

Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

# Sonne pur! Ferienhaus mit Ausblick über Flims

Objektnummer: CH24007329



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

KAUFPREIS: 1.750.000 CHF • WOHNFLÄCHE: ca. 71,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 492 m<sup>2</sup>

Objektnummer: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## Auf einen Blick

Objektnummer	CH24007329	Kaufpreis	1.750.000 CHF
Wohnfläche	ca. 71,47 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Nutzfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.5	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1961		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## Die Immobilie



Objektnummer: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## Die Immobilie



Objektnummer: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## Die Immobilie



Objektnummer: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## Die Immobilie



Objektnummer: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## Ein erster Eindruck

Das gemütliche Ferienhaus entstand ursprünglich im Jahr 1961 und zeichnet sich besonders durch seine gefragte Lage am sonnigsten Hang von Flims Dorf aus. Gepflegt und teilweise bereits modernisiert, präsentiert sich die Liegenschaft mit mittelfristigem Investitionsbedarf. Die Gebäudehülle entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen und auch im Inneren bedarf es Erneuerungen. Als Potential betrachtet, lässt sich das Haus mit den richtigen Massnahmen deutlich aufwerten und persönlichen Bedürfnissen angleichen. Zudem bietet das Grundstück Ausnutzungsreserven, sodass eine Erweiterung des Hauses möglich ist. Um die Liegenschaft weiterhin als Zweitwohnung nutzen zu können, ist eine Erweiterung um maximal 30% begrenzt. Der Wohnraum zeigt sich grosszügig und mit Decken von bis zu 3.5 Metern Höhe. Grosse Fenster und ein gedeckter Balkon in Richtung Süden eröffnen uneingeschränkten Ausblick über ganz Flims und auf die umliegende Bergwelt. Ein Badezimmer mit Dusche ist vorhanden. Dieses wurde erst im Jahr 2021 saniert und der Boden mit dem regionalen Valserstein ausgestattet. Die Küche ist vom Wohnraum getrennt und funktionstüchtig, doch nicht mehr auf dem heutigen Stand. Auch hier lässt sich persönlichen Anforderungen Rechnung tragen. Beheizt wird das Haus elektrisch und mit einem zentralen Gasofen. Im unteren Teil der Liegenschaft befindet sich die Technik sowie Lagerraum und ein Skikeller. Zudem eine etwa 30qm grosse gedeckte Terrasse, von welcher man die grenzenlosen Ausblicke über ganz Flims genießt. Eine Einzelgarage ist vorhanden und es gibt zwei Aussenstellplätze vor dem Haus.



Objektnummer: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## Alles zum Standort

Am Sonnenhang von Flims, im oberen Teil des Dorfes, umgeben von schönen Einfamilienhäusern, befindet sich das Grundstück in bester Lage. Der abfallende Hang ermöglicht eine nahezu ganztägige Besonnung sowie einen grenzenlosen Ausblick über ganz Flims und auf die beeindruckende Signina-Gruppe im Süden. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars sind zu Fuss erreichbar oder bequem mit dem Postbus, welcher im 30-Minuten-Takt hält.

Objektnummer: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL REAL ESTATE

---

Bankstrasse 7 Chur  
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)