUHAND & IMMOBILIEN

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

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
IMMOBILIEN-ANGEBOTE

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.

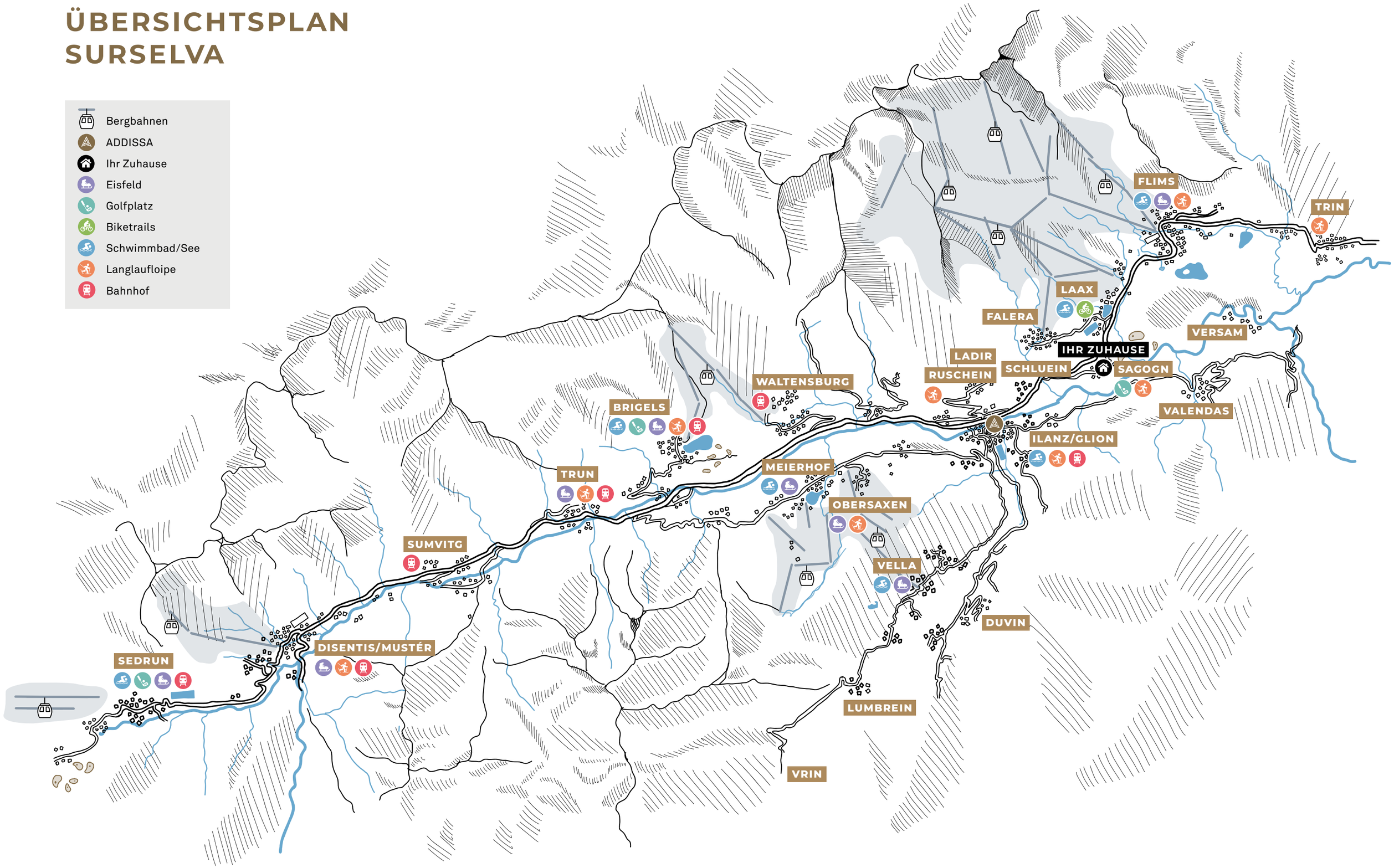
ADRIAN MAISSEN
079 237 36 95
a.maissen@addissa.ch

PIERINA MAISSEN
p.maissen@addissa.ch



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



IHR ZUHAUSE



Das aussergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1791 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Im Jahr 2022 wurde die Liegenschaft umfassend kernsaniert, wobei der ursprüngliche Charakter mit viel Sorgfalt bewahrt und harmonisch mit zeitgemässen Elementen verbunden wurde. Auf rund 214 m² Wohnfläche entfaltet sich ein besonderes Wohnambiente, geprägt von viel Holz, charaktervollen Decken und schönen originalgetreu erhaltenen Details wie den stilvollen Holztüren. Der Specksteinofen sorgt für wohlige Wärme und unterstreicht die heimelige Atmosphäre. Gleichzeitig bieten die moderne Küche und die vier zeitgemäss ausgestatteten Badezimmer – darunter eines mit freistehender Badewanne – hohen Wohnkomfort. Insgesamt stehen 6½-Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Gäste bieten. Auch der ausgebaute Stall fügt sich harmonisch in das besondere Gesamtbild der Liegenschaft ein und erweitert deren Nutzungsmöglichkeiten. Im Aussenbereich laden eine gemütliche Lounge und der Garten zum Verweilen ein. Eine Doppelgarage mit Vorplatz sorgt für komfortable Parkmöglichkeiten. Der teilweise beheizte Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Auf einem Grundstück von 529 m² erwartet Sie ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und einer gelungenen Verbindung von Tradition und Moderne.

