

Highlight:

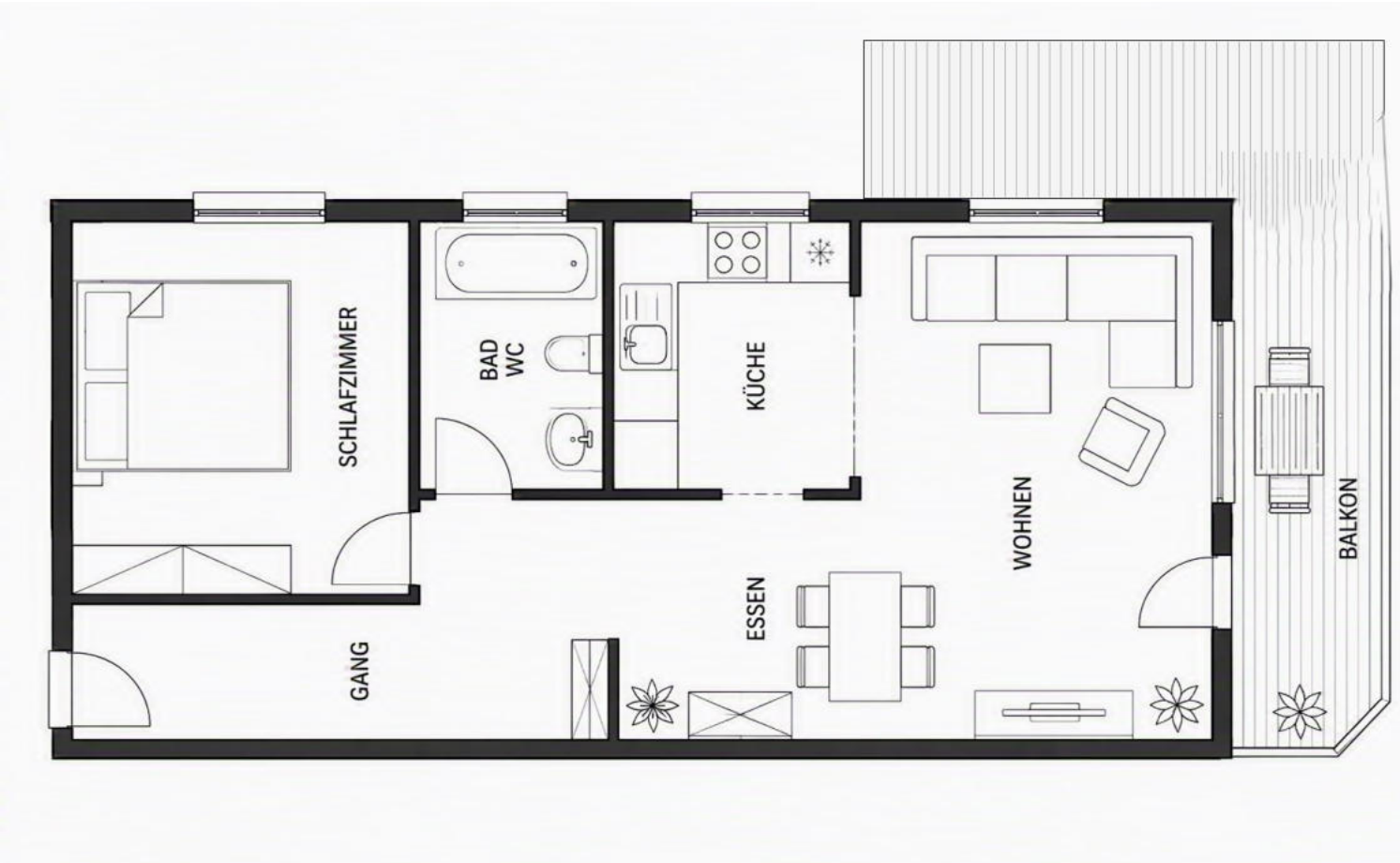
Alpiner Rückzugsort
mit sonnigem
Balkon

VERKAUF

2.5 Zimmer-Ferienwohnung

7166 Trun





Adresse
Via Plauns 2, 7166 Trun

Grundstück-Nr.
1911

Steuerfuss
95%

Eigentumsart
Stockwerkeigentum (nicht im Baurecht)

