

VIA CANTONALE 51 7744 BRUSIO GR

Historisches Mehrfamilienhaus mit Lagerhaus



**HERZLICH WILLKOMMEN IN CAMPOCOLOGNO,
DEM MAGISCHEN GRENZORT IM BEZAUBERNDEN
PUSCHLAV!**

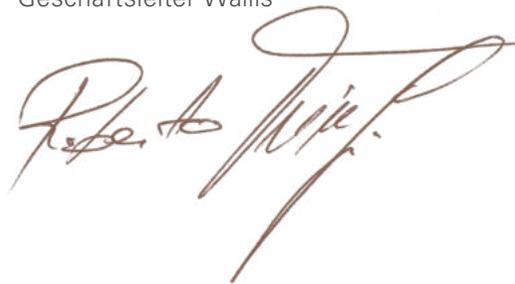


WIR STEHEN FÜR QUALITÄT

Der Besitz einer Liegenschaft stellt ein ausserordentliches Privileg dar. Die damit verbundenen, von uns erbrachten Dienstleistungen erfordern Fingerspitzengefühl, ein hohes Mass an Professionalität sowie überdurchschnittliches Engagement.

Das Vertrauen unserer Auftraggeber verpflichtet uns, täglich Höchstleistungen zu erbringen. Die offene und transparente Kommunikation, unser Anspruch an eine hochstehende und optimale Vermarktung sowie ein hohes Ausmass an Verfügbarkeit bezeichnen wir als unsere Stärken.

ROBERTO TRIULZI
Geschäftsleiter Wallis



6

LAGE

8

BESCHRIEB

10

AUSSTATTUNG

12

OBJEKTANGABEN

13

KONDITIONEN

14

IMPRESSIONEN

26

GRUNDRISSPLAN

36

FASSADEN

48

GRUNDBUCHAUSZUG

49

GEBÄUDEVERSICHERUNG

51

DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

53

UNSERE DIENSTLEISTUNG

60

NIEDERLASSUNG

LAGE

VIA CANTONALE 51, 7744 BRUSIO GR

Willkommen im südlichsten Teil des Puschlavs. Campocologno liegt zwischen Brusio und der touristischen italienischen Stadt Tirano direkt an der Grenze.

Das Haus an der Via Cantonale 51 in Campocologno wurde im Jahr 1900 errichtet und liegt nur 400 Meter vor dem Grenzübergang nach Italien. Die nächstgelegene italienische Stadt ist Tirano, die Sie bequem in nur 6 Minuten mit dem Auto erreichen können, um dort exquisite italienische Veltliner-Spezialitäten zu geniessen.

Direkt gegenüber dem Haus befindet sich der Bahnhof, den Sie innerhalb von nur einer Minute zu Fuss erreichen können. Von dort aus bietet sich Ihnen die Möglichkeit, mit dem "Bernina-Express" nach St. Moritz zu fahren und eine spektakuläre Reise über die Schweizer Alpen im Panoramawagen zu erleben. Diese Strecke wurde zum UNESCO-Welterbe erklärt. Alternativ können Sie auch in die andere Richtung nach Italien fahren und einen wunderbaren Tag in der sehenswerten Stadt Tirano verbringen.

Die Lage des Hauses bietet Ihnen somit eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Erkundung der Region. Sie haben sowohl die Vorzüge der Schweiz als auch die Schönheit und Kultur Italiens in kurzer Entfernung zur Verfügung. Ob es darum geht, die köstliche italienische Küche zu probieren, eine beeindruckende Zugfahrt zu unternehmen oder einfach nur die grenzüberschreitende Nähe zu erleben - Sie haben viele Optionen zur Verfügung.

Campocologno ist bekannt für sein eigenes Wasserkraftwerk, wodurch Sie von den niedrigsten Stromkosten profitieren können.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Campocologno mit dem Auto zu erreichen. Von Zürich aus fahren Sie in Richtung Chur und überqueren den Julier- und Berninapass. Von Mailand aus können Sie über Lecco und entlang des Comer Sees nach Sondrio/Tirano fahren. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere dem Bernina-Express, können Sie in 2 Stunden von St. Moritz nach Campocologno gelangen oder in nur 15 Minuten nach Tirano in Italien.

Das Dorf liegt auf einer Höhe von 553 m über dem Meeresspiegel und hat derzeit rund 100 Einwohner. Die Bushaltestelle und der Bahnhof sind bequem zu Fuss in nur 1 Minute erreichbar. Wenn Sie Einkaufsmöglichkeiten in der Schweiz suchen, finden Sie diese etwa 1,2 km entfernt. Wenn Sie nach Tirano in Italien fahren, haben Sie in einem Radius von 3-5 km eine Vielzahl von Supermärkten, Apotheken und gastronomischen Einrichtungen zur Auswahl.

Diese Lage bietet Ihnen die Vorteile einer ruhigen Dorfgemeinschaft in den Schweizer Alpen, gleichzeitig aber auch die Nähe zu den notwendigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten sowohl in der Schweiz als auch in Italien.

Egal, ob Sie in Richtung Norden (Schweiz) oder in Richtung Süden (Italien) fahren, Sie werden von den Sehenswürdigkeiten der umliegenden Ortschaften begeistert sein. Es gibt zahlreiche Ausflugs- und Wandermöglichkeiten, die sowohl im Winter als auch im Sommer eine grosse Vielfalt und Abwechslung bieten. Ganz gleich, ob Sie die Natur erkunden, kulturelle Erlebnisse suchen oder einfach die landschaftliche Vielfalt geniessen möchten, diese Region bietet Ihnen das Beste aus beiden Welten.

BESCHRIEB

DES MEHRFAMILIENHAUSES

In der charmanten Gemeinde Brusio, nur wenige Minuten von der italienischen Grenze entfernt, steht Ihnen dieses historische Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 in Campocologno zum Verkauf.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit ein stilvoll eingerichtetes Beauty Center, während die beiden oberen Etagen (1. OG und 2. OG) zurzeit unbewohnt sind. Das Dachgeschoss sowie das angrenzende Lagerhaus bieten grosses Potenzial für einen Ausbau. Obwohl das Mehrfamilienhaus eine Sanierung benötigt, birgt es einen kostbaren Schatz - den Keller. Der Keller behält sowohl im Winter als auch im Sommer eine konstante Temperatur und kann zu einem einzigartigen Juwel ausgebaut werden, ähnlich wie die anderen Stockwerke.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung. Mit etwas Renovierungsaufwand können Sie die verschiedenen Etagen nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen umgestalten. Ob Sie es als Wohnhaus für mehrere Familien, als gemütliches Bed & Breakfast oder für andere gewerbliche Zwecke nutzen möchten, liegt ganz bei Ihnen.

