

Exklusives Maiensäss mit traumhafter Aussicht

Einzigartiges 2½-Zimmer-Maiensäss in Rueun, Höhe Siat (Ilanz/Glion)
www.realsmart.ch/immobilien/switzerland-maiensaess-graubuenden



Mehr
Infos und alle
Fotos finden
Sie hier.

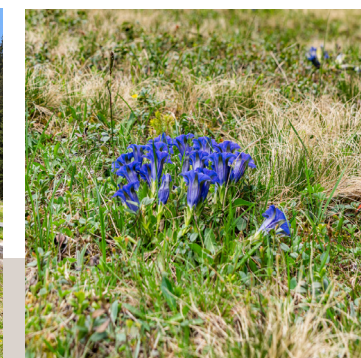


Die stille Seite der Bergwelt geniessen

Ein Rückzugsort auf 1'580 Metern

Hoch über Rueun, eingebettet in der idyllischen Bergwelt der Surselva und auf einer ruhigen Waldlichtung gelegen, entfaltet dieses Maiensäss eine heute seltene Form von Ruhe. Der im Jahr 2020 errichtete, hochwertige Neubau ersetzte eine historische Alphütte aus den 1930er Jahren und verbindet traditionsreiche Strickbauweise mit reduzierter, moderner Architektur.

Eine Quelle, ein Hot Tub unter freiem Himmel, ein knisterndes Feuer im Cheminéeofen und die frische Bergluft verleihen diesem Ort eine klare, beinahe meditative Atmosphäre. Es ist ein Ort mit Charakter, Geschichte und eindrucksvoller Authentizität. Dank einer Zweitwohnsitz-bewilligung eignet sich das Maiensäss auch ideal als privates Feriendomizil mit aussergewöhnlicher Privatsphäre.



Die Kraft der Einfachheit fernab des Alltags

Herzlich willkommen...

Im Rahmen des Ersatzneubaus 2020 entstand hier, an bester alpiner Lage ein alpines Juwel, in dem Einfachheit zu echtem Luxus wird.

Unbehandeltes Fichtenholz aus den umliegenden Wäldern, Sichtbeton und schwarzes Stahlblech prägen die konsequent materialehrliche Architektur. Die durchdachte, bewusst reduzierte Konstruktion, die handwerkliche Präzision, die hochwertige Materialpalette und die nachhaltige Bauweise in Kombination mit seinem traditionellen Erscheinungsbild machen dieses Maiensäss zu einem exklusiven Rückzugsort, wie man ihn nur selten findet.

Trotz seiner kompakten Wohnfläche entfaltet das Gebäude eine überraschende Grosszügigkeit. Der Wohnbereich mit Cheminéeofen strahlt Wärme und Geborgenheit aus, während die von Segeljachten inspirierte Küche mit raffinierten Lösungen und viel Liebe zum Detail gestaltet wurde.

Die als Galerie gestaltete Obergeschossfläche profitiert vom offenen Lichteinfall bis ins Erdgeschoss und vereint Schlafbereich sowie praktische Abstellflächen zu

einem behaglichen Rückzugsort unter dem Dach.

Auch technisch überzeugt das Anwesen mit einem durchdachten, nahezu autarken Konzept. Strom bezieht das Haus aus einer Photovoltaik-Inselanlage mit Solargenerator. Die Wasserversorgung wird sichergestellt über eine Quelle, einen Frischwassertank und einen Gasboiler für Warmwasser. Vor dem Haus lädt ein holzbefuerter Hot Tub dazu ein, unter freiem Himmel zu entspannen, die Stille auf sich wirken zu lassen und den Geräuschen der Natur zu lauschen.

Zwei Aussenparkplätze, zahlreiche Holzbeigen und eine vorbereitete Grillstelle runden das Angebot ab. Ausserhalb der Wintermonate ist das Maiensäss über einen Zufahrtsweg für geländegängige Fahrzeuge erreichbar. Das Haus ist von Siat kommend, ab der letzten Wegkreuzung in der kalten Jahreszeit ausschliesslich zu Fuss erreichbar.