Verkaufsobjekt
2.5 Zimmer-Ferienwohnung
1 Auto-Einstellplatz

Geschoss
Obergeschoss / Dachgeschoss

Wohnfläche
63.5 m²

Balkonfläche
15 m²

Anteil Wertquote
154 / 1'000

Anlagen zur Mitbenutzung
Saunaraum, Skiraum, Waschküche

Lift vorhanden?
nein

Baujahr
1983

Renovationen Wohnung
2024 Plattenboden Küche
2016-2017 Renovation gesamte Wohnung
(ausser Badezimmer)

Renovationen Liegenschaft
2025 Dachsanierung
2026 Ersatz Heizung

Heizungsart
Luft-Wasser-Wärmepumpe (2026)

Heizverteilung
Radiatoren

Jährliche Nebenkosten (inkl. Einlage EF)
CHF 5'000.00

Jährliche Äufnung Erneuerungsfonds
CHF 15'000.00

Stand Erneuerungsfonds per 31.03.2026
CHF 19'389.00

Verkaufspreis
CHF 425'000.00 Wohnung
CHF 25'000.00 Tiefgaragenplatz
CHF 450'000.00 Total

Eigentumsübertragung
nach Vereinbarung

Kurz und kompakt:
Die wichtigsten Daten auf einen Blick.

