



## MFH IN LOSTALLO GR

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen



### ADRESSE

via cantonale 43, 6558 Lostallo



### OBJEKTART

Mehrfamilienhaus



### VERKAUFSPREIS

CHF 650'000.-



### VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



### NETTOWOHNFLÄCHE

270 m<sup>2</sup>



### BAUJAHR

1937



### GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

934 m<sup>2</sup>

## Inhaltsverzeichnis

Lage .....	03
Infrastruktur .....	04
Detailbeschreibung .....	06
Impressionen .....	07
Dokumente .....	24
Tragbarkeitsrechnung .....	47
Kontakt .....	48

## Lage

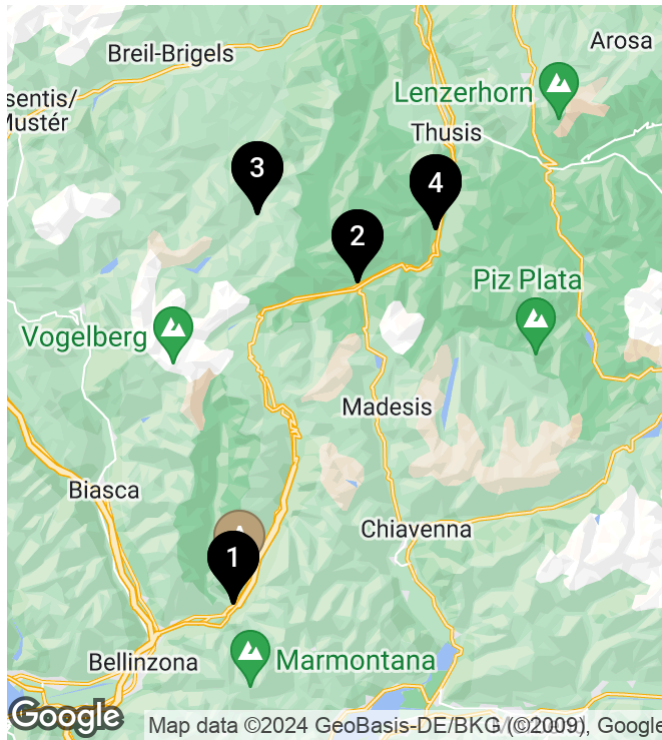


### ADRESSE

via cantonale 43, 6558 Lostallo

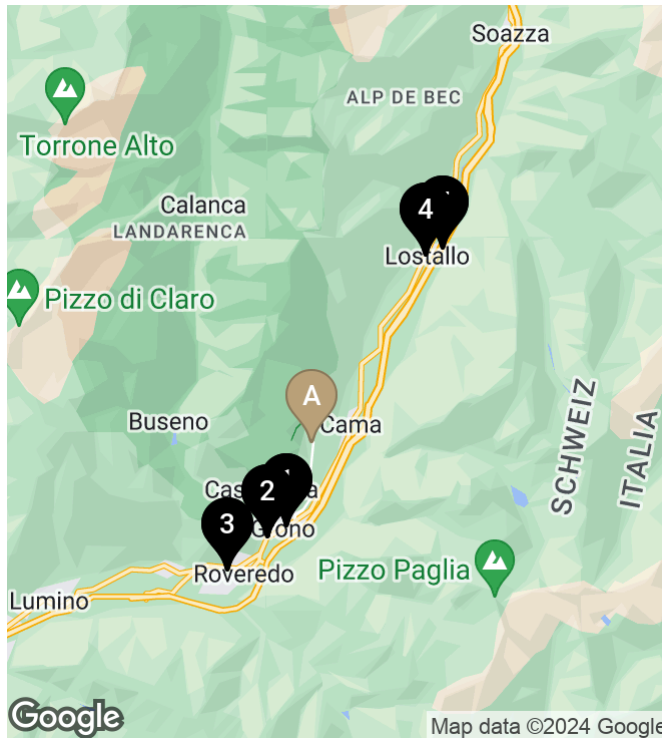


## Infrastruktur



### Schulen und Ausbildungsstätten

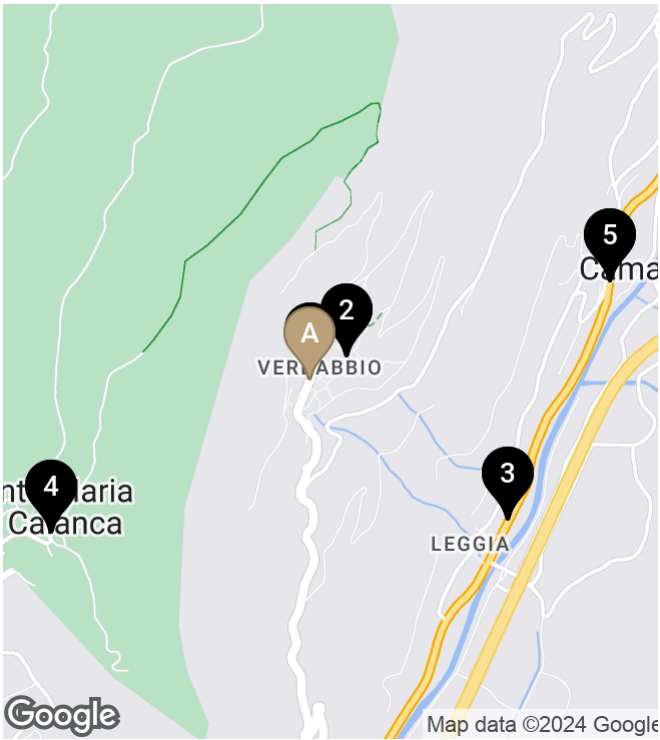
			
<b>1 Schulhaus Grono (Architekt: Ra...</b> 2.3 km	39'	9'	5'
<b>2 Schulhaus</b> 33.9 km	849'	315'	51'
<b>3 Kindergarten Gemeindehaus</b> 38.8 km	2039'	591'	133'
<b>4 Schulverband Schams Primarsc...</b> 42.5 km	1038'	359'	65'
<b>5 Schulverband Schams Kinderga...</b> 42.7 km	1038'	359'	64'






### Einkauf

			
<b>1 Castello di Battipaglia Sagl</b> 2.3 km	41'	10'	6'
<b>2 Denner Satellit</b> 2.8 km	47'	11'	8'
<b>3 Coop Supermercato Roveredo ...</b> 4 km	66'	14'	9'
<b>4 Alimentari Moesano</b> 5.8 km	100'	29'	12'
<b>5 SWISS LACHS - Farm-Shop</b> 6.2 km	111'	29'	14'





### Öffentlicher Verkehr

			
<b>1 Verdabbio, Paese</b> 15 m	1'	1'	1'
<b>2 Verdabbio, Piazza</b> 145 m	3'	1'	1'
<b>3 Leggia, Paese</b> 801 m	60'	13'	7'
<b>4 Sta. Maria in Calanca, Paese</b> 988 m	73'	47'	19'
<b>5 Cama, Municipio</b> 1 km	51'	11'	8'

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Anzahl Wohneinheiten	4
Etagen	3
Baujahr	1937
Renovationsjahr	2009
Wärmeerzeugung	Elektroheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 650'000.-
Mietertrag (Soll)	CHF 34'000.-

### Zusatzangebote

**8 x Aussenparkplatz**  
Inklusiv

### Flächen

Nettowohnfläche	270 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	934 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	1'441 m <sup>3</sup>

