



# Haus Soldanella

stilvoll renoviertes Doppelhaus

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)

# 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



Haus Soldanella



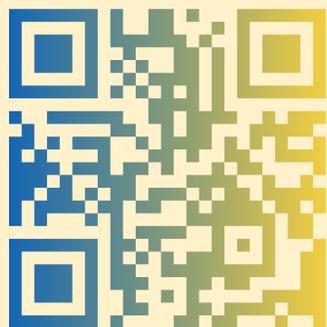
**Churwalden, das Tor zur Tourismus-Region Lenzerheide**

# Exklusives wohnen in Churwalden

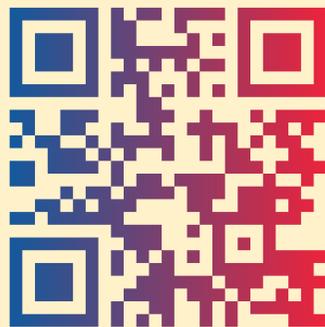
Churwalden ist eine attraktive und bestens erschlossene Wohngemeinde mitten in der Tourismusregion Arosa-Lenzerheide und in direkter Nachbarschaft zur Stadt Chur. Unzählige Wander- und Bikewege sind direkt vom Haus aus zu erreichen. Bergbahnen, Freibad, Tennisplätze, Rodelbahn, Zipline und vieles mehr 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>



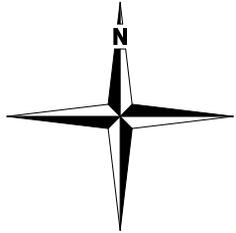
*QR-code:* <https://arosalenzerheide.swiss>

*\*Quelle: Buchungsplattform Omio*

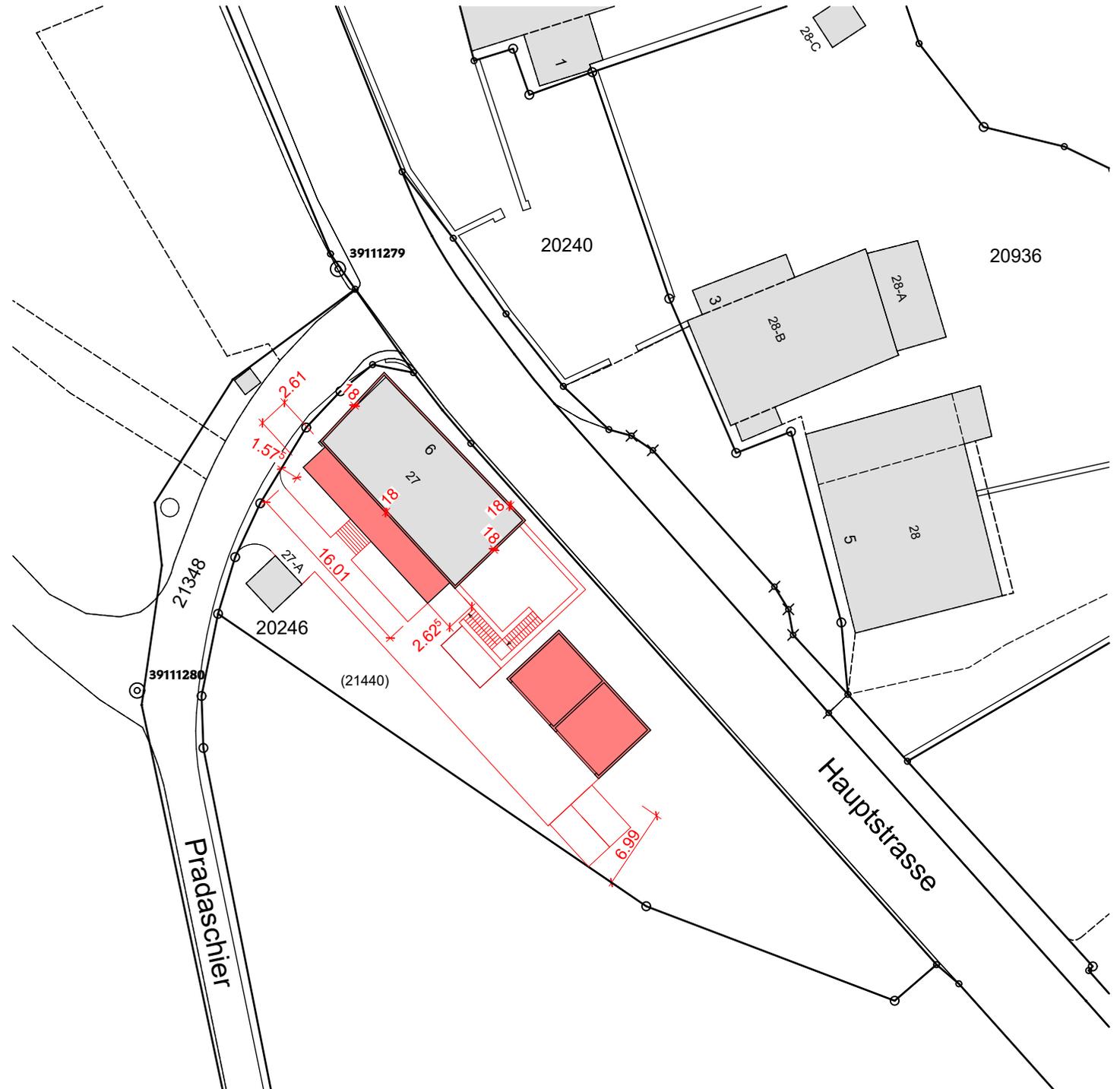
# Doppel-Einfamilienhaus

## Situation 1:500

Dachgeschoss		
Obergeschoss		
Erdgeschoss		
Untergeschoss		



Grundstück 1255m<sup>2</sup>



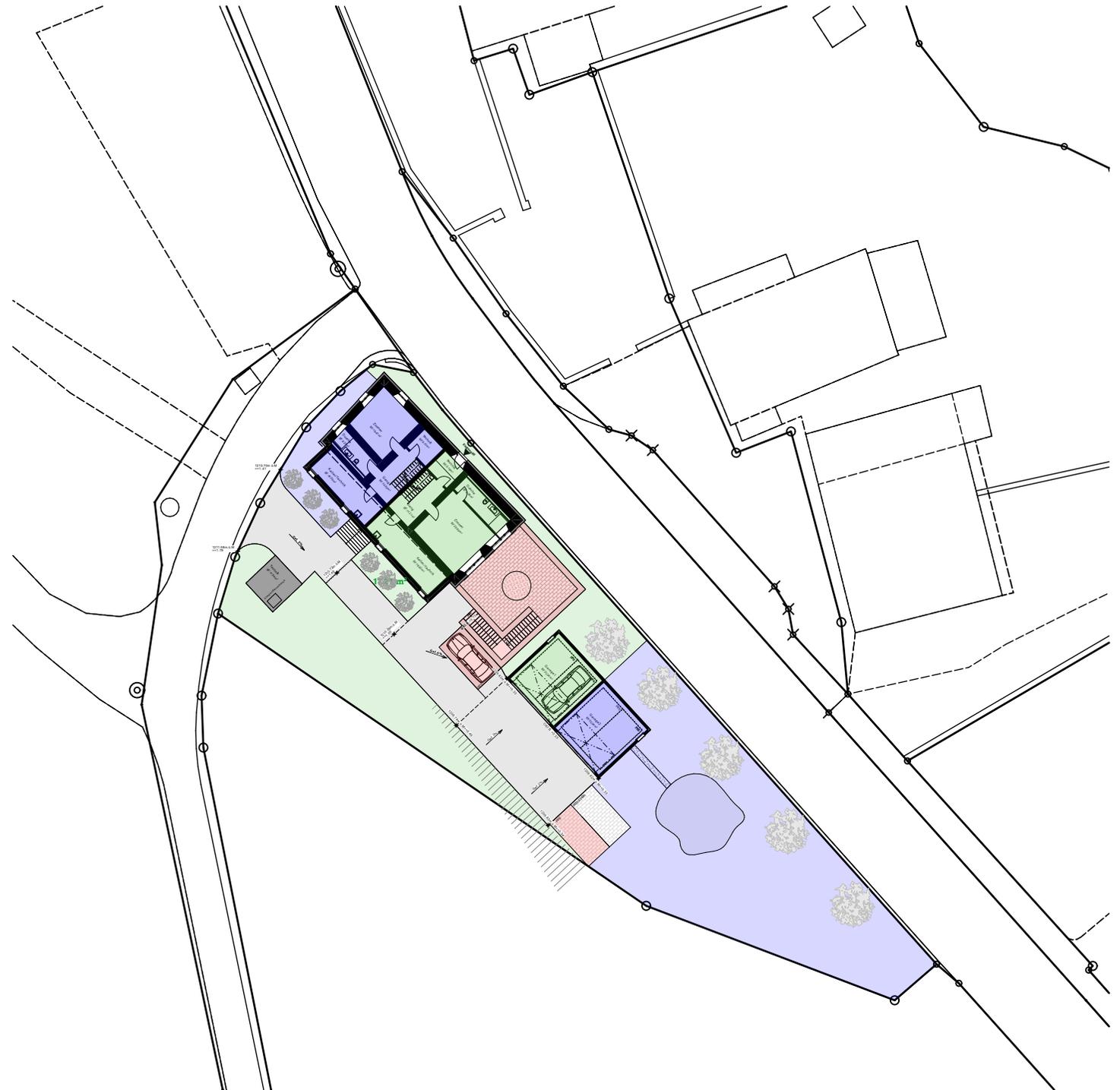
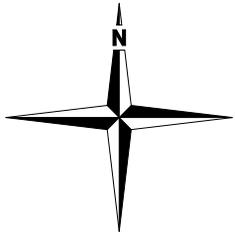
# Doppel-Einfamilienhaus Grundstücke

Dachgeschoss		
Obergeschoss		
Erdgeschoss		
Untergeschoss		

## Grundstück

Haus A	429 m <sup>2</sup>
Haus B	248 m <sup>2</sup>
Gewerbe	101 m <sup>2</sup>

Grundstück total 1255



# Traumhafte Aussichten

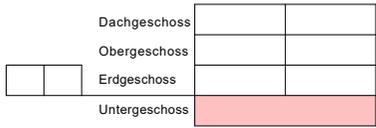




**Visualisierung**

# Doppel-Einfamilienhaus

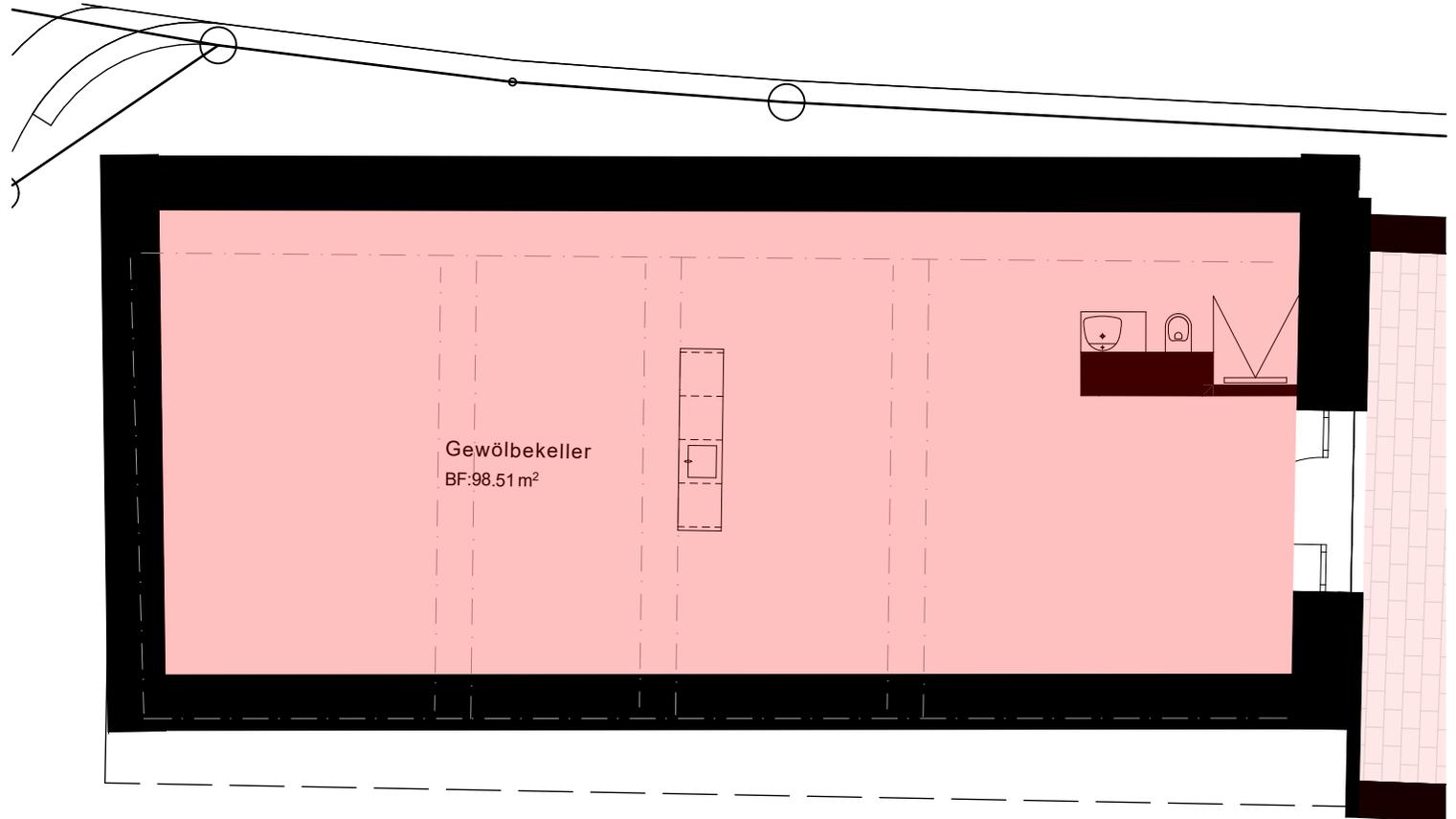
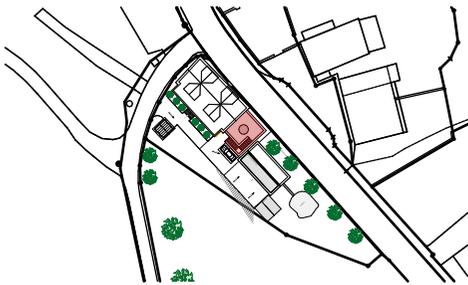
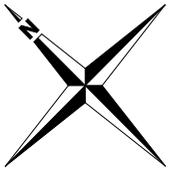
## Gewerbe Untergeschoss



### Grösse

Fläche Untergeschoss (HNF) 98.51 m<sup>2</sup>  
Eingang/Terrasse 59.42 m<sup>2</sup>

Grundstück 97.41m<sup>2</sup>



# Doppel-Einfamilienhaus

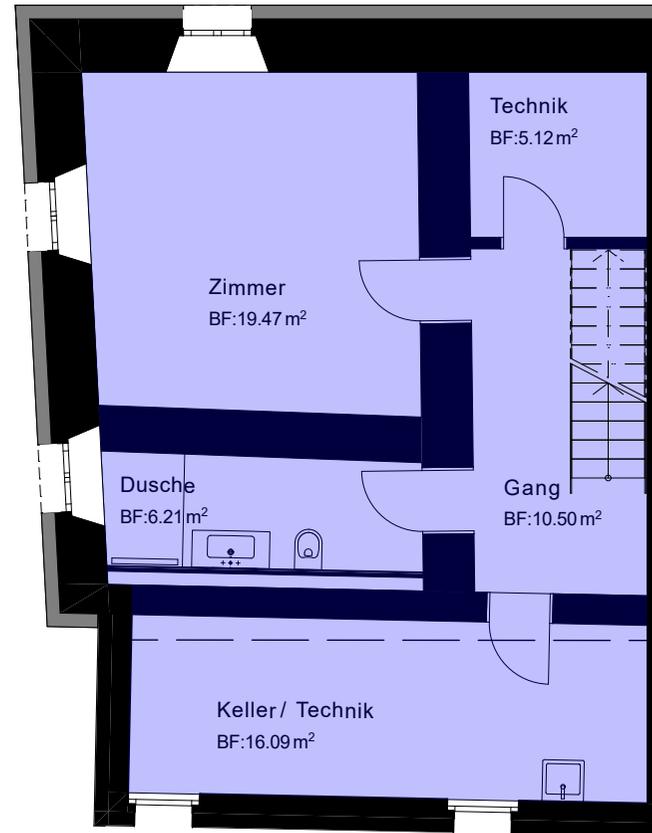
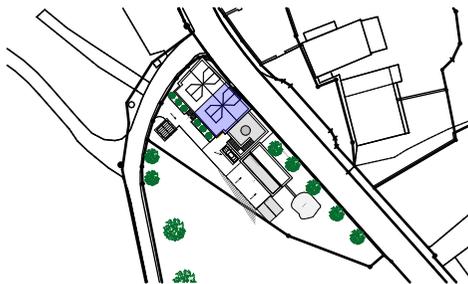
## Erdgeschoss Haus A

		Dachgeschoss		
A	B	Obergeschoss		
		Erdgeschoss		
		Untergeschoss		

### Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF) 36.18 m<sup>2</sup>  
Keller+Technik (NNF) 21.21 m<sup>2</sup>

Grundstück 429.12 m<sup>2</sup>



# Doppel-Einfamilienhaus

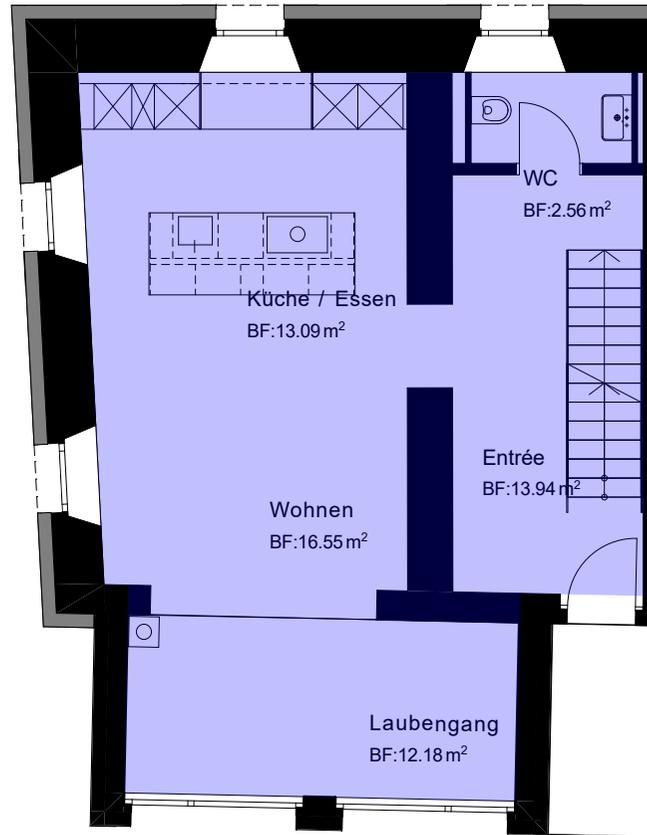
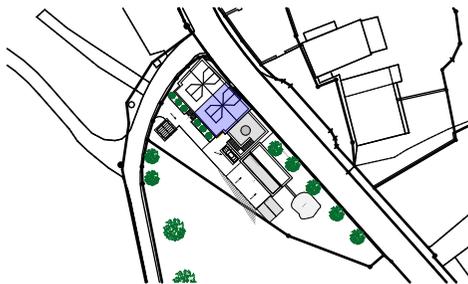
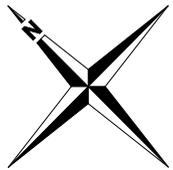
## 1.Obergeschoss Haus A

		Dachgeschoss
A	B	Obergeschoss
		Erdgeschoss
		Untergeschoss

### Grösse

Wohnfläche Obergeschoss (HNF) 58.32 m<sup>2</sup>

Grundstück 429.12 m<sup>2</sup>



# Doppel-Einfamilienhaus

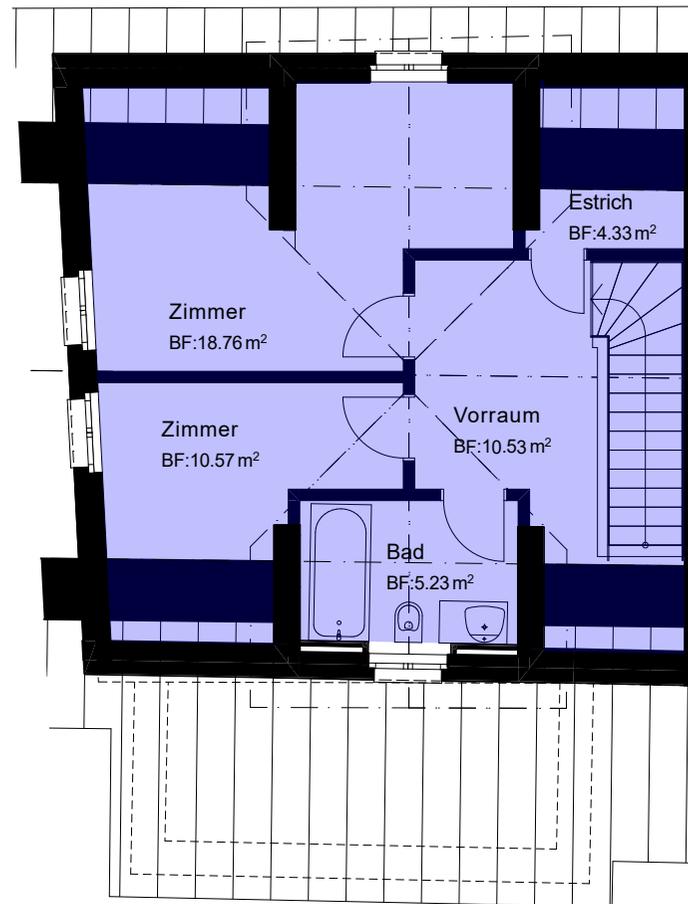
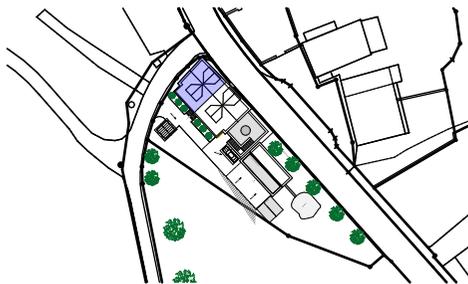
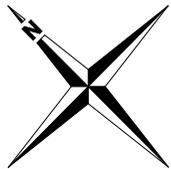
## Dachgeschoss Haus A

		Dachgeschoss	
A	B	Obergeschoss	
		Erdgeschoss	
		Untergeschoss	

### Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF) 45.09 m<sup>2</sup>  
Estrich (NNF) 4.33 m<sup>2</sup>

Grundstück 429.12 m<sup>2</sup>



# Visualisierung





Visualisierung

# Doppel-Einfamilienhaus

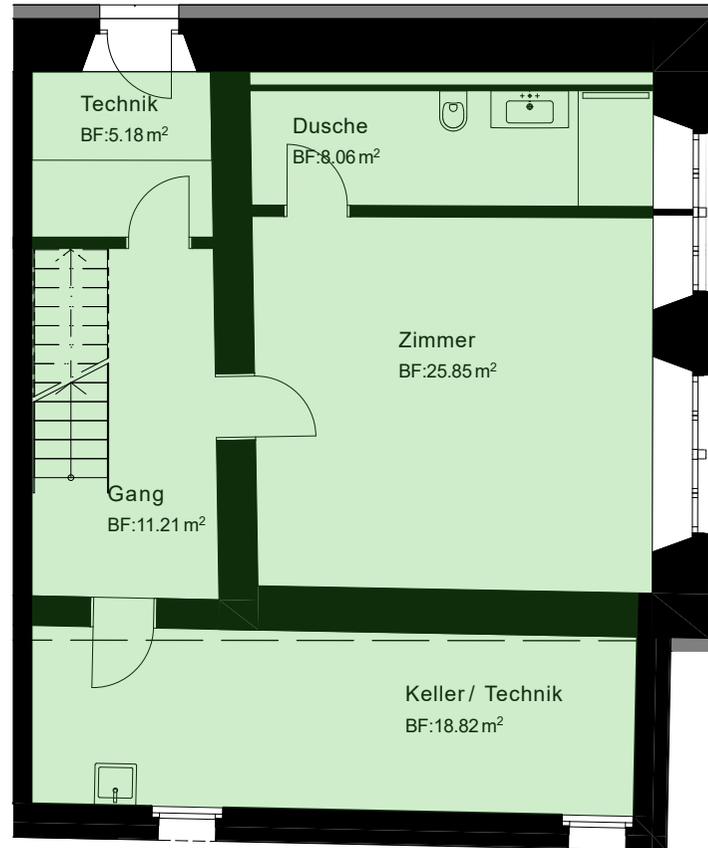
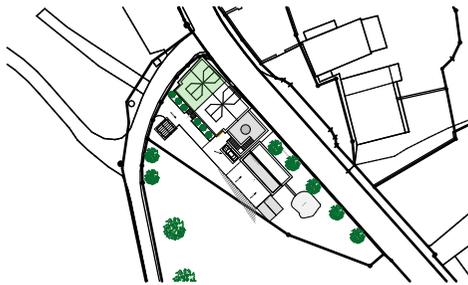
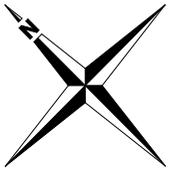
## Erdgeschoss Haus B

A	B	Dachgeschoss
		Obergeschoss
		Erdgeschoss
		Untergeschoss

### Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF) 45.12 m<sup>2</sup>  
Keller+Technik (NNF) 24.00 m<sup>2</sup>

Grundstück 248.18 m<sup>2</sup>



# Doppel-Einfamilienhaus

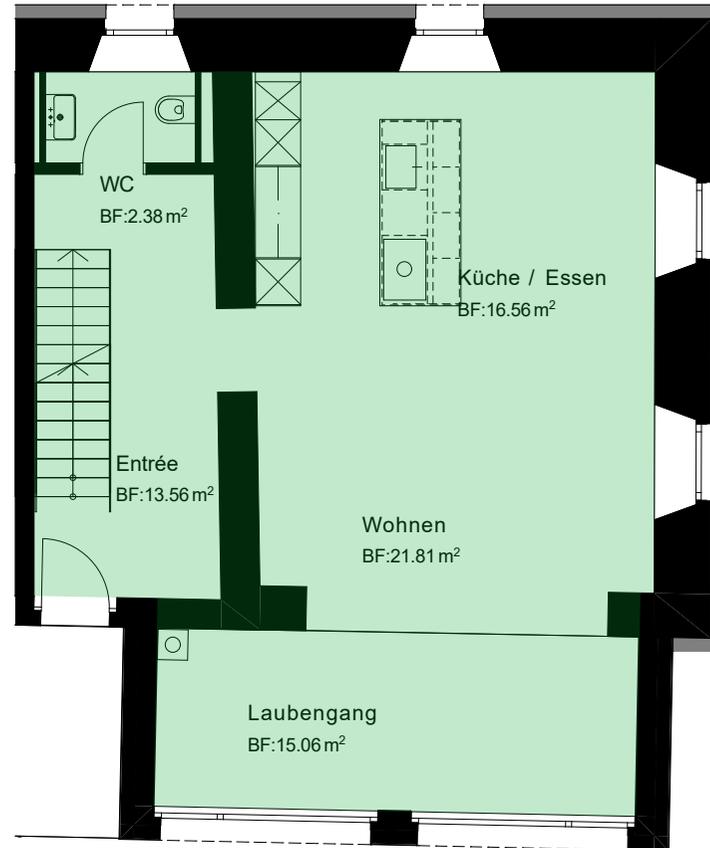
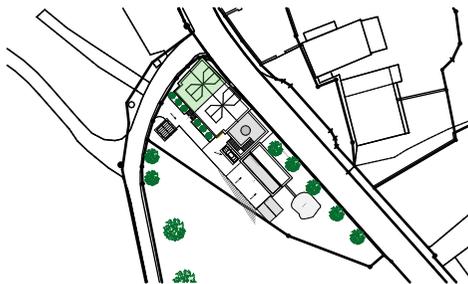
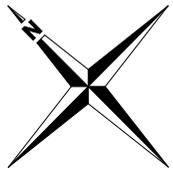
## Obergeschoss Haus B

A	B	Dachgeschoss
		Obergeschoss
		Erdgeschoss
		Untergeschoss

### Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF) 69.37 m<sup>2</sup>

Grundstück 248.18 m<sup>2</sup>



# Doppel-Einfamilienhaus

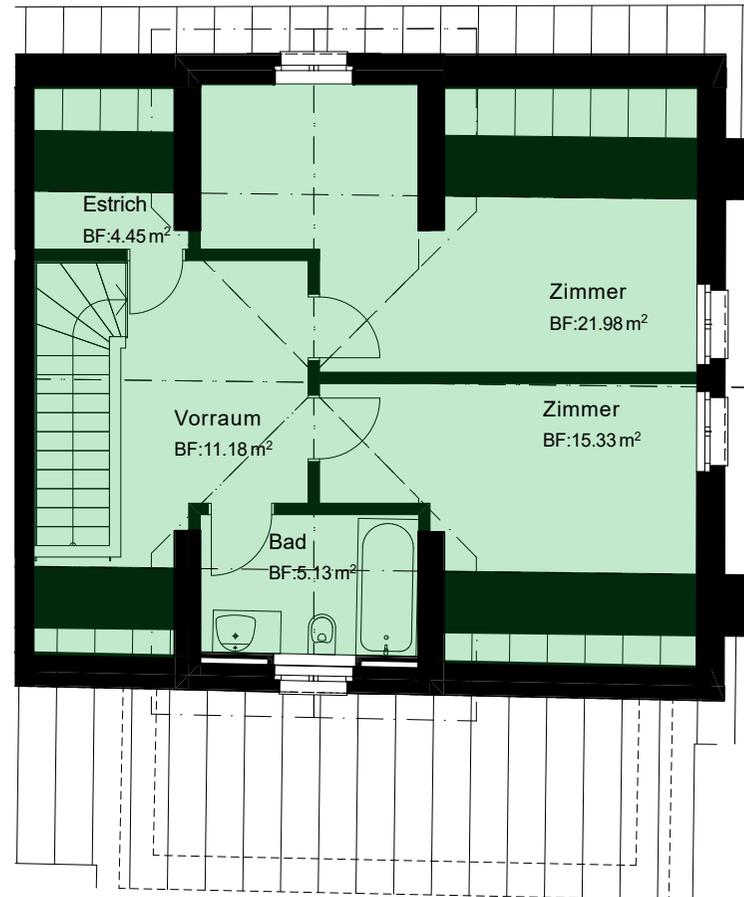
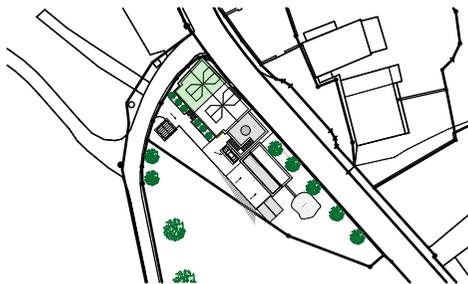
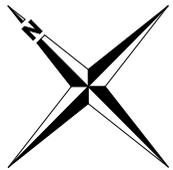
## Dachgeschoss Haus B

		Dachgeschoss	
A	B	Obergeschoss	
		Erdgeschoss	
		Untergeschoss	

### Grösse

Wohnfläche Untergeschoss (HNF) 53.62 m<sup>2</sup>  
Estrich (NNF) 4.45 m<sup>2</sup>

Grundstück 248.18 m<sup>2</sup>



# Doppel-Einfamilienhaus

## Doppelgarage

A	B	Dachgeschoss
		Obergeschoss
		Erdgeschoss
		Untergeschoss



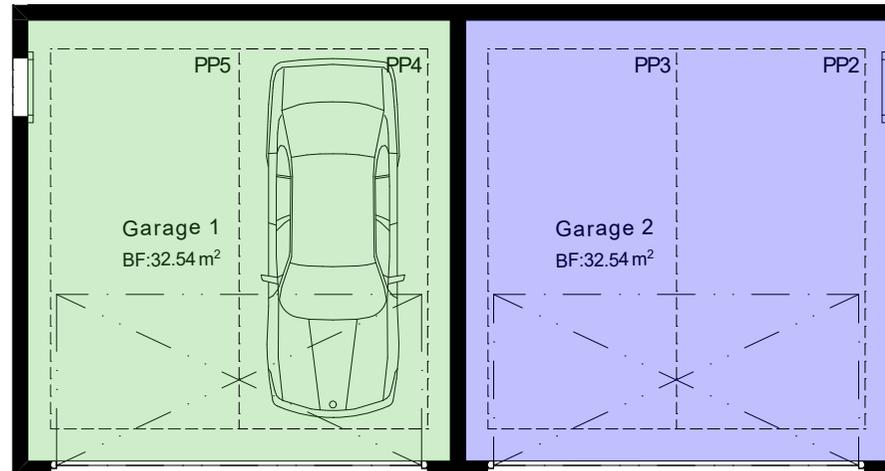
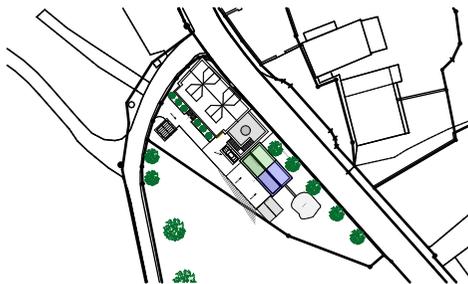
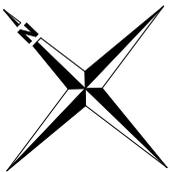
### Grösse

Garage 1 32.54 m<sup>2</sup>

Grundstück 248.18 m<sup>2</sup>

Garage 2 32.54 m<sup>2</sup>

Grundstück 429.12 m<sup>2</sup>



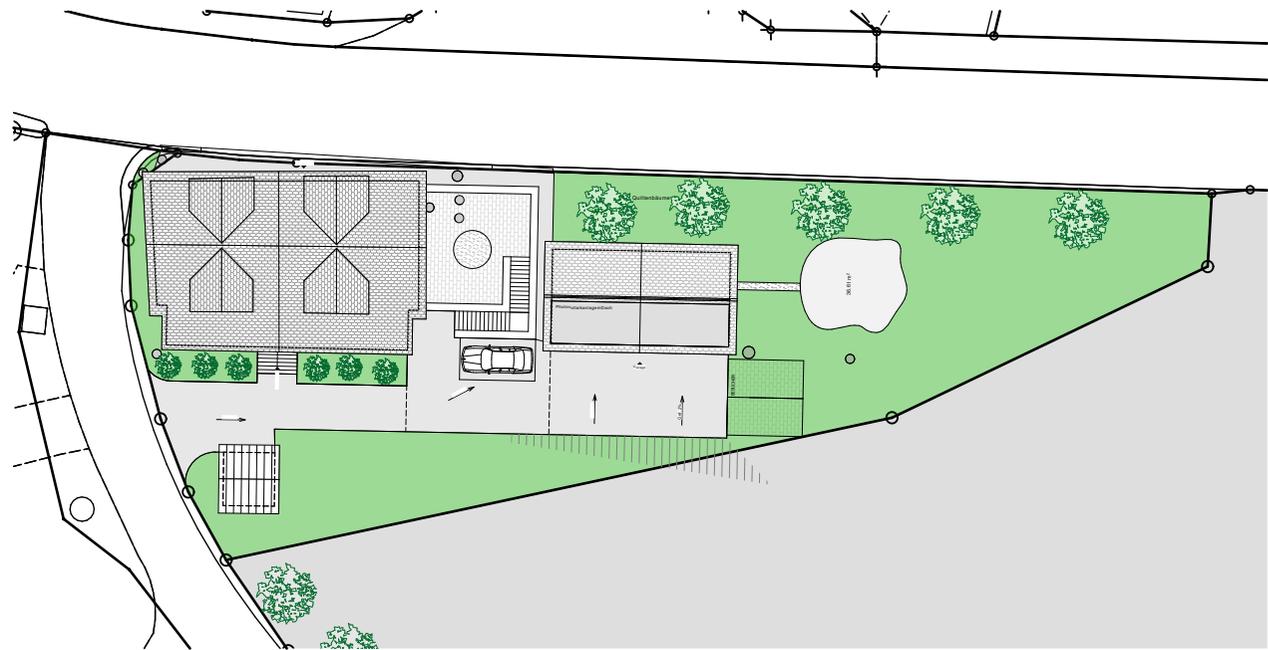
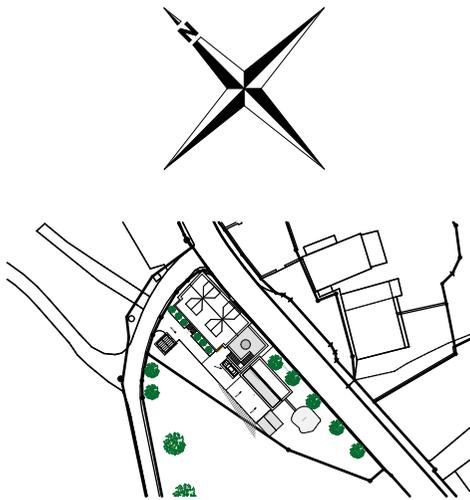


Visualisierung

# Doppel-Einfamilienhaus

## Umgebung

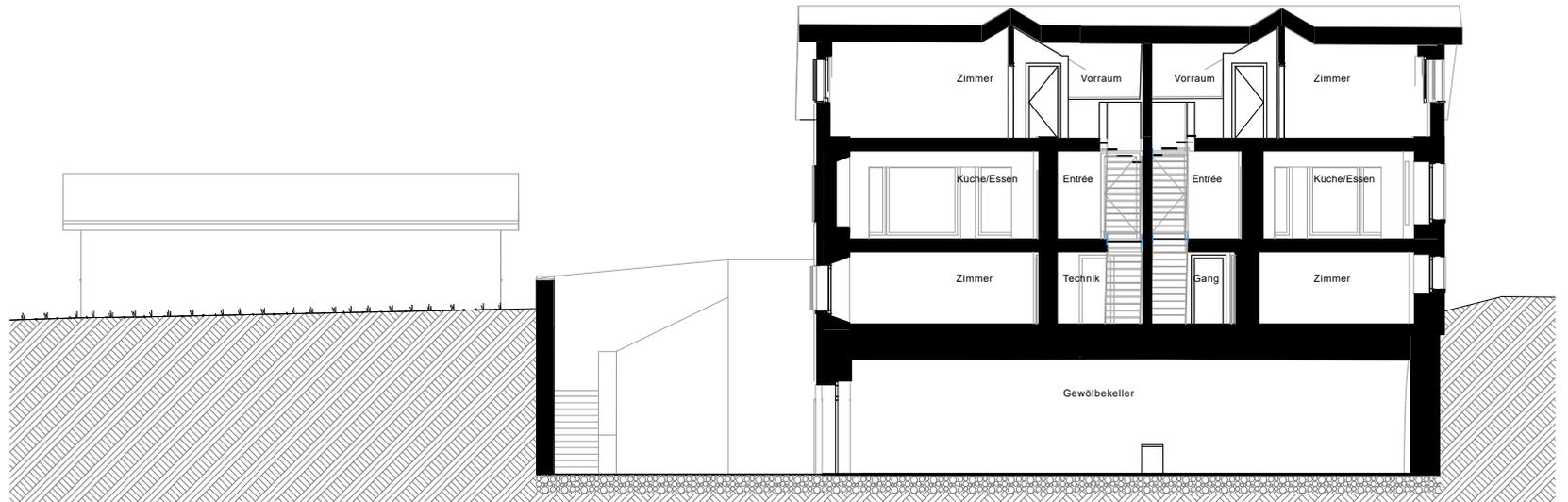
---



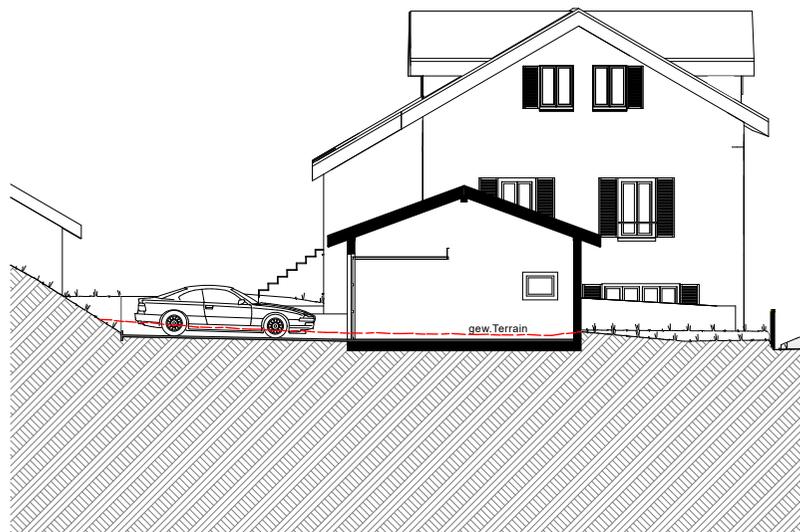
# Soldanella Churwalden

## Schnitte

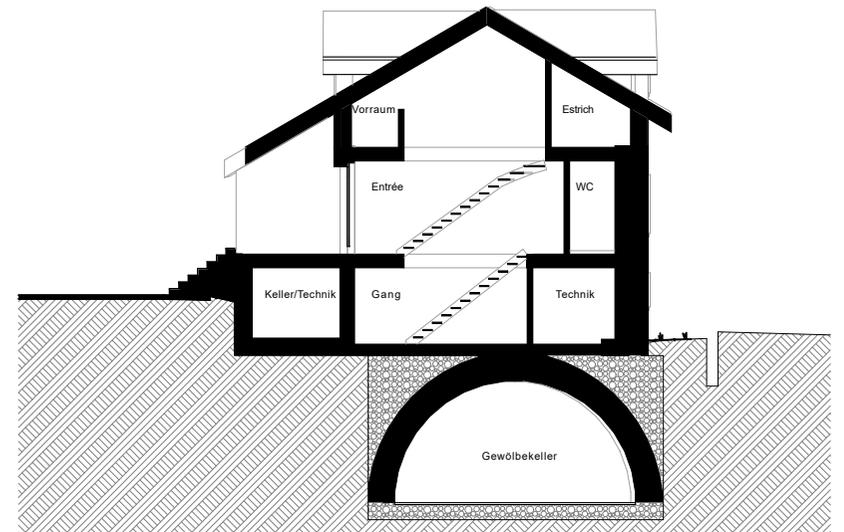
---



Schnitt B-B



Schnitt C-C Garage



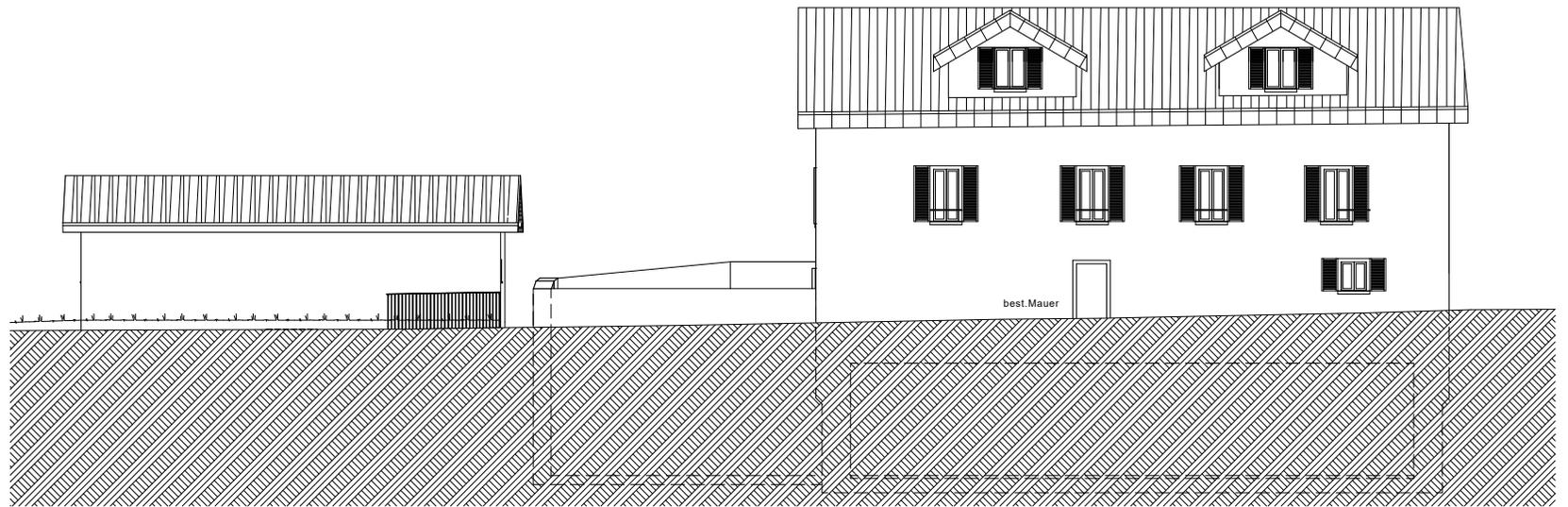
Schnitt A-A

---

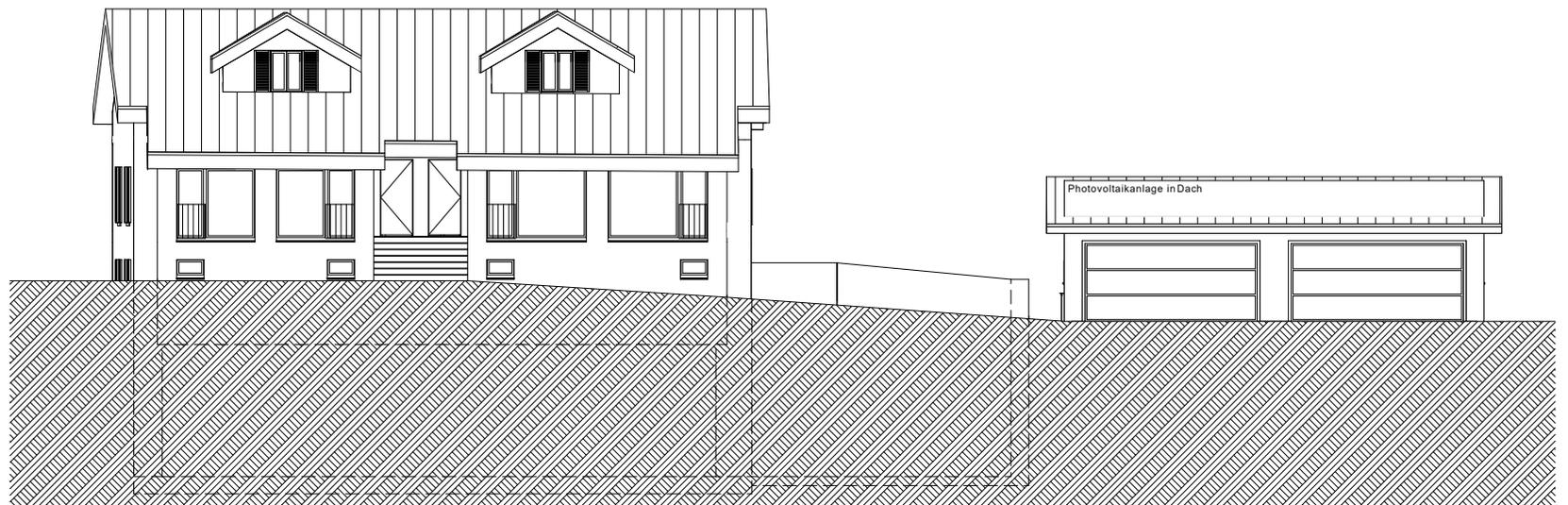
# Soldanella Churwalden

## Fassaden

---



Nordost-Fassade



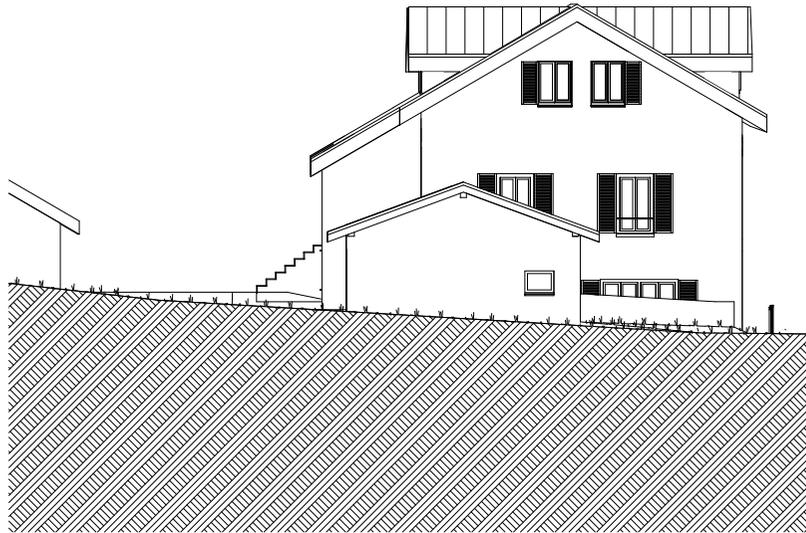
Südwest-Fassade

---

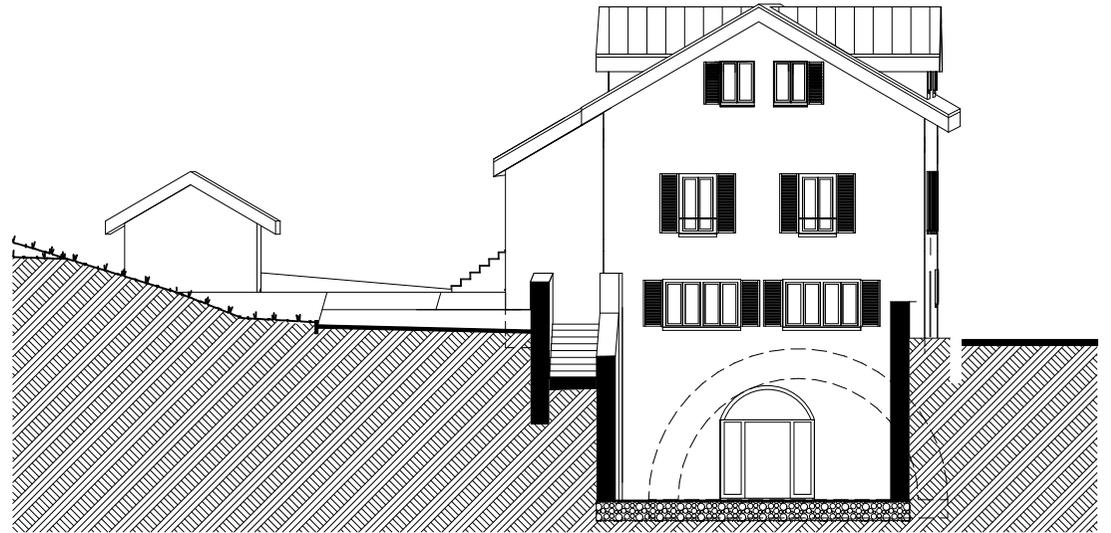
# Soldanella Churwalden

## Fassaden

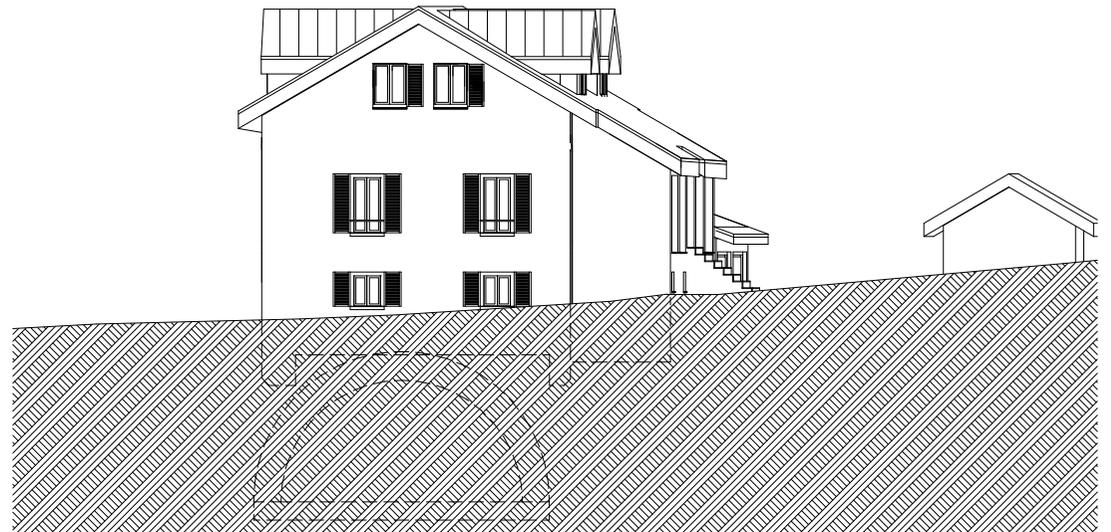
---



Süd-Ostfassade Garage



Südost-Fassade



Nordwest-Fassade

---

# Doppel-Einfamilienhaus

## Baueschrieb

---

### 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/m<sup>2</sup> (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/Technikneuer 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 Mineralwollämmung zwischen den Sparren. Dämmstärke 240 mm. Unterdach mit Hinterlüftung, Konterlattung und Tonpfannenziegel. Innen Sichttäfer aus Fichte.

---

### Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromnickelstahlblech.

### Fassade

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

### Fenster

Fenster in Kunststoff mit 3fach-Verglasung, System VEKA 82, U-Wert 0.95 W/m<sup>2</sup>k (Mittelwert); U-Wert Glas min. 0,6 W/m<sup>2</sup>K Schalldämmmass 39 dB

Ausstüren

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 Kunststoffröhren.

### 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

Stahlwagentreppen mit Staketengeländern und Natursteintreppenbelag.

### Schreinerarbeiten

Futter- und Rahmentüren mit Türblättern aus Arvenholzfurnier. 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 Laubenbang platziert.

### Baureinigung

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

### Garagengebäude

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. Humusierete Fläche mit Naturwiese. Bepflanzung nach Ermessen des Erstellers.

### Garantieleistungen

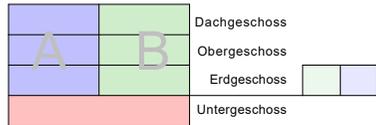
Die Arbeiten werden nach den Vorschriften der Behörden und zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach OR/SIA.

---

# Doppel-Einfamilienhaus

## Preisliste

---



**Gewerbekeller - Nettonutzfläche 98.51m<sup>2</sup> CHF 686'000.-**

Gewölbekeller 98.51 m<sup>2</sup>  
Umgebung 74.72 m<sup>2</sup>  
Umgebung PP 26.23 m<sup>2</sup>

**Haus A - Nettowohnfläche 165.13m<sup>2</sup> CHF 2'145'000.-**

Erdgeschoss 57.39 m<sup>2</sup>  
1.Obergeschoss 58.32 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss 49.42 m<sup>2</sup>  
**Doppelgarage 32.48m<sup>2</sup> CHF 80'000.-**  
Umgebung 429.12 m<sup>2</sup>

**Haus B - Nettowohnfläche 195.56m<sup>2</sup> CHF 2'548'000.-**

Erdgeschoss 69.12 m<sup>2</sup>  
1.Obergeschoss 69.37 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss 58.07 m<sup>2</sup>  
**Doppelgarage 32.48m<sup>2</sup> CHF 80'000.-**  
Umgebung 230.89 m<sup>2</sup>

# 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

Tel +41 81 356 2160

Hauptstrasse 135

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

7075 Churwalden

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