

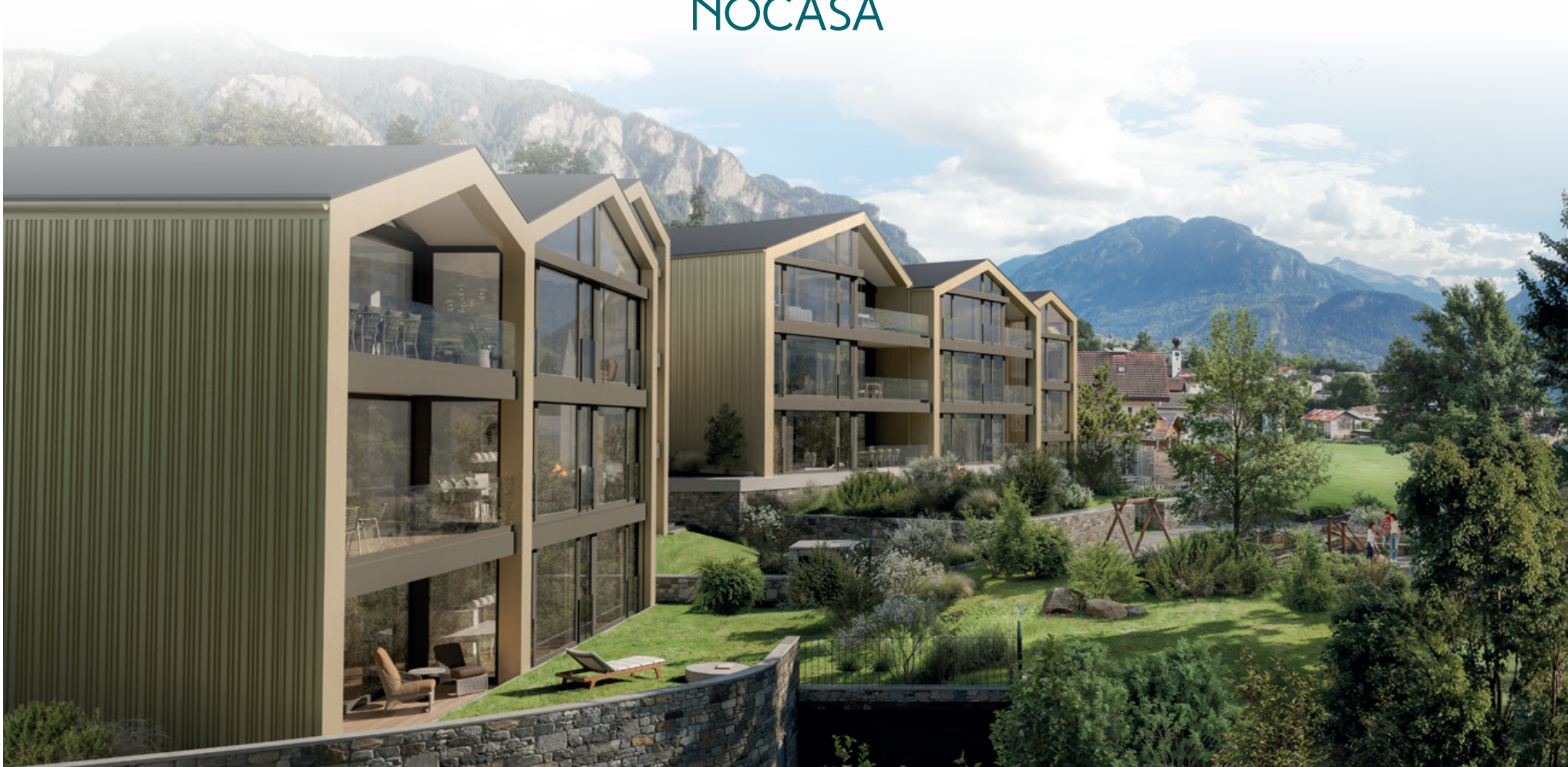
Neubau 2 Mehrfamilienhäuser „Quattro“, Rodels

Moderne Eigentumswohnungen im sonnigen Domleschg



NOCASA

1. Auflage, 19.11.2024



INHALTSVERZEICHNIS

ANFAHRT / LAGE

SITUATION

DER ORT

WOHNUNGEN

PLÄNE

- Übersicht Untergeschoss
- Übersicht Ebene 0 - Ebene 3
- Grundrisse Wohnungen Häuser A + B (Mst. 1:100)

MATERIALISIERUNGSKONZEPT

PREISLISTE

IN EIGENER SACHE











ANFAHRT / LAGE

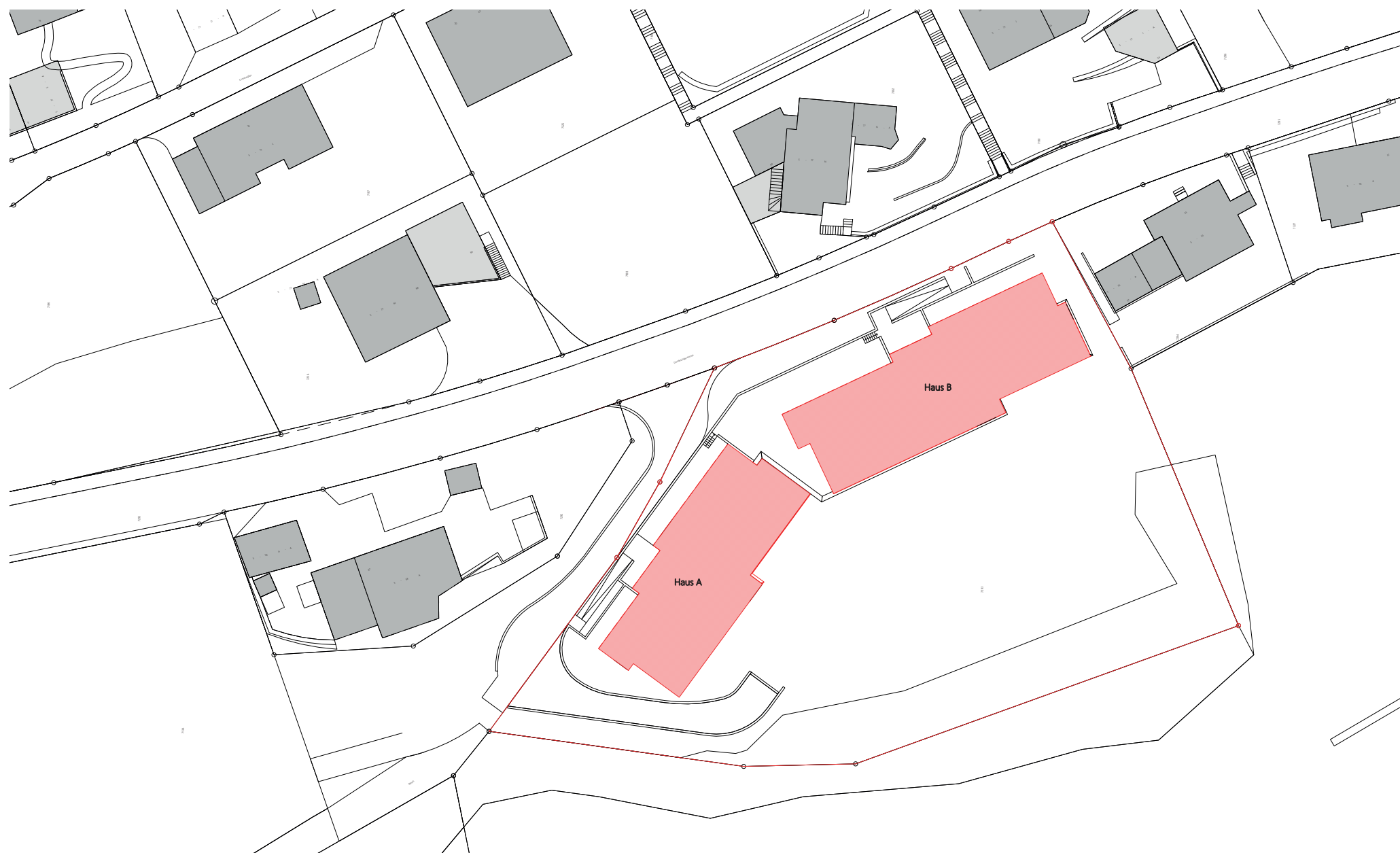
Entfernungen

Bushaltestelle Rodels, Rèsch	50 m	
Dorfzentrum	450 m	
Restaurant (nur Sommer)	500 m	
Schloss Rietberg	1.1 km	
Kindergarten (Rodels)	550 m	
Schule (Primar Rodels)	650 m	
Schule (Oberstufe Paspels)	1.8 km	
Gemeinde Domleschg /Tomils)	2.5 km	
Arztpraxis am Bahnhof, Cazis	5.6 km	
Spital Thusis	5.8 km	
Sportgeschäft	400 m	
Denner Paspels	1.4 km	
Spar mini Cazis	4.2 km	
Einkaufsmöglichkeiten Thusis	5.8 km	
Canovasee	2.1 km	
Skigebiet Sarn-Heinzenberg	12.0 km	
Skigebiet Tschappina	13.9 km	
Autobahn A13 (Thusis-Nord)	3.3 km	
Chur	22 km	
Zürich	140 km	
Lugano	125 km	





SITUATION



DER ORT – RODELS

Willkommen im schönen Domleschg!

