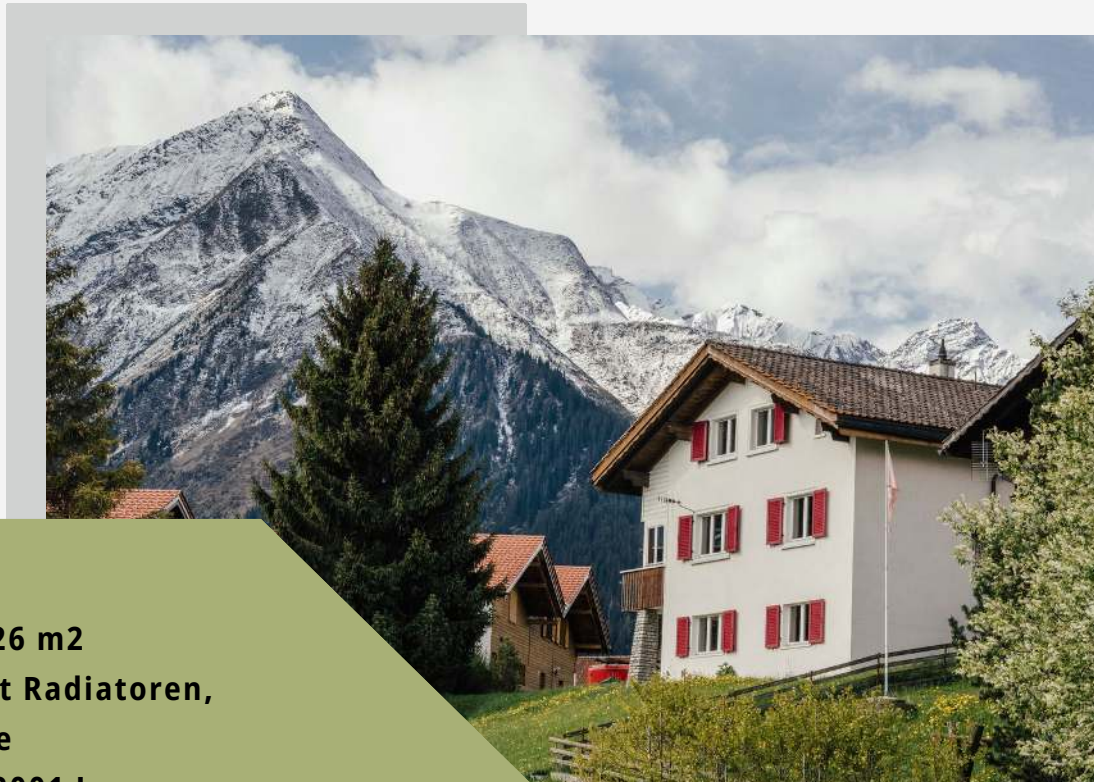


6.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit schöner Aussicht in Lumbrein, Lumnezia

Objekt Nr. 344



Baujahr **1963**

Hauptnutzfläche **ca. 126 m²**

Heizung **Ölheizung mit Radiatoren,
Holzofen in der Küche**

Renovationen **1979 & 2001 Innenrenova-
tionen/Fenster, 2015 Sanierung Dach**

Anzahl Zimmer **6.5**

Verkaufspreis

CHF 850'000

Verfügbarkeit

ab sofort

AUCH ALS
ZWEITWOHNUNG
NUTZBAR!

Beschrieb

Das 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 5092 liegt am südöstlichen Rand des Bergdorfes Lumbrein, Lumnezia. Es wurde im Jahr 1963 erstellt und in den Jahren 1979, 2001 und 2015 umfassend renoviert.

Das Wohnhaus mit ca. 126 m² Hauptnutzfläche erstreckt sich über drei Geschosse (UG, EG und DG) und verfügt über einen schönen Umschwung. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 380 m².

Der gedeckte Hauseingang befindet sich ebenerdig an der Westfassade direkt an der Kantonsstrasse und führt in einen kleinen Vorraum mit Zugang zum Korridor im Erdgeschoss. Dieser erschliesst sämtliche Räume des Geschosses sowie die Treppe ins Unter- und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, das Wohnzimmer, die Küche sowie ein Badezimmer mit WC und Badewanne. Das Wohnzimmer und die Küche verfügen über direkten Zugang zum südöstlich ausgerichteten Balkon mit einer Fläche von rund 6 m². Die Küche ist modern ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen traditionellen Holzofen/Holzherd.

Das Untergeschoss umfasst ein weiteres Schlafzimmer, den Schutzraum, den Heizungsraum sowie einen Abstellraum mit WC und Dusche, der mit geringem Aufwand umgenutzt werden kann.

Vom Gang im Untergeschoss besteht direkter Zugang zum südseitigen Aussenbereich mit attraktivem Umschwung.

Das Haus bietet das Potenzial zur Aufteilung in zwei Wohneinheiten – ein separater Zugang zum Untergeschoss ist bereits vorhanden, was die Realisierung einer Einliegerwohnung erleichtert.

Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche/WC. Ergänzend bieten drei Estrichräume unter der Dachschräge grosszügigen Stauraum.

Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Im Rahmen der Renovierungen wurden unter anderem die Bäder erneuert und im Obergeschoss ein zusätzliches Bad eingebaut. 2001 wurden neue Fenster eingebaut, im Jahr 2015 erfolgte die Sanierung des Daches sowie der Ersatz der Fensterbänke und -läden. Geheizt wird mittels Ölheizung mit Wärmeverteilung über Radiatoren. Die Heizung kann ferngesteuert werden.

Die geteerte Fläche beim Hauseingang bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Der Aussenbereich unterhalb des Hauses schafft eine gemütliche Aufenthaltsfläche mit verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten.

Impressionen Haus und Umschwung







Impressionen Wohnzimmer und Balkon



Impressionen Küche und Essbereich





Balkonzugänge zu Küche und Wohnzimmer



Impressionen Schlafzimmer und Bad EG

Schlafzimmer 1



Impressionen Eingangsbereich und Flur EG

Entrée im EG



Windfang und Haupteingang



Impressionen Schlafräume DG

Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4



Impressionen Bad DG



Impressionen Vorräume DG



Treppenaufgang vom EG zum DG



Impressionen Schlafzimmer UG

Schlafzimmer 5



Impressionen Technikräume UG

Abstellraum mit Dusche und Lavabo



Schutzraum



Heizung



Flur



Impressionen Aussenbereich Südseite



Ortschaft

Das malerische Bergdorf Lumbrein liegt im hinteren Teil der Val Lumnezia, rund 15 km von Ilanz entfernt. Es ist idealer Ausgangspunkt für Wanderungen sowie Bike- und Skitouren. Die Val Lumnezia ist ein sonnenverwöhntes Tal, das sowohl Ruhe und Abgeschiedenheit als auch vielfältige Aktivitäten bietet.

Im Dorf gibt es ein Lebensmittelgeschäft (Prima), eine Käserei, eine Autogarage, ein Hotel (Péz Regina), eine Dorfbeiz (Ustria Lumerins) sowie eine Pension (Alpina).

Vella und die Bergbahnen sind mit dem Auto oder dem ÖV in rund acht Minuten erreichbar. Das Postauto fährt Lumbrein im Stundentakt an. Im Winter verkehrt der Gratisskibus im ganzen Tal und bringt Sie bequem zu den Bergbahnen in Vella. Vom Skigebiet kann über die Heimabfahrtspiste bis nach Lumbrein hinuntergefahren werden.

Weitere Infrastruktur wie Bank, Bäckerei, Bibliothek und Arzt befindet sich in Vella. Die Stadt Ilanz mit einem sehr breiten Angebot ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.



◇ Winter in der Val Lumnezia

- Bergbahnen mit breitem Schneesportangebot im Skigebiet Obersaxen Mundaun
- Schlittel- und Winterwanderwege
- Langlaufloipe in Degen, Boulderhalle in Cumbel
- Mehrere gutbürgerliche Restaurants in den benachbarten Dörfern
- Einkaufsmöglichkeiten in den Dorf- & Hofläden im Tal und im 24/7 Laden in Vignogn

◇ Sommer in der Val Lumnezia

- Spielplätze, Mountainbike Trails, Wanderrundwege, Badesee, Kletterhalle
- 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

Lage

Die Liegenschaft befindet sich am südöstlichen Dorfrand des kultureichen Bergdorfes Lumbrein, direkt an der Kantonsstrasse, mit schöner Aussicht talauswärts. Die Besonnung ist ganztägig gut und dank der Ostausrichtung am Vormittag besonders angenehm.

Die Posthaltestelle (ca. 240 Meter Fussweg) befindet sich in kurzer Gehdistanz zum Haus und wird im Stundentakt bedient.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants im Dorf sind bequem zu Fuss erreichbar.

Das Haus kann von der Kantonsstrasse problemlos angefahren werden, was eine gute Erreichbarkeit mit dem PW gewährleistet. Auch im Winter ist eine mühelose Anfahrt möglich.



Quelle: © Toponima Digitala Lumnezia

Geographische Lage



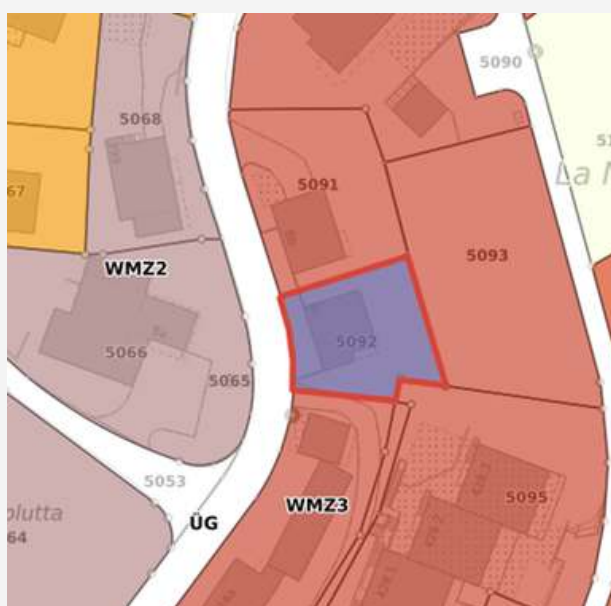
Piogn 8C
7148 Lumbrin

[Link zu Google Maps](#)
[Link zu Street View](#)

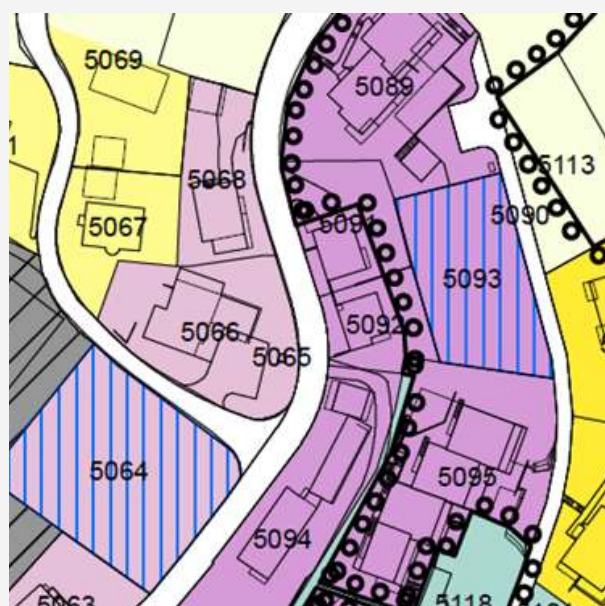
Situationsplan

Die Parzelle 5092 grenzt westlich direkt an die Kantonsstrasse, worüber auch die Zufahrt erfolgt. Ansonsten ist die Liegenschaft von überbauten Grundstücken in der Wohnmischzone 3 umgeben.



Lediglich die östlich angrenzende Parzelle (5093) ist aktuell unbebaut. Gemäss Zonenplan besteht mit der vorgesehenen Bauverpflichtung in den nächsten Jahren die Möglichkeit einer Überbauung.



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

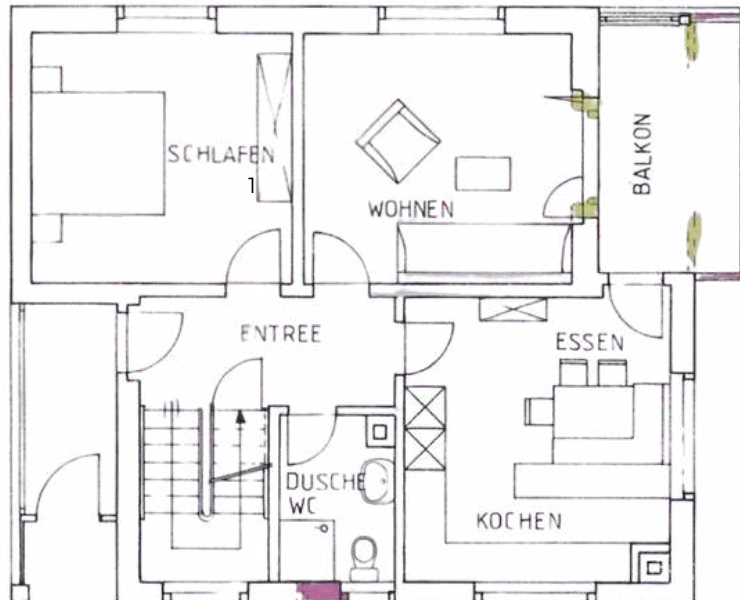


Auszug neuer Zonenplan Gemeinde Lumnezia (gemäss Informationsauflage vom 27.01.2025)

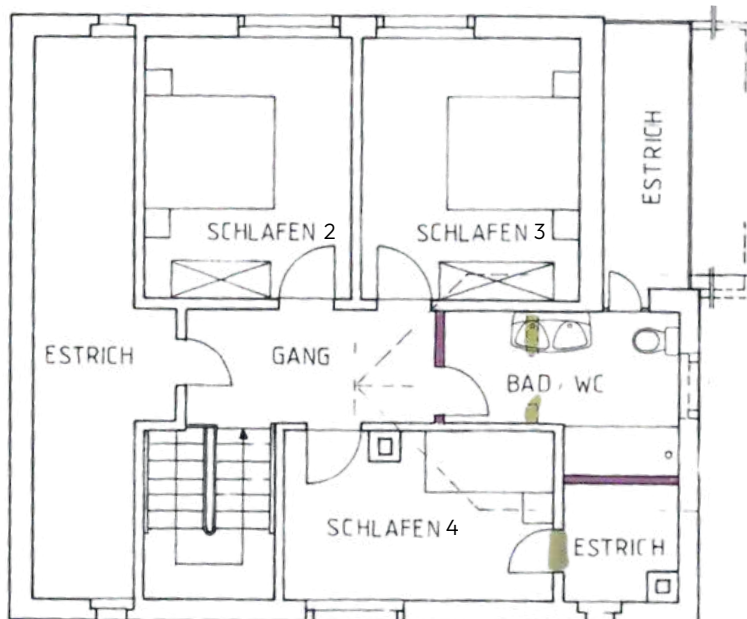
-  Wohnmischzone II (Art. 35 BauG, ES III)
-  Bauverpflichtung (Art. 15 Abs. 2 BauG / Art. 19g KRG)

Grundriss

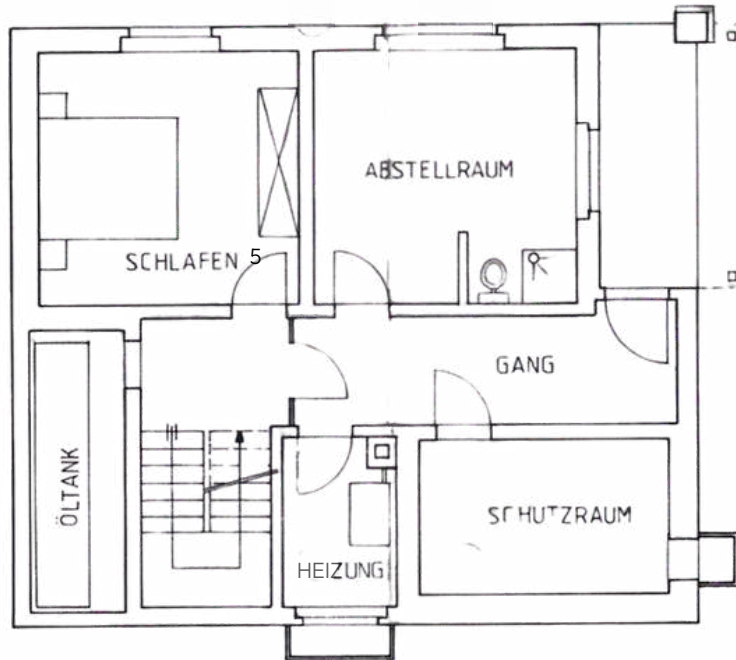
EG



DG



UG





DERUNGS **QUINTER** IMMOBILIEN

Interessiert?
Kontaktieren Sie uns.



Telefon

081 544 80 00
079 641 30 72



Web / Email

gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch



Adresse

Vigela 108
7148 Lumbrein