



Heimatzauber In Bergün

Neubauprojekt für Einheimische

**Hemmi**
IMMOBILIEN

Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Hauptstrasse 135

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

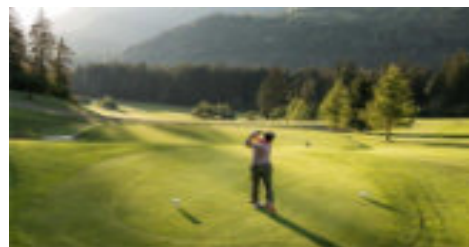
Web: feritel.swiss

BERGÜN HEUTE

Der Luftkurort Bergün zählt heute mit seinen Weilern Latsch, Stuls und Preda rund 520 Einwohner und bietet Ihnen im Sommer und im Winter ein ausgeglichenes und nachhaltiges Tourismusangebot. Ausgerichtet ist das Angebot auf die Segmente Familie, Bahn, Biken, Wandern, Schlittenfahren und Schneesport jeder Art.

WINTER

Im Winter ist Bergün ein sehr beliebtes Ziel für Schlittler: Preda-Bergün ist ein Klassiker unter den Schlittelbahnen. Die Route folgt über 6km der gesperrten Albulapassstrasse von Preda nach Bergün. Für Nachtschwärmer ist die Bahn bis spätabends beleuchtet. Eine zweite, steilere Schlittelbahn von Darlux nach Bergün bietet verwegenen Schlittlern besonderes Vergnügen. Bergün verfügt auch über ein Skigebiet. Zwei Sessel und ein Skilift befördern die Schneesportler am Darlux bis auf 2552m. Freestyler können sich im vielseitigen Snowhillpark vergnügen. In Dorfnähe gibt es zwei Skilifte die bestens für Einsteiger und Familien geeignet sind. Schneeschuhwanderer fühlen sich hier ebenfalls wohl. Loipen, Winterwanderwege, Curling und ein Eisplatz laden zu weiteren Wintersportvergnügen ein.



SOMMER

Im Sommer locken Wander- und Themenwege wie der bekannte Bahnerlebnisweg Preda – Bergün oder der beliebte Heidiweg. Die spektakuläre Albulabahn, das Herzstück der Unesco-Linie RhB Albula / Bernina windet sich durch Kehrtunnels, durch Galerien und turmhohe Viadukte. Auf einer Strecke von 8 km begleitet der Bahnerlebnisweg die eindruckliche und interessante Albulstrecke.

Am (fast) masstabgetreuen Modell im Ortsmuseum können Bahnbegeisterte bei Modelleisenbahnvorführungen einen Überblick über die auf den ersten Blick recht verwirrende Linienführung der Albula-Bahnstrecke gewinnen. Das Schwimmbad mit grosszügiger Liegewiese, 50m und Kinderbecken, Rutschbahn und Sprungbrett garantiert herrliche Erfrischung.

AUS DER GESCHICHTE VON BERGÜN

Um die auf Gemeindegebiet Filisur gelegene Burg Greifenstein entstand im 12. Jahrhundert ein kleines Herrschaftsgebiet, welches 1394 in den Besitz des Churer Bischofs kam. Urkundliche Erwähnung fanden Latsch im Jahre 1154, Bergün 1209 und Stuls 1270. 1537 konnte Bergün die bischöflichen Rechte durch Geldzahlung ablösen und erlangte damit die volle Souveränität innerhalb des Gotteshausbundes. Das Gericht Bergün umfasste auch die Nachbarschaften Filisur, Latsch und Stuls.

Neben der Viehwirtschaft bildeten der Verkehr über den Albulapass und der Bergbau die Lebensgrundlagen des Ortes. Unter Einsatz von Sprengstoff – damals eine Premiere im Bündner Strassenbau – wurde 1696 ein neuer Fahrweg durch den Bergünerstein gebaut. Abbau und Verhüttung von Eisenerz (Hämatit) aus dem hinteren Val Tisch und Val Plazbi erlebten ihre letzte Blütezeit um 1840.

Als 1903 die Albulabahn eröffnet wurde, erwarteten die Bergüner einen touristischen Aufschwung, der das Dorf auf das Niveau der Oberengadiner Kurorte St. Moritz und Pontresina heben sollte. Zeugnis jener Hoffnungen ist das 1905/06 erbaute Kurhaus Bergün. Dass sich Bergün bereits im Ersten Weltkrieg von diesen hochfliegenden Plänen verabschieden musste, betrachtet man heute eher als eine glückliche Fügung, denn so konnte das Dorf sein historisches Ortsbild unverfälscht bewahren.

Die 1851 zu selbständigen politischen Gemeinden erhobenen Latsch und Stuls wurden 1912 beziehungsweise 1921 wieder mit Bergün fusioniert.

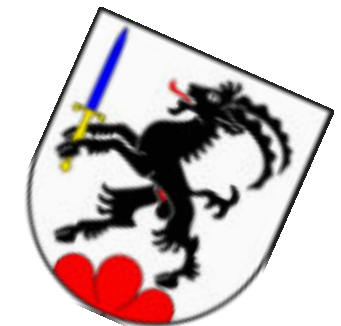


LAGE

Überbauung Er da Ses - Haus A,B,C,D,E,F



Das intakte Bergdorf Bergün liegt am Fusse des Albulapasses, Tor zum Engadin. Die Fahrt mit der Rhätischen Bahn von Bergün nach Preda, dem Herzstück der Unesco-Linie Albula / Bernina RhB, ist für jeden Gast ein Höhepunkt. Im Winter ist Bergün bekannt als DIE Schlittelwelt.





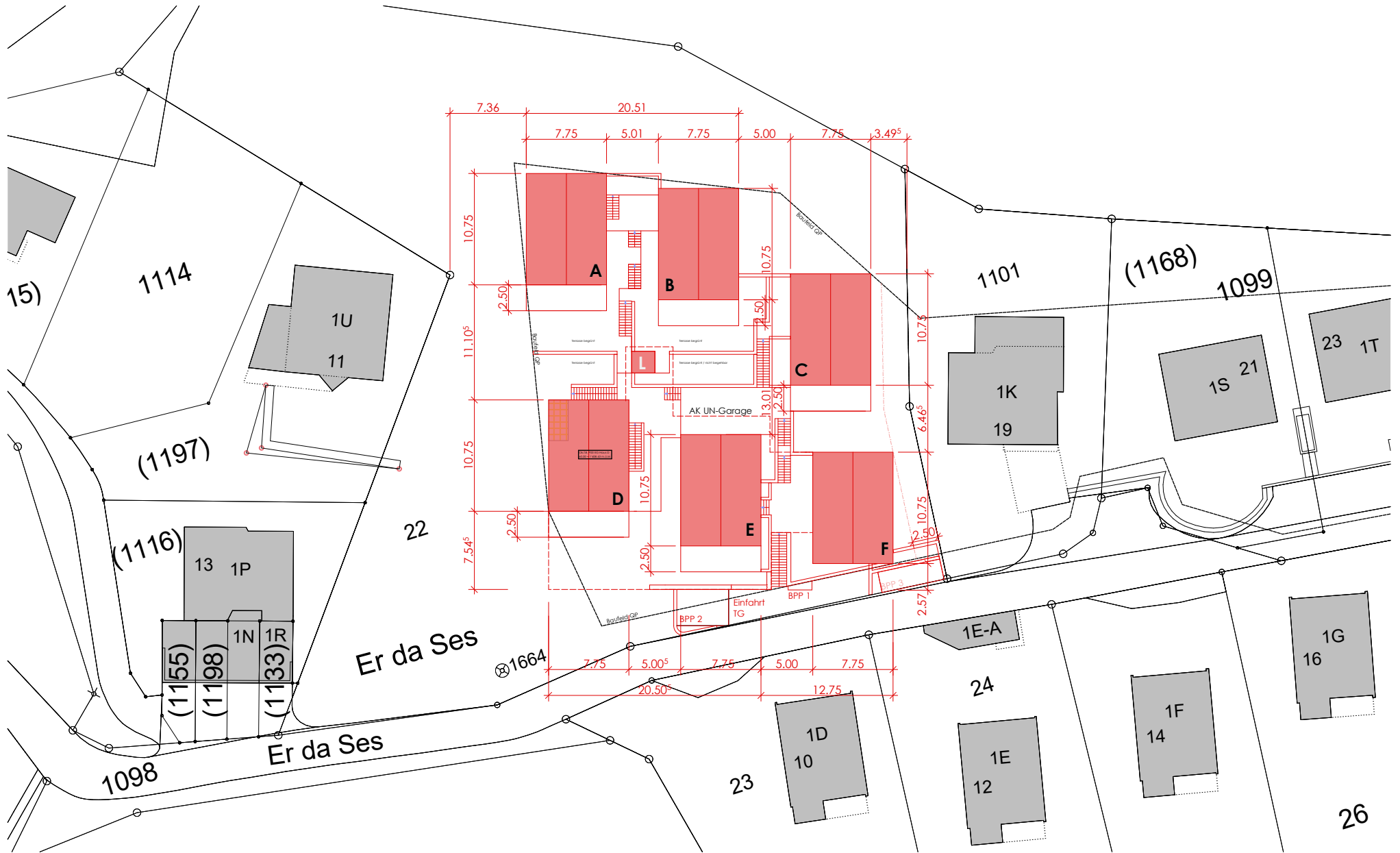




SITUATION

1:500

Überbauung Er da Ses - Haus A,B,C,D,E,F



ÜBERSICHT / UMGEBUNG

1:500

Überbauung Er da Ses - Haus A,B,C,D,E,F

HAUS A

Grösse

Wohnfläche Total (HNF)	143.65m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	25.25m ²
Terrassen	34.80m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²

Grundstücksfläche	1077.25m ²
-------------------	-----------------------

HAUS B

Grösse

Wohnfläche Total (HNF)	143.65m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	41.10m ²
Terrassen	34.80m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²

Grundstücksfläche	417.75m ²
-------------------	----------------------

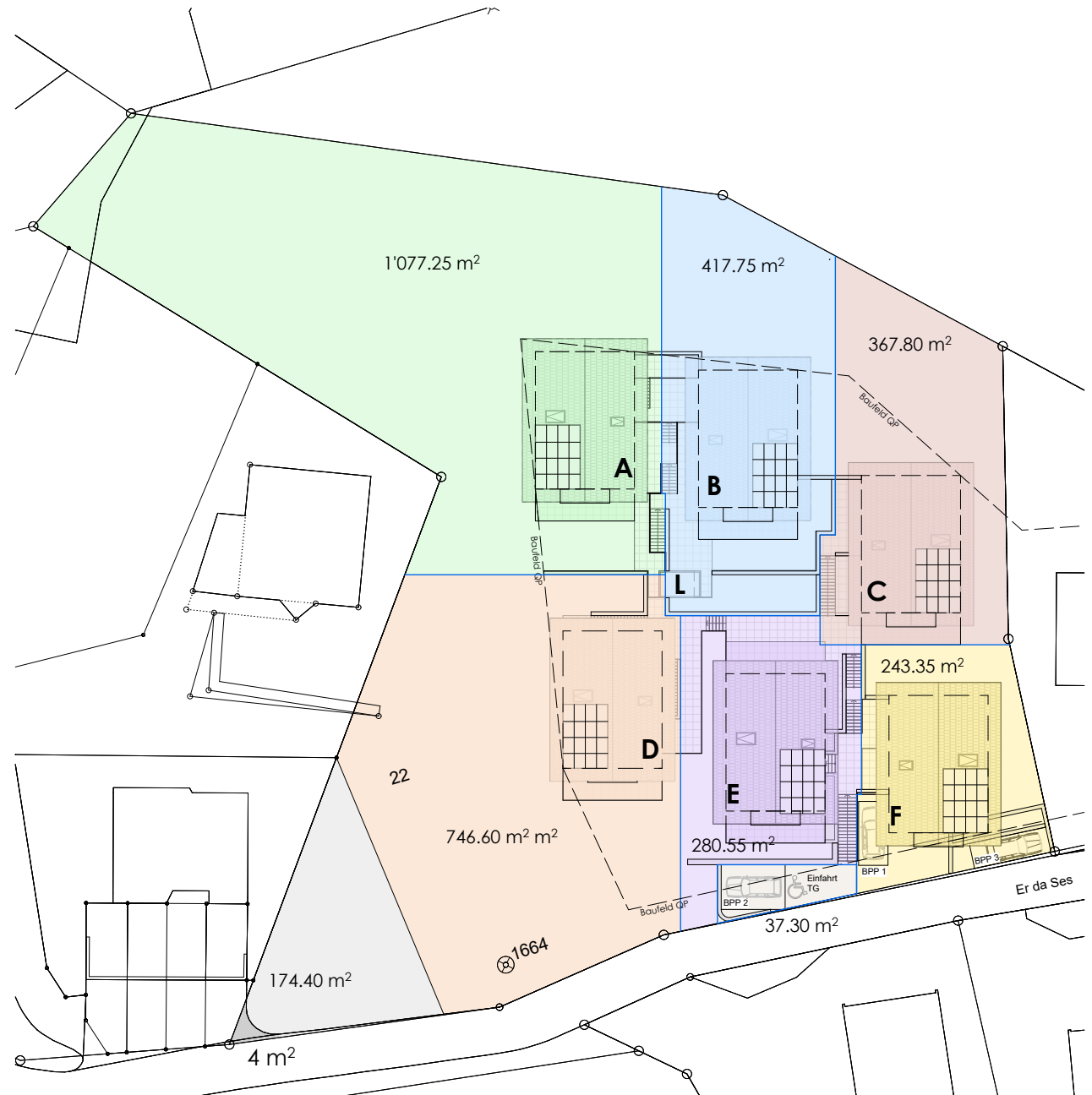
HAUS C

Grösse

Wohnfläche Total (HNF)	143.65m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	25.25m ²
Terrassen	34.80m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²

Grundstücksfläche	367.80m ²
-------------------	----------------------

HNF = Hauptnutzfläche
NNF = Nebennutzfläche



ÜBERSICHT / UMGEBUNG

1:500

Überbauung Er da Ses - Haus A,B,C,D,E,F

HAUS D

Grösse

Wohnfläche Total (HNF)	144.40m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	48.70m ²
Terrassen	34.80m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²
Grundstücksfläche	746.60 m ²

HAUS E

Grösse

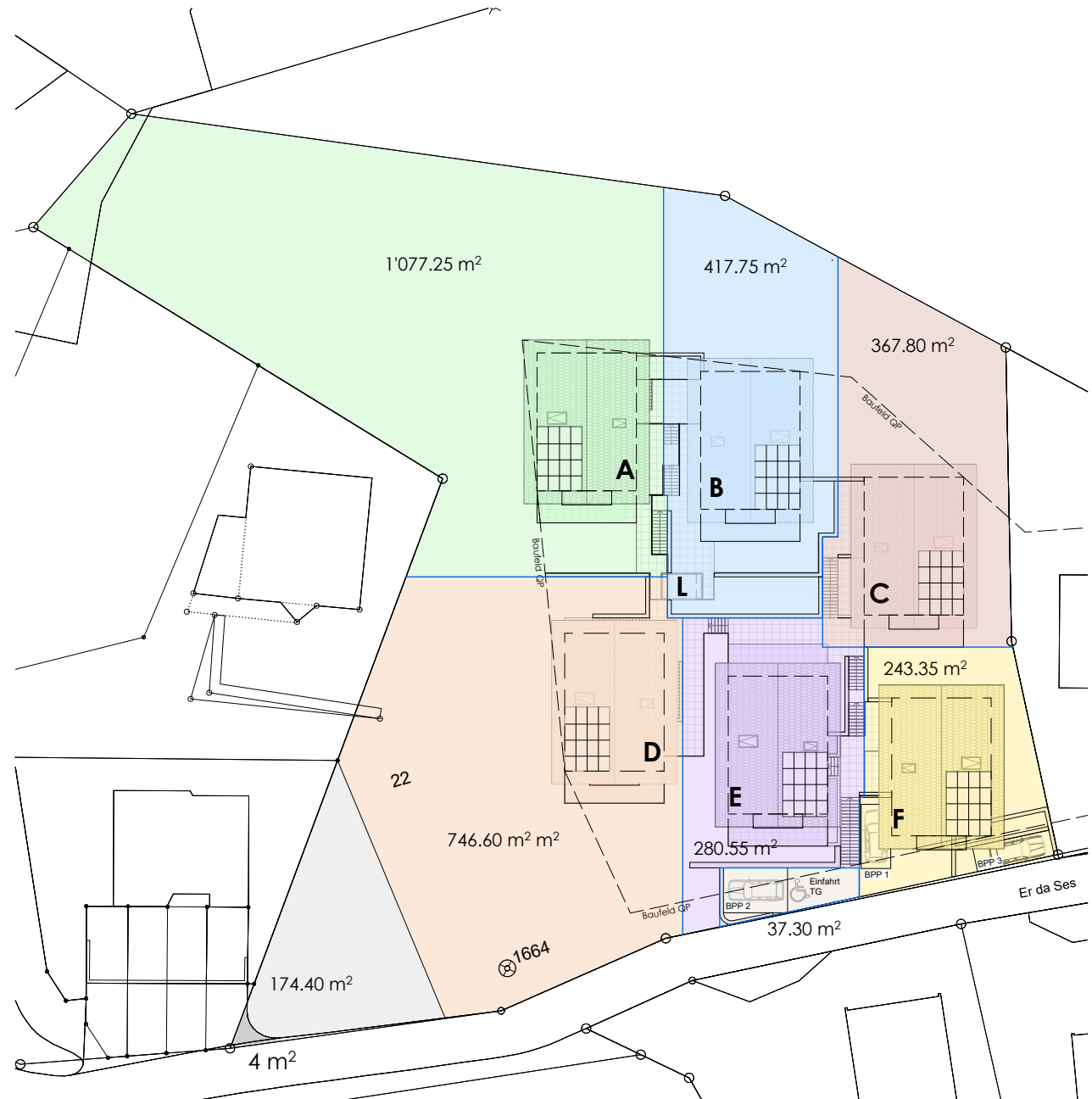
Wohnfläche Total (HNF)	143.65m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	25.25m ²
Terrassen	53.55m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²
Grundstücksfläche	280.55m ²

HAUS F

Grösse

Wohnfläche Total (HNF)	115.95m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	41.10m ²
Terrasse	6.75m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²
Garage	32.40m ²
Grundstücksfläche	243.35m ²

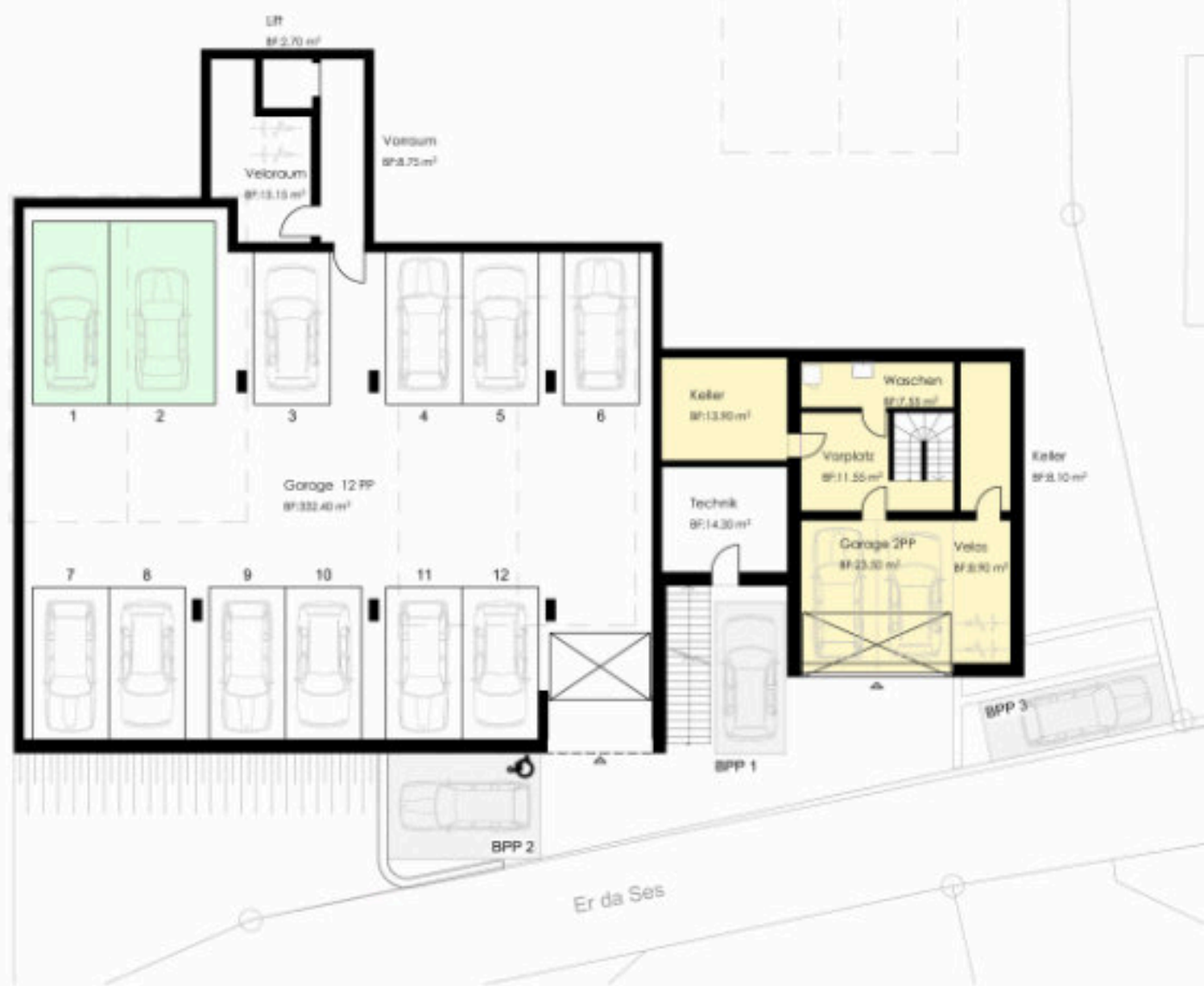
HNF = Hauptnutzfläche
NNF = Nebennutzfläche



