

Batänja, Haldenstein 1415 M.ü.M.



Charmantes, zweigeschossiges  
Maiensäss mit viel Umschwung

” Ein Traum für ruhe  
Suchende und  
Naturliebhaber





**OBJEKTDATEN:**

Das Maiensäss ist ein wahres Bijou und wurde vom Besitzer im Jahr 2013 mit viel Liebe renoviert und umgebaut. Es ist ein Traum für Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Das Maiensäss mit 70m<sup>2</sup> auf zwei Geschossen hat eine Küche mit Holzherd, ein heimeliger Wohnbereich mit

Schwedenhofen. Das Badezimmer wurde komplett neu gemacht. Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer und ein grosser Vorraum welcher auch als Schlafgelegenheit genutzt werden kann. Im ganzen Haus wurden die Böden neu verlegt. Zusätzlich wurde einen Anbau gemacht, der aus Abstellraum genutzt werden kann. Das Licht im Haus wird über

die Solaranlage bezogen. Der Wasserbezug erfolgt über den Wassertank welcher mittels Wasserzuleitung unter Terrain in den Technikraum führt. Das Maiensäss ist zudem unterkellert und hat einen romantischen Sitzplatz mit Steintisch und wunderbarer Weitsicht ins Grüne.



**ORT/LAGE:**

Maiensäss in Batänja Haldenstein 1415 M.ü.M. Ein wahres Bijou. Graubünden, Gemeinde Haldenstein, Thal Batänja

**ERREICHBARKEIT:**

7423 Haldenstein ist ab Zürich in ca. 1.25 Autostunde erreichbar. Das Mäiensäss ist über eine Landwirtschaftsstrasse ab Dorf Haldenstein mit dem Auto erreichbar. Es sind ca. 8-9km. Im Winter ist die Strasse gesperrt und die Zufahrt erfolgt über Obervaz.





## DETAILS:

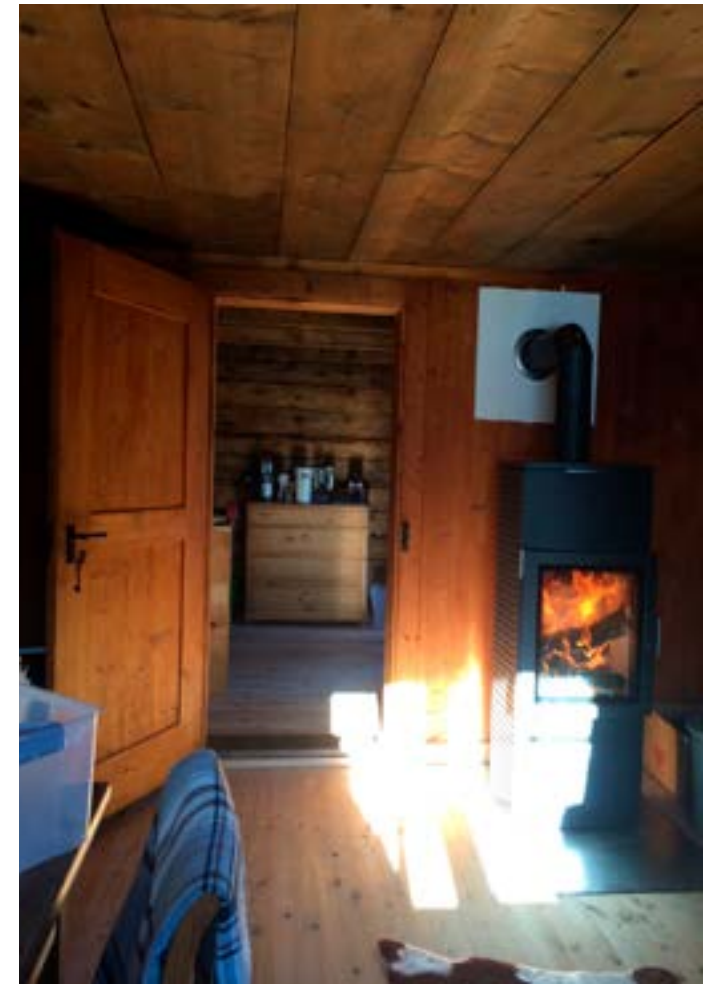
- Küche mit Holzherd
- Wohnbereich mit Schwedenofen
- Neues Badezimmer mit Dusche / WC
- Unterkellert
- Grosses Schlafzimmer inkl. Vorraum
- Grosser Sitzplatz
- Wunderbare Bergsicht
- Strom- und Wasseranschluss vorhanden
- Neuer Anbau
- Zufahrt mit dem Auto möglich
- Für Ruhesuchende und Naturliebhaber
- Total 2455m<sup>2</sup> Landfläche
- Solide Baustruktur









