

SOLIDA

Treuhand & Immobilien AG



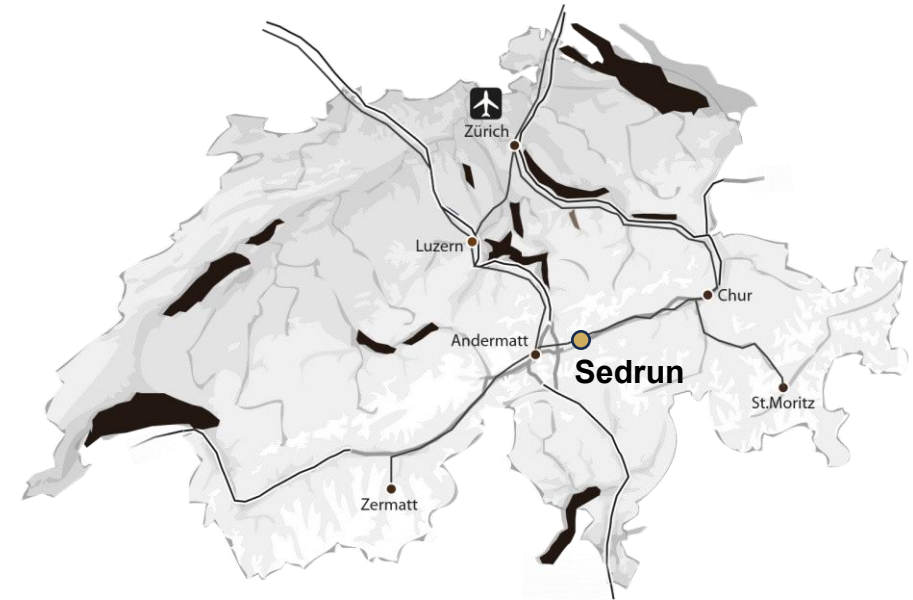
Verkaufsdokumentation

2.0-Zimmer-Wohnung 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



2.0-Zimmer-Wohnung mit Garage in Sedrun/Salins

In Sedrun/Salins präsentieren wir Ihnen an attraktiver, ruhiger Lage eine charmante und heimelige 2.0-Zimmer-Wohnung mit eigenem Einstellplatz in der Garage.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt zehn Wohnungen und überzeugt durch ihre gepflegte Erscheinung sowie die idyllische Umgebung.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und fügt sich harmonisch in die eindrucksvolle Berglandschaft von Sedrun ein. Vom sonnigen Balkon aus geniessen Sie eine herrliche Aussicht auf die umliegende Alpenwelt sowie ein hohes Mass an Ruhe und Privatsphäre. Dank der optimalen Ausrichtung profitieren Sie von zahlreichen Sonnenstunden, vor allem am Nachmittag.

Die Wohnung wurde laufend sorgfältig unterhalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie ist bezugsbereit und bietet ideale Voraussetzungen, um die alpine Lebensqualität unmittelbar zu geniessen. Darüber hinaus eignet sich das Objekt hervorragend als Zweitwohnsitz.





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 empfängt Sie mit grosszügigen Platzverhältnissen und praktischen Einbauschränken, die wertvollen Stauraum bieten. Zur linken Seite befinden sich die Küche sowie der Wohnbereich, während auf der rechten Seite das Schlafzimmer und das Badezimmer angeordnet sind. Grosszügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der helle Textilboden unterstreicht das gepflegte Erscheinungsbild der Wohnung und verleiht den Räumen eine angenehme Wohnlichkeit sowie eine harmonische Ausstrahlung.





Wohnzimmer und Küche

Der Wohnbereich überzeugt durch seine grosszügige Raumgestaltung sowie den angenehmen Lichteinfall, der eine helle und einladende Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den grosszügigen Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und zum Verweilen einlädt.

Die funktional gestaltete Küche verfügt über ausreichend Arbeitsflächen und praktischen Stauraum für den täglichen Bedarf. Ob ein gemütliches Frühstück zu zweit oder ein gemeinsames Essen im familiären Rahmen, hier lassen sich kulinarische Momente in angenehmer Atmosphäre geniessen.



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.



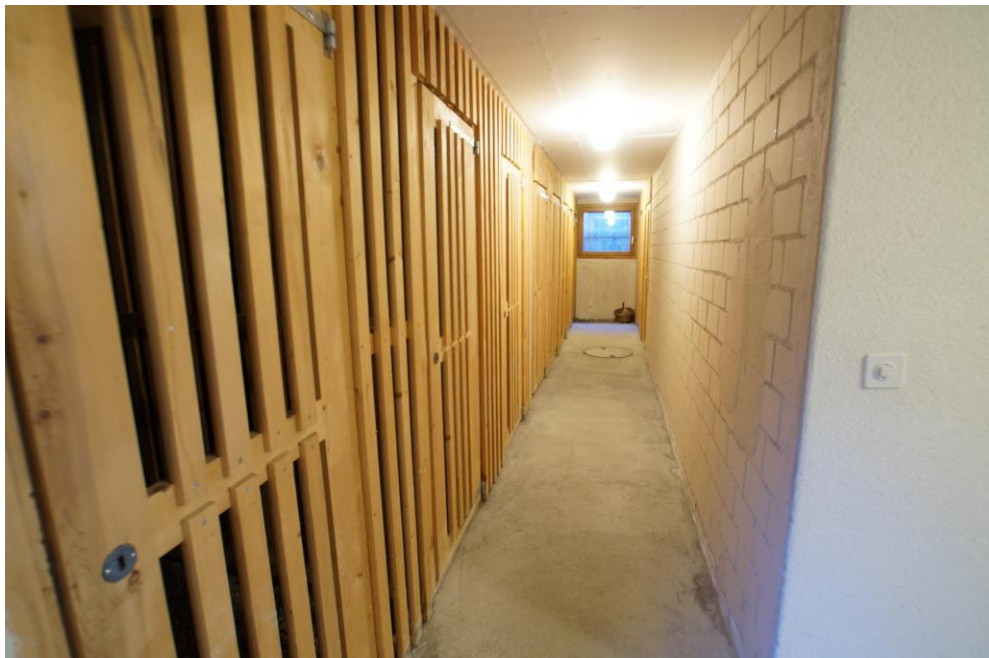


Schlaf- und Badezimmer

Rechts vom Eingangsbereich befindet sich das Schlafzimmer. Der Raum überzeugt durch grosszügige Proportionen und ein angenehmes Raumgefühl, das eine warme und wohnliche Atmosphäre schafft.

Direkt angrenzend liegt das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und WC. Die funktionale Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und eine praktische Nutzung im Alltag.





Keller und Waschküche

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

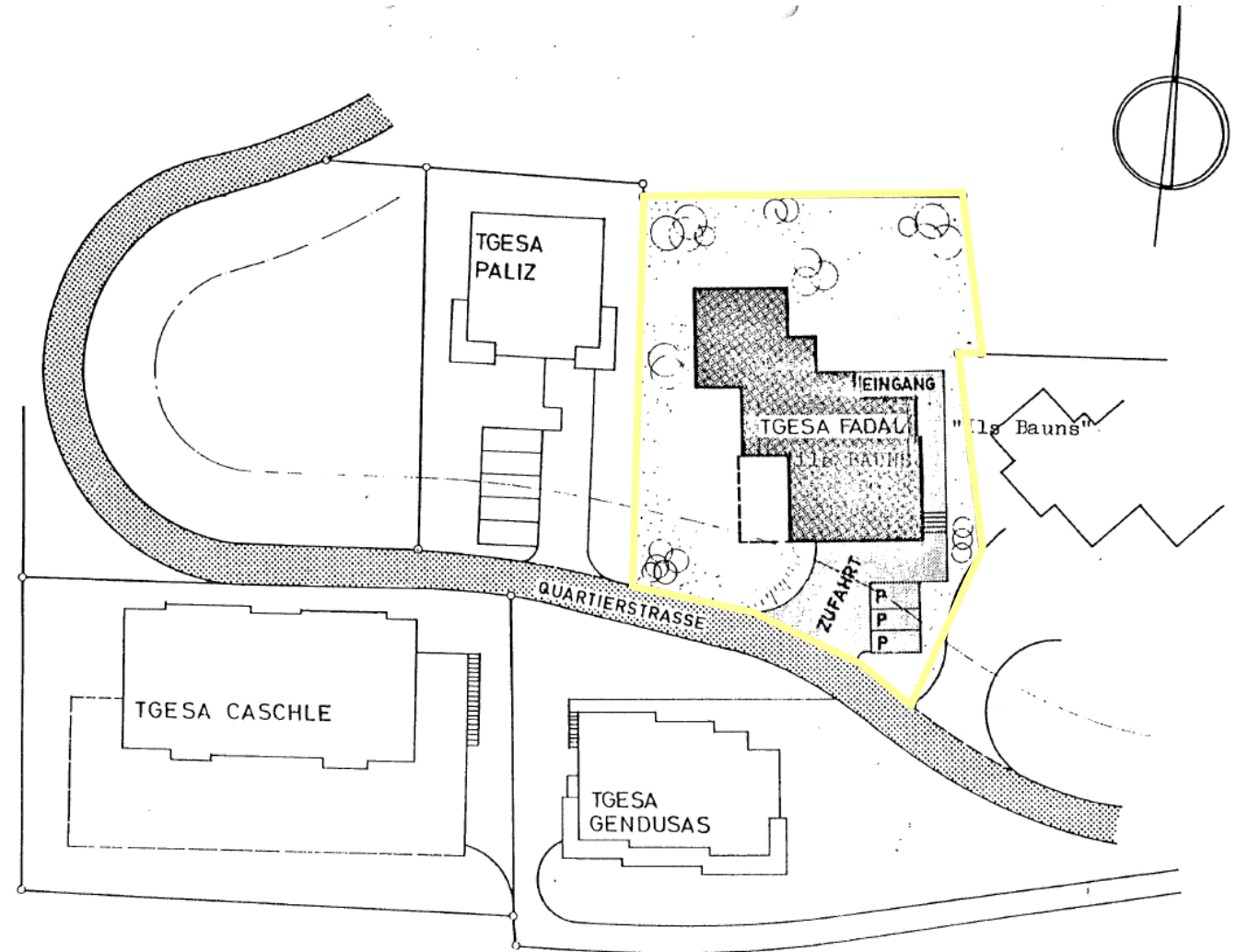
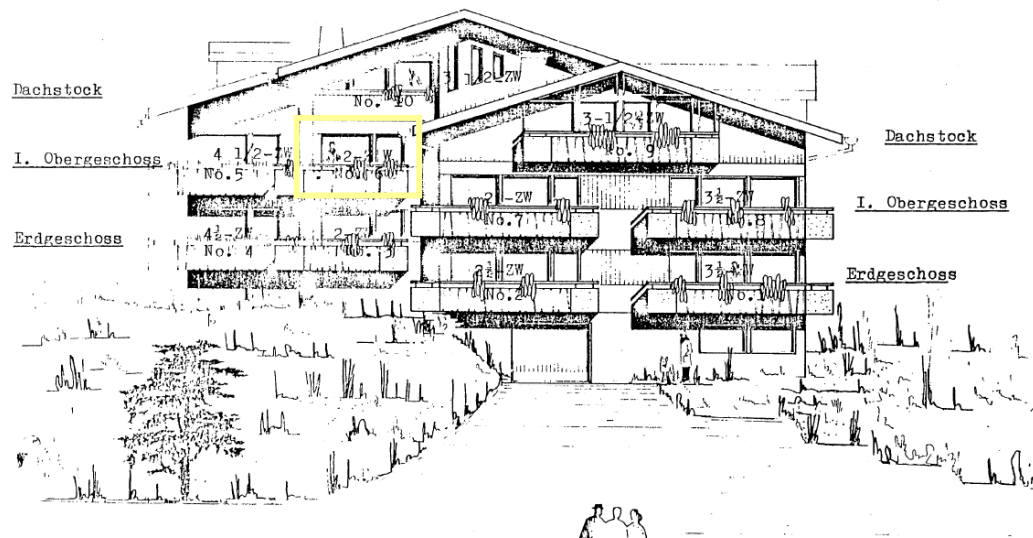


Garage

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	2.0-Zimmer Wohnung mit Einstellplatz und Keller
Adresse	Via Valtgeva 1, CH-7188 Sedrun
Geschoss	1. Obergeschoss
Anzahl Zimmer	2.0-Zimmer
Wohnfläche	38.0m ²
Baujahr	1981
Ausbaustandard	Standard
Möbliering	Vollständig möbliert (im Preis inklusiv)
Wärmeerzeugung	Elektroheizungen
Parkplatz	1 Einstellplatz
Besonderheiten	Nahe Skigebiet
Nutzung	Zweitwohnungsstatus
Bezugstermin	Nach Vereinbarung
Kaufpreis inkl. Möbliering	CHF 390'000.00



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



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.