

VERKAUF

IHR NEUES ZUHAUSE

EINFAMILIENHAUS



DEFLORIN AG

DOMAT/EMS



KURZ UND KOMPAKT:
Die wichtigsten Daten auf einen Blick.

Adresse
Via Quadras 55, 7013 Domat/Ems

Grundstück-Nr.
1188

Grundstück-Fläche
330 m²

Steuerfuss
85.00 %

Einfamilienhaus mit
4.5 Zimmer-Wohnung im OG/DG
2.5 Zimmer-Einliegerwohnung im EG
Carport mit Platz für bis zu 4 Fahrzeugen
Keller mit 2 Disporäumen und 3 Kellerräumen

Flächen	
123 m ²	4.5 Zimmer-Wohnung
63 m ²	2.5 Zimmer-Wohnung
53 m ²	Disporäume im Untergeschoss

Gebäudevolumen
1'558 m³

Baujahr
2004

Heizung
Erdsondenwärmepumpe mit Bodenheizung

Nutzungsart
Als Mehrgenerationenhaus oder zusätzliche
Einnahmequelle dank Einliegerwohnung

Grundstück im Baurecht?
Nein

Objekt vermietet?
Nein

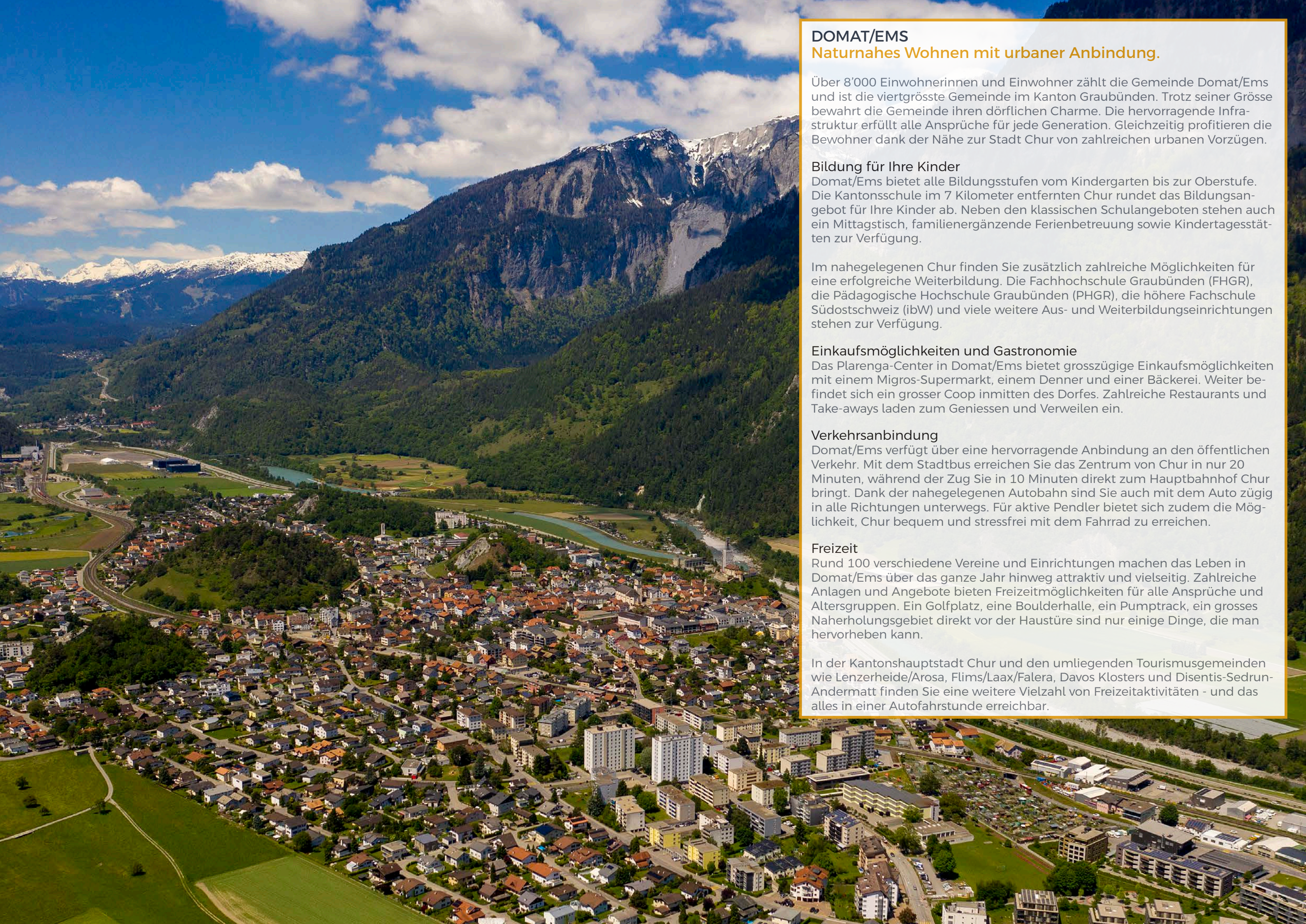
Eigentumsübertrag
nach Vereinbarung

Verkaufspreis
CHF 1'400'000.00

Kosteneinschätzung noch auszuführende In-
standstellungsarbeiten
CHF 130'000.00



Entdecken Sie das Einfamilienhaus
in unserem Kurzvideo.



DOMAT/EMS

Naturnahes Wohnen mit urbaner Anbindung.

Über 8'000 Einwohnerinnen und Einwohner zählt die Gemeinde Domat/Ems und ist die viertgrösste Gemeinde im Kanton Graubünden. Trotz seiner Grösse bewahrt die Gemeinde ihren dörflichen Charme. Die hervorragende Infrastruktur erfüllt alle Ansprüche für jede Generation. Gleichzeitig profitieren die Bewohner dank der Nähe zur Stadt Chur von zahlreichen urbanen Vorzügen.

Bildung für Ihre Kinder

Domat/Ems bietet alle Bildungsstufen vom Kindergarten bis zur Oberstufe. Die Kantonsschule im 7 Kilometer entfernten Chur rundet das Bildungsangebot für Ihre Kinder ab. Neben den klassischen Schulangeboten stehen auch ein Mittagstisch, familienergänzende Ferienbetreuung sowie Kindertagesstätten zur Verfügung.

Im nahegelegenen Chur finden Sie zusätzlich zahlreiche Möglichkeiten für eine erfolgreiche Weiterbildung. Die Fachhochschule Graubünden (FHGR), die Pädagogische Hochschule Graubünden (PHGR), die höhere Fachschule Südostschweiz (ibW) und viele weitere Aus- und Weiterbildungseinrichtungen stehen zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie

Das Plarena-Center in Domat/Ems bietet grosszügige Einkaufsmöglichkeiten mit einem Migros-Supermarkt, einem Denner und einer Bäckerei. Weiter befindet sich ein grosser Coop inmitten des Dorfes. Zahlreiche Restaurants und Take-aways laden zum Geniessen und Verweilen ein.

Verkehrsanbindung

Domat/Ems verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Mit dem Stadtbus erreichen Sie das Zentrum von Chur in nur 20 Minuten, während der Zug Sie in 10 Minuten direkt zum Hauptbahnhof Chur bringt. Dank der nahegelegenen Autobahn sind Sie auch mit dem Auto zügig in alle Richtungen unterwegs. Für aktive Pendler bietet sich zudem die Möglichkeit, Chur bequem und stressfrei mit dem Fahrrad zu erreichen.

