

Verkaufsdokumentation ARCHE EIS

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen

Plantahofstrasse 2, 7302 Landquart



Visualisierung Mehrfamilienhaus

SCHLÜSSELFERTIG ERSTELLTES MEHRFAMILIENHAUS

Verkaufsrichtpreis

CHF 3'640'000.00

Bruttorendite

4%

Informationen und Anfragen

VBAU Immobilien AG
 Bahnweg 1
 8802 Kilchberg
 +41 43 377 20 00
 info@vbau.com
 vbau.com

Objekttyp

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen

Grundstücksfläche

753 m²

Nettowohnfläche

487 m²

Baustart

Mai 2020

Bezug

1. April 2021

Anzahl Parkplätze

4 (Freistehend) + 1 Besucher

Wohnzone

W4

Energie

- Jenni Solartank
- Sonnenkollektoren auf dem Dach
- Dach-Photovoltaikanlage
- Stromspeicher
- Pelletheizung
- Regenwassernutzung

Bauart

Neubau:

- Einsteinmauerwerk
- Recyclingbetondecken
- Sparrendach
- leimfreier Massivholzparkett

Bestand:

- Bestandswände
- leimfreier Massivholzparkett
- Hanf- oder Holzfaserdämmung

Mieteinnahmen / Rendite

Mieterspiegel / Mieteinnahmen	Stromertrag	Kalkuliert	1'200.00
	Parkplätze	50.00 CHF/Mt. 4 PP	2'400.00
Wohnungen Altbau saniert			
1 EG Studio	2.0 Zimmer	NWF 35 m ²	11'760.00 980.00
2 EG Studio	1.5 Zimmer	NWF 22 m ²	9'120.00 760.00
3 EG Studio	1.5 Zimmer	NWF 29 m ²	10'560.00 880.00
4 OG Wohnung	3.5 Zimmer	NWF 69 m ²	18'720.00 1'560.00
5 DG Wohnung	2.5 Zimmer	NWF 56 m ² mind. RH 1.60	15'840.00 1'320.00
Wohnungen Neubau			
6 EG Wohnung	4.5 Zimmer	NWF 92 m ²	24'960.00 2'080.00
7 OG Wohnung	4.5 Zimmer	NWF 92 m ²	24'960.00 2'080.00
8 DG Wohnung	4.5 Zimmer	NWF 92 m ²	26'160.00 2'180.00
Total Mieteinnahmen			CHF145'680.00

Verkaufsrichtpreis	CHF 3'640'000.00
Bruttorendite	4 %
Miete ohne NK	CHF 145'680.00 (Kalkuliert)



VBAU Immobilien AG

Für eine lebenswerte Zukunft

VBAU baut ökologische und sozialverträgliche Gebäude.

Wir fokussieren uns auf nachhaltige Technologien, natürliche Materialien, eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit biologischer Vielfalt.

Projekte «FELZ»

Unsere FELZ Projekte werden durch die VBAU konzipiert, gebaut und bewirtschaftet. Dies gibt uns die Möglichkeit neue, noch nicht marktreife Ideen, Technologien und Konzepte umzusetzen, zu prüfen und weiterzuentwickeln, streng nach unserer Philosophie. Mit einem Teil der Mieteinnahmen unterstützen wir jährlich soziale Projekte, Ideen und Visionen und vergeben den PRIX FELZ.

Projekte «ARCHE»

In unseren ARCHE Projekten setzen wir unsere Erkenntnisse der FELZ Projekte in einem marktüblichen Rahmen um. Dabei sollen die Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit von ökologischen Massnahmen aufgezeigt werden und Bauherren, Investoren und Planern als kopierbares Modell dienen.

ARCHE EIS

Projektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich an sonniger, kinderfreundlicher und zentraler Lage mitten in Landquart. Ausserdem sind Schule, Bushaltestelle und Bahnhof in kurzer Gehdistanz erreichbar. Zusammen mit der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu Schneesport und Naherholungsgebieten, bietet das Mehrfamilienhaus den Bewohnern eine sehr hohe Lebensqualität.

Das bestehende Mehrfamilienhaus an der Plantahofstrasse wird saniert und mit einem Neubau ergänzt. Die Wohnungen und Studios überzeugen durch ihre einfachen, gut durchdachten Grundrisse. Die Studios im Erdgeschoss können sowohl als Wohnstudios, wie auch als gewerbliche Ateliers genutzt werden.

Das Gebäude zeichnet sich durch eine **hohe Bauökologie** kombiniert mit einer nachhaltigen Gebäudetechnik aus. Die benötigte Energie für Warmwasser und Heizung wird zum grossen Teil mit **Solarenergie** vor Ort gewonnen und mit Hilfe eines **Wassertanks gespeichert**. Der von der PV-Anlage produzierte Strom soll möglichst direkt vor Ort verbraucht werden. Der überschüssige Strom wird in einer Batterie gespeichert. Den Überschuss, der die Batterie nicht speichern kann, wird als Wärme dem Wassertank zugeführt oder ins Netz eingespeist. Die zusätzlich nötige Energie wird durch die **Pelletheizung** lokal und ökologisch produziert. Das **Regenwasser** wird gesammelt und für die Gartenbewässerung und Toilettenspülungen wiederverwendet.

Der Neubau ist als Massivbau mit **Einsteinmauerwerk** und Decken aus Recyclingbeton erstellt. Das aus natürlichen Rohstoffen hergestellte Mauerwerk speichert im Winter Wärme und sorgt für einen optimalen sommerlichen Wärmeschutz. Ausserdem trägt es zu einem ausgeglichenen Raumklima bei, ist langlebig und problemlos rezyklierbar.

Das bestehende Mehrfamilienhaus wird komplett saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Das gesamte Gebäude wird energetisch saniert. Fassaden und das Dach werden mit natürlichen Dämmstoffen gedämmt.

Gemeinde und Infrastruktur

Gemeinde Landquart

Lage	Kanton Graubünden, Bündner Rheintal
Einwohner	9'043 (Landquart, Igis & Mastrils / Stand Ende 2018)
Gemeindesteuer	95% der einfachen Kantonssteuer (100%)

Die aufstrebende Gemeinde im Bündner Rheintal hat sich in den letzten Jahren dank guter Verkehrslage zu einem bedeutenden Agglomerationszentrum entwickelt.

Die lebhafte Gemeinde, die am 1. Januar 2012 durch die Fusion der Gemeinden Igis und Mastrils entstanden ist, liegt im Mündungsgebiet des Flusses Landquart in den Rhein und bietet ein angenehmes und attraktives Wohnklima mit vielen Möglichkeiten, sich aktiv zu betätigen.

Landquart ist zudem ein bedeutendes Wirtschaftszentrum mit rund 5000 Arbeitsplätzen.

Individualverkehr

- Bahnhof Landquart ca. 600 m entfernt (7 min zu Fuss)

Fahrdistanzen

- Bad Ragaz	6 km
- Sargans	14 km
- Chur	19 km
- Vaduz	22 km

Infrastruktur

- Gute Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten, Primar- und Oberstufe

Weitere Informationen

landquart.ch

Standort

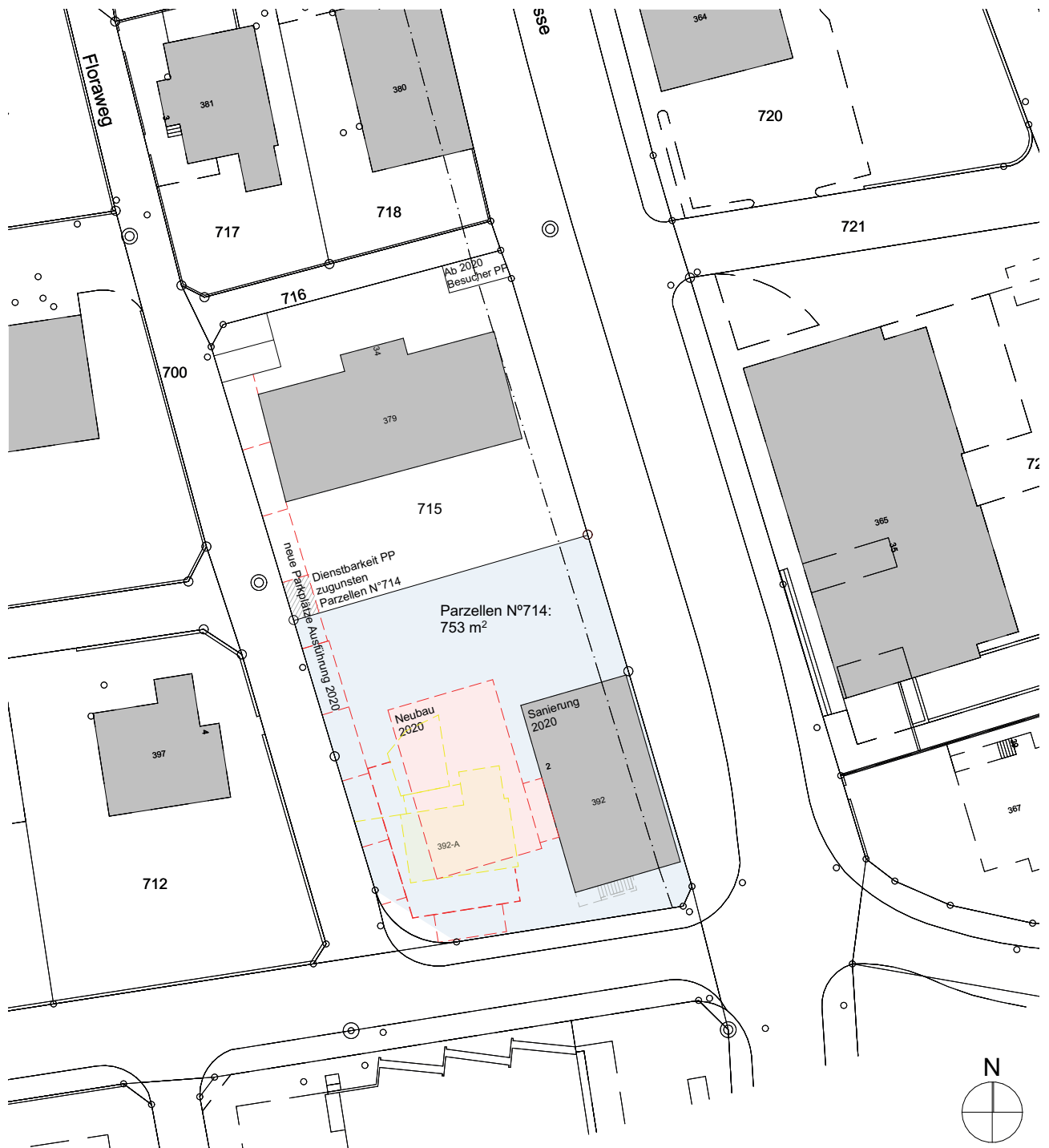


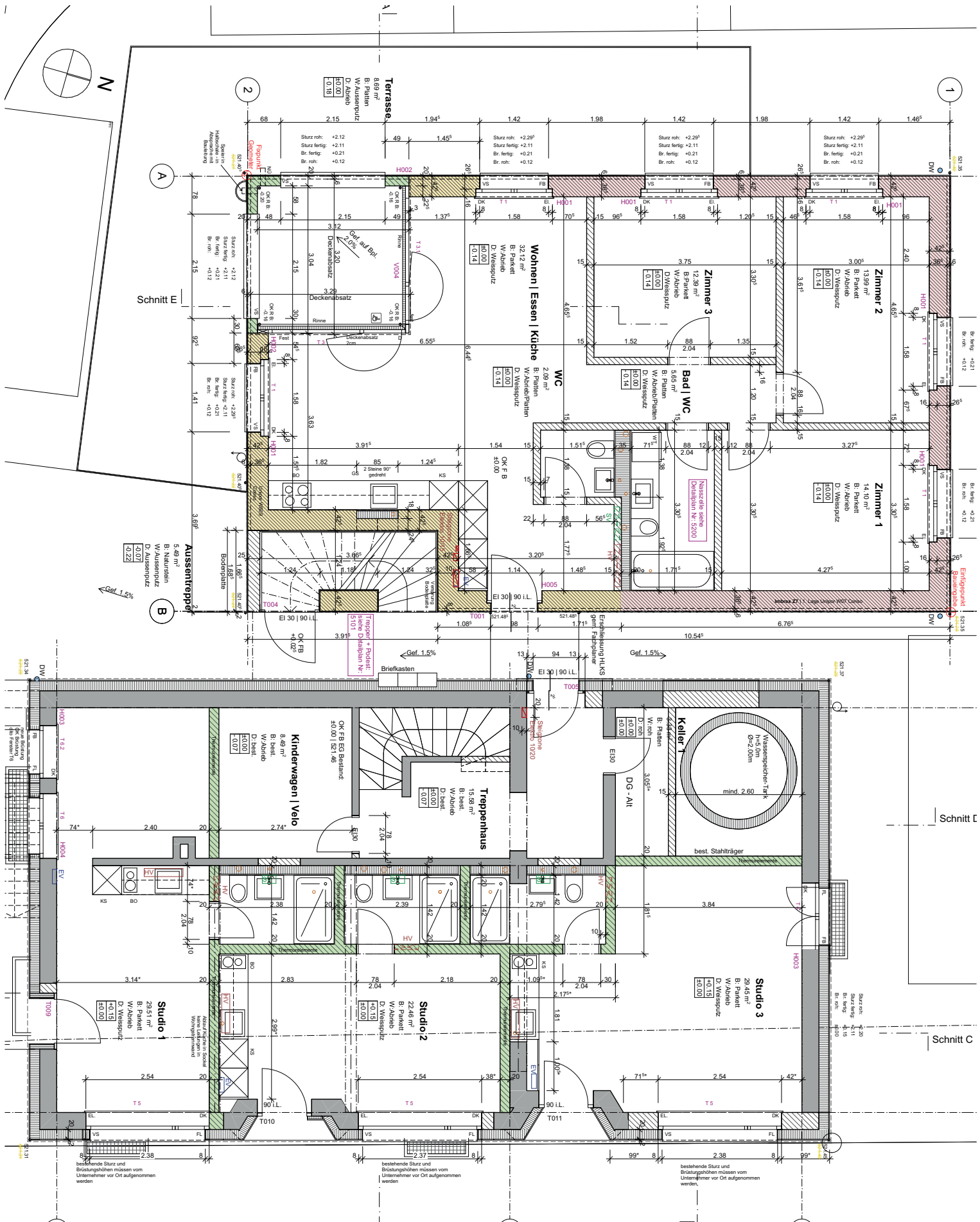
Grundbuch

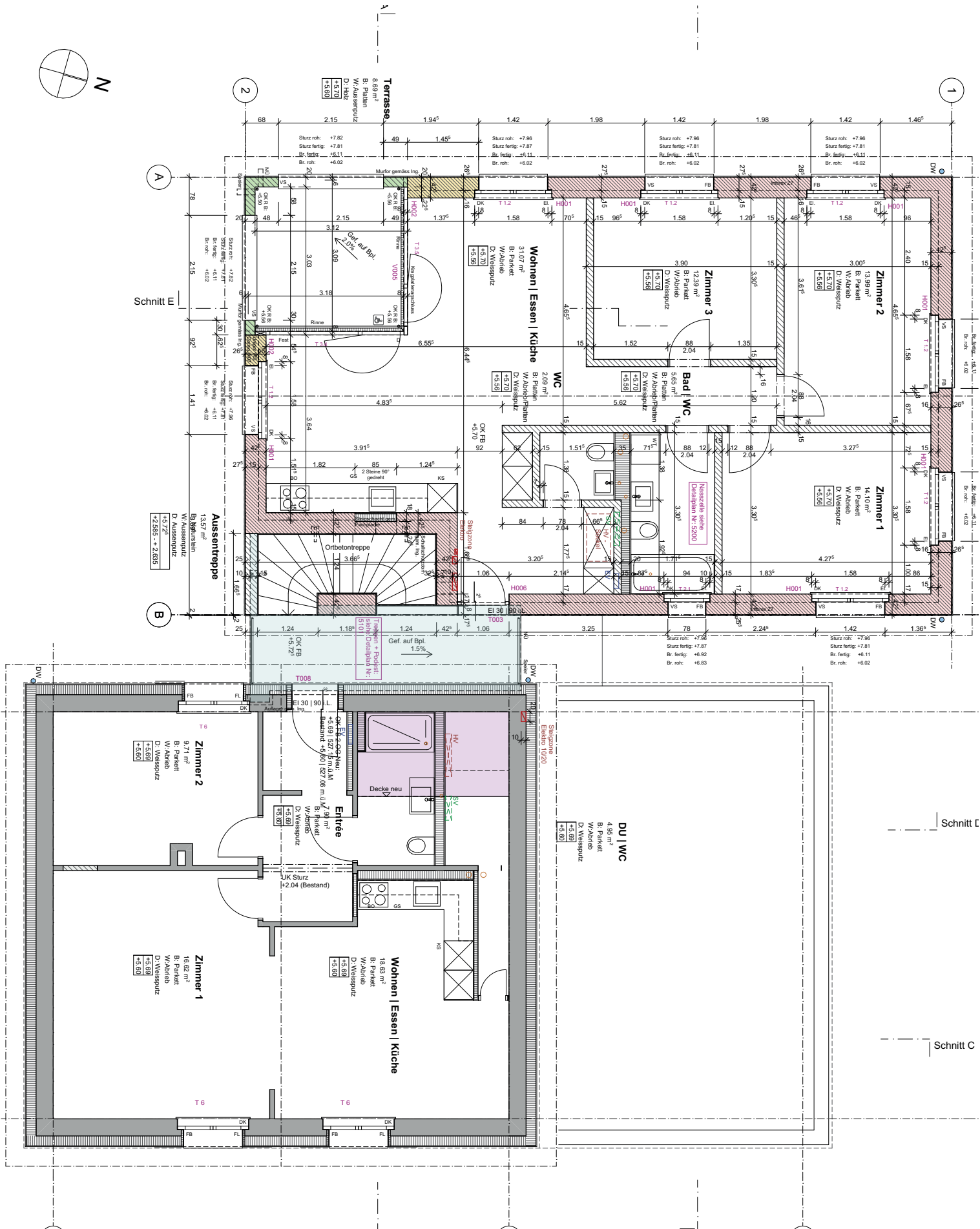
Grundbuch

Katasternummer 714

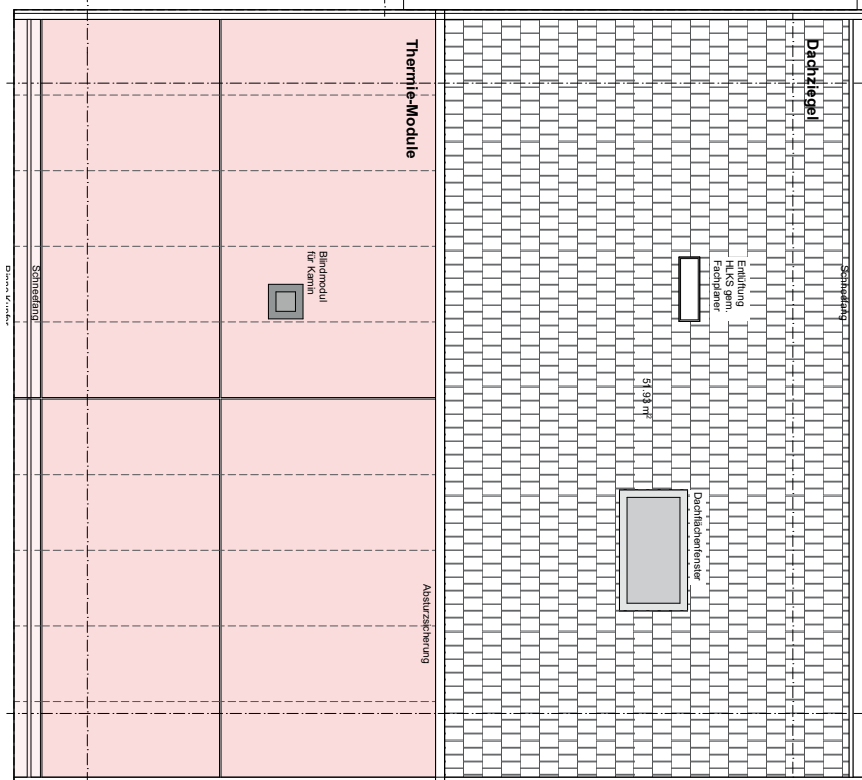
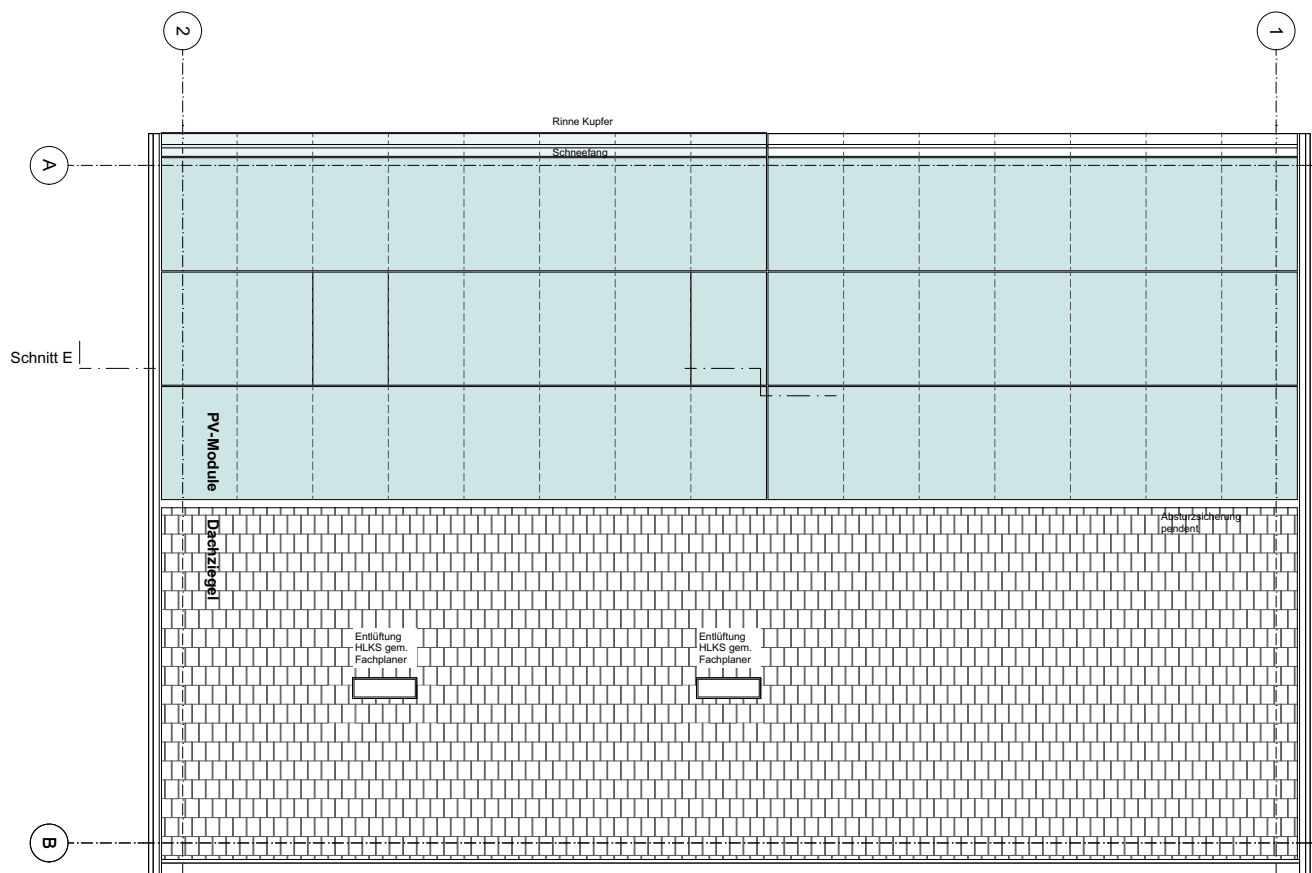
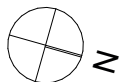
Grundbuchplan







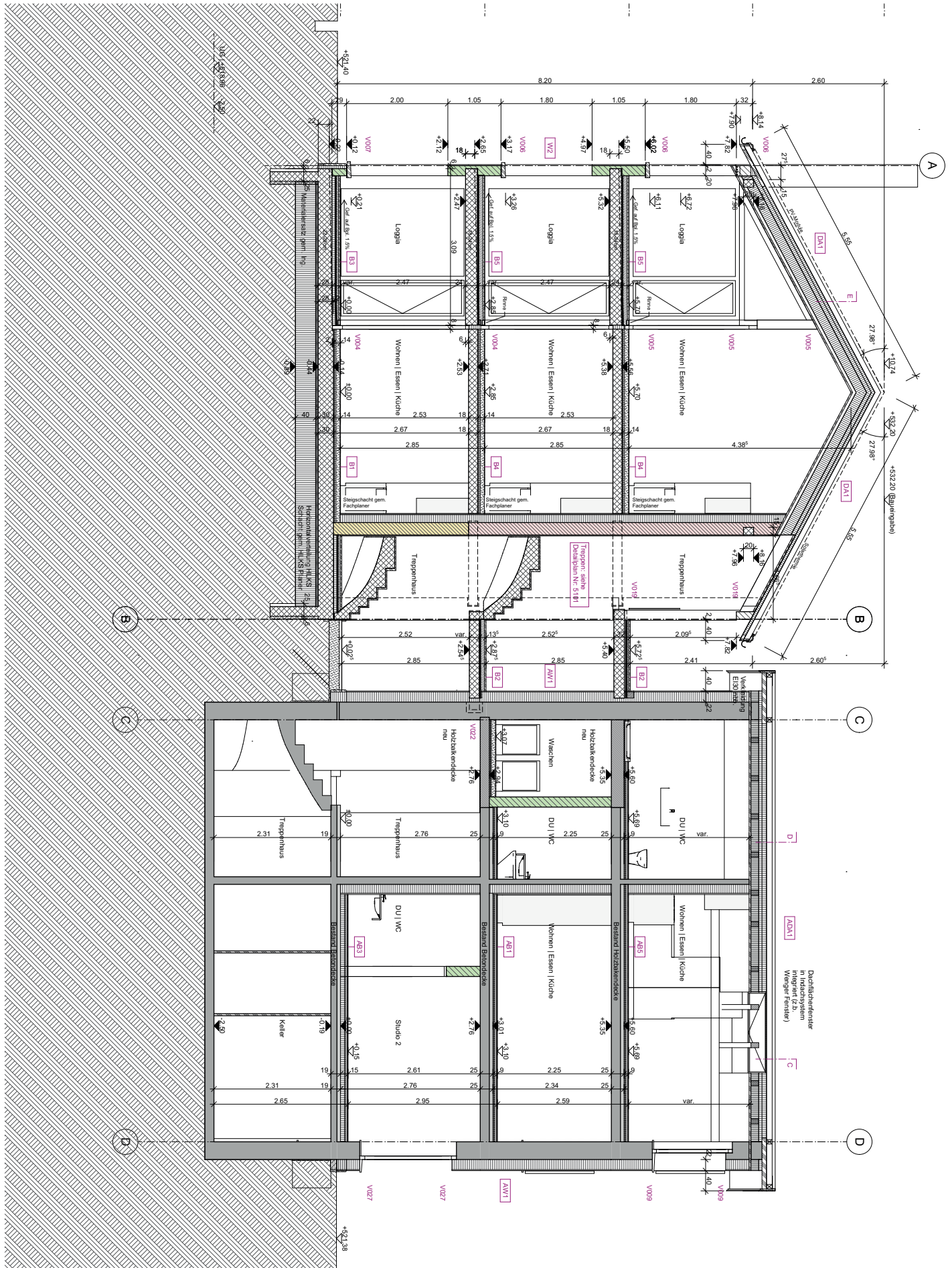
PLANTAHOFSTRASSE 2, 7302 LANDQUART	1619 501.23	REV.12.03.2020	VBAU Für eine lebenswerte Zukunft Bahnweg 1, 8802 Kilchberg T +41 43 377 20 00 F +41 43 377 20 01 www.vbau.com info@vbau.com
Grundriss 2. Obergeschoss WERKPLAN VORRISS	DAT. 05.11.19	MST. 1:100	
	GEZ. pg	PL.GR. A4	



Schnitt E

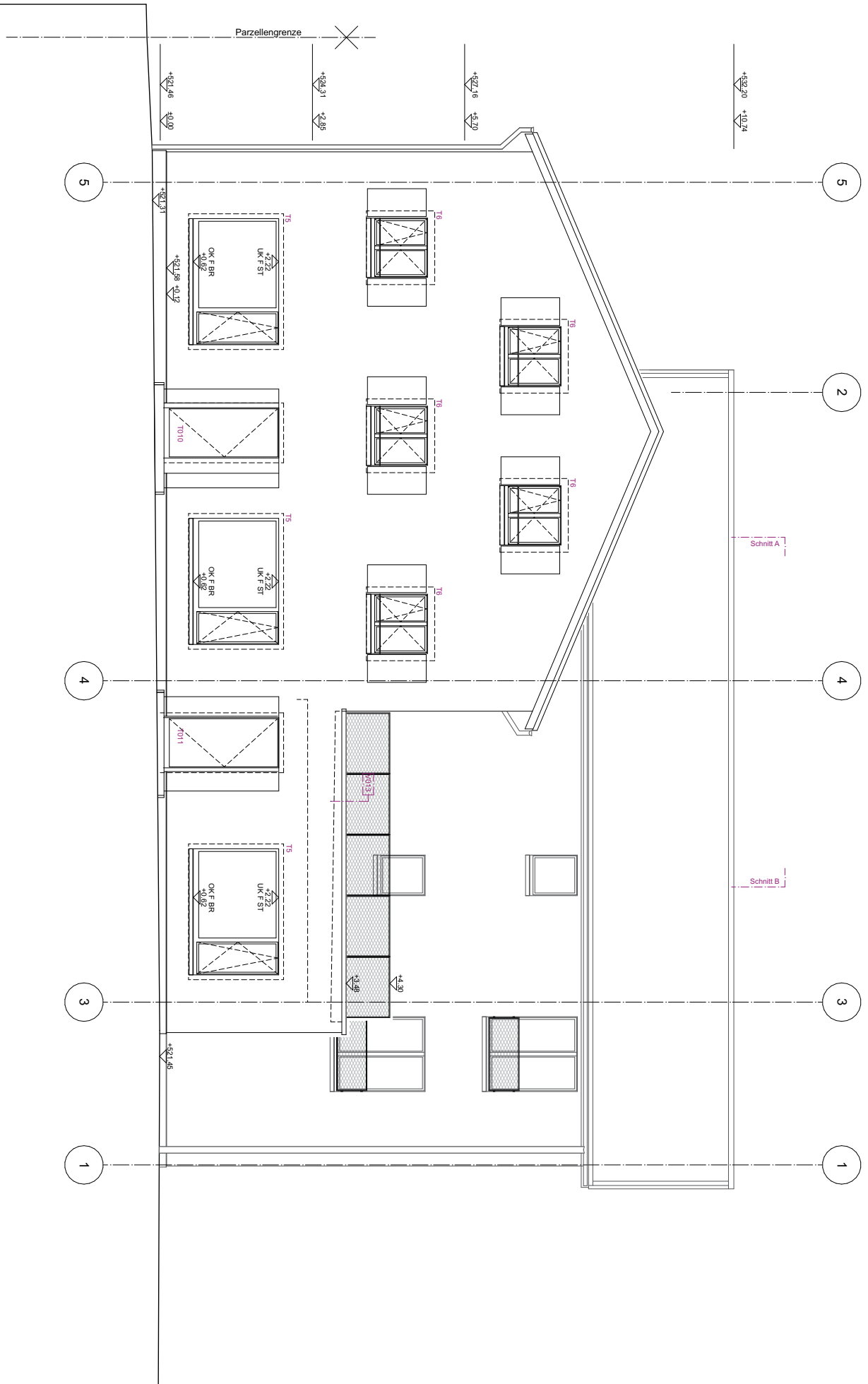
Schnitt C

PLANTAHOFSTRASSE 2, 7302 LANDQUART	1619 501.24	REV.12.03.2020	 VBAU Für eine lebenswerte Zukunft Bahnweg 1, 8802 Kilchberg T +41 43 377 20 00 F +41 43 377 20 01 www.vbau.com info@vbau.com
Grundriss Dachaufsicht WERKPLAN VORRISS	DAT. 05.11.19	MST. 1:100	
	GEZ. pg	PL.GR. A4	

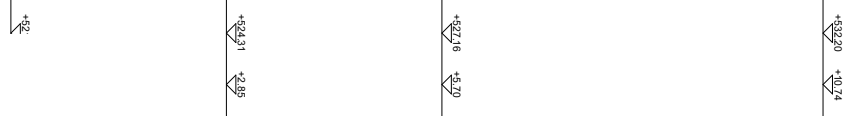
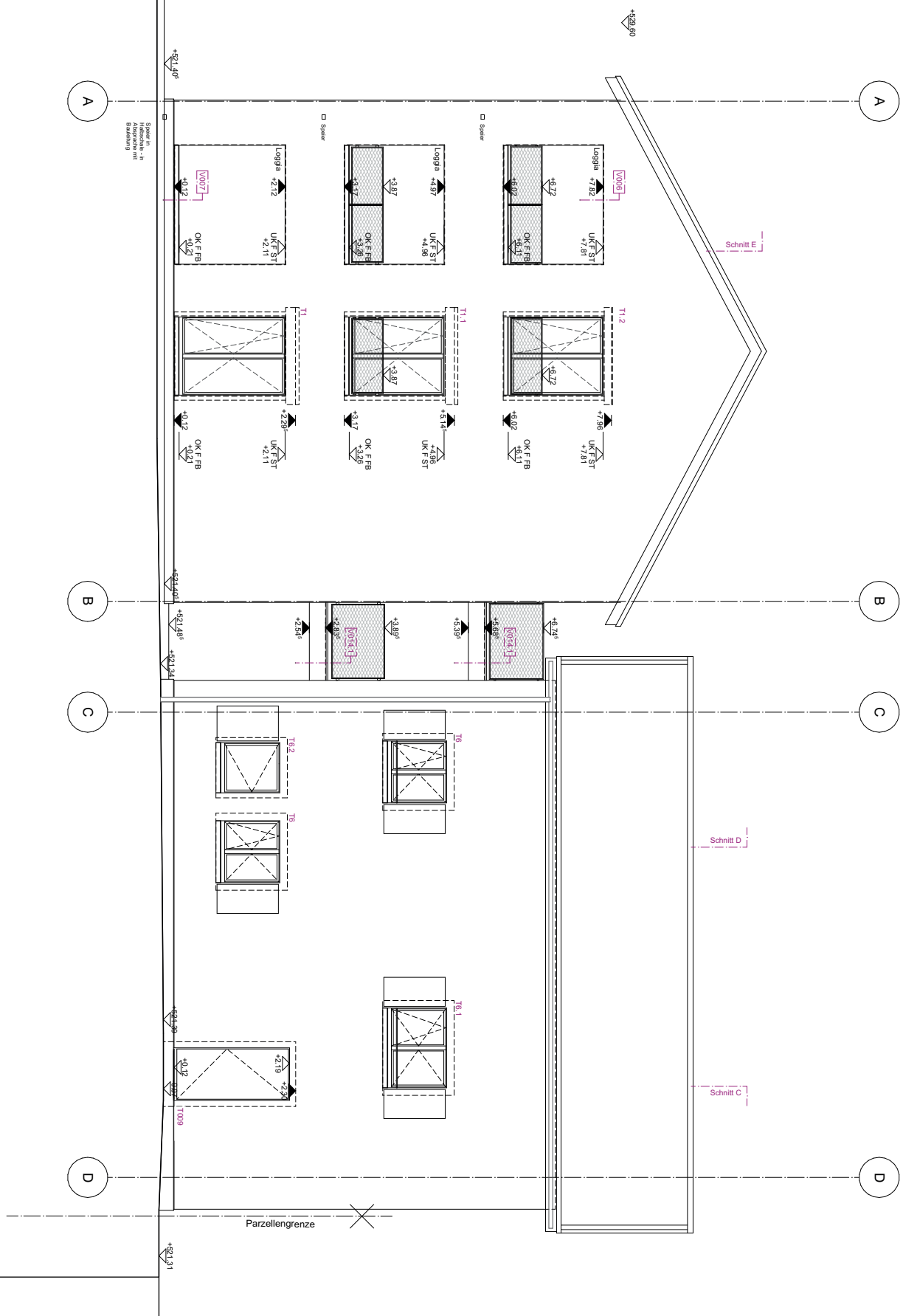


Schnitt A
WERKPLAN VORRISS





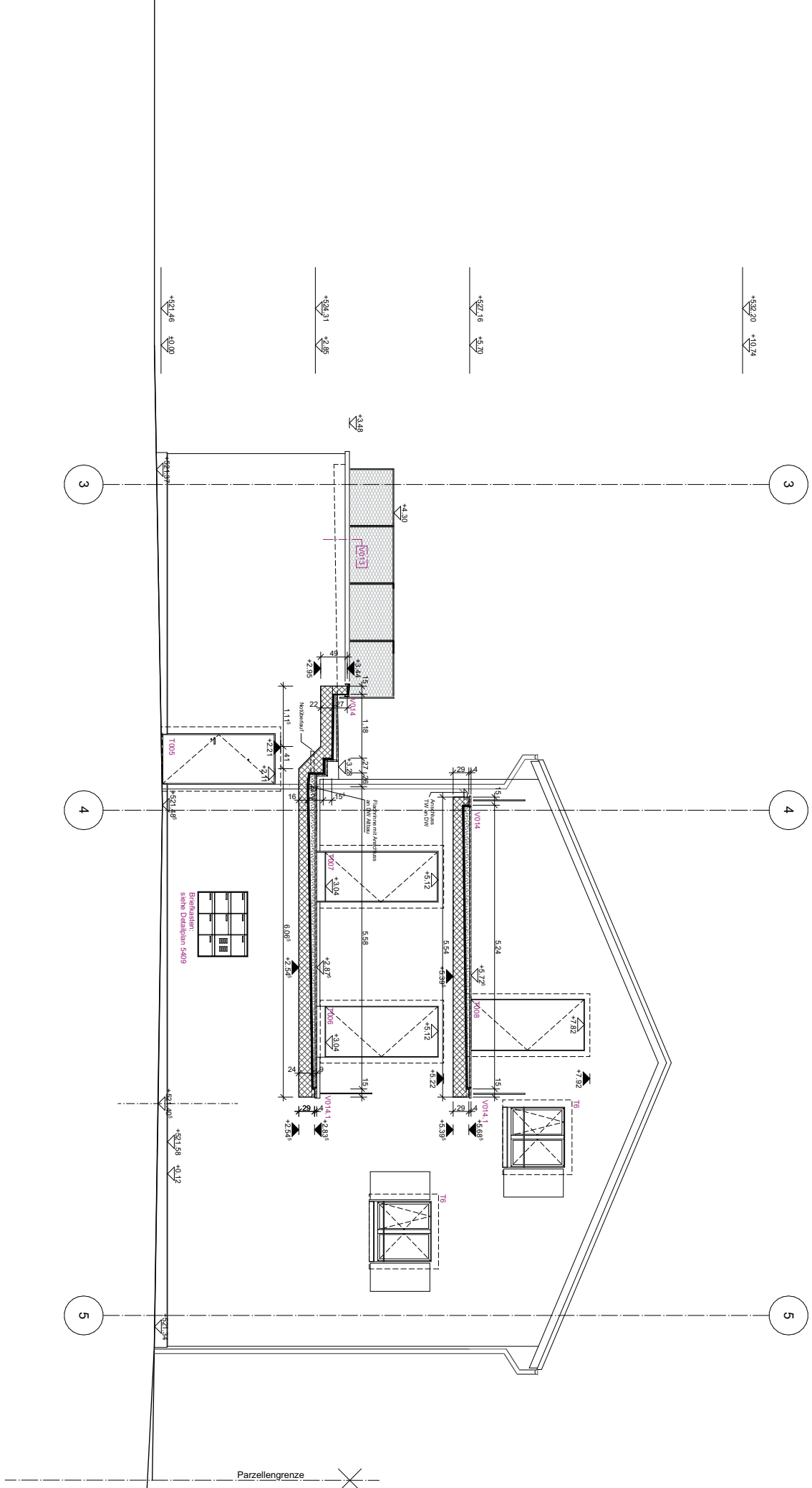




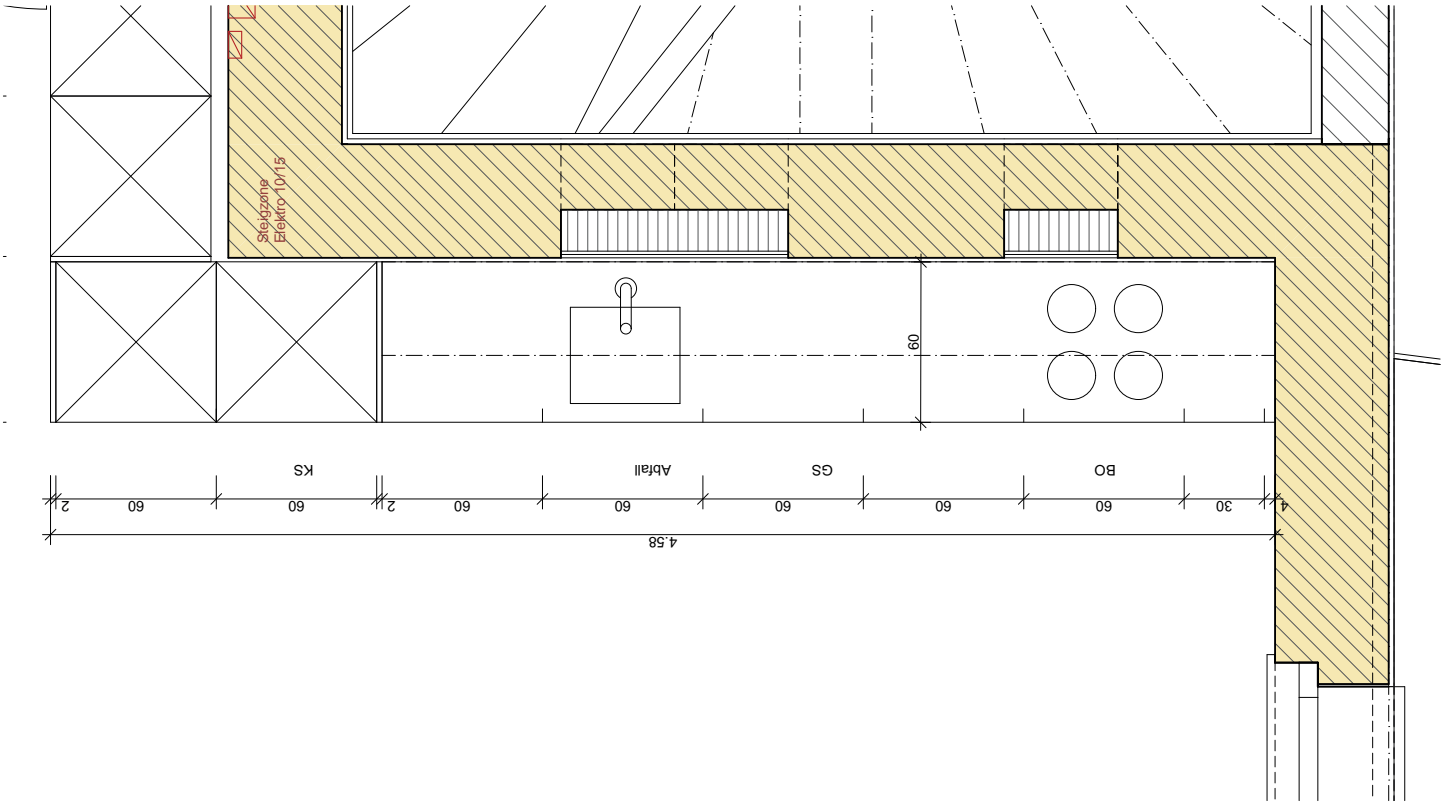
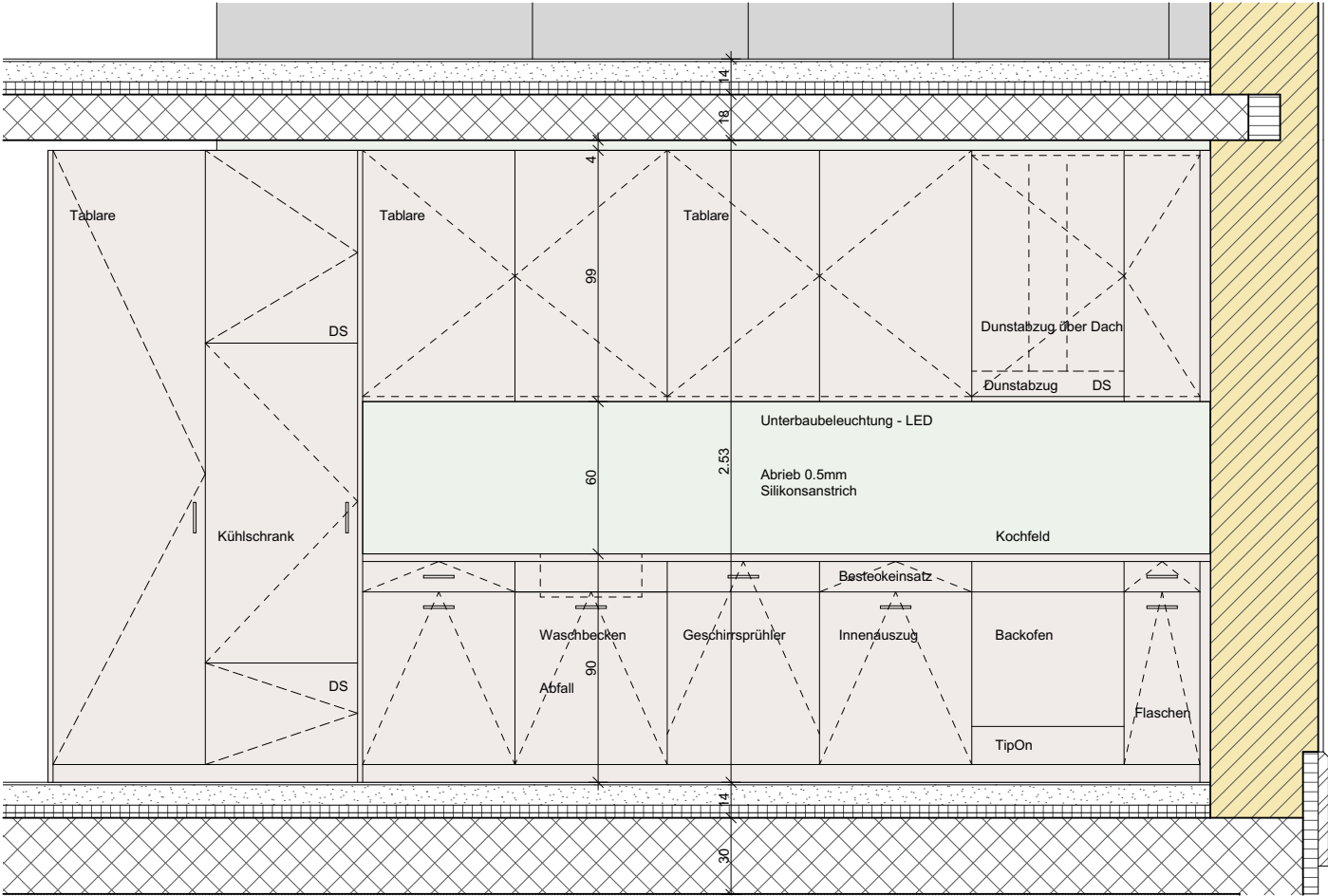
Süd-Ost Fassade

WERKPLAN VORRISS



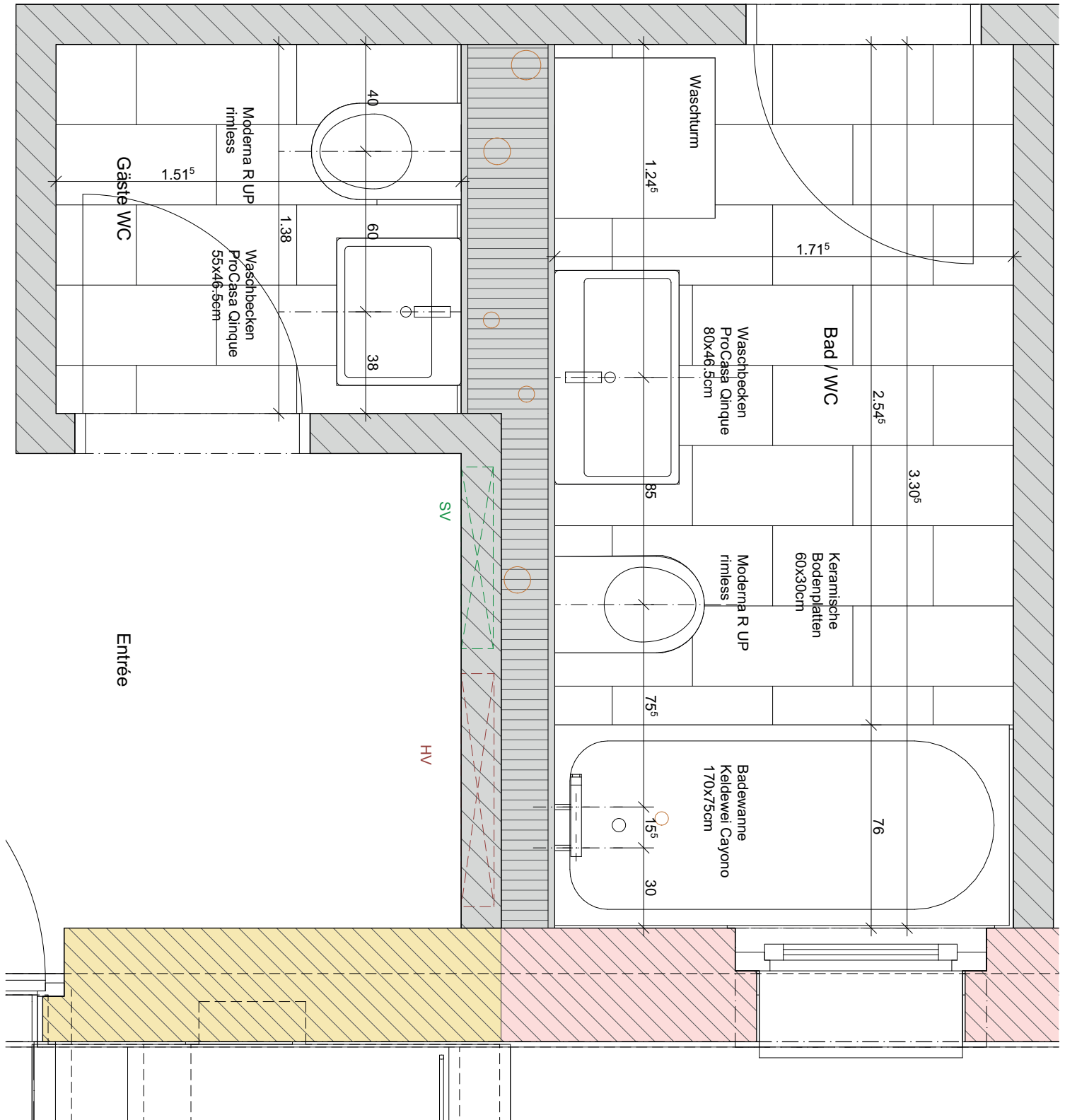


Süd-West Fassade Altbau
WERKPLAN VORRISS



PLANTAHOFSTRASSE 2, 7302 LANDQUART	1619 000.7	REV. 12.03.2020	 VBAU Für eine lebenswerte Zukunft Bahnweg 1, 8802 Kilchberg T +41 43 377 20 00 F +41 43 377 20 01 www.vbau.com info@vbau.com
Küche Neubau EG_OG	DAT.		
Grundriss, Ansicht	GEZ.		

Korridor



PLANTAHOFSTRASSE 2, 7302 LANDQUART	1619 000.6	REV.12.03.2020	 VBAU Für eine lebenswerte Zukunft Bahnweg 1, 8802 Kilchberg T +41 43 377 20 00 F +41 43 377 20 01 www.vbau.com info@vbau.com
Nasszelle Neubau WERKPLAN	DAT.	MST. 1:20	
	GEZ.	PL.GR. A4	

Bilder Bestand



Bestand Mehrfamilienhaus



Bestand Mehrfamilienhaus Plantahofstrasse/Schulstrasse

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Landquart / 714

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 3955 Landquart
Grundstück-Nr.: 714
E-GRID: CH 50770 01589 42
Dominierte Grundstücke:
Adresse*: Jenatschweg, Plantahofstrasse, Schulstrasse
Plan-Nr.*: 29
Parzellen-Nr.*: 714
Fläche*: 753 m2, vermessen
Kulturart*: Gebäudefläche und Umschwung
Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 392
Garagen, Vers.-Nr. 392-A

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Ertragswert*:

Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

VBAU IMMOBILIEN AG, Kilchberg (UID: CHE-262.215.579)

01.03.2017 2017/335/0 Kauf

06.11.2019 2019/1687/0 Grenzänderung

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

05.01.1948 8/23	(L)	Baubeschränkung z.G. LIG Landquart/712
06.11.2019 2019/1687/0	(R)	Benützungsrecht als Parkfläche z.L. LIG Landquart/715

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

06.11.2019 2019/1689/0	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 567'000.-, Max. 10%, Einzelpfandrecht.	18.08.2000 2000/1024/0 Pfanderrichtung 12.05.2014 2014/697/0 Umwandlung der Grundpfandverschreibung in einen Register- Schuldbrief
------------------------	---	--

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Landquart / 714

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

	01.03.2017 2017/338/0
	Pfandsummenerhöhung um
	CHF 179'000.00
	06.11.2019 2019/1689/0
	Pfandvermehrung
Grundpfandgläubiger Bank Thalwil Genossenschaft, Thalwil	01.03.2017 2017/337/0
(UID: CHE-105.931.231)	Gläubigerwechsel

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 01. Dezember 2019: keine

7302 Landquart, 02. Dezember 2019

Der Grundbuchverwalter