Dieses Maiensäss ist ein idealer Ort für Menschen, die Ursprünglichkeit, Ruhe und alpine Abenteuer schätzen.

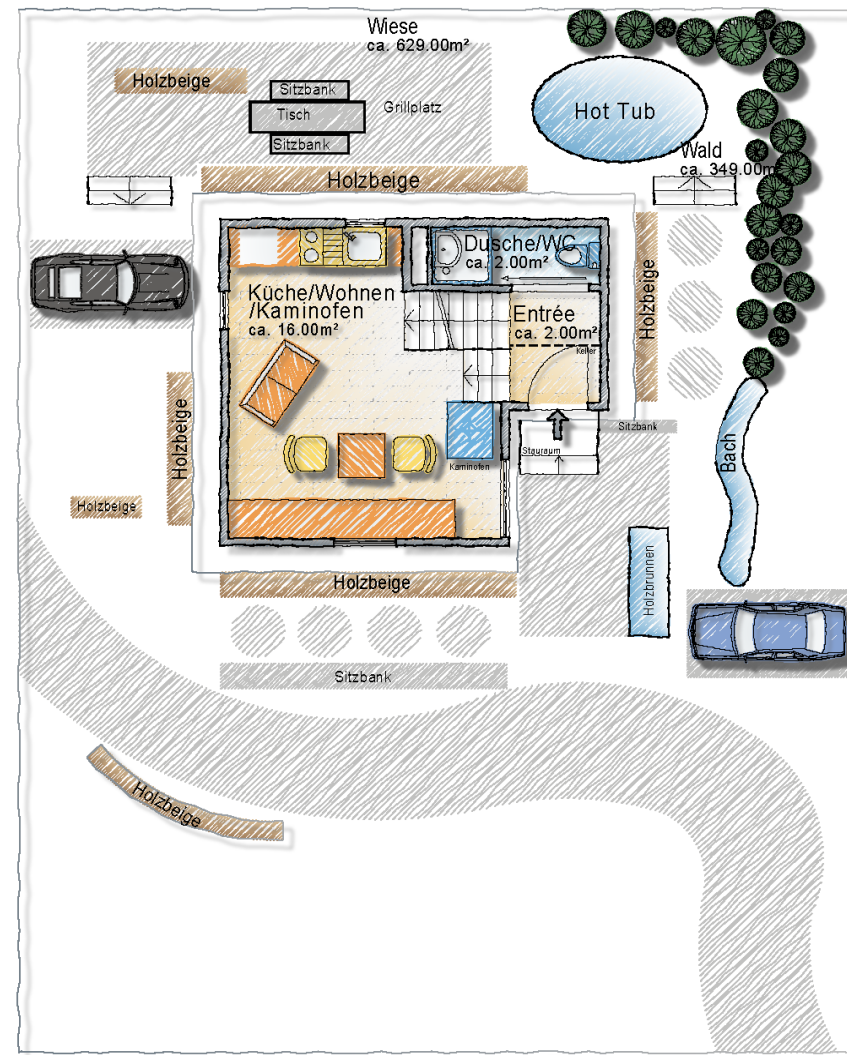
Die Highlights

- Traumhafte Aussicht an ruhiger Waldlichtungslage
- Neubau im Jahr 2020
- Hot Tub
- Cheminéeofen
- Photovoltaik-Inselanlage mit Solargenerator
- Zweitwohnsitzbewilligung
- Möbel und Einrichtungsgegenstände im Kaufpreis inbegriffen



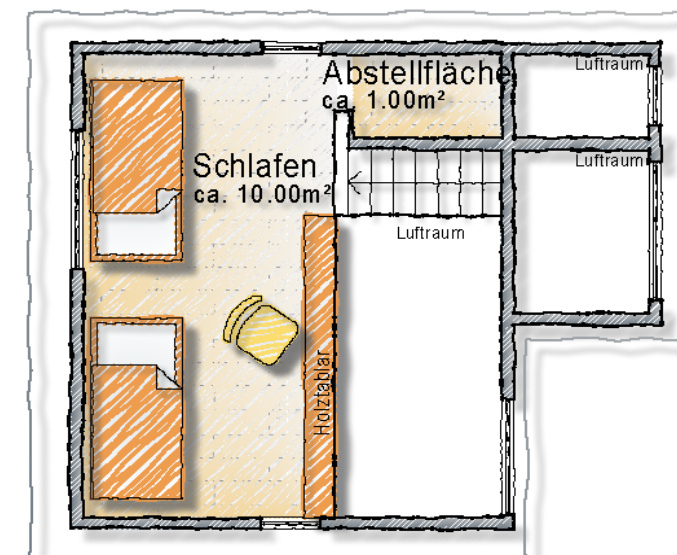
Grundrisse

Erdgeschoss

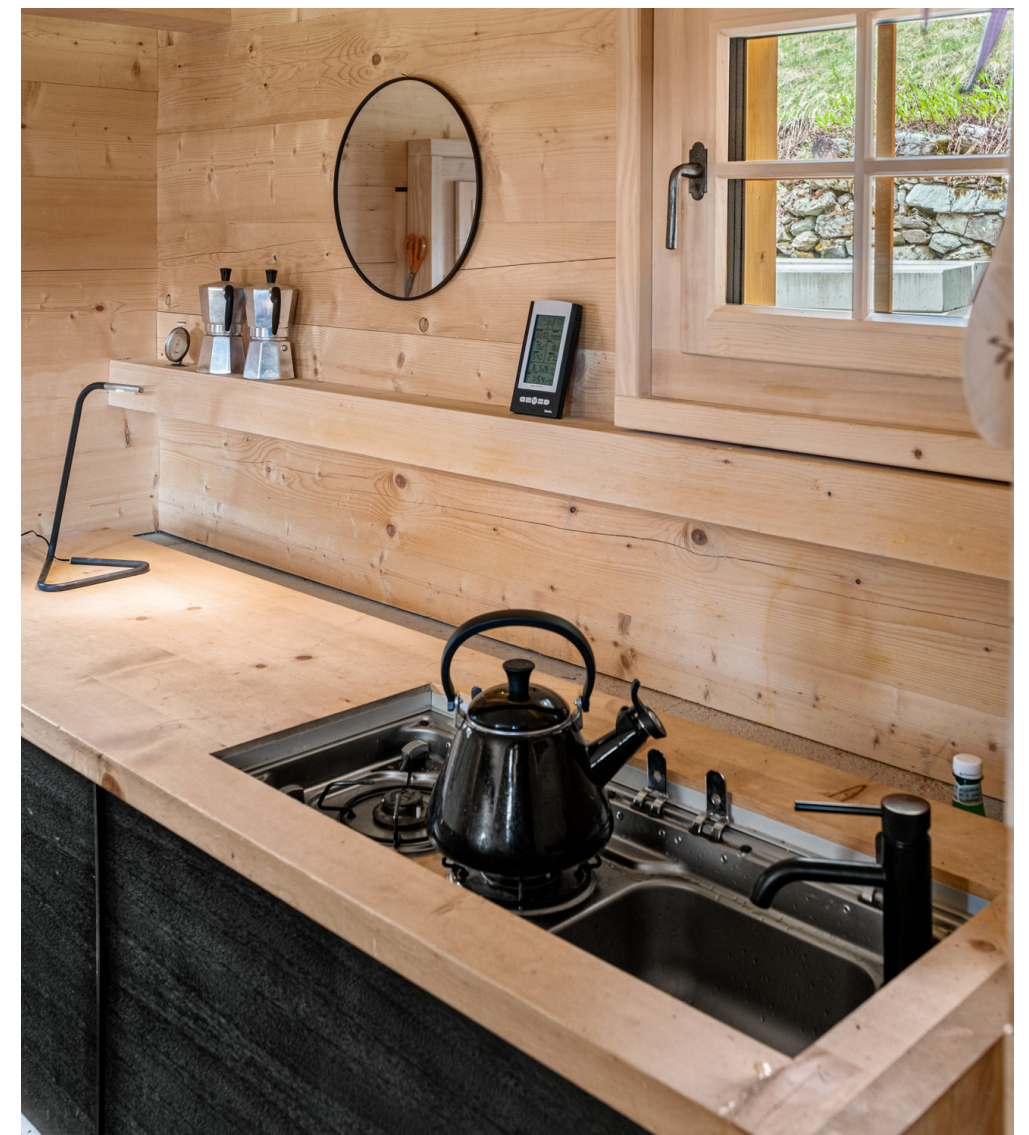


Grundrisse

Obergeschoss











Zuhause in Rueun (Ilanz/Glion)

Rueun, heute Teil der Gemeinde Ilanz/Glion, liegt eingebettet in der eindrucksvollen Landschaft der Surselva auf einer sonnigen Terrasse oberhalb des Vorder- rheins. Der traditionsreiche Ort steht für rätoromanische Kultur, naturnahe Lebensqualität und eine Ruhe, die den Alltag entschleunigt. Historische Kirchen und Kapellen, charaktervolle Holzhäuser und weite Ausblicke auf die Bündner Bergwelt prägen den Ort. Wer hier lebt, geniesst Nähe zur Natur, Privatsphäre und ein entschleunigtes Wohngefühl fernab urbaner Hektik.

Die Umgebung bietet ein vielseitiges Freizeitangebot mit Wander- und Bikewegen, Langlaufmöglichkeiten sowie naturnahen Erholungsgebieten entlang des Rheins. Besonders beliebt ist der historische Polenweg zwischen Ilanz und Tavanasa. Im Winter liegen verschiedene Skigebiete der Surselva bequem erreichbar. Aktives Vereinsleben und regionale Veranstaltungen stärken den Zusammenhalt in der Region.

Kindergarten und Primarstufe befinden sich in Rueun. Weiter-

führende Schulen, Mittelschulen und ergänzende Bildungsangebote sind in Ilanz angesiedelt. Die Fachhochschule Graubünden in Chur ist in rund 50 Minuten erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen in Ilanz, dem regionalen Zentrum der