

Tartar – Cazis, Bezirk Hinterrhein

Exklusives Neu- und Umbauprojekt - Gartenwohnung

Objektnummer: CH21007274UGB



www.von-poll.ch

KAUFPREIS: 540.000 CHF • WOHNFLÄCHE: ca. 73,3 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: CH21007274UGB - 7422 Tartar – Cazis, Bezirk Hinterrhein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CH21007274UGB - 7422 Tartar – Cazis, Bezirk Hinterrhein

Auf einen Blick

Objektnummer	CH21007274UGB	Kaufpreis	540.000 CHF
Wohnfläche	ca. 73,3 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	3.5	Nutzfläche	ca. 5 m ²
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2023		
Stellplatz	2 x Carport, 31500 CHF (Verkauf)		

Objektnummer: CH21007274UGB - 7422 Tartar – Cazis, Bezirk Hinterrhein

Die Immobilie



Objektnummer: CH21007274UGB - 7422 Tartar – Cazis, Bezirk Hinterrhein

Die Immobilie



Objektnummer: CH21007274UGB - 7422 Tartar – Cazis, Bezirk Hinterrhein

Ein erster Eindruck

Die Besitzerfamilie eines altehrwürdigen Bauernhauses in Tartar aus dem Jahre 1922 hat sich vor einiger Zeit dazu entschlossen, das Gebäude mit seiner unverbaubaren Lage nicht einfach zu renovieren, sondern um einen modernen Anbau zu erweitern. Mit viel Herzblut, Kreativität und Geduld sowie in Zusammenarbeit mit den richtigen Spezialisten konnte ein Neubauprojekt entworfen werden, welches trotz seiner vollständigen Neuausrichtung auch über tradiertes, altes Gemäuer verfügt. Die nach Süd-Osten ausgerichteten Wohnungen bestechen durch ihre ästhetische Kombination aus hochwertigen alten und neuen Materialien und verfügen alle über ein Cheminée. Zudem garantieren eine Luft-Wasser-Wärmepumpe der neuesten Generation in Verbindung mit der energieeffizienten Isolation sowie den Solarpanels für die Nachhaltigkeit des Gesamtprojektes. Insgesamt entstehen vier exklusive Wohnungen. Die grosse, zweigeschossige Maisonette Wohnung im Dachgeschoss mit eigener Dachterrasse sowie die darunter liegende Wohnung unterliegen nicht dem Zweitwohnungsgesetz. Beide Einheiten sind somit auch als Ferienwohnungen nutzbar. Das Bauprojekt umfasst folgende Wohneinheiten: -Dachgeschoss: 6.0 Zi-Whg., Ferienwohnung, Dachterrasse, Loggia, 2 x Cheminée -Obergeschoss: VERKAUFT -Erdgeschoss: VERKAUFT - Gartenwohnung: 3.5 Zi-Whg., Erstwohnung, 2 x Terrasse, Cheminée, 114.4m² eigener Garten Beim Bauprojekt wird das Gebäude mit seinen Raumhöhen von minimal 2.35 Metern zunächst in den Rohbau zurückversetzt; anschliessend erfolgt der Ausbau der vier exklusiven Wohneinheiten in Kombination mit den modernen Anbauteilen. So wird das alte Holz gereinigt und gebürstet und ist anschliessend absolut insekten- und chemiefrei. Teile der alten Natursteinmauern, die Holzbalken der Zwischendecken sowie die Dachkonstruktion werden wieder freigelegt, was einen harmonischen Kontrast zum modernen Anbau bildet. Für den Anbau werden hochwertige Fertigbauelemente aus Holz verwendet, die mit ihren grossen, 3-fach verglasten Fenstern für viel Licht, Wärme und Weitsicht sorgen.

Objektnummer: CH21007274UGB - 7422 Tartar – Cazis, Bezirk Hinterrhein

Ausstattung und Details

- Böden Wohnbereich in Eichenparkett (CHF 165.00/m²)
- Schlafzimmer Altbau: Holzdecke in Fichte gedämpft und geschroppt
- Türen: Fichte gedämpft
- Wände: Verputzt mit feinem Mineralputz
- Masterbäder: Keramikplatten (CHF 15'000.00)
- Duschen: Wände und Böden aus Keramikplatten (CHF 12'000.00)
- Küche: CHF 35'000.00
- Cheminée: CHF 25'000.00
- Treppenhaus: betoniert, Treppen und Böden mit Platten belegt

Es sind in jedem Raum zwei Dreifachsteckdosen sowie Telefon- und Multimediaanschlüsse vorgesehen. In den Zimmern sind jeweils ein Deckenanschluss sowie Wandanschlüsse geplant. Jeder Balkon verfügt über eine Wandlampe sowie eine Steckdose. Das Haus wird durch eine Wärmepumpe mit Bodenheizung beheizt. Autounterstände verfügen über eine Steckdose für Elektroautos.

Gartenanlage:

Die Plätze für die Gartenwohnung sowie die Wohnung im EG werden begrünt und verfügen

über einen Sitzplatz mit Gartenplatten. Die Wege werden mit Rundkies fertig gestellt, der Garagenvorplatz ist mit Asphalt belegt. Im Eingangsbereich werden Plattenbeläge verlegt. Zum Sichtschutz zur Strasse werden Hecken mit Bergahorn gepflanzt.

Stützmauern zur

Strasse und Gartenterrassierungen werden als Natursteinmauerwerke ausgeführt.

Objektnummer: CH21007274UGB - 7422 Tartar – Cazis, Bezirk Hinterrhein

Alles zum Standort

Der Heinzenberg besticht durch seine Weitläufigkeit und freie Sicht nach Süden. Thusis ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Zufahrt ist das ganze Jahr gewährleistet.

Objektnummer: CH21007274UGB - 7422 Tartar – Cazis, Bezirk Hinterrhein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL REAL ESTATE

Bankstrasse 7 Chur
E-Mail: chur@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com