

Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

# Sonne pur! Ferienhaus mit Ausblick über Flims

Número de propiedad: CH24007329



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

PRECIO DE COMPRA: 1.750.000 CHF • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 71,47 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 492 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## De un vistazo

Número de propiedad	CH24007329
Superficie habitable	ca. 71,47 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.750.000 CHF
Casa	Casa unifamiliar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 52 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## La propiedad



Número de propiedad: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## La propiedad



Número de propiedad: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## La propiedad



Número de propiedad: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## La propiedad



Número de propiedad: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## Una primera impresión

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.



Número de propiedad: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: CH24007329 - 7017 Flims Dorf – Flims, Bezirk Imboden

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)