Der Ort Rodels liegt eingebettet in die schöne Bündner Natur im Domleschg auf 680 m.ü.M. Die Fraktion Rodels gehört zur Politischen Gemeinde Domleschg und zählt rund 290 Einwohnerinnen und Einwohner. Malerische Orte wie der Canovasee, die Sonnenterrasse Feldis oder ein grosser Forstgarten mit zahlreichen seltenen und alten Apfel- und anderen Obstsorten prägen das Ortsbild der Gemeinde Domleschg. Der höchste Punkt der Gemeinde befindet sich auf dem Stätzerhorn auf 2'574 m.ü.M.

Im Domleschg und Heinzenberg bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten mit verschiedenen Bike- und Wanderwegen sowie mehreren Skigebieten an.

Die Überbauung „Quattro“ liegt an sonniger Lage im Dorf Rodels. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Paspels, Cazis oder Thusis sowie ein umfassendes Angebot in Chur (20 min Autofahrt). Ein Restaurant in Gehdistanz zur Wohnüberbauung lädt im Sommer zum Verweilen ein.

Für Familien sind die kurzen Distanzen zu Kindergarten sowie Primarschule optimal, die Oberstufe befindet sich in Paspels. Für den Transport der Schülerinnen und Schüler zwischen Rodels und dem Oberstufenschulhaus kann das Postauto genutzt werden. Die Fahrzeiten sind auf die Unterrichtszeiten abgestimmt.

Thusis ist mit dem Postauto zwei Mal stündlich in 13 Minuten erreichbar; in die Bündner Hauptstadt Chur gelangt man mit Postauto und Zug in rund 45 Minuten. Auch die Skigebiete Sarn-Heinzenberg und Tschappina können mit dem öffentlichen Verkehr in rund 45 bzw. 40 Minuten erreicht werden.



Canovasee

WOHNUNGEN

An der Domleschgerstrasse 59/61 in Rodels entstehen per 1. April 2026 helle 2.5- und 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen in modernem Ausbaustandard. Die Überbauung liegt in ruhiger Wohnlage im sonnenverwöhnten Domleschg.

Attraktive Grundrisse, ein hochwertiger Innenausbau (z.B. Inwand-Spiegelschrank, Kombisteamer, Dusche mit Regenbrause etc.) sowie eine eigene Waschküche/Wirtschaftsraum lassen keine Wünsche offen.

Wohnungsmix:

