

Araschgen Immobilien GmbH

Attraktive Reiheneinfamilienhaus-Einheit in Zizers (GR)

Mittlere Einheit mit grosszügigem
Wohnbereich und vielseitigen
Nebenflächen

Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung

**VERKAUFPREIS
AUF ANFRAGE**

Umfassende und professionelle Immobilienlösungen

Einleitung

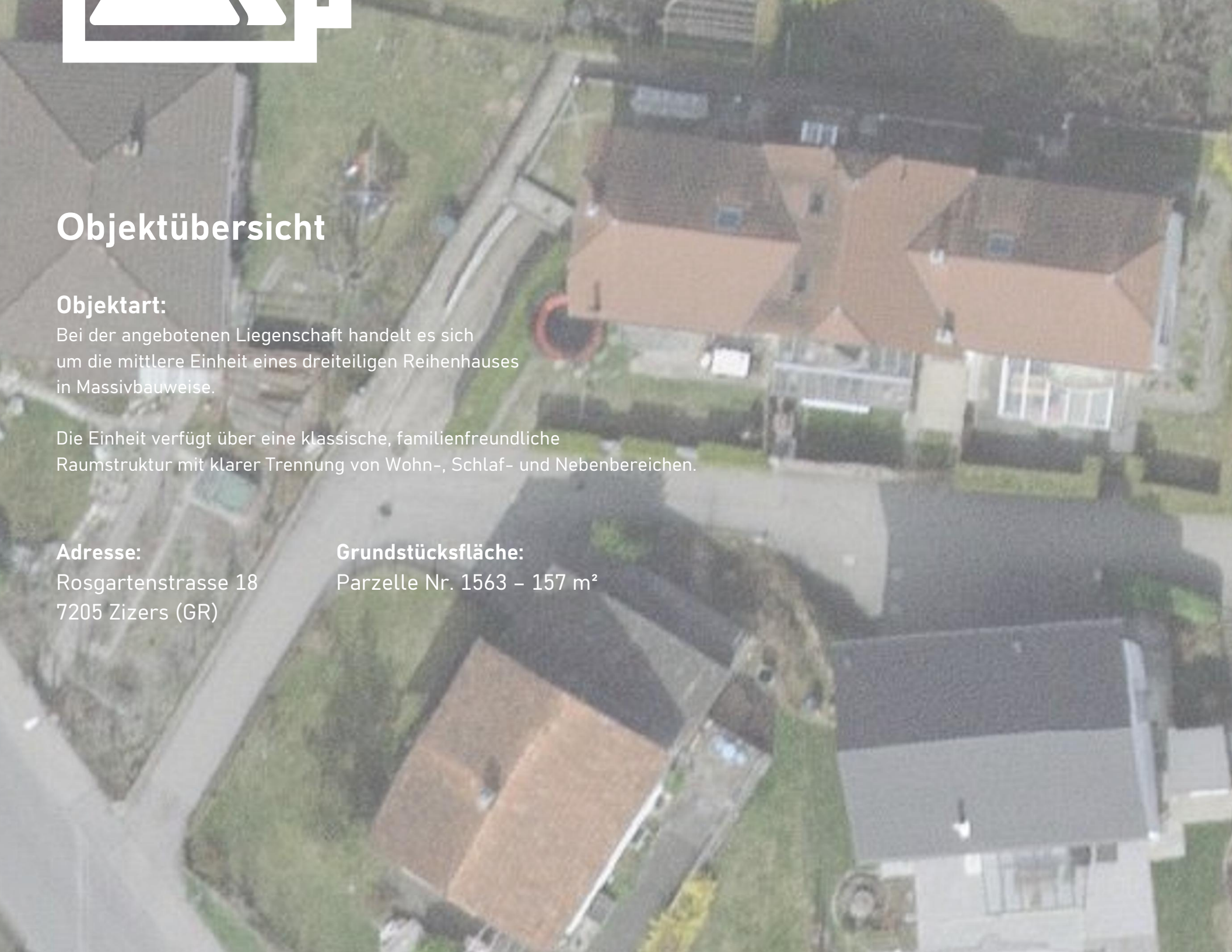
Die vorliegende Liegenschaft umfasst die mittlere Einheit eines dreiteiligen Reiheneinfamilienhauses in Zizers und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie zusätzliche Nutzflächen über mehrere Geschosse. Die Einheit bietet neben den klassischen Wohnräumen einen grosszügigen Wohnbereich im Erdgeschoss, mehrere Schlafzimmer im Obergeschoss sowie ergänzende Flächen im Unter- und Dachgeschoss, welche vielseitig genutzt werden können.

Das Objekt eignet sich insbesondere für Eigennutzer, die ein strukturiertes Raumangebot mit zusätzlichem Nutzungsspielraum suchen.



Zizers (Luftaufnahme)





Objektübersicht

Objektart:

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um die mittlere Einheit eines dreiteiligen Reihenhauses in Massivbauweise.

Die Einheit verfügt über eine klassische, familienfreundliche Raumstruktur mit klarer Trennung von Wohn-, Schlaf- und Nebenbereichen.

Adresse:

Rosgartenstrasse 18
7205 Zizers (GR)

Grundstücksfläche:

Parzelle Nr. 1563 – 157 m²



Standort

Lage

Die zum Verkauf stehende Einheit befindet sich in der Gemeinde Zizers in einem ruhigen und gewachsenen Wohnquartier mit angenehmer Wohnatmosphäre. Die Umgebung ist geprägt durch Einfamilienhäuser sowie kleinere Wohnüberbauungen mit dörflichem Charakter. Die Lage bietet eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

Erschliessung

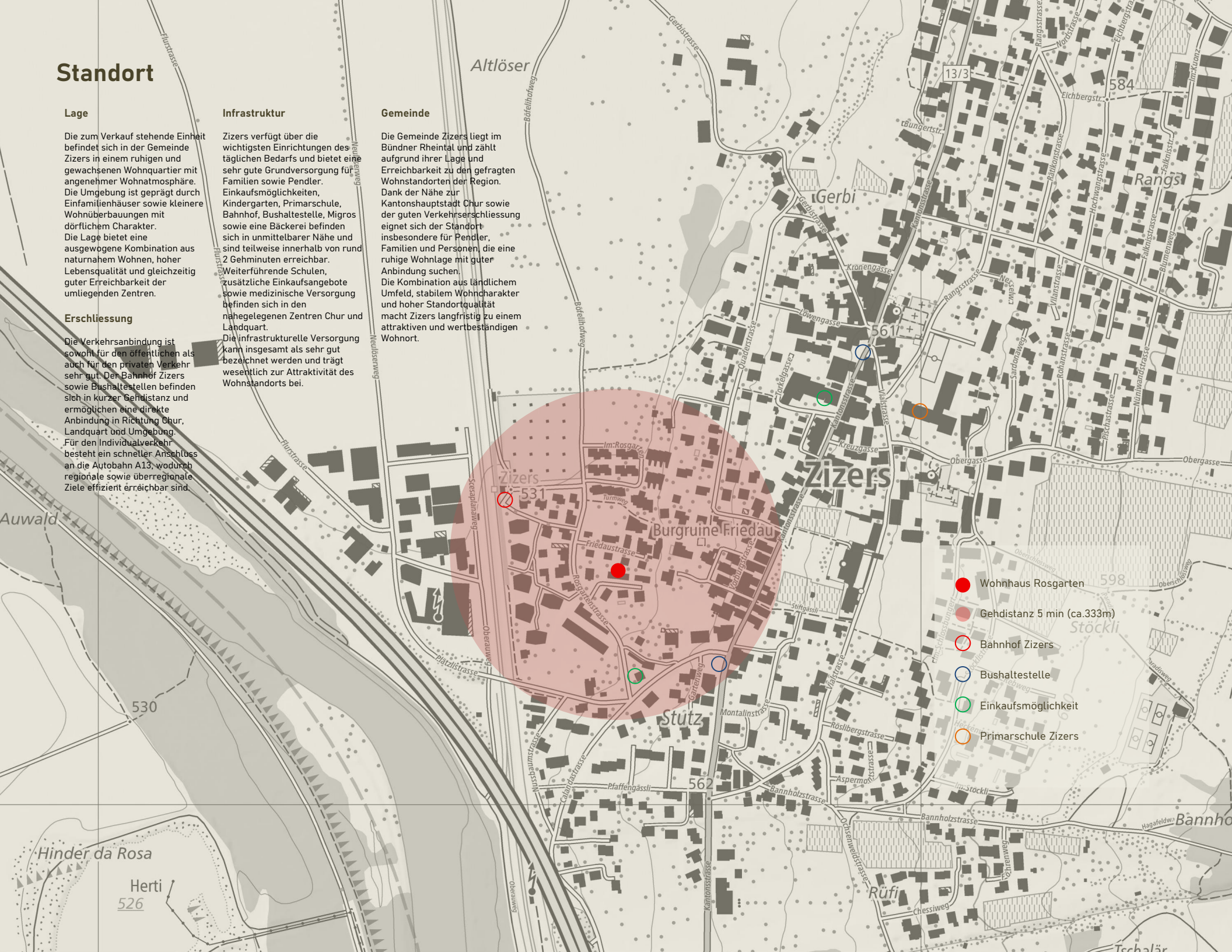
Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den öffentlichen als auch für den privaten Verkehr sehr gut. Der Bahnhof Zizers sowie Bushaltestellen befinden sich in kurzer Gehdistanz und ermöglichen eine direkte Anbindung in Richtung Chur, Landquart und Umgebung. Für den Individualverkehr besteht ein schneller Anschluss an die Autobahn A13, wodurch regionale sowie überregionale Ziele effizient erreichbar sind.

Infrastruktur

Zizers verfügt über die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs und bietet eine sehr gute Grundversorgung für Familien sowie Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Primarschule, Bahnhof, Bushaltestelle, Migros sowie eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise innerhalb von rund 2 Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen, zusätzliche Einkaufsangebote sowie medizinische Versorgung befinden sich in den nahegelegenen Zentren Chur und Landquart. Die infrastrukturelle Versorgung kann insgesamt als sehr gut bezeichnet werden und trägt wesentlich zur Attraktivität des Wohnstandorts bei.

Gemeinde

Die Gemeinde Zizers liegt im Bündner Rheintal und zählt aufgrund ihrer Lage und Erreichbarkeit zu den gefragten Wohnstandorten der Region. Dank der Nähe zur Kantonshauptstadt Chur sowie der guten Verkehrserschliessung eignet sich der Standort insbesondere für Pendler, Familien und Personen, die eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung suchen. Die Kombination aus ländlichem Umfeld, stabilem Wohncharakter und hoher Standortqualität macht Zizers langfristig zu einem attraktiven und wertbeständigen Wohnort.



- Wohnhaus Rosgarten
- Gehdistanz 5 min (ca.333m)
- Bahnhof Zizers
- Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeit
- Primarschule Zizers



Grundstücks-, Nutzungssituation

Grundstücks- und Grundbuchdaten

Grundbuch:	Gemeinde Zizers
E-GRID:	CH788789007857
Fläche:	Nr. 1563 - 157 m²
Eigentümer:	
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug (<i>siehe Anhang</i>)
Belastete Standorte (KbS):	-

Bodenbedeckung / Aussenflächen

Die Grundstücksfläche gliedert sich wie folgt:

Gartenanlage (humusiert):	ca. 69.8 m²
Gebäudefläche:	ca. 60.6 m²
Übrige befestigte Flächen (z. B. Wege, Vorplatz):	ca. 26.2 m²

Die Aussenbereiche sind funktional angelegt und bieten mit dem Gartenanteil eine attraktive Erweiterung des Wohnraums. Die befestigten Flächen gewährleisten eine praktische Erschliessung sowie eine vielseitige Nutzung im Alltag.

Planungsrechtliche Einordnung

Die Liegenschaft befindet sich in der **Wohnzone 2** (W2) der Gemeinde Zizers.

Diese Zone ist primär für Wohnnutzungen bestimmt und zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aus, die auf Einfamilienhäuser und vergleichbare Wohnformen ausgerichtet ist. Zulässig sind in der Regel freistehende oder zusammengebaute Wohnbauten mit moderater Ausnutzung und begrenzter Gebäudehöhe.

Die Zonenzugehörigkeit gewährleistet ein ruhiges, langfristig stabiles Wohnumfeld mit entsprechender Nachbarschaftsstruktur.

Bestehende Bebauung

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1997 in massiver Bauweise erstellt und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und laufend unterhaltenen Zustand.

Die Beheizung erfolgt über eine komfortable Fussbodenheizung, wobei die Wärmeerzeugung im Jahr 2022 auf Fernwärme (GEVAG) umgestellt wurde. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Haustechnik.

Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt und gewährleisten eine zeitgemässe Wärmedämmung.

Im Innenausbau wurden in den Wohn- und Schlafbereichen Parkett-, Laminat- sowie Steinbeläge verlegt. Die Nasszellen wurden im Jahr 2012 umfassend erneuert und verfügen über keramische Boden- und Wandbeläge. Ebenfalls wurde die Küche im Jahr 2012 vollständig modernisiert. Weitere Renovationen erfolgten im Jahr 2015 im Bereich der Bodenbeläge im Wohn-/Essbereich sowie im Eingangs- und Treppenbereich.

Der Aussenbereich überzeugt durch einen gedeckten Sitzplatz mit Terrasse auf der Vorderseite sowie einen zusätzlichen Aussenbereich auf der Rückseite. Die Sitzplatzüberdachung wurde im Jahr 2012 erstellt. Ergänzend bestehen praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Trottinets oder ähnliche Nutzungen.

Gebäude / Nutzung

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um die mittlere Wohneinheit innerhalb einer Reiheneinfamilienhausüberbauung in der Gemeinde Zizers.

Die Einheit erstreckt sich über vier Geschosse (Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss) und weist folgende Raumaufteilung auf:

Untergeschoss (UG):

Kellerraum, Wasch- und Trocknungsraum, Hobbyraum sowie Technikraum

Erdgeschoss (EG):

Entrée, Dusche/WC sowie grosszügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zum Sitzplatz und Gartenbereich

Obergeschoss (OG):

Drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne/WC sowie Balkon

Dachgeschoss (DG):

Ausgebaute Galerie mit flexibler Nutzungsmöglichkeit (z. B. Büro) sowie ein separates Schlafzimmer

Der Wohneinheit sind zudem ein Garagenplatz (Nr. P3) in der unterirdischen Einstellhalle sowie ein Aussenparkplatz zugeordnet.

Gesamtbeurteilung

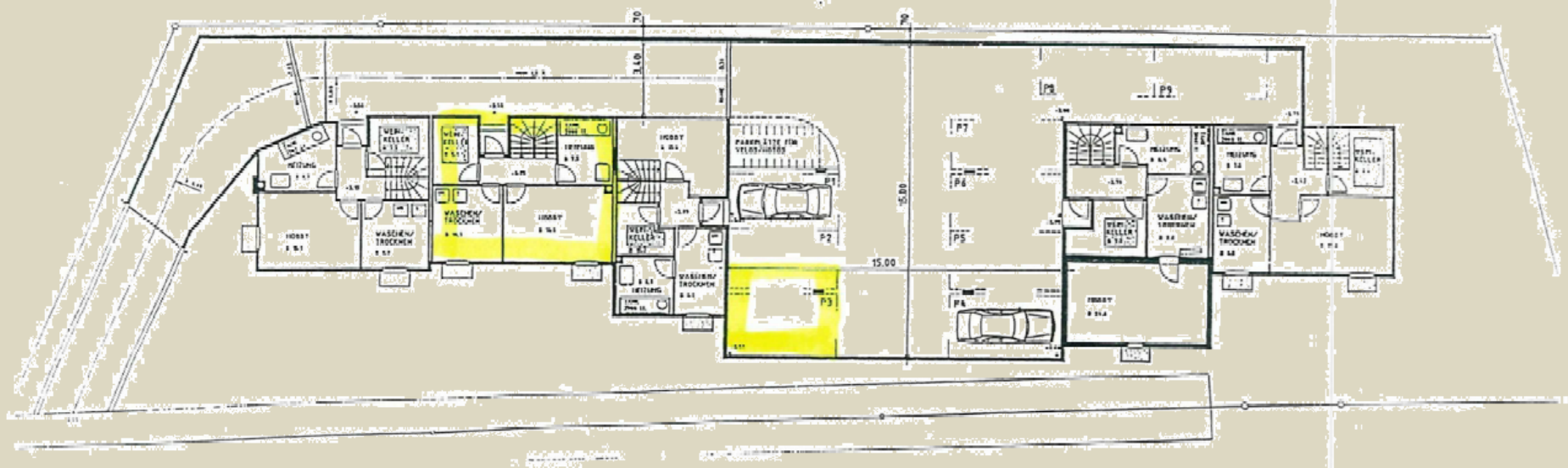
«Die Liegenschaft vereint ruhiges Wohnen, eine durchdachte Raumstruktur sowie eine sehr gute Erreichbarkeit und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause mit hoher Lebensqualität.»

EINFAMILIENHÄUSER

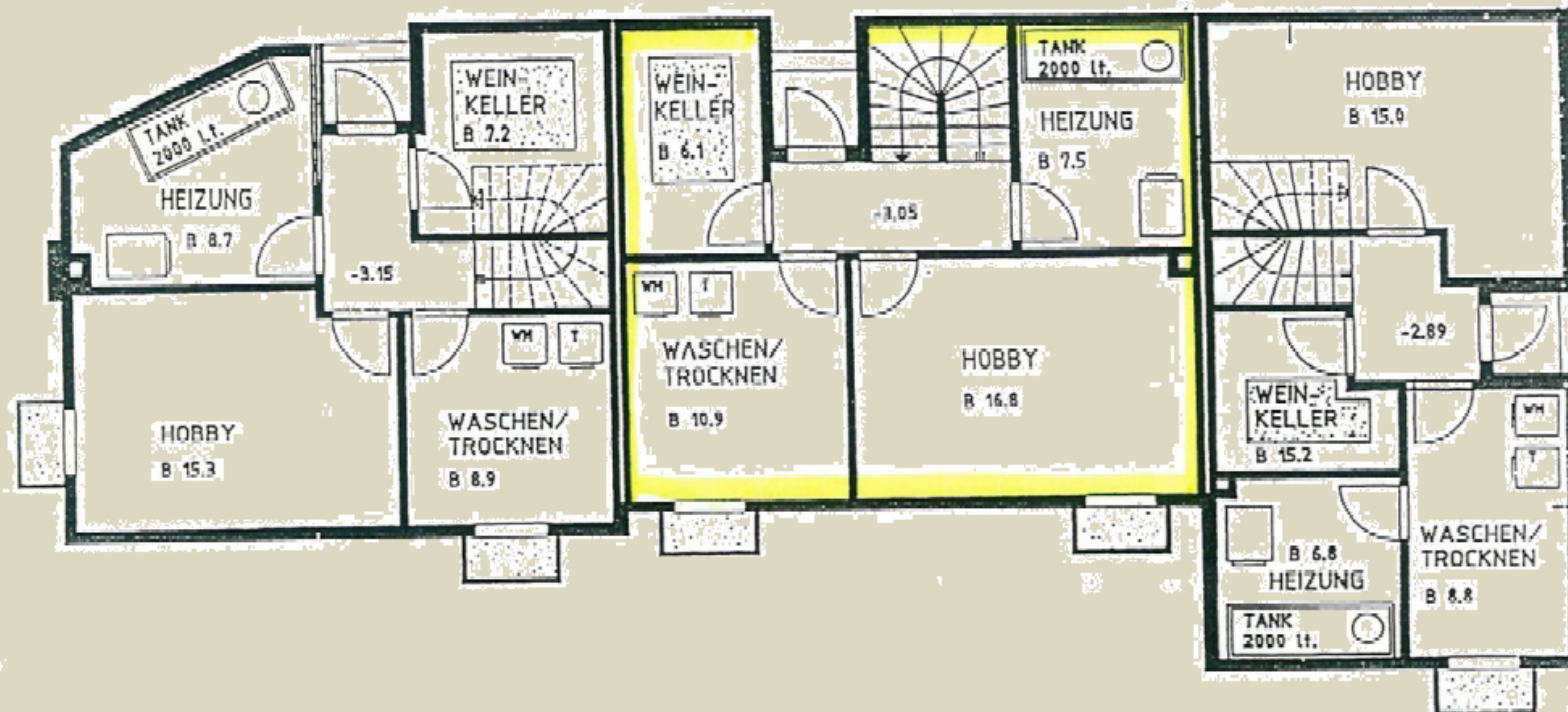


ROSGARTEN IN ZIZERS

SITUATION UNTERGESCHOSS UNTERIRDISCHE AUTOEINSTELLHALLE



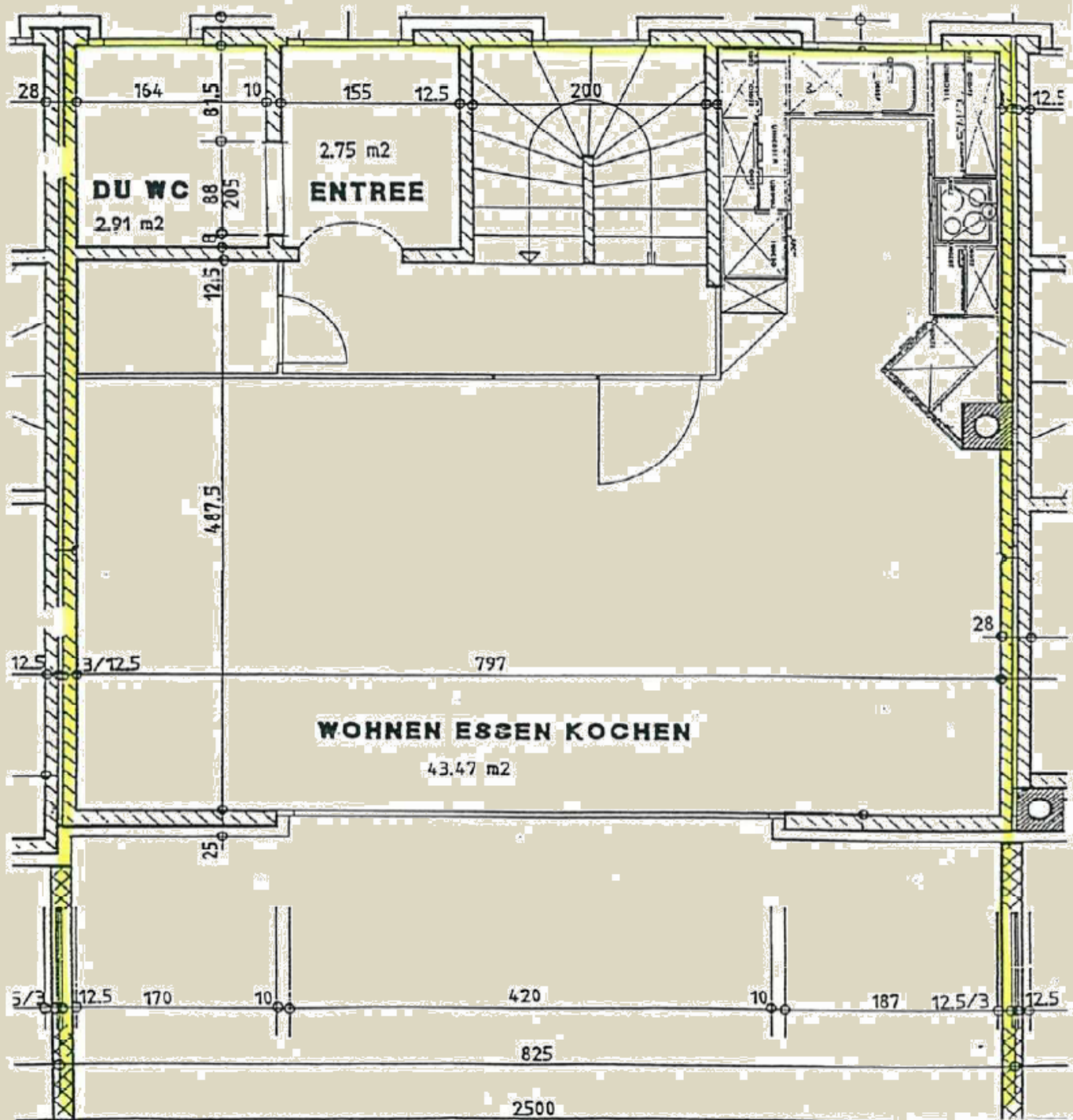
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



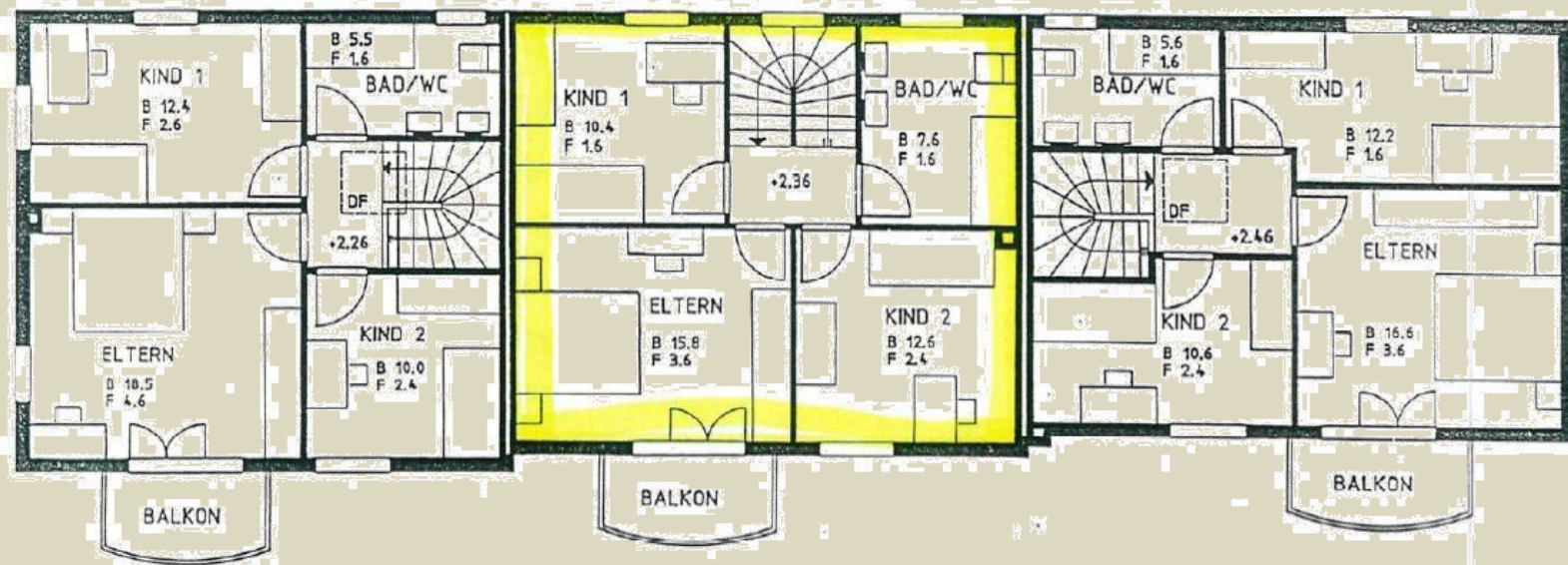
HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



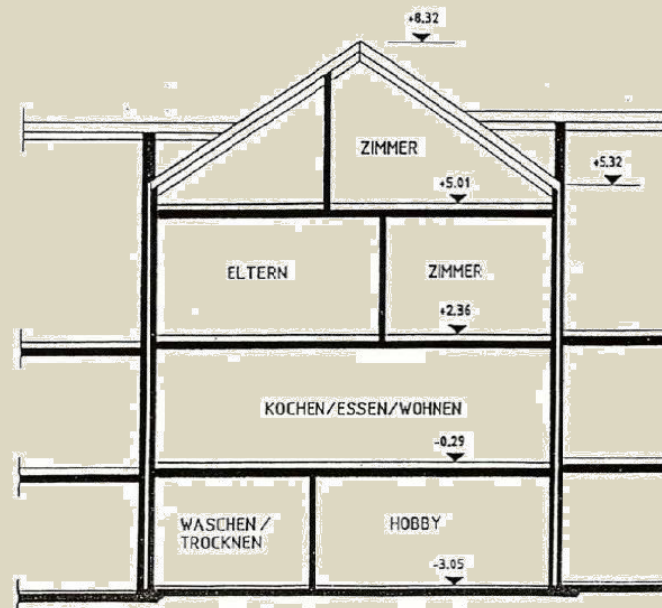
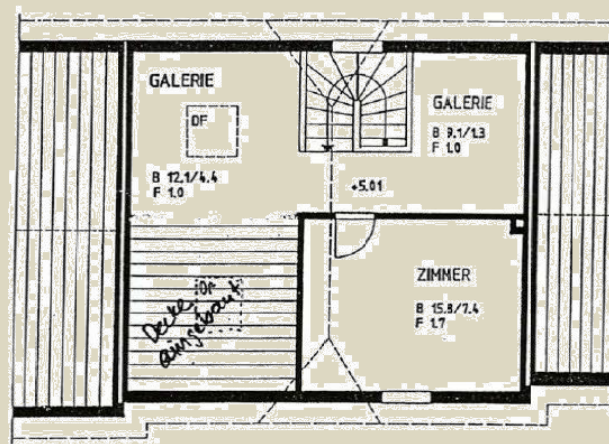
HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

HAUS 2

QUERSCHNITT / DACHGESCHOSS



SÜDFASSADE HÄUSER 1-3



NORDFASSADE HÄUSER 1-3

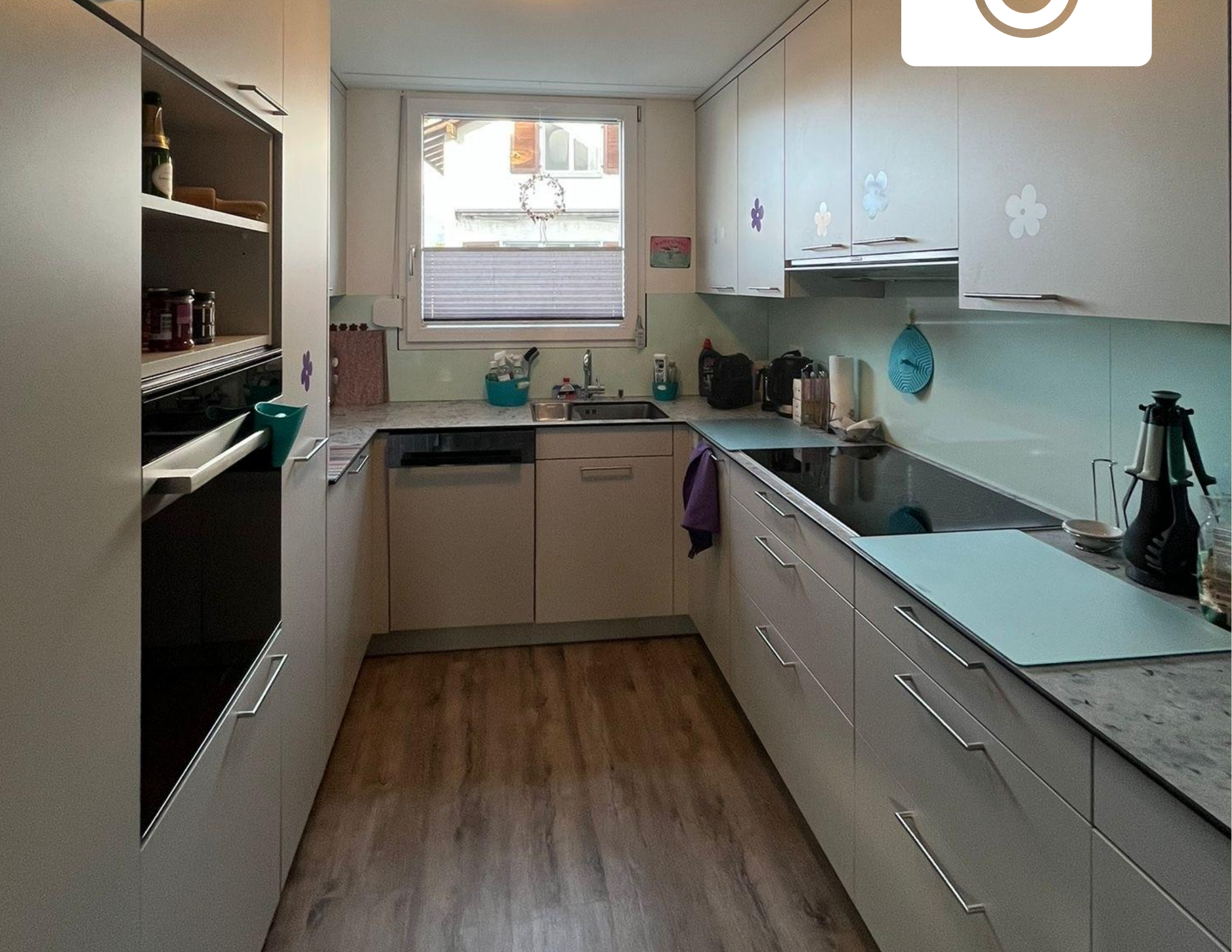




CYPRUS
FRÜHLINGSFERIEN
2019
35.026°N / 33.428°E











Verkaufspreis

Der Verkaufspreis für die angebotene mittlere Reiheneinfamilienhaus-Einheit inklusive zugeordnetem Garagenplatz in der unterirdischen Einstellhalle sowie Aussenparkplatz beträgt:

VERKAUFSPREIS AUF ANFRAGE

Der Verkaufspreis basiert auf einer gesamthaften Beurteilung der Lage, des baulichen Zustands, der vorhandenen Wohn- und Nebenflächen sowie der attraktiven Wohnlage innerhalb der Gemeinde Zizers.

Kaufbedingungen und Vorbehalt

Diese Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sämtliche Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr und begründen keinerlei vertragliche Zusicherungen.

Massgebend sind ausschliesslich die im Rahmen eines allfälligen Kaufvertrags vereinbarten Bestimmungen sowie die entsprechenden amtlichen Unterlagen, insbesondere der aktuelle Grundbuchauszug.

Zwischenverkauf, Preisänderungen sowie Änderungen der Verkaufsbedingungen bleiben jederzeit vorbehalten.

Araschgen Immobilien GmbH · CH-7013 Domat-Ems · M +41 76 444 50 04 · E araschgen.immo@gmail.com