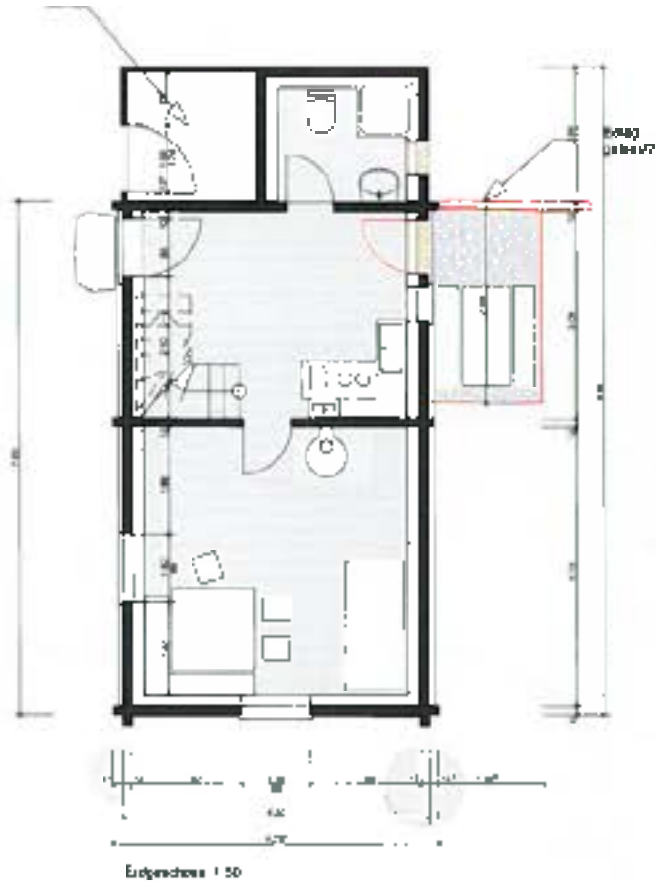




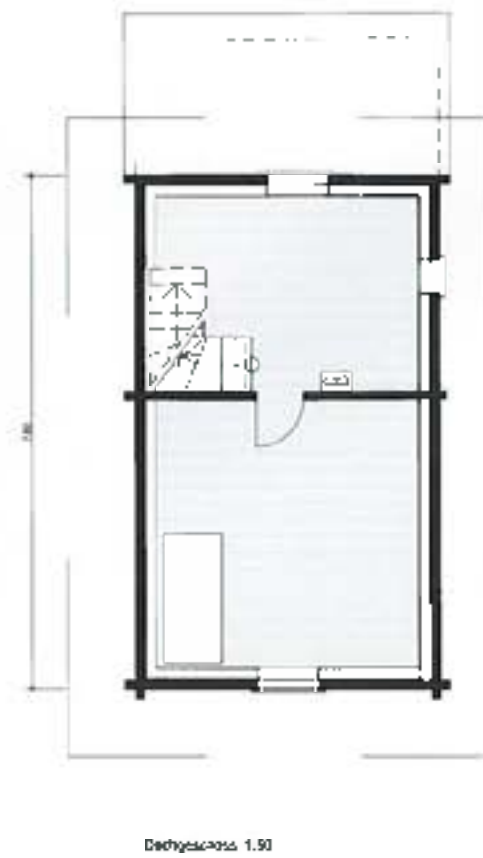




GRUNDRISSSE



Erdgeschoss

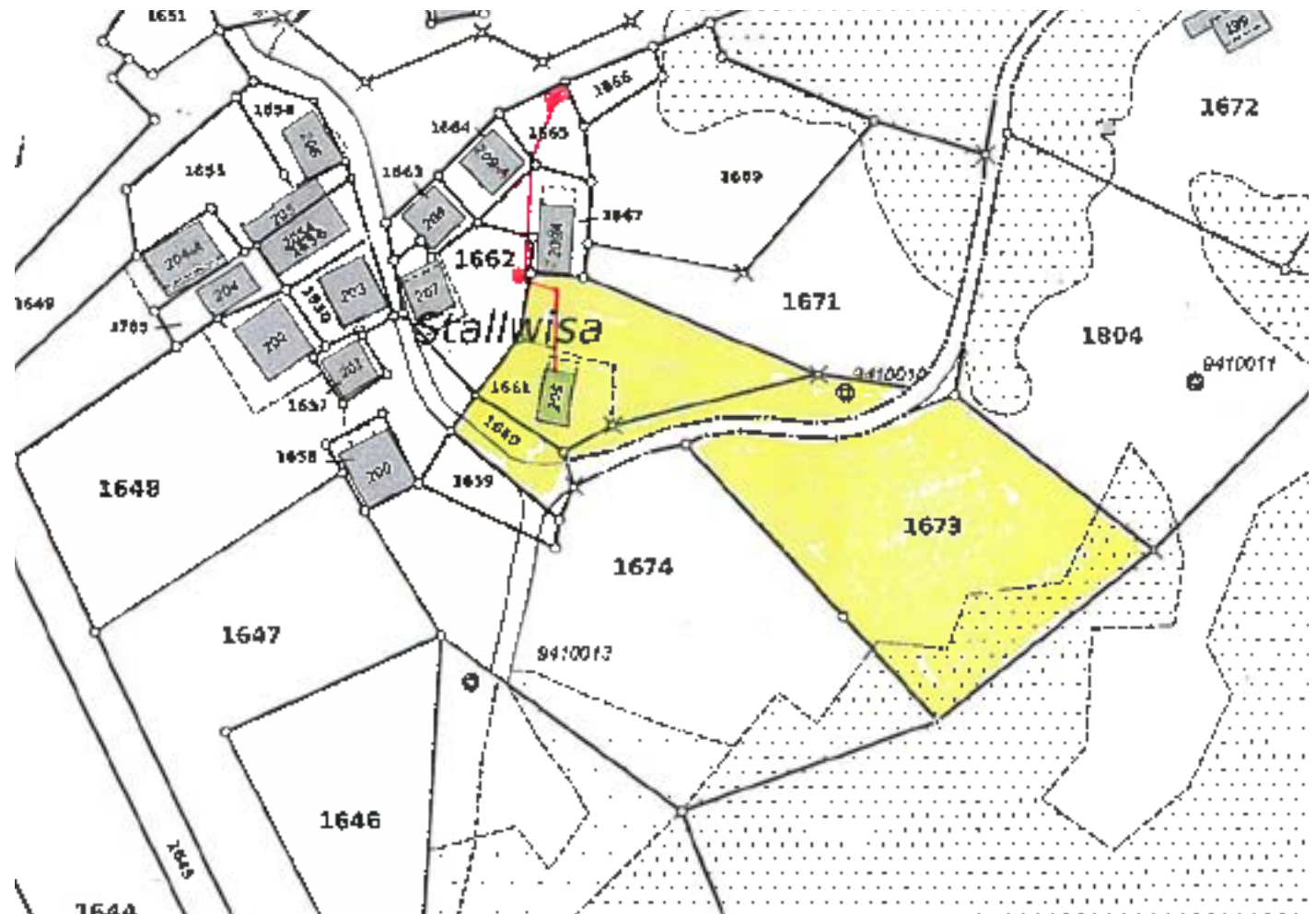


Obergeschoss



## SITUATIONSPLAN

## DATEN:

Parzelle 1661 622m<sup>2</sup>Parzelle 1660 308m<sup>2</sup>Parzelle 1673 1525m<sup>2</sup>Wohnhaus ca. 70m<sup>2</sup>



#### PREIS

Der Verkaufspreis für das Meiensäss sowie die dazugehörigen Landflächen beträgt 545 000 Franken.

Die aus dem Verkaufsvertrag entstehenden Kosten und Gebühren der Beurkundung und Grundbucheintragungen sowie die Handänderungssteuer werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

#### KAPITAL

Falls der Käufer auf Fremdgeld angewiesen ist, gelten andere Bedingungen wie beider Eigenheimfinanzierung. Bei Ferienhäusern ist es Schweizweit so, dass man mindestens 40% des Kaufpreises als Eigenkapital mitbringen muss.

#### BEZUGSTERMIN

Das Maiensäss kann nach Absprache bezogen werden.



”

Gerne erteile ich Ihnen  
weitere Auskünfte.

SIBYLLE  
AMREIN  
IMMOBILIEN

Sibylle Amrein  
MAS in Real Estate FH

Pilatusstrasse 19  
CH-6003 Luzern  
T +41 41 412 00 42

[sa@amrein-immobilien.ch](mailto:sa@amrein-immobilien.ch)  
[www.amrein-immobilien.ch](http://www.amrein-immobilien.ch)

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Ein zwischenzeitlicher Verkauf und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten.