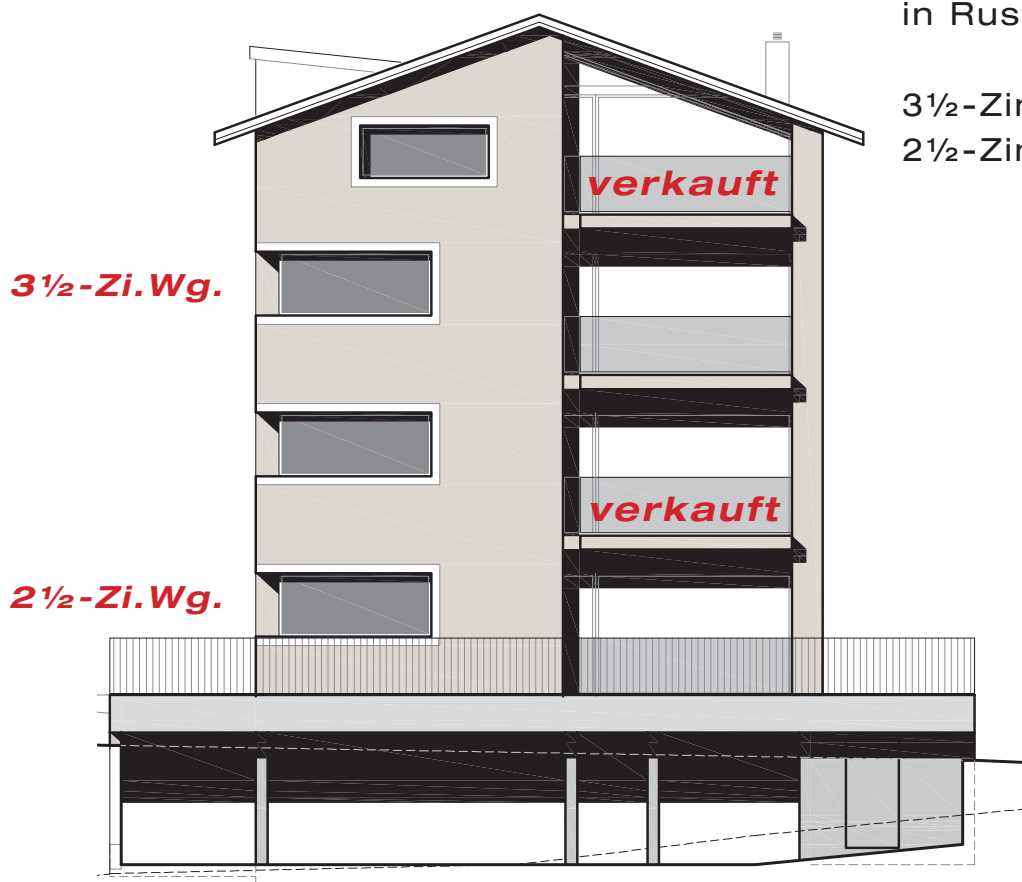


DIE ANDERE ART, IMMOBILIEN ZU VERKAUFEN

Mehrfamilienhaus «Sut Cantieni» in Ruschein

3½-Zimmerwohnung &
2½-Zimmerwohnung



*«Wenn Wohnen zu einem
besonderen Erlebnis wird!»*



IMMO DARMS AG

Schulstrasse 46 • 7130 ILANZ

081 925 41 51 • 079 610 51 00

info@immo-darms.ch • www.immo-darms.ch

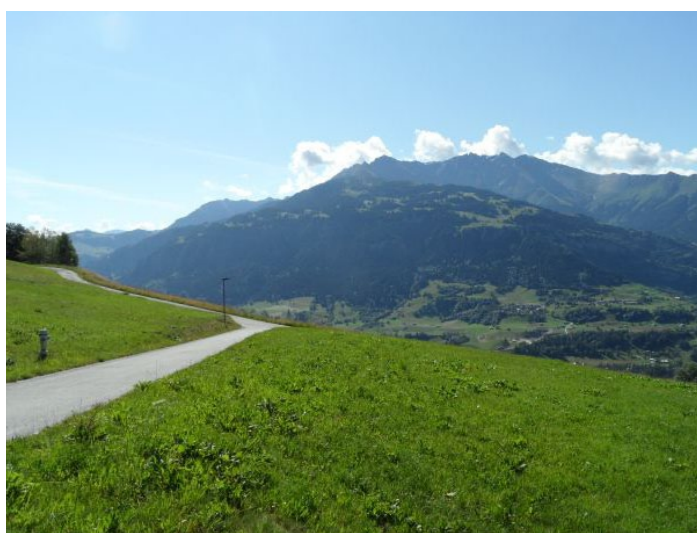
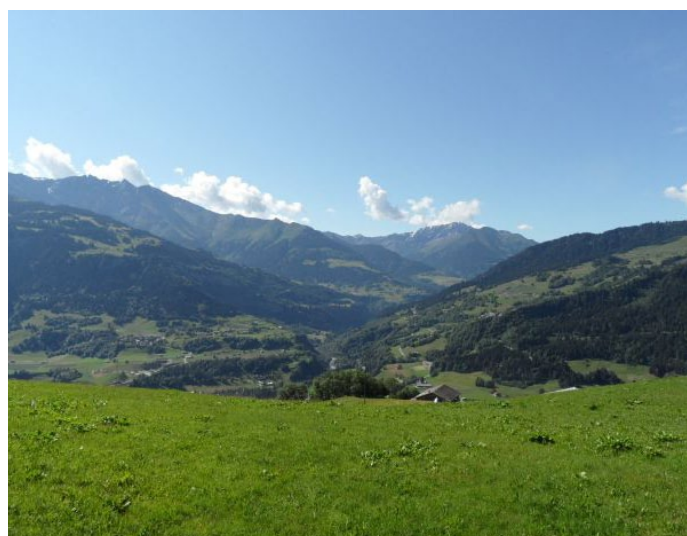
FERIEN- UND WANDERGEBIET

In 4 Kilometer Entfernung befindet sich Ilanz, die erste Stadt am Rhein, mit seiner Top-Infrastruktur, Einkaufsläden, Spital mit fast sämtlichen medizinischen Einrichtungen, Bahnhof, PTT Bus-Terminal, Migros-Markt, Coop-Supercenter, Banken, Gastronomie und vieles mehr.

Vom Haus aus kann man diverse Sport- und Freizeitaktivitäten in der näheren Umgebung ausüben. Es gibt mehrere attraktive Golfplätze (Sagogn, Brigels, Sedrun). Die Ski- und Wandergebiete Obersaxen/Mundaun/Lugnez oder Flims/Laax/Falera liegen etwa 10km entfernt. Im Sommer laden diverse erfrischende Bergseen und das Freibad in Ilanz zum Verweilen und Abkühlen ein.

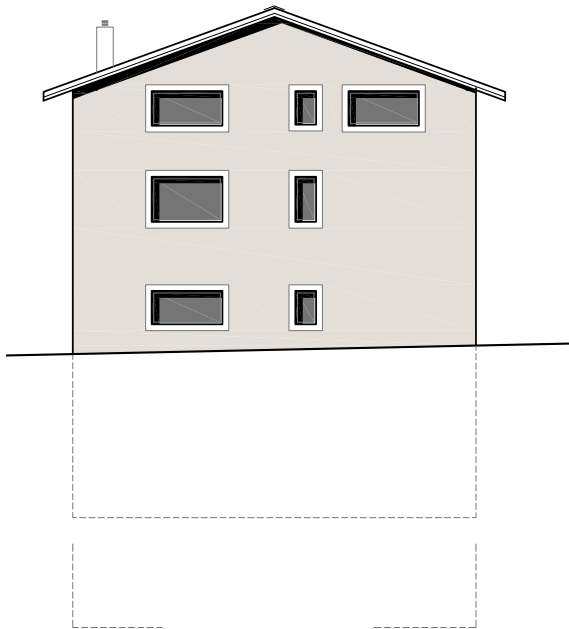


Traumhafte Aussicht von der grossen Terrasse aus

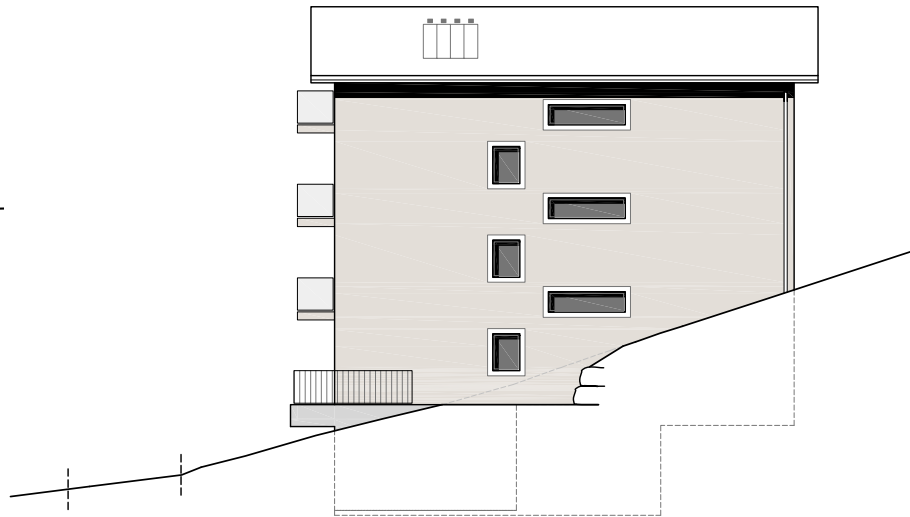


Blick in die Rheinebene, Richtung Vals
und in die faszinierende Bergwelt

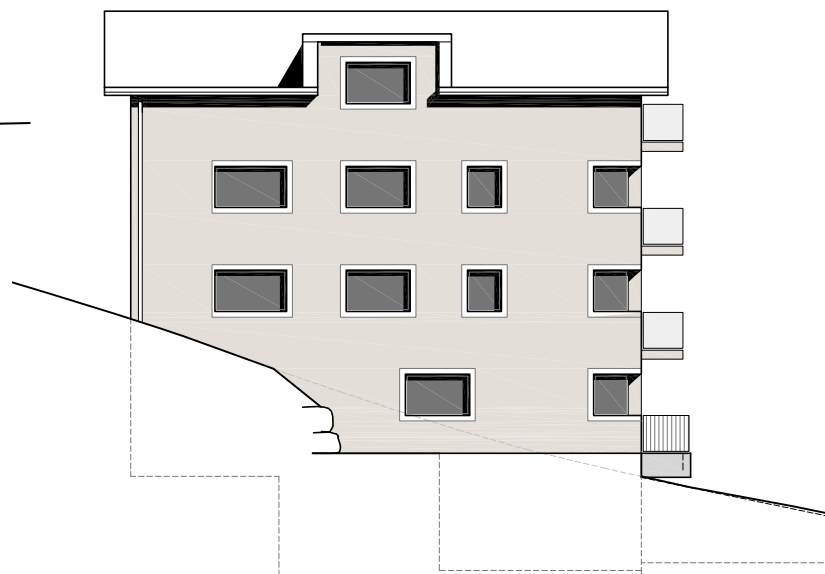
Südfassade



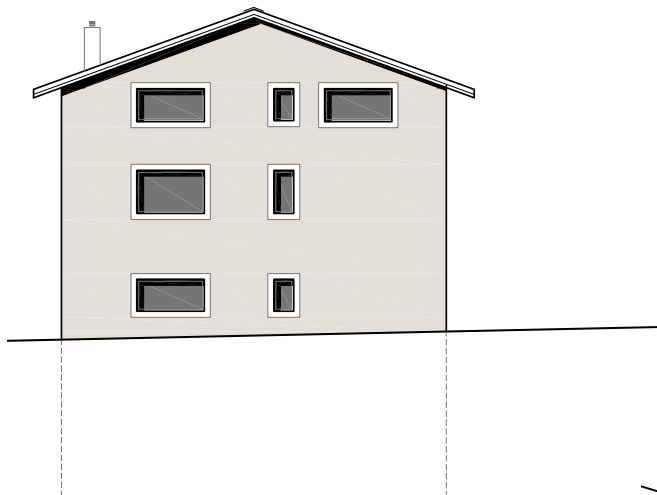
Ostfassade



Westfassade

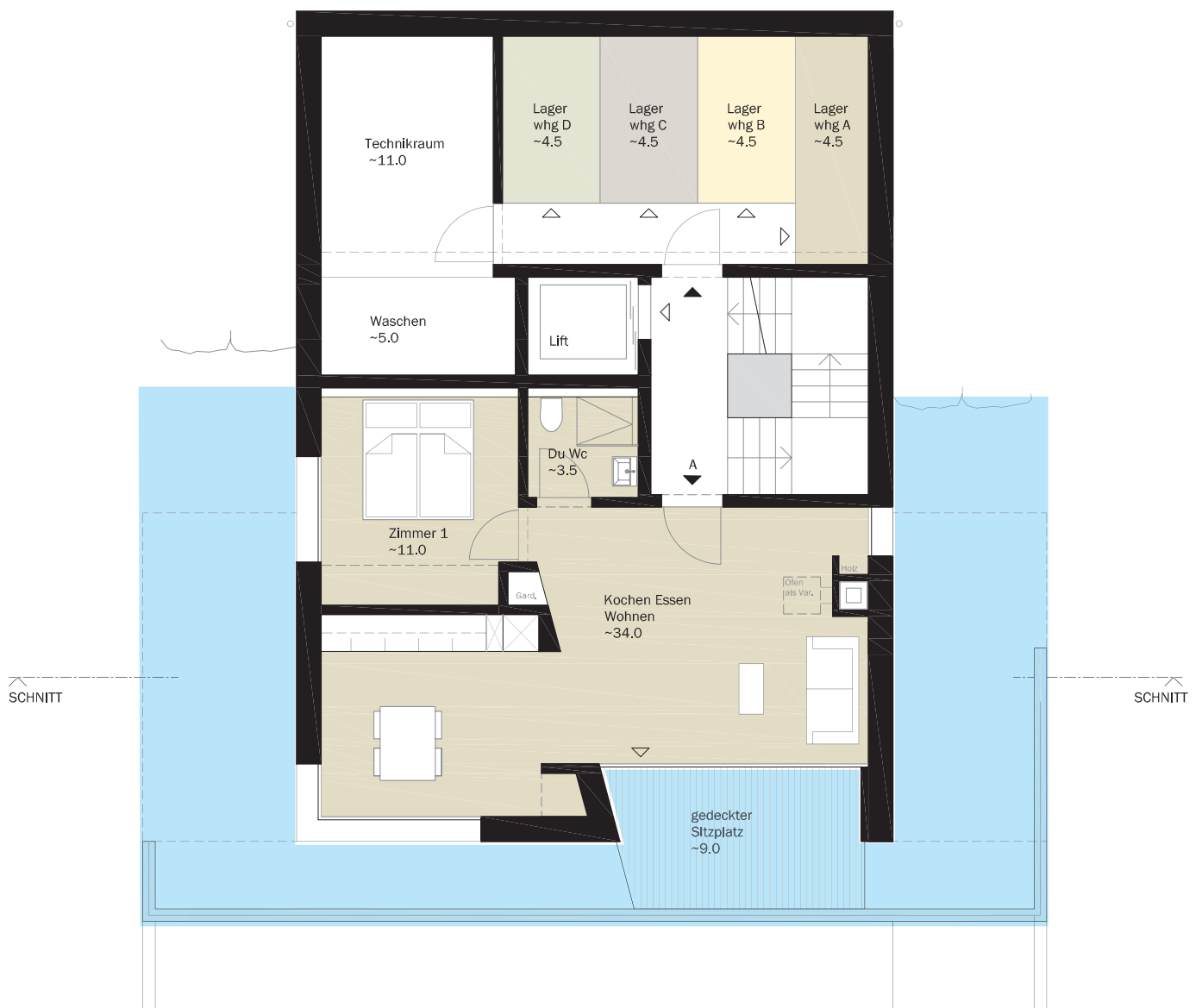


Nordfassade



2½-Zimmerwohnung Im Erdgeschoss

Kaufpreis Wohnung: CHF 355 000.-
Kaufpreis Autounterstand: CHF 30 000.-



Whg A - 2½-Zimmerwohnung - NWF 49.5m²

Diese 2½-Zimmerwohnung in Ruschein besitzt:

- Einen grossen Wohnraum mit Zugang zum Balkon und Garten
- Eine Wohnküche mit Essecke
- Ein Doppelschlafzimmer
- Eine Nasszelle mit Lavabo, Dusche und Toilette
- Ein gedeckter Sitzplatz mit traumhafter Aussicht
- Einen eigenen Garten
- Einen Lift

Kaufpreis Wohnung: CHF 355 000.–

Kaufpreis Autounterstand: CHF 30 000.–

Die Wohnfläche beträgt ca. 49.5 m².

Ich hoffe, Ihnen mit dieser Präsentation einen schönen Eindruck hinterlassen zu haben und stehe Ihnen für eine Besichtigung und weitere Auskünfte jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

IMMO Darms AG

Gieri Darms



IMMO DARMS AG

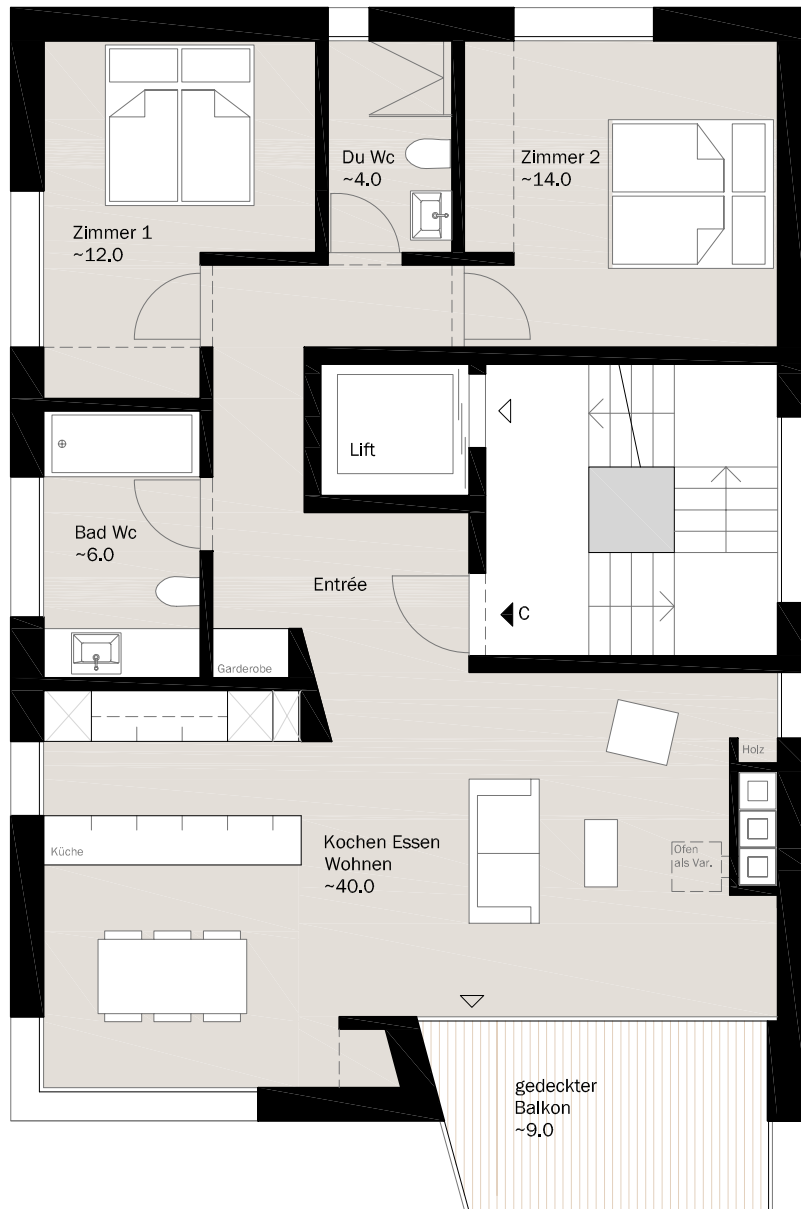
Schulstrasse 46 • 7130 ILANZ

081 925 41 51 • 079 610 51 00

info@immo-darms.ch • www.immo-darms.ch

3¹/₂-Zimmerwohnung Im 2. Obergeschoss

Kaufpreis Wohnung: CHF 560 000.-
Kaufpreis Autounterstand: CHF 30 000.-



Whg C - 3¹/₂-Zimmerwohnung - NWF 89.2m²

Diese 3½-Zimmerwohnung in Ruschein besitzt:

- Einen grossen Wohnraum mit Zugang zum Balkon
- Eine Wohnküche mit Essecke
- Zwei Doppelschlafzimmer
- Eine Nasszelle mit Lavabo, Dusche und Toilette
- Eine Nasszelle mit Lavabo, Bad/Dusche und Toilette
- Ein gedeckter Balkon mit traumhafter Aussicht
- Einen Lift

Kaufpreis Wohnung: CHF 560 000.–

Kaufpreis Autounterstand: CHF 30 000.–

Die Wohnfläche beträgt ca. 89.2 m².

Ich hoffe, Ihnen mit dieser Präsentation einen schönen Eindruck hinterlassen zu haben und stehe Ihnen für eine Besichtigung und weitere Auskünfte jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

IMMO Darms AG

Gieri Darms



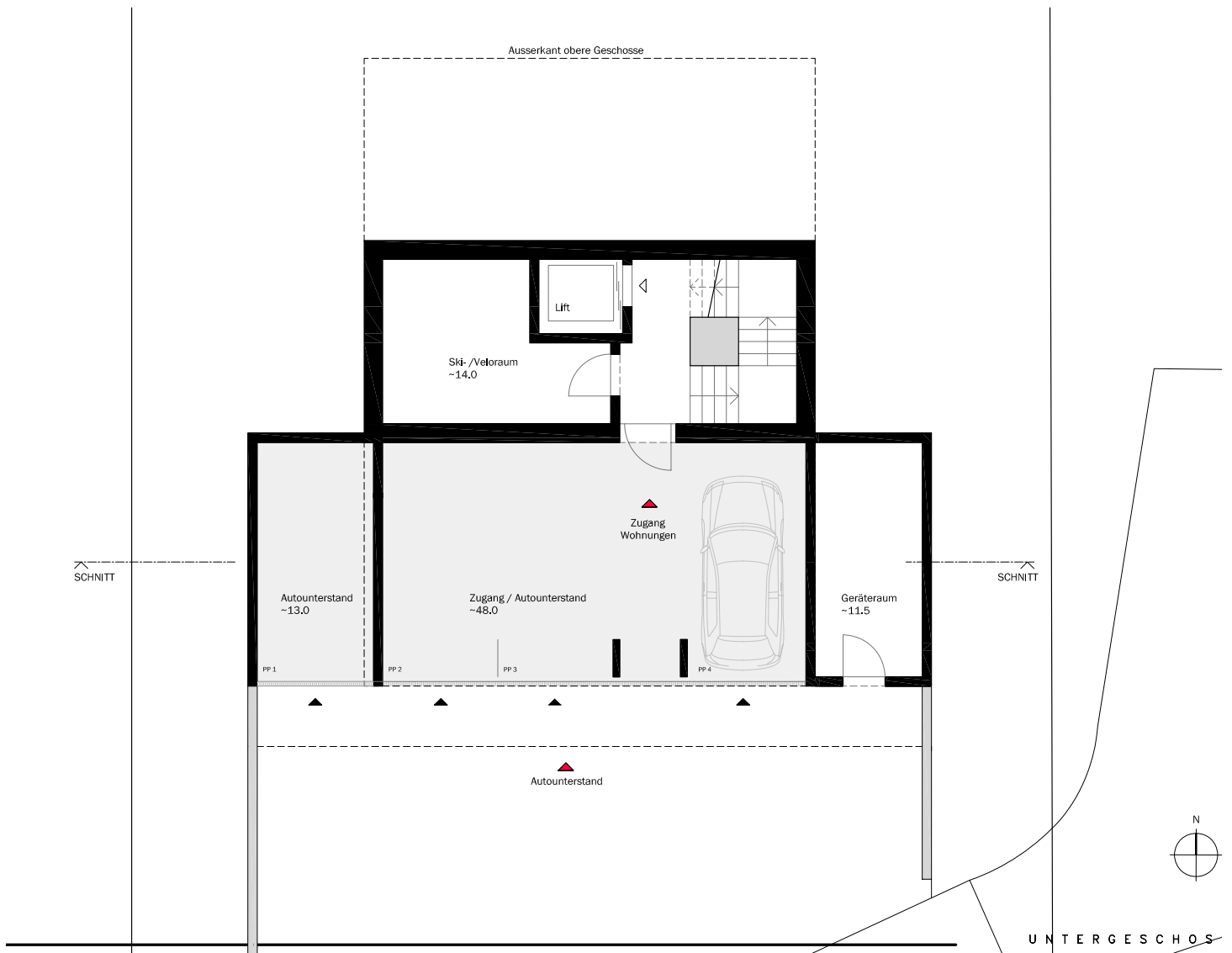
IMMO DARMS AG

Schulstrasse 46 • 7130 ILANZ

081 925 41 51 • 079 610 51 00

info@immo-darms.ch • www.immo-darms.ch

Untergeschoss



Baubeschrieb

261 Aufzug; direkte Verbindung von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss mittels einer Aufzugsanlage für 8 Personen, rollstuhlgängig, elektromechanischer Antrieb, Nutzlast 620kg, mit Kabine gemäss Unternehmer-Kollektion.

271 Gipserarbeiten; Grundputz und Deckputz auf sämtlichen Wänden innerhalb der Wohnungen, Körnung 1mm, Weissputzdecken zum streichen.

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten; Briefkastengruppe, Balkongeländer mit einer Metallkonstruktion feuerverzinkt mit Glasfüllung, Handlauf in Chromstahl.

273 Schreinerarbeiten; Zimmertüren als Futtertüren mit dreiseitiger Gummidichtung, Ausführung in Holz, Drückergarnituren verchromt, einfache Kellertüren aus Spanplatte 40mm weiss lackiert. Putzschrank und Garderobe in Holz - Ausführung nach Grundrissplänen.
Vorhangschiene – weisse Metallprofilen an Decke montiert – nach Angabe Käufer.

275 Schliessanlage; Sicherheitsschliessanlage System KABA STAR für Hauseingangstüre, Briefkasten, Wohnungstüre und Keller (4 Schlüssel pro Wohnung).

281 Bodenbeläge; schwimmender Unterlagsboden oder Flieseestrich auf Trittschall- und Wärmedämmplatte. In den Kellerräumen Zementüberzug sauber abtalschiert und gestrichen. Plattenbeläge in den Nasszellen. Budgetpreis CHF 100.00/m² inkl. aller Nebenarbeiten. Vorgesehen ist eine keramische Bodenplatte oder eine Feinsteinzeug-Bodenplatte 600x300x10mm. Parkettboden in den Schlafzimmern und im Wohnraum/Essplatz/Küche. Budgetpreis CHF 120.00/m² inkl. aller Nebenarbeiten. Vorgesehen ist ein 2-Schicht-Fertigparkett in Eiche mit 40mm Sockel, vollflächig verklebt.
Im Treppenhaus ist ein Teppichbelag mit 40mm Sockel vorgesehen.

282 Wandbeläge; keramische Wandplatten auf 2.00 Meter Höhe resp. im Dachgeschoss auf Türhöhe. Budgetpreis CHF 100.00/m² inkl. aller Nebenarbeiten. Vorgesehen ist eine keramische Wandplatte oder eine Feinsteinzeug-Wandplatte 600x300x10mm.

284 Hafnerarbeiten; auf Wunsch kann gegen Aufpreis ein Cheminéeofen eingebaut werden (Entscheid vor Baubeginn - Frischluftzufuhr).

285.1 Innere Malerarbeiten; Weissputzdecken gestrichen, Wände und Decken in den Kellerräumen teilweise weiss gestrichen.

287 Baureinigung; Die Wohnungen werden in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

431 Hauszugang und Sitzplätze; Rohplanie mit vorhandenem Material. Humus auf Rohplanie verteilt, fräsen inkl. Ansaat der Rasenflächen. Zementverbundsteine bei Sitzplatz und Zugangsweg. Vorplatz, Einfahrt und Besucherparkplätze mit einem Einschichtteerbelag.

511 Baunebenkosten; Baubewilligung, Anschlussgebühren für ARA, Wasser, Elektrisch und TV. Bauzeitversicherung und Bauherrenhaftpflicht, Heliographien und Vervielfältigungen sind im Kaufpreis enthalten. Nicht inbegriffen sind Handänderungssteuer und Vertragskosten, Schätzungsgebühren sowie spezielle und besondere Ausbau- oder Sonderwünsche.

999 Bauliche Anpassungen; Bauliche Anpassungen während des Baufortschrittes sind möglich, soweit sie rechtzeitig eingebracht werden. Mehrpreise werden belastet. Die Mehrpreise werden laufend auf separater Liste aufgeführt und gegenseitig unterzeichnet. Eine Minderpreisvergütung erfolgt nicht.

Mehrkosten sind gebührenpflichtig für Kanalisation, ARA und Wasser 4.0%.

Für Mehrkosten zum Standard wird ein Honorar von 10% verrechnet.

In sämtlichen Fix- und Richtpreisen ist die Mehrwertsteuer enthalten.

Vorbehalt vom Ersteller; Änderungen, welche die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen (Baubewilligung, behördliche Auflagen, konstruktive Änderungen) bleiben ausdrücklich vorbehalten. Im Interesse der Überbauung wird die äussere Farbgebung durch den Architekten bestimmt.

Baubeschrieb

Baubeschrieb; mit dem nachfolgenden Beschrieb möchten wir einen kleinen Einblick in die nachhaltige Bauweise und den soliden Ausbau vermitteln. Generell wird grosser Wert auf gute Qualität und ökologisch vertretbare Materialien gelegt. Selbstverständlich werden dabei die Standardanforderungen gemäss SIA Normen hinsichtlich Statik, Akustik und Thermik berücksichtigt. Konstruktiv werden bewährte und unterhaltsame Lösungen favorisiert.

211.4 Kanalisation; Kanalisation mit den notwendigen Kontroll- und Sammelschächten, nach Vorschrift der Baubehörden und der Abwasserbewilligung. Anschluss an Gemeindekanalisation.

211.5 Beton-/Stahlbetonarbeiten; Foundation: Armierte Fundamentplatte in der erforderlichen Dimension mit Dichtungsmittelzusatz auf 5cm starke Magerbetonunterlage. Aussenwände Untergeschoss: Betonwand in der erforderlichen Dimension mit Dichtungsmittelzusatz. Innere Kellerwände: Kalksandsteinmauerwerk 15cm stark. Geschossdecken und Treppen: Beton armiert in der erforderlichen Dimension. Kellerböden: Zementüberzug auf Betonplatte.

211.6 Maurerarbeiten; Fassadenmauerwerk; Backstein mit 180mm verputzter Aussenwärmedämmung oder Einsteinmauerwerk mit 20mm Wärmedämmputz. Fensterbänke aus Aluminium. Farbe gemäss Farbkonzept. Innere Tragwände: Backstein 12, 15 oder 18 cm stark, als Schalldämmung zwischen den Wohnungstrennwänden zweischalige Konstruktion, bestehend aus 12cm Backstein, 3cm Wärmedämmung und 12cm Kalksandstein oder Beton nach Angabe des Ingenieurs.

214.1 Dachkonstruktion, Balkonböden; Satteldach bestehend aus Pfetten und Sparren in Fichtenholz mit den erforderlichen Querschnitten gemäss Angabe Bauingenieur. Dachschalung, als Sichtschalung oder isolierte Dachelemente mit Untersicht in 3-schichtplatten. Balkonboden in Holz.

221.0 Fenster aus Holz; alle Fenster in Fichtenholz naturbehandelt mit IV-Verglasung 2-fach, mit umlaufender Gummidichtung, Glas nach Energiegesetz, pro Zimmer ein Drehkippbeschlag, Griff alufarbig.

221.5 Wohnungstüren; Wohnungsabschlussstüre in Holz furniert, dreiseitigen Gummidichtung, Schwellenanschlussdichtung, Drückergarnituren verchromt, Zylinderausschnitt, Spion, Brandschutzstüre EI30.

222 Spenglerarbeiten; Dachrinnen, Einlaufbleche, Einfassungen, Abfallrohre, Verkleidungen und Abdeckungen in Uginox.

224 Dachdeckerarbeiten; Dacheindeckung mit Faserzementplatten (Eternitplatten) auf entsprechender Lattung. Wärmedämmung gemäss Energiegesetz auf der Dachschalung befestigt (sofern keine Elemente).

227 Äussere Malerarbeiten; Fensterleibungen mit Farbton – Farbe gemäss Farbkonzept.

228 Sonnenschutz; Alle Fenster in Küche, Wohn- und Schlafbereich mit Rafflamellenstoren Alu 90, im Wohnbereich teilweise elektrisch bedienbar. Option für Ausführung der Schlafzimmerfenster mit Holzfensterläden.

23 Elektroanlagen; Erd- und Hauptleitungen, Unterverteilung im Technikraum / Sicherungskasten in den Wohnungen, Verteilungen zu den Steckdosen, Beleuchtungsstellen und Apparate Telefon und TV-Installationen - als Basis gilt das Elektroprojekt bzw. der Elektroinstallationsplan.

24 Heizungs- und Lüftungsanlagen; Wärmeerzeugung/Warmwasseraufbereitung mittels Luft- oder Sole-Wärmepumpenheizung, Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung mit Einzelraumregulierung im Heizungsverteilkasten - im Wohnzimmer separat regulierbar (elektrisch).

25 Sanitäre Anlagen; Warm- und Kaltwasserleitungen in Polyethylenleitungen PEX. Apparate gemäss Bauprojekt. Apparate gemäss Basisofferte. Die Montage aller in der Basisofferte enthaltenen Sanitärapparate, Garnituren und Armaturen, inkl. allen Zubehörteilen und Schallschutzanlagen sind eingerechnet. Gemeinsame Waschmaschine und Wäschetrockner im Technikraum.

258 Kücheneinrichtung; Grösse und Einteilung gemäss Detailplan Architekt, Fronten in Holz, Herd mit Glaskeramikkochfeld, Backofen mit Sichtglas und Auszugsschublade, Dampfzug (mit Umluft) Kühlschrank ca. 220lt mit integriertem Tiefkühlfach und Geschirrspüler vollintegriert. Türen und Schubladen mit Bügelgriff. Abstellflächen in Naturstein, Rückwand abwaschbar gestrichen, Spülbecken von unten an Naturstein montiert.

Budget/Richtpreis 2.5 Zimmerwohnungen CHF 15'000.–

Budget/Richtpreis 3.5 Zimmerwohnungen CHF 20'000.–