FEDERICO
IMMOBILIEN

Flond | 5½-Zimmer-Wohnhaus (Erst- oder Zweitwohnsitz)

INHALT

Seite 4	Flond
Seite 7	Lage und Grundstück
Seite 8	5½-Zimmer-Wohnhaus
Seite 12	Verkaufskonditionen
Seite 15	Datenraum

FLOND

ERLEBEN UND GENIESSEN

Kanton:	Graubünden
Gemeinde:	Obersaxen Mundaun
Region:	Surselva
Kreis / Bezirk:	Ilanz / Surselva
Fläche:	212 ha
Einwohner:	1 130 (31 Fraktionen, 31. Dezember 2023)
Steuerfuss:	100 %

Der Ort Flond liegt auf einem Hochplateau 1 072 m ü. M. in der Surselva und bietet viel Natur und atemberaubende Aussichtspunkte. Von Ilanz kommend ist Flond die erste Ortschaft, welche zur Gemeinde Obersaxen Mundaun zählt. Flond ist neben Surcuolm die einzige romanischsprachige Fraktion der Gemeinde.

Das Ortsbild des Dörfchens wird von traditionellen Bauernhäusern geprägt. Flond ist idealer Ausgangspunkt für Ausflüge zum Piz Mundaun, der zu den schönsten Aussichtsbergen der Schweiz zählt. Von seinem Gipfel blickt man bis zu den Berner und Österreicher Alpen. Mit seinen 15 Liftanlagen ist der Berg ein überaus beliebtes Ziel für Wanderer.

Der Ort ist von der Landwirtschaft geprägt. Grosse Weideflächen und Ställe bestimmen das Dorfbild. Wer bereits einmal die Ortschaft erkundet hat, dem sind sicher die zahlreichen grasenden Pferde auf den Weiden aufgefallen.

Eine der längsten Schlittelpisten der Schweiz verläuft von Cuolm Sura über Flond nach Ilanz/Glion. Der Postbus ermöglicht im Anschluss eine gemütliche Fahrt zurück. Für Langlaufbegeisterte eröffnen sich vom Dorf aus 5.9 km Loipen. Unter der Devise vier Berge, zwei Täler und zwanzig Anlagen bietet die Skiregion Obersaxen Mundaun gut präparierte Pisten.

Websiten:
www.surselva.info
www.obersaxenmundaun.swiss

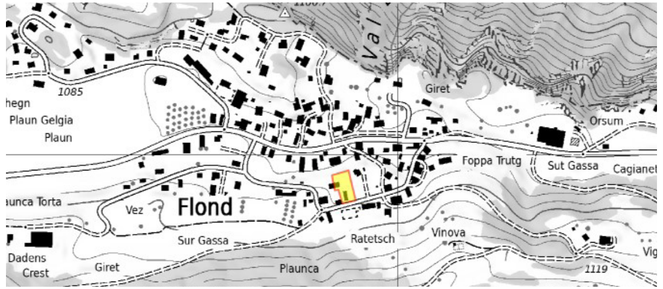
LAGE UND GRUNDSTÜCK

SCHÖNE AUSSICHT AUF DIE BERGWELT

Auf dem Grundstück, an der Via Vigiel 7 in Flond wird ein Wohnhaus mit 5½-Zimmern (rechte Hälfte des Doppelwohnhauses) verkauft.

Das Grundstück (Nr. 5869) liegt im südlichen Teil des Dörfchens und weist momentan noch eine Grundstücksfläche von insgesamt 1 331 m² auf. Nach der Abparzellierung des Baulandes, welche noch vor Verkauf durchgeführt wird, wird die Grundstückfläche des Wohnhauses ca. 330 m² betragen. Die Parzelle liegt leicht erhöht an südlicher Hanglage und bietet eine tolle Aussicht gegen Westen, Norden wie auch Osten.

Ilanz ist mit dem Ortsbus oder mit dem Auto in wenigen Fahrminuten erreichbar, wo viele Einkaufsmöglichkeiten zu finden sind. Die Bushaltestelle liegt unweit der Liegenschaft in der Dorfmitte. In Flond befindet sich ein deutsch- und romanischsprachiger Kindergarten, ein schöner Spielplatz mit Bergsicht und angrenzendem Sportplatz beim Schulhaus und eine Reitschule.



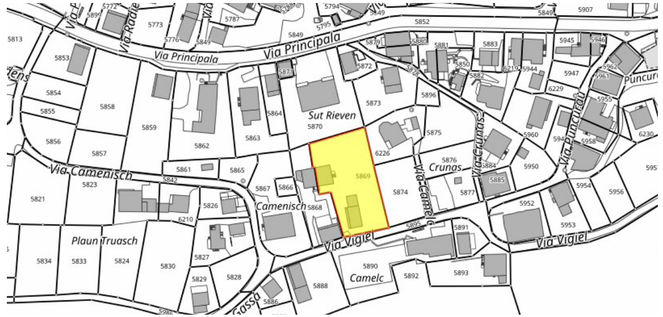
5½-ZIMMER-WOHNHAUS

RUHIG UND IDYLLISCH

Das 5½-Zimmer-Wohnhaus auf der rechten Seite des Doppelwohnhauses, verfügt über eine Wohnfläche von 115 m². Das Haus mit Baujahr 1900 wurde im Jahr 2000 renoviert.

Die ruhige Lage mit der schönen Aussicht auf das Dorf und die umliegende Bergwelt machen das Objekt zu etwas Besonderem. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem gemütlichen Wohnzimmer mit Ofen und angrenzendem Schlafzimmer auch noch eine grosszügige Küche und eine Nasszelle. Im Obergeschoss gibt es vier weitere Schlafzimmer und eine Nasszelle. Das Haus ist unterkellert und verfügt zusätzlich über einen Estrich.

Die beiden Hälften des Doppelwohnhauses sind voneinander energetisch unabhängig.



Zahlen und Fakten

Baujahr	1900
Renovation	2000
Parzelle Nr.	5869
Parzellen-Fläche	ca. 330 m²
Heizung	Öl (von 1998)
Volumen	555 m³ nach SIA116
Amtliche Schätzung	30. August 2021
Amtlicher Mietwert	CHF 8 400
Amtlicher Ertragswert	CHF 143 590
Amtlicher Verkehrswert*	CHF 281 171
Amtlicher Neuwert	CHF 353 982
Amtlicher Zeitwert	CHF 194 690

*Wert inkl. Stall und Anbau

VERKAUFSKONDITIONEN

Verkaufsrichtpreis
CHF 475 000 5½-Zimmer-Wohnhaus

Zahlungsmodus

CHF	30 000	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
Im Datenraum (siehe Seite 15) steht Ihnen der Finanzierungsvorschlag der Kühnis Geldberatung GmbH als Information und Kontaktmöglichkeit zur Verfügung.

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/flond-via-vigiel-7/

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

Benutzername:
Flond_ViaVigiel7

Passwort:
InteressentIn_Flond_7ViaVigiel

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