

HAUS CHAUOLS, FTAN



HAUS CHAUOLS
in Ftan zu verkaufen

VERKAUF & BERATUNG

LISCHANA FIDUZIARI SA
Stradun 319A
7550 Scuol

Tel.: 081 861 00 40
FAX.: 081 861 00 41
Natel: 079 335 44 53
info@lischana-scuol.ch

Ftan und Umgebung

Ftan

Ftan liegt 1650 m.ü.M.. Der Weiler ist Teil der Gemeinde Scuol und hat rund 500 Einwohner. Höchster Punkt Ftans ist der Piz Blaisch Lunga mit 3'230 m.ü.M, tiefster der Inn mit rund 1'200 m.ü.M..

Aussichts- und sonnenreich hoch über dem Inn und oberhalb von Scuol sowie in unmittelbarer Nähe des Schweizerischen Nationalparks gelegen, bietet Ftan eine gute Grundinfrastruktur: Volg-Laden, Post, Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Postauto).

Direkte Anbindung an das schneesichere Skigebiet Motta-Naluns/Scuol mit 70 Pistenkilometern, 8 Bergbahnen/Liften bis auf 2'700 m.ü.M., 5 Berg-Restaurants. Die Bergbahnen Scuol befinden sich in einer guten finanziellen Verfassung und investieren laufend in Angebot und Dienstleistungen. Die zentral gelegene Bergbahn ist bequem zu Fuss erreichbar.

Die eindrucksvoll gegliederte Bergkette der Unterengadiner Dolomiten bietet ein grandioses Panorama.

So sind z.B. das international bekannte «Hochalpine Institut Ftan» HIF, die Sesselbahn im Sommer und Winter oder die älteste funktionstüchtige Mühle der Schweiz «Muglin da Ftan» in diesem Dorf beheimatet.

Untere Engadin und Scuol

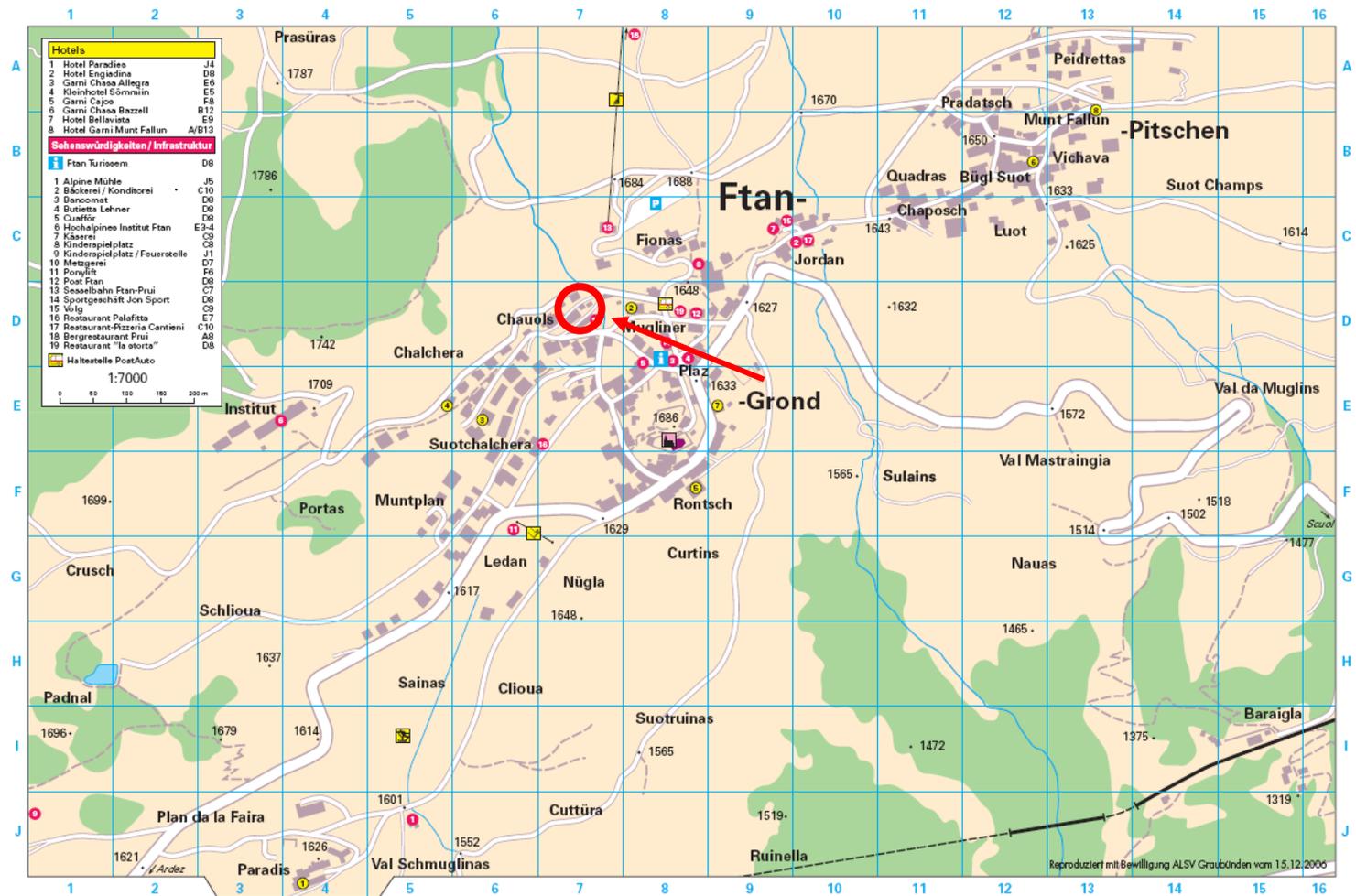
Scuol ist das wirtschaftliche, kulturelle und touristische Zentrum im Unterengadin. Von Ftan aus erreicht man Scuol leicht mit dem Postauto oder im eigenen Wagen in 10 bis 15 Minuten. In unmittelbarer Nähe gibt es folgende Infrastruktur:

- Thermal- und Erlebnisbad in Scuol «Bogn Engiadina»: seit mehr als 700 Jahren heilende Quellen
- 9-Loch-Golf Club Vulpera in Tarasp
- 2 Fitnessclubs in Scuol
- Mountainbike-Erlebnisse auf der Hochterrasse Sent – Motta Nalus – Ftan – Ardez – Guarda, im Val S'charl oder entlang des Inns
- Riverrafting, Tennisplätze, Finnenbahn und Eishalle in Scuol
- Mühle Ftan – Muglin da Ftan: 400-jährige Zeugin der einstmaligen reichen Kornkultur im Unterengadin
- Lokale Produkte: hochwertige landwirtschaftliche Produkte aus heimischer Produktion
- Umfassendes Einkaufsangebot in Scuol: Migros, Coop, Volg, Metzgereien, Bäckereien, Sportgeschäfte, Metallwaren, Elektrofirmen, Autogaragen, Handwerker etc.
- Grosse Auswahl von Restaurants und Hotels, wärschafte Bündner Stuben und innovative Gastgeber mit sehr guten ***Hotels in der ganzen Region. Bekannte Hotels/Restaurants sind z.B. das Hotel Paradies***** in Ftan, das Hotel Belvédère**** in Scuol oder das Schlosshotel Chastè***** in Tarasp.

Scuol hat ein eigenes Regionalspital, das «Center da Sandà Engiadina Bassa», welches eine professionelle Notfall- und Rettungsmedizin sicherstellt sowie Spitalbehandlung und Rehabilitation ermöglicht; gute Auswahl an Haus- und Zahnärzten, Therapeuten etc.

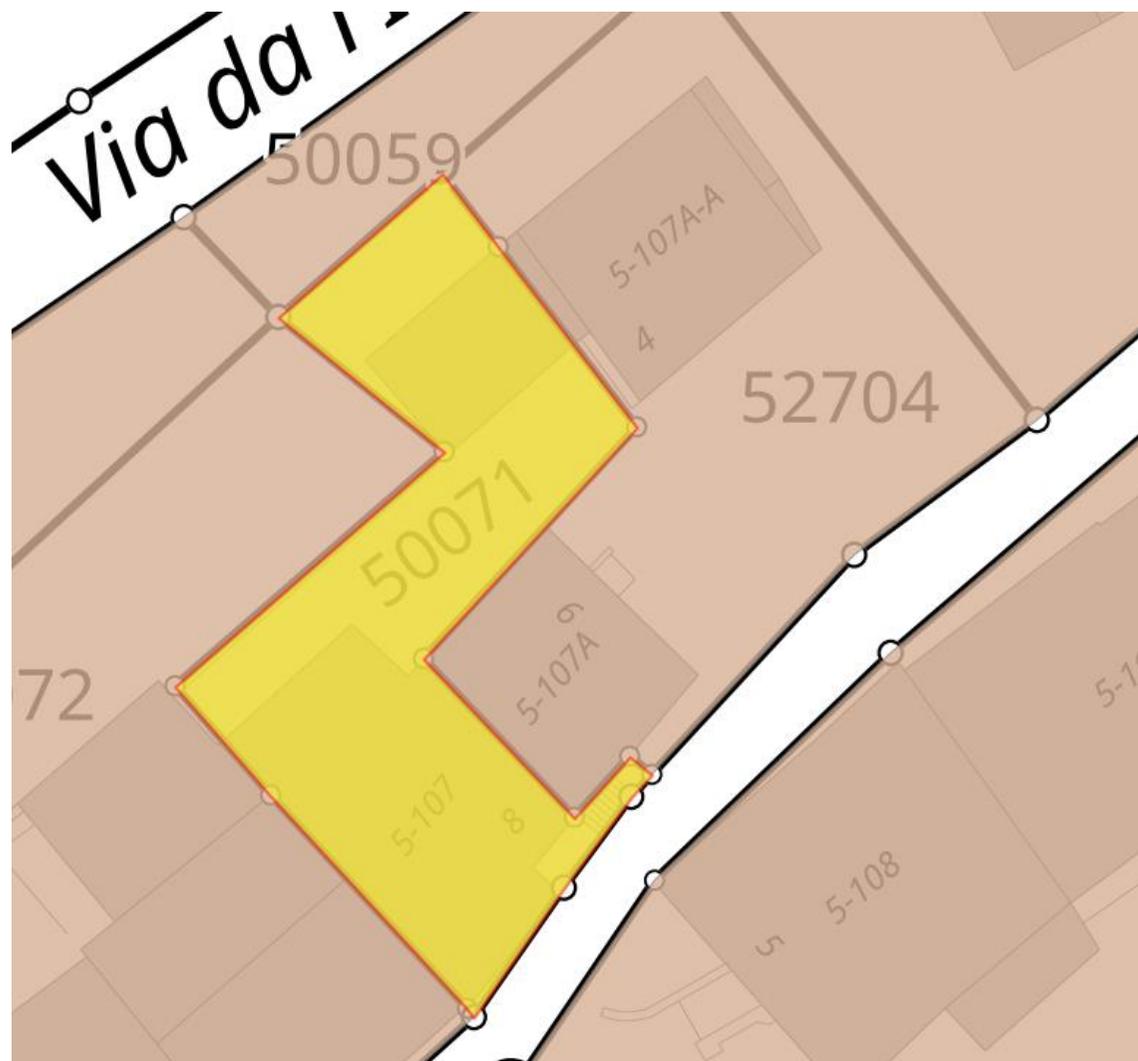
Dank der idealen Verkehrsverbindung sind Sie innerhalb von 2 ½ Stunden in Zürich oder auch in weniger als einer Stunde in St. Moritz oder Landeck.

HAUS CHAUOLS ORTSPLAN



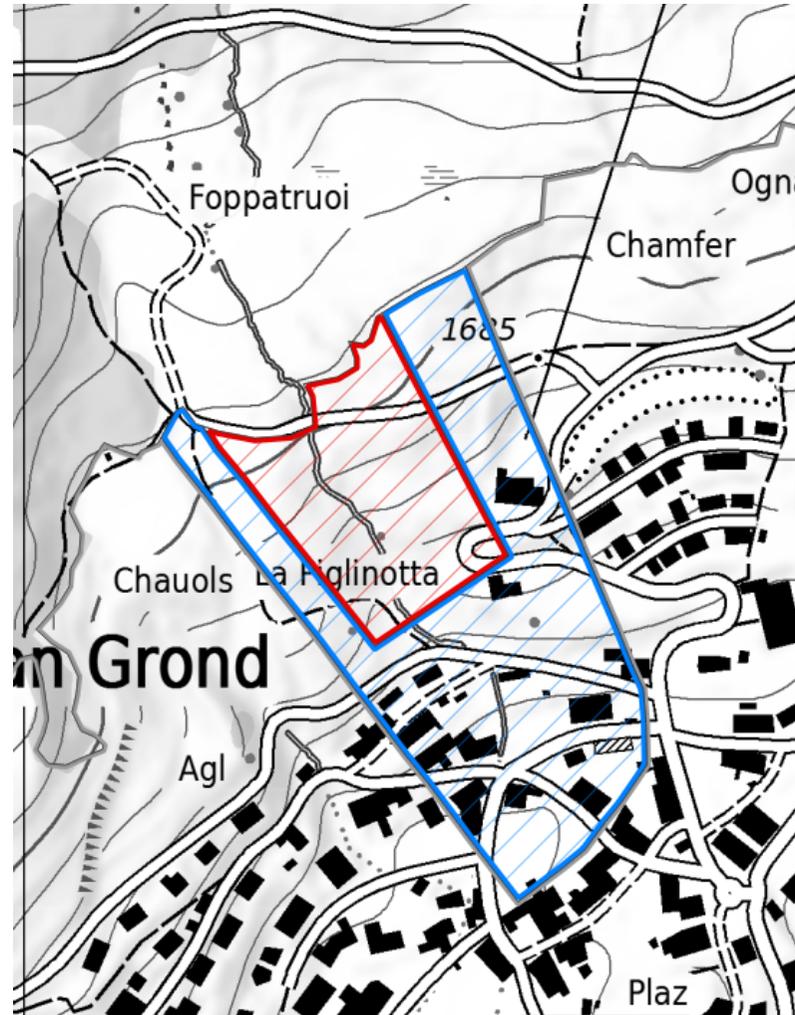
Ortsplan – Plan du village – Map of Ftan

HAUS CHAUOLS
ZONENPLAN

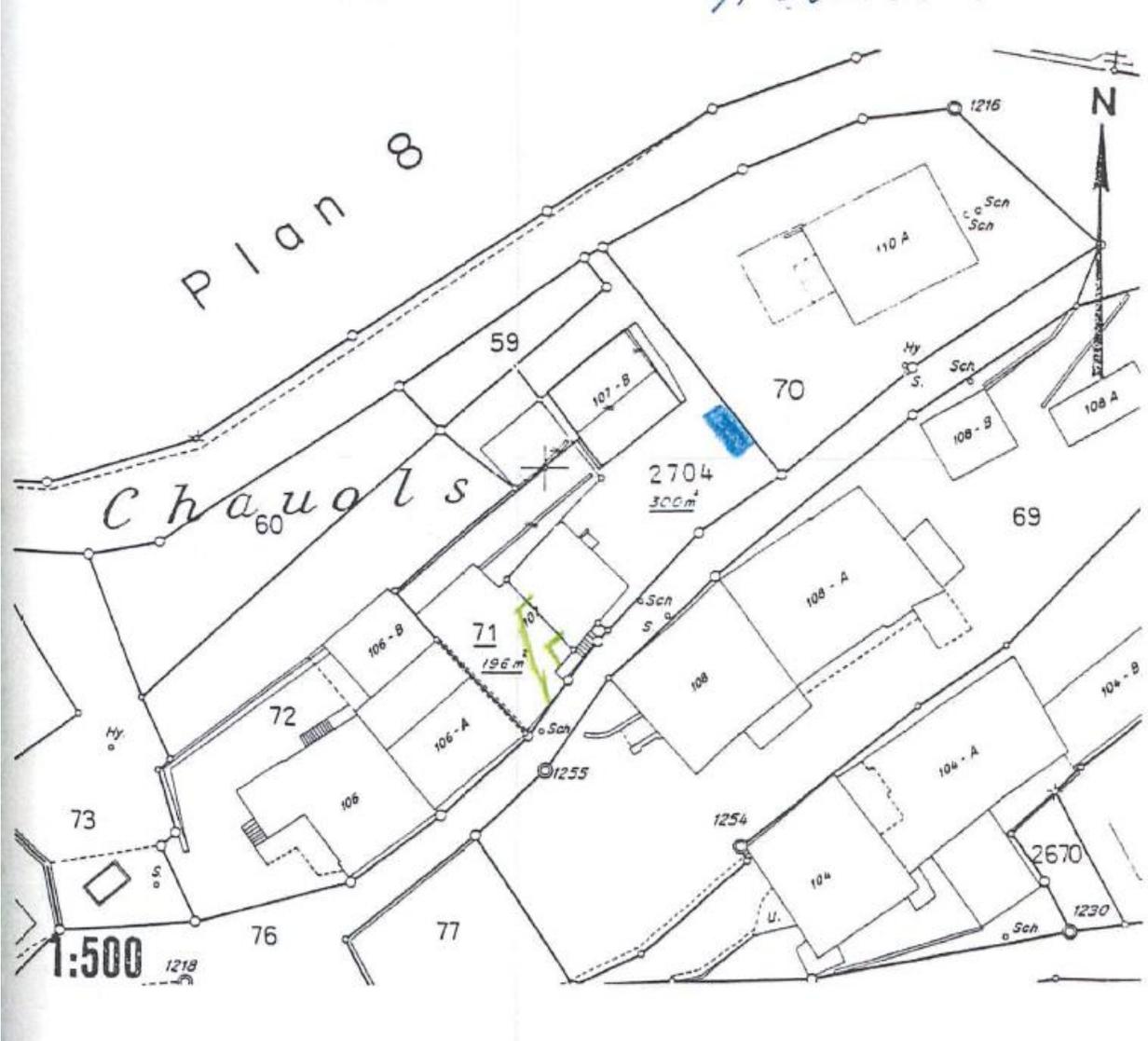


Gefahrenzone

Blau = Lawinenzone



HAUS CHAUOLS
BENÜTZUNGSRECHT PARKPLATZ



HAUS CHAUOLS
AUSSENBEREICH



HAUS CHAUOLS
AUSSENBEREICH



HAUS CHAUOLS

SCHÄTZUNGSERÖFFNUNG



Amt für Immobilienbewertung
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias
Ufficio per le valutazioni immobiliari

EINGESARGEN 17. OKT. 2023



P.P. CH-7001
Chur

Post CH AG
A-PRIORITY

Quadroni-Raffainer Erben
c/o Quadroni-Raffainer Ursulina
Chauols 107
7551 Ftan



Datum Verfügung 27.04.2022
Bewertungsgrund Revision
Adresse Grundstück Scuol / Ftan, Chauols
Grundstücksnummer 50071
Objekt Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Holzschopf
Eigentumsart Gesamteigentum
Eigentümer/in Quadroni-Raffainer Erben Luigi

Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück

	Total CHF
Neuwert	633'766
Zeitwert	380'752
Mietwert	16'680
Ertragswert	300'541
Verkehrswert	428'000

Rechtsmittelbelehrung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Immobilie als Ganzes sind gestützt auf Art. 19 des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG) befugt, gegen die Bewertung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Amt für Immobilienbewertung, Amtsleitung, Hartbertstrasse 10, 7001 Chur, schriftlich Einsprache zu erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sie ist in Original zu unterzeichnen (kein Scan, keine E-Mail) und unter Beilage der verfügbaren Beweismittel einzureichen.



Amt für Immobilienbewertung
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias
Ufficio per le valutazioni immobiliari

Neu- und Zeitwert		Investitionsbetrag:					CHF 26'500
Geb.-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Renoviert	Volumen m ³	Neuwert CHF	Wertmind. %	Zeitwert CHF SIA Norm 116
5-107	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1900	1984	624	588'232	41	347'057
5-107-A	Holzschopf	1987		130	45'534	26	33'695
Total					633'766		380'752

Bezeichnung	Fläche m ²	Landwert CHF/m ²	Sachwert CHF
Gebäude			380'752
Zusatzkosten			76'182
Landwert, absolut	196	300.00	58'900
Total	196		515'734

Miet- und Ertragswert									
Geb.-Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Zi. oder Anzahl	Nutzfläche m ²	Mietart	Mietwert CHF	Kap. - Satz %	Ertragswert CHF	
5-107	Wohnung	1. OG	1.5	26	Eigenmiete	5'400	5.55	97'297	
5-107	Wohnung	EG - DG	4	89	Eigenmiete	10'800	5.55	194'595	
5-107	BR PP i.F. z.L. Parz. 52704		1		Eigenmiete	480	5.55	8'549	
Total				115		16'680		300'541	

Bezeichnung	Verkehrswert CHF
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Holzschopf	418'002
Rechte/Lasten: BR PP i.F. z.L. Parz. 52704	10'000
Zuschlag/Abzug:	-2
Total	428'000

Verteiler: Gemeinde, Grundbuchamt, Kantonale Steuerverwaltung

Grundbuchamt
Engiadina Bassa / Val Müstair

Seite 1 von 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 50071

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3762 Scuol
Grundstück-Nr.: 50071
E-GRID: CH376679330136

Dominierte Grundstücke:

Adresse*: Chauols
Plan-Nr.*:
Parzellen-Nr.*: 71
Fläche*: 196 m2, Vermessen
Kulturart*: Gebäudelfläche und Umschwung
Gebäude*: Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Vers.-Nr. 5-107
Holzschof, Vers.-Nr. 5-107-A

Anm. aus amtl. Vermessung*:
Ertragswert*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

Gesamteigentum
Erbengemeinschaft des Luigi Quadroni
Quadroni Ursulina, 03.07.1937 11.12.2000 2000/117/0 Erbgang / Nachtrag
Quadroni Otto, 10.04.1959 11.12.2000 2000/117/0 Erbgang / Nachtrag
Poncini Chatrina, 04.06.1960 11.12.2000 2000/117/0 Erbgang / Nachtrag
Gfell Agnes, 12.02.1962 11.12.2000 2000/117/0 Erbgang / Nachtrag

Anmerkungen:

01.03.1991 1991/21/0 GZ-Grundstück 13.10.2009 2009/1165/0
20.11.2014 2014/1054/0 Gebiet mit dauernder Bodenverschiebung (Art. 660a ZGB)

Dienstbarkeiten:

26.03.1987 1987/12/0 (L) Bewirtschaftungswegrecht
z.G. LIG Scuol/50059
z.G. LIG Scuol/50060
z.G. LIG Scuol/50072
26.03.1987 1987/12/0 (R) Grenzbaurecht für Mauer
z.L. LIG Scuol/50072
13.04.1995 1995/36/0 (L) Anschlussrecht für Elektrisch, Wasserversorgung und
Kanalisation
z.G. LIG Scuol/52704
13.04.1995 1995/36/0 (R) Benützungrecht am Autoabstellplatz im Freien
z.L. LIG Scuol/52704

Grundlasten:

keine

Grundbuchamt
Engiadina Bassa / Val Müstair

Seite 2 von 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Scuol / 50071

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

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

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

15.02.1973 V/169 1. Pfandstelle, Grundpfandverschreibung, CHF 210'000.-
Max. 8%, Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Helvetia Schweizerische
Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel
(UID: CHE-100.912.410)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. Oktober 2023: keine

7550 Scuol, 27. Oktober 2023/mo

Der Grundbuchverwalter

Liegenschaft Chauols

Liegenschaft Chauols

Die Liegenschaft «Haus Chauols» liegt verkehrsrühig am Dorfrand von Ftan Grond. Der Volg-Laden, sowie die Dorf-Bäckerei Cantieni sind in zehn Minuten Gehdistanz, zur Talstation Prui (Bergbahnen Scuol) sind es zu Fuss 7 Minuten. Ftan hat eine intakte und lebende Dorfgemeinschaft, wo man sich kennt und grüsst. Wer in Ftan inmitten einer vielfältigen Natur und einer – auch dank Scuol – hervorragenden Infrastruktur leben oder seine Ferien verbringen will, ist hier am richtigen Ort. In Ftan wird rätoromanisch gesprochen.

Raumaufteilung

Im Untergeschoss befinden sich ein Vorraum und ein Keller
Im Erdgeschoss: eine Stube, ein Badzimmer, eine Küche mit einer Spense und eine Toilette
Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Vorraum und einer Toilette sowie eine Einliegerwohnung mit Küche/Wohnraum, einem Schlafzimmer und einer Dusche mit Toilette
Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer.
Der Holzschopf ist separat vom Haus gelegen.

Ausbaustandard

Behindertengerecht: nicht ideal
Baulicher Zustand: allgemein gut, Blechdach gut, Fassade gut
Zustand Innenausbau: Der Innenausbau ist einfach, aber gut
Zustand Gebäudetechnik: Küche und Bad sind älter
Wärmetechnischer Zustand: energetisch entspricht das Haus nicht der heutigen Gesetzgebung
Unterhalt: letzte Sanierung im Jahr 1984, die Küche ist vor rund 10 Jahren renoviert worden.

Parkplatz

Auf der Nachbarparzelle 2704 besteht ein grundbuchamtliches Benützungsrecht an einem Autoabstellplatz im Freien (Markierung in blau auf dem Plan „Benützungsrecht Parkplatz“).

Kaufpreis

Der Verhandlungs-Kaufpreis für das Haus, sowie das Benützungsrecht am Parkplatz beträgt CHF 710'000.-

Steuern und Gebühren

Handänderungssteuer	2%	des Verkaufspreises
Notariatsgebühren (Vertrag und Beglaubigung)	0.2%	des Verkaufspreises
Grundbuchgebühren (Grundbucheintrag)	0.1%	des Verkaufspreises

Diese Kosten werden je zur Hälfte getragen

Zahlungsbedingungen

Zahlung des Kaufpreises bei Bezug

Bezug: ab 01.05.2025