

2-FAMILIENHAUS MIT WERKSTATT

IN 7172 RABIUS - GRAUBÜNDEN

Verkaufspreis – CHF 680'000.00

Als Zweitwohnsitz nutzbar



RABIUS

Rabius (950 m.ü.M) gehört zur politischen Gemeinde Sumvitg und zählt ungefähr 500 Einwohner. Rabius und Umgebung bietet attraktiven Wohn- und Erholungsraum für Einheimische und Gäste in der oberen Surselva.

LAGE UND EINTEILUNG DER LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft zeichnet sich durch ihre sonnige Lage und schöne Aussicht aus. Das Grundstück weist eine Fläche von 417 m² auf und bietet nebst dem Parkplatz Fläche für Sitzplatz und Garten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Bahnhof in Gehdistanz ist ein grosser Pluspunkt dieser Liegenschaft. Drei verschiedene Skigebiete lassen sich in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichen.

Die Liegenschaft mit Baujahr 1947 und einer Kubatur von 1'393 m² besteht aus vier Geschossen mit folgender Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Grosse Werkstatt für Handwerk oder Hobby inkl. sep. WC
- Garage
- Waschküche
- Keller
- Moderne Pelletsheizung und Lagerraum für Pellets
- Bruttogeschossfläche: 160 m²

1. Obergeschoss

- Grosszügige 5.5-Zimmer Wohnung mit 35 m² grossem Wohnzimmer, zwei Nassräumen, Küche und Balkon
- Bruttogeschossfläche: 145 m²

2. Obergeschoss

- 4.5-Zimmer Wohnung mit Bad/WC und 34 m² grosser Terrasse
- Bruttogeschossfläche ohne Terrasse: 107 m²

Dachgeschoss

- Estrichflächen mit einer Bruttogeschossfläche von 40 m² (im Bereich ohne Dachschrägen)

Renovationen der letzten Jahre

In den letzten 13 Jahren erfolgten umfassende Sanierungsmassnahmen:

- Fenster, Fensterläden, Storen: Kompletter Ersatz für CHF 72'000.00
- Fassade und Dach: Sanierung und Instandhaltung für CHF 43'000.00
- Heizung: Neue und umweltfreundliche Pelletsheizung 2014 für insgesamt CHF 81'000.00
- Innenausbau, Böden: Sanierung und Ersatz für CHF 40'000.00
- Bäder: Totalsanierung von zwei der drei Nassräume für 60'000.00
- Küche: Totalsanierung der Küche im 2. OG für CHF 20'000.00
- Diverse kleine Sanierungen für 20'000.00

In den kommenden 10-20 Jahren sind keine substanziellen Unterhaltsarbeiten notwendig. Die Liegenschaft befindet sich derzeit in einem sehr gut unterhaltenen Zustand. Die massive und qualitativ hochwertige Bauweise trägt dazu bei.

Evtl. Ersatz oder Sanierung Küche im 1. OG und Bad im 2. OG insbesondere aus optischen Gründen.

Jährliche Nebenkosten

Heizkosten: Pellets	CHF 3'000.00
Heizkosten: Kaminfeger, Service	CHF 700.00
Wasser / Abwasser	CHF 1'200.00
Gebäudeversicherung Kanton	CHF 300.00
Gebäudeversicherung Privat	<u>CHF 600.00</u>
Total (ohne Strom)	<u>CHF 5'800.00</u>

Fotographische Eindrücke 1. OG





Fotographische Eindrücke 2. OG





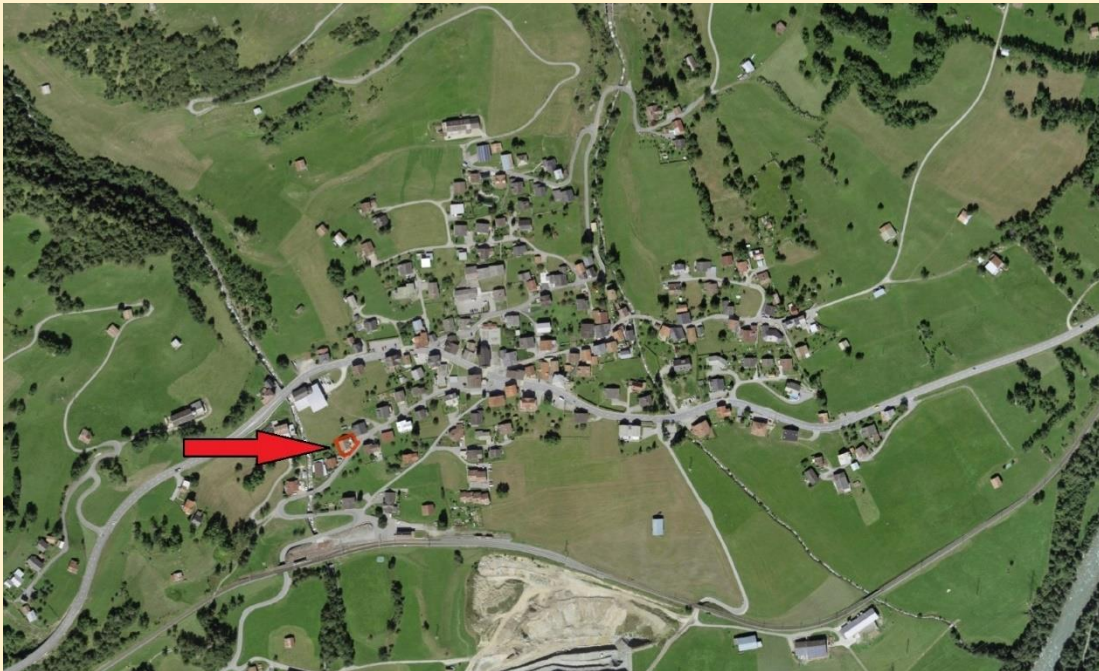
Fotographische Eindrücke EG



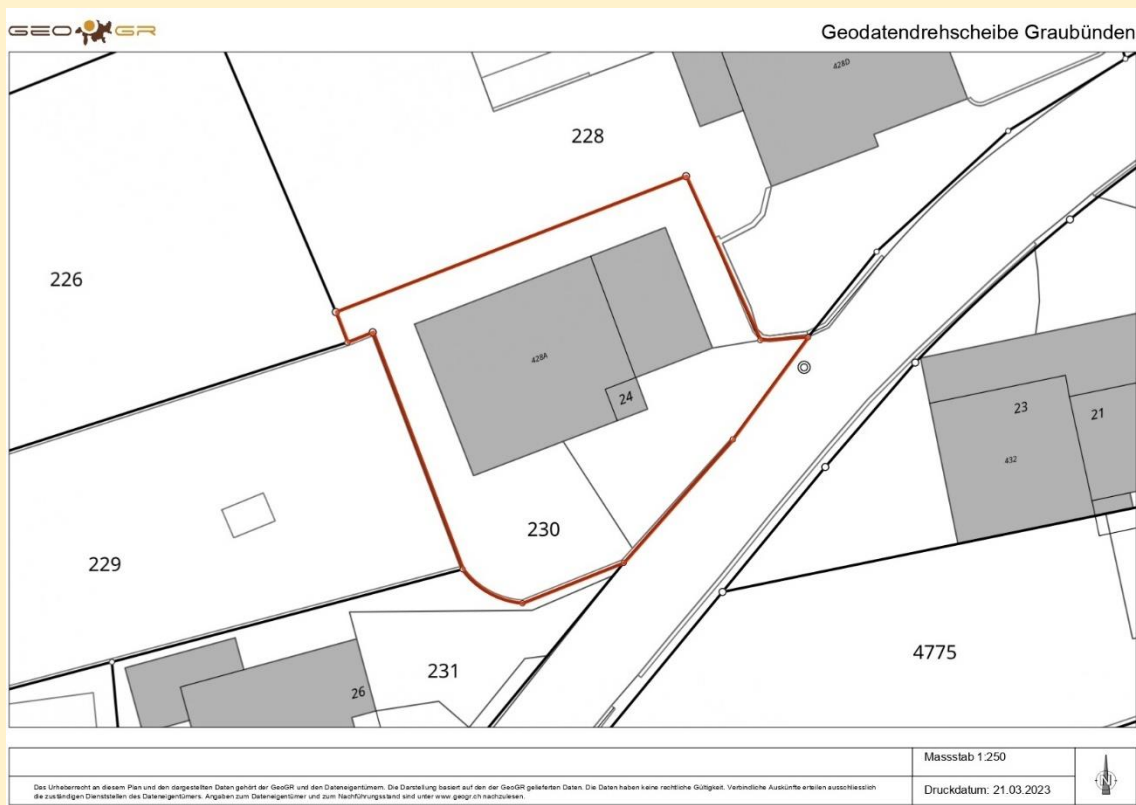
Fotographische Eindrücke Ansicht und Aussicht