STANDORT DER IMMOBILIE

Das sonnenverwöhnte Sagogn liegt zwischen Ilanz und Flims, oberhalb des Rheins am Rand der bekannten Rheinschlucht (Ruinaulta). Trotz der ruhigen Lage sind die Tourismuszentren der Region schnell erreichbar. Der Buna Vista Golfplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Wander- und Bikerouten sowie Spielplätze und Grillplätze bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Im Winter locken die Skigebiete Flims Laax Falera, Obersaxen Mundaun und Brigels sowie Langlaufloipen und ein kostenloser Skibus nach Laax und Falera. Sagogn ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn in rund 20 Minuten.

STECKBRIEF		
Gemeindesteuerfuss	80 %	
Bevölkerung	700	
Sprache	Romanisch & Deutsch	
Höhe	780 m ü. M.	
Webseite	www.sagogn.ch	
DISTANZEN BERGBAHNEN		
Flims Laax Falera	4,8 km | 10 min	🚗
Obersaxen Mundaun	16,7 km | 22 min	🚗
Waltensburg – Brigels	24,8 km | 36 min	🚗
LEBENSMITTELLADEN		
Volg Sagogn	290 m | 3 min	🚶
Ilanz (Migros | Menzli Sport)	5,4 km | 11 min	🚗
Ilanz (Coop | Jumbo | JYSK)	6,1 km | 10 min	🚗

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Via Vitg Dado 11
7152 Sagogn

