

# VERKAUFS-DOKUMENTATION

## BERGHAUS ERIKA | KLOSTERS | SCHLAPPIN

---

### Berghaus Erika

Schlappinstrasse 55 | 7252 Klosters Dorf



### Gastroconsult AG

Blumenfeldstrasse 20 | CH-8046 Zürich  
[www.gastroconsult.ch](http://www.gastroconsult.ch)



Gastroconsult – die führenden Spezialisten für Treuhand  
und Beratung in der Gastronomie und Hotellerie



Quelle: <https://www.facebook.com/photo>.

# ÜBERSICHT

---

## Ein alpines Juwel an einzigartiger und exklusiver Lage

Zum Verkauf stehen zwei Grundstücke mit insgesamt drei Liegenschaften. Das Berghaus Erika mit gemütlichem Restaurant, grosszügiger Sonnenterrasse mit Berg und Seeblick sowie mehreren individuell gestalteten Gästezimmern und einer Suite, das Maiensäss (Wirtwohnung) sowie ein geräumiges Lagergebäude. Ein zusätzliches Lager im Stockwerkeigentum rundet das Angebot ab.

Das Berghaus Erika liegt auf 1'650 Metern Höhe in der idyllischen Walser Siedlung Schlappin oberhalb von Klosters, einem perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber, Sportler und Ruhesuchende. Als Ausgangspunkt für Wanderungen, Biketouren, entspannte Stunden am Schlappinersee und vielfältige Wintersportaktivitäten zieht der Ort Gäste aus nah und fern an. Eine einmalige Kaufgelegenheit für alle, die sich den Traum von einem Hotel mit Restaurant inmitten der intakten Natur der Bündner Alpen erfüllen möchten.

Dank fortlaufender Investitionen der Eigentümer befinden sich das Berghaus Erika und das Maiensäss in tadellosem Zustand. Über den laufenden Betrieb hinaus bietet das Objekt grosses Potenzial zur Weiterentwicklung, etwa als Boutique-Hotel, Seminarhaus, exklusive Ferienresidenz oder privates Refugium.

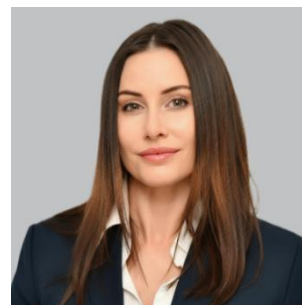
Hier erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Lebensgefühl, eingebettet in eine atemberaubende Landschaft, geprägt von Geschichte, Tradition und authentischer Schweizer Bergkultur.



**Corsin Biert**

Leiter Unternehmensberatung Region Ost  
BA in International Hospitality Management  
Dipl. Hotelier-Restaurateur HF

