

Hinterrhein – Hinterrhein, Bezirk Hinterrhein

## Ferienhaus in ländlicher Lage!

**CODICE OGGETTO: CH23007327A**



[www.von-poll.ch](http://www.von-poll.ch)

PREZZO D'ACQUISTO: 620.000 CHF • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,41 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 393 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: CH23007327A - 7438 Hinterrhein – Hinterrhein, Bezirk Hinterrhein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: CH23007327A - 7438 Hinterrhein – Hinterrhein, Bezirk Hinterrhein**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | CH23007327A              |
| Superficie netta    | ca. 97,41 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo           |
| Vani                | 3.5                      |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1997                     |
| Garage/Posto auto   | 4 x Garage               |

|                       |                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 620.000 CHF                                     |
| Casa                  | Casa unifamiliare                               |
| Stato dell'immobile   | Curato                                          |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                       |
| Superficie lorda      | ca. 47 m <sup>2</sup>                           |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: CH23007327A - 7438 Hinterrhein – Hinterrhein, Bezirk Hinterrhein

## La proprietà



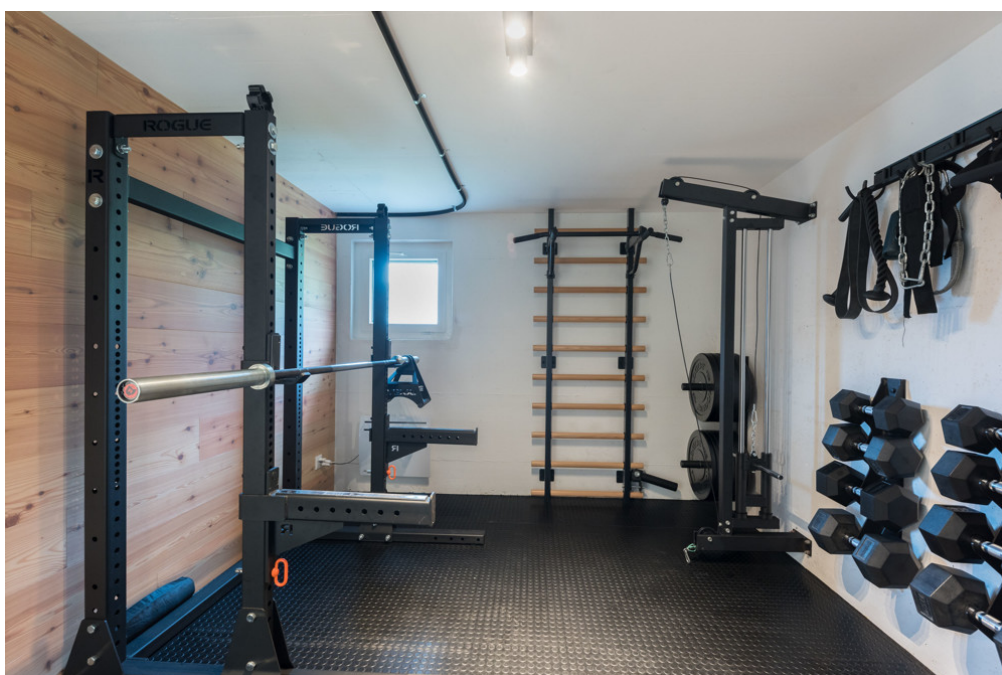
CODICE OGGETTO: CH23007327A - 7438 Hinterrhein – Hinterrhein, Bezirk Hinterrhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH23007327A - 7438 Hinterrhein – Hinterrhein, Bezirk Hinterrhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH23007327A - 7438 Hinterrhein – Hinterrhein, Bezirk Hinterrhein

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: CH23007327A - 7438 Hinterrhein – Hinterrhein, Bezirk Hinterrhein**

## Una prima impressione

Das kleine, aber gemütliche Ferienhaus wurde im Jahr 1997 erbaut. Seit dem Baujahr wurden einige Renovationen getätigt und eine grosszügige Garage angebaut. Das Haus zeigt sich in einem guten Zustand und weist aktuell keinen dringenden Renovationsbedarf auf. Die Immobilie verfügt über ein Schlafzimmer. Bei Bedarf könnten der Fitnessraum sowie auch das Ankleidezimmer zu zwei weiteren Schlafzimmern umgenutzt werden. Besonders die ruhige Lage, der offene Wohnraum sowie die grosse Terrasse werden von den Eigentümern sehr geschätzt. Ein Bauernhof gegenüber bildet einen perfekten Lärmschutz und blendet die Passstrasse komplett aus. Zusätzlich können Produkte des Bauernhofs jeden Morgen frisch gekauft werden. Die Küche ist offen gestaltet, in den Wohnraum, integriert und bietet einen direkten Zugang auf die Terrasse. Das Gäste-WC sowie auch die Nasszelle sind in einem guten Zustand. Altersbedingt könnte man für die Zukunft Investitionen für Erneuerungen einkalkulieren. Der moderne, fugenlose Gussboden passt perfekt zur Treppe mit Holzoptik sowie zu der Decke mit Sichtbalkenkonstruktion. In den Nasszellen und im Untergeschoss wurden pflegeleichte Bodenplatten verbaut. Die Wärmeerzeugung erfolgt elektrisch. Die Wärme wird über dezent verbaute Radiatoren verteilt. Das Wohn- und Badezimmer wird durch eine komfortable Bodenheizung unterstützt. Im Wohn- und Essbereich trifft man auf einen edlen, gemütlichen Schwedenofen, der gerade an kalten Wintertagen für eine angenehme Wärme sorgt. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach deckt zudem einen beachtlichen Teil der Stromkosten ab. Das Licht sowie auch die Radiatoren sind per App steuerbar. Das Haus verfügt über eine grosszügige Garage mit Platz für vier Fahrzeuge.

Pics by Fabian Hossmann Fotografie

**CODICE OGGETTO: CH23007327A - 7438 Hinterrhein – Hinterrhein, Bezirk Hinterrhein**

## Tutto sulla posizione

Am Ortsrand von Hinterrhein, umgeben von Landwirtschaftszone und einzelnen freistehenden Chalets, eingebettet in einem verkehrsberuhigten Quartier (Sackgasse), befindet sich die Immobilie in sehr guter Lage. Die leichte Hanglage ermöglicht einen grossartigen Ausblick in die umliegende Bergwelt sowie eine gute Besonnung. Die nächste Schule, eine Bank sowie einzelne Restaurants befinden sich im 10 Minuten entfernten Splügen. Den nächsten Volg-Laden findet man im Nachbardorf Nufenen und in San Bernadino trifft man auf einen Denner. Dank der guten Verkehrsanbindung (A13) ist man in kurzer Zeit im Tessin oder in Chur. Die nächst gelegene Bushaltestelle ist nur circa 400 Meter vom Einfamilienhaus entfernt.

CODICE OGGETTO: CH23007327A - 7438 Hinterrhein – Hinterrhein, Bezirk Hinterrhein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

VON POLL REAL ESTATE

---

Bankstrasse 7 Coira  
E-Mail: [chur@von-poll.com](mailto:chur@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)