3 x 2.5 Zimmerwohnung mit Balkon/Terrasse und Keller

12 x 4.5 Zimmerwohnung mit Balkon/Terrasse und Keller













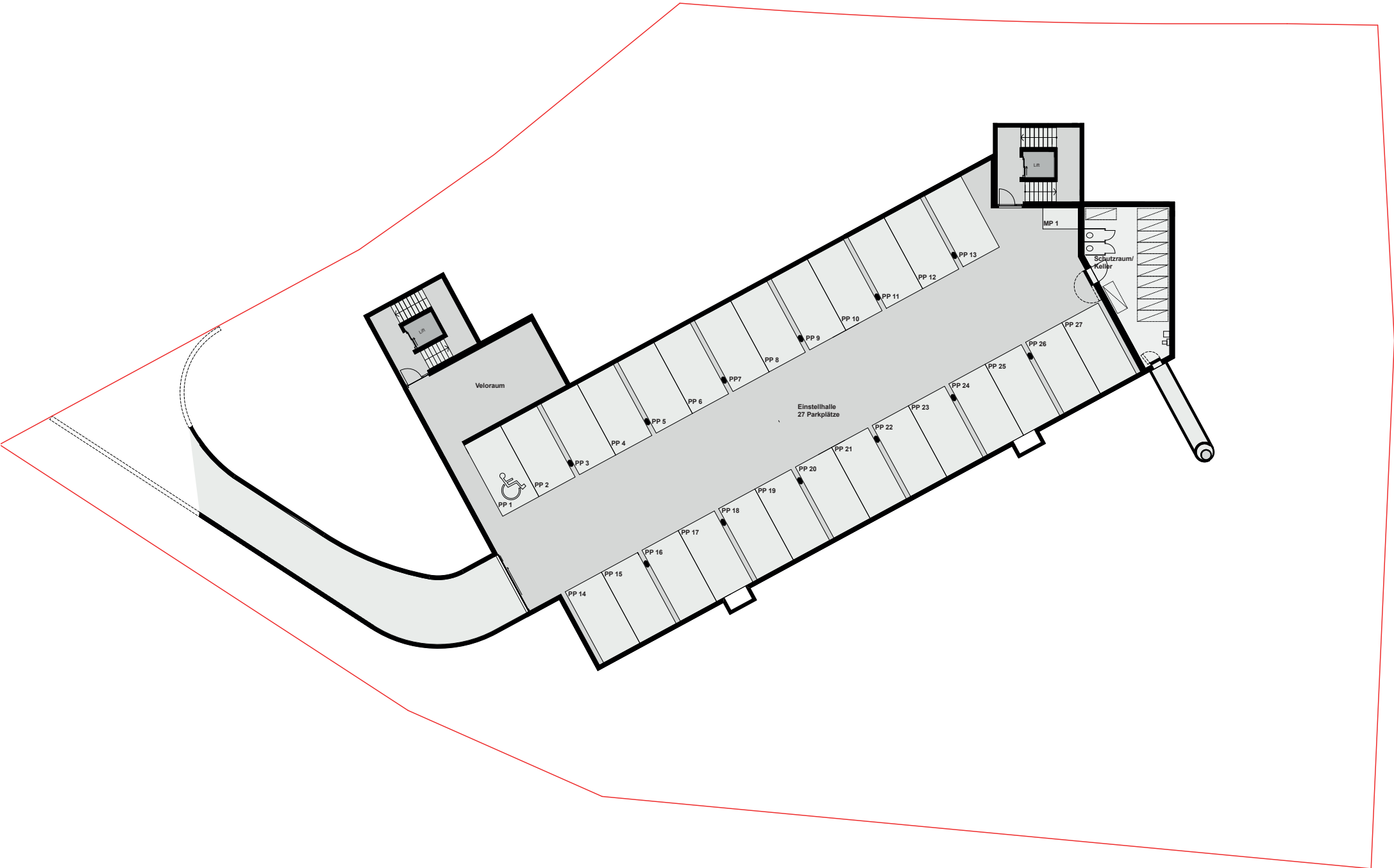








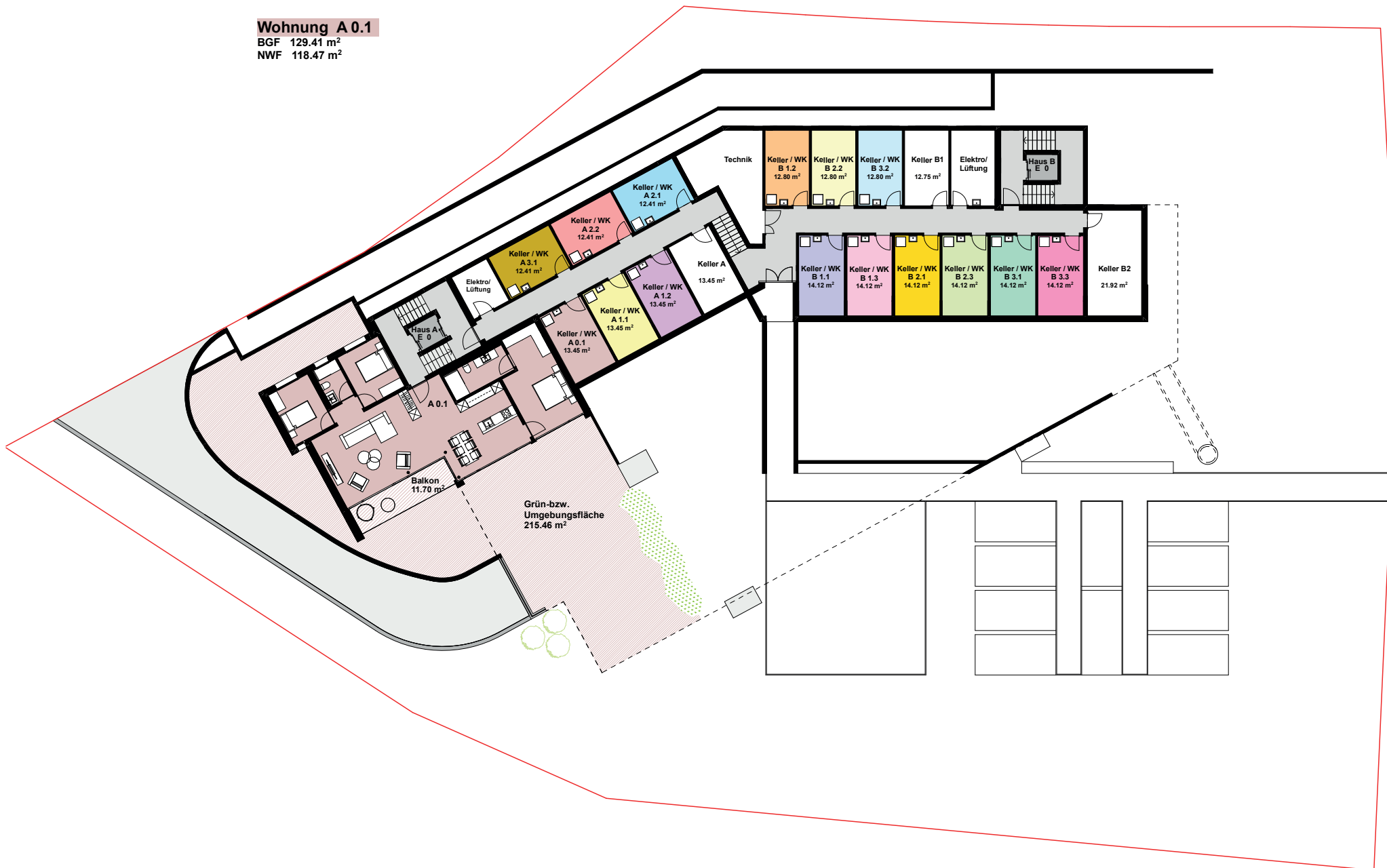
PLÄNE Untergeschoss





PLÄNE Ebene 0

Wohnung A 0.1
BGF 129.41 m²
NWF 118.47 m²





PLÄNE Ebene 1

Wohnung A 1.1

BGF 129.41 m²
NWF 118.47 m²

Wohnung A 1.2

BGF 124.17 m²
NWF 113.80 m²

Wohnung B 1.1

BGF 124.32 m²
NWF 111.96 m²

Wohnung B 1.2

BGF 62.29 m²
NWF 58.09 m²

Wohnung B 1.3

BGF 123.61 m²
NWF 113.24 m²



PLÄNE Ebene 2

Wohnung A 2.1
 BGF 129.41 m²
 NWF 118.47 m²

Wohnung A 2.2
 BGF 124.17 m²
 NWF 113.80 m²

Wohnung B 2.1
 BGF 124.32 m²
 NWF 111.96 m²

Wohnung B 2.2
 BGF 62.29 m²
 NWF 58.09 m²

Wohnung B 2.3
 BGF 123.61 m²
 NWF 113.24 m²





PLÄNE Ebene 3

Wohnung A 3.1

BGF 125.17 m²
NWF 112.48 m²

Wohnung B 3.1

BGF 124.32 m²
NWF 111.96 m²

Wohnung B 3.2

BGF 62.29 m²
NWF 58.09 m²

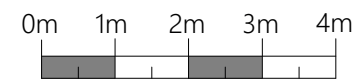
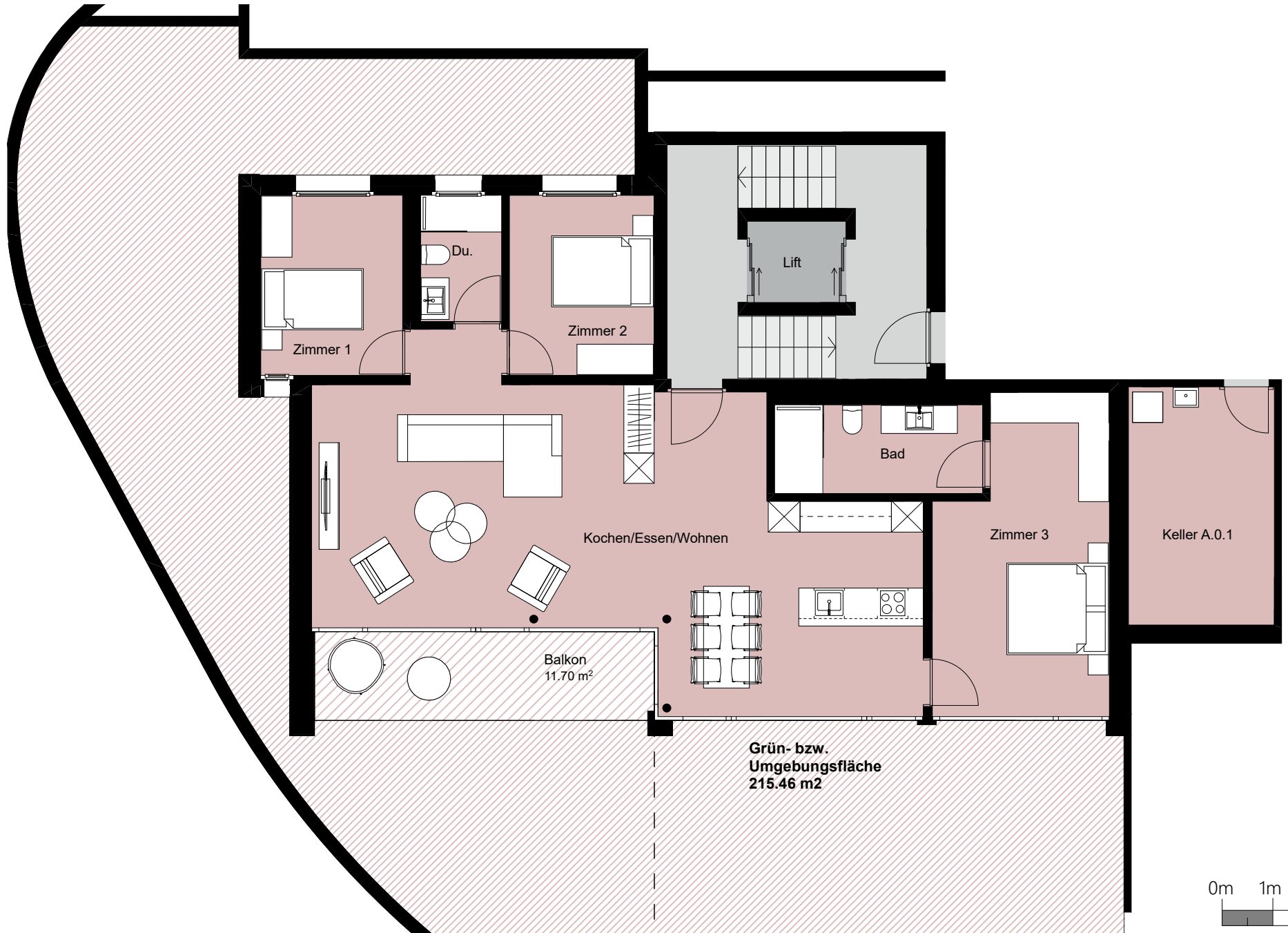
Wohnung B 3.3

BGF 123.61 m²
NWF 113.24 m²



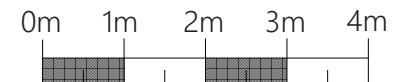
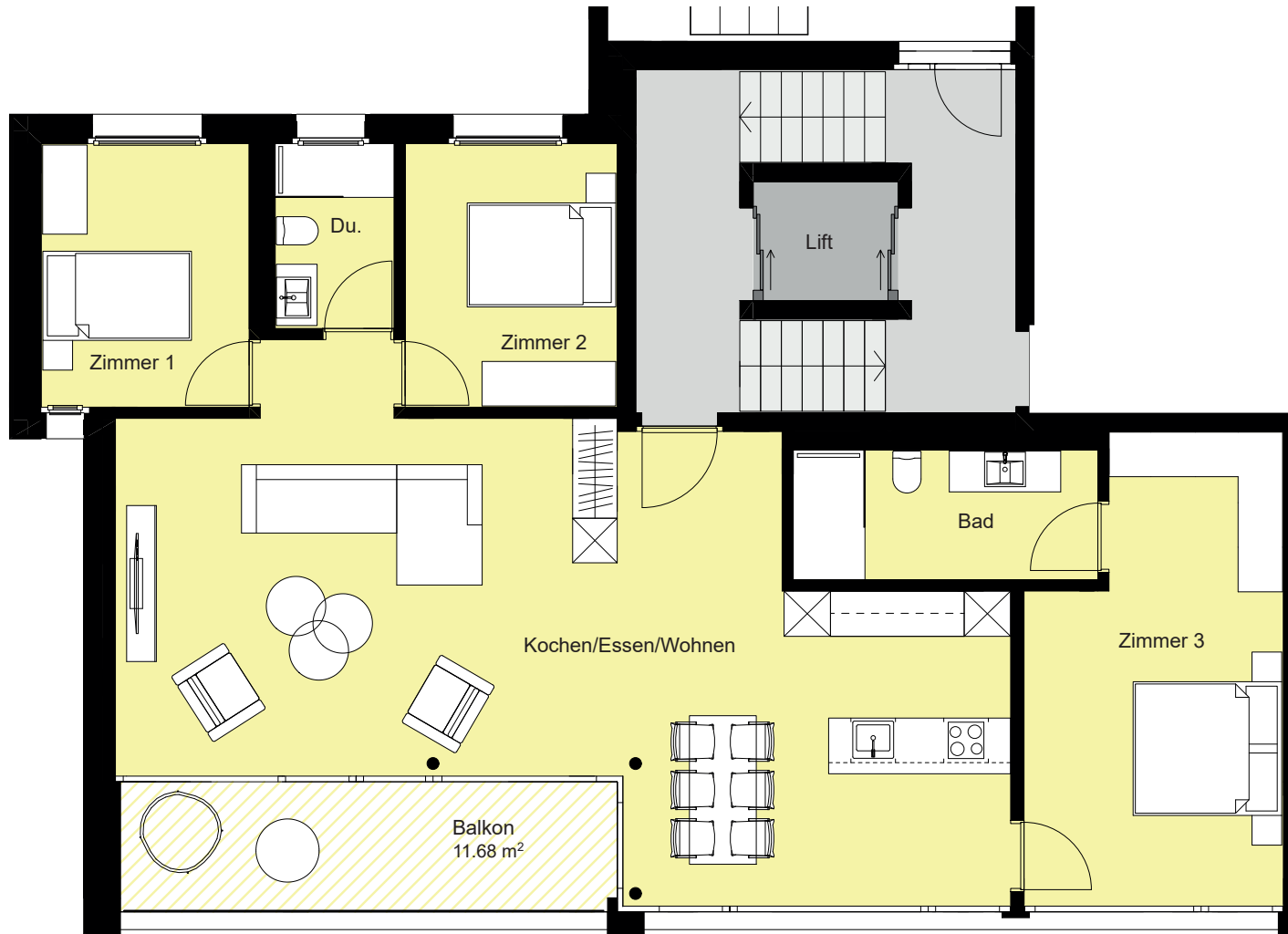


PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A0.1 – Ebene 0 BGF 129.41 m² / NWF 118.47 m² (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A1.1 – Ebene 1 BGF 129.41 m² / NWF 118.47 m² (Mst. 1:100)



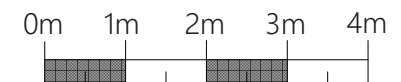
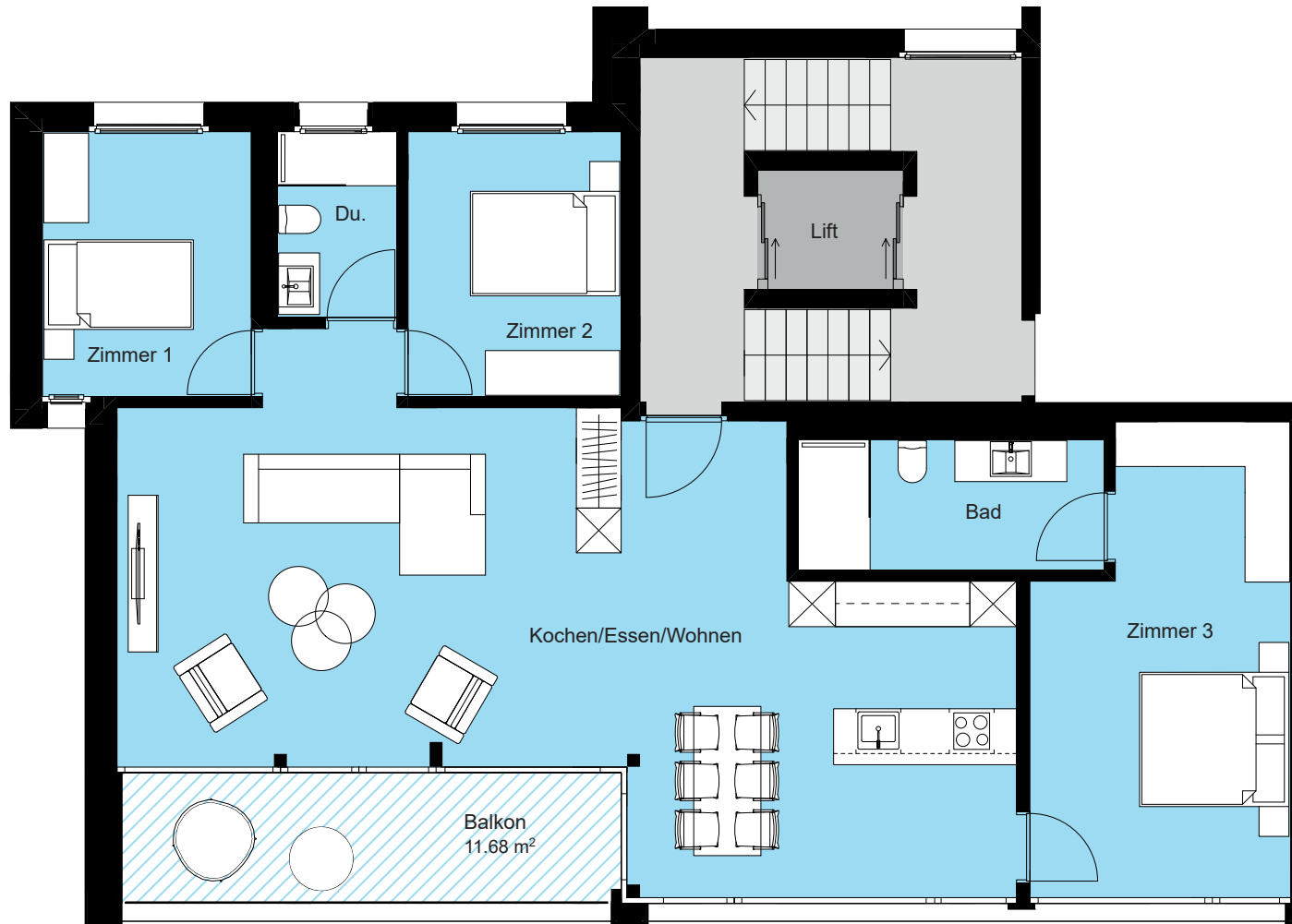


PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A1.2 – Ebene 1 BGF 124.17 m² / NWF 113.80 m² (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A2.1 – Ebene 2 BGF 129.41 m² / NWF 118.47 m² (Mst. 1:100)



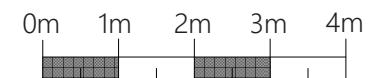


PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A2.2 – Ebene 2 BGF 124.17 m² / NWF 113.80 m² (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A3.1 – Ebene 3 BGF 125.17 m² / NWF 112.48 m² (Mst. 1:100)

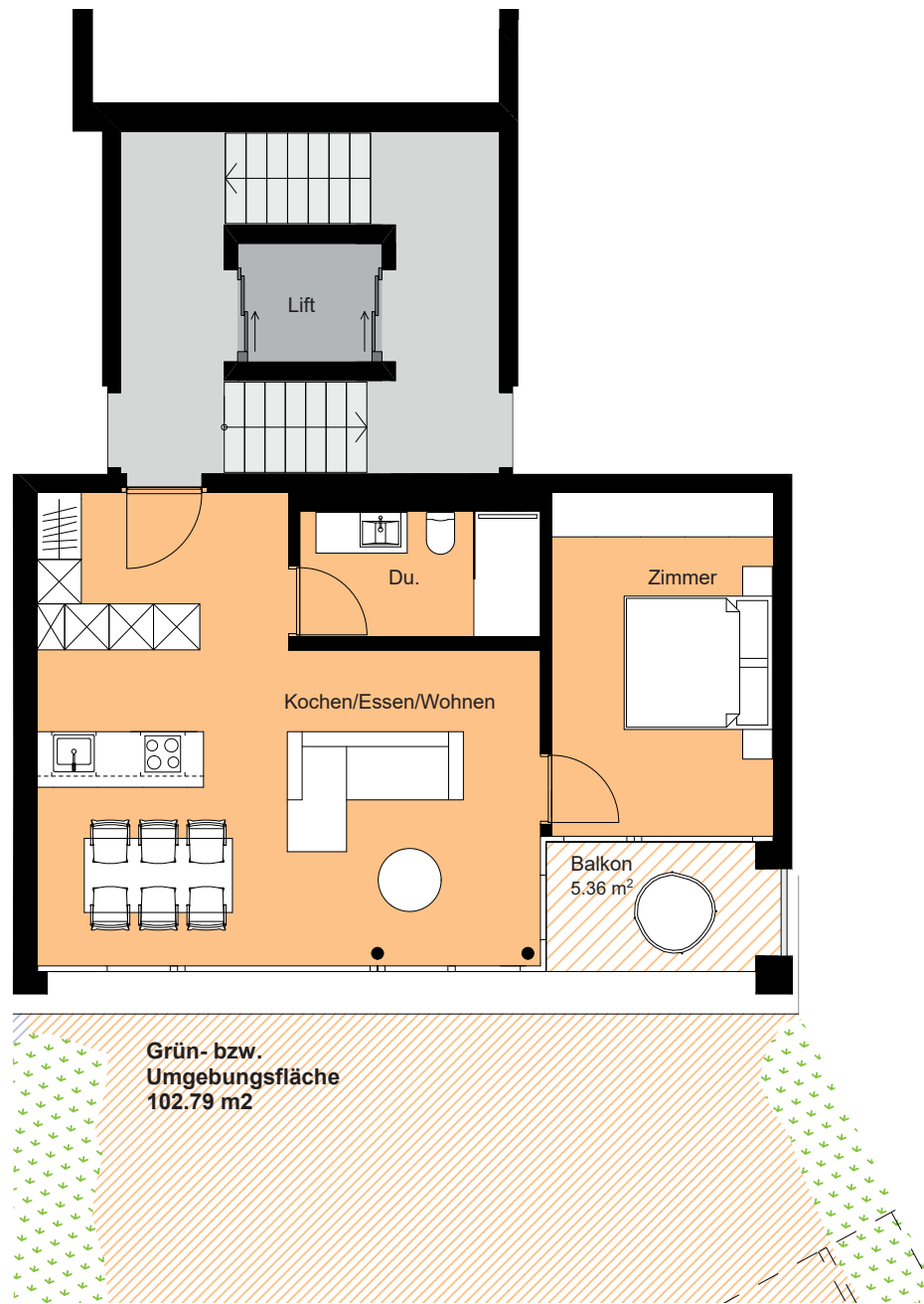




PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B1.1 – Ebene 1 BGF 124.32 m² / NWF 111.96 m² (Mst. 1:100)

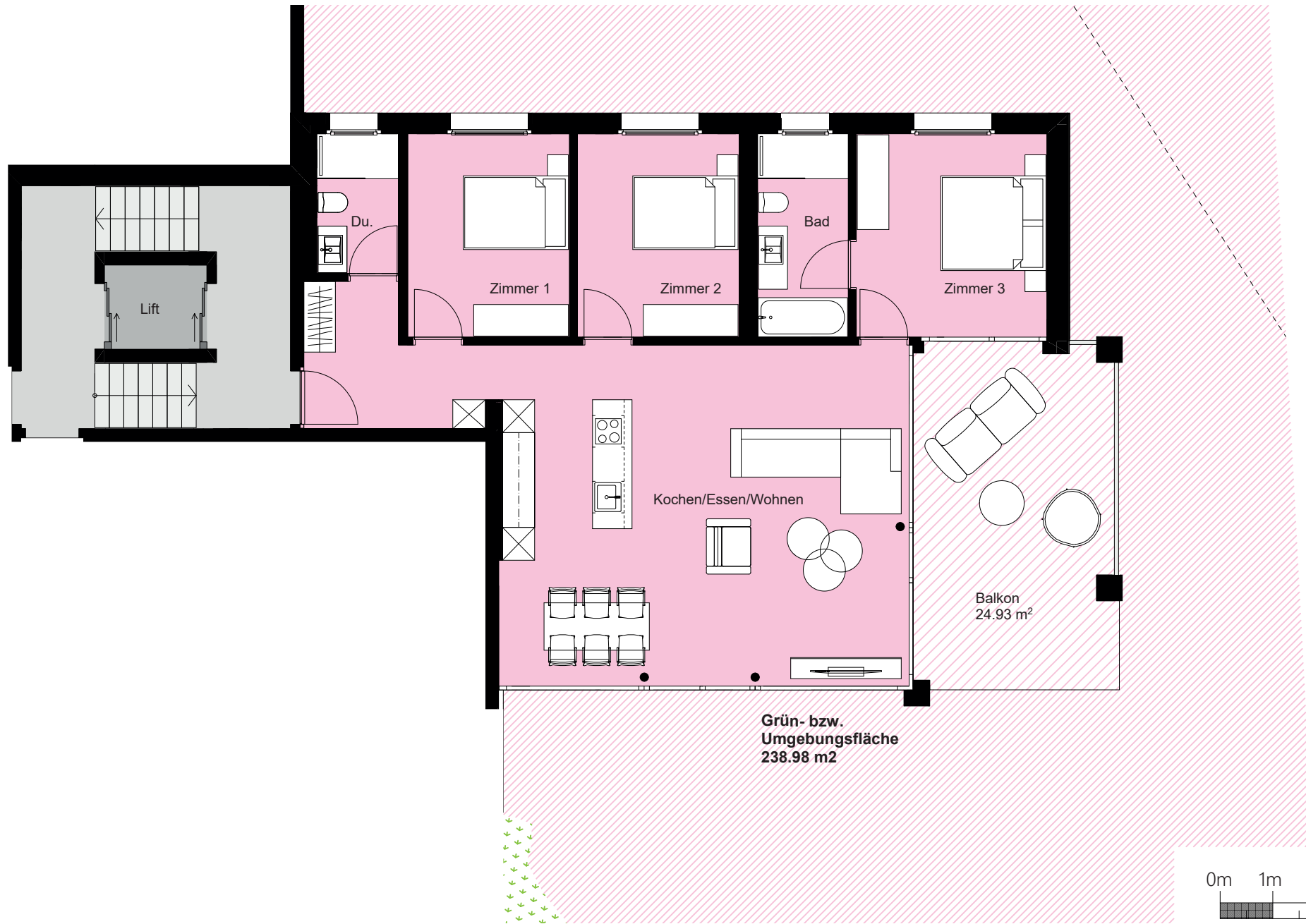


PLÄNE HAUS B 2.5 Zi.-Wohnung B1.2 – Ebene 1 BGF 62.29 m² / NWF 58.09 m² (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B1.3 – Ebene 1 BGF 123.61 m² / NWF 113.24 m² (Mst. 1:100)



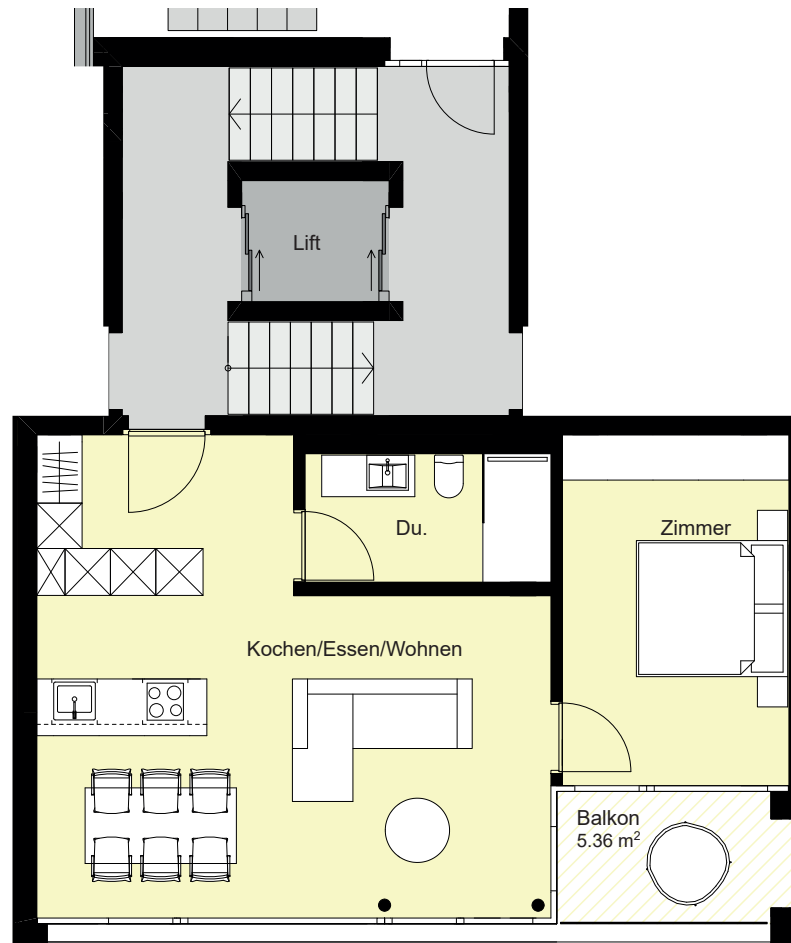


PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B2.1 – Ebene 2 BGF 124.32 m² / NWF 111.96 m² (Mst. 1:100)



