

VERKAUFSDOKUMENTATION



Attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung
Kasernenstrasse 125, 7000 Chur

Inhalt

Facts und Figures	3
Beschrieb	4
Makrolage	5
Impressionen	6 - 9
Grundriss	10
Kataster	11
Finanzen	12
Kontakt	13



Facts und Figures

Lage	
Gemeinde	7000 Chur
Objektadresse	Kasernenstrasse 125

Eckdaten Wohnung	
Zimmer	3,5
Etage	1. Obergeschoss
Wohnfläche m ²	79
Nebenfläche m ²	Balkon: 13
	Keller: 7
	Estrich: 10
Wertquote	60 / 1000
Eigenmietwert in CHF	16 800
Parkplatz	1 Aussenparkplatz

Liegenschaft	
Kataster-Nr.	54314
Baujahr	1960
Total Etagen	5
Heizung	Gas / Radiatoren
Erneuerungsfonds in CHF	131 370.87 (Stand 31.05.2024)

Verkauf	
Verkaufspreis in CHF	650 000
Aussenparkplatz CHF	25 000
Verkaufsprozess	First come, first served



Beschrieb

Diese helle und modernisierte Wohnung im ersten Obergeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und das wohnliche Ambiente. Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen und beliebten Wohnquartier und wird von engagierten Stockwerkeigentümern instand gehalten.

Die Wohnung

Die im Jahr 2001 renovierte Wohnung wurde ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung genutzt und seither in ein zeitgemässes, attraktives 3.5-Zimmer umgestaltet. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, einen modernen und offenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum grossen, überdachten Süd-Balkon, sowie eine grosszügige Küche mit einem zusätzlichen kleinen Balkon. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer eigenen Waschmaschine ausgestattet. Zusätzlich sorgen ein Kellerabteil und ein Estrich für genügend Stauraum. Ein Aussenparkplatz kann für CHF 25'000.– dazu erworben werden.

Die Liegenschaft

Die 1960 erbaute Liegenschaft wird mittels Gasheizung beheizt, welche über Radiatoren angenehme Wärme verteilt. Die Heizungsanlage wird jährlich gewartet. Der bauliche Zustand des Gebäudes ist gut, was auf die sorgfältige Bewirtschaftung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft zurückzuführen ist. Regelmässige Erneuerungen und Wartungen werden immer wenn nötig durchgeführt, gemäss den letzten Protokollen sind aktuell keine grösseren Investitionen geplant.

Mietersituation

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das junge Ehepaar, welches seit August 2023 dort lebt, hat Interesse, weiterhin in der Wohnung zu bleiben. Die jährlichen Bruttomieteinnahmen betragen CHF 20'400.–, inklusive des Aussenparkplatzes. Die ruhige Mieterschaft sowie die Eigentümerstruktur des Hauses sorgen für ein angenehmes und gepflegtes Wohnumfeld.



Makrolage

Die Wohnung befindet sich am Stadteingang von **Chur**, der ältesten Stadt der Schweiz und zugleich dem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum des Kantons Graubünden. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Neben vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie **Biken, Wandern oder Skifahren** in den nahegelegenen Bergen genießen Sie auch die Vorzüge der charmanten **Churer Altstadt**, die mit ihren historischen Gassen, Boutiquen und gemütlichen Cafés zum Verweilen einlädt.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur profitieren Sie von kurzen Wegen im Alltag. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe**, die das Stadtleben besonders angenehm machen. Zudem ist Chur ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit direktem Anschluss an das nationale und internationale Bahn- und Straßennetz.

Mehr Informationen zur Stadt und ihren vielseitigen Angeboten finden Sie unter www.chur.ch.

Makrolage

Nachbarn	Einige Familien mit Kindern, jedoch recht durchmisch
Öffentlicher Verkehr	Ca. 2 Minuten Fussweg zu der Bushaltestelle in Richtung Zentrum
Schulen, Kindergarten	Ca. 10 Minuten Fussweg zum nächsten Kindergarten und Primarschule
Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 5 Minuten Fussweg zum Migros



Impressionen



Wohnzimmer



Balkon

Impressionen



Essbereich



Essbereich

Impressionen



Zimmer 1



Zimmer 2

Impressionen

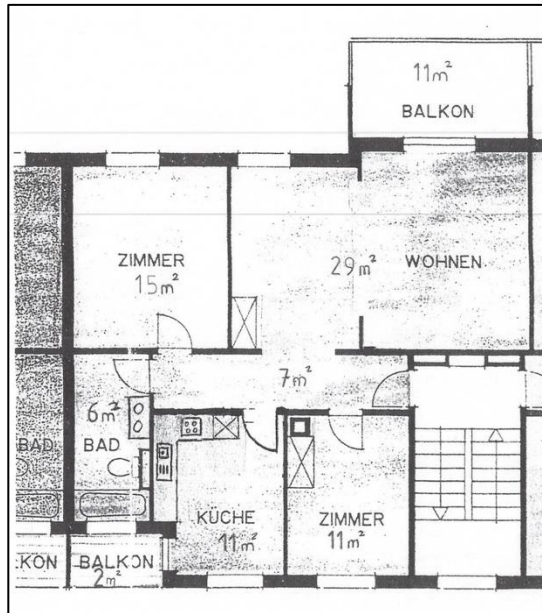


Küche



Badezimmer

Grundriss



Erdgeschoss

- | | |
|-----------------|-------------------|
| 1) Wohnzimmer | 29 m ² |
| 2) Küche/Essen | 11 m ² |
| 3) Korridor | 7 m ² |
| 4) Zimmer 1 | 11 m ² |
| 5) Zimmer 2 | 15 m ² |
| 6) Badezimmer | 6 m ² |
| 7) Balkon gross | 11m ² |
| 8) Balkon klein | 2 m ² |



Kataster



Finanzen

Traumhaus gefunden, was nun!?

Unser neutraler Finanzservice bietet Ihnen folgende Vorteile an:

- **Finanzierung des Eigenheims** Finanzierungsstrategie und Unterstützung bei der Hypothekenauswahl sind beliebte Dienstleistungen unserer Kundschaft. Hier profitieren Sie von einer kostenlosen und neutralen Finanzierungsberatung.
- **Allgemeine Risikoprüfung** Als Immobilienbesitzer/in verändert sich die finanzielle Verantwortung gegenüber sich selbst und seinen Liebsten. Daher erhalten Sie auf Wunsch eine kostenlose Risikoprüfung mit einem Rundum-Sorglos-Paket.
- **Pensionsplanung** Immobilienbesitzer/innen ab 50+ bieten unsere Finanzexperten eine professionelle Altersplanung an, um auch nach ordentlicher Pension unbeschwert und wohlverdient die Rente geniessen zu können. *kostenpflichtig



Kontakt



Johann Thöny

+41 79 672 73 96

j.thoeny@buendnermakler.ch

Bündner Makler AG

Via Ruegna 25

7016 Trin Mulin

post@buendnermakler.ch

Züri Makler GmbH

Gewerbestrasse 18

8132 Egg bei Zürich



www.buendnermakler.ch

Die in dieser Verkaufsbroschüre gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.