



—  
LIEBHABEROBJEKT(E)  
MIT AUSBAUPOTENTIAL ...







## ... IN FELSBERG/ GRAUBÜNDEN

Zum Verkauf kommen zwei aussergewöhnliche Objekte in der Kernzone von Felsberg – also ruhig gelegen – ohne Durchgangsverkehr.







# Felsberg / Graubünden

Wer die Brücke über die A13 und den Rhein überquert, zu Fuss oder auf Rädern, der spürt sofort: Felsberg ist etwas Besonderes! Man schaut frontal in die «Rüfi» mit ihren imposanten, fast bedrohlichen Felsbrocken. Was muss das für ein mutiges Völklein sein, dass da seit Jahrhunderten wohnt, eingeklemmt zwischen Steinbrocken und dem Rhein? Willkommen in Felsberg! Genau so ist unser Dorf. Mutig, standhaft und selbstbewusst.

Felsberg ist sowohl Wohn- als auch Arbeitsort. Die Felsberger pflegen ein aktives und attraktives Vereinsleben mit 31 Vereinen. Die familienfreundlichen Strukturen mit Kindertagesstätte, Mittagstisch und Blockzeiten in Kindergarten und Schule sind auch für erwerbstätige Erziehende ein Plus.

Felsberg verfügt über einen Bahnhof und hat einen Vertrag mit der «Stadtbus Chur AG». Dadurch ist das Dorf ausgezeichnet mit der nahen Hauptstadt verbunden. Ausserdem hat Coop eine Filiale in Felsberg, wo auch eine Poststelle eingerichtet ist.





## Objektdetails

---

### 2 LIEBHABEROBJEKTE IN RUHIGER LAGE (1 Objekt sofort zum Wohnen – 1 Objekt zum Ausbau)

<b>Baujahr</b>	ca. 1900
<b>Grundstücksgrösse</b>	Wohnobjekt ca. 200 m <sup>2</sup> Ausbaubjekt ca. 180 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	Wohnobjekt ca. 90 m <sup>2</sup> Ausbaubjekt muss ausgebaut werden und ist erweiterungsfähig Grundrisse sind keine vorhanden
<b>Besonderheit</b>	Wohnobjekt ist als schützenswert eingestuft Heizung: Elektroheizung und Holz Badezimmer: 2 x Duschbad, separates WC Ausbaubjekt mit Torbogen ist geschützt

Die Objekte können gemeinsam bzw. auch einzeln, im Bieterverfahren, erworben werden.

**Mindestgebot für 2 Objekte:            CHF 850'000.00**

































## Steigerungsbedingungen

---

Für die Ermittlung des bestmöglichen Kaufangebotes wird wie folgt vorgegangen:

1. Nach dem Versand der Verkaufsdokumentation werden individuelle Besichtigungstermine durchgeführt. Wir empfehlen Ihnen, Ihre Vertrauensperson (z.B. Architekt, Bauberater etc.) bereits zur ersten Besichtigung mitzunehmen. Von aussen darf das Grundstück jederzeit durch Sie, jedoch nur unter Voranmeldung per E-Mail, selbstständig begutachtet werden.
2. Die Kaufinteressenten können schriftlich bis am 27.12.2024 ein verbindliches Kaufangebot (Mindestangebot CHF 850'000.00) mit der Finanzierungsbestätigung eines Finanzinstitutes an Casarol Immobilien AG, z.Hd. Dunja Wirth, Driesbühlstrasse 11, 8808 Pfäffikon oder [dunja.wirth@casarol.ch](mailto:dunja.wirth@casarol.ch) unterbreiten.
3. Alle Kaufinteressenten, welche fristgemäss ein konkretes und verbindliches Kaufangebot eingereicht haben, werden bis am 3.01.2025 über die Entscheidung informiert.
4. Sofern mehrere Angebote innerhalb der Bandbreite von 10% liegen, wird allen Interessenten deren Angebot zwischen 90% und 100% des Höchstpreises liegen, bis am 17.01.2025 die Möglichkeit für eine erneute schriftliche Angebotsverbesserung geboten. Das finale verbindliche Kaufangebot ist wiederum mit einer Finanzierungsbestätigung eines Finanzinstitutes an Casarol Immobilien AG, z.Hd. Dunja Wirth, Driesbühlstrasse 11, 8808 Pfäffikon oder [dunja.wirth@casarol.ch](mailto:dunja.wirth@casarol.ch) zu unterbreiten.
5. Das höchste Angebot, welches am 17.01.2025 der Casarol Immobilien AG vorliegt, wird dem Auftraggeber zur Annahme empfohlen.
6. Die Interessenten werden bis zum 24.01.2025 über den Entscheid informiert.





# Kontakt

---

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



## **CASAROL IMMOBILIEN AG**

Driesbühlstrasse 11

CH 8808 Pfäffikon SZ

+41 55 552 08 90

+41 76 497 73 08

[dunja.wirth@casarol.ch](mailto:dunja.wirth@casarol.ch)