+41 (0)44 377 54 58  
corsin.biert@gastroconsult.ch



**Anna Piotrowski**

Sachbearbeiterin Unternehmensberatung

+41 (0)44 377 54 24  
anna.piotrowski@gastroconsult.ch

**Gastroconsult** 

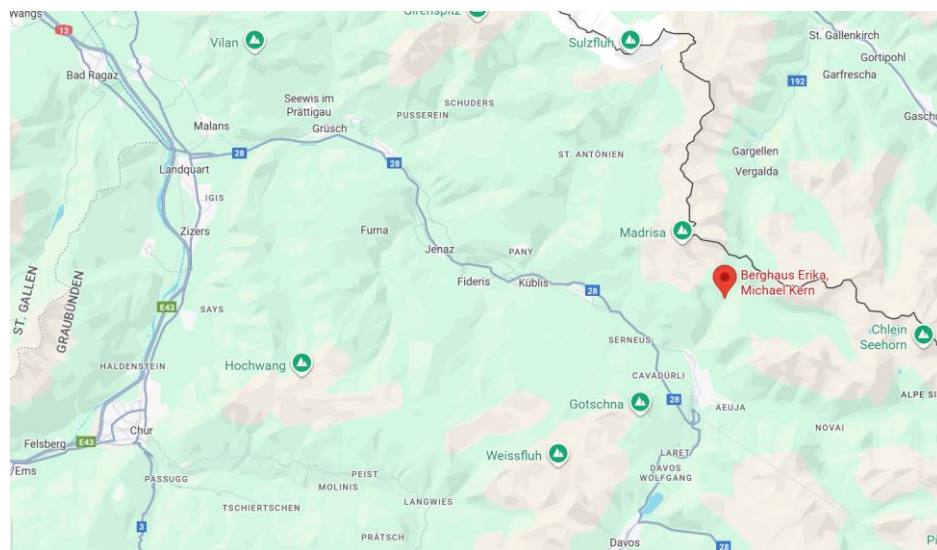
**Gastroconsult AG**

Blumenfeldstrasse 20 | CH-8046 Zürich  
www.gastroconsult.ch

# STANDORT

## Makrolage

Schlappin liegt im östlichen Teil der Schweiz im Kanton Graubünden, oberhalb von Klosters, einer international bekannten Destination im Prättigau, die zur Region Davos Klosters gehört. Die Region ist ganzjährig attraktiv und profitiert von ihrer Nähe zur Landesgrenze sowie zu wirtschaftsstarke Nachbarregionen.



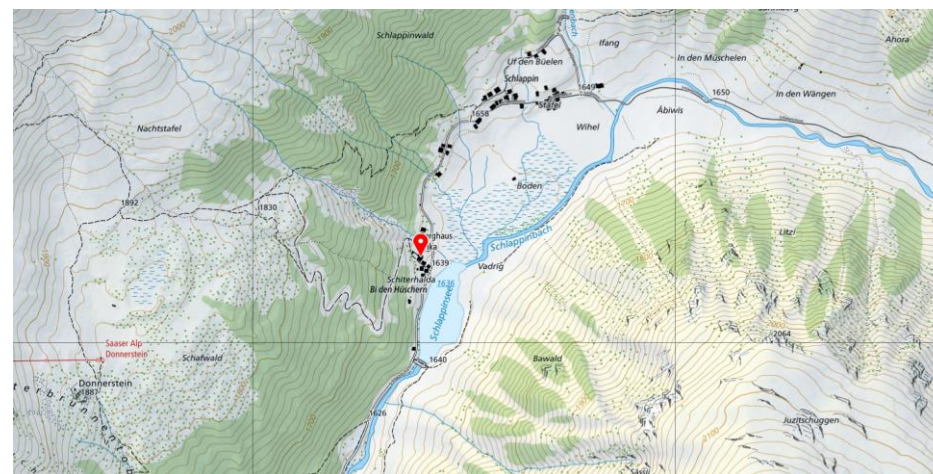
Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

Dank der hohen touristischen Strahlkraft von Davos Klosters sowie der steigenden Nachfrage nach naturnahem Tourismus und nachhaltigen Rückzugsorten bietet die Makrolage von Schlappin sowohl touristisches als auch wirtschaftliches Potenzial. Der Standort eignet sich besonders für Betreiber, Investoren oder Privatpersonen, die Ruhe, Authentizität und alpinen Erlebniswert in einem der schönsten Täler Graubündens suchen.

<b>Einwohner</b>	4'478 (Dezember 2024)
<b>Gewerbebranchen</b>	Hotellerie, Tourismus, Land- und Forstwirtschaft, Dienstleistungssektor, Gewerbe
<b>Höhe über Meer / Fläche</b>	1'179 m ü.M. / 219.80 km <sup>2</sup>

## Mikrolage

Schlappin ist ein beschaulicher Rückzugsort abseits des Massentourismus, eingebettet in eine geschützte Bergwelt mit See und historisch gewachsener Struktur. Das Berghaus Erika liegt zentral mit direkter Anbindung an Skigebiet und Wanderwegnetz, verbunden mit einer idyllischen Lage am Wasser. Ob Wanderer, Skitourer, Biker oder Familien, die Umgebung bietet Erholung, Erlebnis und Geschichte in einem.



Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

# STANDORT

## Mobilität

Durch die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist Schlappin trotz seiner ruhigen, alpinen Lage sehr gut erreichbar. Der Talort Klosters verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Anschluss an das Schweizer Bahnnetz und ist direkt an die Hauptverkehrsachse Landquart – Davos – Engadin angebunden.

## Anreise zum Berghaus Erika

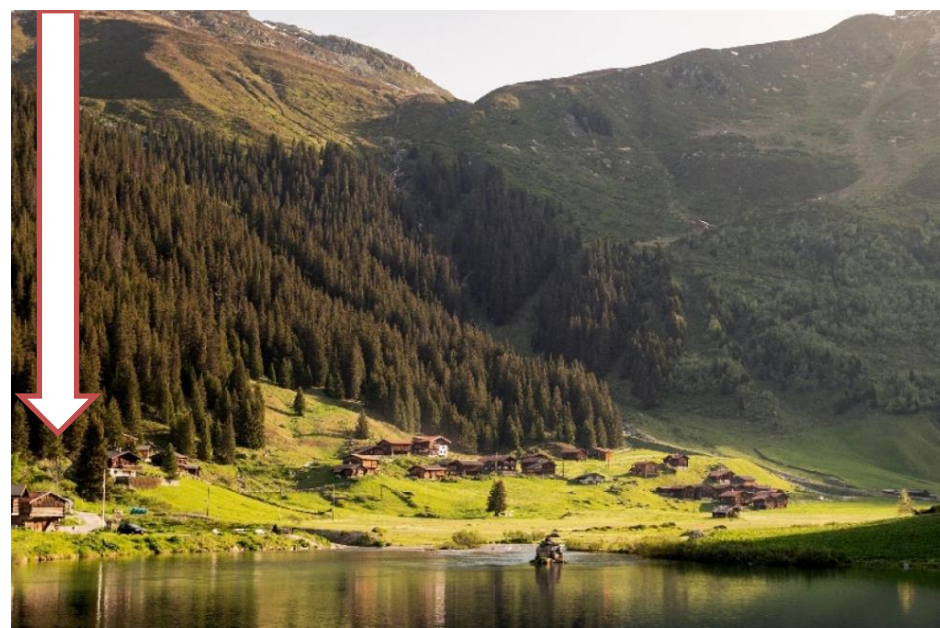
Zu Fuss: ca. 1 ¼ Stunden ab Madrisa-Parkplatz oder 1 ½ Stunden ab der Madrisa-Bergstation auf dem direkten Weg.

Im Sommer mit dem Auto ab Madrisa-Parkplatz, ca. 10 Minuten Fahrzeit. Die Zufahrtsstrasse erfordert eine Fahrbewilligung, die im Berghaus gelöst werden kann.

Im Winter mit dem Schneetöf oder Ski über die Talabfahrt Madrisa erreichbar.

Die mittleren Fahrzeiten in Minuten ab Klosters Dorf betragen:

	Auto	ÖV
Vaduz	45	139
Zürich	134	150
St. Gallen	121	207
Davos	20	45
Konstanz	201	254



Quelle: <https://www.graubuenden.ch/de/ausflugziele>

# KAUFOBJEKT

---

## Restaurant und Terrasse

Das Restaurant erfreut sich dank seines rustikal-gemütlichen Ambientes grosser Beliebtheit. Es ist mit hochwertigen Holzmöbeln eingerichtet und verfügt über einen Kachelofen mit Sitzecke, der für wohlige Wärme sorgt, sowie über einen Weinkeller, der sich ideal zur Lagerung und Präsentation der Weine eignet. Im Garten- und Terrassenbereich laden Holzbänke und ein mit malerischem Blick auf den Schlappinersee und die umliegenden Berge zum Verweilen ein.

## Küche und Anlieferung

Die Küche befindet sich im Erdgeschoss gleich neben dem Restaurant. Die Aufteilung ist funktional, auf rund 24m<sup>2</sup> kann effizient gearbeitet werden. Über die Küche gelangt man direkt zum Vorratsraum und den Lagermöglichkeiten, welche unter anderem eine begehbare Kühl- und Tiefkühlzelle beinhalten.

## Zimmer und Suite

Die sechs Zimmer wurden mit hochwertigen Massivholzmöbeln ausgestattet. Eines davon mit eigener Nasszelle, für die anderen stehen auf derselben Etage mehrere Toiletten und Duschen zur Verfügung. Die Suite im Dachgeschoss, mit eigenem Badezimmer, bietet Platz für bis zu vier Personen.

## Maiensäss

Das Maiensäss, ehemaliger Schlosserstell, wurde 2010 umgebaut. Die Wohnung im ersten Obergeschoss strahlt grosse Behaglichkeit aus. Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, sowie die Lingerie und die Technik.

## Lager im Stockwerkeigentum

Das Lager bietet ausreichend Platz und eignet sich aufgrund der Bausubstanz auch bestens für Getränke und weitere Lebensmittel.

## Stall

Der Stall dient als Lager für Leergut, Gerätschaften und sonstiges.

## Technik | Energie | Anlagen

Alle Gerätschaften sind auf dem neuesten Stand und werden regelmässig gewartet.



# KAUFOBJEKT

---

## Grundstücke

Nummer	Fläche in m2
3938	101
3937	2582

## Betriebseinheiten Berghaus Erika

	Einheiten
Restaurant	65
Terrasse	65
Doppelzimmer	6
Dachsuite (50m2)	1
Parkplätze Aussen	10
Unterstand	1



# KAUF OBJEKT

## Raumprogramm Berghaus Erika

Erdgeschoss	Haupteingang Restaurant Buffet Küche Vorratsraum Toiletten Stübli Lager Weinkeller
Obergeschoss	Gästezimmer Sanitäre Anlagen
Dachgeschoss	Suite
Aussenbereich	Parkplätze Terrasse Zufahrtsstrasse

## Raumprogramm Maiensäss

Erdgeschoss	Zimmer Lager Heizung/Trockenraum
Obergeschoss	Wohnung



# KAUF OBJEKT

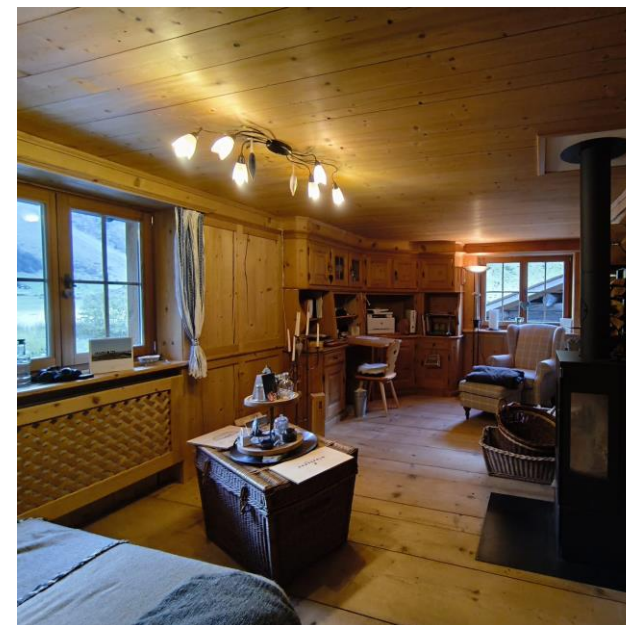
---

## Raumprogramm Lager im Stockwerkeigentum

Erdgeschoss	Lager
Aussenbereich	Zufahrtsstrasse

## Raumprogramm Stall

Erdgeschoss	Lager
Obergeschoss	Lager
Aussenbereich	Zufahrtsstrasse



## KAUFDETAILS

---

<b>Kaufumfang</b>	Grundstücke und Liegenschaften laut Beschrieb
<b>Kaufdatum</b>	nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis</b>	Angebote ab CHF 2.9 Mio. werden berücksichtigt
<b>Finanznachweis</b>	Die Summe des vollumfänglichen Kaufpreises
<b>Im Kaufpreis inbegriffen</b>	Parzelle Nr. 3938 Parzelle Nr. 3937 Liegenschaft Berghaus Erika Maiensäss Stall Lager im Stockwerkeigentum Komplettes Inventar Homepage (URL) Gästekartei
<b>Dienstbarkeiten</b>	Eigene Kläranlage mit Mitbenutzungsrecht der zwei umliegenden Maiensässe.

## VORGEHEN BEI INTERESSE

---

Sämtliche Anfragen und Besichtigungen laufen über die Gastroconsult AG. Besichtigungen finden individuell nach Absprache mit uns statt.

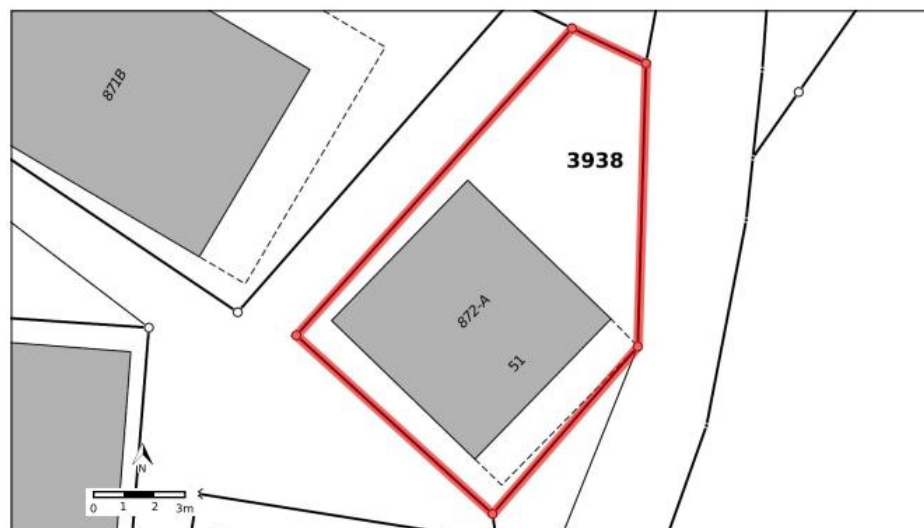
### Bewerbungsunterlagen

Bitte senden Sie uns bei Interesse folgende Bewerbungsunterlagen zu:

- Finanznachweis / Bankgarantie über CHF 2.9 Mio.
- Auszug Betreibungsregister

# ANHANG

## Auszug ÖREB-Kataster 3938



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>3938</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH667739591781
Gemeinde (BFS-Nr.)	Klosters (3871)
Fläche	101 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	06.10.2025

## Auszug ÖREB-Kataster 3937



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>3937</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH651739775937
Gemeinde (BFS-Nr.)	Klosters (3871)
Fläche	2582 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	06.10.2025

## Grundbuchauszug

Grundbuchamt  
Klosters

Seite 1 von 1

## Grundbuch-Auszug

## Liegenschaft Klosters / 3938

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

## Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3871 Klosters  
 Grundstück-Nr.: 3938  
 E-GRID: CH667739591781  
 Orts-/Lage-/Flurname\*: Klosters Dorf  
 Bi den Hüscheren / Schlappin  
 Fläche\*: 101 m2  
 Kulturart\*: Hofraum  
 Gebäude\*: Stall, Vers.-Nr. 872-A

## Eigentum:



## Anmerkungen:

keine

## Dienstbarkeiten:

29.07.2010 488 (R) **Mitbenützungrecht an Kläranlage mit  
Nachzahlungsverpflichtung**  
z.L. LIG Klosters/3937

## Grundlasten:

keine

## Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

## Grundpfandrechte:

keine

## Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 23. Januar 2025: keine

7250 Klosters, 27. Januar 2025

Der Grundbuchverwalter

## Gebäudeversicherung

Chur, 19.05.2015/dc

## Versicherungsnachweis

ausgestellt infolge Schätzung

Gemeinde	Klosters-Serneus
Gebäudenummer	170-0872A
Gebäudebezeichnung	Berghaus Erika Schlappinstrasse
Adresse	Schlappinstrasse
Parzellennummer	3937
EGID	1203289

<b>Versicherungswert</b>	CHF 1'377'600.-- Neuwert
Versicherungs- und Entschädigungsindex	123.10 Punkte
Versicherungsart	obligatorisch versichert
Gebäudeklasse	B
Volumen	1'230m³

Im weiteren verweisen wir auf die Allgemeinen Bestimmungen über die Gebäudeversicherung, die gesetzlichen Grundlagen sowie auf die Hinweise auf der Rückseite.

Chur, 08.01.2015/dc

## Versicherungsnachweis

ausgestellt infolge Schätzung

Gemeinde	Klosters-Serneus
Gebäudenummer	170-0872C
Gebäudebezeichnung	Hauskläranlage Schlappin
Adresse	Schlappinstrasse
Parzellennummer	4180 DB

<b>Versicherungswert</b>	CHF 128'600.-- Neuwert
Versicherungs- und Entschädigungsindex	123.10 Punkte
Versicherungsart	obligatorisch versichert
Gebäudeklasse	A
Volumen	60m³

Im weiteren verweisen wir auf die Allgemeinen Bestimmungen über die Gebäudeversicherung, die gesetzlichen Grundlagen sowie auf die Hinweise auf der Rückseite.

## Gebäudeversicherung

Chur, 09.10.2018/db

**Versicherungsnachweis**

ausgestellt infolge Versicherungsänderung, gültig ab 25.09.2018

Gemeinde	<b>Klosters-Serneus</b>
Gebäudenummer	<b>170-0871B</b>
Gebäudebezeichnung	<b>Schlosserstell Schlappinstrasse</b>
Adresse	<b>Schlappinstrasse 53</b>
Parzellennummer	<b>3937</b>
EGID	<b>190199314</b>

<b>Versicherungswert</b>	<b>CHF 441'200.-- Neuwert</b>
Versicherungs- und Entschädigungsindex	<b>120.20 Punkte</b>
Versicherungsart	<b>obligatorisch versichert</b>
Gebäudeklasse	<b>B</b>
Volumen	<b>480m³</b>

**Wir haben den zuständigen Kantonalen Schätzungsbezirk über die Wertänderung informiert. Die Investitionen werden bei der nächsten Gebäudeschätzung durch den Schätzungsbezirk berücksichtigt.**

Im weiteren verweisen wir auf die Allgemeinen Bestimmungen über die Gebäudeversicherung, die gesetzlichen Grundlagen sowie auf die Hinweise auf der Rückseite.

## Gebäudeversicherung

Chur, 19.05.2015/dc

**Versicherungsnachweis**

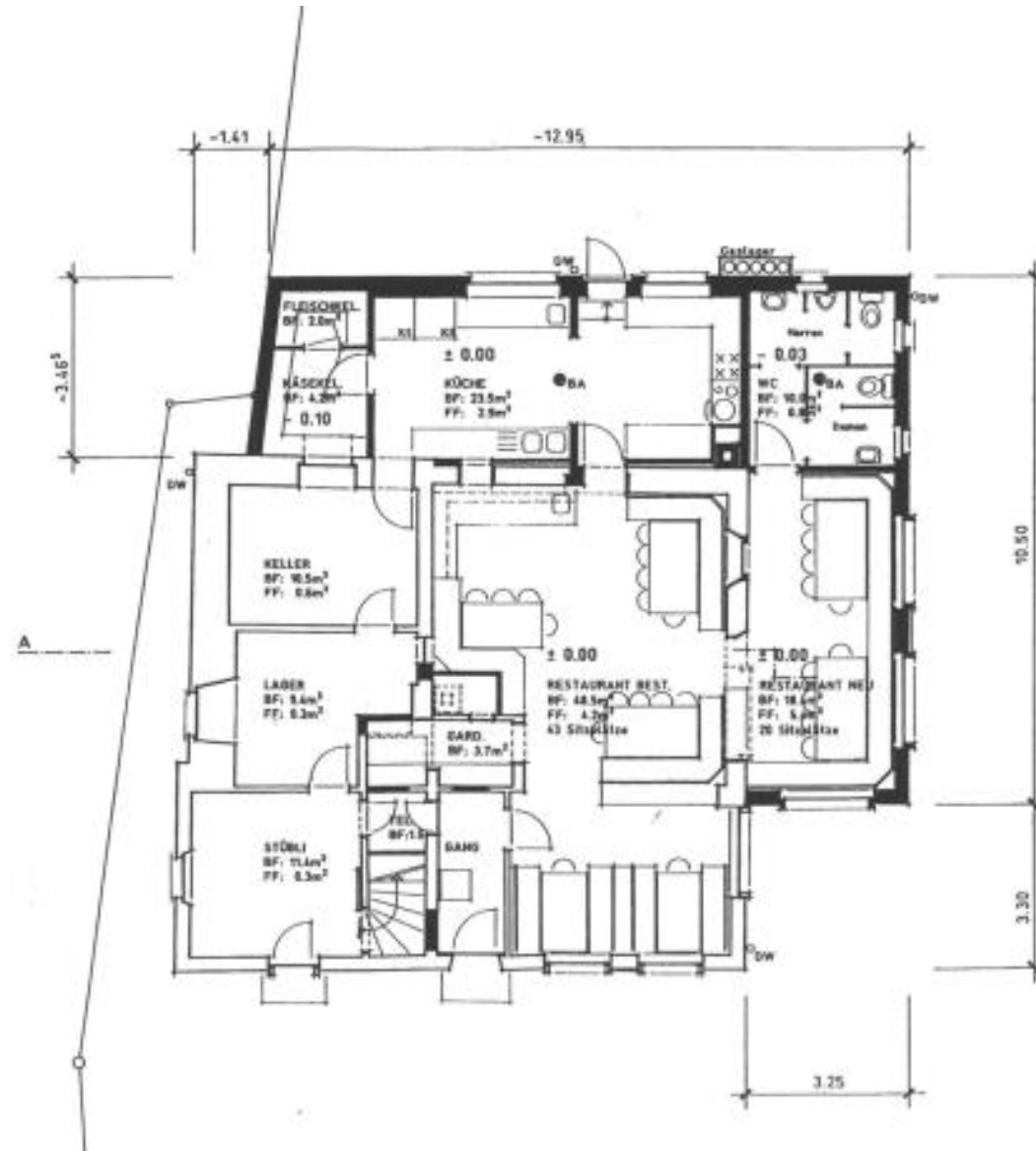
ausgestellt infolge Schätzung

Gemeinde	<b>Klosters-Serneus</b>
Gebäudenummer	<b>170-0872A-A</b>
Gebäudebezeichnung	<b>Keller/Unterstand Schlappin</b>
Adresse	<b>Schlappinstrasse</b>
Parzellennummer	<b>3937</b>

<b>Versicherungswert</b>	<b>CHF 109'200.-- Neuwert</b>
Versicherungs- und Entschädigungsindex	<b>123.10 Punkte</b>
Versicherungsart	<b>obligatorisch versichert</b>
Gebäudeklasse	<b>A</b>
Volumen	<b>195m³</b>

Im weiteren verweisen wir auf die Allgemeinen Bestimmungen über die Gebäudeversicherung, die gesetzlichen Grundlagen sowie auf die Hinweise auf der Rückseite.

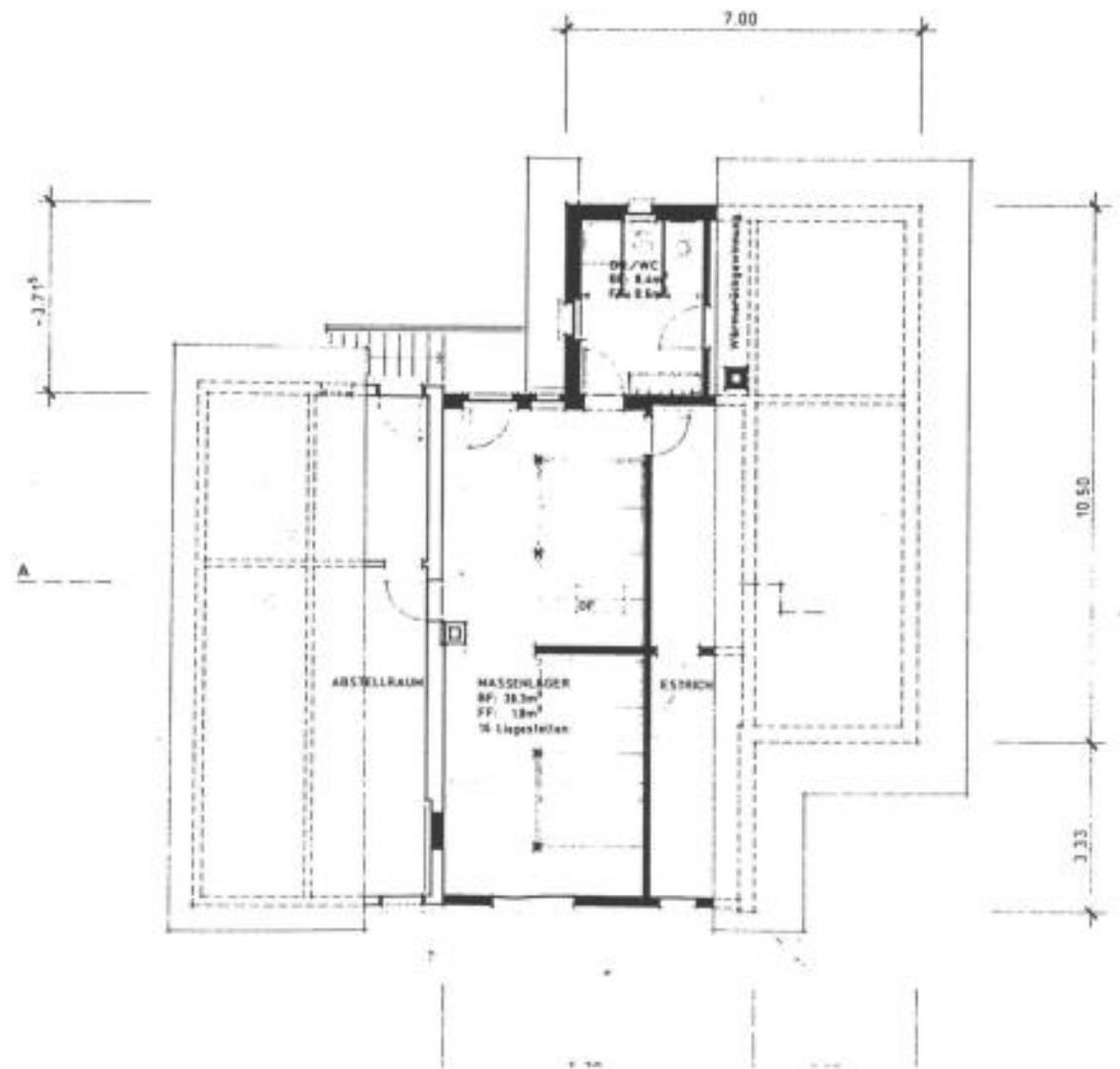
Grundriss Berghaus Erika EG



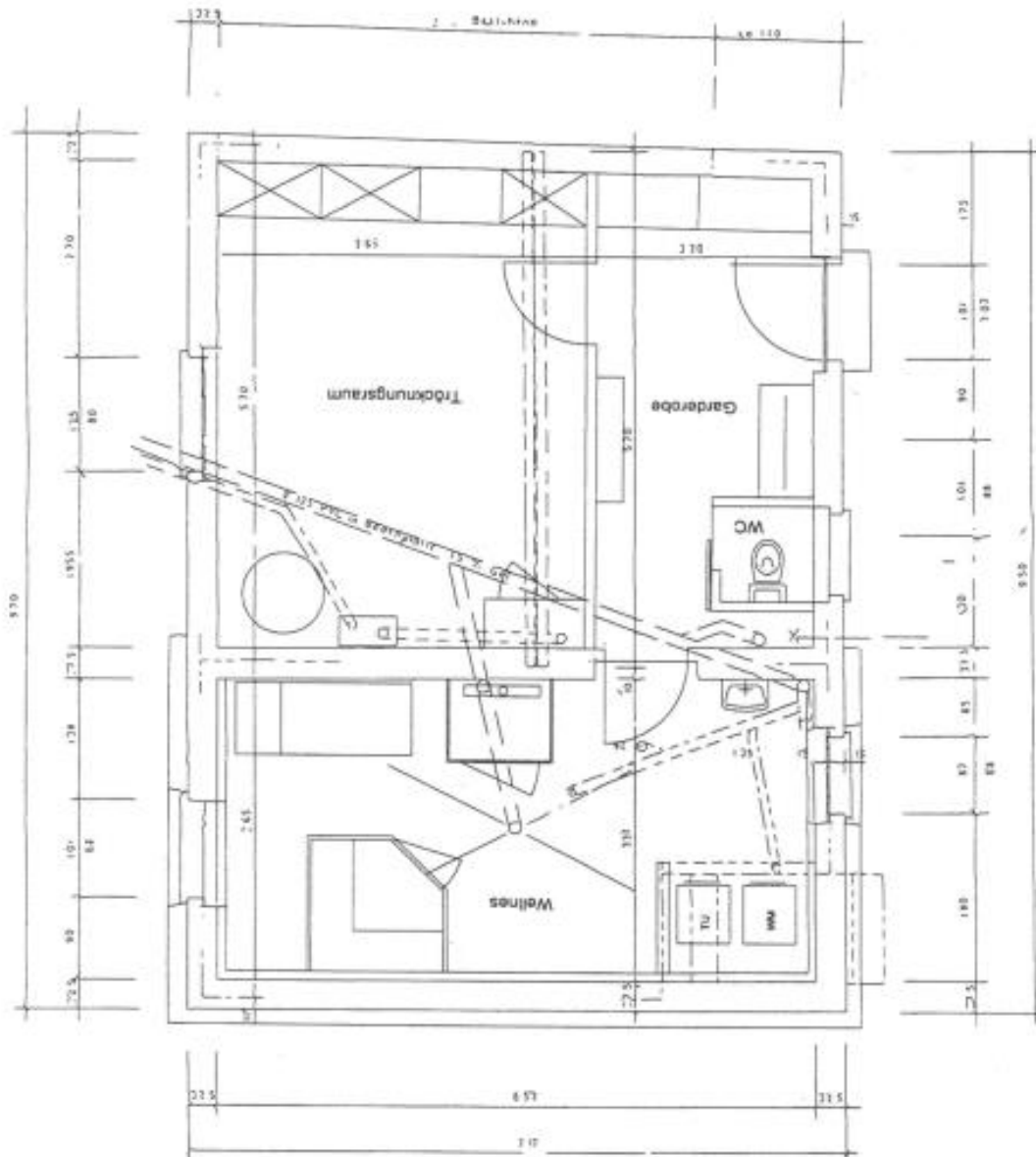
# Grundriss Berghaus Erika OG



# Grundriss Berghaus Erika DG



# Grundriss Maiensäss EG



Grundriss Maiensäss OG