### Eigenschaften

- Balkon
- Bergsicht
- Carport
- Parkplatz
- Sonnig

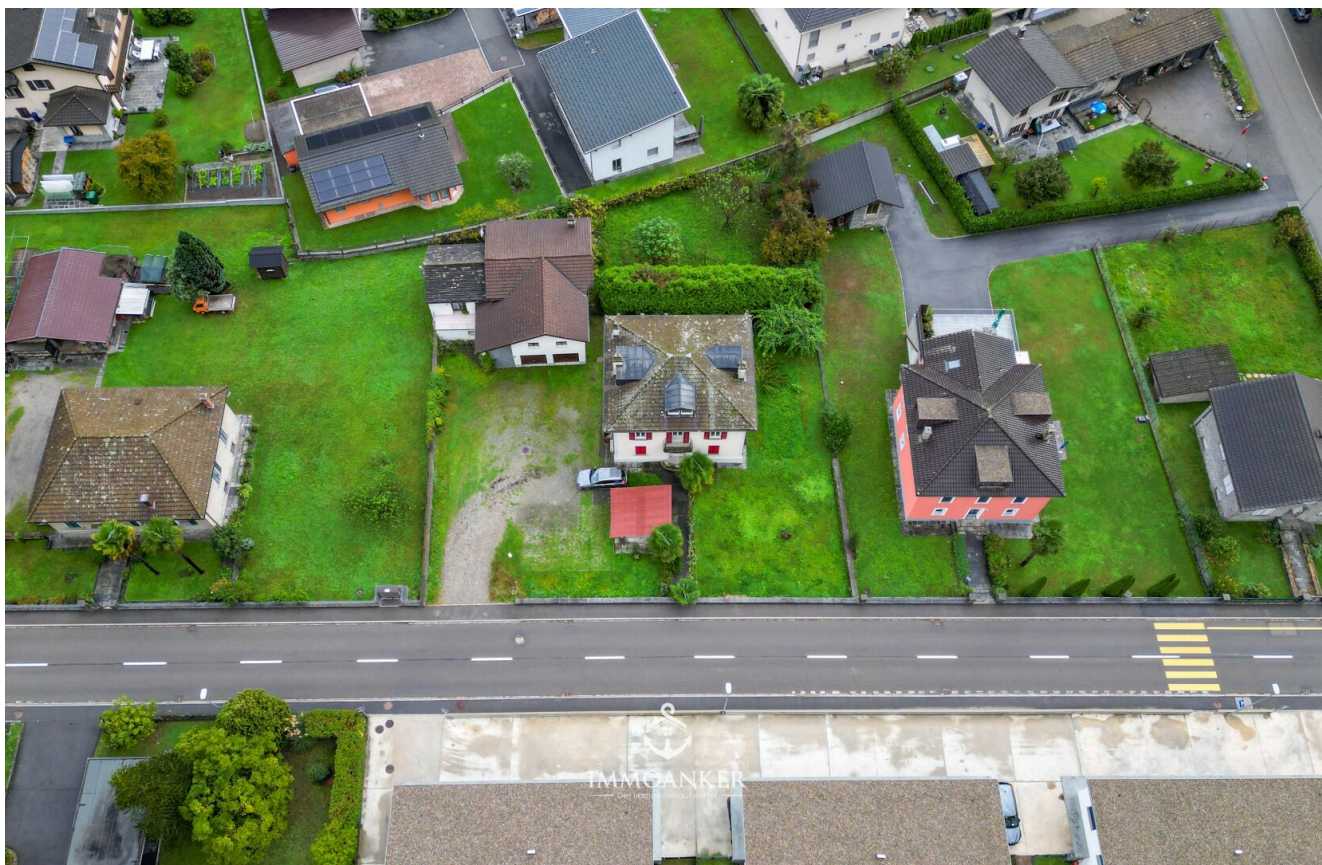
## Impressionen











































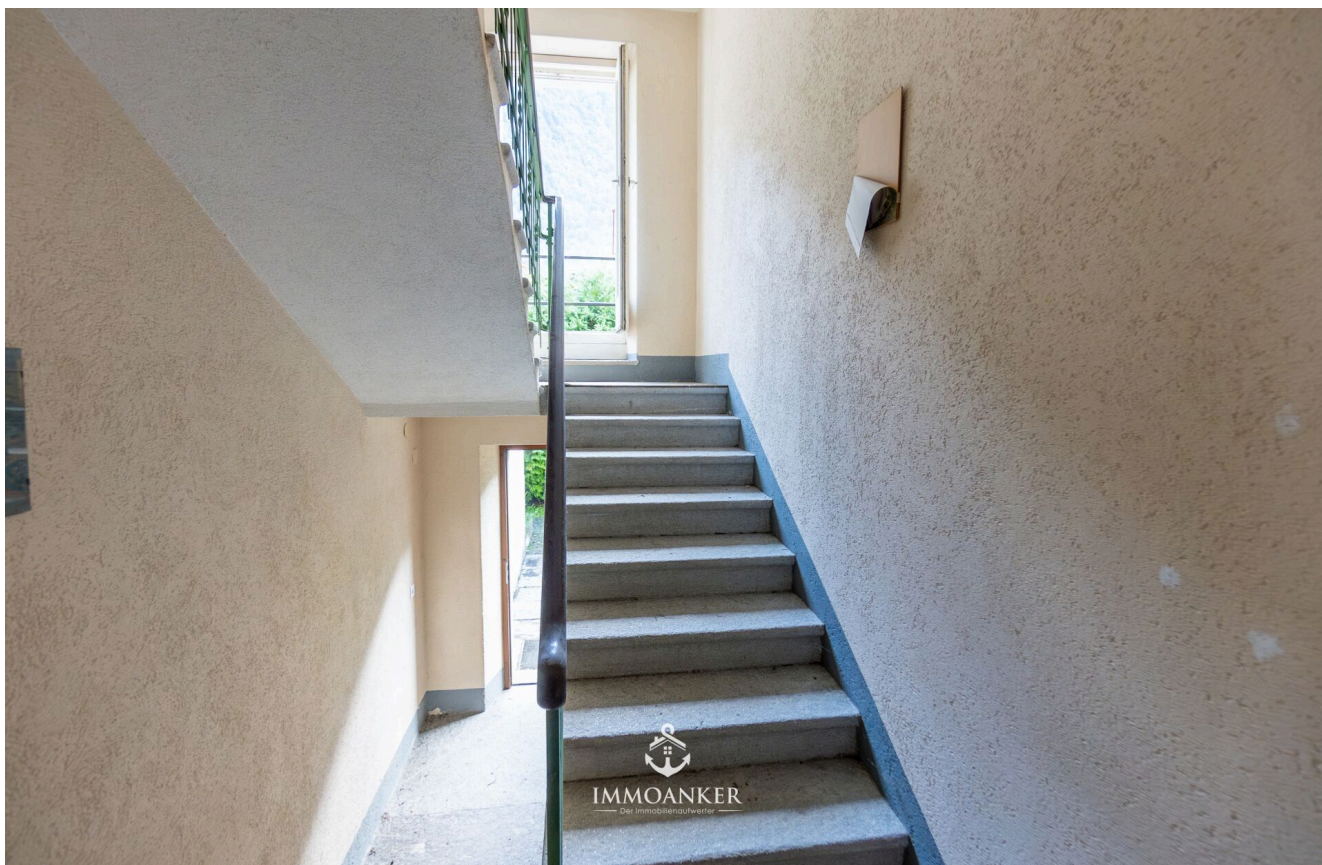












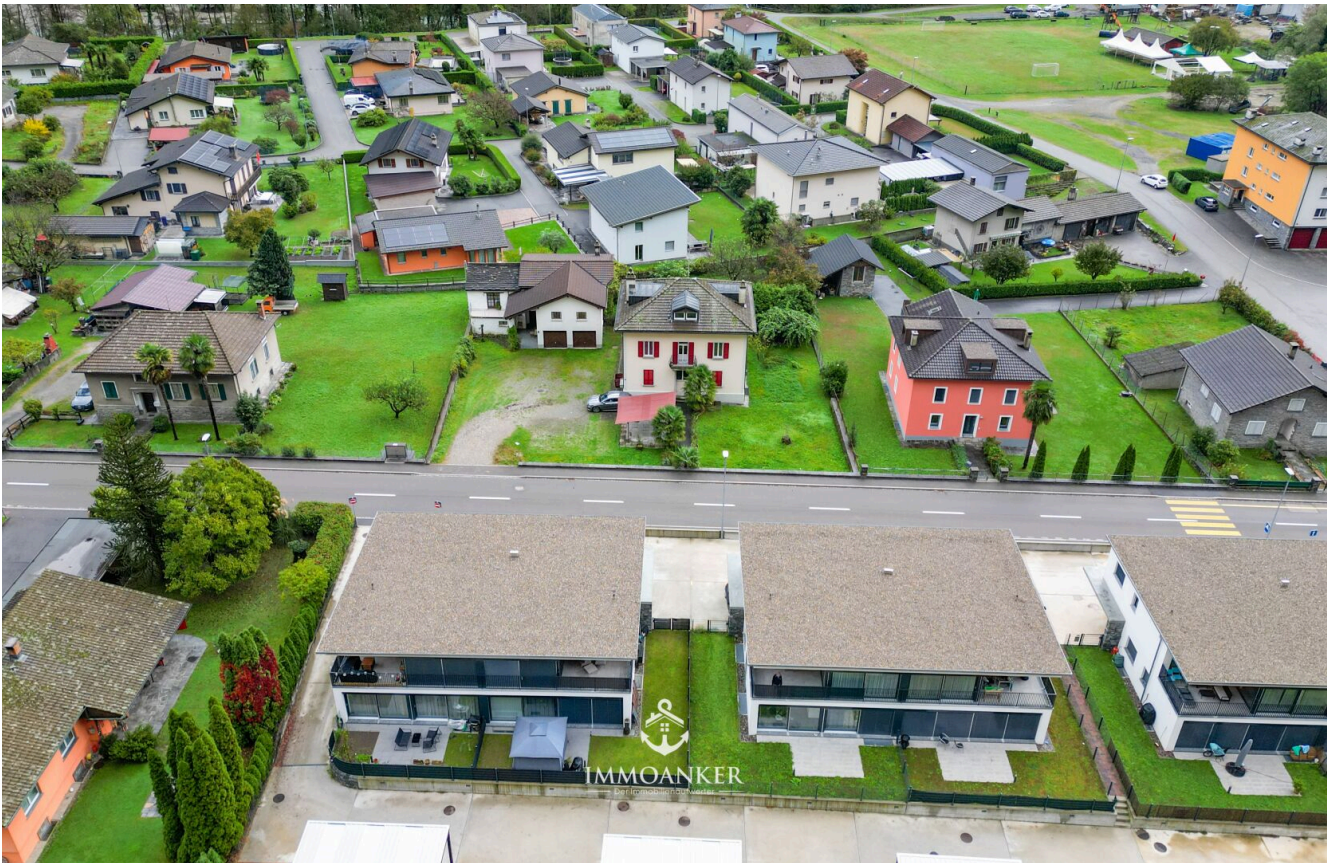














Grundrisspläne

**CASA I N A U E N LOSTALLO** PR

---

PR. SIG I N A U E N

---




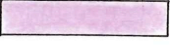
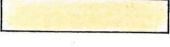

SCALA 1:100

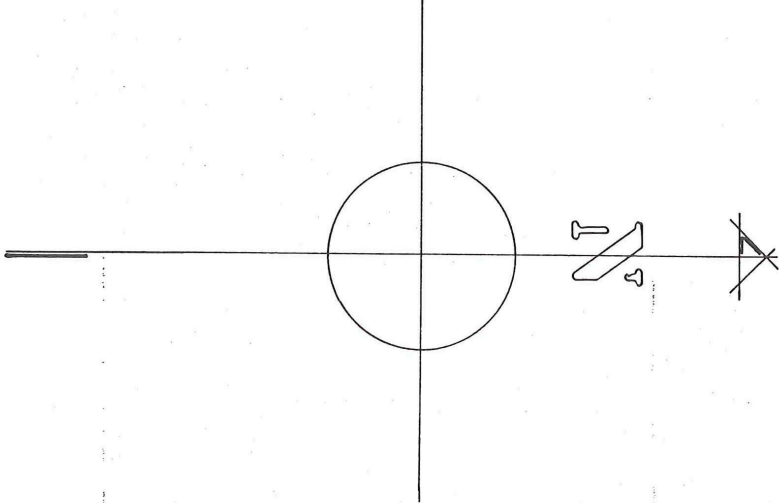
---

DICEMBRE 1990

---

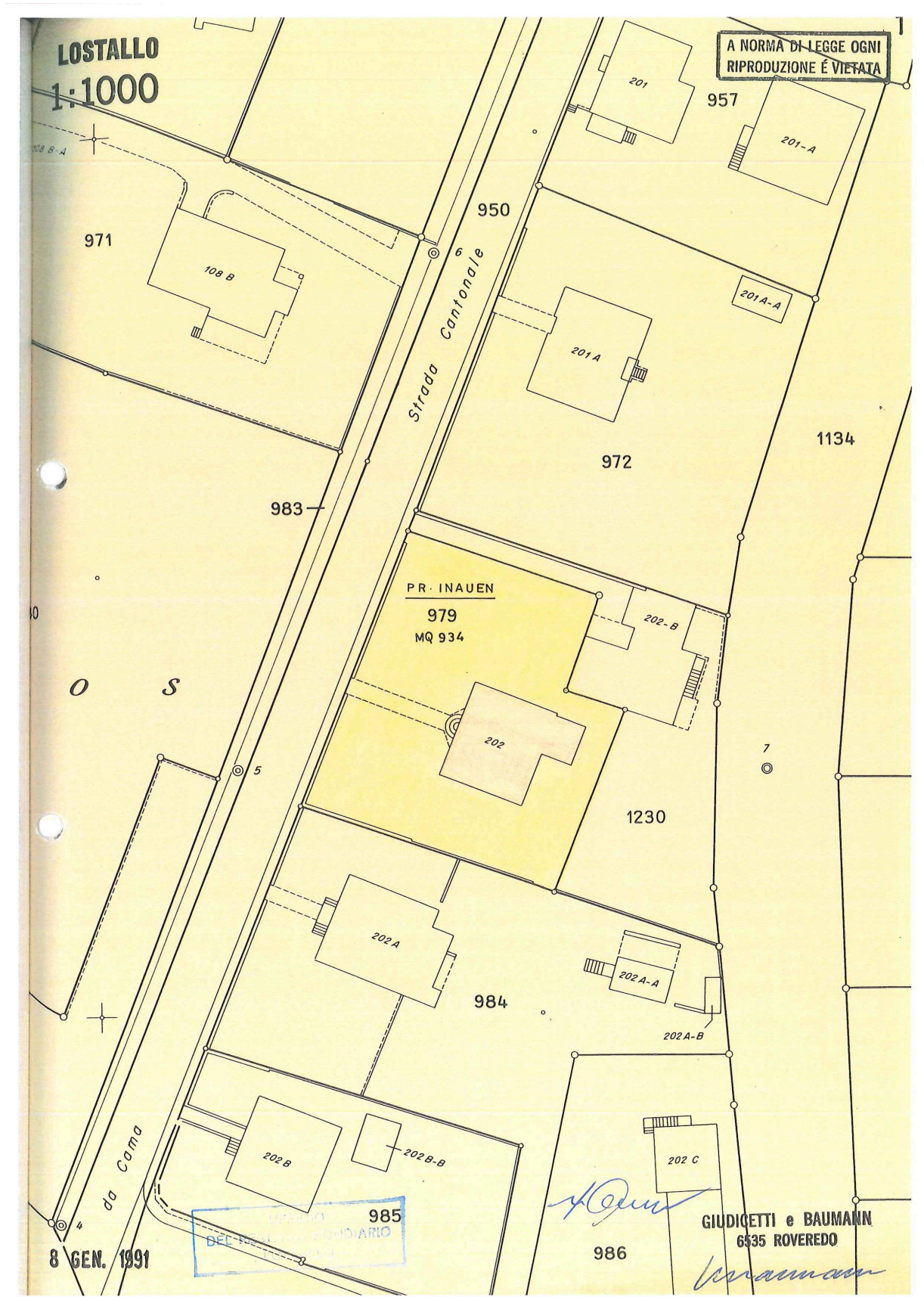
**LEGENDA**

	APPARTAMENTO	PIANO CANTINA	2 LOCALI
		PIANO TERRENO	3 1/2
		PRIMO PIANO	3 1/2
		PIANO MANZARDA	3 1/2
	DISPONIBILE		
	SPAZI COMUNI		

*A. Demin*

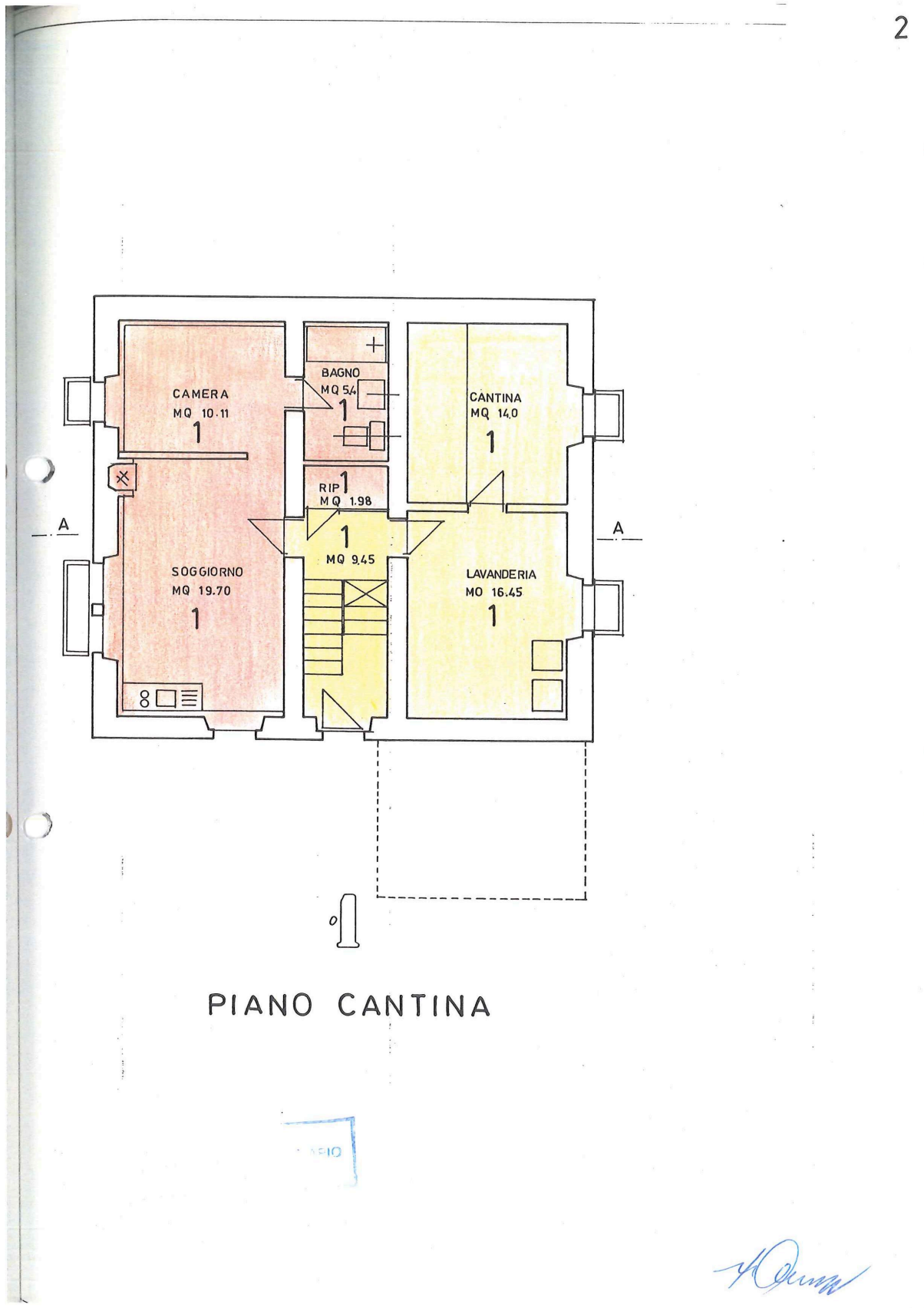
Grundrisspläne





Grundrisspläne

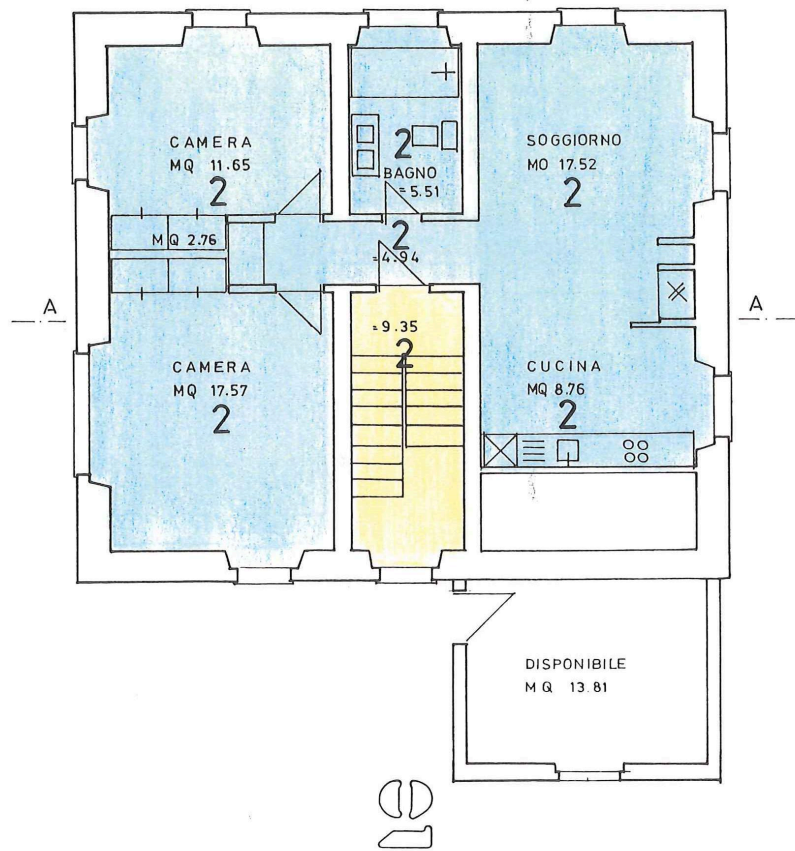
2



PIANO CANTINA



Grundrisspläne



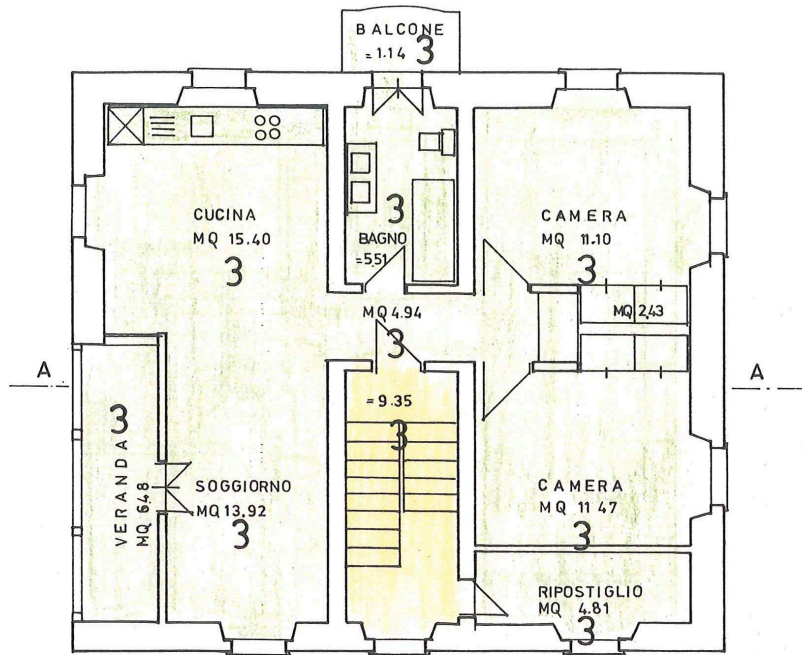
PIANO TERRENO

UFFICIO  
DEL REGISTRO FONDIARIO  
LOSTALLO



Grundrisspläne

4



PRIMO PIANO

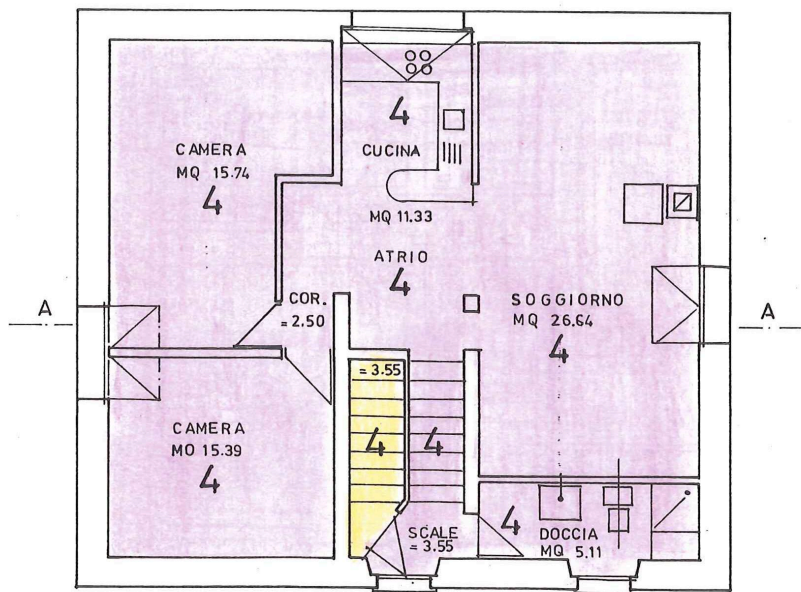
UFFICIO  
DEL REGISTRO SUDDIARIO  
LOZANNO

*Handwritten signature*



Grundrisspläne

5



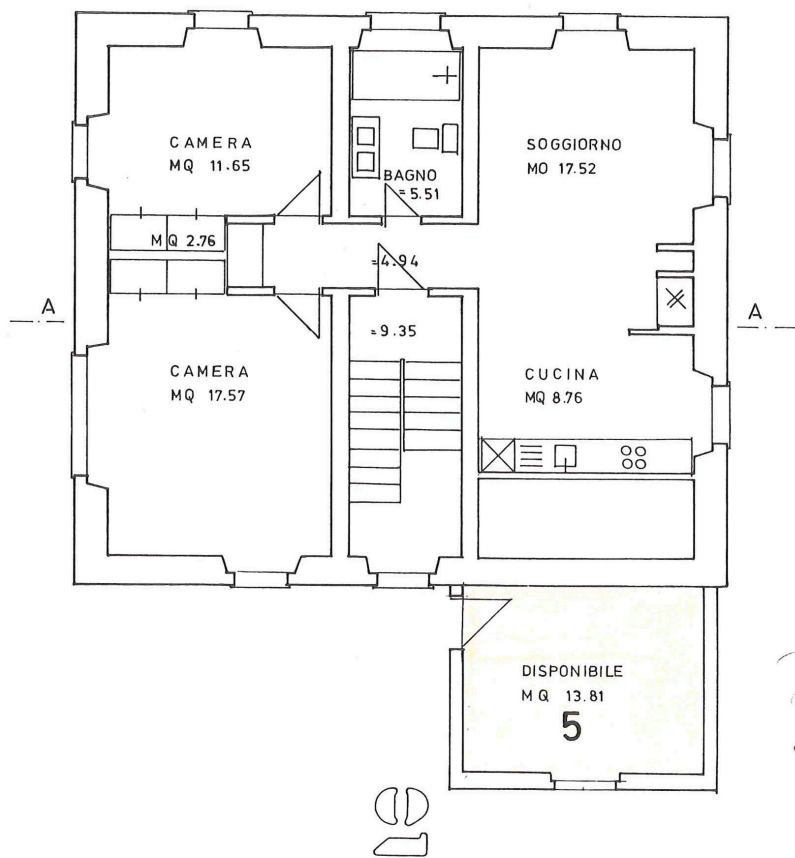
PIANO MANSARDA

DELLA  
DEL R.F.C.V.



Grundrisspläne

6



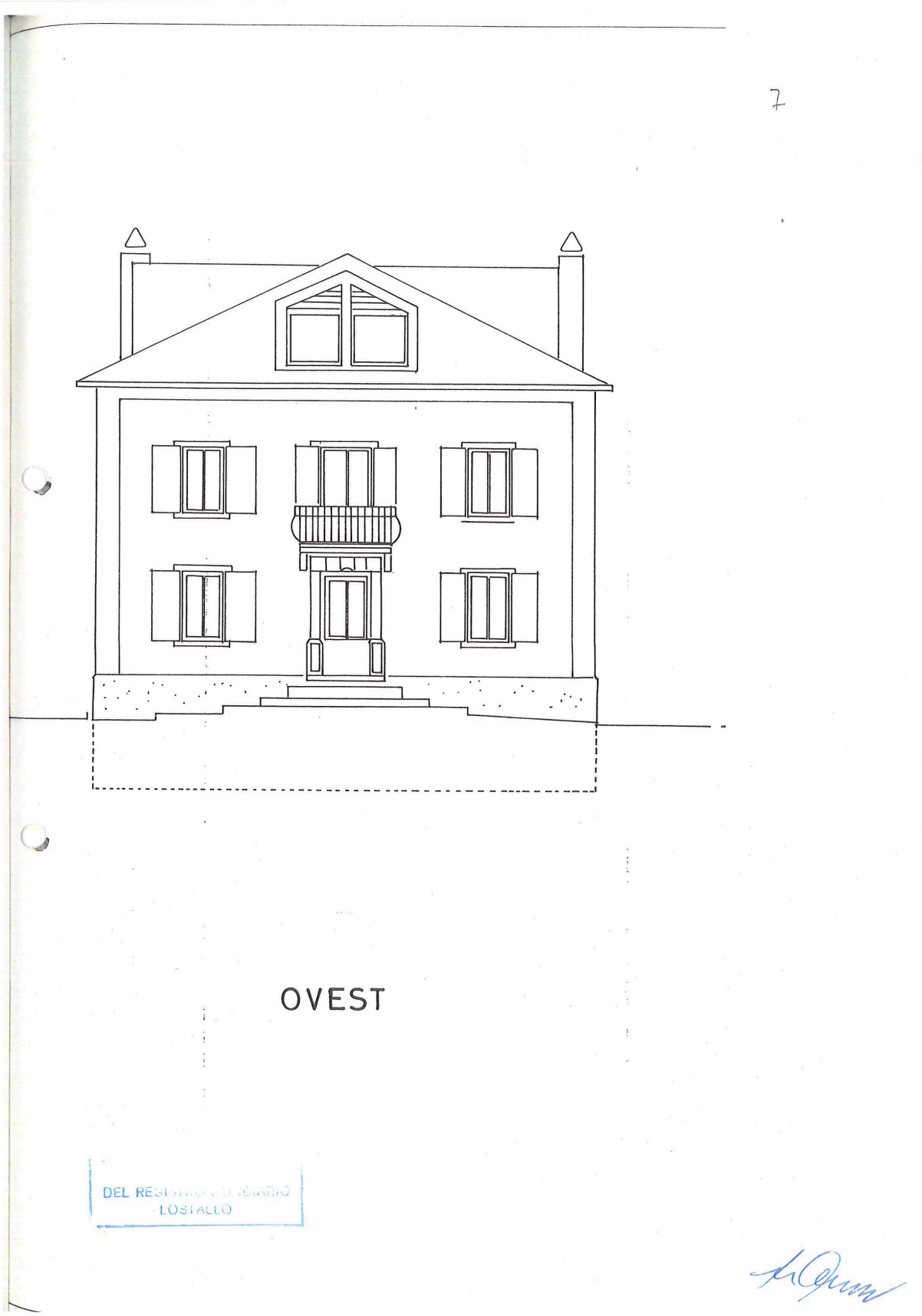
PIANO TERRENO

DEL REGISTRO FONDARIO  
LOSTALLO

*[Handwritten signature]*

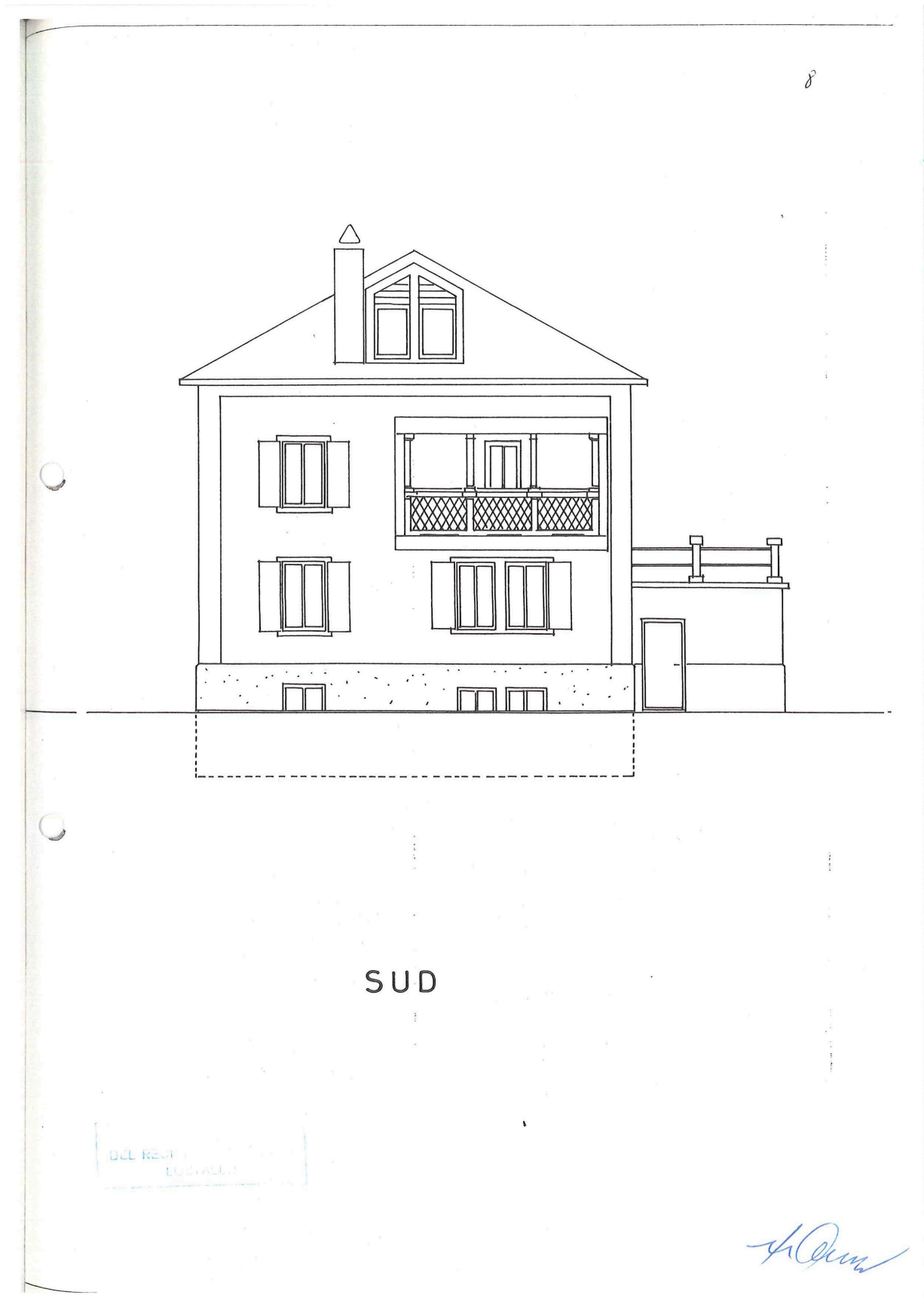


## Grundrisspläne



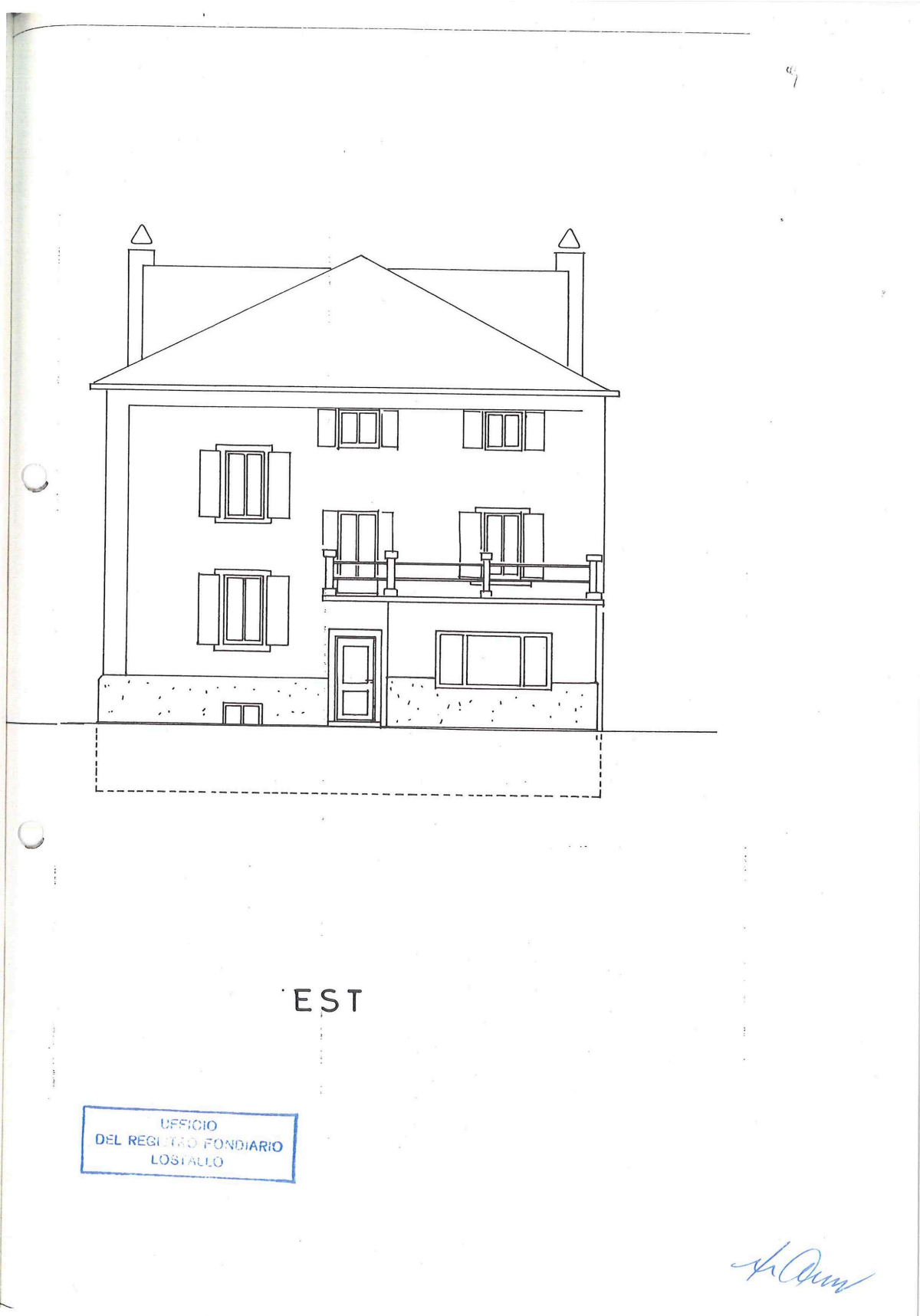


## Grundrisspläne



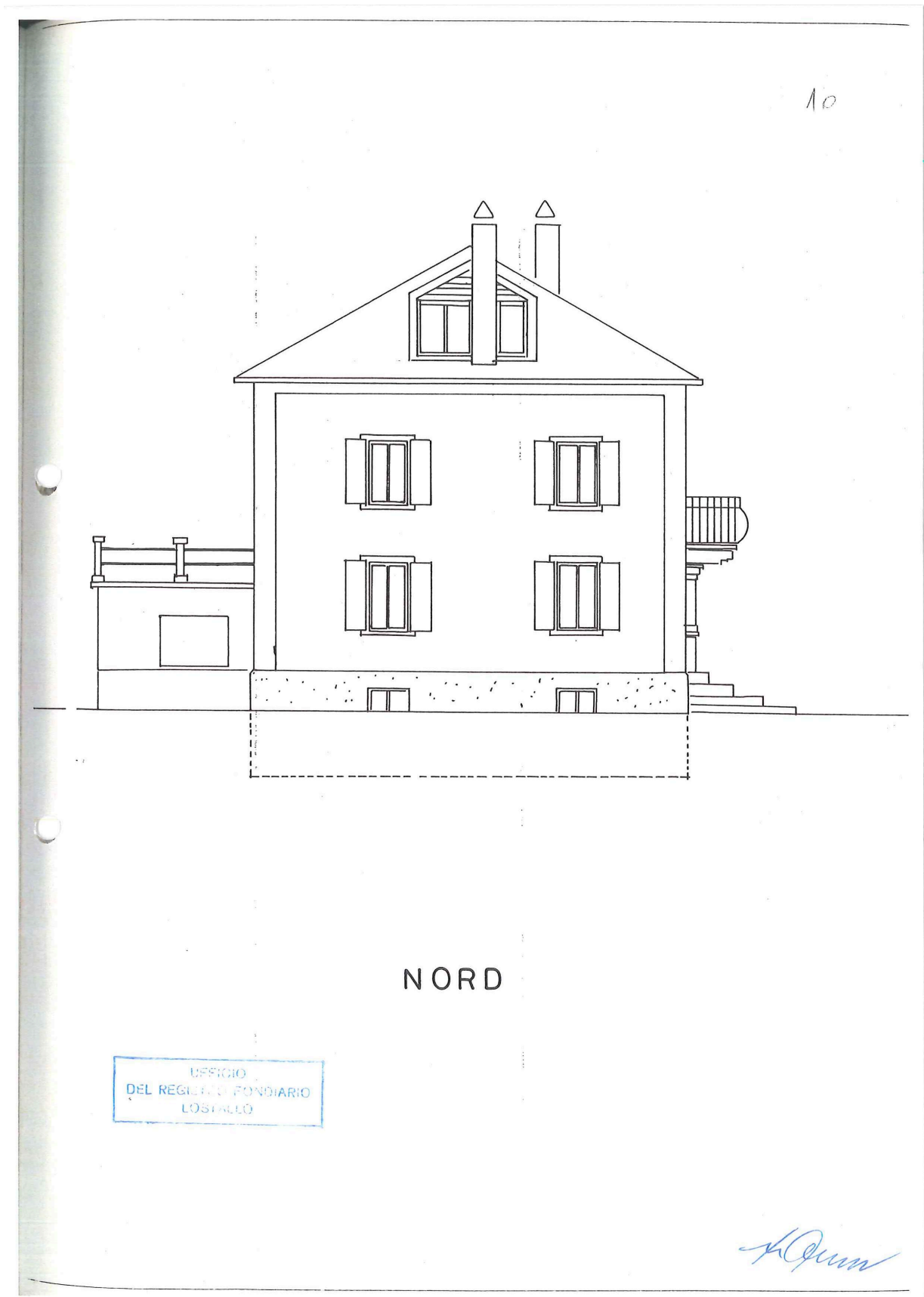


## Grundrisspläne



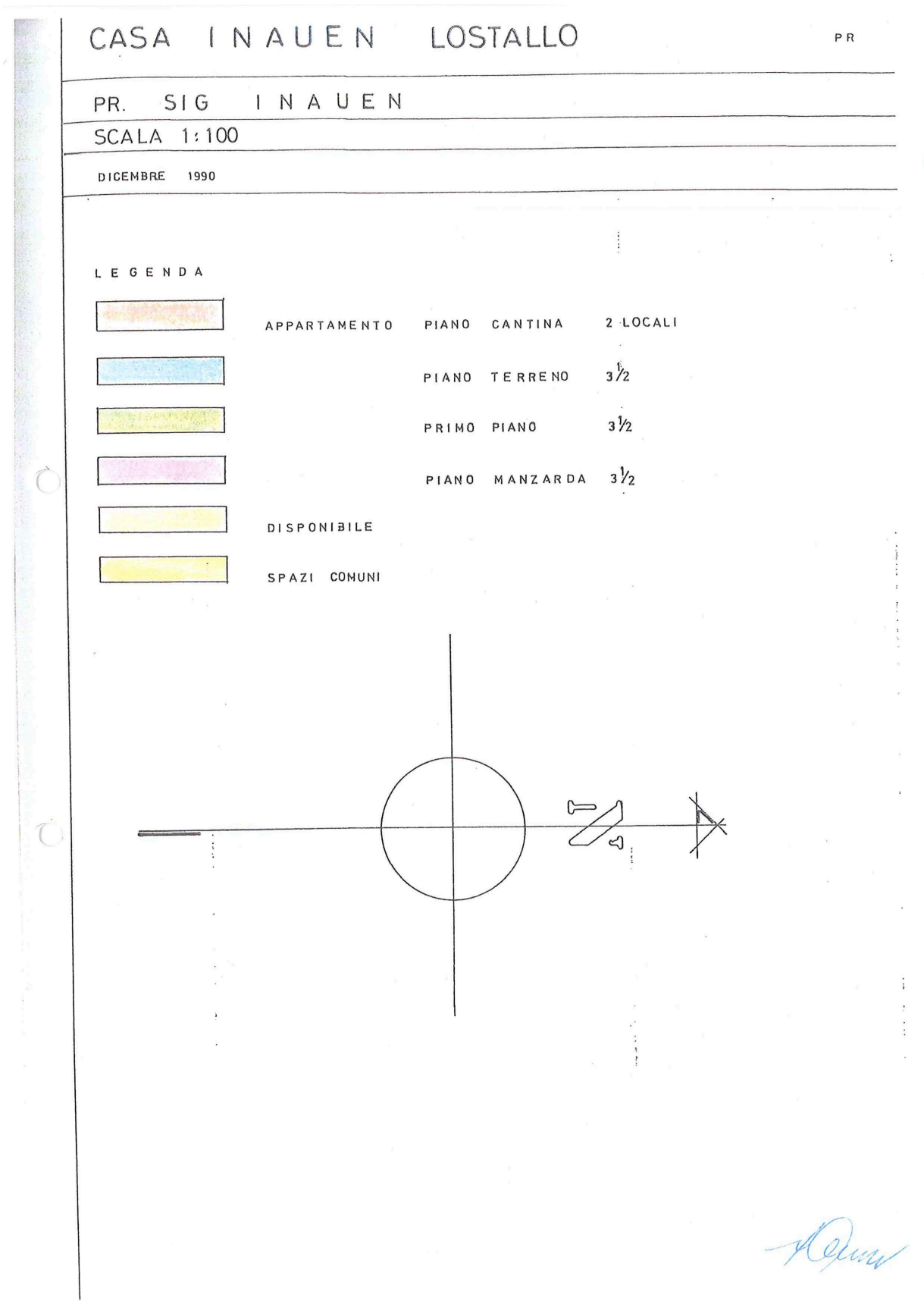


## Grundrisspläne





Grundrisspläne

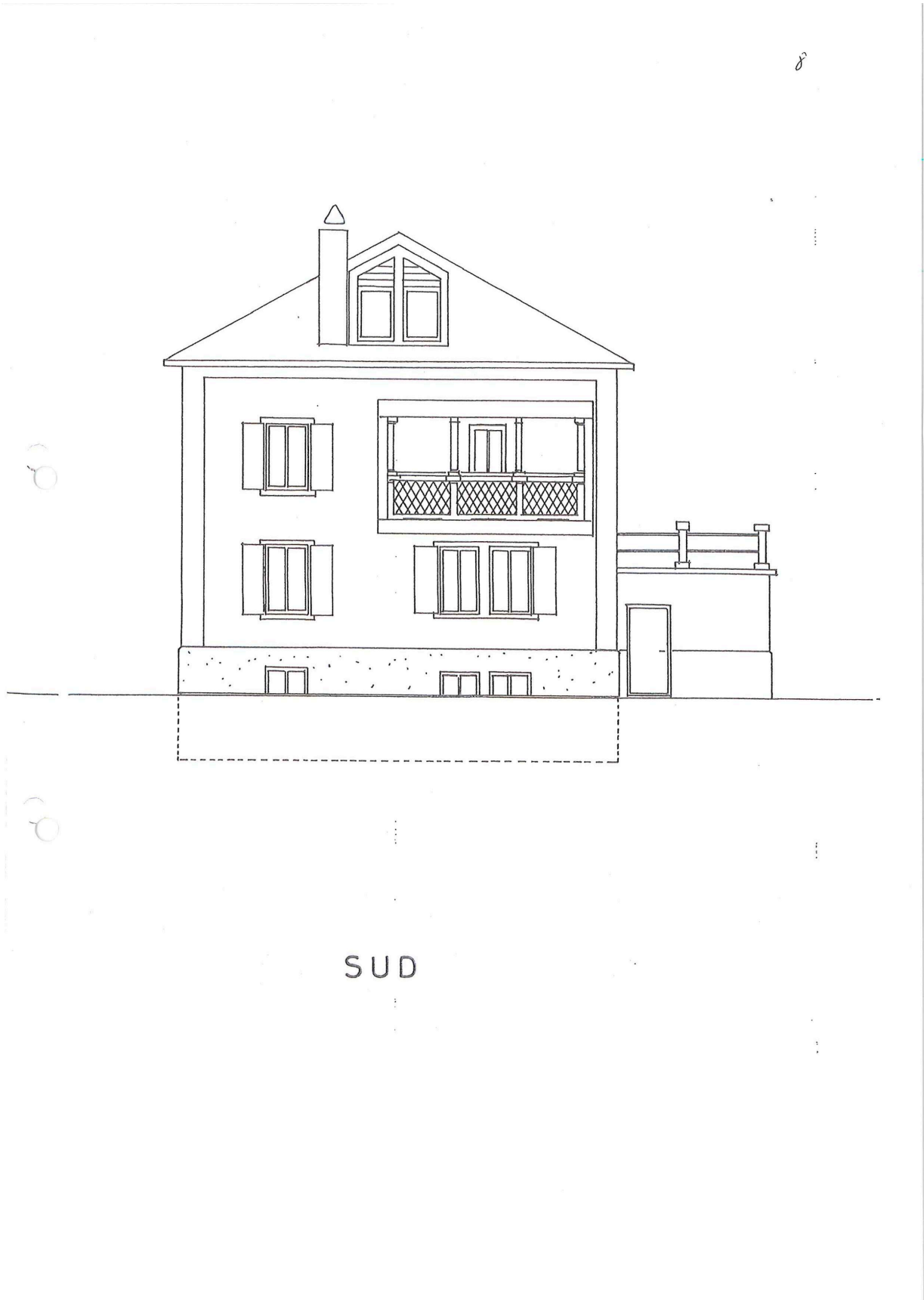


## Grundrisspläne



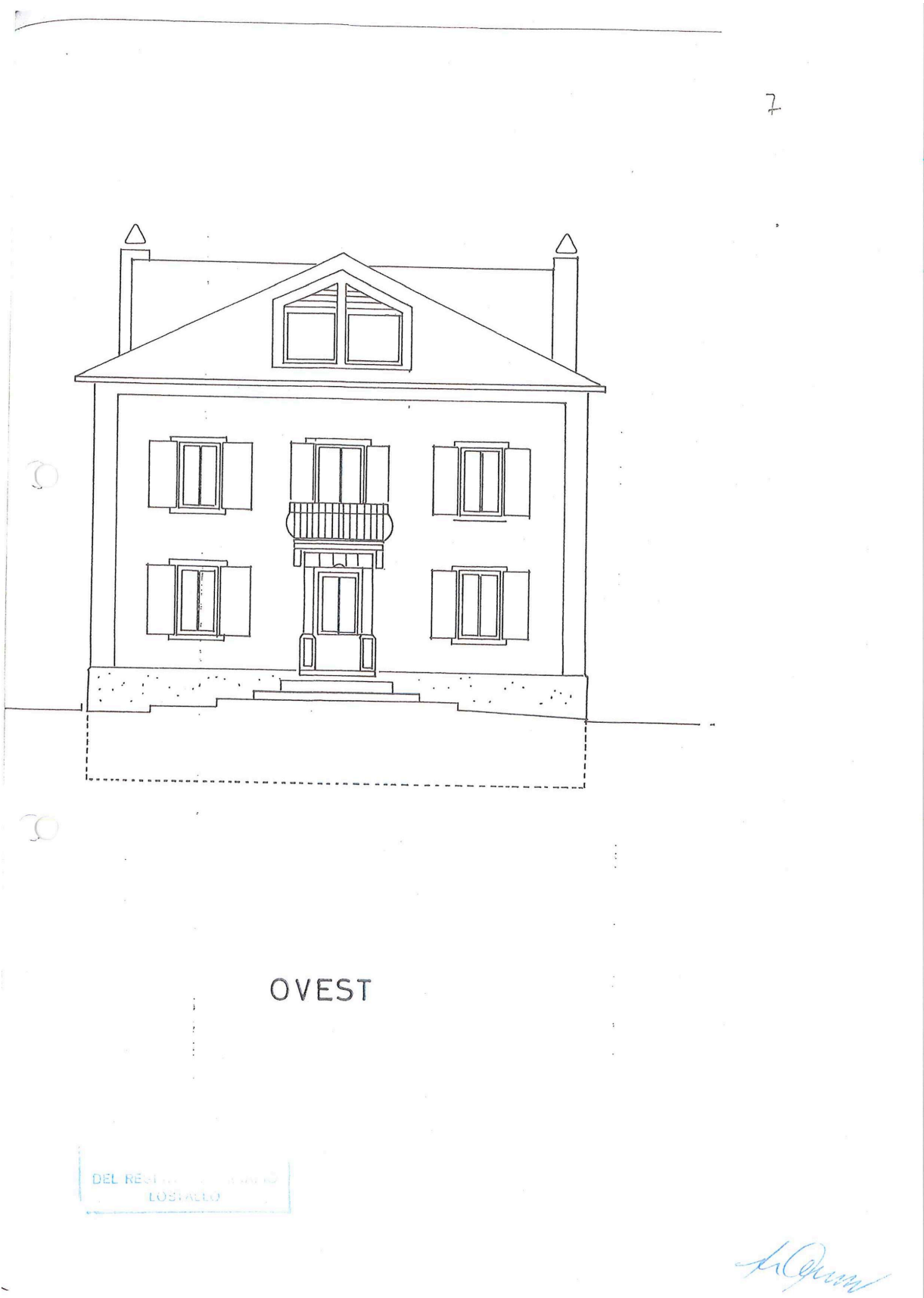


## Grundrisspläne



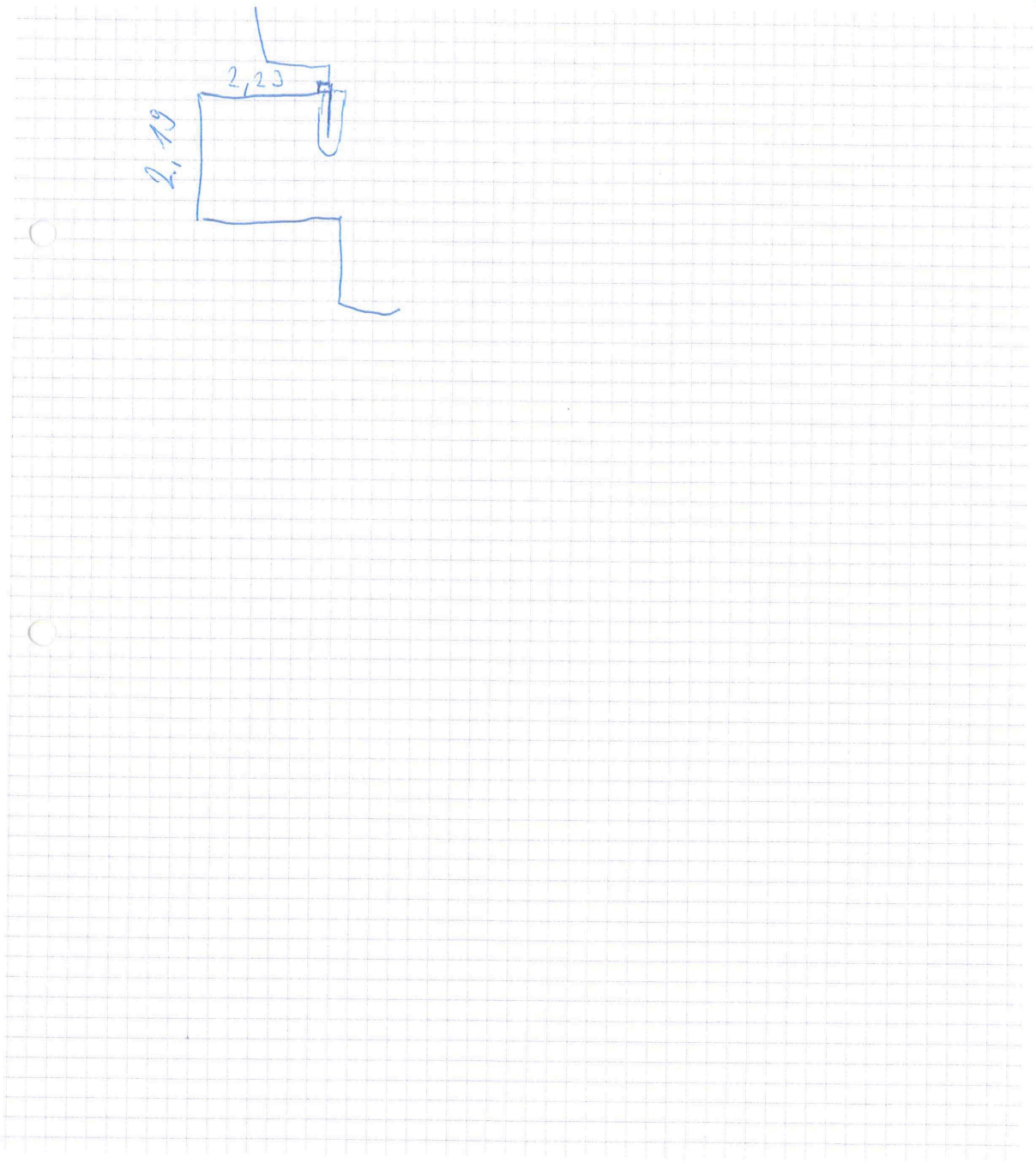
SUD

## Grundrisspläne

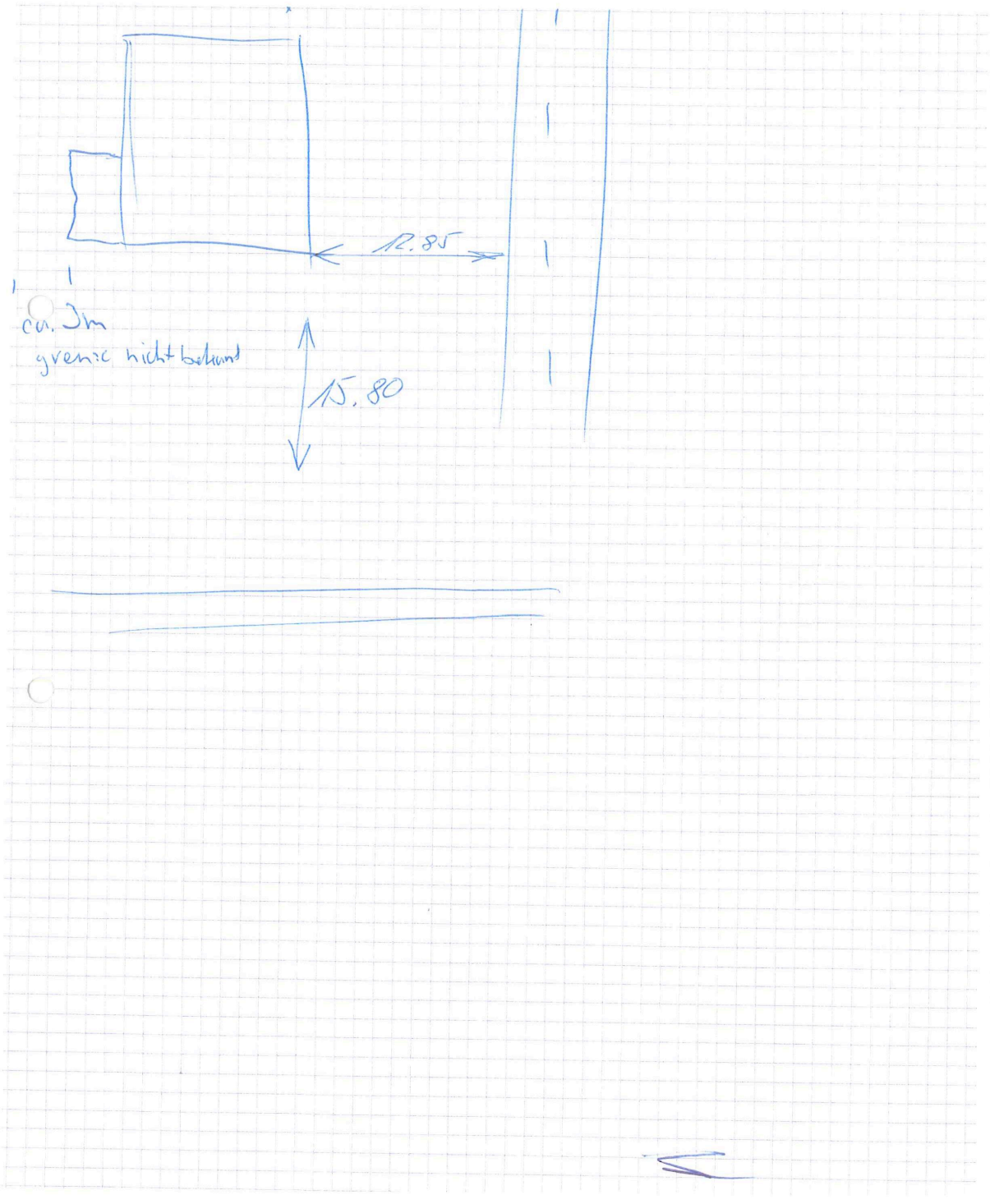




## Grundrisspläne

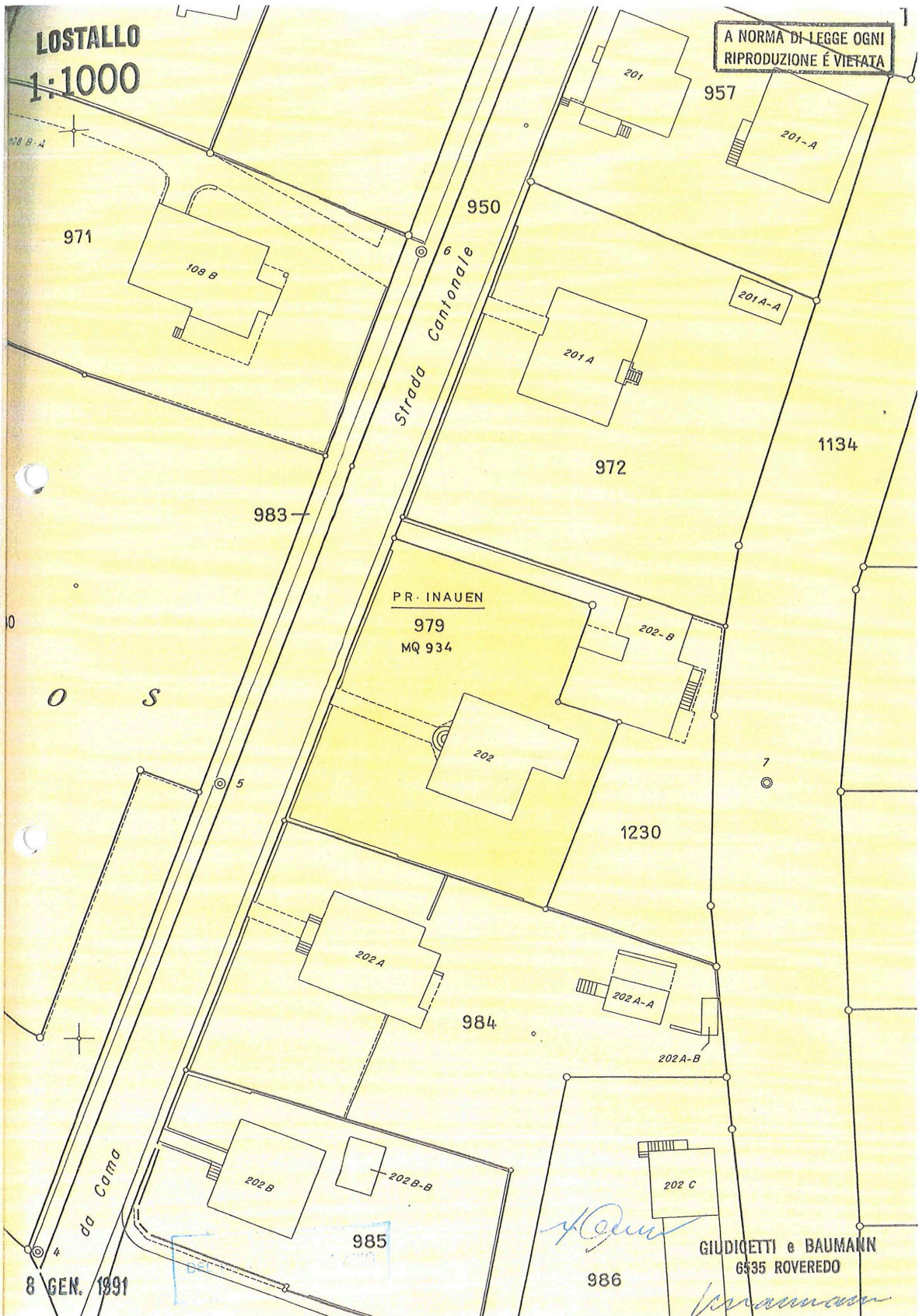


## Grundrisspläne





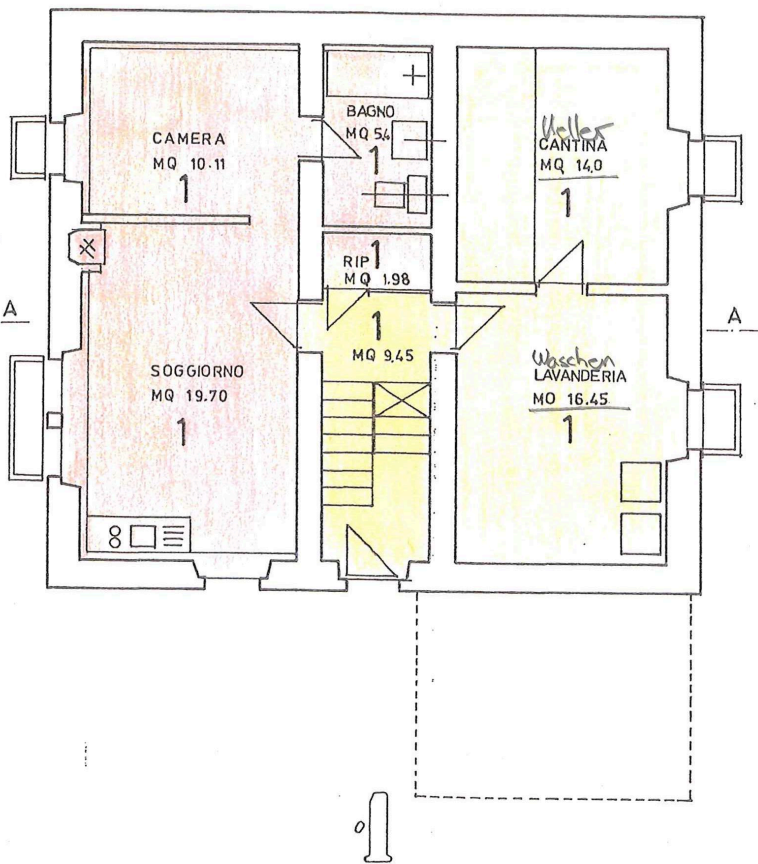
Grundrisspläne



Grundrisspläne

2

37.19m<sup>2</sup>

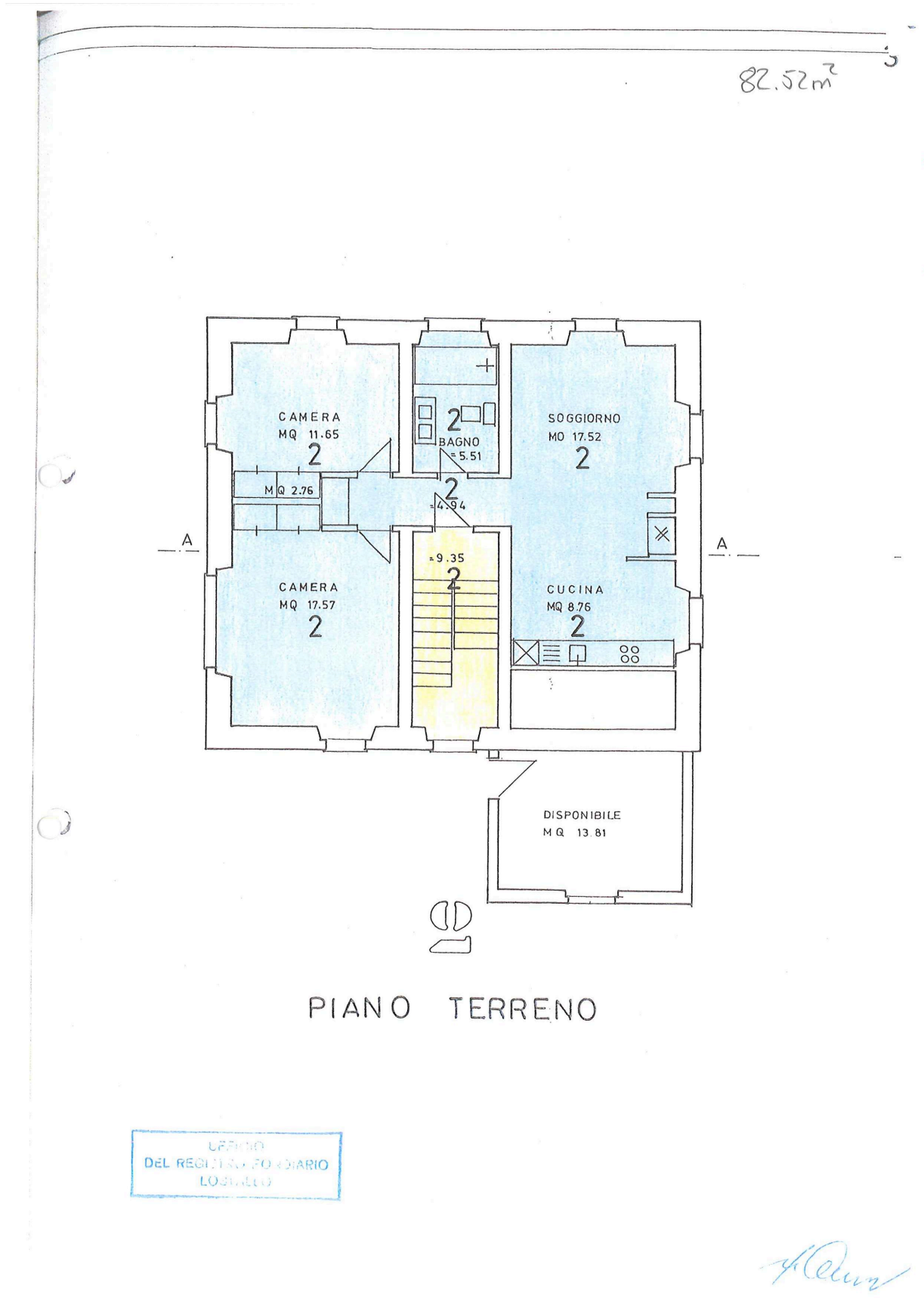


PIANO CANTINA

*[Handwritten signature]*

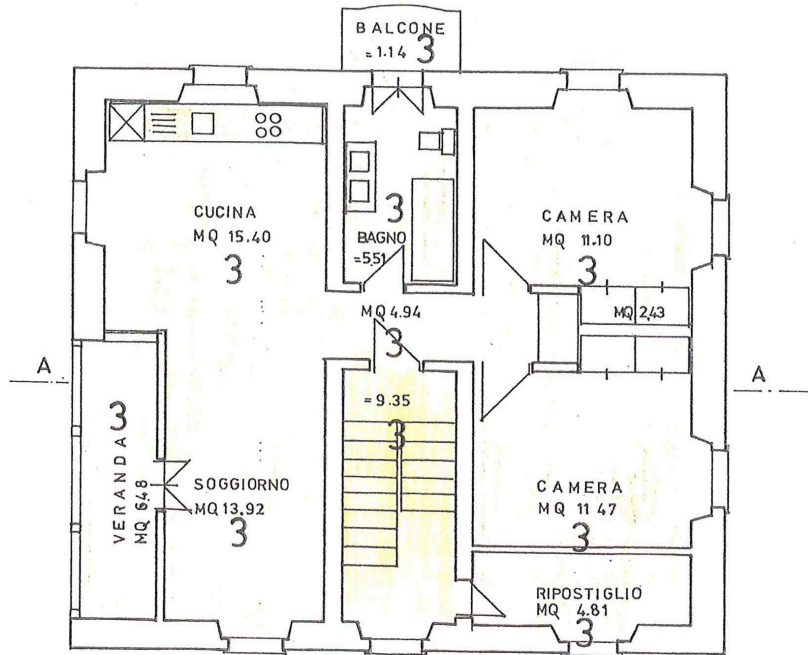


Grundrisspläne



Grundrisspläne

69.58m<sup>2</sup> 4



PRIMO PIANO

REGISTRATO  
DEL REG. ...  
LU ...

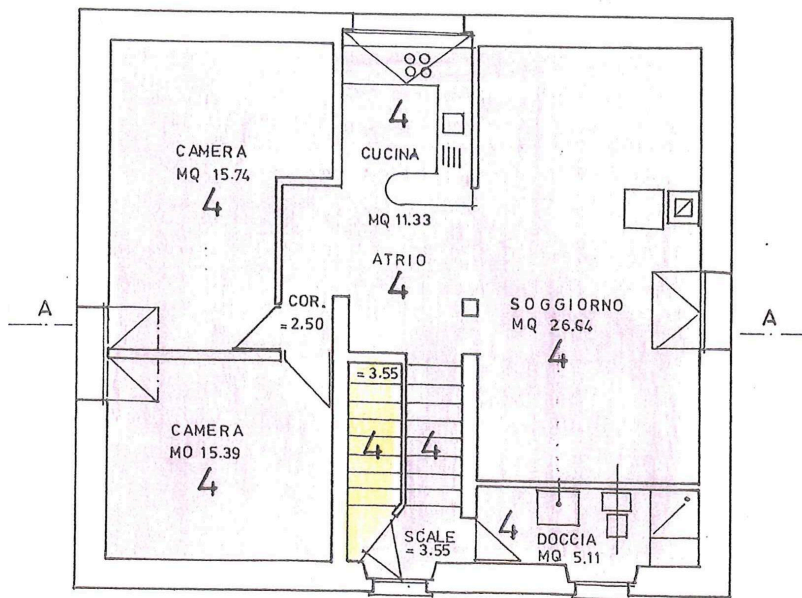
*Handwritten signature*



Grundrisspläne

5

80.26 m<sup>2</sup>

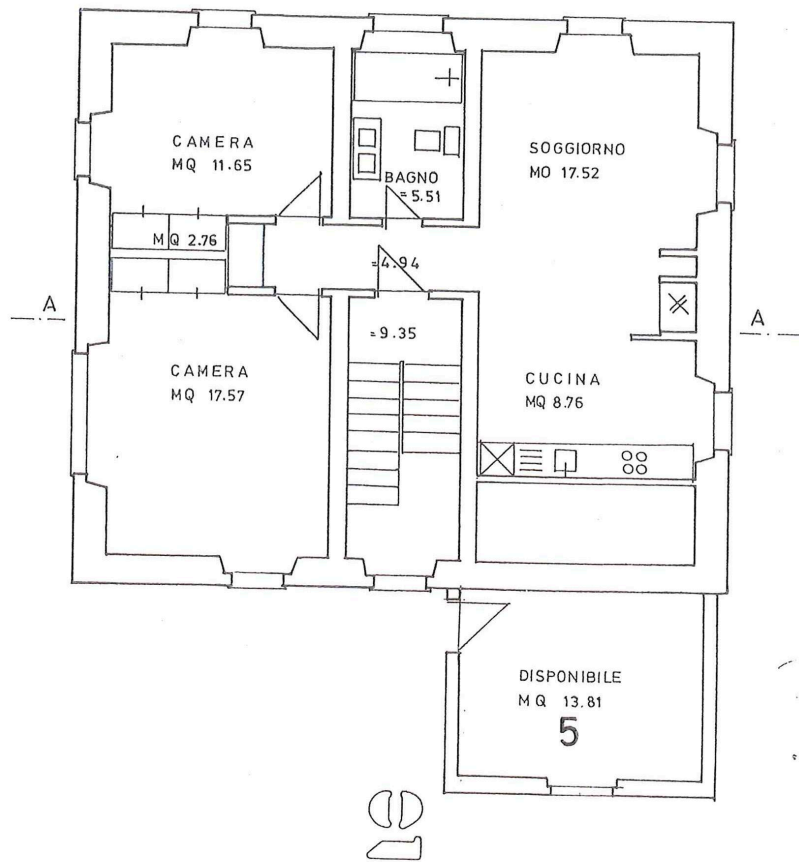


PIANO MANSARDA

*[Handwritten signature]*

Grundrisspläne

6



PIANO TERRENO

DEL REGISTRO CATASTRALE  
LOSTALLO

*[Handwritten signature]*



## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>650'000.–</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>520'000.–</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	433'333.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	86'667.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>130'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>3'190.–</b>	<b>38'278.–</b>	
Zinsen		2'167.–	26'000.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		481.–	5'778.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		542.–	6'500.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>9'569.–</b>	<b>114'833.–</b>	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
<b>Tragbarkeit</b>				<b>33.33%</b>
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Anker & Family AG 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

Anker & Family AG

T: +41 44 578 48 30

[anfragen@immoanker.ch](mailto:anfragen@immoanker.ch)



### Anbieter

Anker & Family AG

Gerliswilstrasse 44  
6020 Emmenbrücke

T: +41 44 578 48 30

[anfragen@immoanker.ch](mailto:anfragen@immoanker.ch)  
[www.immoanker.ch](http://www.immoanker.ch)