

2½ Zimmer Ferienwohnung

Hemmi Immobilien
Tel +41 81 356 21 60

Hauptstrasse 135
Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden
Web: feritel.swiss

Entschleunigen?

“Die Natur ist die grosse Ruhe gegenüber unserer Beweglichkeit. Darum wird sie der Mensch immer mehr lieben, je feiner und beweglicher er werden wird.”

Christian Morgenstern,
deutscher Schriftsteller



Eingang, Wohnen mit Süd-West-Balkon



2 ½-Zimmer Ferienwohnung mit Balkon für Sportbegeisterte im Dorfzentrum von Churwalden

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktisch gestalteter Eingangsbereich mit Garderobe. Der offene Wohnbereich ist grosszügig und verfügt über eine grosse Fensterfront. Ein bereits vorhandener Kamin ermöglicht den Einbau eines Cheminées oder eines Schwedenofens. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den nach Südwesten ausgerichteten Balkon mit einer schönen Panoramasicht auf die umliegenden Berge und das Sportgeschehen.

Die Küche aus Naturholz und mit Kunstharzabdeckung ist zweckmässig eingerichtet. Ein Schlafzimmer mit grossem Einbauschränk und schönem Korkboden, sowie ein Badezimmer runden dieses schöne Wohnangebot ab. Die Wohnung ist gepflegt und wird jedem viel Freude bereiten.

Die Wohnung liegt direkt im Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, ÖV-Haltestelle, Bergbahnstationen, Rodelbahn, Sommerschwimmbad und vielem mehr. Zum Biken und Wandern starten Sie direkt vor der Haustüre.

Verbringen Sie bereits diesen Winter in der schönen Ferienwohnung.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Geo-Koordinaten:

[Google Maps](#)



[Apple Maps](#)



[Video Youtube](#)





Küche und Essen



Schlafzimmer



Bad



Wohn- und Geschäftshaus, Wiherwäg 3b, 7075 Churwalden

14 Wohnungen sowie 3 Geschäftslokale im Erdgeschoss

Baujahr 1996, Wohnzone 3

Grundstücksfläche 2642 m², 1230 m.ü.M.

Dreigeschossig mit Personenlift von 2023

Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk

Tonnendach mit Holzschalung

Ölheizung von 2018 mit Bodenheizung und Thermostat

Allgemeiner Skiraum und separater Veloraum im Erdgeschoss

Allgemeine Waschküche und Schutzraum im Untergeschoss

1 Gehminute zu Einkaufsmöglichkeiten, Bar und Restaurants

3 Gehminuten zu ÖV, Arzt, Physiotherapeut und Kita

4 Gehminuten zum Einstieg Portal mit den Liftanlagen, Skischule

4 Gehminuten zur Rodelbahn, Eisfeld, Freibad, Tennisplätzen

12 Gehminuten bis Kindergarten, Primar- und Sekundarschule

Besonnung Süd-West

Alle Holzfenster mit Dreh-/Kippfunktion und Schallschutz-Verbundglas

Verbunddraffstoren mit Handkurbeln

Erneuerungsfonds per 30.06.2024 CHF 182'904

2 ½-Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss

STWE-Nr. 5 / Wertquote 33/1000

Beheizte Nettowohnfläche ca. 50 m²

Durchschnittliche Raumhöhe ca. 2.33 m

Ein Balkon mit Süd-West Ausrichtung ca. 14 m², Sonnenmarkise

Erst- oder Zweitwohnung ohne Auflagen

Eingangsbereich mit Garderobe, neue Eingangstüre von 2013

Wohnzimmer offen gestaltet mit direktem Zugang zum Balkon

Ausbaustandard der Küche ist zweckmässig mit Naturholzelementen

Ein Schlafzimmer mit grossem Einbauschränk und Korkboden von 2008

Ein Badezimmer mit Doppellavabo, Badewanne, alle Armaturen von 2025

Eine Combi-Wasch/Trocknungsmaschine befindet sich im Badezimmer

Bodenbelag der Wohnung aus keramischen Platten

Wohnung ist sehr gepflegt und gut unterhalten

Kellerabteil Nr. 5 im Untergeschoss

Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds ca. CHF 3'400 (2024)

Verfügbar sofort oder nach Vereinbarung

Notariats-/ Grundbuch- und Handänderungskosten werden je hälftig geteilt

Verkaufspreis: CHF 550'000

Autounterstandplatz Nr. 16: CHF 25'000

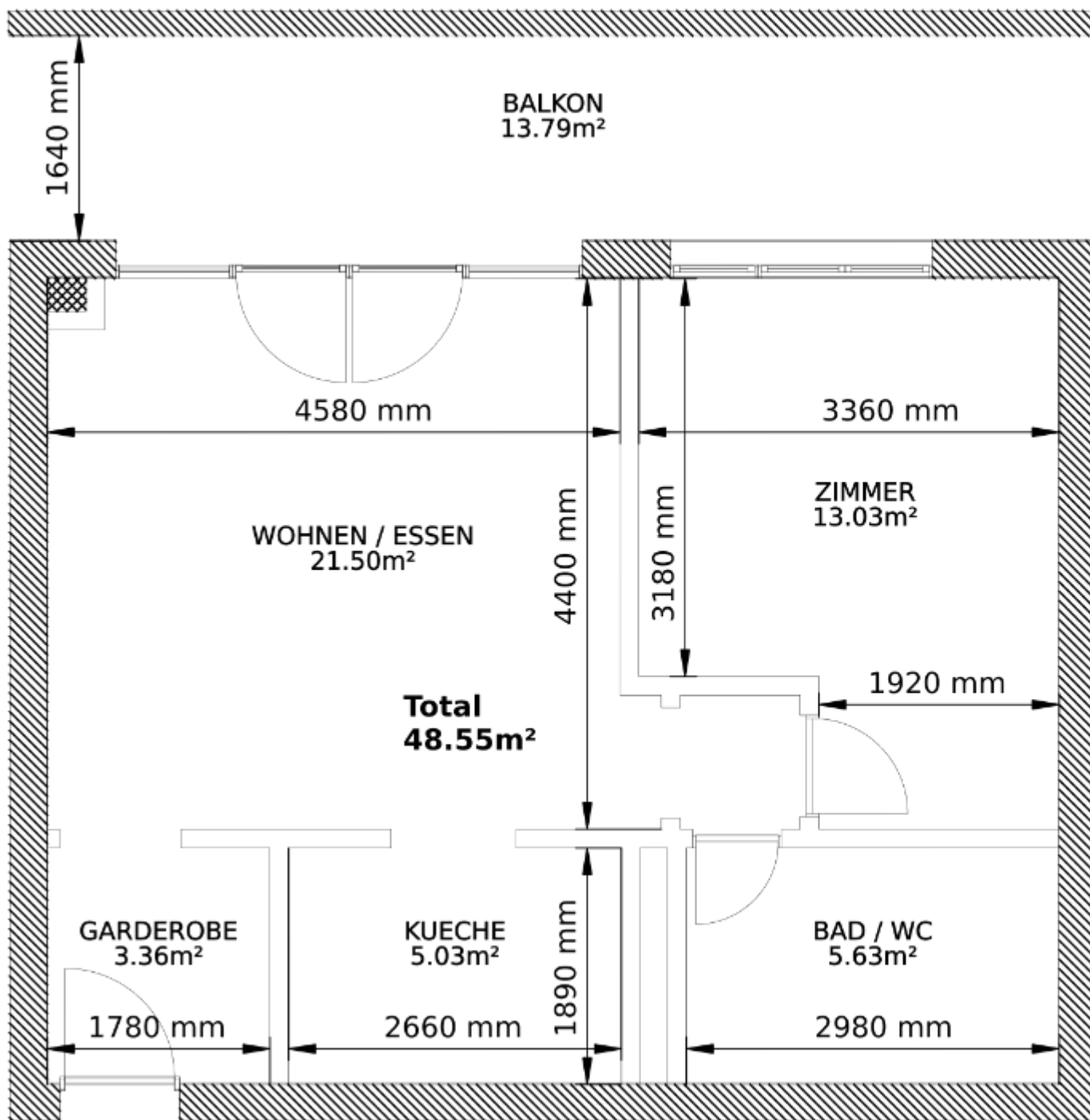


Balkon, Aussicht, Schlafzimmer



Churwalden, Tor zur Lenzerheide

Plan Wohnung nicht massstabsgetreu



Situation mit Parkplatz, nicht massstabsgetreu





Massstab 1: 1000

Druckdatum: 24.01.2025

Das Liniennetz in diesem Plan und den dargestellten Daten gehen der GeoDB und den Datenangebern. Die
 Verantwortlichkeit für die Genauigkeit der Daten liegt bei den Datenangebern. Die Daten können
 Auskünfte werden können sind in die zugehörigen Datenblätter des Datenangebers. Angaben zum Datenangebern und
 zum Nachhaken sind unter www.geo.ch nachzulesen.

Auszug aus geo.gr.ch



Umgebung und Lage



Hemmi
IMMOBILIEN

Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Hauptstrasse 135

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss