

Beschrieb Eigentümer Tschessweg 5, 9472 Grabs



Das freistehende EFH liegt in einem ruhigen Wohnquartier. Auf dem pflegeleichten Grundstück, welches fast vollständig eingezäunt ist, befinden sich neben dem Wohngebäude auch ein grosser Carport. Dieser bietet Platz für mehrere Autos und kann bei Bedarf auch als gedeckter Stellplatz für Wohnwagen oder Wohnmobil genutzt werden. Ausserdem gehört zum Umschwung ein



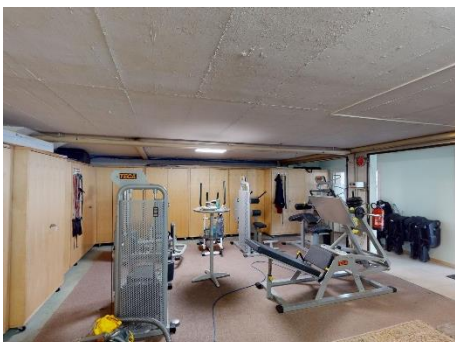
ausgebautes, isoliertes Gartenhaus. Dieses wird im Moment als Partyhäuschen genutzt. Die angebaute Pergola bietet Platz für eine gemütlich Rattanlounge.

Die Schule, ÖV und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuss in max. 5 Min erreichbar.

Wenn sie von der neu erstellten Quartierstrasse auf die Einfahrt einbiegen fallen Ihnen zuerst das gepflegte Grundstück und der riesige Carport auf. Die vielfältigen Parkmöglichkeiten erlauben es auch mehrere Gäste



mit eigenem Fahrzeug zu empfangen ohne das es eng wird. Unter dem Carport befindet sich neben den grosszügigen Abstellflächen für Autos ausserdem ein angeschlossenes Aussentableau mit Starkstromversorgung welches keine Wünsche offen lässt. Für eventuelle Ladestationen für E-Autos sind die notwendigen Leitungen mit besonders grossem Querschnitt bereits weitestgehend installiert.



Über die neu eingebaute grosse Tür gelangen sie in die ehemalige Doppelgarage welche heute als Fitnessraum mit qualitativ



hochwertigen Geräten genutzt wird. Aus dem Fitnessraum können sie entweder in ein grosses Zimmer mit eigenem WC (2021), ins Wohnhaus oder in den Keller gelangen.



Im ausgesprochen grosszügig bemessenen Keller befindet sich ein Schutzraum, die Waschküche, eine voll ausgestattete Werkstatt und ein neues Badezimmer mit begehrter Dusche (2022).



Abgesehen von den mannigfaltigen Stell- und Staumöglichkeiten ist der Schutzraum vollständig mit Schwerlastgestellen ausgestattet. Die Werkstatt lässt für den ambitionierten Handwerker kaum Wünsche offen. Alle denkbaren Maschinen inkl. Absauganlage ermöglichen es sämtliche kleinen und grossen Unterhaltsarbeiten zu erledigen. Ebenso erwähnenswert ist die Tatsache, dass die Elektroinstallationen in Werkstatt und Badezimmer jeweils über eine getrennte Absicherung für Licht und Steckdosen verfügen.



Über eine weitere Tür gelangen sie aus der ehemaligen Garage direkt zur leicht gewundenen Treppe welche sie direkt ins Wohnhaus führt. Auf diesem Stockwerk befinden sich das grosse Wohn- und Esszimmer,

eine überdurchschnittlich grosse Küche (2022) mit Bar, Foodcenter mit Festwasseranschluss und neuen Geräten (2022). Ebenfalls vom



grossen Eingangsbereich abgehend finden sie ein Gäste-WC (2021) sowie eine begehrte Gästedusche (2022). Gang, Küche, WC, Dusche und Treppen sind komplett gefliest. Aus dem Wohn- und Esszimmer gelangen sie auf die eingezäunte grosse Terrasse mit direktem Zugang zum Rest des Grundstücks.



Eine Beleuchtung für den gesamten Bereich und ein Aussenwasseranschluss sind ebenso selbstverständlich wie die allseitigen Sonnenstoren und Windschutzwände welche sich bei Bedarf einsetzen lassen.



Über eine breite Treppe gelangen sie aus dem Eingangsbereich in die Etage der Zimmer welche durch einen breiten langen Gang zugänglich sind und jedes über einen eigenen Zugang zum Balkon über dem Carport verfügt. Ebenfalls über diesen Gang können sie auf direktem Weg ins Dachgeschoss gelangen welches grosses Potential für eigene Wünsche bietet. So wurden 2022 zwei neue elektrische Dachfenster mit Sonnenschutzrollo verbaut und 2023 der Estrich isoliert dies um die Möglichkeit zu schaffen zusätzliche Zimmer, ein Studio oder Ähnliches in Zukunft zu verwirklichen. Auf diesem Geschoss sind drei (Kinder-)Zimmer/Büroräume, das Elternschlafzimmer mit eigenem Zugang zu Bad/Regenwalddusche/WC (2021) zu finden.



Das gesamte Wohngebäude und das Grundstück bieten ein Höchstmass an Flexibilität. Es wurde in den vergangenen 6 Jahren ausserordentlich viel insbesondere in Zukünftige Pläne und Wünsche investiert. So sind alle Nasszellen mit

begehbaren Regenwaldduschen ausgestattet. Die Toiletten verfügen alle über Monolith-Wandanschlüsse. Für Zukünftige Wünsche betr. Beleuchtung stehen sowohl am neuen Innen- (2022) wie auch am neuen Aussentableau (2022) fast unbeschränkte Möglichkeiten zur Verfügung. Einem gewünschten weiteren Aus- oder Anbau sind insbesondere in Bezug auf die Ausnützungsziffer kaum Grenzen gesetzt.



Die einzigartige Liegenschaft mit überdurchschnittlich grossem und pflegeleichtem Grundstück bietet so viele Möglichkeiten und so viel Potential, dass sie sich dieses unvergleichliche Objekt nicht entgehen lassen sollten. Es wurde von den derzeitigen Eigentümern mit viel Liebe und Voraussicht in den letzten Jahren gepflegt, saniert und ausgebaut. Bei einer Besichtigung werden ihnen die vielen kleinen liebevollen Details einen bleibenden Eindruck davon verschaffen, was alles in Zukunft mit diesem aussergewöhnlichen Objekt noch verwirklicht werden könnte.

Haben wir sie neugierig gemacht? Dann rufen sie uns bitte an und vereinbaren einen Termin.

