Hemmi
IMMOBILIEN



Mehrfamilienhaus Linda

Hemmi Immobilien
Hauptstrasse 135
7075 Churwalden
Tel +41 81 356 21 60
Mail: immo@feritel.swiss
Web: feritel.swiss

Churwalden

Wohnen wo andere Ferien machen. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieses einzigartigen Wohnortes überzeugen



Churwalden, Tor zur Tourismusregion Lenzerheide

Churwalden, eingebettet in die malerische Landschaft Graubündens, ist mehr als nur ein Ski- und Wanderort – es ist eine Gemeinde, die sich als idealer Wohnsitz für Familien, Paare und Einzelpersonen etabliert hat. Die perfekte Balance zwischen idyllischem Dorfleben und moderner Infrastruktur macht Churwalden zu einem attraktiven Zuhause für all jene, die Wert auf Lebensqualität legen.

Die Gemeinde überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur. Zwei Bergbahnen erschließen das weitläufige Ski- und Wandergebiet, das bis nach Arosa reicht und somit ganzjährig Freizeitvergnügen direkt vor der Haustür garantiert. Für den täglichen Bedarf stehen **zwei Supermärkte** zur Verfügung. Eine Vielzahl an Handwerksbetrieben, Vereinen und zahlreiche Restaurants tragen zur lokalen Wirtschaft und zum Dorfleben bei. **Kindergarten und Kita sowie Primar- und Sekundarschule** befinden sich direkt im Dorf oder für die grösseren Kindeer in der Gemeinde. Das gerade erst sanierte beheizte Freibad ist im Sommer ein echter Geheimtipp.

Churwalden, einst bekannt als Luftkurort, profitiert noch heute von seiner **sauberen Bergluft und der ruhigen Umgebung**. Die historische Bedeutung der Gemeinde zeigt sich auch in ihrer Pionierrolle im Tourismus und der Entwicklung des berühmten Bündnerfleisches. Mit Passugg, das zur Gemeinde gehört, beherbergt Churwalden zudem eine renommierte Tourismusfachschule sowie die Passugger Heilquellen, deren Mineralwasser weit über die Region hinaus bekannt ist.

Am nördlichen Ende des Dorfes befindet sich die ehemalige Klosterkirche St. Maria und Michael, die im 12. Jahrhundert als Prämonstratenserkloster gegründet wurde. **Schon damals wusste man die Vorteile des an einem Römerweg gelegenen Standortes zu schätzen**.

Trotz der ländlichen Lage ist **Churwalden hervorragend angebunden**. Das Postauto bietet, im Halbstundentakt, eine direkte Verbindung in unsere Kantonshauptstadt Chur. Auch mit dem Auto erreichen Sie Chur auf einer hervorragend ausgebauten Kantonsstrasse in 15 - 20 Minuten. Das macht Churwalden zu einem idealen Wohnort für Pendler, die die Nähe zur Stadt schätzen, aber die Ruhe und die Vorzüge der Bergwelt nicht missen möchten.

Churwalden ist somit der perfekte Ort für alle, die eine hohe Lebensqualität suchen, ohne auf Komfort und Erreichbarkeit verzichten zu müssen.













Geo-Location: https://maps.app.goo.gl/XjYgUTxGwdZiSv4h7

Geo-QR:



Mehrfamilienhaus

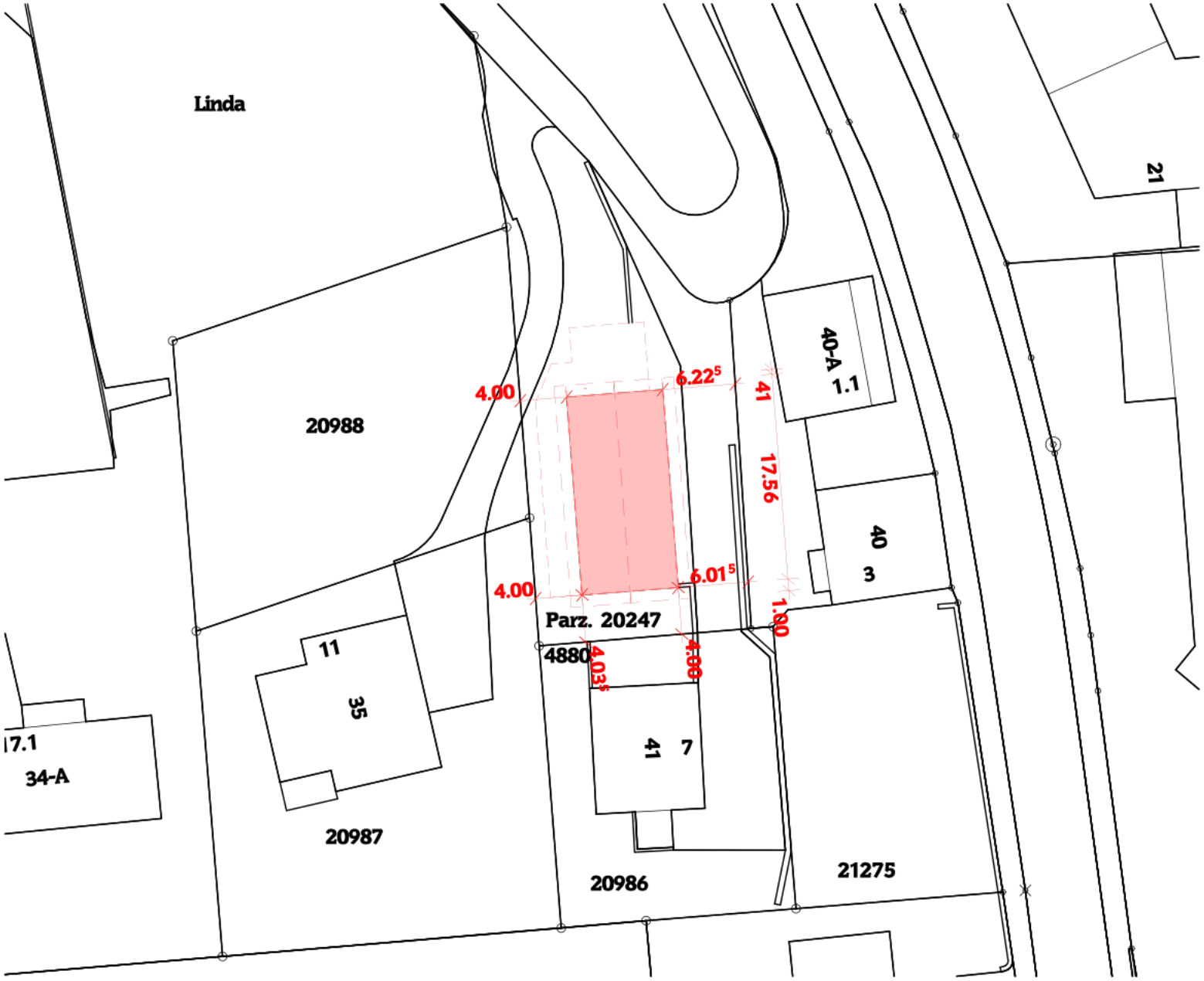
Situation 1:500

Dachgeschoss
2.Obergeschoss
1.Obergeschoss
Erdgeschoss

N

Grundstück 656m²

0 25



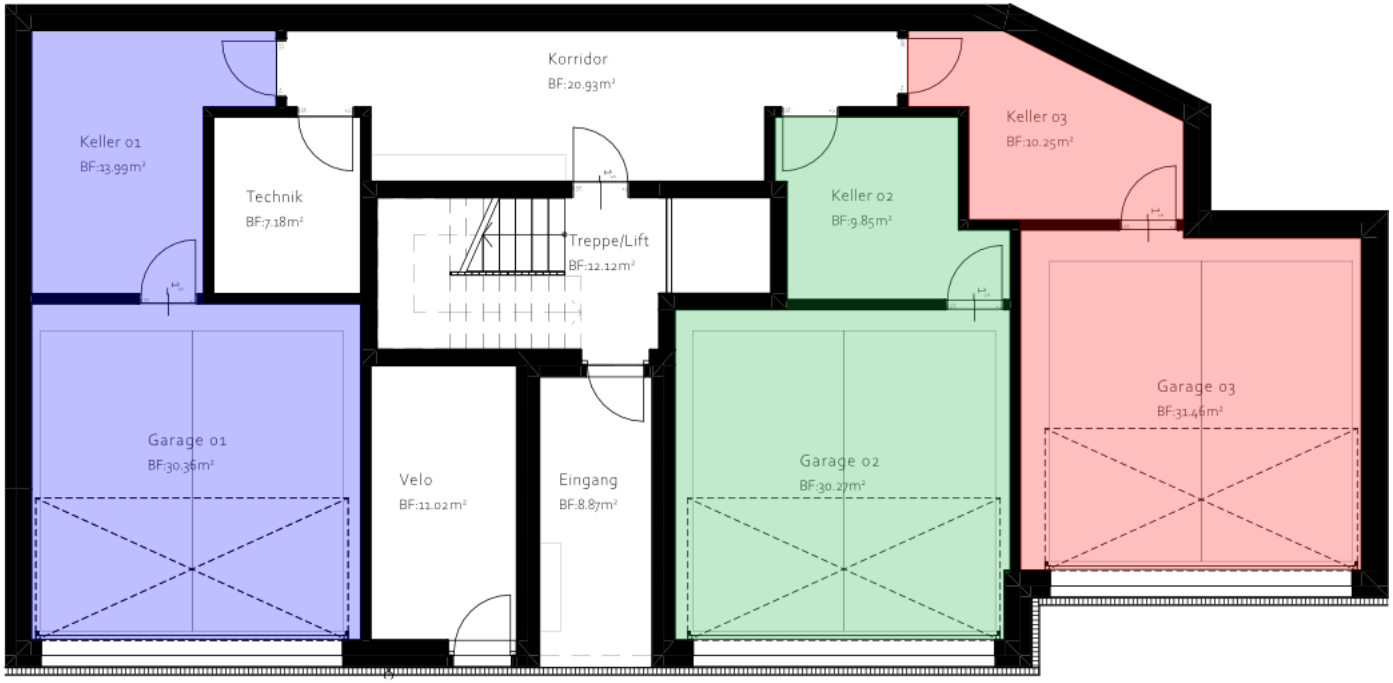
Mehrfamilienhaus

Erdgeschoss 1:125



Grösse	
Garage+Keller 01	44.35 m²
Garage+Keller 02	40.12 m²
Garage+Keller 03	41.71 m²







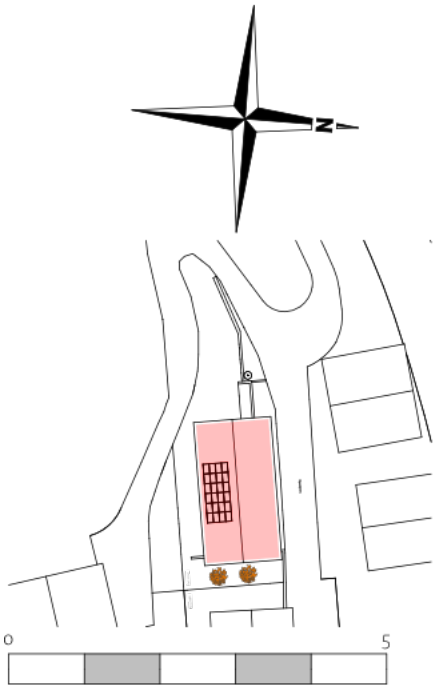
Mehrfamilienhaus

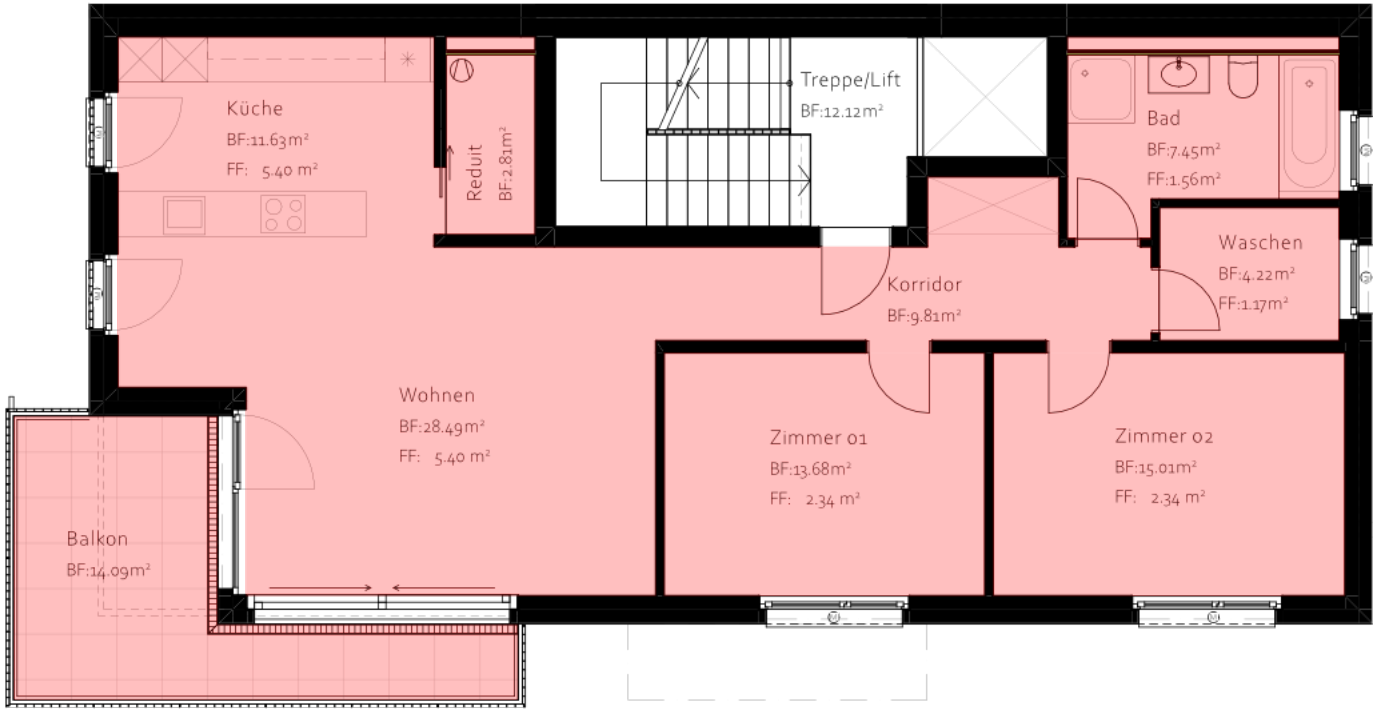
1. Obergeschoss 1:100



Grösse

Nettowohnfläche (NWF)	86.07m²
Reduit/Waschraum (NNF)	7.03m²
Balkon	14.09m²
Keller	13.99m²
Garage	30.36m²







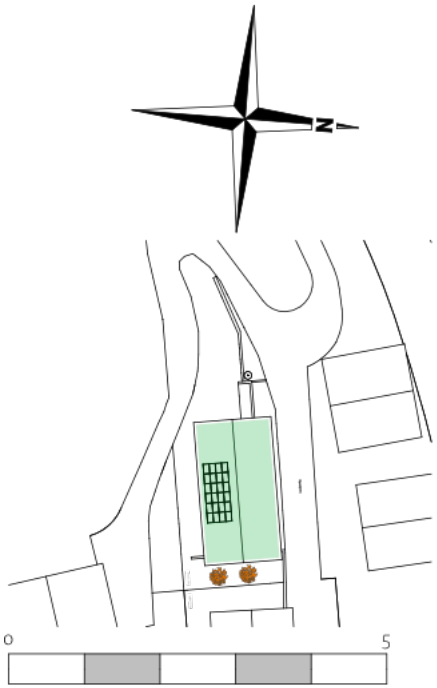
Mehrfamilienhaus

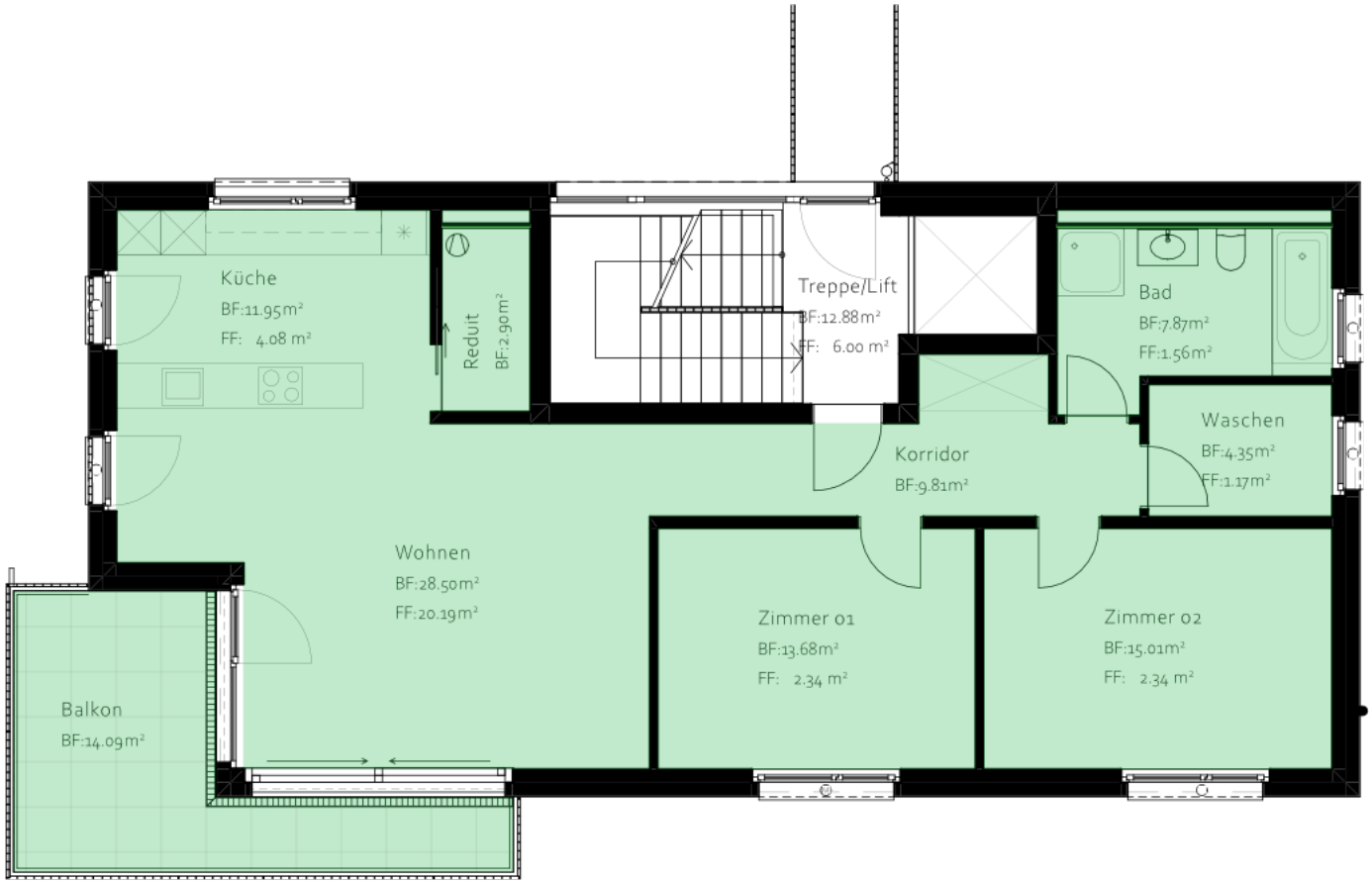
2. Obergeschoss 1:100



Grösse

Nettowohnfläche (NWF)	86.82 m²
Reduit/Waschraum (NNF)	7.25 m²
Balkon	14.09 m²
Keller	9.85 m²
Garage	30.27 m²





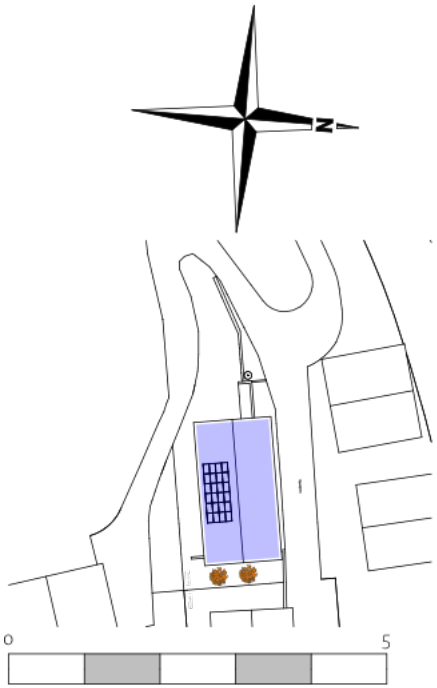
Mehrfamilienhaus

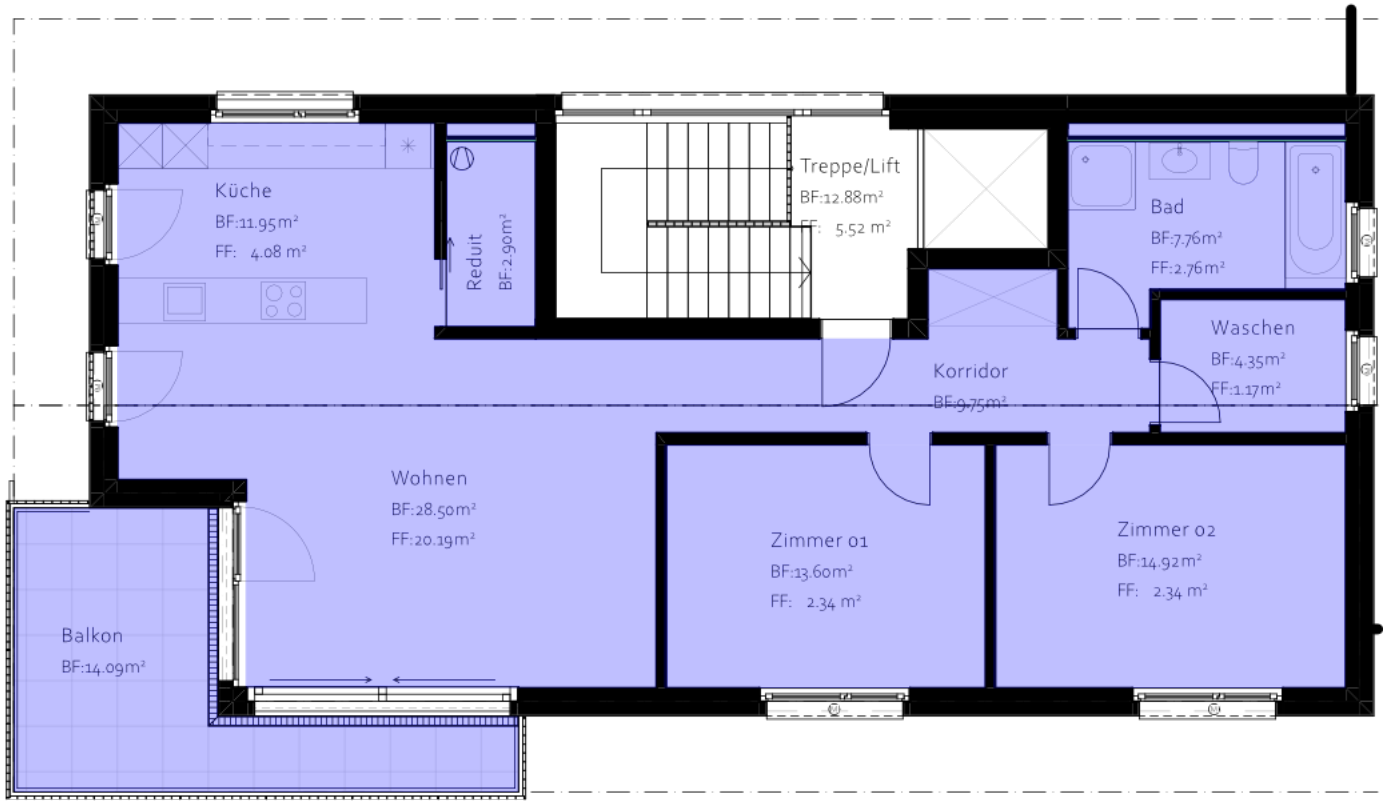
Dachgeschoss 1:100



Grösse

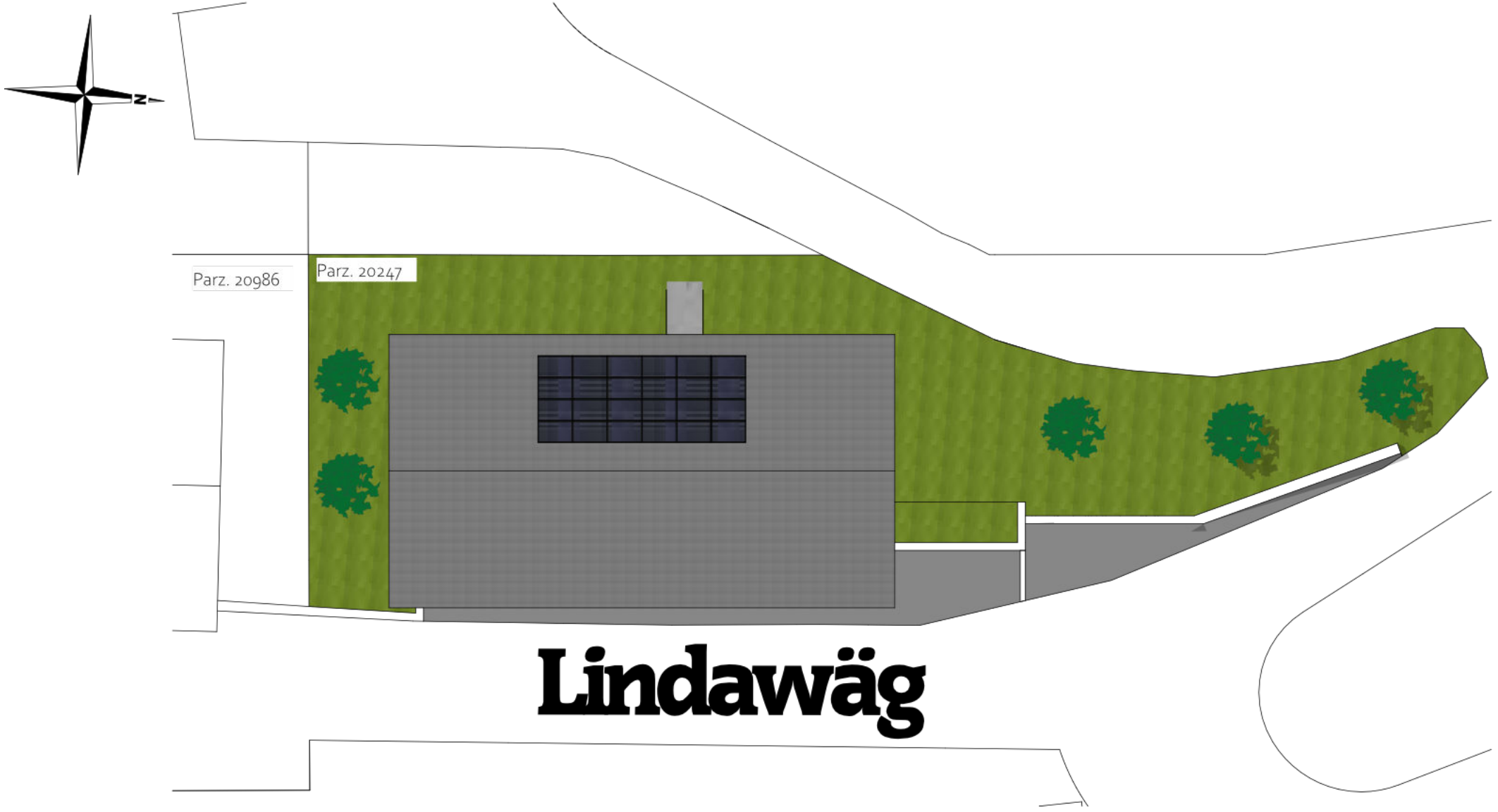
Wohnfläche (HNF)	86.48m²
Reduit/Waschraum (NNF)	7.25m²
Balkon	14.09m²
Keller	10.25m²
Garage	31.46m²





Mehrfamilienhaus

Umgebung 1:200

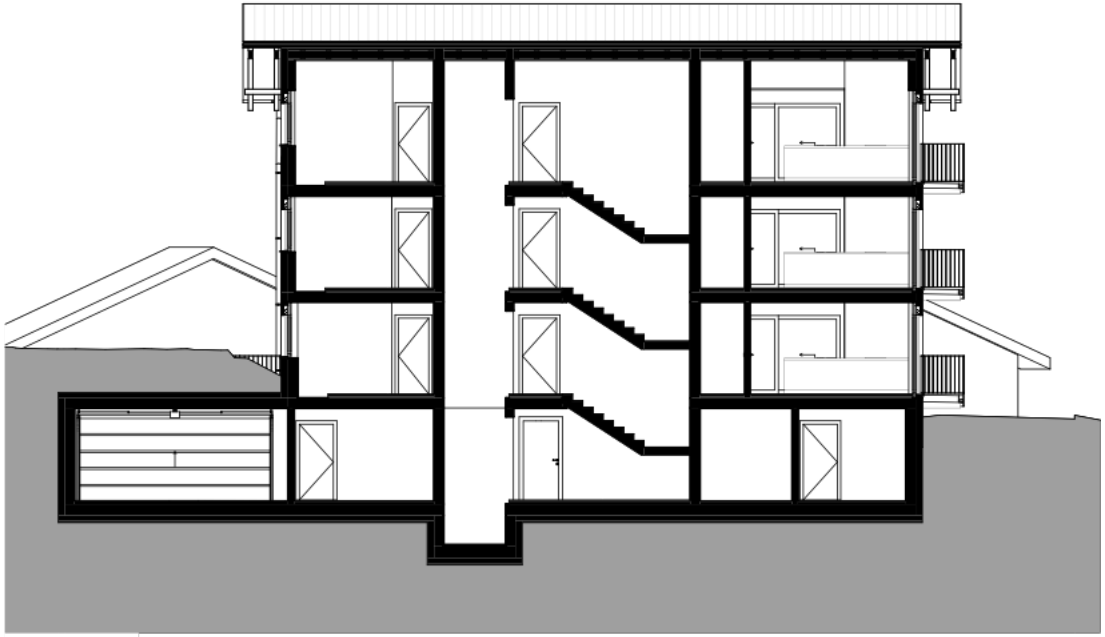


Mehrfamilienhaus

Schnitte 1:200



Schnitt A-A

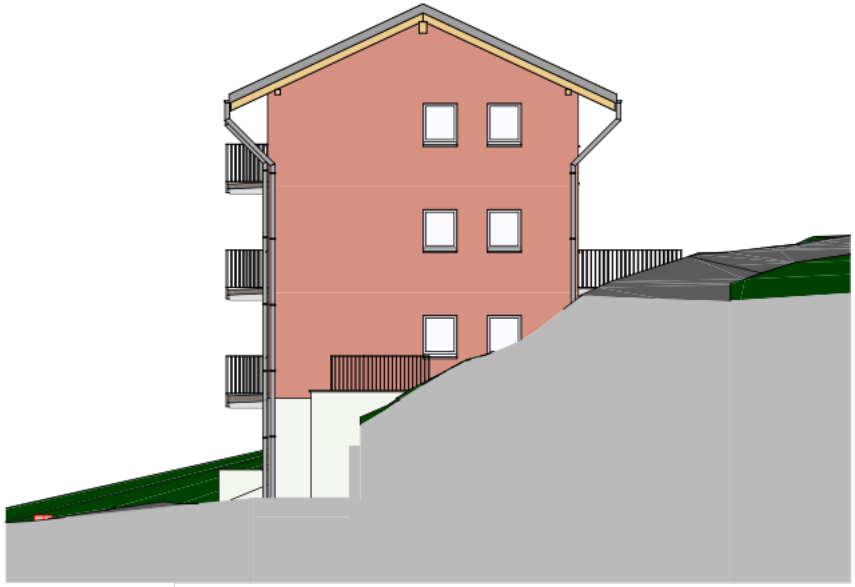


Schnitt B-B

0 5 10

Mehrfamilienhaus

Fassaden 1:200



Nordfassade



Ostfassade

0 5 10

Mehrfamilienhaus

Fassaden 1:200



Südfassade



Westfassade

0 5 10

Mehrfamilienhaus

Kurzbeschrieb

Erläuterung
Gilt als allgemeiner Beschrieb; massgebend sind die Ausführungspläne, der detaillierte Baubeschrieb und weitere Unterlagen der Detailplanung. Änderungen auf Grund des Planungsverlaufs, von Bewilligungsauflagen etc. sind möglich.

Kanalisation
Kanalisation im Trennsystem, Leitungen in PVC oder PP, Im Bereich von Bodenplatten in PE. Ausführung gemäss VSA-Vorschriften, sowie den örtlichen Vorschriften und Auflagen. Sammler und Schächte gemäss bewilligten Plänen.

Fundation
Flachfundation, Fundamentplatten gemäss Angaben Bauingenieur min. 25cm stark, DK 2.

Untergeschoss
Kellerumfassungswände min. 25 cm stark DK2.
Innenwände in Kalksandstein, wo erforderlich in Beton.

Erdgeschosse - Obergeschosse - Attikageschoss
Aussenwände Porenbetonsteine min 15 cm stark, wo statisch erforderlich Beton. Wände mit Aussenwärmedämmung, Steinwolle 18cm. Wohnungstrennwände in Beton 25cm stark. Innenwände Porenbetonsteine 10 bis 17,5cm, wo erforderlich Beton.

Spenglerarbeiten
Sämtliche Spenglerarbeiten aus Chromnickelstahlblech min. 0,5 mm. Runde Ablaufrohre, Sockelrohre aus grauem Kunststoff.
Flachdächer abgedichtet mit 2-lagiger Polymerbitumenbahn.

Steildach
Holzkonstruktion mit Mineralwolldämmung, sichtbarem Täfer, Steildach mit Tonziegeln, südseitig mit integrierter Fotovoltaikanlage.

Fenster
Fenster aus Kunststoff gemäss System des Unternehmers.
U-Wert Fenster (EMPA Labor) 0,9W/m²k. U-Wert Glas min. 0,5W/m²k.
Bewertetes Schalldämm-Mass (EMPA Labor) Rw dB 38. Raumhohe Gläser gemäss SIGAB Vorschriften mit ESG oder VSG Glas. Kunststoff in Standardfarbe weiss, pro Raum ein Drehkippbeschlag, Standardgriffe Unternehmer.

Fassade
Aussenwärmedämmung Dämmmaterial Steinwolle 18cm stark. Sockelbereich und unter Terrain XPS-Dämmplatten. Grundbeschichtung mit 1-lagigem Gewebe armiert, Verputz Abrieb 2,0mm gestrichen gemäss Farbkonzept des Architekten.

Sonnenschutz
Verbundraffstoren VSR 90 mit Elektroantrieb (Einzelsteuerung). Pro Wohnung eine Markise mit Elektroantrieb. Lage unter den Balkonen oder an Wand (Kassettenmarkisen). Stoff aus Standardkollektion ohne Volant.

Elektro-Installationen
Ausführung gemäss Detailplanung des Elektroingenieurs, Installationen entsprechend der SEV-Normen.
Wohnungsverteiler mit Sicherungsautomaten, FI-Schalter und vorbereiteten Internet-Anschlüssen. Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl. Pro Wohnung 2 ausgebaute Multimedia-Anschlüsse, in allen Zimmern Leerrohre für Multimedia. Im Wohnbereich Leerrohre für Lautsprecher. Sonnerie mit Videogegensprechanlage. Durchgangsbereiche, Küche, Nasszellen mit LED-Spots, in den übrigen Räumen Lampenanschlussstellen und geschaltete Steckdosen.

Heizungsinstallationen
Ausführung gemäss Detailplanung des HLKK Ingenieurs. Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe und Erdsonden. Fussbodenheizung mit dampfdiffusionsdichten Kunststoffrohren. Steuerung Vorlauftemperatur witterungsgeführt. Raumthermostaten in Wohn- und Schlafräumen. Wärmemessung mit zentralem Ablesesystem. Alle Verteilleitungen gemäss Vorschrift gedämmt. Im Sommer mit Freecoolingfunktion.

Mehrfamilienhaus

Kurzbeschrieb

Lüftungs-Installationen
Ausführung gemäss Detailplanung des HLKK Ingenieurs. Abluft für gefangene Räume. Küchenabluft Umluftgeräte mit Aktivkohlefilter.

Sanitär-Installationen
Ausführung gemäss Detailplanung des Sanitäringenieurs.
Für Schmutz- und Dachwasser dürfen nur vom VSA zugelassene Materialien verwendet werden. Fallstränge in schallgedämmter Ausführung. Sämtliche Verteilleitungen gedämmt gemäss Vorschrift, Warmwasserleitungen mit Begleitheizband oder Zirkulation. Sanitärapparate und Garnituren gemäss Apparateliste (Budget) RICHNER Budget CHF 10'000.00. Wäscheturm in den Wohnungen Fabrikat Elektrolux.

Kücheneinrichtungen
Möbel Kunstharz belegt, Abdeckung Granit, Preisklasse II, Rückwände aus Glas, Geräte Fabrikat Elektrolux.Küche gemäss Grundausführung (Budget = 27'000.00).

Aufzugsanlagen
Norm-Personenlifte rollstuhlgängig für 8 Personen, Tragkraft mind. 630kg. Ausführung gemäss Vorschriften mit Handlauf.

Gipserarbeiten
Wände: Abrieb 1,5mm, Nasszellen Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten.
Decken: Weissputz Q3. (Dachgeschoss Holztäfer)

Schlosserarbeiten
Geländer Staketengeländer mit oberen und unteren Traversen sowie Staketen aus Flachstahl. Oberflächen thermolackiert oder pulverbeschichtet gemäss Farbkonzept des Architekten.
Hauseingangstüre und Eingangsfront Alu-Glaskonstruktion.
Briefkästen gemäss Post-Vorgaben, Veloständer im Veloraum.

Schreinerarbeiten
Wohnungsabschlusstüren, Volltürblatt mit umlaufender Dichtung. Ausführung EI 30, sicherheitssolider 3-Punkte Verriegelung und Drehknopfzylinder. Innentüren Zargentüren mit umlaufender Dichtung, Türblätter Kunstharzbeschichtet, Oberfläche mit Feinhammerschlagstruktur, Drückergarnituren mit Rundrosetten (z.B. REGA 01-322.35).Vorhangschienen sichtbar an Decke montiert VS 57.
Simse Kunstharzbeschichtet. Garderobenschränke weissbeschichtet.

Schliessanlage
Sicherheitszylinder, pro Wohnung 5 Schlüssel.

Unterlagsboden
Untergeschoss Zementüberzüge.
Obergeschoss schwimmender Unterlagsboden auf Anhydritbasis über Wärme- und Trittschalldämmung.

Bodenbeläge
Treppenhaus Feinsteinzeugplatten 30x60cm
Wohnungen, Platten, Parkett, Vinyl nach Wahl Käufer
Budget CHF 130.00/m² fertig verlegt. Basis Zimmer Parkett CHF 130.00/m² fertig verlegt
Basis Wohnen/Essen/Küche/Nasszellen Feinsteinzeugplatten CHF 130.00/m² fertig verlegt.

Wandbeläge
Nasszellen Platten Preisbasis CHF 130.00/m² fertig verlegt.

Malerarbeiten
Abriebwände, Weissputzdecken, Stahlzargen innen Farbton RAL 9010 reinweiss.Keller, Garage, Technikräume roh.

Baureinigung
Ganzes Gebäude gereinigt: Boden, Wände, Fenster, Türen, Lamellenstoren, Einbauten, Geräte etc.

Umgebung
Ausführung gemäss Umgebungsgestaltung. Zugangswege mit Sickerverbundsteinen, Parkplätze, Zufahrt Asphalt.
Rasen angesät, Bepflanzung gemäss Ermessen des Erstellers.

Mehrfamilienhaus

Allgemeines

Kosten individueller Ausbauwünsche

Beratungen oder Änderungen werden separat nach Aufwand in Rechnung gestellt.
Die Kosten für individuelle Ausbauwünsche werden wie folgt berechnet:

- **Unternehmerofferten auf Grund Ihrer Auswahl.**
- **Beachten Sie, dass auf alle Mehrkosten die Mehrwertsteuer, ein GU-Honorar von 10% sowie zusätzlich ein Gebühren- /Nebenkostenanteil von 5% verrechnet werden.**

Fassaden-Farbgebung

Das äussere Erscheinungsbild der Bauten wird durch den Ersteller in Übereinstimmung mit der Gemeinde bestimmt.

Vorbehalte

Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse usw.), bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer.
Als Haarrisse gelten Risse < 1,0mm.
Sämtliche Bilder und Perspektiven haben lediglich informativen Charakter, Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Grundsatz

Grundsätzlich gilt der vorgehend beschriebene Grundausbau. Damit ihre individuellen Wünsche berücksichtigt werden, können Sie als Käufer nach gegenseitiger Absprache, Änderungen auf ihre Kosten vornehmen lassen, sofern dies der Baufortschritt zulässt und die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden. Im Besonderen steht Ihnen die Möglichkeit offen, folgende Materialien, im Rahmen der Budgetpositionen, selber zu bestimmen.

- **Sanitärapparate (Modelle)**
- **Küchen (Fronten, Abdeckungen, Einteilungen, Apparate)**
- **Anpassungen Elektroprojekt**
- **Bodenbeläge (Material, Verlegeart)**
- **Wandbeläge / Nasszellen (Material, Verlegeart)**
- **Garderobenschränke (Oberflächen, Einteilung)**
- **Innenputz / Farbgestaltung der Innenwände**

Grundstück

Im Baurecht von Hemmi-Kelderschem Legat zu günstigen Konditionen
Wohnungen für Erstwohnsitz

Mehrfamilienhaus

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 erhatlen 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 seperaten Besprechung beraten und Ihre individuellen Wünsche nachofferieren inkl.Kosten für Beratung und Planänderungen.**
- **Bodenbeläge, Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegen m^2 Preise (verlegt, inkl. Sockel und inkl. MWST). Sie erhalten die Adresse der Austellungen und können dort Ihre Wahl treffen. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert.**

3. Schritt
Auswahl Sanitärapparte, 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

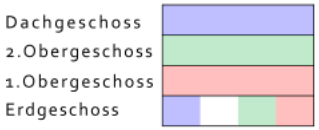
https://de.wikipedia.org
https://www.myswitzerland.com
https://churwalden.ch/

Bauherrschaft **MGI AG**

Architektur **MGA AG**

Mehrfamilienhaus

Preisliste



Wohnung1.Obergeschoss — CHF 895'000.-

Nettowohnfläche	86.07 m²
Reduit +Waschraum (NNF)	7.03 m²
Balkon	14.09 m²
Garage 01 + Keller	44.35 m²

Doppelgarage + CHF 80'000.-

Wohnung2.Obergeschoss — CHF 940'000.-

Nettowohnfläche	86.82 m²
Reduit +Waschraum (NNF)	7.25 m²
Balkon	14.09 m²
Garage 02 + Keller	40.12 m²

Doppelgarage + CHF 80'000.-

WohnungDachgeschoss — CHF 975'000.-

Nettowohnfläche (HNF)	86.48 m²
Reduit +Waschraum (NNF)	7.25 m²
Balkon	14.09 m²
Garage 03 + Keller	41.71 m²

Doppelgarage + CHF 80'000.-

2025-11-24

Mehrfamilienhaus

Zahlungsmodalitäten

1.	Anzahlung bei Reservation	CHF 20‘000.00
2.	Zahlung bei Vertragsunterzeichnung	20% des Kaufpreises abzüglich Reservationszahlung
3.	Zahlung bei Schlüsselübergabe / Eigentumsübertragung	80% des Kaufpreises
Kaufpreis		**100%**

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

Baubewilligung erteilt, Baustart geplant Frühjahr 2026.



Hemmi Immobilien

Hemmi Immobilien Hauptstrasse 135 7075 Churwalden
Tel +41 81 356 21 60 Mail: immo@feritel.swiss Web: feritel.swiss