



# Wohnhaus mit Charme

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



# Wohnzimmer





Küche



Entrée, WC und Badezimmer

# Schlafzimmer, Zimmer, Garten



## Alle Informationen auf einen Blick

Einfamilienhaus in der Kernzone A

Kirchweg 16, 7074 Malix

4.5-Zimmer Einfamilienhaus mit Garage und Garten

Baujahr 1900, renoviert 1967 und 1987

Grundstücksfläche 236 m<sup>2</sup>

Volumen 685 m<sup>3</sup>, ohne Personenlift

Eine Garage, Baujahr 1975, Volumen 65 m<sup>3</sup>

Nettogeschossflächen: Haus 111.5 m<sup>2</sup>, Keller 45 m<sup>2</sup>, Garage 18.5 m<sup>2</sup>

Erst- oder Zweitwohnsitz ohne Auflagen

Gepflegtes Anwesen mit Garten

Das Haus verfügt über zwei Stockwerke und ein Kellergeschoss

Massivbauweise mit dicken Bruchsteinmauern

Ölheizung von 2003, Radiatoren, 4000l Öltank,

Warmwasserboiler von 2002, 300 l

Küche und Fenster von 1987 mit einem Kombi-Herd Elektrisch/Holz

Fenster Wohnzimmer von 2003, Fenster Schlafzimmer von 1999

Optimal genutzter Ausbau

Besonnung am Morgen, Mittag, Nachmittag und Abend

Innenausbau mit schönem Tannenholz

Teppichboden im Wohnbereich und in den Schlafzimmern

Küche, Bad, WC und Eingangsbereich mit Laminatboden

Ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine

Ein separates WC mit Lavabo

Nebenkosten: Strom, Wasser, Abwasser, Entsorgung, Heizung,

Öl ca. CHF 4'442 / Jahr

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Verkaufspreis CHF 560'000

Handänderungs- und Notariatsgebühren werden hälftig geteilt

**Video:**



**Geolage:**





Malix, sonnig an der historischen Transitroute von Chur nach Oberitalien gelegen, befindet sich direkt vor den Toren der Tourismusregion Lenzerheide und nur ca. 12 Autominuten von Chur entfernt. Das Naherholungsgebiet Brambrüesch mit seinen attraktiven Angeboten ist über die Brambrüesch-Strasse ganzjährig erreichbar. Mit seinen beschaulichen Gassen bietet das Dorf Malix ein angenehmes Wohnambiente und lässt die Herausforderungen und Hektik unserer Zeit in den Hintergrund treten. Gerne heissen wir Sie willkommen im schönen Malix.



Dieses im alten Dorfkern eingebettete Einfamilienhaus wird Sie begeistern, einerseits durch die wohlbehütete Lage für Familien, Paare oder Alleinstehende und andererseits durch den praktischen und zweckmässigen Grundriss.

Das gemütliche Wohnhaus besticht mit Bündner Charme und einem schönen Garten.

Im Eingangsbereich befindet sich die Garderobe, eine Treppe, welche zum Untergeschoss führt, und eine Treppe zum Obergeschoss. Das Wohnzimmer mit Panoramafenster lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Eine Durchreiche von der Küche zum Wohnzimmer lässt Gäste ganz einfach verwöhnen. In der Küche befindet sich der Essbereich. Ein kombinierter Kochherd mit Strom und Holzfeuerung ermöglicht das Kochen und Wärmen mit Holz. Neben der Küche befindet sich ein Vorratsraum zur Lagerung der Lebensmittel. Eine Nasszelle mit Dusche und integrierter Waschmaschine sowie eine separate Gästetoilette runden das Wohnangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befindet sich ein grosszügiger Vorraum, von welchem eine Treppe zum Estrich führt. Drei gemütliche Schlafzimmer, eines davon mit Einbauschränk, sorgen für einen guten Schlaf.

Im Untergeschoss befinden sich ein Technikraum und ein grosser Keller-/ Bastelraum. Ein separater Ausgang führt direkt ins Freie.

Ein schöner, sonniger Garten lässt Sie die gute Bergluft geniessen und eignet sich für den Anbau von Früchten und Gemüse. Zum Einfamilienhaus gehört eine angebaute Garage.

Der Ausbaustandard dieser Immobilie ist gepflegt, bedarf jedoch einiger Erneuerungen.

Nach wenigen Schritten stehen Sie inmitten einer unberührten Natur und atmen frische Bündner Bergluft ein. In Malix geniessen Sie alle Vorzüge dieser beliebten Alpenregion.

Überzeugen Sie sich vor Ort und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie.



**Hemmi**  
IMMOBILIEN

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)