



ZUKUNFT

# Haus Quirin

Voia d'Aclas 28 in Alvaneu Dorf

[hausquirin.ch](https://hausquirin.ch)

# INHALT

Einleitung	4
Ort	5
Liegenschaft	6
Raumprogramm	10
<i>Erdgeschoss</i>	10
<i>Obergeschoss</i>	14
<i>Untergeschoss</i>	18
Gebäude- und Haustechnik	22
Finanzen	24
Verkaufsprozess	25
Vertraulichkeit und Verkaufsbedingungen	26
Disclaimer	27
Anhänge	27

# EINLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich freue mich über Ihr Interesse am Einfamilienhaus an der Voia d'Aclas 28 in Alvaneu Dorf.

In der vorliegenden Dokumentation habe ich zahlreiche wichtige Informationen zusammengetragen, die für Sie in Bezug auf einen möglichen Kauf der Liegenschaft von Bedeutung sind.

Bitte lesen Sie die vorliegende Dokumentation aufmerksam durch. Ich werde versuchen, Ihnen Ihre weiteren Fragen im Verlauf des Verkaufsprozesses zu beantworten. Die Liegenschaft soll nach einem strukturierten Prozess verkauft werden. Der Mindestverkaufspreis wurde von der Verkäuferschaft auf CHF 1'100'000.00 festgelegt.

Die vorliegende Dokumentation ist wie folgt gegliedert:

Die Kapitel 2 und 3 enthalten Informationen zur Gemeinde Alvaneu und zum Einfamilienhaus. Im Kapitel 4 habe ich Informationen zu den finanziellen Aspekten zusammengetragen. Ebenfalls orientiert Sie dieses Kapitel über die wichtigsten Elemente des Verkaufsprozesses und die Terminplanung. Ich hoffe, dass Ihnen genügend Zeit für Ihre Entscheidungsfindung zur Verfügung steht.

Bitte beachten Sie ebenfalls die Kapitel 6 und 7. Sie enthalten die elementaren Regeln, die Rechte und Pflichten sowie Bestimmung zur Vertraulichkeit, nach denen der Verkaufsprozess durchgeführt werden soll. Im Kapitel 8 werden die Anhänge zu dieser Verkaufsdokumentation bezeichnet.

Ich freue mich auf die Zusammenarbeit.

Bern, im Juni 2021

Freundliche Grüsse

Michael Adam  
michael.adam@zukunfbaut.ch  
+41 79 365 03 79

# ORT



**7492**

Postleitzahl



**400**

Einwohner



**35.68**

km<sup>2</sup> Fläche



**1181**

m ü. M.



**TIEFE**

Steuern

Die Gemeinde Alvaneu ist ein attraktives Dorf im schönen Graubünden, das einen eigenständigen Charakter und eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweist.

Alvaneu bietet seinen rund 400 Einwohnern ein umfassendes Angebot und hat nebst der Grundschule auch alles Nötige zum Einkaufen (Volg) sowie Restaurants zur auswärtigen Verköstigung.

Die Lage in der ländlichen Umgebung machen Alvaneu zu einem attraktiven Lebensort für Familien sowie Urlaubszwecke. Die Gemeinde überzeugt mit ihrer hohen Wohnqualität, die im ländlichen und ruhigen Umfeld einen wohltuenden Ausgleich zum hektischeren Leben in der Stadt schafft.



# LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft Voia d'Aclas 28 befindet sich im oberen Hang von Alvaneu in einem ruhigen Wohnquartier.

Die Lage bietet zahlreiche Vorteile: Sie wohnen unweit der Busstation, diese befindet sich lediglich wenige hundert Meter entfernt und ist zu Fuss in rund 6 Gehminuten erreichbar. Zudem wohnen Sie hier an einer ruhigen Quartierstrasse und sind somit von den Emissionen des Autoverkehrs optimal geschützt.

Mit der Hauptorientierung des Gebäudes gegen Süden profitieren Sie auf dem gesamten Grundstück von einer optimalen Besonnung. Dank der erhöhten Lage sind sie im eigenen Garten und im Haus vor den Blicken anderer geschützt und können somit viel Privatsphäre geniessen.

## Einfamilienhaus

Adresse und Ort: Voia d'Aclas 28, 7492 Alvaneu Dorf  
Grundstücknr. gemäss Grundbuch: 862  
Geb.-Nr.: 62R  
Parzellenfläche: ca. 602 m<sup>2</sup>  
Spezielles: Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht

## Garage

Adresse und Ort: Voia d'Aclas 28, 7492 Alvaneu Dorf  
Grundstücknr. gemäss Grundbuch: 862  
Beg.-Nr.: 62R-A (Garage 1+2)

Das Gebäude wurde im Jahr 1987 neu erstellt und fügt sich optimal in die Nachbarschaft und die umliegenden Gebäude ein. Es präsentiert sich heute bezüglich der Raumaufteilung und den verwendeten Baumaterialien noch weitgehend im Originalzustand.

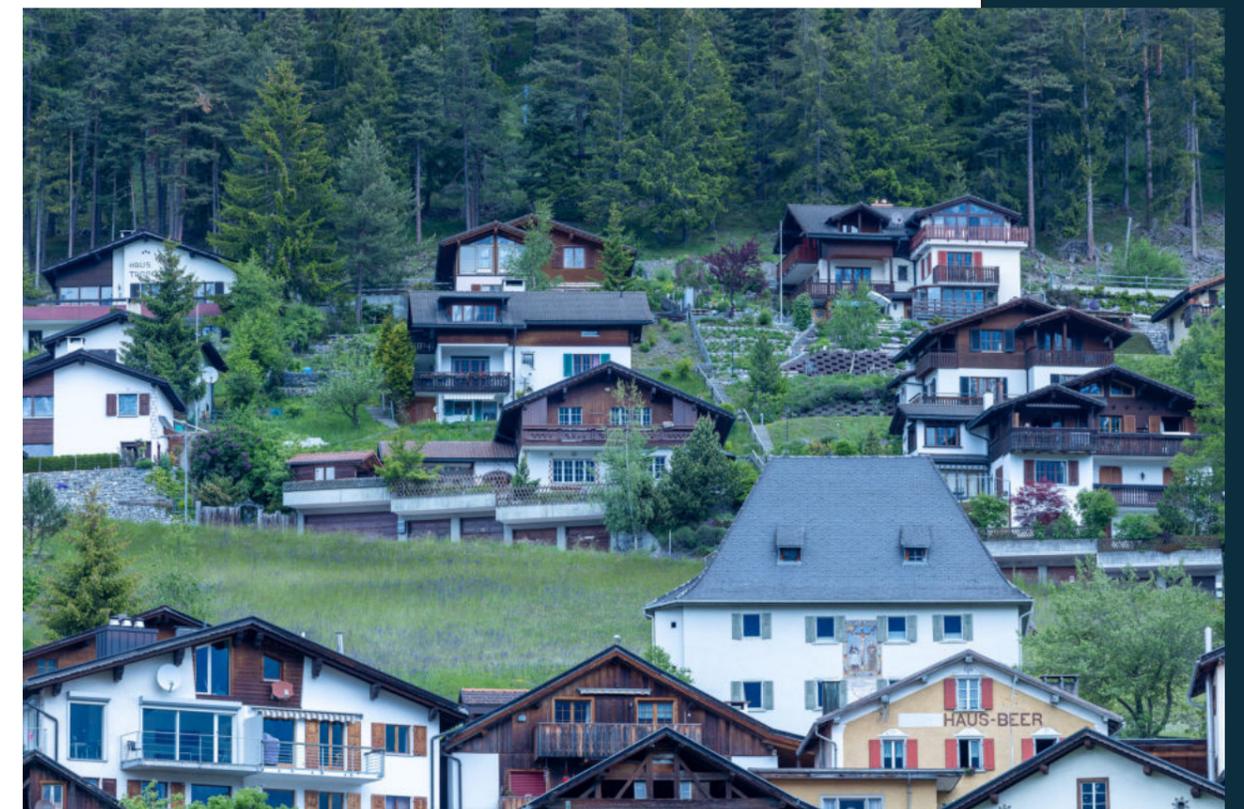
Die Bausubstanz sowie die Raumeinteilung stammen aus dem Erstellungsjahr.

Das Gebäude wurde von der Verkäuferschaft jedoch laufend sehr gut unterhalten und vor kurzem wurde der Innenbereich frisch gestrichen. Die technischen Installationen sind gut gewartet und in gebrauchstauglichem Zustand. Es zeigt dank der effizienten Raumaufteilung, dem grosszügigen Angebot an Nebenräumen sowie der gut besonnten Lage besondere Qualität, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität versprechen.

Die Zimmer sind grosszügig und der Grundriss äusserst gut gelungen. Die Zimmer wurden vor kurzem mit neuem Parkett ausgestattet.

Egal ob die Liegenschaft als Hauptwohnsitz oder Ferienhaus genutzt wird, sie bietet viel Raum zur eigenen Entfaltung und gestaltet sich sehr pflegeleicht.

Der Aussenbereich umfasst nebst dem gepflasterten Aussenbereich, dem Rasen auch ein kleines Gartenhaus inklusive Stromanschluss. Der ganze Gartensitzplatz ist gegen Süden orientiert.





# RAUMPROGRAMM

Das Gebäude ist als 6 ½ Zimmer-Einfamilienhaus konzipiert und weist eine Grundfläche (Fussabdruck des Gebäudes auf dem Grundstück) von ca. 145 m<sup>2</sup> auf. Die nutzbare Wohnfläche im Untergeschoss, Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss beträgt rund 209 m<sup>2</sup>. Die Flächeninformationen können von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen.

## ERDGESCHOSS

### Eingangsbereich

Hauptzugang zum Gebäude, separates WC mit Lavabo, Zugang zu allen weiteren Räumen. Vorplatz und das separate WC umfassen rund 21m<sup>2</sup> Nutzfläche.

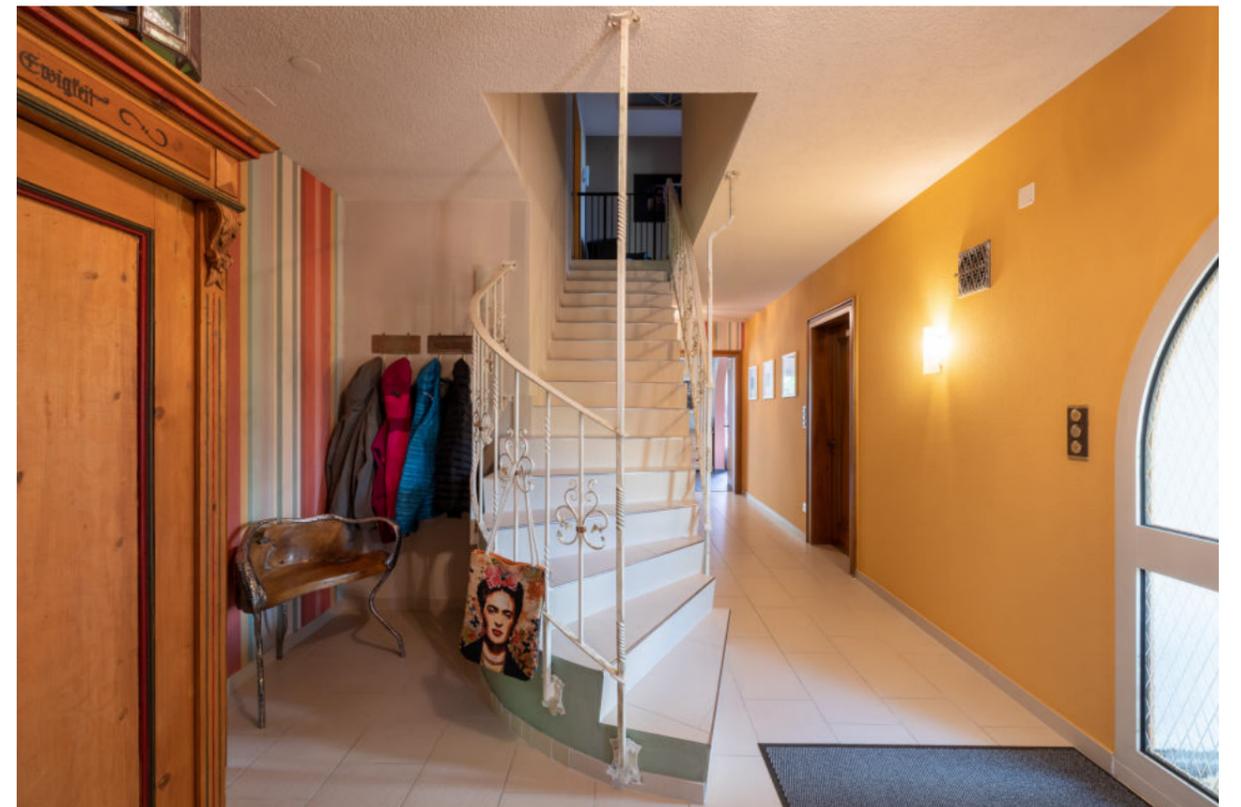
### Küche

Nutzfläche ca. 20 m<sup>2</sup> (inkl. Küchenmöbel und Geräte). Die Küche verfügt über viel fest eingebauten Stauraum und ist zum Wohnzimmer hin offen. Die Küche ist in zeitlosem Holz gehalten und verfügt über einen Backofen, ein Glaskeramik-kochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank sowie einer Dampfzugshaube.

### Wohn- / Esszimmer

Das kombinierte Wohn-/Esszimmer umfasst ca. 48 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Essbereich ist in einem separaten Erker platziert welcher einen schönen Blick in den Garten bietet. Der eingebaute Kamin bietet im Wohnzimmer die Gelegenheit zu gemütlichen und warmen Stunden. Von der Küche und dem Wohnbereich existieren diverse Ausgänge in den Garten.





# OBERGESCHOSS

## Zimmer 1

Das Hauptschlafzimmer hat rund 21 m<sup>2</sup>, ist mit einem schönen Parkett ausgestattet und hat einen grossen Einbauschränk. Das Zimmer verfügt über direkten Zugang in das angrenzende Masterbad. Auch gelangt man von hier auf den Balkon.

## Bad / WC

Das Masterbad ist ausgestattet mit Doppellavabo, WC sowie einer Badewanne und umfasst rund 8 m<sup>2</sup>.

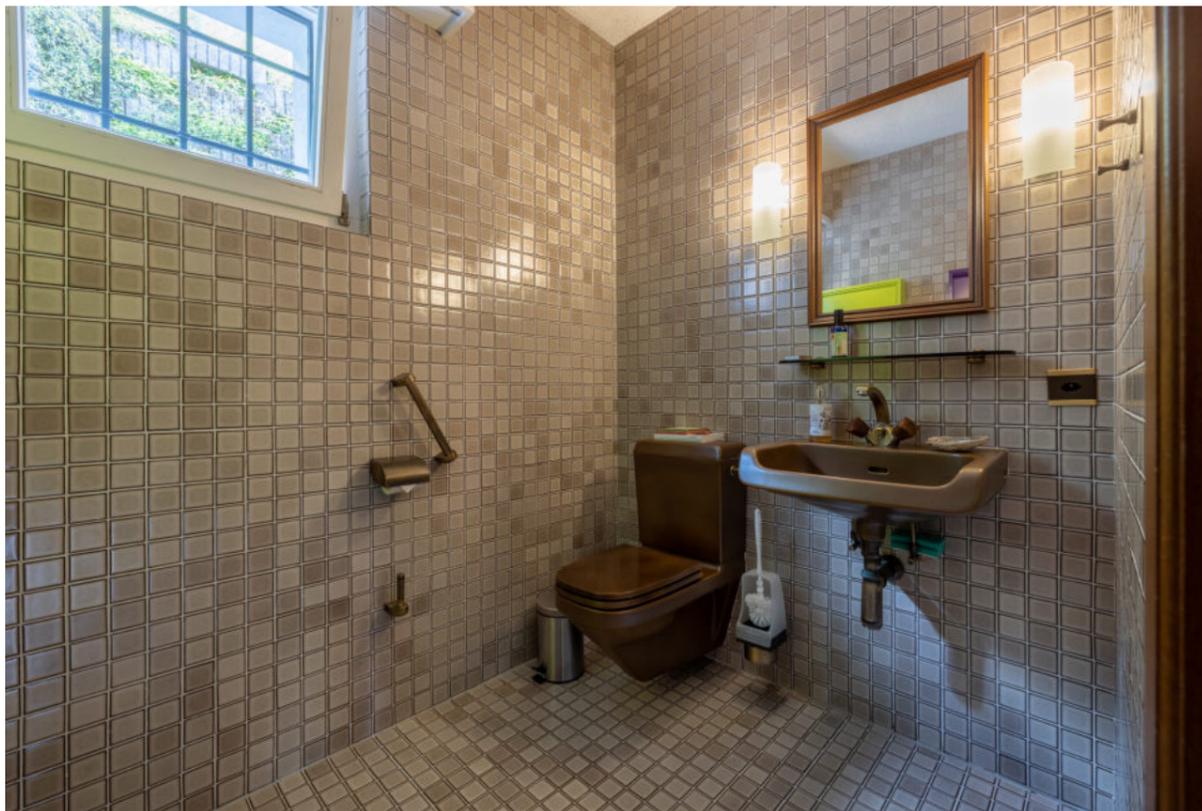
## Zimmer 2

Das Kinderzimmer umfasst rund 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ist ebenfalls mit einem Parkett ausgestattet. Es besitzt ebenfalls Zugang zum Balkon.

## Zimmer 3

Das zweite Kinderzimmer umfasst eine Nutzfläche von rund 15 m<sup>2</sup> und hat zeitgleich Zugang zum internen Warenlift.





## UNTERGESCHOSS

Das vierte Zimmer befindet sich im 1. Untergeschoss und ist vielseitig nutzbar. Früher als haus-eigene Bar genutzt verfügt es noch über einen Abluftventilator. Ebenfalls ist direkt daneben ein grosszügiger Raum zur Nutzung z.B. als begehrbarer Kleiderschrank. Direkt gegenüber befindet sich das Bad mit Dusche und Toilette sowie Lavabo.

Im Untergeschoss befinden sich viele Staumöglichkeiten unter anderem im grosszügigen Gang sowie im Keller, dem eigenen Werkraum, der Doppelgarage und dem Heizungsraum.

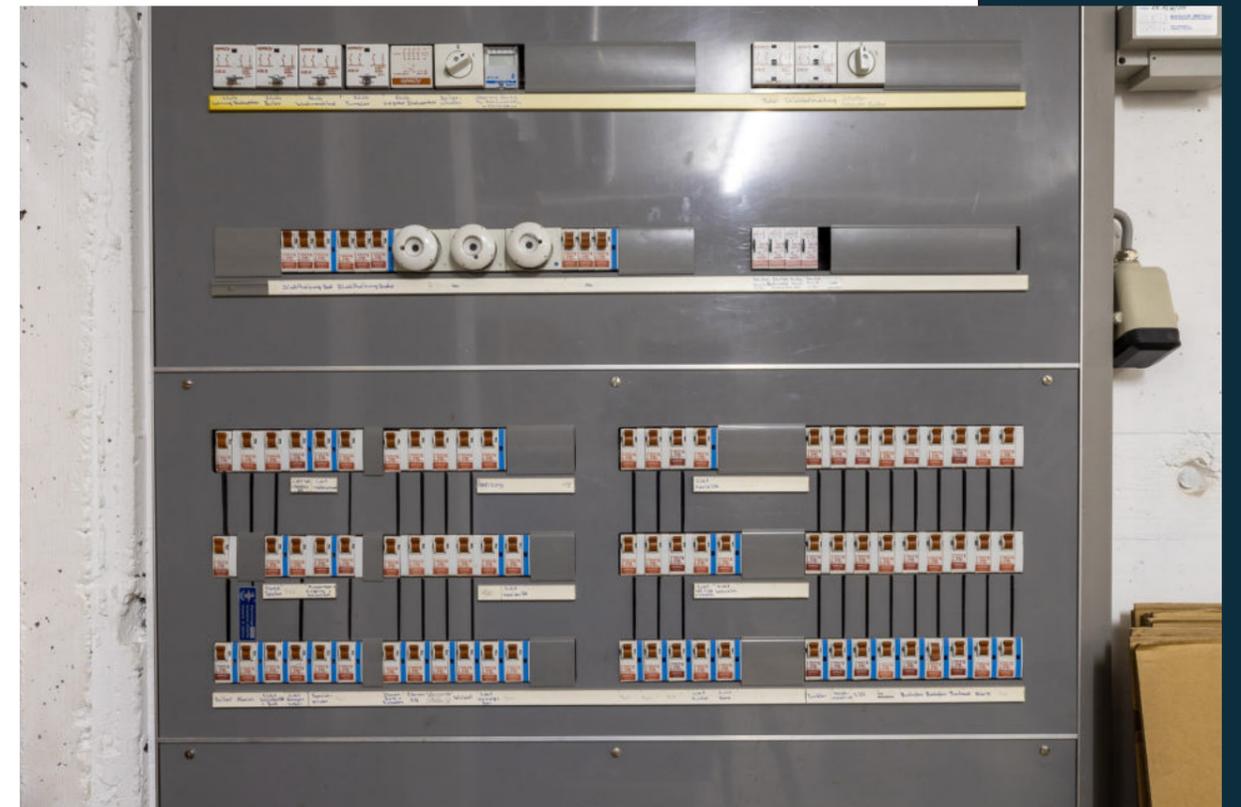


# GEBÄUDE- UND HAUSTECHNIK

Dem Baujahr entsprechend verfügt die Liegenschaft über eine zweckmässige technische Ausstattung.

<b>Heizung</b>	Ölheizung, Elco 3 PVC-Heizöltanks in Stahlwanne, Füllmenge je 1'000 Liter. Ersetzt vor ca. 15 Jahren
<b>Warmwasserboiler Elektro</b>	Inhalt 300 Liter (2 Jahre alt)
<b>Elektroinstallationen</b>	Der Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen (SiNa) gemäss Verordnung über die Niederspannungsinstallationen NIV, (SR 734.27) liegt vor.
<b>Wärmeverteilung</b>	Radiatoren in den Wohnräumen.
<b>Dach</b>	Eindeckung mit Flachziegeln
<b>Fenster</b>	Holz-Fenster, aus der Bauzeit
<b>Verdunkelung</b>	Rafflamellenstoren Elektrisch/Handkurbel
<b>Lift</b>	Warenlift über 3 Stockwerke
<b>Einbauküche</b>	Baujahr

Das Gebäude wurde in Vergangenheit ordentlich unterhalten und die Wände wurden vor 2 Jahren frisch gestrichen. Ebenfalls wurde in den Zimmern ein neuer Parkett verlegt.



# FINANZEN

## Kantonale Gebäudeversicherung (GVG)

Gebäudeversicherungssumme inkl Garagen: CHF 1'234'472  
Kubatur GVG inkl Garagen: 1'600 m<sup>3</sup>  
Datum der Angaben: 08.10.2020

## Grundbuch

Ein aktueller Grundbuchauszug wird auf Nachfrage bereitgestellt.

## Baurecht

Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht der Stiftung Pfrundfonds Alvaneu (Kirchgemeinde Alvaneu). Die Laufzeit beträgt 99 Jahre und der Baurechtsvertrag wurde am 9. Mai 1984 unterzeichnet.

Die Jährlichen Kosten des Baurechts belaufen sich für diese Liegenschaft auf CHF 3'372.00.

Auf Anfrage kann der Baurechtsvertrag eingesehen werden.

## Finanzierung:

Schuldbriefe Es bestehen Schuldbriefe im Umfang von CHF 645'000. Diese können vom Käufer übernommen werden.  
Hypothek Aktuell besteht eine Festhypothek bei der GKB. Diese sollte von der Käuferschaft übernommen werden. Gerne stellen wir den Kontakt her.

## Kaufnebenkosten und weitere Bedingungen (nur Kauf, exkl. z.B. Schuldbrieferrichtung etc.):

Handänderungssteuer Kanton Graubünden: 2% vom beurkundeten Verkaufspreis  
Notariatskosten und Grundbuchgebühren z.L. Käuferschaft  
Maklerhonorar 2.5% vom Kaufpreis: z.L. Käuferschaft

Die Liegenschaft wird besenrein übergeben

Die Kaufnebenkosten müssen vom Käufer übernommen werden.

## Grundstückgewinnsteuern:

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft getragen.

# VERKAUFSPROZESS

Die Verkäuferschaft behalten sich ausdrücklich vor, den nachstehend beschriebenen Verkaufsprozess und den Terminplan ohne Angabe von Gründen jederzeit auch im laufenden Verfahren abzuändern oder abubrechen. Der unverbindliche Verkaufsprozess sowie die unverbindliche Terminplanung präsentieren sich aktuell wie folgt:

Pos.	Beschrieb	Zieltermin	verantwortlich
1	Vermarktungsstart	Juli 2021	Vermarkter
2	Abgabe Verkaufsdokumentation, Durchführung von Liegenschaftsbesichtigungen mit Kaufinteressenten	bis ca. 10.09.2021	Vermarkter
3	Abgabe von Kaufangeboten mit Finanzierungszusage	ca. 15.09.2021	Kaufinteressenten
4	Entscheid Verkäufer zum Personenkreis, mit dem weitere Kaufverhandlungen geführt werden sollen.	ca. 20.09.2021	Verkäufer
5	Versand von weiteren Dokumenten und Belegen, Durchführung von Liegenschaftsbesichtigungen (ev. mit Beratern der Kaufinteressenten). Abgabe der weiteren Kaufbedingungen.	ca. 30.09.2021	Vermarkter
6	Abgabe verbindliche Kaufangebote mit Finanzierungszusage, im Anschluss evtl. Bieterunde	15.10.2021	Kaufinteressenten
7	Entscheid Verkäufer, mit welcher Partei die Verhandlungen weitergeführt werden.	ca. 20.10.2021	Verkäufer
8	Kaufvertragsverhandlungen, Kaufvertragsentwurf	ca. 20.10.2021	Vermarkter
9	Öffentliche Beurkundung (schriftliche Finanzierungszusage muss vorliegen).	Ziel: 15.11.2021	alle

## Entscheidungskriterien der Verkäufer:

1. Kaufpreisangebot
2. Termin Nutzen und Schaden
3. Sicherheit
4. Persönliche Eindrücke

# VERTRAULICHKEIT UND VERKAUFSBEDINGUNGEN

Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Verkauf der Liegenschaft Voia d'Aclas 28 in Alvaneu werden Sie im weiteren Verlauf des Verkaufsprozesses mündlich, schriftlich oder elektronisch Informationen erhalten. Diese sind unveröffentlicht, vertraulich und gesetzlich geschützt. Diese Informationen, welche Ihnen oder Ihren Vertretern übermittelt werden, sind vertraulich zu behandeln. Für die Dauer von zwei Jahren ab Erhalt dieser Verkaufsdokumentation verpflichten Sie sich gegenüber der Verkäuferschaft wie folgt:

1. Ohne vorgängige explizite schriftliche Zustimmung dürfen weder Sie noch Ihre Vertreter die Informationen auf irgendeine Weise, ganz oder teilweise unbeteiligten Dritten bekannt geben oder offen legen.
2. Weder Sie noch Ihre Vertreter werden die Informationen, direkt oder indirekt, für andere Zwecke als zur Prüfung des möglichen Kaufs benutzen.
3. Sie treffen alle nötigen Massnahmen zur Verhinderung von unerlaubter Bekanntgabe oder Gebrauch der Informationen. Sie haften gegenüber den Verkäufern und des Vermarkters und weiteren Vertretern für jede Vertraulichkeitsverletzung und halten die genannten Personen vollumfänglich schadlos.
4. Auf unser Verlangen werden Sie unverzüglich sämtliche zur Verfügung gestellten schriftlichen Informationen zurücksenden oder vernichten, ohne Kopien einzubehalten. Sämtliche Dokumente, welche Sie oder Ihre Vertreter im Rahmen der Prüfung des Kaufs erarbeiten, werden Sie entweder weiterhin vertraulich behandeln oder vernichten.
5. Sollten Sie oder Ihre Vertreter auf Grund behördlicher oder gerichtlicher Massnahmen verpflichtet sein, Informationen offenzulegen, so werden Sie den Vermarkter unverzüglich schriftlich unterrichten und im Hinblick auf mögliche verfahrensmässige Abwehrmassnahmen mit uns oder den Verkäufern zusammenarbeiten.
6. Sie anerkennen und sind damit einverstanden, dass
  - 6.1. die Verkäufer nicht verpflichtet sind, den Verkauf zu verhandeln oder zu vollziehen. Folglich haben sie das Recht, den Verkaufsprozess (inkl. Terminplan) jederzeit und ohne Angabe von Gründen zu beenden oder zu ändern. Sie sind während des Prozesses in allen Entscheidungen frei, so auch in ihrem Recht, potentielle Käufer oder das beste Angebot auszuwählen.
  - 6.2. mehrere potentielle Käufer in den Prozess involviert sein können. Während der Dauer des Prozesses ist es Ihnen nicht erlaubt, ohne unsere vorgängige schriftliche Zustimmung einen anderen potentiellen Käufer zu kontaktieren.
  - 6.3. Sie sämtliche Kosten für die Evaluierung des Kaufs tragen müssen, inklusive aller Honorare und Auslagen Ihrer Vertreter und Beauftragten.
  - 6.4. weder die Verkäufer noch der Vermarkter Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen oder dem Ausgang des Prozesses machen.
  - 6.5. diese Vereinbarung und der Prozess ausschliesslich schweizerischem Recht unterliegen. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Bern.

Mit der Entgegennahme (inkl. Versand oder Download auf elektronischem Weg) dieser Verkaufsdokumentation verpflichten Sie sich, die vorstehenden Regeln einzuhalten.

# DISCLAIMER

Die Eigentümer der Liegenschaft Voia d'Aclas 28 in Alvaneu (die Verkäufer) beabsichtigen, die Liegenschaft zu veräussern. Michael Adam ist beauftragt, die Verkäufer im Rahmen eines strukturierter Verkaufsprozess / privaten Auktion zu beraten und den gesamten Prozess durchzuführen.

Alleiniger Zweck der vorliegenden Verkaufsdokumentation ist es, dem Empfänger die Entscheidung zu erleichtern, ob er einen möglichen Kauf weiter prüfen möchte. Diese ist weder eine Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Weder dieses Dokument noch die darin enthaltenen Informationen sind hinreichend verlässliche Grundlagen für einen Kaufvertrag.

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Informationen wurden durch die Verkäufer zur Verfügung gestellt bzw. von ihnen zur Kenntnis genommen und von ihnen auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die in diesem Dokument enthaltenen Beurteilungen und Einschätzungen der zukünftigen Entwicklung sind nach bestem Wissen und Gewissen erfolgt und können jederzeit und ohne Vorankündigung ändern. Jegliche Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Empfänger dieser Verkaufsdokumentation sind verpflichtet, die darin enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln.

Diese Verkaufsdokumentation wird den Interessenten nur zu Informationszwecken sowie unter dem ausdrücklichen Verständnis zur Verfügung gestellt, dass sie diese ausschliesslich für die oben beschriebenen Zwecke und gemäss den Bestimmungen über die Vertraulichkeit gemäss Kapitel 8 verwenden. Diese Verkaufsdokumentation verbleibt im Eigentum der Verkäufer. Durch Aushändigung dieser Verkaufsdokumentation verpflichten sich weder die Verkäufer noch der Vermarkter dazu, dem Empfänger Zugang zu weiteren Informationen zu gestatten oder diese Verkaufsdokumentation zu aktualisieren bzw. anzupassen.

Den am Kauf der Liegenschaft interessierten Parteien wird empfohlen, eigene Berater in Bezug auf finanzielle, juristische, bau- bzw. steuerrechtliche und sonstige Fragen beizuziehen.

Dieser Disclaimer gilt auch für alle anderen im Zusammenhang mit dem Verkauf stehenden Informationen, welche die Verkäufer oder der Vermarkter zur Verfügung gestellt haben oder zur Verfügung stellen werden.

Der Vermarkter ist exklusiv mit der Durchführung des Verkaufs beauftragt. Weder die Verkäufer noch der Vermarkter schulden anderen Vermittlern oder Maklern ein Honorar für die mögliche Vermittlung eines Kaufinteressenten oder Käufers und werden auch kein solches entrichten.

Es gelangt ausschliesslich Schweizer Recht zur Anwendung. Gerichtsstand ist Bern.

# ANHÄNGE

- Anhang 1: Pläne



Michael Adam  
michael.adam@zukunftbaut.ch  
+41 79 365 03 79