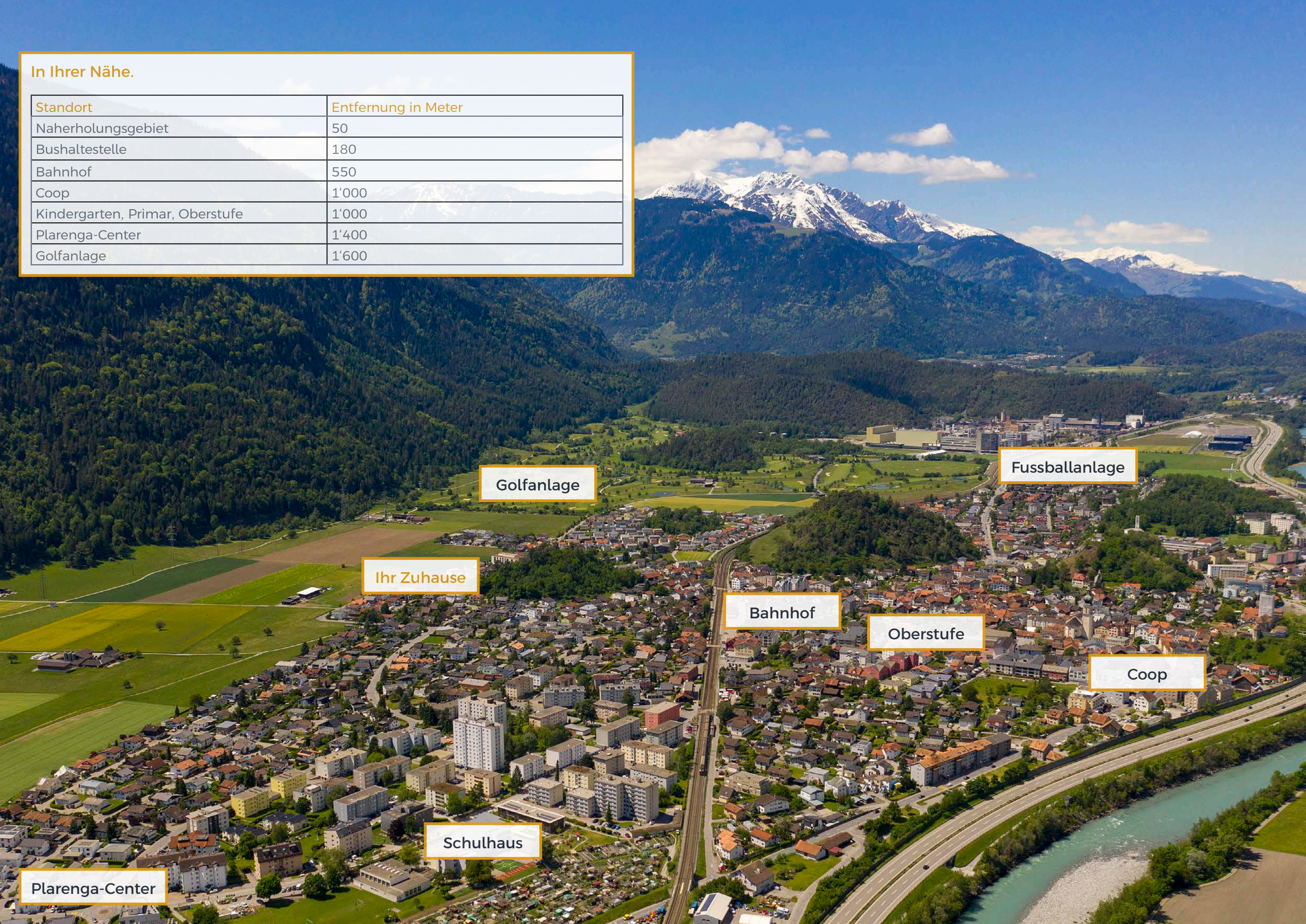
Freizeit

Rund 100 verschiedene Vereine und Einrichtungen machen das Leben in Domat/Ems über das ganze Jahr hinweg attraktiv und vielseitig. Zahlreiche Anlagen und Angebote bieten Freizeitmöglichkeiten für alle Ansprüche und Altersgruppen. Ein Golfplatz, eine Boulderhalle, ein Pumptrack, ein grosses Naherholungsgebiet direkt vor der Haustüre sind nur einige Dinge, die man hervorheben kann.

In der Kantonshauptstadt Chur und den umliegenden Tourismusgemeinden wie Lenzerheide/Arosa, Flims/Laax/Falera, Davos Klosters und Disentis-Sedrun-Andermatt finden Sie eine weitere Vielzahl von Freizeitaktivitäten - und das alles in einer Autofahrtunde erreichbar.

In Ihrer Nähe.

Standort	Entfernung in Meter
Naherholungsgebiet	50
Bushaltestelle	180
Bahnhof	550
Coop	1'000
Kindergarten, Primar, Oberstufe	1'000
Plarena-Center	1'400
Golfanlage	1'600



DAS EINFAMILIENHAUS: Sie haben die Wahl.

Dank seiner flexiblen Raumaufteilung eröffnet dieses Einfamilienhaus vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus. Im Erdgeschoss befindet sich eine eigenständige 2.5-Zimmer-Wohnung, während sich die grosszügige 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung über das Ober- und Dachgeschoss erstreckt. Alternativ kann ein Teil der Liegenschaft vermietet und so als zusätzliche Einnahmequelle genutzt werden.

Im Untergeschoss stehen zwei grosse, beheizte Hobbyräume mit Bodenheizung zur Verfügung. Die grosszügigen Raumflächen bieten viel Platz und lassen sich vielseitig nutzen, beispielsweise für Freizeit, Arbeiten, Fitness oder als Rückzugsbereich. Ein Carport mit Platz für bis zu 3 Fahrzeuge ergänzt das attraktive Raumangebot.

Erste Instandstellungsarbeiten wurden bereits vorgenommen. Die noch vorgesehenen Investitionen von rund CHF 130'000 bieten Ihnen die attraktive Möglichkeit, die Liegenschaft gezielt aufzuwerten und nach Ihren persönlichen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Eine detaillierte Kostenübersicht der aus unserer Sicht noch auszuführenden Sanierungsarbeiten sowie die weiteren Unterlagen zum Gebäude finden Sie in unserem Datenraum. Fragen Sie uns an für die Zugangsdaten und gelangen Sie über den nachfolgenden QR-Code zu Ihren Informationen:



AUFTEILUNG GEBÄUDE Für Sie zusammengefasst.

Erdgeschoss

- 2.5 Zimmer-Wohnung

Obergeschoss / Dachgeschoss

- 4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung

Untergeschoss

- 2 Kellerräume
- 2 grosszügige Disporäume
- 1 Technikraum
- 1 Bereich für Anschlussmöglichkeit WC

Umgebung

- Carport mit Platz für bis zu 3 Fahrzeugen
- Garten

2.5 Zimmer-Wohnung

Viel Platz und Licht garantiert.

Die 2.5 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Eingang und ist damit ideal für eine eigenständige Nutzung.

Sie eignet sich hervorragend für die Vermietung oder als Wohnraum für Familienmitglieder.

WOHNUNGSaufteilung:

- Eingangsbereich mit vielen Einbauschränken
- Badezimmer mit Badewanne / WC
- Grosses, helles Wohnzimmer mit Essbereich
- Separierte Küche mit zusätzlicher Fläche für kleinen Esstisch oder Regal
- Grosszügiger überdachter Sitzplatz

KURZBAUBESCHRIEB:

- Helle Feinsteinzeugplatten in Korridor, Bad, Küche und Wohnzimmer
- Buchenparkettboden im Schlafzimmer
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Decke aus Sichtbeton
- Türen aus Buchenholz
- Kunststofffenster

4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung Platz für die ganze Familie.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet mit ihren 4.5 Zimmern viel Platz für eine Familie.

WOHNUNGSaufteilung:

Obergeschoss

- Eingangsbereich mit vielen Einbauschränken
- Dusche / WC
- Grosses helles Wohnzimmer mit Pelletofen
- Separierte Küche mit Essbereich
- Grosszügiger überdachter Balkon
- Carportdach mit Nutzungsmöglichkeit als Balkon

Dachgeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Ausbaumöglichkeit eines weiteren Balkons, welcher von zwei Schlafzimmern erreichbar ist
- Badezimmer mit Doppellavabo & WC. Einbaumöglichkeit einer Dusche und Badewanne

KURZBAUBESCHRIEB:

- Helle Feinsteinzeugplatten in Korridor, Bad, Küche und Wohnzimmer
- Buchenparkettboden im Schlafzimmer
- Dach mit sichtbarem Gebälk aus Fichte/Tanne
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Decke aus Sichtbeton
- Türen aus Buchenholz
- Kunststofffenster

Umgebung / Untergeschoss

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Untergeschoss ist grosszügig gestaltet und bietet dank zweier Disponibelräume sowie der Einbaumöglichkeit eines WC's zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und lässt sich ohne grossen Aufwand geniessen. Im Bereich des Carports stehen Ihnen Stellplätze für bis zu 4 Fahrzeuge zur Verfügung.

AUFTEILUNG UNTERGESCHOSS:

- 2 Kellerräume
- 2 beheizte Disponibelräume mit Fenstern
- Einbaumöglichkeit eines WC's
- Beheiztes Untergeschoss (Ausnahme 2 Keller)
- Technikraum / Waschküche

KURZBAUBESCHRIEB:

- Erdsondenwärmepumpe
- Waschmaschine / Secomat in Waschküche
- Türen aus Buchenholz

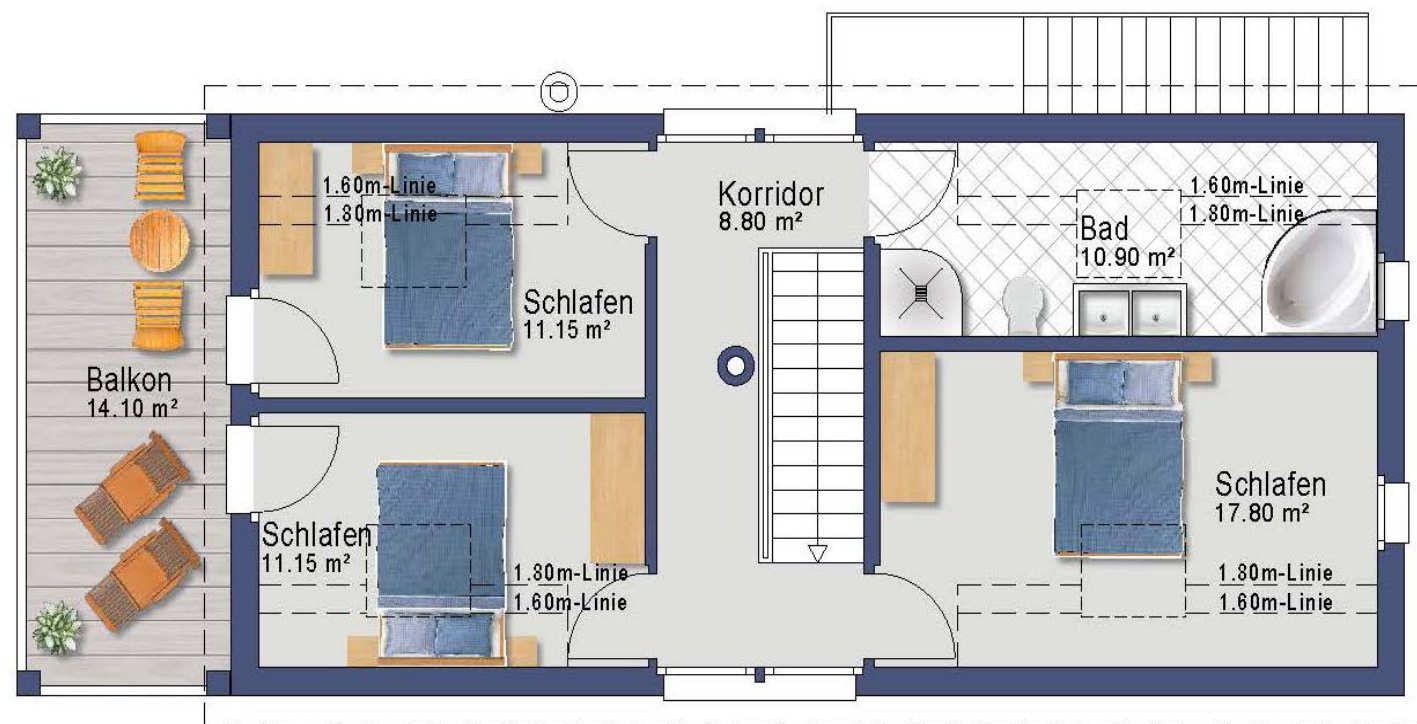


PLANUNTERLAGEN:
Vorfreude garantiert.

