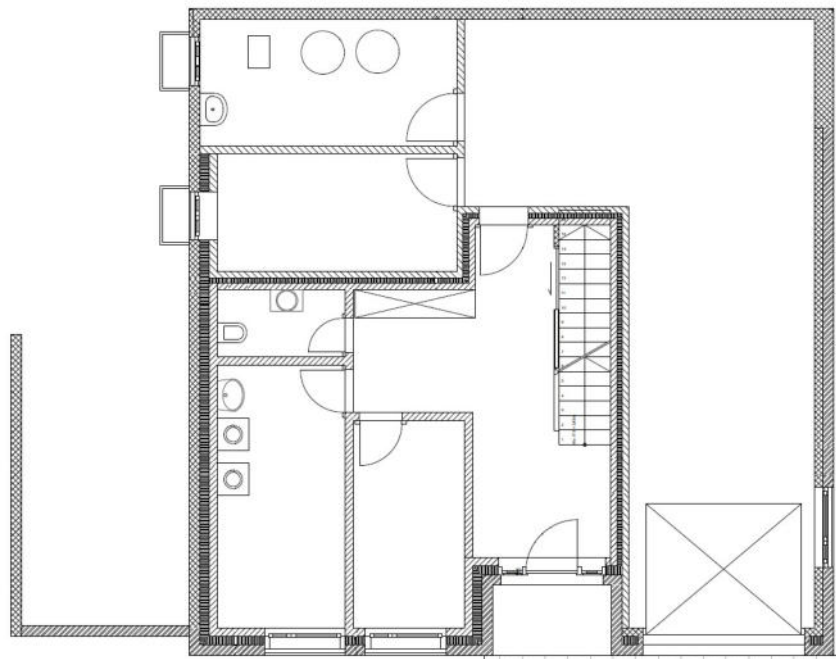


**Highlight:**  
Modernes  
rustikales  
Eigenheim

**VERKAUF**  
**Einfamilienhaus**  
**7180 Disentis/Mustér**



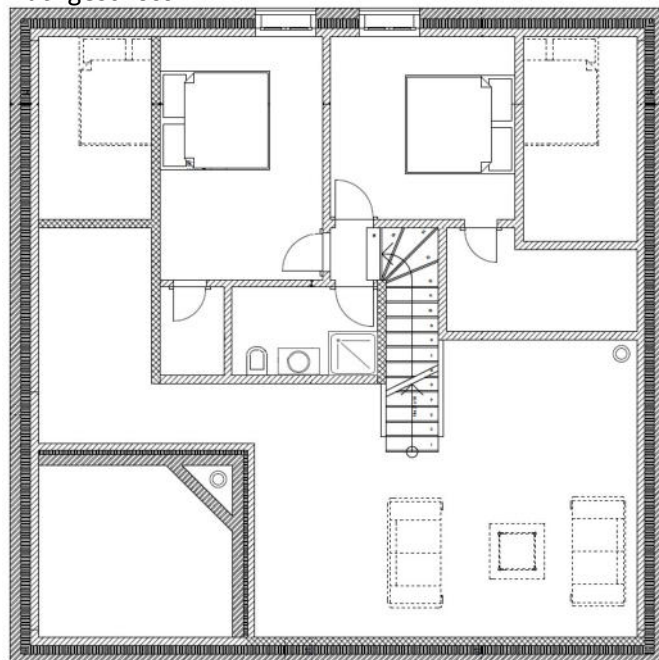
### Erdgeschoss



### Obergeschoss



### Dachgeschoss



Adresse  
Via Dulezi 10, 7180 Disentis/Mustér

Baujahr  
2014

Einwohnerzahl  
2'100

Heizungsart  
Erdsondenheizung

Steuerfuss  
99 %

PV-Anlage vorhanden?  
Nein

Grundstück-Nr.  
632

Heizverteilung  
Bodenheizung

Eigentumsart  
Alleineigentum

Anzahl Balkone  
1

Verkaufsobjekt  
Einfamilienhaus

Jährliche Nebenkosten  
CHF 3'000.00

2 Garagenparkplätze

Verkaufspreis  
Einfamilienhaus  
Inkl. Garagenbox mit 2 PP's.  
Preis auf Anfrage

Wohnfläche  
178 m<sup>2</sup>

Balkonfläche  
14 m<sup>2</sup>

Eigentumsübertragung  
Dezember 2026

Parzellengrösse  
535 m<sup>2</sup>

Estrichabteile / Garage  
8 m<sup>2</sup> / 52 m<sup>2</sup>

Lift vorhanden?  
Nein

Kurz und kompakt:  
Die wichtigsten Daten auf einen Blick

# Wohnung und Lage: Die Highlights auf einen Blick

Das im Jahr 2014 erbaute Einfamilienhaus vereint moderne Architektur mit höchstem Wohnkomfort und lässt keine Wünsche offen. Die begehrte Wohnlage im beliebten Quartier Dulezi, kombiniert mit hochwertigen Materialien und einer luxuriösen Raumaufteilung, macht dieses Einfamilienhaus zu einem wahren Bijou.

Im Inneren erwartet Sie ein stilvolles Wohnkonzept mit raffinierten Details - ein echtes Highlight im Herzen der Surselva.

**Folgende Highlights zeichnen das Einfamilienhaus aus und machen Ihren neuen Festwohnsitz einzigartig:**

- ✓ Nachhaltige Erdsondenheizung für effiziente und umweltfreundliche Energie
- ✓ Lichtdurchflutete Räume mit grossen Fenstern
- ✓ Drei stilvolle Badezimmer verteilt auf drei Etagen
- ✓ Luxuriöses Hauptbadezimmer mit Jacuzzi und edler Dusche aus Valserstein
- ✓ Eigene Etage für Gäste oder Kinder mit zwei Schlafzimmern und eigenem Badezimmer
- ✓ Behaglicher Specksteinofen für wohlige Winterabende im Wohnzimmer
- ✓ Offenes Wohnzimmer mit imposanter Raumhöhe bis unter das Dach
- ✓ Grosszügige Garderobe direkt beim Eingangsbereich
- ✓ Parkmöglichkeiten für 4 Autos (2x Garage & 2x Aussenparkplatz)
- ✓ Praktischer Bastelraum angrenzend an die Garage
- ✓ Heller Kellerraum mit Fenster und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- ✓ Lichtdurchfluteter Wintergarten mit integrierter Feuerstelle
- ✓ Sonnige Terrasse mit direktem Zugang in den Garten
- ✓ Hochwertige Küche von Bulthaup
- ✓ Kupferdach





Luxus und Funktionalität verschmelzen hier zu einem durchdachten Wohnkonzept. Dieses Einfamilienhaus beeindruckt mit hochwertiger Ausstattung und zeitloser Ästhetik – es erfüllt höchste Ansprüche und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Zuhause benötigen.

Das im Jahr 2014 erbaute Einfamilienhaus mit grosszügigem Garten und einladendem Sitzplatz beeindruckt durch seine luxuriöse Bauweise sowie die Verwendung hochwertiger Materialien. Teilweise bis zu fünf Meter hohe Räume schaffen ein unvergleichliches Gefühl von Offenheit und Freiheit. Grossflächige Fensterfronten lassen die Wohnbereiche in Tageslicht erstrahlen und sorgen für eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die moderne Erdsondenheizung überzeugt nicht nur durch niedrige Energiekosten, sondern auch durch ihre nachhaltige und umweltfreundliche Technologie.

Direkt beim Haupteingang erwartet Sie eine grosszügige Garderobe. Von hier aus gelangen Sie bequem in die Garage oder den Keller. Auf derselben Ebene befinden sich zudem ein heller Büroraum, eine stilvolle Nasszelle sowie die funktionale Waschküche – ausgestattet mit Waschmaschine und Tumbler.

Über die Treppe gelangen Sie in den offenen Wohnbereich, in dem Küche und Wohnzimmer harmonisch miteinander verschmelzen. Die exklusive Bulthaup-Küche mit integrierten Miele-Geräten setzt ein klares Statement für Design, Qualität und Funktionalität. Sie bildet das stilvolle Zentrum des Raumes und macht Kochen zum Erlebnis. Die bis unter das Dach reichenden Wände und die Raumhöhe von bis zu fünf Metern schaffen ein Wohngefühl voller Weite und Grosszügigkeit.

Grosszügige Fensterflächen lassen die Natur in den Innenraum fliessen und schaffen eine warme, freundliche Atmosphäre. Die offene Gestaltung lädt zum Verweilen ein und macht diesen Bereich zum lebendigen Herzstück des Hauses.

Die traumhafte Aussicht Richtung Süden macht das Wohnzimmer zu einem Ort der Entspannung und des Genusses – besonders gemütlich wird's im Winter, wenn der Specksteinofen wohlige Wärme spendet. Die offene Küche mit eleganter Kochinsel bietet reichlich Platz und ist wie geschaffen für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein echtes Highlight für Grillliebhaber ist der fest integrierte Grill im Wintergarten. Die verglaste Konstruktion bietet angenehmen Schutz vor Wind und Wetter, lässt dennoch viel Tageslicht herein und schafft ein naturnahes Ambiente. Der Raum ist zwar nicht vollständig geschlossen wie ein klassischer Wintergarten, bietet jedoch verlässlichen Schutz vor Wind und Wetter. Von hier gelangen Sie direkt zum gemütlichen Sitzplatz und weiter in den liebevoll gepflegten Garten.

Im hinteren Bereich der Wohnung erwartet Sie die private Rückzugsoase. Das grosszügige Elternschlafzimmer begeistert mit einem begehbaren Kleiderschrank und viel Platz zum Entspannen. Zwischen den beiden Zimmern befindet sich das luxuriöse Hauptbadezimmer – ausgestattet mit einem Jacuzzi, der nach einem langen Tag zum Abschalten einlädt. Die mit Valserstein verkleidete Dusche sorgt an heissen Sommertagen für eine erfrischende Abkühlung und rundet das Wellnessgefühl perfekt ab.

Über eine weitere Treppe gelangen Sie in den Gästebereich, der mit einem eigenen Badezimmer inklusive Dusche und WC ausgestattet ist. Zusätzlich stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, die jeweils über einen praktischen Abstellraum verfügen. Dieser Bereich vereint Privatsphäre mit Komfort und ist ideal für Gäste oder als zusätzlicher Rückzugsort für die Familie.



Die Wohnung: Luxuriös und einzigartig









Disentis: ein Ort für Erholung und Abenteuer

1. Einfamilienhaus
2. Hängebrücke «La Pendentia»
3. Sportcenter Fontauna
4. Bergbahnen Disentis
5. Bahnhof Disentis
6. Volksschule Disentis
7. Gymnasium Kloster Disentis
8. Langlaufloipe



# Disentis/Mustér: Das Klosterdorf Ihr zukünftiger Lebensmittelpunkt.



Disentis hat sich zu einer attraktiven Ganzjahrestourismusregion entwickelt, die Ihnen zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten bietet. Geniessen Sie die winterlichen Tage im Skigebiet Disentis-Sedrun-Andermatt, das mit 32 Anlagen und 180 Pistenkilometern aufwartet. Neben dem umfangreichen Skigebiet erwarten Sie auch zahlreiche weitere Aktivitäten wie Schneeschuhwandern, Langlaufen, Skitouren, Freeriden und Schlittschuhlaufen.

Im Sommer stehen Ihnen die Bergbahnen ebenfalls zur Verfügung, was Disentis zum idealen Ausgangspunkt für Wanderungen, Hochtouren, Klettergärten und Gleitschirmstartplätze macht. Seit 2021 gibt es zudem einen Flowtrail, der Bikebegeisterten von Gross bis Klein viel Freude bereitet.

Das Sportzentrum Disentis bietet Ihnen zusätzlich Möglichkeiten zum Minigolf, Tennis und Indoorklettern. Dieses Zentrum wird demnächst umfassend saniert, um Ihnen ein noch breiteres und attraktiveres Angebot zu bieten. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Disentis zu bieten hat!

Lassen Sie sich von der beeindruckenden Barockarchitektur des Benediktinerklosters Disentis begeistern, in dem sich auch die renommierte Gymnasialschule befindet. Nehmen Sie an einer informativen Führung teil und entdecken Sie die Geschichte und Kultur dieses einzigartigen Ortes.

In der Gemeinde Disentis erwarten Sie zahlreiche Restaurants, Lebensmittelläden, eine Bäckerei und eine Metzgerei, die Ihnen vielfältige Einkehr- und Versorgungsmöglichkeiten mit regionalen Produkten bieten. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Bekleidungs- und Sportgeschäfte, die alles Notwendige für Ihren Aufenthalt bereithalten.

Dank der „Goldencard“, die nur CHF 333.– für Erwachsene und CHF 33.– für Kinder kostet, geniessen Sie freien Zugang zu sämtlichen Attraktionen in Disentis, Sedrun und Andermatt. Dazu zählen unter anderem die Skigebiete, Sportanlagen, Museen und viele weitere Freizeitangebote.



## Fahrzeiten zu umliegenden Ortschaften

	Zug	Auto
Zürich	2 h 38 Min.	2 h 7 Min.
Andermatt	1 h 16 Min.	40 Min.
Chur	1 h 22 Min.	55 Min.
Ilanz	44 Min.	33 Min.
Bellinzona	2 h 45 Min.	1 h 22Min.

## In der Nähe Ihrer neuen Wohnung

Bergbahnen Disentis	1300Meter
Einkaufsmöglichkeiten	500 Meter
Banken	600 Meter
Bahnhof Disentis	500 Meter
Volksschule Disentis	230 Meter
Sportzenter Fontauna	1'000 Meter



### Skiarena Andermatt-Sedrun-Disentis

180 Pistenkilometer in zwei Kantonen sorgen für die nötige Abwechslung auf dem Snowboard und auf den Skiern. Von Einsteiger bis Profis, Sie finden garantiert die geeignete Skipiste.

### Langlauf

Entlang des Rheins erleben Sie von Disentis nach Trun auf der 30 Kilometerloipe die Winterlandschaft beim Training .



### Skitouren

Schöne Aufstiege, traumhafte Aussichten und unvergessliche Abfahrten. In der Region Disentis/Mustér sind erlebnisreiche Skitouren garantiert, wie bei diesem Bild von Sedrun auf dem Weg zum Chrüzlistock.



### Schlitteln

In der Region Disentis erleben Sie und Ihre Familie rasante Schlittelvergnügen. Nach der Winterwanderung zum Startort geniessen Sie zuerst das Abendessen im Restaurant. Gestärkt vom Essen nehmen Sie die Schlittelpiste unter die Kufen.



### Winter- und Schneeschuhwandern

Erleben Sie traumhaft verschneite Winterlandschaften auf den vielen ausgeschilderten Winter- und Schneeschuhwanderwegen.

### Schlittschuh

Geniessen Sie die gute Bergluft auf dem Eisfeld des Sportzentrums Fontauna mit bester Sicht auf die Berglandschaft



Disentis erleben.

Zur Website  
Disentis-Sedrun Tourismus



# Disentis/Mustér: Das Winterwunderland



### Wandern

Wanderwege, wohin das Auge reicht. Entdecken Sie täglich neue Seen, Blumenwiesen und Gipfeln mit wunderschöner Aussicht. Bei über 350 Kilometer markierte Wanderwege haben Sie die Qual der Wahl.

### Klettern

In der Kletterhalle im Sportzentrum Fontauna in Disentis, oder an der Felswand bei Lai Alv, welche von der Bergbahn Disentis erreichbar ist. Für jedes Niveau finden Sie hier die passende Route.



### Biken

Abwechslung garantiert. Ob auf alpine Routen, präparierten und ausgeschilderten Bikwegen oder auf Forststrassen. Die Region Disentis bietet für jede Könnertstufe den passenden Trail.



### Golf

Im näheren Umkreis von Disentis befinden sich verschiedene Golfplätze. Schlagen Sie bei frischer Bergluft in Sedrun, Sagogn, Brigels oder Andermatt ab.



### Gleitschirm

Das Gebiet um Disentis ist aufgrund seiner Thermik eine beliebter Ort für Gleitschirmflieger. Auch der Weltcupcross hat bereit in Disentis halt gemacht.

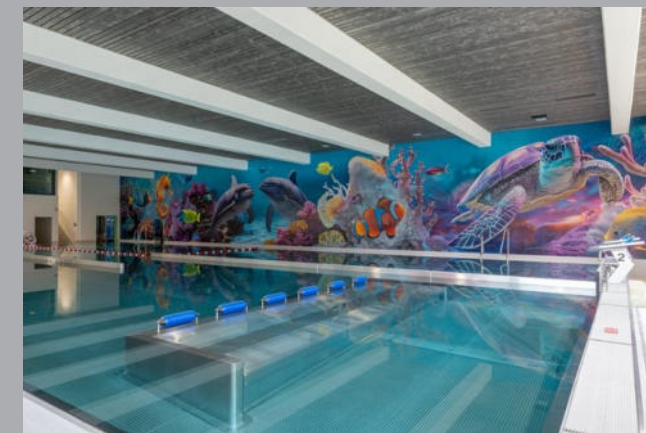
### Tennis

Üben Sie Ihren Aufschlag auf einem der drei Sandplätzen im Sportzentrum Fontauna in Disentis/Mustér.



### Hängebrücke La Pendentia

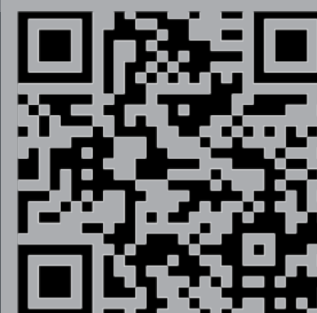
Eine Hängebrücke, die begeistert. Entdecken Sie bei Ihrem Spaziergang die spektakuläre Aussicht über Schluchten, Wälder und das Tal von Disentis. Die längste Hängebrücke Graubündens lässt sich ideal mit einer Wanderung verbinden. Ein luftiges Erlebnis für Gross und Klein.



### Bogn Sedrun

Ein Ort zum Entspannen und Geniessen. Gönnen Sie sich wohlthuende Stunden im warmen Wasser, umgeben von Bergen und frischer Alpenluft. Innen- und Aussenbecken, Sauna und Dampfbad laden zum Verweilen ein. Ruhe und Erholung für Körper und Geist.

Disentis/Mustér:  
Keine Zeit, sich zu langweilen



Sportparadies Disentis erleben

Zur Webseite Bergbahnen Disentis.

# Konditionen und Kontakt: Wir freuen uns auf Sie.

## Verkaufspreis

Einfamilienhaus  
Inkl. Garagenbox für 2 Autos  
Preis auf Anfrage

## Nebenkosten Verkauf

Handänderungssteuer	2.00 %
Erstellung Kaufvertrag	0.10 %
öffentliche Beurkundung	0.10 %
<u>Eintragung Grundbuch</u>	<u>0.10 %</u>
Total Prozentsatz vom Verkaufspreis	2.30 %
Anteil Käufer	1.15 %
Anteil Verkäufer	1.15 %

*Allfällige Kosten wie Eintragung Grundpfandrecht gehen zu Lasten des Käufers.*

## Verkaufsablauf

- Besichtigung des Objektes
- Zugang zu den erweiterten Unterlagen
- Abgabe Verkaufsangebot
- Zuschlag an den Kaufinteressenten

## Kontakt



Edgar Durschei  
081 936 46 00  
[immobilien@durschei.ch](mailto:immobilien@durschei.ch)

*Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit sämtlicher erteilten Informationen wird keine Haftung übernommen und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Bei Käufervermittlungen durch Dritte besteht kein Provisionsanspruch oder Spesenerstattung.*