DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

3.5-Zimmerwohnung mit Extrazimmer und wunderschöner Aussicht in Lumbrein, Lumnezia

Objekt Nr. 338

Baujahr **1998**
Hauptnutzfläche **ca. 79 m²**
Heizung **Ölheizung und Sonnenkollektoren mit Bodenheizung**
Renovationen **2014 Innenrenovation, 2022 Küchenraum/Bodenbeläge**
Anzahl Zimmer **3.5**

Verkaufspreis **CHF 595'000 inkl. Grossteil des Mobiliars**

Verfügbarkeit **ab sofort oder nach Vereinbarung**

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

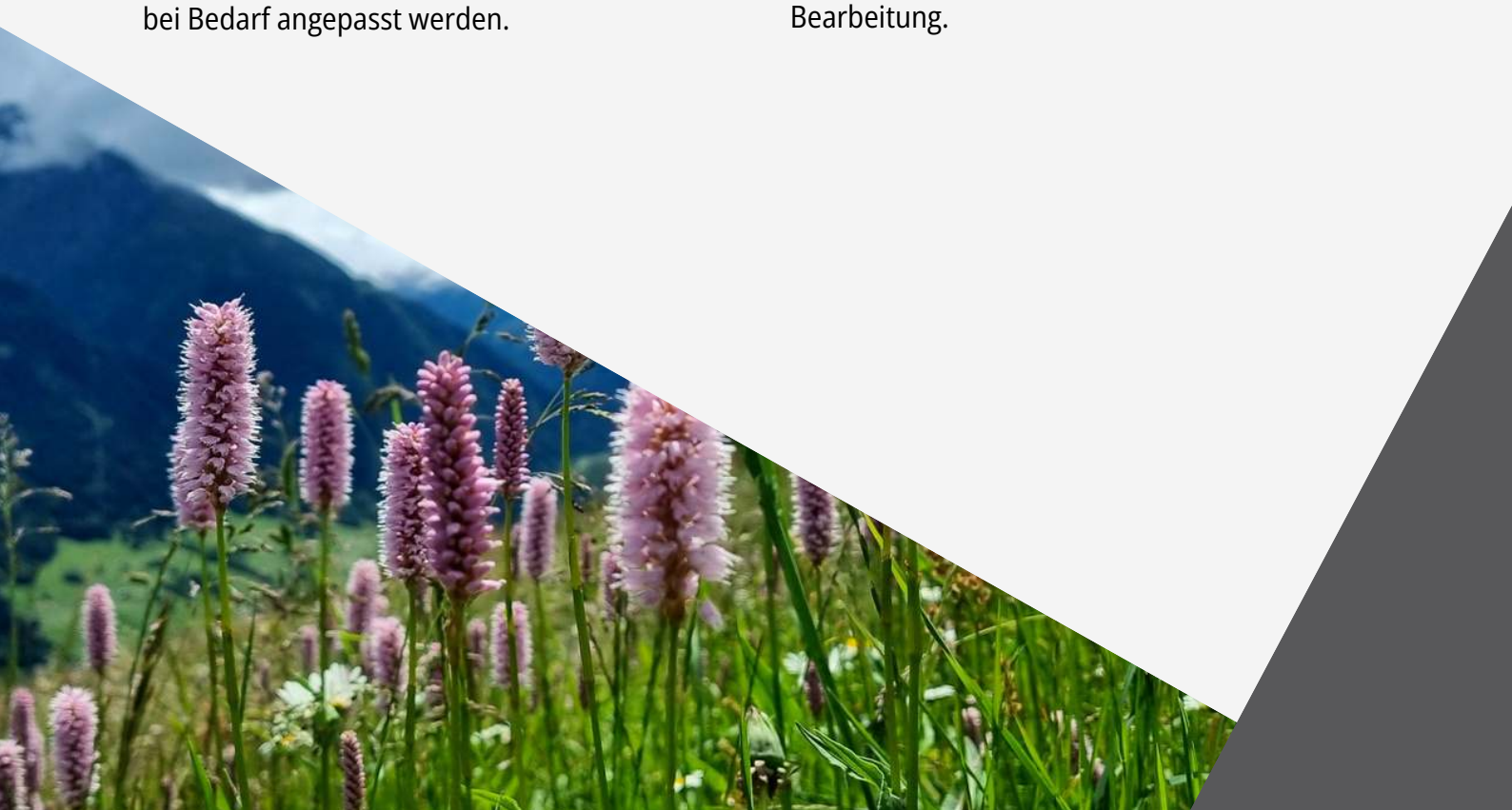
Die 3.5-Zimmerwohnung mit Extrazimmer in der Liegenschaft «Casa Ursin» befindet sich auf der Parzelle 5535 (527 m²) in Lumbrein an ruhiger Lage mit schöner und unverbaubarer Aussicht. Das Haus wurde im Jahr 1998 als Einfamilienhaus erstellt und im Jahr 2022 in zwei Wohnungen unterteilt.

Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang an der Südfassade mit direktem Zugang in den Wohn- und Eingangsbereich, welcher als Verteiler zu allen Räumen dient. Das Raumprogramm umfasst eine moderne, geräumige Küche mit Essecke, Geschirrspüler und eigener Waschmaschine, zwei Schlafzimmer, ein Extrazimmer als Büro, Abstellraum oder für Kajütenbetten sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo.

Breite Türen und schwellenlose Ausführung ermöglichen eine grundsätzlich rollstuhl-gängige Nutzung; das Badezimmer ist jedoch nicht entsprechend ausgestattet und müsste bei Bedarf angepasst werden.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den sonnigen Sitzplatz mit angrenzendem Garten und unverbaubarer Aussicht Richtung Péz Regina sowie taleinwärts Richtung Vrin und Péz Terri. Beim Wohnungseingang befinden sich eine Garage bzw. ein Lagerraum sowie zusätzliche Aussenabstellplätze.
Die Hauptnutzfläche der Wohnung beträgt rund 79 m².

Die Beheizung erfolgt über einen Ölbrenner mit Bodenheizung; Sonnenkollektoren unter-stützen die Warmwasseraufbereitung.
Das Gebäude präsentiert sich in gepflegtem und gut unterhaltenem Zustand. Die Wohnung wurde 2014 innen umfassend renoviert (inkl. Beleuchtung), 2020 wurde der Ölbrenner ersetzt. Im Jahr 2022 erfolgten der Einbau der Küche, neue Bodenbeläge sowie bauliche Anpassungen beim Treppenaufgang. Der Ersatz der Sonnenkollektoren ist für 2026 vorgesehen.
Die Aufteilung in Stockwerkeigentum ist in Bearbeitung.



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

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

Impressionen 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

Impressionen Küche und Essbereich

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 Schlafzimmer

Schlafzimmer 1

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

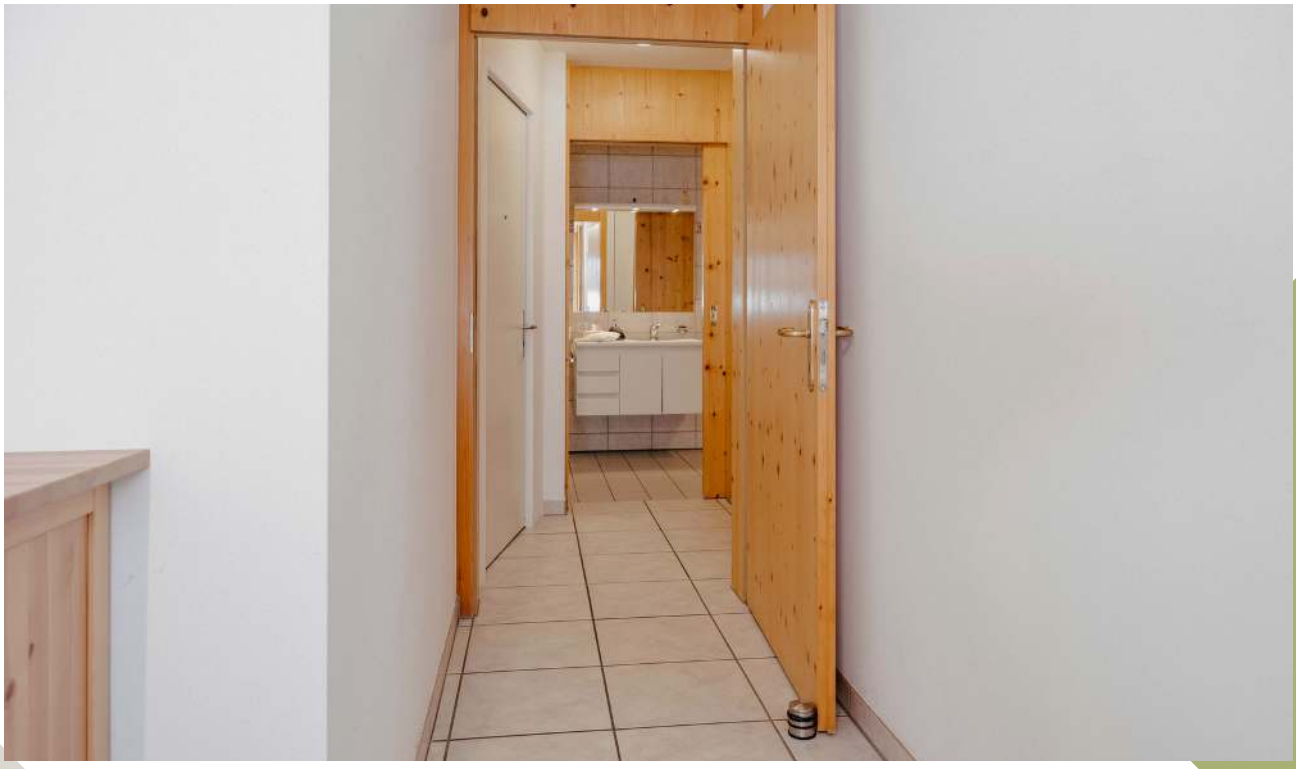
DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Schlafzimmer 2

