



# Ferienwohnung an idealer Lage

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)

# Über den Wolken

liegt Churwalden während der meisten Zeit des Jahres.

Wohnen mit Ferienfeeling!  
Churwalden das Tor zur  
Tourismusdestination  
Lenzerheide.

Ja, die Freiheit fühlt sich hier  
fast grenzenlos an...



1 ½ Zimmer-Ferienwohnung für Sportbegeisterte im Dorfzentrum von Churwalden.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktisch gestalteter Eingangsbereich mit Garderobe. Gleich daneben befindet sich das Badezimmer mit geräumiger Dusche. Der offene Wohnbereich ist grosszügig und lässt genügend Platz, um den gemütlichen Schwedenofen zu geniessen. Die Deckenhöhe (bis 3.8 Meter) mit dem schönen Holzgebälk gibt dem Raum Weite. Mit einer Leiter hat man Zugang auf die geräumige Galerie.

Die Küche ist zweckmässig eingerichtet. Die Elemente sind aus Naturholz und die Abdeckung aus Kunstharz. Vom Wohnbereich gelangt man auf den grosszügigen, nach Südwesten ausgerichteten Balkon mit einer schönen Panoramansicht auf die umliegenden Berge. Die Wohnung ist gepflegt und wird jedem viel Freude bereiten.

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

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

# Ferienwohnung für Sportbegeisterte





**Ferienwohnung für Sportbegeisterte**



Aussicht Westen, Parkplätze



Churwalden, Tor zur Lenzerheide

## OBJEKTBESCHRIEB

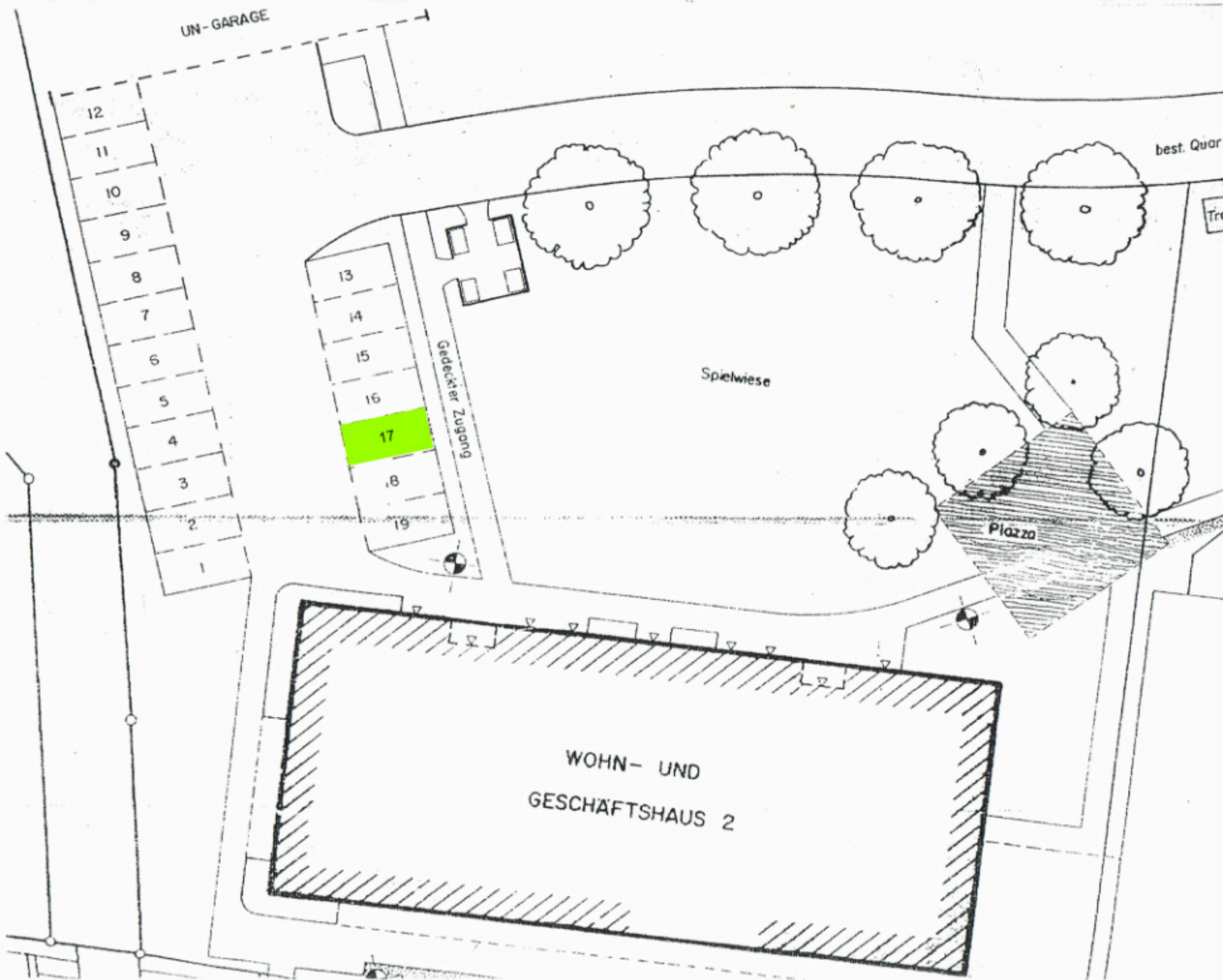
Wohn- und Geschäftshaus, Wiherwäg 3, 7075 Churwalden  
14 Wohnungen sowie 3 Geschäftslokale im Erdgeschoss  
Baujahr 1995/1996, Wohnzone 3  
Grundstücksfläche 2642 m<sup>2</sup>, 1230 m.ü.M.  
Dreigeschossig mit Personenlift von 2023  
Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk  
Tonnendach mit Holzschalung  
Ölheizung von 2018 mit Bodenheizung und Thermostat  
Allgemeiner Ski-/ Veloraum im Erdgeschoss  
Allgemeine Waschküche und Schutzraum im Untergeschoss  
1 Gehminute zu Einkaufsmöglichkeiten, Bar und Restaurants  
3 Gehminuten zu ÖV, Arzt, Physiotherapeut  
4 Gehminuten zum Einstieg Portal mit den Liftanlagen, Skischule  
4 Gehminuten zur Rodelbahn, Eisfeld, Freibad, Tennisplätzen  
12 Gehminuten bis Kindergarten, Primar- und Sekundarschule  
Besonnung am Mittag, Nachmittag und Abend  
Erneuerungsfonds per 4.10.2023 CHF 169'035

**Lage:** <https://maps.app.goo.gl/Vi7zkRNshvxE4zM89>

## 1 1/2 Zimmer Eigentumswohnung im Dachgeschoss

STWE-Nr. 13 / Wertquote 25/1000  
Beheizte Nettowohnfläche inklusive Galerie ca. 47 m<sup>2</sup>  
Durchschnittliche Raumhöhe ca. 3.8 m  
Balkon mit Süd-West Ausrichtung ca. 9.6 m<sup>2</sup>, Sonnenmarkise  
Erst- oder Zweitwohnung ohne Auflagen  
Eingangsbereich mit Garderobe  
Wohnzimmer offen gestaltet mit einem Schwedenofen  
Zugang vom Wohnzimmer zur Galerie (ca. 8.5 m<sup>2</sup>) mit Leiter  
Ausbaustandard der Küche ist zweckmässig  
Ein Badezimmer mit Dusche und Plattenboden  
Bodenbelag aus keramischen Platten, Galerie mit Spannteppich  
Alle Holzfenster mit Schallschutz-Verbundglas  
Verbundraffstoren mit Handkurbeln  
Wohnung sehr gepflegt und gut unterhalten  
Kellerabteil Nr. 13 im Untergeschoss  
Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds CHF 2'433.70  
Verfügbar sofort oder nach Vereinbarung  
Notariats-/ Grundbuch- und Handänderungskosten werden je Häufig geteilt  
Verkaufspreis: CHF 394'000  
Autounterstandplatz Nr. 17: CHF 20'000





# Parkplatzplan



Hemmi Immobilien

Hauptstrasse 135

7075 Churwalden

Tel +41 81 356 2160

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

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