

**4 ½ Zimmer-Eigentumswohnung
„Tgèsa Caplutta“**

7188 Sedrun / Via S. Onna 18A

VERKAUFSdokumentation:

- Neuwertige und vollständig eingerichtete 4 ½ Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Wintergarten, Kellerabteil Und zwei Autoabstellplätzen im Freien
- zentrale, sonnige und ruhige Lage mit schöner Bergsicht in Sedrun-Camischolas



BERATUNG/VERKAUF:

conversa.gr treuhand ag
Cadruvi 2

CH-7188 Sedrun

☎ 081 / 920 47 47

Fax 081 / 920 47 48

info@conversa.gr

www.conversa.gr

Beschrieb 4 ½ Zi-Eigentumswohnung «Caplutta» in Sedrun

Alpiner Charme mit modernem Wohnkomfort

An attraktiver, zentraler und dennoch ruhiger Lage in Sedrun erwartet Sie diese gepflegte und vollständig eingerichtete **4½-Zimmerwohnung** mit einer **Verkaufsfläche von 80 m²**. Die Wohnung vereint den Charme der Bündner Bergwelt mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet ideale Voraussetzungen sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch für entspannte Ferientaufenthalte.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre **helle und freundliche Atmosphäre**. Die grosszügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die harmonische Gestaltung der Räume vermittelt Gemütlichkeit und lädt zum Verweilen ein.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum **grosszügigen Wintergarten**. Dieser erweitert den Wohnraum auf ideale Weise und bietet zu jeder Jahreszeit einen geschützten Ort zum Entspannen, Geniessen und Zusammensein.

Die **moderne Küche** ist funktional ausgestattet und verfügt über sämtlichem Komfort. Drei Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Zur Wohnung gehören zwei Aussenparkplätze auf der Nordseite des Gebäudes. Für Besitzer eines Elektrofahrzeugs steht bereits eine E-Ladestation zur Verfügung. Die **moderne und neu installierte Wärmepumpenheizung** sorgt zudem für eine energieeffiziente und nachhaltige Wärmeversorgung.

Ein besonderer Vorteil dieser Liegenschaft ist ihr Status als **altrechtliche Ferienwohnung**. Dadurch kann die Wohnung sowohl als Erstwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz genutzt werden.

Sedrun liegt eingebettet in die beeindruckende Bergwelt der Surselva und nahe der **Rheinquelle**. Die Region bietet ganzjährig ein abwechslungsreiches Freizeit- und Erholungsangebot. Im Winter locken die **Skigebiete Andermatt-Sedrun und Disentis** mit bestens präparierten Pisten, während im Sommer zahlreiche Wander- und Bikewege die alpine Landschaft erschliessen. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige kulturelle, sportliche und touristische Attraktionen.

Diese attraktive Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die **Ruhe, Natur und Lebensqualität** schätzen und gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur in einer der schönsten Alpenregionen der Schweiz profitieren möchten.

Beschrieb 4 ½ Zi-Eigentumswohnung «Caplutta» in Sedrun

Lage

- Sedrun-Camischolas, an zentraler Lage
- Aussichtreiche und sonnige Wohnanlage
- ÖV-Anbindung Bahnhof Sedrun oder Busanbindung
- Ruhig gelegen, abseits der Passtrasse zum Oberalp
- Ganzjährige, sichere Zufahrt

Besonderheiten

- Schöne Bergsicht vom Wintergarten
- gepflegte Wohnung (ausschliesslich Eigennutzung)
- Wärmepumpe
- Innenausbau mit viel Charme
- Neue Küche mit umfassendem Komfort
- Keller und Waschküche
- Stockwerkeigentum (3 Wohnungen)

Wohnfläche

- 4 ½ Zi-Familienwohnung im EG
Nettonutzfläche 71.6 m²
Verkaufsfläche ca. 80.0 m²
(inkl. Keller und Waschküche)

Konditionen

- | | | |
|-------------------------------|-----|------------|
| • 4 ½ Zi-Eigentumswohnung | CHF | 680'000.00 |
| • 2 Autoabstellplätze | CHF | 30'000.00 |
| • Inventar/Möbeleinrichtungen | CHF | 20'000.00 |

Beratung/Verkauf

conversa.gr treuhand ag
Cadruvi 2
CH-7188 Sedrun
☎ 081 / 920 47 47
info@conversa.gr
www.conversa.gr



Kapelle in Camischolas

Fotoaufnahmen 4 ½ Zi-Eigentumswohnung „Caplutta“



Wohnraum mit Küche



Wohnraum mit Sicht auf Wintergarten

Fotoaufnahmen 4 ½ Zi-Eigentumswohnung „Caplutta“



Wohnraum mit Esstisch



Schlafzimmer 1

Fotoaufnahmen 4 ½ Zi-Eigentumswohnung „Caplutta“



Schlafzimmer 2



Badzimmer mit Dusche

toaufnahmen 4 ½ Zi-Eigentumswohnung „Caplutta“



Aussicht vom Wintergarten

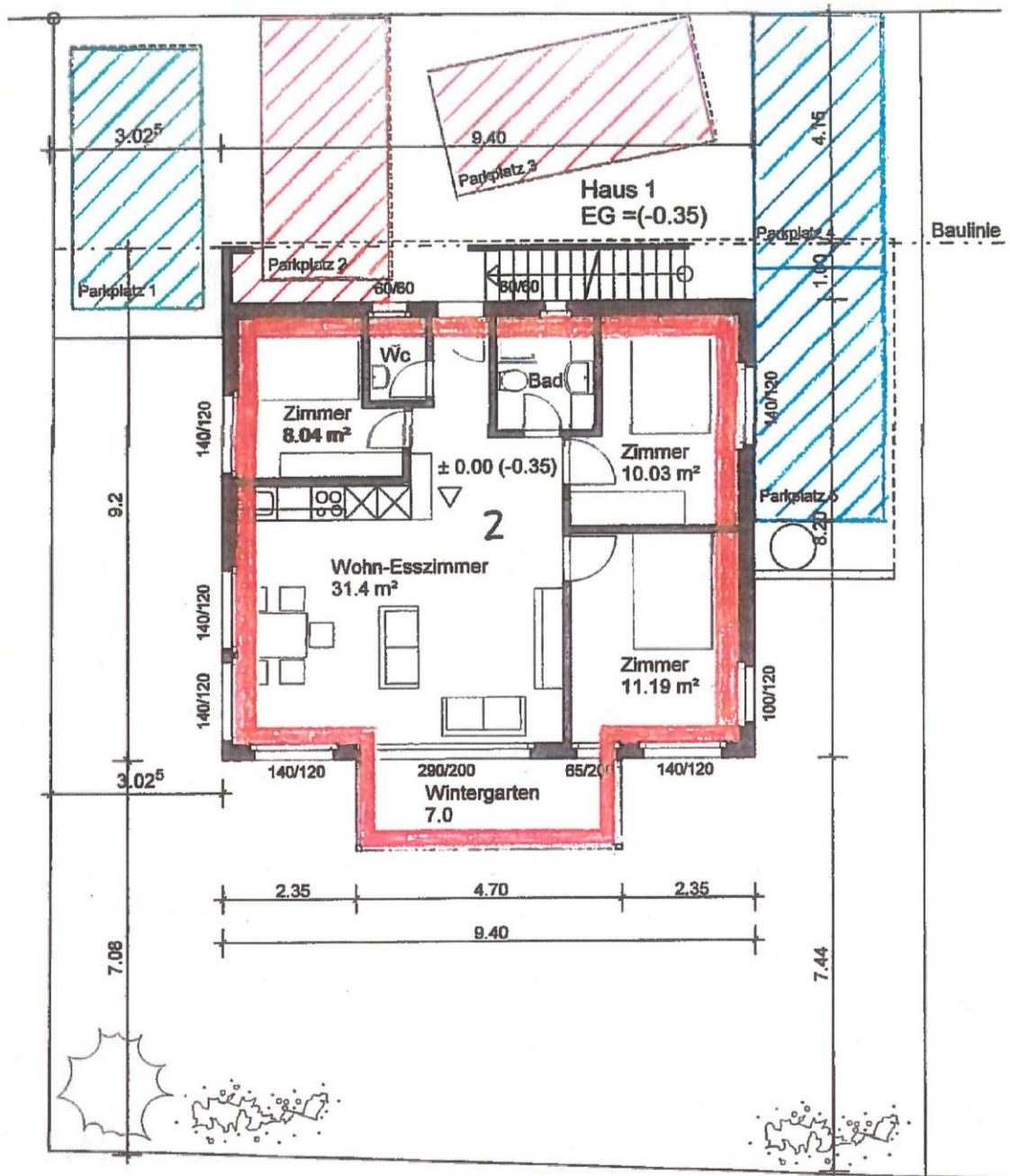


Eingangsbereich mit Aussenparkplätze

Fotoaufnahmen 4 ½ Zi-Eigentumswohnung „Caplutta“



Aussenfassaden mit Wintergarten



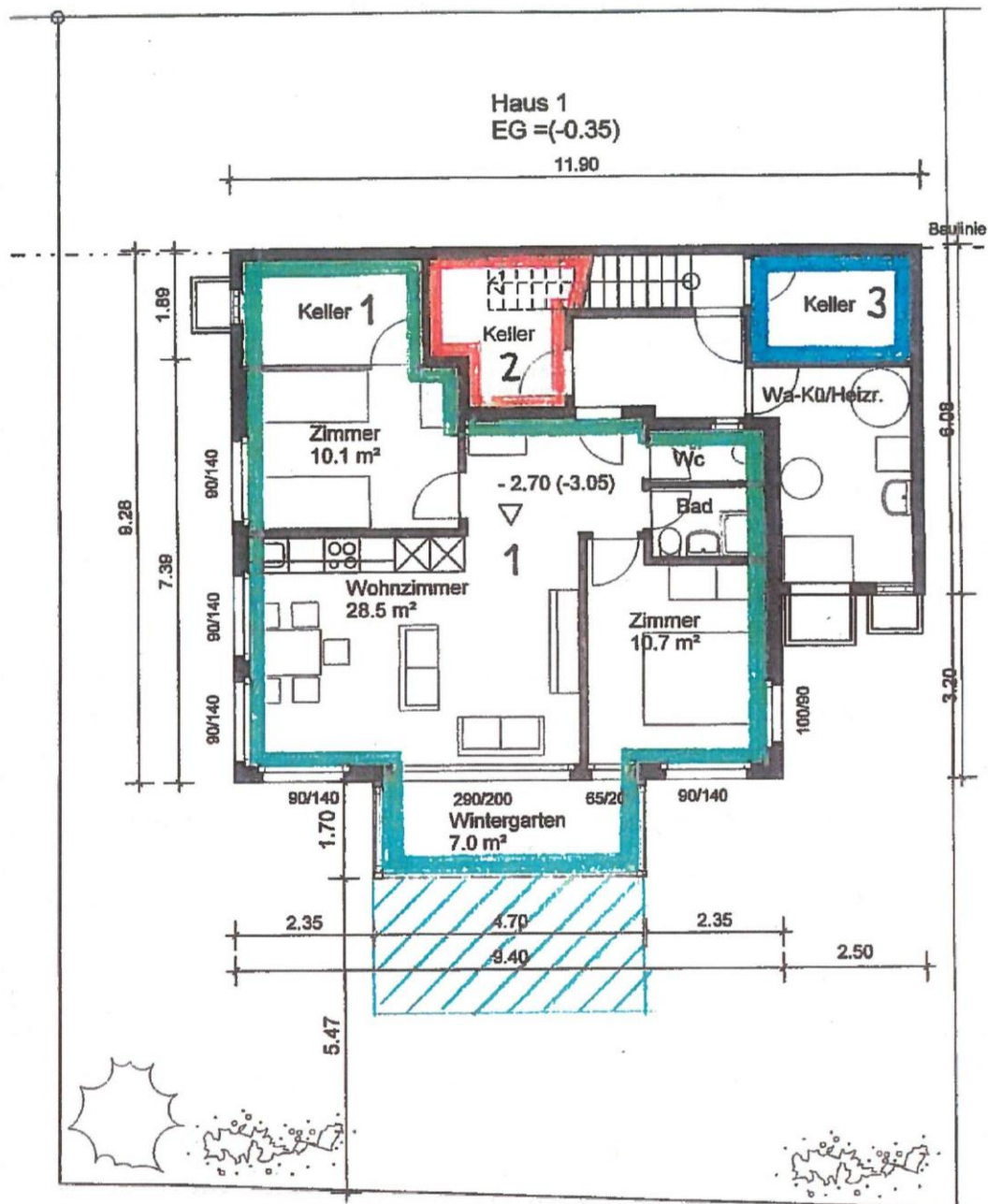
Überbauung "Caplutta"

7188 SEDRUN
GEMEINDE TUJETSCH
PARZELLE NR. 573

BAUHERR: BAUGESELLSCHAFT "CAPLUTTA"
c/o ARCHITEKTURBÜRO P. HALON
Erdgeschoss Haus 1

DATUM	10.01.08
GEZEICHNET	Hal.
FORMAT	A3
MASSSTAB	1:100
REVIDIERT	17.04.08

architekturbüro p.halon dipl.arch. 7188 sedrun tel+fax. 081 949 19 40
architektur - baubiologie - bauökologie



Überbauung "Caplutta"

7188 SEDRUN
GEMEINDE TUJETSCH
PARZELLE NR. 573

BAUHERR: BAUGESELLSCHAFT "CAPLUTTA"
c/o ARCHITEKTURBÜRO P. HALON

Untergeschoss Haus 1

DATUM	10.01.06
GEZEICHNET	Hel.
FORMAT	A3
MASSSTAB	1:100
REVIDIERT	17.03.06B

architekturbüro p.halon dipl.arch. 7188 sedrun tel+fax. 081 949 19 40
architektur - baubiologie - bauökologie