Surselva, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Restaurants sowie medizinische und öffentliche Dienstleistungen zur Verfügung. Grössere Einkaufsangebote befinden sich ebenfalls dort und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Das nächstgelegene grössere Einkaufszentrum liegt in Chur.

Die Anbindung erfolgt über den Bahnhof Rueun an das Netz der Rhätischen Bahn mit regelmässigen Verbindungen Richtung Chur und Disentis. Mit dem Auto erreicht man Chur in rund 50 Minuten.

Auf der Website www.ilanz-glion.ch/portrait/fraktionen/rueun finden Sie weitere Informationen über die Gemeinde und das regionale Freizeitangebot.



Distanzen

Auto

Chur (ca. 50 Min.)

Zürich (ca. 120 Min.)

St. Gallen (ca. 110 Min.)

Öv

Chur (61 Min.)

Zürich (138 Min.)

St. Gallen (151 Min.)

Daten im Überblick

Allgemeine Informationen

Objekt	2 1/2-Zimmer-Maiensäss
Strasse und Nr.	Via D'Alp Veglia 48
PLZ und Ort	7156 Rueun
Baujahr Ersatz-neubau	2020
Anz. Schlafzimmer	1
Anz. Nasszellen	1 Dusche/WC
Wohnfläche	ca. 30m ²
Grundstücksfläche	1'000 m ²
Kubatur	125 m ³
Heizung	Cheminéeofen
Wasserversorgung	Zisterne und Wasser aus Quelle Warm- wasser über Gasboiler
Strom	Photovoltaik-Inselanlage mit Solargenerator
Wohnzone	Landwirtschaftszone
Steuerfuss	100 %
Verfügbar	nach Vereinbarung

Alle Angaben in dieser Verkaufsbroschüre basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Alle Preisangaben in CHF

