



# 2½ Zimmer Ferienwohnung



Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Hauptstrasse 135

Mail: [immo@feritel.swiss](mailto:immo@feritel.swiss)

7075 Churwalden

Web: [feritel.swiss](http://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



# Allgemeine Informationen

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 Einbauschrank 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

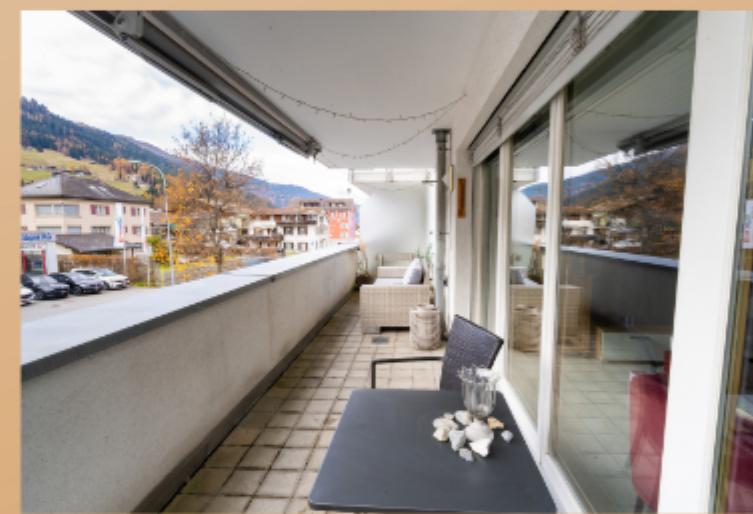


# Allgemeine Informationen

Wohn- und Geschäftshaus, Wiherwág 3b, 7075 Churwalden  
14 Wohnungen sowie 3 Geschäftslokale im Erdgeschoss  
Baujahr 1996, Wohnzone 3  
Grundstücksfläche 2642 m<sup>2</sup>, 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  
Verbundraffstoren 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 m<sup>2</sup>  
Durchschnittliche Raumhöhe ca. 2.33 m  
Ein Balkon mit Süd-West Ausrichtung ca. 14 m<sup>2</sup>, 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 Einbauschrank 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

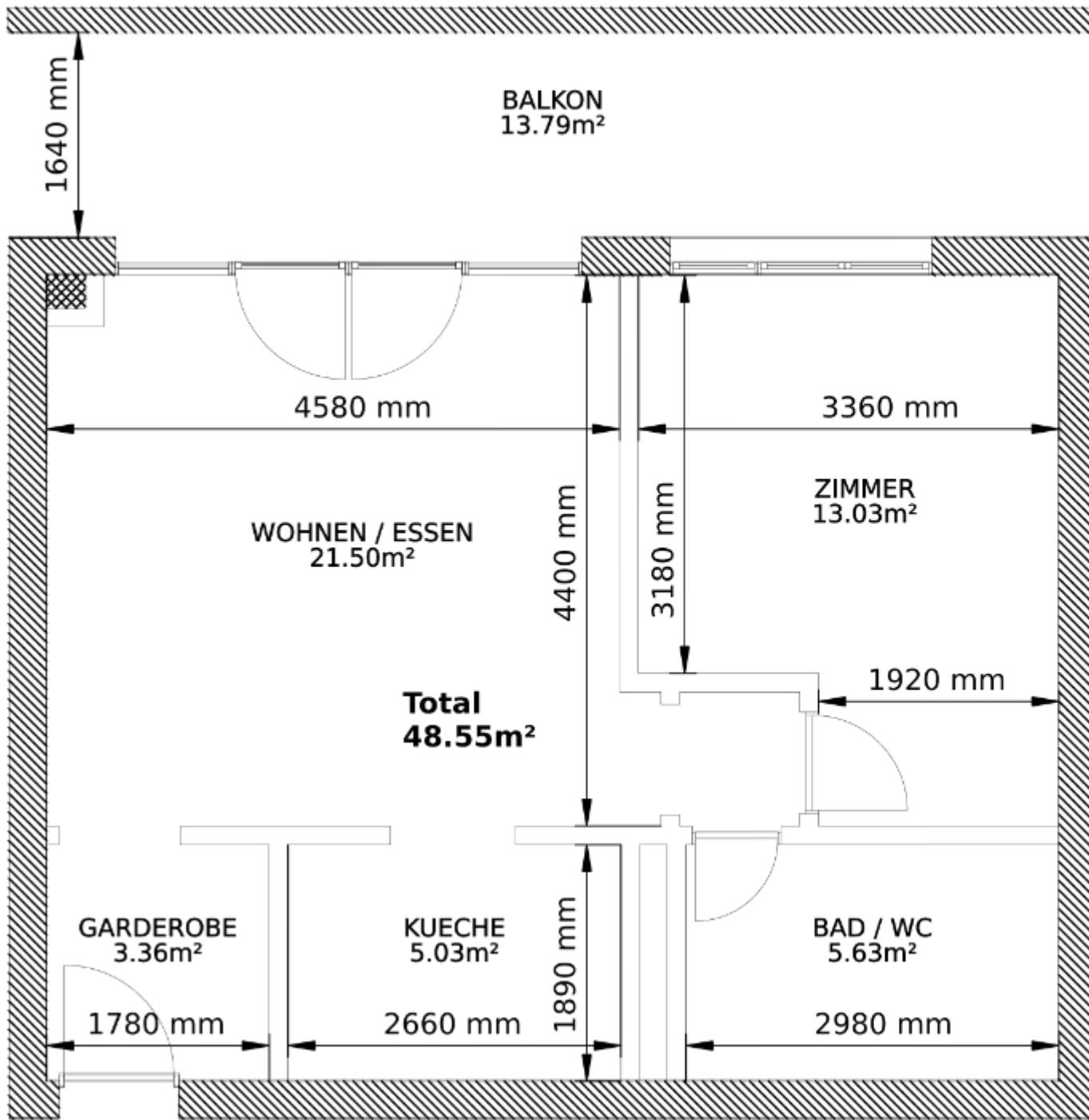
# Balkon, Aussicht, Schlafzimmer



# Churwalden, Tor zur Lenzerheide



# Plan Wohnung nicht masstabsgetreu



# Situation mit Parkplatz, nicht masstabsgerecht



Auszug aus geogr.ch



Geodatendrehscheibe Graubünden

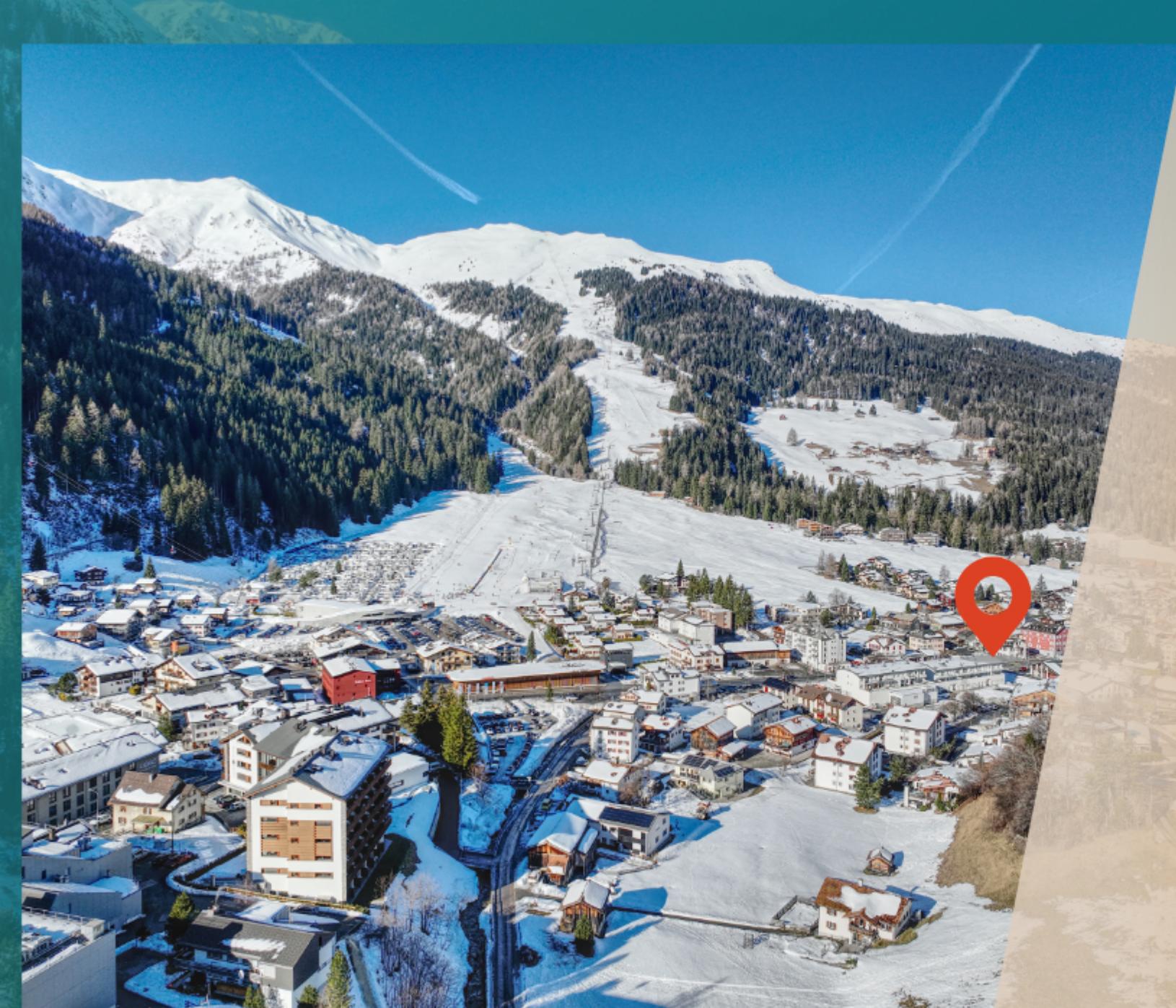


	<b>Massstab 1: 1000</b>	<b>Druckdatum:</b> 24.01.2025
<p>Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der Geobasis und den Datenlieferanten. Die Ausdrucke enthalten ausschließlich die zuständigen Datenbanken des Thüringer Landesamtes für Digitale Medien. Der Nutzer darf die Dokumente nur für den privaten Gebrauch herunterladen, ausdrucken und bearbeiten.</p> <p>Zum Nachdruck erlaubt und unter <a href="http://www.geobasis-th.de">www.geobasis-th.de</a>.</p>		

Dieses Umfrageergebnis ist Teil des Plan- und den dazugehörigen Daten gehörten der GeoGIR und den Daten erfasst wurden. Die Darstellung zeigt, was von den GeoGIR geprägten Daten. Die Daten liegen hier noch nichts ausgewertet. Wenn die Auskunft erhalten haben, dass es in den zentralen Datenbanken ein Dokumentationsangebot zum Datenzentrum und

# Umgebung und Lage





**Hemmi**  
IMMOBILIEN

Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Hauptstrasse 135

Mail: [immo@feritel.swiss](mailto:immo@feritel.swiss)

7075 Churwalden

Web: [feritel.swiss](http://feritel.swiss)