



3.5 Zimmerdachwohnung mit Galerie Denter Uauls in Vella, Lumnezia

Objekt Nr. 306



Baujahr **1986**

Geschossfläche **ca. 97 m²**
(exkl. Keller und Galerie)

Hauptnutzfläche **ca. 90 m²**
(inkl. Galerie, exkl. Keller)

Renovationen **2015**

(Dach und Aussenfassaden)

Heizung **Elektroheizung**
und **Cheminéeofen mit Umluft**

Anzahl Zimmer **3.5 mit Galerie**

Verkaufspreis **CHF 960 000.–**

inkl. Garage mit Abstellplatz vor Garage,
Kellerabteil sowie Grossteil des Mobiliars

Verfügbar **per sofort**

Beschrieb

Die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohnungen auf der Parzelle Nr. 4296 (1705m²) und liegt am oberen Dorfrand an ruhiger Lage in der Nähe der Bergbahnen.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1986 erstellt und im Jahr 2015 (Erneuerung Dach und Aussenfassade) renoviert. Der Eingang des Hauses befindet sich im Hochparterre. Über das gemeinsam genutzte Treppenhaus gelangt man zum Eingangsbereich der Wohnung im Dachgeschoss. Dieser Eingangsbereich wird mit der benachbarten Wohnung im DG geteilt. Im Eingangsflur der Wohnung be-

findet sich eine Garderobe samt Einbauschränk sowie Stauraum im Schrank mit dem Warmwasserboiler. Vom Eingangsflur aus gelangt man durch einen abgerundeten Durchgang direkt in den Wohnraum samt Küche oder ins Bad und über einen kurzen Gang zu den beiden Schlafzimmern. Das Wohnzimmer bietet ein Cheminée mit Umluft, eine Galerie (nicht im Plan ersichtlich) mit Schlafplatz oberhalb des Eingangsflurs und Zugang zum Balkon mit wunderschöner Bergsicht. Alle Räume verfügen über Sicht zum Dachgebälk, das Wohnzimmer und das kleinere Schlafzimmer befinden sich un-

Blick vom Balkon Richtung Westen.



ter dem Firstgebälk mit entsprechend grosszügiger Raumhöhe und viel Tageslicht. Zudem befindet sich im Bereich der Küche sowie im Bad und im grösseren Schlafzimmer je ein Dachfenster. Die Wohnung wird mit einer Elektroheizung beheizt. Das Warmwasser wird über einen Elektroboiler aufgeheizt. Die Wohnung weist eine zu Wohnzwecken zur Verfügung stehende Hauptnutzfläche von ca. 90 m² auf.

Im Kaufpreis inbegriffen ist die Garage Nr. 7 auf dem benachbarten Grundstück Nr. 4039. Im Keller verfügt die Wohnung über das separate Kellerabteil Nr. 11. Im

Kellergeschoss befindet sich der gemeinsam genutzte Skiraum sowie ein Vorraum mit grossem Gestell für die Skischuhe sowie einer Sitzbank für das Wechseln der Schuhe. Vom Skiraum aus gelangt man ebenerdig durch einen separaten Ausgang direkt ins Freie. Zudem befindet sich im Kellergeschoss ein gemeinsam genutzter Waschraum mit Waschmaschine und Wäschetrockner.

Das Gesamtgebäude kommt in einem guten und unterhaltenen Zustand daher. Die Wohnung im Dachgeschoss befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand.



Impressionen

Wohnzimmer mit Cheminée und Galerie.



Impressionen

Wohnzimmer mit Cheminée und Galerie.



Impressionen



Küche mit Essbereich.



Impressionen

Badezimmer mit Dusch-WC.



Impressionen

Schlafzimmer.



Impressionen



Schlafzimmer.



Impressionen Aussicht

Aussicht auf Bergpanorama.



Impressionen Treppenhaus und Kellergeschoss

Treppenhaus, Waschküche und Skiraum.



Impressionen Garage

Es handelt sich um die mittlere Garage.



Die mittlere Garage Nr. 7 gehört zur Wohnung.



