

Authentisches Maiensäss mit Stall

Ein bewilligtes Projekt · 2'424 m² Grundstück · Feldis / Tuals



“Ein Ort für Menschen, die nicht mehr brauchen – sondern etwas Eigenes suchen.”

Ein Ort, der Abstand schafft.

Mitten in der Landschaft von Feldis-Tuals liegt ein kleines Stück Graubünden, das seinen Charakter bewahrt hat: eine traditionelle Hütte, ein Stall und eine grosszügige Wiesenfläche. Kein standardisiertes Ferienobjekt, sondern ein Ort mit Geschichte, Substanz und einer klaren, bereits bewilligten Perspektive.

Hier geht es weniger um möglichst viel Wohnfläche als um das Privileg, einen eigenen Rückzugsort in der Natur zu besitzen – mit Raum für Ruhe, Familie, Freunde und persönliche Ideen.



Hütte und Stall in der Landschaft



Mitten im Grünen

Fünf Gründe, die bleiben.

2'424 m² eigenes Land

Eine ungewöhnlich grosszügige eigene Parzelle rund um Hütte und Stall mit 2'424 m² insgesamt und Alleineigentum. Es liegt auf 1'400 Metern Höhe.

Authentische Bausubstanz

Hütte und Stall gehören zum gewachsenen Charakter des Ortes. Die amtliche Schätzung weist eine Hütte aus dem Jahr 1948 und einen Stall aus dem Jahr 1959 aus.

Eigene Quellenrechte dokumentiert

Die vorliegenden Unterlagen enthalten einen historischen Kataster-/Grundbuchplan zu den Quellenrechten. Die genaue rechtliche Formulierung sollte vor dem Verkauf anhand des Grundbuchs nochmals geprüft werden.

Mit dem Auto erreichbar

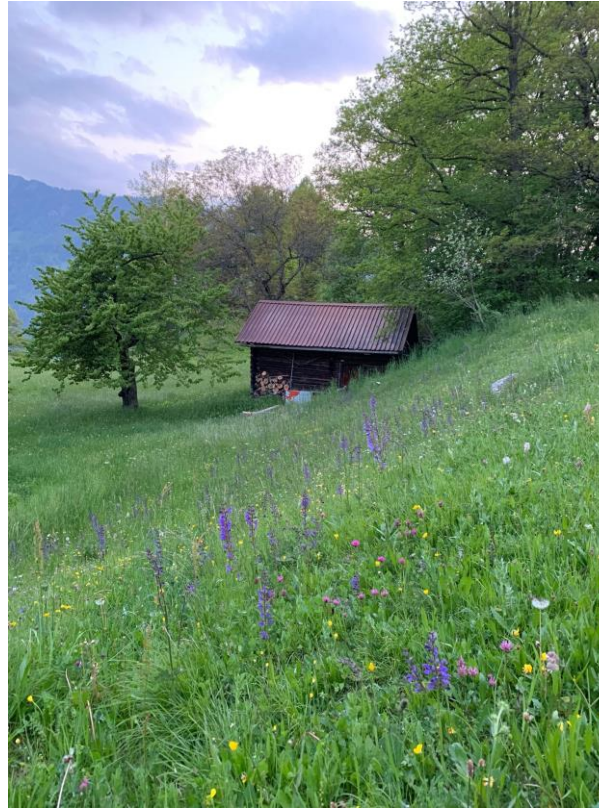
Die Erreichbarkeit ist ein praktischer Vorteil eines Rückzugsortes in den Bergen. Im Verkaufsdokument sollte die konkrete rechtliche Zufahrtsregelung mit dem Grundbuch bzw. den Dienstbarkeiten belegt werden.

Bewilligte Zukunft

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden hat die BAB-Bewilligung für die Sanierung des Ferien-/Wochenendhauses mit massvoller Erweiterung nach aussen im Erdreich.

Feldis-Tuals. Natur vor der Haustür.

Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wald und gewachsener Kulturlandschaft. Die historischen Bilder zeigen die Hütte frei in der Landschaft und eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung.



Die Hütte zwischen Bäumen und Wiese



Blick auf die Hütte und den Stall und den gewachsenen Baumbestand

Klein in der Fläche. Gross im Charakter.

Die Hütte ist kein Neubau und will auch keiner sein. Ihre Stärke liegt in der Authentizität: Holz, Proportionen und die gewachsene Einbettung in die Landschaft geben ihr den Charakter eines echten Maiensässes.



Ansicht der Hütte



Die Hütte als Rückzugsort

“Eine Hütte, die nicht auffallen muss, um in Erinnerung zu bleiben.”

Spuren, die man nicht nachbauen kann.

Die alten Aufnahmen dokumentieren nicht nur den früheren Zustand, sondern auch die handwerklichen Details des Gebäudes. Der Eingang und die sichtbare Holzstruktur geben dem Objekt eine persönliche, unverwechselbare Geschichte.



Eingang zur Hütte



Historischer Innenbereich

Der Bestand. Ehrlich gezeigt.

Die aktuelle Fotodokumentation zeigt den heutigen Zustand des Ensembles. Damit erhält der Käufer eine klare Grundlage: Was vorhanden ist, wird gezeigt – und was daraus entstehen kann, wird separat über die bewilligten Pläne erklärt.



Aktueller Zustand



Aktueller Zustand



Hütte



Schon ausgegraben unter den Maisensäss

Privatsphäre beginnt dort, wo das eigene Land endet.

Mit 2'424 m² umfasst die Parzelle nicht nur die Gebäude, sondern auch die sie umgebende Wiese und Freiflächen. Die amtliche Schätzung bezeichnet das Objekt als Hütte, Stall und Wiese.