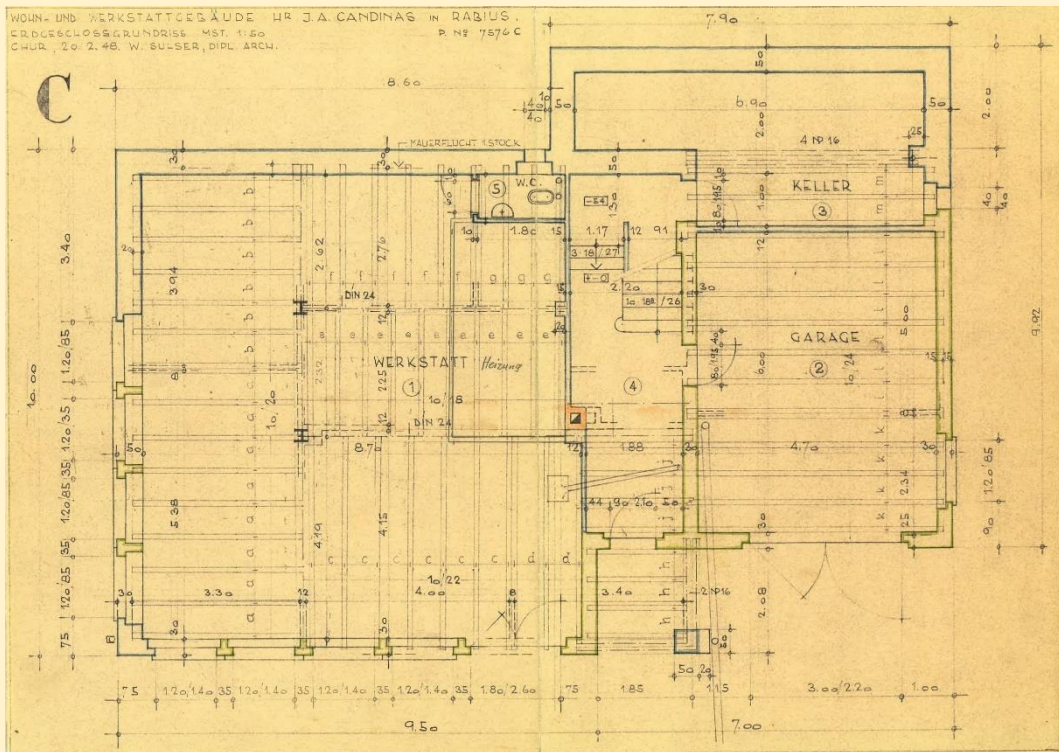
Pläne (Die Raumaufteilung weicht aufgrund von Renovationen teilweise von den vorhandenen Plänen ab.)



