

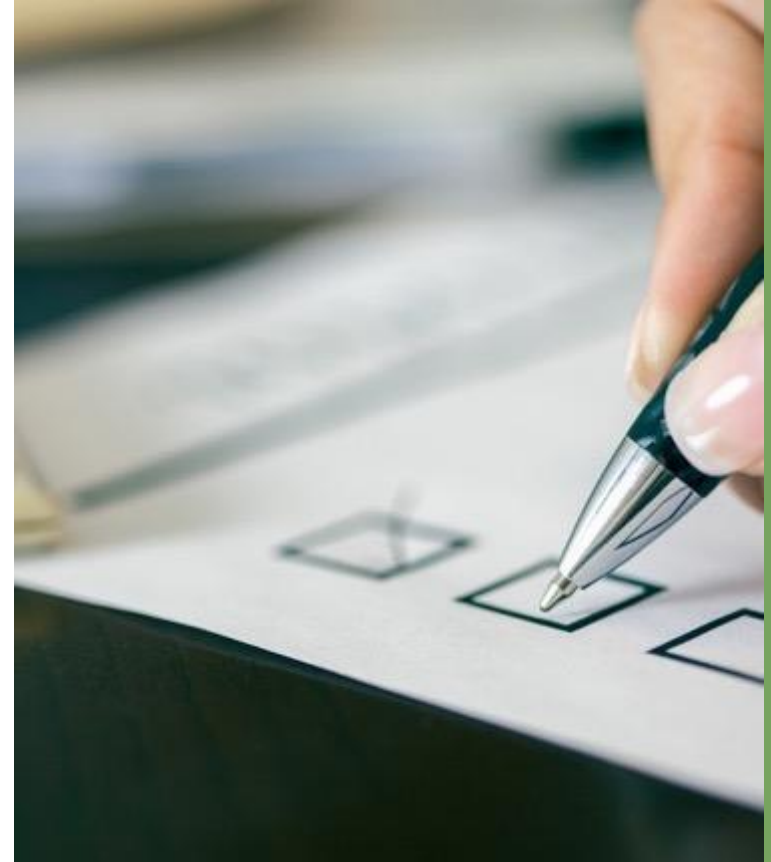
VERKAUFSDOKUMENTATION



Charmantes Chalet mit viel Umschwung
Rossgasse 17, 7220 Schiers

Inhalt

Facts und Figures	3
Beschrieb	4
Makrolage	5
Impressionen	6-11
Grundrisse	12-14
Kataster	15
Kontakt	16



Facts und Figures

Lage

Gemeinde	7220 Schiers
Objektadresse	Rossgasse 17

Grundstück

Kataster - Nr.	437
Grundstückfläche m ²	285
Bauzone	Wohnzone 2

Verkauf

Verkaufspreis CHF	490 000
Parkplätze CHF	Inklusive
Verkaufsprozess	First come, first served

Eckdaten Haus

Baujahr	1921
Letzte Renovation	2015 (Dach)
Total Etagen	2
Zimmer	4,5
Bruttowohnfläche m ²	100
Nebenräume m ²	25
Balkon und Terrassenfläche m ²	15
Kubatur m ³	340
Eigenmietwert CHF	6 720
Heizung	Elektro / Holz
Parkmöglichkeiten	1 Garagenplatz, 1 Aussenstellplatz



BÜNDNER MAKLER

Beschrieb

An erhöhter Lage, mit herrlichem Blick über das Dorf Schiers, steht dieses liebevoll erhaltene Chalet auf einem Grundstück von rund 285 m². Das im Jahr 1921 erbaute Häuschen überzeugt durch seinen traditionellen Baustil, seine gemütliche Atmosphäre und den gepflegten Zustand, ein Stück alpiner Wohnkultur mit viel Charme.

