



Wohn- und Geschäftshaus

Platz 118

7530 Zermatt

Zernez und die Liegenschaft Plaz

- 4 Anfahrtswege
- 5 Zernez
- 6 Luftbild und Nachbarschaft
- 7 Liegenschaftsbescrieb
- 8 Weitere Pluspunkte der Liegenschaft

Planunterlagen

- 10 Situation
- 11 Untergeschoss
- 12 Hochparterre
- 13 Obergeschoss
- 14 Dachgeschoss
- 15 Schnitt A-A
- 16 Nutzflächen

Fotodokumentation

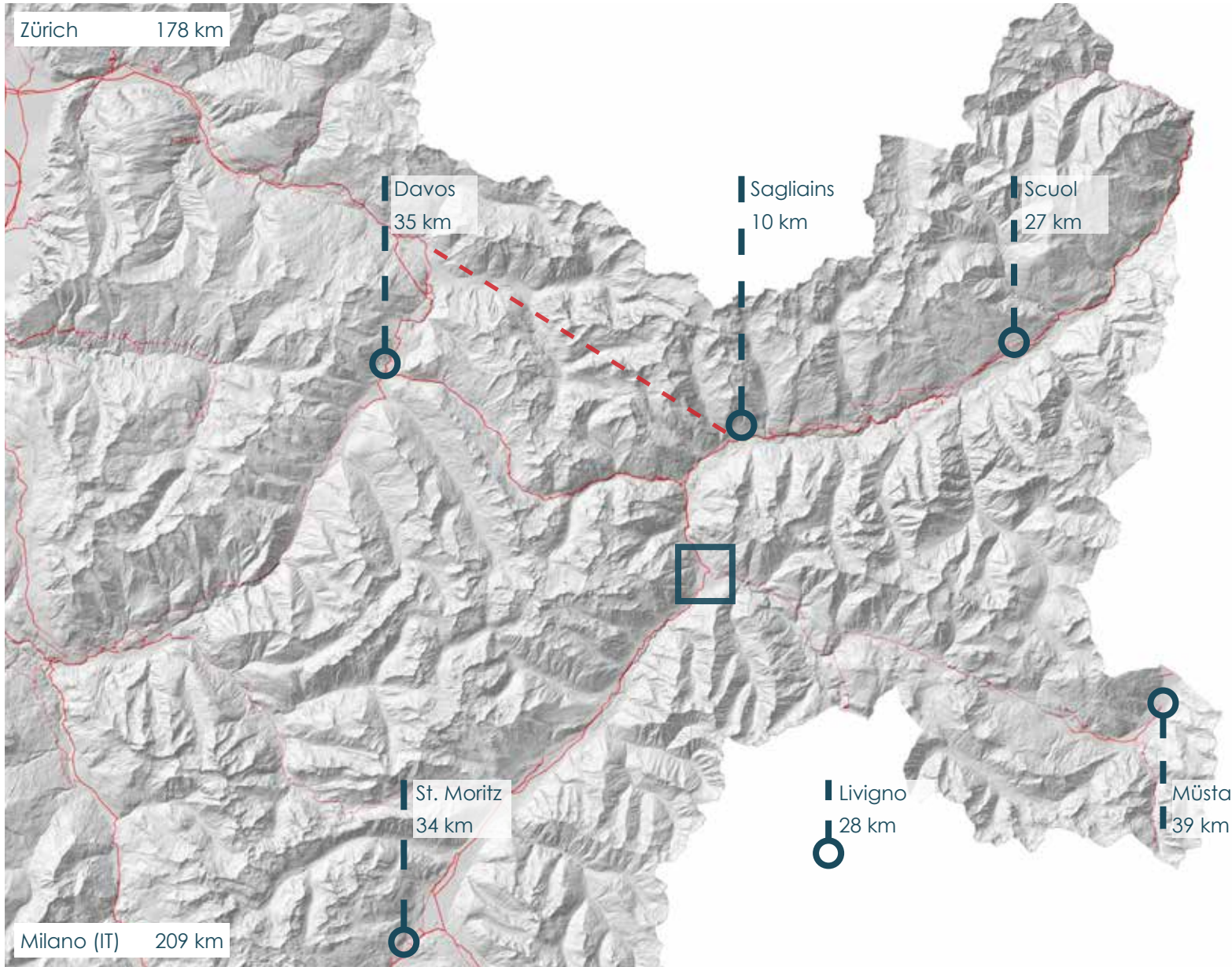
- 18 Fassaden
- 20 Untergeschoss
- 21 Hochparterre
- 22 Obergeschoss
- 23 Dachgeschoss

24 Eckdaten auf einen Blick

25 Kontakt

Niculin Filli
n.filli@hotmail.com
+41 79 416 26 65

Zernez und die Liegenschaft Plaz



Innsbruck (A) 157 km

Bozen (IT) 135 km

Anfahrtswege

Wohn- und Geschäftshaus, Zernez

Das Dorf Zernez liegt im Herzen des Engadins. Die Hauptorte Scuol und St. Moritz sind beide innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto erreichbar. In Richtung Ofenpass durch den Tunnel Munt La Schera gelangt man innerhalb von 30 Minuten nach Livigno (IT). Durch den Vereina-Tunnel (oder im Sommer auch über den Flüela-Pass) ist man in der gleichen Zeit in Davos.

Die Gemeinde ist bei der einheimischen Bevölkerung als Wohnort sehr beliebt und verfügt über attraktive schulische Einrichtungen mit zwei dorfeigenen Kindergärten, eine Primarschule sowie Oberstufe. Altersbetreuung und eine Arztpraxis sind im Dorf vorhanden, die Spitäler Scuol und Samedan sind in 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.



Zernez im Winter, Blick Richtung Oberengadin



Zernez im Sommer, Blick Richtung Unterengadin

Im Sommer bietet die Umgebung, mit dem Nationalpark vor der Haustüre, wunderbare Wandergebiete. Zudem besteht ein beeindruckendes Netz an Rad- und Biketrails in der Region.

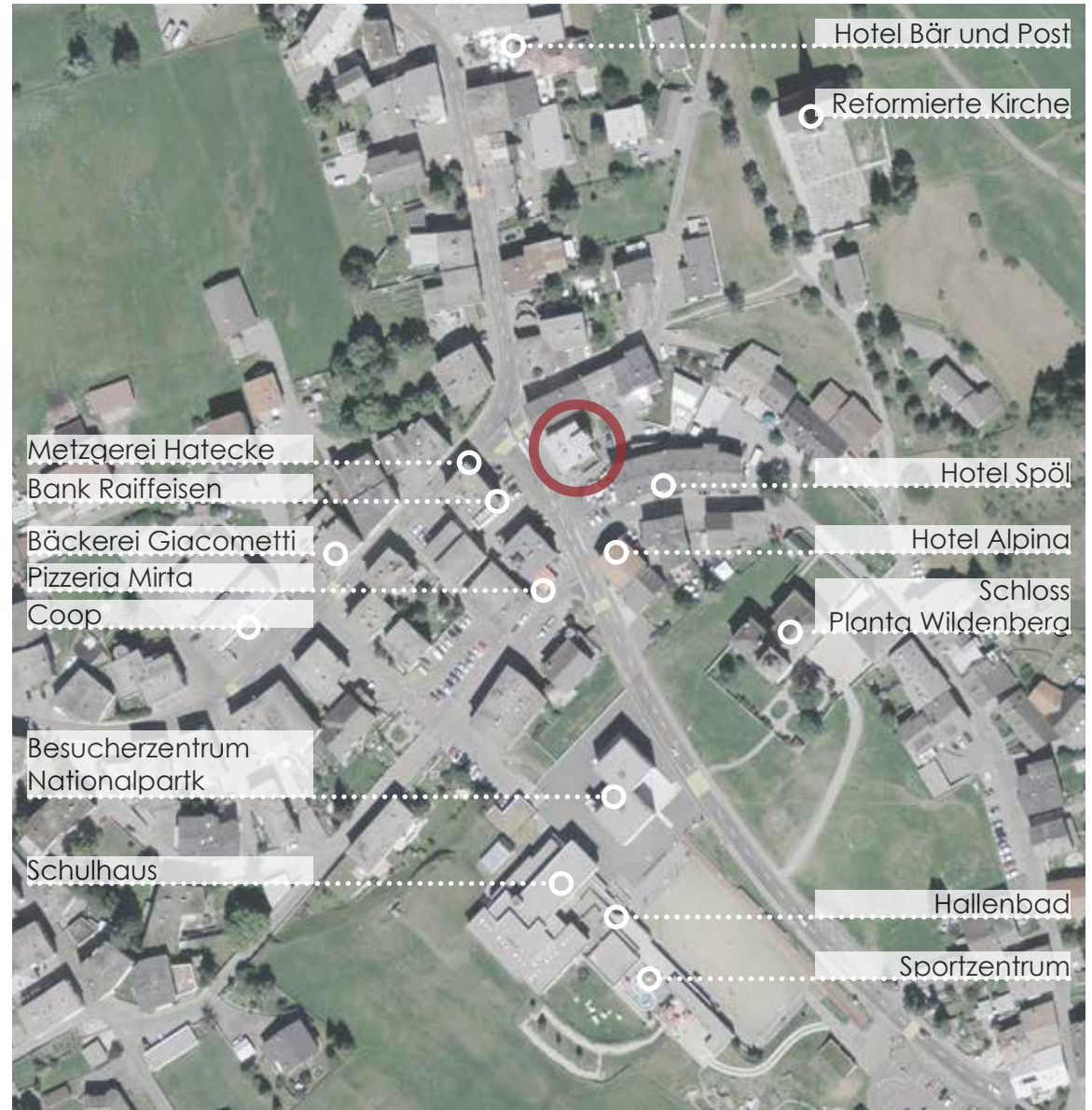
Im Winter locken die Skigebiete in St. Moritz, Scuol und Livigno mit insgesamt fast 1000 km herrlichen Pisten. Auch als Langlaufparadies ist das Engadin berühmt, jedes Jahr findet hier im März der bekannte Engadiner Langlaufmarathon von Maloja nach S-chanf statt.

Richtung Scuol,
Unterengadin



Richtung St. Moritz,
Oberengadin

Richtung Ofen-
pass, Müstertal



Die Liegenschaft wurde im Jahr 1874 erbaut, zwei Jahre nach dem grossen Dorfbrand von Zernez. Nach diesem katastrophalen Ereignis wurde ein Grossteil des alten Dorfkerns mit starker Unterstützung aus Italien wieder aufgebaut.

In verschiedenen Schritten wurde das herrschaftliche Gebäude sorgfältig renoviert. Diese beinhalteten den Ausbau im Untergeschoss, den Umbau des Hochparterres zu einer Galerie, Ausbau des Dachgeschosses sowie die Erneuerung sämtlicher Fenster mit Isolierverglasung. Die gesamte Liegenschaft wird zur Zeit elektrisch beheizt. Die Leitung der Fernheizung verläuft in unmittelbarer Nähe zum Grundstück und ein Anschluss ist mit geringem Aufwand realisierbar. Die Bausubstanz des Gebäudes ist hervorragend erhalten. Die vermieteten Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind in ungekündigtem Verhältnis, eine Fortsetzung der bestehenden Mietverhältnisse ist möglich.

Das Untergeschoss

Alle Räume im Untergeschoss haben Gewölbedecken. Im ausgebauten, isolierten und mit Fussbodenheizung ausgestatteten Teil des Kellergeschosses befindet sich ein grosses Büro mit dazugehörendem Lagerraum (Ausbau 2005). Im alten Teil befinden sich vier Gewölbe-Naturkeller, die sich unter anderem sehr gut als Weinkeller eignen.

Das Hochparterre

Hier wurde 1994 eine Galerie eingerichtet, welche sehr helle Räumlichkeiten und einen hochwertigen Schieferboden aufweist. Zudem wurde das Geschoss mit einer modernen Küche und WC ausgestattet. Ein Cheminée im grossen Ausstellungsraum rundet das geschmackvolle Ambiente ab. Wie im Untergeschoss ist auch im Hochparterre eine Bodenheizung installiert. Insgesamt präsentieren sich die Lokalitäten in hervorragendem Zustand.

Das Obergeschoss

Auf diesem Geschoss befindet sich eine grosszügige 3.5-Zimmer Wohnung. In den Zimmern und im Korridor sind noch die original Holzriemenböden vorhanden. Ein Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind mit wertvollen Verkleidungen aus massivem Arvenholz versehen.

Das Dachgeschoss

Die 2003 renovierte 2.5 Zimmer Wohnung erstreckt sich über knapp die Hälfte des Geschosses. Die restlichen Räume stehen als nutzerneutrale Zusatzräume zur Verfügung und bieten attraktive Ausbaumöglichkeiten. Eine weitere 2.5-Zimmerwohnung oder eine 3.5-Zimmerwohnung über das gesamte Dachgeschoss sind umsetzbar.

Der Umschwung

Im nordöstlichen Teil des Umschwungs befindet sich ein lauschiger Garten mit Sitzplatz. Rund um das Gebäude gibt es insgesamt sechs Parkplätze. Entlang der südöstlichen Fassade ist ein weiterer kleiner Garten, sowie eine Gartenterrasse auf Strassenhöhe.

Idealer Standort

Die zentrale Lage im Engadin bietet einen idealen Standort für Geschäftsräume oder einen Geschäftssitz.

Die Lage an der Durchgangsstrasse Richtung Ofenpass/Livigno und der zentrale Standort im Engadin eignen sich ausgezeichnet als Geschäftssitz für ein Unternehmen, welches im ganzen Engadin oder sogar in ganz Süd- und Nordbünden tätig ist.

Flexible Nutzung

Die hellen repräsentativen Räume im Hochparterre eignen sich einerseits zur geschäftlichen Nutzung für Unternehmen mit Laufkundschaft, etwa eine Anwaltskanzlei, ein Beratungsunternehmen, eine Praxis oder wie bisher als Galerie. Andererseits darf auch eine Nutzung als attraktiver Büroraum für ein Architektur-, Versicherungs- oder Treuhandbüro in Betracht gezogen werden. Eine Nutzung als Wohnraum ist ebenfalls möglich, zumal Aus- und Umbaumöglichkeiten vorhanden sind.

Um- und Ausbaupotenzial

Das Verkaufsobjekt kann in vielerlei Hinsicht wertschöpfend entwickelt werden. Durch Grundrissanpassungen können auf einzelnen Etagen oder geschossübergreifend die Wohnflächen erhöht und noch attraktivere Raumeinteilungen geschaffen werden. Die ungenutzten Bestandsflächen im Obergeschoss können zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Die Nutzflächen können in eine oder zwei Zweitwohnungen mit total bis 257 m² umgewandelt werden. Hierzu können wir Ihnen auf Wunsch gerne weitere Details geben.

Weitere Pluspunkte auf einen Blick

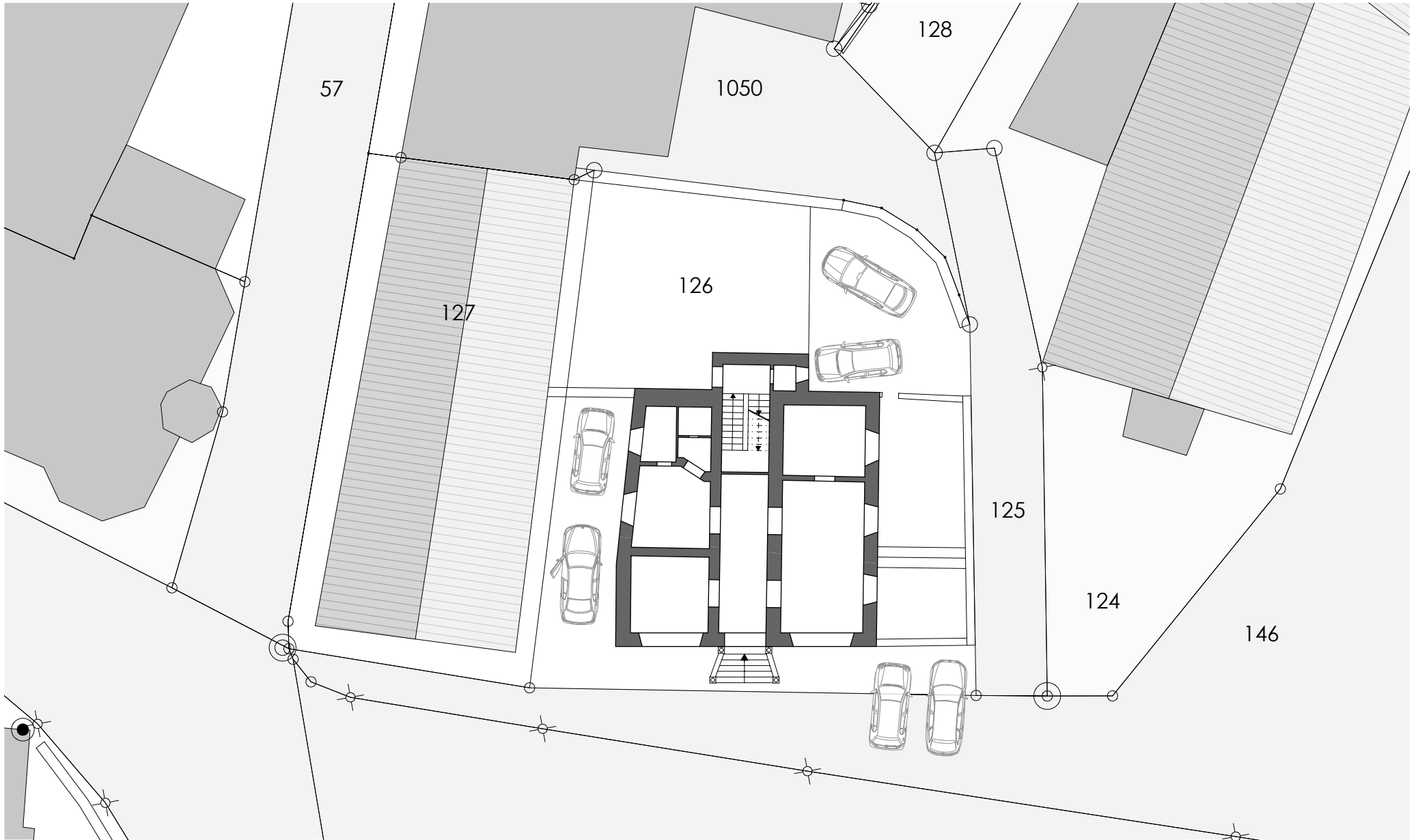
- Repräsentativer Bau mit Ambiance und Geschichte.
- Eine der wenigen freistehenden Liegenschaften in der Kernzone.
- Nutzung aller Wohnungen als Erst- oder Zweitwohnungen möglich.
- Fairer Verkaufspreis im Rahmen der amtlichen Schätzung.



Weitere Pluspunkte der Liegenschaft

Wohn- und Geschäftshaus, Zernez

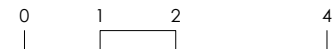
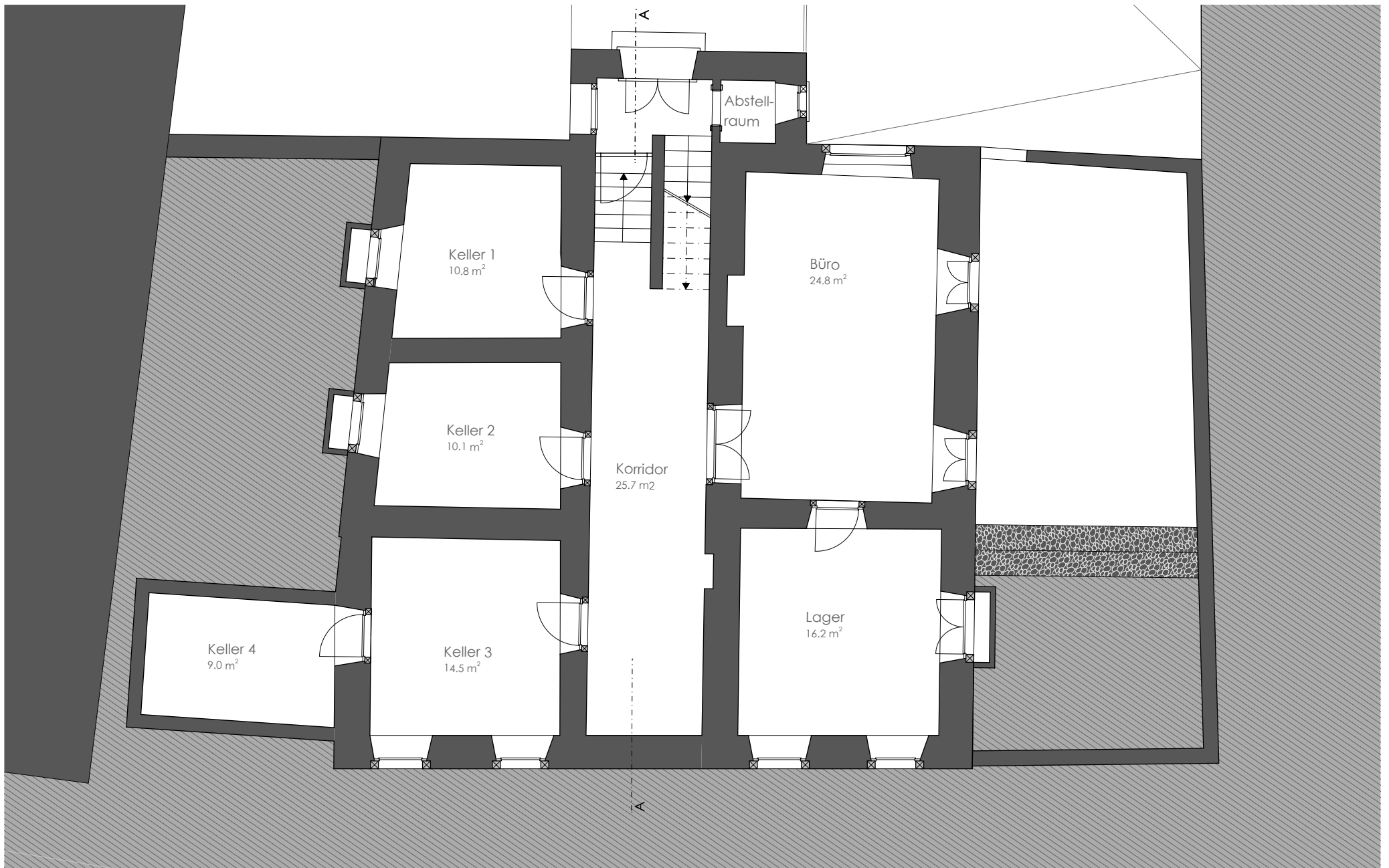
Planunterlagen



Situation

Wohn- und Geschäftshaus, Zemez

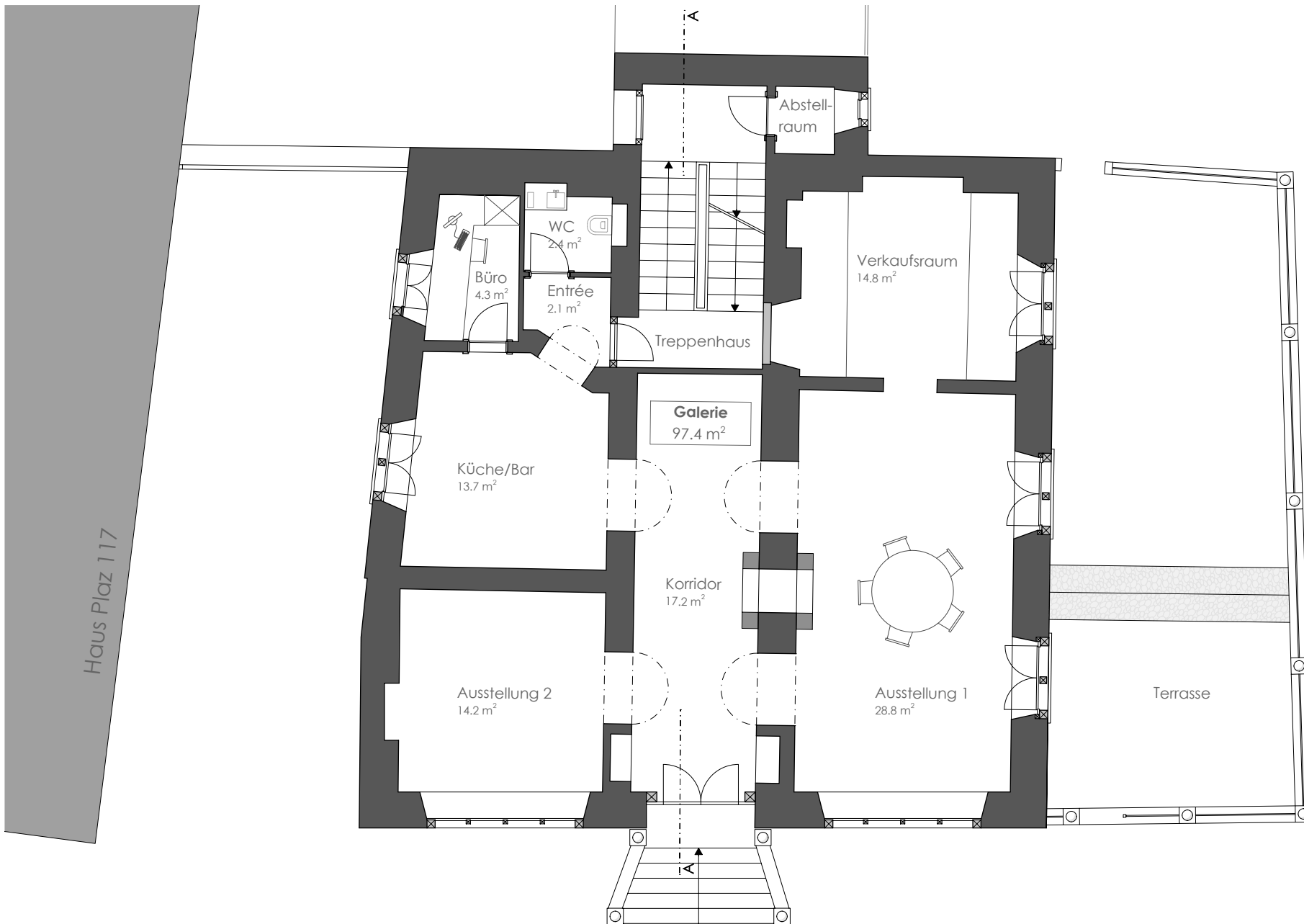




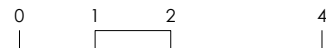
Untergeschoss

Wohn- und Geschäftshaus, Zemez





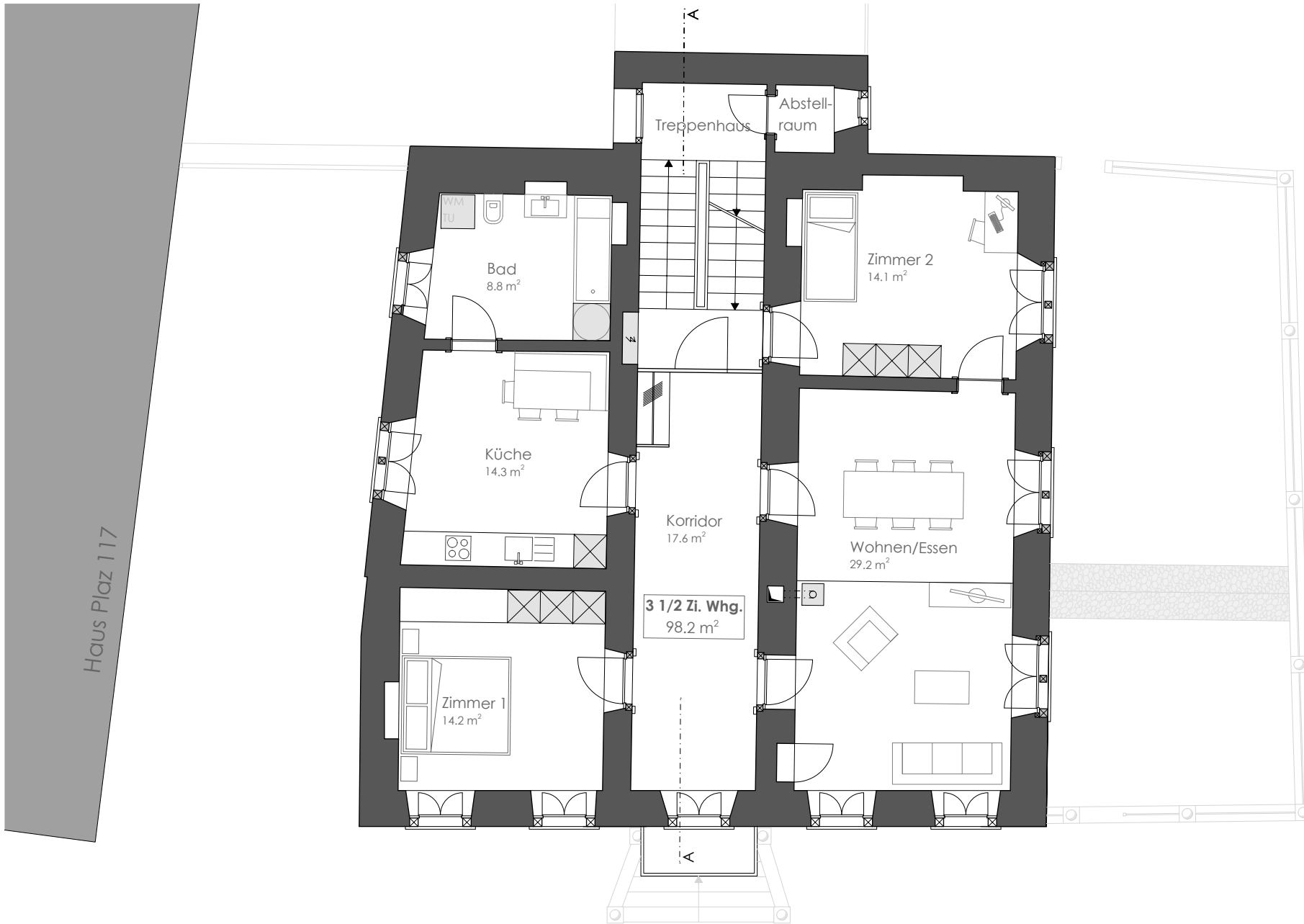
