

Luvreu 144 / 144A / 1175, 7408 Cazis, Schweiz

2 Liegenschaften, 3 Parzellen; für Wohnen und Arbeiten - mit Entwicklungspotenzial



Auszug per 12.02.2024



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Haus



Verkaufspreis
CHF 1'400'000.-



Verfügbar ab
ab sofort



Zimmer
13½



Baujahr
1900



Referenz-Nr.
1818-1000

Inhaltsverzeichnis

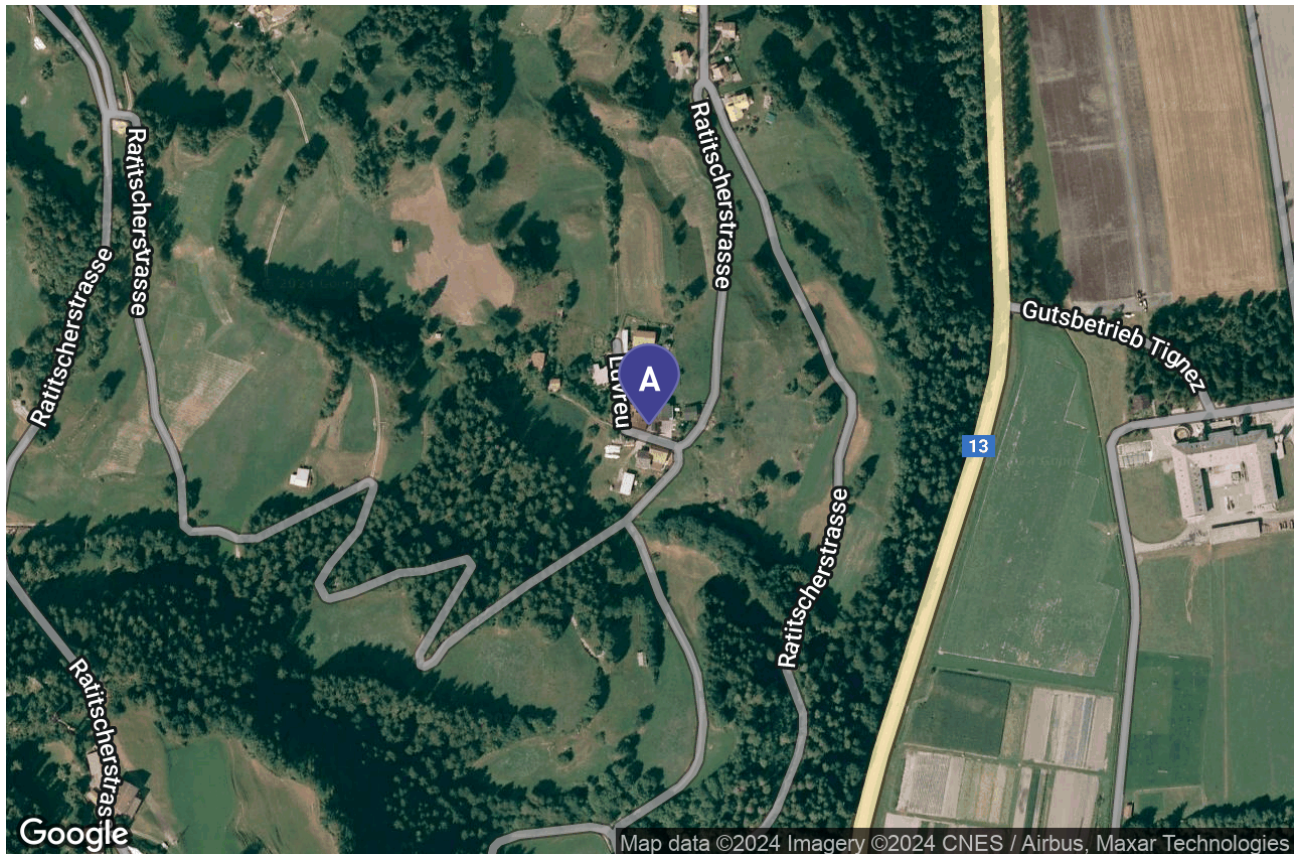
Lage	03
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	09
Impressionen	11
Kontakt	22

Curvér Immobilien

Ihr Partner bei der Suche nach Ihrer Traum-Immobilie in der Region Savognin, Lenzerheide und Viamala.

Ob Ferienwohnung /-haus, Chalet oder Maiensäss, wir haben das passende Objekt für Sie. Zählen Sie auf unsere Erfahrung: Mit mehr als 50 verkauften Objekten pro Jahr kennen wir den Markt in Mittelbünden bestens. Falls Sie Fragen zu einem unserer Angebote haben, kontaktieren Sie uns. Gerne zeigen wir Ihnen jedes Objekt auch persönlich oder lassen Ihnen detaillierte Informationen zukommen.

Lage



Luvreu 144 / 144A / 1175, 7408 Cazis, Schweiz

Cazis

Der Weiler Luvreu liegt an sonniger Lage leicht erhöht über der Talgemeinde Cazis. Cazis ist eine Fusionsgemeinde. Am 01.01.2010 hat sich Cazis mit den damaligen Gemeinden am äusseren Heizenberg Tartar, Sarn, Portein und Präz zusammengeschlossen und zählt heute rund 2300 Einwohner. Cazis gehört zur Region Viamala, im Kanton Graubünden.

Cazis ist eine attraktive, ländliche Wohngemeinde. Abseits von der Betriebsamkeit einer Stadt und doch gut gelegen, bietet die Gemeinde im Tal wie auch in den Bergfraktionen ausgezeichnete Lebensqualität.

Cazis ist sehr gut ans ÖV-Netz angeschlossen, mit 3 RhB-Bahnhöfen ist der Anschluss nach Chur und Thusis gegeben, die Bergfraktionen lassen sich via Postauto optimal erreichen.

Die Kantonshauptstadt Chur ist in 20 Minuten erreichbar. Durch die zentrale Lage des Tales sind die grösseren Skigebiete Flims/Laax, Lenzerheide, Savognin und Splügen innert 20-30 Minuten erreichbar.

Für Familien mit Kindern ist die Schule ein wichtiger Standortfaktor. Das Schulhaus Quadra ist sehr gut erreichbar. Der Schulbus hält in 300 Meter Entfernung. Ein ausgedehntes Betreuungsangebot (Schule mit Tagerstrukturen) ist im Aufbau, einen Mittagstisch gibt es derzeit in der Schule Quadra an zwei Wochentagen.

Der grösste Arbeitgeber in der Gemeinde ist der Kanton. Er betreibt auf Gemeindegebiet die Klinik Beverin der psychiatrischen Dienste GR und den beiden Justizvollzugsanstalten Realta und der Tignez. Aber auch die Industriezone beherbergt diverse Betriebe welche der Gemeinde willkommene Arbeitsplätze sichert.

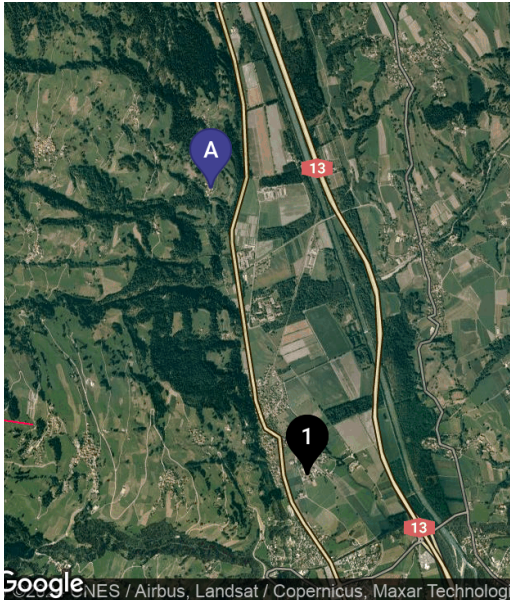
Der Steuerfuss in der Gemeinde Cazis beträgt 115%.

Die Ferienregion Viamala bietet unzählige Angebote zur Freizeitgestaltung mitten in der schönen Bündner Bergwelt. Im Winter haben Sie mit den beiden Skigebieten Tschappina und Sarn am Heinzenberg ein familiäres Skilerlebnis mit insgesamt 45 Pistenkilometern in nächster Nähe und auch im Sommer gibt es Unterhaltung für jeden Geschmack.

Ob Wandern, Biken, Fischen, eine Abkühlung im Waldschwimmbad Thusis, am nahegelegenen Canovasee oder Action im Trailcenter Thusis oder im Pumptrack Sils - in der Region Viamala wird Ihnen nie langweilig.

Infrastruktur

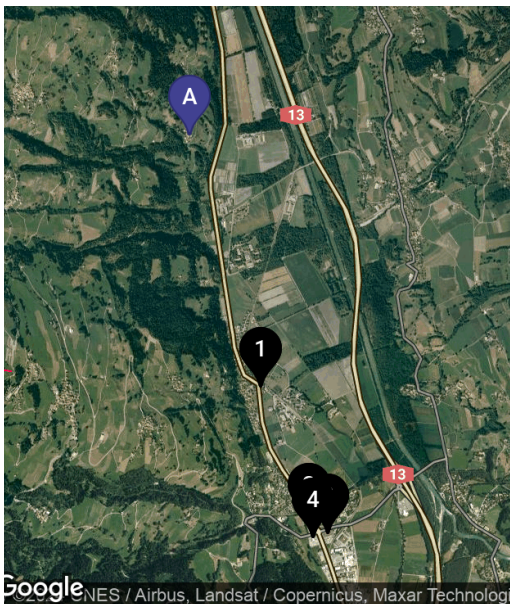
Schulen und Ausbildungsstätten



1. Schule Cazis
3.1 km

' 15' 8'

Einkauf



1. SPAR mini Cazis
2.1 km

' 8' 4'

2. LANDI Graubünden AG Standort
Thusis
3.2 km

' 23' 6'

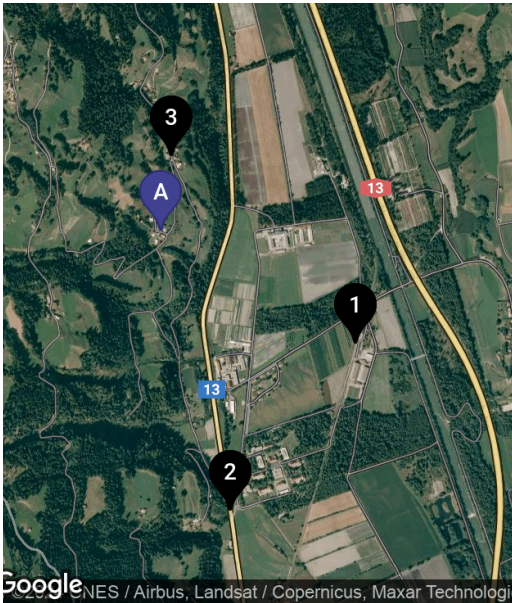
3. ALDI SUISSE
3.4 km

' 23' 6'

4. Lidl
3.4 km

' 23' 6'

Öffentlicher Verkehr



1. Bahnhof Rodels-Realta	31' 10' 6'
2.9 km	
2. Cazis, Abzw. Klinik Beverin	17' 6' 3'
1.3 km	
3. Haltestelle Schulbus	5' ' '
300 m	

Objektbeschreibung



2 Wohnhäuser mit Werkstatt im Weiler Luvreu, Cazis

Die Ausschreibung umfasst zwei Wohnhäuser. Das Chalet mit Werkstatt und einer 3.5 Zimmerwohnung sowie das Zweifamilienhaus mit einer 3.5 Zimmer- und einer 6-Zimmerwohnung aus dem Jahr 1900.

Die beiden Wohnhäuser befinden sich in der Kernzone, ohne Ausnützungsziffer mit unverbaubarem Ausblick.

Chalet mit Wohnung und Werkstatt Parzelle 144A

Die grosszügige 3.5 Zimmerwohnung mit 160 m² im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss ist durch das Erdgeschoss mit einer Treppe und von der Garage mit einem direkten Lift in die Wohnung erschlossen. Die grosse Küche bietet Platz für Essen und Kochen. Sie ist bezüglich der Sonneneinstrahlung attraktiv ausgerichtet Richtung Osten und Süden. Im gleichen Stockwerk befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das grosse Bad. Der grosse Balkon verläuft über die ganze Ost- und Südfassade.

Im Dachgeschoss breitet sich über die ganze Fläche das Wohnzimmer aus und umfasst ebenfalls einen Balkon. Der Zugang zum attraktiven Dachgeschoss muss baulich optimiert werden.

Im Erdgeschoss befindet sich die grosszügige Werkstatt mit Lagerraum mit einer Nettoflä-

che von 151 m². Die Werkstatt ist in drei Räume aufgeteilt.

Im Untergeschoss ist eine grosse Garage mit bis zu vier Parkplätzen sowie eine Nebengarage. Der Liftzugang geht vom Untergeschoss bis ins erste Obergeschoss.

Das Wohnhaus mit Werkstatt wurde 1990 erbaut und 2007 umfassend renoviert.

Die neue Holzheizung liefert die Energie für beide Häuser. Das gesamte Heizsystem umfasst zudem eine kleine thermische Solaranlage und Photovoltaikanlage.

Die Parzelle umfasst 1066 m² und ist gegen Süden und Osten an unverbaubarer Lage. Im grosszügigen Garten steht ein grösserer unterkellertes und von der Strasse freizugänglicher Holzunterstand.

Zweifamilienhaus - Parzelle 144

Das Zweifamilien umfasst eine 3.5 Zimmerwohnung mit 88 m² auf zwei Stockwerken sowie eine 6 Zimmerwohnung mit 166 m² ebenfalls über zwei Stockwerke. Die Wohnungen könnten theoretisch wieder zu einem, wie ursprünglich erbaut, grossen Wohnhaus zusammengeführt werden, da sie halbseitig unterteilt sind.

Es sind virtuelle Touren für die drei Wohnungen sowie die Werkstatt verfügbar.

Die Parzelle umfasst 294 m². Neben dem Hauseingang der kleinen Wohnung gibt es einen zusätzlichen Parkplatz.

Gartenparzelle - Parzelle 1175

Die Gartenparzelle schräg gegenüber dem Zweifamilienhaus umfasst 116 m² und grenzt an die kleine Kapelle namens Maria zum Schnee, welche rund um 1710/1720 erbaut wurde. Die Parzelle ist ein landwirtschaftliches Grundstück.

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Haus

Zimmer
13½

Badezimmer
3

Anzahl Gäste WC
1

Anzahl Wohneinheiten
3

Anzahl Gewerbeeinheiten
1

Verfügbar ab
ab sofort

Baujahr
1900

Renovationsjahr
2017

Zone
Dorfzone 2

Erschliessung
Vollerschlossen

Referenz-Nr.
1818-1000

Liegenschafts-Nr.
144 / 144A

Parzellen-Nr.
417 / 930 / 1175

Flächen/Volumen

Bruttogeschossfläche
750 m²

Grundstücksfläche
1'476 m²

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 1'400'000.-

Energie

Wärmeerzeugung
Holzheizung

Wärmeverteilung
Radiatoren

☆ Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bauland erschlossen
- ✓ Bergsicht
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Lift
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Zweitwohnsitz

Impressionen

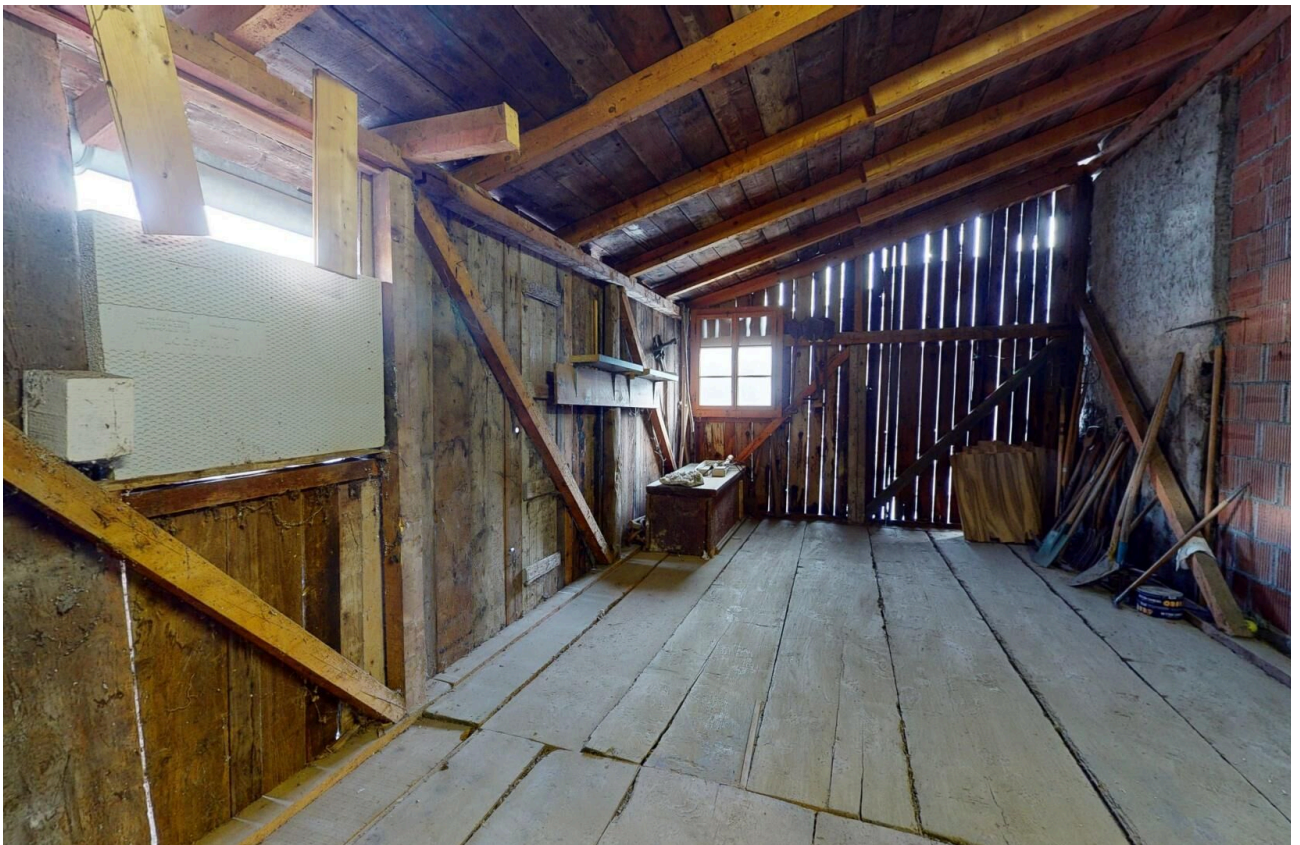
Wohnung Chalet





Werkstatt





3.5-Zimmerwohnung





6-Zimmerwohnung









Gartenparzelle





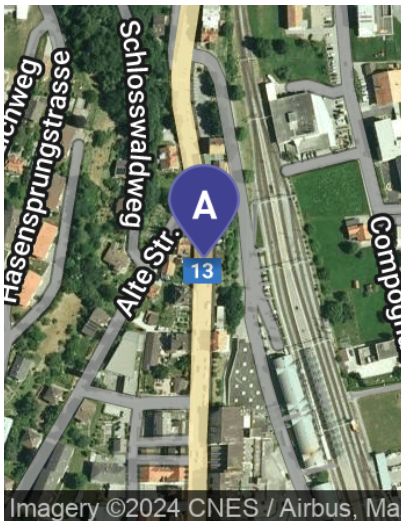


Kontakt



Ihre Ansprechperson

Roman Stähler
T: +41796616269
r.staebler@curver.ch



Firmendaten

Curvér Viamala GmbH
Neudorfstrasse 28
7430 Thusis

Öffnungszeiten

Montag – Freitag
08:00 – 12:00 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
Samstag auf Anfrage