GARAGE / UNTERGESCHOSS HAUS F

1:200

Überbauung Er da Ses - Haus A,B,C,D,E,F



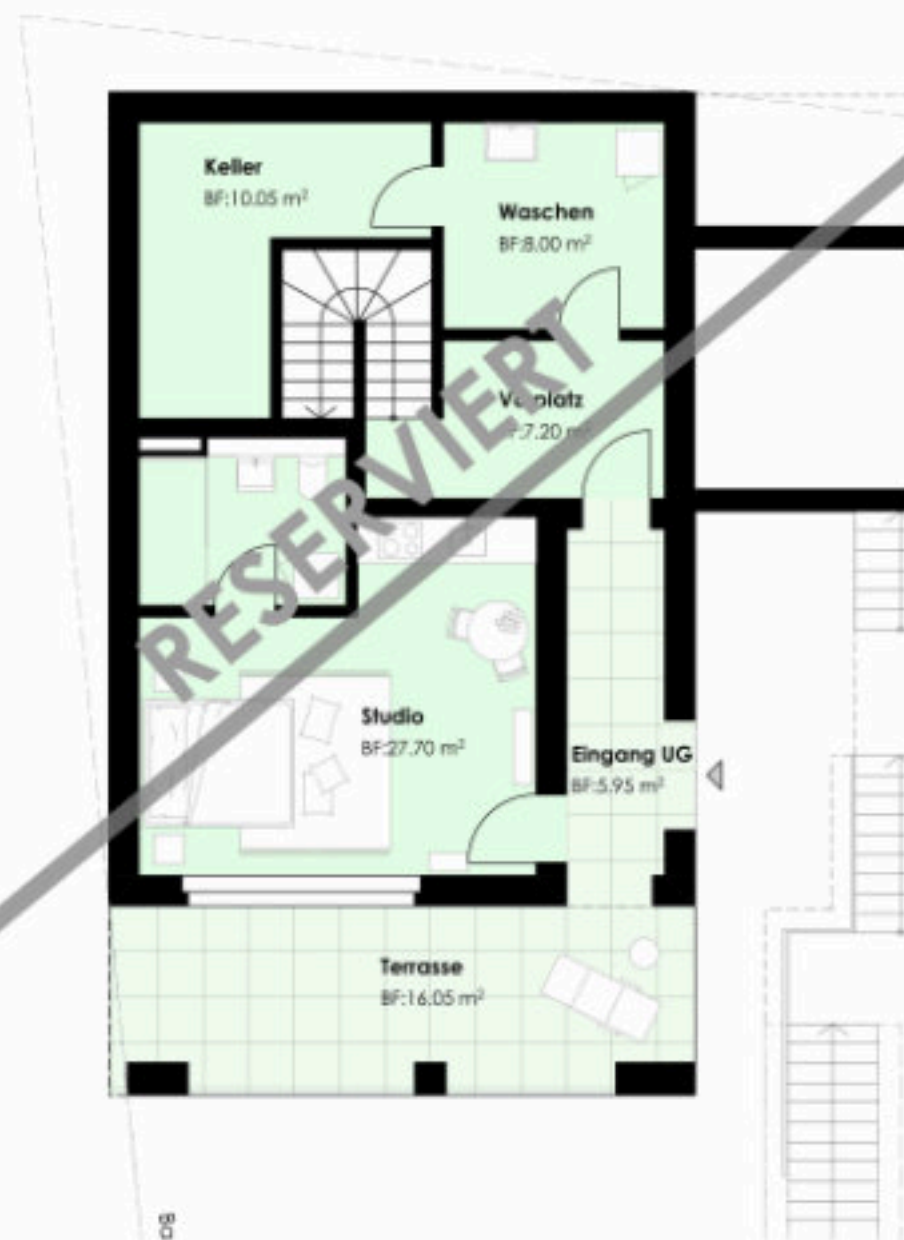
ALLGEMEIN

Zusätzliche Keller erreichbar auf 1.20 Zwischengeschoss Haus D

BESUCHERPARKPLÄTZE	Parkplätze	3
--------------------	------------	---

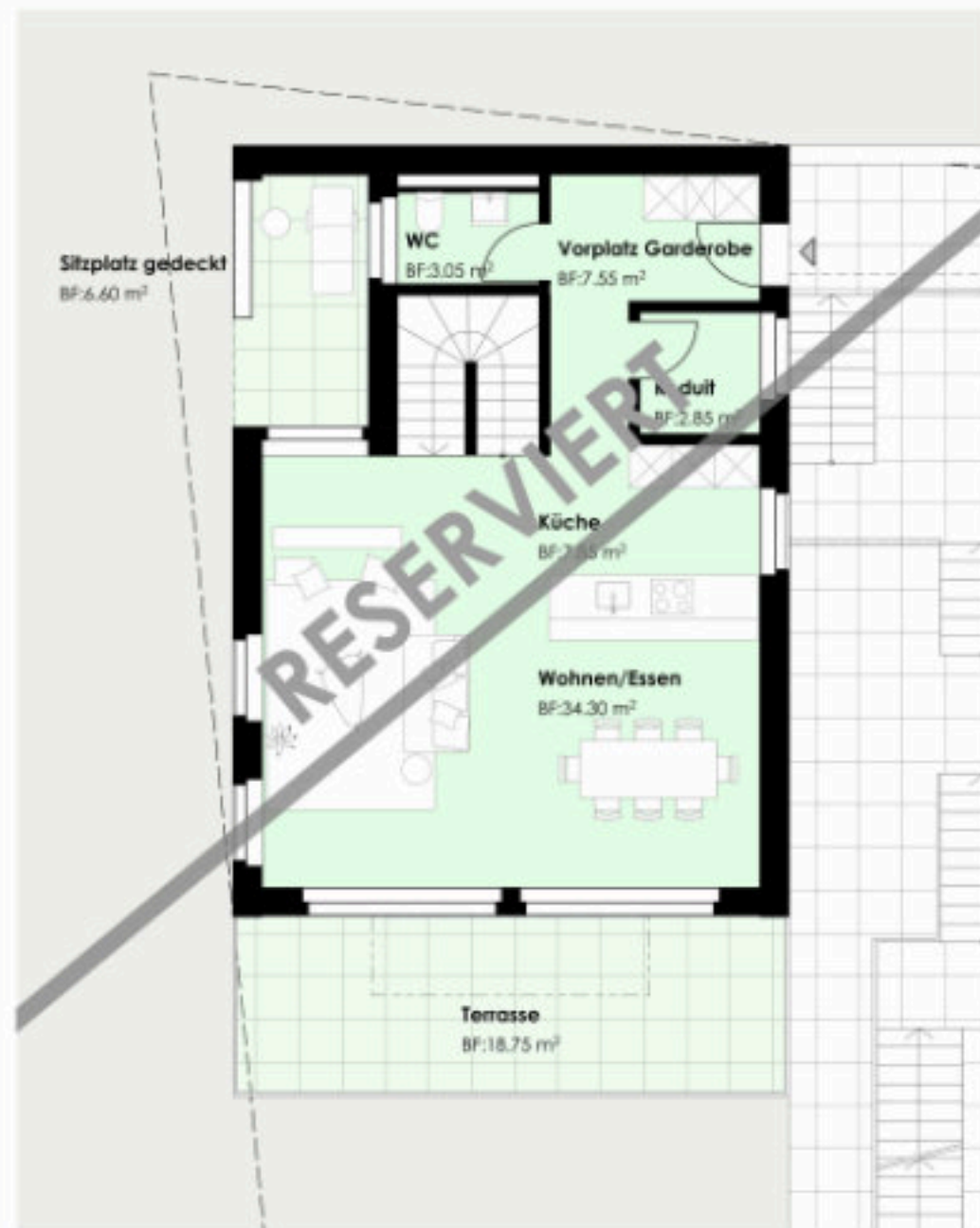
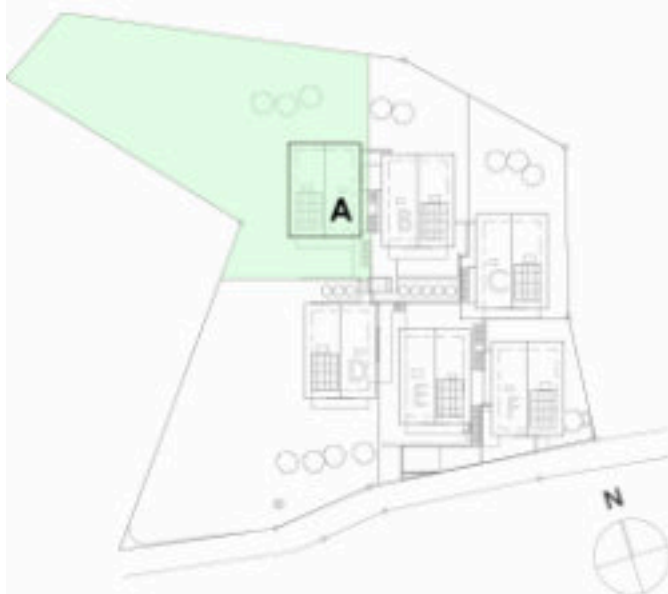
GRÖSSE

Wohnfläche Erdgeschoss (HNF)	27.70m ²
Vorplatz (NNF)	7.20m ²
Keller (NNF)	10.05m ²
Waschen (NNF)	8.00m ²
Terrasse	16.05m ²



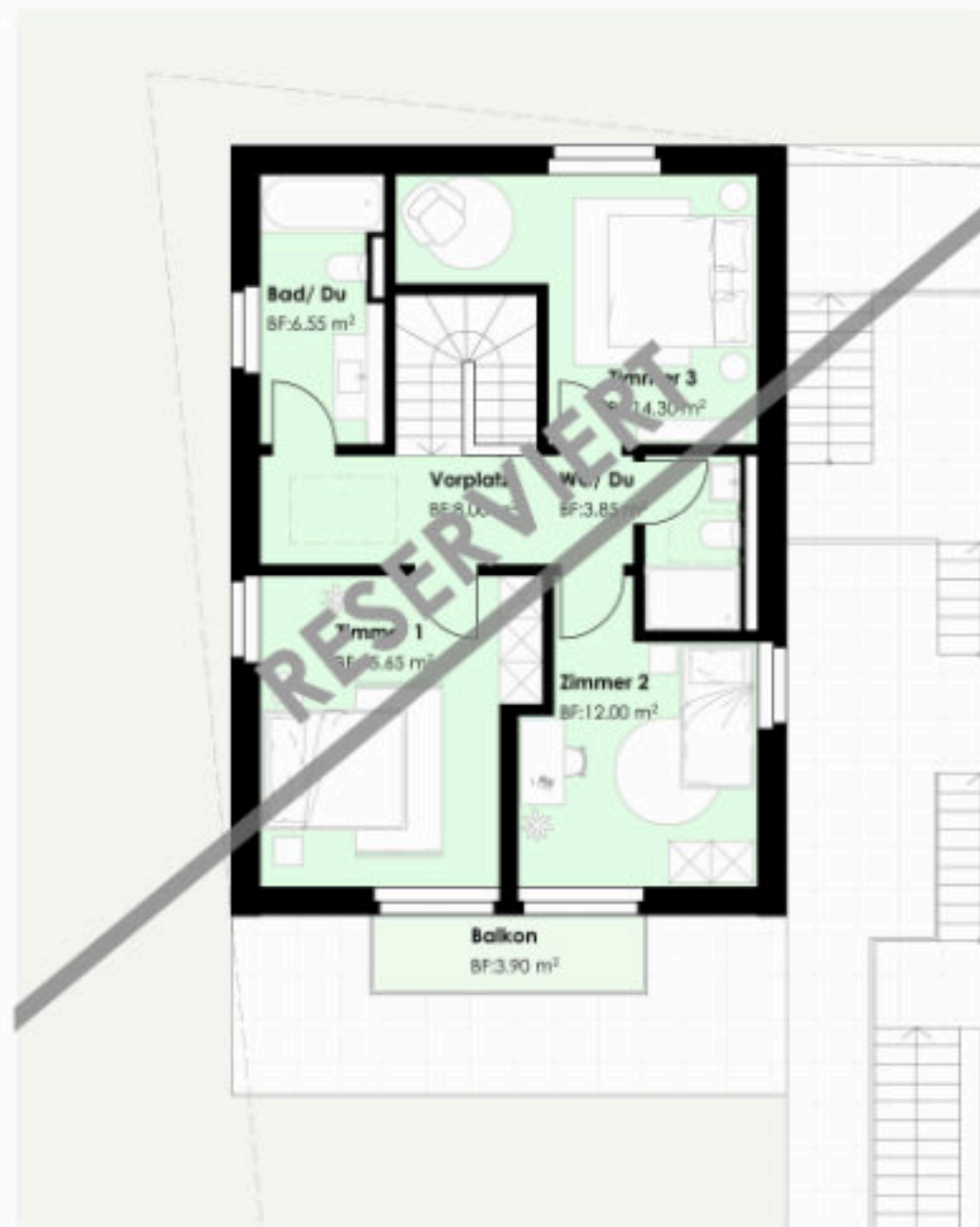
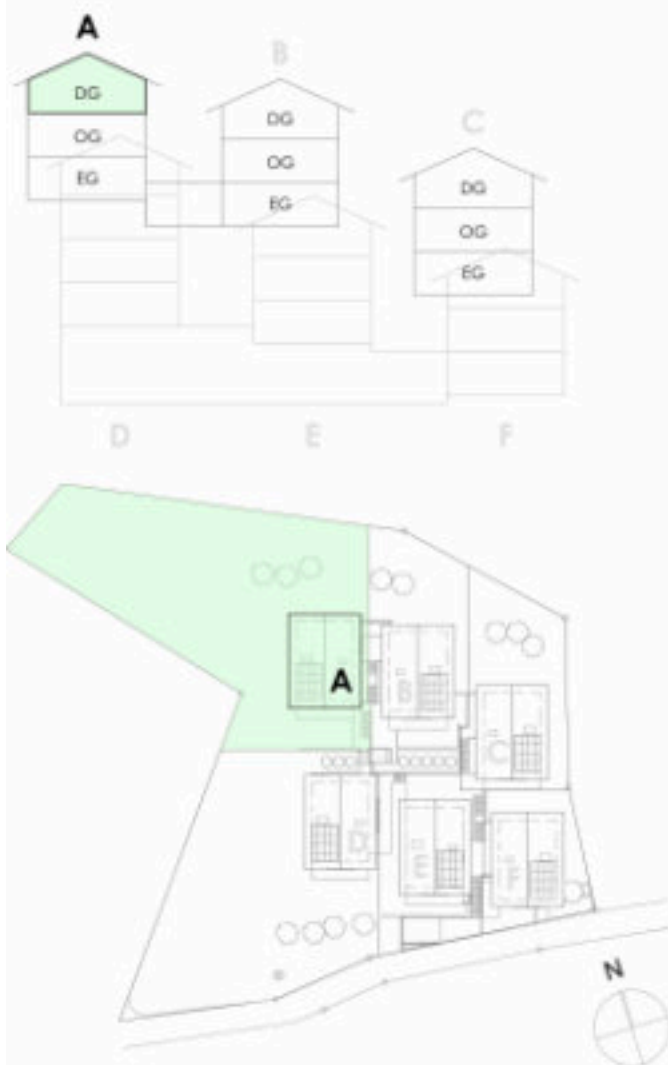
GRÖSSE

