**Highlight:**
**Maisonette-wohnung mit Ausbaupotenzial**

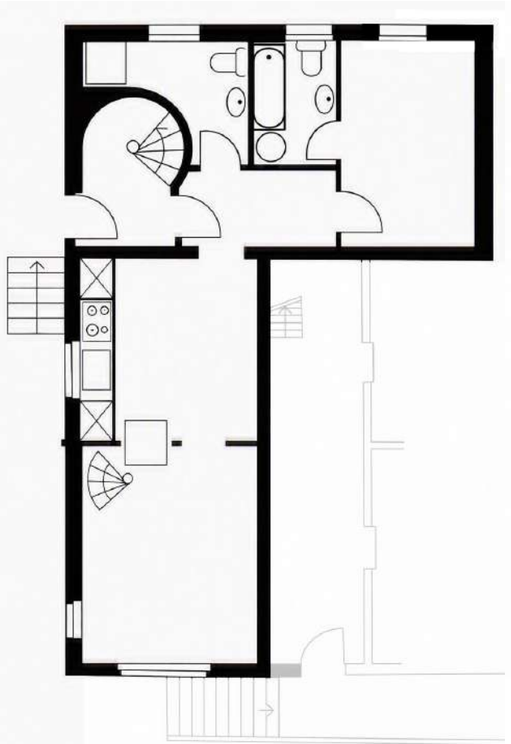
# VERKAUF
# 3.5 Zimmer-Maisonettewohnung
# 7184 Curaglia



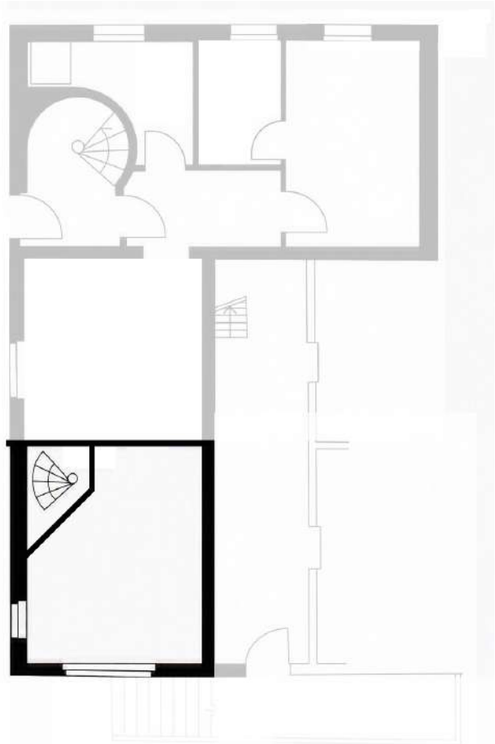
Via sin Trutg 10 | 7184 Curaglia

Durschei Fiduziaria SA

**Erdgeschoss Wohnung 1**



**Obergeschoss Wohnung 1**





Adresse
*Via sin Trutg, 7184 Curaglia*

Einwohnerzahl
328

Steuerfuss
70 %

Grundstück-Nr.
296-1

Eigentumsart
Miteigentum

Verkaufsobjekt
3.5 Zimmer-Wohnung
Anteil Stall, Parzelle 291 (optional)

**Geschoss**
Erdgeschoss und 1. OG

Wohnfläche
55 $m^2$

**Anteil Wertquote**
5/ 10

Lift vorhanden
Nein

Baujahr
1900

Renovation
1984, 2025

Heizungsart
Specksteinofen
Elektrisch

Jährliche Nebenkosten
CHF ca. 2‘000.00

Verkaufspreis
278‘000.00 Wohnung
10‘000.00 Stallanteil und Parzelle 294, 3$m^2$ (optional)

