



4.5-Zimmer-Wohnung In der Ferienregion

Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Wiherwäg 2

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss

Ruhige Ferienwohnung – Ihr Traumzu Hause in den Bündner Bergen

Willkommen in dieser wunderschönen 4.5-Zimmer-Attikawohnung im sportlichen Churwalden! Die Wohnung mit schöner Holzdecke vereint alpinen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet Ihnen ein einzigartiges Zuhause inmitten der atemberaubenden Bündner Bergwelt.

Die Wohnung überzeugt mit folgenden Highlights:

- **Grosszügige Wohnfläche:** Mit 100 m² Wohnfläche und einer Gesamtfläche von 141 m² bietet diese Attikawohnung viel Raum für Komfort und Entfaltung.
- **Herrliche Aussicht:** Geniessen Sie eine traumhafte Aussicht auf die umliegende Berglandschaft.
- **Balkon:** Der Balkon lädt zum Entspannen und Geniessen der frischen Bergluft ein.
- **Zwei Badezimmer:** Komfort und Praktikabilität für die ganze Familie.
- **Kamin:** Gemütliche Abende am Cheminée machen dieses Zuhause besonders einladend.
- **Garage:** Zwei Garagenplätze in der Einstellhalle sorgt für bequemes Parken.
- **Kinderfreundlich:** Ideal für Familien mit Kindern.
- **Renoviert:** Zuletzt im Jahr 2014/2022 modernisiert, bietet die Wohnung zeitgemässen Wohnstandard.

Lage und Umgebung: Die Wohnung befindet sich an einer ruhigen Lage – sowohl tagsüber als auch nachts herrscht angenehme Stille. Die Bushaltestelle Churwalden ist in nur 2 Gehminuten erreichbar, sodass Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind. Die Schule ist in 2 Gehminuten erreichbar – ideal für Familien. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Restaurants in 11 Gehminuten zur Verfügung.

In 11 Gehminuten erreichen Sie das Portal mit den Liftanlagen Pradaschier und Lenzerheide-Arosa, Rodelbahn, Skischule, Eisfeld, Freibad und Tennisplätze. Mit den Ski kommt man fast bis zum Haus. Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus alpiner Ruhe und guter Erreichbarkeit – ein wahres Juwel für alle, die das Besondere suchen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Video auf Youtube: <https://youtu.be/VPZ7lh33cEQ>



Allgemeine Informationen

**Ruhig und sonnig
gelegen, bietet
diese schöne
Wohnung alles
was Sie zum
Wohlfühlen und
Entspannen
brauchen.**





Churwalden @ Lenzerheide

Alle Informationen auf einen Blick

Mehrfamilienhaus Nr. 299, Grasch 5, 7075 Churwalden

Grundstück-Nr. 21218 mit 1'508 m² Grundstücksfläche

Baujahr 1987, Wohnzone 3, 1230 m.ü.M.

6 Eigentumswohnungen

4 Stockwerke ohne Personenlift

Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk

Dachkonstruktion mit Sichtbalken und Tonziegel

Ölheizung, Bodenheizung

Heizungsersatz und Mauersanierung sind in Planung

Besonnung: Morgen, Mittag und Nachmittag

Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Isolierungsglas von 2022

Rafflamellenstoren teilweise mit Elektroantrieb

Sicherheitsnachweis Elektro von 2019 SiNa

Erneuerungsfonds per 31.12.2025 CHF 110'061.45

4 ½-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss Nord

STWE-Nr. 5 / 250326 / Wertquote 168/1000

Zweitwohnung ohne Auflagen

Beheizte Nettowohnfläche ca. 100 m²

Durchschnittliche Raumhöhe ca. 2.4 bis 4 m

Süd-Ost Balkon gedeckt ca. 8 m² mit Sonnenmarkise

Unbeheizte Räume im Dachgeschoss ca. 41 m², 1 Dachfenster

Abstellraum in der Dachabseite ca. 14.5 m²

Eingangsbereich mit Garderobe, Einbauschrank, Korkboden

Wohnzimmer mit Cheminée und direktem Zugang zum Balkon

Hochwertiger Ausbaustandard in der Küche, neu von 2014 mit gemütlichem Essbereich und schöner Aussicht, Linoleumboden

Drei Schlafzimmer, 1 mit Laminat, 2 mit Spannteppich

Ein Badezimmer mit Dusche, neu von 2014

Ein Badezimmer mit Badewanne, Doppellavabo, Dachfenster

Die Wohnung wurde laufend unterhalten

Kellerabteil ca. 11 m² im Untergeschoss

Allgemeine Waschküche, Skiraum, Luftschutzraum im UG

Nebenkosten inklusive Erneuerungsfonds ca. CHF 6'283.50 (2025)

Nebenkosten Budget 2026 ca. CHF 8'020.30 wegen Erneuerungsfondserhöhung

Verfügbar sofort oder nach Vereinbarung

Notariats-/Grundbuch-/Handänderungskosten je hälftig geteilt

Verkaufspreis: CHF 980'000

Autoeinstellplätze Nr. 10 und 19: je CHF 35'000

Lage: <https://maps.app.goo.gl/rMjLrt2BWYSCfB2N8>



Allgemeine Informationen



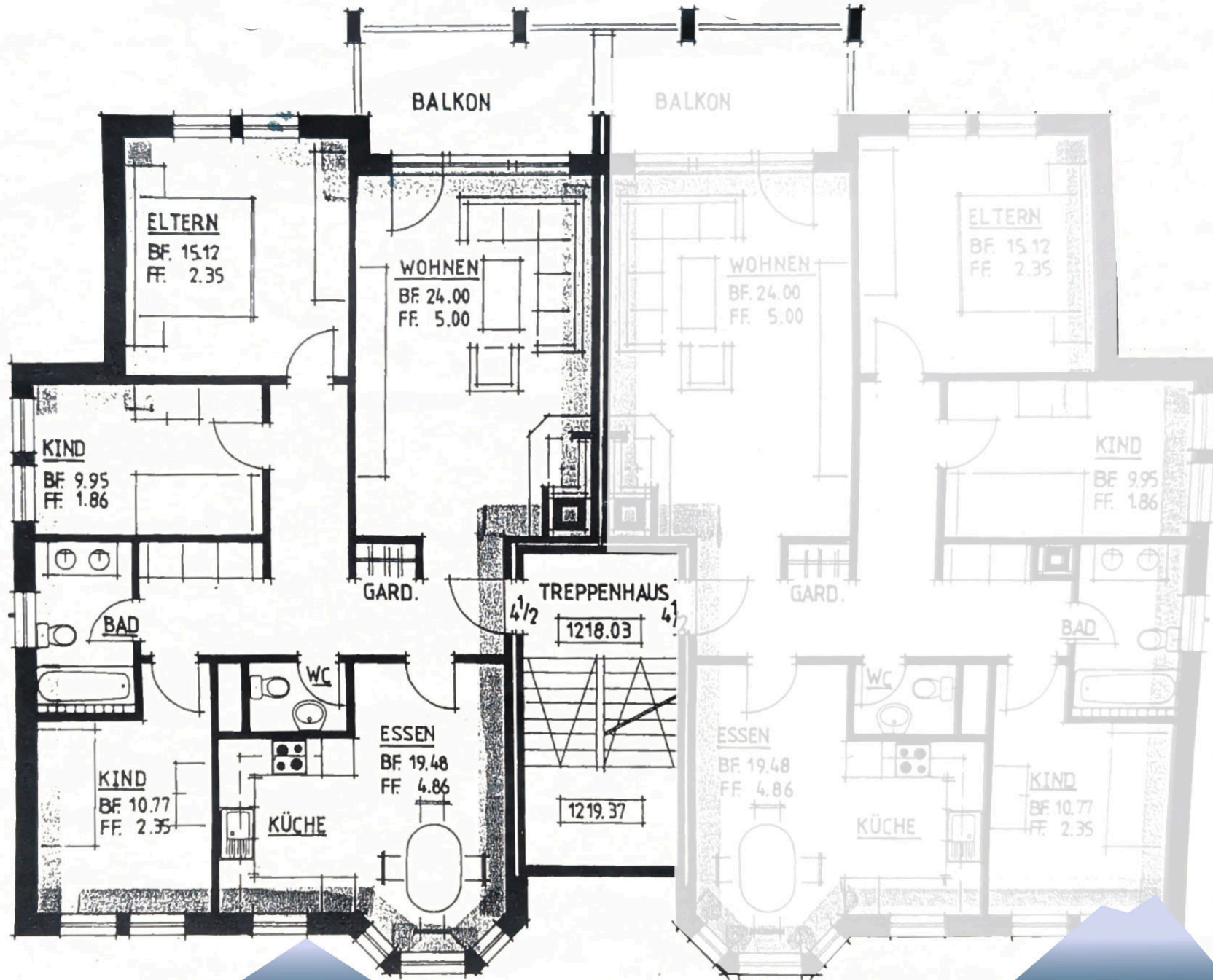




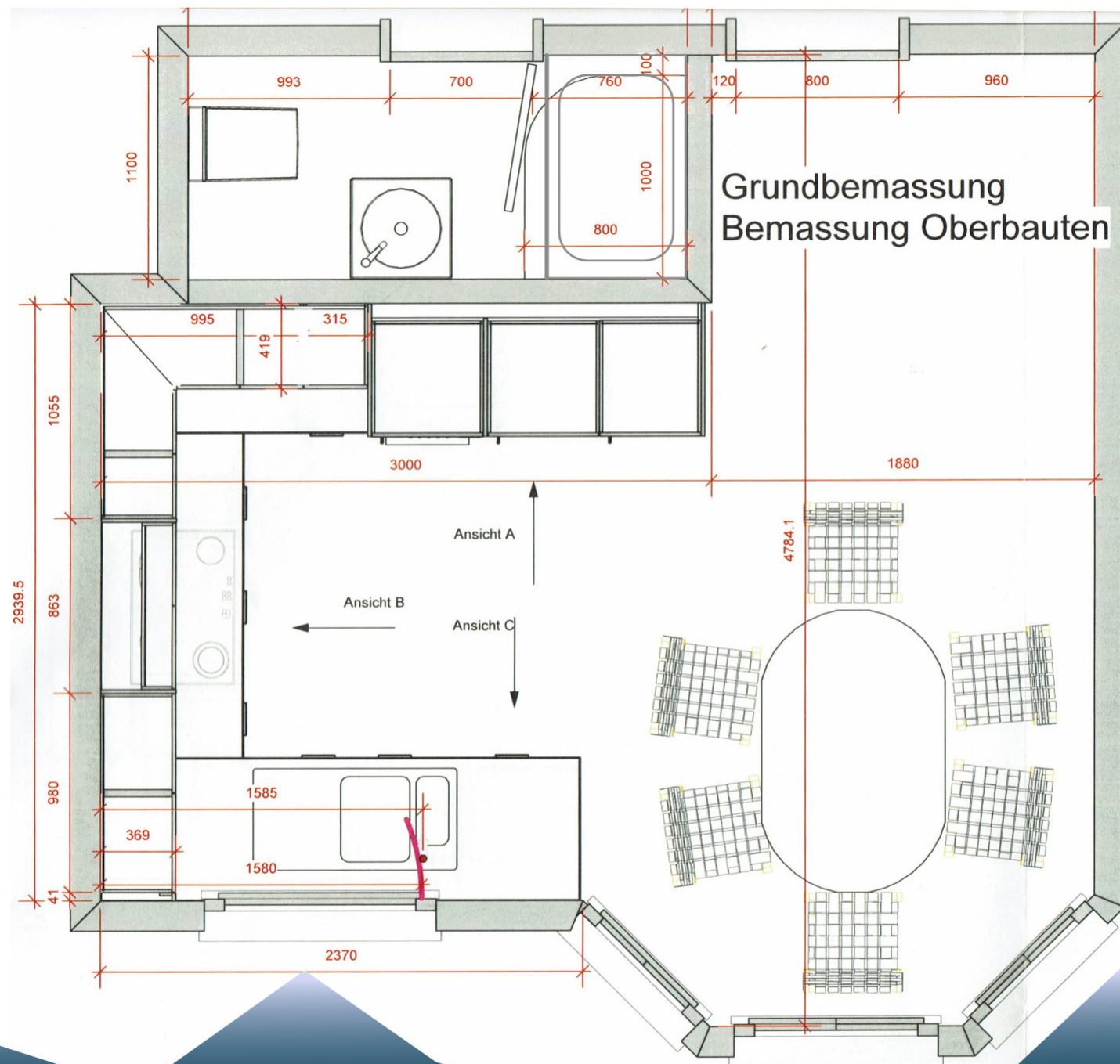


2 Nasszellen
Grosser Estrich





Grundriss Wohnung



Plan Küche und Plan Gäste-Dusche



Impressionen aus Churwalden



Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Wiherwäg 2

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss