

VERKAUF

IHR NEUES ZUHAUSE



4.5 ZIMMER-MAISONETTE



DEFLORIN AG

LENZERHEIDE

KURZ UND KOMPAKT:
Die wichtigsten Daten auf einen Blick.

Adresse
Voa Crapera 5, 7078 Lenzerheide

Steuerfuss
70.00 %

Grundstück-Nr. / STWE-Nr.
3363 / S51385

Verkaufsobjekt
4.5 Zimmer-Maisonette-Wohnung
1 Auto-Einstellplatz
1 Kellerabteil / 1 Skiarbeit / 1 Estrichabteil

Geschoss
Dachgeschoß

Flächen
99 m² Wohnung / 9 m² Balkon

Wertquote
36 / 1000

Baujahr
1976

Renovationen
Balkonsanierung / Nordfassade isoliert 1999
Ersatz Heizung 2012
Ersatz Liftanlage 2016
Dachsanierung 2019

Anzahl Wohnungen
14

Heizung
Ölheizung

Anteil Nebenkosten 01.07.24-30.06.25
CHF 5'381.30 Heiz- und Gemeinschaftskosten
CHF 2'237.15 Einlage in Erneuerungsfonds

Stand Erneuerungsfonds per 31.12.2024
Haus: CHF 145'102.70 / Ihr Anteil: 15'686.78
Garage: CHF 21'915.30 / Ihr Anteil: 1'826.28

Nutzungsart
Als Zweit- und Erstwohnsitz nutzbar

Grundstück im Baurecht?
Nein

Objekt vermietet?
Nein

Eigentumsübertrag
Nach Vereinbarung

Verkaufspreis
CHF 1'700'000.00 Wohnung
CHF 40'000.00 Auto-Einstellplatz
CHF 1'740'000.00 Total



RUHIG & ZENRAL

Die Ferienwohnung liegt nur 2 Gehminuten vom Zentrum entfernt. Dennoch ist die Lage sehr ruhig.

BERGBLICK

Der überdachte Balkon mit dem Blick auf die Berge lädt zum Verweilen und Geniessen ein.

VIEL WOHNFLÄCHE

Die Maisonettewohnung ist sehr grosszügig geschnitten und liegt im Dachgeschoß des Mehrfamilienhauses.

DIE FERIENREGION LENZERHEIDE VIELSEITIGE AKTIVITÄTEN IM WINTER UND IM SOMMER.

Die Ferienregion Lenzerheide liegt im Albulatal, im Herzen des Kantons Graubünden, auf knapp 1'500 m ü. M. Sie zählt zu den beliebtesten Ferienregionen des Kantons – und das nicht ohne Grund.

Zwei Herzen. Ein Skigebiet

Seit dem Zusammenschluss der Skigebiete Arosa und Lenzerheide im Januar 2014 ist die Region das grösste zusammenhängende Skigebiet Graubündens. Schneesportler kommen hier voll auf ihre Kosten – sei es auf perfekt präparierten Pisten, beim Freeriden, Langlaufen oder Winterwandern. Auch Schneeschuhtouren, Schlitteln, Eislaufen und viele weitere Winteraktivitäten sind möglich.

Sommerparadies

Duftende Wälder, blühende Alpenwiesen und aussichtsreiche Gipfel machen die Lenzerheide zum Wanderparadies. Wer es etwas rasanter mag, findet direkt vor der Haustür ein top-ausgebautes Bikeparadies. Und ja, beides funktioniert gemeinsam – in Graubünden gilt der Fairtrail-Kodex, bei dem sich Wanderer und Biker mit Respekt die Wege teilen. An warmen Sommertagen lädt der Heidsee zur Abkühlung ein – ideal zum Baden, Stand-up-Paddeln oder einfach zum Entspannen. Im Winter verwandelt sich der See in eine idyllische Langlauf- und Winterwanderrunde.

Events & Kulinarik

In der Lenzerheide ist immer etwas los. Besonders zur Weihnachtszeit verzaubert der Zauberwald mit faszinierender Lichtkunst, einem abwechslungsreichen Musik- und Kinderprogramm sowie kulinarischen Köstlichkeiten – wer einmal da war, kommt garantiert Jahr für Jahr wieder. Auch internationale Sportevents wie der UCI Mountain Bike Weltcup bringen regelmässig Leben in die Region.

Kulinarisch bietet die Lenzerheide für jeden Geschmack etwas: von gemütlichen Restaurants bis hin zu Gilde-Betrieben mit gehobener Küche. Die Bergrestaurants ergänzen das Ganze mit regionalen Spezialitäten aus der Schweizer und Bündner Küche.

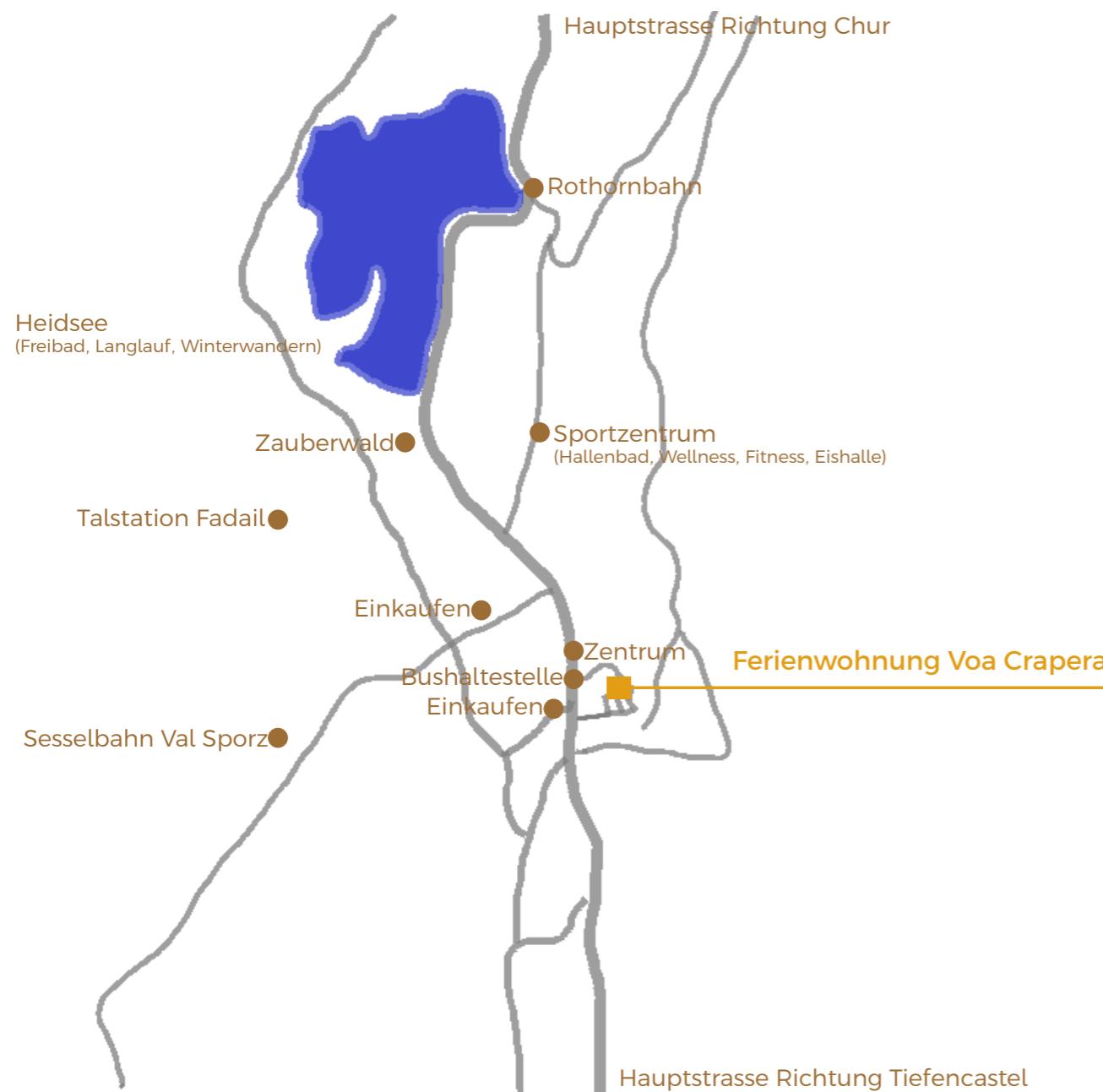
Die perfekte Lage

Die Lenzerheide ist bequem mit dem Postauto erreichbar. Ab dem Bahnhof Chur fahren Sie in nur 40 Minuten zur Haltestelle Lenzerheide/Lai Post. Von dort erreichen Sie Ihre Ferienwohnung in weniger als fünf Gehminuten.

Die Wohnung liegt mitten im Dorf – und trotzdem ruhig. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, der Heidsee sowie die Talstation der Bergbahnen sind bequem zu Fuss erreichbar. Für Ausflüge in die Umgebung liegt die Bushaltestelle gleich um die Ecke.



**DIE LAGE
MITTENDRIN UND TROTZDEM RUHIG**



Entfernung in Meter

Bushaltestelle	250
Restaurants	250
Einkaufen	300
Bäckerei	400
Sportzentrum	900
Zauberwald	1000
Heidsee	1500
Talstation Val Sporz	1400
Talstation Fadail	1600
Talstation Rothornbahn	2000

Anreise mit dem Auto

ab Chur	30 Minuten
ab Tiefencastel	15 Minuten
ab Zürich	1h 45 Minuten

Anreise mit dem ÖV

ab Chur	45 Minuten
ab Tiefencastel	20 Minuten
ab Zürich	2 Stunden

SKI IN SKI OUT?

Wenn es im Winter genug Schnee hat, können Sie am Ende der Skipiste «Bossi-Hang» abkürzen und mit den Skis bis vor das Haus fahren. Aber auch vom Ende der Piste sind Sie in rund 5 Minuten zu Fuß bei Ihrer Ferienwohnung.



© LBB / Rolf Siegenthaler



© Arosa Lenzerheide



© Nathan Hughes



© Arosa Lenzerheide



© Ferienregion Lenzerheide / Sundroina Pictures



© Adrian Flütsch

DIE FERIENWOHNUNG: EIN ORT ZUM HEIMKEHREN.

Treten Sie ein und lassen Sie den Alltag hinter sich. Diese charmante Ferienwohnung überzeugt mit ihrem zeitlosen Charakter und einer stilvollen Holzausstattung, die Wärme und Gemütlichkeit ausstrahlt. Der klassische Stil und die ruhige Atmosphäre bieten den idealen Rückzugsort für entspannte Tage in den Bergen.

Begleiten Sie uns durch Ihre neue Wohnung und lassen Sie sich begeistern.



DIE VIRTUELLE BESICHTIGUNG
TREten SIE SOFORT IN DIE FERIENWOHNUNG EIN



DAS MEHRFAMILIENHAUS: Ein Rückzugsort für das nächste neue Abenteuer.

Die Dachwohnung in der Lenzerheide überzeugt mit ihrer zentralen und dennoch ruhigen Lage. Die überhohen Decken schaffen ein grosszügliches Raumgefühl und verleihen der Wohnung eine offene Atmosphäre. Der überdachte Balkon bietet eine traumhafte Aussicht auf die umliegende Bergwelt – der ideale Ort, um die frische Alpenluft zu geniessen.

Die Küche ist durch einen praktischen Durchgang mit dem Wohnzimmer verbunden, wo durch der Wohn- und Essbereich harmonisch zusammenwächst. Ein Cheminée sorgt an kalten Wintertagen für wohlige Wärme und eine besonders gemütliche Stimmung.

Im Dachgeschoss befindet sich ein zusätzlicher Raum mit direktem Blick in die Berge, der sich hervorragend als weiteres Schlafzimmer eignet. Zusätzlich steht ein Estrich zur Verfügung, der weiteren Stauraum bietet.

Zur Wohnung gehört ein Autoeinstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Ein gemeinschaftlicher Ski- und Bikeraum bietet Platz für Ihre Sportausrüstung. Darüber hinaus verfügen Sie über ein Kellerabteil – perfekt, um weiteres Material ordentlich zu verstauen. Nach einem aktiven Tag draussen können Sie hier alles sicher und bequem unterbringen.



AUFTeilung Wohnung: GROSSZÜGIG GESTALTET.

Raumaufteilung

- Korridor
- Wohn- und Esszimmer mit Küche
- 2 Schlafzimmer
- 1 zusätzliches Schlafzimmer im Dachgeschoss
- 1 WC mit Badewanne
- 1 WC mit Dusche
- Überdachter Balkon



SCHLAFZIMMER 1



SCHLAFZIMMER 2



WC MIT DUSCHE



BAD MIT DUSCHE



SCHLAFZIMMER IM OBERGESCHOSS



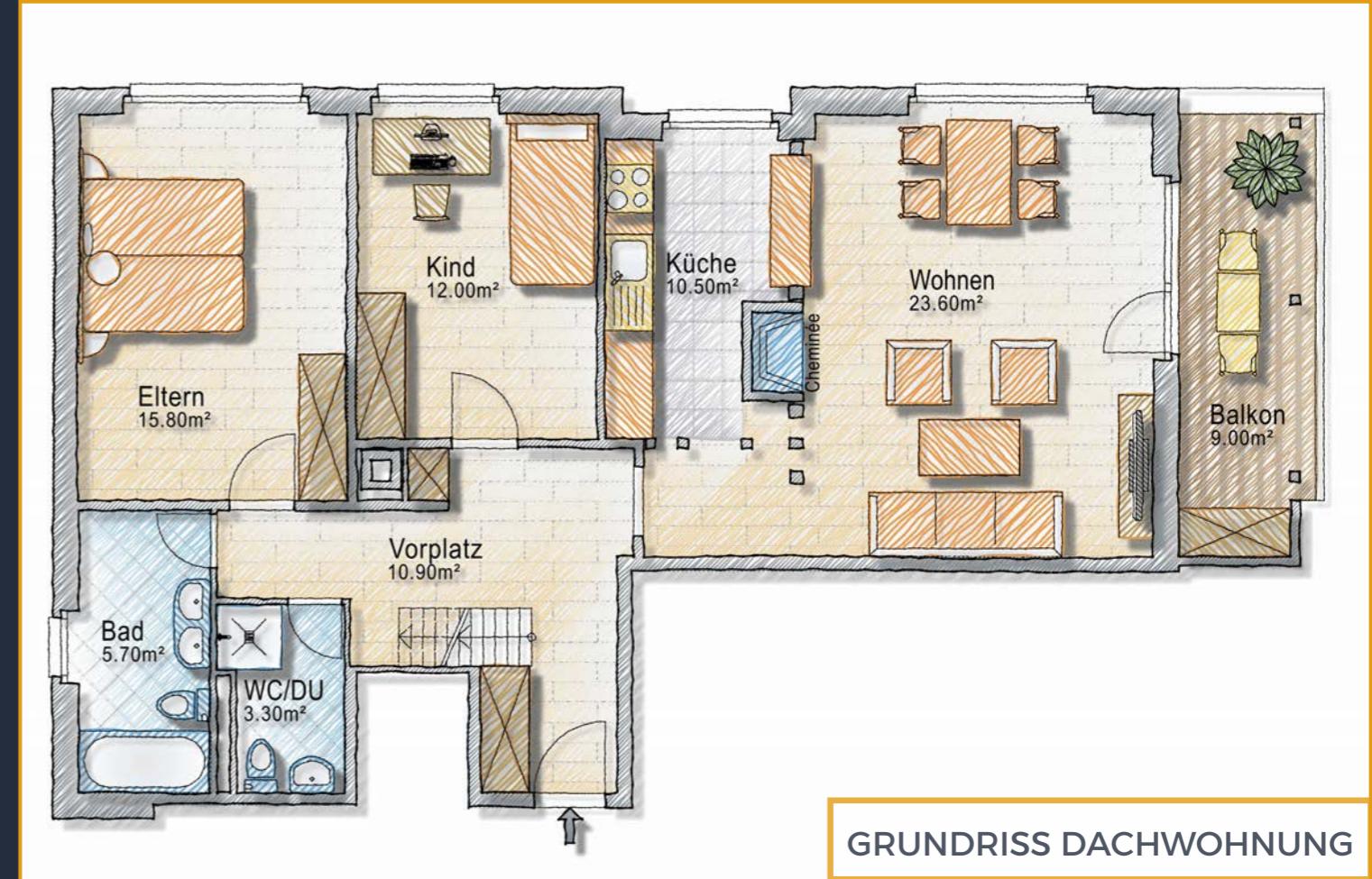
WOHN- UND ESSBEREICH



KÜCHE



WOHN- UND ESSBEREICH



VERKAUF

IHR NEUES ZUHAUSE

Verkaufspreis	CHF 1'740'000.00 Wohnung & Einstellplatz
Nebenkosten Verkauf	
Handänderungssteuer	2.00 %
Erstellung Kaufvertrag	0.10 %
öffentliche Beurkundung	0.10 %
<u>Eintragung Grundbuch</u>	<u>0.10 %</u>
Total Prozentsatz	2.30 %
Anteil Käufer	1.15 %
Anteil Verkäufer	1.15 %
Allfällige Kosten wie Eintragung Grundpfandrecht gegen zu Lasten des Käufers.	
Verkaufsablauf	
	Besichtung des Objektes Zugang zu den erweiterten Unterlagen Kaufentscheidung Unterzeichnung Kaufvertrag



KONTAKT:
Wir freuen uns auf Sie.

Fabio Deflorin
fabio.deflorin@deflorin-ag.ch
+41 81 377 70 12

DEFLORIN AG
Rheinstrasse 47
7012 Felsberg

RUHIG & ZENTRAL

Die Ferienwohnung liegt nur 2 Gehminuten vom Zentrum entfernt. Dennoch ist die Lage sehr ruhig.

BERGBLICK

Der überdachte Balkon mit dem Blick auf die Berge lädt zum Verweilen und Geniessen ein.

VIEL WOHNFLÄCHE

Die Maisonettewohnung ist sehr grosszügig geschnitten und liegt im Dachgeschoss des Mehrfamilienhaus.