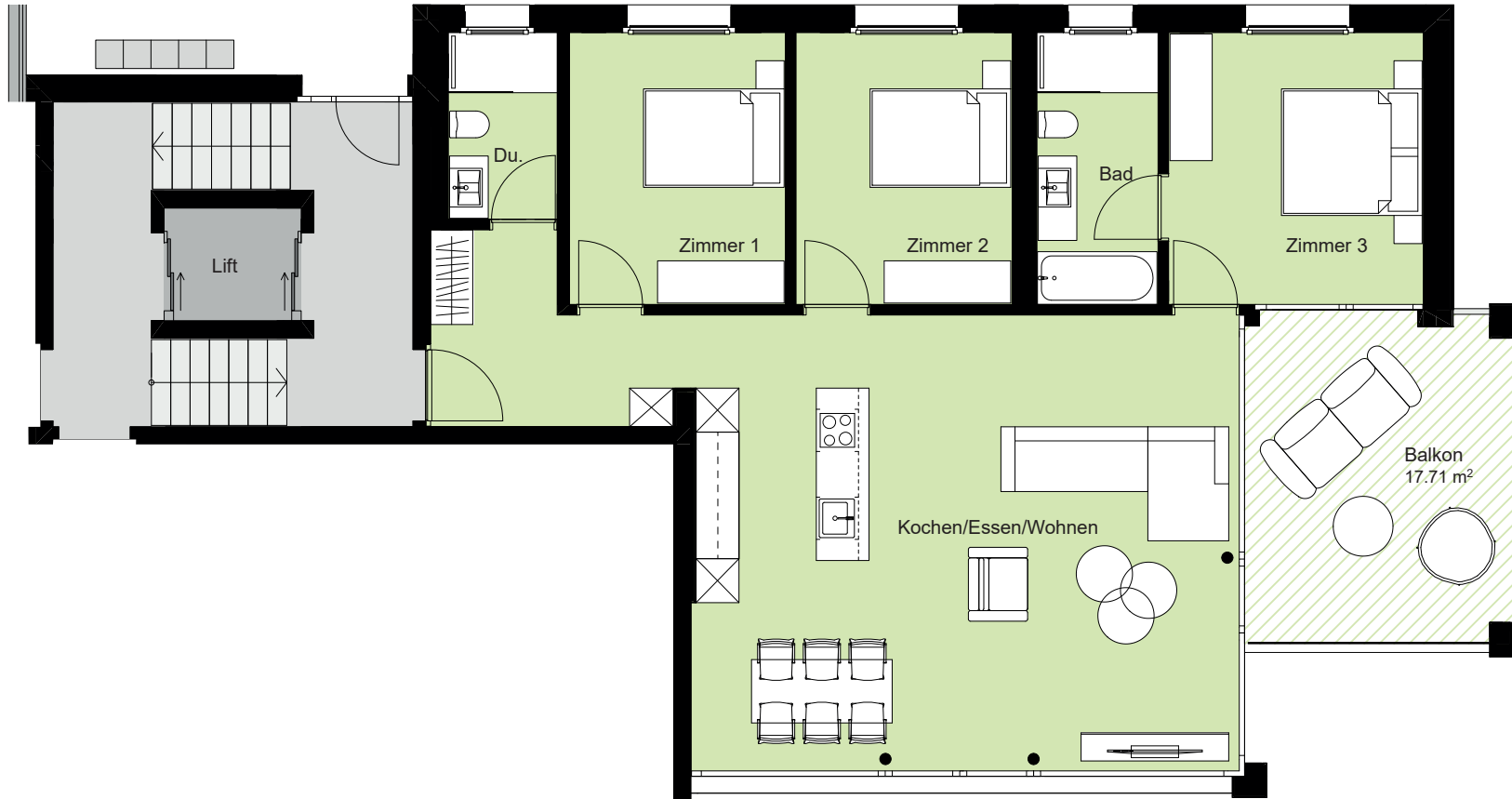


PLÄNE HAUS B 2.5 Zi.-Wohnung B2.2 – Ebene 2 BGF 62.29 m² / NWF 58.09 m² (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B2.3 – Ebene 2 BGF 123.61 m² / NWF 113.24 m² (Mst. 1:100)

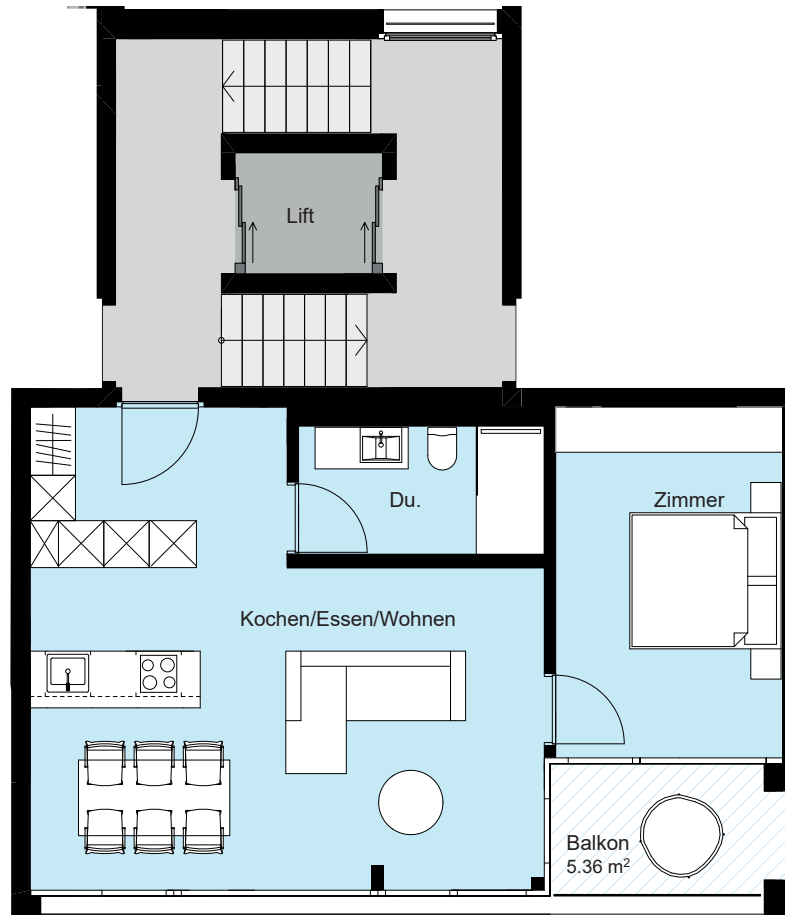


PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B3.1 – Ebene 3 BGF 124.32 m² / NWF 111.96 m² (Mst. 1:100)



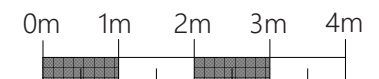
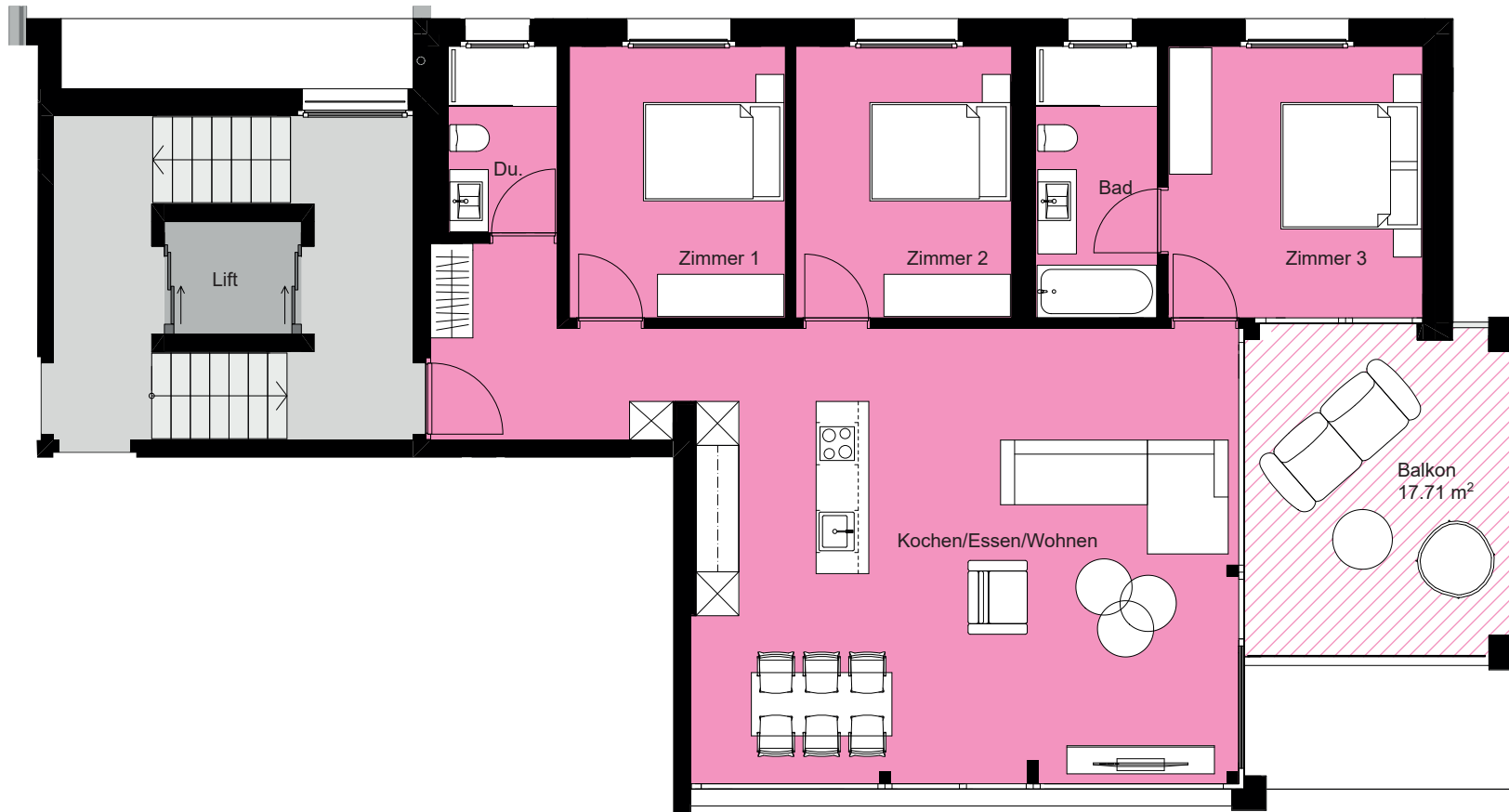


PLÄNE HAUS B 2.5 Zi.-Wohnung B3.2 – Ebene 3 BGF 62.29 m² / NWF 58.09 m² (Mst. 1:100)

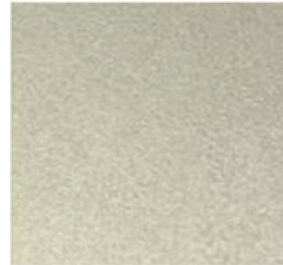




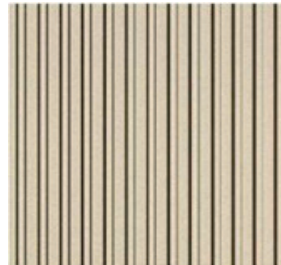
PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B3.3 – Ebene 3 BGF 123.61 m² / NWF 113.24 m² (Mst. 1:100)



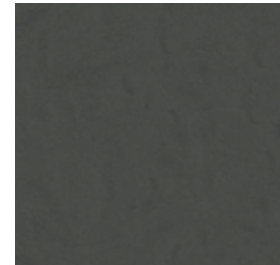
MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Fassade/Dach/Umgebung Haus A+B



Fassadenumrandung Aluminium
Fassadenumrandung Blech,
ohne Struktur
Stahl 65my, Prisma SEREN GOLD



Fassade Aluminium
Fassade Blech,
Trapezprofil geschlossen/perforiert
Stahl 65my, Prisma SEREN GOLD



Fassade verputzt
Verputzte Aussenwärmendämmung,
Deckputz Vollabrieb 1.5mm,
Farbton RAL 7022
oder vergleichbar



Steildach / PV-Anlage
Photovoltaik-Indachanlage
mit Blindmodul



Fenster in Holz/Metall
Innen Fichte, Aussen Metall
Wetterschenkel Alu, einbrennlackiert,
Farbton RAL 7022
Absturzsicherungen Fenster
Glas, transparent



Hauseingangstüren
Profilsystem Alu flächenbündig,
ohne Seitenteil,
Innen und aussen Drücker Glutz
Memphis 5071, Edelstahl
Farbton RAL 7022, umbragrau



Sonnenschutz
Rafflamellen od. Senkrechtmarkisen
Farbton Stoff nach Ang. Architekt,
Metallteile einbrennlackiert,
RAL 7022, umbragrau
motorisiert



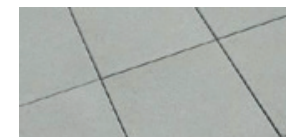
Sonnenschutz Sitzplatz/Balkon
Gelenkarm-Markisen,
Gelenkarme und Ausfallprofil Alu,
Farbton Stoff z.B. Sattler 338 711
Metallteile einbrennlackiert,
RAL 7022, umbragrau



Balkongeländer
Glasgeländer, transparent



Briefkastenanlage
Brief- und Ablagekasten freistehend
aus Aluminium, pulverbeschichtet,
Farbton RAL 7022, umbragrau
Inkl. Sonnerie und
Video-Gegensprechanlage



Bodenbelag Terrasse und Balkon
Bodenbelag in Holz, Lärche,
auf Unterkonstruktion
oder
Zementplatte "Finessa light",
beige, 50x50x4cm, auf Stelzlager

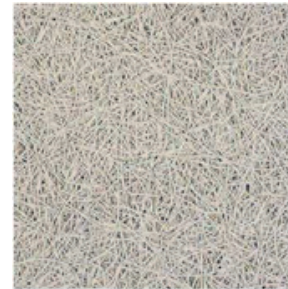


Zugangsweg/Vorplatz
Sickersteine 'Clima Stone Drain',
grau, 28x28x8cm oder vergleichbar
Gemüseärten
Vorangelegte Gemüsebeete

MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Auto-Einstellhalle



Wände, Decken und Stützen
Beton roh



Decken gedämmt
Mehrschicht-Dämmplatte Unitex,
teilweise an Decke



Bodenbelag
Hartbetonbelag,
Entwässerung mittels
Bodenabläufe und
Rinnen oder Einlaufschächte



Markierungen
Parkplatzmarkierungen und
Parkplatzbezeichnungen
durchgehend,
z.B. NCS S 0500-N, weiss

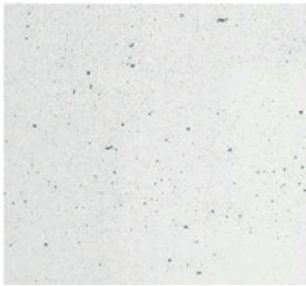


Beleuchtung
LED-Anbauleuchte
Länge 1250 - 1400mm



Bewegungsmelder
Unterputz,
für Innenbereich

MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Keller/Waschen



Wände und Decken
Beton/Kalksandstein gestrichen
NCS S 0500-N, weiss



Boden
Zementüberzug gestrichen



Beleuchtung
LED-Anbauleuchte
Länge 1250 - 1400mm



Waschmaschine
Electrolux WAGL2E500
Energieeffizienzklasse A,
Füllmenge 9kg



Wäschetrockner
Electrolux TWGL3E501
Energieeffizienzklasse A++,
Füllmenge 9kg



Waschtrog
Alterna forte,
Kunststoff, 65x45cm,
weiss marmoriert

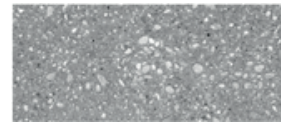


Wandauslaufventil
Kaltwasser

MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Treppenhaus



Decken
Weissputz, weiss



Wände Treppenhaus
Beton Typ 2, sandgestrahlt/gestockt
oder Fertigputz 1 mm abgerieben
Definitive Materialisierung nach
Angabe Architekt



Bodenbelag Treppenhaus
Feinsteinzeugplatten,
grau/braun, 60x60cm od.40x60cm,
oder vergleichbar



Handlauf
Handlauf in Metall,
Rundrohr ø 45mm,
pulverbeschichtet/einbrennlackiert
NCS S 4010-Y10R



Aufzug
Nutzlast 630 kg, 8 Pers,
Kabinengrösse 110x140cm,
rollstuhlgängig,
Materialisierung nach Ang. Architekt

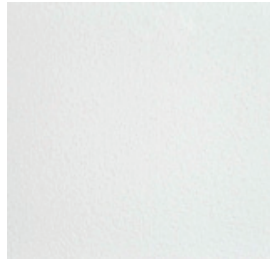


Beleuchtung
Aufbauleuchte LED,
Gehäuse in gold oder bronze
Typ MoltoLuce "Bido round"
oder vergleichbar



Bewegungsmelder
Unterputz,
für Innenbereich
Typ Feller Pirios oder vergleichbar

MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Wohnungen



Decken
Weissputz, weiss



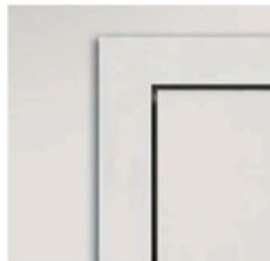
Wände
Fertigputz 1 mm abgerieben
NCS S 0500-N, weiss



Bodenbeläge in Holz
Eiche, geölt, gebürstet,
nach Auswahl aus Bemusterung
Nocasa Partner AG (Fr. 130.-/m²)



Vorhangschienen
VS57 Aufputz
1 Stk. pro Fenster



Blockfuttertüren (Zimmertüren)
raumhoch,
Türrahmen weiss lackiert,
Türblatt stumpf einschlagend,
Oberfläche weiss



Blendrahmentüren
(Wohnungseingang)
Ei30, Türblatt stumpf einschlagend,
Spion,
Oberfläche Wohnung weiss
Oberfläche Treppenhaus
NCS S 4010-y10R



**Türgriffe/Türbänder und
Fenstergriffe**
Edelstahl, matt verchromt



Beleuchtung
Korridor/Küche/Nasszellen
Einbauspot, LED, ø80mm
Typ "Swap M", weiss
oder vergleichbar



Beleuchtung Terrassen/Balkone
Deckenleuchte LED, ø300mm,
Typ "Plate Round" oder
Wandleuchte LED Dachwohnungen,
150mm, Typ "KIOSK 2.0", bronze
oder vergleichbar

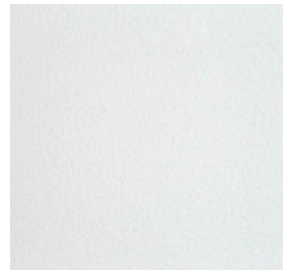


**Schalterabdeckungen und
Raumthermostat**
Feller EdizioDUE



Sonnerie / VGSA
Aussen Sonnerie
Innen Video-Gegensprechanlage
z.B. VTC40 Koch

MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Küche



Oberflächen Küche
Fronten kunstharzbeschichtet,
Anti-Fingerprint,
Laserkanten umlaufend
Nach Kollektion Unternehmer



Küchenabdeckung/Sichtseiten Insel
Keramik, Marazzi "Grande solid",
weiss, Oberfläche satiniert, 20mm
oder
Granit, Steel Grey,
geflammt/gebürstet, 20mm



Griffe Küche
Bügelgriff, Edelstahl



Unterbaubecken
Suter Inox Silver Star SIS 50 U
Edelstahl matt
500x420x175mm



Küchenarmatur
ARWA, Arwa-Twin
Schwenkauslauf und Zugauslauf,
Edelstahl



Kühlschrank
AEG/Electrolux AIK3024R
Nutzinhalt Kühlfach 260l,
Nutzinhalt Gefrierfach 22l



Geschirrspüler
AEG/Electrolux GS60BV
Energieeffizienzklasse A++
vollintegriert



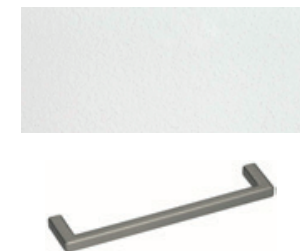
Kombigerät Backofen/Steamer
Electrolux EB4GL70KCN
Energieeffizienzklasse A+
Kompaktgerät



Backofen
Electrolux EB4GL40CN
Energieeffizienzklasse A+
Kompaktgerät

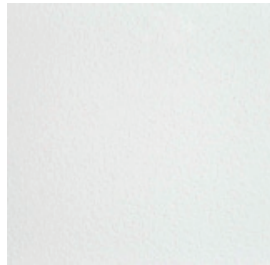


Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug
Bora S Pure, Umluft
(Kochfeld 60cm)

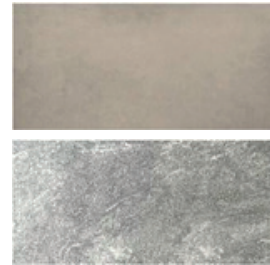


Garderoben | Einbauschränke
Fronten Kunstharz, weiss belegt
Kanten ABS 0.8mm, umlaufend
Bügelgriff, Edelstahl
Garderobenteil mit Kleiderstange
und Tablare, Putzschrank

MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Nasszellen



Decken
Weissputz, weiss



Boden/Wände
Feinsteinzeugplatten,
nach Auswahl aus Bemusterung
Nocasa Partner (Fr. 110.-/m²)
Wände teilweise raumhoch belegt,
restliche Wände Abrieb, weiss



Badewanne (optional)
Duo- oder Einzelwanne
180x80cm oder 170x75cm,
Ab- und Überlauf, Exafill



Dusche
Boden Feinsteinzeug im Gefälle
mit integrierter Rinne
z.B. Typ Cleanline Fa. Geberit
Duschtrennwände in Klarglas



Waschtisch
Aufsatzwaschtisch Alterna Elena,
50x47cm, Keramik



Waschtischmischer
Alterna niù, verchromt



Waschtischmöbel
Alterna Enia,
Masterbad 130cm
Gästebad 80cm
Farbe nach Kollektion



Spiegelschrank
Keller Alterna Karat LED plus,
120cm bzw. 60cm,
versenkt, Wandabstand 3cm,
Doppelsteckdose



Wandklosett
Catalano Zero, rimless
ohne Spülrand, Keramik weiss
Spülkasten eingemauert



Klosettsitz + Abdeckplatte
Klosettsitz Zero,
mit Deckel und Absenkautomatik
Abdeckplatte Geberit SIGMA30,
2-Mengenbetätigung,
weiss/verchromt



Garnituren
Glashalter/Seifenspender Piana
Badetuchstange Piana
Papierhalter Piana
Klosettbürstenhalter HEWI
Duschkorb Piana
Handtuchhalter an
Waschtischmöbel



Armaturen
UP-Duschenmischer Alterna niù
Anschlussbogen/Steckhalter Alterna
Gleitstange KWC Fit,
Brauseschlauch und Brause
Regenbrause KWC Piatto X

PREISLISTE

Nr.	Wohnungsgrösse	Ebene	BGF ca.	NWF ca.	Balkon/ Sitzplatz ca.	Grün- fläche ca.	WK/Keller ca.	Kaufpreis CHF
Haus A								
A0.1	4.5 Zimmerwohnung	Ebene 0	129 m ²	118 m ²	12 m ²	215 m ²	13 m ²	verkauft
A1.1	4.5 Zimmerwohnung	Ebene 1	129 m ²	118 m ²	12 m ²		13 m ²	1'015'000
A1.2	4.5 Zimmerwohnung	Ebene 1	124 m ²	114 m ²	25 m ²	215 m ²	13 m ²	reserviert
A2.1	4.5 Zimmerwohnung	Ebene 2	129 m ²	118 m ²	12 m ²		12 m ²	1'027'000
A2.2	4.5 Zimmerwohnung	Ebene 2	124 m ²	114 m ²	18 m ²		12 m ²	1'015'000
A3.1	4.5 Zimmerwohnung	Ebene 3	125 m ²	113 m ²	19 m ²		12 m ²	reserviert
Haus B								
B1.1	4.5 Zimmerwohnung	Ebene 1	124 m ²	112 m ²	15 m ²	165 m ²	14 m ²	986'000
B1.2	2.5 Zimmerwohnung	Ebene 1	62 m ²	58 m ²	5 m ²	103 m ²	13 m ²	534'000
B1.3	4.5 Zimmerwohnung	Ebene 1	124 m ²	113 m ²	25 m ²	239 m ²	14 m ²	verkauft
B2.1	4.5 Zimmerwohnung	Ebene 2	124 m ²	112 m ²	15 m ²		14 m ²	997'000
B2.2	2.5 Zimmerwohnung	Ebene 2	62 m ²	58 m ²	5 m ²		13 m ²	551'000
B2.3	4.5 Zimmerwohnung	Ebene 2	124 m ²	113 m ²	18 m ²		14 m ²	1'074'000
B3.1	4.5 Zimmerwohnung (Zweitwohnung)	Ebene 3	124 m ²	112 m ²	15 m ²		14 m ²	1'456'000
B3.2	2.5 Zimmerwohnung	Ebene 3	62 m ²	58 m ²	5 m ²		13 m ²	597'000
B3.3	4.5 Zimmerwohnung (Zweitwohnung)	Ebene 3	124 m ²	113 m ²	18 m ²		14 m ²	1'469'000
Keller A					13 m ²			32'500
Keller B1					13 m ²			32'500
Keller B2					22 m ²			reserviert
Keller (Schutzraum)					39 m ²			97'000
Gemüsegarten							à	10'000
Parkplatz in Tiefgarage							à	42'000

Jede Wohnung verfügt über einen separaten Keller/Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner. Die Bruttogeschossfläche entspricht der Wohnfläche inkl. Innenwände und Aussenwände. Die Nettowohnfläche entspricht der Wohnfläche inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände. Handänderungssteuern, Vertrags-, Notariats- und Grundbuchgebühren gehen zu Lasten der Käufer.

IN EIGENER SACHE

Sehr geehrte Interessentin, Sehr geehrter Interessent

Sollte das Verkaufsprospekt für Sie nicht mehr von Interesse sein, bitten wir Sie, diese Dokumentation an den Absender zu retournieren.

Nocasa Partner AG
Masanserstrasse 40
7000 Chur

Besten Dank für Ihr Verständnis.