

Haus Soldanella
Exklusives Ferienhaus

Hemmi Immobilien
Tel +41 81 356 21 60

Wiherwäg 2
Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden
Web: feritel.swiss

Exklusives Ferienhaus in Churwalden – der besondere alpine Wohnraum

Ein einzigartiges Refugium in den Bündner Bergen – grosszügig, stilvoll und geschaffen für unvergessliche Momente.

Inmitten der beeindruckenden Bergwelt von Churwalden erwartet Sie dieses exklusive Ferienhaus mit aussergewöhnlich viel Platz, hochwertiger Ausstattung und authentischem alpinem Charakter. Auf **9 Zimmern** verbindet die Liegenschaft grosszügiges Wohnen mit behaglicher Atmosphäre – ideal für Familien, mehrere Generationen oder gesellige Aufenthalte mit Freunden.

Besondere Akzente setzen die **zwei grosszügigen Küchen mit Kochinseln**, die zum gemeinsamen Kochen und Geniessen einladen. Insgesamt stehen **vier Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs** zur Verfügung und bieten auch bei voller Belegung höchsten Komfort.

Der alpine Charakter zieht sich durch das gesamte Haus: **hochwertige Türen aus Arvenholz**, edler **Massivholzparkett aus Fichte** und die beeindruckende **Holzdecke im Dachgeschoss** schaffen eine warme und elegante Wohnatmosphäre. Zwei **Attika-Cheminéeöfen** sorgen für behagliche Stunden am Feuer und machen das Haus auch in der kalten Jahreszeit zu einem besonderen Rückzugsort.

Ein echtes Highlight ist der **grosszügige Partyraum** – perfekt für gesellige Abende, private Feiern oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Das **Atrium** verleiht der Liegenschaft zudem eine besondere architektonische Note und schafft einen eindrucksvollen Mittelpunkt.

Für Fahrzeuge und Sportausrüstung stehen gleich **vier Garagen** zur Verfügung – ein aussergewöhnlicher Komfort, gerade in einer alpinen Ferienregion.

Auch die Lage überzeugt: **Sportbus und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe** und ermöglichen einen unkomplizierten Zugang zu den vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten der Region.

Die Highlights auf einen Blick

- 9 grosszügige Zimmer
- 2 hochwertige Küchen mit Kochinseln
- 4 Badezimmer
- 2 Gäste-WCs
- 2 Attika-Cheminéeöfen
- Türen aus edlem Arvenholz
- Massivholzparkett aus Fichte
- Beeindruckende Holzdecke im Dachgeschoss
- Grosser Partyraum
- Attraktives Atrium
- 4 Garagen
- Sportbus und ÖV in der Nähe
- Hochwertiger, authentischer alpiner Innenausbau

Ein Ferienhaus mit Charakter, Grosszügigkeit und ganz besonderem Ambiente. Ob aktive Tage in den Bergen, gemütliche Stunden am Cheminée oder gesellige Abende mit Familie und Freunden – diese Liegenschaft bietet den perfekten Rahmen für anspruchsvolle Ferien und unvergessliche Aufenthalte in Churwalden.

Ein Ort, an dem man nicht einfach Ferien verbringt, sondern sich zuhause fühlt.

Umgeben von Bergen und Wäldern

„Ich machte einen Spaziergang
im Wald und kam grösser als die
Bäume heraus“*

*Henry David Thoreau

US-amerikanischer Naturforscher und Essayist





Churwalden @ Lenzerheide

Exklusives wohnen in Churwalden

Churwalden ist eine attraktive und bestens erschlossene Wohngemeinde mitten in der Tourismusregion Arosa-Lenzerheide und in direkter Nachbarschaft zur Stadt Chur. Unzählige Wander- und Bikewege sind direkt vom Haus aus zu erreichen. Bergbahnen, Freibad, Tennisplätze, Rodelbahn, Zipline und vieles mehr können Sie in Churwalden geniessen. Ausserdem verfügt Churwalden über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Sie finden zwei Supermärkte, zwei Physiotherapeuten, einen Hausarzt, eine Kita, zahlreiche Restaurants und ein Sportgeschäft. Hervorzuheben ist natürlich das Portal mit der Porsche-Gondel als Anbindungen ins schönste Skigebiet der Welt «Lenzerheide-Arosa*»!

Am besten kommen Sie nach Churwalden, um sich selbst zu überzeugen.

Sichern Sie sich diese rare Gelegenheit für Ihren ganz persönlichen Traum. Wir beraten Sie gerne persönlich und zeigen Ihnen die Häuser vor Ort.



