



# Verträumtes Walserhaus

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?

Der Garten ist der letzte Luxus unserer Tage, denn er fordert das, was in unserer Gesellschaft am kostbarsten geworden ist:

Zeit, Zuwendung und Raum.

Dieter Kienast,

Schweizer Landschaftsarchitekt



**Idylle, Natur und Ruhe** erwarten Sie an diesem sonnigen Ort. Spina ist ein kleiner Weiler ausserhalb des Dorfes Churwalden. Das Walserhaus steht neben drei Ställen. Vom Balkon haben Sie eine unverbaubare Aussicht auf die umliegenden Berge und ins Tal.

Dieses Ferienhaus verfügt über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Holztäfer, Einbaubuffet und gemütlichen Kachelofen, ein Küchen-Essraum und zwei Kellerabteile. Das Haus bedarf einer liebevollen, ganzheitlichen Sanierung um in neuem Glanz erstrahlen zu können. Unterhalb des Hauses steht ein Holzbrunnen.

Der Stall mit seinen alten Holzbalken und dem rustikalen Flair bietet eine ideale Grundlage für z.B. eine Umnutzung als Autoeinstellplatz. Der untere Teil wurde als Viehstall für Schafe benutzt.

Über die Gemeindestrasse kommt man bis zum Stall und kann diesen mit einem 4x4 angetriebenen Fahrzeug, je nach Schneefall, auch im Winter erreichen. Vom Stall bis zum Haus sind es ca. 10 Meter.

Unzählige Wander- und Bikewege sind direkt vom Haus aus zu erreichen. Bergbahnen, Freibad, Tennisplätze, Rodelbahn, Zipline und vieles mehr können Sie in Churwalden geniessen.

Am besten kommen Sie selbst vorbei. Nur wer diesen idyllischen Ort in Wirklichkeit sieht, weiss wie aussergewöhnlich er ist.

Wir freuen uns auf Sie



Ein Stück Geschichte an idyllischer Lage

Entdecken Sie die Ruhe von Spina





Urchige Stimmung an romantischer Lage

# Ruheoase im Herzen von Spina



## Alle Informationen auf einen Blick

Wohnhaus Nr. 293 und Stall-Remise Nr. 293B

Spina 8 und 4.1, 7075 Churwalden

Freistehend, 1150 Meter über Meer

Baujahr Wohnhaus 1854 / Stall-Remise 1900

Grundstücksfläche 211 m<sup>2</sup> und 142 m<sup>2</sup> = total 353 m<sup>2</sup>

Landwirtschaftszone

Das Haus verfügt über drei Stockwerke ohne Lift

Volumen Haus 621 m<sup>3</sup> / Stall-Remise 435 m<sup>3</sup>

Nettowohnfläche ca. 192 m<sup>2</sup>

Dachsanierung 1981

Das Haus ist sanierungsbedürftig

Südseitig bei den Dächern und Fassaden für Solar geeignet

Elektroinstallationen vorhanden, jedoch abgesprochen

Wasser- und Abwasserleitungen nicht vorhanden

Brunnen auf Nachbargrundstück darf benutzt werden

Erst- oder Zweitwohnsitz ohne diesbezügliche Auflagen für das Haus

Balkon nach Südosten

Wohnzimmer mit grossem Kachelofen

Das Haus ist innen mit Holz verkleidet

Die Zufahrtsstrasse ist eine Gemeindestrasse

Gute Zufahrt, im Winter je nach Schneefall eingeschränkt

Autoabstellplatz vor und neben dem Stall ist vorhanden

Dorfzentrum mit ÖV, Schule, Einkauf, Arzt ca. 2 km

Skilifte und Sportanlagen ca. 2 km

Stadt Chur mit dem Autobahnanschluss ca. 10 km

Naherholung direkt vor Ort mit Wander- und Velowegen

Schöner Blick auf die Bergwelt und ins Tal

Idyllisch und ruhig gelegen ohne wahrnehmbare Lärmimmissionen

Ganztags besonnt und unberührte Natur

Verfügbarkeit sofort oder nach Vereinbarung

Lage: <https://maps.app.goo.gl/tfR2wjmYTN2m9rBW8>

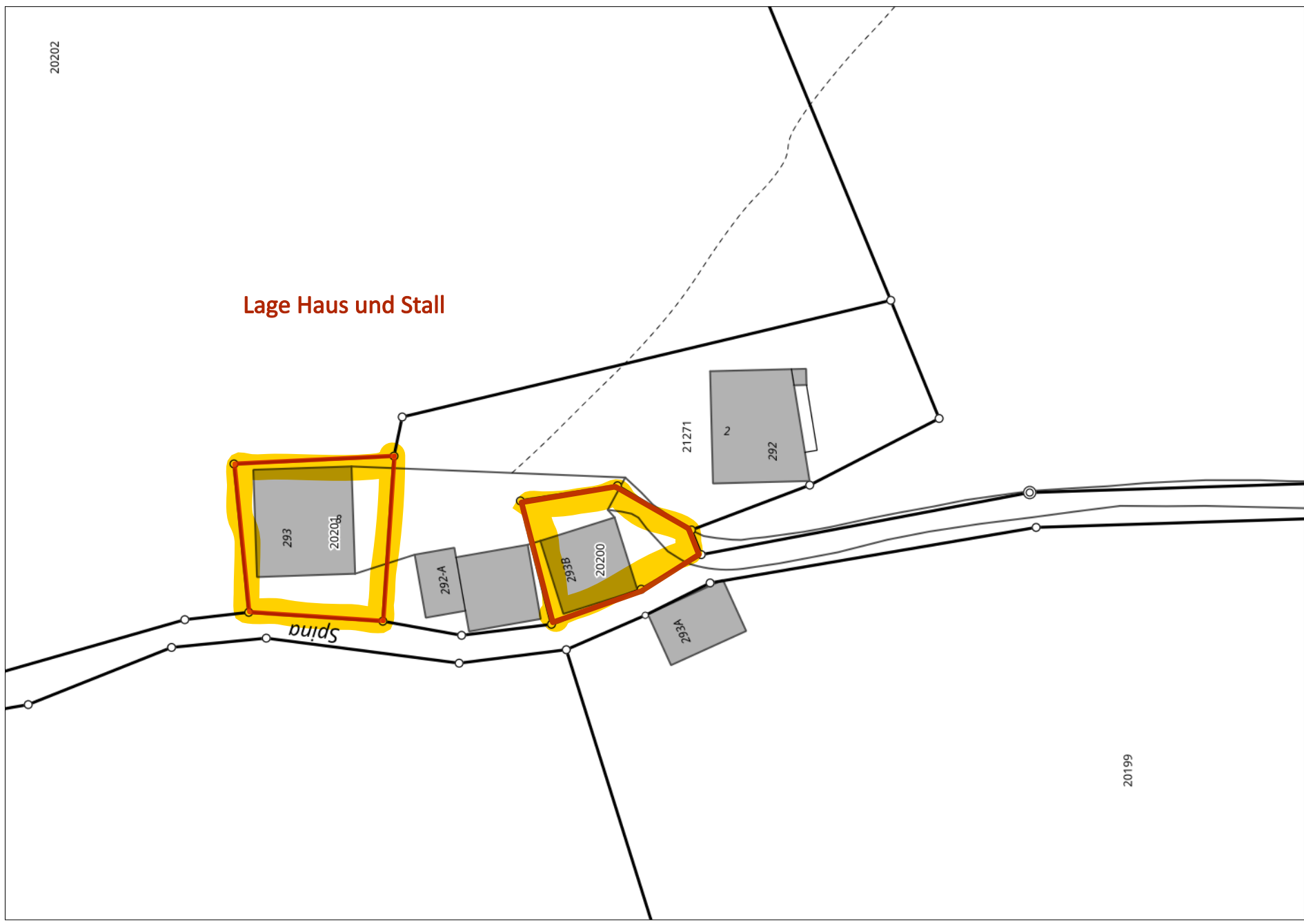


## Verkaufsprozedere

Für den Verkauf dieser Liegenschaft ist folgendes Verfahren vorgesehen:

- Öffentliche Ausschreibung ab 21. Mai 2024
- Das Wohnhaus und der Stall-Remise werden gegen Höchstgebot vergeben
- Besichtigungen und Einladung zur schriftlichen Kaufofferte bis 30. Juni 2024
- Information der Kaufinteressenten über die eingegangenen Kaufofferten
- Einladung zur Preisüberprüfung und Abgabe des End-Angebotes mit Bankbestätigung bis 7. Juli 2024
- Entscheid der Grundeigentümer





Massstab 1: 500

Druckdatum: 11.04.2024

Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachführungsstand sind unter [www.geo.gr.ch](http://www.geo.gr.ch) nachzulesen.





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)