

MODERNES ZWEIFAMILIENHAUS AM GRÜNEN STADTRAND VON
CHUR - PERFEKTE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT!



ADRESSE

Ahornweg, 7000 Chur



VERKAUFSPREIS

CHF 1'320'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



BRUTTOWOHNFLÄCHE

157 m²

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	08
Impressionen	09
Dokumente	12
Tragbarkeitsrechnung	13
Kontakt	14

Mit Kara Immobilien's ganzheitlichen Services zum erfolgreichen Immobilien-Verkauf

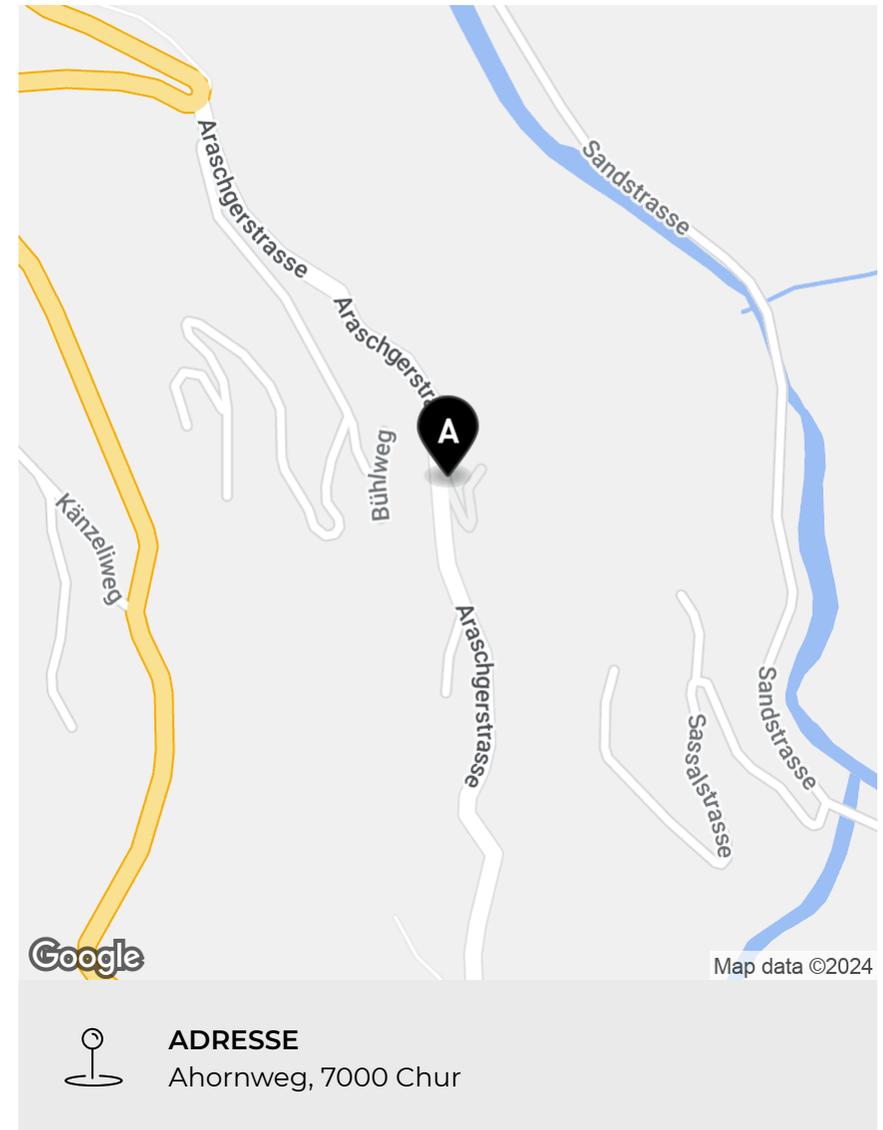
Mit Leidenschaft, Verantwortungsbewusstsein und einem Gespür für die Bedürfnisse unserer Kunden vermitteln wir Immobilien. Dabei stehen wir Ihnen mit unseren Maklerservices professionell zur Seite und bieten Ihnen ein ganzheitliches Dienstleistungsportfolio - vom Erstgespräch bis zum Notartermin.

All unsere Arbeitsschritte dokumentieren wir stetig. So bewahren wir uns Transparenz und Sie können unsere Arbeit verständlich mitverfolgen.

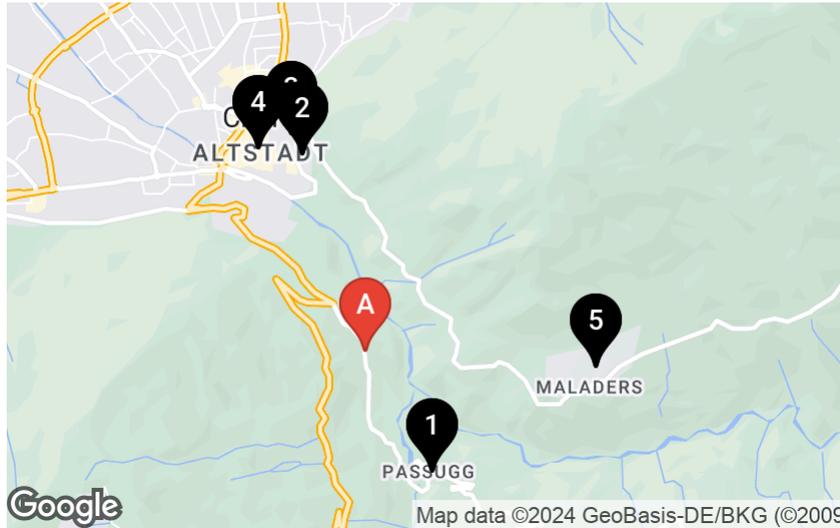
Die Gemeinde Chur

7000 Chur liegt in der Region Plessur, im Kanton Graubünden. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Chur hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.8% pro Jahr auf 37'875 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 11.0% (Kanton: 11.1%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.2% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +21.8% verändert (Kanton: +22.5%).

Lage



Infrastruktur



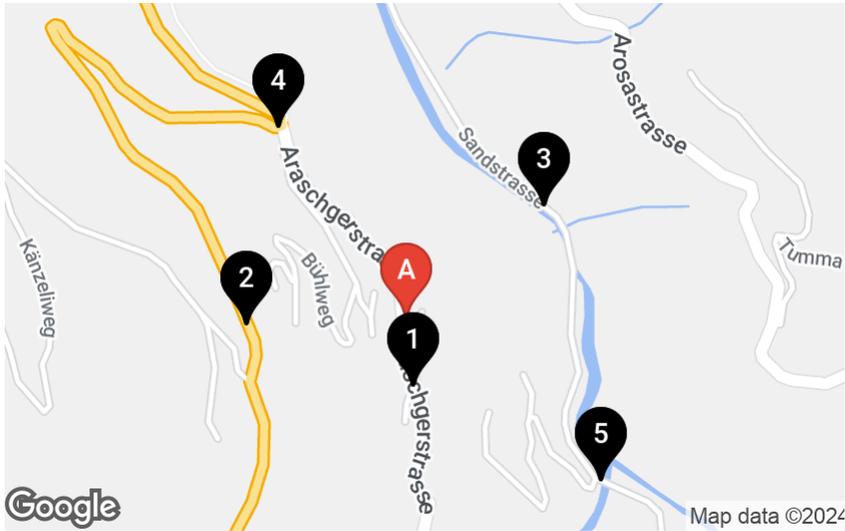
Schulen und Ausbildungsstätten

1	EHL Hotelfachschule Passugg	902 m	24' 9'	3'
2	Bündner Kantonsschule	1.3 km	34' 16'	7'
3	Russische Schule Chur	1.5 km	35' 14'	6'
4	Direktion Stadtschule Chur	1.5 km	30' 11'	7'
5	Maladers, Schule	1.5 km	102' 56'	12'



Einkauf

1	Sharin'Gum	1.3 km	34'	16'	7'
2	MIX COMPANY	1.5 km	31'	12'	7'
3	Denner Express	1.5 km	31'	11'	6'
4	Bougis Hemp Store	1.6 km	29'	11'	6'
5	Urban ELEKTRONIC'S	1.7 km	30'	11'	5'



Öffentlicher Verkehr

					
1	Chur, Vorder Araschgen	113 m	4'	2'	1'
2	Chur, Städeli	261 m	25'	14'	3'
3	Chur, Sassal	287 m	42'	15'	7'
4	Chur, Araschgerrank	371 m	6'	4'	1'
5	Chur, Rabiosabrücke	414 m	38'	17'	8'

Beschreibung

Komfortables Zuhause oder eine erstklassige Investition?

Sie suchen nach einer Immobilie, die sowohl modernes Wohnen als auch eine solide Investition bietet? Dann haben wir genau da Richtige für Sie!

Dieses neu erbaute Zweifamilienhaus am idyllischen Stadtrand von Chur bietet Ihnen nicht nur ein zeitgemässes und stilvolles Zuhause, sondern auch die Möglichkeit von den aktuellen Mieteinnahmen zu profitieren.

Mit je zwei 3.5 - Zimmerwohnungen bietet dieses Haus ausreichend Platz für zwei Familien oder kann als Wohn- und Arbeitsbereich genutzt werden. Das hochwertige Innenausbau verleiht den Räumen ein warmes und einladendes Ambiente, während die grosszügigen Fensterflächen für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen.

Ein weiteres Highlight ist die doppelte Garage, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet.

Die Lage ist einfach unschlagbar. Am ruhigen Stadtrand von Chur gelegen, geniessen Sie hier die Vorzüge einer grünen Umgebung und gleichzeitig die Nähe zur Stadt. Ob Sie gerne in der Natur spazieren gehen oder die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens geniessen möchten- hier haben Sie beides in greifbarer Nähe.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab Auf Anfrage

Effizienz Gebäudehülle A

Effizienz Gesamtenergie A

Wärmeerzeugung Wärmepumpe

Wärmeverteilung Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis CHF 1'320'000.–

Flächen

Bruttowohnfläche 157 m²

Terrassenfläche 53 m²

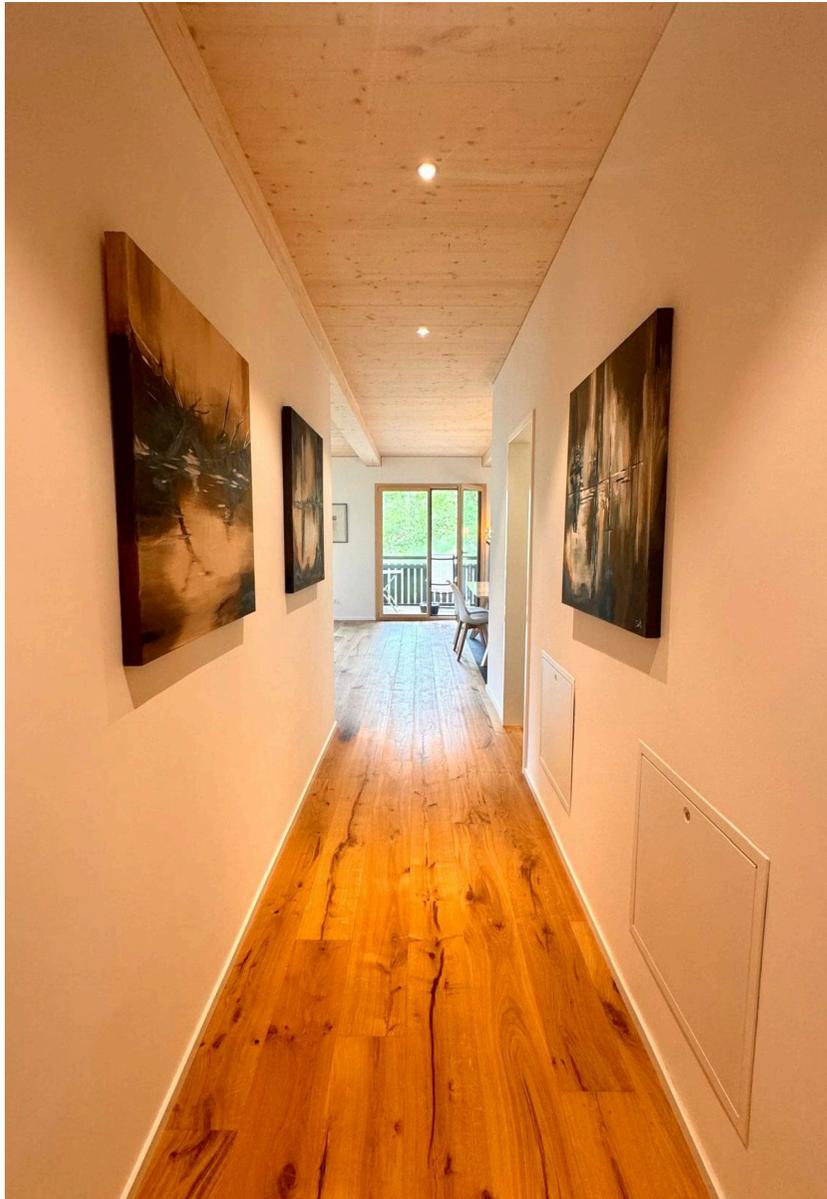
Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Garage
- ✓ Hanglage
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Minergie
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen







Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%	
Kaufpreis	1'320'000.–			100.00%	Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.
Fremdkapital	1'056'000.–			80.00%	Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.
1. Hypothek	880'000.–				Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.
2. Hypothek	176'000.–				Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.
Eigenmittel	264'000.–			20.00%	
Kosten		6'478.–	77'733.–		
Zinsen		4'400.–	52'800.–	5.00%	Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.
Amortisationen		978.–	11'733.–		Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.
Unterhalts- und Nebenkosten		1'100.–	13'200.–	1.00%	Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.
Bruttoeinkommen		19'433.–	233'200.–		Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.
Tragbarkeit				33.33%	Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen.

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Kara Immobilien GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Emel Kara
Geschäftsführung

M: 078 606 48 72
emel.kara@karaimmobilien.com



Anbieter

Kara Immobilien GmbH

Neugutstrasse 4
7208 Malans

T: +41 78 606 48 72

info@karaimmobilien.com
www.karaimmobilien.com



Öffnungszeiten

Montag bis Samstag
09.00 - 19.00 Uhr

Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Nicht zur Weiterleitung vorgesehen.