

Von privat zu verkaufen.
Grosszügiges, sehr gepflegtes

Landhaus

in Scharans (Domleschg)

Ruhige, sonnige Lage auf 760 Meter Höhe. Nebelfrei.
Grosse/hohe Räume. Ideal für einen 2-3 Personen Haushalt.

Auch als Atelier und/oder Galerie geeignet.



Landhaus mit Raumreserven

Grosszügiges, sehr gepflegtes Landhaus in Scharans (GR). Ruhige Lage. Sonniges 5 ½-Zimmer Haus mit Galerie und offenem Dachstock. Doppelgarage. 202 m² Bruttogeschossfläche.

Grosses, ausbaufähiges Tiefparterre/Keller. Viel Umschwung mit Gartensitzplatz, Loggia und Obstbäumen.

Das Grundstück (1340 m²) ist geeignet, um ein weiteres Wohnhaus zu erstellen. Voll erschlossene Baulandreserve von ca. 600 m².



Das Landhaus Scharans besticht durch Grosszügigkeit, Ausbaubarkeit, viel Luft und Raum.



Im Erdgeschoss: Wohnbereich mit Diele, Essplatz, Sitzbereich, Musikbereich, Cheminée. Offener Dachstock mit lichter Höhe bis 7,2 Meter. Terracotta farbige Bodenplatten.

Grosse Wandflächen (z.B. für grosse Bilder, Kunst). Küche mit Kochinsel. Büro bzw. Schlafzimmer. Wendeltreppe ins Obergeschoss

Im Obergeschoss: Wohngalerie, Masterbedroom und Masterbad. Ankleide- bzw. kleines Schlafzimmer. Eichenböden. Gästezimmer und Gästebad

Garage, Tiefparterre bzw. Keller: Doppelgarage mit elektrischer Toröffnung. Vorrats- und Weinkeller. Waschraum, Heizung, Boiler, Technischeinrichtungen. Sehr grosser freier Raum (ausbaubar als Wohn-, Büro- oder Hobbyraum)

Das Landhaus Scharans ist umgeben von Obstbäumen und bietet viel freien Platz



Das Haus steht in einem Baumgarten mit Obstbäumen (Birne, Apfel, Zwetschge, Pflaumen), Gartensträuchern und einer Rosenanlage.

Die Grundstückfläche (1340 m²) ist geeignet, um zusätzlich ein weiteres Wohnhaus zu erstellen. Dafür stehen ca. 600 m² voll erschlossenes Bauland zur Verfügung.

Den grosszügigen Eingangsbereich erreichen Sie über die hochwertige Pflasterung.



Das Landhaus Scharans liegt in einem kleinen, ruhigen Quartier am Dorfeingang.

Die Gemeinde Scharans liegt auf einer Sonnenterrasse im Domleschg und unweit von Thusis. Scharans liegt sehr ruhig und hat nur Ziel- und Quellverkehr (kein Durchgangsverkehr). Die Autobahn A3 erreicht man nach einer 3-minütigen Fahrt. Chur liegt 20 Autominuten entfernt; Landquart 30 Minuten.

Scharans hat einen Dorfladen, einen Kindergarten und Primarschule sowie Einkehrmöglichkeiten. Die Postautolinie erschliesst Scharans mit dem öffentlichen Verkehr.

Das Landhaus Scharans liegt von der Geräuschkulisse der Autobahn A13 abgeschirmt in einem kleinen, ruhigen Quartier (Catugn) am Dorfeingang.



Das Landhaus Scharans - Facts and Figures

- Das Landhaus Scharans wurde 1983 durch die heutigen Besitzer erbaut und seither selbst bewohnt. Wesentliche Um- und Erweiterungsbauten in den Jahren 2001 und 2015. Die ganze Liegenschaft ist sehr gepflegt. Wegen Wegzug aus der Region verkaufen wir unsere Liegenschaft.
- Grundstückfläche: 1340 Quadratmeter. Bauzone W2. Die Lage des Wohnhauses in der Parzelle ist dergestalt, dass Platz für ein weiteres Haus ist (Baulandreserve von ca. 600 m²).
- Bruttogeschossfläche: 202 Quadratmeter (ohne Tiefparterre/Keller und ohne Garage).
- Die offene Dachkonstruktion (1983) ist eine Arbeit der Zimmerei Künzli Davos (welche auch die Eishalle Davos gebaut hat).
- Im Tiefparterre/Keller Heizung, Hausinstallationen, Waschküche. Zusätzlich geschlossener Vorrats-/Weinkeller und eine freie Fläche von 42 Quadratmetern (Aus-/Umbau als Wohn-, Büro- oder Gewerberäume, Sauna, Hobbyraum etc. möglich).
- Grosszügige Doppelgarage mit elektrischem Garagetor. Die Raumhöhe von 3.4 Metern erlaubt den Einzug einer Zwischendecke als Geräteboden.
- In allen Räumen Bodenheizung. Wärmeerzeugung über zwei Wärmesonden (erstellt 2003). Warmwasser über separaten Boiler. Energiekosten (Strom) für Licht, Kochen, Heizung und Warmwasser: 165 CHF pro Monat (Durchschnitt der letzten fünf Jahre).
- Küche komplett neugestaltet (2001). Glaskeramikherd, Kombibackofen, Kühl- und Gefrierschrank, Abwaschmaschine. Alle Geräte von V-Zug.
- Alle Bodenbeläge Erdgeschoss (Steinplatten) im Jahre 2001 ersetzt. Alle Böden (Eiche) im Obergeschoss ersetzt (2015).
- Master-Badezimmer im Jahr 2001 zusätzlich eingebaut. Dusche, Bad, 2 Lavabos. Gesamtfläche 13 Quadratmeter.
- Neugestaltung Zufahrt mit stufenlosem Hauszugang, Rosenanlage und hochwertiger Bogenpflasterung im Jahr 2015.

- Im Obstgarten wachsen Birnen (eine sehr alte Sorte, wahrscheinlich Pastoren-Birnen), Äpfel, Reine-Claude Pflaumen, blaue Pflaumen, Zwetschgen.
- Verkaufspreis auf Anfrage. Bezug der Liegenschaft sofort oder nach Vereinbarung. Weitere Dokumente auf Anfrage.

Interessiert?

Rufen Sie mich für einen unverbindlichen Besichtigungstermin an:

Walter Isler - walter.isler@vtxmail.ch - 079 471 1949

