

VERKAUF

4.5 Zimmer-Wohnung

7000 Chur







So könnte Ihr Wohnzimmer aussehen (Visualisierung)

**Adresse**

Fliederweg 11, 7000 Chur

**Grundstück-Nr.**

4845

**Eigentumsart**

Stockwerkeigentum (nicht im Baurecht)

**Verkaufsobjekt**

- 4.5 Zimmer-Wohnung  
- 2 Kellerabteile

**Flächen**

78 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
4.50 m<sup>2</sup> Balkonfläche

**Geschoss**

Hochparterre

**Wertquote**

56/1000

**Räume zur Mitbenutzung**

Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum

**Baujahr**

1956

**Heizung**

Erdgas

**Anstehende Sanierungen**

Sanierung Sanitärleitung im Jahr 2024

Entstehende Kosten für die zu verkaufende Wohneinheit: ca. CHF 50'000.00

**Renovationen Jahreszahlen ungefähr**

1996 Fenster  
2000 Balkon / Fassade  
2010 Ersatz Heizung

**Lift vorhanden?**

Nein

**Anzahl Wohnungen**

16

**Jährliche Nebenkosten (3-Jahres-Schnitt)**

CHF 3'665.50  
inkl. Einlage in Erneuerungsfonds

**Stand Erneuerungsfonds per 31.12.2022**

CHF 77'965.79 Haus  
CHF 7'664.55 Garagen-Boxen

**Lift vorhanden?**

Nein

**Wohnung vermietet?**

Nein

**Verkaufspreis**

CHF 545'000.00

**Eigentumsübertragung**

Nach Vereinbarung

Kurz und kompakt:  
Die wichtigsten Daten auf einen Blick.



# Die Wohnung: Nach Ihren Bedürfnissen gestalten.

Nutzen Sie die Möglichkeit für den Kauf einer 4.5 Zimmer-Wohnung in Chur und gestalten Sie sie ganz nach Ihren Vorstellungen. Mit ihrem erheblichen Ausbaupotenzial bietet diese Wohnung die Freiheit, ob Sie eine behutsame Modernisierung oder eine umfassende Renovierung bevorzugen. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr eigenes neues Zuhause oder ein lukratives Renditeobjekt nach Ihren individuellen Wünschen zu formen.

## Ausbaustandard aktuell

### Bodenbelag

Teppich in 2 Schlafzimmer  
Parkett in Korridor, Essbereich und Wohnzimmer  
Laminat in Schlafzimmer  
PVC in Küche

### Heizverteilung

Radiatoren

### Badezimmer mit Fenster

Badewanne / WC

### Fenster

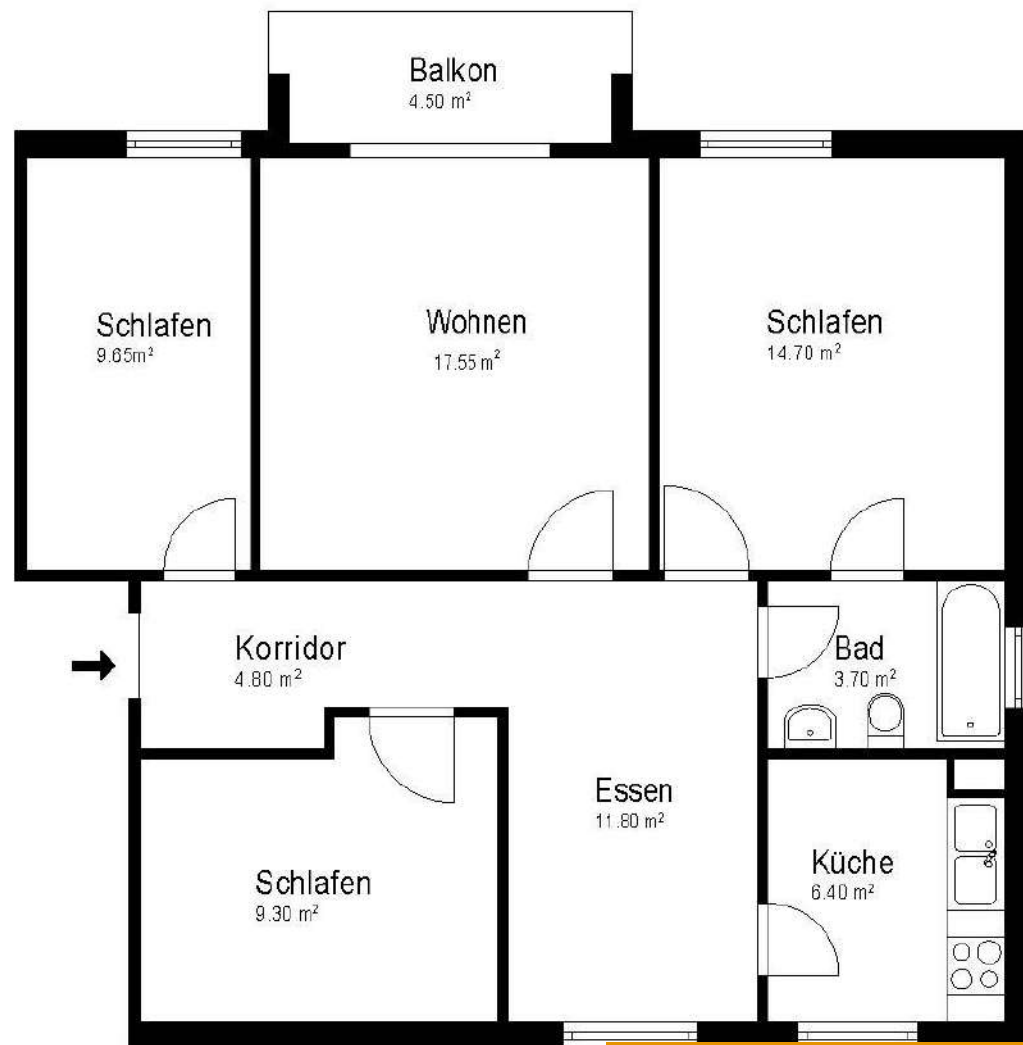
3-fach-Verglasung, 1996

### Wandbeläge

Tapete in 2 Schlafzimmer  
Platten in Badezimmer und teilweise in Küche  
Verputz in restlicher Wohnung

### Küche

Glaskeramikkochfeld, Kühlschrank, Backofen und Waschmaschine. Kunstharzabdeckung.



Grundriss 4.5 Zimmer-Wohnung



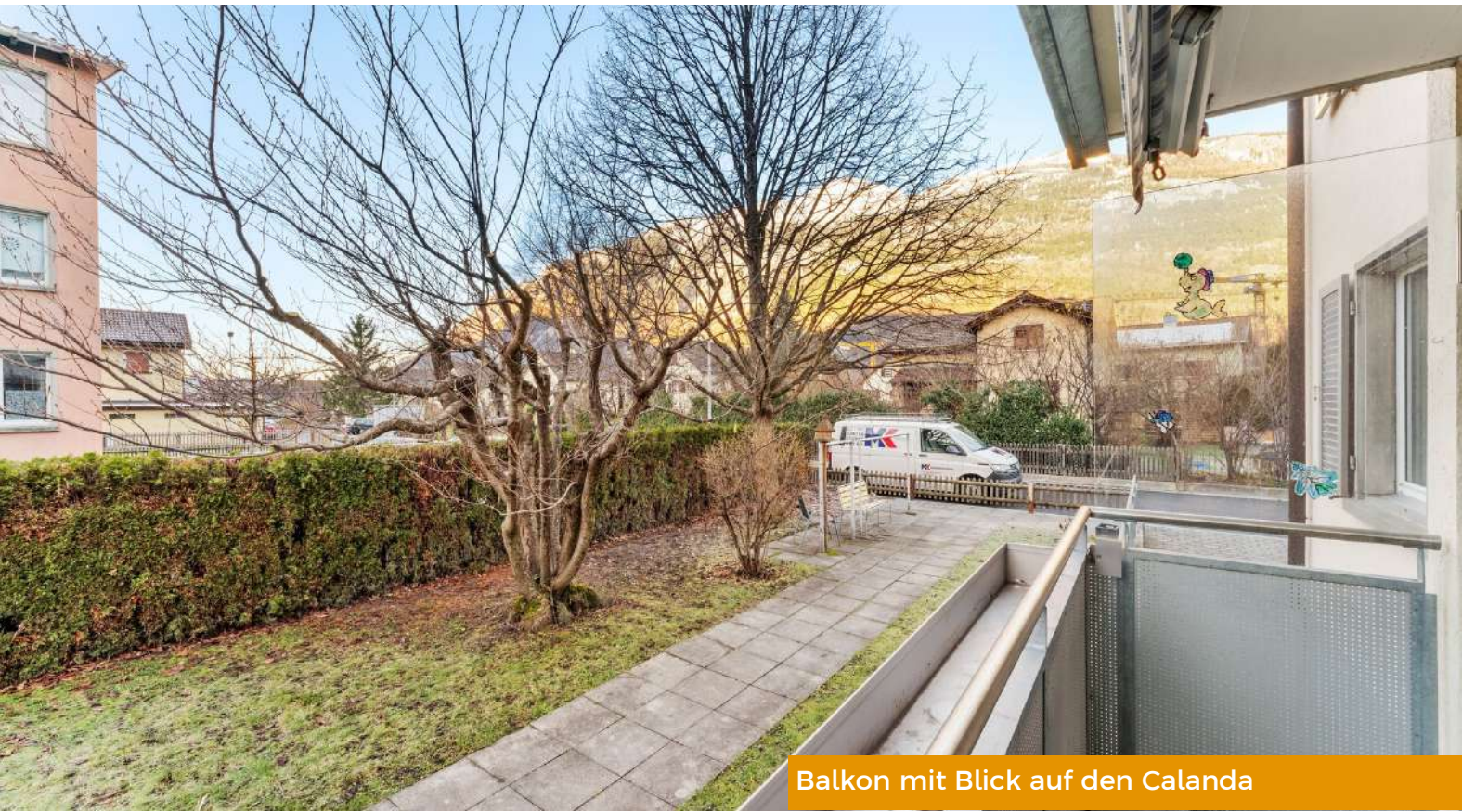
Eingangsbereich mit Einbauschränken



Wohnzimmer



# Impressionen: Vorfreude garantiert.



Balkon mit Blick auf den Calanda



Separater Essbereich



Sonne von morgens bis abends



Wohnzimmer abtrennbar





Küche



Schlafzimmer mit Laminatboden



Badezimmer



Schlafzimmer mit Teppich und Tapeten





### In der Nähe meiner Wohnung

Coop / Migros	500 Meter
Lidl	750 Meter
Kindergarten Herold	280 Meter
Primarschule Herold	280 Meter
Oberstufe Florentini	230 Meter
Bushaltestelle	230 Meter
Hauptbahnhof Chur	850 Meter
Bergbahnen Brambrüesch	1'300 Meter

### In der Nähe von Chur

Standort	Auto	ÖV
Flims	20 Minuten	35 Minuten
Arosa	49 Minuten	60 Minuten
Lenzerheide	28 Minuten	43 Minuten
Davos	53 Minuten	1 h 40 Minuten
Zürich	1 h 24 Minuten	1 h 32 Minuten
Tessin	1 h 44 Minuten	2 h 8 Minuten

### Chur in Zahlen

- 88 % Steuerfuss
- Rund 40'000 Einwohner
- 585 bis 2'805 Meter über Meer
- Älteste Stadt der Schweiz
- 5'426 ha Gemeindefläche
- 3'745 Arbeitsstätten
- Mineralwasserreichstes Gebiet der Schweiz nebst Nordjura
- Mit 130 Restaurants das dichteste Beizen-Netz der Schweiz

### Vorteile Leben in Chur

- Attraktive Bildungsangebote
- 3 Hochschulen
- Diverse Arbeitsplatzmöglichkeiten
- Naherholungsgebiete am Stadtrand
- Eigenes Skigebiet in Chur
- Grosse Skigebiete in der Nähe
- Diverse Sport- und Kulturvereine
- Sehr gutes ÖV-Netz
- Schnelle Erreichbarkeit zu weiteren Grosstädten



**Chur:**  
Leben in der Alpenstadt.

# Konditionen und Kontakt: Wir freuen uns auf Sie.

## Verkaufspreis

CHF 545'000.00      Wohnung

## Nebenkosten Verkauf

Handänderungssteuer	2.00 %
Erstellung Kaufvertrag	0.10 %
öffentliche Beurkundung	0.10 %
Eintragung Grundbuch	0.10 %
<b>Total Prozentsatz vom Verkaufspreis</b>	<b>2.30 %</b>
<b>Anteil Käufer</b>	<b>1.15 %</b>
<b>Anteil Verkäufer</b>	<b>1.15 %</b>

*Allfällige Kosten wie Eintragung Grundpfandrecht gehen zu Lasten des Käufers.*

## Verkaufsablauf

- Besichtigung des Objektes
- Zugang zu den erweiterten Unterlagen
- Kaufentscheidung
- Unterzeichnung Kaufvertrag

## Kontakt



Fabio Deflorin  
081 377 70 12  
fabio.deflorin@deflorin-ag.ch

*Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit sämtlicher erteilten Informationen wird keine Haftung übernommen und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Bei Käufervermittlungen durch Dritte besteht kein Provisionsanspruch.*