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

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

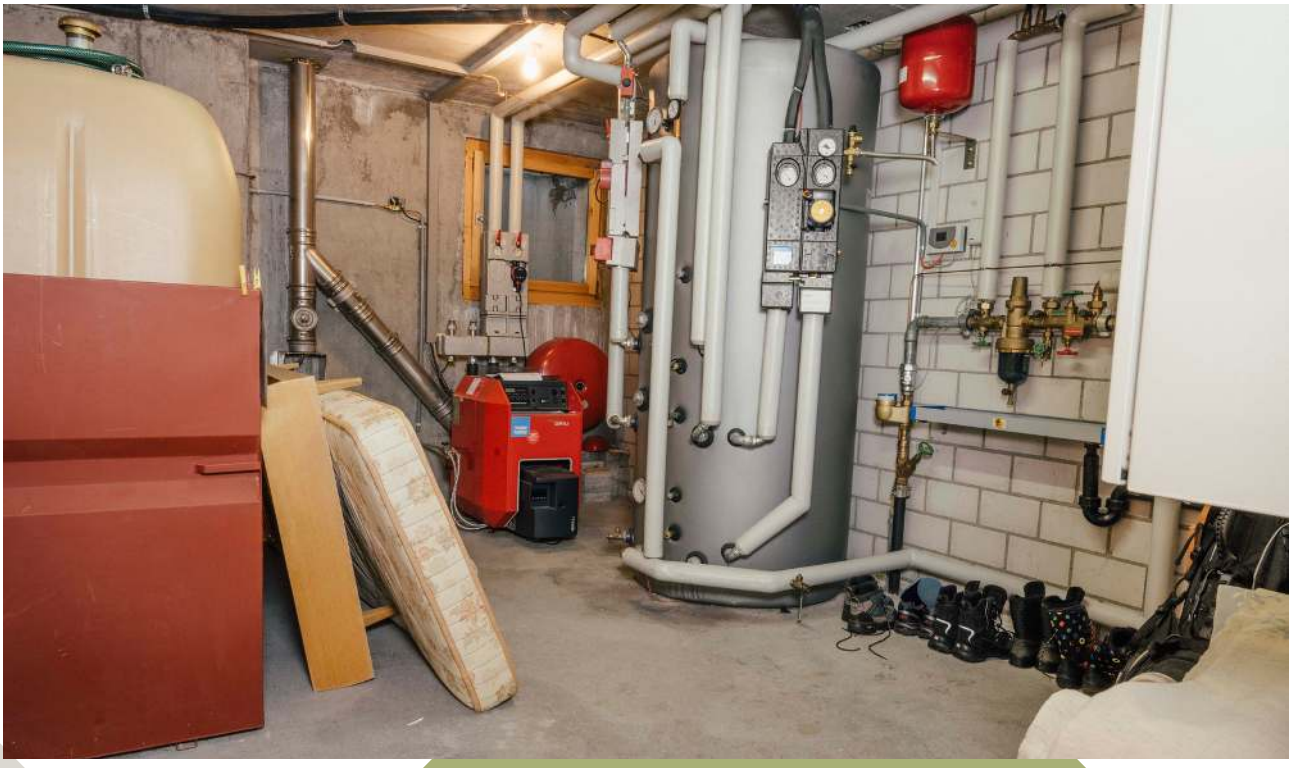
Impressionen Bad



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 Garage und Heizungsraum



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

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Ortschaft

Das malerische Bergdorf Lumbrein liegt im oberen Teil der Val Lumnezia, rund 15 km von Ilanz entfernt. Es ist idealer Ausgangspunkt für Wanderungen sowie Bike- und Skitouren. Die Val Lumnezia ist ein sonnenverwöhntes Tal, das sowohl Ruhe und Abgeschiedenheit als auch vielfältige Aktivitäten bietet.

Im Dorf gibt es ein Lebensmittelgeschäft (Prima), eine Käserei, eine Autogarage, ein Hotel (Péz Regina), eine Dorfbeiz (Ustria Lumerins) sowie eine Pension (Alpina).

Vella und die Bergbahnen sind mit dem Auto oder den ÖV in rund acht Minuten erreichbar. Das Postauto fährt Lumbrein im Stundentakt an. Im Winter verkehrt der Gratisskibus und bringt Sie zu den Bergbahnen. Vom Skigebiet kann über die Heimabfahrtspiste bis fast zum Haus hinuntergefahren werden.

Weitere Infrastruktur wie Bank, Bäckerei, Bibliothek und Arzt befindet sich in Vella. Die Stadt Ilanz mit einem sehr breiten Angebot ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

◇ Winter in der Val Lumnezia

- Bergbahnen mit breitem Schneesportangebot im Skigebiet Obersaxen Mundaun
- Schlittel- und Winterwanderwege
- Langlaufloipe in Degen, Boulderhalle in Cumbel
- Mehrere gutbürgerliche Restaurants in den benachbarten Dörfern
- Einkaufsmöglichkeiten in den Dorf- & Hofläden im Tal und im 24/7 Laden in Vignogn

◇ Sommer in der Val Lumnezia

- Spielplätze, Mountainbike Trails, Wanderrundwege, Badesee, Kletterhalle
- Feuerstellen mit Grillplatz
- 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

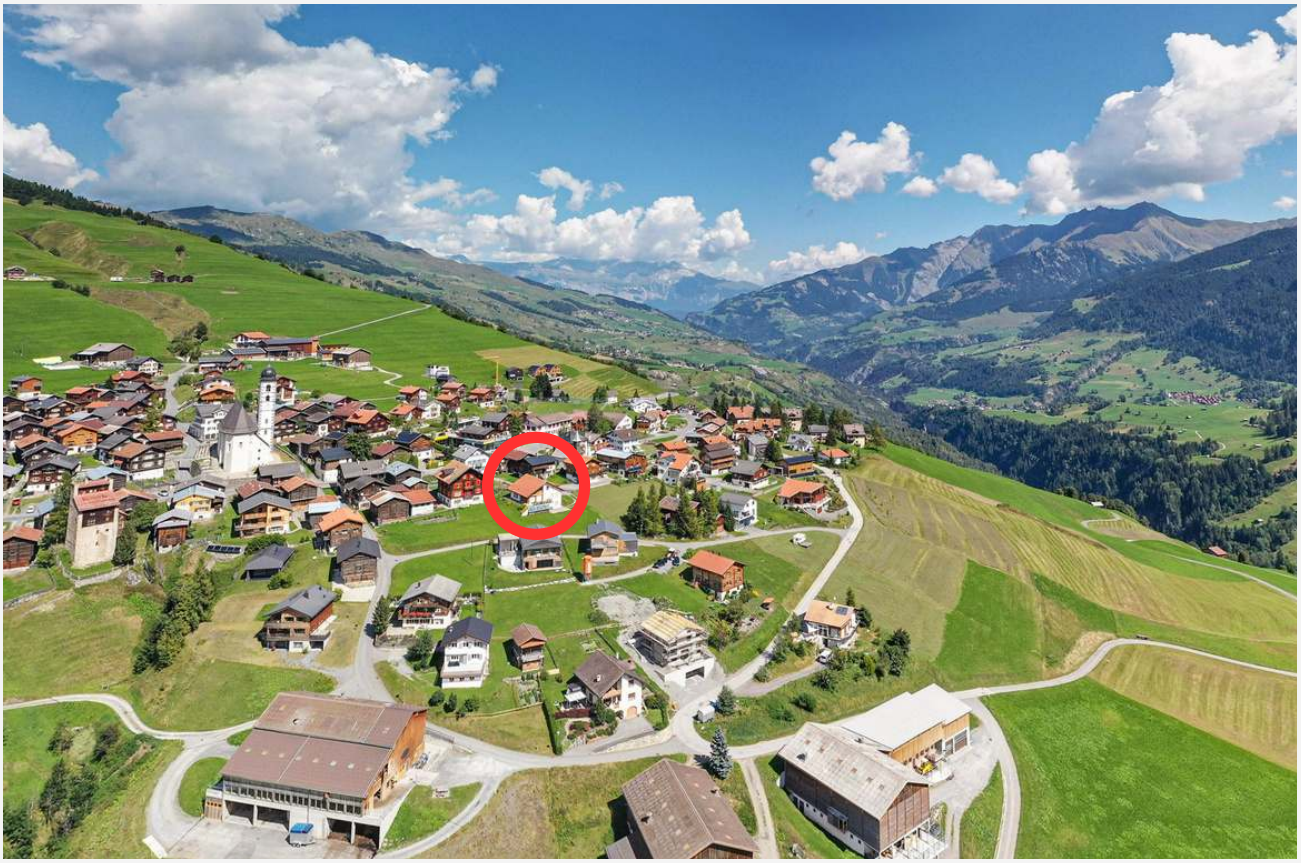
Lage

Die Wohnung liegt am südlichen Rand des Dorfkerns mit Sicht auf das Bergpanorama der Val Lumnezia. Sie ist ganzjährig besonnt.

Die Posthaltestelle befindet sich in kurzer Gehdistanz zur Wohnung (ca. 50 Meter Fussweg) und wird im Stundentakt bedient.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants im Dorf sind bequem zu Fuss erreichbar.

Das Haus kann von der Kantonsstrasse problemlos angefahren werden, was eine gute Erreichbarkeit mit dem PW gewährleistet. Auch im Winter ist eine mühelose Anfahrt möglich.



Quelle: © Toponima Digitala Lumnezia

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

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Geographische Lage

Nossadunna 2b
7148 Lumbrein

Link zu Google Maps
Link zu Street View

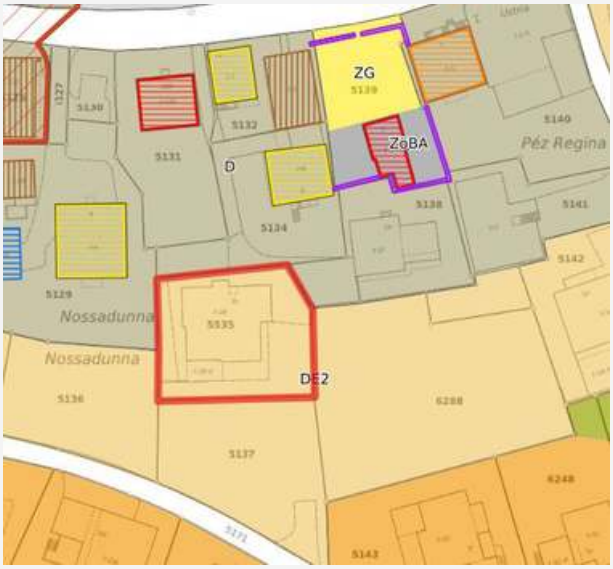
Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Situationsplan

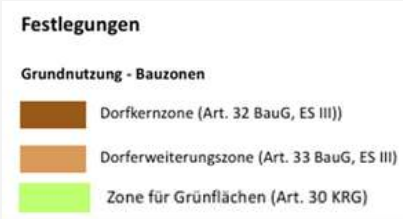
Die Liegenschaft liegt in der Dorferweiterungszone 2 auf der Parzelle Nr. 5535. Die nördlich angrenzenden Parzellen sind allesamt überbaut, womit kaum Potential für neue Gebäude und störenden Bautätigkeiten vorhanden ist.

Die südlich angrenzenden Parzellen (5136, 5137 und 6288) befinden sich momentan ebenfalls in der Dorferweiterungszone 2 und sind noch nicht überbaut. Die neue Zonenplanung plant jedoch eine Umzonung in «Zone für Grünflächen».



Ausschnitt Zonenplan Lumbrein (Parzelle rot umrandet)
Quelle: www.geogr.ch

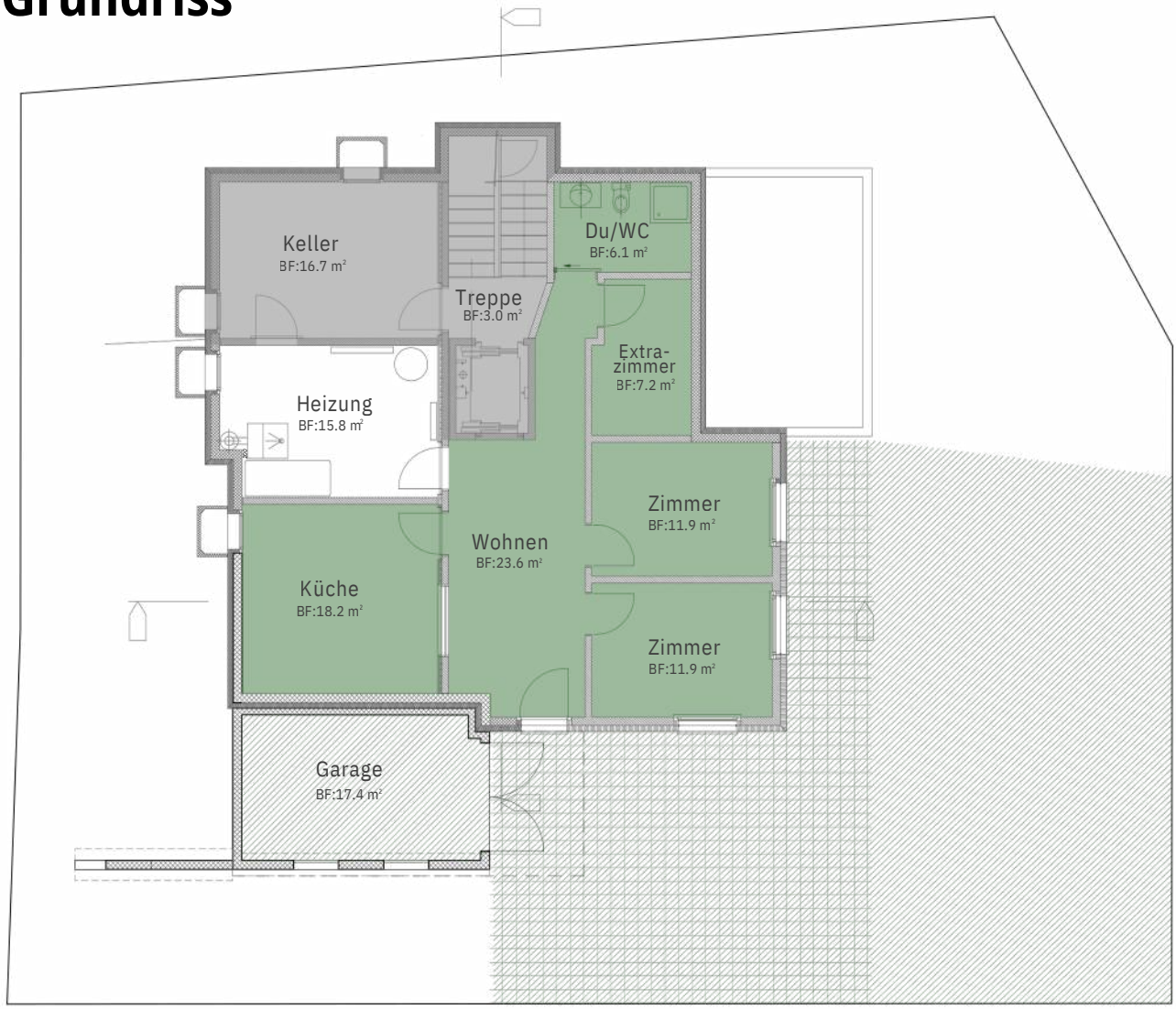
Auszug neuer Zonenplan Gemeinde Lumnezia
(gemäss Informationsauflage vom 27.01.2025)



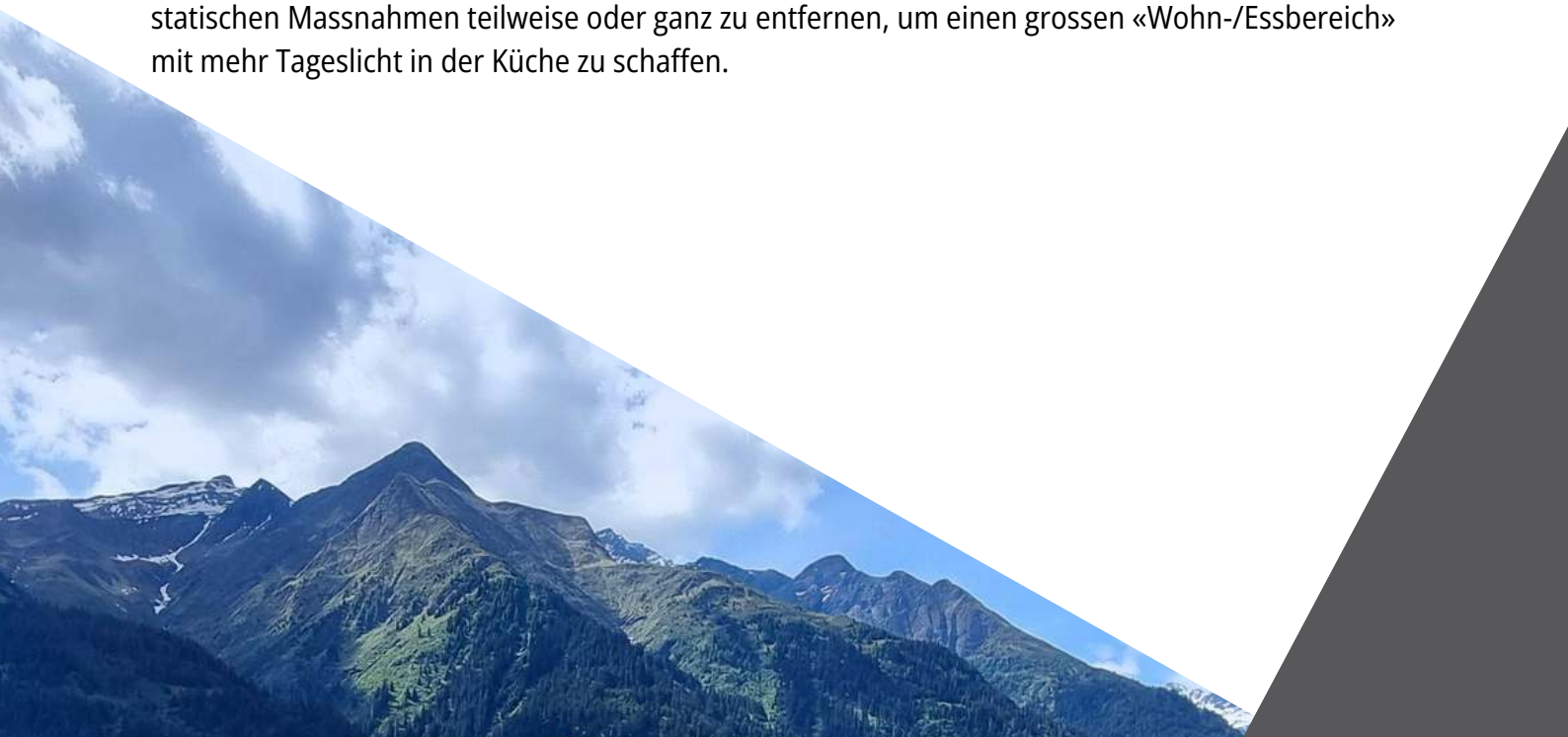
Vigela 108 | 7148 Lumbrein
081 544 80 00 | 079 641 30 72
gian.derungs@derungs-gu.ch
www.derungs-quinter.ch

DERUNGS QUINTER IMMOBILIEN

Grundriss



Es ist möglich, die Wand zwischen der Küche und dem Wohnbereich unter Beachtung der statischen Massnahmen teilweise oder ganz zu entfernen, um einen grossen «Wohn-/Essbereich» mit mehr Tageslicht in der Küche zu schaffen.



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