Chur | 5½-Zimmerwohnungen

INHALT

Seite 4	Chur
Seite 7	Lage und Grundstück
Seite 8	5½-Zimmerwohnung Nr. 2
Seite 14	5½-Zimmerwohnung Nr. 10
Seite 20	Verkaufskonditionen
Seite 23	Datenraum

36

CHUR

DIE ALPENSTADT IN GRAUBÜNDEN UND DIE ÄLTESTE STADT DER SCHWEIZ

Kanton:	Graubünden
Gemeinde:	Chur
Region:	Plessur
Kreis / Bezirk:	Chur / Plessur
Fläche:	54.26 Km^2
Einwohner:	41 179 (31. Dezember 2024)
Steuerfuss:	88 %

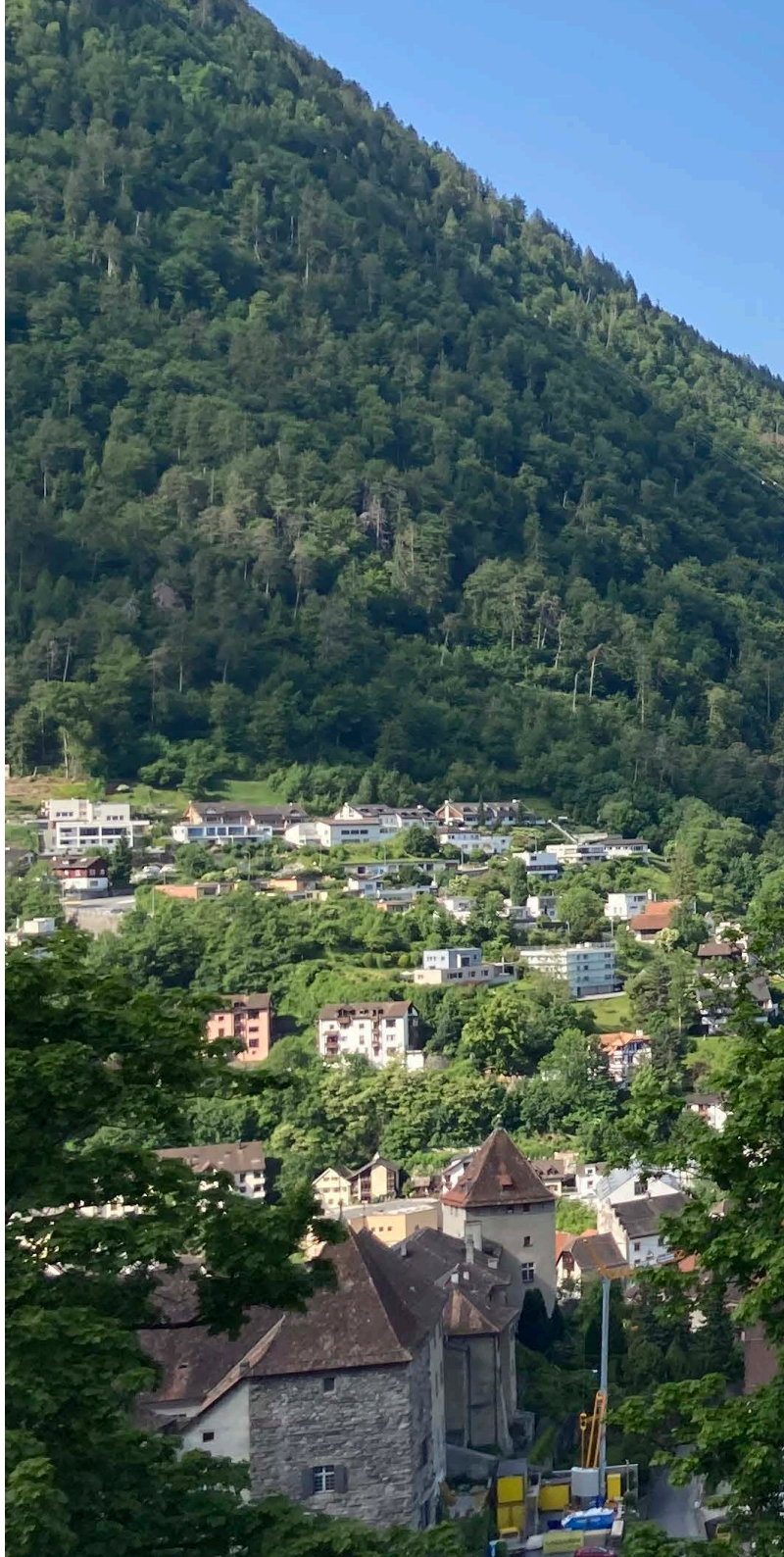
Die Hauptstadt des Kantons Graubünden und der Region Plessur liegt auf knapp 600 m ü. M. und befindet sich am rechten Ufer des Alpenrheins. Als die älteste Stadt der Schweiz besticht Chur durch ihre malerische Altstadt, die eine über 5000-jährige Geschichte zeigt.

