



Zweifamilienhaus mit Anbau und Stall in Lumbrein, Lumnezia

Objekt Nr. 308

Baujahr **Haus: 1867 | Anbau Stall: 1948**

Grundstücksfläche **568 m²**

Hauptnutzfläche

ca. 65 m² | 3.5 Zi-Wohnung Ost

ca. 104 m² | 6.5 Zi-Wohnung West

Geschossfläche **ca. 307 m²**

Heizung **Specksteinöfen im Wohnzimmer, Holzöfen in den Küchen, Elektroheizungen als Ergänzung**

Anzahl Zimmer

Wohnung Ost 3.5 Zimmer

Wohnung West 6.5 Zimmer

Renovationen Haus

1964/65 Gesamtanierung und -erneuerung

1974 neues Dach

1990 neue Küche und Elektroheizung westliche Wohnung

2006 neue Küche und Elektroheizung östliche Wohnung

Verkaufspreis **CHF 690 000.-**

Verfügbarkeit **nach Vereinbarung**

Beschrieb

Das Haus erstreckt sich über drei Geschosse: Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Es beherbergt zwei separate Wohnungen mit jeweils eigenem Eingang im Erdgeschoss. Zudem ist ein Stall an das Haus angebaut.

Im Untergeschoss sind zwei zur Strasse hin gelegene Kellerräume, die als Keller und Waschküche genutzt werden. Auf der Bergseite befinden sich zwei weitere Kellerräume, einer davon dient auch als Technikraum. Ein zentraler Gang führt durch das Untergeschoss. Eine Treppe in diesem Gang führt zur westlichen Wohnung im Obergeschoss.

Die westliche Wohnung im Obergeschoss besteht aus 6.5 Zimmern. Im Erdgeschoss dieser Wohnung befinden sich der Eingang, die Küche und das Wohnzimmer. Eine Treppe führt ins Obergeschoss, wo ein Gang vier Schlafzimmer und ein Badezimmer erschließt. Ein Balkon führt

zu einem weiteren Zimmer. Die östliche Wohnung (3.5 Zimmer) verfügt im Erdgeschoss ebenfalls über einen eigenen Eingang, der rückwärtig bei der Küche angesiedelt ist. Ein Vorraum, ein Badezimmer und ein Wohnzimmer vervollständigen das Erdgeschoss. Eine Treppe vom Wohnzimmer aus führt direkt in eines der zwei miteinander verbundenen Schlafzimmer im Obergeschoss.

Beide Wohnungen verfügen als Heizung über je einen Specksteinofen, einem Holzofen in der Küche sowie Elektroheizungen als Unterstützung.

Auf der Parzelle liegt zudem ein weiterer alleinstehender Stall. Das Haus verfügt über einen schönen Umschwung, welcher teilweise auch als Gemüsegarten genutzt wurde. Die Parkierung erfolgt seitlich des Hauses oder auf dem nebenstehenden privaten Parkplatz der Ustria Alpina.



Impressionen

6.5 Zimmerwohnung

Wohnzimmer.



Impressionen

6.5 Zimmerwohnung

Wohnzimmer.



Impressionen

6.5 Zimmerwohnung



Küche.



Impressionen 6.5 Zimmerwohnung

Küche.



Impressionen

6.5 Zimmerwohnung

Schlafzimmer.



Impressionen 6.5 Zimmerwohnung



Hobbyraum.



Impressionen

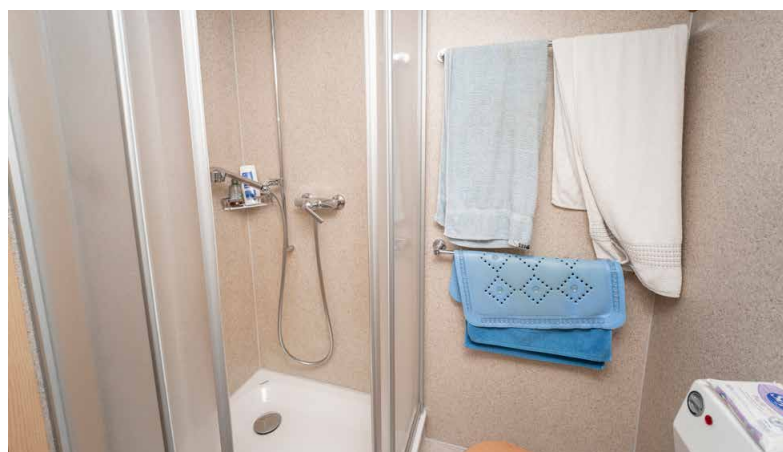
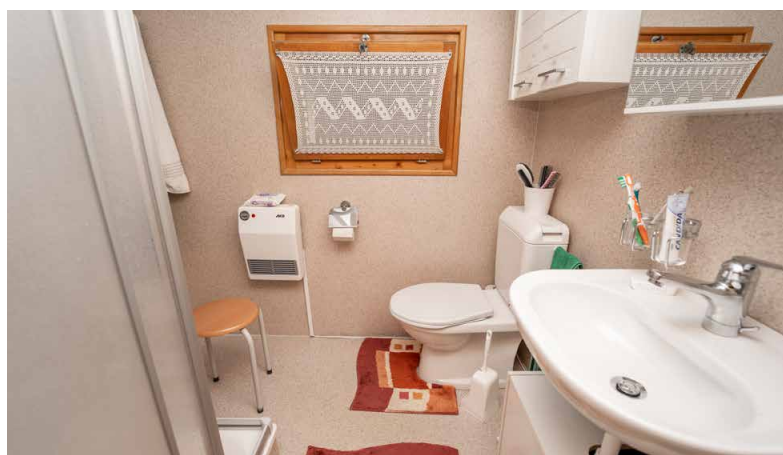
6.5 Zimmerwohnung

Schlafzimmer.



Impressionen 6.5 Zimmerwohnung

Badezimmer.



Impressionen

3.5 Zimmerwohnung

Schlafzimmer.



Impressionen

3.5 Zimmerwohnung

Schlafzimmer/Büro.



Impressionen

3.5 Zimmerwohnung

Küche.



Impressionen

3.5 Zimmerwohnung



Wohnzimmer.



Impressionen

3.5 Zimmerwohnung



Badezimmer/Flur.



Impressionen Kellergeschoss



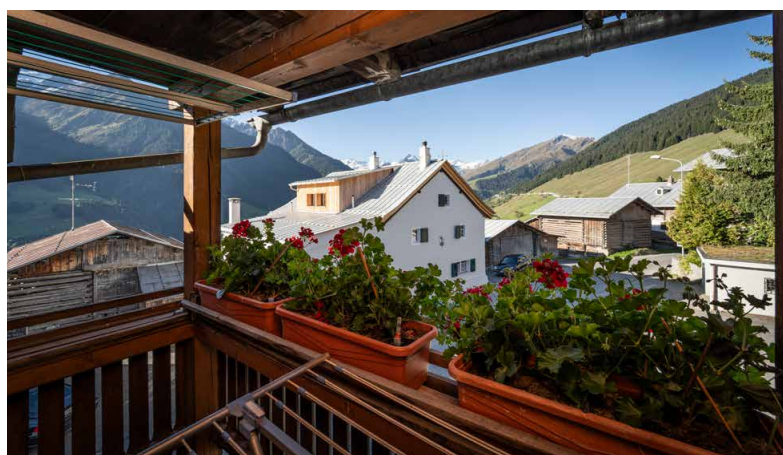
Impressionen Anbau Stall



Impressionen Stall



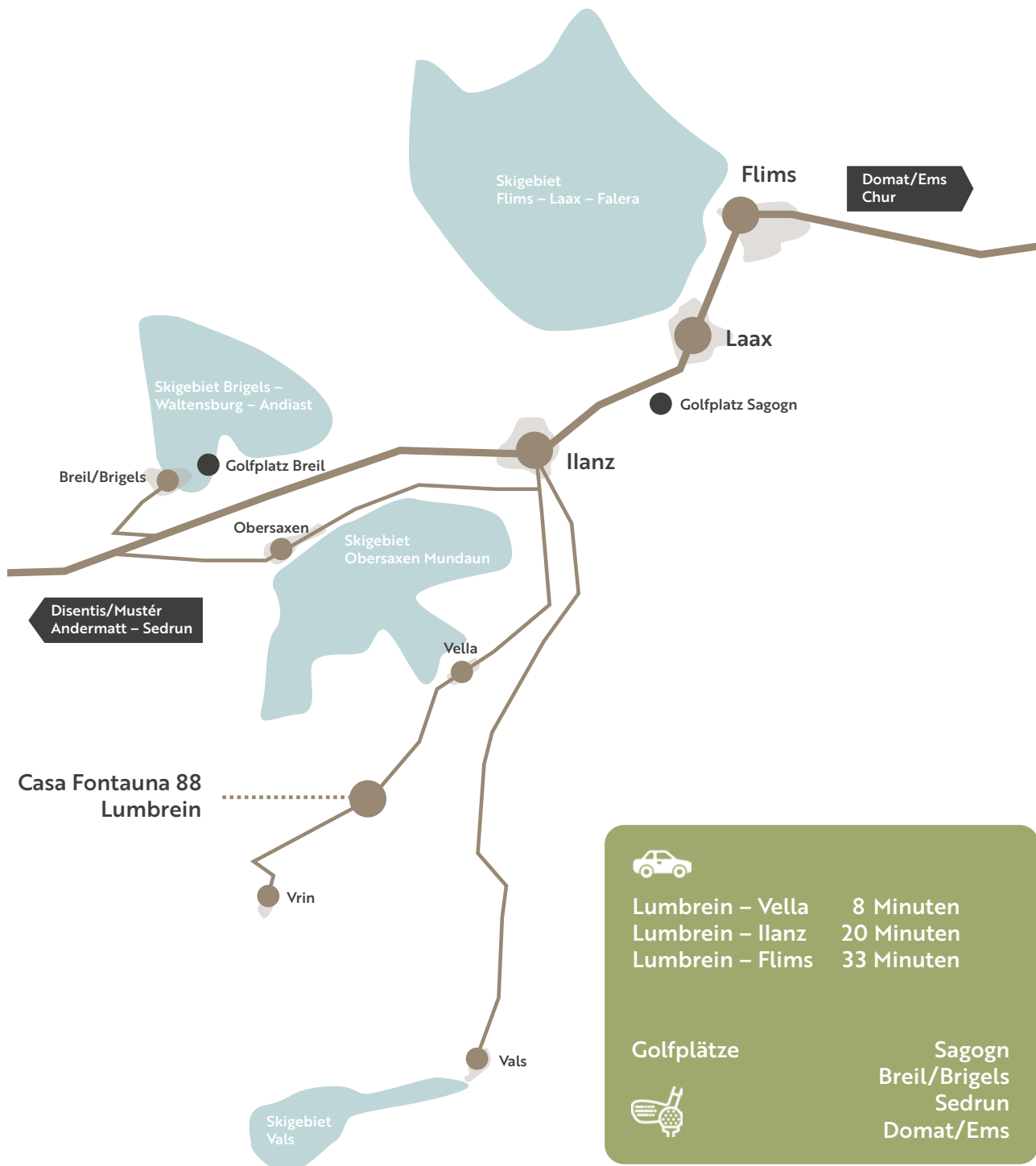
Impressionen Aussenansicht



Impressionen Aussenansicht



Übersichtskarte



Ortschaft

Das Wohnhaus befindet sich im gut erhaltenen Bergdorf Lumbrein an schöner Aussichtslage direkt an der Hauptstrasse im westlichen Dorfteil. Von Lumbrein aus erreicht man mit dem Auto in rund acht Minuten Vella und die Bergbahnen. Postverbindungen verkehren ab Lumbrein beinahe im Stundentakt.

Im Winter kann man mit dem Gratisskibus (Postauto) nach Vella fahren, und

am Abend mit den Skiern über die Heimabfahrts piste bis fast zum Haus hinunterfahren. Im Dorf hat es einen Dorfladen (Prima), ein Hotel (Péz Regina), eine Dorfbeiz (Ustria Lumerins) sowie eine Pension (Alpina). In Vella befindet sich weitere Infrastruktur wie Bank, Bäcker und Arzt. Die Stadt Ilanz mit einem sehr breiten Angebot, ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

Winter in der Val Lumnezia

- Winterwanderwege
- Langlaufloipe in Degen
- mehrere gutbürgerliche Restaurants in den benachbarten Dörfern
- Einkaufsmöglichkeiten in den Dorfläden im Tal

Sommer in der Val Lumnezia

- Spielplätze, Mountainbike Trails, Wanderrundwege, Badensee
- 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



Fontauna 88
7148 Lumbrein

Link zu Google Maps
Fontauna 88 – Google Maps

Link zu Google Street View
Fontauna 88 – Google Street View

Situationsplan

Das Grundstück Nr. 5284 mit dem Wohnhaus und Stall liegt komplett in der Dorfzone. Die Parzelle insgesamt weist ein leichtes Gefälle auf, von Norden nach Süd-

den. Die Nachbargrundstücke befinden sich ebenfalls in der Dorfzone und sind überbaut. Die Besonnung ist durch die Südlage des Hauses gut.



Ausschnitt Zonenplan Lumbrein (Parzelle rot umrandet)
Quelle: www.geogr.ch

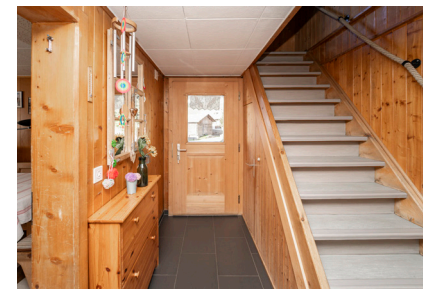
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Untergeschoss 1.50



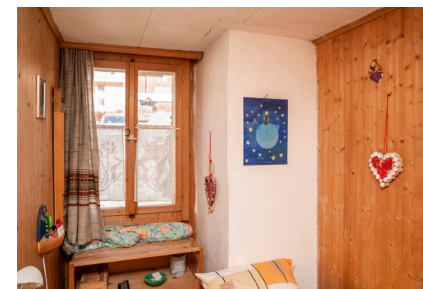
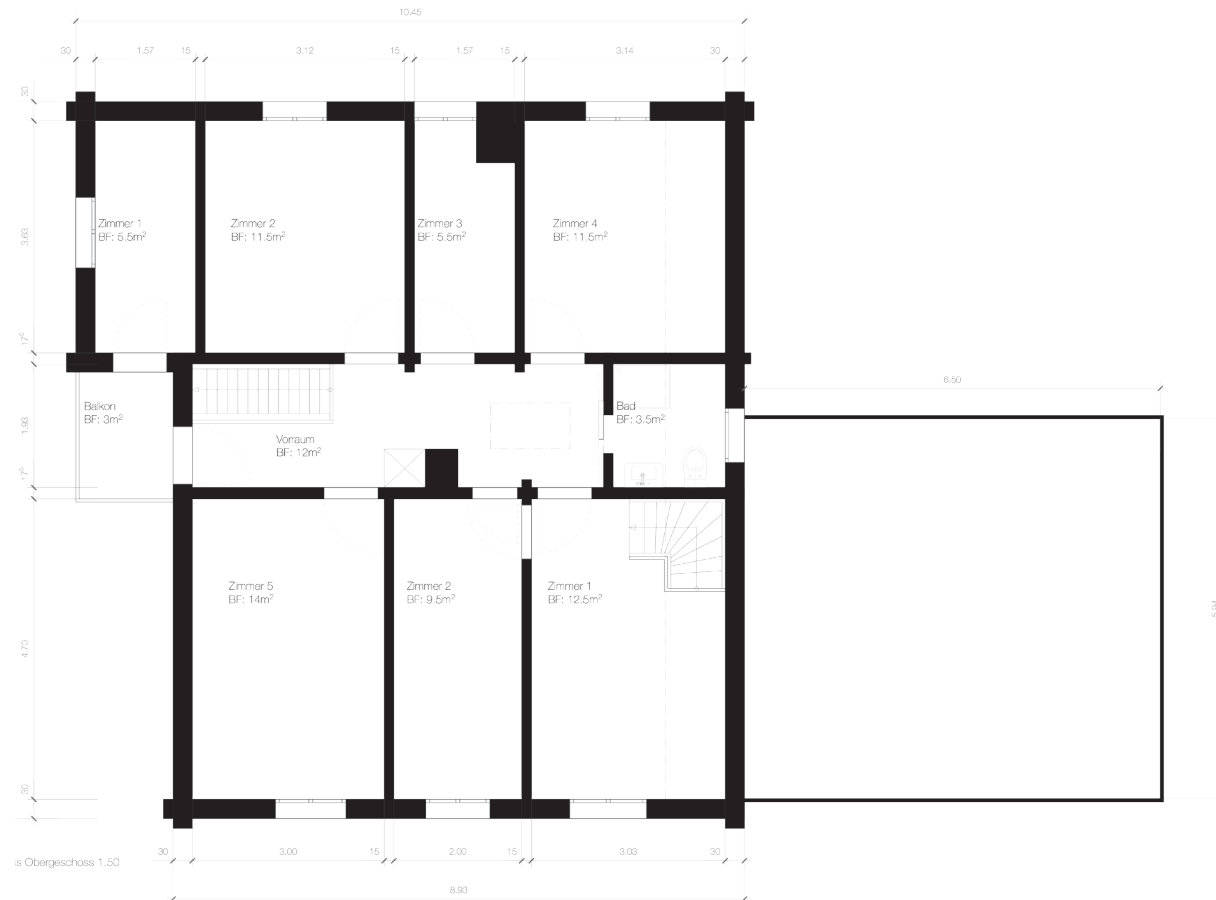
Grundriss Erdgeschoss



Vigela 108 | 7148 Lumbrin
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch



Grundriss Obergeschoss



Vigela 108 | 7148 Lumbrin
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch





DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN