

Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Hauptstrasse 135

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss

Churwalden

Wohnen wo andere
Ferien machen. Lassen
Sie sich von den
Vorzügen dieses
einzigartigen
Wohnortes überzeugen



Churwalden, Tor zur Tourismusregion Lenzerheide

Churwalden, eingebettet in die malerische Landschaft Graubündens, ist mehr als nur ein Ski- und Wanderort – es ist eine Gemeinde, die sich als idealer Wohnsitz für Familien, Paare und Einzelpersonen etabliert hat. Die perfekte Balance zwischen idyllischem Dorfleben und moderner Infrastruktur macht Churwalden zu einem attraktiven Zuhause für all jene, die Wert auf Lebensqualität legen.

Die Gemeinde überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur. Zwei Bergbahnen erschließen das weitläufige Ski- und Wandergebiet, das bis nach Arosa reicht und somit ganzjährig Freizeitvergnügen direkt vor der Haustür garantiert. Für den täglichen Bedarf stehen **zwei Supermärkte** zur Verfügung. Eine Vielzahl an Handwerksbetrieben, Vereinen und zahlreiche Restaurants tragen zur lokalen Wirtschaft und zum Dorfleben bei. **Kindergarten und Kita sowie Primar- und Sekundarschule** befinden sich direkt im Dorf oder für die grösseren Kinder in der Gemeinde. Das gerade erst sanierte beheizte Freibad ist im Sommer ein echter Geheimtipp.

Churwalden, einst bekannt als Luftkurort, profitiert noch heute von seiner **sauberen Bergluft und der ruhigen Umgebung**. Die historische Bedeutung der Gemeinde zeigt sich auch in ihrer Pionierrolle im Tourismus und der Entwicklung des berühmten Bündnerfleisches. Mit Passugg, das zur Gemeinde gehört, beherbergt Churwalden zudem eine renommierte Tourismusfachschule sowie die Passugger Heilquellen, deren Mineralwasser weit über die Region hinaus bekannt ist.

Am nördlichen Ende des Dorfes befindet sich die ehemalige Klosterkirche St. Maria und Michael, die im 12. Jahrhundert als Prämonstratenserkloster gegründet wurde. **Schon damals wusste man die Vorteile des an einem Römerweg gelegenen Standortes zu schätzen.**

Trotz der ländlichen Lage ist **Churwalden hervorragend angebunden**. Das Postauto bietet, im Halbstundentakt, eine direkte Verbindung in unsere Kantonshauptstadt Chur. Auch mit dem Auto erreichen Sie Chur auf einer hervorragend ausgebauten Kantonsstrasse in 15 - 20 Minuten. Das macht Churwalden zu einem idealen Wohnort für Pendler, die die Nähe zur Stadt schätzen, aber die Ruhe und die Vorzüge der Bergwelt nicht missen möchten.

Churwalden ist somit der perfekte Ort für alle, die eine hohe Lebensqualität suchen, ohne auf Komfort und Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

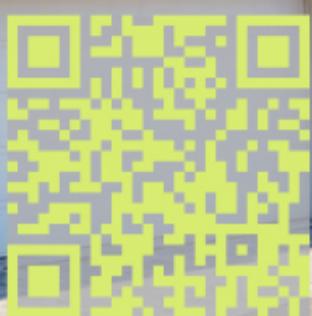






Geo-Location: <https://maps.app.goo.gl/XjYgUTxGwdZiSv4h7>

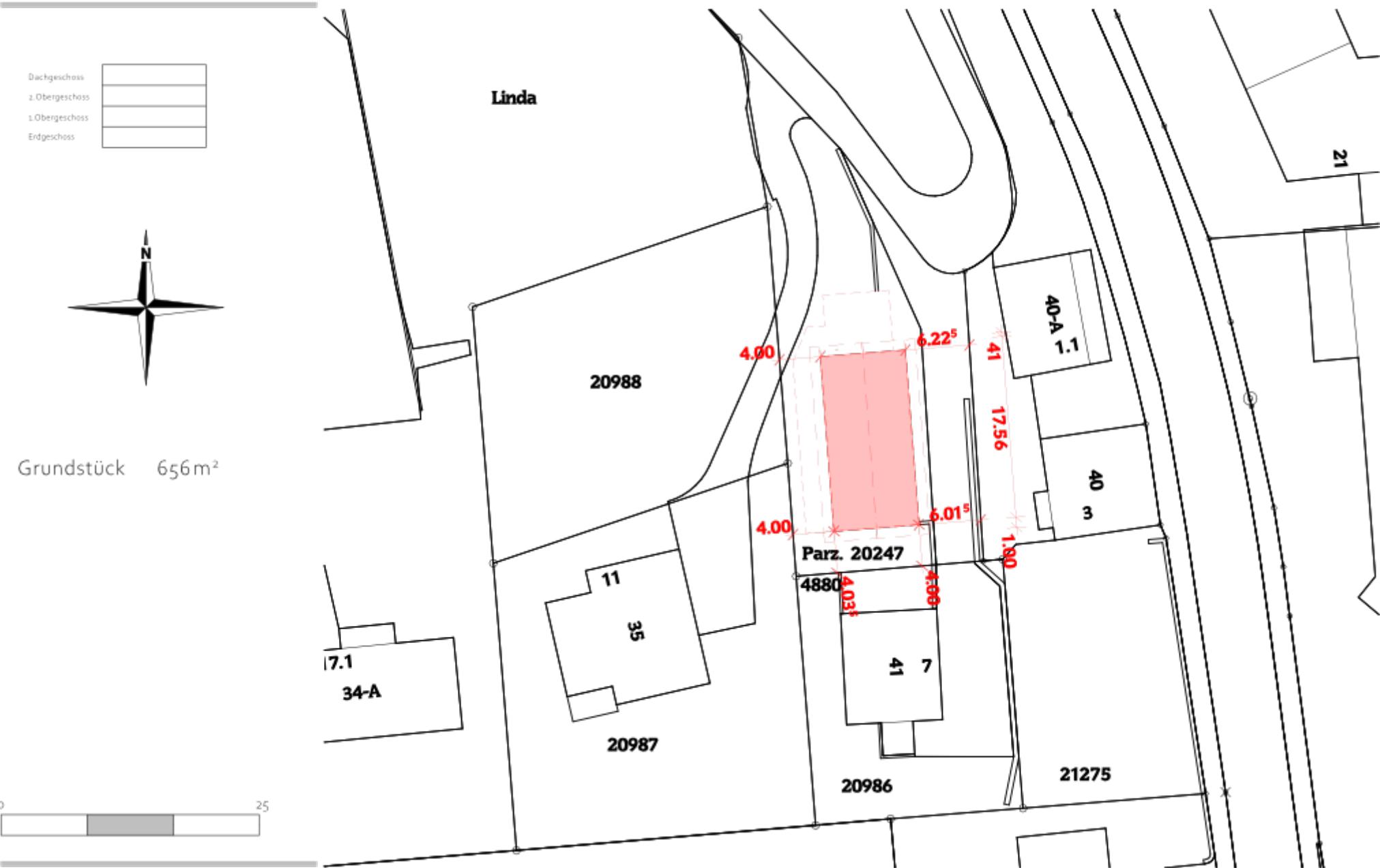
Geo-QR:





Mehrfamilienhaus

Situation 1:500



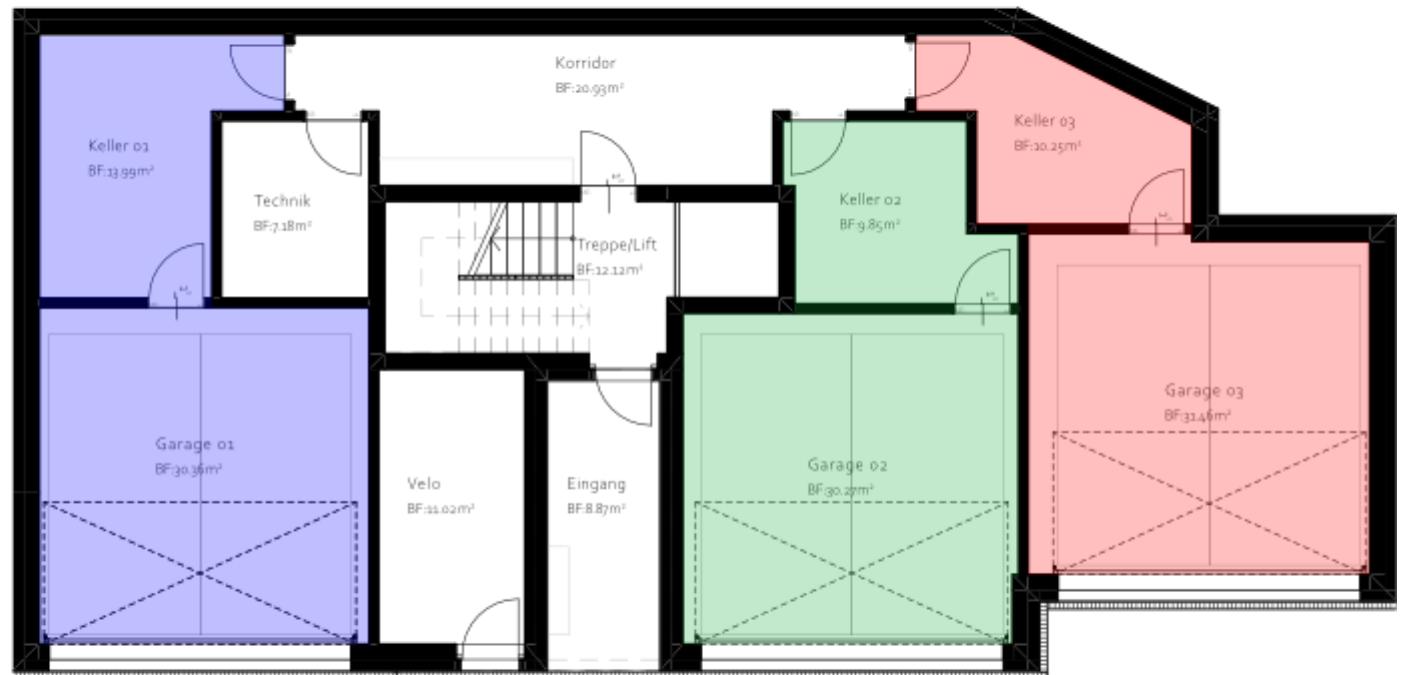
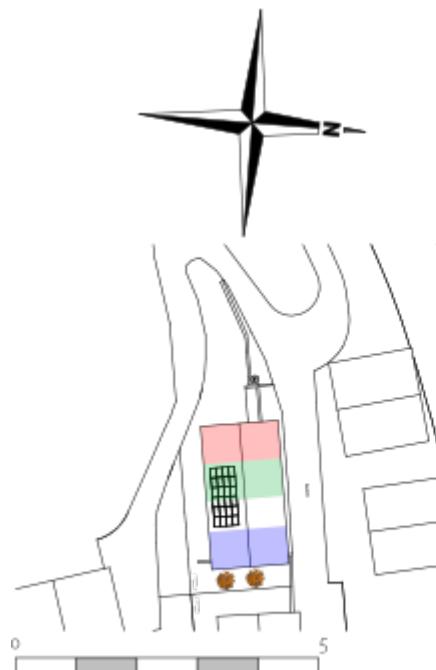
Mehrfamilienhaus

Erdgeschoss 1:125



Grösse

Garage+Keller 01	44.35 m ²
Garage+Keller 02	40.12 m ²
Garage+Keller 03	41.71 m ²



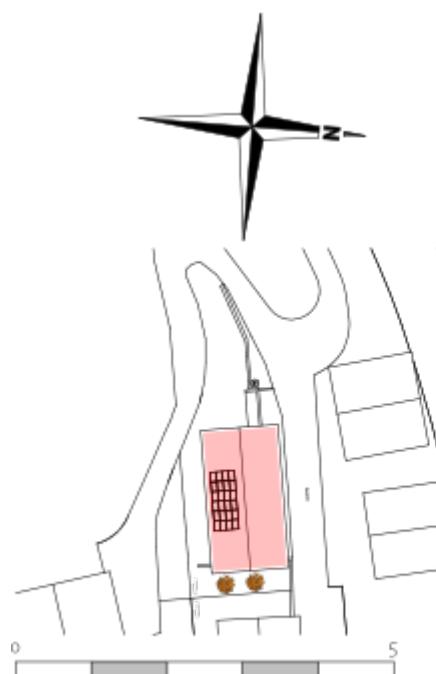


Mehrfamilienhaus

1. Obergeschoss 1:100



Grösse	
Nettowohnfläche (NWF)	86.07 m ²
Reduit/Waschraum (NNF)	7.03 m ²
Balkon	14.09 m ²
Keller	13.99 m ²
Garage	30.36 m ²





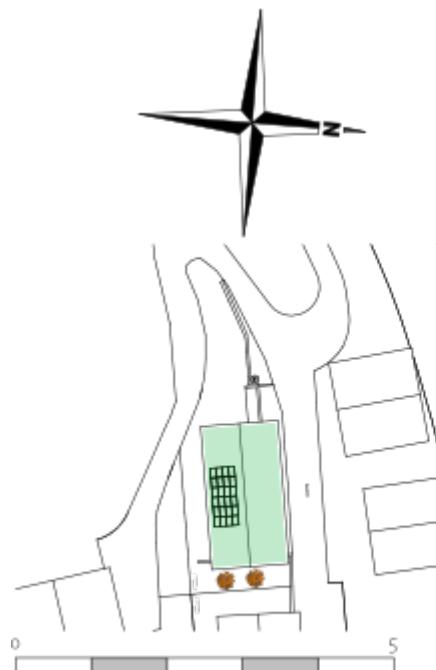
Mehrfamilienhaus

2. Obergeschoss 1:100



Grösse

Nettowohnfläche (NWF)	86.82 m ²
Reduit/Waschraum (NNF)	7.25 m ²
Balkon	14.09 m ²
Keller	9.85 m ²
Garage	30.27 m ²

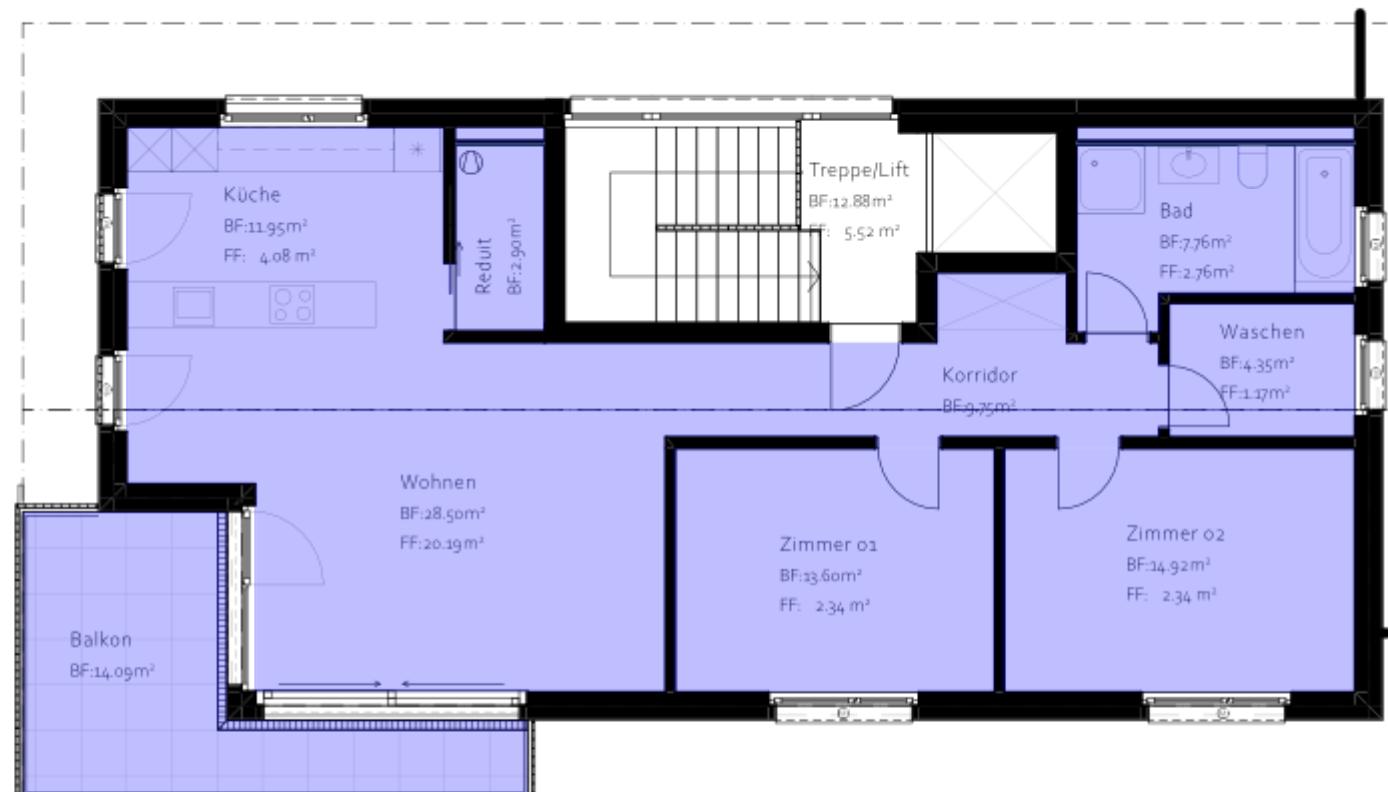
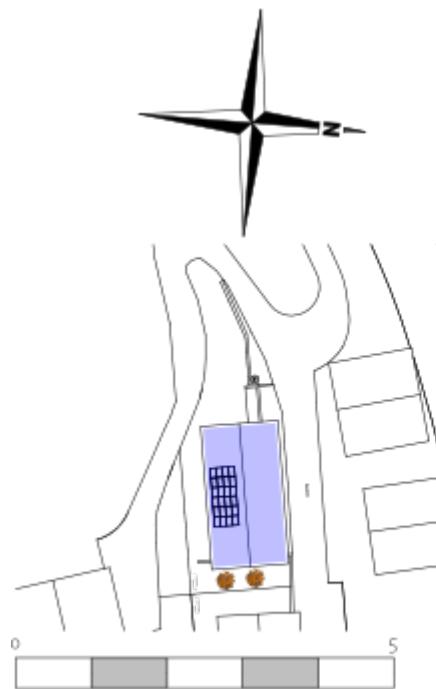


Mehrfamilienhaus

Dachgeschoss 1:100

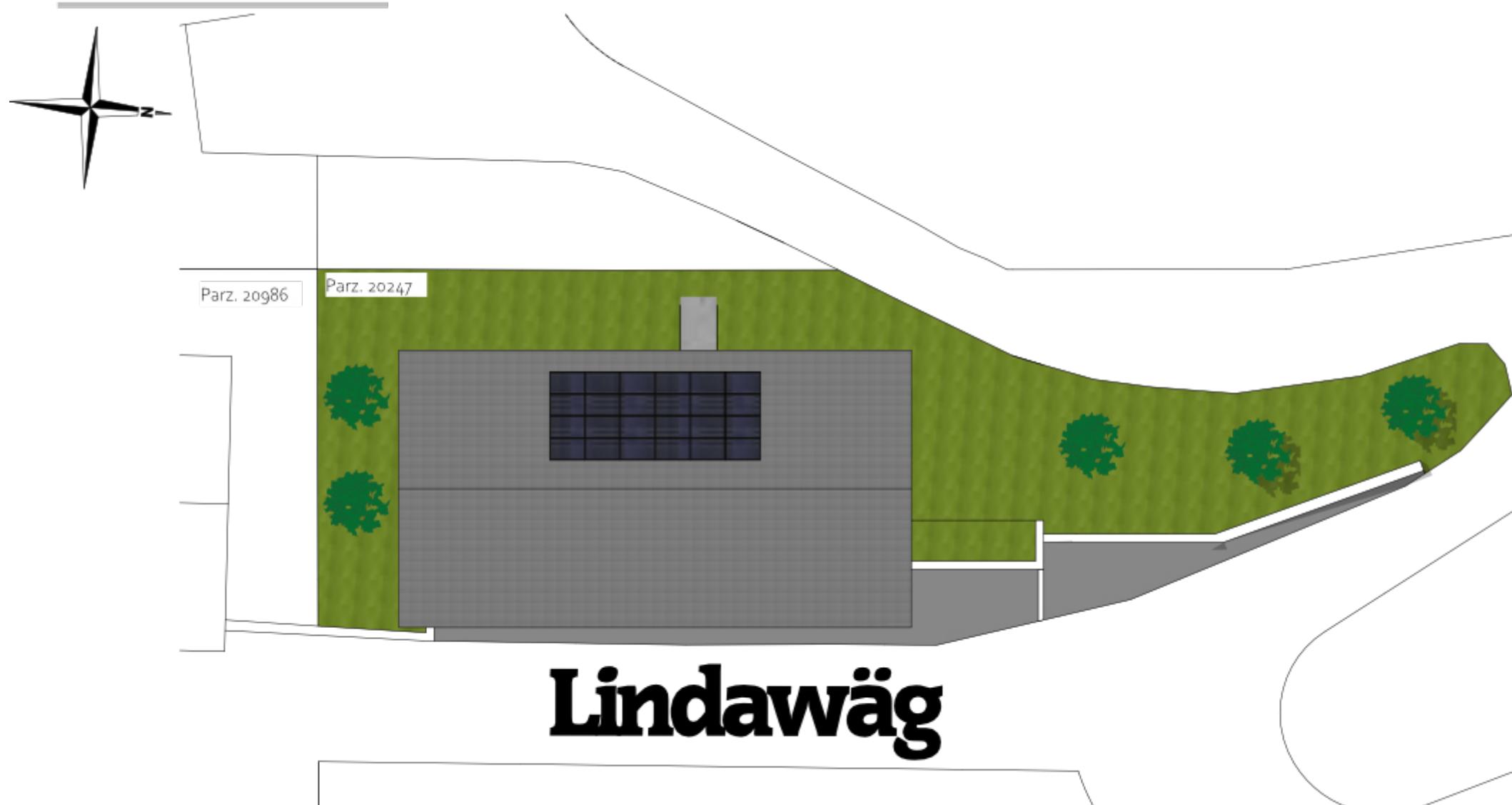


Grösse	
Wohnfläche (HNF)	86.48m ²
Reduit/Waschraum (NNF)	7.25m ²
Balkon	14.09 m ²
Keller	10.25 m ²
Garage	31.46 m ²



Mehrfamilienhaus

Umgebung 1:200

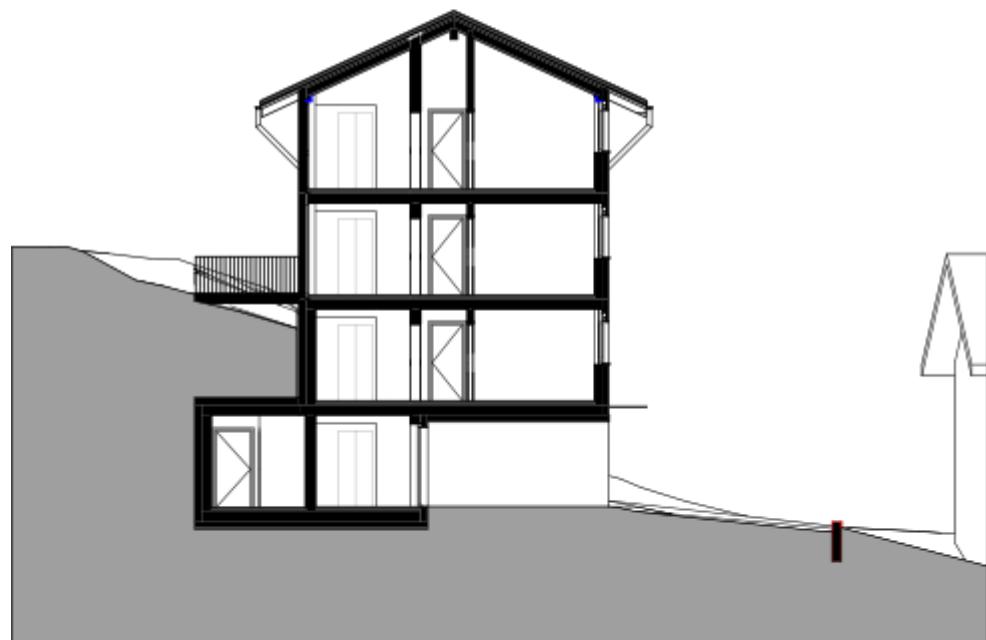


Lindawäg

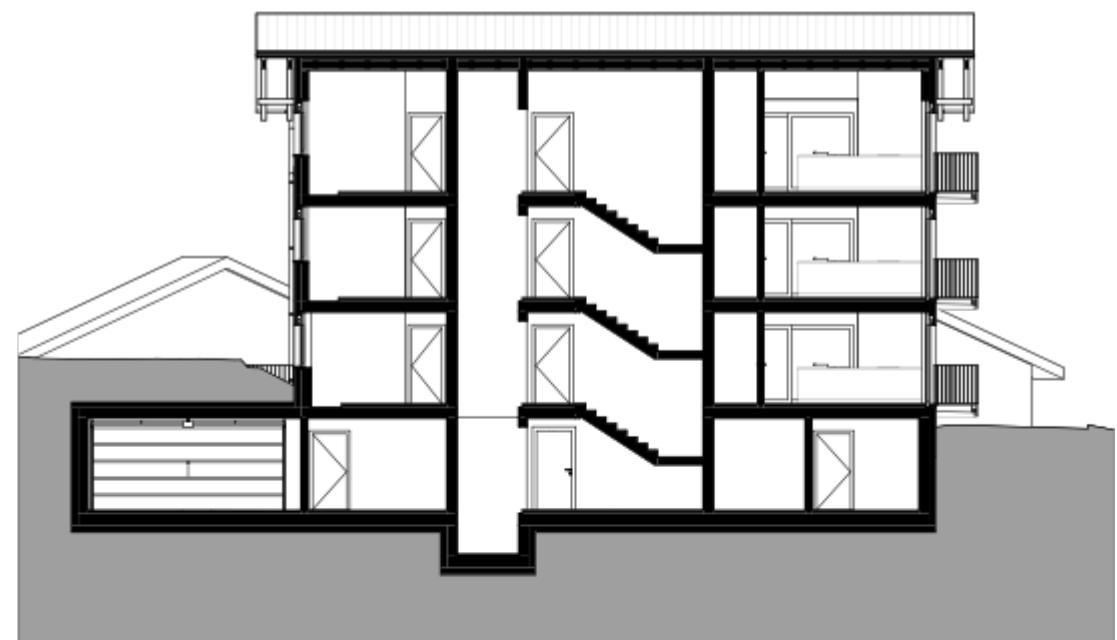


Mehrfamilienhaus

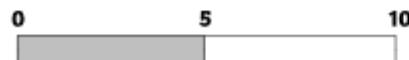
Schnitte 1:200



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Mehrfamilienhaus

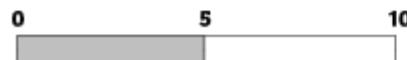
Fassaden 1:200



Nordfassade



Ostfassade



Mehrfamilienhaus

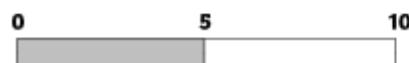
Fassaden 1:200



Südfassade



Westfassade



Mehrfamilienhaus

Kurzbeschrieb

Erläuterung

Gilt als allgemeiner Beschrieb; massgebend sind die Ausführungspläne, der detaillierte Baubeschrieb und weitere Unterlagen der Detailplanung. Änderungen auf Grund des Planungsverlaufs, von Bewilligungsauflagen etc. sind möglich.

Kanalisation

Kanalisation im Trennsystem, Leitungen in PVC oder PP, Im Bereich von Bodenplatten in PE. Ausführung gemäss VSA-Vorschriften, sowie den örtlichen Vorschriften und Auflagen. Sammler und Schächte gemäss bewilligten Plänen.

Fundation

Flachfundation, Fundamentplatten gemäss Angaben Bauingenieur min. 25cm stark, DK 2.

Untergeschoss

Kellerumfassungswände min. 25 cm stark DK2.
Innenwände in Kalksandstein, wo erforderlich in Beton.

Erdgeschosse - Obergeschosse - Attikageschoss

Aussenwände Porenbetonsteine min 15 cm stark, wo statisch erforderlich Beton. Wände mit Aussenwärmédämmung, Steinwolle 18cm. Wohnungstrennwände in Beton 25cm stark. Innenwände Porenbetonsteine 10 bis 17,5cm, wo erforderlich Beton.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten aus Chromnickelstahlblech min. 0,5 mm. Runde Ablauftrohre, Sockelrohre aus grauem Kunststoff.
Flachdächer abgedichtet mit 2-lagiger Polymerbitumenbahn.

Steildach

Holzkonstruktion mit Mineralwolldämmung, sichtbarem Täfer, Steildach mit Tonziegeln, südseitig mit integrierter Photovoltaikanlage.

Fenster

Fenster aus Kunststoff gemäss System des Unternehmers.
U-Wert Fenster (EMPA Labor) 0,9W/m²k. U-Wert Glas min. 0,5W/m²k.
Bewertetes Schalldämm-Mass (EMPA Labor) Rw dB 38. Raumhohe Gläser gemäss SIGAB Vorschriften mit ESG oder VSG Glas. Kunststoff in Standardfarbe weiss, pro Raum ein Drehkippbeschlag, Standardgriffe Unternehmer.

Fassade

Aussenwärmédämmung Dämmmaterial Steinwolle 18cm stark. Sockelbereich und unter Terrain XPS-Dämmplatten. Grundbeschichtung mit 1-lagigem Gewebe armiert, Verputz Abrieb 2,0mm gestrichen gemäss Farbkonzept des Architekten.

Sonnenschutz

Verbundriffstoren VSR 90 mit Elektroantrieb (Einzelsteuerung). Pro Wohnung eine Markise mit Elektroantrieb. Lage unter den Balkonen oder an Wand (Kassettenmarkisen). Stoff aus Standardkollektion ohne Volant.

Elektro-Installationen

Ausführung gemäss Detailplanung des Elektroingenieurs, Installationen entsprechend der SEV-Normen.
Wohnungsverteiler mit Sicherungsautomaten, FI-Schalter und vorbereiteten Internet-Anschlüssen. Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl. Pro Wohnung 2 ausgebauter Multimedia-Anschlüsse, in allen Zimmern Leerohre für Multimedia. Im Wohnbereich Leerohre für Lautsprecher. Sonnerie mit Videogegensprechanlage. Durchgangsbereiche, Küche, Nasszellen mit LED-Spots, in den übrigen Räumen Lampenanschlussstellen und geschaltete Steckdosen.

Heizungsinstallationen

Ausführung gemäss Detailplanung des HLKK Ingenieurs. Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe und Erdsonden. Fußbodenheizung mit dampfdiffusionsdichten Kunststoffrohren. Steuerung Vorlauftemperatur witterungsgeführ. Raumthermostaten in Wohn- und Schlafräumen. Wärmemessung mit zentralem Ablesesystem. Alle Verteilleitungen gemäss Vorschrift gedämmt. Im Sommer mit Freecoolingfunktion.

Mehrfamilienhaus

Kurzbeschrieb

Lüftungs-Installationen

Ausführung gemäss Detailplanung des HLKK Ingenieurs. Abluft für gefangene Räume. Küchenabluft Umluftgeräte mit Aktivkohlefilter.

Sanitär-Installationen

Ausführung gemäss Detailplanung des Sanitäringenieurs.

Für Schmutz- und Dachwasser dürfen nur vom VSA zugelassene Materialien verwendet werden. Fallstränge in schallgedämmerter Ausführung. Sämtliche Verteilleitungen gedämmt gemäss Vorschrift, Warmwasserleitungen mit Begleitheizband oder Zirkulation. Sanitäraparate und Garnituren gemäss Apparatelist (Budget) RICHNER Budget CHF 10'000.00. Wäscheturm in den Wohnungen Fabrikat Elektrolux.

Kücheneinrichtungen

Möbel Kunstharz belegt, Abdeckung Granit, Preisklasse II, Rückwände aus Glas, Geräte Fabrikat Elektrolux. Küche gemäss Grundausführung (Budget = 27'000.00).

Aufzugsanlagen

Norm-Personenlift rollstuhlgängig für 8 Personen, Tragkraft mind. 630kg. Ausführung gemäss Vorschriften mit Handlauf.

Gipserbeiten

Wände: Abrieb 1,5mm, Nasszellen Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten.

Decken: Weissputz Q3. (Dachgeschoss Holztäfer)

Schlosserarbeiten

Geländer Staketengeländer mit oberen und unteren Traversen sowie Staketen aus Flachstahl. Oberflächen thermolackiert oder pulverbeschichtet gemäss Farbkonzept des Architekten.

Hauseingangstüre und Eingangsfront Alu-Glaskonstruktion.

Briefkästengemäss Post-Vorgaben, Veloständer im Veloraum.

Schreinerarbeiten

Wohnungsabschlusstüren, Volltürblatt mit umlaufender Dichtung. Ausführung EI 30, sicherheitssolider 3-Punkte Verriegelung und Drehknopfzylinder. Innentüren Zargentüren mit umlaufender Dichtung, Türblätter Kunstharzbeschichtet,

Oberfläche mit Feinhammerschlagstruktur, Drückergarnituren mit Rundrosetten (z.B. REGA 01-322.35). Vorhangschienen sichtbar an Decke montiert VS 57. Simse Kunstharzbeschichtet. Garderobenschränke weissbeschichtet.

Schliessanlage

Sicherheitszylinder, pro Wohnung 5 Schlüssel.

Unterlagsboden

Untergeschoss Zementüberzüge.

Obergeschoss schwimmender Unterlagsboden auf Anhydritbasis über Wärme- und Trittschalldämmung.

Bodenbeläge

Treppenhaus Feinsteinzeugplatten 30x60cm

Wohnungen, Platten, Parkett, Vinylnach Wahl Käufer

Budget CHF 130.00/m²fertig verlegt. Basis Zimmer Parkett CHF 130.00/m²fertig verlegt Basis Wohnen/Essen/Küche/Nasszellen Feinsteinzeugplatten CHF 130.00/m² fertig verlegt.

Wandbeläge

Nasszellen Platten Preisbasis CHF 130.00/m²fertig verlegt.

Malerarbeiten

Abriebwände, Weissputzdecken, Stahlzargen innen Farbton RAL 9010 reinweiss. Keller, Garage, Technikräumerohr.

Baureinigung

Ganzes Gebäude gereinigt: Boden, Wände, Fenster, Türen, Lamellenstoren, Einbauten, Geräte etc.

Umgebung

Ausführung gemäss Umgebungsgestaltung. Zugangswege mit Sickerverbundsteinen, Parkplätze, Zufahrt Asphalt.

Rasen angesät, Bepflanzung gemäss Ermessen des Erstellers.

Mehrfamilienhaus

Allgemeines

Kosten individueller Ausbauwünsche

Beratungen oder Änderungen werden separat nach Aufwand in Rechnung gestellt.

Die Kosten für individuelle Ausbauwünsche werden wie folgt berechnet:

- Σ Unternehmerofferten auf Grund Ihrer Auswahl.
- Σ Beachten Sie, dass auf alle Mehrkosten die Mehrwertsteuer, ein GU-Honorar von 10% sowie zusätzliche Gebühren- /Nebenkostenanteil von 5% verrechnet werden.

Fassaden-Farbgebung

Das äussere Erscheinungsbild der Bauten wird durch den Erstellerin Übereinstimmung mit der Gemeinde bestimmt.

Vorbehalte

Aenderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massendifferenzen, Haarrisse usw.), bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer.

Als Haarrisse gelten Risse < 1,0mm.

Sämtliche Bilder und Perspektiven haben lediglich informativen Charakter, Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Grundsatz

Grundsätzlich gilt der vorgehend beschriebene Grundausbau. Damit ihre individuellen Wünsche berücksichtigt werden, können Sie als Käufer nach gegenseitiger Absprache, Änderungen auf ihre Kosten vornehmen lassen, sofern dies der Baufortschritt zulässt und die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden. Im Besonderen steht Ihnen die Möglichkeit offen, folgende Materialien, im Rahmen der Budgetpositionen, selber zu bestimmen.

- Σ Sanitäraparate (Modelle)
- Σ Küchen (Fronten, Abdeckungen, Einteilungen, Apparate)
- Σ Anpassungen Elektroprojekt
- Σ Bodenbeläge (Material, Verlegeart)
- Σ Wandbeläge / Nasszellen (Material, Verlegeart)
- Σ Garderobenschranken (Oberflächen, Einteilung)
- Σ Innenputz / Farbgestaltung der Innenwände

Grundstück

Im Baurecht von Hemmi-Kelderschem Legat zu günstigen Konditionen
Wohnungen für Erstwohnsitz

Mehrfamilienhaus

Vorgehen

1. Schritt

Kaufzusage, Reservation und Anzahlung

2. Schritt

Erste Besprechung mit dem Architekten mit folgenden Traktanden:

- Entsprechen sämtliche Räume der Kaufzusage.
- Besprechung der Raumeinteilung, Beratung, Aufnahme von individuellen Käuferwünschen.
- Übergabe der Sanitärliste: Darin sind alle Apparate enthalten, die im Kaufpreis des Hauses als Standard festgelegt wurden. Sie dient für die Auswahl als Grundpreisliste. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihre individuellen Wünsche angebracht werden. Die geänderte Liste mit Ihren Wünschen wird Ihnen von der ausführenden Sanitärfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis.
- Übergabe Küchenpläne: Zusammen mit den Küchenplänen erhalten Sie den Grundpreis Ihres Kuchentyps, der im Kaufpreis enthalten ist, sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen Wünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Küchenfirma nachofferiert.
- Übergabe Elektroprojekt: Der Elektroplaner wird Sie in einer separaten Besprechung beraten und Ihre individuellen Wünsche nachofferieren inkl. Kosten für Beratung und Planänderungen.
- Bodenbeläge, Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m² Preise (verlegt, inkl. Sockel und inkl. MWST). Sie erhalten die Adresse der Ausstellungen und können dort Ihre Wahl treffen. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert.

3. Schritt

Auswahl Sanitärapparate, Küchen, Elektroprojekt und Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten und Revision der Ausführungspläne durch die Architekten.

4. Schritt

Nach der Auswahl wird falls Sie es wünschen nochmals eine Besprechung als letzte Bereinigung und Koordination durchgeführt. Danach werden die definitiven, revidierten Ausführungspläne erstellt.

Einverständnis

Als Zeichen ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, diese Pläne sowie alle Ausbauwünsche zu unterzeichnen und damit den Auftrag zu erteilen.

Quellenangabe

<https://de.wikipedia.org>

<https://www.myswitzerland.com>

<https://churwalden.ch/>

Bauherrschaft



MGI AG

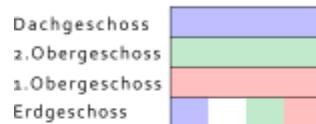
Architektur



MGA AG

Mehrfamilienhaus

Preisliste



Wohnung 1.Obergeschoß

CHF 895'000.-

Doppelgarage + CHF 80'000.-

Nettowohnfläche	86.07 m ²
Reduit + Waschraum (NNF)	7.03 m ²
Balkon	14.09 m ²
Garage 01 + Keller	44.35 m ²

Wohnung 2.Obergeschoß

CHF 940'000.-

Doppelgarage + CHF 80'000.-

Nettowohnfläche	86.82 m ²
Reduit + Waschraum (NNF)	7.25 m ²
Balkon	14.09 m ²
Garage 02 + Keller	40.12 m ²

Wohnung Dachgeschoß

CHF 975'000.-

Doppelgarage + CHF 80'000.-

Nettowohnfläche (HNF)	86.48 m ²
Reduit + Waschraum (NNF)	7.25 m ²
Balkon	14.09 m ²
Garage 03 + Keller	41.71 m ²

Mehrfamilienhaus

Zahlungsmodalitäten

1. Anzahlung bei Reservation	CHF 20'000.00
2. Zahlung bei Vertragsunterzeichnung	20% des Kaufpreises abzüglich Reservationszahlung
3. Zahlung nach Betonieren Decke über UG	20% des Kaufpreises
4. Zahlung nach Betonieren oberste Decke	20% des Kaufpreises
5. Zahlung nach Kücheneinbau	20% des Kaufpreises
6. Zahlung bei Schlüsselübergabe / Eigentumsübertragung	20% des Kaufpreises
Kaufpreis	100%

Mehrpreise für individuelle Ausbauwünsche sind 30 Tage nach Rechnungstellung (jeweils nach Erhalt Ihrer unterzeichneten Mehrkosten) fällig.

Baubewilligung erteilt, Baustart geplant Frühjahr 2026.



Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Hauptstrasse 135

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss