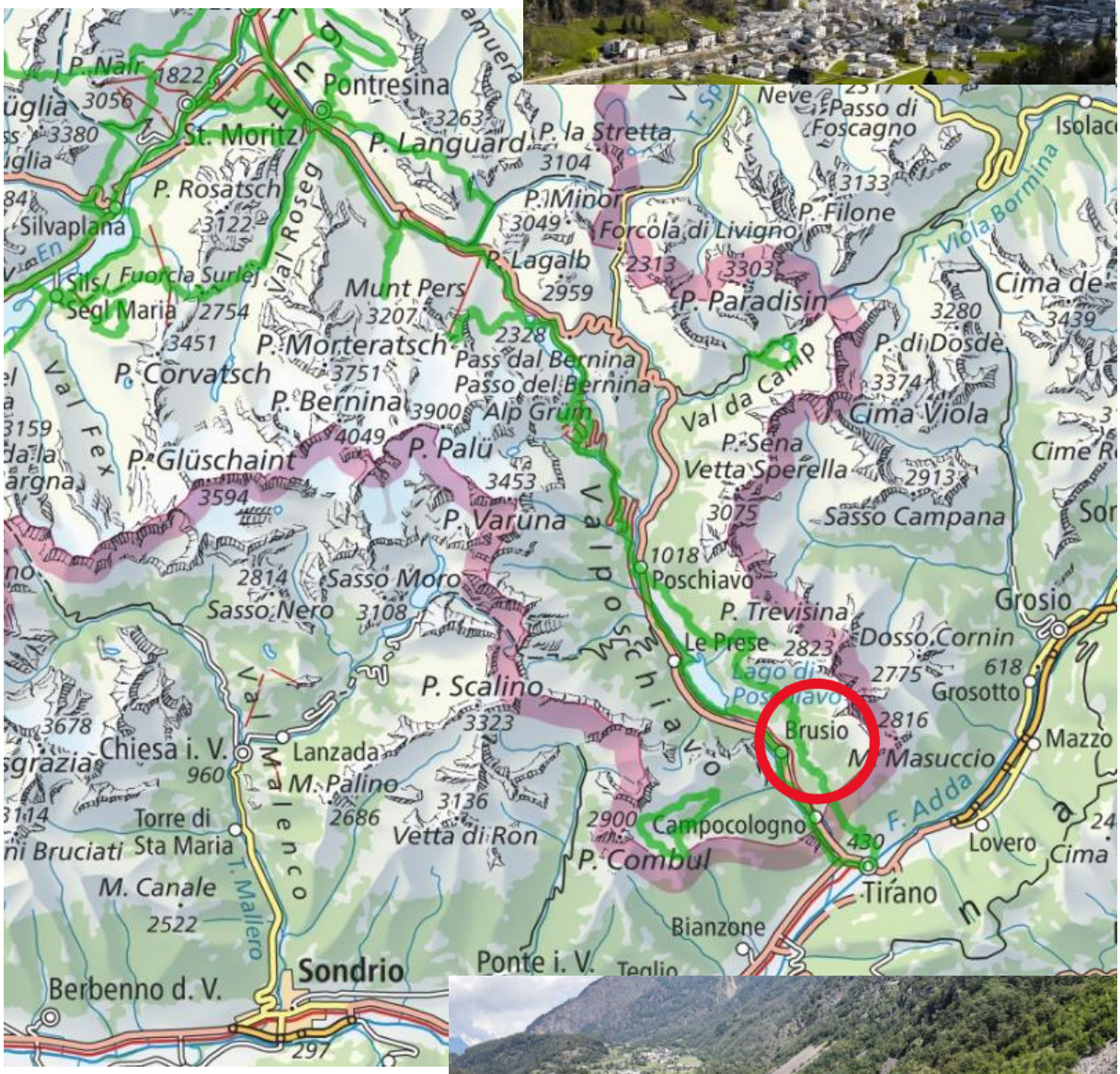


INFOBROSCHÜRE

EINFAMILIENHAUS, LA MOTINA 448, 7743 BRUSIO









Valposchiavo

Lage und Umfeld (Poschiavo/Engadin/Italien)

Das Puschlav ist ein italienischsprachiges Südtal im Schweizer Kanton Graubünden. Erreichbar ist das Tal vom Oberengadin über den Berninapass, vom Veltlin her über das südlich gelegene Dorf Campocologno sowie im Sommer über die Forcola di Livigno von Livigno aus. Das Haus befindet sich in Brusio, im Quartier La Motina – einem der ruhigsten und angenehmsten Wohngebiete des Dorfs. Hier geniessen Sie eine friedliche Umgebung mit viel Privatsphäre und Natur. Die nächstgrössere Ortschaft, Poschiavo, ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet weitere Infrastrukturen, Restaurants sowie kulturelle Angebote.

Situation



Kanton: Graubünden

Gemeinde: 7743 Brusio

Örtlichkeit: La Motina 448

Plan-Parzelle: 13-1087

Grundstücksfläche: 1207m^2

Nutzfläche: 250m^2

Objektbeschrieb

Wir verkaufen unser einzigartiges 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Brusio, das auf einem grosszügigen Grundstück von 1’207m^2 steht. Die Liegenschaft bietet viel Raum, Licht und Charme und eignet sich ideal für Familien oder alle, die im Puschlav zwischen Engadin und Italien ein besonderes Zuhause suchen.

Das Gebäude wurde im Jahr 2003 sorgfältig aus einem ehemaligen Bauernhaus umgebaut. Der authentische, rustikale Charakter des Altbaus blieb dabei bewusst erhalten und wurde harmonisch mit moderner Architektur und hochwertiger Ausstattung kombiniert. Entstanden ist ein Wohnhaus, das Geschichte und zeitgemässen Wohnkomfort auf gelungene Weise vereint. Mit einer Wohnfläche von 198m^2 bietet das Haus viel Platz und überzeugt insbesondere durch seine grosszügigen Räumlichkeiten aus. Der Hauseingang befindet sich hinten in der Mitte; die Treppe sowie der Verbindungsgang zwischen den beiden Hausteilen bilden eine klare Trennung zwischen Tags- und Nachtbereich.

Im Obergeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Galerie sowie im Nachtbereich zwei Schlafzimmer und ein grosszügiges Badezimmer mit Sternenhimmel. Eines der Schlafzimmer ist über eine gewendelte Stahltreppe erreichbar. Im Erdgeschoss liegen die Küche, ein weiteres Schlafzimmer mit Badezimmer sowie ein Raum, der bewusst nicht renoviert wurde. Dieser ist in Naturstein gehalten, um den ursprünglichen, rustikalen Charakter des ehemaligen Bauernhauses zu bewahren. Das Untergeschoss umfasst eine Waschküche mit Technikraum, einen Keller sowie einen Abstellraum. Eine Garage ist nicht vorhanden, jedoch besteht die Möglichkeit, direkt beim Hauseingang unter Dach zu parkieren. Zusätzlich steht eine grosszügige Fläche zum Parkieren mehrerer Fahrzeuge zur Verfügung. Das Haus verfügt über eine weitläufige Rasenfläche mit Feuerstelle sowie einen gedeckten Sitzplatz beim Hauseingang (anstelle des Parkplatzes).

Baubeschrieb

Für den Bau und die umfassende Renovation der Liegenschaft wurden hochwertige und sorgfältig ausgewählte Materialien verwendet. Das genaue Baujahr der beiden Bauernhäuser ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass der älteste Gebäudeteil, welcher heute den Schlafbereich umfasst, aus dem 16. Jahrhundert stammt. Das angrenzende Gebäude wurde im 19. Jahrhundert als Stall und Scheune mit einem bewohnbaren Mittelteil errichtet. Im Jahr 2003 erfolgte eine umfassende Gesamtrenovation, bei der die beiden Häuser miteinander verbunden wurden. Dabei wurde wie schon gesagt bewusst auf die Erhaltung der Typizität und des ursprünglichen Charakters der jeweiligen Bauzeit geachtet. Die Aussenwände wurden von innen gedämmt, und die Dächer vollständig saniert. Die Dachflächen sind mit Steinplatten gedeckt, Flachdächer sind bekiest ausgeführt. Mehrere Räume im Untergeschoss, darunter Keller, Abstellraum, Waschküche, Technikraum sowie der Raum zwischen Badzimmer und Schlafzimmer im Erdgeschoss sind gewölbt. Die restlichen Decken wurden neu erstellt und bestehen aus vorgefertigten Holzelementen. Die beiden vorhandenen Kamine wurden saniert und für den möglichen Einbau von Cheminées vorbereitet. Zudem verfügt das Haus über mehrere fest installierte, massgefertigte Einbauschränke. Die Fenster sind als Holzfenster mit Isolierglas, teilweise mit Doppelverglasung, ausgeführt. In den Nasszellen, Zimmer und im Wohnzimmer sorgen Velux-Dachfenster für zusätzliche Belichtung. Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe wird mittels Fussbodenheizung sowie ergänzend über Heizkörper in den Zimmern und im Eingangsbereich sichergestellt. Im Jahr 2022 wurde eine neue Wärmepumpe installiert.

Im Innenausbau kommen hochwertige Materialien zum Einsatz. Die Nasszellen sind mit Bisazza-Glasmosaik, Armaturen von Philippe Starck sowie einem Sprudelbad mit Sternenhimmel ausgestattet. In den Verbindungsbereichen wurden einheimische Lärchernholzdielen und Steinplatten verlegt. Die Küche überzeugt durch einen Boden aus

Carrara-Marmor, Fronten aus geriffeltem Aluminium und Glas sowie Arbeitsflächen aus Holz und Chromstahl. Sie ist mit einem Einbauspülbecken, Induktionskochfeld, Dampfabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach und Geschirrspüler ausgestattet. In den Zimmern wurden Lärchedielen und Parkettböden verlegt. Das Wohnzimmer verfügt über einen Teppichboden sowie eine Holzgalerie. Die Waschküche ist mit Plattenbelag ausgestattet, während Technikraum, Keller und Abstellraum einen Zementüberzug aufweisen.

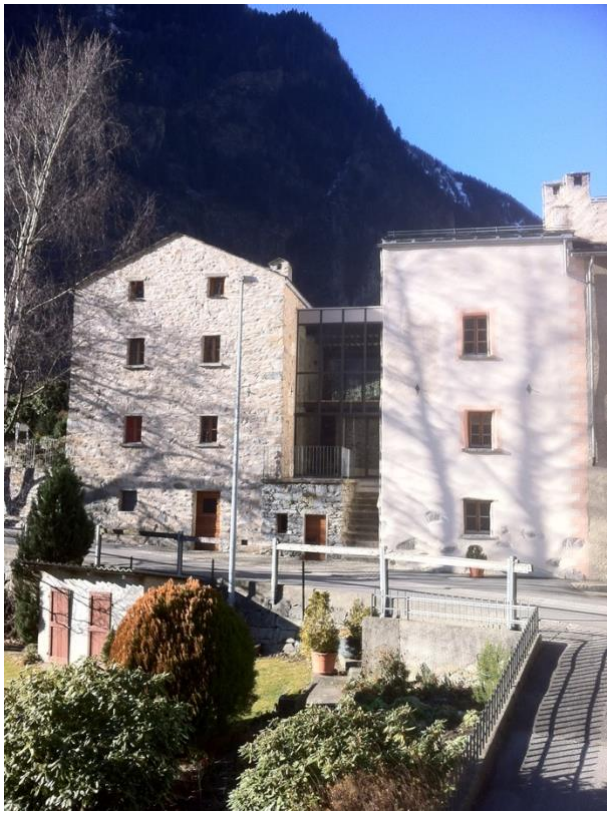
Insgesamt vereint die Liegenschaft historische Bausubstanz mit moderner Technik und einem hochwertigen, durchdachten Innenausbau.

Verkaufskonditionen

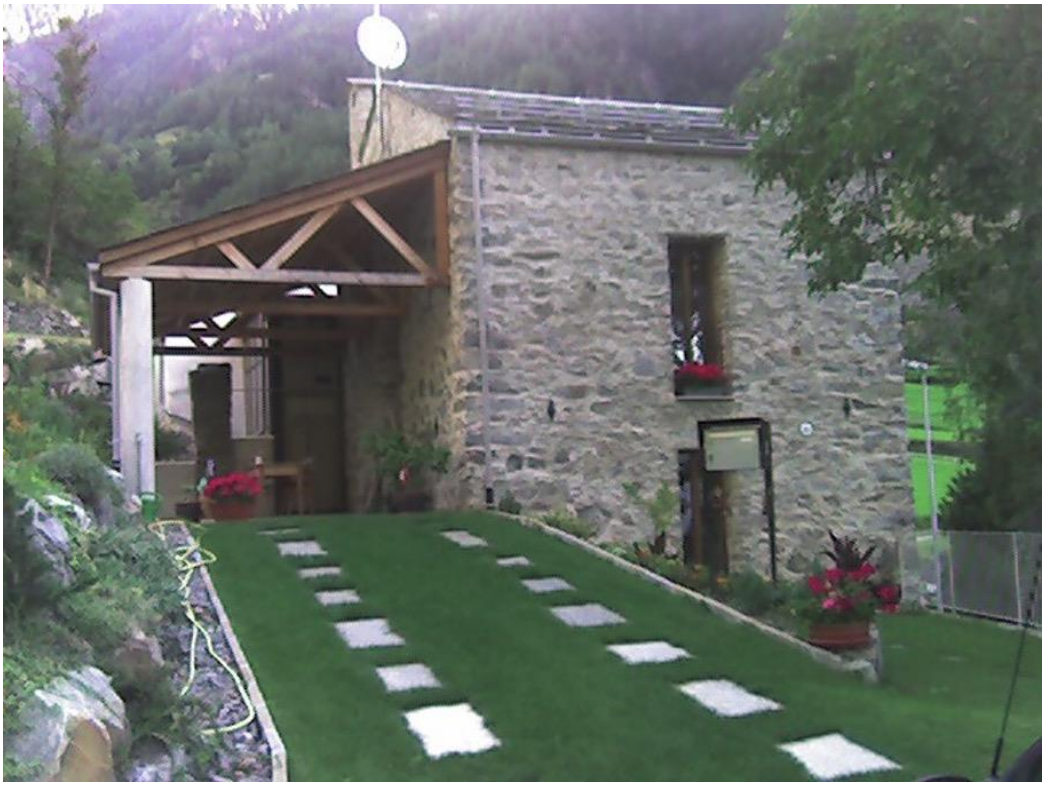
Kaufpreis: CHF 980'000.-

Die Verkaufs- und Handänderungskosten sind zwischen Verkäufer und Käufer aufzuteilen. Besichtigungen erfolgen ausschliesslich für ernsthafte Interessenten und nach vorgängiger Vereinbarung.

Impressionen















































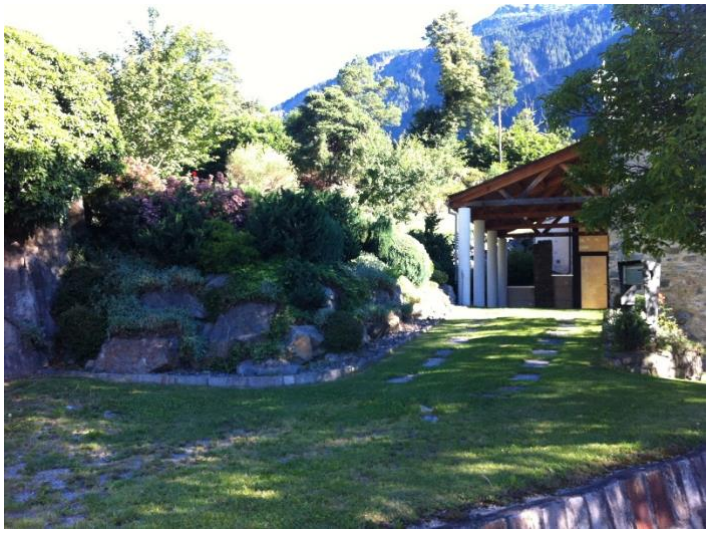








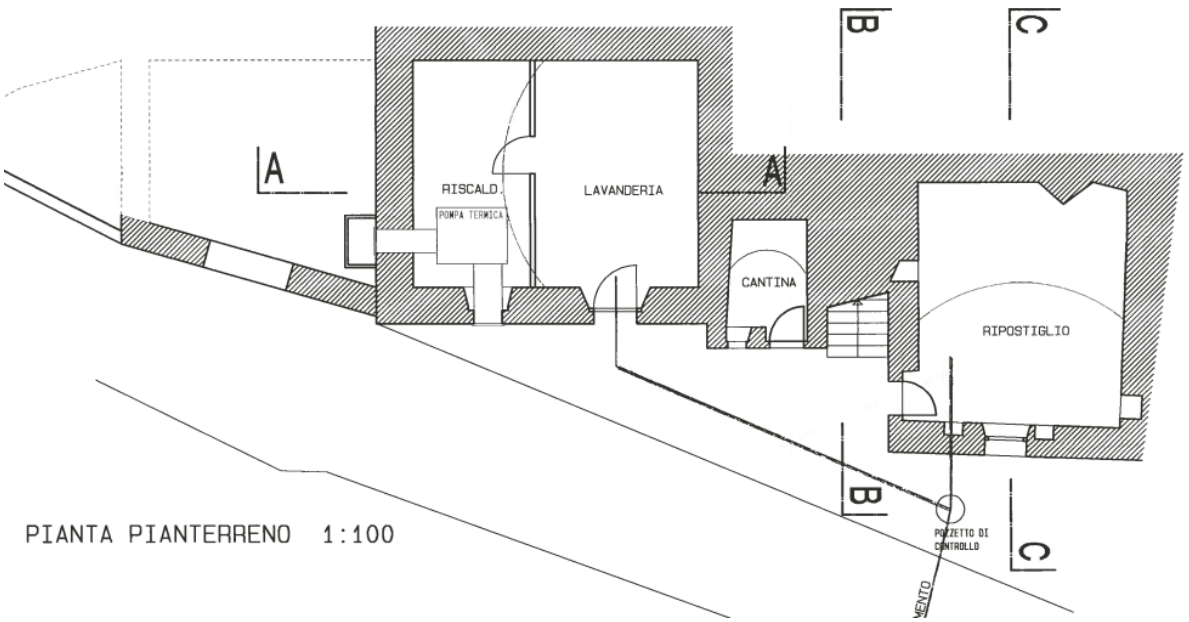




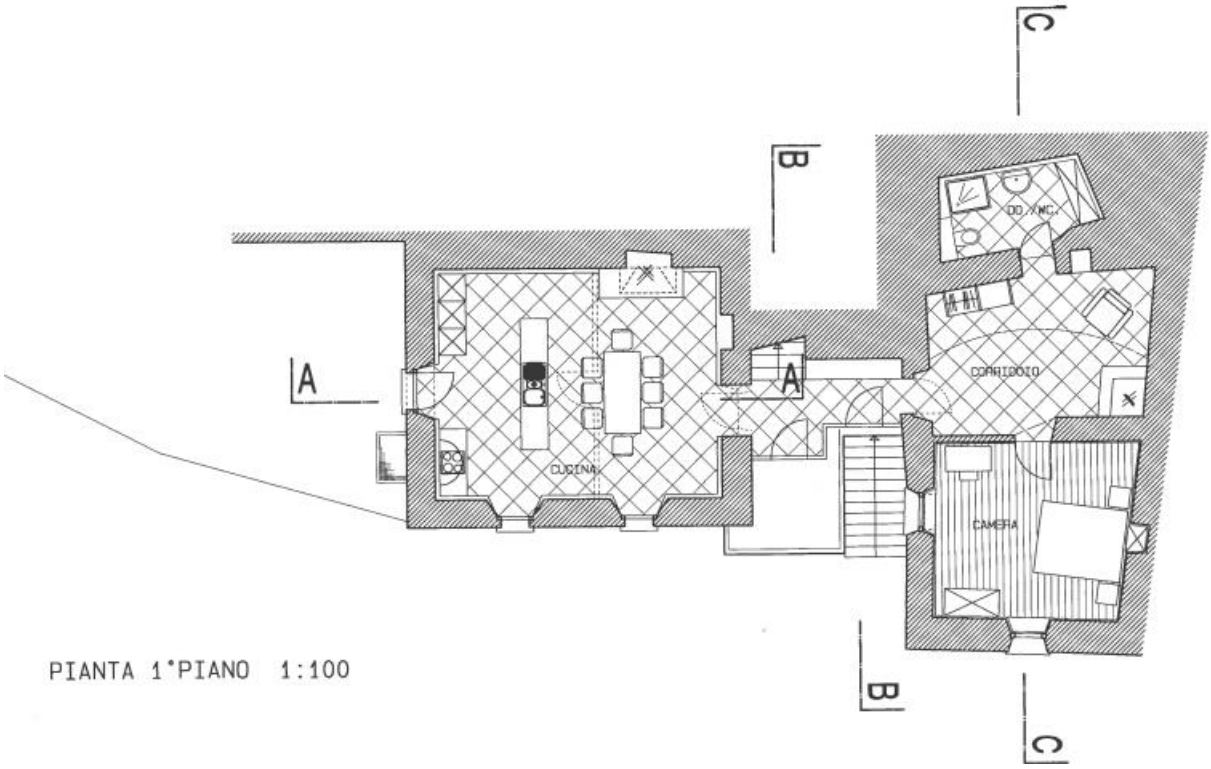




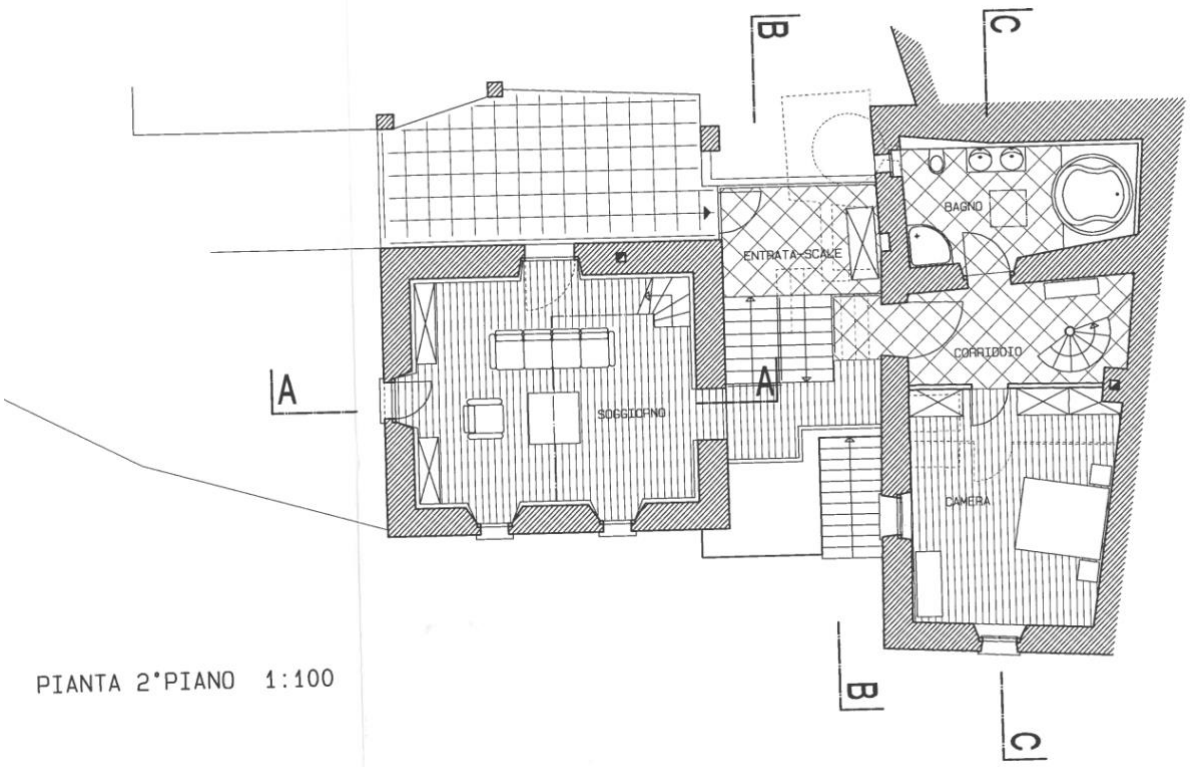
Pläne:



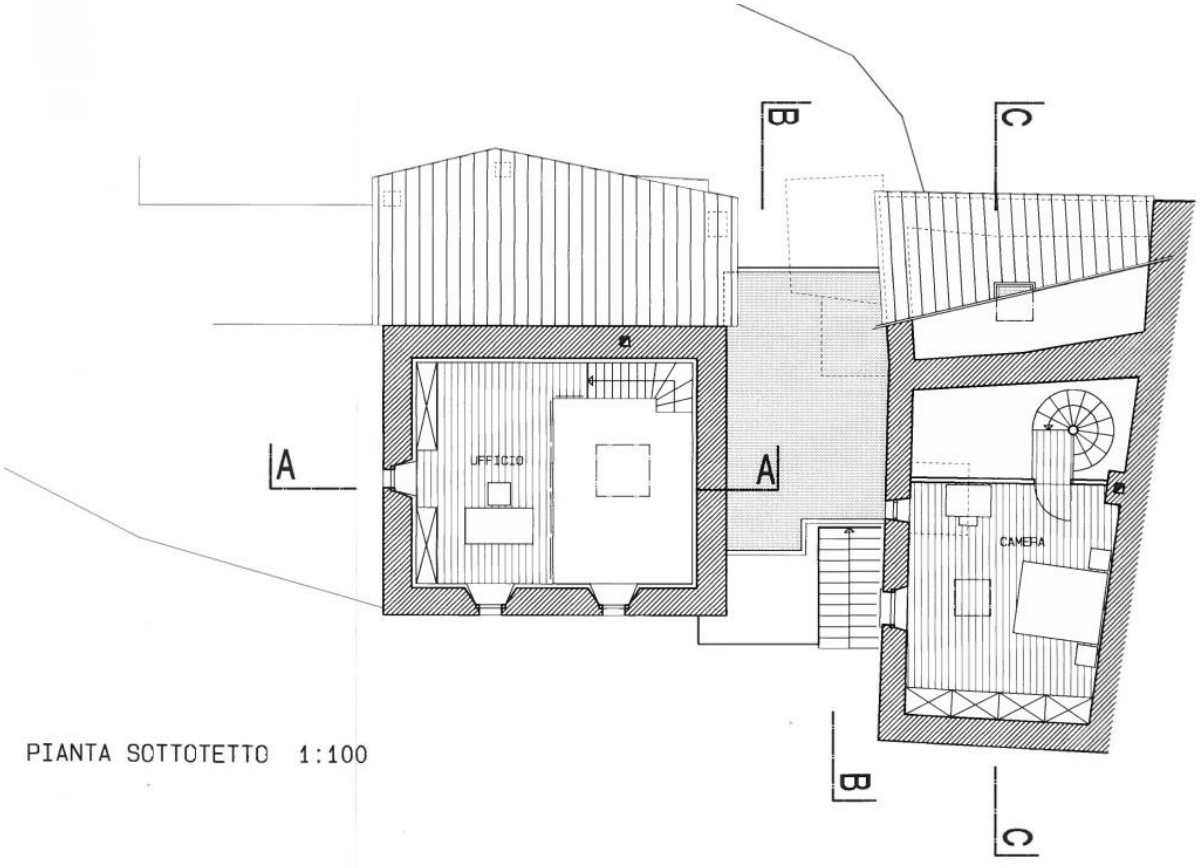
Untergeschoss



Erdgeschoss

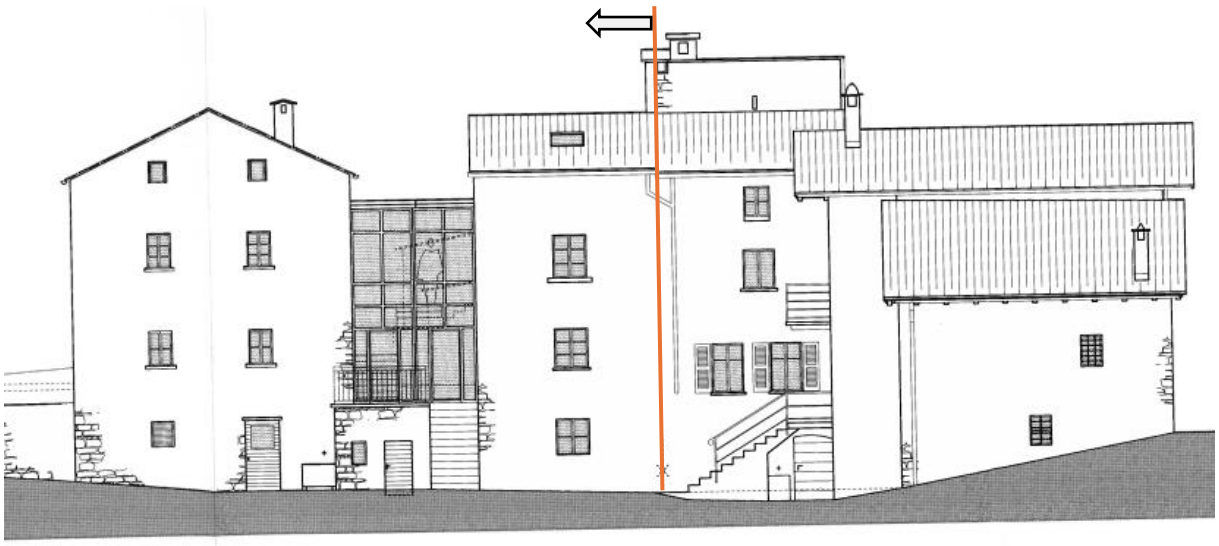


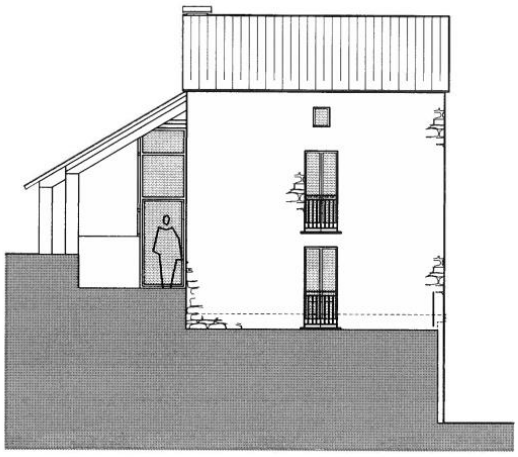
Obergeschoss

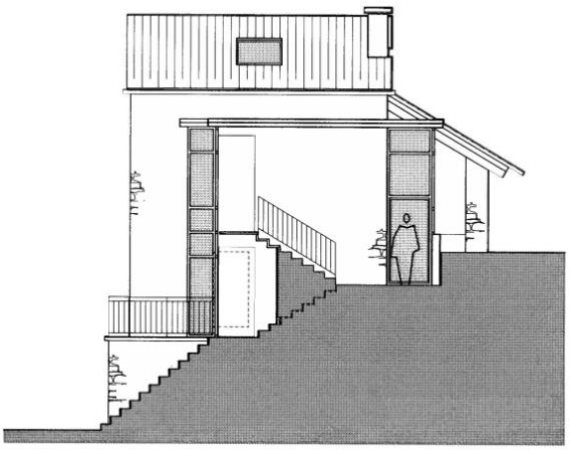


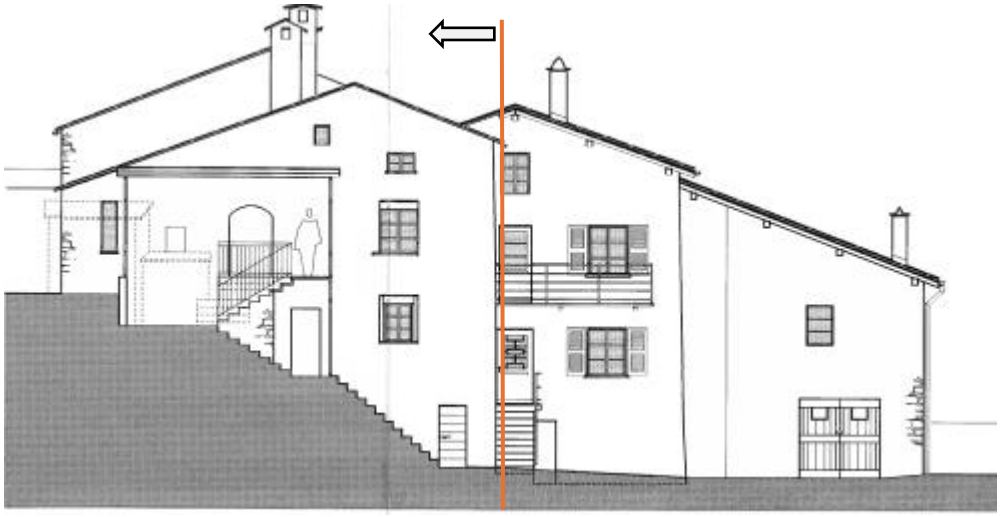
Dachgeschoss

Fassadenansicht









Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne sind wir für Sie da.

Kontakt

Gerhard Cadosch

Tel. +41 78 791 98 35

E-Mail: gerhard.cadosch@sunrise.ch