QR-code <https://churwalden.ch>



QR-code: <https://arosalenzerheide.swiss>



QR-code: https://youtu.be/5Wlr_xnnp9k

**Quelle: Buchungsplattform Omio*

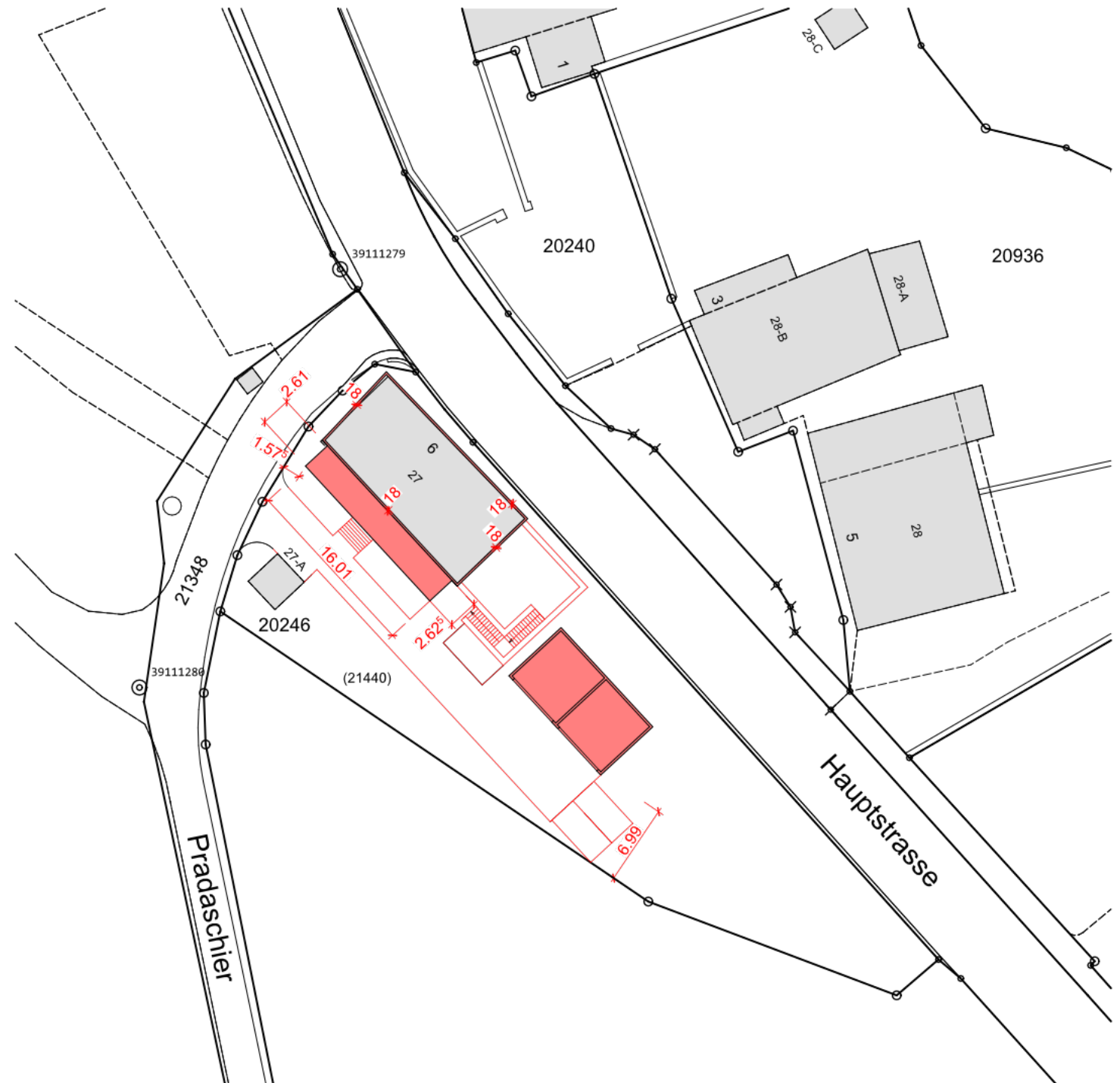
Doppel-Einfamilienhaus

Situation 1:500

		Dachgeschoss		
		Obergeschoss		
		Erdgeschoss		
		Untergeschoss		



Grundstück 1255m²



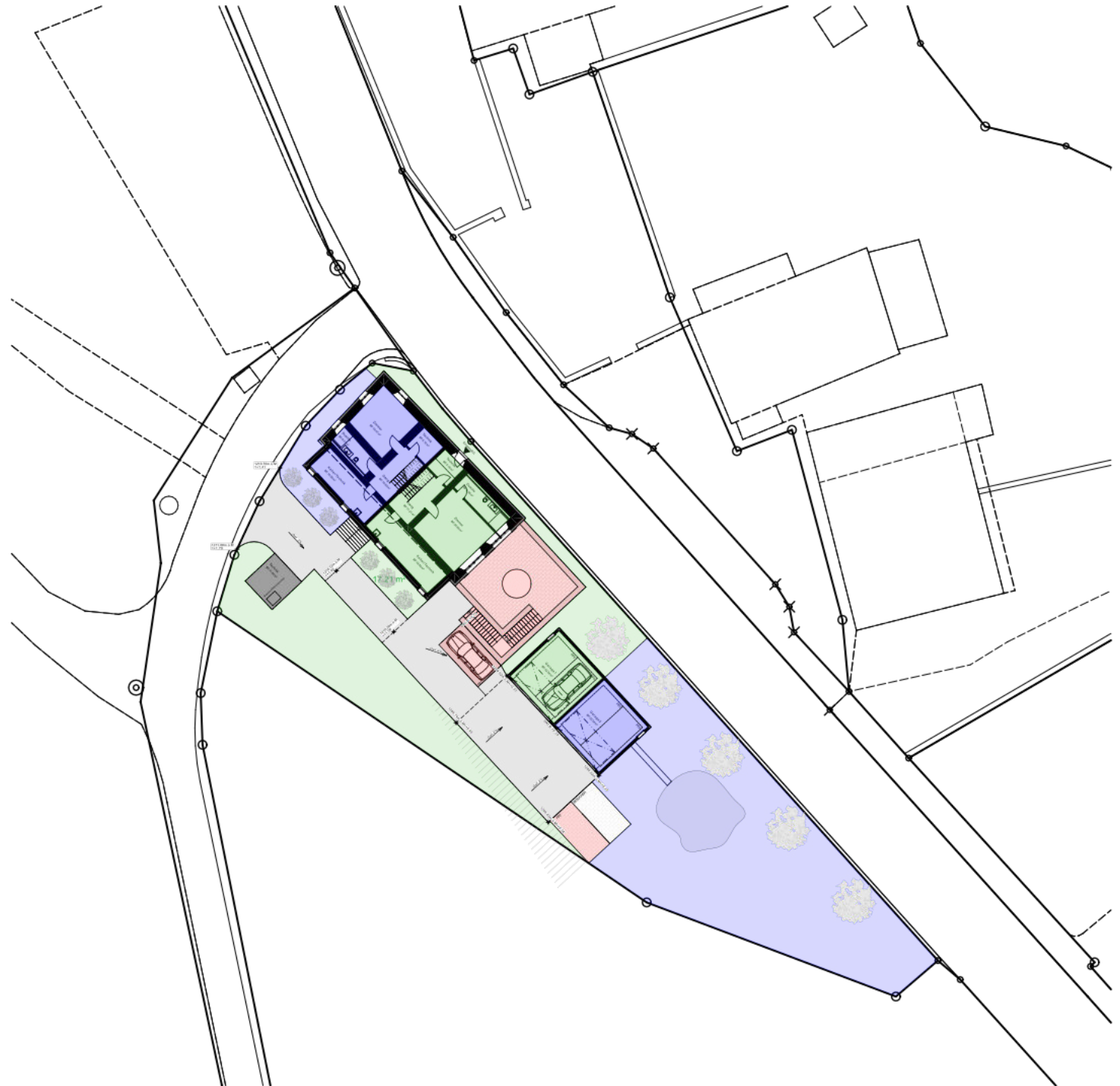
Doppel-Einfamilienhaus Grundstücke

		Dachgeschoss		
		Obergeschoss		
		Erdgeschoss		
		Untergeschoss		

Grundstück

Haus A	429 m ²
Haus B	248 m ²
Gewerbe	101 m ²

Grundstück total 1255



Traumhafte Aussichten





Haus Soldanella

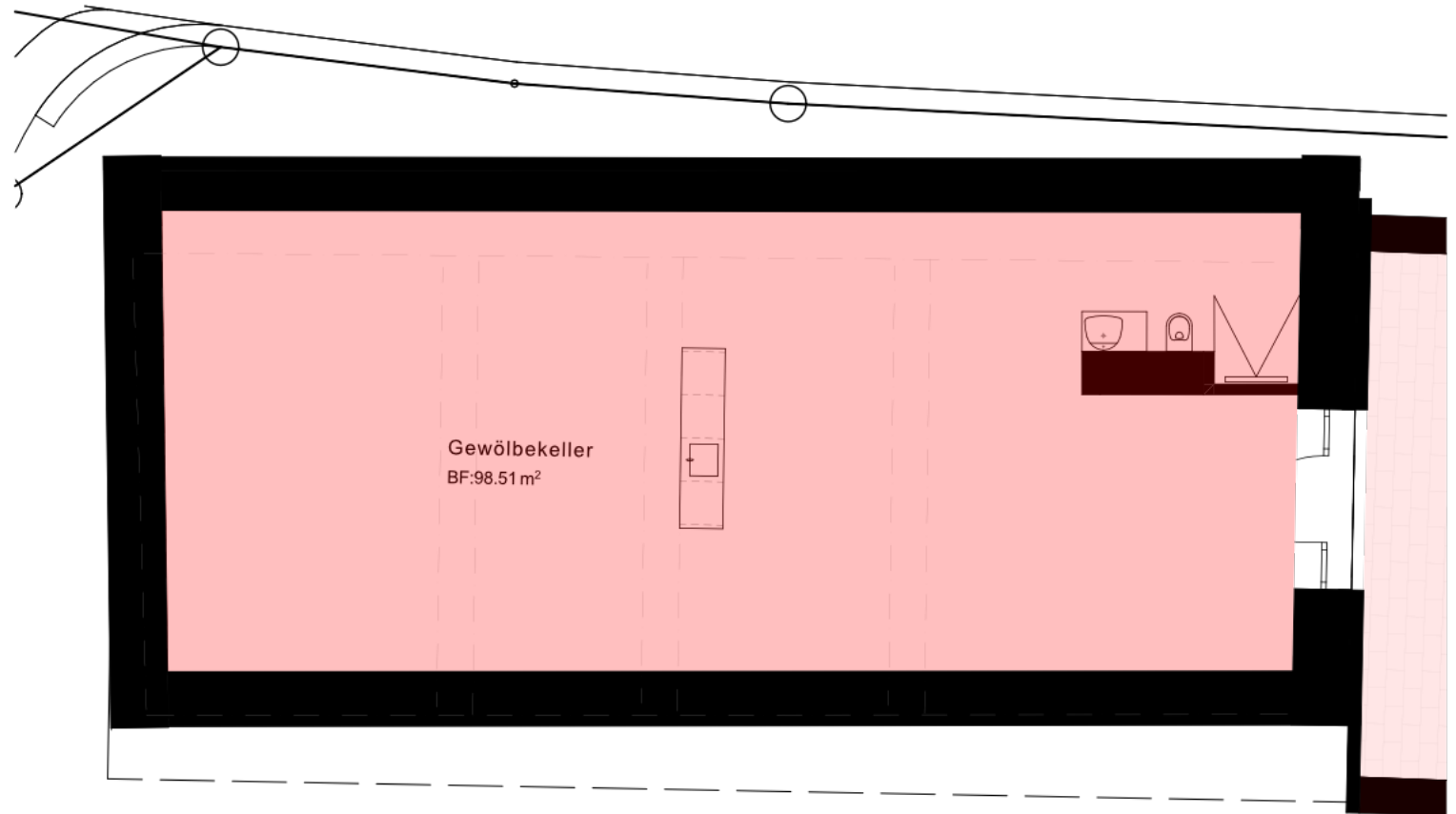
Doppel-Einfamilienhaus

Gewerbe Untergeschoss

Grösse

Fläche Untergeschoss (HNF) 98.51 m²
Eingang/Terrasse 59.42 m²

Grundstück 97.41m²



Doppel-Einfamilienhaus

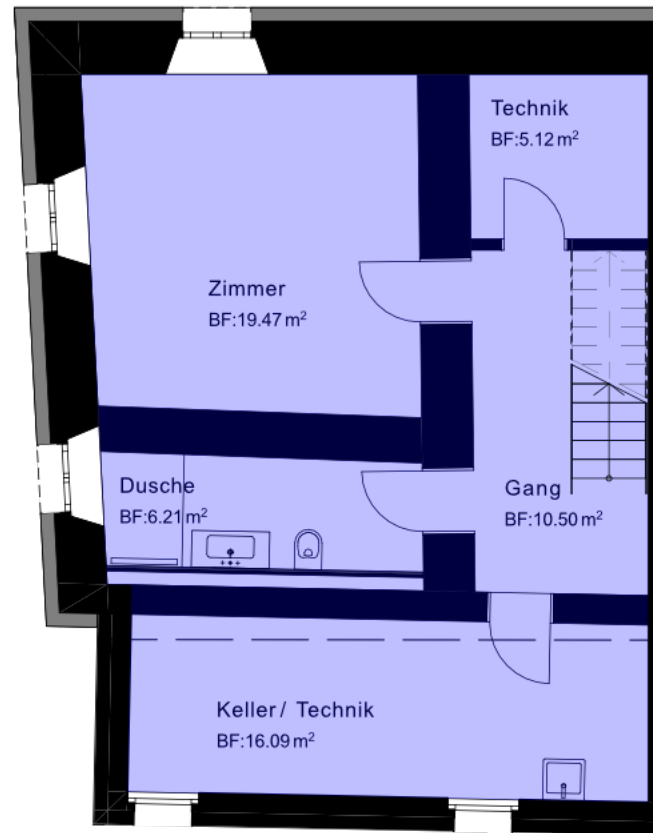
Erdgeschoss Haus A

		Dachgeschoss	
A	B	Obergeschoss	
		Erdgeschoss	
		Untergeschoss	

Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF) 36.18 m²
Keller+Technik (NNF) 21.21 m²

Grundstück 429.12 m²



Doppel-Einfamilienhaus

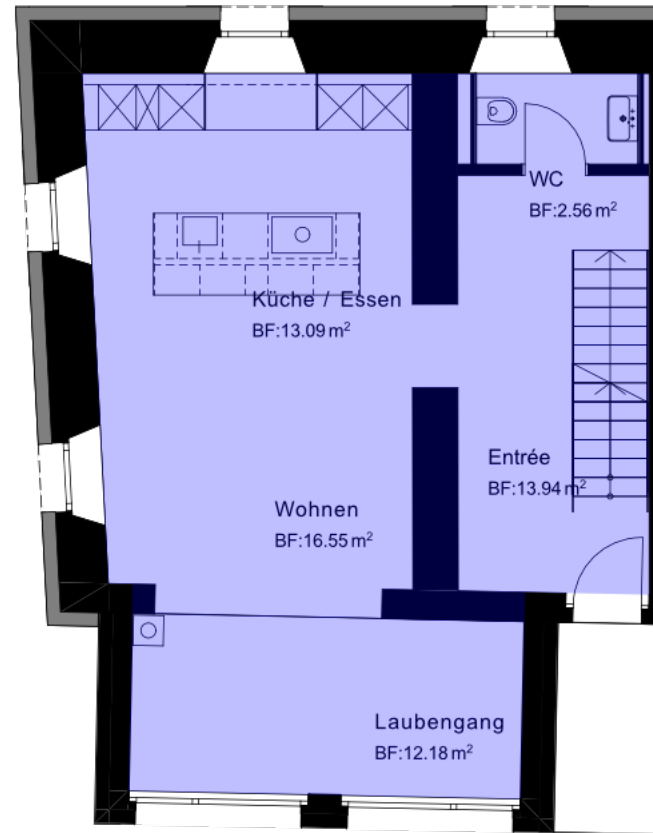
1.Obergeschoss Haus A

		Dachgeschoss
A	B	Obergeschoss
		Erdgeschoss
		Untergeschoss

Grösse

Wohnfläche Obergeschoss (HNF) 58.32 m²

Grundstück 429.12 m²



Doppel-Einfamilienhaus

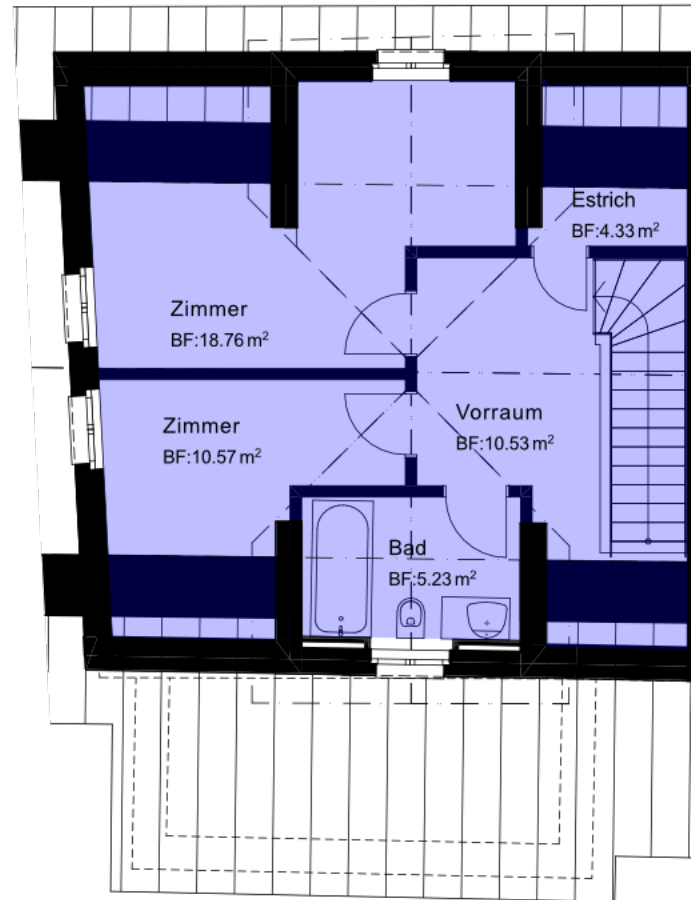
Dachgeschoss Haus A

		Dachgeschoss	
A	B	Obergeschoss	
		Erdgeschoss	
		Untergeschoss	

Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF) 45.09 m²
Estrich (NNF) 4.33 m²

Grundstück 429.12 m²



Visualisierung



Visualisierung



Doppel-Einfamilienhaus

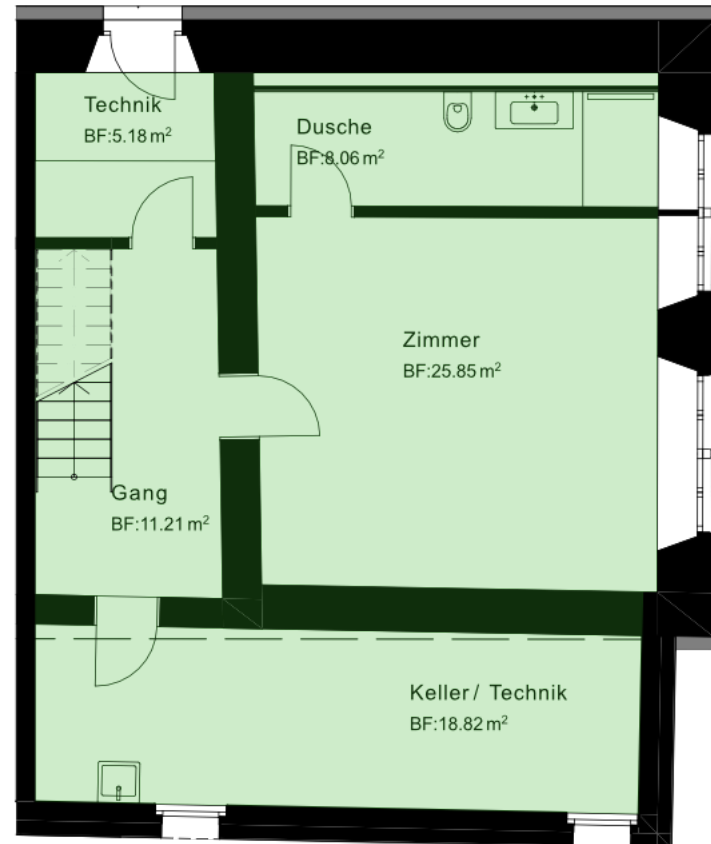
Erdgeschoss Haus B

A	B	Dachgeschoss
		Obergeschoss
		Erdgeschoss
		Untergeschoss

Grösse

Wohnfläche	Untergeschoss (HNF)	45.12 m ²
Keller+Technik	(NNF)	24.00 m ²

Grundstück 248.18 m²



Doppel-Einfamilienhaus

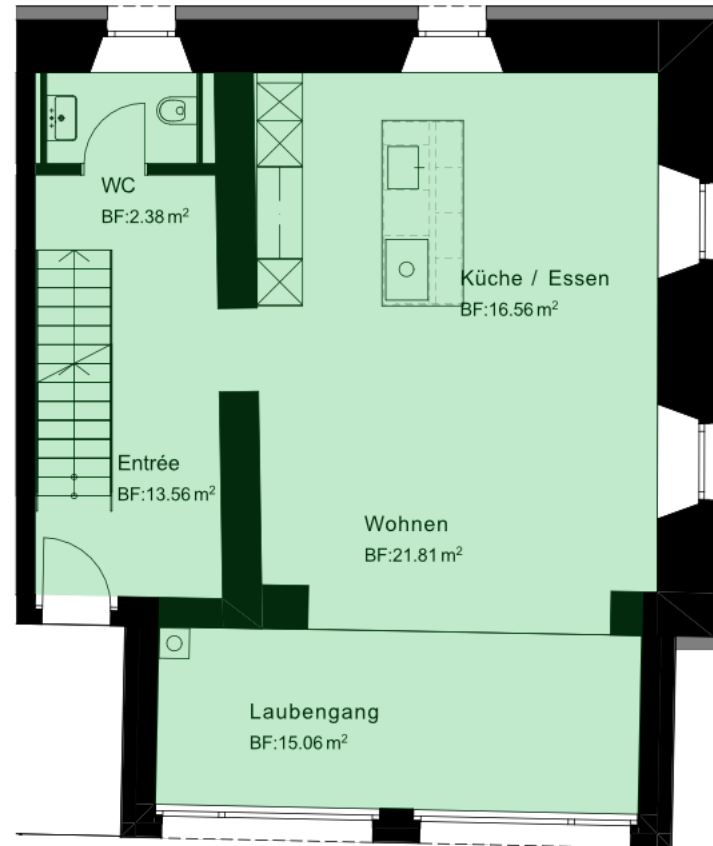
Obergeschoss Haus B

A	B	Dachgeschoss
		Obergeschoss
		Erdgeschoss
		Untergeschoss

Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF) 69.37 m²

Grundstück 248.18 m²



Doppel-Einfamilienhaus

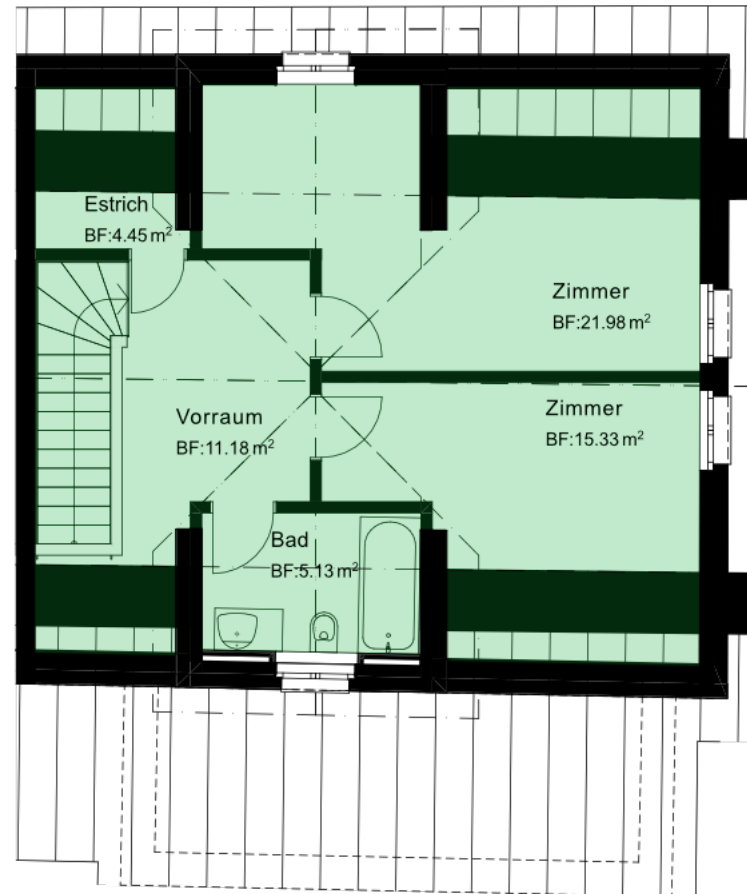
Dachgeschoss Haus B

		Dachgeschoss	
A	B	Obergeschoss	
		Erdgeschoss	
		Untergeschoss	

Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF) 53.62 m²
Estrich (NNF) 4.45 m²