Wohnfläche Obergeschoss (HNF)	55.60m ²
Sitzplatz gedeckt	6.60m ²
Terrasse	18.75m ²



GRÖSSE

Wohnfläche Dachgeschoss (HNF) 60.35m²
 Balkon 3.90m²



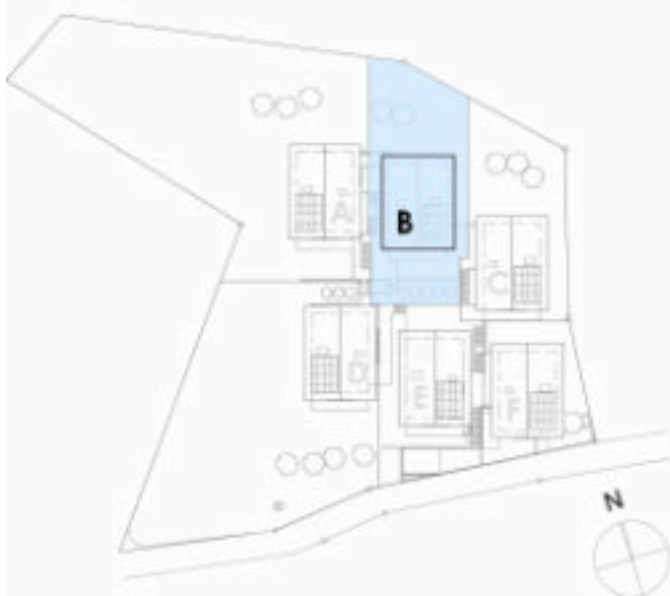
GRÖSSE

Wohnfläche Erdgeschoss (HNF)	27.70m ²
Vorplatz (NNF)	7.20m ²
Keller (NNF)	25.90m ²
Waschen(NNF)	8.00m ²
Terrasse	16.05m ²



GRÖSSE

Wohnfläche Obergeschoss (HNF)	55.60m ²
Sitzplatz gedeckt	6.60m ²
Terrasse	18.75m ²



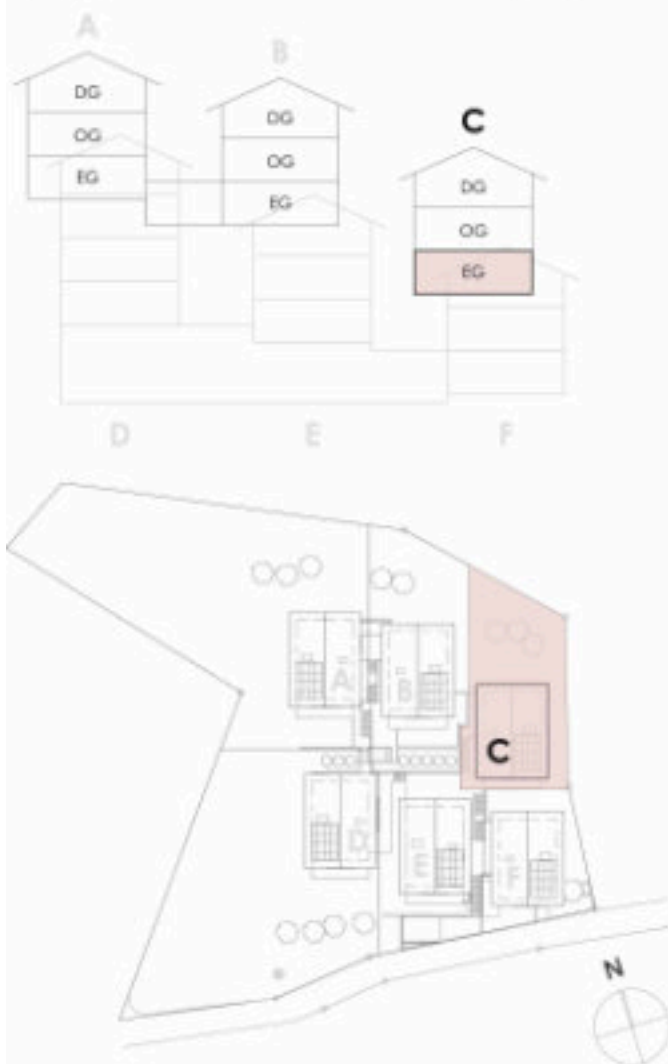
GRÖSSE

Wohnfläche Dachgeschoss (HNF) 60.35m²
 Balkon 3.90m²



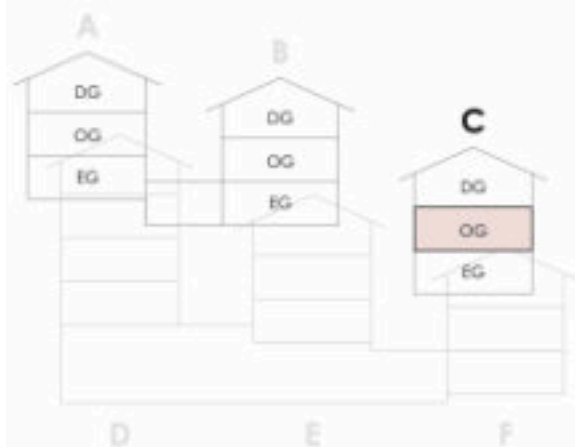
GRÖSSE

Wohnfläche Erdgeschoss (HNF)	27.70m ²
Vorplatz (NNF)	7.20m ²
Keller (NNF)	10.05m ²
Waschen (NNF)	8.00m ²
Terrasse	16.05m ²



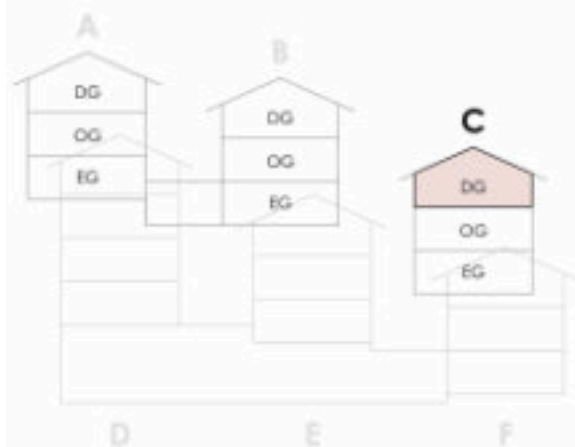
GRÖSSE

Wohnfläche Obergeschoss (HNF)	55.60m ²
Sitzplatz gedeckt	6.60m ²
Terrasse	18.75m ²



GRÖSSE

Wohnfläche Dachgeschoss (HNF)	60.35m ²
Balkon	3.90m ²



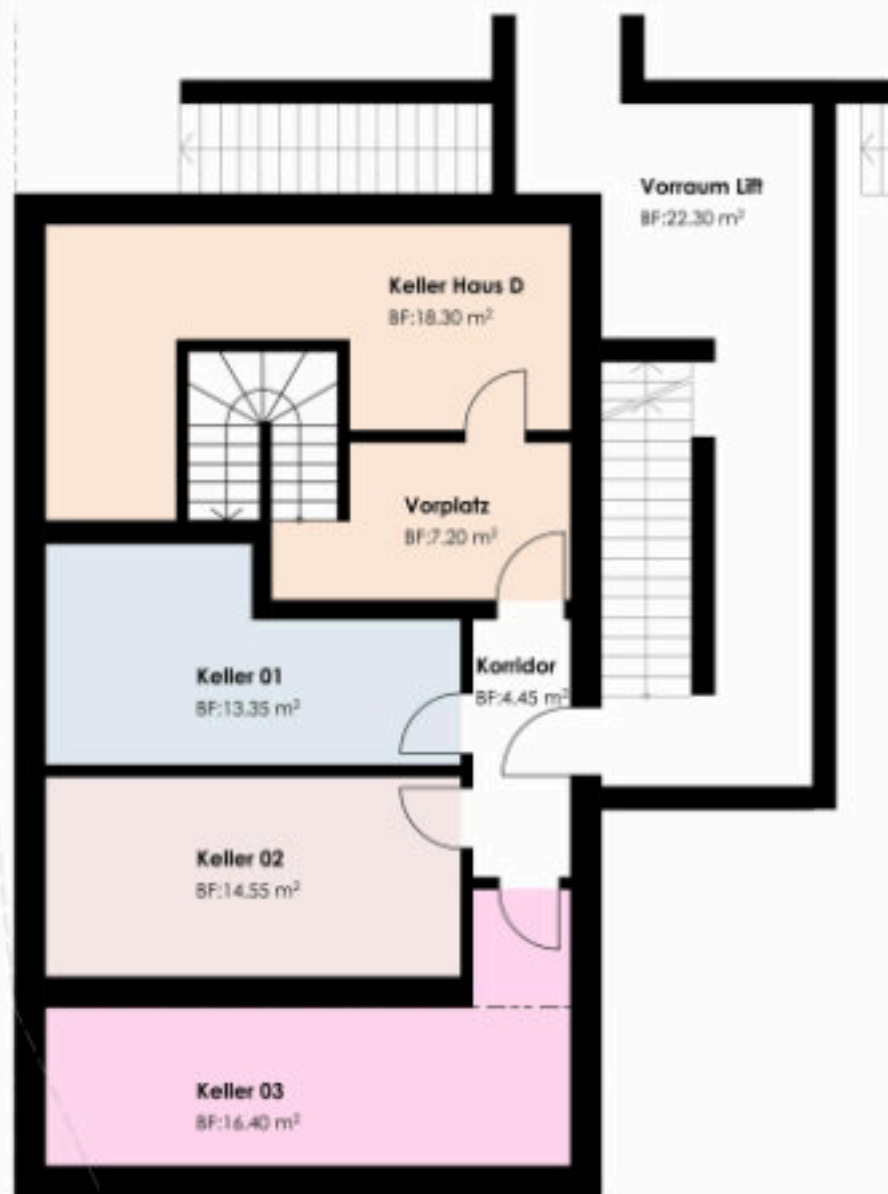
HAUS D ZWISCHENGESCHOSS

1:100

Überbauung Er da Ses - Haus A,B,C,D,E,F

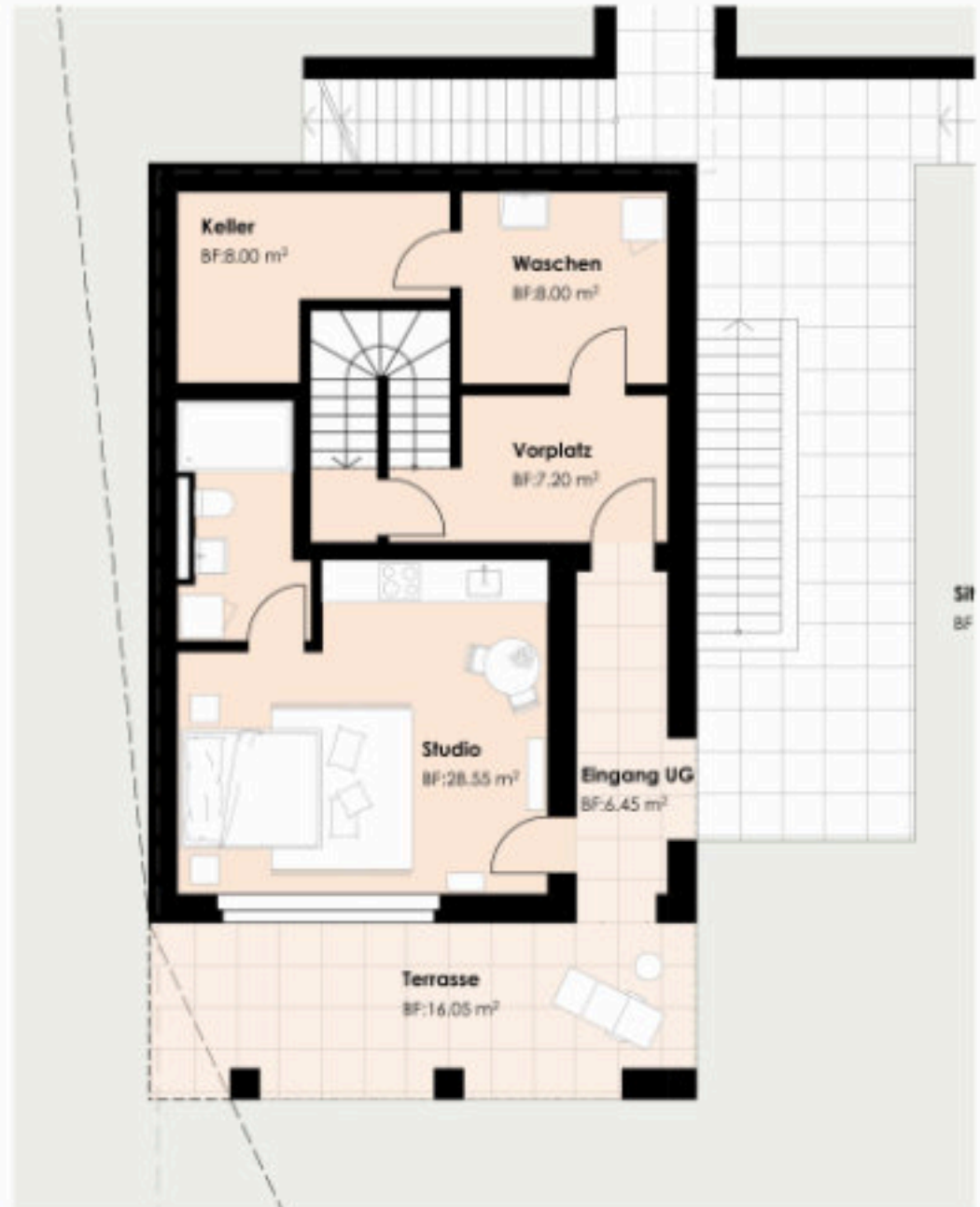
GRÖSSE

Vorplatz (NNF)	7.20m ²
Keller Haus D (NNF)	18.30m ²
Keller 01	13.35m ²
Keller 02	14.55m ²
Keller 03	16.40m ²



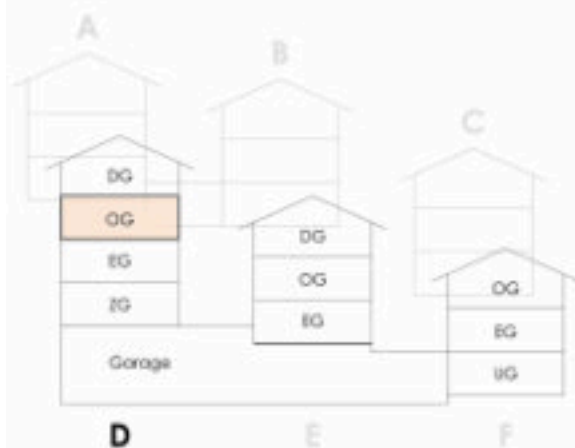
GRÖSSE

Wohnfläche Erdgeschoss (HNF)	28.55m ²
Vorplatz (NNF)	7.20m ²
Keller (NNF)	8.00m ²
Waschen (NNF)	8.00m ²
Terrasse	16.05m ²



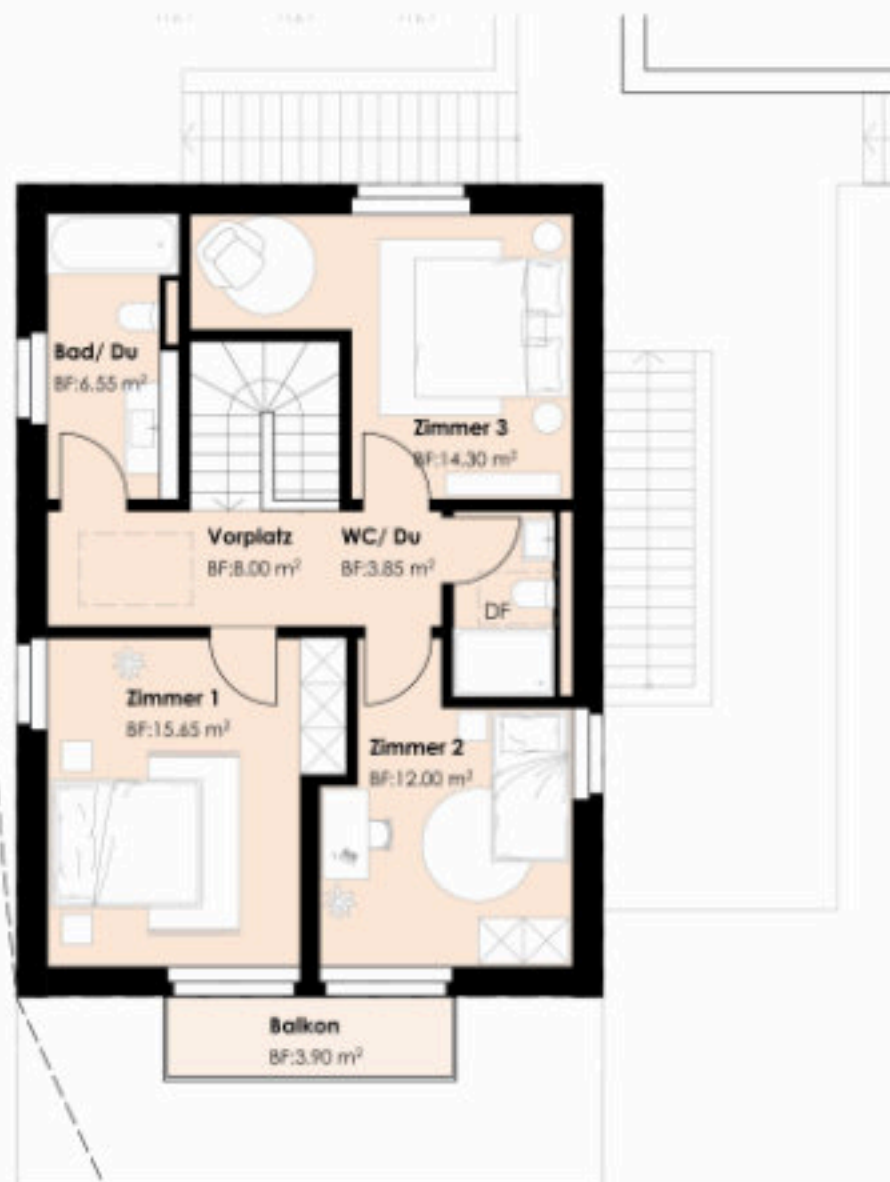
GRÖSSE

Wohnfläche Obergeschoss (HNF)	55.50m ²
Sitzplatz gedeckt	6.60m ²
Terrasse	18.75m ²



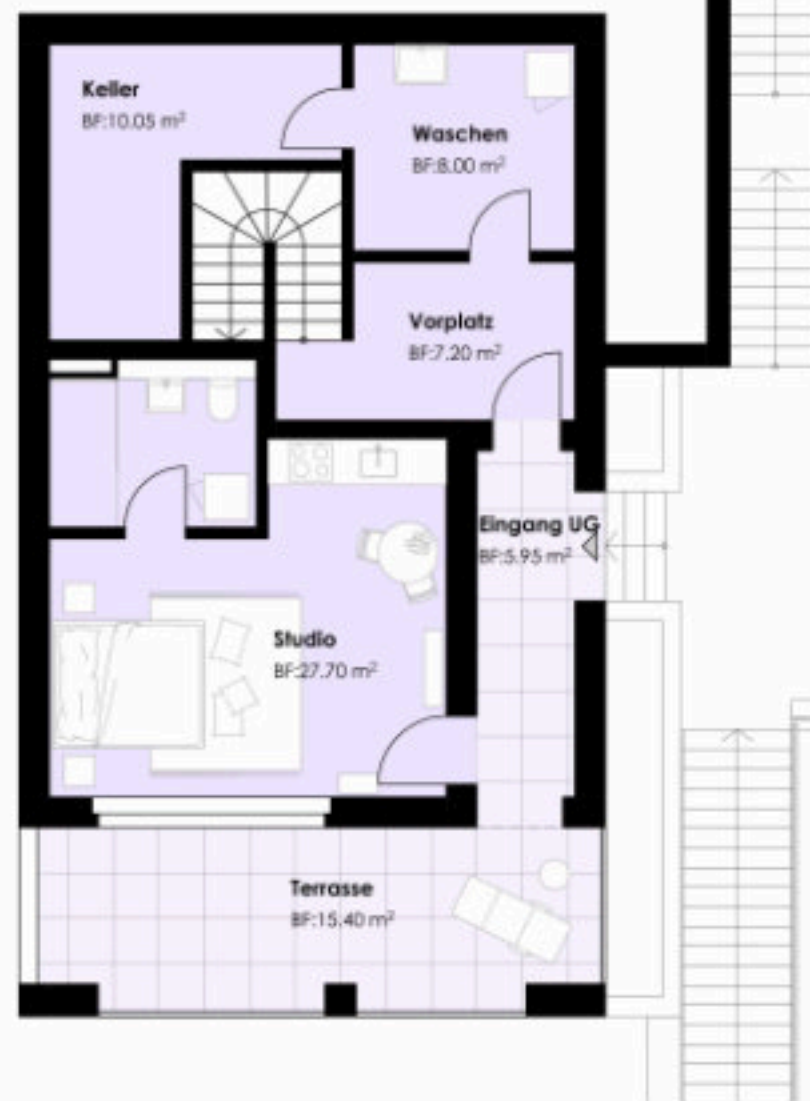
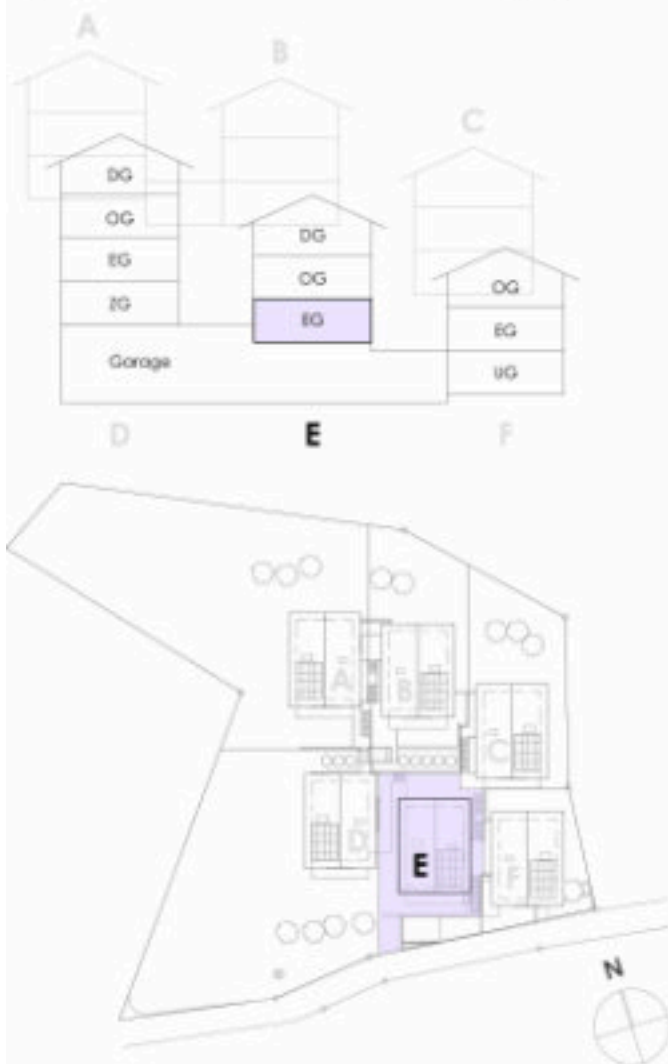
GRÖSSE

Wohnfläche Dachgeschoss (HNF)	60.35m ²
Balkon	3.90m ²



GRÖSSE

Wohnfläche Erdgeschoss (HNF)	27.70m ²
Vorplatz (NNF)	7.20m ²
Keller (NNF)	10.05m ²
Waschen (NNF)	8.00m ²
Terrasse	15.40m ²



