

MODERNES WOHNEN MIT SICHT INS RHEINTAL



ECKDATEN

Adresse	Bühlerweg 9, 7000 Chur GR
Objektart	Doppelhaushälfte
Anzahl Zimmer	6½
Anzahl Schlafzimmer	4
Büro/Fitness	1
Nasszellen	3 (1 × BAD-WC, 2 × DU-WC)
Parzellennummer	12114
Grundstücksfläche	ca. 248 m ²
Gebäudevolumen	927 m ³
Wohnfläche	ca. 186 m ² Hauptnutzfläche ca. 34 m ² Nebennutzfläche
Sitzplatz/Garten	ca. 130 m ²
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe/ Fussbodenheizung
Baujahr/Technisches Baujahr	2012/2023
Die BDM Immobilien GmbH GmbH gewährt ab dem vertraglich vereinbarten Übergabedatum (Nutzen/Schaden) eine 2-jährige Garantie auf die Gewerke Dach, Heizung, Boiler, Fassade, Fenster sowie auf die fest installierten Küchengeräte. Allfällige Mängel oder bauliche Schäden in diesen Bereichen werden durch die Verkäuferschaft vollumfänglich behoben.	
Parkmöglichkeiten	3 gedeckte Aussenparkplätze
Verfügbar	ab sofort
Kaufpreis	CHF 2.49 Mio.



DAS OBJEKT

Ein Traumdomizil in Churs begehrtester Lage! Diese Doppelhaushälfte mit 6.5 Zimmern bietet nicht nur reichlich Platz für Ihre Familie, sondern auch einen atemberaubenden Blick über die Stadt. Die grosszügige Wohnfläche und die zusätzlichen Nebenräume erfüllen zahlreiche Wohnwünsche.

Im Inneren erwartet Sie eine hochwertige, moderne Ausstattung, die perfekt auf die Bedürfnisse Ihrer Familie zugeschnitten ist. Mit insgesamt 5 Schlafzimmern und 3 Badezimmern ist genug Platz für jeden.

Dieses Juwel wurde im Jahr 2012 erbaut und 2023 fertiggestellt, was für zeitgemässen Komfort und maximale Energieeffizienz steht. Ein gedeckter Autoabstellplatz mit Platz für 3 Fahrzeuge rundet das Angebot ab.

Ihr neues Zuhause ist ab sofort bezugsbereit. Eine zweifellos perfekte Wahl für anspruchsvolle Familien, die höchsten Wohnkomfort und eine erstklassige Lage suchen.

Highlights

- Hoher Ausbaustandard
- Modernes Wohnen
- Bezugsbereit ab sofort
- Toplage, Fernsicht über Chur und Rheintal



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



INFRASTRUKTUR

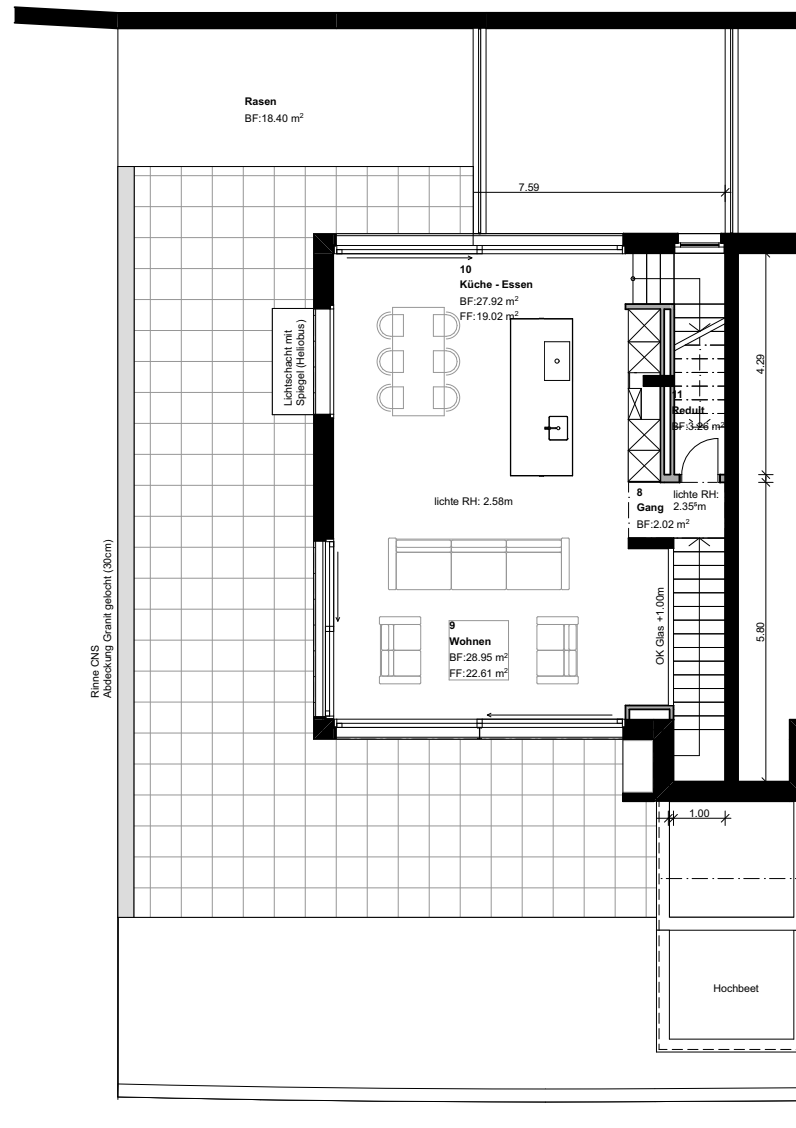
Das Objekt am Bühlerweg 9 befindet sich in der malerischen Stadt Chur, der Hauptstadt des Kantons Graubünden. Als älteste Stadt der Schweiz verbindet Chur historischen Charme mit modernem Lebenskomfort.

Hier profitieren Bewohner von einer optimalen Verkehrsanbindung, einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten in den umliegenden Alpen und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

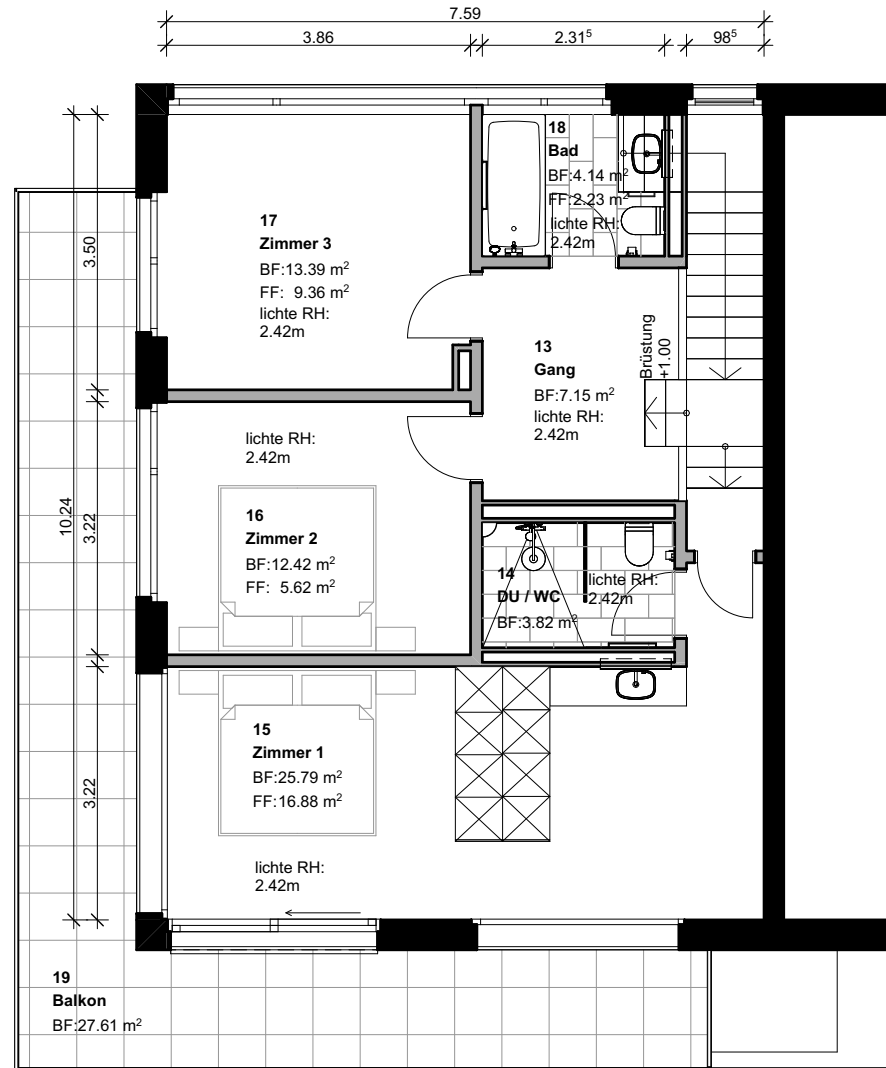
Geschäfte, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind in Chur in Fülle vorhanden. Der Bühlerweg bietet eine ruhige Wohnlage, von der aus das Stadtzentrum dennoch schnell erreichbar ist.



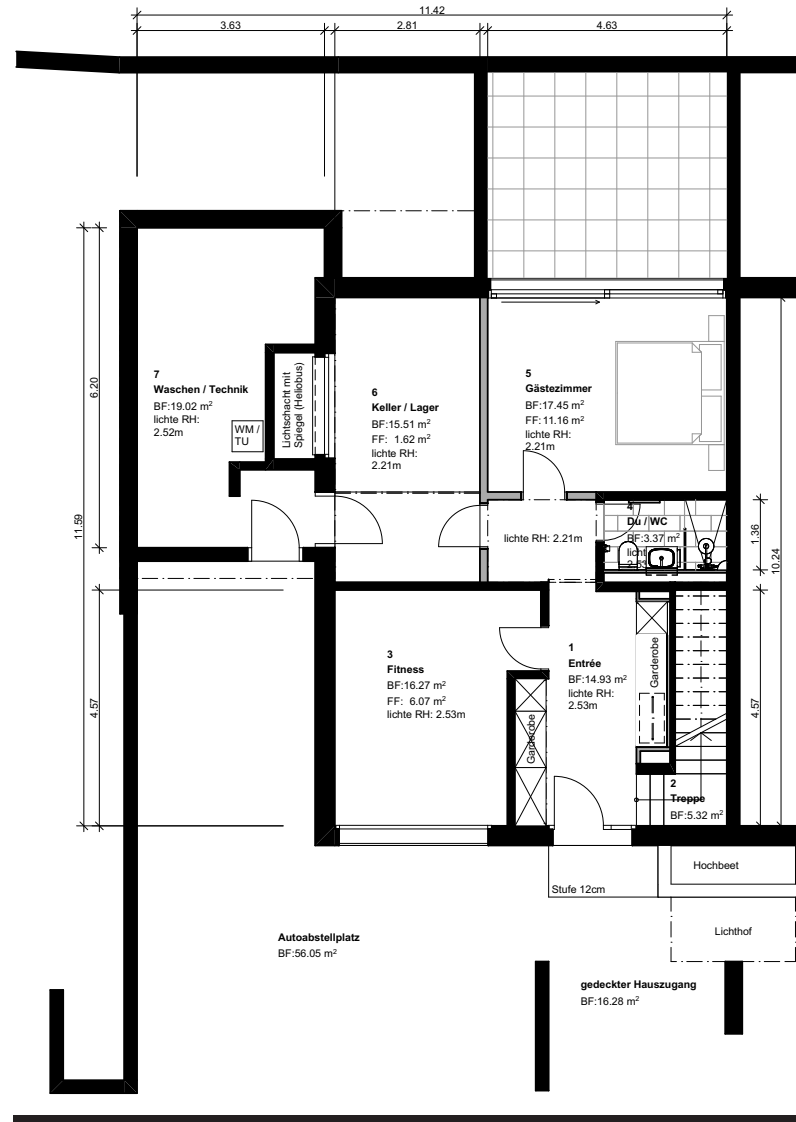
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISSSE UNTERGESCHOSS



KURZBESCHRIEB

Rohbau

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdbe-rührte Aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnen-wände in Kalkstein oder in Leichtbauweise. Aus-senwände in Stahlbeton mit Aussendämmung. Innenwände in Backstein oder Trockenbauweise. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlags-böden.

Dach

Dampfsperre, Wärmedämmung, Flachdachab-dichtung. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung, Terrassen mit Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager. Spenglerarbeiten mit witterungsbe-ständigen Materialien.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Fassaden-verputz, Cremegelb gestrichen.

Fenster

Fenster aus Holz-Metall, innen gestrichen, aussen einbrennlackiert, Farbe Anthrazit, mit Dreh-Kippbe-schlag. 3-fach-Isolierverglasung.

Hebeschiebetüren aus Holz-Metall, innen gesti-chen, aussen einbrennlackiert, Farbe Anthrazit. 3-fach-Isolierverglasung.

Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren bei allen Fenstern in Aluminium, Farbe Anthrazit. Bedienung mit Motorenantrieb, dezentral je Raum.

Elektroanlagen

Zähler und Verteilung im Technikraum (Unter-geschoss). Multimediainstallation mit EDV-An-schlüssen in allen Zimmern. LED-Einbauleuchten in Entrée/Flur, Dusche und Bad sowie über der Spüle in der Küche. Anschlüsse, Deckenleuchten und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Ess-bereich. Pro Zimmer ein Anschluss Deckenleuchten und zwei geschaltete 3-fach-Steckdosen. Aussen-beleuchtung bei Hauszugang, Sitzplatz und Balkon. Anschluss Sonnerieanlage mit Gegensprechanlage.

Heizungsanlagen

Im Technikraum im Untergeschoss eine zentrale Heizungsanlage (Kombigerät mit Lüftung, Zehnder ComfoBox). Wärmeerzeugung mittels Sole-Was-ser-Wärmepumpe. Wärmeverteilung mit Nie-dertemperaturbodenheizung. Jedes Zimmer ist mittels Raumthermostat einzeln regulierbar. Mög-lichkeit, die Räume im Sommer über die Free-Co-oling-Funktion der Wärmepumpe zu entwärmen.

Lüftungsanlage

Das Haus wird durch die kontrollierte Lüftung (Kombigerät mit Wärmepumpe, Zehnder Com-foBox) konstant belüftet. Die Abluft wird aus den Nasszellen bzw. Küchen entnommen und zum Zweck der Wärmerückgewinnung über einen im Lüftungsgerät eingebauten Wärmetauscher ge-führt und anschliessend ins Freie ausgeblasen. In den Wohn- und Schlafräumen wird vorgewärmte Frischluft eingeblasen. Dies gewährt eine komfor-table Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

Durch den Einsatz des Kombigeräts (Zehnder ComfoBox) kann die Zuluft im Sommer über die Free-Cooling-Funktion der Wärmepumpe ent-wärmt werden.

Sanitäranlagen

Warmwasseraufbereitung über die Sole-Wasser-Wärmepumpe. Waschmaschine/Trockner sowie Waschtrog im Technikraum (Untergeschoss).

Aussenwasserhahn (Kaltwasser) im Erdgeschoss.

Sanitärapparate

Badezimmer: Badewanne mit Mischarmatur, Wandarmatur zu Waschbecken auf Unterbau-möbel mit Schublade, Wandklosett.

Dusche: Dusche gefliest und mit Geberit Wand-ablauf. Duscharmaturen von Hansgrohe AG mit Regen- und Handbrause. Wandarmatur zu Waschbecken auf Unterbaumöbel mit Schublade, Wandklosett.

Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung und Steckdose in der Wand eingelassen.

Alle Armaturen von Hansgrohe AG, verchromt. Waschbecken und Wandklosett von Catalano, in Weiss.

KURZBESCHRIEB

Küche

Qualitativ hochwertige Küchenfronten, mit Kunstharz belegt in Weiss, mit fugenloser Laserkante. Griffe in Metall chrom matt.

Arbeitsfläche in Neolith 12 mm, Anthrazit. Geschirrspüler, Kühl-/Gefriergerät, Backofen und CombiSteamer von V-ZUG (V4000 Serie). Induktions-Kochfeld BORA Pure mit integriertem Dunstabzug (Umluftgerät mit Aktivkohlefilter). Spülbecken aus CNS, Einhebelmischer mit Schwenkarm und Auszugbrause mit 2 Strahlfunktionen in Chrom.

Bodenbeläge

Entrée, Korridor, Treppen, Bad, Dusche, Reduit: Feinsteinzeug-Plattenbelag 60 × 60 cm, Betongrau.

Wohnen/Essen/Küche und Schlafräume: Riemenparkett in Eiche geölt, mit Holzsockel Weiss.

Technikraum, Lager, Weinkeller: Zementüberzug roh.

Balkon und Sitzplatz: Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager, Betongrau.

Wandbeläge

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume, Reduit, Treppenhaus, Schleusen: Glattputz, weiss gestrichen.

Bad und Dusche: Feinsteinzeugplatten 30 × 60 cm, Hellgrau, an den Wänden mit Wandklosett und Waschbecken sowie im Spritzbereich von Dusche und Badewanne.

Restliche Wände: Glattputz, weiss gestrichen.

Technikraum, Lager, Weinkeller: Beton roh.

Deckenbeläge

Küche, Entrée, Wohn- und Schlafräume, Reduit, Bad, Dusche, Treppenhaus: Gipsglattstrich, weiss gestrichen.

Alle Fenster mit Vorhangschiene 2-läufig, putzbündig in Gipsdecke eingelassen.

Technikraum, Lager, Weinkeller: Beton roh.

Schreinerarbeiten

Hauseingangstüren als Blockrahmentüre, Türblatt in Holz, Kunstharz beschichtet inkl. Spion, Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag.

Zimmertüren und Nebenräume im Untergeschoss mit Stahlzargen in Weiss gestrichen, Türblatt Kunstharz beschichtet, weiss.

Einbauschränke und Garderobe im Entrée kunstharzbeschichtet, weiss. Garderobe mit Spiegel an der Rückwand.

Einbauschränke im «Master Bedroom» kunstharzbeschichtet, weiss, mit Tablaren, Kleiderstange/Kleiderlift und Innenschubladen.

Schlosserarbeiten

Balkon mit Staketengeländer, einbrennlackiert.

Handlauf zur Innentreppe vom Untergeschoss bis ins Obergeschoss in CNS.

Umgebung

Boden von Hauszugängen und Carport mit Monobeton.

Sitzplatz mit Feinsteinzeugplatten 60 × 60 cm, Betongrau.

Bepflanzung: Rollrasen, Rabatten mit Boden-deckern/Gräsern, Hecken (Immergrün) als Sichtschutz zur Nachbarparzelle.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alleiniger Zweck dieser Verkaufsdokumentation (die «Dokumentation») ist es, dem Empfänger die Entscheidung zu erleichtern, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die darin enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Informationszwecken. Sie stellen weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Aufforderung zum Verkauf oder Erwerb der Liegenschaft bzw. von Vermögenswerten dar.

Die in der Dokumentation enthaltenen Informationen wurden von der Verkäuferschaft der BDM Immobilien GmbH zur Verfügung gestellt, von der Verkäuferschaft auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und gegenüber BDM Immobilien GmbH bestätigt. BDM Immobilien GmbH hat die von der Verkäuferschaft erhaltenen und in der Dokumentation veröffentlichten Informationen nicht überprüft und übernimmt keinerlei Gewähr oder Zusicherung für deren Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.

Weder die Dokumentation noch die darin enthaltenen Informationen sind damit hinreichend verlässliche Grundlagen für einen Kaufentscheid. Entscheide, welche auf Grundlage der Dokumentation getroffen werden, erfolgen somit auf alleiniges Risiko. Jede Person, welche den Erwerb der

Liegenschaft in Betracht zieht, sollte deshalb ihre eigenen Berater beiziehen, welche die entsprechenden Erfahrungen und Kenntnisse aufweisen, um u.a. die Risiken, gesetzlichen Einschränkungen und Auswirkungen eines solchen Erwerbs beurteilen können.

BDM Immobilien GmbH haftet somit nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte oder Folgeschäden), die durch die Informationen in dieser Dokumentation verursacht werden oder damit im Zusammenhang stehen. Es wird insbesondere auch keinerlei Zusicherung oder Gewährleistung für das Eintreten beziehungsweise die Fundiertheit von Prognosen, Zukunftsaussichten oder Renditeerwartungen, welche gegebenenfalls in der Dokumentation enthalten sind, abgegeben.

Diese Dokumentation bleibt im Eigentum der Verkäuferschaft und darf nur mit vorheriger, schriftlicher Genehmigung der Verkäuferschaft und der BDM Immobilien GmbH als Ganzes oder auszugsweise kopiert, vervielfältigt, verbreitet oder an Dritte weitergeleitet werden. Wer diese Regelung verletzt, macht sich gemäss UWG Art. 5 strafbar.

Die Verkäuferschaft und BDM Immobilien GmbH behalten sich vor, jederzeit, ohne vorgängige Ankündigung und ohne Angabe von Gründen von einer potenziellen Transaktion mit dem Empfänger der Dokumentation Abstand zu nehmen oder den Ablauf des Verkaufsprozesses zu ändern.

Dieser Disclaimer gilt für alle im Zusammenhang mit der potenziellen Transaktion stehende Information, welche die Verkäuferschaft oder BDM Immobilien GmbH dem Empfänger der Dokumentation zur Verfügung gestellt haben.

Dieser Disclaimer sowie die Dokumentation unterstehen in allen Teilen ausschliesslich schweizerischem materiellem Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten oder Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Disclaimer oder der Dokumentation, ist Zürich.

KONTAKT

BDM Immobilien GmbH
Pündtstrasse 1
9320 Arbon

Gerda Bürgi
g.buergi@methabau.ch
+41 71 447 12 23