Gut zu wissen

- Hot Tub: Wasserwärme durch Holzverbrennung bis ca. 40 Grad
- Frischwassertank mit Fassungsvermögen von ca. 2000 Litern
- Weitgehend nebenkostenfreie autarke Versorgung möglich (CHF 100/Jahr Abwasserentsorgung)
- Absturzsicherung für Kinder im Schlafraum
- Reichlich Brennholz auf den umliegenden Holzbeigen vorhanden
- Grillstelle vorbereitet
- Erreichbarkeit für geländegängige Fahrzeuge
- Genügend Stauraum vorhanden
- Dusche und WC im Haus
- Das einzigartige Maiensäss wurde im Juni 2022 im „Traumhaus“, dem führenden Schweizer Magazin für Planen, Bauen und stilvolles Wohnen, aufgrund seiner traditionsreichen auf Strickbauweise beruhenden Architektur, als moderner Neubau, publiziert.

Preis

Kaufpreis inkl. Möbel und Einrichtungsgegenstände	siehe Verkaufsablauf
Nebenkosten	jährlich ca. 100 Autarke Versorgung

Ausstattung

Aussenbereiche	Wiese/Weide/Acker 629 m ² Wald 349 m ²
Nebenräume	Stauraum im Eingangsbereich innen und aussen Gartenhäuschen oberhalb des Maiensäss Abstellflächen im EG und DG
Parkplätze	2 Aussenparkplätze
Extras	Holzbrunnen Hot Tub Mobile Boden-LEDs für Deckenbeleuchtung Kühlbox



Offertcharakter

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleiben jeweils der Verkauf an das beste Angebot sowie ein Zwischenverkauf. Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 40'000 fällig, bei der Eigentumsübertragung der Restbetrag. Die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbriefübertragung) gehen zu Lasten der Käufer.

Hinweis

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Der Verkaufspreis versteht sich zuzüglich der Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren.

Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Sie erhalten schnell und flexibel eine Finanzierung. Selbstverständlich können Sie sich dabei auf eine umfassende und gesamtheitliche Beratung verlassen. Durch eine enge Zusammenarbeit mit den meisten Banken sind wir in der Lage, Ihnen attraktive Konditionen zu unterbreiten.

Alle Preisangaben in CHF.

Baubeschrieb

Konstruktion

- Einfacher Strickbau aus Fichtenholz auf Betonfundation (Weisse-Wanne-System) und Schaumglas Dämmung
- Satteldach mit Metall-Stehfalz-Deckung

Ausbau

- Wände und Decken aus unbehandeltem Fichtenholz
- Boden aus natürlichem Fichtenholz und Beton
- Treppen aus Schwarzblech
- Fenster aus Fichtenholz mit dreifacher Isolierverglasung
- Dusche mit hinterlüfteter Fichtenholzwand
- Verdunkelungsrollo am Eingangsfenster
- Tür- und Fenstergriffe sind Handgeschmiedet

Technik

- Cheminéeofen mit Speichersteinen
- Photovoltaik-Insulanlage mit Solar-generator 120V
- Ca. 2000 Liter Frischwasser-Erdtank mit Entwässerungsmöglichkeit
- Ca. 2500 Liter Sammelgrube
- Gasboiler
- Wasserverteilungsschacht mit mehreren Anschlussleitungen



Kontaktieren Sie Ihre Immobilien-expertinnen und -experten

für weitere Informationen zum einzigartigen 2¹/₂-Zimmer-Maiensäss in Rueun, Höhe Siat (Ilanz/Glion)

Wir freuen
uns auf Sie!



Beatrice Ludwig
+41 79 774 01 44
beatrice.ludwig@realsmart.ch



Stephan Ludwig
+41 79 808 92 41
stephan.ludwig@realsmart.ch

Kostenlose Bewertung Ihrer Liegenschaft

Wir bewerten Ihre Liegenschaft professionell und unverbindlich.



Verkaufen Sie auch Ihre Immobilie?

Rufen Sie uns an, wenn auch Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen. Unser Verkaufsverfahren und digitales Werbekonzept werden Sie überzeugen.

www.realsmart.ch