Wohnung und Lage

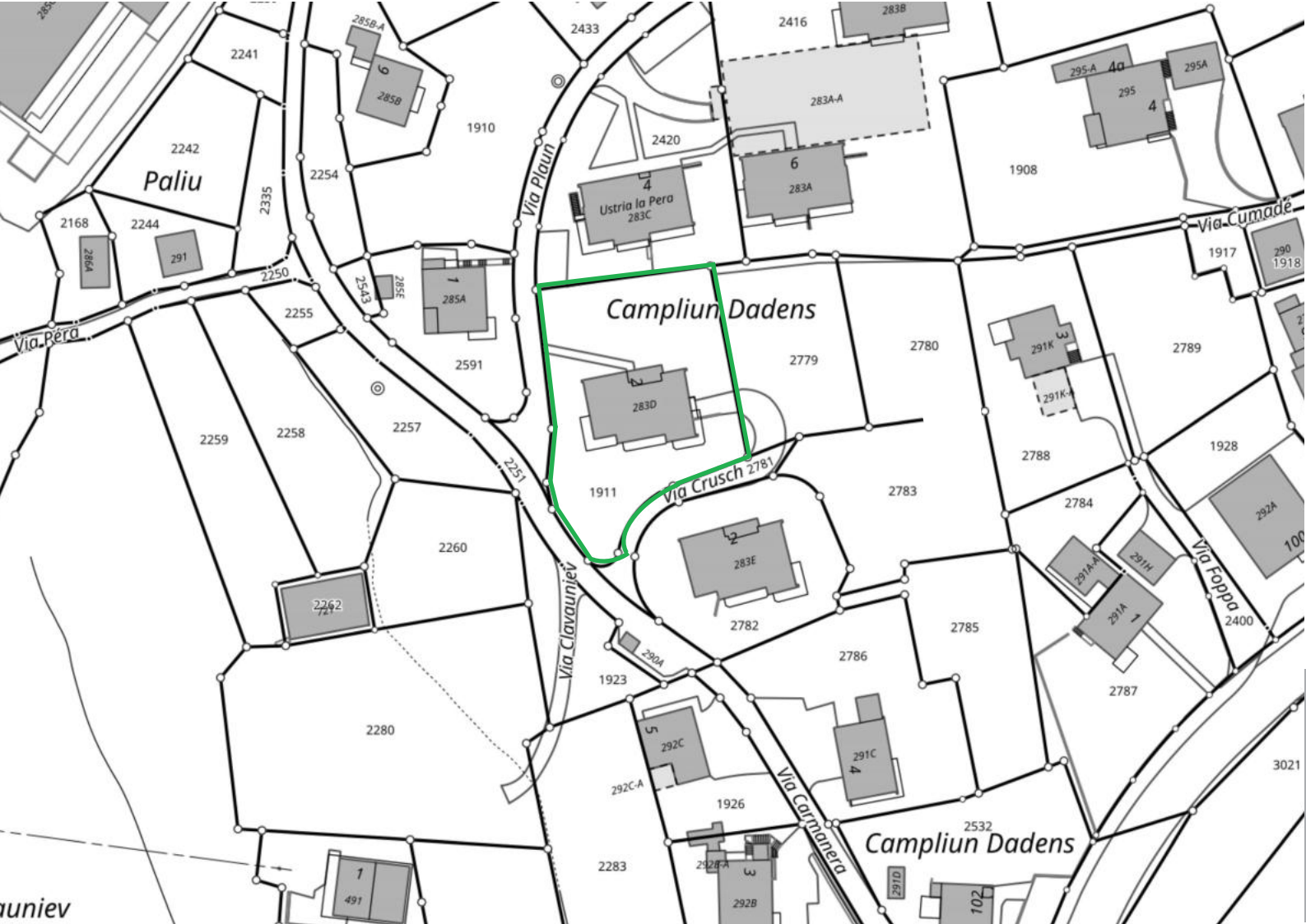
Die Highlights auf einen Blick

Die Wohnung befindet sich in Campliun, Gemeinde Trun. Die idyllische, naturnahe Lage sowie die schöne Aussicht verleihen dieser Ferienwohnung einen einzigartigen Charme. Die Lage der Wohnung ist ideal als Ausgangspunkt für verschiedene Aktivitäten in der Region.

Folgende Highlights zeichnen die 2.5 Zimmerwohnung aus und machen Ihre neue Ferienwohnung einzigartig:

- ✓ Cheminée im Wohnzimmer
- ✓ Plattenboden in der Küche und Badezimmer
- ✓ Laminatboden im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- ✓ Dachschräge im Wohnzimmer mit imposanter Raumhöhe
- ✓ Galerie vom Wohnbereich aus zugänglich
- ✓ Moderne Küche
- ✓ Geräumiger und überdachter Balkon
- ✓ Wunderschöne Aussicht
- ✓ Nachhaltige Energie dank der Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ✓ Eigener Kellerabteil
- ✓ Waschküche zur Mitbenützung
- ✓ Sauna zur Mitbenützung
- ✓ Busstation in unmittelbarer Nähe





Willkommen in Ihrer charmanten 2.5 Zimmer-Wohnung in den Bündner Bergen. Hier erwartet Sie ein gemütliches Zuhause, das mit einer gelungenen Kombination aus Funktionalität und angenehmem Wohnkomfort überzeugt.

Die Wohnung präsentiert sich in einem liebevoll renovierten und gepflegten Zustand und bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, ohne Umwege anzukommen und Ihre Auszeit in den Bergen sofort zu geniessen. Die durchdachte Gestaltung sorgt für eine harmonische Wohnatmosphäre auf kompakter Fläche.

Der offene Wohn- und Essbereich mit dem einladenden Kamin schafft die perfekte Atmosphäre für gesellige Abende. Der Wohnbereich sowie das Schlafzimmer sind mit warmem Laminat ausgestattet.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den grosszügigen, überdachten Eckbalkon. Hier geniessen Sie viele Sonnenstunden, sowie eine wunderschöne Aussicht. Dank des vorhandenen Sonnenstorens lässt sich bei Bedarf angenehmen Schatten schaffen. Der Balkon bietet den idealen Ort zum Entspannen, Verweilen und Geniessen.

