CURVÉR
IMMOBILIEN

Hauptstrasse 64, 7075 Churwalden, Schweiz

Letzte Zweitwohnung im Neubau "Witi" in der Ganzjahres-Destination Churwalden

3.5 Zimmer-Zweitwohnung Nr. D.2 im Dachgeschoss



Vermarktungsart
Kaufen

Objektart
Dachwohnung

Verkaufspreis
CHF 1'195'000.–

Verfügbar ab
30.09.2027

Bruttowohnfläche
105 m²

Zimmer
3½

Baujahr
2026

Referenz-Nr.
1818-8106

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Kontakt	15

Curvér Immobilien

Ihr Partner bei der Suche nach Ihrer Traum-Immobilie in der Region Savognin, Lenzerheide und Viamala.

Ob Eigenheim, Ferienwohnung /-haus, Chalet oder Maiensäss, wir haben das passende Objekt für Sie.
Zählen Sie auf unsere Erfahrung: Mit mehr als 80 verkauften Objekten pro Jahr kennen wir den Markt in Mittelbünden bestens. Falls Sie Fragen zu einem unserer Angebote haben, kontaktieren Sie uns. Gerne zeigen wir Ihnen jedes Objekt auch persönlich oder lassen Ihnen detaillierte Informationen zukommen.

Lage



Hauptstrasse 64, 7075 Churwalden, Schweiz

Ferien mitten in der Bündner Bergwelt

Auf rund 1'230 m ü. M. liegt Churwalden, das Tor zur Ferienregion Arosa Lenzerheide und verbindet die Ursprünglichkeit eines Bündner Bergdorfes mit einem vielseitigen Freizeit- und Ferienangebot. Die Nähe zur Lenzerheide ist dabei ebenso attraktiv wie die zahlreichen Möglichkeiten, die sich direkt in Churwalden bieten.

Mit dem Erlebnisberg Pradaschier verfügt Churwalden über ein beliebtes Ausflugsziel für die ganze Familie. Die längste Rodelbahn der Schweiz verspricht Sommer wie Winter rasante Abfahrten, während der Seilpark Geschicklichkeit und Mut in luftiger Höhe fordert. Wer es etwas ruhiger mag, entdeckt die umliegende Bergwelt zu Fuss und geniesst auf zahlreichen Wanderwegen die eindrucksvolle Bündner Landschaft.

Im Winter zeigt Churwalden seine ganze Vielfalt. Das familiäre Wintersportgebiet mit Kinderland bietet beste Voraussetzungen für die ersten Schwünge im Schnee. Gleichzeitig ermöglicht Churwalden den direkten Einstieg in das weitläufige Wintersportgebiet Arosa Lenzerheide mit seinem vielseitigen Pistenangebot. Auch abseits der Skipisten kommen Winterliebhaber auf ihre Kosten: Schneeschuhwanderungen und Skitouren rund um den Dreibündenstein eröffnen eindrucksvolle Naturerlebnisse und herrliche Ausblicke.

Auch die wärmeren Monate haben ihren besonderen Reiz. Das beheizte Freibad mitten im Dorf sorgt an Sommertagen für Abkühlung, während Spielplätze und Grillstellen zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden einladen. Wandern, Biken, Rodeln oder ein-

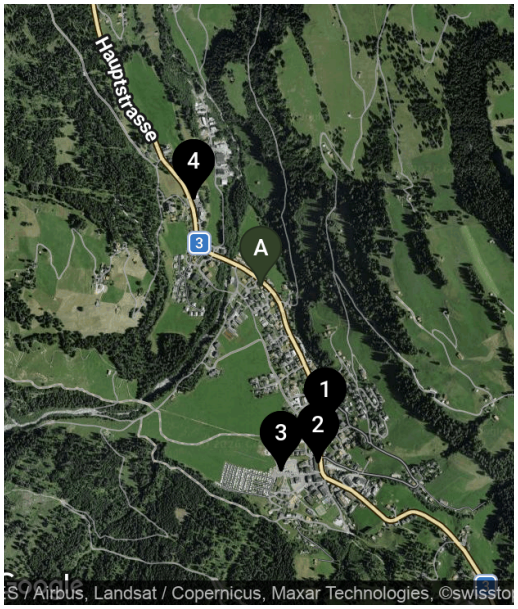
fach die Ruhe und klare Bergluft geniessen – die Möglichkeiten beginnen direkt vor der Haustüre.

Churwalden bietet zu jeder Jahreszeit die passende Kulisse. Ein Ort für erholsame wie erlebnisreiche Ferientage und für das besondere Gefühl, in den Bündner Bergen ein eigenes Zuhause zu haben.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation und die beigefügten Unterlagen dienen lediglich der ersten Information und stellen keine verbindliche Offerte dar. Diese Unterlagen sind nicht Bestandteil etwaiger späterer Kauf- oder Werkverträge. Aus sämtlichen Plänen, Flächenangaben, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Alle Visualisierungen und computergenerierten Fotomontagen können von der tatsächlichen Realität abweichen. Ohne schriftliche Einwilligung der Eigentümerschaft oder deren Vertreter dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert oder an Dritte weitergegeben werden.

Infrastruktur

Einkauf



1.	Coop Supermarkt Churwalden **704 m**	8’	4’	2’
2.	Migros-Supermarkt - Churwalden **828 m**	10’	5’	2’
3.	Intersport Balzer **998 m**	12’	6’	3’
4.	Grischuna Shop Fleischtrocknerei **440 m**	5’	2’	1’

Öffentlicher Verkehr



1.	Churwalden, Rathaus **326 m**	5’	2’	1’
2.	Churwalden, Furnerschhus **280 m**	4’	2’	1’
3.	Churwalden, Bergbahnen **828 m**	10’	5’	2’

Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

Objektbeschreibung



Ankommen, abschalten und die Bündner Bergwelt geniessen

Die 3½-Zimmer-Dachwohnung D.2 verbindet grosszügige Platzverhältnisse mit der besonderen Atmosphäre des Wohnens im Dachgeschoss. Viel Tageslicht, ein durchdachter Grundriss und die schöne Aussicht auf die umliegende Bergwelt mit Pradaschier und Stätzerhorn prägen das Wohngefühl. Zwei Schlafzimmer, zwei Nasszellen und ein grosszügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich bieten viel Raum für entspannte Ferientage zu zweit, mit der Familie oder mit Gästen.

Von der Einstellhalle gelangen Sie bequem mit dem Lift ins Dachgeschoss. Ob nach einem Tag auf der Skipiste, einer Wanderung oder einer Biketour: Hier lässt man den Alltag hinter sich und geniesst die eigenen vier Wände mitten in der Bündner Bergwelt.

Die Highlights der Wohnung auf einen Blick

- 3½-Zimmer-Zweitwohnung im Dachgeschoss
- Grosszügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 35 m²
- Schöne Aussicht auf Pradaschier, Stätzerhorn und die umliegende Bergwelt
- Zwei grosszügige Schlafzimmer mit rund 19 m² und 13 m²
- Zwei Nasszellen mit Bad/WC und Dusche/WC
- Rund 11 m² grosser Balkon mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Separates Reduit und grosszügiges Entrée mit Einbauschränken
- Eigener Keller sowie Ski-/Trocknungsschrank mit Steckdose
- Gemeinsamer Ski- und Veloraum
- Personenlift auf allen Geschossen

- Fussbodenheizung mit Fernabsenkung für Zweitwohnungen
- Tiefgarage für E-Mobilität vorbereitet
- Attraktive Budgets für die individuelle Materialisierung von Küche, Sanitär, Parkett, Platten und Einbauschränken

Das Zentrum der Wohnung bildet der rund 35 m² grosse Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die offene Gestaltung schafft einen grosszügigen Raum für gemeinsame Stunden. Der Baubeschrieb sieht für die Küche ein Budget von CHF 30'000.– vor, sodass Sie diese nach Ihren individuellen Wünschen grosszügig ausgestalten können.

Direkt vom Wohnbereich führt der Weg auf den rund 11 m² grossen Balkon. Hier lässt sich die besondere Lage der Wohnung unmittelbar geniessen: Der Blick öffnet sich auf die umliegende Bergwelt mit Pradaschier und Stätzerhorn – beim ersten Kaffee am Morgen ebenso wie bei einem ruhigen Abend nach einem aktiven Ferientag.

Auch die privaten Räume bieten komfortable Platzverhältnisse. Das grössere Schlafzimmer misst rund 19 m² und bietet damit deutlich mehr Raum als ein klassisches Ferienzimmer. Das zweite Schlafzimmer mit rund 13 m² eignet sich ideal für Kinder, Freunde oder weitere Feriengäste. Besonders praktisch sind die zwei separaten Nasszellen mit Bad/WC und Dusche/WC. Gerade wenn die Wohnung mit Familie oder Gästen genutzt wird, sorgt diese Aufteilung für zusätzlichen Komfort.

Das knapp 10 m² grosse Entrée bietet viel Platz zum Ankommen und Verstauen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Reduit direkt innerhalb der Wohnung. Für die Einbauschränke von D.2 ist gemäss Baubeschrieb ein Budget von CHF 8'000.– vorgesehen.

