

The image shows a bright, rustic interior of a wooden chalet. The walls and ceiling are made of light-colored wood with visible grain and knots. Three large windows with wooden frames offer a panoramic view of a snowy mountain range under a clear blue sky. Each window has a white lace valance. In the foreground, a dark grey upholstered armchair with light wood legs sits on a wooden floor. A small patterned cushion is draped over the backrest. To the left, a white glass-front cabinet displays various glassware. To the right, a white modern chair is partially visible next to a desk area with a bookshelf containing colorful storage boxes and books. On a shelf above the windows, several small decorative figurines, including a white rabbit and a red chicken, are displayed.

VERKAUF  
Einfamilienhaus  
Molinis

**Kurz und kompakt:  
Die wichtigsten Daten auf einen Blick.**



**Gemeinde**

Arosa

**Steuerfuss**

90.00 %

**Adresse**

Quadra 8, 7056 Molinis

**Grundstück-Nr.**

13116

**Grundstücksfläche**

607 m<sup>2</sup>

**Verkaufsobjekt**

7 Zimmer-Einfamilienhaus

2 Aussen-Parkplätze

Umbaumöglichkeit zu Einliegerwohnung im UG

**Wohnfläche**

179 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche

**Gebäudevolumen**

1'018 m<sup>3</sup>

**Baujahr**

1996

**Letzte Kontrolle der Elektroinstallationen**

2023

**Heizung**

Grundofen im Wohnzimmer

Holzofen im Untergeschoss

Holzkochherd in der Küche

Solaranlage für Warmwasseraufbereitung

**Übernahme Hypothek mit attraktivem Zins**

1.12 %

Laufzeit bis 17.08.2032

**Nebenkosten 2022**

CHF 3'285.00 *exkl. Finanzierungskosten*

**Nutzungsart**

Als Zweit- und Erstwohnsitz nutzbar

**Grundstück im Baurecht?**

Nein

**Objekt vermietet?**

Nein

**Eigentumsübertrag**

01.10.2024 oder nach Vereinbarung

**Verkaufspreis**

CHF 945'000.00

Das Einfamilienhaus in Molinis besticht nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine aussergewöhnliche ökologische Bauweise. Das Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung wurde mit höchster Hingabe und unter strengen baubiologischen Grundsätzen gestaltet. Die Verwendung hochwertiger, gesunder Baumaterialien standen dabei im Mittelpunkt.

Ein Grossteil des Hauses wurde aus einheimischem Massivholz, Lehm und Kork gefertigt, wodurch eine natürliche und gesunde Wohnatmosphäre geschaffen wurde. Die diffusionsoffenen Wand- und Dachkonstruktionen mit Isofloc Dämmung sowie die unbehandelte Lärchen-Aussenwandschalung tragen dazu bei, dass das Haus nicht nur energetisch effizient, sondern auch nachhaltig ist.

Besonders bemerkenswert ist das Heizsystem mit einem Grundofen im Wohnzimmer, das sowohl Komfort als auch Umweltfreundlichkeit vereint.

Grösse Solaranlage für Warmwasseraufbereitung  
9 m<sup>2</sup>

#### Aussenwände

UG/EG: Beton & Backstein mit 6cm Korkaussendämmung und Kalkgrundputz und Kalkabrieb.

EG/DG: Holzständerbau, isoliert (ca. 16cm) mit innerer und äusserer Verkleidung.

#### Dachkonstruktion

Giebeldach, Holzkonstruktion mit 16cm Isofloc-Isolation zwischen den Sparrenfeldern.

#### Fenster

Holzfenster mit Isolierverglasung.

#### Wände

Kalkputz mit Kalkabrieb.

#### Heizung

Grundofen im Wohnzimmer mit Wärmetauscher. Speicher mit Boiler durch Solaranlage unterstützt.

#### Böden

Schieferplatten (Gang/Küche)  
Holzriemen (Zimmer/Wohnzimmer)  
Feinsteinzeug (Badezimmer)

#### Wände

Kalkputz mit Kalkabrieb und Täfer aus Fichte

#### Decke

UG/EG: Holzbalkendecke mit Sichtschalung  
DG: Sichttäfer in Dachschrägen

#### Wärmeverteilung:

Bodenheizung in Badezimmern, Küche und Korridor.

**Baubeschrieb: Unter hohen  
bauökologischen Grundsätzen erstellt**



## Raumbeschrieb: Lässt keine Wünsche offen.



Der großzügige Garten bietet die Möglichkeit, die Natur aktiv zu erleben und einen eigenen Gemüsegarten zu pflegen. Die teilüberdachte Terrasse, direkt von der Küche zugänglich, bietet einen geschützten Aussenbereich und eröffnet auch einen atemberaubenden Blick auf die unverbaute Berglandschaft. Die fantastisch Bergkulisse kann ebenfalls vom Wohnzimmer und den Schlafzimmern genossen werden.

Der Grundofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre, perfekt für gesellige Stunden. Die Küche ist mit einem Holzherd ausgestattet, der nicht nur kulinarische Freuden verspricht, sondern auch eine nachhaltige Alternative zum herkömmlichen Herd darstellt.

Im Untergeschoss wartet eine Werkstatt darauf, Ihre kreativen Ideen zum Leben zu erwecken – diese kann sogar in eine Einliegerwohnung umgenutzt werden. Ein gewölbter Keller bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern verleiht dem Haus auch einen charmanten Charakter.

### Umgebung

- ✓ Grosse, teilüberdachte Terrasse mit direktem Zugang von der Küche
- ✓ 2 Aussen-Parkplätze
- ✓ Grosser Garten
- ✓ Holzschopf
- ✓ Geräteraum
- ✓ Fahrrad- / Geräteunterstand

### Untergeschoss

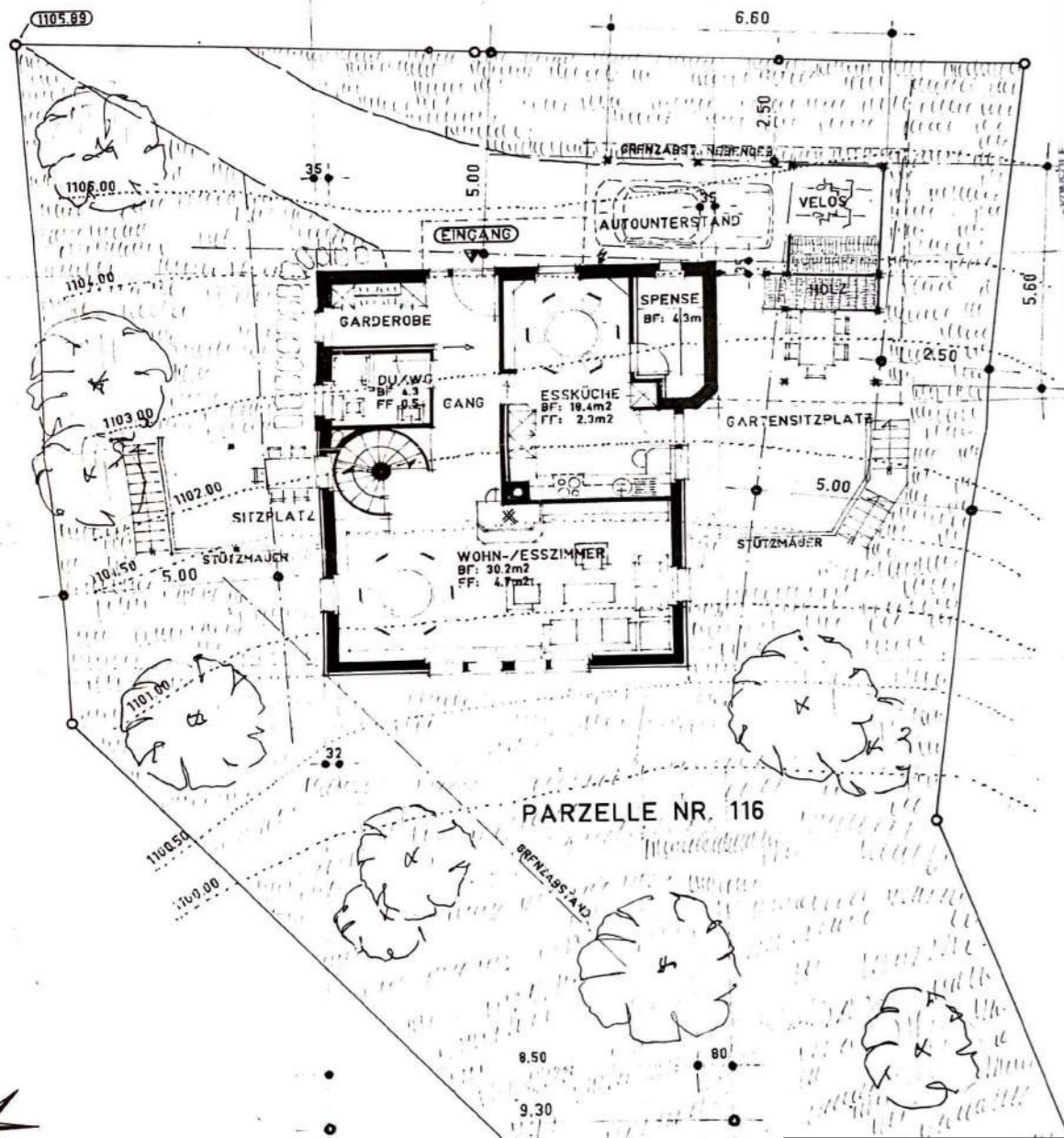
- ✓ Werkstatt mit Cheminée
- ✓ Werkstatt umnutzbar in Einliegerwohnung
- ✓ 1 gewölbter Keller
- ✓ 2 Keller
- ✓ 1 Waschraum

### Erdgeschoss

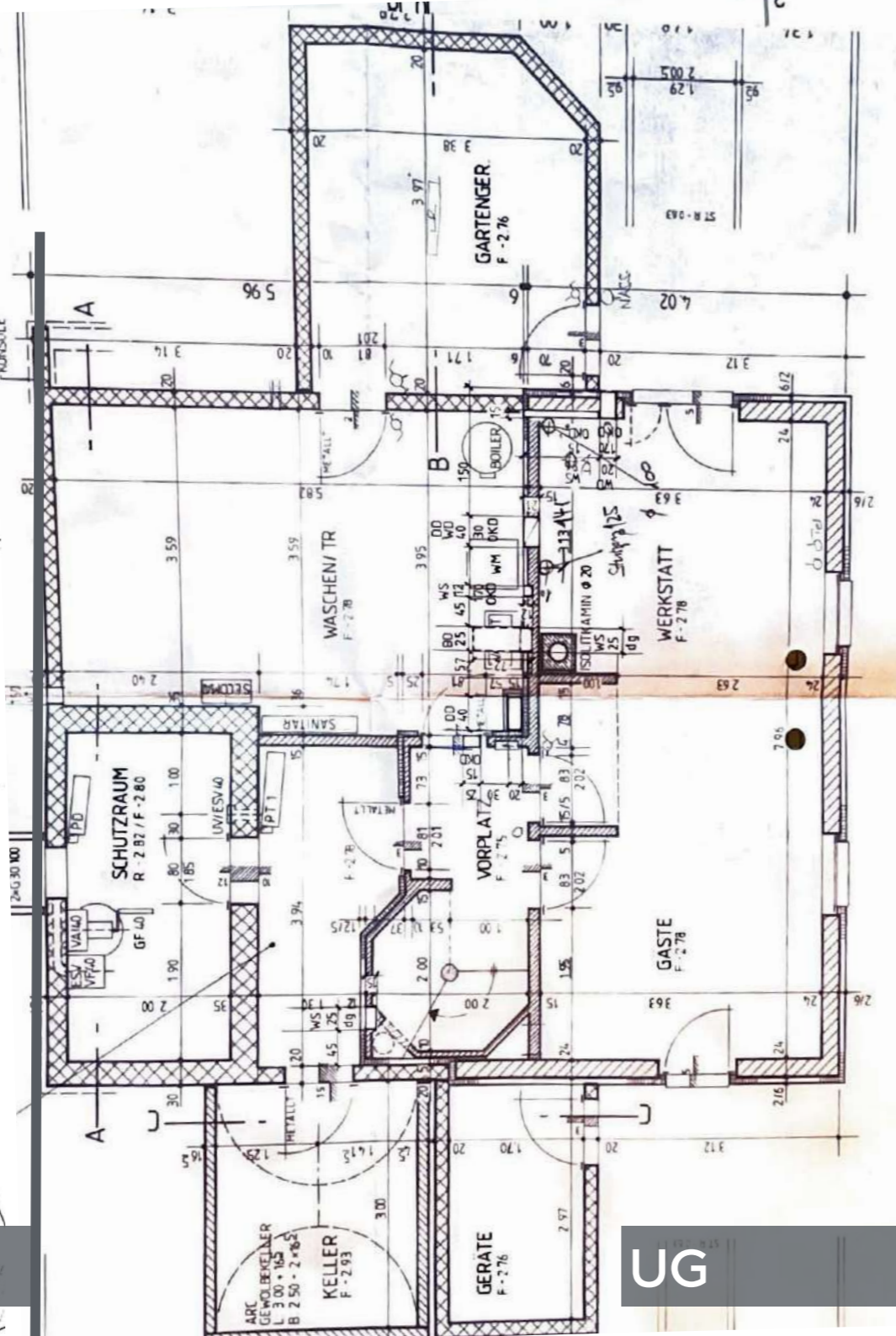
- ✓ Küche mit Essbereich
- ✓ Spensa
- ✓ Badezimmer mit Dusche / WC
- ✓ Garderobenbereich
- ✓ Wohnzimmer

### Dachgeschoss

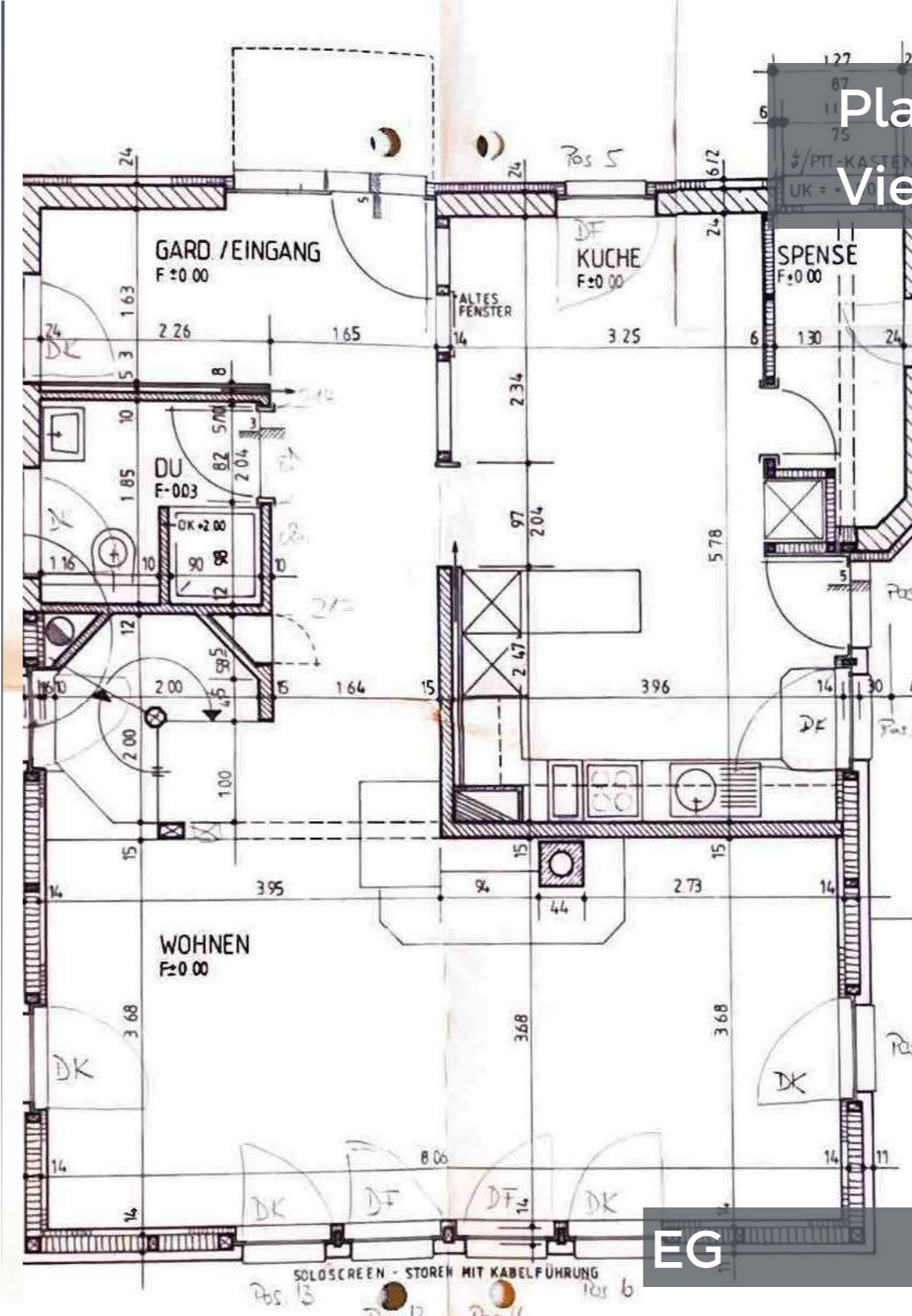
- ✓ Badezimmer mit Badewanne / WC
- ✓ 4 Schlafzimmer
- ✓ 2 Schlafzimmer besitzen ein Galeriegeschoss



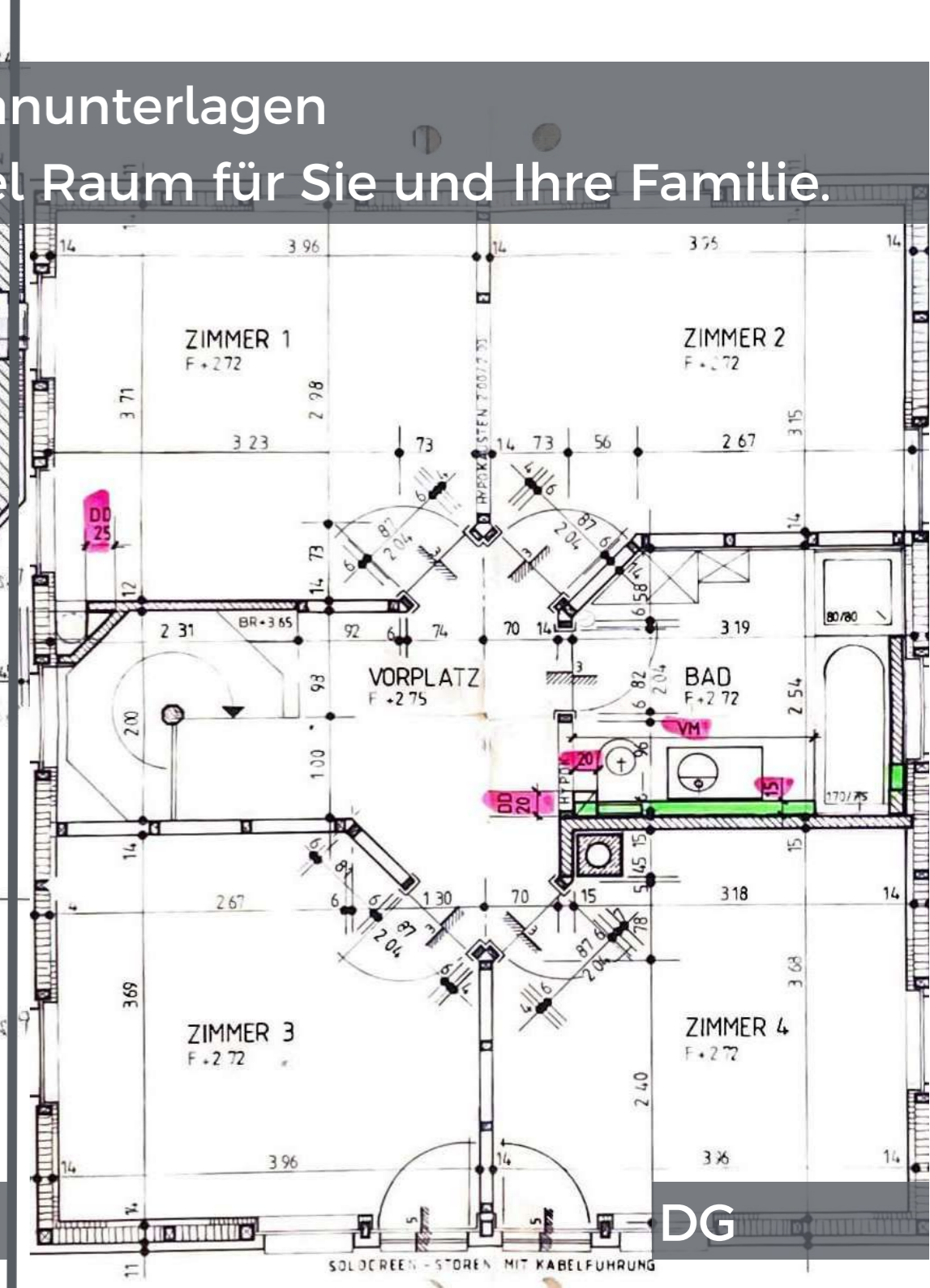
Situation



UG



EG



DG

Planunterlagen  
 Viel Raum für Sie und Ihre Familie.

Molinis: Ruhe geniessen,  
neue Energie tanken.

3

Chur

4

1

Arosa

2

Tschiertschen

## In Ihrer Nähe

1. Bahnhof Molinis
2. Restaurant Postbeizli
3. Dorfladen St. Peter
4. Dorfladen Peist

Ortschaft	Auto	ÖV
Chur	22 Min.	35 Min.
Arosa	25 Min.	32 Min.

Geniessen Sie direkt vor Ihrer Haustür malerische Ski- und Schneeschuhwanderungen sowie aufregende Schlittelabfahrten. Für zusätzliche Vielfalt in Ihrem Skiabenteuer liegt das grosse Skigebiet Arosa-Lenzerheide nur 20 Autominuten entfernt. Mit der Gästekarte Arosa stehen Ihnen attraktive Angebote wie der Seilpark, die Arosa Bergbahnen, die kostenlose Nutzung der Bergbahnen im Sommer und vergünstigter Eintritt ins Bärenland Arosa zur Verfügung.

Egal, ob Sie öffentliche Verkehrsmittel oder das Auto bevorzugen – dank der nahen Zugstation gelangen Sie bequem von Chur aus mit dem Zug oder dem Auto zu Ihrem neuen Zuhause.

In dem benachbarten Dorf erwartet Sie ein Schulangebot für Ihre Kinder, angefangen vom Kindergarten bis zur sechsten Klasse. Die Oberstufe befindet sich in Arosa. Für Ihre persönliche und berufliche Entwicklung stehen Ihnen in Chur nahezu unbegrenzte Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie vielfältige Jobangebote zur Verfügung.



Werkstatt



Keller



Garten mit unverbauter Aussicht



Impressionen:  
Vorfreude garantiert.

Terrasse





Küche



Essbereich



Wohnzimmer



Treppenaufgang



Eingangsbereich



Treppenaufgang



Schlafzimmer



Badezimmer OG



Badezimmer EG

## Kontakt:

Wir freuen uns auf Sie.



### Verkaufspreis

CHF 945'000.00

### Nebenkosten Verkauf

Handänderungssteuer	2.00 %
Erstellung Kaufvertrag	0.10 %
öffentliche Beurkundung	0.10 %
<u>Eintragung Grundbuch</u>	<u>0.10 %</u>
Total Prozentsatz	2.30 %
<b>Anteil Käufer</b>	<b>1.15 %</b>
Anteil Verkäufer	1.15 %

*Allfällige Kosten wie Eintragung Grundpfandrecht gehen zu Lasten des Käufers.*

### Verkaufsablauf

Besichtigung des Objektes  
Zugang zu den erweiterten Unterlagen  
Kaufentscheidung  
Unterzeichnung Kaufvertrag

### Kontakt



Fabio Deflorin  
fabio.deflorin@deflorin-ag.ch  
081 377 70 12

DEFLOREN AG  
Rheinstrasse 47  
7012 Felsberg