Grundstück 248.18 m²



Doppel-Einfamilienhaus

Doppelgarage

A	B	Dachgeschoss
		Obergeschoss
		Erdgeschoss
		Untergeschoss

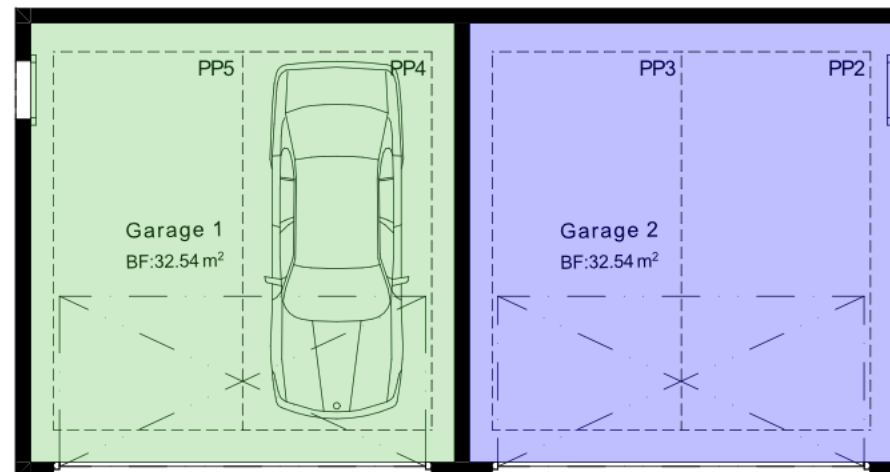
Grösse

Garage 1 32.54 m²

Grundstück 248.18 m²

Garage 2 32.54 m²

Grundstück 429.12 m²



Visualisierung



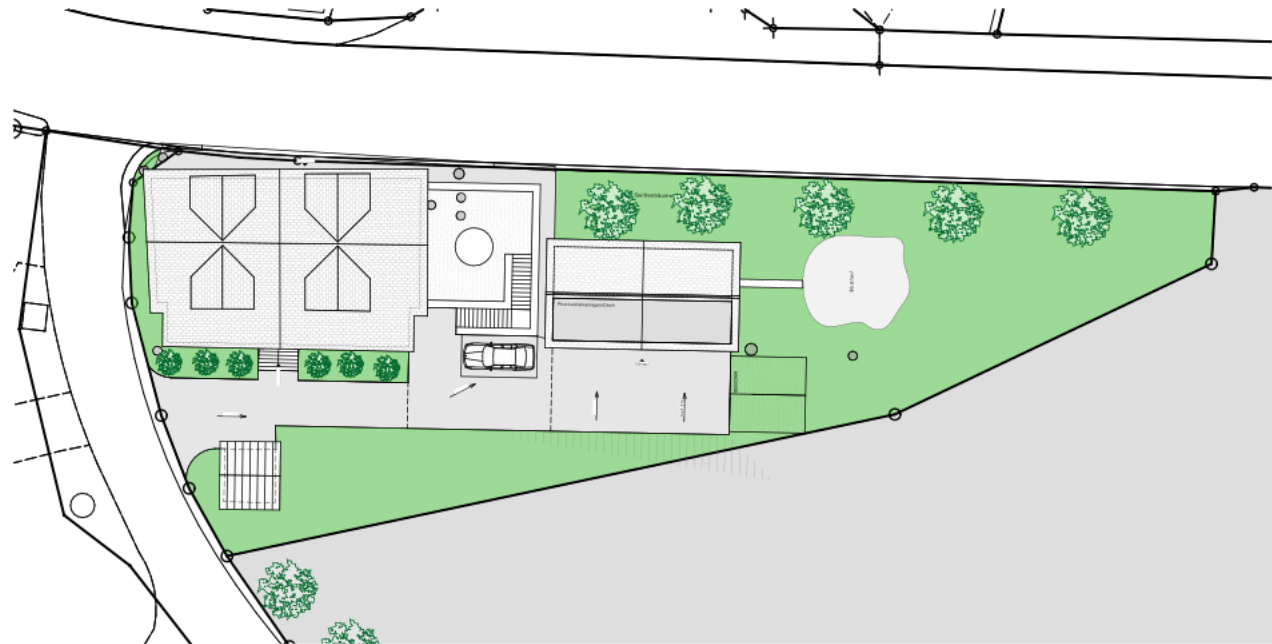
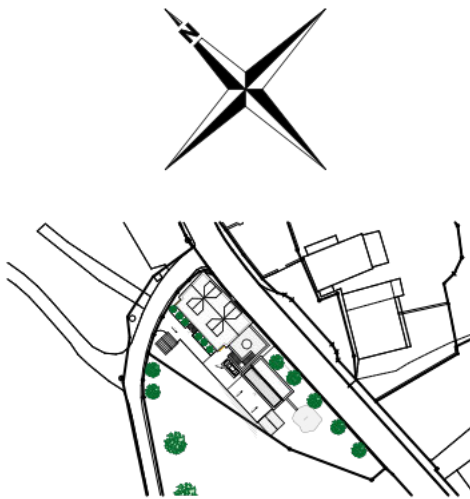