Zeitgemässer Ausbau mit individuellem Spielraum
Auch bei der Materialisierung bietet die Wohnung einen attraktiven Standard. In Wohn- und Essbereich, Küche, Entrée und Schlafzimmern ist Parkett vorgesehen, während die beiden Nasszellen mit Plattenbelägen ausgestattet werden. Für die als Zweitwohnung konzipierte D.2 stehen Budgets von CHF 160.–/m² für Parkett und CHF 180.–/m² für Plattenbeläge zur Verfügung. Für die Sanitärapparate sind CHF 20'000.– budgetiert. Damit besteht Spielraum, die Wohnung innerhalb der vorgesehenen Budgets nach dem eigenen Geschmack zu gestalten.

Die Holz-Metall-Fenster werden mit elektrischen Raffstoren ausgestattet. Im Dachgeschoss sorgen die Dachkonstruktion mit Untersicht aus 3-Schichtplatten und die teilweise vorhandenen Dachfenster für einen eigenständigen architektonischen Charakter.

Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung in den Wohn- und Schlafräumen sowie den Nasszellen lässt sich über Raumthermostate individuell regulieren. Für die Zweitwohnungen ist zusätzlich eine Fernabsenkung der Heizung vorgesehen – ein praktisches Detail, wenn das Feriendomizil zwischen zwei Aufenthalten nicht bewohnt wird. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen; auf dem Dach ist zudem eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Praktisch – gerade in den Ferien
Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss. Für die Sport- und Freizeitausrüstung stehen zudem ein gemeinsamer Ski- und Veloraum zur Verfügung. Pro Wohnung ist ein eigener Ski- beziehungsweise Trocknungsschrank mit Steckdose vorgesehen. Ski, Schuhe und weitere Ausrüstung finden damit ihren Platz ausserhalb der Wohnung und sind beim nächsten Ausflug schnell wieder griffbereit.

In der Tiefgarage gehören zwei Einstellplätze zu dieser Wohnung und können für zusätzlich je CHF 45'000.– erworben werden. Die Grundinstallation für E-Mobilität inklusive Lastmanagement ist bereits vorgesehen, sodass eine eigene Ladestation nachgerüstet werden kann.

Die Wohnung D.2 bietet damit genau jene Kombination, die ein Feriendomizil in den Bergen besonders angenehm macht: grosszügige Wohnräume, Platz für Familie und Gäste, zwei Nasszellen, viel Stauraum und eine Infrastruktur, die auf aktive Ferientage ausgerichtet ist. Dazu kommen der Neubaukomfort und die Aussicht auf die Churwaldner Bergwelt – beste Voraussetzungen, um die eigene Ferienzeit vom ersten bis zum letzten Tag zu geniessen.

Zahlungsbedingungen

Die Kaufpreistilgung erfolgt wie folgt:

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung ist eine Reservationsgebühr von CHF 30'000.00 zu leisten.
- Bei der Beurkundung des Kaufvertrags wird eine Teilzahlung in der Höhe von einem Drittel des Gesamtkaufpreises fällig. Für den verbleibenden Kaufpreisanteil ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder Versicherung zu erbringen.
- Ein weiteres Drittel des Gesamtkaufpreises ist bei Vollendung des Rohbaus zu bezahlen (voraussichtlich Dez. 2027).
- Der Restbetrag ist bei Bezugsbereitschaft der Wohnung fällig (voraussichtlich Ende Sept. 2027).
- Die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Details

Hauptangaben

Nutzung
Ferien

Objektart
Dachwohnung

Zimmer
3½

Etage
2

Badezimmer
2

Zustand
Neubau

Anzahl Wohneinheiten
9

Etagen
3

Verfügbar ab
30.09.2027

Baujahr
2026

Referenz-Nr.
1818-8106

Parzellen-Nr.
20326

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
105 m²

Balkonfläche
11 m²

Kellerfläche
6 m²

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 1'195'000.–

Energie

Wärmeerzeugung
Luft-Wasser-Wärmepumpe

Wärmeverteilung
Bodenheizung

Zusatzangebote

Tiefgarage
2 x CHF 45'000.–

Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

☆ Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Garage
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Lift
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine
- ✓ Zweitwohnsitz

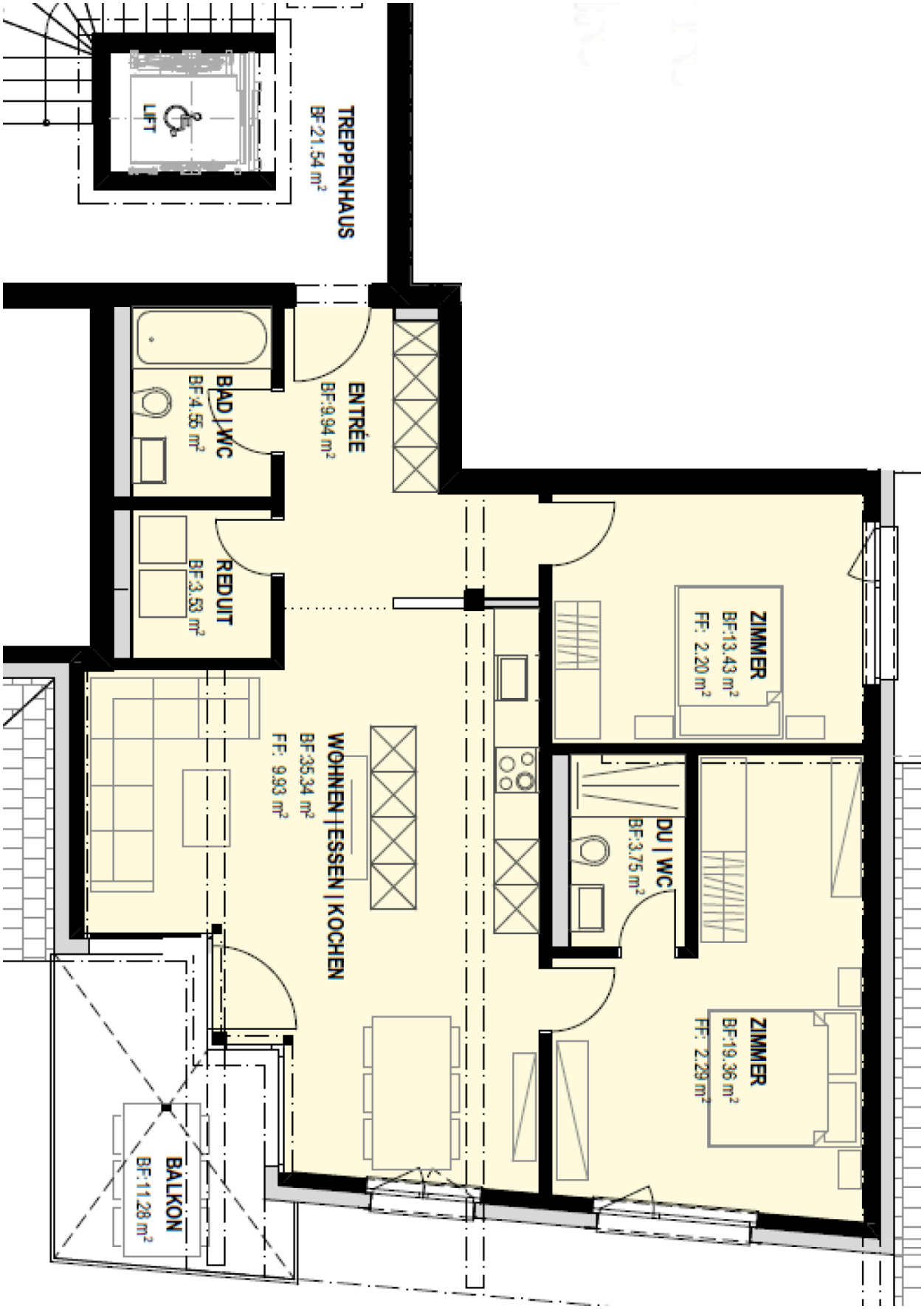
Impressionen





Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch



Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch





Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch





Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

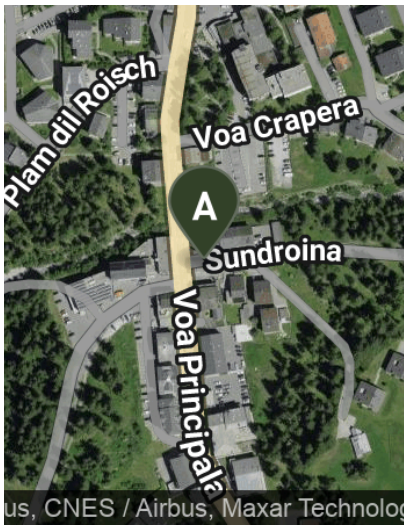
+41 81 684 22 00
immobilien@curver.ch

Kontakt



Ihre Ansprechperson

Manfred Fiegl
Inhaber / Geschäftsführer
T: 081 684 22 00
immobilien@curver.ch



Firmendaten

Curvér Immobilien AG
Voa Principala 32
7078 Lenzerheide

Öffnungszeiten

Montag – Freitag

08:00 – 12:00 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
Samstag auf Anfrage

Disclaimer
Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.