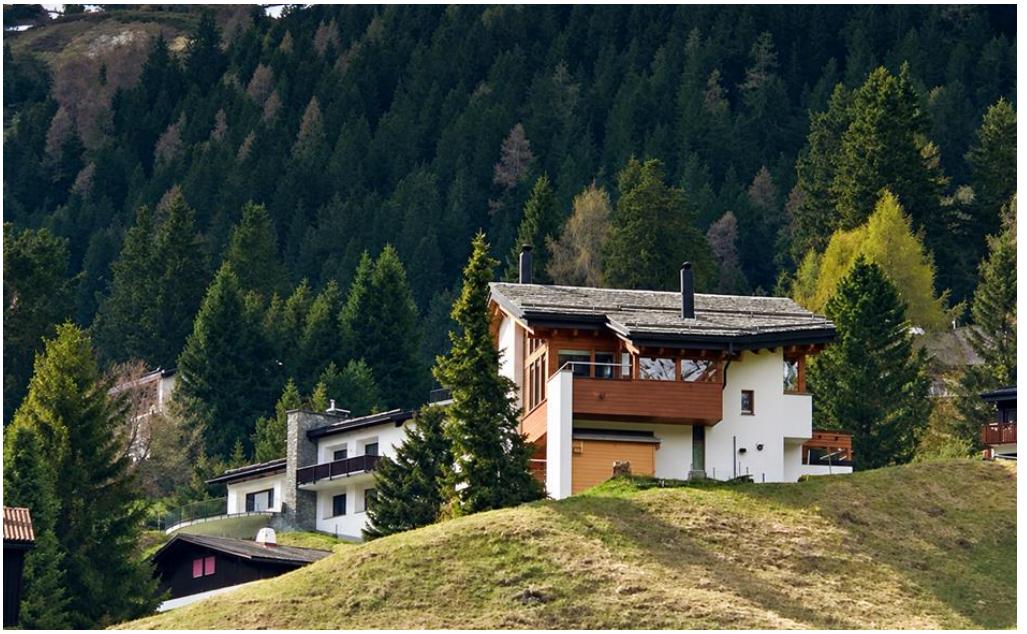
4,5-Zimmer-Einfamilienhaus, einseitig angebaut

Feriengefühl während des ganzen Jahres





Voa Foppa 26

7077 Valbella

Kontakt

Isler-Consolis AG
Tel. 052 267 81 00
info@isler-consolis.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Facts 3

2. Valbella 4

2.1 Allgemein 4

2.2 Verkehr, Einkauf und Schulen 4

3. Liegenschaftsbeschrieb 5

3.1 Liegenschaftsbeschrieb 5

3.2 Erneuerungsfonds / Betriebskosten 6

3.3 Flächenangaben 6

3.4 Unterhalt 7

4. Karten 8

4.1 Kartenausschnitt 8

4.2 Luftaufnahme 9

5. Katasterplan 10

6. Infos 11

6.1 Verhandlungspreis 11

6.2 Hausbesichtigung 11

6.3 Kontakt 11

7. Grundbuchauszug 12 - 13

8. Gebäudeversicherung 14

9. Fotos 15 - 21

10. Pläne 22 - 25

10.1 Grundriss Untergeschoss 22

10.2 Grundriss Erdgeschoss 23

10.3 Grundriss Obergeschoss 24

10.4 Fassadenansichten 25

1. Facts

OBJEKT
4,5-Zimmer-Einfamilienhaus,
einseitig angebaut
inkl. hochwertiger Möblierung
Bewilligung als Zweitwohnsitz vorhanden

ADRESSE
Voa Foppa 26
7077 Valbella

BAUJAHR
1982
Renoviert 2004

HEIZUNG
Erdwärmepumpe von Elco
Wärmeverteilung über
Bodenheizung
Schwedenofen im Wohnzimmer

FLÄCHEN / VOLUMEN
ca. 124 m2 Nettowohnfläche
359 m2 Anteil Grundstückfläche
665 m3 Anteil Gebäudevolumen
(gemäss GVG, vgl. Ziffer 3.2)

PARKPLATZ
1 Garage mit Kipptor und Vorplatz
1 Aussenparkplatz

FENSTER
Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung

ZONE
W0.3

GEBÄUDE-VERSICHERUNGSWERT
Fr. 777’000.- Anteil STWE

VERHANDLUNGSPREIS
Fr. 2‘950‘000.-

BAUWEISE
Massivbauweise
Verputzte Fassaden, teilweise mit
Holzverkleidungen
Spenglerarbeiten in Kupfer
Satteldach mit Malenco-Steinplatten

EIGENSCHAFTEN
- Sicht auf den See und in die Berge
- Wintergarten
- eigene Heizung
- Sauna
- kleiner Geräteschuppen, abschliessbar
- direkter Zugang zur Skipiste

2. Valbella

2.1 Allgemein

Valbella ist ein beliebter, sonnenverwöhnter Ferienort und Ortsteil der Gemeinde Vaz/Obervaz. Umgeben von Bergen, Wäldern und dem idyllischen Heidsee bietet die Region zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten: Skifahren, Langlaufen, Schlitteln, Wandern, Biken oder einfach Erholen und Geniessen.

2.2 Verkehr, Einkauf und Schulen



Die Bushaltestelle, Skilift und Kirche befinden sich in rund 7 Gehminuten Entfernung. Von dort bestehen Verbindungen mit dem Postauto in Richtung Lenzerheide/Lai sowie zu weiteren Orten in der Region.



Für den täglichen Bedarf stehen in 3 Fahrminuten folgende Einkaufsmöglichkeiten in Valbella zur Verfügung:
- Lebensmittelladen
- Metzgerei
- Bäckerei
- Sportgeschäft

Für grössere Einkäufe bietet sich die nahegelegene Stadt Chur an.



In Lenzerheide befinden sich Kindergarten, Primarschule und Oberstufe.



Der Skilift Valbella befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Heidsee ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Wander- und Bikewege führen direkt von Valbella in die wunderschöne Bergwelt, zum Beispiel zum Piz Scalottas, Stätzerhorn oder Parpaner Rothorn.

3. Liegenschaftsbeschrieb

3.1 Liegenschaftsbeschrieb

Der attraktive 4,5-Zimmer-Hausteil mit Galerie befindet sich an bevorzugter, leicht erhöhter Wohnlage am Ende der Voa Foppa in Valbella. Die ruhige Lage, die gute Besonnung sowie der beeindruckende Blick auf den Heidsee und die umliegende Bergwelt verleihen der Liegenschaft eine aussergewöhnliche Wohnqualität.

Das grosszügige und helle Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses. Die Galerie und die hohen Decken schaffen ein offenes Raumgefühl, während die grosszügigen Fensterfronten viel Tageslicht ins Innere bringen und gleichzeitig eine wunderschöne Aussicht eröffnen. Auf demselben Geschoss befindet sich die stilvolle Küche mit integriertem Essbereich. Ein Schwedenofen sorgt an kühleren Tagen für eine besonders behagliche und gemütliche Atmosphäre.

Die Liegenschaft verfügt über zwei Schlafzimmer im Erdgeschoss, welche je einen direkten Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon haben. Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, welches auch als Fitnessraum genutzt werden kann. Ein separates Büro steht im Dachgeschoss zur Verfügung. Ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe sorgt für einen angenehmen Empfang. Zwei Balkone und zwei Aussensitzplätze bieten schöne Möglichkeiten, die sonnige Lage und die herrliche Aussicht zu geniessen. Eine Sauna lädt nach einem aktiven Tag in den Bergen zum Entspannen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nebenräume sowie einen Wintergarten mit einer unverbaubaren Sicht nach Süden und Osten.

Seit der umfassenden Gesamtsanierung im Jahr 2004 wurde die Liegenschaft laufend unterhalten und regelmässig erneuert. Dadurch präsentiert sie sich heute in einem gepflegten und ansprechenden Zustand.

Zum Angebot gehören zudem eine Garage mit Vorplatz und ein Aussenparkplatz.

Ein rundum attraktives Zuhause an bevorzugter Lage, das grosszügiges Wohnen, eine traumhafte Aussicht, hohen Erholungswert und unmittelbare Nähe zum Wintersport harmonisch miteinander verbindet.

3.2 Erneuerungsfonds / Betriebskosten

Die beiden Hausteile sind stockwerkeigentumsrechtlich organisiert und verfügen über eine klare, separate Kostenabrechnung mit eigenen Wasserzählern und individuell zugeordneten Nebenkosten. Die gemeinschaftlichen Belange werden dank des langjährig guten Verhältnisses der Eigentümer unkompliziert und einvernehmlich geregelt. Die Erschliessungsstrasse (Voa Foppa) wird gemeinsam durch die Anstösser unterhalten.

Ein Erneuerungsfonds besteht nicht. Die jährlichen Neben- und Unterhaltskosten belaufen sich auf rund Fr. 8'000.– bis Fr. 10'000.–.

3.3 Flächenangaben

Untergeschoss	**m²**
Heizung, zwei Keller, Korridor	
Eingang/Gartenzugang	4.0
Schlafzimmer / Fitnessraum	15.4
Sauna	2.4
Dusche/WC	3.4
Sitzplatz	

Erdgeschoss	**m²**
Eingang, Korridor	11.2
Schlafzimmer 1	13.6
Schlafzimmer 2	11.6
Dusche/WC	4.5
Balkon mit Zugang von Schlafzimmern	8.0

Obergeschoss	**m²**
Treppe	4.2
Wohnen	23.9
Küche/Essen	13.4
Wintergarten/Terrasse	10.0

Dachgeschoss	**m²**
Galerie	10.6
Büro	6.7

3.4 Unterhalt

Im Jahr 2004 wurde die Liegenschaft totalsaniert. Dabei wurden unter anderem die Sanitäranlagen, die Küche sowie sämtliche Boden- und Wandbeläge erneuert.

Die Bodenbeläge im ganzen Haus inkl. Nasszellen, Treppen und Wintergarten/Terrasse sind in Schiefer anthrazit ausgeführt; ausgenommen ist die Galerie, welche mangels Bodenheizung mit Spannteppich belegt ist.