Blick über das Grundstück



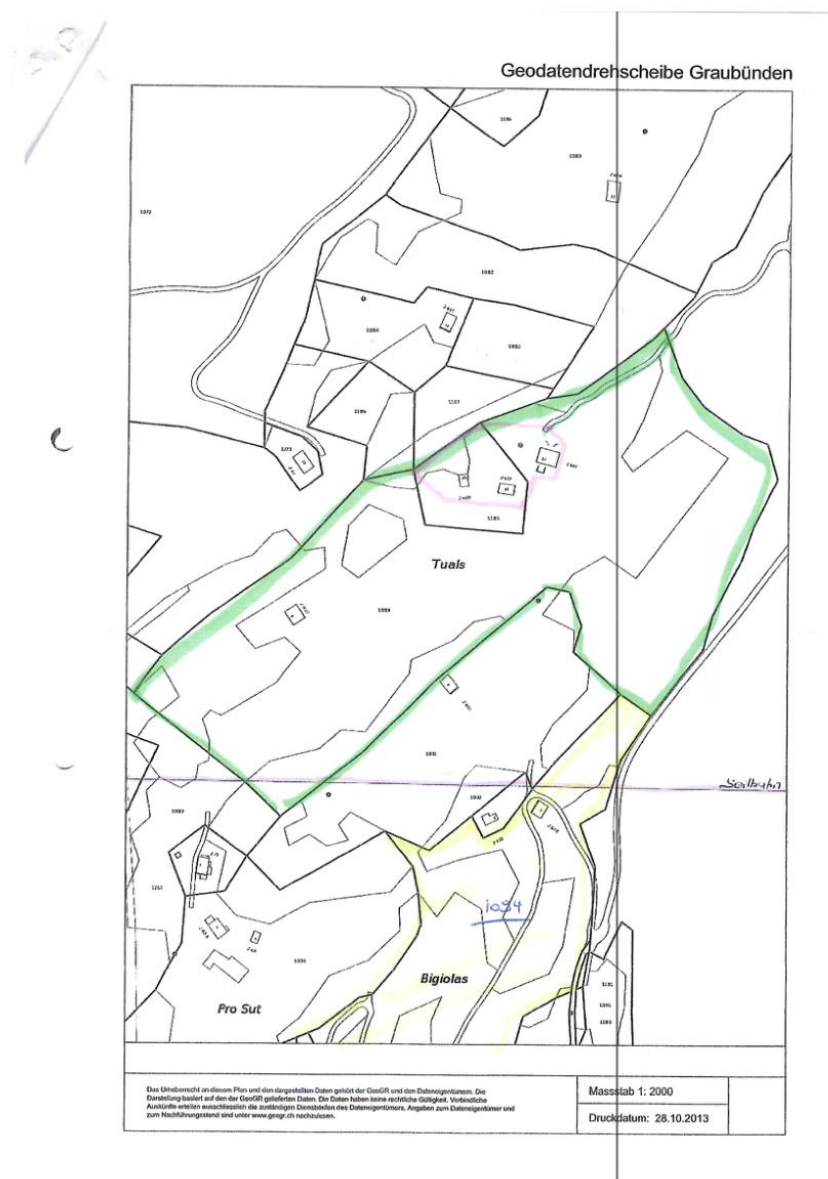
Naturraum



Hütte im Gelände

Ein Stück Natur, das zum Grundstück gehört.

Zu den Unterlagen gehört ein historischer Kataster-/Grundbuchplan zu den Quellenrechten. Er zeigt die Lage des Grundstücks 1183 in Tuals sowie die markierten Bereiche im Umfeld. Für die definitive Verkaufsdokumentation sollte die konkrete Dienstbarkeit bzw. das Quellenrecht nochmals direkt mit dem aktuellen Grundbuchauszug abgeglichen werden.

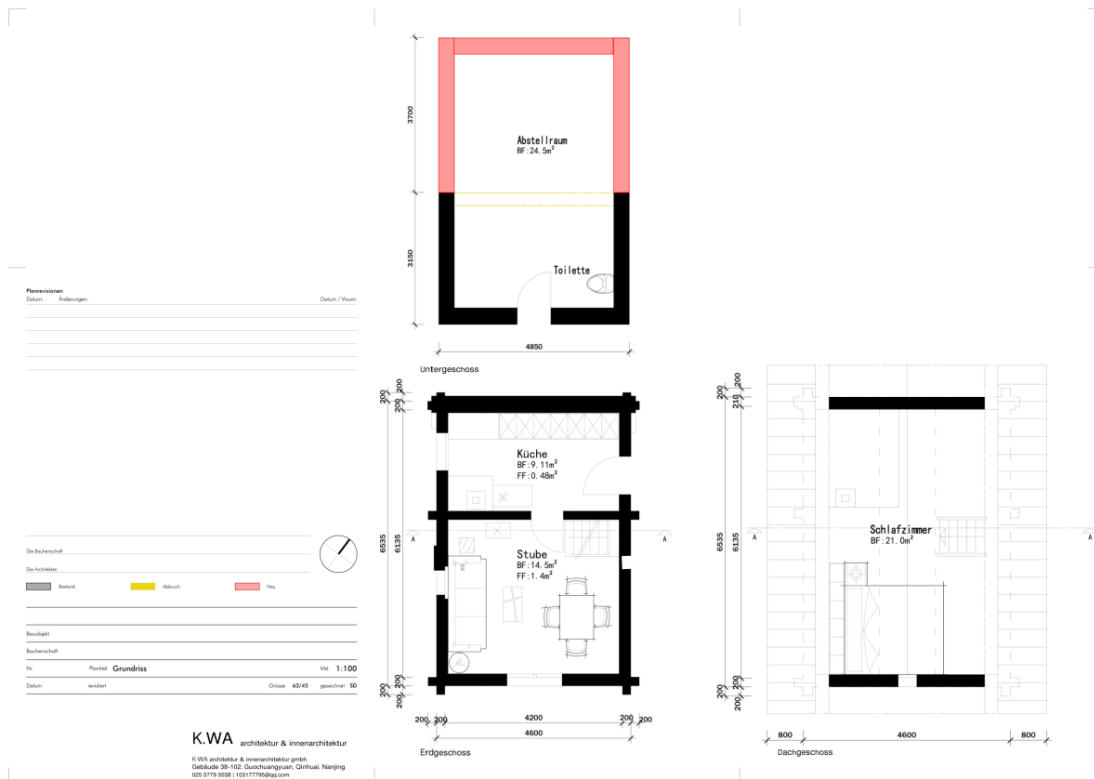


Quellenrechte / Katasterplan · Quelle: vorliegende Unterlagen

Eine Vision, die bereits bewilligt ist.

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden hat am 14. September 2026 die BAB-Bewilligung für das Vorhaben erteilt. Bewilligt ist die Sanierung des Ferien-/Wochenendhauses mit einer massvollen Erweiterung nach aussen im Erdreich sowie der Rückbau des WC beim Stall.

Die Bewilligung erfolgte im ordentlichen BAB-Verfahren und stützt sich auf Art. 24c RPG in Verbindung mit den genannten Bestimmungen der Raumplanungsverordnung. Die Bewilligung ist mit konkreten Auflagen verbunden, unter anderem zum Waldabstand und zum Schutz des Wurzelraums.



Bewilligter Grundriss · Mst. 1:100

Die aufwendige Basisarbeit ist bereits geleistet.

Ein wesentlicher Teil der anspruchsvollsten Arbeiten ist bereits ausgeführt: Der Bereich unterhalb des bestehenden Maiensäss wurde aufwendig ausgehoben und damit die Grundlage für die bewilligte Erweiterung im Erdreich geschaffen. Die BAB-Bewilligung des Amts für Raumentwicklung Graubünden bezeichnet das Vorhaben ausdrücklich als „Sanierung mit massvoller Erweiterung nach aussen im Erdreich“.

Damit ist ein grosser Teil der besonders arbeitsintensiven Erdarbeiten bereits erledigt. Die nächste wesentliche Etappe ist die Fertigstellung bzw. Betonierung der vorgesehenen Mauer. Danach beginnt die individuelle Gestaltungsphase: Grundriss, Materialien, Oberflächen, Licht und Innenausbau können nach den eigenen Vorstellungen entwickelt werden – innerhalb der bewilligten Vorgaben.

Das Projekt verbindet damit etwas Seltenes: Die schwierige bauliche Grundlage ist bereits geschaffen, während die Gestaltung des zukünftigen Rückzugsortes noch weitgehend offen und persönlich geprägt werden kann.



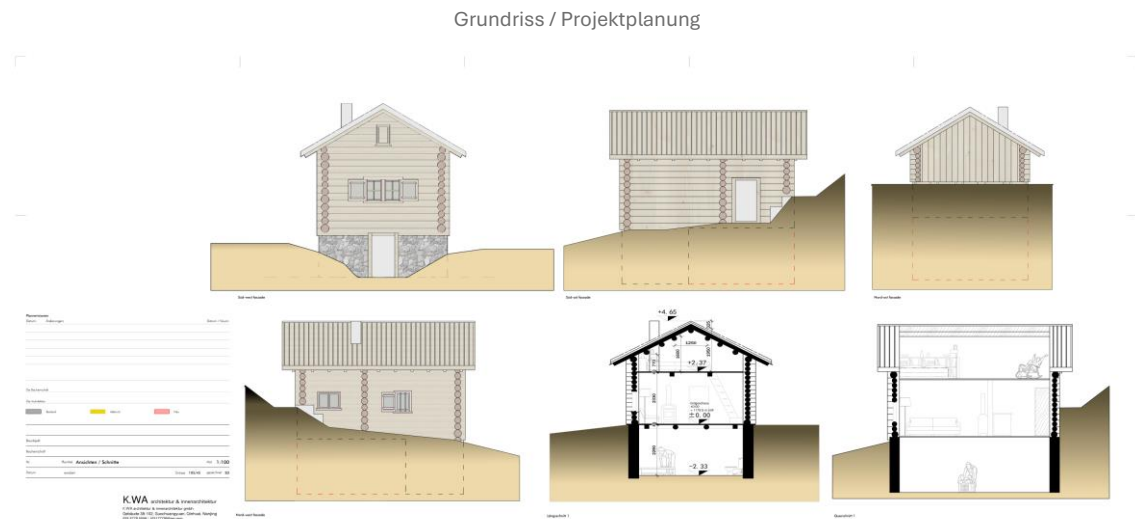
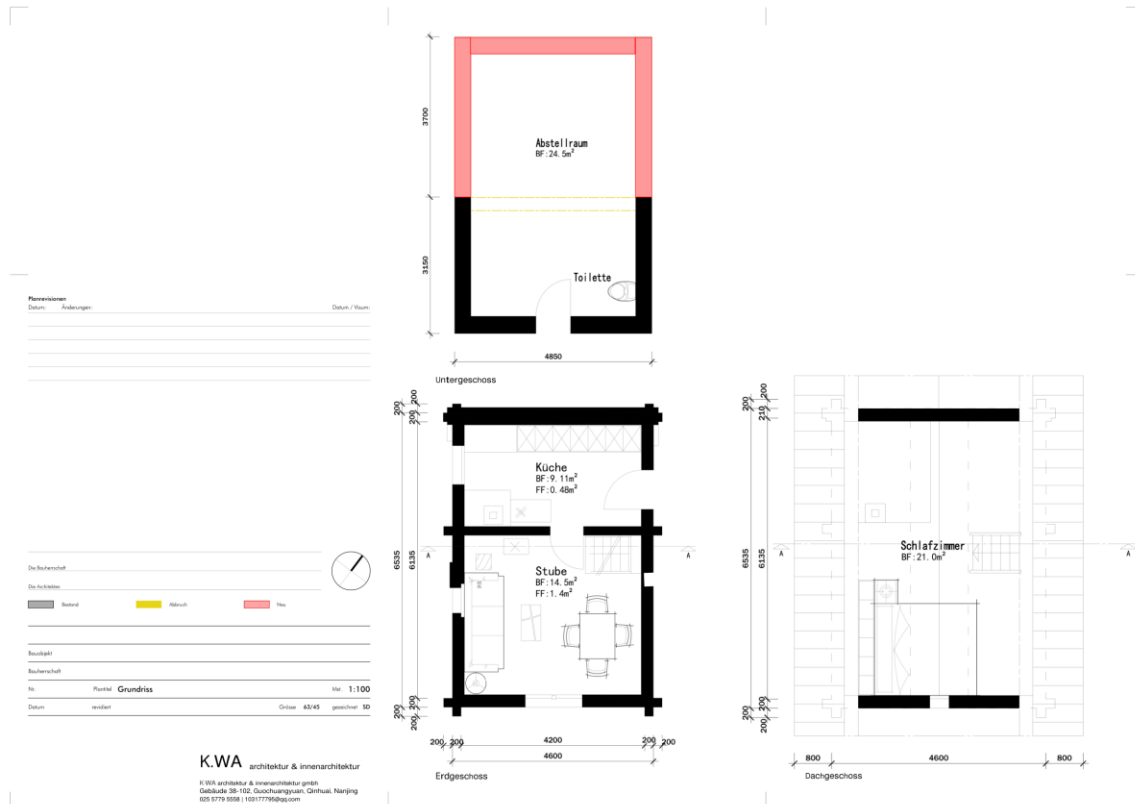
Stand der Arbeiten · Bereits ausgeführte Aushubarbeiten

Mit Unterstützung des bisherigen Bauleiters

Für die Weiterführung des Projekts wird der Kontakt zum bisherigen Bauleiter weitergegeben. Er begleitet die Arbeiten seit Beginn, kennt das Projekt und die örtlichen Gegebenheiten bestens und verfügt über langjährige Erfahrung in der Region. So bleibt dem neuen Eigentümer wertvolles Wissen über das Projekt und die bisherigen Arbeiten erhalten.