Der Besitz einer Immobilie in der Nähe der italienischen Grenze in der Schweiz kann verschiedene Vorteile bieten.

Geografische Nähe: Die Nähe zur italienischen Grenze ermöglicht Ihnen eine einfache und schnelle Erreichbarkeit Italiens. Dies kann von Vorteil sein, wenn Sie geschäftliche Beziehungen, Freunde oder Familie in Italien haben oder einfach die italienische Kultur, Küche und Landschaft geniessen möchten.

Tourismus und Erholung: Die Schweiz und Italien sind beide beliebte Reiseziele für Touristen. Wenn Ihre Immobilie in der Nähe der Grenze liegt, können Sie potenziell von touristischen Aktivitäten profitieren. Zum Beispiel könnten Sie Ihr Haus als Ferienwohnung vermieten oder es als Ausgangspunkt für Ausflüge in die Schweiz und nach Italien nutzen.

Kultureller Austausch: Die Grenzregion bietet Möglichkeiten für kulturellen Austausch und internationale Zusammenarbeit. Sie könnten von einer multikulturellen Umgebung profitieren und in Kontakt mit Menschen aus verschiedenen Ländern kommen.

Arbeitsmöglichkeiten: Wenn Sie in der Nähe der Grenze wohnen, könnten Sie möglicherweise von grenzüberschreitenden Arbeitsmöglichkeiten profitieren.

Investitionspotenzial: Immobilien in Grenznähe können auch für Investoren attraktiv sein. Die steigende Nachfrage nach Immobilien in beliebten touristischen Regionen kann zu einer Wertsteigerung der Immobilie führen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses historische Mehrfamilienhaus im Rahmen eines persönlichen Rundgangs präsentieren zu dürfen und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.



AUSSTATTUNG

BÖDEN

Wohnräume	Holz Naturstein
Zimmer	Parkett
Nasszellen	Keramikplatten

DIVERSES

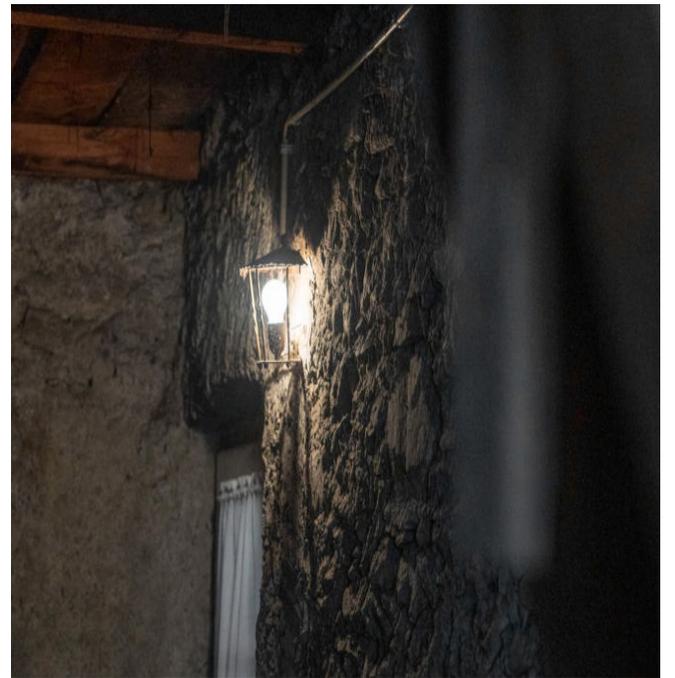
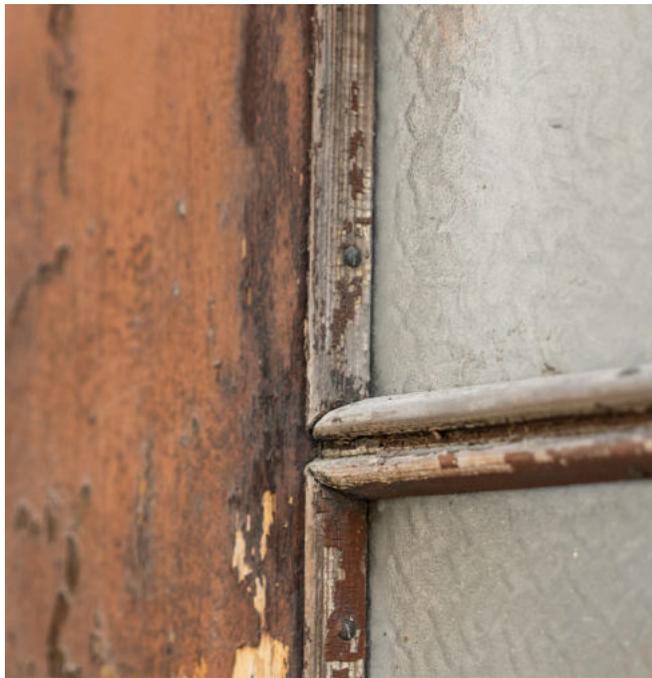
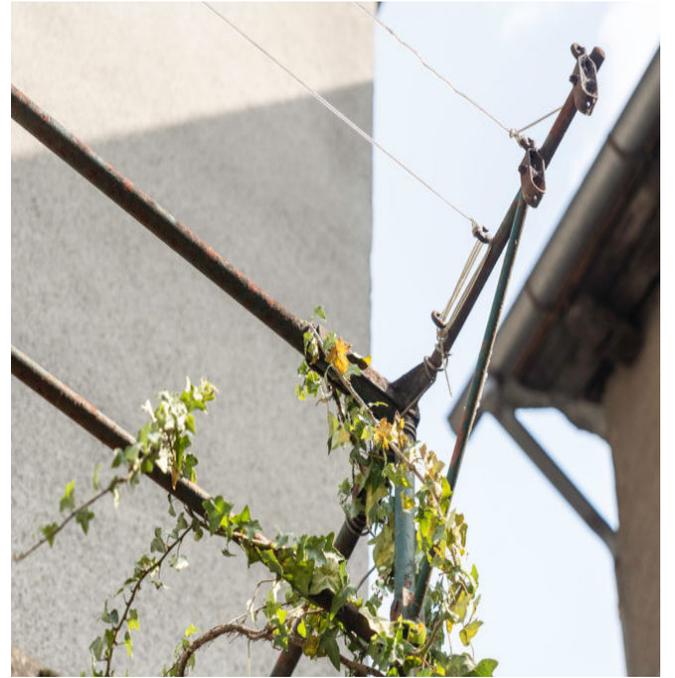
Fenster	Holz
Beschattung	Fensterläden aus Holz
Wärmeverteilung	Elektrisch
Keller	Stein

WÄNDE

Wohnräume	Verputz
Zimmer	Verputz
Nasszellen	Keramikplatten

KÜCHE

Kochfeld	Herdplatten
Dunstabzug	Kopfhaube
Arbeitsfläche	Laminat



OBJEKTANGABEN

 Objektart	MFH / Lagerhaus
 Geschossbezeichnung	Keller, EG, 1.OG, 2.OG, Dachg.
 Aussicht	Bergsicht
 Baujahr	1900
 Renovierungen	keine
 Objektzustand	renovationsbedürftig
 Raumhöhe	2.50 m - 2.80 m
 Parkplatz	1 Aussenparkplatz / ausbaubar

 Nutzfläche	ca. 445.52m ²
 Aussenbereiche	ca. 65.68m ²
 Kubatur	1208m ³ und 246m ³ Lagerhaus
 Grundstückfläche	158m ²
 Heizung	Elektrisch
 Fassade	Spritzputz

KONDITIONEN

	Antritt	Nach Vereinbarung
	Kaufpreis	CHF 140'000.-
	Handänderungskosten	zu Lasten Käuferschaft
	Steuersatz (Stand 2023)	85%

NEBENKOSTEN

JÄHRLICH

Wasser	CHF 90.-
Strom	CHF 60.- + cts./kWh 10.40
Abfall	CHF 81.-
Abwasser	CHF 340.-

IMPRESSIONEN





















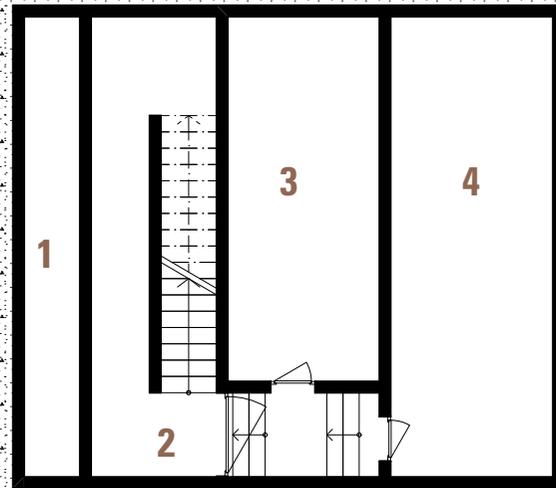




GRUNDRISSPLAN

KELLER

1	Kammer	8.19m ²
2	Gang	21.82m ²
3	Keller I	17.65m ²
4	Keller II	23.83m ²
Nutzfläche		71.49m ²

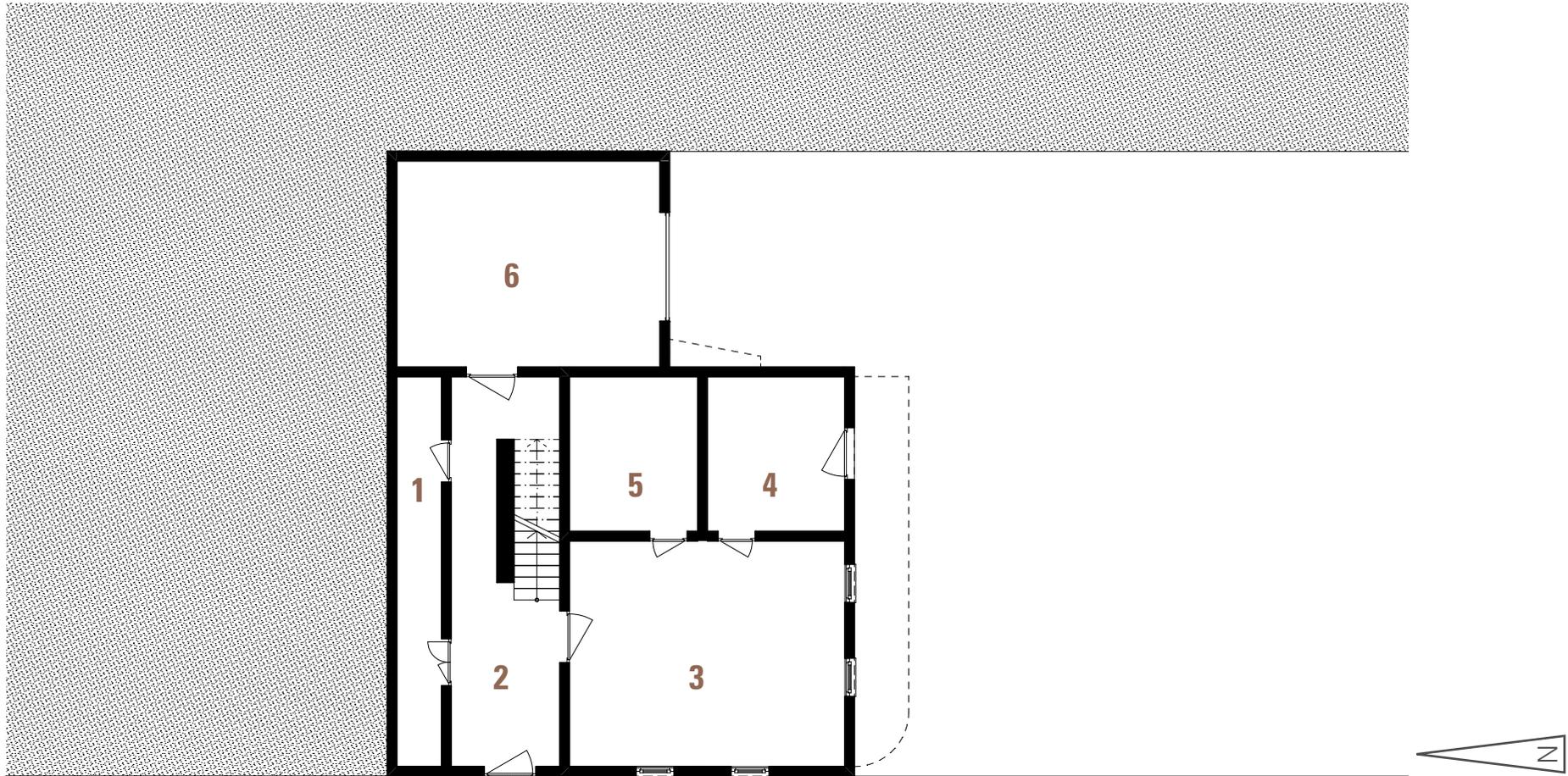


HINWEIS

Abbildung nicht massgetreu

ERDGESCHOSS

1	Kammer	7.78m ²
2	Gang	14.49m ²
3	Zimmer I	27.63m ²
4	Zimmer II	9.46m ²
5	Zimmer III	8.84m ²
6	Garage	24.12m ²
	Nutzfläche	92.32m ²
	Aussenfläche	65.68m ²

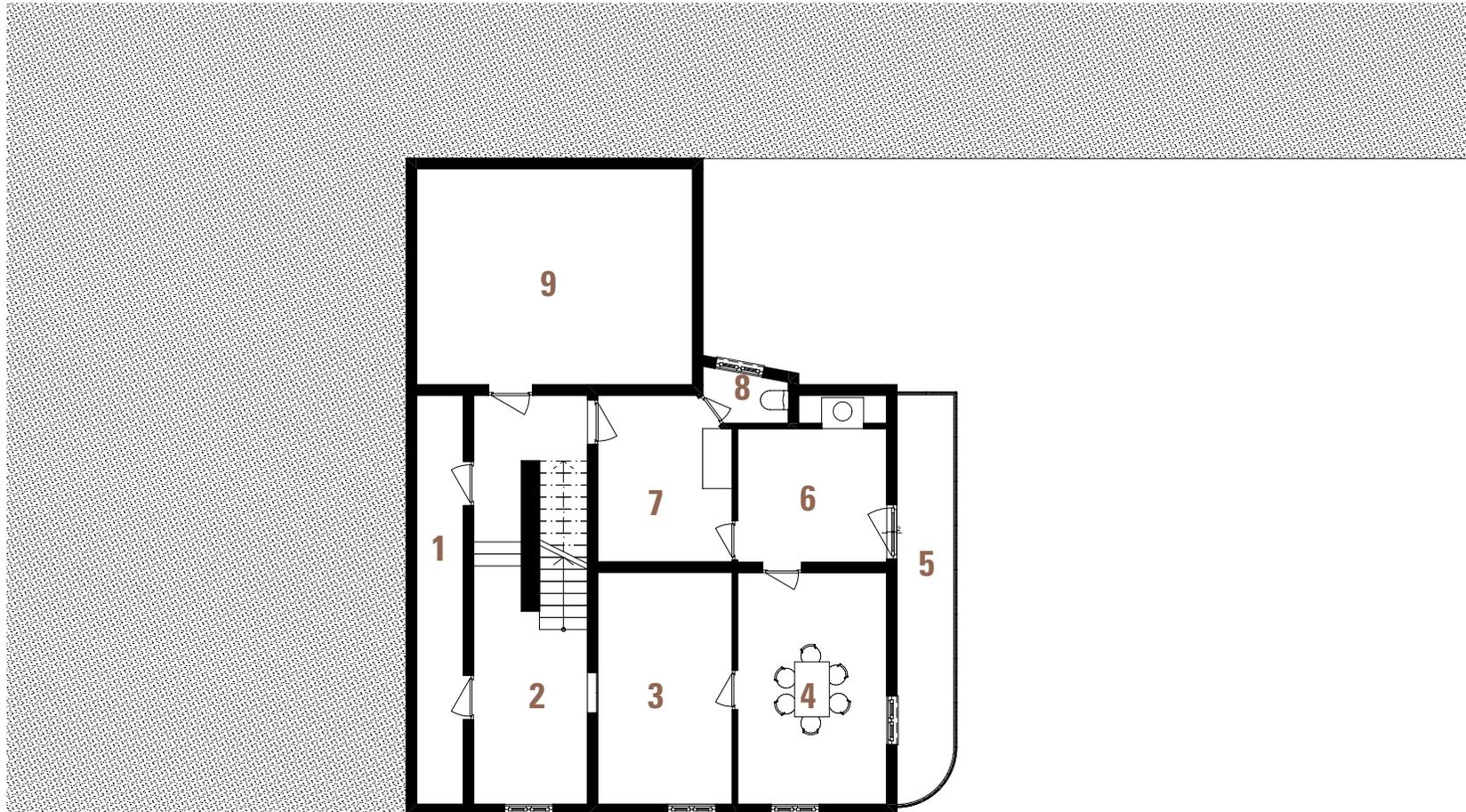


HINWEIS

Abbildung nicht massgetreu

1. OBERGESCHOSS

1	Kammer	3.5m ²
2	Gang	2.9m ²
3	Zimmer	3.0m ²
4	Essen	9.4m ²
5	Balkon	6.9m ²
6	Wohnen	8.0m ²
7	Küche	6.6m ²
8	Bad	1.59m ²
9	Lager	24.12m ²
	Nutzfläche	100.56m ²



HINWEIS

Abbildung nicht massgetreu

2. OBERGESCHOSS

1	Kammer	7.78m ²
2	Gang	14.49m ²
3	Zimmer	9.93m ²
4	Essen	9.65m ²
5	Balkon	4.08m ²
6	Zimmer	8.09m ²
7	Küche	4.68m ²
8	interner Gang	7.14m ²
9	Bad	3.42m ²
10	Lager	24.12m ²
	Nutzfläche	93.68m ²

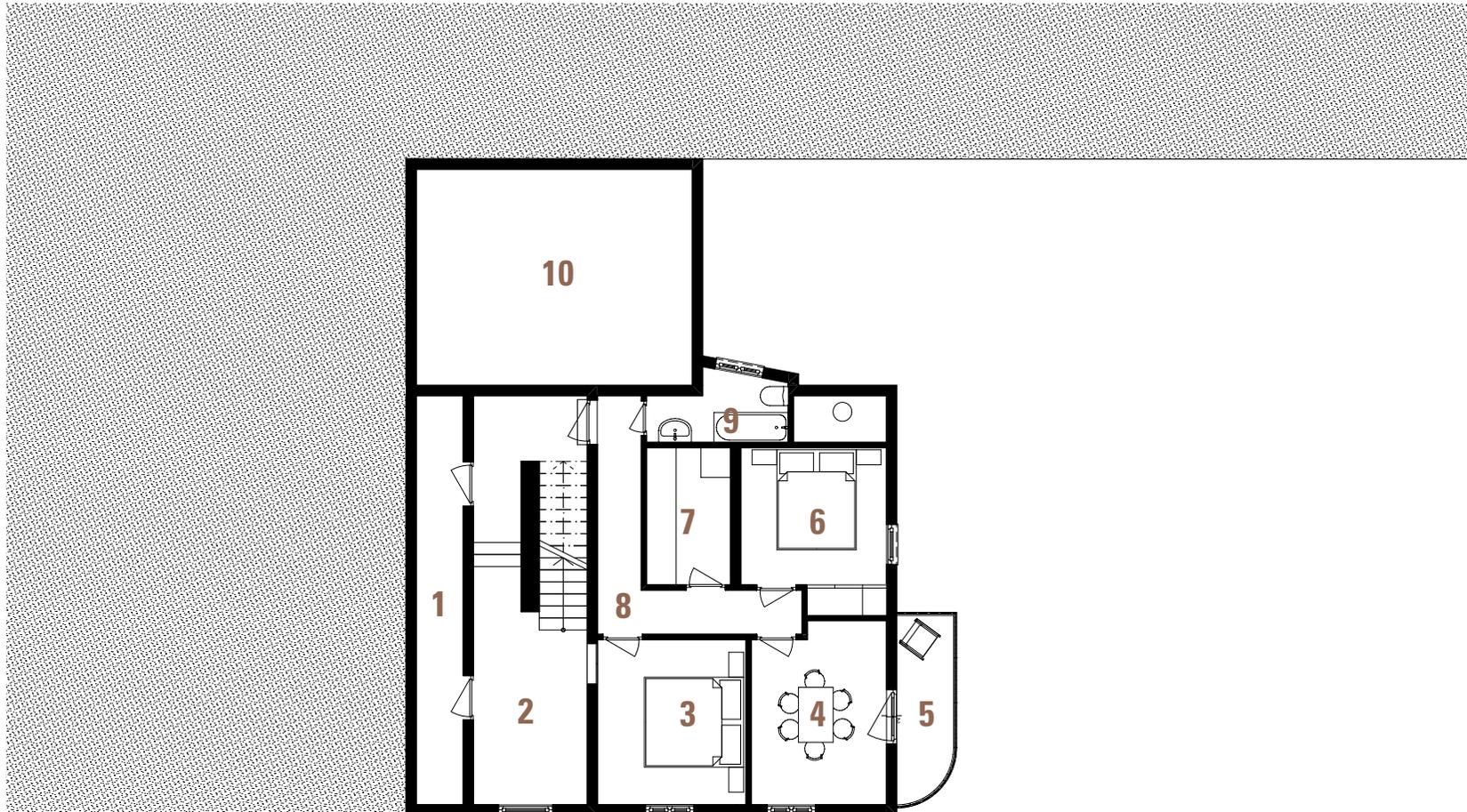
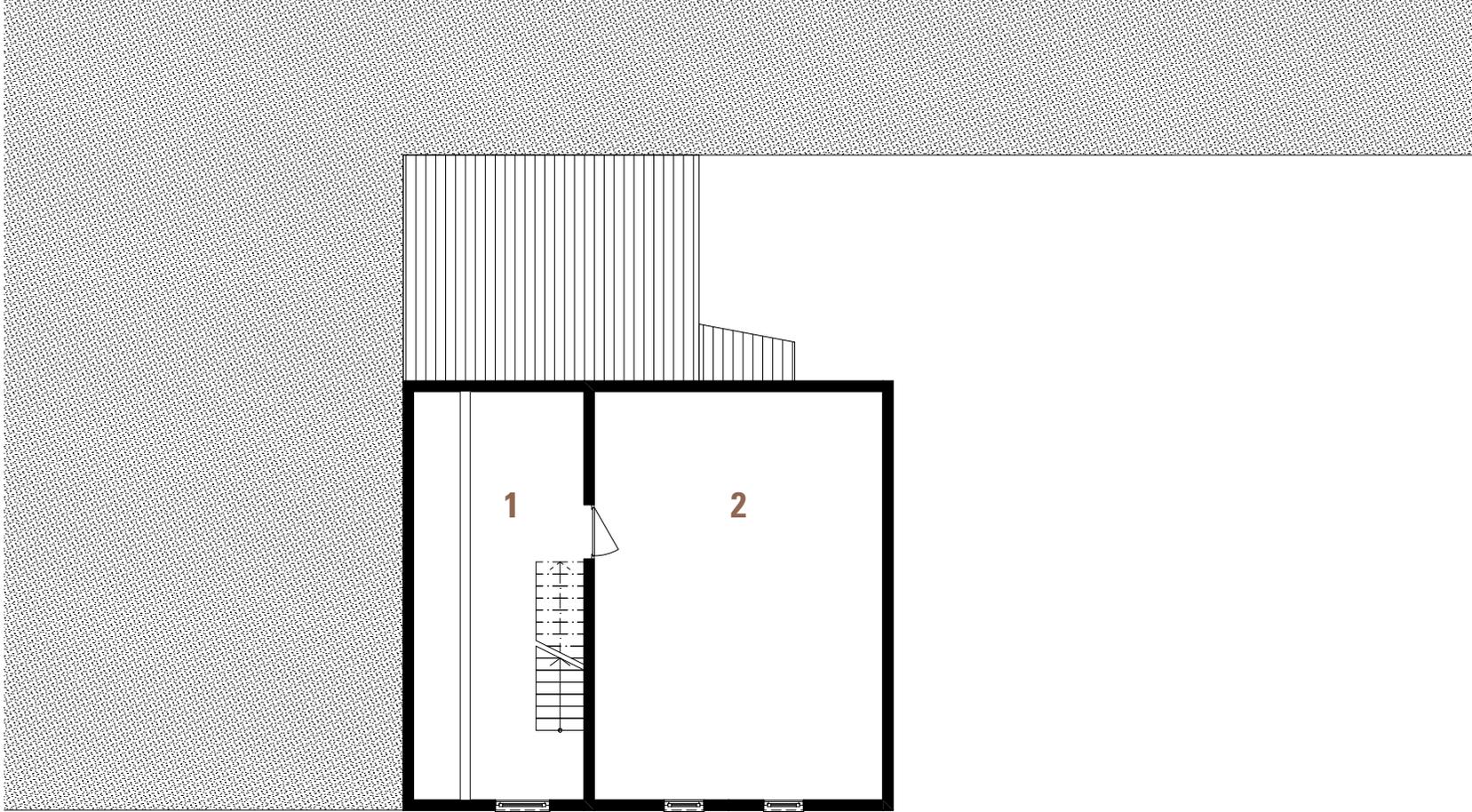
**HINWEIS**

Abbildung nicht massgetreu



DACHGESCHOSS

1	Gang	14.49m ²
2	Mansarde	72.98m ²
	Nutzfläche	87.47m ²



HINWEIS
Abbildung nicht massgetreu

FASSADEN

36



OSTFASSADE & SCHEUNE

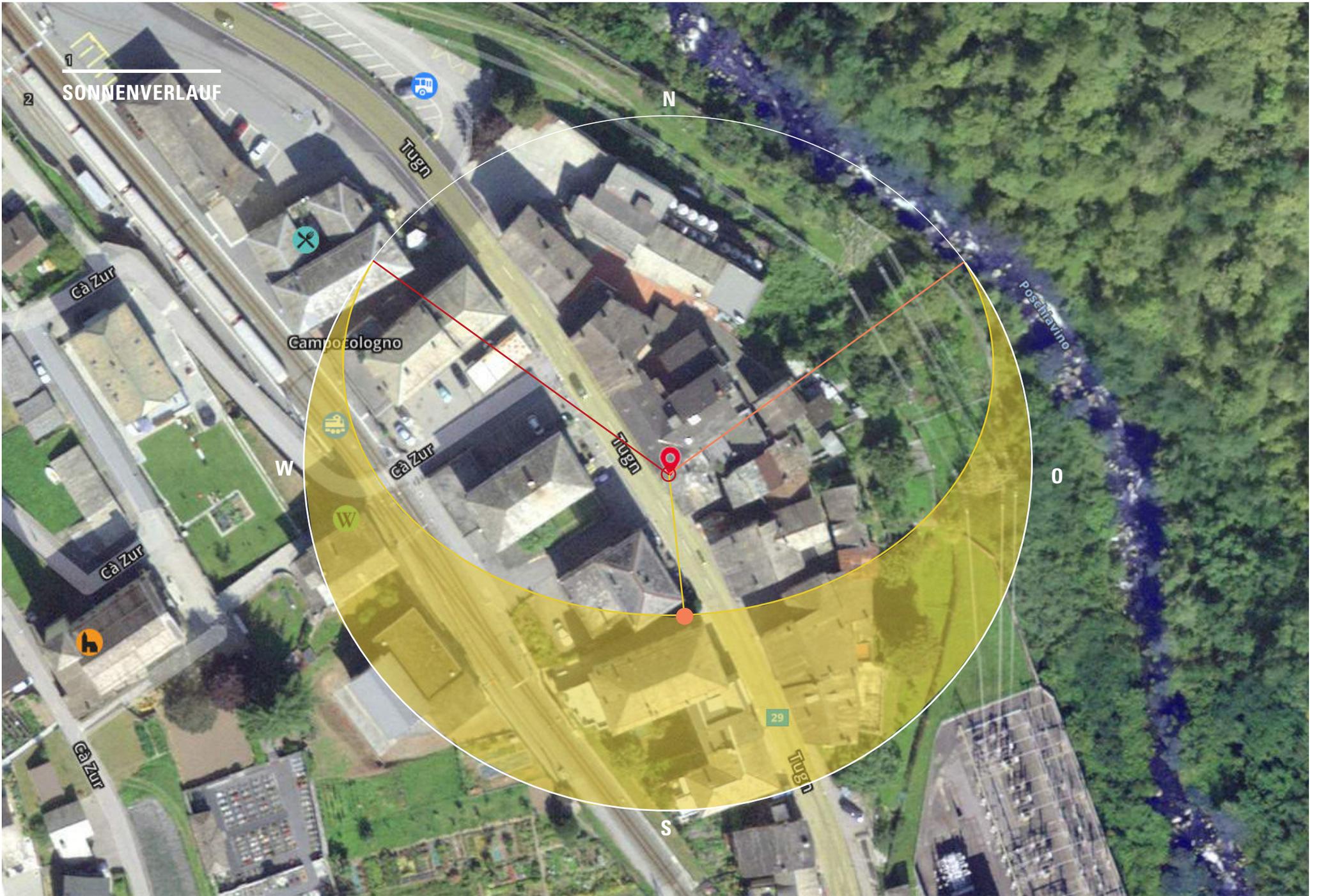


SÜDFASSADE



WESTFASSADE





1
2
SONNENVERLAUF

N

O

W

S

40

Campotollegno

Poschiavino

Cà Zur

Cà Zur

Tugn

29

Tugn

Cà Zur

Cà Zur

GALERIE









44







46





GRUNDBUCHAUSZUG



Ufficio del Registro fondiario Valposchiavo

Via da Clait 2

7742 Poschiavo

E-Mail: moreno.isepponi@poschiavo.ch Tel.: 081/8390315

Estratto dal registro fondiario

Registro fondiario di Brusio

Proprietario(i)

anticipo ereditario 05.05.2004 Documento 42B

Fondo no. 2123

piano 25, Campocologno

158 m², superficie totale

magazzino no. d'ass. 120.43

casa d'artigianato con appartamento no. d'ass. 120.51

ulteriore pavimentazione

No. mut. 1, 22.03.1993 Documento 28B

Menzioni

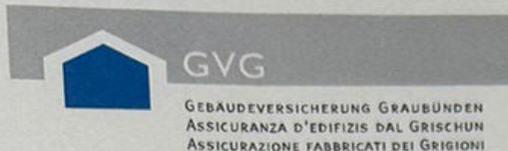
Fondo raggruppato

22.03.1993 Documento 28B, ID 1416.0

Annotazioni

nessuna iscrizione

GEBÄUDEVERSICHERUNG



Responsabile
Assicurazione

T diretto +41 (0)81 258 90 10
versicherung@gvg.gr.ch

Ottostrasse 22, 7001 Coira
T diretto +41 (0)81 258 90 00
info@gvg.gr.ch, www.gvg.gr.ch

Coira, 30.01.2019

Polizza 120-02123

Rilasciata in seguito a: adeguamento dell'indice
Panoramica dei fabbricati assicurati e degli oggetti non assicurati

Fondo

Comune:	Brusio	Fondo:	120-02123
		EGRID:	
Proprietario/a:	[REDACTED]		
Amministrazione:	[REDACTED]		

Panoramica dei fabbricati assicurati

120-0043 – Magazzino, Campocologno

Valore di assicurazione:	CHF 34'990	Classe fabbricati:	A
Anno di costruzione:	1900	Tipo di assicurazione:	valore attuale
Volumetria:	246 m ³	Data della valutazione:	14.03.2017

120-0051 – Casa d'artigianato con appartamento, Via Cantonale 51

Valore di assicurazione:	CHF 229'083	Classe fabbricati:	A
Anno di costruzione:	1900	Tipo di assicurazione:	valore attuale
Volumetria:	1'208 m ³	Data della valutazione:	14.03.2017

Il valore a nuovo corrisponde alle spese necessarie per la costruzione nello stesso luogo di un fabbricato uguale per genere, dimensioni e strutturazione.

**IHNEN GEFÄLLT
DAS OBJEKT?**

**WIR HELFEN
IHNEN WEITER**

DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

1 - BESICHTIGUNG

Kontaktieren Sie uns telefonisch oder schriftlich per E-Mail für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Mit unserem Fachwissen können wir Ihnen das ganze Potenzial der Liegenschaft aufzeigen.

2 - ANGEBOT

Machen Sie uns ein schriftliches Angebot mit einer Finanzierungsbestätigung eines Schweizerischen Hypothekarinstituts. (Beachten Sie hierbei die Konditionen auf Seite 13)

Sie möchten bei der Suche nach einem geeigneten Finanzierungsinstitut unterstützt werden - gerne helfen wir Ihnen dabei und finden für Sie das passende Kreditinstitut und vorteilhafte Zinskonditionen.

3 - KAUFZUSAGE (RESERVATION)

Nach beidseitiger Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird eine erste Anzahlung fällig und die Liegenschaft wird für Sie reserviert.

4 - BEURKUNDUNG

Beim Notar wird der definitive Kaufvertrag unterzeichnet. In diesem Vertrag werden sämtliche Modalitäten wie Eigentumsübertrag und Kaufpreiszahlung geregelt.

5 - SCHLÜSSELÜBERGABE

An diesem Datum gehen Nutzen und Gefahr an Sie über. Ab hier entscheiden Sie über die Zukunft Ihres Objektes.



**SIE WOLLEN
EINE IMMOBILIE
VERKAUFEN?**

**WIR BERATEN SIE
SEHR GERNE**

UNSERE DIENSTLEISTUNG

SIE WOLLEN DEN MARKTWERT IHRER IMMOBILIE KENNEN?



KOSTENLOSE ERSTEINSCHÄTZUNG

Jede Immobilie ist ein Unikat. Schon deshalb empfiehlt sich als Basis der Bewertung ein umfassender Augenschein vor Ort. Er ist kostenlos und verpflichtet Sie zu nichts.

DETAILLIERTER VERKAUFSPROZESS

Von der fundierten Bewertung über die perfekte Inszenierung und Vermarktung Ihrer Liegenschaft sowie den professionellen Dialog mit Kaufinteressierten bis zur Schlüsselübergabe tun wir alles, um Ihrem Vertrauen in uns gerecht zu werden.

ZUFRIEDENE KUNDEN

LOBENDE WORTE TUN GUT, SIE MOTIVIEREN UND SIE VERPFLICHTEN

«Der Verkauf wurde äusserst speditiv, erfolgreich und somit in kürzester Zeit abgewickelt. Vom ersten Gespräch, über die Besichtigungstermine mit den potenziellen Interessenten bis hin zur Beurkundung beim Notar, verlief alles professionell, zuverlässig und zu meiner vollsten Zufriedenheit! Ich würde mich mit dem Verkauf einer Liegenschaft jederzeit wieder an die Immoseeker wenden.»

T. MÜHLEMANN

«Das Immoseeker-Team hat uns mit viel Engagement und Sympathie unterstützt und begleitet von der ersten Hausbesichtigung bis schliesslich zum Kauf und der Übergabe des Objekts! Wir sind sehr zufrieden, die Kommunikation war unkompliziert und zuverlässig. Tolle Arbeit, vielen Dank!»

M. ARNEBERG

«Ich habe von der Firma IMMOSEEKER ein Gesamtpaket erhalten, das den Verkauf meines Hauses extrem rasch und einfach gestaltete. Darin enthalten war nicht nur die professionell erstellte Verkaufsdokumentation sowie der tolle Internetauftritt, sondern auch die Kontakte zur Notarin, einem zuverlässigen Umzugs- und Reinigungsunternehmen. Ich fühlte mich mit der kompetenten, freundlichen Begleitung sehr wohl und schätzte es sehr, dass ich stets laufend informiert wurde. Daher möchte ich die Firma IMMOSEEKER wärmstens mit 5 von 5 ***** weiterempfehlen.»

M. SCHIESSER

REKORDVERDÄCHTIGE LEISTUNG

FACTS & FIGURES, DIE EINE GUTE FIGUR MACHEN

1'126 VERKAUFSOBJEKTE

Nach so vielen Vermarktungen wissen wir, worauf es ankommt. Wir kennen die Abläufe, die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die emotionalen Aspekte - und wir achten auf jedes Detail. Ein Blick auf unsere erfolgreich abgeschlossenen Transaktionen gibt uns die Bestätigung, auf dem richtigen Weg zu sein.

97% ABSCHLUSSRATE

Motivation, Kompetenz, Erfahrung, Vernetzung: An diesen Faktoren lässt sich festmachen, weshalb wir rekordverdächtig viele Verkaufsaufträge erfolgreich zu Ende führen. Was wir tun, tun wir engagiert, mit Know-How und Überzeugung.

22 SPEZIALISTEN

Wir sind engagierte, erfahrene Immobilienprofis und gehen täglich mit Enthusiasmus ans Werk. Wir beraten und begleiten unsere Kunden so, wie wir selbst begleitet und beraten werden möchten. Anders formuliert: Bei IMMOSEEKER setzen sich Immobilien-Profis mit 100%-igem Engagement für Ihr Anliegen ein.

