



alpengasthaus am rande des nationalparks

in s-charl (scuol), dem knappendorf

// kontakt

architectura feuerstein gmbh
dipl. arch. eth/sia
bagnera 165
ch - 7550 scuol
tel +41 81 864 16 02
info@arch-feuerstein.ch

die einwohnergemeinde scuol ist mit 439 quadratkilometern die flächengrösste gemeinde der schweiz. mit knapp 4'700 einwohnern ist scuol zudem die grösste romanische gemeinde. die mehrheitssprache der fusionierten gemeinde scuol ist romanisch, flächendeckend wird auch deutsch gesprochen.

scuol grenzt im norden an österreich (vorarlberg/tirol), im osten an die gemeinde valsot und an italien (vinschgau, südtirol), im süden an die gemeinde val müstair und im westen an die gemeinde zernezh.



die gemeinde scuol

politisch gehört die gemeinde scuol zum unterengadin und somit zum regionalverband engiadina bassa / val müstair. touristisch ist die gemeinde der destination engadin scuol zernezh angegliedert.

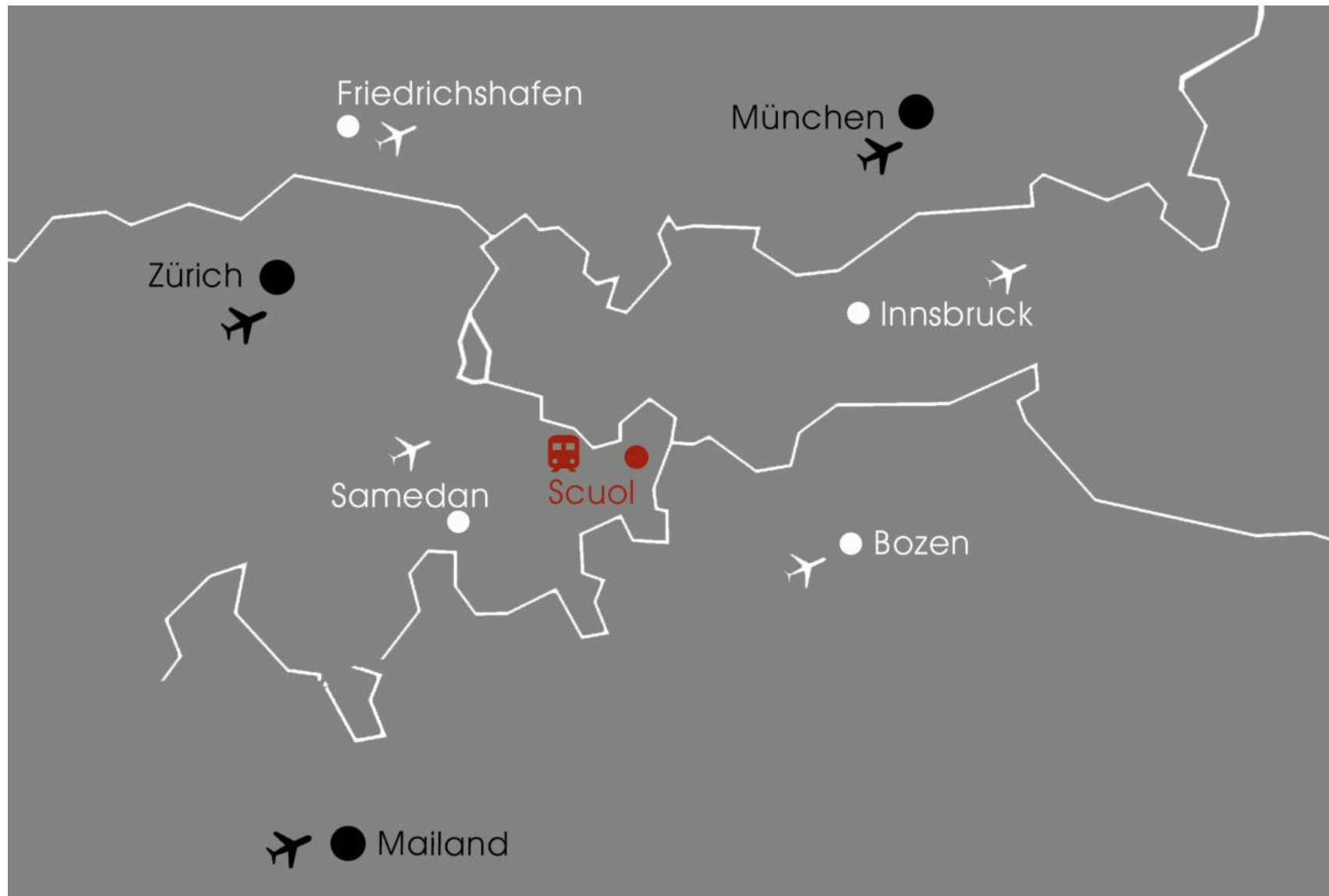
dreizehn kilometer von scuol entfernt, findet sich die raue bergwelt von s-charl mit seinem ehemaligen blei- und silberbergwerk. das bergbau- und bärenmuseum am eingang zum knappendorf aus dem mittellalter erzählt geschichten von einst.

der höchst gelegene arvenwald europas, der «god da tamangur», die viehalpen, die übergänge richtung ofenpass und val müstair und ganz viel natur prägen das val s-charl.



val s-charl

das verträumte sommerdorf s-charl liegt auf 1'810 m.ü.m, befindet sich am rande des nationalparks und ist im winter nur mit pferdeschlitten, zu fuss oder mit den skiern erreichbar - ein ganz besonderes erlebnis. von juni bis oktober wird s-charl mit dem postauto mehrmals täglich bedient.



die liegenschaften 6044 und 6045 befinden sich am eingang der fraktion s-charl, direkt an der zufahrtsstrasse und liegen nach süden und westen an unverbaubarer lage.



Typ
Dorfkernzone
Gefahrenzone 2
Erhaltenswerte Gebäude 16./17. Jh.
Landwirtschaftszone
Gefahrenzone 1



Typ
Landwirtschaftszone
Gefahrenzone 1
Zone übriges Gemeindegebiet
Gefahrenzone 2
Grünzone
Gewässerraumzone

situationsplan

die parzelle 6044 beinhaltet eine gesamtfläche von 841 m², wovon sich 577 m² in der dorfkernzone (gefahrenzone 2) und 264 m² in der landwirtschaftszone (gefahrenzone 1) befinden.

die unbebaute parzelle 6045, beinhaltet eine gesamtfläche von 1'525 m² und befindet sich zu 876 m² in der landwirtschaftszone, zu 589 m² in der kommunalen grünzone und zu 60 m² in der zone übriges gemeindegebiet (alle zonen gefahrenzone 1).

jenseits der wilden clemgiaschlucht, im wildromantischen val s-charl, liegt dieses einzigartige alpengasthaus. der historische charme dieses objektes bietet dem besucher alles, was das herz begehrt. als neuer besitzer dieses einmaligen gasthauses empfangen sie nicht nur naturverbundene romantiker, abenteuerlustige berggänger und sportliche biker, sondern auch ruhe suchende kurzaufenthalter und spontane tagesgäste. wiederkehrende stammkunden, neugierige neukunden und treue einheimische suchen dieses unvergleichbare juwel in s-charl als kraftort zur erholung gleichermassen auf.



pension feuerstein s-charl um 1915
gruppenbild der naturfreunde



die geschichte

das über 300 jährige engadinerhaus mit stallanbau wurde anfang 1900 zur einfachen «pension feuerstein» umgewandelt. ab 1948 erfolgten etappenweise an- und umbauten, die letzte renovation fand 2023 statt.

das gut eingerichtete alpengasthaus mit moderner gastroküche, verfügt über fünfzig plätze im restaurantsaal und zwanzig plätze im historischen arvenstübli. dreizehn doppelzimmer, drei einzelzimmer und ein vierbettzimmer bieten maximal dreiundreissig schlafgelegenheiten. eine betreiber-wohneinheit und zwei personalzimmer im untergeschoss runden das raumangebot ab.