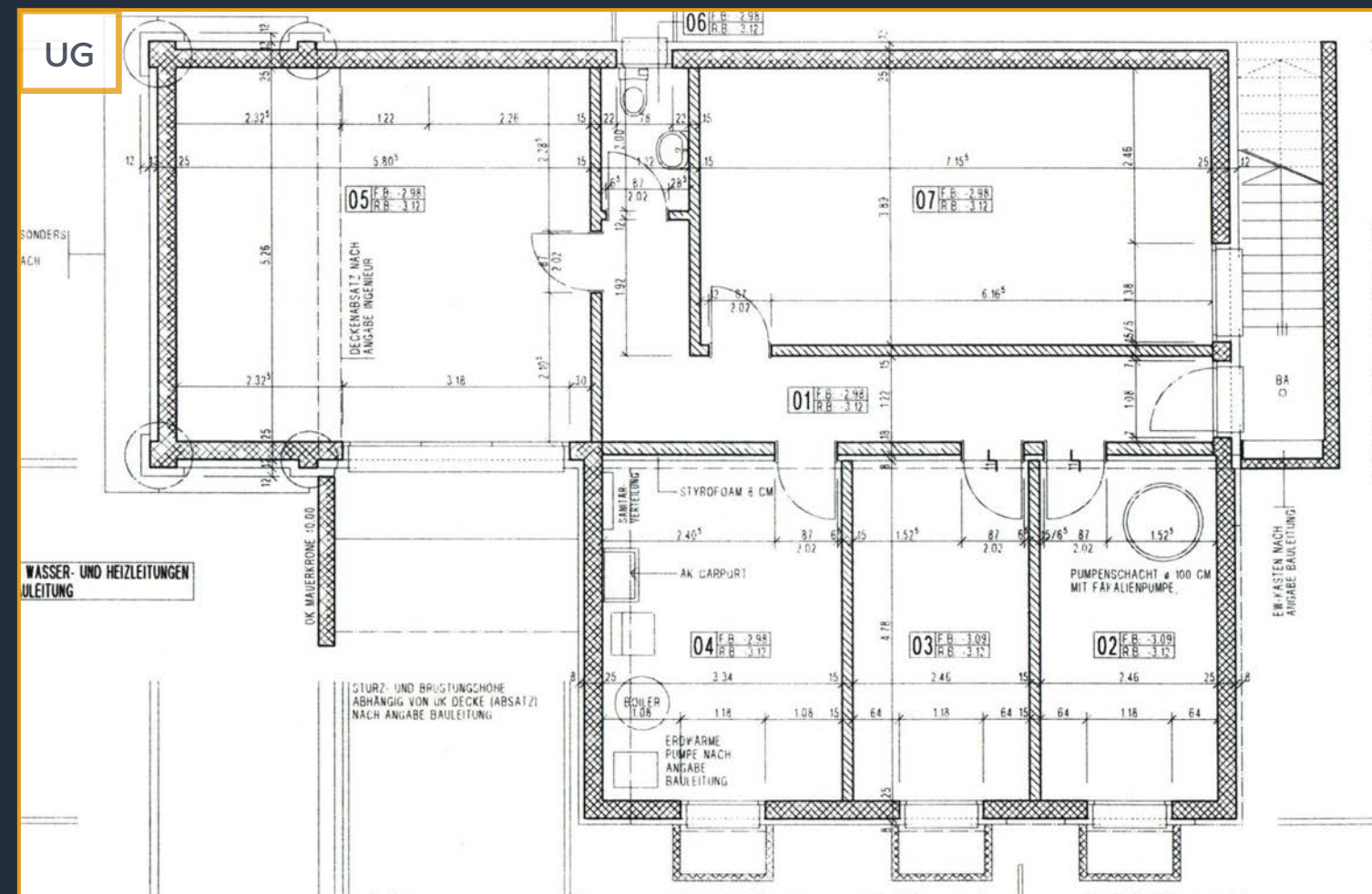
EG



OG



DG



UG





2.5 ZWG - KÜCHE
virtuell möbliert



2.5 ZWG - SCHLAFEN
virtuell möbliert



2.5 ZWG - Wohnzimmer
virtuell möbliert



2.5 ZWG - SITZPLATZ
virtuell möbliert

Hier können Sie
weitere Originalbilder
zum Verkaufsobjekt
einsehen



4.5 ZWG - WOHNZIMMER
virtuell möbliert



4.5 ZWG- KÜCHE / ESSEN
virtuell möbliert



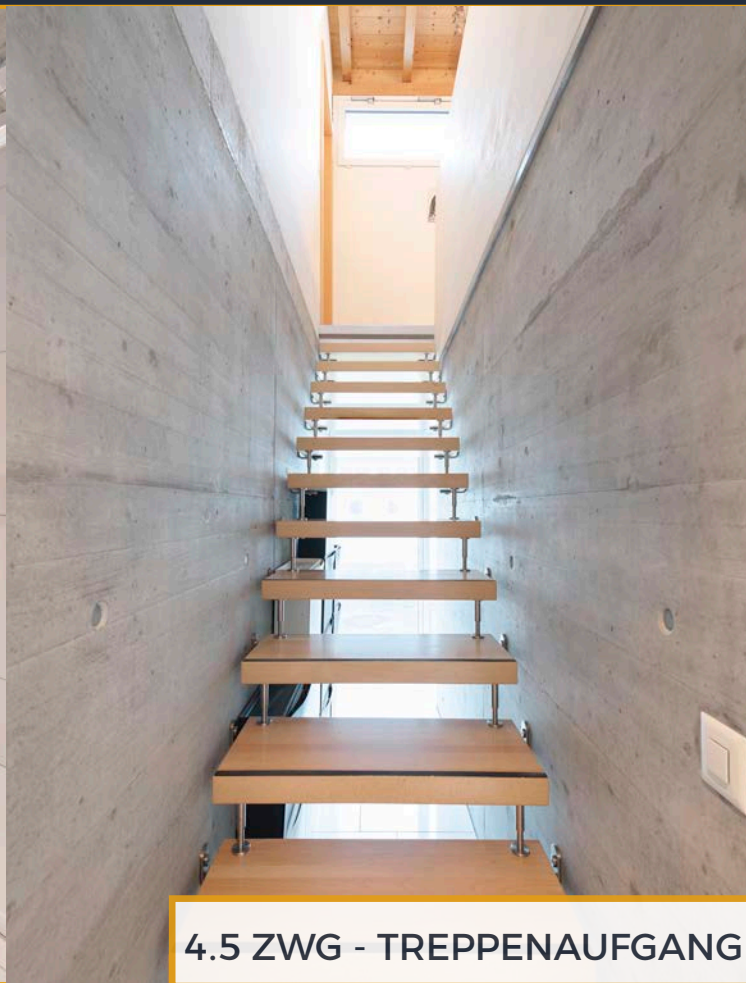
4.5 ZWG - SCHLAFZIMMER
virtuell möbliert