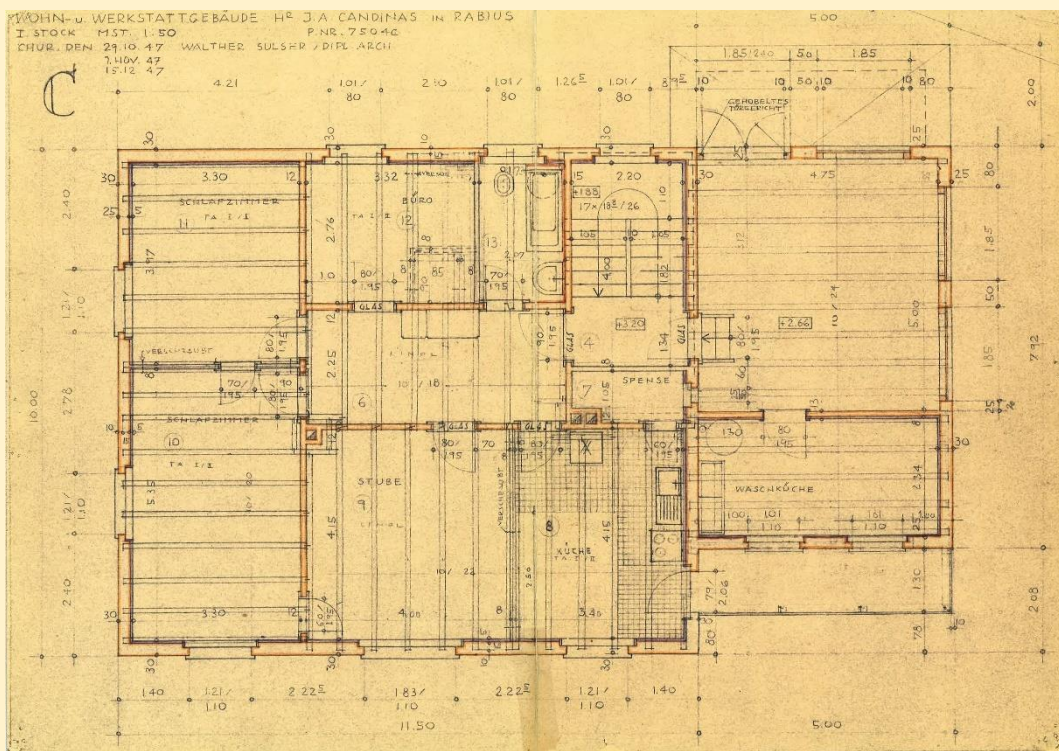
Lageplan in Rabius



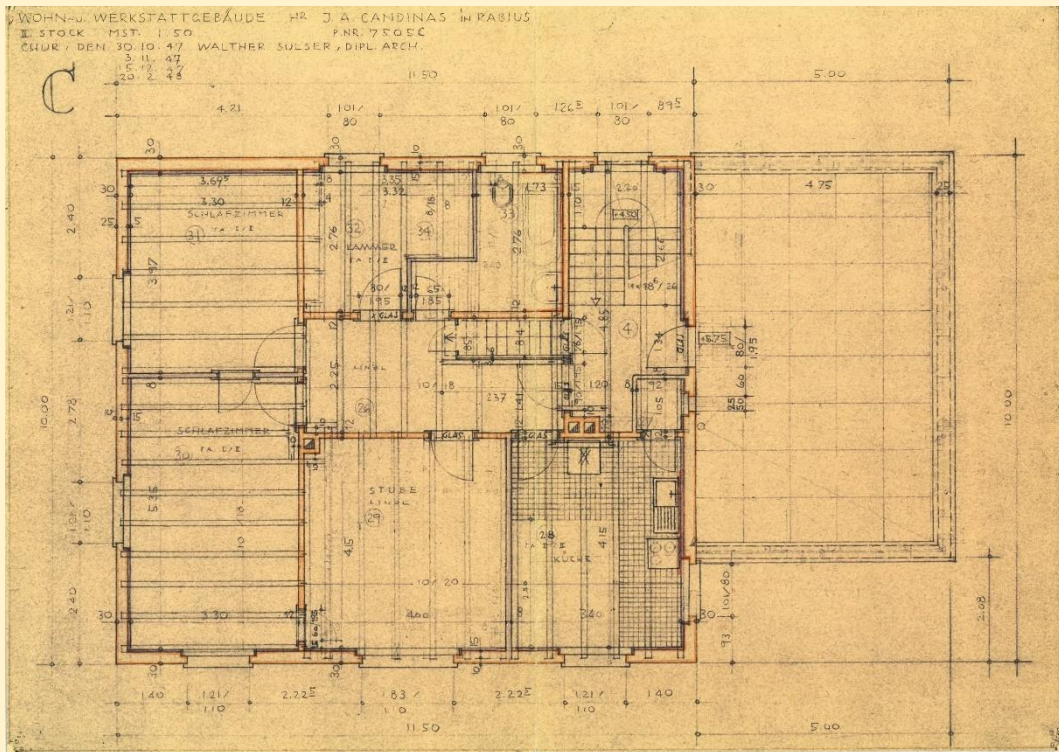
Katasterplan



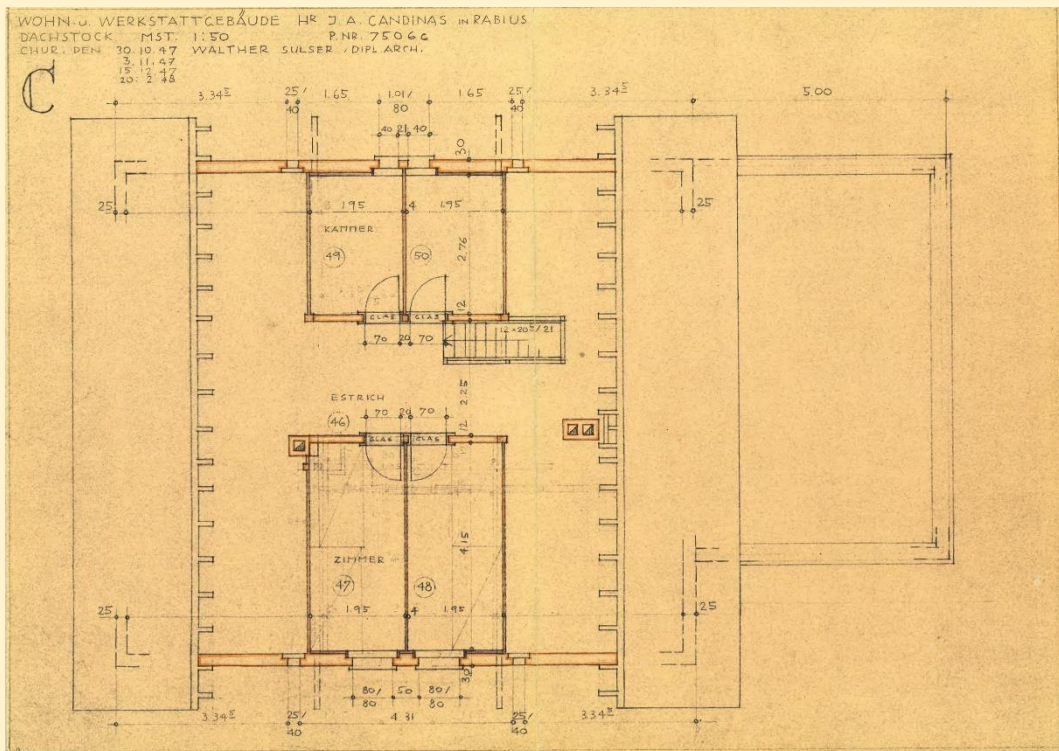
Erdgeschoss



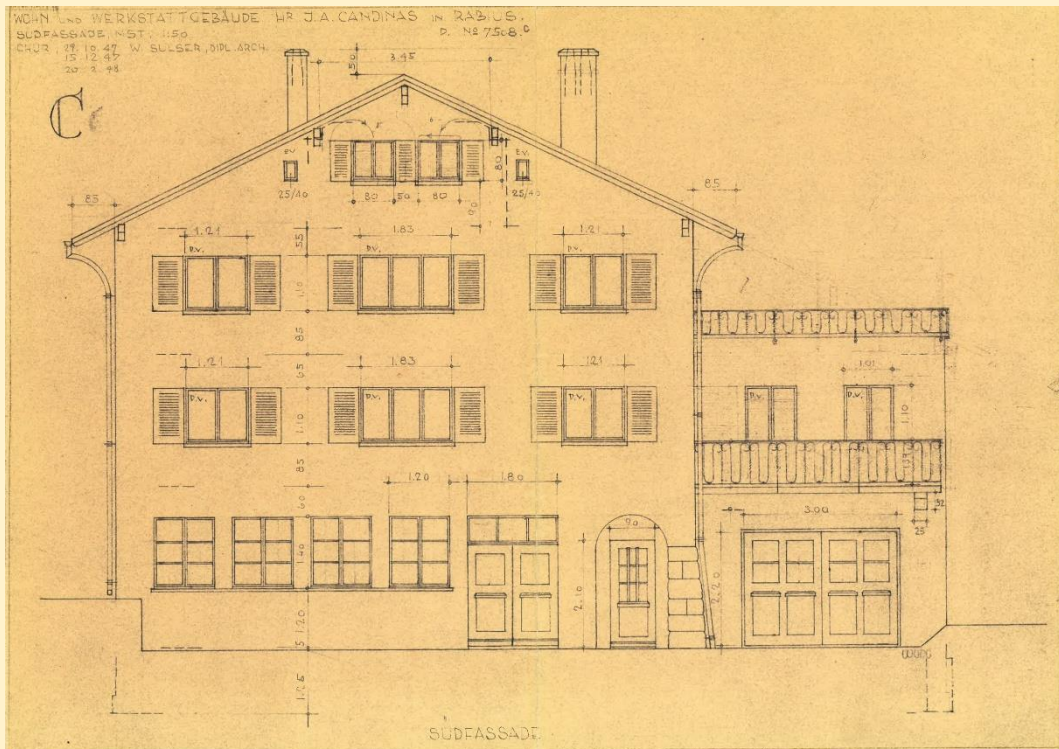
1. Obergeschoss



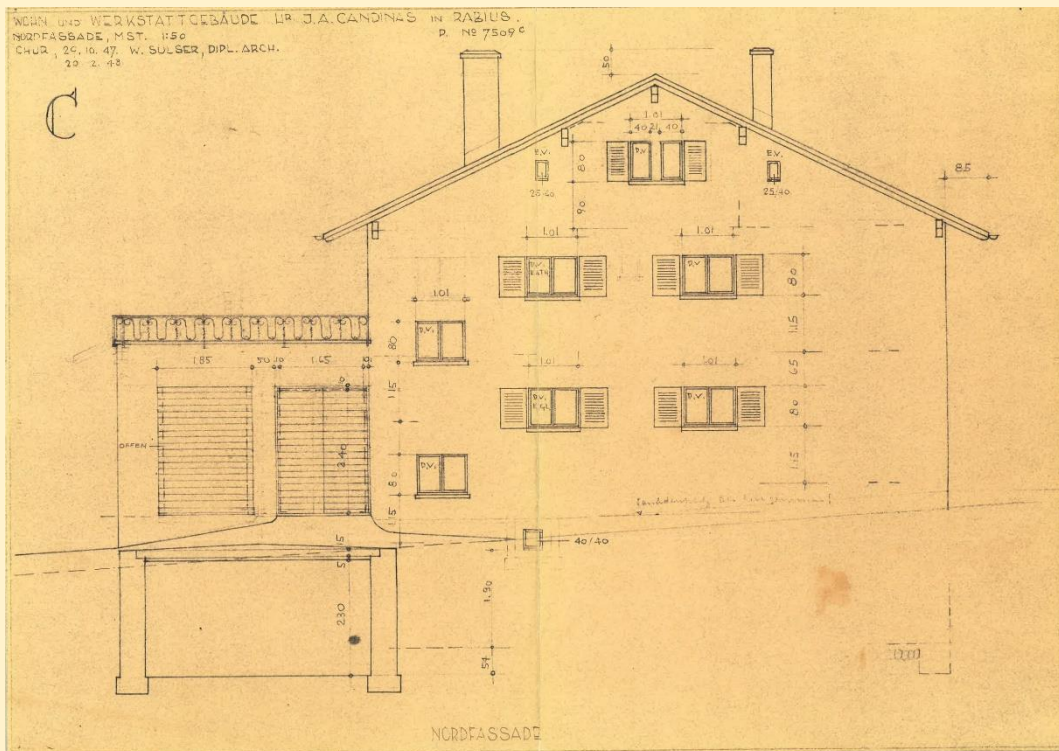
2. Obergeschoss



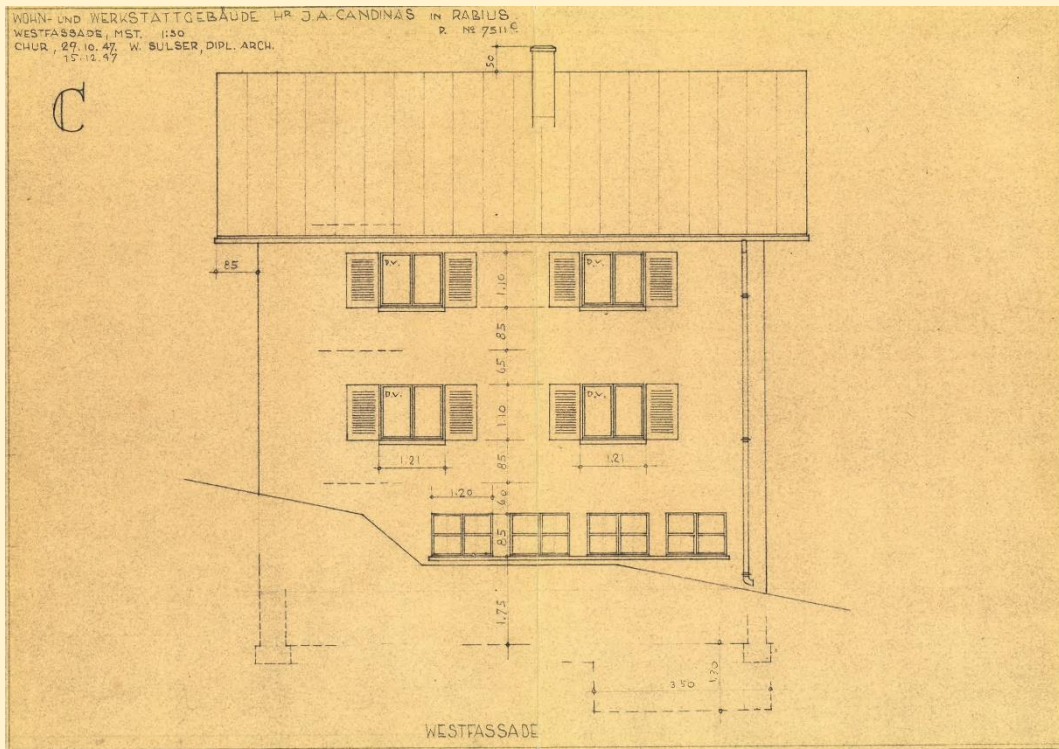
Dachgeschoss



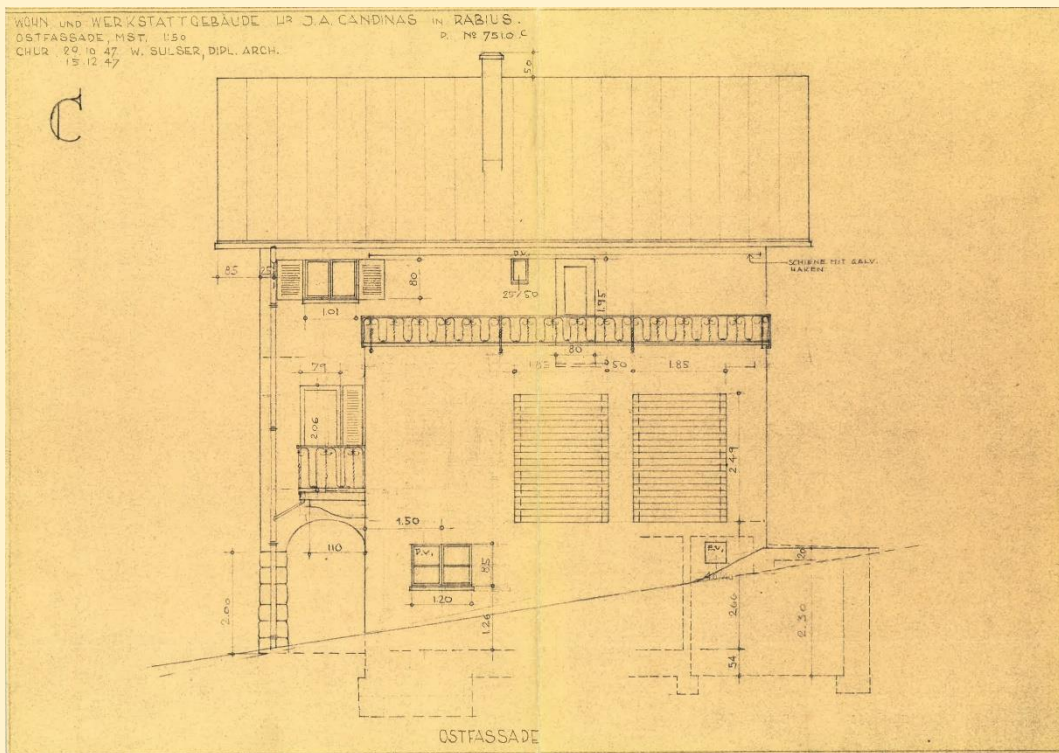
Südfassade



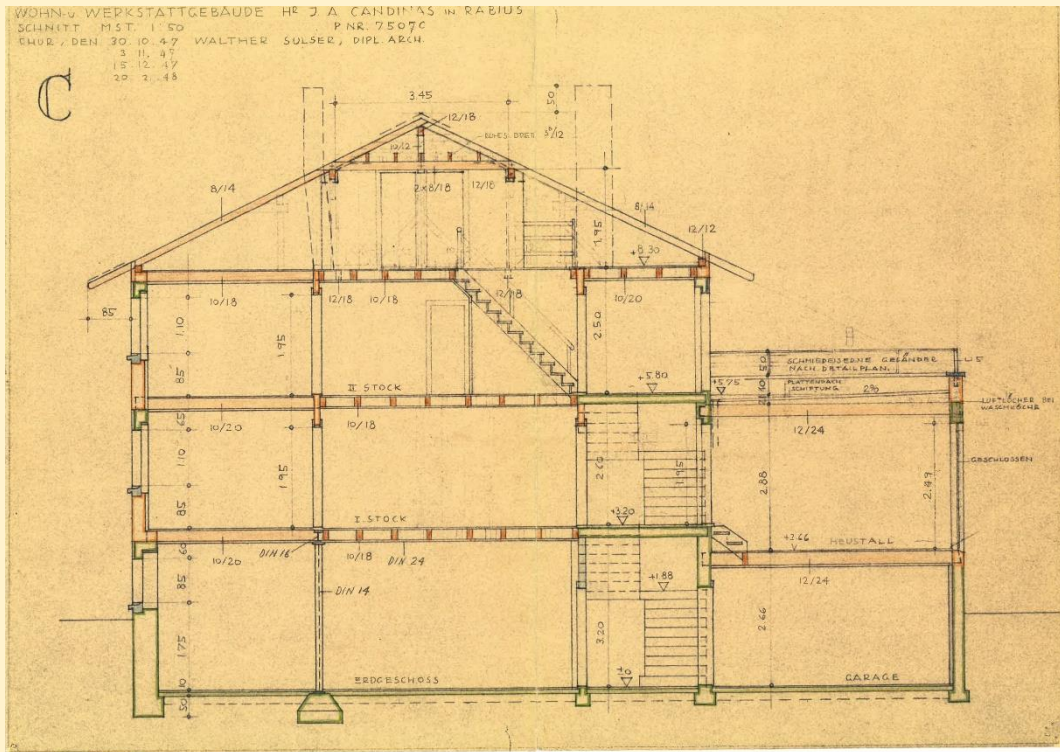
Nordfassade



Westfassade



Ostfassade



Schnitt

ZUSAMMENFASSUNG

Baujahr	1947
Fläche Grundstück	417 m ²
Kubatur	1'393 m ³
Renovationen in den letzten 10 Jahren	CHF 330'000.00
Gebäudezustand	gut – sehr gut
Bauweise	massiv
Bruttogeschossflächen alle Geschosse	452 m ²
Nettowohnfläche 1. und 2. OG	184 m ²
Heizung	Holzpellets 22.0 kW
Heizverteilung	Radiatoren
Als Zweitwohnung nutzbar	Ja
Versicherungswert 2023	CHF 1'093'270.00
Eigenmietwert	CHF 19'960.00
Verkaufspreis	CHF 680'000.00

Gerne stellen wir Ihnen diese gut unterhaltene und vielseitig nutzbare Liegenschaft bei einer Besichtigung etwas näher vor. Kontaktieren Sie uns:



www.ts-treuhand.ch

Tobias Schneider

081 926 20 73

schneider@ts-treuhand.ch