Im Erdgeschoss befinden sich eine heimelige Küche sowie das Wohnzimmer, das mit einem Holzofen für wohlige Wärme und Behaglichkeit sorgt. Im Obergeschoss liegt der Schlafbereich mit drei Zimmern und einem Familienbad mit Badewanne – ideal für Familien oder Gäste.

Das Untergeschoss beherbergt einen Naturkeller sowie einen Garagenplatz, der insbesondere im Winter sehr geschätzt wird. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen kleinen Stall sowie eine Schür, die sich hervorragend als Holzlager oder Werkraum eignet.

Die grosszügige Grünfläche rund um das Haus bietet viel Platz für Freizeit, Gartenfreunde und ruhige Stunden im Freien. Hier geniessen Sie Privatsphäre, Natur und einen herrlichen Ausblick auf das malerische Dorf und die umliegende Bergwelt.

Ein Chalet mit Geschichte, Charakter und Potenzial – perfekt für alle, die das traditionelle Wohnen in naturnaher Lage zu schätzen wissen.

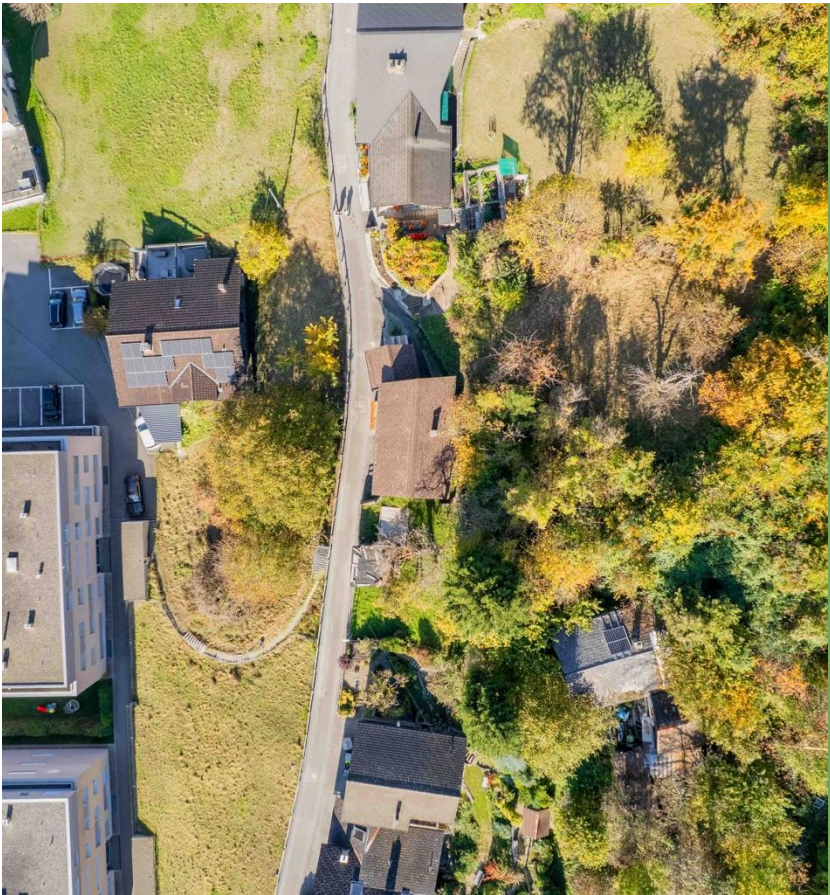


Makrolage

Mittig im Prättigau gelegen ist Schiers ein aufstrebendes Dorf mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Schiers gilt als regionales Zentrum des Vorderen- und mittleren Prättigaus. Verschiedene Freizeitangebote liegen in unmittelbarer Nähe, so zum Beispiel Skigebiete, eine Eisbahn oder diverse Wanderwege.

Die Gemeinde ist aufgrund des Regionalspitals, der Mittelschule EMS und des Verkehrsknotenpunkts bedeutend. Der Autobahnanschluss Richtung Chur und Zürich ist ebenfalls schnell zu erreichen (10 min. Fahrtweg)

Makrolage	
Nachbarn	Einige Familien mit Kindern, jedoch recht durchmischt
Öffentlicher Verkehr	Ca. 5 Minuten Fussweg zu der Bushaltestelle Oberdorf
Autobahnanschluss	Ca. 2.5 km Fahrtweg
Schulen, Kindergarten	Ca. 5 Minuten Fussweg
Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 10 Minuten Fussweg zum Volg, ca. 15 Minuten bis Ascherapark



Impressionen



Wohnzimmer



Küche

Impressionen



Eingangsbereich



Korridor

Impressionen



Schlafzimmer



Badezimmer

Impressionen



Zimmer



Laube

Impressionen



Aussenansicht Sommer



Aussenansicht Herbst

Impressionen



Aussenansicht Winter



Grundriss



Erdgeschoss

- 1) Küche 11,7 m²
- 2) Wohnzimmer 16,3 m²

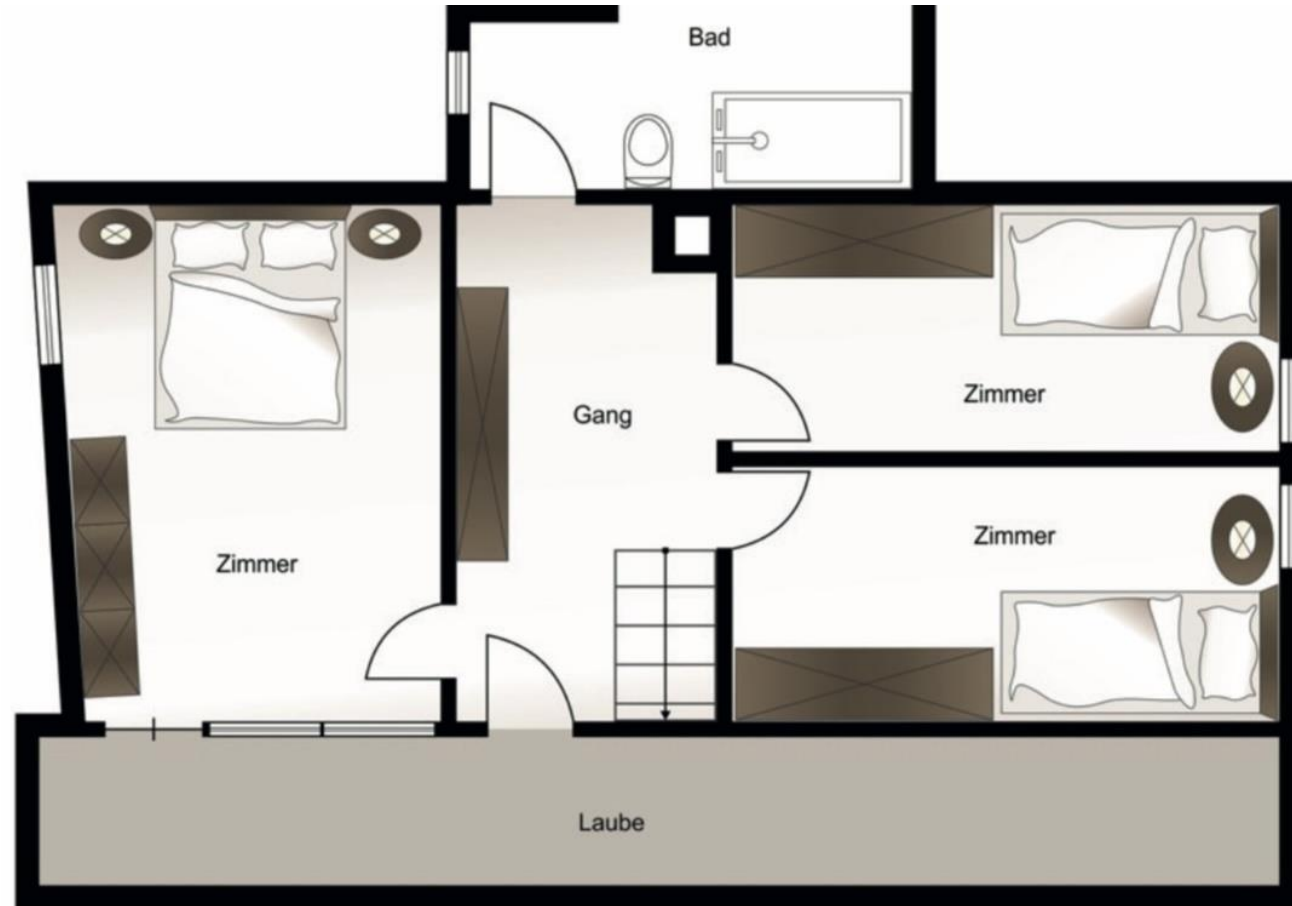


Grundriss



Obergeschoss

- | | |
|-----------------|---------------------|
| 1) Korridor | 7,2 m ² |
| 2) Schlafzimmer | 11,2 m ² |
| 3) Zimmer 1 | 8,4 m ² |
| 4) Zimmer 2 | 8,4 m ² |
| 5) Badezimmer | 3,1 m ² |
| 6) Laube | 8,7 m ² |

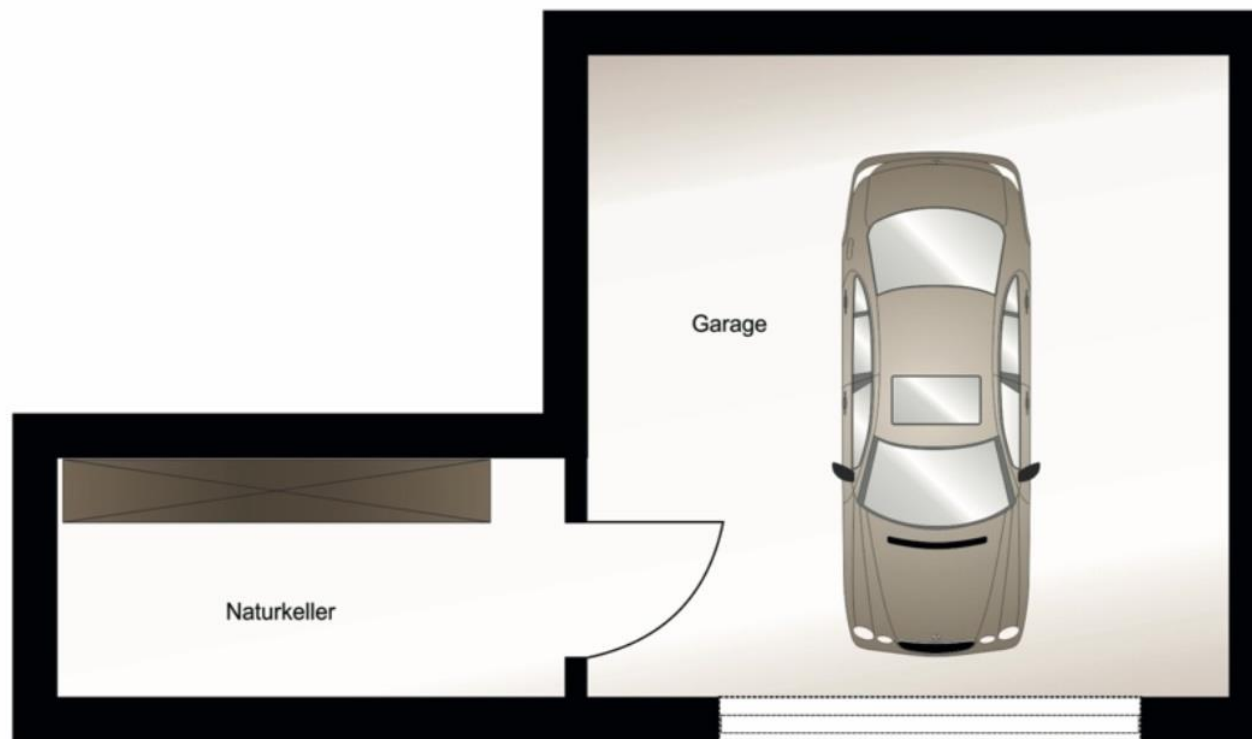


Grundriss

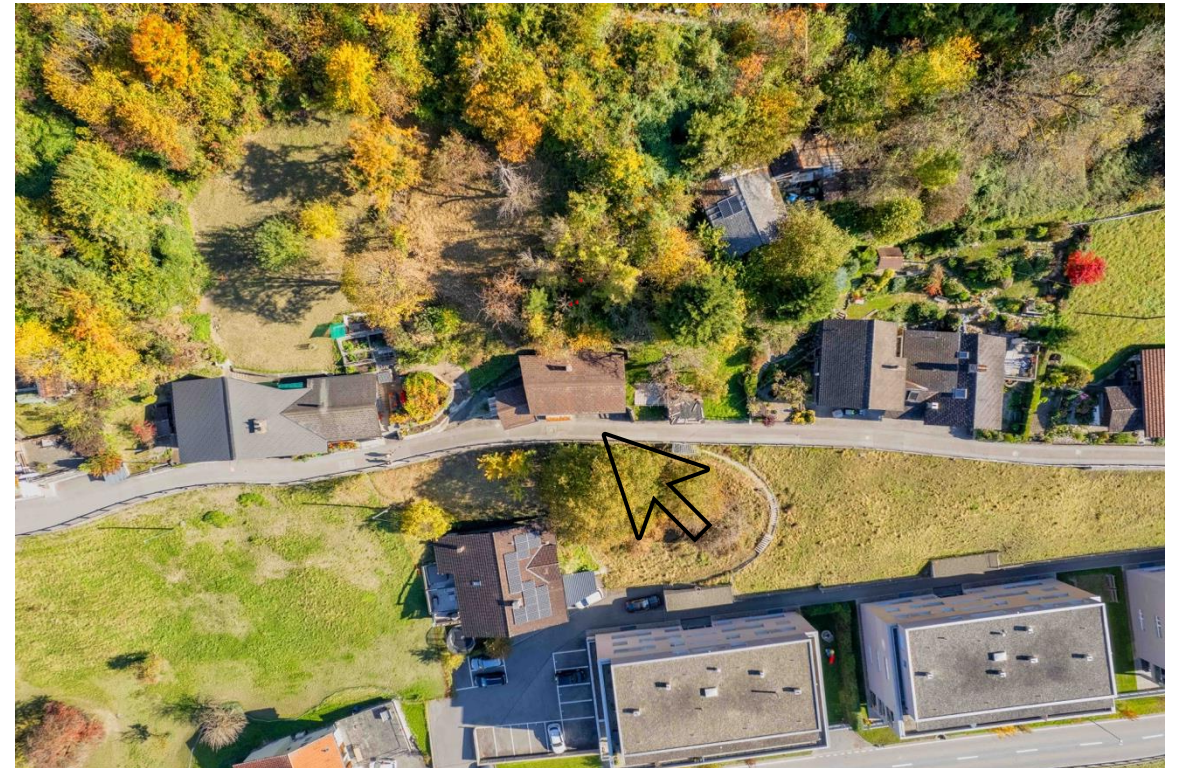


Untergeschoss

- | | |
|----------------|--------------------|
| 1) Garage | 8,5 m ² |
| 2) Naturkeller | 4,5 m ² |



Kataster



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