Chur bietet eine breite Palette an kulturellen und gastronomischen Erlebnissen, Einkaufsmöglichkeiten, Museen, Kinos, Theater und dient als idealer Ausgangspunkt für Entdeckungstouren. Chur fungiert als bedeutender Verkehrsknotenpunkt, der durch die Rhätische Bahn, Postauto und die SBB eine reibungslose Reise zu verschiedenen Zielen ermöglicht.

Die autofreie Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen und einzigartigen Boutiquen lädt zu einem entspannten Spaziergang ein. Insbesondere die eindrucksvolle Kathedrale am Bischofsitz, mit einer Aussicht auf die Stadt.

Das hauseigene Winter- und Sommersportgebiet Brambrüesch ist nur wenige Minuten vom Churer Stadtzentrum entfernt. Der Hausberg Brambrüesch lockt im Sommer mit unzähligen Wander- und Bike-Touren. Im Winter verwandelt sich der Berg zu einem Paradies für Skifahrer, Schlittler und Schneeschuhwanderer.

Websiten:
www.chur.ch
www.chur.graubuenden.ch
www.myswitzerland.com



LAGE UND GRUNDSTÜCK

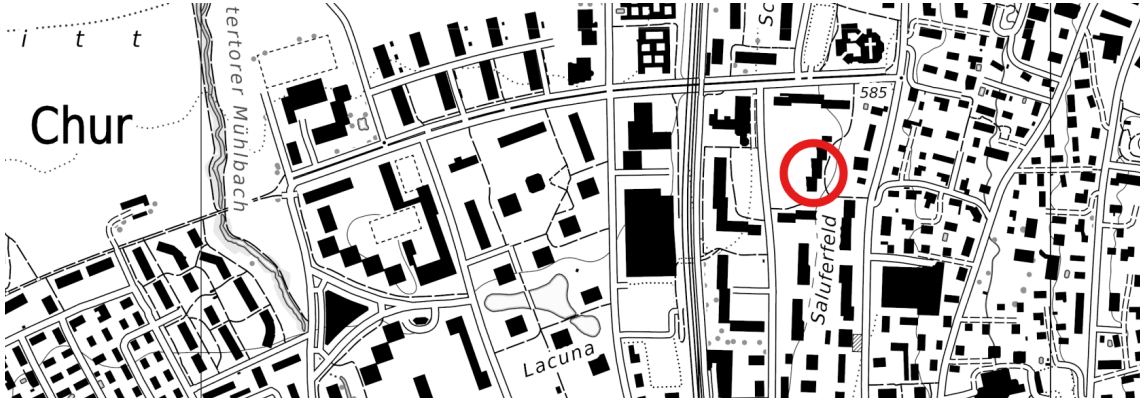
FAMILIÄR UND RUHIG

An der Saluferstrasse 34/36/38 befinden sich drei miteinander verbundene Wohnhausblöcke mit je acht Wohnungen. Sie wurden im Jahr 1974 erbaut und liegen in einem ruhigen und familienfreundlichen Quartier. Das Grundstück Nr. 152 liegt im nordöstlichen Teil der Stadt und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 3 823 m².

In unmittelbarer Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Denner, ein Lidl sowie die Bäckerei Merz. Zudem gibt es eine Vielzahl an Restaurants, die in der gesamten Stadt verteilt und schnell erreichbar sind. Das Kantonsspital sowie mehrere Arztpraxen befinden sich in Gehdistanz zur Liegenschaft.