Haus Platz 117



Hochparterre

Wohn- und Geschäftshaus, Zemez





Obergeschoss

Wohn- und Geschäftshaus, Zereez

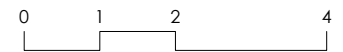
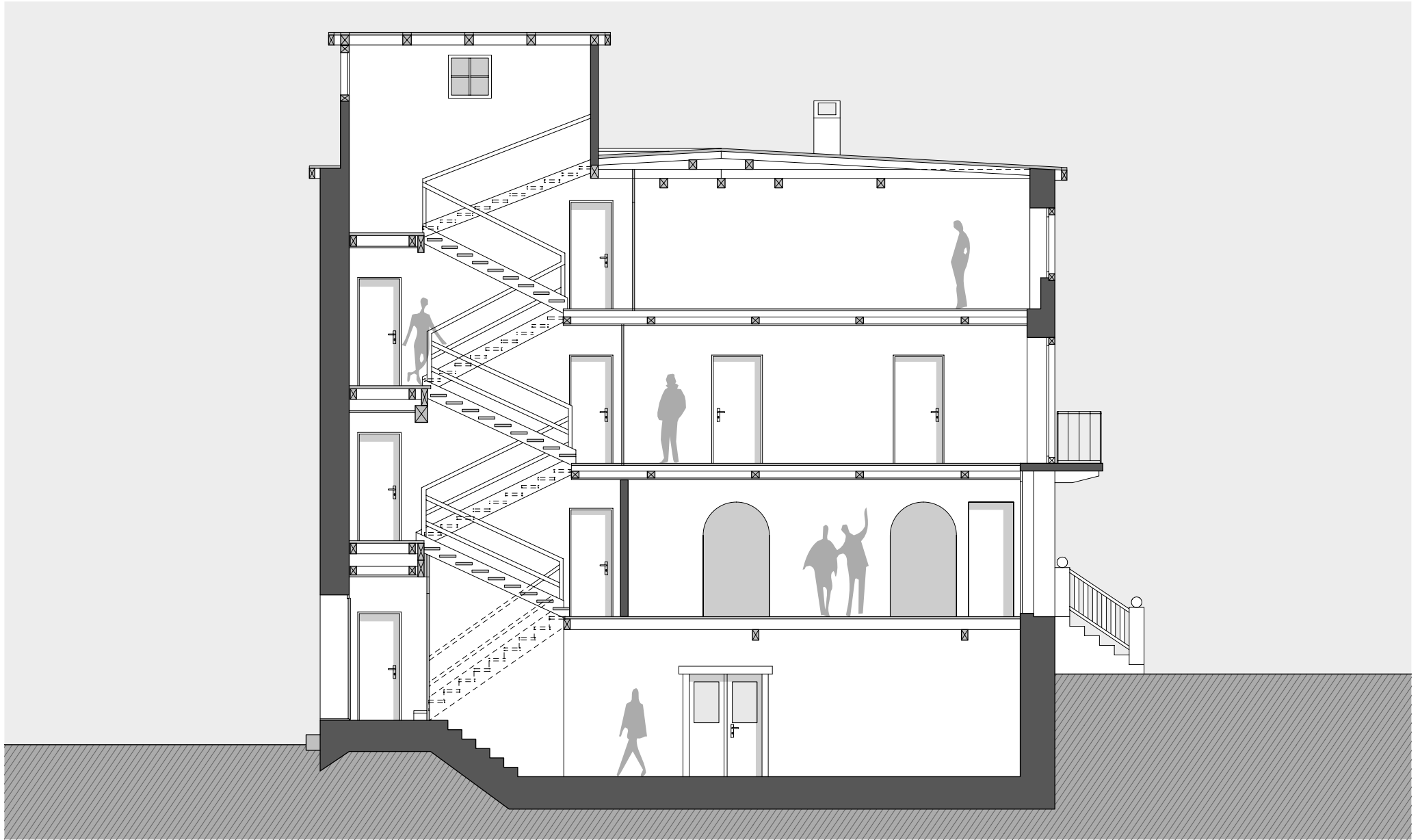




Dachgeschoss

Wohn- und Geschäftshaus, Zerneß





Schnitt A-A

Wohn- und Geschäftshaus, Zereez

Überblick Nutzflächen:

Hauptnutzflächen	Total	336.5 m ²
Untergeschoss		41.0 m²
Büro		24.8 m ²
Lager		16.2 m ²
Hochparterre		97.4 m²
Dienstleistung 1		77.5 m ²
Dienstleistung 2		14.2 m ²
Windfang		5.7 m ²
Obergeschoss		98.2 m²
3.5-Zi. Wohnung		98.2 m ²
Dachgeschoss		99.9 m²
2.5-Zi. Wohnung		41.7 m ²
Zusatzraum 1		14.8 m ²
Zusatzraum 2		13.8 m ²
Zusatzraum 3		12.1 m ²
Korridor		17.5 m ²

Gesamt Hauptnutzflächen, Wohnen, altrechtlich 198.1 m²

Nebennutzflächen	Total	70.1 m ²
Keller 1		10.8 m ²
Keller 2		10.1 m ²
Keller 3		14.5 m ²
Keller 4		9.0 m ²
Korridor		25.7 m ²

Nutzflächen Total **406.6 m²**



Ansicht Südwest,
Strassenseite



Ansicht Südost,
Gartenseite

Fotodokumentation



Ansicht von Süd-Westen



Ansicht von Süden



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Osten



Keller 3, hinten Keller 4



Büro



Korridor



Ausstellung 2



Ausstellung 1



Ausstellung 1



Korridor



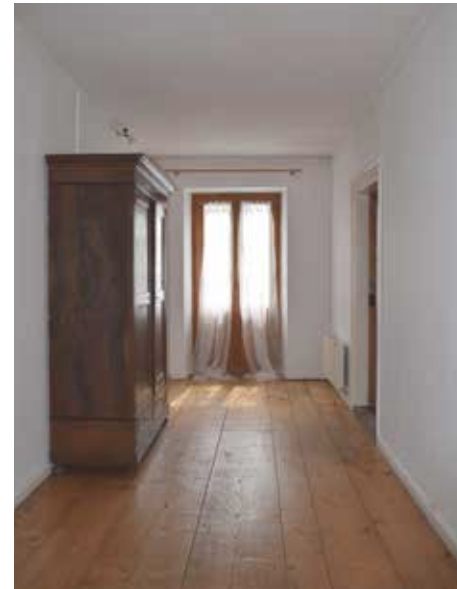
Wohnen/Essen



Küche



Wohnen/Essen



Korridor



Wohnzimmer und Kochnische



Korridor



Wohnzimmer



Badezimmer

Eckdaten	
Liegenschaftstyp	Wohnhaus mit Büro-/Dienstleistung im Hochparterre und Untergeschoss
Nutzungsmix / Wohnungsmix	- 1 x 3.5-Zimmerwohnung (OG) - 1 x 2.5-Zimmerwohnung (DG) - Büro / Dienstleistung (Hochparterre) - Büro / Dienstleistung (UG) - Lager / Kellerräume (UG)
Adresse	Plaz 118
Postleitzahl / Ort	7530 Zernez
Kataster	Nr. 126
Grundstücksfläche	474 m ²
Bauzone	Dorfzone 2
Konstruktionsart	Massivbauweise
Baujahr	1874
Saniert	2003
Geschossfläche	645.0 m ²
Hauptnutzfläche	336.5 m ²
Gebäudevolumen	2'100 m ³
Parkplätze	6 Aussenparkplätze

Werte nach amtlicher Schätzung	
Versicherungswert	CHF 2'284'400
Verkehrswert	CHF 1'275'000

Konstruktion	
Bauweise	Freistehendes Wohn-/Geschäftshaus in Massivbauweise.
Dach	Walmdach mit Blecheindeckung (Kaltdach)
Fassade	Massivbau mit verputzter Fassade
Fenster	Holzfenster mit Doppelverglasung
Sonnenschutz	Fensterladen
Wärmeerzeugung und Verteilung	Elektrospeicher-Heizgeräte
Warmwasser	Dezentrale Boiler in Wohnungen / Réduits
Weiteres	Vertikale Erschliessung von Haupteingang über zentrales, natürlich belichtetes Treppenhaus. Bei Zwischenpodesten im Treppenhaus befinden sich kleine Réduits / Lagerabteile. Beheizbare Gewölberäumlichkeiten im Untergeschoss. Alarmanlage im Büro / Verkaufsladen im Hochparterre.

Getätigte Investitionen	
80-er Jahre	Ausbau Teil Dachgeschoss in 2.5-Zimmerwohnung
1993	Ausbau/Umbau Erdgeschoss zu Galerie
2003	Ausbau Keller Untergeschoss zu Büro / Lager
2018	Neuer Glas-Windfang beim Haupteingang



Niculin Filli
n.filli@hotmail.com
+41 79 416 26 65

Kontakt