Eigentumsübertragung
Nach Vereinbarung

## Kurz und kompakt:
## Die wichtigsten Daten auf einen Blick

# Wohnung und Lage:
# Die Highlights auf einen Blick

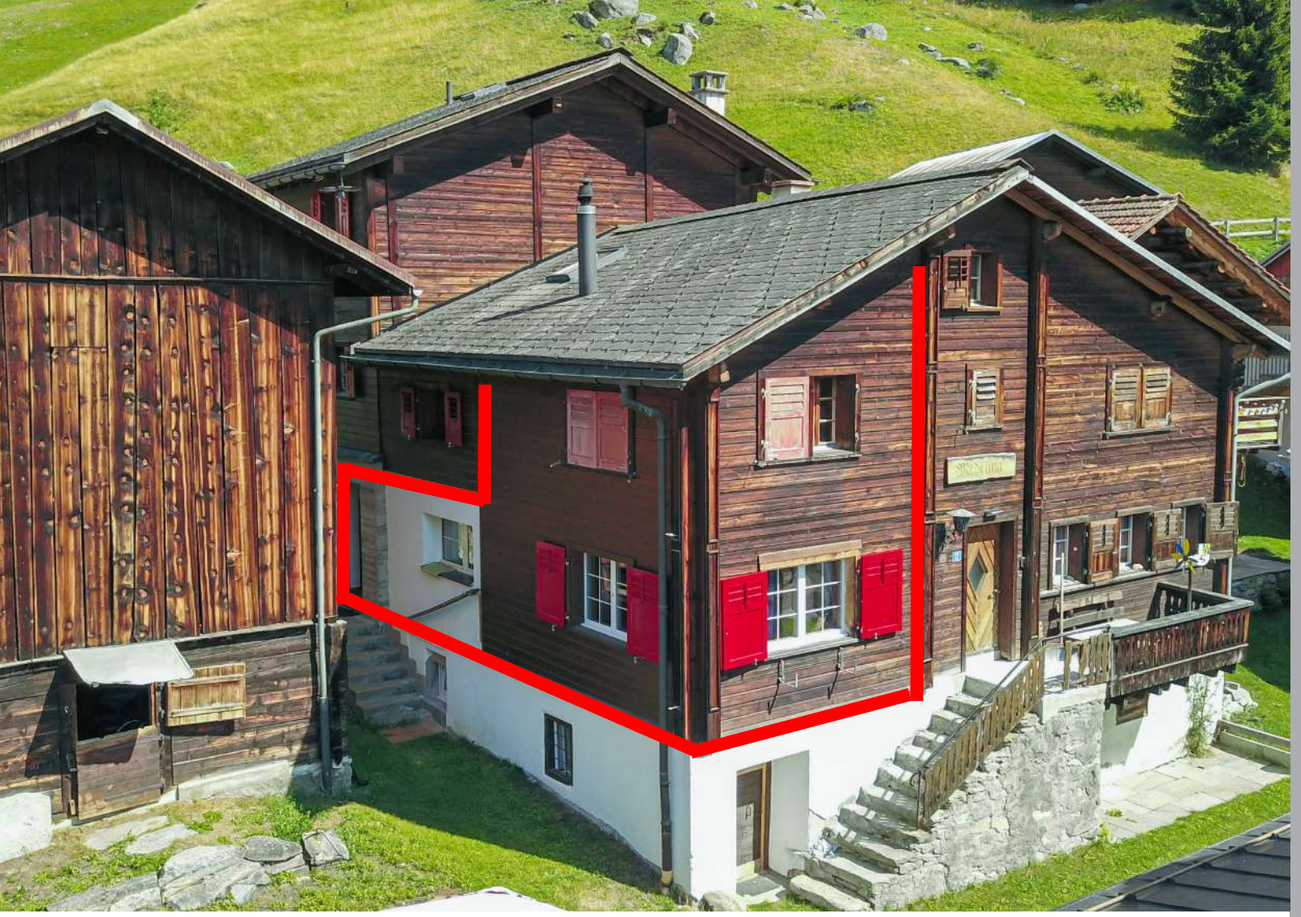
Inmitten der idyllischen Berglandschaft von Curaglia in der Gemeinde Medel bietet sich die seltene Gelegenheit, eine ältere Liegenschaft mit viel Potenzial zu erwerben. Die Wohnung überzeugt durch ihren ursprünglichen Charakter und bietet eine ideale Grundlage für alle, die ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Die Liegenschaft verfügt über einen einfachen Ausbaustandard.

