

## Verkaufsdokumentation

### Inhalt

Kurzbeschrieb .....	1
Grundlagen.....	1
Bauernhof am Dorfplatz von Scharans .....	2
Scharans .....	2
Grundstück/Gebäude.....	5
Geschichte/Bestandesaufnahme .....	6
Rahmenbedingungen .....	6
Pläne 1940 Grundrisse – Erdgeschoss.....	7
Pläne 1940 Grundrisse – Obergeschoss.....	8
Pläne 1940 Schnitt.....	9

### Kurzbeschrieb

Zum Verkauf steht die Liegenschaft am Dorfplatz von Scharans mit 1006 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft ist zurzeit nicht bewohnbar und steht leer. Der Verkaufspreis ist 1,144 Mio CHF.

Es ist möglich die Liegenschaft unter mehreren Parteien aufzuteilen. Ebenso besteht die Möglichkeit zusätzlich Landwirtschaftsland und ein Maisensäss zu erwerben.

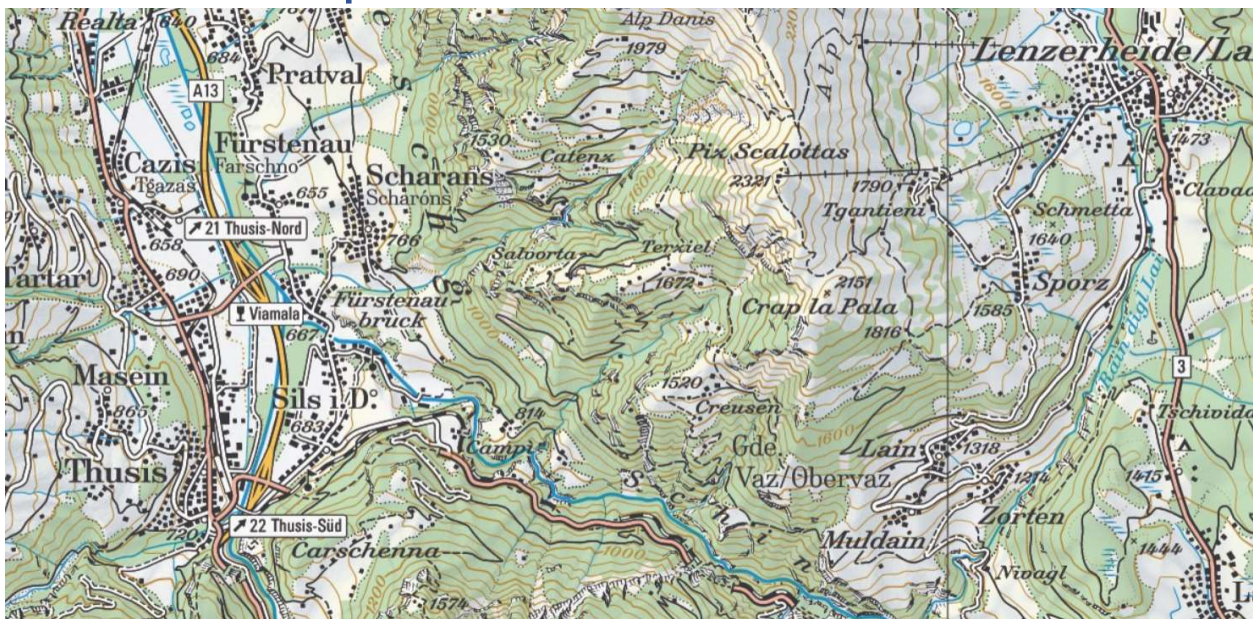
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### Grundlagen

- Amtliche Schätzungen
- Versicherung GVG
- Grundbuchauszug
- Studie Nutzflächen



## Bauernhof am Dorfplatz von Scharans



### Scharans

Das 840 Seelendorf Scharans liegt auf einer Sonnenterrasse, eingebettet in Obst- und Gemüsegärten, am westlichen Fuss der Stätzerhornkette. Scharans gehört zu den wenigen Gemeinden mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung. Es ist im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung. Dank seiner günstigen Lage hat die Einwohnerzahl in den letzten Jahren stark zugenommen. Das Leben der flächenmässig grössten Gemeinde im Domleschg wird geprägt durch die bevorzugte Wohnlage und gute Verkehrsbedingungen.

31.12.2023	839 Einwohner	384 Haushaltungen
Grösster Arbeitgeber:	Wohnheim und Sonderschule Scalottas	200 Angestellt
Verkehrsanbindung:		
ÖV:	morgen ab 5:44 bis Mitternacht, ½ Stundentakt	
	Thusis Bus 10 min	Chur Bus/Bahn 60 min
Auto:	Thusis 4.5 km/7 min	Chur 26 km/25 min
	Lenzerheide 18 km/25 min	Savognin 24 km/30 min
	Splügen 30 km/25 min	Flims-Laax 27 km/28 min





Haus 42



Haus 42



Aussicht Terrasse Haus 42



Aussicht Terrasse Haus 42



Aussicht Terrasse Haus 42



Aussicht Terrasse Haus 42



Dachstock Haus 42



Dachstock Haus 42



Haus 41



Haus 42



Haus 41



Haus 42



Haus 40



Stall 41-A



Stall 41-A



Stall 41-A

## Grundstück/Gebäude

Fravgia 10, 11  
Parzelle 381: 842 m<sup>2</sup>  
Parzelle 382: 164 m<sup>2</sup>

Sumvitg 2;  
Gebäude 40, 41, 41-A:  
Gebäude 42:

Cresta 1, 3  
381 m<sup>2</sup>  
95 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: 383 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 56 m<sup>2</sup>

Parzelle	Adresse		Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Kubatur [m <sup>3</sup> ]	GVG [CHF]	Schätzung [CHF]	Verkaufspreis [CHF]
381			842	3'248		760'000	836'000
	Cresta 1	Wohnhaus 41		868	564'862		
	Cresta 3	Wohnhaus 40		307	268'531		
	Fravgia 10, 11	Stall Crest 41-A		2'073	518'007		
382			164			280'000	308'000
	Somvitg 2	Wohnhaus 42		944	579'960		
<b>Total</b>			<b>1'006</b>	<b>4'192</b>	<b>1'931'360</b>	<b>1'040'000</b>	<b>1'144'000</b>



## Geschichte/Bestandesaufnahme

Die Häusergruppe mit vier Wohnhäusern und einem Stall für Tiere und Heu liegt direkt am Dorfplatz.

Das Terrain steigt nach Süden leicht an und liegt in einer kleinen Mulde, welche nach Norden hin offen ist. Der höchste süd-südwestliche Punkt in der Umgebung ist ca. 10 m höher als der höchste Terrainpunkt im Süden mit 774 m.ü.M, der tiefste Punkt ist im Norden mit 766 m.ü.M, Differenz 8 m.

Erste Bauten entstanden um 1613. Seit 1940 ist die Häusergruppe im Besitz der Familie Hunger (vormals Familie Lietha). Letzten grossen Erneuerungen wurden u 1940 in Angriff genommen und kleinere Umbauten sowie technische Anpassungen wurden in den 80 Jahren erstellt. Gegenwärtig sind alle Wohneinheiten baufällig und seit 2017 unbewohnt. Der Stall wurde bis 2000 noch kommerziell genutzt.

Alle Bauten sind in einem schlechten Zustand. Die Struktur ist kulturell sehr interessant. Die gesamte Baustruktur wurde mit einfachsten Mitteln und erschwinglichen Baumaterialien erstellt. Einzelne Räume haben erhaltenswerte Einbauten wie zum Beispiel Buffet, Holzofen, Holzverkleidungen.

## Rahmenbedingungen

Die Häusergruppe 41/42 sind als ortstypische Wohn- und Wirtschaftsbauten eingestuft. Das heisst die Struktur und die Aussenhülle sollte möglichst erhalten bleiben. Der Abbruch ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch mit strengen Vorgaben verbunden. Landwirtschaftsbetriebe sind jedoch nicht mehr erwünscht. Wohn- und Kleingewerbe sind zulässig.

Das Gebäude 40 kann ohne spezielle Vorgaben abgerissen und im Hofstattrecht neu aufgebaut werden.

Bauamt Scharans

Baufach, Landwirtschaft Tanno Marco

+41 78 867 44 45

**Geschossflächenziffer = Geschossfläche/Grundsstücksfläche = 1.5 (Dorfzone)**

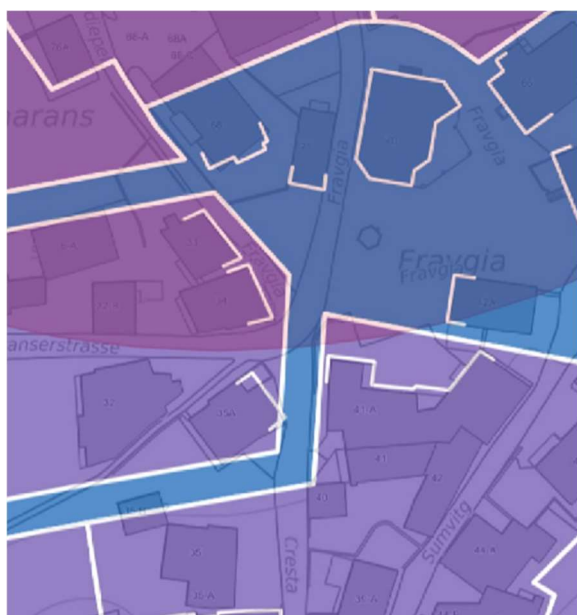
**Zulässige Geschossfläche 1509 mq (842=>1'263; 164=>246)**

Denkmalpflege GR

Amt für Raumentwicklung: Geschützte und ortsbildprägende Bauten Wegleitungen

Leitung Simon Berger +41 81 257 27 91

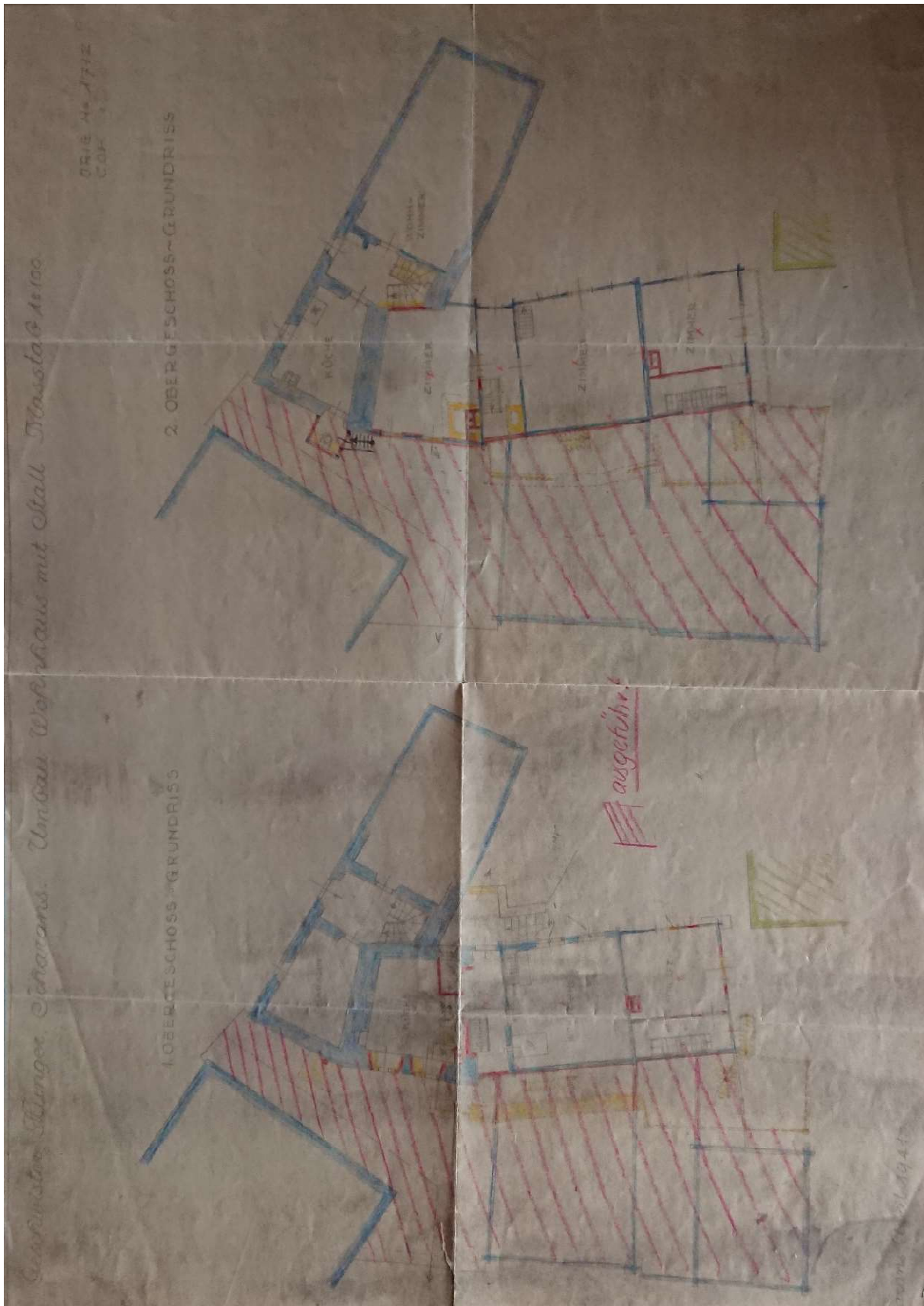
Bauberatung Scharans Johannes Florin/Ulrike Sax +41 81 257 27 95



## Pläne 1940 Grundrisse – Erdgeschoss



## Pläne 1940 Grundrisse – Obergeschoss





## Pläne 1940 Schnitt