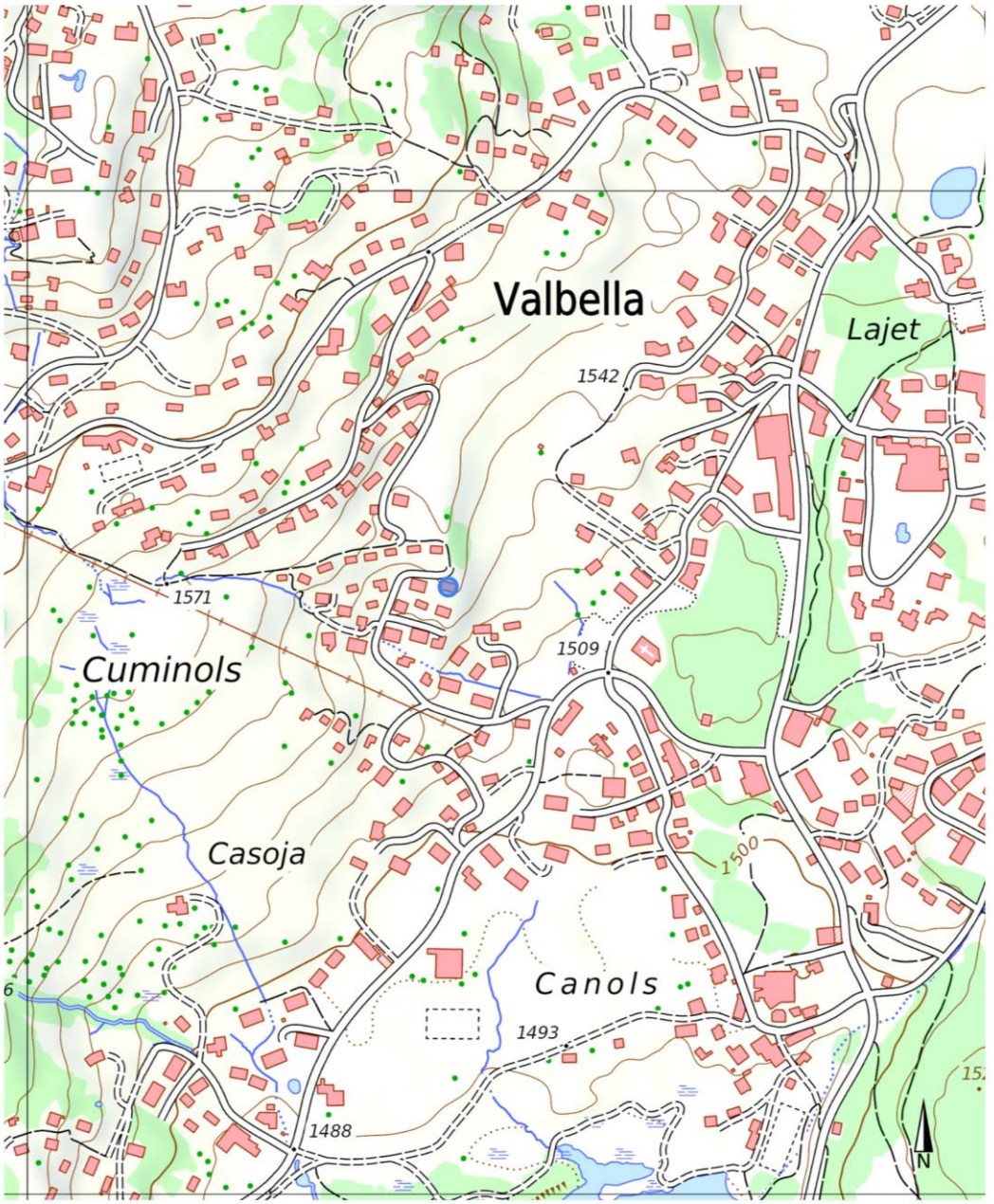
Die Küche verfügt über hochwertige Holzfronten und einen integrierten Essbereich.

Nachfolgend finden Sie eine Übersicht der Erneuerungen und Instandstellungsarbeiten:

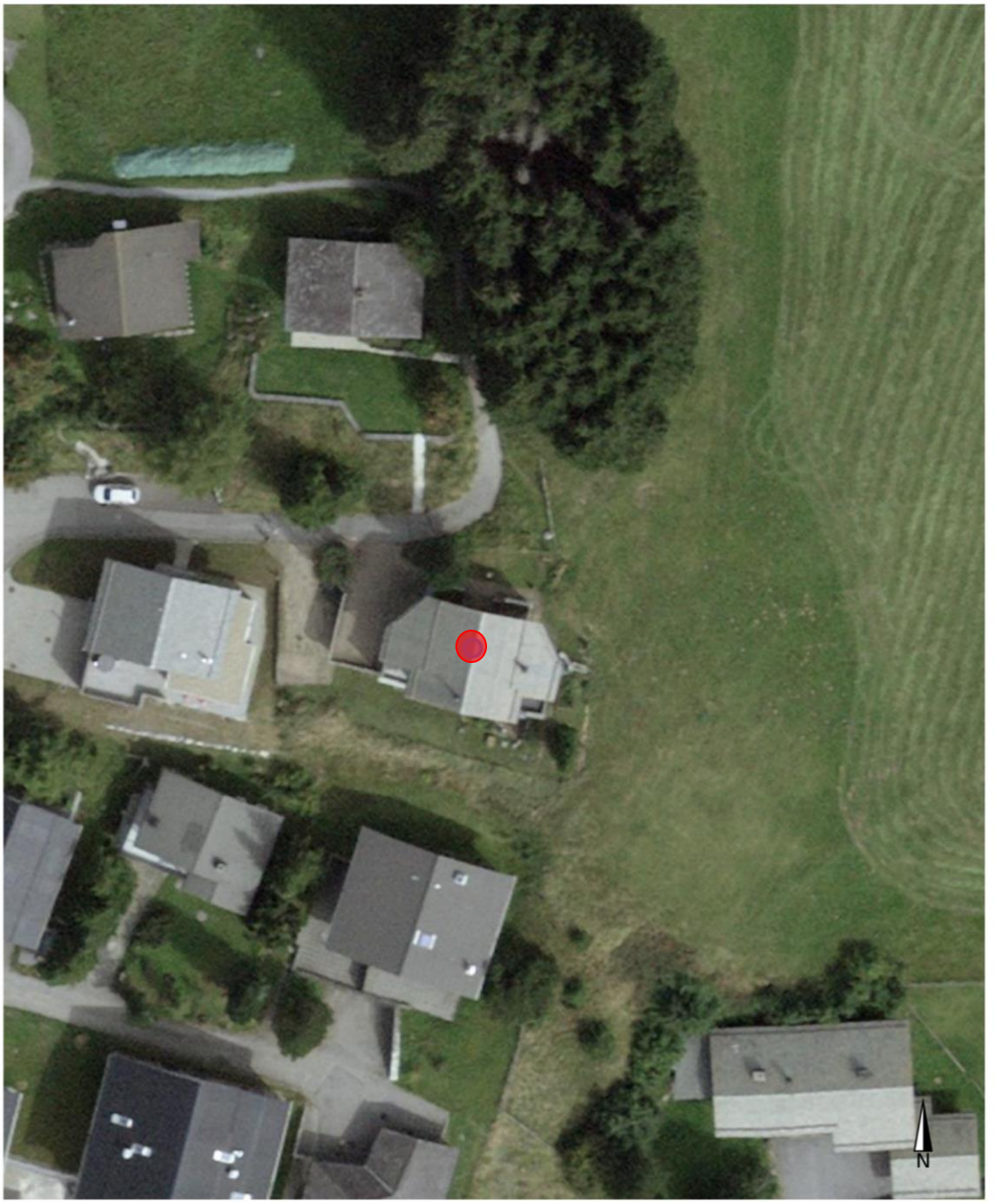
Bezeichnung	**Jahr**
Sanitärinstallation und Apparate	2004
Küche	2004
Bodenbeläge	2004
Dachsanierung	2010
Garagenvorplatz	2012
Wintergarten	2015
Fassade Südosten	2016/18
Hausgeländer und PP	2018
Balkon EG	2019
Glasdach Hauseingang	2019
Geräteschuppen Ostseite	2020
Revision Wärmepumpe	2022
Windschutzwand Hauseingang	2023

4. Karten

4.1 Kartenausschnitt



4.2 Luftaufnahme



5. Katasterplan



6. Infos

6.1 Verhandlungspreis

Fr. 2‘950‘000.-

Kaufinteressenten müssen ihr Angebot schriftlich einreichen.

Die Notariatskosten werden zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt.

6.2 Hausbesichtigung

Besichtigungen werden durch die Isler-Consolis AG koordiniert.
Die Interessenten werden gebeten, den Besichtigungstermin vorab zu vereinbaren.

Zwischenverkauf und allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die in dieser Verkaufsdokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer Vereinbarung.

Jede Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

6.3 Kontakt

Isler-Consolis AG
Technikumstrasse 73
Postfach
8401 Winterthur
Tel. 052 267 81 00
info@isler-consolis.ch
www.isler-consolis.ch

Ihre Ansprechperson:

Dorentina Bytyqi
db@isler-consolis.ch

7. Grundbuchauszug

Grundbuch Vaz/Obervaz

Stockwerkeigentum Nr. S53133
50/100 Miteigentum an Grundstück Nr. 2485

Sonderrecht an dem 3 1/2-Zimmerhaus mit Keller, Abstell- und Fitnessraum, Sauna und Garage Nr. 2; Hausteil 2.

Hiermit verbunden ist das Recht auf ausschliessliche und dauernde Benützung (reglementarisch) am Autoabstellplatz Nr. 2 im Freien auf Grundstück Nr. 2485.

Anmerkung

4393.3506	Reglement StWE-Gemeinschaft 27.7.1987 Beleg 643/V

Vormerkungen
Laut Grundbuch. Diese werden erst gegenüber ernsthaften Interessenten erörtert.

Dienstbarkeiten und Grundlasten
Keine

Grundpfandrecht

Inhaber-Schuldbrief Nr. 5517.3503 für Fr. 790’000.-
1. Pfandstelle
Höchstzinsfuss 10 %
12.12.2003 Beleg 994/V

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S53133

Grundbuch Vaz/Obervaz

Liegenschaft Nr. 2485

Plan Nr. 80 Cuminols
Gesamtfläche: 718 m²
Ferienhaus mit Garage Vers. Nr. 2485
Gebäudegrundfläche, Umschwung

Anmerkungen

4228.3506	Zweckänderungsverbot zugunsten Politische Gemeinde Vaz/Obervaz, Öffentl.-rechtl. Körperschaft mit Sitz in Vaz/Obervaz GR, Unternehmens-Indentifikationsnummer CHE-115.05.240, Lenzerheide 28.5.1982 Beleg 497/V
4392.3506	StWE-Anteile verpfändet 27.7.1987 Beleg 644/V

Vormerkungen
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19650230.0 Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 2501, 2893
19650231.0 Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 2505
19660301.0 Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 2480
19670199.0 Recht:	Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 2892

Grundpfandrechte
Keine

Hinweis auf Grundbuchwirkung

In der Gemeinde Vaz/Obervaz ist hinsichtlich des vorliegenden Grundstückes das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt. Somit sind die dinglichen Rechte sowie die Anmerkungen und Vormerkungen noch nicht abschliessend bereinigt.

8. Gebäudeversicherung

GVG
GEBÄUDEVERSICHERUNG GRAUBÜNDEN
ASSICURANZA D'EDIFIZIS DAL GRISCHUN
ASSICURAZIONE FABBRICATI DEI GRIGIONI

Zuständig T direkt +41 (0)81 258 90 10
versicherung@gvg.gr.ch

Ottostrasse 22, 7001 Chur
www.gvg.gr.ch

Chur, 02.01.2026

Police 308-02485
Übersicht versicherte Gebäude und nicht versicherte Objekte

Grundstück

Gemeinde:	Vaz/Obervaz	Grundstück:	308-02485
		EGRID:	CH290878220062
Eigentümer/in:	STWEG Voa Foppa 26, Parz. Nr. 2485, 7082 Vaz/Obervaz		
Verwaltung:			

Übersicht versicherte Gebäude

308-2485 – Mehrfamilienhaus mit Garage, Voa Foppa 26

Versicherungswert:	CHF 1'554'059	EGID:	1170668
Baujahr:	1982	Versicherungsart:	Neuwert
Volumen:	1'329 m³	Bewertungsdatum:	26.09.2013

9. Fotos

9.1 Aussenansicht - Umgebung



Ansicht von Westen – Zufahrt zur Garage



Geschützter Eingangsbereich



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden

9. Fotos

9.2 Aussenbereich - Aussicht

Sonnige Rückzugsorte mit weitem Blick Richtung Süden.



Wintergarten offen



Wintergarten – Tisch gedeckt



Garten im Sommer

9. Fotos

9.3 Dach – Malenco-Steindach

Das Dach besteht aus widerstandsfähigem Naturstein aus dem Valmalenco. Seine natürliche Optik passt harmonisch zur alpinen Umgebung und verleiht der Immobilie einen hochwertigen, regionaltypischen Charakter.



Dach mit Malenco-Naturstein

9.4 Untergeschoss



Vor - / Waschraum



Heizungs- / Technik- / Abstellraum



DU / WC mit Sauna



Sauna

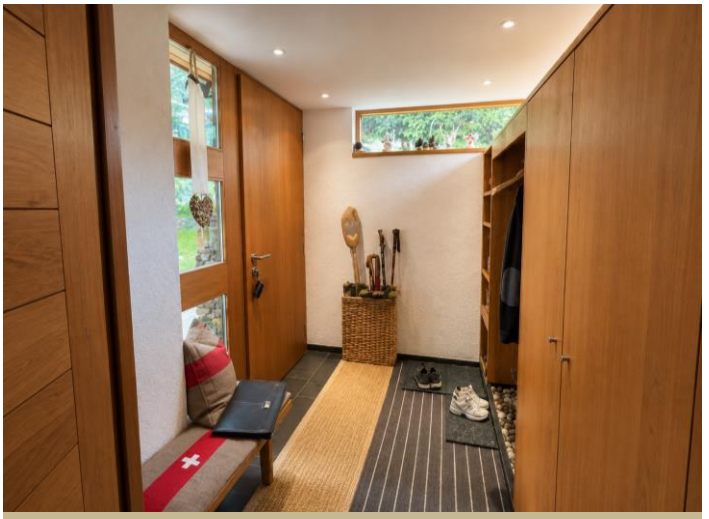


Fitnessraum



Vorraum und Zugang zum Sitzplatz

9.5 Erdgeschoss



Eingangsbereich



Gang



Zimmer mit Zugang zum Balkon



Zimmer mit Zugang zum Balkon



DU / WC



Aussicht Richtung Süden und See

9.6 Ober- und Dachgeschoss





Wohn- und Esszimmer mit Schwedenofen



Küche



Galerie



Gedeckter Balkon / Wintergarten



Büro

9.7 Beeindruckende Landschaft

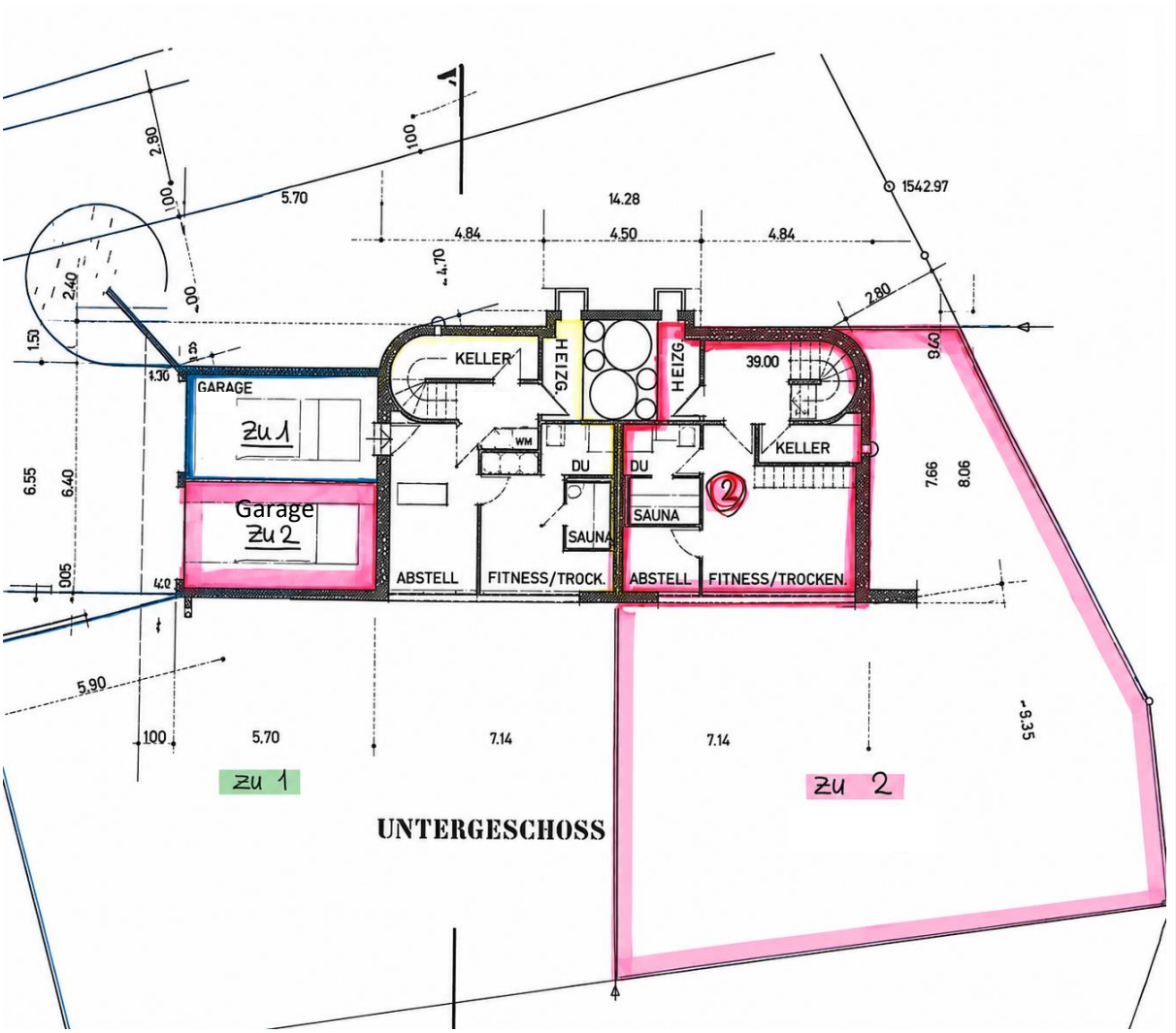
Zum Abschluss ein Blick auf das, was Valbella so besonders macht: eine beeindruckende Landschaft mit dem glitzernden Heidsee, weitläufigen Wäldern und der schönen Bergwelt der Lenzerheide. Ein Ort, an dem man tief durchatmet, zur Ruhe kommt und zu jeder Jahreszeit die Natur geniessen kann - vielleicht schon bald von Ihrem neuen Zuhause in Valbella aus.



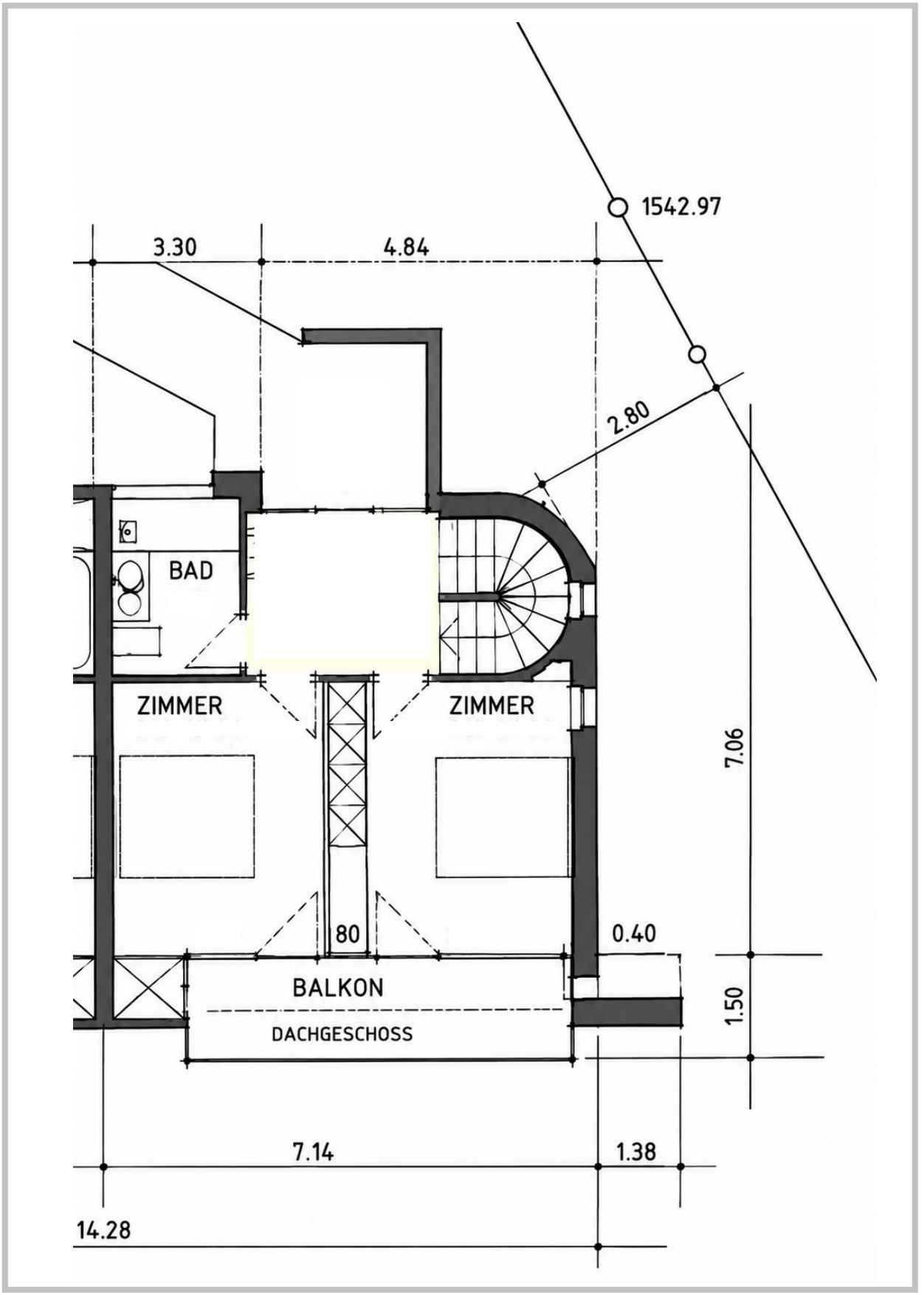


10. Grundrisspläne

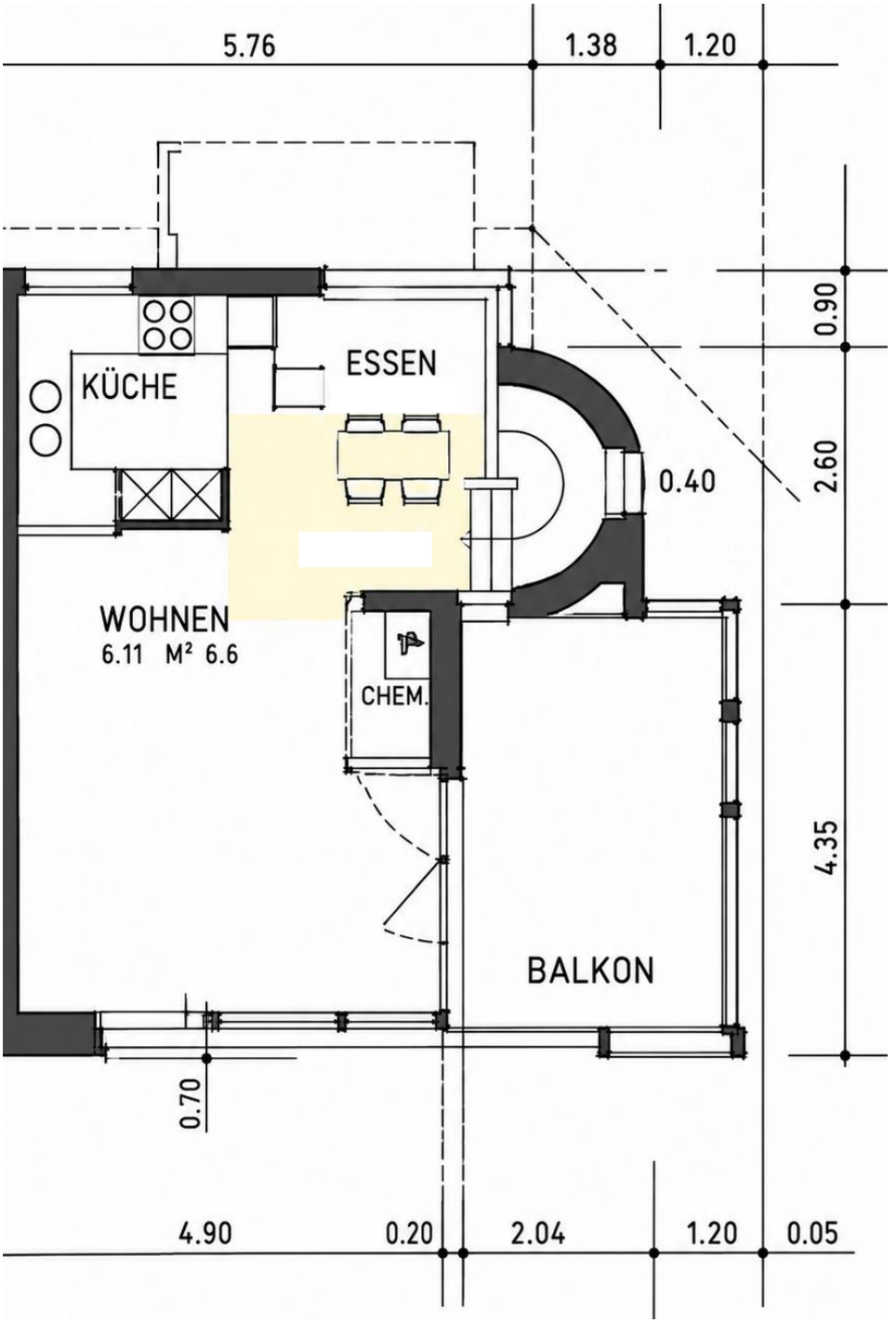
10.1 Untergeschoss



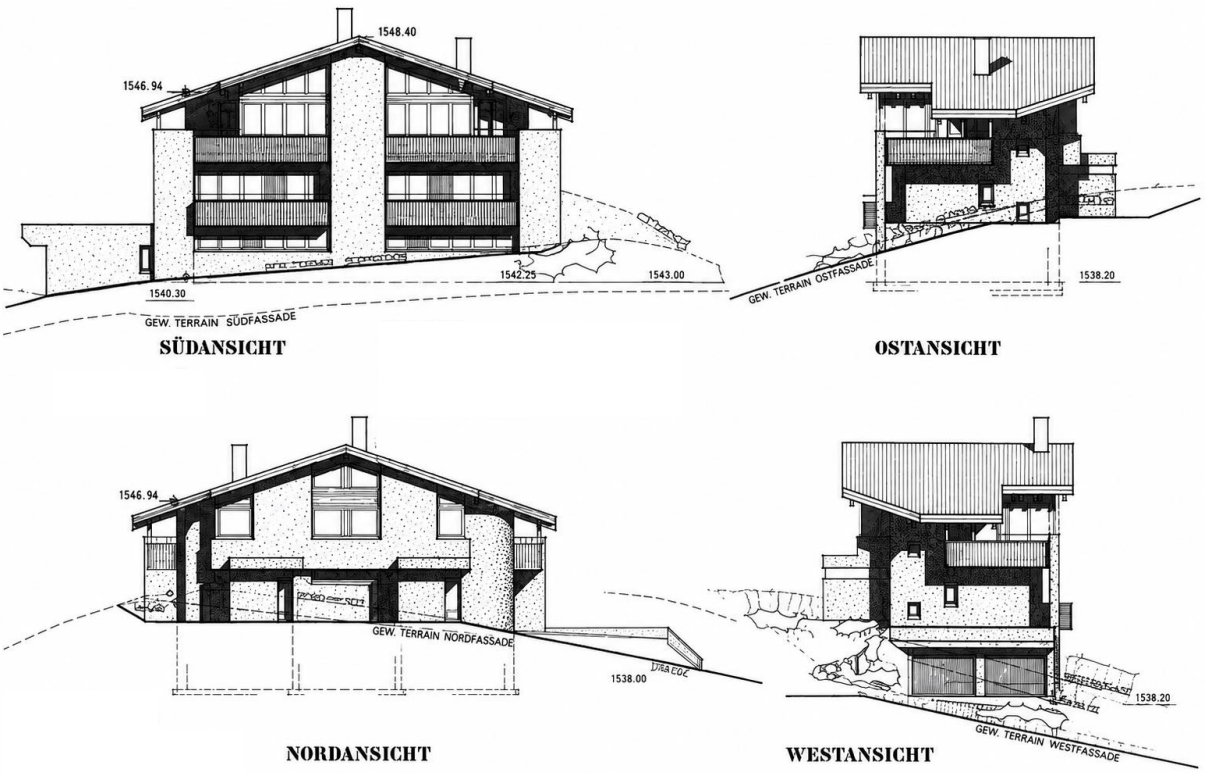
10.2 Erdgeschoss



10.3 Obergeschoss



10.4 Fassadenansichten



ISLER-CONSOLIS



Valbella

Wohnen mit Blick auf See und Berglandschaft

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

ISLER–CONSOLIS AG

Technikumstrasse 73
Postfach
8401 Winterthur
Tel. 052 267 81 00
info@isler-consolis.ch