



# Ferienwohnung an top 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)

# Ihr Garten Eden?

Von dem, was du erkennen und messen willst, musst du Abschied nehmen, wenigstens auf eine Zeit. Erst wenn du die Stadt verlassen hast, siehst du, wie hoch sich ihre Türme über die Häuser erheben.

Friedrich Nietzsche,

Deutscher klassischer Philologe  
und Philosoph



# Wohnbereich mit Aussicht





Schlafzimmer mit Nasszellen

## **Top Lage: Ski- und Bike-in/out, Tennisplätze, Schwimmbad, Eisfeld, Gondel-, Sessel- und Rodelbahn, mitten im Zentrum**

Die attraktive 3 ½ Zimmer-Ferienwohnung wird Sie begeistern. Einerseits durch die ruhige, zentrale Lage und andererseits durch die wunderschöne Aussicht auf die umliegende Bergwelt.

Die optimale Ausrichtung der Wohnung nach Osten und Süden garantiert viel Licht und Sonnenschein. Vom schönen Balkon hat man eine wunderbare Aussicht auf die Rothornbergkette und das Sportgeschehen.

Bereits beim Betreten der Wohnung fühlt man sich wohl. Der Wohn-/Essbereich ist offen und grosszügig gestaltet mit Holzfenstern, welche zum gemütlichen Verweilen einladen. Die Küche bietet viel Stauraum und ist mit einer schönen Holzfront ausgestattet. Von den beiden Schlafzimmern hat man am Morgen beim Aufwachen einen schönen Blick in die Natur. Das Entrée mit Garderobe, eine Nasszelle mit Badewanne und Doppellavabo sowie eine Gästetoilette runden das Wohnerlebnis ab.

Das Gartenhäuschen mit dem Sitzplatz dürfen alle Hausbewohner mitbenützen und geniessen.

Sie können bereits den Beginn der kommenden Wintersaison in dieser einzigartigen Wohnung verbringen. Eine solche Ferienwohnung an einmaliger Lage in ruhiger Umgebung und doch im Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bar, ÖV-Haltestelle, dem Einstiegsportal gelegen, finden Sie nur selten.

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



Churwalden, Tor zur Lenzerheide

## **OBJEKTBESCHRIEB**

Mehrfamilienhaus und Geräteschopf, Girenboden 7, 7075  
Churwalden

12 Wohnungen sowie Kellerräume im Untergeschoss

Baujahr 1987, Kernzone A 1242 m<sup>2</sup>, Kernzone Portal 60 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 1302 m<sup>2</sup>, 1230 m.ü.M.

Viergeschossig mit Personenlift

Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk

Ölheizung, Bodenheizung, in den Schlafzimmern Radiatoren

Allgemeiner Skiraum mit Skischuhablage im Untergeschoss

Allgemeine Waschküche und Schutzraum im Untergeschoss

Im Dorfzentrum bei den Sportanlagen, Ski-in/Ski-out

2 Gehminute zu Einkaufsmöglichkeiten, Bar und Restaurants

3 Gehminuten zu ÖV, Arzt, Physiotherapeut

2 Gehminuten zum Einstieg Portal mit den Liftanlagen, Skischule

2 Gehminuten zur Rodelbahn, Eisfeld, Freibad, Tennisplätzen

14 Gehminuten bis Kindergarten, Primar- und Sekundarschule

Besonnung am Mittag, Nachmittag (bis 16.00 Uhr im Sommer)

Erneuerungsfonds per 31.12.2023 CHF 245'874.55

Lage: <https://maps.app.goo.gl/Y6Ms56bEFa51bKr49>

## **3 1/2-Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss süd-ost**

Stockwerkeigentum Nr. 6 / Wertquote 74/1000

Beheizte Nettowohnfläche ca. 72.5 m<sup>2</sup>

Durchschnittliche Raumhöhe ca. 2.32 m

Balkon mit Ost-Süd Ausrichtung ca. 10 m<sup>2</sup>

Erst- oder Zweitwohnung ohne Auflagen

Eingangsbereich mit Garderobe und Plattenboden ca. 7.7 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer offen gestaltet mit Plattenboden ca. 34.5 m<sup>2</sup>

Ausbaustandard der Küche ist zweckmässig mit Holzfronten

Ein Badezimmer mit Badewanne und Plattenboden ca. 4.1 m<sup>2</sup>

Eine Gästetoilette mit Plattenboden ca. 1.7 m<sup>2</sup>

Zwei Schlafzimmer mit Laminat in Holzoptik, 1 x ca. 14 m<sup>2</sup>, 1 x ca. 10.5 m<sup>2</sup>

Rolladen mit Handkurbeln

Gepflegte und gut unterhaltene Wohnung

Kellerabteil Nr. 6 sowie ein Einstellraum im Untergeschoss

Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds CHF 5'885.65

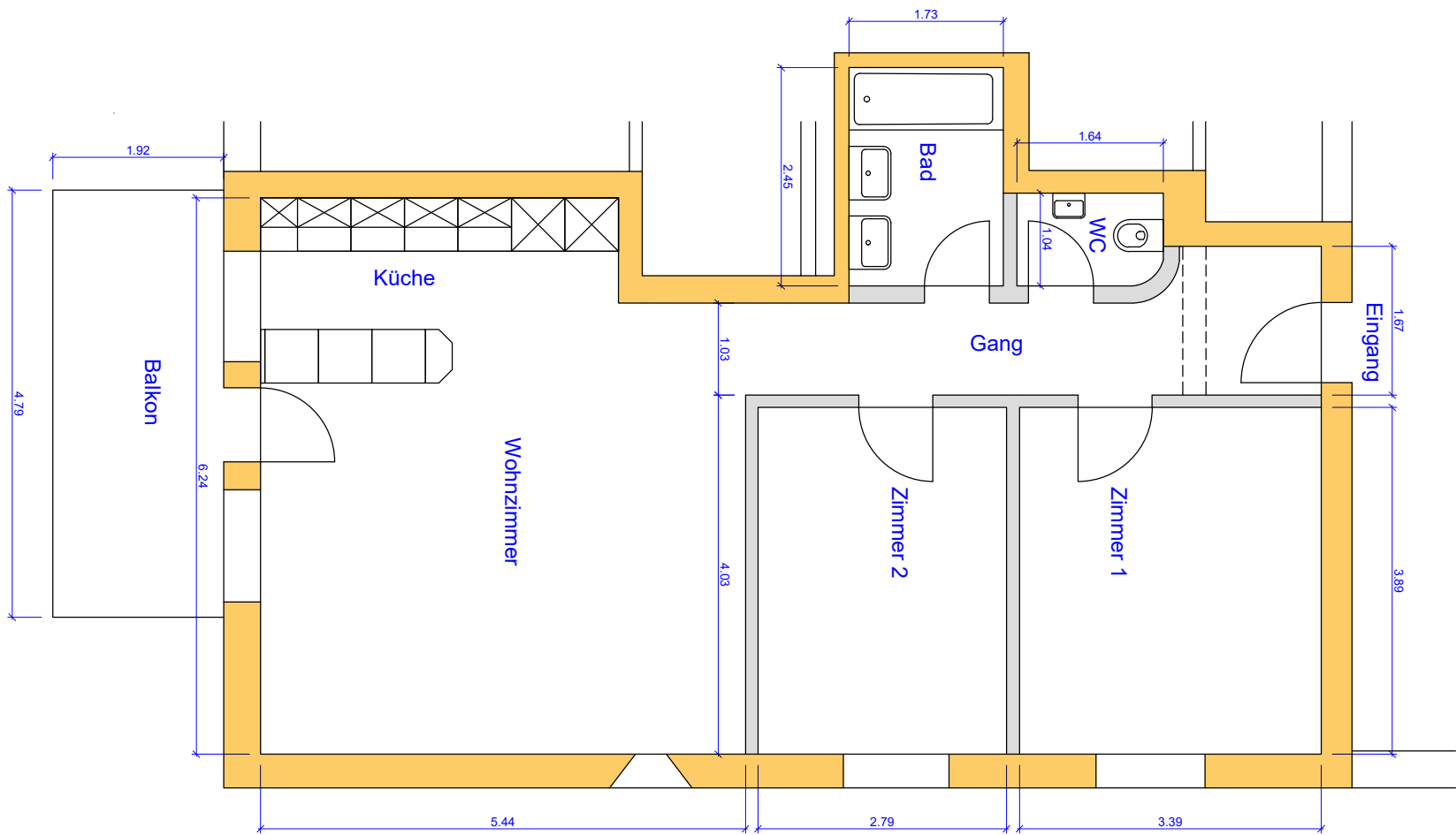
Verfügbar ab 1. November 2024 oder nach Vereinbarung

Notariats-/ Grundbuch- und Handänderungskosten werden je hälftig geteilt

Verkaufspreis ohne Mobiliar: CHF 795'000

Autoabstellplatz Nr. 06: CHF 15'000

# Grundriss







Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 2160

- Hauptstrasse 135 -

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

7075 Churwalden

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