Der Kindergarten und die Primarschule Lachen sowie das Oberstufenschulhaus Giacometti sind innerhalb von etwa zehn Gehminuten zu erreichen. Darüber hinaus bietet die Stadt Chur zahlreiche weiterführende Schulen und Ausbildungsmöglichkeiten.

Dank der nahegelegenen Autobahnausfahrt Chur Nord ist die Liegenschaft verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Der Bahnhof Chur Wiesental sowie mehrere Bushaltestellen sorgen zudem für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.



5½-ZIMMERWOHNUNG NR. 2

STWE-NR. 54484

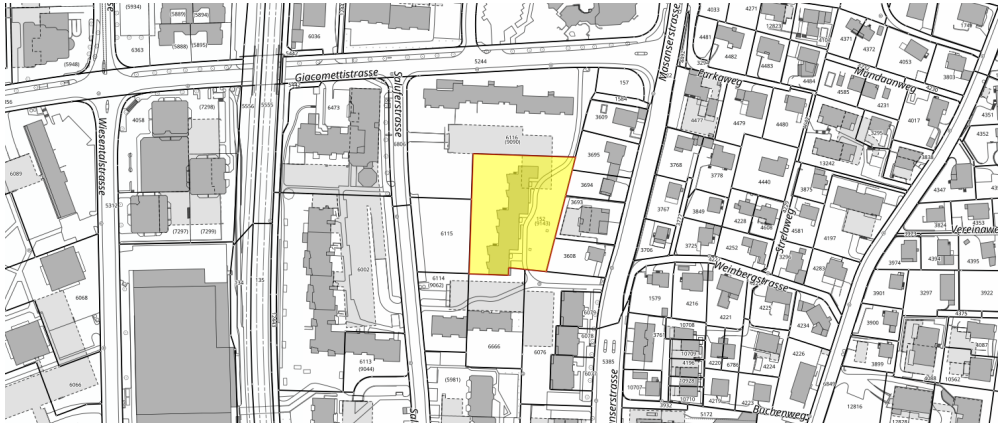
Diese charmante 5½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss an der Saluferstrasse 34 bietet eine Wohnfläche von 105 m². Durch die westliche Ausrichtung geniesst man im Wintergarten das ganze Jahr über viele Sonnenstunden.

Vom Eingangsbereich gelangt man direkt in den offenen Koch- und Essbereich, von wo aus der helle Wintergarten zugänglich ist. Das gemütliche Wohnzimmer befindet sich daneben. Mit vier geräumigen Schlafzimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz, ideal für Familien. Eine Nasszelle ist mit Badewanne und WC ausgestattet, die zweite Nasszelle verfügt über eine Dusche und WC.

Im Untergeschoss stehen ein Keller, ein gemeinschaftlicher Veloraum sowie eine Waschküche zur Verfügung. Vor dem Haus lädt eine grosszügige Rasenfläche mit Spielplatz zum Verweilen und Spielen ein.

In der Nachbarschaft kann eventuell ein Parkplatz gemietet oder gekauft werden. Dies wird bei konkretem Interesse geklärt.

Das Baurecht des Wohnblocks ist bis 2062 gültig. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

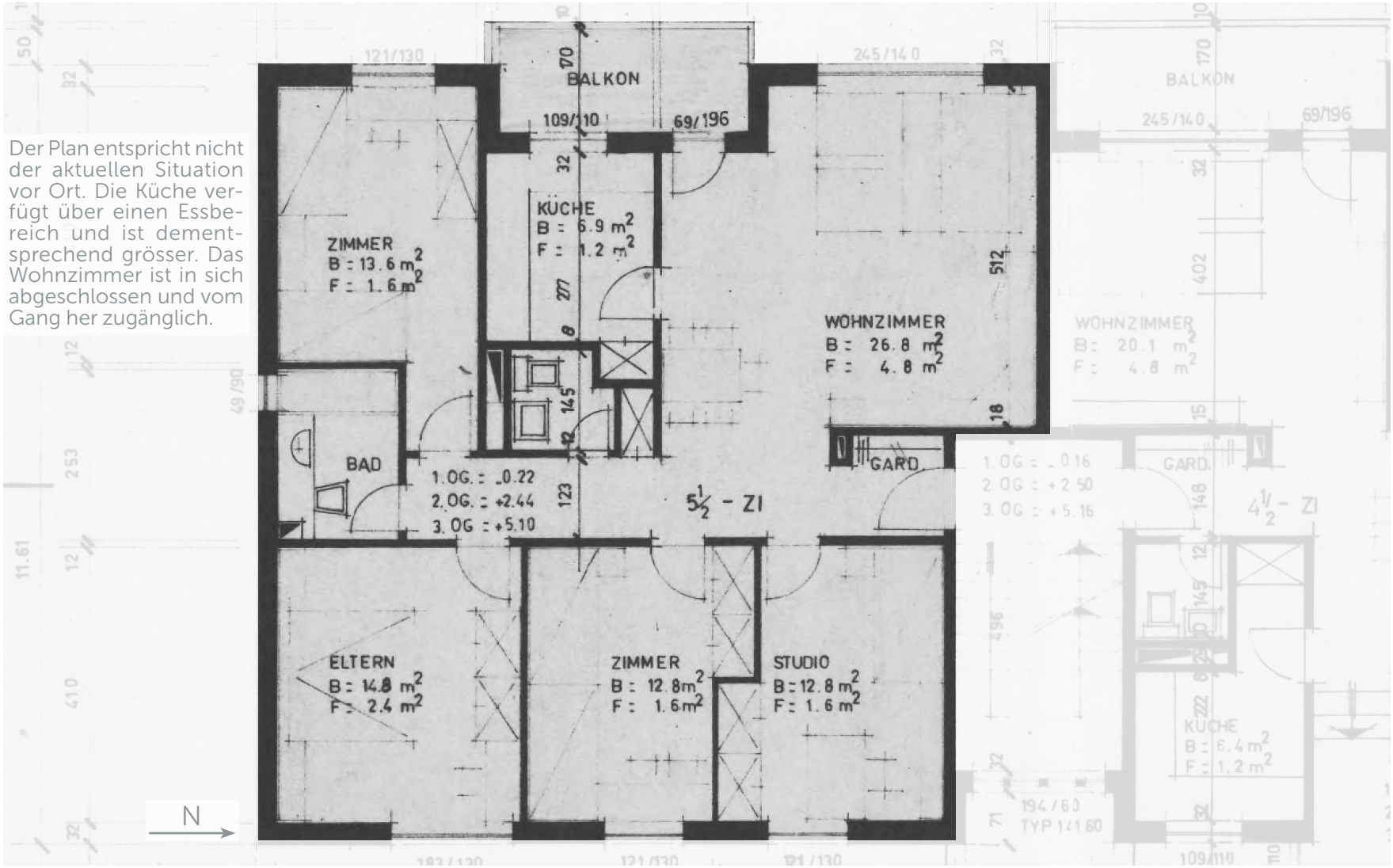


Zahlen und Fakten

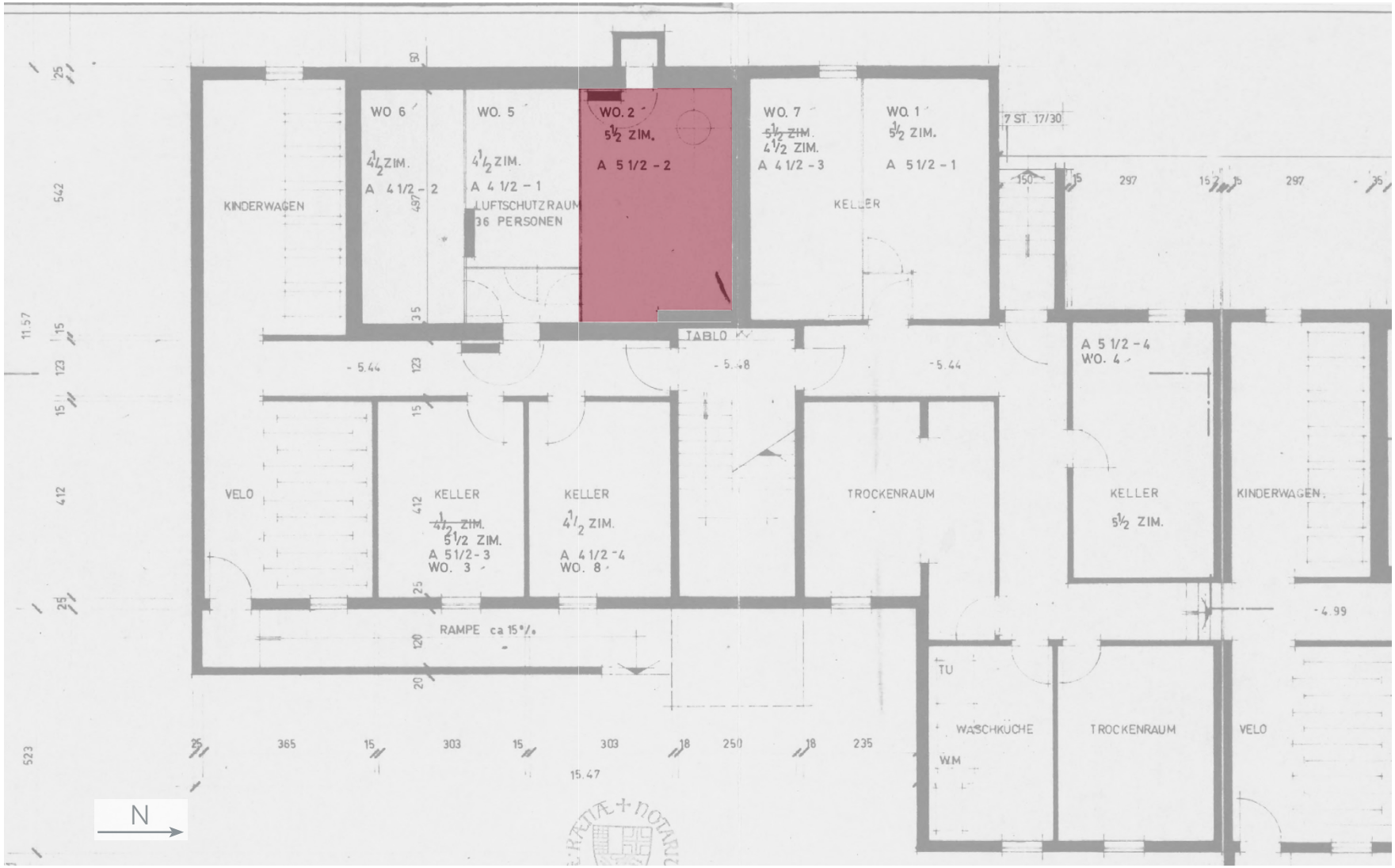
Baujahr	1974
Parzelle Nr.	152 (9143)
Parzellen-Fläche	3 823 m²
StWE-Nr.	54484
Hauptnutzfläche	105 m²
Baurecht bis	28. Februar 2062
Baurechtzins 2023	CHF 1 950.85
StWE-Budget 2024	CHF 174 142
Stand Erneuerungsfonds (per 31. Dezember 2023)	CHF 332 900
Wertquote	43/1000
Nebenkosten pro Jahr (inkl. Baurechtzins)	ca. CHF 7 300
Amtliche Schätzung	3. März 2021
Amtlicher Mietwert	CHF 19 140
Amtlicher Ertragswert	CHF 269 738
Amtlicher Verkehrswert	CHF 500 000

1. OBERGESCHOSS

Der Plan entspricht nicht der aktuellen Situation vor Ort. Die Küche verfügt über einen Essbereich und ist dementsprechend grösser. Das Wohnzimmer ist in sich abgeschlossen und vom Gang her zugänglich.



UNTERGESCHOSS



5½-ZIMMERWOHNUNG NR. 10

STWE-NR. 54492

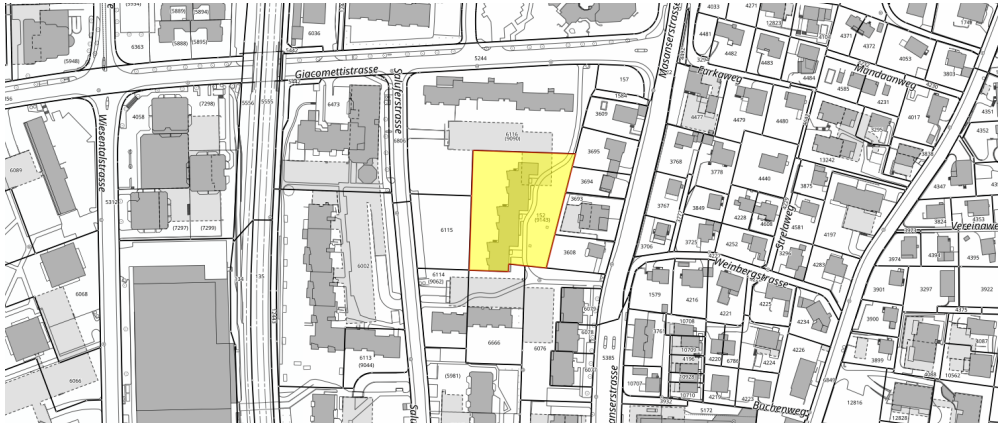
Die gemütliche 5½-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss an der Saluferstrasse 36 und bietet eine Wohnfläche von 105 m². Dank der westlichen Ausrichtung geniesst man im Wintergarten ganzjährig zahlreiche Sonnenstunden.

Der Eingangsbereich führt in den Wohn- und Essbereich, welcher mit der offenen Küche verbunden ist. Der praktische Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Die vier Schlafzimmer bieten viel Platz, ideal für Familien. Die Wohnung verfügt zudem über zwei Nasszellen: Eines ist mit Badewanne und WC ausgestattet, das andere mit Dusche und WC.

Im Untergeschoss stehen ein Keller, ein gemeinschaftlicher Veloraum sowie eine Waschküche zur Verfügung. Vor dem Haus lädt eine grosszügige Rasenfläche mit Spielplatz zum Verweilen und Spielen ein.

In der Nachbarschaft kann eventuell ein Parkplatz gemietet oder gekauft werden. Dies wird bei konkretem Interesse geklärt.

Das Baurecht des Wohnblocks ist bis 2062 gültig. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

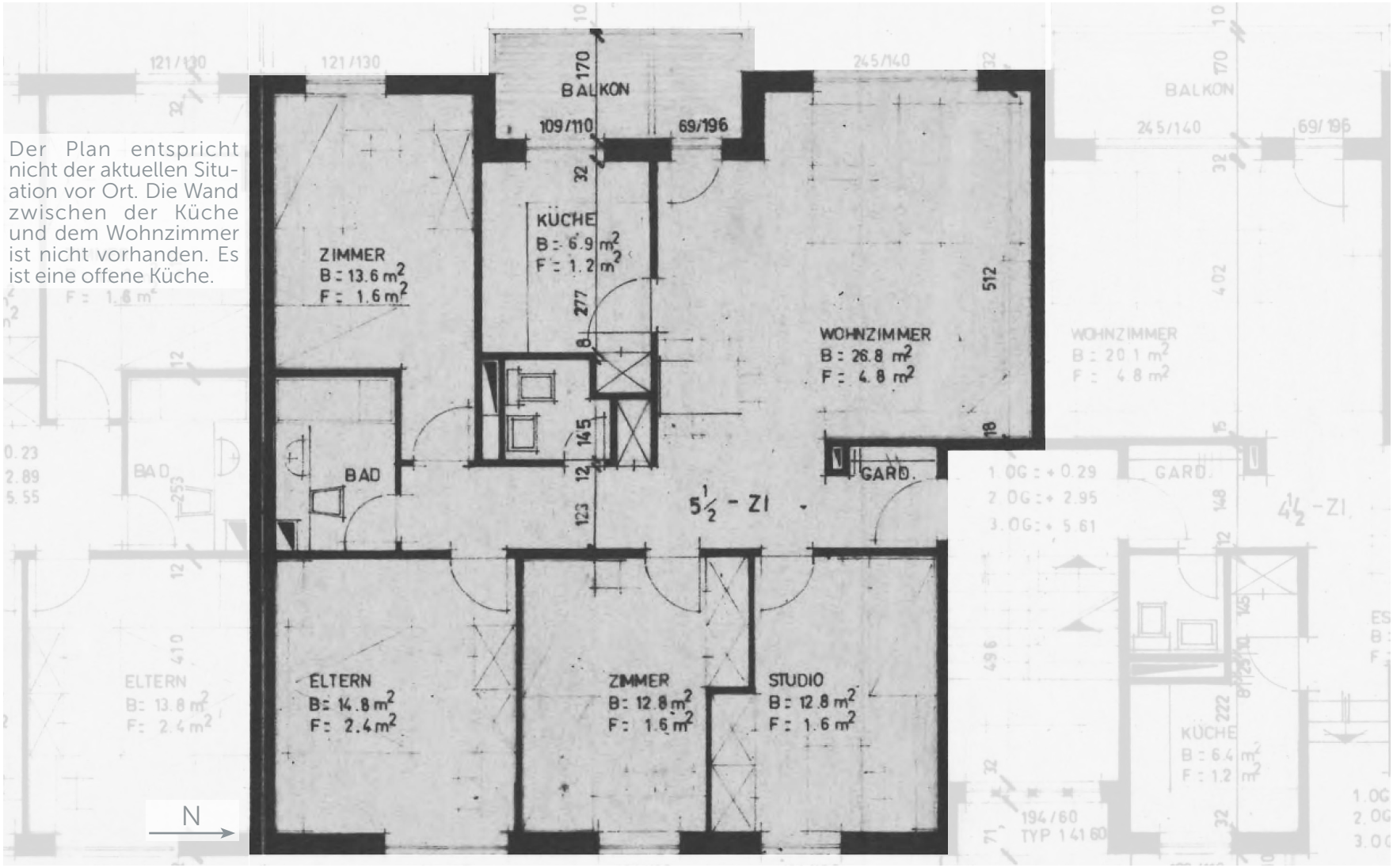


Zahlen und Fakten

Baujahr	1974
Parzelle Nr.	152 (9134)
Parzellen-Fläche	3 823 m²
StWE-Nr.	54492
Hauptnutzfläche	105 m²
Baurecht bis	28. Februar 2062
Baurechtzins 2023	CHF 1 950.85
StWE-Budget 2024	CHF 174 142
Stand Erneuerungsfonds (per 31. Dezember 2023)	CHF 332 900
Wertquote	43/1000
Nebenkosten pro Jahr (inkl. Baurechtzins)	ca. CHF 7 300
Amtliche Schätzung	3. März 2021
Amtlicher Mietwert	CHF 20 664
Amtlicher Ertragswert	CHF 289 279
Amtlicher Verkehrswert	CHF 490 000

1. OBERGESCHOSS

Der Plan entspricht nicht der aktuellen Situation vor Ort. Die Wand zwischen der Küche und dem Wohnzimmer ist nicht vorhanden. Es ist eine offene Küche.



UNTERGESCHOSS

VERKAUFSKONDITIONEN

Verkaufsrichtpreise

CHF	698 000	5½-Zimmerwohnung Nr. 2
CHF	679 000	5½-Zimmerwohnung Nr. 10

Zahlungsmodus

CHF	30 000	pro Wohnung, bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
Restbetrag		bei Besitzantritt

Bezugstermin

Die Eigentumsübertragung und der Besitzantritt mit Übergang von Rechten und Pflichten erfolgen nach Vereinbarung.

Verkaufsnebenkosten

Die Handänderungssteuer (2% des Kaufpreises) und die Notariats-/Grundbuchgebühren (ca. 0.3% des Kaufpreises) tragen die Verkäuferschaft und Käuferschaft je zur Hälfte.

Grundstückgewinnsteuer

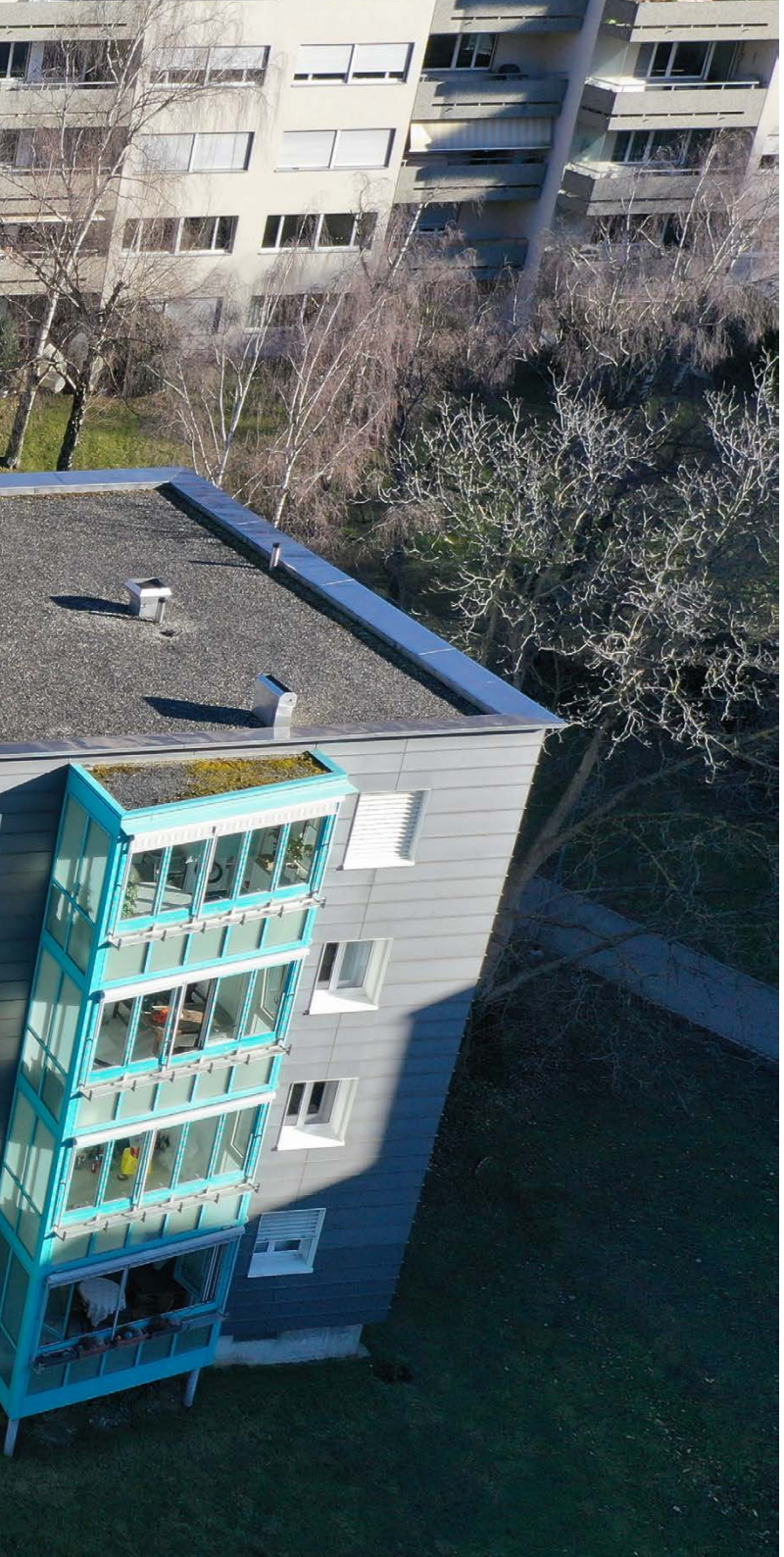
Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der Klärung Ihrer Finanzierungsmöglichkeiten und stellen auf Wunsch den Kontakt zu verschiedenen Finanzinstituten her.

Prospekthaftung

Allfällige Änderungen und Zwischenverkäufe bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es kann keine Prospekthaftung geltend gemacht werden.



DATENRAUM

Im Objektdatenraum finden Sie weitere Informationen und Dokumente.

Nachfolgend die Zugangsdaten für den Login-Bereich:

Link:
https://federico-immobilien.ch/immobilien/chur-saluferstrasse-3436/

Bitte im Navigationsbereich auf LOGIN gehen und die folgenden Daten eingeben:

Benutzername:
Chur_Saluferstrasse3436

Passwort:
InteressentIn_Chur_Saluferstrasse_3436

Sie finden die Dateien unterhalb des Objektangebots.

Bitte informieren Sie uns, sollte Ihnen der Login und/oder Unterlagen-transfer nicht möglich sein.

FEDERICO
IMMOBILIEN

FEDERICO IMMOBILIEN AG
GÜRTELSTRASSE 37 7000 CHUR GROSSMÜNSTERPLATZ 1 8001 ZÜRICH
+41 81 250 52 20 FEDERICO-IMMOBILIEN.CH
INFO@FEDERICO-IMMOBILIEN.CH