DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

4.5-Zimmer-Haushälfte mit Garten in Surin/Lumbrein, Val Lumnezia

Objekt Nr. 331

Baujahr **1900**
Hauptnutzfläche **ca. 76 m² mit Erweiterungspotenzial**
Heizung **Holzöfen und mobile Elektroradiatoren**
Renovationen **1967, 2001 Schreinerarbeiten & Bäder, 2013 Balkon**
Anzahl Zimmer **4.5**

Verkaufspreis **CHF 450'000 inkl. Grossteil des Mobiliars**

Verfügbarkeit **per sofort**

AUCH ALS ZWEITWOHNUNG NUTZBAR!

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Beschrieb

Die charaktervolle 4.5-Zimmer-Haushälfte an ruhiger Lage in Surin/Lumbrein steht auf der 308m² grossen Liegenschaft Nr. 5440 und bietet eine Geschossfläche von ca. 176m² und eine Hauptnutzfläche von ca. 76m², die zu Wohnzwecken zur Verfügung steht. Die Raumhöhe beträgt überall gut 2 Meter .
Das Haus wurde um 1900 erbaut, 1967 renoviert und erstreckt sich über zwei Wohngeschosse (EG und OG). Zusätzlich stehen ein Aussenparkplatz, ein Keller sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss zur Verfügung.

Der Eingang befindet sich an der Ostseite; eine Steintreppe führt dort in einen überdachten Vorraum. Von hier gelangt man in den Flur des Erdgeschosses, wo sich das gemütliche Wohnzimmer mit einem schönen Kachelofen sowie die einfache Küche mit Essecke befinden. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot.
Vom gedeckten Vorraum aus gelangt man direkt in den hinter dem Haus liegenden Garten mit einem ansprechenden Sitzplatz und viel Grünfläche.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Lavabo. Das südseitige Zimmer verfügt zudem über einen Balkon und eine kleine, angrenzende Abstellkammer.

Der geräumige Keller mit Steinboden bietet viel Stauraum und beherbergt den Elektroboiler für die Warmwasserversorgung. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht bewohnbar und nicht isoliert; ebenso wie der Keller bietet es jedoch viel Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Gemäss geltenden Bestimmungen ist eine Erweiterung der bestehenden Wohnfläche um bis zu 30% möglich, ohne den Zweitwohnungsstatus der Liegenschaft zu verlieren. Dabei muss die kommunale Gesetzgebung jedoch beachtet werden, wobei diese grundsätzlich keine klassische Ausnützungsziffer kennt.

Die Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten. Zwischen 2001 und 2008 erfolgten verschiedene Schreinerarbeiten, im Jahr 2001 wurden die Badezimmer erneuert und 2013 der Balkon saniert. Beheizt wird das Haus über den Kachelofen im Wohnzimmer, den Holzofen in der Küche sowie mobile Elektroradiatoren. Die zweifach verglasten Fenster befinden sich in einem guten Zustand.

Die Liegenschaft ist gepflegt und sofort bewohnbar, einzelne Bereiche – besonders Energieeffizienz und Heizung – benötigen mittelfristig eine Sanierung.

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Impressionen Haus und Umschwung

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Balkon an Südfassade

Parkplatz und Hauseingang an Ostfassade

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Sitzplatz und Garten

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Lage im Dorf

Surin
Quelle: www.virtual.surselva.info

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Impressionen Wohnräume Erdgeschoss

Wohnzimmer

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Küche

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

WC

Flur

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Impressionen Wohnräume Obergeschoss

Schlafzimmer 1

Bad mit Dusche

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 3

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Impressionen Nebenräume

Keller

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Region

Von Surin aus erreicht man in gut 15 Autominuten Vella und die Bergbahnen. Der Weiler Surin ist nicht an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen.
Postverbindungen und der Gratisskibus verkehren stündlich ab Lumbrein Richtung Ilanz und Vrin.

Weitere Infrastruktur wie Bank, Bäckerei, Bibliothek, Post, Volgladen und Arzt befindet sich in Vella. Die Stadt Ilanz mit einem sehr breiten Angebot ist in ca. 25 Minuten zu erreichen.

Surin, Quelle: www.virtual.surselva.info

Winter in der Val Lumnezia

- Bergbahnen mit breitem Schneesportangebot im Skigebiet Obersaxen Mundaun
- Schlittel- und Winterwanderwege
- Langlaufloipe in Degen
- Eisfeld in Vella
- Boulderhalle in Cumbel
- Mehrere gutbürgerliche Restaurants in den benachbarten Dörfern
- Einkaufsmöglichkeiten in den Dorf- und Hofläden im Tal

Sommer in der Val Lumnezia

- Spielplätze, Mountainbike Trails, Wanderrundwege, Badesee, Kletterhalle
- Feuerstellen mit Grillplatz
- Boulderhalle in Cumbel
- Freibad, Riverrafting in Ilanz
- Diverse Restaurants aller Preisklassen
- Weitere Attraktionen in der Surselva in weniger als 30 Minuten erreichbar
- 18 Loch Golfplatz mit Golfplatzakademie in Brigels, weitere Plätze in der Nähe

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Lage

Die Liegenschaft befindet sich am südlichen Rand des malerischen Weilers Surin (Fraktion Lumbrein). Die ländliche Umgebung ist geprägt von stilvollen, teils ursprünglichen Einfamilienhäusern und urchigen Ställen. Ohne jeglichen Durchgangsverkehr oder Stadttrubel geniesst man hier angenehme Ruhe.
Von Frühling bis Herbst ist das Haus gut besonnt und bietet wunderbare Ausblicke ins Grüne und talauswärts auf die Fraktion Lumbrein, sowie auf die umliegende Bergwelt.

Das Haus kann von der Kantonsstrasse her über die Gemeindestrasse problemlos angefahren werden, was eine gute Erreichbarkeit mit dem PW gewährleistet. Auch im Winter ist die Zufahrtsstrasse geräumt, sodass eine mühelose Anfahrt möglich ist.

Surin 148
7148 Lumbrein

Link zu Google Maps
Link zu Google Street View

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Situationsplan

Das Haus liegt komplett in der Dorfzone. Die um das Haus liegenden Nachbargrundstücke befinden sich ebenfalls in der Dorfzone und sind bereits überbaut. Südlich grenzt die Parzelle an der Landwirtschaftszone. Das Potenzial für störende Bautätigkeit ist klein. Die Lage kann als sehr ruhig eingestuft werden.

In Surin gibt es keinen Anschluss an Gasleitungen oder Fernwärme. Der Energiebedarf muss daher über Öl, Holz oder natürliche Energieträger wie Erd- bzw. Luftwärme und Solar bedient werden. Das Dorf ist durch die Swisscom erschlossen, womit schnelles Internet und moderne EDV-Infrastruktur möglich sind.

Parzelle 5440 rot umrandet
Quelle: www.geogr.ch

Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Auszug neuer Zonenplan Gemeinde Lumnezia (Informationsauflage 27.01.2025)

Dorfkernzone (Art. 32 BauG, ES III))

Zone für Kleinbauten und Anbauten (Art. 38 BauG)

Die Informationsauflage vom 27.01.2025 zur neuen Ortsplanung sieht vor, den südlichen Teil der Parzelle in die Zone für Kleinbauten und Anbauten umzuzonen. Zudem ist im neuen Generellen Gestaltungsplan vorgesehen, das Haus nicht mehr als «ortstypisches/prägendes Gebäude» einzustufen, dafür wird fast der ganze Weiler Surin als 'Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung' eingestuft.

Materiell dürfte sich damit an den Umbaumöglichkeiten respektive am Schutzstatus nicht viel ändern. Die neue Ortsplanung ist nicht rechtskräftig und kann sich demnach im weiteren Prozessverlauf bezüglich des vorliegenden Grundstückes noch ändern.

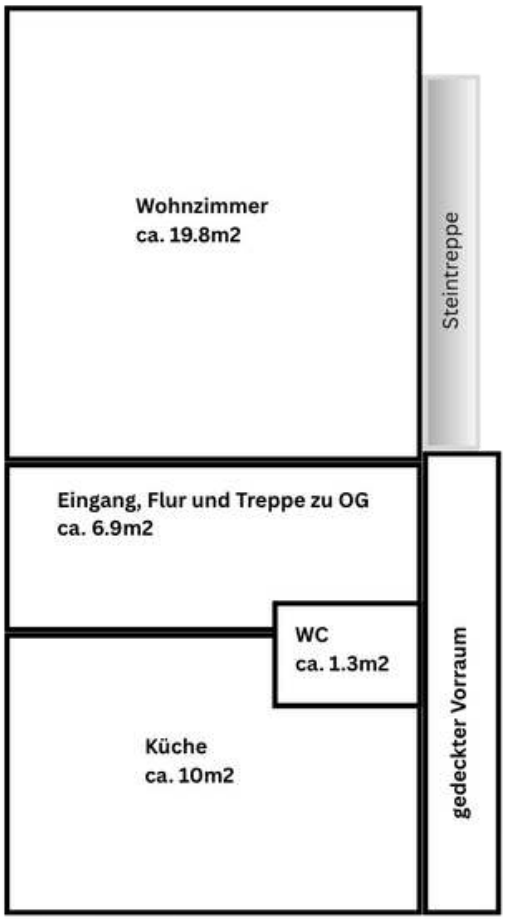
Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

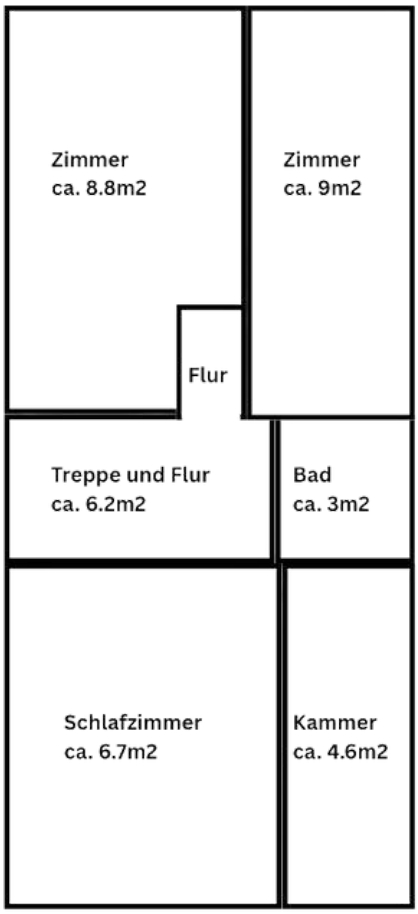
Grundrisse

Die Pläne sind als Skizzen zu verstehen und nicht massstäblich ausgeführt.

EG



OG



DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Interessiert?
Kontaktieren Sie uns.

Telefon
081 544 80 00
079 641 30 72

Web / Email
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

Adresse
Vigela 108
7148 Lumbrein