Wohnfläche
214 m²

Baujahr
1791

Kaufpreis
2 850 000.–

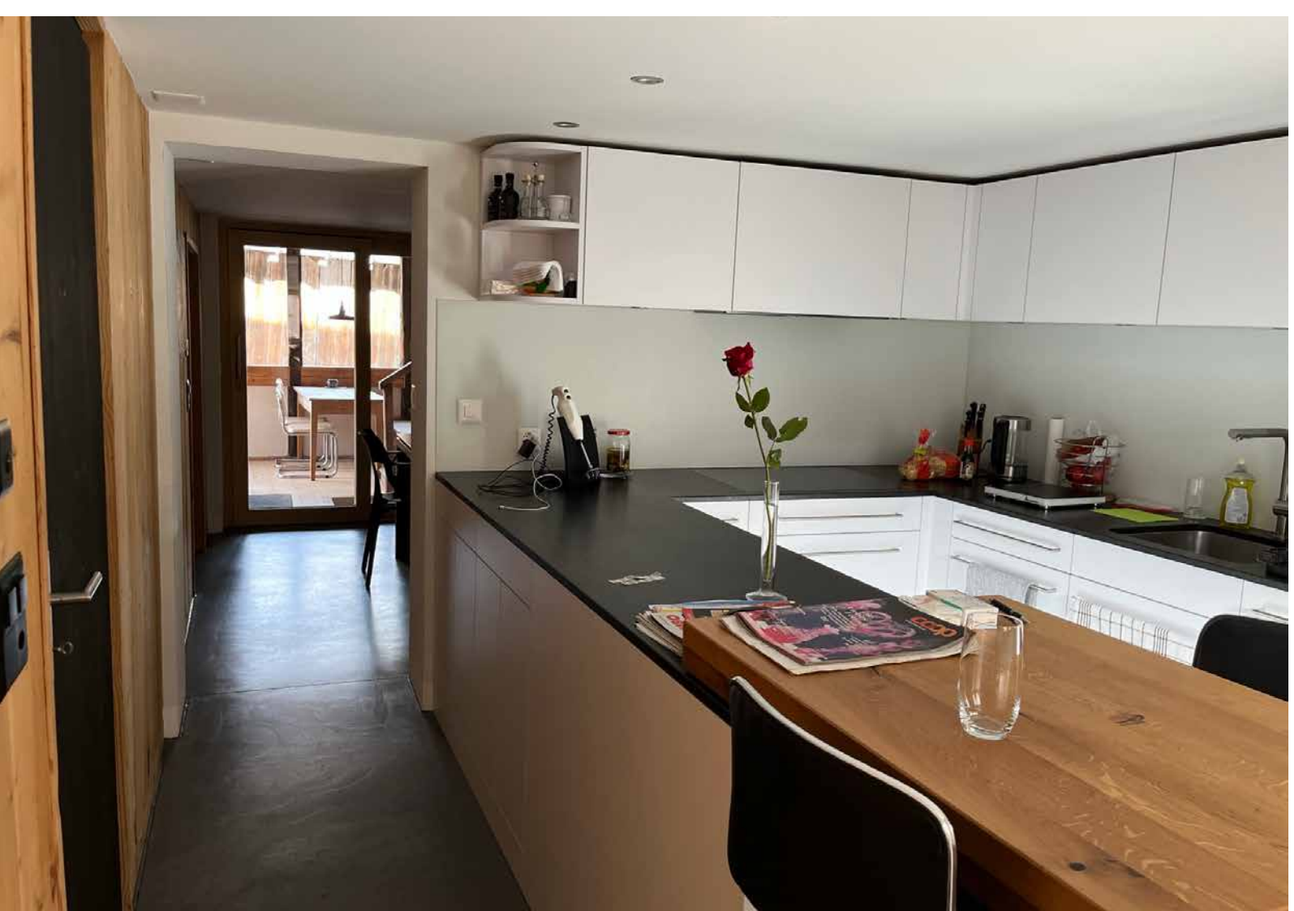
Parkplatz
vorhanden

Parzellen-Nr.	230
Objekt	Einfamilienhaus mit ausgebaute Stall und Doppelgarage
Etagen	3 (UG – DG)
Volumen	1600 m³
Grundstücksfläche	529 m²
Anzahl Zimmer	6,5
Anzahl Badezimmer	4
Aussenbereich	Lounge und Garten
Parkplätze	Doppelgarage mit Vorplatz
Heizung	Wärmepumpe (Erdsonden und Photovoltaik)
Wärmeverteilung	Bodenheizung und Specksteinofen
Renovation	2022 kernsaniert
Status	Erst- oder Zweitwohnung
Verfügbarkeit	ab 1.1.2028

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.

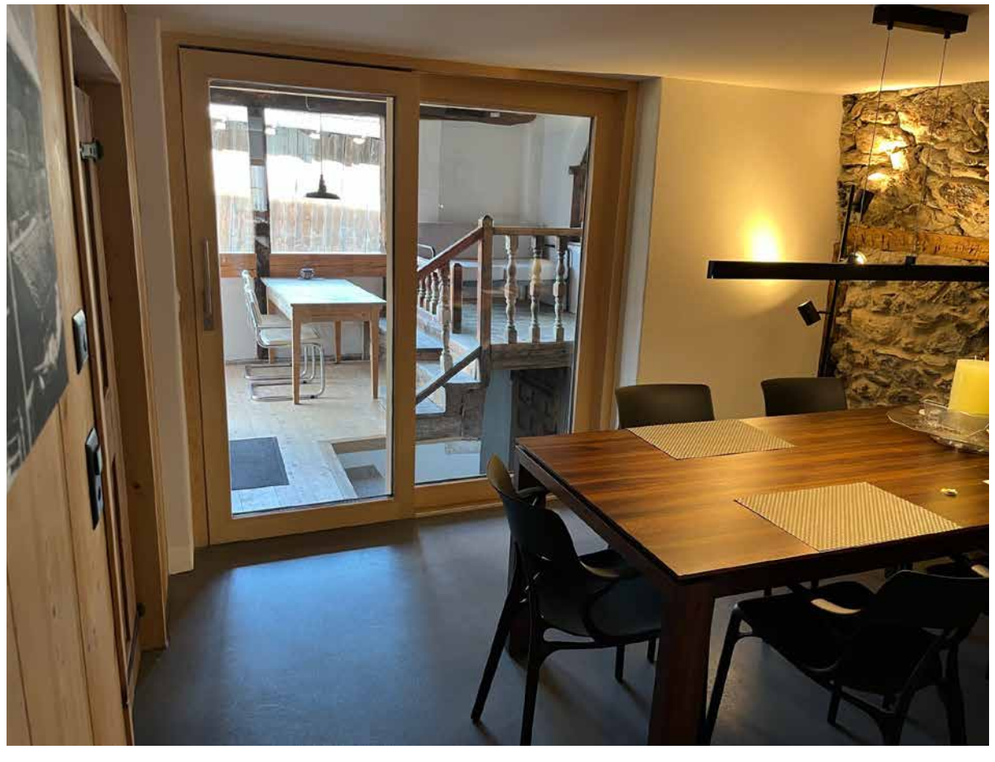












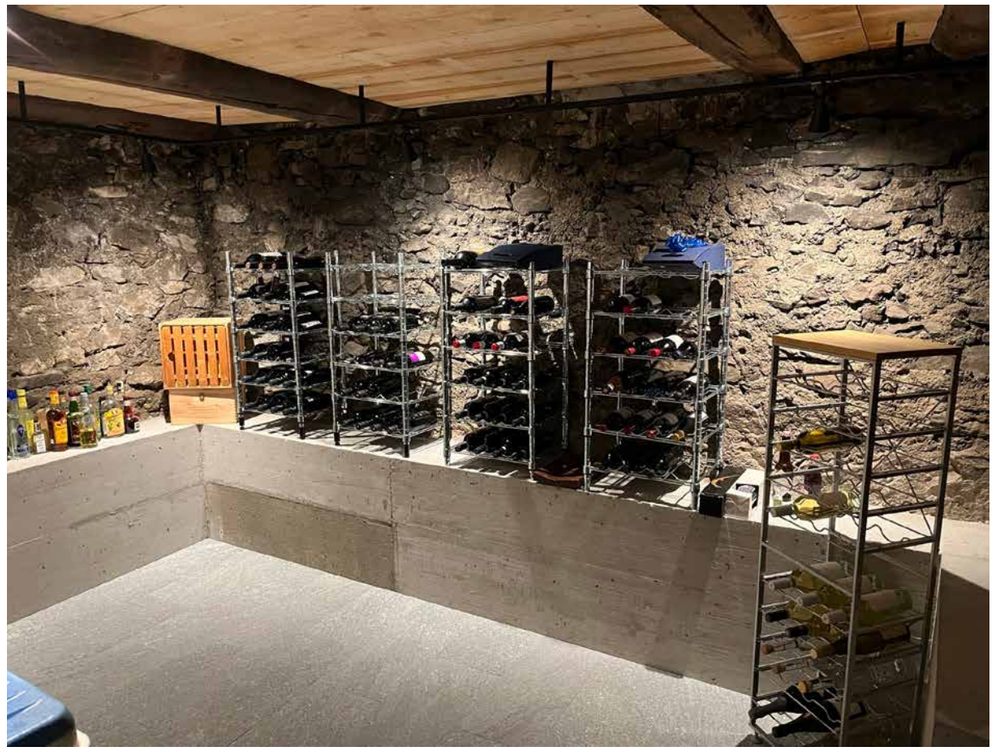


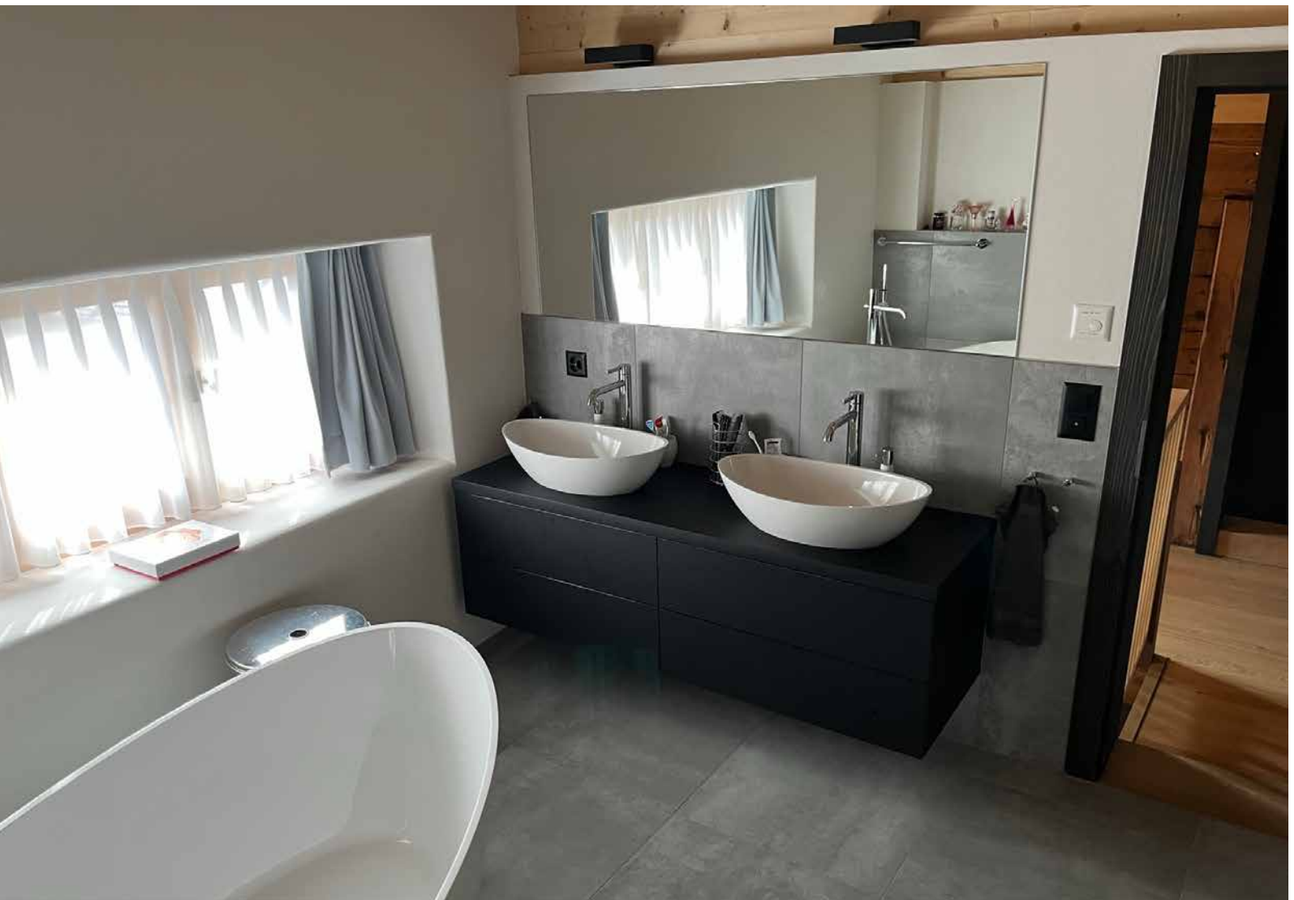








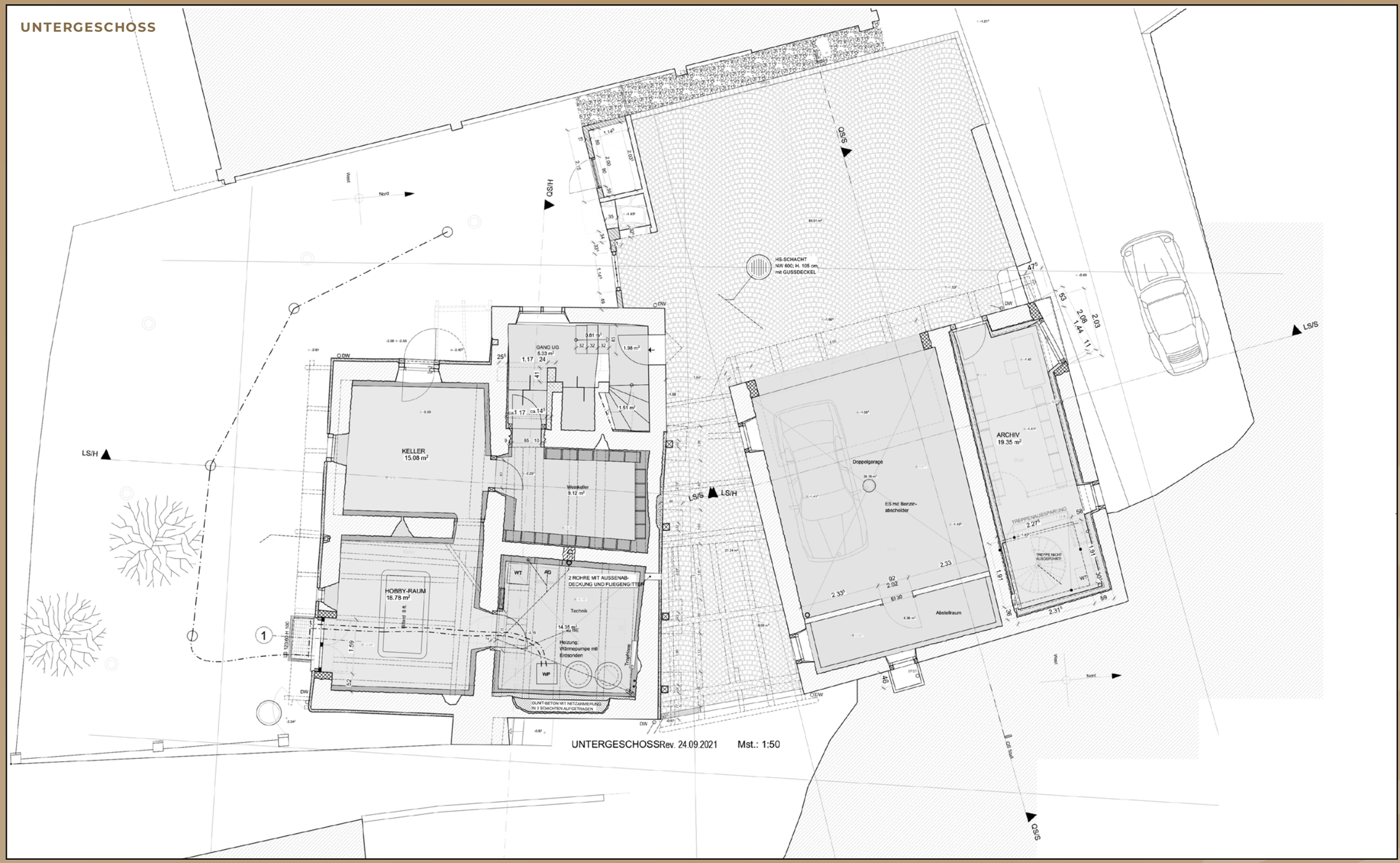




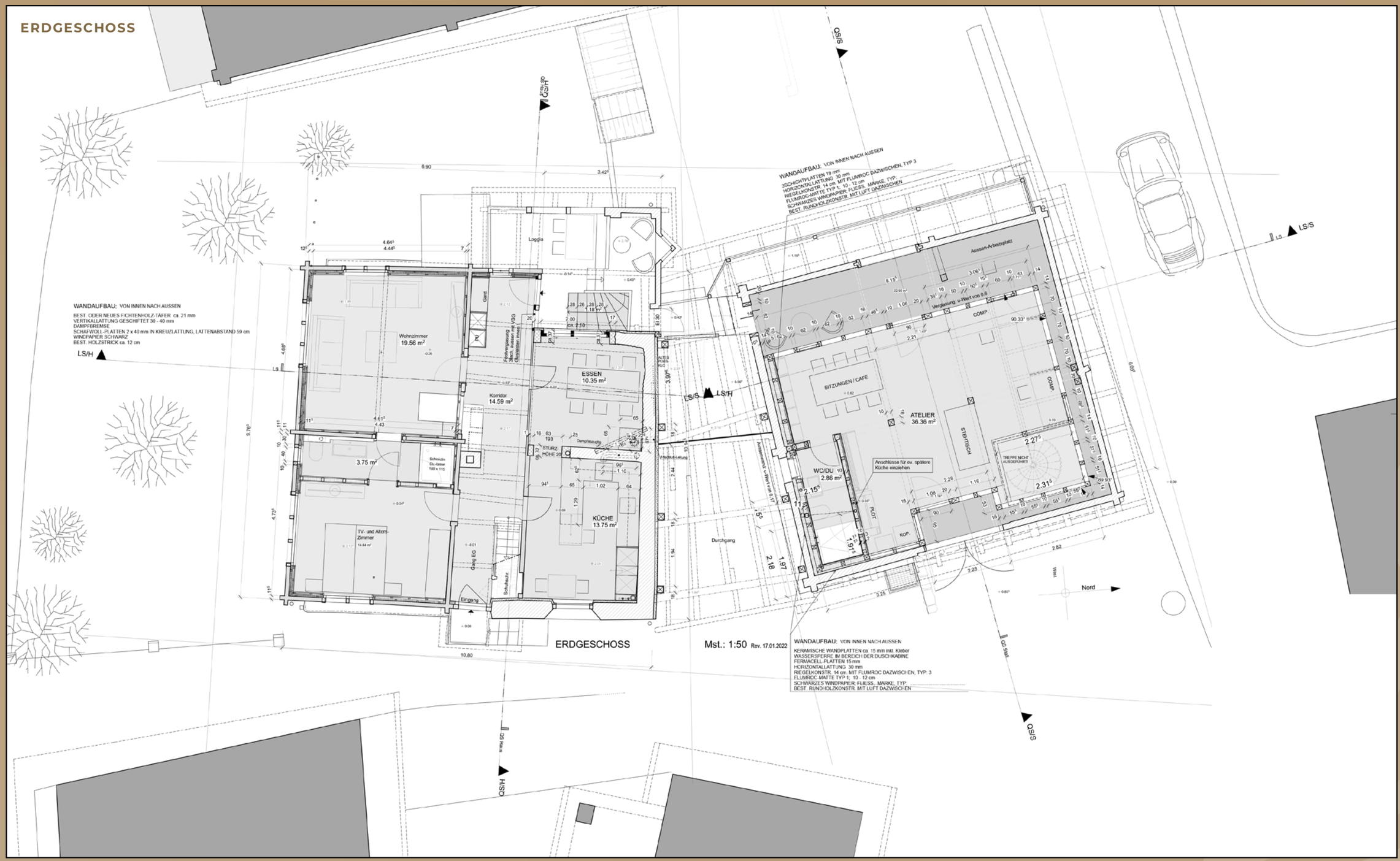


GRUNDRISSE

UNTERGESCHOSS

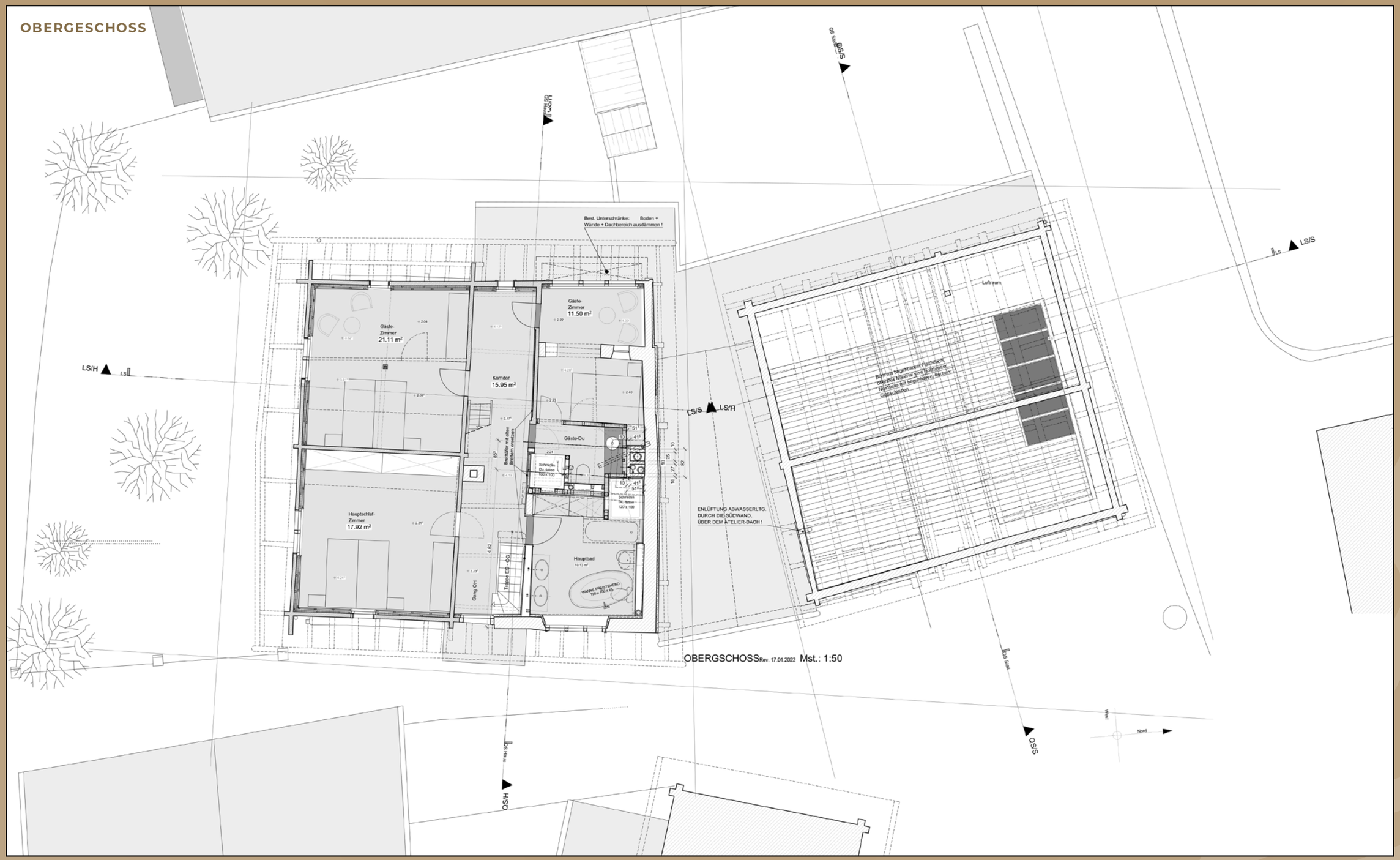


GRUNDRISSE


ERDGESCHOSS
WANDAUFBAU: VON INNEN NACH AUSSEN
BEST. ODER NEUES FICHTENHOLZ-TÄFER ca. 21 mm
VERTIKALLATTUNG GESCHIFTET 30 - 40 mm
DAMPFBREMSE
SCHALVOLL-PLATTEN 2 x 40 mm IN KREUZLATTUNG, LATTENABSTAND 59 cm
WINDPAPIER SCHWARZ
BEST. HOLZSTRICK ca. 12 cm
WANDAUFBAU: VON INNEN NACH AUSSEN
3SCHICHTPLATTEN 19 mm
HORIZONTALLATTUNG 30 mm
RIEGELKONSTR. 14 cm MIT FLUMROC DAZWISCHEN, TYP 3
FLUMROC-MATTE TYP 1, 10 - 12 cm
SCHWARZES WINDPAPIER, FLIESS., MARKE, TYP:
BEST. RUNDHOLZKONSTR. MIT LUFT DAZWISCHEN
WANDAUFBAU: VON INNEN NACHAUSSEN
KERAMISCHE WANDPLATTEN ca. 15 mm inkl. Kleber
WASSERSPERRE IM BEREICH DER DUSCHKABINE
FERMACELL-PLATTEN 15 mm
HORIZONTALLATTUNG 30 mm
RIEGELKONSTR. 14 cm. MIT FLUMROC DAZWISCHEN, TYP: 3
FLUMROC MATTE TYP 1, 10 - 12 cm
SCHWARZES WINDPAPIER, FLIESS., MARKE, TYP:
BEST. RUNDHOLZKONSTR. MIT LUFT DAZWISCHEN
Wohnzimmer 19.56 m²
Gang
Loggia
Korridor 14.59 m²
ESSEN 10.35 m²
KÜCHE 13.75 m²
TV- und Alters-Zimmer
Eingang
Durchgang
Aussen-Arbeitsplatz
Verglasung, u-Wert von 0.6
SITZUNGEN / CAFE
ATELIER 36.36 m²
STEHTISCH
WC/DU 2.88 m²
Anschlüsse für ev. spätere Küche einziehen
TREPPE NICHT AUSGEFÜHRT
Nord
ERDGESCHOSS
Mst.: 1:50 Rev. 17.01.2022

GRUNDRISSE

OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS Rev. 17.01.2022 Mst.: 1:50

GRUNDRISSE

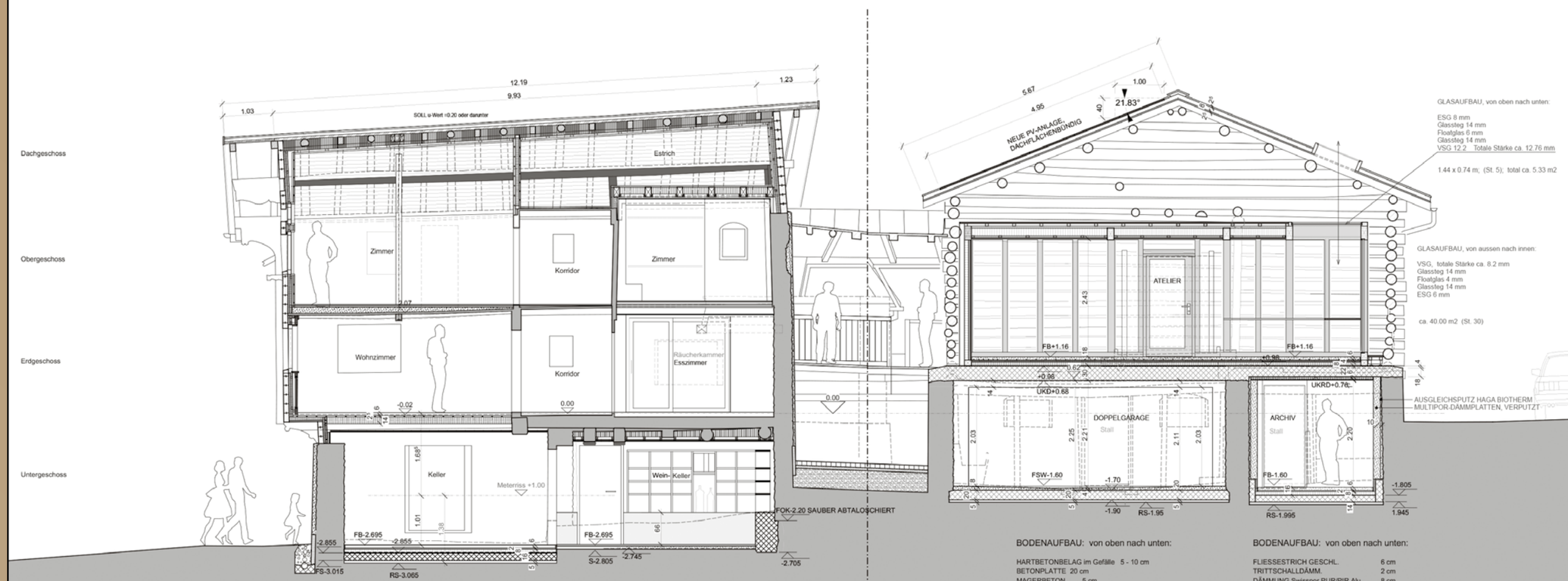
DACHGESCHOSS



DACHGSCHOSS Rev. 17.01.2022 Mst.: 1:50

GRUNDRISSE

LÄNGSSCHNITT



ADDISSA

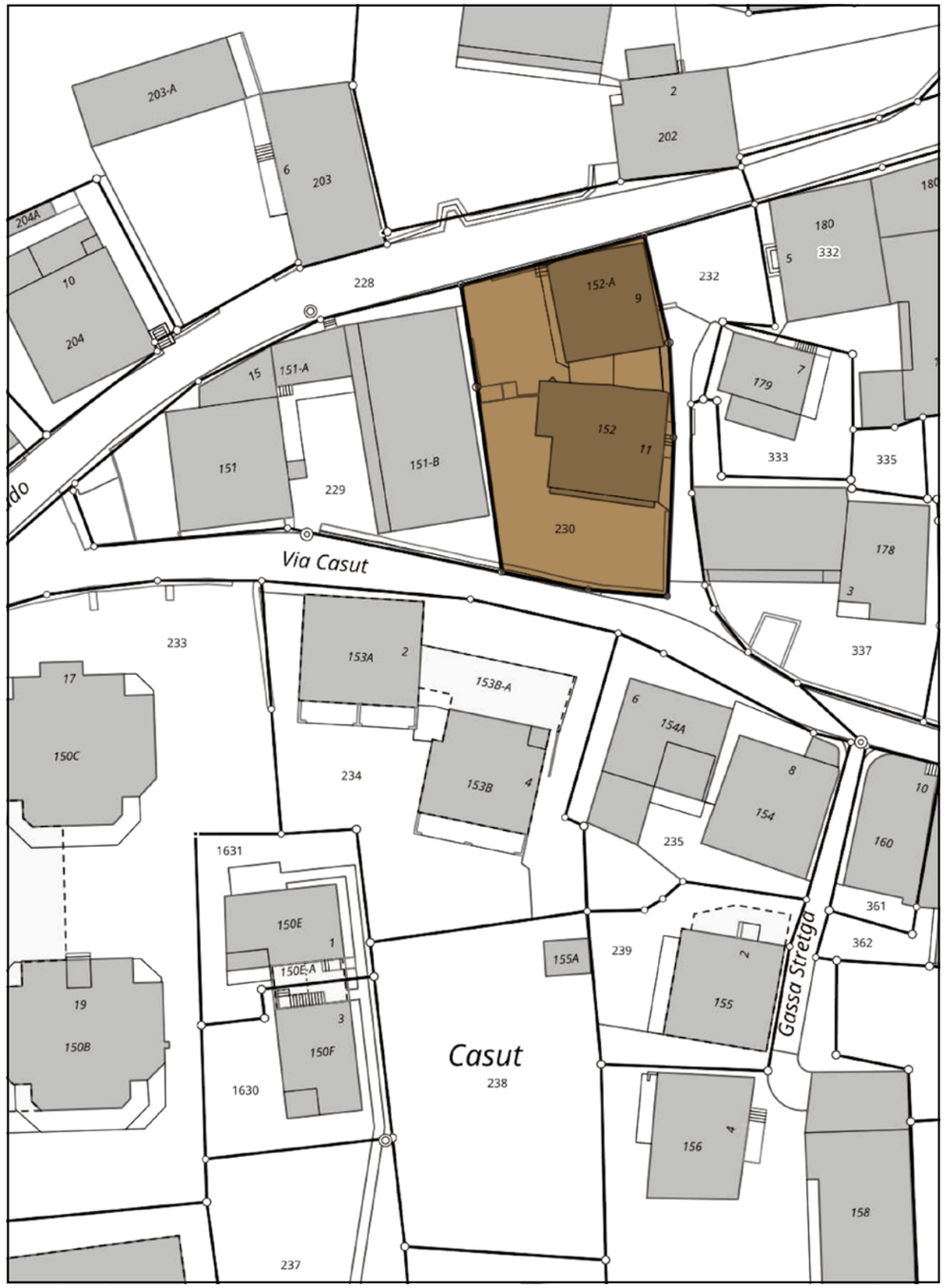
TREUHAND & IMMOBILIEN

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

Poststrasse 3 · CH-7130 Ilanz · www.addissa.ch

SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via Vitg Dado 11 · 7152 Sagogn**



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

TREUHAND

- Revision/ Wirtschaftsprüfung
- Rechnungswesen
- Steuern
- Ehe- und Erbrecht
- Unternehmensberatung

IMMOBILIEN

- Vermietung
- Verwaltung
- Baumanagement
- Vertragswesen
- 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