Ortschaft

Die Wohnung befindet sich im Zentrumsdorf der Val Lumnezia, in Vella. Von der Wohnung aus erreicht man zu Fuss in wenigen Minuten die Bergbahnen. Postautos verkehren ab Vella beinahe im Stundentakt. Im Dorf hat es einen Volg mit Bäcke-

rei und integrierter Post, eine Raiffeisenbank und die Graubündner Kantonalbank. Vella verfügt über verschiedene Hotels und Restaurants. Weitere Infrastruktur wie die grossen Detailhändler befinden sich in Ilanz mit einem sehr breiten Angebot.

Winter in der Val Lumnezia

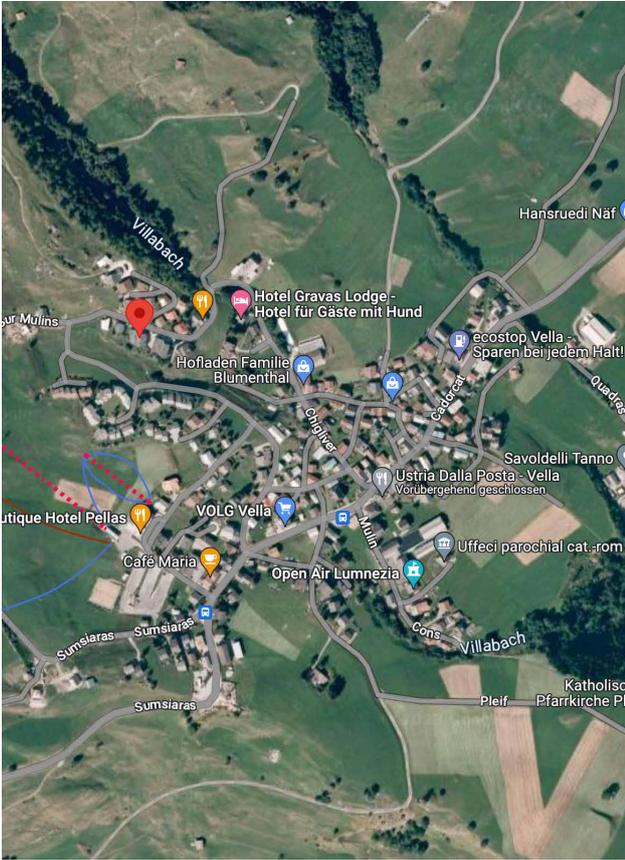
- grosses Skigebiet
- Winterwanderwege
- Langlaufloipe in Degen
- mehrere gutbürgerliche Restaurants in Vella und in den benachbarten Dörfern
- Einkaufsmöglichkeiten in den Dorfläden im Tal

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



Geografische Lage



© Toponima Digitala Lumnezia



Denter Uauls 255
7144 Vella

[Link zu Google Maps](#)
Denter Uauls 255 – Google Maps

[Link zu Street View](#)
Denter Uauls 255 – Google Street View

Lage

Die Wohnung befindet sich am oberen Dorfrand von Vella.

Die Liegenschaft liegt in der Wohnzone 2 sowie untergeordnet in nicht überbaubaren Zonen. Die Parzellen in der Umgebung sind allesamt überbaut resp. das Grundstück Nr. 4038 liegt in der Zone für künftige bauliche Nutzung und somit aktuell nicht in der Bauzone. Somit ist das Potenzial für neue Gebäude und störende Bautätigkeit kaum vorhanden.

Von der Wohnung und dem Balkon aus geniesst man eine wunderbare Rund-

sicht auf das Bergpanorama im Val Lumnezia. Aufgrund der Südwestausrichtung des Balkons kann fast den ganzen Tag die Sonne genossen werden.

Das Haus kann von der Kantonsstrasse her über zwei Quartierstrassen von Vella problemlos angefahren werden, was eine gute Erreichbarkeit mit dem PW gewährleistet. Auch im Winter ist die Zufahrtsstrasse geräumt, sodass eine mühelose Anfahrt möglich ist. Das fast stündlich verkehrende Postauto ist gut 500 Meter entfernt und somit zu Fuss gut erreichbar.



Grundriss



Vermerk: Die Galerie oberhalb des Eingangsflurs ist in diesem Grundriss nicht ersichtlich.





DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN