

SOLIDA

Treuhand & Immobilien AG



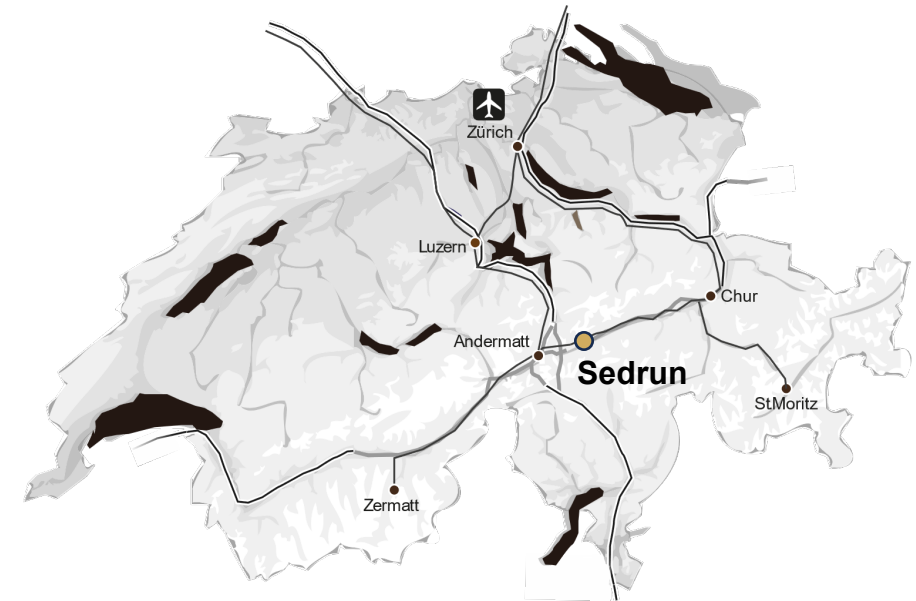
Verkaufsdokumentation

2.5-Zimmer-Wohnung im EG mit Garage
Via Valtgeva 1, CH-7188 Sedrun

Willkommen in Sedrun – Im Herzen der Alpen

Sedrun befindet sich im Kanton Graubünden, eingebettet in die eindrucksvolle Gotthardregion. Der charmante Ort liegt an der Oberalppassroute zwischen Göschenen/Andermatt und Disentis im Bündner Oberland – ein beliebtes Ziel für Motorradfahrer, die hier die spektakulären Alpenpässe Furka, Grimsel, Oberalp, Lukmanier und Gotthard erleben können.

Ob mit dem Auto oder der Matterhorn-Gotthard-Bahn – Sedrun ist das ganze Jahr hindurch gut erreichbar. Der Ort ist ein idealer Ausgangspunkt für abwechslungsreiche Wanderungen durch eine atemberaubende Berglandschaft.



Dank der Nähe zur Nord-Süd-Achse der Schweiz, der Autobahn A2, ist Sedrun in nur rund 35 Minuten erreichbar. Diese zentrale Lage macht den Ort besonders attraktiv: Im Norden sind Städte wie Luzern und Zürich in greifbarer Nähe, im Süden gelangt man innerhalb von etwa drei Stunden nach Mailand. Auf dem Weg dorthin passiert man bekannte Tessiner Städte wie Locarno, Bellinzona und Lugano.

Sedrun liegt im Herzen der Schweizer Alpen und verbindet auf einzigartige Weise Ruhe, Natur und hervorragende Anbindung – ein echter Geheimtipp für Naturliebhaber und Entdecker.

Gemeinde Tujetsch



2.5-Zimmer-Wohnung mit Garage in Sedrun/Salins

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen die Tür und die majestätische Bergwelt der Surselva begrüsst Sie wie ein alter Freund. In Sedrun/Salins, eingebettet in eine der schönsten Ecken Graubündens, wartet diese heimelige 2.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

Das liebevoll gepflegte Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen fügt sich sanft in die idyllische Landschaft ein – hier ticken die Uhren noch anders, hier atmet man tief durch und lässt den Alltag hinter sich.

Treten Sie auf Ihren Balkon und lassen Sie sich verzaubern: Die umliegende Bergwelt liegt Ihnen zu Füßen, während die Sonne von morgens bis abends ihr goldenes Licht über die Gipfel streut. Geniessen Sie die wohltuende Stille, unterbrochen nur vom leisen Rauschen des Windes. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail umfassend saniert und erstrahlt in neuem Glanz. Bezugsbereit wartet sie darauf, mit Ihren Geschichten und Erinnerungen gefüllt zu werden – ob als gemütlicher Hauptwohnsitz oder als Ihr persönlicher Rückzugsort in den Bergen.

Ihr eigener Einstellplatz in der Garage macht das Ankommen nach einem Skitag oder einer Wanderung besonders unkompliziert.

Kommen Sie nach Hause – in Ihre alpine Oase.





Zugang zu der Wohnung

Vom Hauseingang an der Ostseite oder durch die Garage, gelangen Sie ins Treppenhaus, welches Sie direkt in die Wohnung führt.



Eingangsbereich

Der einladende Eingangsbereich heisst Sie mit grosszügigen Platzverhältnissen willkommen und bietet dank praktischer Einbauschränke viel wertvollen Stauraum für den Alltag.

Auf der rechten Seite befinden sich das stilvolle Badezimmer sowie das ruhige Schlafzimmer, das zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Weiter öffnet sich der Wohnbereich und empfängt Sie mit einer hellen, offenen Atmosphäre. Die harmonisch integrierte Küche bildet das Herzstück des Wohnens und schafft den idealen Ort für gemeinsame Momente mit Familie und Freunden.

Grosszügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume strömen und verleihen der Wohnung eine freundliche, warme Ausstrahlung. Der helle Plattenboden in Kombination mit der angenehmen Bodenheizung sorgt für ein behagliches Wohngefühl und unterstreicht den gepflegten, zeitlosen Charakter dieser attraktiven Wohnung. Hier entsteht ein Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an willkommen fühlen.





Wohnzimmer und Küche

Der grosszügig gestaltete Wohnbereich begeistert mit seiner offenen Raumwirkung und einer lichtdurchfluteten Atmosphäre, die zum Ankommen und Wohlfühlen einlädt. Die grossen Fenster schaffen ein angenehmes Wohngefühl und lassen den Raum den ganzen Tag über in natürlichem Licht erstrahlen.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den grosszügigen Balkon. Ob beim entspannten Frühstück an der frischen Luft, einem gemütlichen Feierabend oder geselligen Stunden mit Familie und Freunden. Dieser Aussenbereich erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und lädt dazu ein, die schönen Momente des Alltags im Freien zu geniessen.



Küche

Die moderne Küche vereint Funktionalität mit einem stilvollen Ambiente und wird schnell zum Mittelpunkt des täglichen Lebens. Die hochwertige Granitabdeckung, die pflegeleichten Fronten und die elegante rote Glasrückwand verleihen dem Raum einen zeitlosen und zugleich wohnlichen Charakter.

Dank der offenen Gestaltung bleibt der Kontakt zum Essbereich jederzeit erhalten. Ob ein gemeinsames Frühstück im Sonnenlicht, ein gemütliches Abendessen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Hier entstehen Momente, die den Alltag bereichern. Die grosszügige Fensterfront sorgt für viel natürliches Tageslicht und schafft zusammen mit der warmen Holzdecke eine einladende Atmosphäre, in der Kochen und Geniessen gleichermassen Freude bereiten.



Aussicht

Vom Balkon aus eröffnet sich ein freier Blick auf die umliegende Berglandschaft. Die teilweise verbaute Aussicht bietet dennoch eine spürbare Weite und einen attraktiven Ausblick in die alpine Umgebung. Der Aussenbereich erweitert den Wohnraum nach draussen und schafft einen angenehmen Platz mit Bezug zur Natur und zur ruhigen Umgebung.





Schlafzimmer

Rechts vom Eingangsbereich liegt das Schlafzimmer. Der Raum bietet grosszügige Proportionen und schafft ein angenehmes Raumgefühl mit viel Platz zur persönlichen Gestaltung.

Die ruhige Lage unterstützt eine entspannte Wohnsituation und sorgt für einen klar strukturierten, wohnlichen Charakter.



Badezimmer

Rechts vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer. Das stilvoll ausgestattete Bad überzeugt durch grosszügige Proportionen und ein harmonisches Raumgefühl, das Komfort und Funktionalität verbindet.

Das Badezimmer mit WC ist modern eingerichtet und verfügt über eine Badewanne mit integrierter Dusche. Klare Linien, helle Materialien und eine durchdachte Gestaltung schaffen eine angenehme Atmosphäre für den Alltag.

Hier entsteht ein Ort für Ruhe und Erholung, der den Wohnkomfort der Liegenschaft ergänzt und Raum für entspannte Momente bietet.





Keller und Waschküche

Die Wohnung verfügt im Kellergeschoss über eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner sowie über einen Kellerabteil

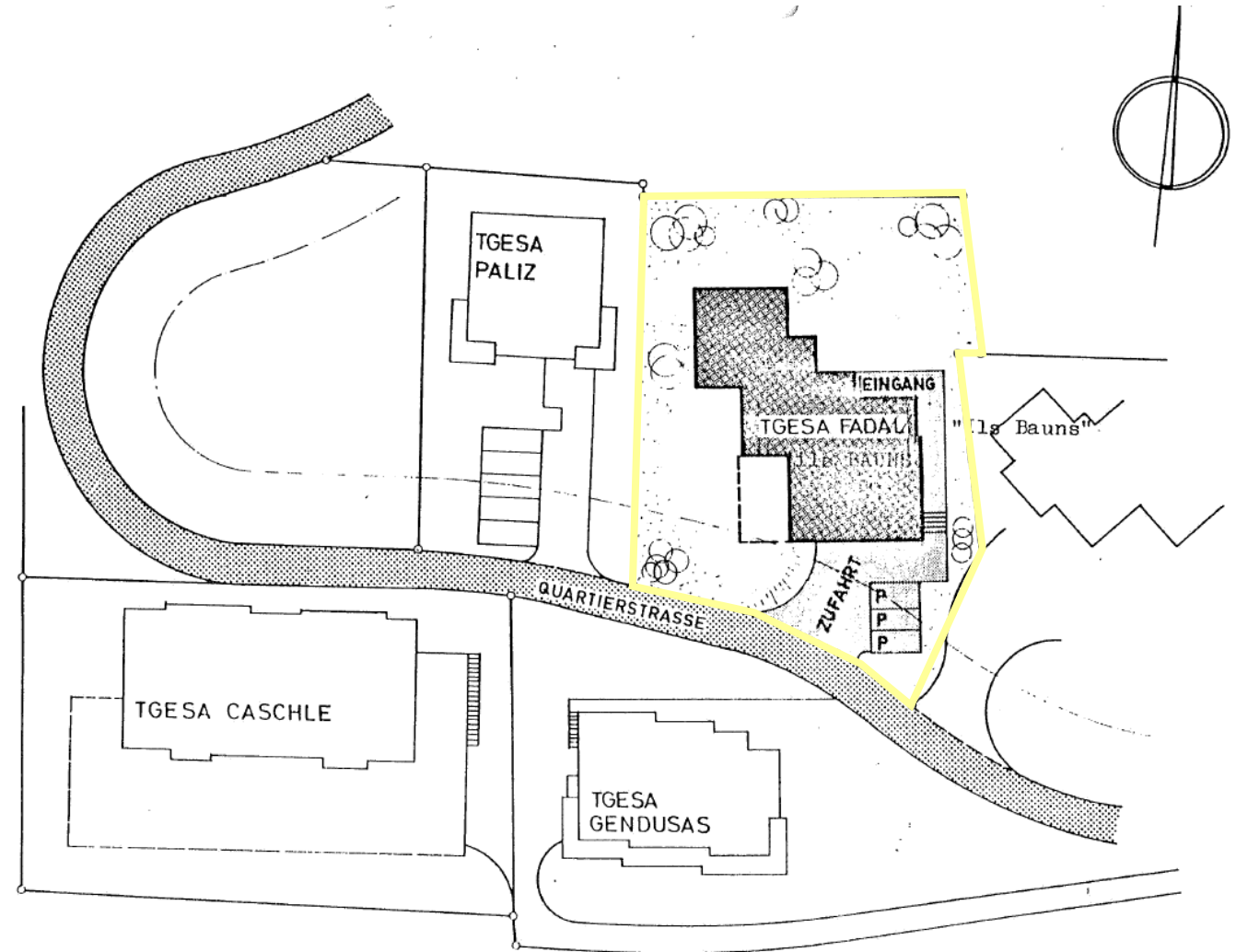
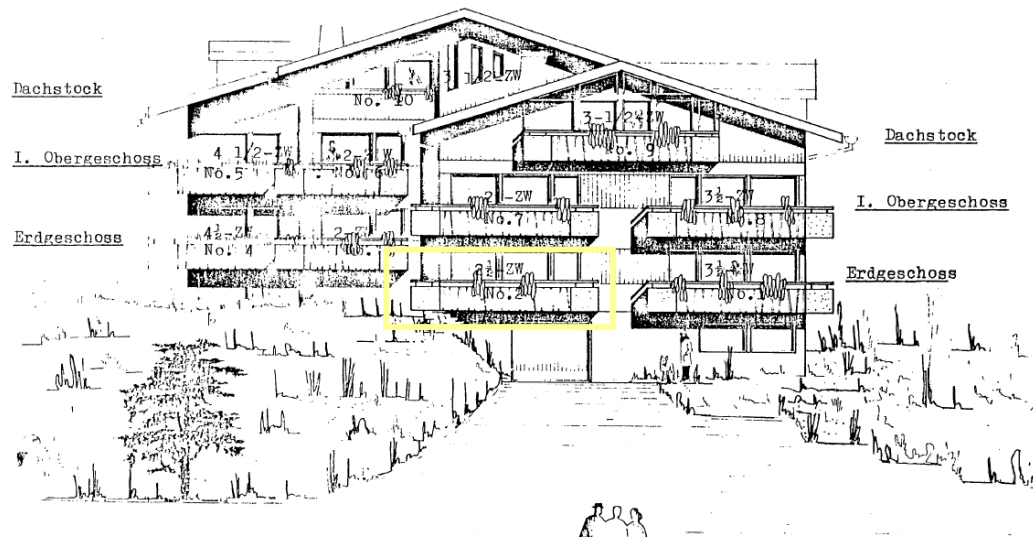


Garage

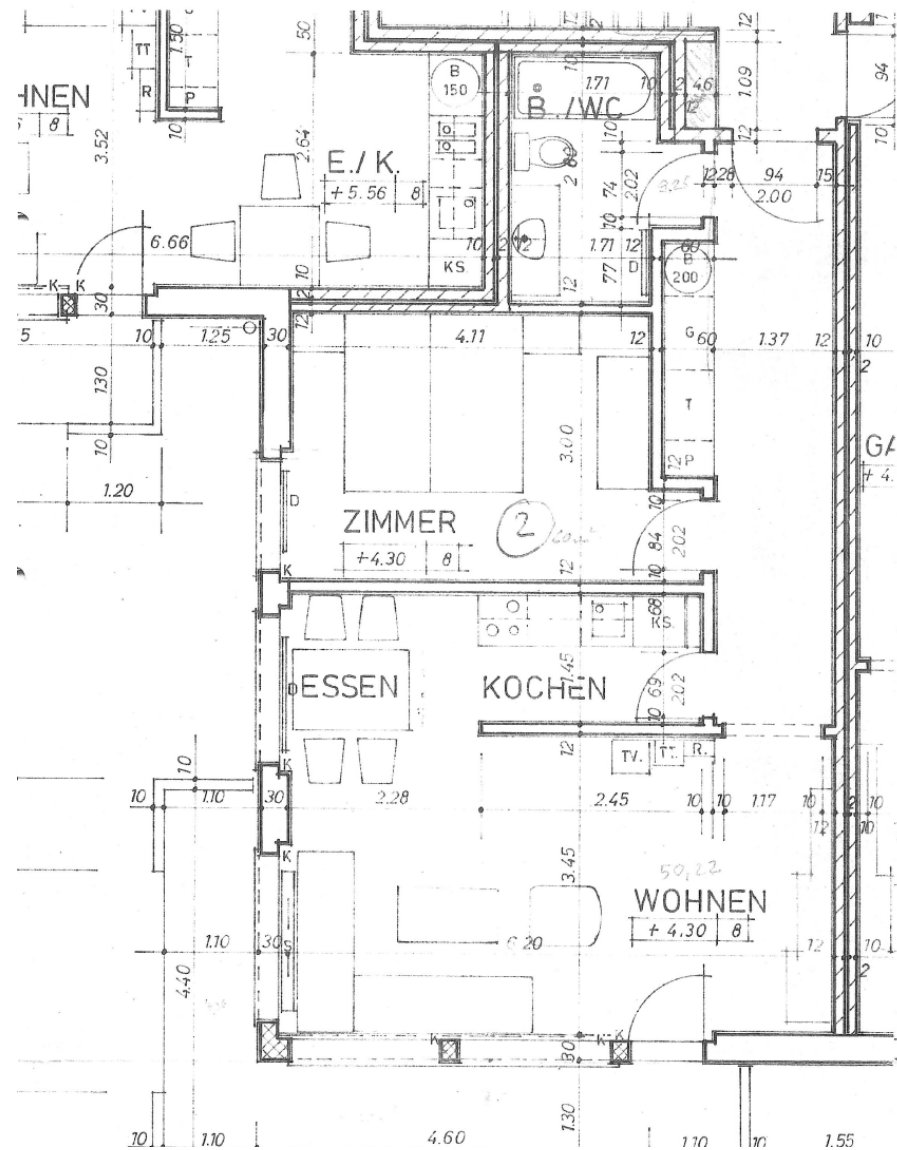
Zum Verkaufsobjekt gehört ein Einstellplatz in der Tiefgarage. Von dort besteht ein direkter Zugang ins Treppenhaus, welches Sie bequem zur Wohnung im 1. Obergeschoss führt.

Situationsplan

Das Haus «Ils Bauns» liegt an der Quartierstrasse Via Valtgeva direkt oberhalb des Bahnhofs Sedrun.



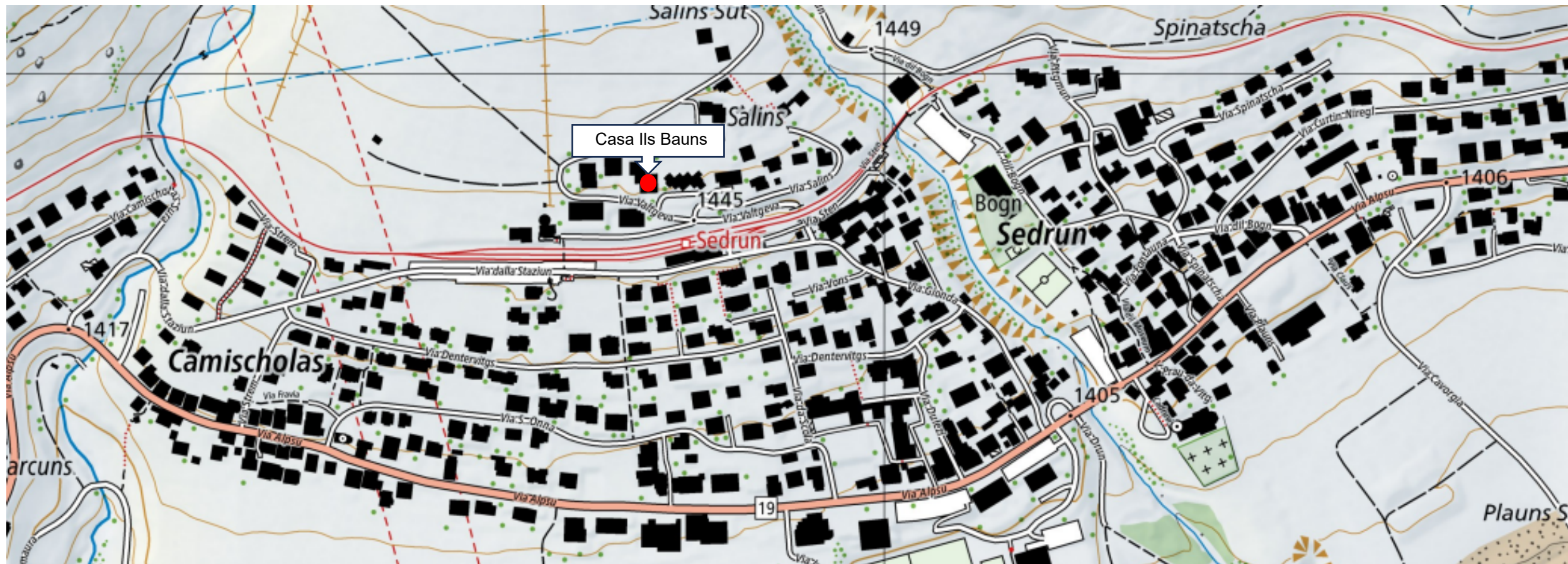
SOLIDA
Treuhand & Immobilien AG





Die wichtigsten Daten für Sie im Überblick

Objekt	2.5-Zimmer Wohnung mit Einstellplatz und Keller
Adresse	Via Valtgeva 1, CH-7188 Sedrun
Geschoss	Erdgeschoss
Anzahl Zimmer	2.5-Zimmer
Wohnfläche	57.0m ²
Baujahr	1981, renoviert 2015
Ausbaustandard	Standard
Möbliering	Vollständig möbliert
Wärmeerzeugung	Bodenheizung über Warmwasser
Parkplatz	1 Einstellplatz
Besonderheiten	Nahe Skigebiet
Nutzung	Zweitwohnungsstatus
Bezugstermin	Nach Vereinbarung
Kaufpreis	CHF 580'000.00

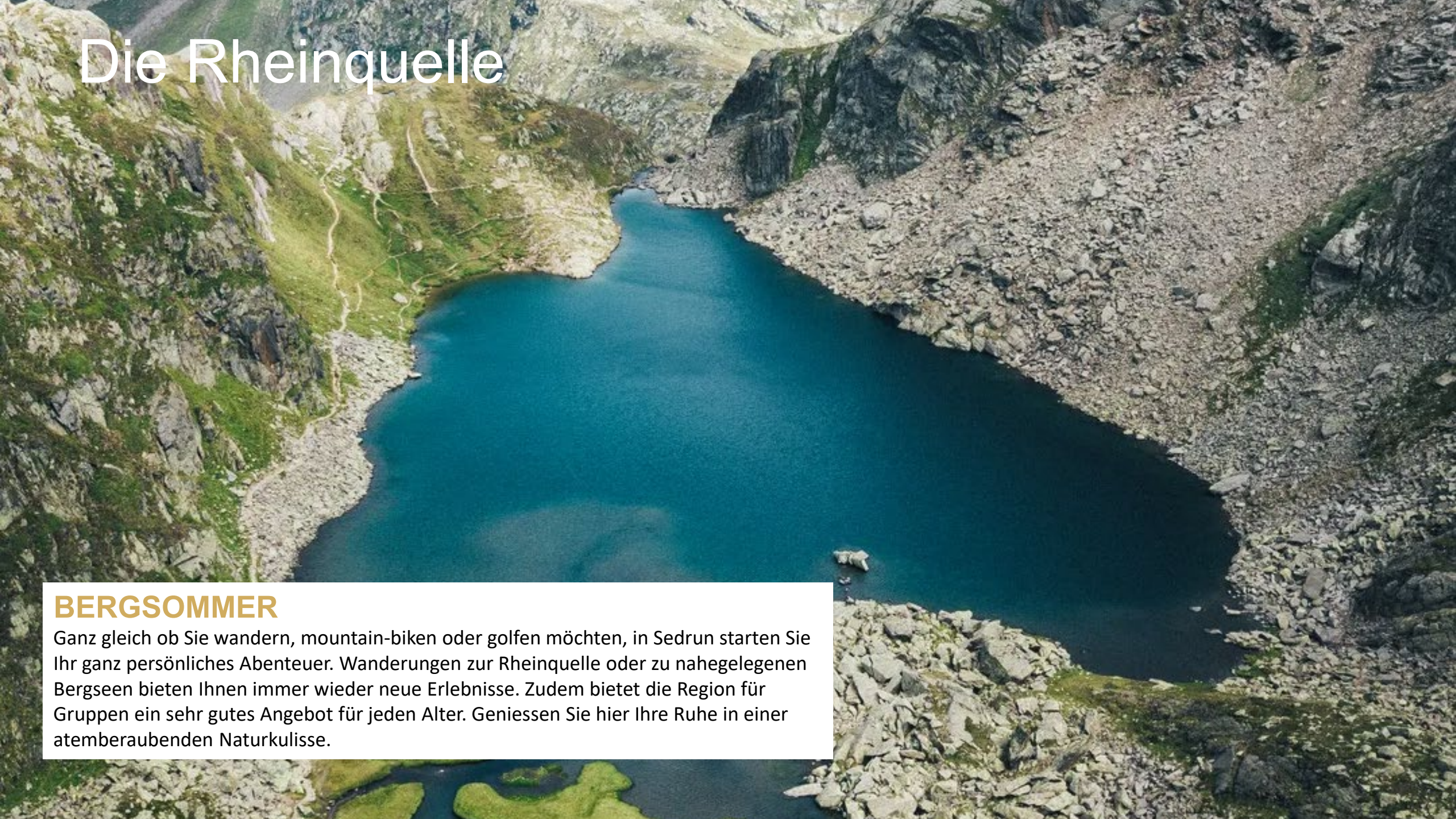


Geographische Lage

Fahrzeiten mit dem Auto:

Chur:	ca. 1 Stunde
Lugano:	ca. 2 Stunden
Luzern:	ca. 1.5 Stunde
Zürich:	ca. 2 Stunden
Bahnstation MGB	ca. 3 Gehminuten
Bergbahn Andermatt / Sedrun:	ca. 2 Gehminuten

Die Rheinquelle



BERGSOMMER

Ganz gleich ob Sie wandern, mountain-biken oder golfen möchten, in Sedrun starten Sie Ihr ganz persönliches Abenteuer. Wanderungen zur Rheinquelle oder zu nahegelegenen Bergseen bieten Ihnen immer wieder neue Erlebnisse. Zudem bietet die Region für Gruppen ein sehr gutes Angebot für jeden Alter. Geniessen Sie hier Ihre Ruhe in einer atemberaubenden Naturkulisse.

WINTERZAUBER

Entdecken Sie die Skipisten in einem der schneesichersten Resorts Europas. Freuen Sie sich auf beste Bedingungen auf 3000 Meter Höhe bis hinunter auf 1400 Meter über Meer. Skipisten, Fun-Park und Half-Pipe - bei uns ist alles bereit für Ihren Winterurlaub. Ausserdem befinden Sie sich in einem der bekanntesten Skitouren-Gebiete des Alpenraumes.





Willkommen in Sedrun

Ihr Traumziel in den Schweizer Alpen und dem perfekten Rückzugsort für alle, die sich nach intakter Natur, alpinem Charme und unvergesslichen Erlebnissen sehnen. Hier vereinen sich majestätische Berge, malerische Täler und traditionelle Gastfreundschaft zu einem unvergleichlichen Reiseerlebnis.

Naturschönheiten in Hülle und Fülle:

Disentis beeindruckt mit einer atemberaubenden Kulisse, die selbst erfahrene Reisende ins Staunen versetzt. Umgeben von schneebedeckten Gipfeln und saftig grünen Wiesen erwarten Sie endlose Möglichkeiten für Wanderungen, Bergtouren und unvergessliche Naturerlebnisse.

Winterzauber im Überfluss:

Wenn der Schnee fällt, wird Sedrun zu einem winterlichen Paradies. Erkunden Sie bestens präparierte Pisten, wagen Sie sich auf atemberaubende Schneeschuhwanderungen oder erleben Sie die Freiheit beim Langlaufen durch schneebedeckte Landschaften – hier ist der Winterspass grenzenlos.

Authentische Tradition und Kultur:

Tauchen Sie ein in die lebendige Geschichte von Sedrun, geprägt von alten Bräuchen und herzlicher Gemeinschaft. Besuchen Sie lokale Feste, erfahren Sie mehr über die alpine Tradition und geniessen Sie die echte Schweizer Gastfreundschaft.

Disentis/Sedrun – Ihr Tor zu unvergesslichen Abenteuern und einzigartigen Momenten. Erleben Sie die Magie der Schweizer Alpen in ihrer reinsten Form. Disentis ruft – sind Sie bereit, dem Ruf zu folgen?

Sie wünschen sich eine Besichtigung oder haben Fragen?



Ihre persönlichen Ansprechpartner für diese Immobilie beraten Sie gerne:

SOLIDA
Treuhand & Immobilien AG

Pius Degonda
pius.degonda@solida.swiss

Via Alpsu 70
7188 Sedrun
+41 81 920 33 77
www.solida.swiss

Garantie / Haftungsausschluss

Diese Verkaufsdokumentation wurde von Solida Treuhand & Immobilien AG erstellt und basiert auf Informationen, welche uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Solida Treuhand & Immobilien AG hat diese Informationen nicht auditiert oder anderweitig geprüft oder prüfen lassen und gibt deshalb keine Garantien (weder explizite noch implizite) für diesen Inhalt ab: Weder in Bezug auf dessen Korrektheit noch in Bezug auf die Genauigkeit, Vollständigkeit und auch nicht in Bezug auf die enthaltenen oder vermeintlichen Schlussfolgerungen. Die Solida Treuhand & Immobilien AG kann daher weder für den Inhalt, die Genauigkeit oder die

Wahrheit der Informationen verantwortlich gemacht werden. Mit der Entgegennahme dieser Verkaufsdokumentation erkennt der Interessent an, dass es in seiner Verantwortlichkeit liegt, eine Prüfung durchzuführen sowie die notwendigen rechtlichen und /oder buchhalterischen und/oder steuerlichen Abklärungen zu treffen, bevor er sich zu einem Kauf entschliesst. Mit dem Empfang dieses Verkaufsdokuments verpflichtet sich der Interessent dieses nicht ohne die Zustimmung der Solida Treuhand & Immobilien AG zu kopieren oder an Dritte weiterzuleiten.