IMMOSEEKER TEAM



JÉRÔME RÜFENACHT

Geschäftsleiter Bern,
Seeland & Teilhaber



MICHAEL KÄMPF

Geschäftsleiter Zürich
& Teilhaber



PHILIPPE FURRER

Akquisition/Verkauf
Bern, Seeland &
Teilhaber



FLAVIO FRUTIG

Geschäftsleiter
Jurasüdfuss, Mittelland &
Teilhaber



THOMAS FURRER

Geschäftsleiter Berner
Oberland, Akquisition/
Verkauf Bern, Seeland



ROBERTO TRIULZI

Geschäftsleiter Wallis



MIRCO TRIULZI

Geschäftseiter
Oberer Zürichsee



CHIARA BIASUTTI

Immobilienverkauf



STEFAN OBERLI

Immobilienverkauf



LISA KÄLIN

Immobilienverkauf



JAN HADORN

Immobilienverkauf



YANNICK ZÜRCHER

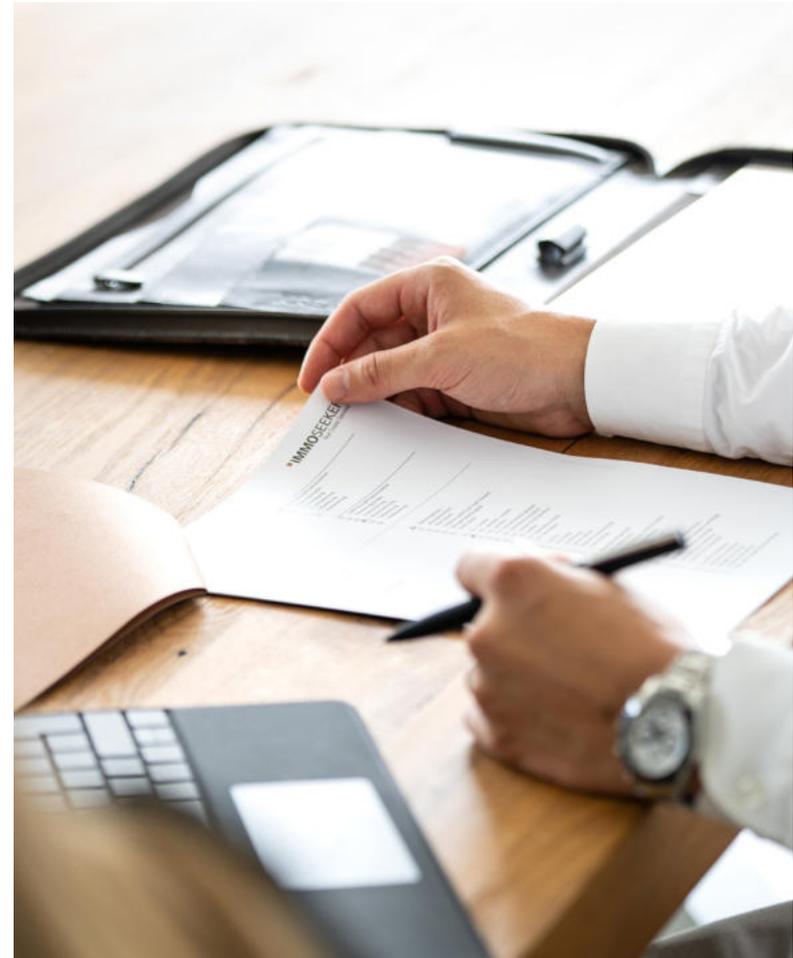
Immobilienverkauf

IHR PERSÖNLICHES FEEDBACK

IHRE MEINUNG IST UNS WICHTIG

Wir freuen uns über Ihr Feedback und Ihre Weiterempfehlung an Freunde und Familie.

SCANNEN UND BEWERTEN



ERGÄNZENDE UNTERLAGEN

58



Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins sowie für ergänzende Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich, Ihnen die Liegenschaft im Fieschertal persönlich zeigen zu dürfen.

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

BESICHTIGUNG

Die IMMOSEEKER AG ist alleinige Beauftragte für den Verkauf dieser Liegenschaft. Das selbständige Betreten des Objektes oder die direkte Kontaktaufnahme mit der Eigentümerschaft ist zu unterlassen. Besichtigungen sowie Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich über die IMMOSEEKER AG geführt.

VERBINDLICHKEIT

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, dienen der allgemeinen Information, erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Abweichungen bleiben vorbehalten. Der Inhalt dieser Dokumentation ist nicht Bestandteil bzw. Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung. Ein zwischenzeitlicher Verkauf bleibt vorbehalten.

COPYRIGHT

Die vorliegende Dokumentation ist Eigentum der IMMOSEEKER AG und darf weder kopiert noch abgeändert werden. Die Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen ausschliesslich mit unserer Zustimmung weitergegeben werden.

AUSSCHLUSS DRITTANSPRÜCHE

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der IMMOSEEKER AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

NIEDERLASSUNG

WALLIS

KONTAKT

IMMOSEEKER AG
Kantonsstrasse 3
3930 Visp - Eyholz

ROBERTO TRIULZI

+41 (0)79 300 34 44

roberto.triulzi@immoseeker.ch

immoseeker.ch



QR-Code scannen
und Kontakt speichern.



WALLIS

Kantonsstrasse 3
3930 Visp - Eyholz VS
Tel. +41 (0)79 300 34 44

JURASÜDFUSS

Bielstrasse 1
2543 Lengnau BE
Tel. +41 (0)32 323 99 11

MITTELLAND

Striegelstrasse 8
5745 Safenwil AG
Tel. +41 (0)62 558 99 99

ZÜRICH

Soodstrasse 55
8134 Adliswil ZH
Tel. +41 (0)44 260 33 11

BERNER OBERLAND

Schorenstrasse 39
3645 Thun BE
Tel. +41 (0)33 223 66 11

BERN, SEELAND

Bernstrasse 26
3280 Murten FR
Tel. +41 (0)31 755 66 11

OBERER ZÜRICHSEE

Wolleraustrasse 15h
8807 Freienbach SZ
Tel. +41 (0)55 525 54 34

KONTAKT

IMMOSEEKER AG

Kantonsstrasse 3

3930 Visp - Eyholz

immoseeker.ch

Tel. +41 (0)79 300 34 44