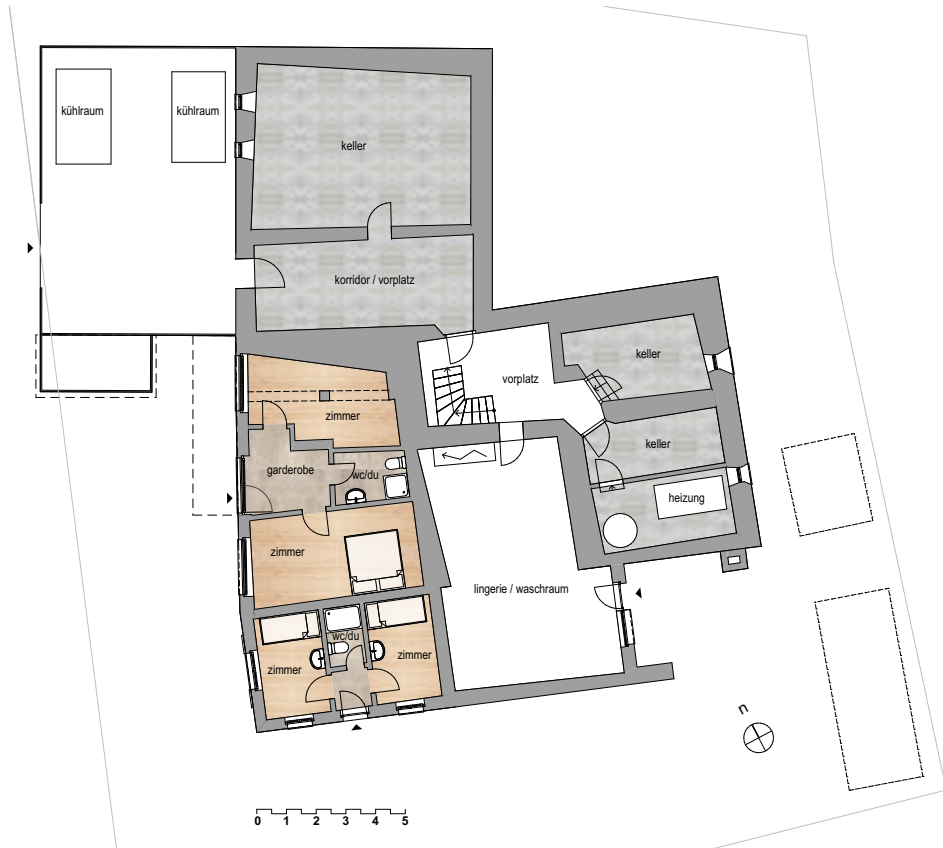


die liegenschaft

im aussenbereich finden sich vier terrassen, wobei je eine terrasse ost und west dem restaurantbesucher ebenso zur verfügung stehen wie dem hotelgast. die beiden terrassen im obergeschoss und dachgeschoss sind ausschliesslich den hotelgästen vorbehalten. die liegenschaft, besteht aus einem hauptgebäude mit saal- und zimmeranbau, einer terrasse mit unterstand, einem kiosk, einem bikeunterstand und holzlager, sowie einem ski- und veloraum.



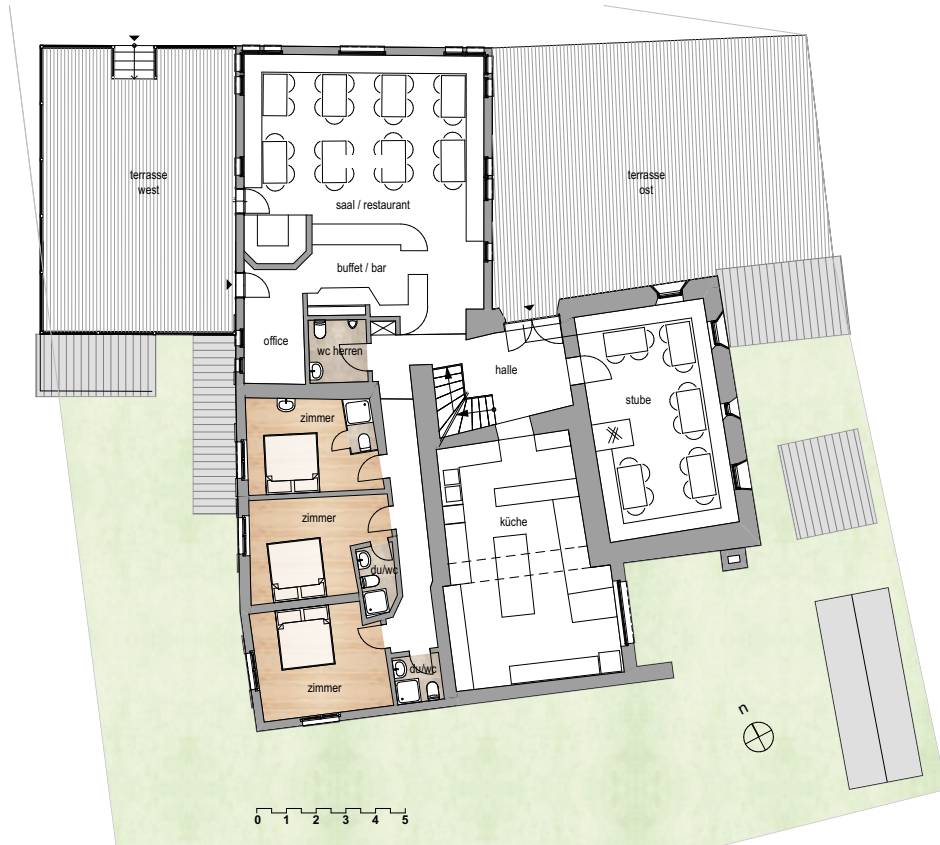
untergeschoss



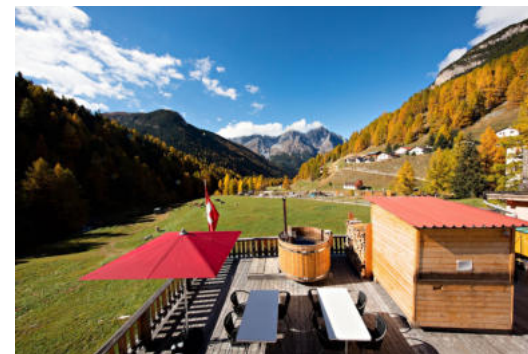
keller- und technikräume, lingerie/waschraum, angestelltenzimmer und betreiber-wohneinheit.



erdgeschoss



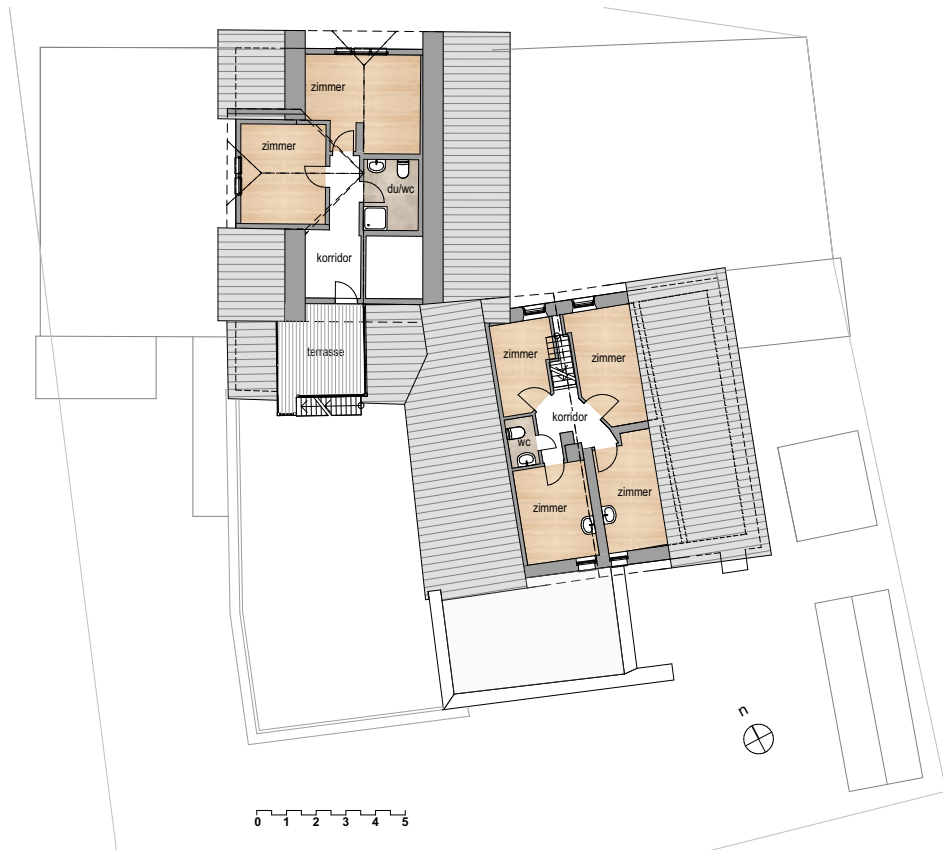
terrasse ost, eingangshalle, historisches arvenstübli, gastroküche, wc-anlage, bar- und buffetanlage mit office. restaurant und terrasse west, drei gästezimmer, kiosk, ski- und veloraum, bikeunterstand und holzlager.



obergeschoss



acht gästezimmer, etagendusche und -wc, dachterrasse mit hotpot und sauna.



sechs gästezimmer, etagendusche und -wc, dachterrasse mit hotpot und sauna.



dachgeschoss

facts

ort	s-charl / scuol	
objektart	gasthaus / nebenbauten	
baujahr	ca. 300 jährig	
	gasthaus ab ca. 1900	renovation 2019
	saal- / zimmeranbau 1948	renovation 2023
	zweiter zimmeranbau 1980	renovation 2007
	terrasse / unterstand 1977	renovation 2017
	kiosk 1948	
	bikeunterstand / holzlager 1993	renovation 2021
	velo- / skiraum 2009	renovation 2020
anzahl zimmer	17 zimmer (13 doppel, 3 einzel, 1 vierer)	
	1 betreiberwohneinheit / 2 personalzimmer	
restauration	restaurant mit 50 plätzen / arvenstübli 20 plätzen	
etagen	4 (untergeschoss, erdgeschoss, obergeschoss und dachgeschoss)	
nasszellen	10 wc/dusche	
	3 wc	
	1 dusche	
balkon/sitzplatz/garten	4 terrassen	
heizung	stückholzheizung bj 2022	
parzellen	6044: total 841 m ² , davon 577 m ² dorfkern, 264 m ² landwirtschaft	
	6045: total 1'525 m ² , davon 876 m ² landwirtschaft, 589 m ² grün, 60 m ² ü.G.	
gebäudevolumen	2'912 m ³	
mikrolage	ca. 50 m postautohaltestelle	
	ca. 200 m parkplatz (ca. mai – oktober)	
	ca. 15 km scuol: post, bank, schule, spital, einkaufsmöglichkeiten	
verfügbarkeit	nach vereinbarung	
mindestpreis	chf 1'950'000.-	



// kontakt

architectura feuerstein gmbh
dipl. arch. eth/sia
bagnera 165
ch - 7550 scuol
tel +41 81 864 16 02
info@arch-feuerstein.ch

für weitere informationen oder eine besichtigung stehen wir ihnen gerne zur verfügung. zögern sie nicht uns zu kontaktieren, um mehr über diese interessante immobilie zu erfahren.



architektur

unsere architektur ist geprägt von einer klaren formensprache und einem eigenen konzeptionellen und gestalterischen weg. unsere entwürfe wachsen stets aus einer tiefen auseinandersetzung mit den archaischen gegebenheiten des unterengadins und den qualitäten des ortes. wir verstehen den entwurf als einen interdisziplinären und fortlaufenden denk- und lernprozess, in dem wir die bedürfnisse aller involvierten partner stets in den mittelpunkt stellen.

bei der ausführungsplanung pflegen wir einen besonders sorgfältigen umgang mit konstruktions- und werkdetails, wobei uns die ästhetischen, ökologischen und ökonomischen aspekte ebenso wichtig sind.

gebäudeanalyse und sanierungsplanung

immobilien sind langfristige kapitalanlagen. die gesamte lebensdauer setzt sich aus diversen erneuerungszyklen und unterhaltsintervallen zusammen, die je nach bauteil kürzer oder länger ausfallen. daher ist es wichtig, investitionen und kosten für die substanzerhaltung und erneuerungen langfristig und vorausschauend zu planen.

gerne erstellen wir eine beurteilung des ist-zustandes und planen die umsetzung, zum wohle ihrer immobilie.

immobilienbewertung

viele immobilienbesitzer stellen sich die frage, wie viel ihr objekt aktuell wert ist. wir verfügen über ausgebildete immobilienbewerter und berechnen im auftrag den wert von immobilien anhand verschiedener international anerkannter methoden. gerne erstellen wir eine portfolio-analyse, die auf die ermittlung des marktwerts der einzelnen objekte ausgerichtet ist. diese fundierte wert- und nutzenanalyse zeigt auf einen blick stärken und schwächen einer liegenschaft.

Immobilienhandel

durch unsere tief verwurzelte verbundenheit mit dem unterengadin kennen wir den regionalen markt bestens. gepaart mit unserer erfahrung begleiten wir liegenschaftsverkäufer und kaufinteressenten von a bis z mit fachwissen und herzblut.



// kontakt

architectura feuerstein gmbh
dipl. arch. eth/sia
bagnera 165
ch - 7550 scuol
tel +41 81 864 16 02
info@arch-feuerstein.ch