4.5 ZWG - SCHLAFZIMMER
virtuell möbliert



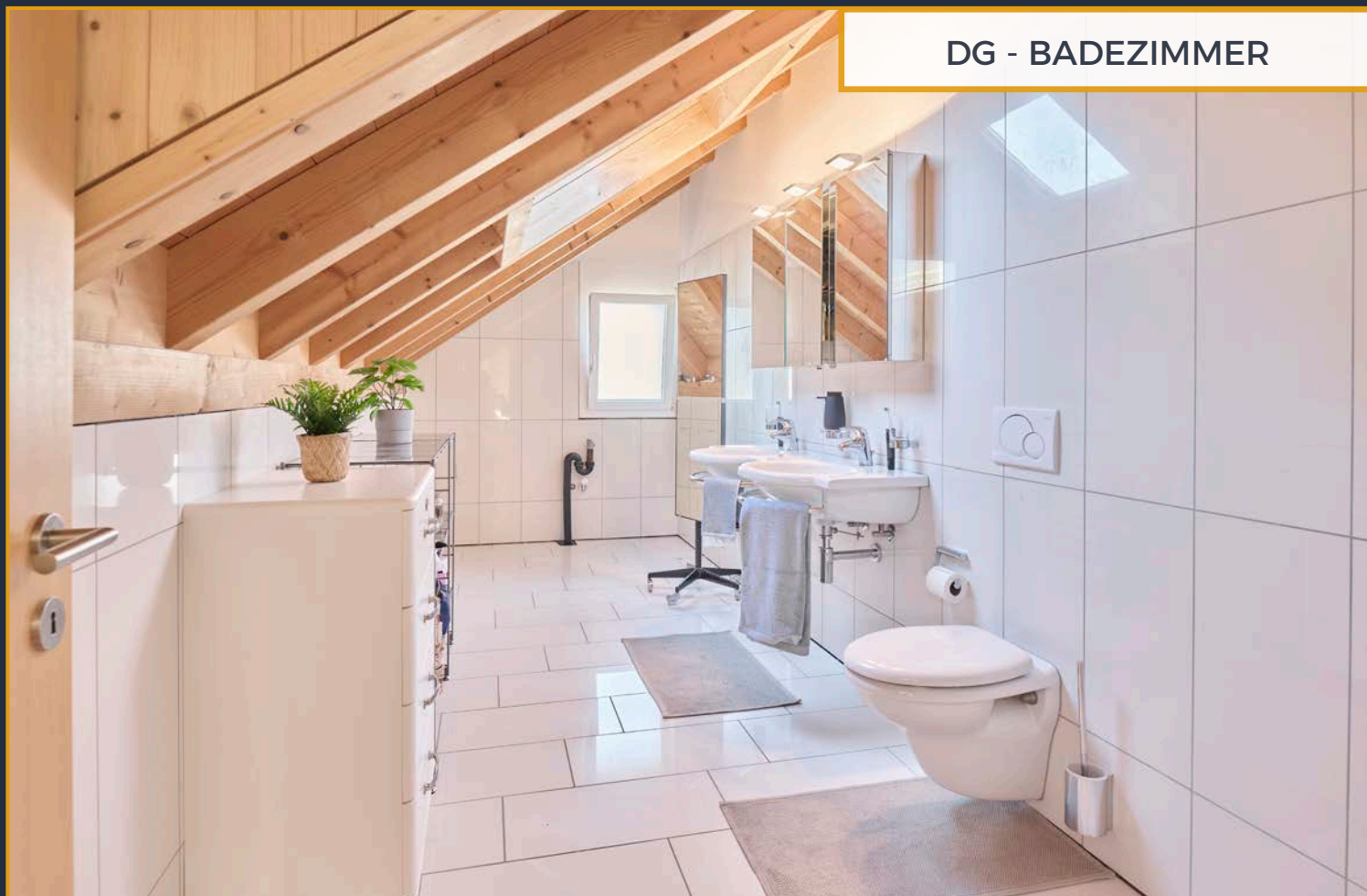
4.5 ZWG - DUSCHE/WC



4.5 ZWG - TREPPENAUFANG



4.5 ZWG- BALKON



DG - BADEZIMMER



QUARTIER

VERKAUF

IHR NEUES ZUHAUSE

Verkaufspreis

CHF 1'400'000.00

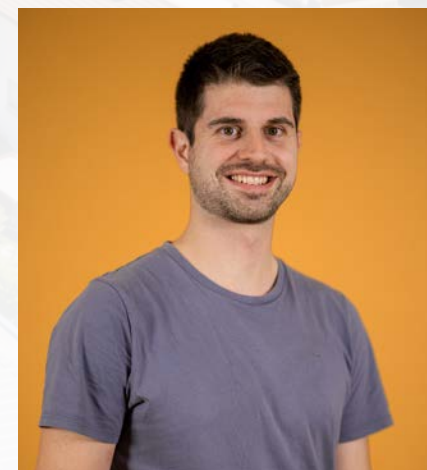
Nebenkosten Verkauf

Handänderungssteuer	1.75 %
Erstellung Kaufvertrag	0.10 %
öffentliche Beurkundung	0.10 %
Eintragung Grundbuch	0.10 %
Total Prozentsatz	2.05 %
Anteil Käufer	1.025 %
Anteil Verkäufer	1.025 %

Allfällige Kosten wie Eintragung Grundpfandrecht gegen zu Lasten des Käufers.

Verkaufsablauf

Besichtigung des Objektes
Zugang zu den erweiterten Unterlagen
Kaufentscheidung
Unterzeichnung Kaufvertrag



KONTAKT:
Wir freuen uns auf Sie.

Fabio Deflorin
fabio.deflorin@deflorin-ag.ch
+41 81 377 70 12

DEFLORIN AG
Rheinstrasse 63a
7012 Felsberg



DEFLORIN AG

EINFAMILIENHAUS

DOMAT/EMS



deflorin-ag.ch

