



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

# »Collection Nobilis Estate No. 8« In Kürze



---

<b>Objekt/Lage</b>	Fährt man im Rheintal Richtung Süden, erreicht man das eindrückliche Bündner Dorf Andeer. Am Dorfrand liegt das imposante, schlossartige Anwesen. Das Hauptgebäude besteht aus zwei Flügeln, die durch einen Mitteltrakt mit schmuckvollem Turmaufsatz verbunden sind. Zum Anwesen gehören auch ein Wohnhaus und eine parkähnliche Umgebung. Für die Liegenschaft liegt bereits ein Projekt mit rechtskräftiger Baubewilligung für den Umbau des Hauptgebäudes in ein Mehrfamilienhaus mit Erst- und Zweitwohnungen vor. Aber auch eine Umnutzung in ein grosszügiges Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus ist denkbar. Eine faszinierende Liegenschaft mit vielen flexibel nutzbaren Räumen.
<b>Wohngemeinde</b>	7440 Andeer/GR
<b>Baujahr</b>	1900
<b>Renovation/Sanierung</b>	Gemäss rechtskräftiger Baubewilligung
<b>Grundstücksfläche</b>	16'420 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudevolumen</b>	<b>Haupthaus:</b> 8'334 m <sup>3</sup>
<b>Flächen Haupthaus</b>	<b>Wohnfläche:</b> ca. 1'082.7 m <sup>2</sup> <b>Nutzfläche:</b> ca. 455.9 m <sup>2</sup> <b>Wohn- und Nutzfläche:</b> ca. 1'538.6 m <sup>2</sup>
<b>Fläche Pächterhaus</b>	<b>Wohnfläche:</b> ca. 294.2 m <sup>2</sup>
<b>Fläche Säge</b>	<b>Nutzfläche:</b> ca. 39.5 m <sup>2</sup>
<b>Fläche Garage</b>	<b>Nutzfläche:</b> ca. 45.5 m <sup>2</sup>

---

**Nobilis Estate AG**

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015  
Englischtortelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S.1



# NOBILIS ESTATE

EST. 2012

---

<b>Flächen Total</b>	<b>Wohnfläche:</b> ca. 1'376.9 m <sup>2</sup> <b>Nutzfläche:</b> ca. 540.9 m <sup>2</sup> <b>Wohn- und Nutzfläche:</b> ca. 1'917.8 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	<b>Haupthaus:</b> 30 (gemäss rechtskräftiger Baubewilligung) <b>Pächterhaus:</b> 11 <b>Total:</b> 41
<b>Raumkonzept</b>	Gemäss rechtskräftiger Baubewilligung
<b>Aussenräume</b>	Gartenanlage, Spielplatz, Zufahrt, Bachlauf
<b>Parkplatz</b>	Gemäss rechtskräftiger Baubewilligung (2 Garageneinstellplätze, 10 Aussenabstellplätze)
<b>Heizart</b>	Gemäss rechtskräftiger Baubewilligung
<b>Verkaufspreis</b>	Auf Anfrage
<b>Bezugstermin</b>	Auf Anfrage
<b>Verkaufsvorgehen</b>	Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die NOBILIS ESTATE AG koordiniert. Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Alle Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- und Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.
<b>Distanzen</b>	<b>Entfernungen</b> Thusis: 12.4 km Chur: 38.8 km Zürich: 153 km Milano: 188 km  <b>Restaurants/Cafés</b> Hotel Weisses Kreuz: 210 m Bäckerei Konditorei Café Iselin: 500 m Hotel Fravi: 500 m Hotel Post: 550 m Restaurant Caltgera: 1.7 km Schloss Schauenstein: 15.9 km

---

## Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015  
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 2



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

### **Wanderziele**

Holzbrücke Veia da Mulegn: 120 m  
Burgruine Cagliatscha: 2.9 km  
Holzbrücke Turclan: 3.2 km  
Schamserberg: 4.3 km  
Traversiner Steg Viamala: 9.9 km  
Hinterein Holzbrücke: 15 km  
Splügenpass: 22.5 km

### **Skigebiete**

Splügen-Tambo: 15.3 km  
Sarn-Heinzenberg: 19.6 km  
Tschappina-Heinzenberg: 20.2 km  
Avers: 25 km  
Savognin: 33.7 km  
Flims Laax Falera: 45.4 km  
Arosa-Lenzerheide: 71.2 km

### **Aktivitäten**

Tennisplätze: 250 m  
Freiluftschwimmbad: 550 m  
Naturpark Beverin: 2.3 km  
Golfclub Lenzerheide: 32.5 km  
Boulderparadies Magic Wood: 6 km  
Reitschule Soulmate's  
Horsemanship: 14.6 km

### **Sehenswürdigkeiten**

Fatimakirche Andeer: 600 m  
Viamala-Schlucht: 7.9 km  
Rofflaschlucht: 2.9 km  
Reformierte Kirche St. Martin: 4.3 km  
St. Albin Kapellruine: 10.6 km

#### **Nobilis Estate AG**

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015  
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 3



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

### **Museen**

Casa Storica.: 750 m

Festungsmuseum Crestawald: 7.7 km

Rätisches Museum: 38.9 km

Bündner Kunstmuseum: 38.1 km

Bündner Naturmuseum: 38.8 km

### **Spitäler / Kliniken**

Reha Klinik: 450 m

Spital Thuisis: 12.3 km

Klinik Beverin: 17.5 km



### **Nobilis Estate AG**

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T+41 (0)41 709 0014 | F+41 (0)41 709 0015

Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T+41 (0)44 266 60 39 | F+41 (0)44 266 60 38

desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 4

