

Verkaufsdokumentation

Liegenschaft: StWE-Nr. S50426, 3.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss Ost, Haus B
mit Autoeinstellplatz Nr. 17 in der Autoeinstellhalle
und Kellerabteil Nr. 5 im UG
7083 Lantsch / Lenz

Parzelle: 386 / Plan 7

Verkauf: Emanuel Mark
Curtnova I
7403 Rhäzüns
Tel. 079 681 65 80

Datum: 4. Dezember 2017



I. Grundstück

| | | |
|-------------------------------------|--|---|
| Stammgrundstück zur Wohnung: | Liegenschaft Nr. 386 Plan Nr. 7, Voja las Bovas 4, 7083 Lantsch / Lenz 1'468 m ² Grundstückfläche Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 18A Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 18B Autoeinstellhalle Vers. Nr. 18 | |
| Beschaffenheit: | Lage: | an der Voja las Bovas 4, unweit des Dorfskiliftes von Lenz |
| | Höhe m.ü.M: | ca. 1300 |
| | Topografie: | leichte Hanglage mit Südexposition |
| | Gefahren: | gem. Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden sind keine bekannt |
| | Altlasten: | unbelasteter Standort gem. Kataster Amt für Umwelt Graubünden |
| | Wohnungen: | 11 Wohnungen in Haus B |
| | Autoabstellplatz: | in der Autoeinstellhalle, Besucherparkplatz auf öffentlichen Parkplätzen |
| | Umgebung: | Wohn- und Ferienhäuser |
| Baurechtliche Daten: | Zone: | Dorfzone |
| Erschliessung: | Strasse: | ja asphaltiert |
| | Kanalisation: | ja |
| | Wasser: | ja |
| | Elektrisch: | ja |
| | Gas: | nein |
| | Telefon, TV: | ja |
| Mikrolage: | Standortqualität: | ideale Lage im Dorf |
| | Zufahrt: | Quartierstrasse |
| | Aussicht: | schöne Aussicht auf Berglandschaft |
| | Besonnung: | gute Besonnung |
| | Öffentl. Verkehr: | Postautobetrieb Chur-Lenzerheide-Davos Haltestelle in Gehdistanz |
| | Geschäfte: | vorhanden im Dorf, Grosseinkauf in Lenzerheide oder Chur |
| | Tourismus: | vielseitiges Angebot |
| | Skilifte: | nahe dem kleinen Skilift im Dorf, grosses Skigebiet Arosa Lenzerheide mit dem Auto oder dem örtlichen Busbetrieb in ca. 10 min erreichbar |
| Objekt: | StWE-Blatt Nr. S50426: | WQ 81/1000 |
| | Nähere Bezeichnung: | 3.5-Zimmerwohnung Nr. 20 mit Kellerabteil Nr. 5 |
| | Lage/Stockwerk: | Dach- und Galeriegeschoss |
| | Wohnungstyp: | Maisonette-Wohnung |
| | Lift: | Personenlift vorhanden |
| | Subjektiv verbunden: | Autoeinstellplatz in Autoeinstellhalle |
| | Nähere Bezeichnung: | Autoabstellplatz Nr. 17 |
| | Lage/Stockwerk: | UG |

2. Grundbuch

Grundbuchauszug vom: 07.11.2016

Stockwerkeigentum Nr. S50426: 81/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 386
Sonderrecht an der 3.5 Zimmerwohnung Nr. 20

Anmerkungen:

- Benutzungs- und Verwaltungsreglement
- 1/20 Miteigentumsanteil an StWE-Grundstück 50427, Autoeinstellhalle Platz Nr. 17

Vormerkungen und Dienstbarkeiten:

- Keine

Anmerkungsgrundstück:

StWE Nr. 50427
119.0/1000 Miteigentumsanteile an Grundstück Nr. 386
Unterirdische Autoeinstellhalle mit 20 Autoabstellplätzen

Anmerkungen:

- Benutzungs- und Verwaltungsreglement
- Nutzungsordnung

Vormerkungen und Dienstbarkeiten:

- Keine

Gemeinschaftliches Grundstück:

Grundstück Nr. 386
Plan Nr. 7, Dameaz la Vischnanca
Gesamtfläche 1'468 m²
Autoeinstellhalle Vers. Nr. 18
Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 18A
Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 18B
Gebäudegrundfläche und Umschwung

Anmerkungen:

- Benutzungs- und Verwaltungsreglement

Vormerkungen:

- Keine

Dienstbarkeiten:

- Recht: Baubeschränkung z. L. Grundstücke Nr. 385, 570

3. Gebäude

Stammgebäude

Kurzbeschreibung: Die Wohnungen sind über ein Treppenhaus und einen Lift erschlossen.

Kurzbeschreibung:

- Massivbau
- Fassade isoliert und verputzt, teilweise mit Sgraffito
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Personenlift
- Fensterleibungen mit Kreuzstöcken, teilweise mit Sgraffito
- Balkone massiv mit Geländer aus Holz-Metall
- Bedachungen aus Eternit
- Spenglerarbeiten in Kupfer
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Wärmeerzeugung mittels Elektroheizung und Cheminée
- Waschküche mit Waschmaschine / Tumbler

Zustand des Gebäudes: Die Liegenschaft wird laufend unterhalten.

Gebäude: Baujahr: 1999
Baulicher Zustand gut

StWE-Einheit und Nebenräume

Wohnqualität:

Die 3.5-Zimmer-Maisonettewohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen und weist einen sehr gefälligen Wohnungsgrundriss auf. Die Wohnatmosphäre ist durch die Dachschräge und die Galerie attraktiv und hebt sich gegenüber den normalen Geschosswohnungen positiv ab.

Die schöne Aussicht auf das Dorf sowie auf die umliegenden Bergketten geben der Wohneinheit eine sehr gute Note.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteile mit Lattenverschlag, ein Skiraum und eine gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler. Die Stockwerkeinheit verfügt zusätzlich über eine eigene Waschküche in der Wohnung.

Die Autoeinstellhalle befindet sich im UG.

Bauqualität:

- Fenster in Holz mit Isolierverglasung
- Elektroinstallation, Standardausführung aus der Erstellungszeit, FI abgesichert
- Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung und teilweise Radiatoren
- separates Gästebad mit WC, Lavabo, Spiegelschrank und Dusche
- Bad / WC mit Badewanne, Dusche, WC, Doppelwaschtisch, Spiegel
- Kücheneinrichtung: Fronten mit gestemmtem Holz, Natursteinabdeckung und diversen Küchengeräte
- Wände verputzt
- Decken in Holz
- Innentüren mit Futter und Verkleidung, Ausführung in Holz
- Einbauschränk in Korridor
- Allgemeine Schreinerarbeiten: Simse aus Holz
- Bodenbeläge in Nasszellen, Korridor, Küche und Wohnzimmer aus Schiefer
- Bodenbeläge in Zimmern aus Teppich
- Bodenbelag in Galerie aus Holzriemen
- Wände in Nasszellen und Küche aus keramischen Platten
- Balkonboden mit Keramikplatten
- Innentreppe in Holz
- Innengeländer bei Galerie in Glas mit Holzhandlauf
- Cheminée in Wohnzimmer

StWE-Wohnungseinheit:

Baujahr: 1999

Nutzflächen nach SIA 416:

Hauptnutzfläche Wohnung: ca. 129.4 m²

Aussennutzfläche Balkon / Terrasse: ca. 22.8 m²

Estrich und Waschküche: ca. 11.9 m²

Raumprogramm:**Gemeinschaft:**

Treppenhaus
 Personenlift
 Korridore
 Waschküche
 Skiraum
 Allgemeine und technische Räume
 Autoeinstellhalle
 Wege, Plätze und Wiese

StWE Nr. S50426:**Dachgeschoss**

| | |
|--------------------|------------------------|
| Eingang / Korridor | 14.4 m ² |
| Zimmer 1 | 11.1 m ² |
| Umkleide | 10.4 m ² |
| Bad | 8.5 m ² |
| Küche | 7.1 m ² |
| Wohnen / Essen | 34.2 m ² |
| Zimmer 3 | 17.4 m ² |
| Dusche / WC | 3.1 m ² |
| Balkon | (20.0 m ²) |

Galerie

| | |
|------------|-----------------------|
| Galerie | 23.2 m ² |
| Waschküche | (3.1 m ²) |
| Estrich | (8.8 m ²) |

Total Nettonutzfläche Wohnung**ca. 129.4 m²****Autoeinstellhalle:**

Zufahrt / Verkehrsfläche
 Autoeinstellplatz Nr. 17

4. Verkaufspreis **Wohnung und Autoeinstellplatz** **CHF 1'050'000.-**

Eine allfällige Reservation wird schriftlich vereinbart.

Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Handänderungssteuer gehen je zur Hälfte zu Lasten des Käufers und des Verkäufers.

Der Verkaufspreis ist unverbindlich und verhandelbar. Das höchste Preisangebot erhält den Zuschlag.

5. Kontakt

Wohnungsbesichtigung nach Absprache

Emanuel Mark
Curtnova I
7403 Rhäzüns

Telefon 081 630 27 25
Natel 079 681 65 80
mark@immobilien-bewertungen.ch

6. Anhang

- Standort
- Situation
- Grundrisse
- Fotos

Anhang


Standort



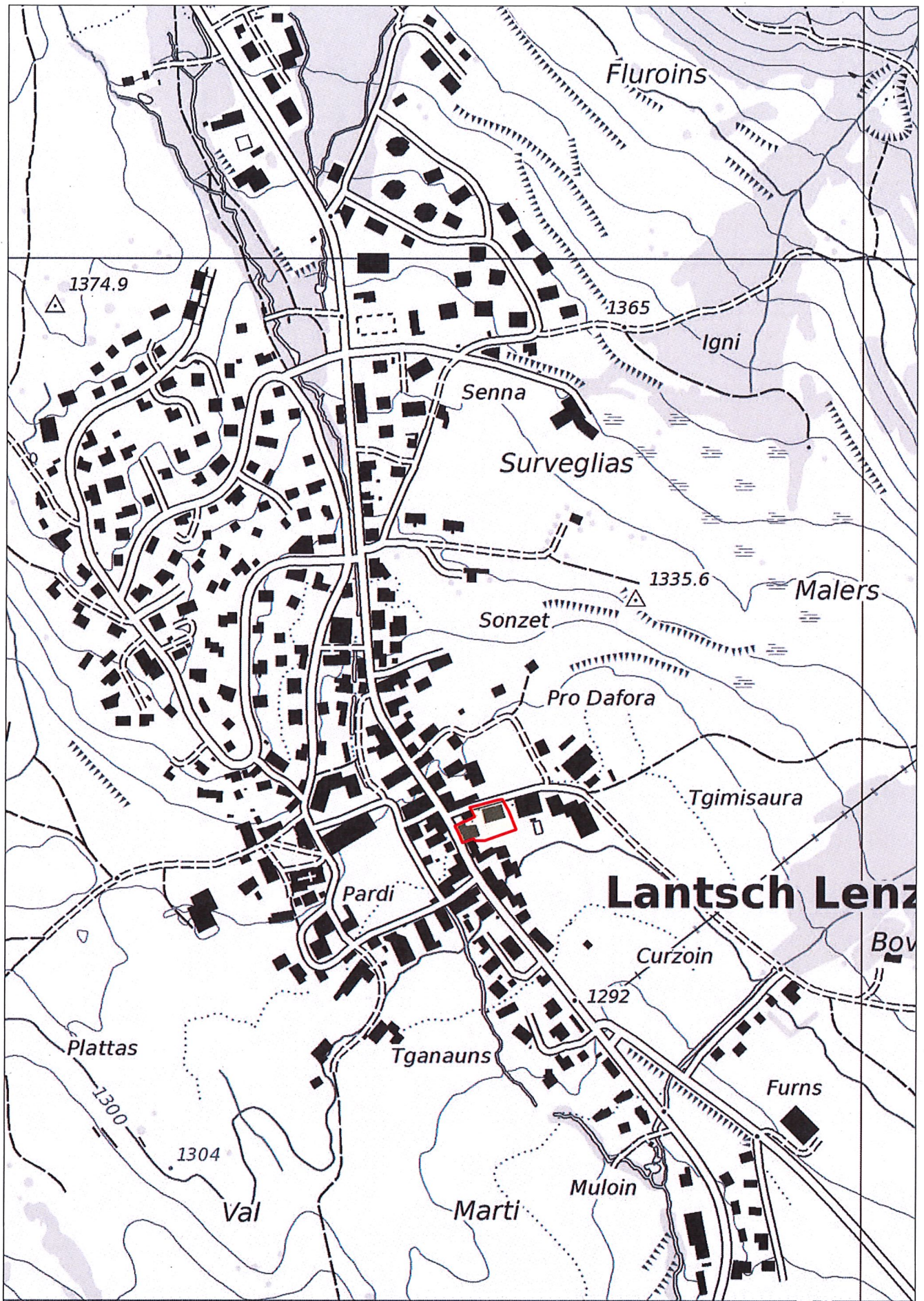
© swisstopo, public.geo.admin.ch

0 500 1000 1500m
 Masstab 1: 50.000
 Gedruckt am 02.06.2017 12:00
<https://s.geo.admin.ch/73939ad922>



 Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confédération suisse
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun svizra
 In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.
 Haftung: Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Copyright, Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. <http://www.disclaimer.admin.ch>



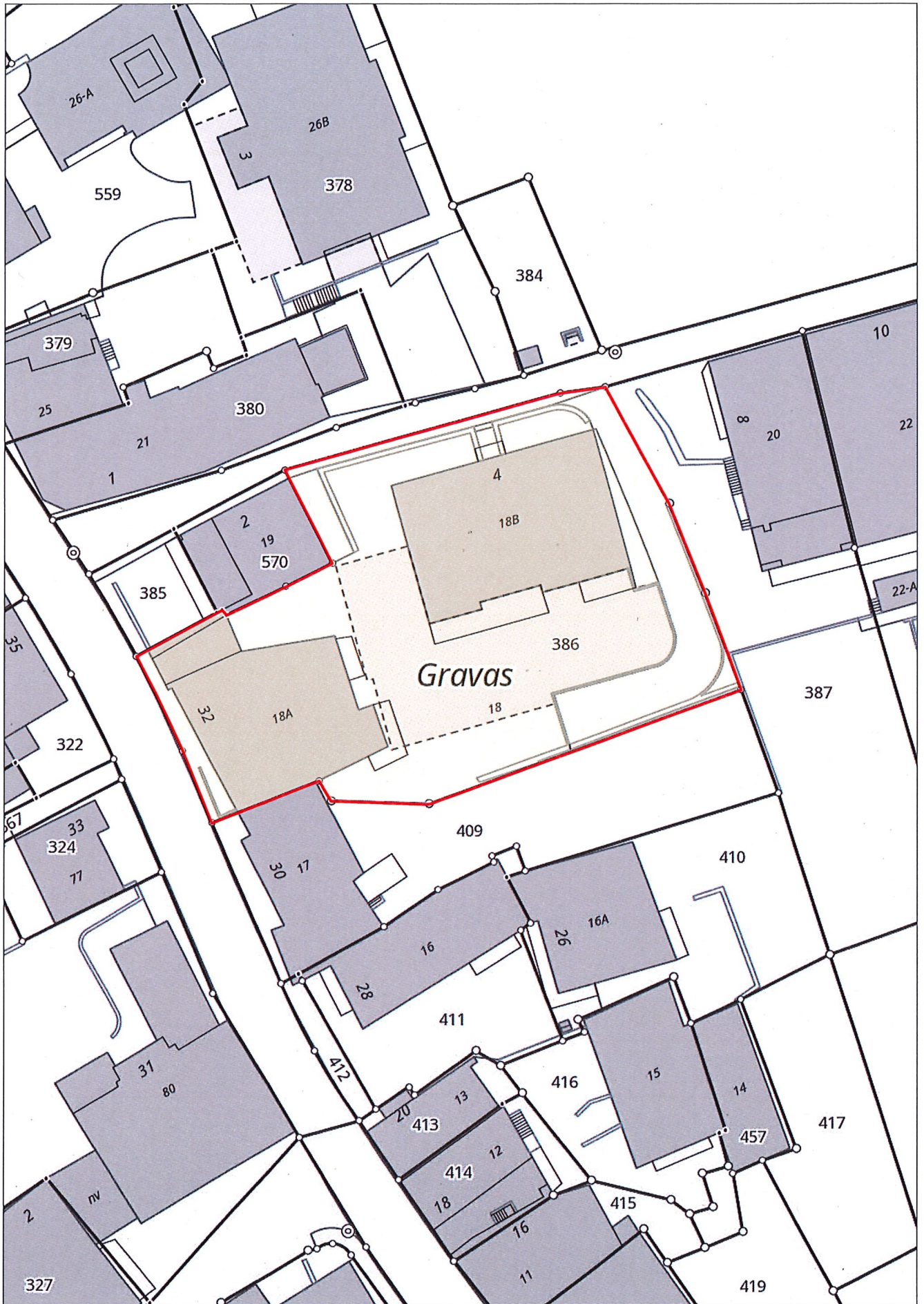
Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachführungsstand sind unter www.geo.gr.ch nachzulesen.

Masstab 1: 5000

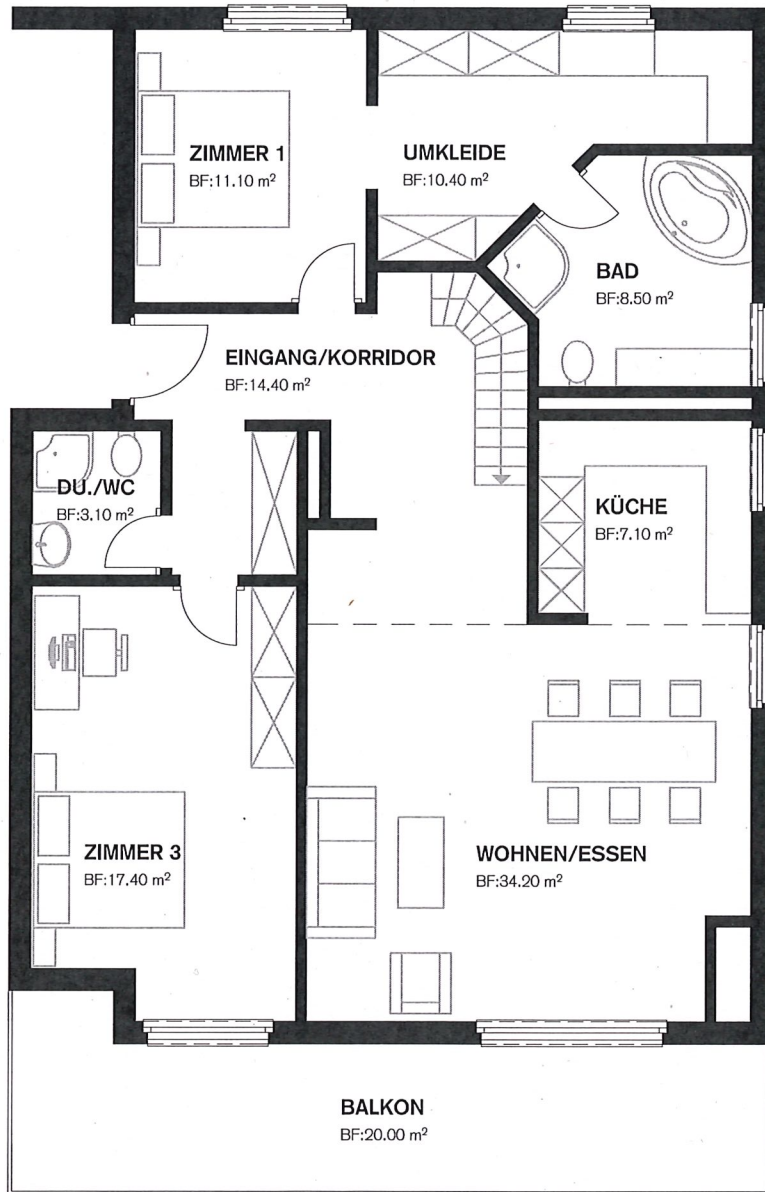
Druckdatum: 02.06.2017



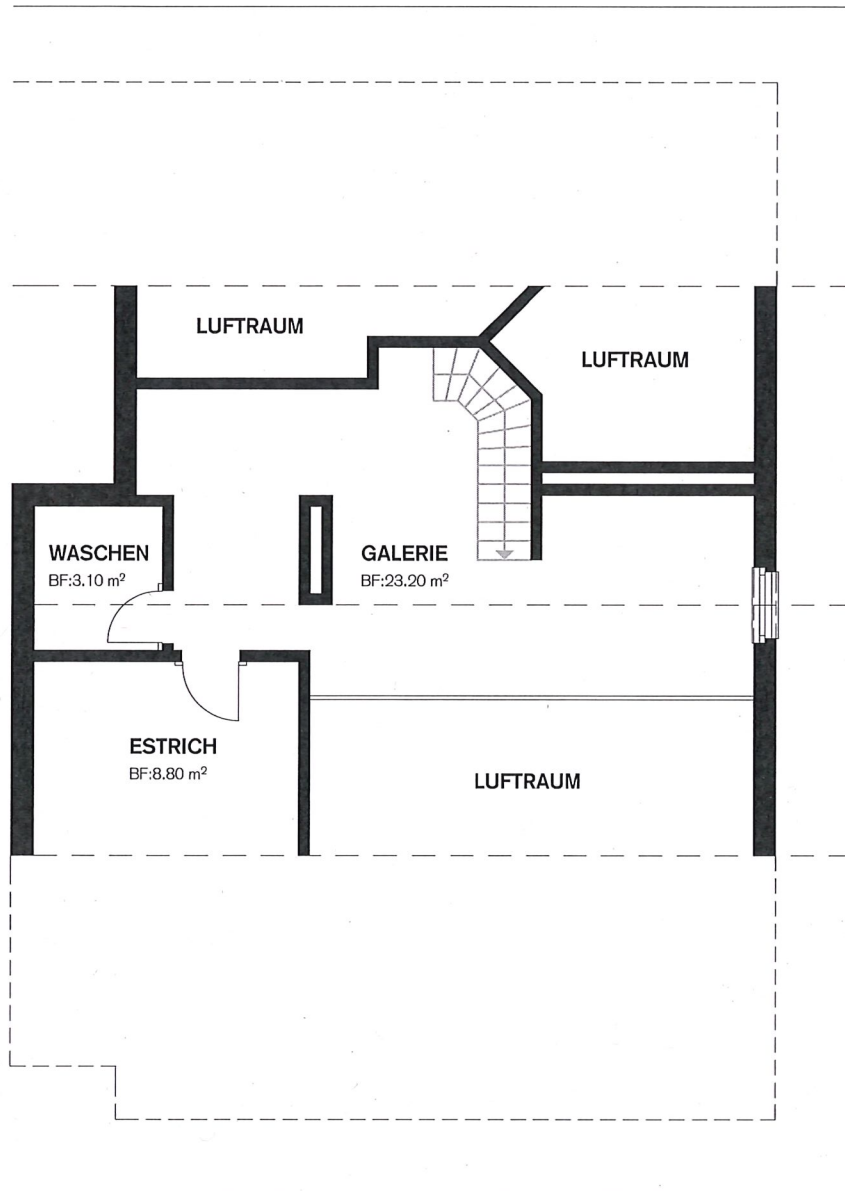
Situation 1:500



Grundrisse



GRUNDRISS DACHGESCHOSS 1:100



GRUNDRISS GALERIE 1:100



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Fotos

Ansichten aussen



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden

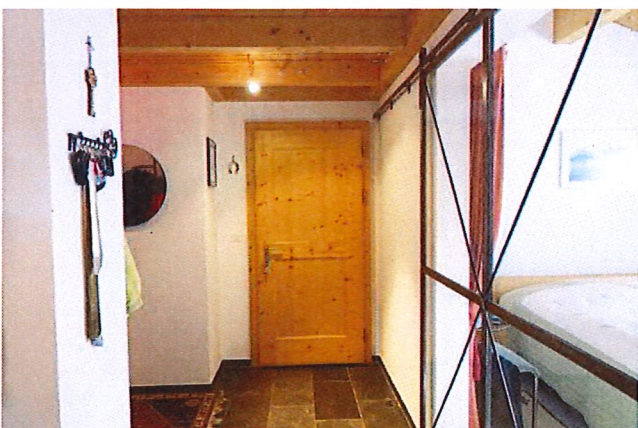


Hauseingang



Sgraffito

STWE Nr. S50426, Dachgeschoss mit Galerie



Eingang, Korridor



Zimmer I



Badezimmer



Küche



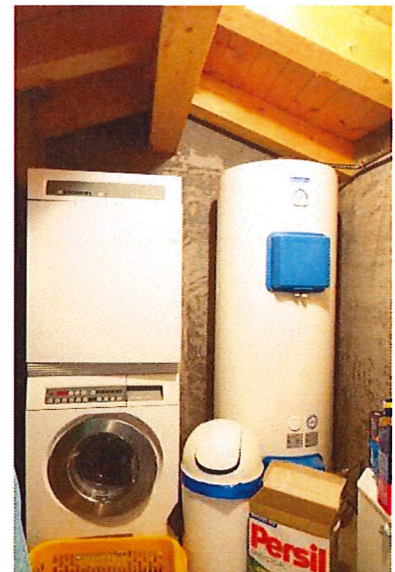
Wohnzimmer



Zimmer 2



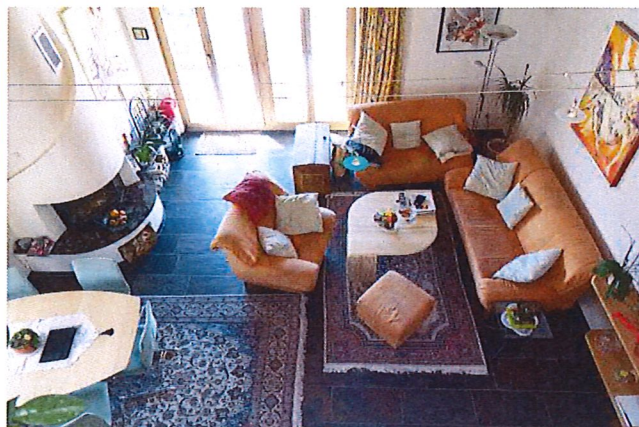
DU / WC



Waschküche (Galeriegeschoss)



Büro / Galerie



Wohn- / Esszimmer von Galerie

Aussicht von Balkon



Aussicht Richtung Osten



Aussicht Richtung Süden

Allgemeine Räume



Personenlift



Treppenhaus



Kellerabteile UG



Skiraum UG



Tiefgarage UG



Waschküche UG