Das helle Schlafzimmer verfügt über einen pflegeleichten Laminatboden und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Als besonderes Plus steht auf der Galerie, die vom Wohnbereich zugänglich ist, eine zusätzliche Schlafgelegenheit zur Verfügung, ideal für Gäste oder als gemütlicher Rückzugsort.

In der offenen, modernen Küche finden Sie ausreichend Platz, um köstliche Mahlzeiten zuzubereiten. Sie nutzt den vorhandenen Platz effizient und bietet gleichzeitig ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer, im ursprünglichen Ausbaustandard, ist mit einer Badewanne ausgestattet, die nach einem erlebnisreichen Tag in den Bergen zu entspannenden Wohlfühlmomenten einlädt. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein Lavabo mit praktischem Spiegelschrank sowie ein WC.

Ein eigener Einstellplatz in der Tiefgarage steht Ihnen zur exklusiven Nutzung zur Verfügung und bietet zusätzlichen Komfort. Um Ihr Ferienerlebnis vollkommen zu machen, steht Ihnen eine Sauna zur Mitbenützung zur Verfügung.

Dank der nahe gelegenen Haltestelle des öffentlichen Verkehrs profitieren Sie von einer komfortablen und unkomplizierten Anbindung an die umliegenden Orten. Beliebte Destinationen wie Disentis, Brigels und Obersaxen sind bequem und gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar.

Die Region Disentis begeistert das ganze Jahr über mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ob Wintersport auf bestens präparierten Pisten oder abwechslungsreiche Aktivitäten wie Wandern und Radfahren in den wärmeren Monaten – hier kommt jeder auf seine Kosten.

Diese Wohnung ist der perfekte Ausgangspunkt, um die Schönheit der Region zu entdecken und erholsame Tage inmitten der Alpen zu verbringen – ein Rückzugsort, der Komfort und Naturerlebnis vereint.

Die Wohnung: Komfortabel und vielseitig







Trun: Das Kulturzentrum in der Surselva



Fahrzeiten zu umliegenden Ortschaften

	Zug	Auto
Zürich	2 h 30 Min.	2 h 15 Min.
Andermatt	1 h 28 Min.	58 Min.
Chur	1 h 12 Min.	55 Min.
Ilanz	35 Min.	20 Min.
Disentis	15 Min.	13 Min.

In der Nähe Ihrer neuen Wohnung

Bergbahnen Disentis	11'700 Meter
Einkaufsmöglichkeiten Volg	1'400 Meter
Banken	1'500 Meter
Bahnhof Trun	1'700 Meter
Haltestelle Bus	230 Meter
Garage / Tankstelle	2'000 Meter



Infrastruktur

Die Gemeinde Trun mit 1'142 Einwohnern liegt auf 811 Meter über Meer. Ein Lebensmittelladen, Bank sowie diverse Einkehrmöglichkeiten finden Sie in der Gemeinde Trun vor. Mit einem eigenen Bahnhof ist Trun und einer Haltestelle in Campliun auch mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen.

Im Winter starten Sie von Trun mit den Langlaufskis, über eine 30 Kilometer lange Loipe bis nach Disentis. Am Abend steht in Trun ebenfalls eine Nachtloipe für Sie bereit. Wunderbare Schneeschuh- und Skitouren erlebnisse erleben Sie ebenfalls direkt vor Ihrer Haustüre.

Verkehrsanbindung

Trun ist dank dem Lukmanier- und Oberalppass von überall her sehr gut erreichbar. Egal ob Sie von Zürich, von Uri oder vom Tessin anreisen, Sie sind innert Kürze in Ihrer neuen Wohnung. Der Lukmanier ist ganzjährig geöffnet. Über den Oberalppass nach Trun gelangen Sie im Winter mit dem Zug.

Von Trun sind viele bekannte Skigebiete wie die Skiarena Disentis-Sedrun Andermatt, Brigels, Obersaxen oder Flims-Laax-Falera sehr gut erreichbar. In Campliun unweit der Wohnung, befindet sich der Skilift Péra. Er ist besonders für Kinder geeignet und somit ideal für die ersten Schwünge im Schnee

Freizeit

Ohne Nutzung von Transportmittel können Sie direkt von Zuhause aus zu schönen Wanderungen aufbrechen und die atemberaubende Kulisse der Bündner Bergwelt bestaunen. Auch erholsame Spaziergänge oder Fahrradtouren entlang des Rheins können dank geringer Steigungen mit der ganzen Familie unternommen werden.

Kultur

Trun ist als Geburtsort des berühmten Malers und Bildhauers Alois Carigiet bekannt, dessen Werke die Bündner Kultur und Lebensweise widerspiegeln. Besonders sehenswert sind der Kunstpfad Trun, der Kunst und Landschaft miteinander verbindet, sowie das Museum Cuort Ligia Grischa, das die Geschichte der Region und des Grauen Bundes anschaulich vermittelt. Diese kulturellen Angebote machen Trun zu einem wichtigen Ort für Kunst, Geschichte und rätoromanisches Kulturerbe.



1. Wohnung
2. Bushaltestelle
3. Langlaufloipe
4. Skilift Péra
5. Disentis/Mustér
6. Trun

Trun Campliun: ein Ort für Erholung und Kultur



Skigebiet

Von Trun sind viele bekannte Skigebiete wie die Skiarena Disentis-Sedrun Andermatt, Brigels, Obersaxen oder Flims-Laax-Falera sehr gut erreichbar.

Langlauf

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



Skitouren

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



Schlitteln

In der Region 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 Natureisfeld Trun oder auf dem Sportzentrums Fontauna mit bester Sicht auf die Berglandschaft



Region Surselva
Das Winterwunderland.



Wandern

Wanderwege, wohin das Auge reicht. Entdecken Sie täglich neue Seen, Blumenwiesen und Gipfeln mit wunderschöner Aussicht.

Biken

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



Gleitschirm

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



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.



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.



Golf

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



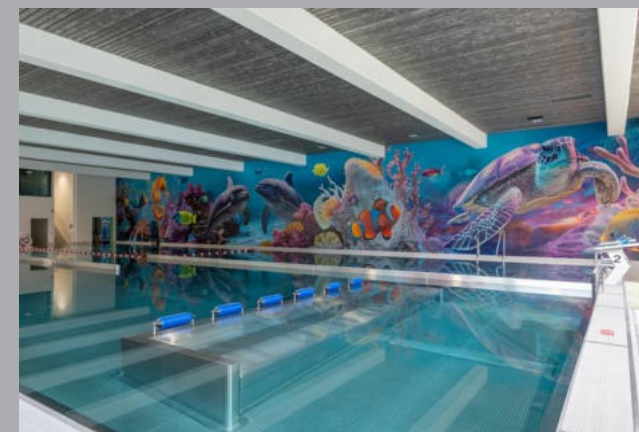
Tennis

Üben Sie Ihren Aufschlag auf einem der drei Sandplätzen beim Campingplatz.



Bogn Sedrun

Ein Ort zum Entspannen und Geniessen. Gönnen Sie sich wohltuende 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.



Kunstpfad

Der Kunstpfad in Trun erstreckt sich über rund 1.5 km und zeigt Exponate verschiedenster Stile und Materialien. Die Ausstellerinnen und Aussteller kommen sowohl aus der Region als auch aus der ganzen Schweiz und darüber hinaus.



Region Surselva:
Keine Zeit, sich zu langweilen

Konditionen und Kontakt:

Wir freuen uns auf Sie.

Verkaufspreis	CHF 425'000.00	2.5 Zimmer-Wohnung
	<u>CHF 25000.00</u>	<u>1 Tiefgaragenparkplatz</u>
	CHF 450'000.00	Total

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



Cédric Flepp
081 936 46 00
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.