



# *Ihr Traumhaus in Tavanasa*

**Hemmi**  
IMMOBILIEN



Hemmi Immobilien

Hauptstrasse 135

7075 Churwalden

Tel +41 81 356 21 60

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

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

# Zwei hochwertige Einfamilienhäuser



## Adresse

Via Principala 33  
7162 Tavanasa, Graubünden



## Objekt

Zwei Einfamilienhäuser



## Preise

Haus A CHF 1'130'000.00  
Haus B CHF 1'180'000.00



## Bereitschaft

2025



## Baujahr

2024/25

*Bun vegnü  
en Tavanasa*



# Wohnsituation

## Danis-Tavanasa: Ein Juwel in der Gemeinde Breil/Brigels

Danis-Tavanasa, getrennt durch den Vorderrhein und die Kantonsstraße, liegt malerisch in der Talsohle. Tavanasa, auf 788 m ü. M., ist bekannt für seine Handwerker und Händler, die die wirtschaftliche Entwicklung der Region vorangetrieben haben. Heute ist es ein lebendiger Ort des Gewerbes und Handels. Der Bahnhof der Rhätischen Bahn in Tavanasa verbindet die Gemeinde mit den umliegenden Dörfern.

## Ferienregion Breil/Brigels: Ein Paradies für Familien

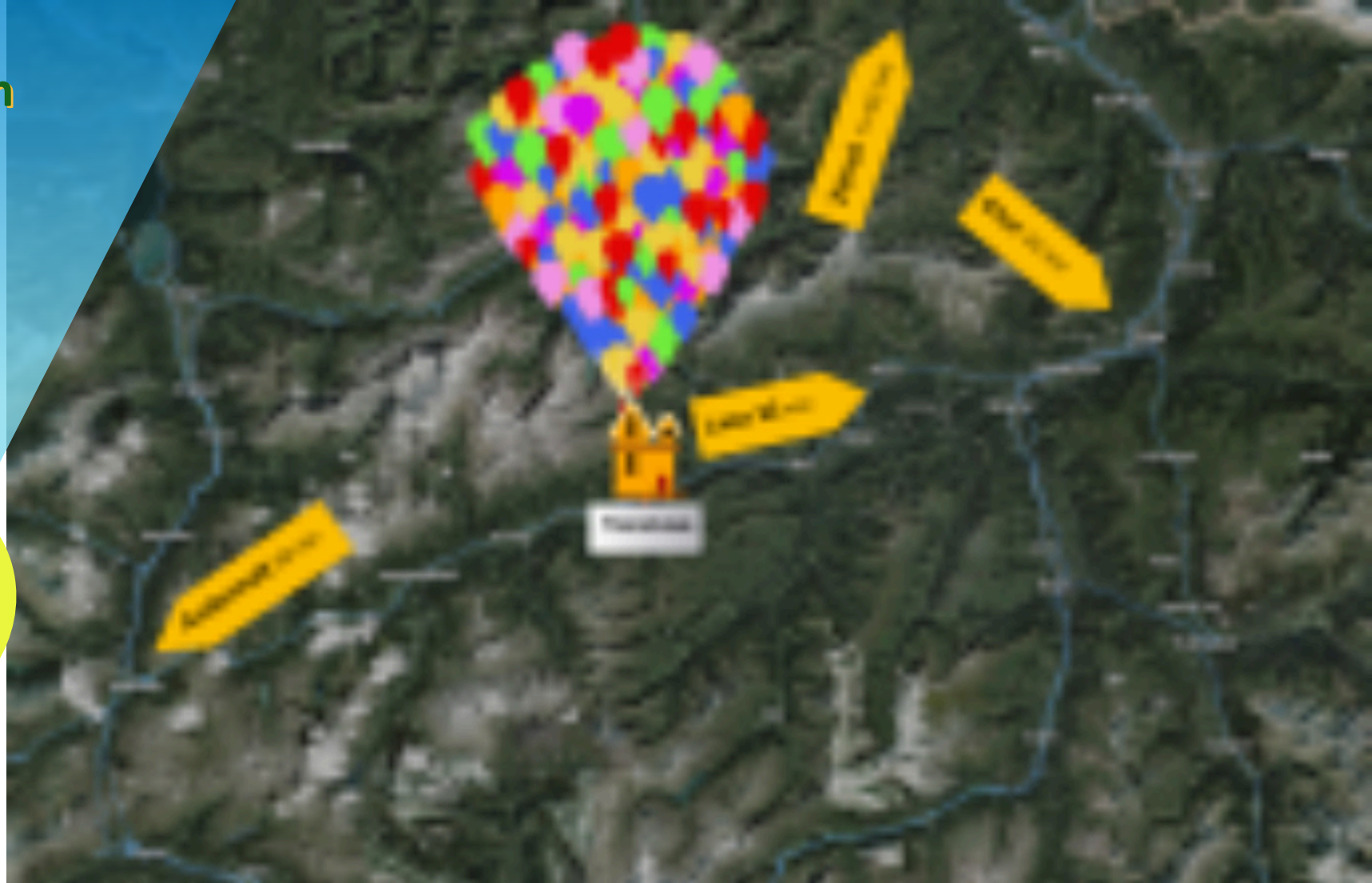
Die sonnige Hochebene mit atemberaubendem Panorama und sanften Hängen lädt zu Spaziergängen und Wanderungen ein. Das vielfältige Sommerangebot umfasst Wanderwege, Bike-Trails, Minigolf, einen Badesee, eine Sesselbahn, ein Bergrestaurant und einen Panorama-Golfplatz. Die drei sonnenverwöhnten Bergdörfer bieten zudem kulinarische Highlights.

## Wintersportparadies Brigels Waltensburg Andiast

Mit den Bergbahnen Brigels Waltensburg Andiast erleben Sie unvergessliche Wintertage. 40 Pistenkilometer bieten familienfreundliche Abfahrten und zahlreiche Winterattraktionen wie den NITRO Surselva Snowpark, Funslope, Skimovie Piste und Snowtubing. Die Bergstation Fil auf 2418 m ü. M. ist der höchste Punkt und garantiert spektakuläre Ausblicke.

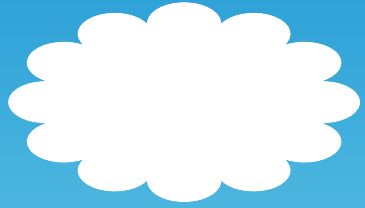


Wohnsituation



*Ihr Traumhaus  
in Tavanasa*

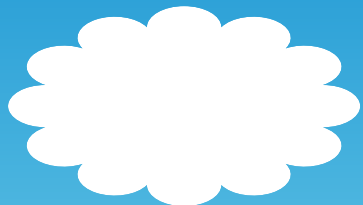
# Übersicht



Geokoordinaten:



## Zwei hochwertige Einfamilienhäuser



Im idyllisch gelegenen Tavanasa, welches zur Gemeinde Brigels gehört, entstehen zwei wunderschöne Einfamilienhäuser. Diese punkten mit attraktiven, grosszügigen Grundrissen und hochwertigem Innenausbau. Moderner Parkettboden und die schönen Holzdecken lassen die Räume gemütlich und heimelig wirken.

Jedes Haus verfügt über ein Entrée, ein offen gestaltetes Wohnzimmer mit grosser Fensterfront und integrierter moderner Küche. Vier Schlafzimmer, eines davon mit Badezimmer en Suite und zwei weitere Badezimmer stehen zur Verfügung. Auf den beiden Balkonen hat man eine schöne Aussicht auf die Bergwelt. Eine Doppelgarage, ein Keller und eine Waschküche runden das Wohnerlebnis ab. Wärme wird durch die eigene Erdsonden Heizung erzeugt.

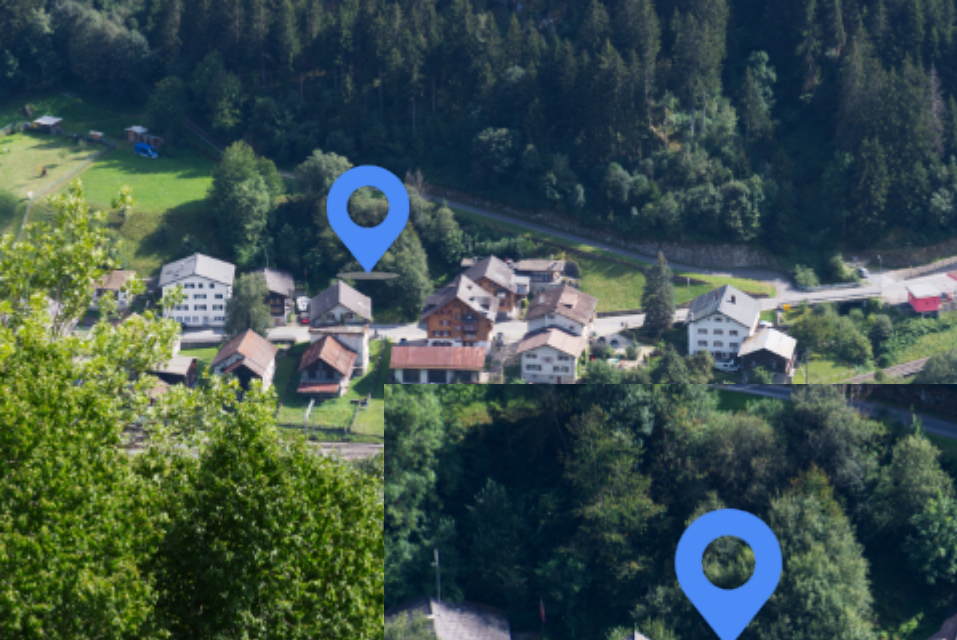
2 Gehminuten von den Häusern entfernt befindet sich der nostalgische Bahnhof der RHB, der Rhein und Restaurants. In 8 Gehminuten ist man auf dem Sportplatz mit Tennis- und Fussballplatz.

Haus A: Gesamtfläche 254.90 m<sup>2</sup> CHF 1'130'000

Haus B: Gesamtfläche 238.68 m<sup>2</sup> CHF 1'180'000

Die Häuser werden 2024/2025 gebaut und sind ende 2025 bezugsbereit. Bei Interesse kann ein Musterhaus besichtigt werden.

Gerne beraten wir Sie persönlich und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

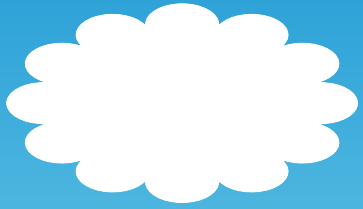


QR scannen für Video auf Youtube



# Übersicht

# Impressionen

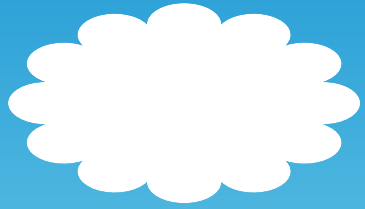




# Impressionen



# Impressionen



# Zwei Einfamilienhäuser

Garagengeschoß

## 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus A

### GRÖSSE

Schutzraum	12.30 m <sup>2</sup>
Treppe	10.36 m <sup>2</sup>
Technik	3.67 m <sup>2</sup>
Garage	39.62 m <sup>2</sup>

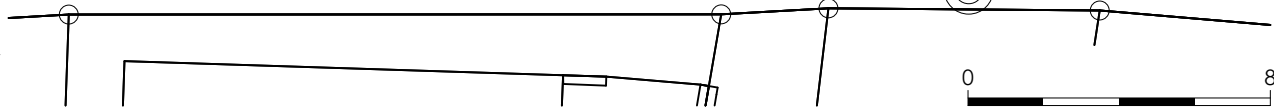
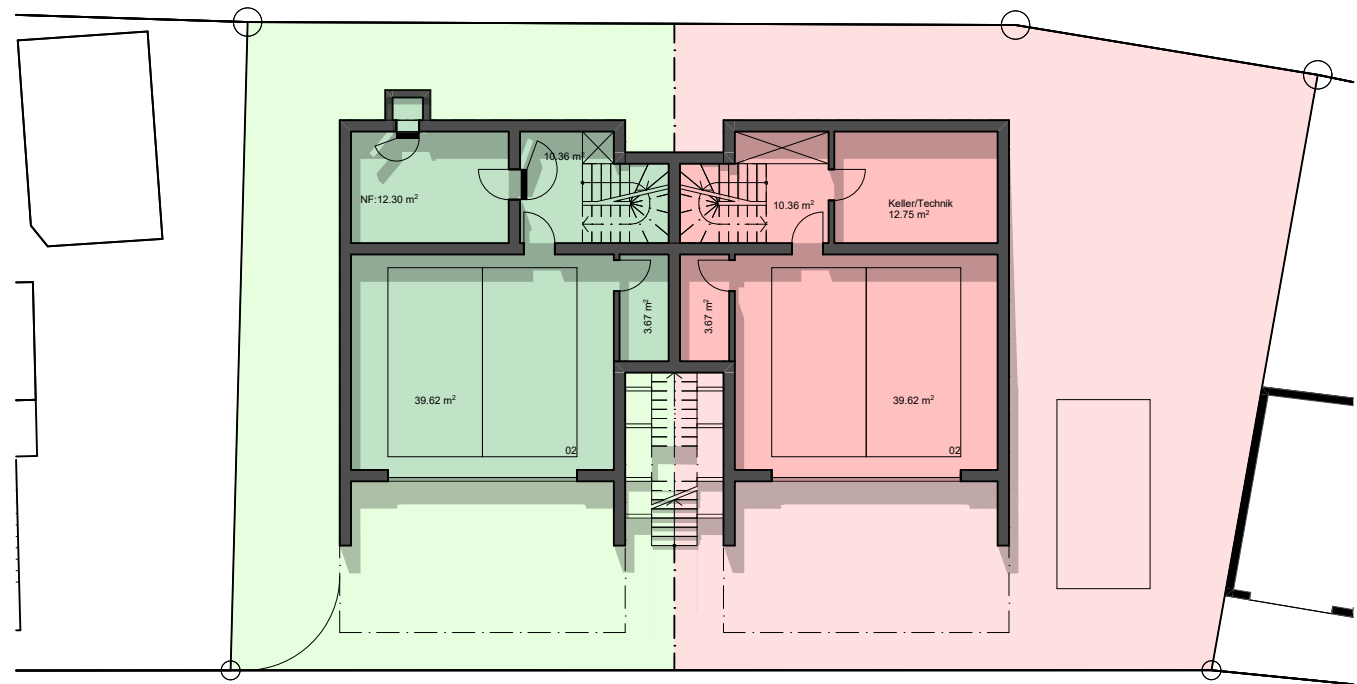
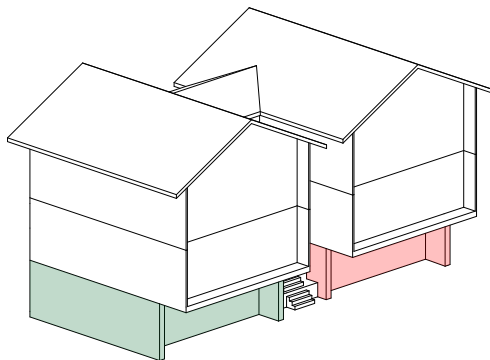
**Gesamtfläche (NGF)** **65.95 m<sup>2</sup>**

## 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus B

### GRÖSSE

Keller/Technik	12.75 m <sup>2</sup>
Treppe	10.36 m <sup>2</sup>
Technik	3.67 m <sup>2</sup>
Garage	39.62 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche (NGF)** **66.40 m<sup>2</sup>**



# Zwei Einfamilienhäuser

Erdgeschoss

## 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus A

### GRÖSSE

Korridor/Treppe	16.12 m <sup>2</sup>
Bad/Dusche	5.50 m <sup>2</sup>
Reduit/Waschraum	6.74 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13.56 m <sup>2</sup>
Entrée	5.94 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	37.77 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche (NGF) 85.63 m<sup>2</sup>**

Balkon	7.39 m <sup>2</sup>
Durchgang	6.12 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	6.19 m <sup>2</sup>

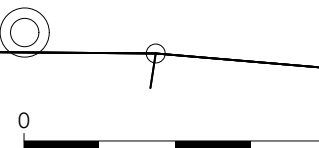
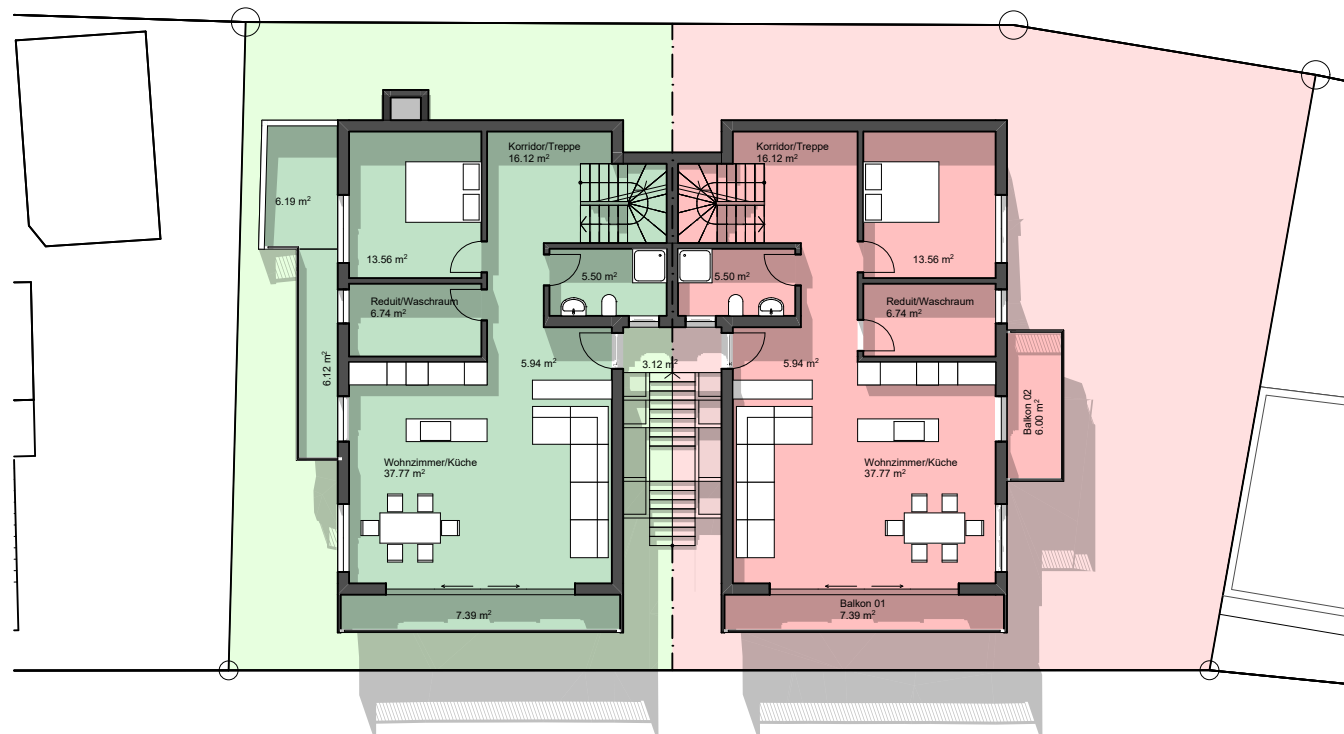
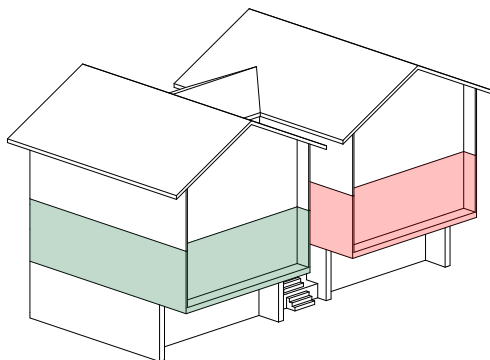
## 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus B

### GRÖSSE

Korridor/Treppe	16.12 m <sup>2</sup>
Bad/Dusche	5.50 m <sup>2</sup>
Reduit/Waschraum	6.74 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13.56 m <sup>2</sup>
Entrée	5.94 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	37.77 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche (NGF) 85.63 m<sup>2</sup>**

Balkon 01	7.39 m <sup>2</sup>
Balkon 02	6.00 m <sup>2</sup>



# Zwei Einfamilienhäuser

## 1. Obergeschoss

### 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus A

#### GRÖSSE

Korridor/Treppe	19.42 m <sup>2</sup>
Dusche	6.03 m <sup>2</sup>
Bad	5.96 m <sup>2</sup>
Masterzimmer	23.04 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 01	13.56 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 02	15.61 m <sup>2</sup>

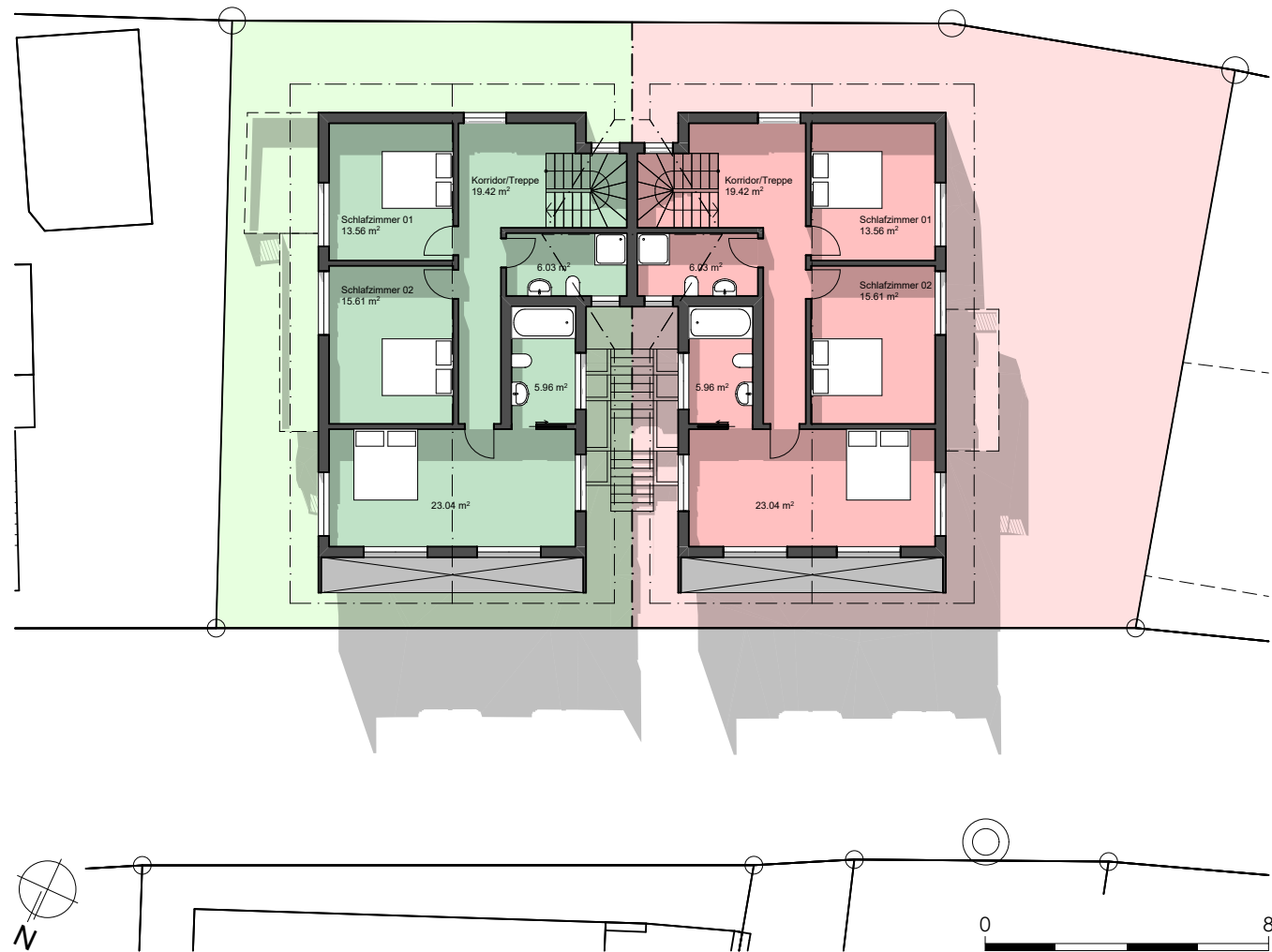
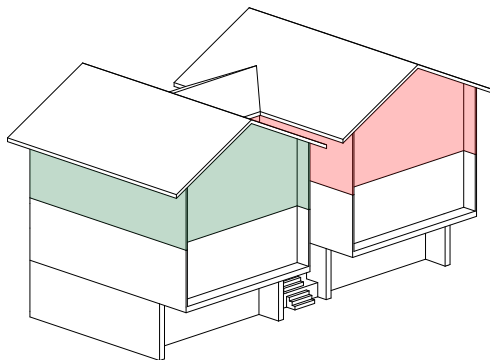
**Gesamtfläche (NGF) 83.62 m<sup>2</sup>**

### 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus B

#### GRÖSSE

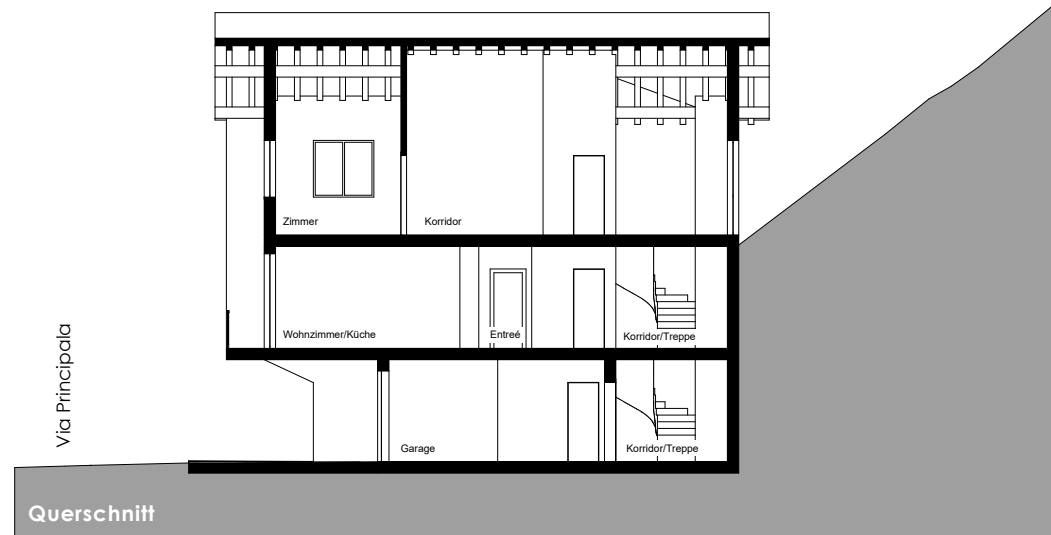
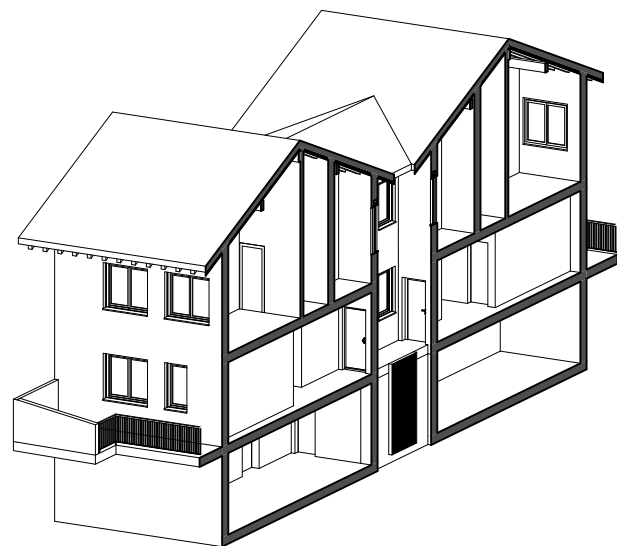
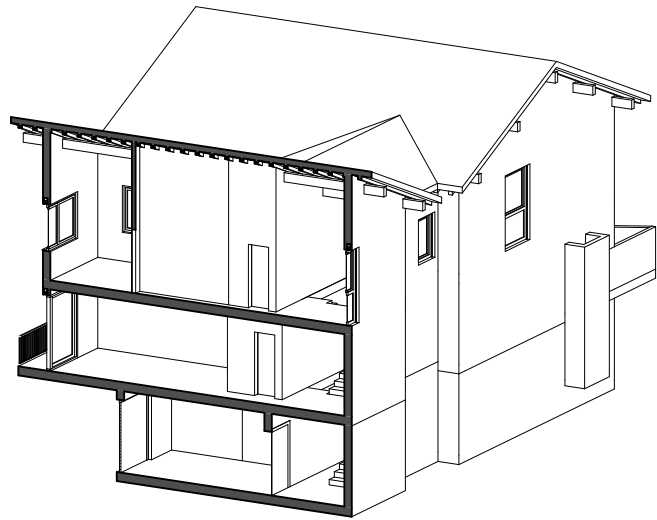
Korridor/Treppe	19.42 m <sup>2</sup>
Dusche	6.03 m <sup>2</sup>
Bad	5.96 m <sup>2</sup>
Masterzimmer	23.04 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 01	13.56 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 02	15.61 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche (NGF) 83.62 m<sup>2</sup>**



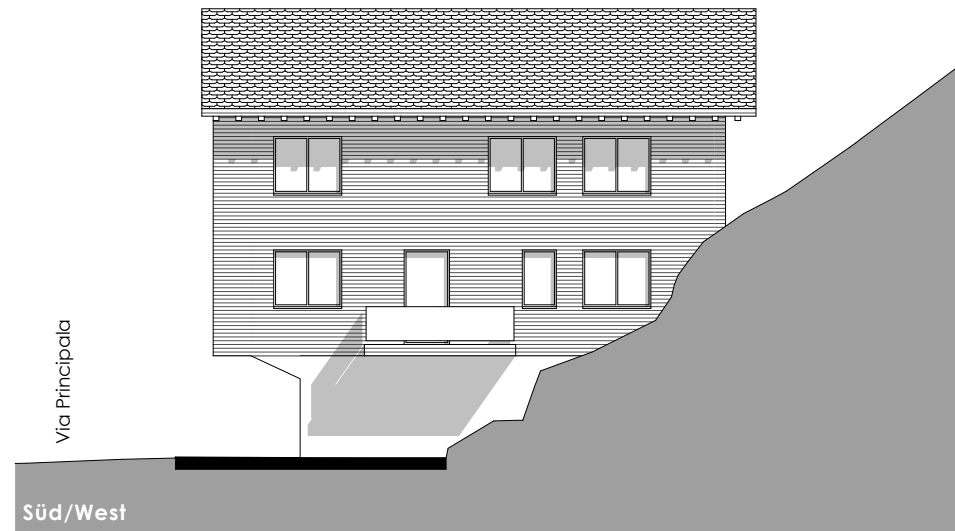
# Zwei Einfamilienhäuser

Schnitte



# Zwei Einfamilienhäuser

Fassaden



# Zwei Einfamilienhäuser

## Baubeschrieb

---

### Erläuterung

Der Kurzbeschreibung gilt als allgemeiner Beschreibung; massgebend sind die Ausführungspläne und der detaillierte Baubeschrieb. Änderungen auf Grund des weiteren Planungsverlaufs, auf Grund von Bewilligungsaufgaben etc. sind möglich.

### Kanalisation

Ausführung gemäss VSA-Vorschriften, sowie den örtlichen Vorschriften und Auflagen. Kanalisationsleitungen in PP, im Bereich von Bodenplatten PE. Schlammsammler, Kontrollschächte etc. gemäss Kanalisationsplänen.

### Foundation

Fundamentplatten DK 2, min. 25 cm Stahlbeton. Ausführung gemäss Angaben Bauingenieur. Wärmedämmung unter der Fundamentplatte. Erforderliche Fundamentverstärkungen gemäss Angabe Bauingenieur.

### Untergeschoss

Kellerumfassungswände min. 25 cm. Erdberührte Wände, Anschlüsse etc. sind wasserdicht auszuführen DK2. Innenwände aus Kalksandstein gemäss Ingenieur, wo statisch erforderlich Beton. In der ersten Lagerfuge mit Dachpappenisolation gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Decke roh in Kellerräume, Technikraum und dgl.

### Erdgeschosse und Obergeschosse

Holzelemente Innen- und Aussenwände, Wände System RUBNER basic oder gleichwertig. Aussenwand Riegelbau plus U-Wert 0,14 W/m<sup>2</sup>k. Dämmung mit Holzweichfaserplatte und Hartplatte

### Dachaufbau

Satteldach System RUBNER basic, Wärmedämmung mit Holzweichfaser zwischen den Sparren U-Wert 0,145 W/m<sup>2</sup>k. Eindeckung mit Pfannenziegeln. Unterseite Holztäfer (Sichtschalung)

### Zwischendecken

Decke über Untergeschoss Beton 25cm, Decke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss Holzelementdecke mit sichtbarer Untersicht (Option Verkleidung mit Gipskartonplatten)

### Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in verzinktem Stahlblech, lackiert. Im Sockelbereich Chromstahlbleche.

### Steildächer

Pfannen- oder Muldenschiebeziegel, Farbe dunkelgrau, Ziegellieferant nach Wahl Unternehmer. Blitzschutz gemäss Vorschrift ausgeführt inkl. Kontrolle durch den Blitzschutzexperten.

### Fenster

Fenster aus Holz gemäss System des Unternehmers - pro Zimmer ein Drehkippbeschlag. Standardgriffe Unternehmer ohne Werbung.

### Wetterschutz/Sonnenschutz

Rolläden mit Elektroantrieb (Einzelsteuerung). Option Lamellenstoren.



# Zwei Einfamilienhäuser

## Baubeschrieb

---

### Elektro-Installationen

Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des Elektroingenieurs, die Apparatepläne sind der Bauherrschaft - Bestellerin zu Genehmigung vorzulegen. Installationen entsprechend den SEV-Normen, sowie den örtlichen Vorschriften. Messhauptverteilung aus ALU-Selbstbaurahmen mit Sicherungsautomaten und FISchutzschalter. Sicherungs- und Verteilanlage inkl. Zähler im Technikraum. Leitungsinstallation in Wohnräumen UP, in Nebenräume (Kellerräumen) AP. Nebenräume mit einem Lampenanschluss und einer Schalter-Steckdose. Die Wohnräume haben min. einen Lampenanschluss mit Schalter-Steckdose und 3 zusätzlichen Steckdosen wobei eine davon geschaltet ist. Pro Haus 4 fertig installierte Multimedia-Anschlüsse, Wohnen und Schlafzimmer. Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenanschlüsse entsprechend den Räumen (gemäss Elektroprojekt). Sonnerieanlage mit Gegensprechanlage und Video. Korridor und Küche mit LED- Einbauspot, Nasszellen mit Spiegelschrankbeleuchtung und LED spots.

### Heizungs-Installationen

Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des HLKK-Ingenieurs.  
Heizsystem: Wärmeerzeugung mittels einer gemeinsamen Wärmepumpe und Erdsonden gemäss Angaben HLKKIngenieur. Fussbodenheizung mit dampfdiffusionsdichten Kunststoffrohren. Steuerung mittels einer witterungsgeführten Vorlauftemperaturregulierung und Raumthermostaten in Wohn- und Schlafräumen nach Angaben HLKK-Ingenieur. Alle Verteilleitungen bis zum Verteilkasten sind isoliert, die sichtbaren Leitungen sind mit einem PVC-Mantel versehen.

### Lüftungs-Installationen

Für gefangene Räume gemäss Vorschriften und Detailplanung HLKK-Ingenieur. Küchenabluft, Umluftgeräte und Ventilatoren für gefangene Räume.

### Sanitär-Installationen

Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung des Sanitäringenieurs. Für Schmutz- und Dachwasserleitungen dürfen nur vom VSA zugelassene Materialien verwendet werden. Fallstränge sind, wo erforderlich, in schallgedämmter Ausführung GEBERIT SILENT erstellt oder mit GEBREIT-I-SOL Schallschutzmatten isoliert. Sämtliche Verteilleitungen sind isoliert, sichtbare Leitungen zusätzlich mit einem PVC-Mantel versehen. Allgemeine Sanitärapparate und Garnituren gemäss Apparatliste (Budget = CHF 17'000.00) WM/TU als Wäscheturm Fabrikat AEG LP7260/AEG TP750TW oder gleichwertig.

### Kücheneinrichtung

Die Möbel sind aus Kunstharz und haben einen Softstopp. Die Abdeckung aus Granit, Preisklasse II z.B. STEEL GREY, Indien. Apparate und Einbauten gemäss Küchenplan. Die Rückwand aus Glas im Bereich des Glaskeramik, hitzebeständig.  
Geräte, Fabrikat AEG Electrolux Küchenbudget: CHF 32'000.00

### Gipserarbeiten

Wände: Mit Abrieb 1,5mm bzw. Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten. Decken: Weissputz zum Streichen Q3. Im Erdgeschoss als Option

### Schlosserarbeiten

Balkongeländer: einfaches Staketengeländer pulverbeschichtet, bestehend aus Staketen aus Flachstahl ca. 5x40mm. Rahmen/Traversen aus Flachstahl ca. 10x50mm.  
Die Befestigungen werden mit Rosetten gemacht. Farbton NCS Code gemäss Farbkonzept. Geländerhöhen gemäss Vorschrift 100cm.  
Treppengeländer: Staketengeländer. Handlauf, Chromstahlrohr gebürstet. Die Konstruktion analog dem Aussengeländer. Treppe: Stahlkonstruktion, Stahlwangen und Tritte zur Aufnahme von Fertigbelag

# Zwei Einfamilienhäuser

## Baubeschrieb

---

### Schreinerarbeiten

Türen mit unlaufender Gummidichtung (Futtertüren). Die Türblätter mit KH belegt und die Farbe in uni mit Feinhammerschlag, nach der Kollektion des Unternehmers. Die Türen zu den Kalträumen, Volltürblatt mit umlaufender Gummidichtung und KH belegt. Drückergarnituren Standard Unternehmer. Wandschränke je nach Käuferwünsche als Option (Mehrpreis). Vorhangschiene VS57 direkt auf Decke montiert. In Küchen und Nasszellen keine Vorhangschiene.

### Schliessanlagen

Sicherheitszylinder KABA oder KESO.

### Unterlagsboden

Trittschall- und Wärmedämmung, schwimmender Unterlagsboden auf Anhydritbasis. Untergeschoss M01 Zementüberzug roh.

### Bodenbeläge / Wandbeläge

Wohnen / Küche / Nasszellen Böden / und Korridor Feinsteinzeugplatten inkl. Plattensockel nach Wahl Format 300mm x 600mm. Wandbeläge in Nasszellen (raumhoch) Bodenbeläge inkl. Sockel und Kittfugen beim Übergang Boden - Wand. Schlafzimmer: Fertigparkett geölt und lackiert. Definitive Materialwahl durch Käufer. Bodenbeläge Budget fertig verlegt CHF 120.-/m<sup>2</sup>. Wandbeläge (Platten) Budget fertig verlegt CHF 120.-/m<sup>2</sup>. Treppenbeläge mit Platten.

### Malerarbeiten

Abriebwände und Weissputzdecken innen Farbton RAL 9010 weiss. Kellerräume, Technikräume und Garagen bleiben roh.

### Baureinigung

Ganzes Gebäude gereinigt: Boden, Wände, Fenster, Türen, Einbauten sowie alle Apparate und Geräte.

### Umgebung

Ausführung gemäss Umgebungsgestaltung. Sitzplätze mit Feinsteinzeugplatten. Zugänge und Verbindungswege mit Verbundsteinen oder Asphalt. Garagenvorplatz mit Asphaltbelag inklusive den notwendigen Abschlüssen. Wiese angesät sowie Bepflanzung (nach Ermessen des Erstellers).

### Garantieleistung

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach OR/SIA: offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre.

# Zwei Einfamilienhäuser

## Vorgehen

---

### 1. Schritt

Kaufzusage, Reservation und Anzahlung

### 2. Schritt

Erste Besprechung mit dem Architekten mit folgenden Traktanden:

- Entsprechen sämtliche Räume der Kaufzusage.
- Besprechung der Raumeinteilung, Beratung, Aufnahme von individuellen Käuferwünschen.
- Übergabe der Sanitärliste: Darin sind alle Apparate enthalten, die im Kaufpreis des Hauses als Standard festgelegt wurden. Sie dient für die Auswahl als Grundpreisliste. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihre individuellen Wünsche angebracht werden. Die geänderte Liste mit Ihren Wünschen wird Ihnen von der ausführenden Sanitärfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis.
- Übergabe Küchenpläne: Zusammen mit den Küchenplänen erhalten Sie den Grundpreis Ihres Kuchentyps, der im Kaufpreis enthalten ist, sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen Wünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Küchenfirma nachofferiert.
- Übergabe Elektroprojekt: Der Elektroplaner wird Sie in einer separaten Besprechung beraten und Ihre individuellen Wünsche nachofferieren inkl. Kosten für Beratung und Planänderungen.
- Bodenbeläge, Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m<sup>2</sup> Preise (verlegt, inkl. Sockel und inkl. MWST). Sie erhalten die Adresse der Ausstellungen und können dort Ihre Wahl treffen. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert.

### 3. Schritt

Auswahl Sanitärapparate, Küchen, Elektroprojekt und Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten und Revision der Ausführungspläne durch die Architekten.

### 4. Schritt

Nach der Auswahl wird falls Sie es wünschen nochmals eine Besprechung als letzte Bereinigung und Koordination durchgeführt. Danach werden die definitiven, revidierten Ausführungspläne erstellt.

### Einverständnis

Als Zeichen ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, diese Pläne sowie alle Ausbauwünsche zu unterzeichnen und damit den Auftrag zu erteilen.

### Quellenangabe

<https://de.wikipedia.org>

<https://www.myswitzerland.com>

# Zwei Einfamilienhäuser

## Zahlungsmodalitäten

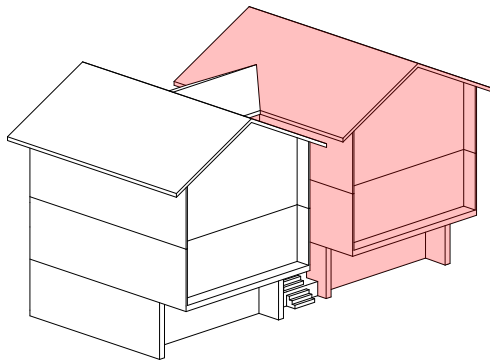
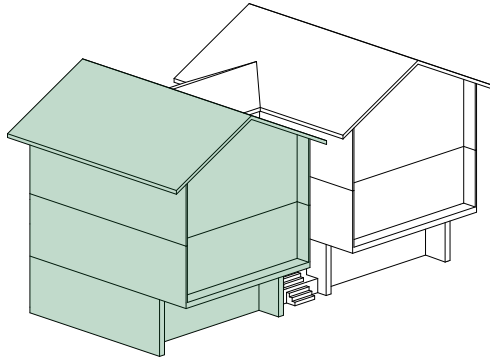
---

1. Anzahlung bei Reservation	CHF 40'000.00
2. Zahlung bei Vertragsunterzeichnung	20% des Kaufpreises abzüglich Reservationszahlung
3. Zahlung nach Betonieren Decke über UG	20% des Kaufpreises
4. Zahlung nach Aufrichten des Hauses	20% des Kaufpreises
5. Zahlung nach Kucheneinbau	20% des Kaufpreises
6. Zahlung bei Schlüsselübergabe / Eigentumsübertragung	20% des Kaufpreises
<b>Kaufpreis</b>	<b>100%</b>

Mehrpreise für individuelle Ausbauwünsche sind 30 Tage nach Rechnungstellung (jeweils nach Erhalt Ihrer unterzeichneten Mehrkosten) fällig.

# Zwei Einfamilienhäuser

## Preisliste



### 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus A

CHF 1'130'000.00

#### GRÖSSE

Grundstücksfläche	196.72 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Total (HNF)	169.25 m <sup>2</sup>
Schutzraum/Keller	12.30 m <sup>2</sup>
Treppe	10.36 m <sup>2</sup>
Technik	3.67 m <sup>2</sup>
Garage	39.62 m <sup>2</sup>
Balkon	7.39 m <sup>2</sup>
Durchgang	6.12 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	6.19 m <sup>2</sup>

#### Gesamtfläche (NGF)

**254.90 m<sup>2</sup>**

### 5 ½ - ZIMMER WOHNUNG - Haus B

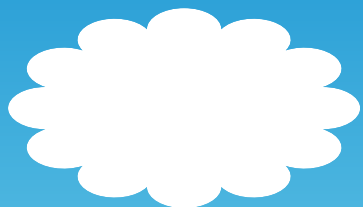
CHF 1'180'000.00

#### GRÖSSE

Grundstücksfläche	263.32 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Total (HNF)	169.25 m <sup>2</sup>
Keller	12.75 m <sup>2</sup>
Treppe	10.36 m <sup>2</sup>
Technik	3.67 m <sup>2</sup>
Garage	39.62 m <sup>2</sup>
Balkon 01	7.39 m <sup>2</sup>
Balkon 02	6.00 m <sup>2</sup>

#### Gesamtfläche (NGF)

**238.68 m<sup>2</sup>**



Gerne beraten wir Sie zu diesen schönen Häusern

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)