Vom Bestand zur neuen Nutzung.

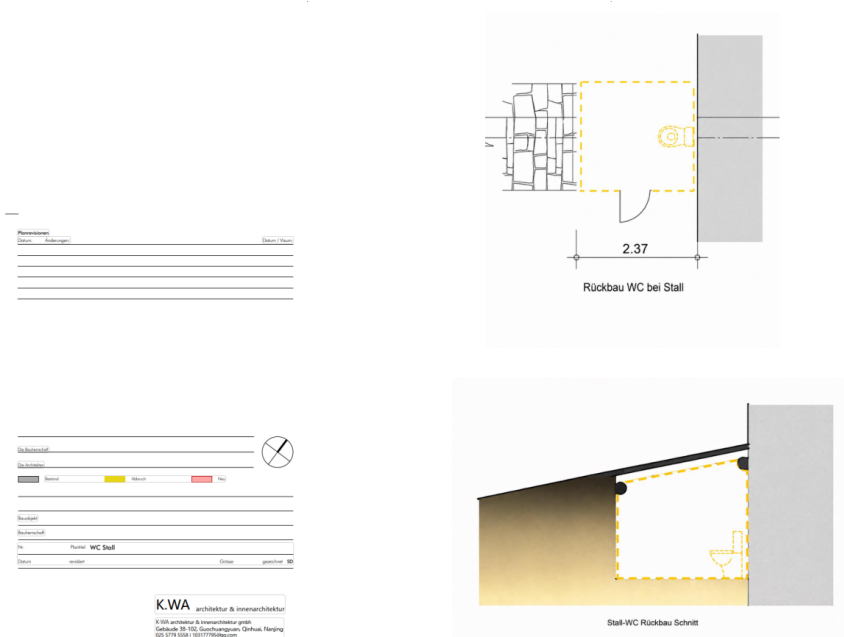
Die Projektunterlagen zeigen Erdgeschoss, Untergeschoss und Dachgeschoss. Die Planung sieht eine klare, kompakte Nutzung der bestehenden Hütte vor und integriert die Erweiterung weitgehend in das Gelände.



Auch der Stall bleibt Teil der Geschichte.

Der Stall ist ein eigenständiger und prägender Bestandteil des Ensembles. Die historische Gebäudestruktur bleibt erhalten und soll in ihrer ursprünglichen Erscheinung bestehen bleiben. Im Rahmen der bewilligten Planung wird lediglich das bestehende WC im Stall zurückgebaut. Die entsprechende Rückbauplanung ist Teil der bewilligten Gesuchsunterlagen.

Der Stall wird damit bewusst nicht zu einem zusätzlichen Wohnraum umgewandelt. Seine Funktion im Gesamtbild des Maiensäss bleibt erhalten – als authentischer Teil des historischen Ensembles, der dem Grundstück Charakter und Tiefe gibt. Viele Möglichkeiten bieten sich da an.



Die entsprechenden Planunterlagen und die vollständige BAB-Bewilligung können dem Käufer zur Prüfung übergeben werden.

Bewilligter Rückbau des WC beim Stall

Die wichtigsten Eckdaten.

Ort	Feldis, Tuals · Gemeinde Domleschg
Parzelle	14-1183
Grundstück	2'424 m ²
Objekte	Hütte, Stall, Wiese
Eigentumsart	Alleineigentum
Hütte	Baujahr 1948
Stall	Baujahr 1959
BAB	Bewilligung erteilt am 14.09.2026
Vorhaben	Sanierung mit massvoller Erweiterung nach aussen im Erdreich · Abbruch WC beim Stall
Zonen	Landwirtschaftszone und Landschaftsschutzzone
Stand der Arbeiten	Aushubarbeiten weitgehend ausgeführt · Betonierung der vorgesehenen Mauer und individueller Innenausbau noch ausstehend
Preis	Auf Anfrage
Kontakt	Michael de Habsbourg Lorraine micdehabsbourg@hotmail.com