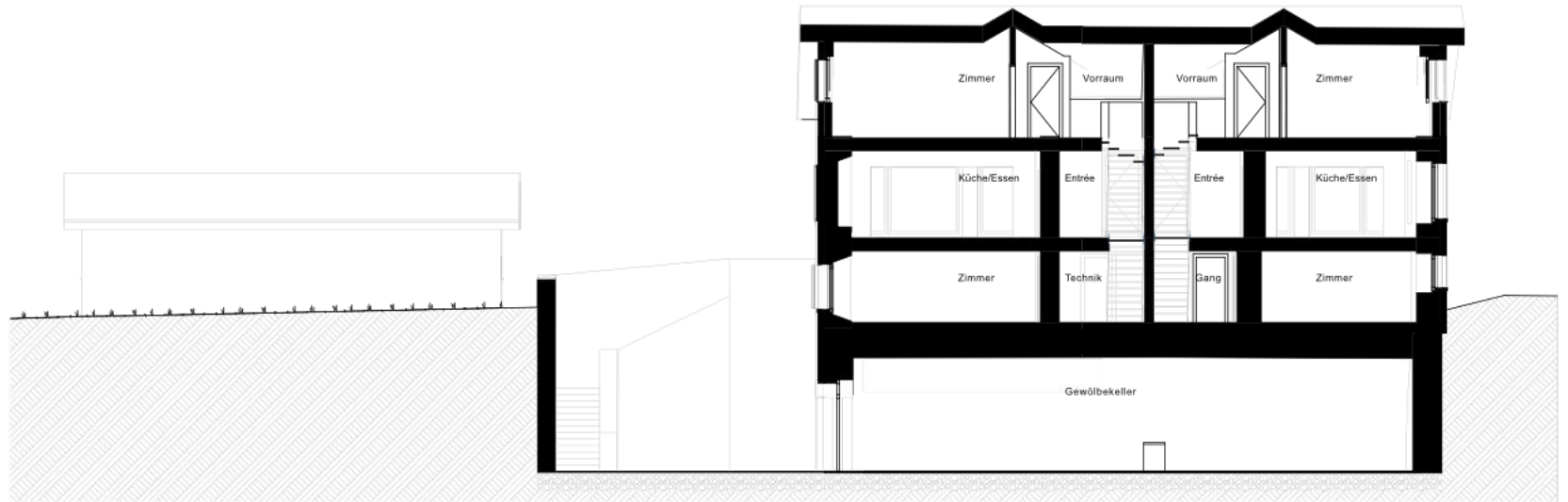
Doppel-Einfamilienhaus

Umgebung

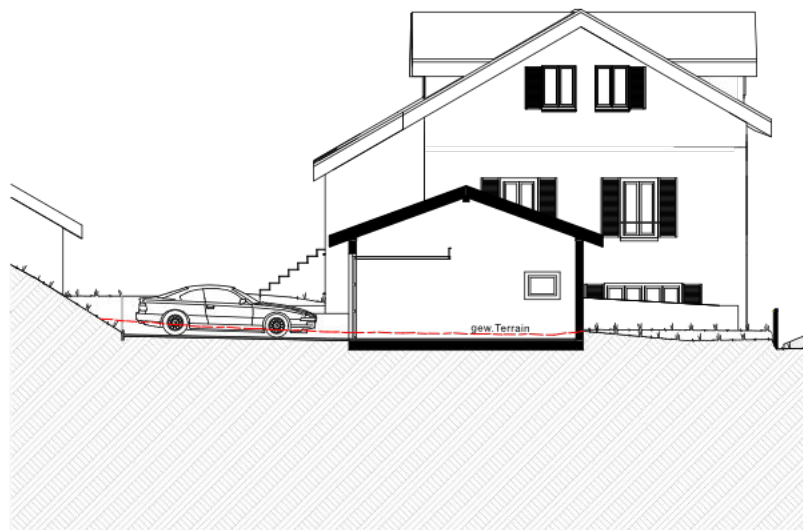


Soldanella Churwalden

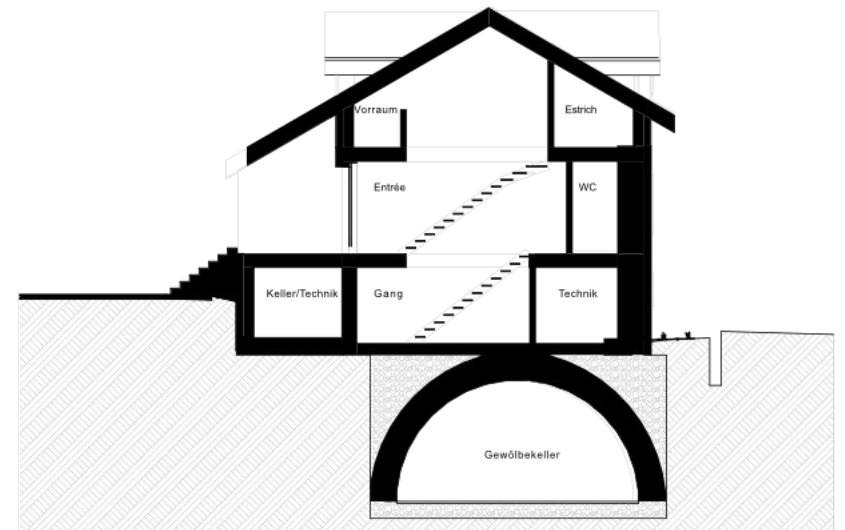
Schnitte



Schnitt B-B



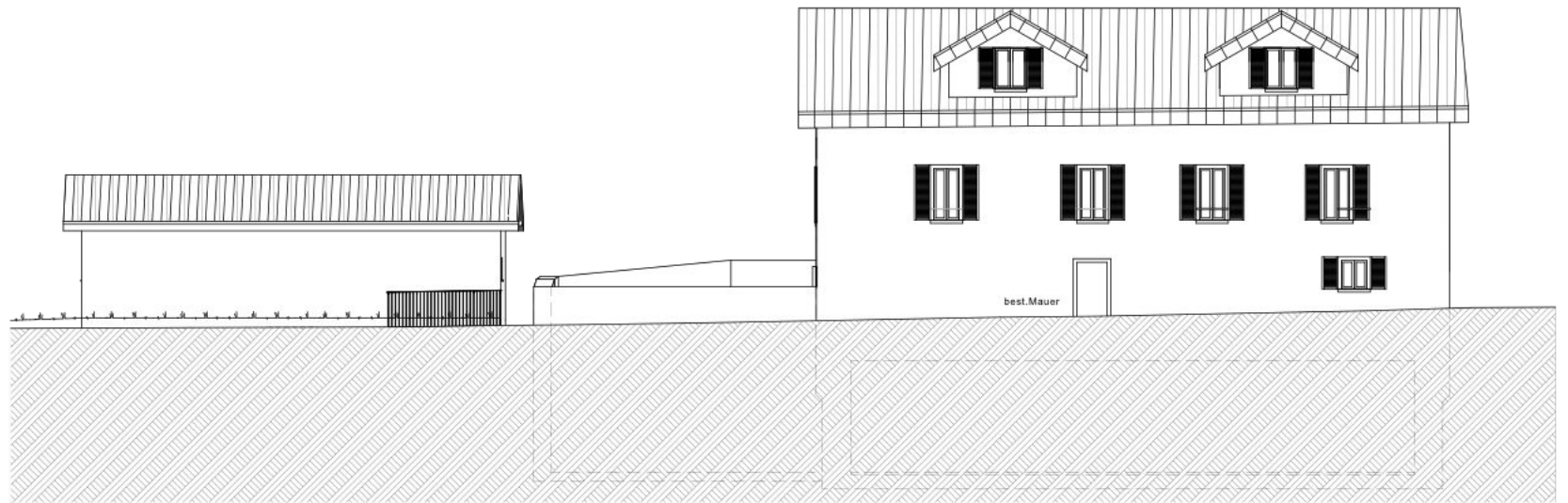
Schnitt C-C Garage



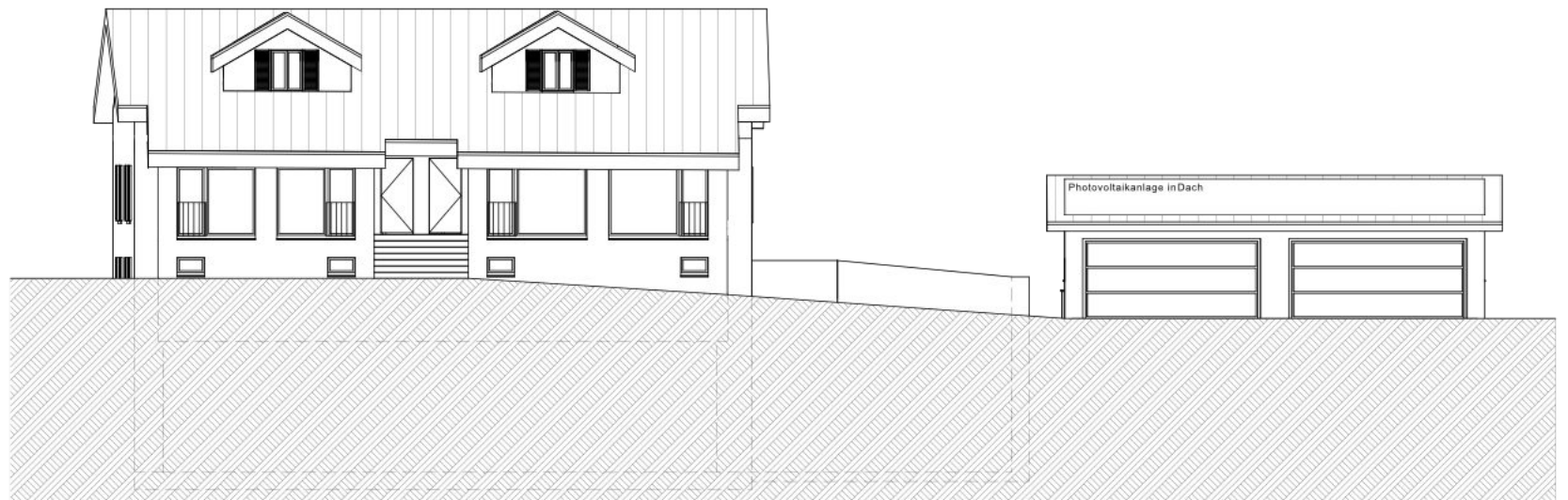
Schnitt A-A

Soldanella Churwalden

Fassaden



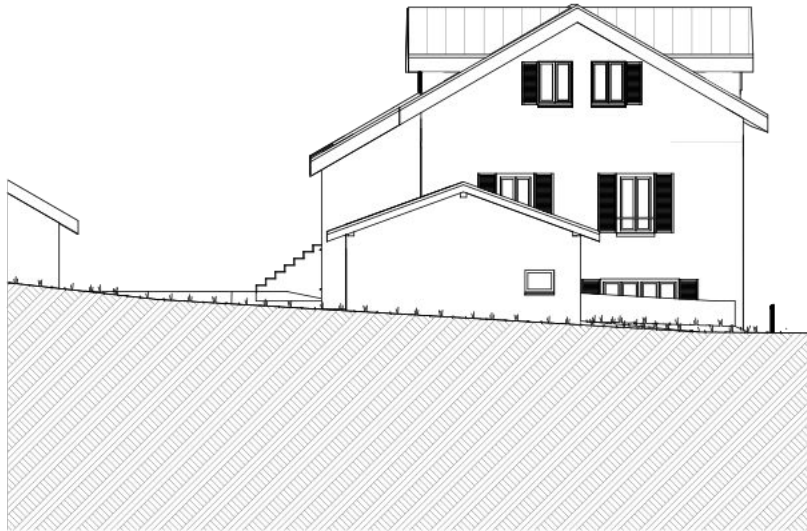
Nordost-Fassade



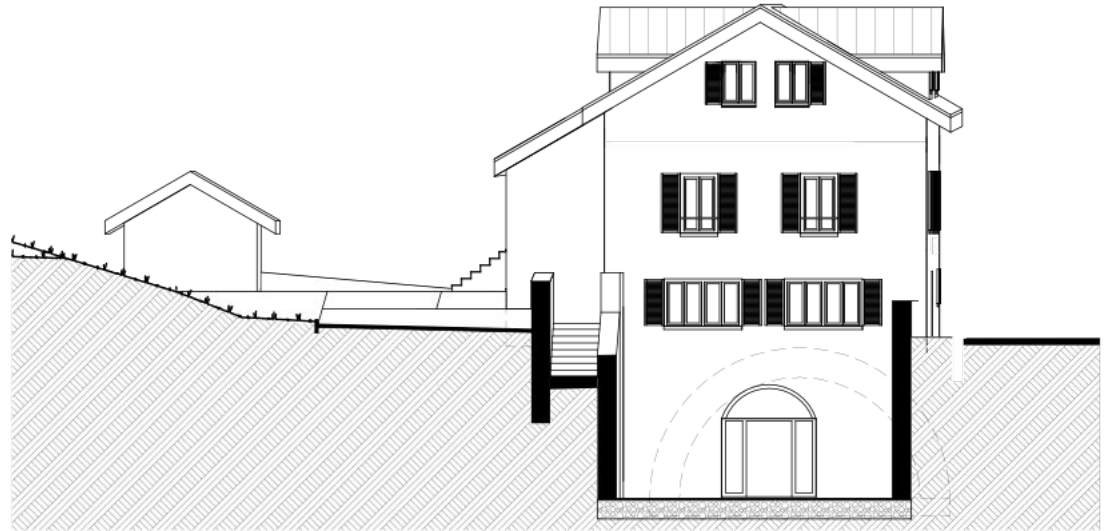
Südwest-Fassade

Soldanella Churwalden

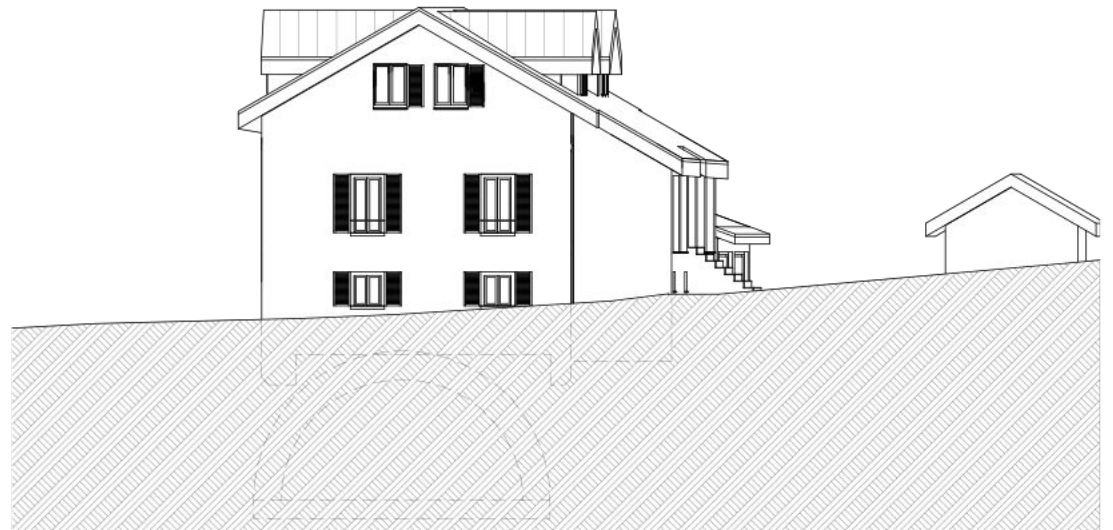
Fassaden



Süd-Ostfassade Garage



Südost-Fassade



Northwest-Fassade

Doppel-Einfamilienhaus

Baubeschrieb

Erläuterung

Der Kurzbaubeschrieb gilt als allgemeiner Beschrieb; massgebend sind die Ausführungspläne und die Ausführung der Arbeiten vor Ort.

Grundstück

Das Grundstück wird im Baurecht abgegeben. Baurechtsgeberin ist die Klosterkirchenstiftung Churwalden. Die Baurechtsdauer liegt bei 90 Jahren und dauert aktuell bis 2108. Der Baurechtszins beträgt CHF 15.00/m² (Index Stand Juli 2018 mit 101,8 Punkten). Gesamtgrundstück 1'255.m2.

Kanalisation

Ausführung gemäss VSA-Vorschriften. Kontrollschächte in Betonröhren, Pumpschächte und dgl. in PE, Fabrikat Lechner.

Gewölbekeller

Bestehendes Natursteingewölbe, Boden mit Klinkersteinen im Splitt verlegt. Zugang über Innenhof. Keller mit Nasszelle und Option für Theke.

Erdgeschoss

Bodenplatte aus Stahlbeton über dem Gewölbekeller. Aussenwände bestehendes Natursteinmauerwerk mit Aussenwärmedämmung. Innenwände aus Naturstein, teilweise neue Wände. Keller/Technikneue Anbau.

Obergeschoss

Boden aus Stahlbeton neu eingezogen. Aussenwände bestehendes Natursteinmauerwerk mit Aussenwärmedämmung. Innenwände aus Naturstein, teilweise neue Wände. Laubengang neuer Ausbauteil.

Dachgeschoss

Dachgeschoss komplett neu erstellt. Beton und Mauerwerk. Boden Stahlbeton und Dach in Holzkonstruktion.

Satteldach

Steildach mit Mineralwolldämmung zwischen den Sparren. Dämmstärke 240 mm. Unterdach mit Hinterlüftung, Konterlattung und Tonpfannenziegel. Innen Sichttäfer aus Fichte.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromnickelstahlblech.

Fassade

Aussenwärmedämmung mit Mineralwolldämmung und entsprechendem Putzaufbau. Im Sockelbereich XPS-Dämmung.

Fenster

Fenster in Kunststoff mit 3fach-Verglasung, System VEKA 82, U-Wert 0.95 W/m2k (Mittelwert); U-Wert Glas min. 0,6 W/m2K Schalldämmmass 39 dB

Aussentüren

Alu-Glaskonstruktion mit 3fach-Verglasung. Haupteingangstüren mit Griffstange aussen.

Wetterschutz

Fensterläden in Wohn- und Schlafbereichen - Aluläden. Im Bereich Laubengang Stoffrollo aussen.

Elektro-Installationen

Ausführung gemäss Vorschrift und gemäss Elektroplänen. Ausreichende Steckdosen und Anschlüsse. Beleuchtungskörper in Nebenräumen. LED-Leuchtbänder als Effektbeleuchtung.

Heizungs-Installation

Wärmeerzeugung über eine Wärmepumpe. Energie über 5 Erdsonden. Wärmeverteilung Fussbodenheizung mit dampfdiffusionsdichten Kunststoffrohren.

Sanitär-Installationen

Hochwertige Apparate und Garnituren. Sämtliche Leitungsinstallationen gemäss den entsprechenden Vorschriften ausgeführt.

Wäscheturm Fabrikat Electrolux.

Doppel-Einfamilienhaus

Baubeschrieb

Kücheneinrichtungen

Hochwertige Küchenmöbel Fabrikat EMOTION. Abdeckungen Naturstein, Unterbaubecken SUTERINOX AG Vantis mit Auszugsbrause Hansgrohe TALIS. Geschirrspüler ELECTROLUXGA60SLVC, Backöfen hochliegend ELECTROLUX Kombi-Steam und Kompakt-Kombi-Mikrowellengerät (zwei Geräte), Kühl-/Gefrierkombination mit 245 Liter Netzinhalt ELECTROLUX IK258IBNR, Abfallsystem MÜLLEXEURO-BOXX, Kochfeld SUTERINOX AG, BORA Pure Induktion mit integriertem Kochfeldabzug. Unterbaubeleuchtung LED und sämtliche Schubladen mit Softeinzug.

Gipserarbeiten

Decken Weissputz Q3. Wände Abrieb Struktur dem Untergrund angepasst.

Metalltreppen

Stahlwangen Treppen mit Staketengeländern und Natursteintreppenbelag.

Schreinerarbeiten

Futter- und Rahmentüren mit Türblättern aus Arvenholz furnier. Sturzbretter mit Vorhangschiene VS57.

Bodenbeläge

Unterlagsböden aus Anhydrit mit Trittschall- und Wärmedämmung. Bodenbeläge Wohnbereich, Korridore, Nasszellen (inkl. Wände) Natursteinplatten. Bodenbeläge Schlafbereich Massivholzparkett aus Fichte (Altholz aus dem Haus Soldanella), Schlafzimmer Dachgeschoss Parkett Landhausdielen Eiche.

Malerarbeiten

Abriebwände, Decken, Kellerräume in RAL 9016 Verkehrsweiss (Garagen und Technik bleiben roh).

Cheminéeöfen

Cheminéeöfen ATTIKANEXO 185 mit Seitenteil. Cheminéeöfen im Laubenhang platziert.

Baureinigung

Ganzes Gebäude inkl. allen Geräten und dgl. bezugsbereit gereinigt.

Garagegebäude

Zwei Doppelgaragen Massivbau mit Steildach. Sektionaltore (Doppeltore) mit Antrieb und je zwei Handsendern. Steildach strassenseitig mit Tonpfannenziegeln, südseitig mit Fotovoltaikanlagen.

Technikgebäude

Das ehemalige Waschhaus wurde zum Technikgebäude umfunktioniert und beinhaltet die Wärmeerzeugung (Wärmepumpe) und auch die Elektroerschliessung.

Umgebung

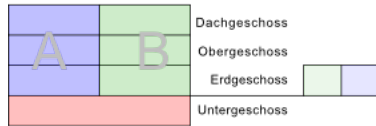
Zufahrten mit Asphaltbelag. Humusierte Fläche mit Naturwiese. Bepflanzung nach Ermessen des Erstellers.

Garantieleistungen

Die Arbeiten werden nach den Vorschriften der Behörden und zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach OR/SIA.

Doppel-Einfamilienhaus

Preisliste



Gewerbehalle - Nettonutzfläche	98.51m ²	CHF	686'000.-
--------------------------------	---------------------	-----	-----------

Gewölbekeller	98.51m ²
Umgebung	74.72m ²
Umgebung PP	26.23m ²

Haus A - Nettowohnfläche	165.13m ²	CHF	2'145'000.-
--------------------------	----------------------	-----	-------------

Erdgeschoss	57.39 m ²		
1.Obergeschoss	58.32 m ²		
Dachgeschoss	49.42 m ²		
Doppelgarage	32.48m ²	CHF	80'000.-
Umgebung	429.12 m ²		

Haus B - Nettowohnfläche	195.56m ²	CHF	2'548'000.-
--------------------------	----------------------	-----	-------------

Erdgeschoss	69.12 m ²		
1.Obergeschoss	69.37 m ²		
Dachgeschoss	58.07 m ²		
Doppelgarage	32.48m ²	CHF	80'000.-
Umgebung	230.89 m ²		

Doppel-Einfamilienhaus

Zahlungsmodalität

1. Anzahlung bei Reservation	CHF 50'000.-
2. Zahlung bei Vertragsunterzeichnung	20% des Kaufpreises abzüglich Reservationszahlung
3. Zahlung bei Schlüsselübergabe / Eigentumsübertragung	80% des Kaufpreises
Kaufpreis	100%



Hemmi
IMMOBILIEN



Hemmi Immobilien

Wiherwäg 2

Tel +41 81 356 2160

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss