

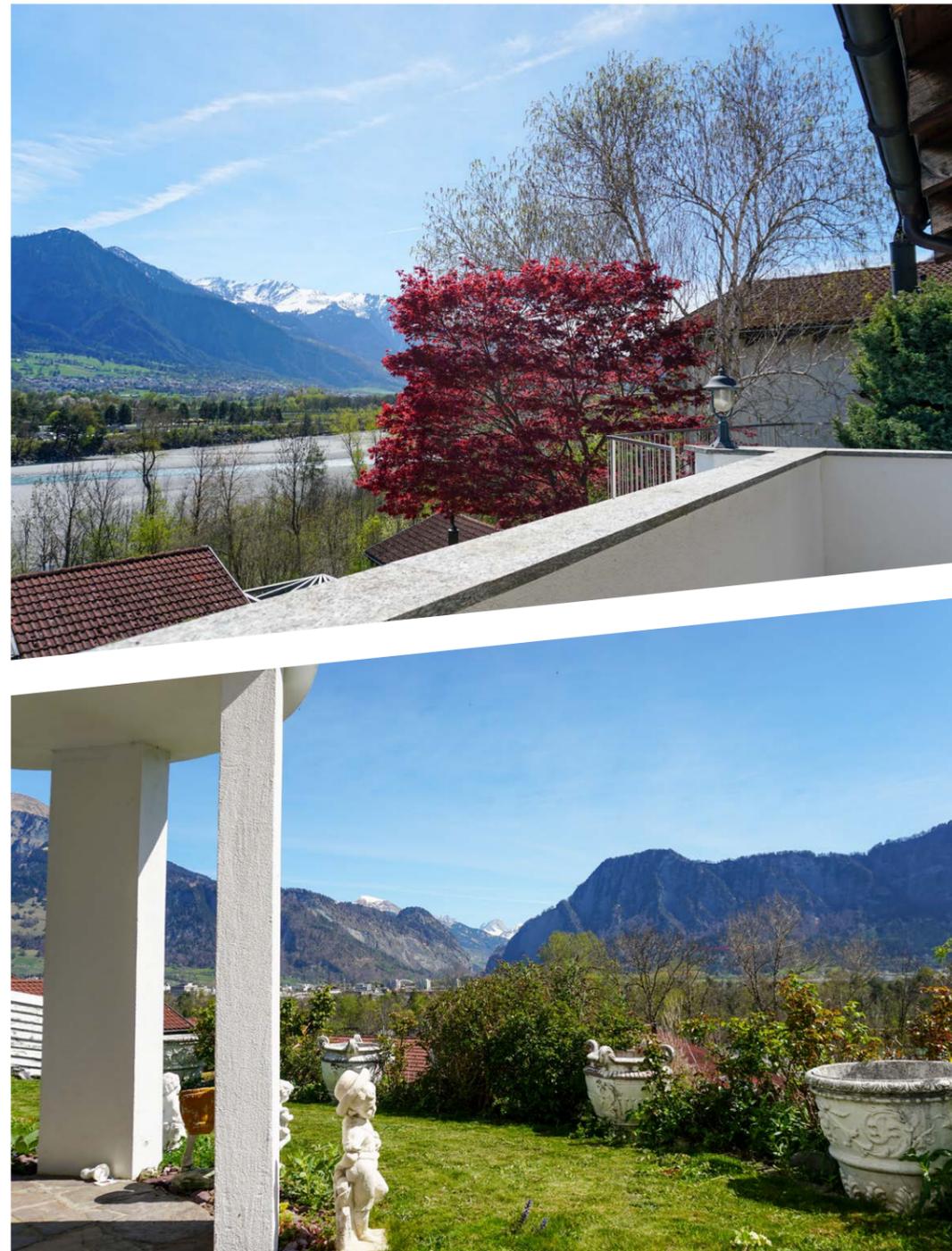


EFH Luamaweg 32

Mastrils | Gemeinde Landquart | Kanton Graubünden | Schweiz

Fernsicht und Charme

Dieses stilvolle Einfamilienhaus im beschaulichen Ortsteil «Isla» von Mastrils (Gemeinde Landquart) bietet ein attraktives Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Wohnqualität, Weitblick und Atmosphäre. Das Objekt kann auch als Zweitwohnsitz genutzt werden. Die Hanglage sorgt für eine grandiose Aussicht über die Dächer der Nachbarhäuser hinweg auf die umliegende Bergkulisse und den Rhein.



Wohnkomfort auf zwei Stockwerken

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über einen ausgeklügelten Grundriss. Der offene Wohnbereich mit Split-Level-Architektur schafft ein besonderes Raumgefühl, unterstützt durch den Sichtdachstock, der mit einer Raumhöhe von bis zu vier Metern begeistert. Das Haus wird mit einer Ölheizung beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt im gesamten Haus über die Fussbodenheizung.



Architektur mit Charakter

Es gibt zahlreiche, liebevolle Details zu entdecken. Allem voran steht der einzigartige Turm mit Spitzdach und 180 Grad Rundblick, der das prägende Merkmal dieses Hauses ist. Stilgetreue Sprossenfenster verleihen dem Haus seine eigene Identität. Der wertige Granitsockel, der das gesamte Erdgeschoss säumt, unterstreicht die Langlebigkeit und den gepflegten Charakter dieser Immobilie. Besonders praktisch sind die beiden Ausenabstellräume sowie die separate Garderobe direkt neben dem Haupteingang.



Aussenbereich und Umgebung

Der feingliedrige und achtsam angelegte Garten mit vielen Feinheiten lädt zum Verweilen ein. Der überdachte Gartensitzplatz mit Gartencheminée macht Sommerabende zu einem besonderen Erlebnis selbst bei unsicherem Wetter. Auch die nähere Umgebung weiss zu überzeugen und so ist beispielsweise das Naherholungsgebiet am Rhein zu erwähnen.



Individuell nutzbare Räume

Das Einfamilienhaus verfügt über drei flexibel nutzbare Zimmer, die sich gleichermaßen als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Die Zimmer im Erdgeschoss verfügen über Balkontüren und damit je über einen direkten Zugang zum Garten.

Ein weiteres Zimmer befindet sich im Obergeschoss und zeichnet sich besonders durch den offenen Sichtdachstock aus.



Küche & Nasszellen

Die einladende Küche überzeugt durch ihre klare Gestaltung und hohe Funktionalität. Als besonderes Plus bietet sie ein direkt angrenzendes Reduit, das sich ideal zum Verstauen von Vorräten und Küchenutensilien eignet. Ein weiteres Highlight ist die praktische Durchreiche zum benachbarten Esszimmer, die nicht nur kurze Wege ermöglicht, sondern auch eine offene und kommunikative Atmosphäre schafft.

Die Liegenschaft verfügt über zwei getrennte Nasszellen auf unterschiedlichen Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche, im Obergeschoss ein weiteres Badezimmer mit Badewanne.



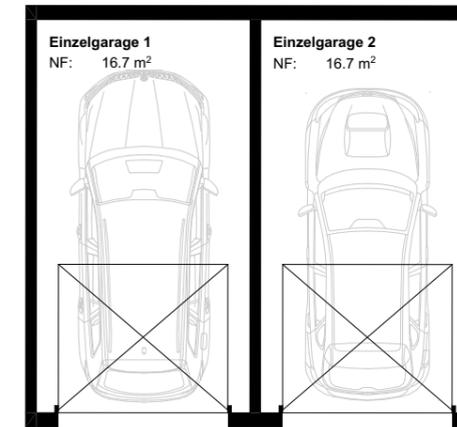
Garagen

Das Einfamilienhaus wird grundsätzlich mit den zwei Einzelgaragen verkauft. Alternativ besteht die Möglichkeit, stattdessen gegen Aufpreis eine Grossraumgarage mit Platz für bis zu drei bis vier Fahrzeuge zu erwerben. Die Grossraumgarage verfügt über einen Starkstrom- und Wasseranschluss sowie ein elektrisch betriebenes Garagentor. Zusammen mit dem angrenzenden Abstellraum trumpft die Grossraumgarage mit einer Gesamtfläche von 72.5 m² auf.

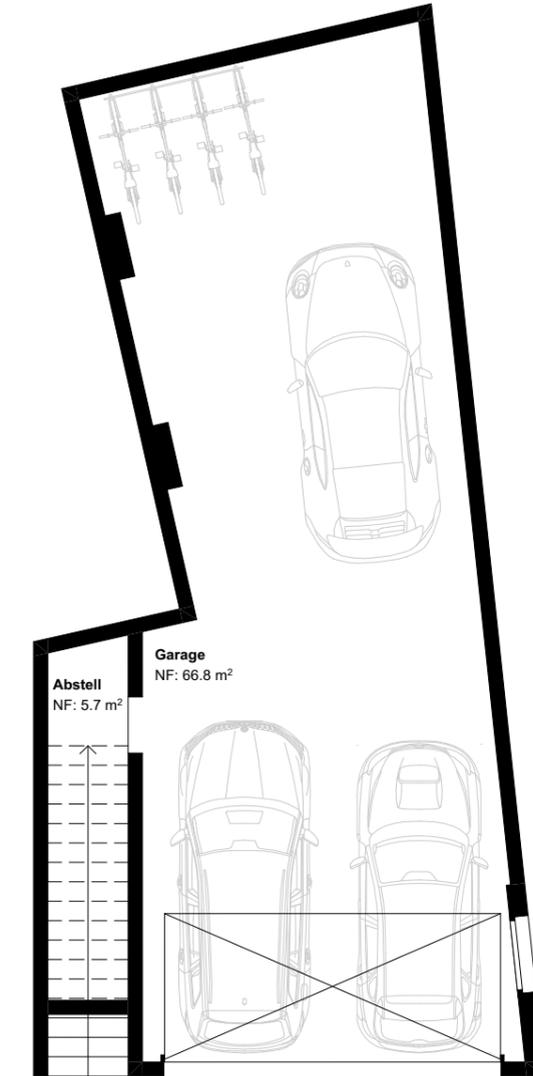
Sowohl die Einzelgaragen als auch die Grossraumgarage befinden sich in unmittelbarer Nähe unterhalb der Liegenschaft „Luamaweg 12a“.



Grundriss Garagen

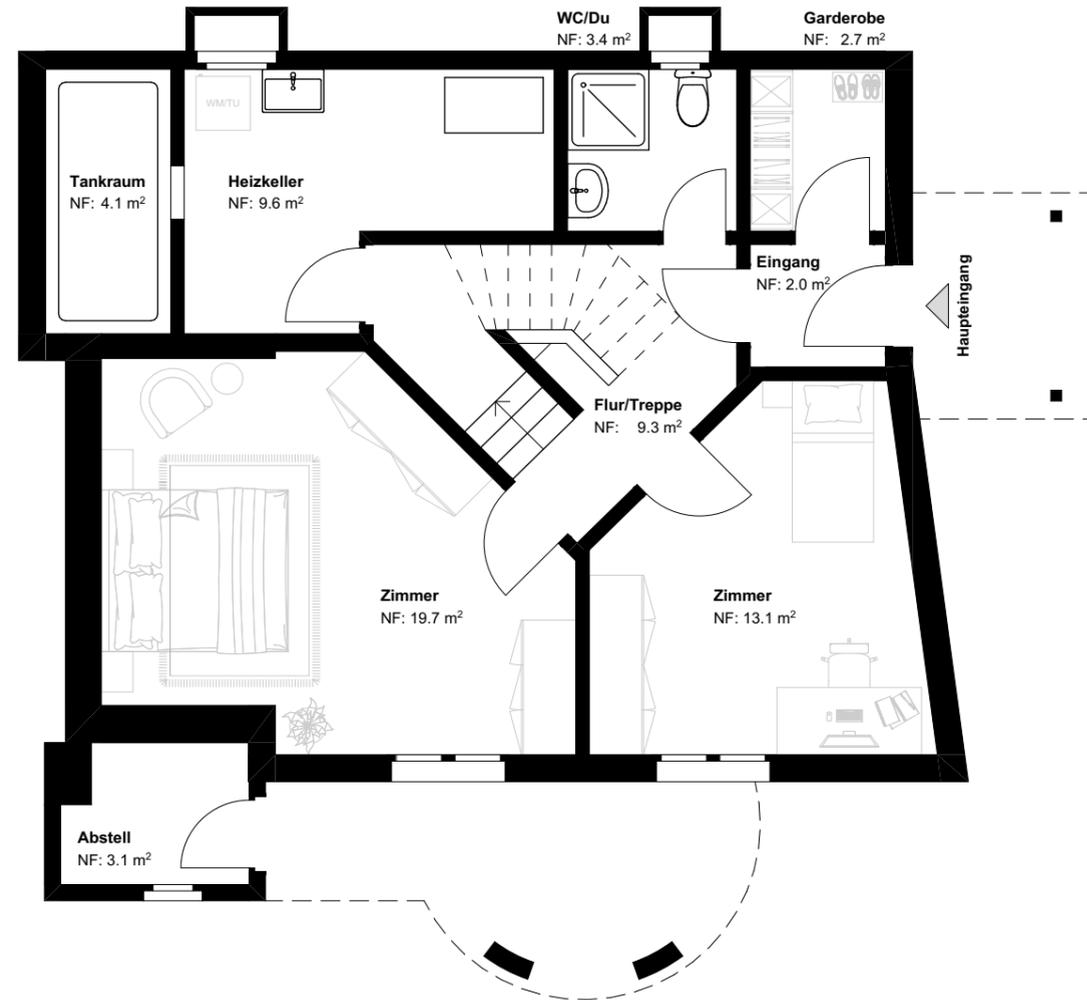


Zwei Einzelgaragen

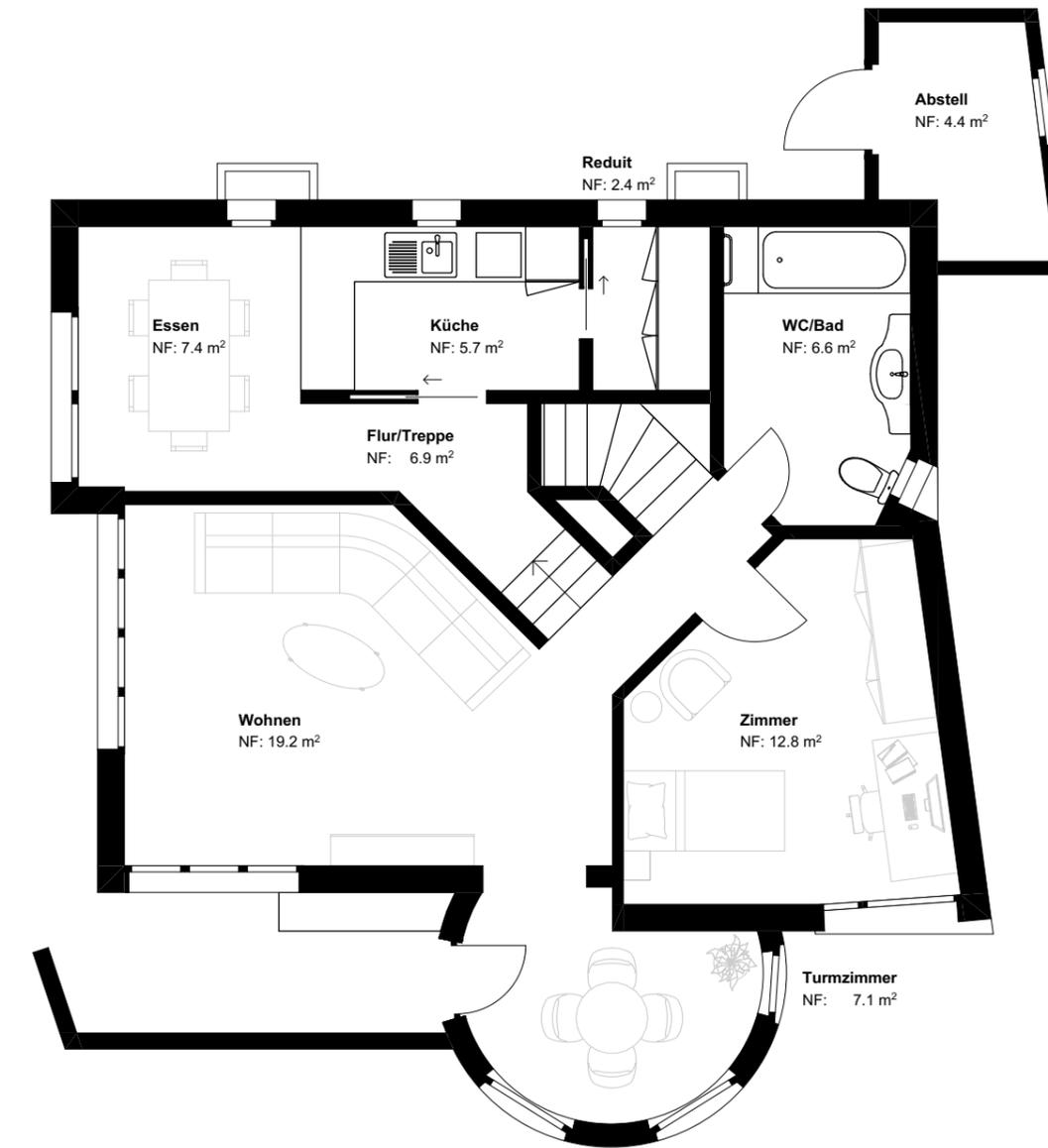


Grossraumgarage mit Abstellraum

Grundriss EG



Grundriss OG



Das Haus in Zahlen

Adresse	Luamaweg 32 7303 Mastrils
Baujahr	1972
Letzte Renovation	1986
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Nasszellen	2
Wohnfläche (NF)	118 m ²
Nebennutzflächen (NF)	21 m ²
Grundstückfläche:	458 m ²
Verkaufspreis	CHF 1'125'000.00

Der Verkaufspreis versteht sich inkl. der zwei Einzelgaragen. Gegen Aufpreis von CHF 50'000.00 kann stattdessen die Grossraumgarage erworben werden.



Ist es uns gelungen, Ihr Interesse zu wecken?

Gerne zeigen wir Ihnen dieses einzigartige Objekt. Die Verkaufsmodalitäten und Anliegen Ihrerseits adressieren wir gerne in einem persönlichen Gespräch.



David Collenberg
Castels 213
7320 Sargans, Schweiz
+41 77 417 68 17
david.collenberg@cttrendvalor.ch

Alle Angaben trotz grösster Sorgfalt ohne Gewähr.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