Folgende Highlights zeichnen die Wohnung aus und machen sie einzigartig:

- ✓ Maisonettewohnung
- ✓ Behaglicher Specksteinofen für wohlige Winterabende im Wohnzimmer
- ✓ Wohnzimmer mit Wendeltreppe ins Obergeschoss
- ✓ Küche mit Induktionskochfeld und Holzherd
- ✓ Badezimmer mit Badewanne  mit direktem Zugang vom Schlafzimmer aus
- ✓ Separates Badezimmer mit Dusche
- ✓ Schlafzimmer mit Dachschräge
- ✓ Holzlager in der Küche
- ✓ Naturkeller
- ✓ Gemeinsame  Waschküche
- ✓ Zugang zum Haus über Naturgassen, wo  früher die Hausziegen durchgetrieben wurden
- ✓ Schöne Aussicht
- ✓ Ruhige Lage
- ✓ Busstation in der Nähe








Diese  3.5-Zimmer-Wohnung befindet sich in Curaglia im Val Medel, nur wenige Fahrminuten von Disentis entfernt. Die Liegenschaft liegt in einem charmanten Quartier mit besonderem Dorfcharakter. Die kleine, nicht asphaltierte Strasse verleiht der Umgebung einen einzigartigen, ursprünglichen Charme. Wer Ruhe und Authentizität schätzt, findet hier ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnung überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung sowie das Potenzial, sie nach eigenen Vorstellungen weiter auszubauen und zu modernisieren.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Ein schöner Specksteinofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und angenehme Wärme. Die einfach ausgestattete Küche verfügt über ein modernes Induktionskochfeld sowie einen Holzherd. Ein praktisches Holzlager innerhalb der Küche bietet Platz für das Brennholz des Specksteinofens sowie für den traditionellen Holzherd.

Vom Wohnzimmer führt eine Wendeltreppe ins Obergeschoss. Das Schlafzimmer im Obergeschoss besticht mit einer Dachschräge und gemütlicher Wohnatmosphäre.

Das Raumangebot wird durch zwei Badezimmer ergänzt: Ein Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Lavabo ist direkt von einem Schlafzimmer aus zugänglich, während ein weiteres Badezimmer mit Dusche zusätzlichen Komfort bietet.

Ein besonderer Vorzug dieser Wohnung ist der dazugehörige Naturkeller. Dank seines ganzjährig kühlen und konstanten Raumklimas eignet er sich hervorragend zur Lagerung von Lebensmitteln, Getränken, Wein oder Vorräten und bietet zusätzlichen Stauraum auf natürliche Weise.

Ergänzt wird das Angebot durch die Mitbenutzung der Waschküche.

Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, einen Anteil am Stall für CHF 10‘000.00 zu erwerben. Beim Haus selbst stehen keine Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Es besteht jedoch die Möglichkeit, über die Gemeinde einen Parkplatz in der Nähe anzumieten.

Dank des einfachen Ausbaustandards bietet die Wohnung viel Potenzial, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen und den Wohnraum nach eigenen Wünschen aufzuwerten. Die Kombination aus ruhiger Lage, herrlicher Bergsicht, praktischem Raumangebot und Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit – sowohl als Ferienwohnung als auch als persönliches Zuhause inmitten der einzigartigen Bergwelt der Surselva.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu Disentis, das in rund 10 Fahrminuten erreichbar ist. Dort befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants, Arztpraxen sowie weitere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Zudem ist Curaglia durch die Postautoverbindung gut an Disentis angebunden. Im Dorf selbst steht ein kleiner Dorfladen für die wichtigsten Einkäufe zur Verfügung.

Wintersportbegeisterte profitieren von der Nähe zur bekannten SkiArena Andermatt–Sedrun–Disentis, einem der grössten und vielseitigsten Skigebiete der Zentralschweiz und Graubündens. Auch im Sommer bietet die Region mit zahlreichen Wander-, Bike- und Ausflugsmöglichkeiten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Das Tessin ist über den ganzjährig geöffneten Lukmanierpass ist kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit, herrlicher Bergsicht und der Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Versorgungsangeboten macht diese Wohnung zu einem attraktiven Ferien- oder Wohnsitz in der Surselva.

## Die Wohnung: Charmant mit Ausbaupotenzial









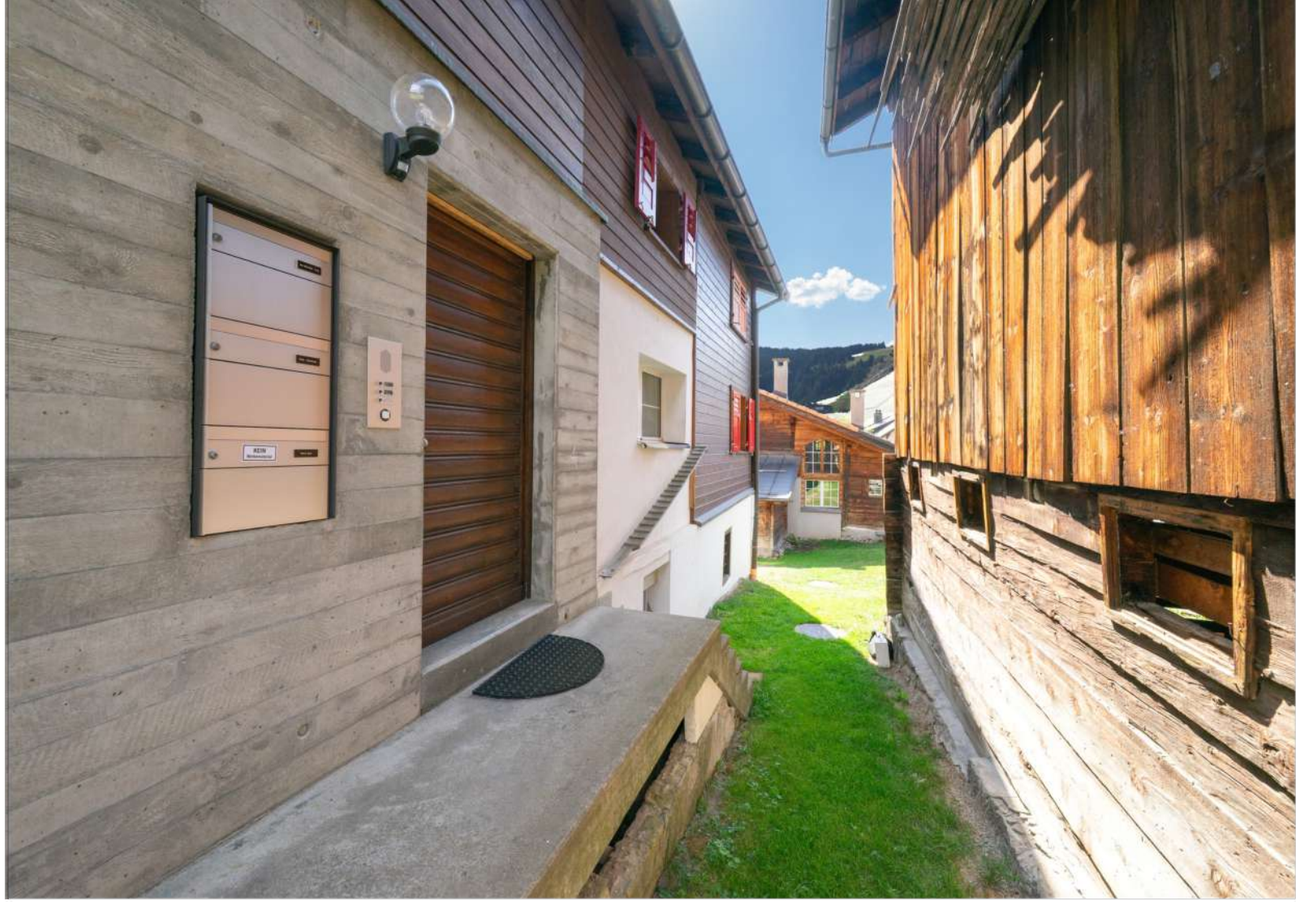


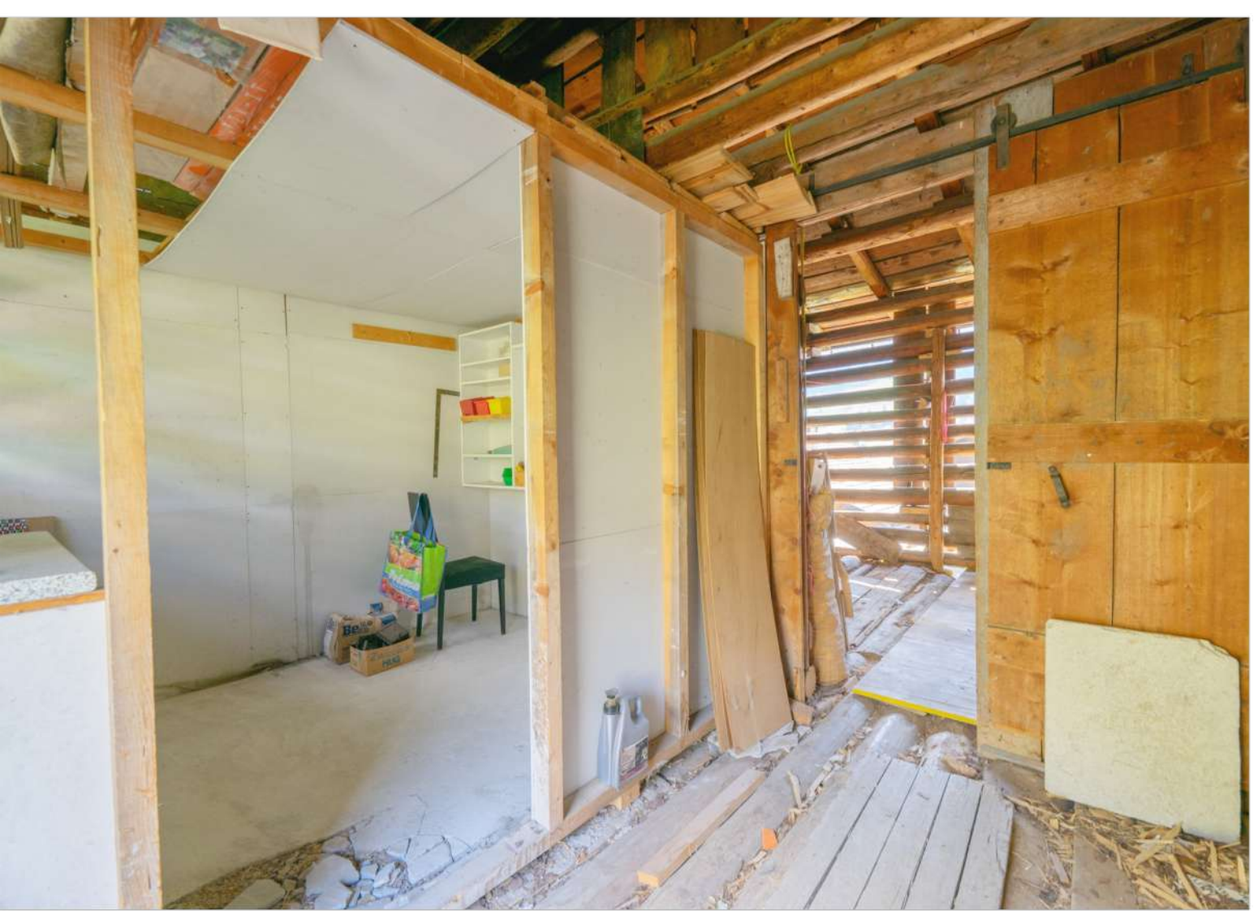














1. Wohnung
2. Dorfladen Medel
3. Hotel Medelina
4. Haltestelle öffentlicher Verkehr
5. Kinderspielplatz

3
1
4
2
5

Curaglia: ruhig, authentisch und erholsam

# Curaglia

## Ihre neue Ruheoase




**Fahrzeiten zu umliegenden Ortschaften**

| | ÖV | Auto |
|---|---|---|
| Disentis | 15 Min. | 10 Min. |
| Ilanz | 1 h 11 Min | 45 Min. |
| Chur | 1 h 30 Min. | 1 h 15 Min. |
| Zürich | 2 h 45 Min. | 2 h 20 Min. |
| Tessin (Biasca) | 3 h 56 Min. | 1 h. 5 Min. |

**In der Nähe Ihrer neuen Wohnung**

| | |
|---|---|
| Einkaufsmöglichkeiten Curaglia | 200 Meter |
| Bergbahnen Disentis | 6‘600 Meter |
| Banken Disentis | 5‘100 Meter |
| Bahnhof Disentis | 5‘300 Meter |
| Volksschule Disentis | 5‘500 Meter |
| Sportcenter Fontauna Disentis | 6‘300 Meter |



Curaglia gehört zur malerischen Gemeinde Medel am Fusse des Lukmanierpasses, welcher das ganze Jahr geöffnet hat. Die Gemeinde ist ein Rückzugsort der Sonderklasse, umgeben von atemberaubenden Bergen und einer reichen alpinen Landschaft.

**Infrastruktur**
Curaglia ist eine kleine, aber gut ausgestattete Gemeinde mit grundlegenden Infrastrukturen für den täglichen Bedarf. Es gibt einen Dorfladen, der Lebensmittel und andere Haushaltsartikel anbietet. Für weiterreichende Einkaufsmöglichkeiten finden Sie Supermärkte im 10-Autofahrminuten entfernten Disentis/Mustér.

**Freizeit**
Die Region rund um Curaglia bietet ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot für Naturliebhaber und Abenteuerlustige. Zahlreiche Wanderwege führen durch idyllische Landschaften und erschliessen beeindruckende Bergwelten. Während der Wintermonate sorgen attraktive Ski- und Langlaufgebiete in der näheren Umgebung für abwechslungsreiche Sportmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch die Tourismusdestination Disentis-Sedrun-Andermatt, die dank ganzjährigem Bergbahnbetrieb nahezu unbegrenzte Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten bietet.

**Restaurants**
In der Gemeinde Medel laden verschiedene Restaurants dazu ein, regionale Spezialitäten und traditionelle Bündner Gerichte zu geniessen. Die gastfreundlichen Betriebe überzeugen mit einer gemütlichen Atmosphäre und bieten einen authentischen Einblick in die lokale Kulinarik.

Curaglia bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern eine naturnahe Umgebung sowie vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten. Dank einer gut ausgebauten Infrastruktur, attraktiver Ausflugsziele, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischer Angebote verfügt die Gemeinde über eine hohe Lebensqualität und ist ein attraktiver Wohnort.

Von Curaglia ist der grosse Tourismusort Disentis mit der Skiarena Sedrun Andermatt in 10 Fahrminuten erreichbar. Disentis bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten an Freizeitaktivitäten. Weitere bekannte Skigebiete wie Brigels, Obersaxen oder Flims-Laax-Falera sind ebenfalls im Nu erreichbar.

Möchten Sie an kalten Wintertagen ein bisschen in die Wärme entfliehen? Curaglia liegt am ganzjährig geöffneten Lukmanierpass und bringt Sie direkt ins Tessin.



**Skiarena Andermatt-Sedrun-Disentis**
180 Pistenkilometer in zwei Kantonen sorgen für die nötige Abwechslung auf dem Snowboard und auf den Skiern. Von Einsteiger bis Profis, Sie finden garantiert die geeignete Skipiste.

**Langlauf**
Entlang des Rheins erleben Sie von Disentis nach Trun auf der 30 Kilometerloipe die Winterlandschaft beim Training .



**Skitouren**
Schöne Aufstiege, traumhafte Aussichten und unvergessliche Abfahrten. In der Region sind erlebnisreiche Skitouren garantiert, wie bei diesem Bild von Sedrun auf dem Weg zum Chrüzlistock.





**Schlitteln**
In der Region erleben Sie und Ihre Familie rasante Schlittelvergnügen. Nach der Winterwanderung zum Startort geniessen Sie zuerst das Abendessen im Restaurant. Gestärkt vom Essen nehmen Sie die Schlittelpiste unter die Kufen.



**Winter– und Schneeschuhwandern**
Erleben Sie traumhaft verschneite Winterlandschaften auf den vielen ausgeschilderten Winter– und Schneeschuhwanderwegen.

**Schlittschuh**
Geniessen Sie die gute Bergluft auf dem Eisfeld des Sportzentrums Fontauna in Disentis mit bester Sicht auf die Berglandschaft



**Val Medel erleben.**

Zur Website
Tourismus Val Medel

# Region Obere Surselva: Das Winterwunderland



**Wandern**
Wanderwege, wohin das Auge reicht. Entdecken Sie täglich neue Seen, Blumenwiesen und Gipfeln mit wunderschöner Aussicht.  Bei über 350 Kilometer markierte Wanderwege haben Sie die Qual der Wahl.

**Klettern**
In der Kletterhalle im Sportzentrum Fontauna in Disentis, oder an der Felswand bei Lai Alv, welche von der Bergbahn Disentis erreichbar ist. Für jedes Niveau finden Sie hier die passende Route.



**Biken**
Abwechslung garantiert. Ob auf alpine Routen, präparierten und ausgeschilderten Bikwegen oder auf Forststrassen. Die Region Disentis bietet für jede Könnerstufe den passenden Trail.





**Golf**
Im näheren Umkreis von Disentis befinden sich verschiedene Golfplätze. Schlagen Sie bei  frischen Bergluft in Sedrun, Sagogn, Brigels oder Andermatt ab.



**Gleitschirm**
Das Gebiet um Disentis ist aufgrund seiner Thermik eine beliebter Ort für Gleitschirmflieger. Auch der Weltcuptross hat bereit in Disentis halt gemacht.



**Tennis**
Üben Sie Ihren Aufschlag auf einem der drei Sandplätzen im Sportzentrum Fontauna in Disentis/Mustér.



**Bogn Sedrun**
Ein Ort zum Entspannen und Geniessen. Gönnen Sie sich wohltuende Stunden im warmen Wasser, umgeben von Bergen und frischer Alpenluft. Innen- und Aussenbecken, Sauna und Dampfbad laden zum Verweilen ein. Ruhe und Erholung für Körper und Geist.

**Hängebrücke La  Pendenta**
Eine Hängebrücke, die begeistert. Entdecken Sie bei Ihrem Spaziergang die spektakuläre Aussicht über Schluchten, Wälder und das Tal von Disentis. Die längste Hängebrücke Graubündens lässt sich ideal mit einer Wanderung verbinden. Ein luftiges Erlebnis für Gross und Klein.





**Via Lucmagn**
Der Lukmanier ist eine historische Passverbindung, die bereits im Altertum rege genutzt wurde, natürlich weniger komfortabel als heute. Auch wenn der Lukmanierpass ganzjährig mit dem Auto befahrbar ist, ist es ein besonderes Erlebnis, die historische Passverbindung in einer mehrtägigen Wanderung zu Fuss zu bestreiten.

## Region Obere Surselva:
## Keine Zeit, sich zu langweilen

# Konditionen und Kontakt:
# Wir freuen uns auf Sie.

**Verkaufspreis**

| | |
|---|---|
| 278‘000.00 | Wohnung |
| 10‘000.00 | Stallanteil (optional) |

**Nebenkosten Verkauf**

| | |
|---|---|
| Handänderungssteuer | 2.00 % |
| Erstellung Kaufvertrag | 0.10 % |
| öffentliche Beurkundung | 0.10 % |
| Eintragung Grundbuch | 0.10 % |
| Total Prozentsatz vom Verkaufspreis | 2.30 % |
| Anteil Käufer | 1.15 % |
| Anteil Verkäufer | 1.15 % |

*Allfällige Kosten wie Eintragung Grundpfandrecht gehen zu Lasten des Käufers.*

**Verkaufsablauf**

- Besichtigung des Objektes
- Zugang zu den erweiterten Unterlagen
- Abgabe Verkaufsangebot
- Zuschlag an den Kaufinteressenten

**Kontakt**



Cédric Flepp
081 936 46 00
immobilien@durschei.ch

*Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit sämtlicher erteilten Informationen wird keine Haftung übernommen und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Bei Käufervermittlungen durch Dritte besteht kein Provisionsanspruch oder Spesenerstattung.*