

2.0-Zimmer-Wohnung im Disentiserhof



SOLIDA
Treuhand & Immobilien AG



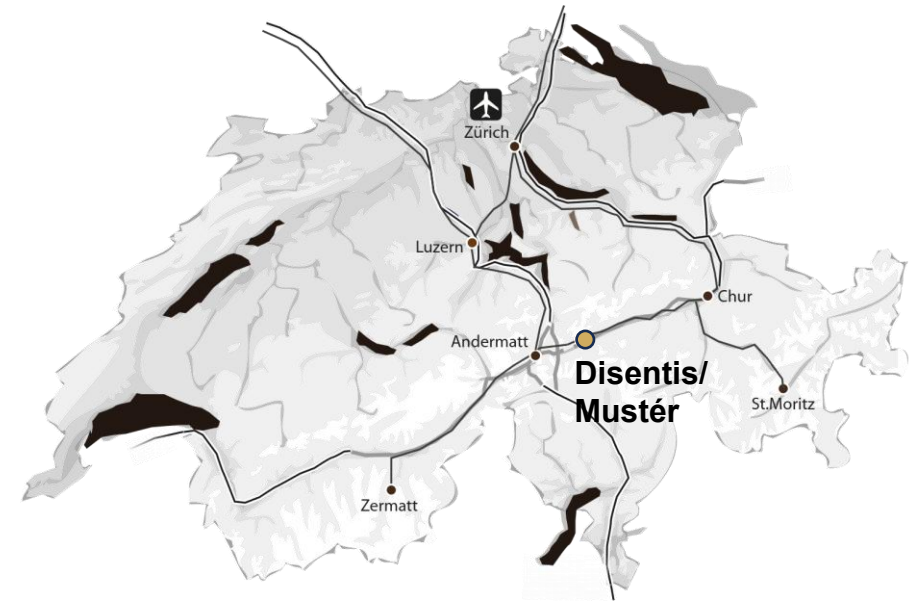
Auch im Winter sehr gut erreichbar

Willkommen in Sedrun – Im Herzen der Alpen

Disentis 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 Ausflugsziel für Naturliebende, die Aktivferien suchen.

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.

Im Winter bietet die SkiArena Andermatt-Sedrun zahlreiche Möglichkeiten für Wintersport und abwechslungsreiche Tage im Schnee. Das weitläufige Skigebiet verbindet Andermatt mit Sedrun und fügt sich eindrucksvoll in die alpine Berglandschaft ein.



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 Disentis/Mustér

2-Zimmer-Wohnung

Bahnhof





Sportzentrum

Catrina Resort
(Talstation)

Caischavedra (Skigebiet)

Kloster

Bahnhof

Die wichtigsten Fakten im Überblick

Objekt	2.0-Zimmer-Wohnung AU104, Einstellplatz ind Tiefgarage
Adresse	Via Disentiserhof 3, 7180 Disentis/Mustér
Steuerfuss	99%
Lage	Eingangs Disentis, ruhig gelegen, Talabwärts. Sie geniessen hier die Morgensonne
Kataster-Nr.	1002
Wohnzone	Wohnzone 2 / Zweitwohnungs-Status
Geschoss	UG, 1. Untergeschoss
Eigentum	Stockwerkeigentum (WQ: 9.7/1000)
Anzahl Zimmer	2.0
Nebenträume	Keller, Waschküche zur Mitbenützung
Wohnfläche	2-Zi.-Whg.: (ca.) 56m2 / Balkone (ca.) 11 m2
Nutzfläche	(ca.) 67 m2
Grundstückfläche	13'090 m2
Baujahr	1980
Ausbaustandard	Gut erhalten mit Laminatboden, umgebaute Küche, 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit Badewanne und WC, grosser Balko.
Wärmeerzeugung	Ölheizung / Fernwärme
Wärmeverteilung	Radiatoren
Parkieren	1 Einstellplatz in der Tierage
Besonderes	Freie Sicht auf die Alpen, lichtdurchflutete und sonnige Wohnräume, unmittelbare Nähe zu abwechslungsreichen Naherholungsgebieten
Bezugstermin	Nach Vereinbarung
Verkaufsvorgehen	Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an den Meistbietenden, wobei von der Verkäuferschaft auch weitere Kriterien berücksichtigt werden. Die vorhandenen Einrichtungen, ausser grosser Schrank im Wohnzimmer, sind von der Käuferschaft zu übernehmen. Handänderungs- sowie Grundbuch- und Notariatsgebühren werden hälftig von beiden Parteien getragen.
Verkaufspreis	CHF 330'000.00 (Die Möblierung ist im Preis enthalten und wird im Kaufvertrag mit CHF 15'000.00 ausgewiesen)



Heimelig und praktisch

Diese heimelige 2.0-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ihrer praktischen Raumaufteilung, dem gemütlichen Wohnambiente und ihrer Lage inmitten der eindrucksvollen Berglandschaft von Disentis/Mustér. Die Wohnung befindet sich im 1. Untergeschoss des Kur- und Sporthotels Disentiserhof und eignet sich ideal für alle, die einen persönlichen Rückzugsort in den Bündner Bergen suchen. Auf dem Balkon geniessen Sie die angenehme Vormittagssonne und können nach einem erlebnisreichen Wander-, Bike- oder Skitag entspannen und die Ruhe der Umgebung geniessen.

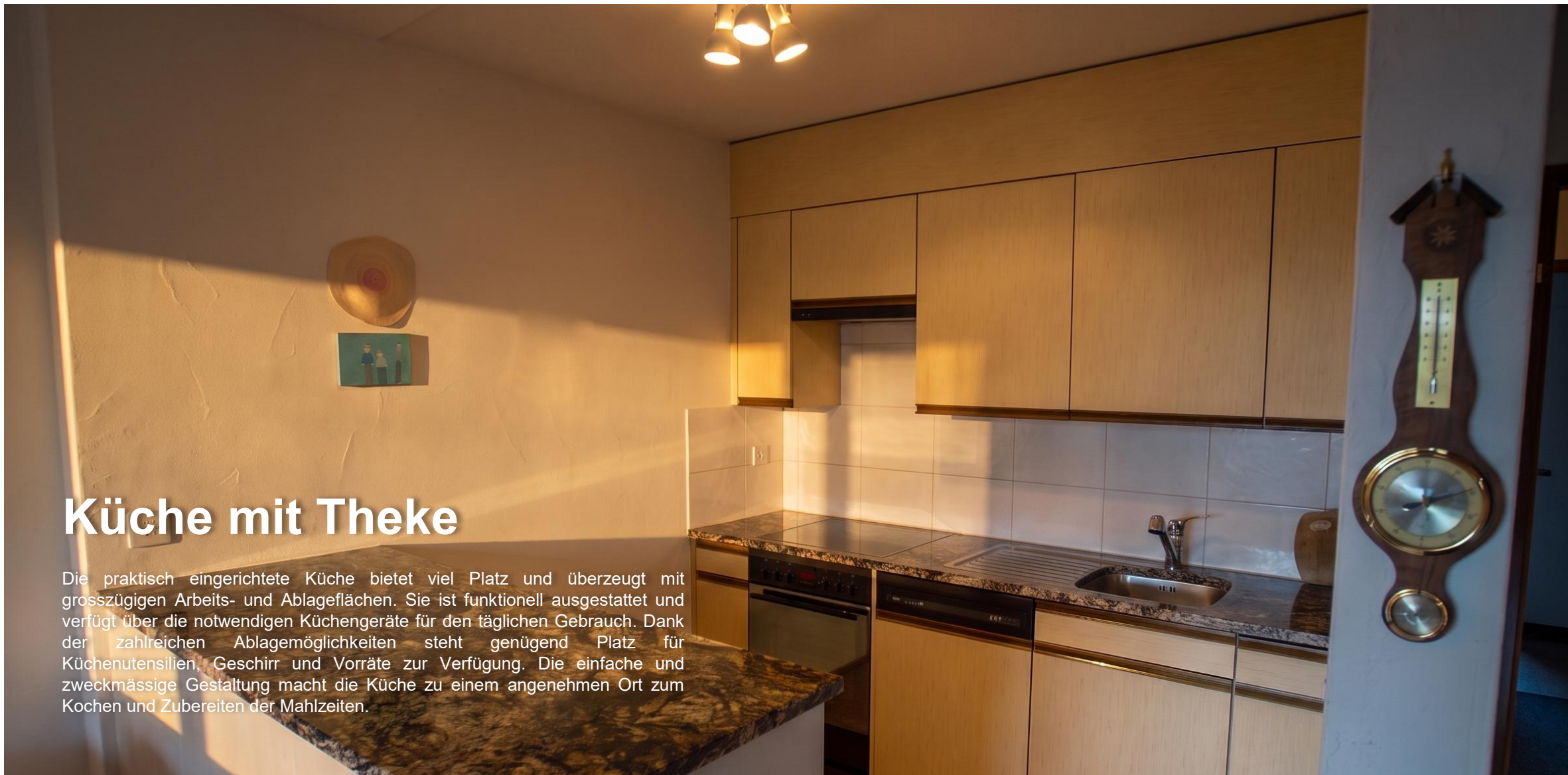
Die Wohnung verfügt über Zweitwohnungsstatus und bietet damit attraktive Möglichkeiten als Feriendomizil oder Ferienimmobilie. Disentis/Mustér überzeugt zu jeder Jahreszeit mit einem vielseitigen Freizeitangebot. Im Winter locken die umliegenden Skigebiete und Langlaufloipen, während im Sommer zahlreiche Wander- und Bikewege die alpine Landschaft erschliessen. Die gute Erreichbarkeit und das vielseitige Angebot der Ferienregion machen die Wohnung zu einem interessanten Ausgangspunkt für erholsame und aktive Aufenthalte in den Bergen.





Küche mit Theke

Die praktisch eingerichtete Küche bietet viel Platz und überzeugt mit grosszügigen Arbeits- und Ablageflächen. Sie ist funktionell ausgestattet und verfügt über die notwendigen Küchengeräte für den täglichen Gebrauch. Dank der zahlreichen Ablagemöglichkeiten steht genügend Platz für Küchenutensilien, Geschirr und Vorräte zur Verfügung. Die einfache und zweckmässige Gestaltung macht die Küche zu einem angenehmen Ort zum Kochen und Zubereiten der Mahlzeiten.





Eingangsbereich



Badezimmer

Schlafzimmer

Das gemütliche Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort und überzeugt mit seiner ruhigen Atmosphäre. Die einfache und zweckmässige Gestaltung schafft ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte und entspannte Ferientage.

Ein besonderes Plus ist der direkte Zugang zum Balkon. So können Sie bereits am Morgen die frische Bergluft und die Ruhe der Umgebung geniessen. Das Schlafzimmer fügt sich harmonisch in den heimeligen Charakter der Wohnung ein und bietet alles, was es für einen angenehmen Aufenthalt in Disentis/Mustér braucht.



Balkon

Der grosszügige Balkon bietet viel Platz zum Entspannen und lädt dazu ein, die Ruhe und die schöne Umgebung zu geniessen. Dank seiner geschützten Lage können Sie hier angenehme Stunden verbringen und sind dabei gut vor Wind und Wetter geschützt.

Am Morgen geniessen Sie die wohltuende Morgensonne und können den Tag bei einem gemütlichen Frühstück an der frischen Bergluft beginnen. Die ruhige Lage macht den Balkon zu einem idealen Rückzugsort für entspannte Stunden während Ihres Aufenthalts in Disentis/Mustér.

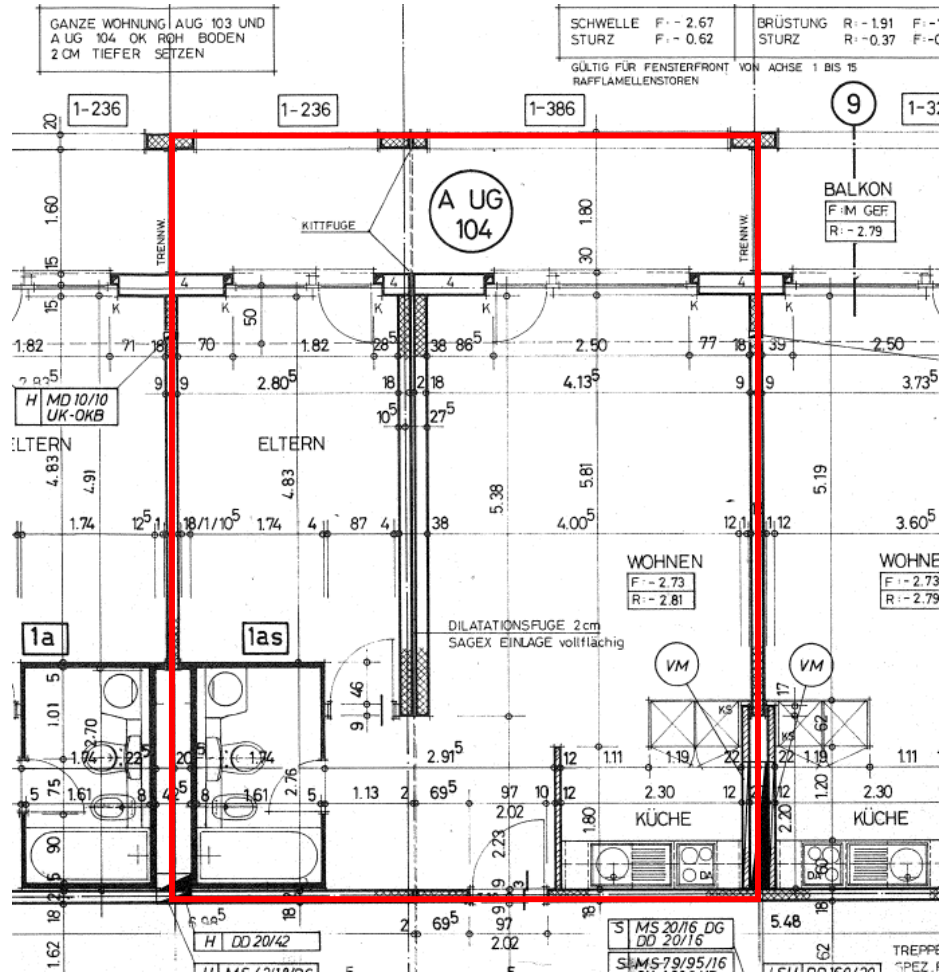




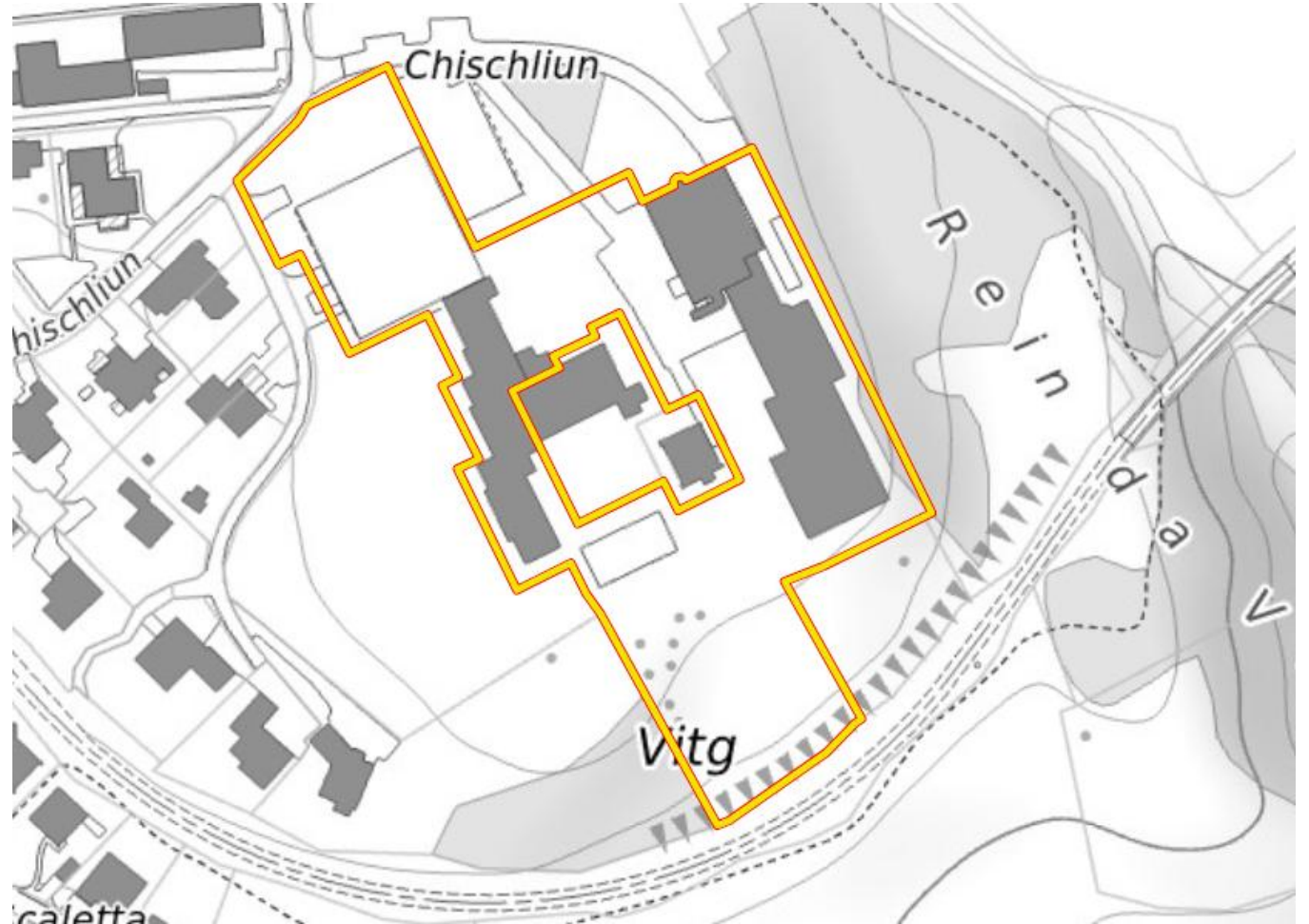
Keller

Einstellplatz in Garage

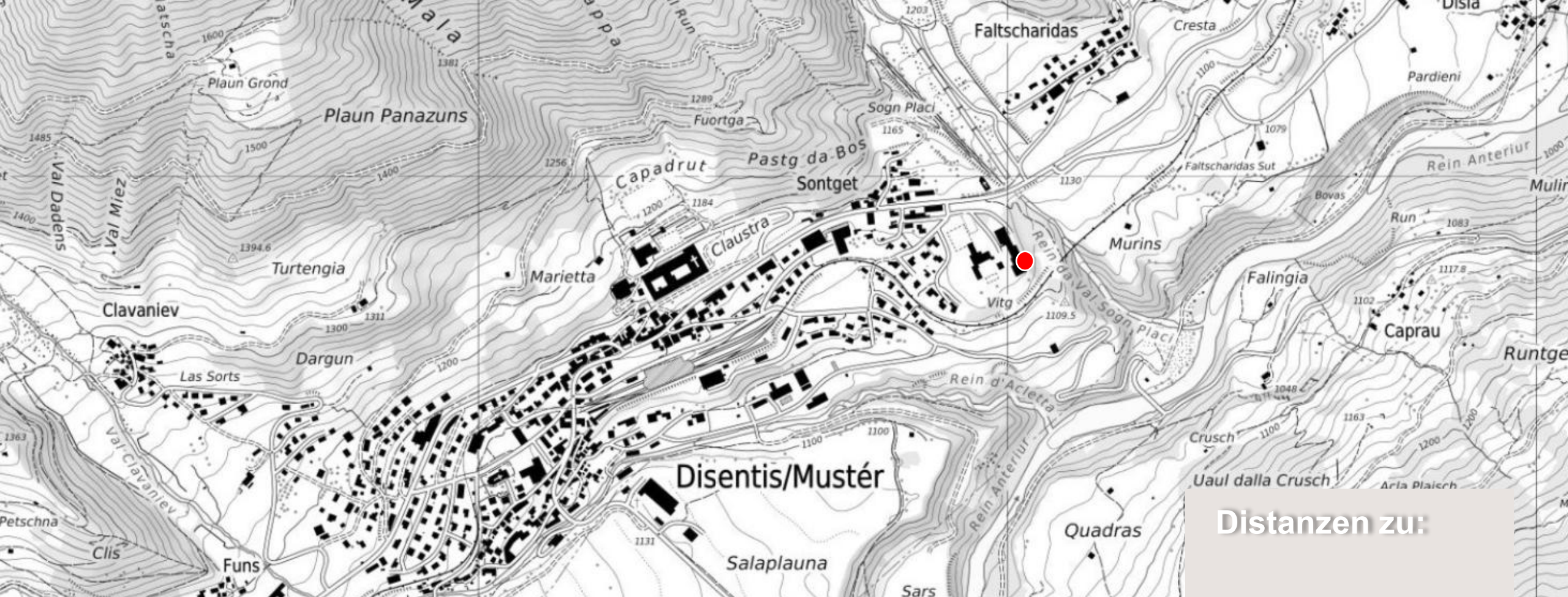
Grundriss- und Situationspläne



1. Untergeschoss



Situationsplan



Ruhige Lage mit kurzen Wegen ins Dorfzentrum

Die 2.0-Zimmer-Wohnung befindet sich im Kur- und Sporthotel Disentiserhof in Disentis/Mustér, eingebettet in die eindrucksvolle Berglandschaft der Surselva. Die ruhige Lage bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Ferien und bildet gleichzeitig einen guten Ausgangspunkt für zahlreiche Aktivitäten in der Region.

Das Dorfzentrum von Disentis mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bahnhof und weiteren Einrichtungen ist gut erreichbar. Wanderwege, Bike-Routen, Wintersportmöglichkeiten und zahlreiche Ausflugsziele befinden sich in der näheren Umgebung. Die Lage verbindet Ruhe und Erholung mit den vielseitigen Angeboten einer attraktiven Ferienregion.

Distanzen zu:

- Bahnhof RHB (zu Fuss) 12 Min
- Dorfzentrum (zu Fuss) 14 Min
- Skigebiet Disentis 2.3 km
- Sportzentrum 2.0 km
- Campin Fontanivas 2.7 km

Wo finde ich was

- 1 Einfamilienhaus
- 2 Langlaufloipe
- 3 SPAR (Einkaufsmöglichkeit)
- 4 Coop – Catrina Resort
- 5 Gemeindehaus
- 6 Schulhaus
- 7 Bahnhof (MG-Bahn)
- 8 Sportzentrum Acla da Fontauna
- 9 Talstation Bergbahnen
- 10 Skigebiet



DIE RHEINQUELLE

An aerial photograph of a vibrant turquoise lake, the Rheinquelle, nestled in a mountainous valley. The lake is surrounded by steep, rocky slopes with patches of green grass and moss. The water's color is a deep, clear blue-green, contrasting sharply with the grey and brown tones of the surrounding rocks and the green of the vegetation. The lake's shape is irregular, following the contours of the valley floor.

Der 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.





Andermatt, Sedrun und Disentis. Ferienregion mit Vielfalt rund um die Rheinquelle

Die Ferienregion rund um Andermatt, Sedrun und Disentis begeistert mit einer einzigartigen Berglandschaft und vielfältigen Möglichkeiten für Aktivferien. Hier, wo der Rhein seinen Ursprung nimmt, erleben Sie Natur, Ruhe und zahlreiche Freizeitangebote direkt vor der Haustüre. Die Rheinquelle am Tomasee gehört zu den besonderen Naturerlebnissen der Region und verbindet die beeindruckende Bergwelt mit einer faszinierenden Landschaft.

Im Winter erwarten Sie bestens erschlossene Skigebiete mit abwechslungsreichen Pisten und modernen Anlagen. Im Sommer laden zahlreiche Wanderwege, Bergtouren und Bikerouten dazu ein, die Umgebung aktiv zu entdecken. Ob gemütliche Spaziergänge, anspruchsvolle Gipfeltouren oder abwechslungsreiche Bikeabenteuer. Die Region bietet für jede Jahreszeit und jedes Niveau passende Möglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitaktivitäten, kulinarische Erlebnisse und eine hohe Lebensqualität inmitten der Alpen.



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

Konditionen und Finanzierung

Verkaufspreis

2.0-Zimmer-Wohnung	CHGF 330'000.00
Einrichtungen: (Möbel, Geräte, Werkzeuge)	inbegriffen (CHF 15'000.00)

Nebenkosten Verkauf

Handänderungssteuer	2.00%
Grundbuch- und Notargebühren	0.30%
Total	2.30%
Anteil Käuferschaft	1.15%
Anteil Verkäuferschaft	1.15%

So begleiten wir Sie beim Immobilienkauf

1 – Erstes Interesse

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um offene Fragen zu Ihrer Wunschimmobilie zu besprechen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen bei sämtlichen Abklärungen zur Seite. Falls das Objekt doch nicht Ihren Vorstellungen entspricht, erfassen wir Ihre Suchkriterien und helfen Ihnen, die passende Alternative zu finden.

2 – Kaufabsicht

Sie haben sich für Ihr neues Zuhause entschieden? Dann halten Sie Ihren Entschluss in einer Kaufabsichtserklärung fest. Darin werden Kaufpreis und gewünschter Übergabetermin schriftlich fixiert – alternativ kann auch direkt die Kaufzusage unterzeichnet werden.

3 – Finanzierung

Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei der Suche nach einer geeigneten Finanzierungslösung. Wir arbeiten mit unabhängigen Finanzinstituten zusammen, mit denen unsere Kundinnen und Kunden seit Jahren positive Erfahrungen gemacht haben. Die Vermittlung erfolgt ohne jegliche Interessenbindung.

4 – Kaufzusage & Reservationsvereinbarung

Sobald der Finanzierungsnachweis vorliegt, wird die verbindliche Kaufzusage bzw. Reservationsvereinbarung unterschrieben. Mit der Reservationsanzahlung ist der erste konkrete Schritt in Richtung Eigenheim getan.

5 – Kaufvertrag

Gemeinsam mit dem Notar erarbeiten wir den Kaufvertrag und erläutern Ihnen alle Details. Wir kümmern uns um fehlende Unterlagen, koordinieren mit den Finanzinstituten die Erstellung des Zahlungsversprechens sowie die Übergabe allfälliger Schuldbriefe und vereinbaren schliesslich den Notariatstermin.

6 – Beurkundung & Eigentumsübertragung

Wir begleiten Sie zur notariellen Beurkundung. Dabei wird die Restkaufpreiszahlung fällig, sofern die Eigentumsübertragung gleichzeitig erfolgt. Die Ziellinie auf dem Weg zum Eigenheim ist damit erreicht – und wir bleiben Ihnen auch danach für weitere Anliegen erhalten.

Persönlich für Sie da



SOLIDA
Treuhand & Immobilien AG

Pius Degonda
Via Alpsu 70
7188 Sedrun
+41 81 920 33 77
Pius.degonda@solida.swiss

SIV

**HEV** Schweiz

TREUHAND | SUISSE
Schweizerischer Treuhänderverband

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.