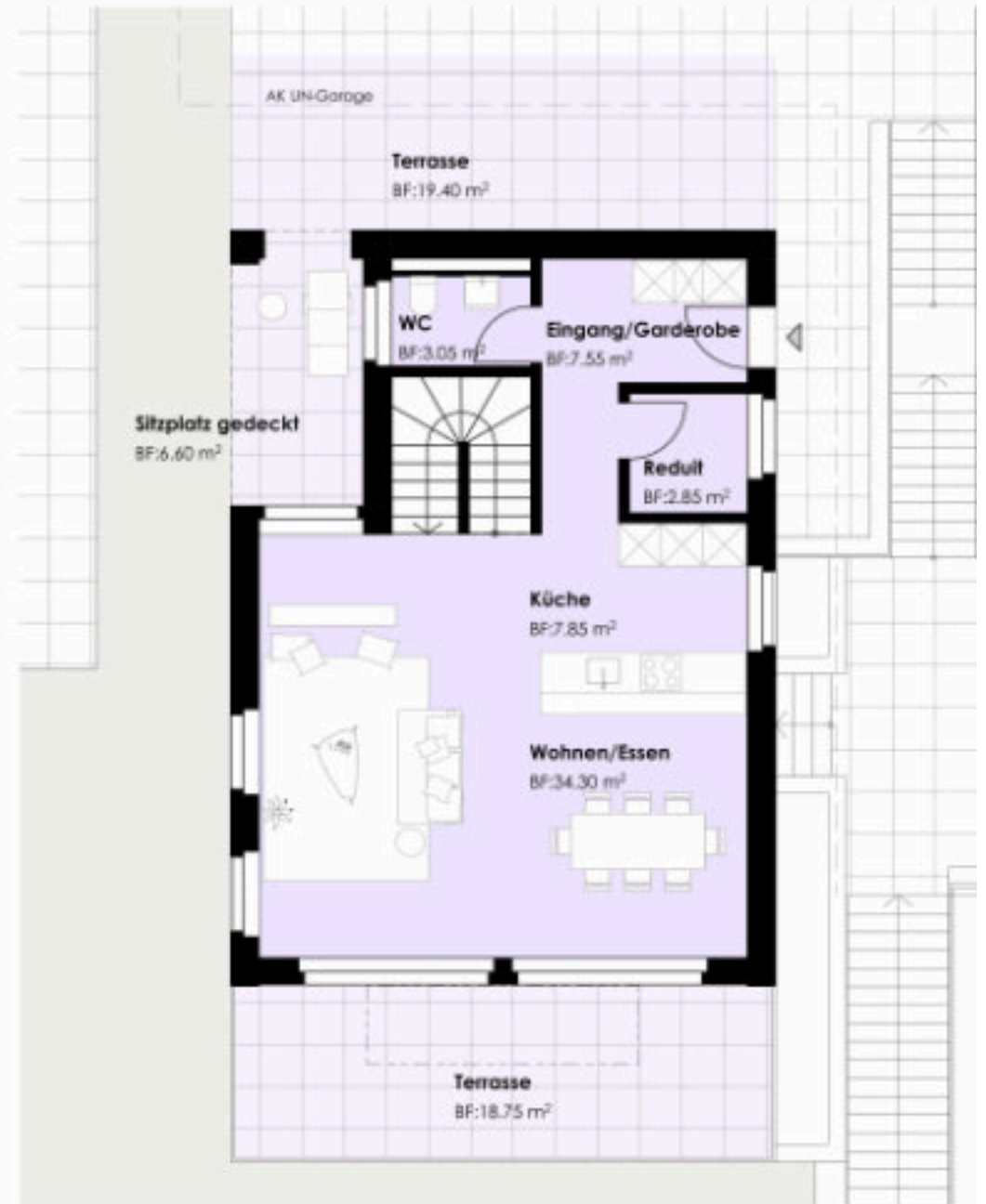
HAUS E OBERGESCHOSS

1:100

Überbauung Er da Ses - Haus A,B,C,D,E,F

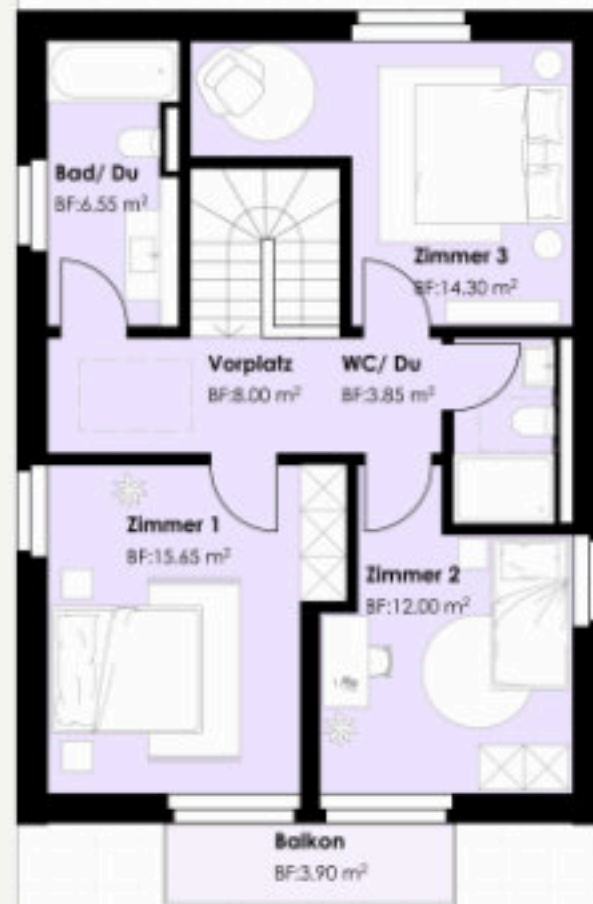
GRÖSSE

Wohnfläche Obergeschoss (HNF)	55.60m ²
Sitzplatz gedeckt	6.60m ²
Terrasse	38.15m ²



GRÖSSE

Wohnfläche Dachgeschoss (HNF) 60.35m²
 Balkon 3.90m²



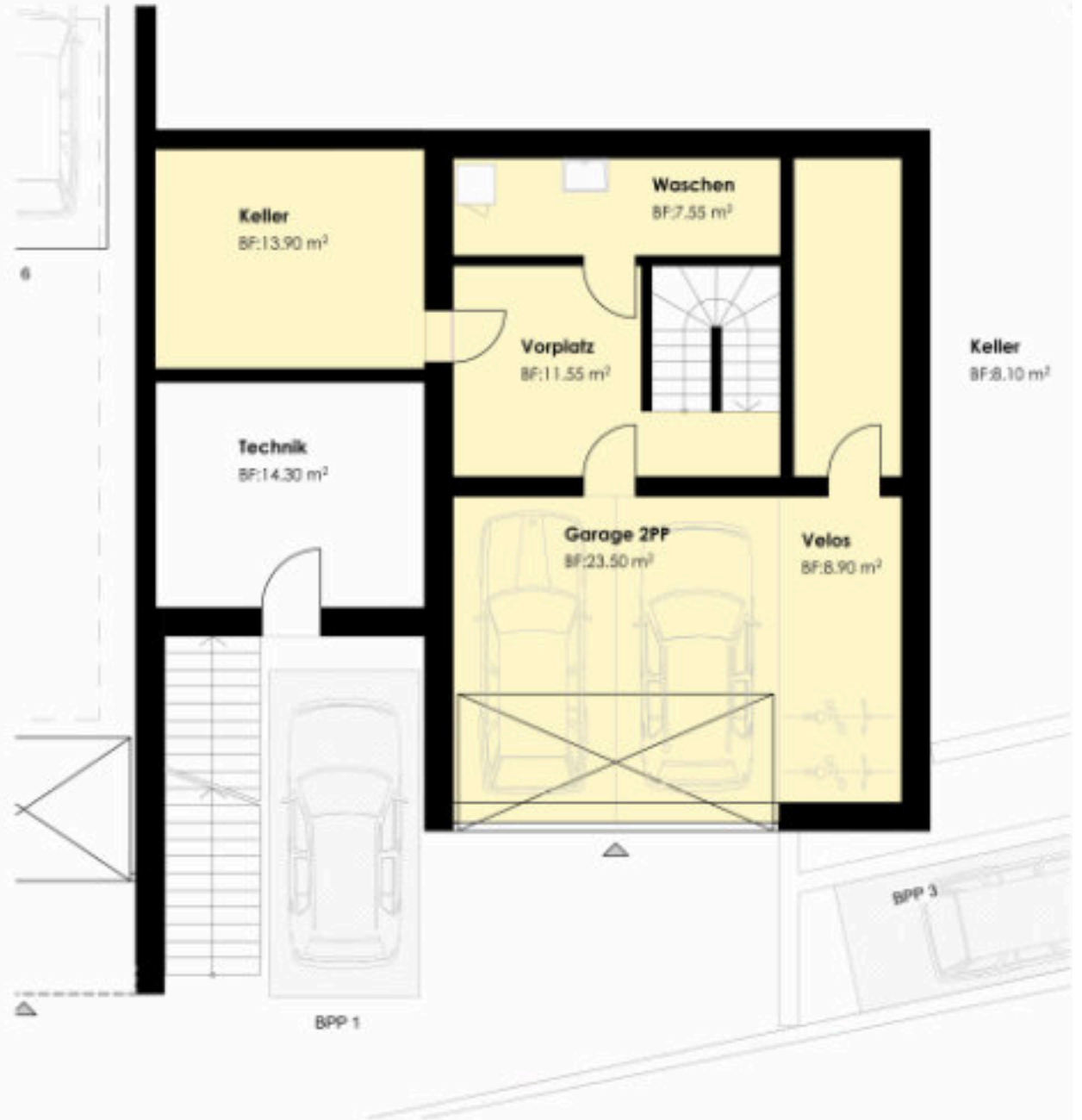
HAUS F UNTERGESCHOSS

1:100

Überbauung Er da Ses - Haus A,B,C,D,E,F

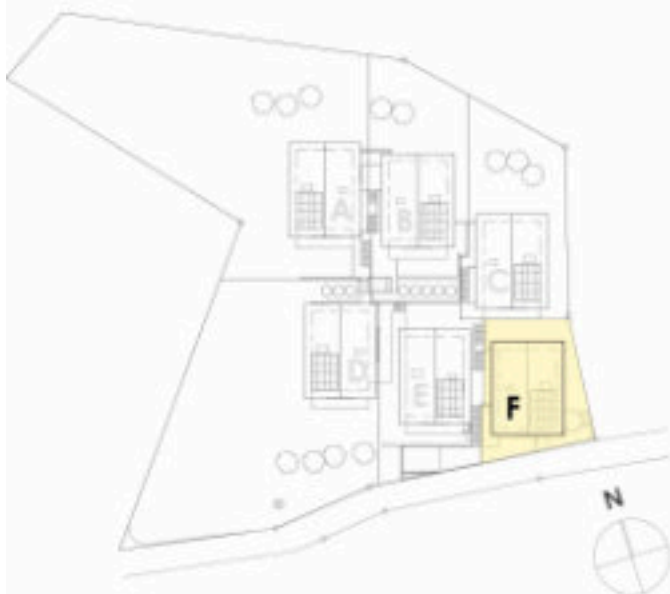
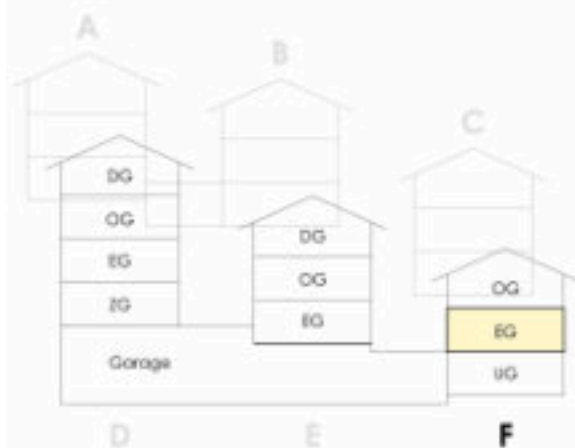
GRÖSSE

Keller (NNF)	22.00m ²
Waschen (NNF)	7.55m ²
Vorplatz (NNF)	11.55m ²
Garage	32.40m ²



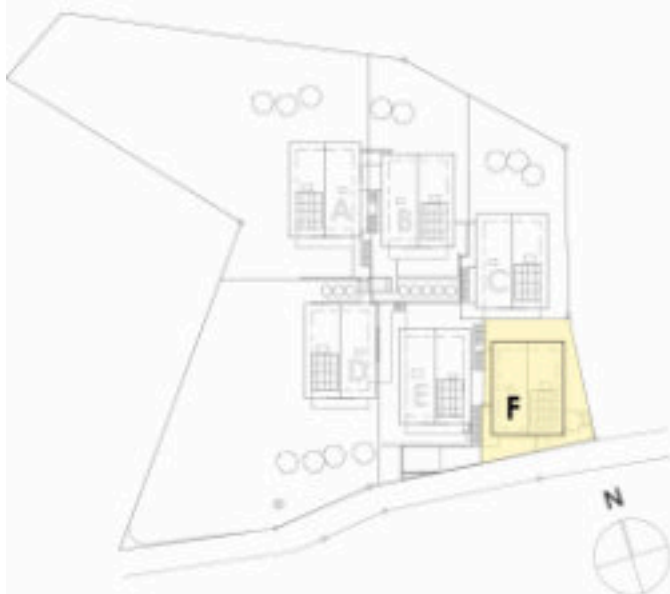
GRÖSSE

Wohnfläche Erdgeschoss (HNF)	55.60m ²
Sitzplatz gedeckt	6.60m ²
Terrasse	6.75m ²

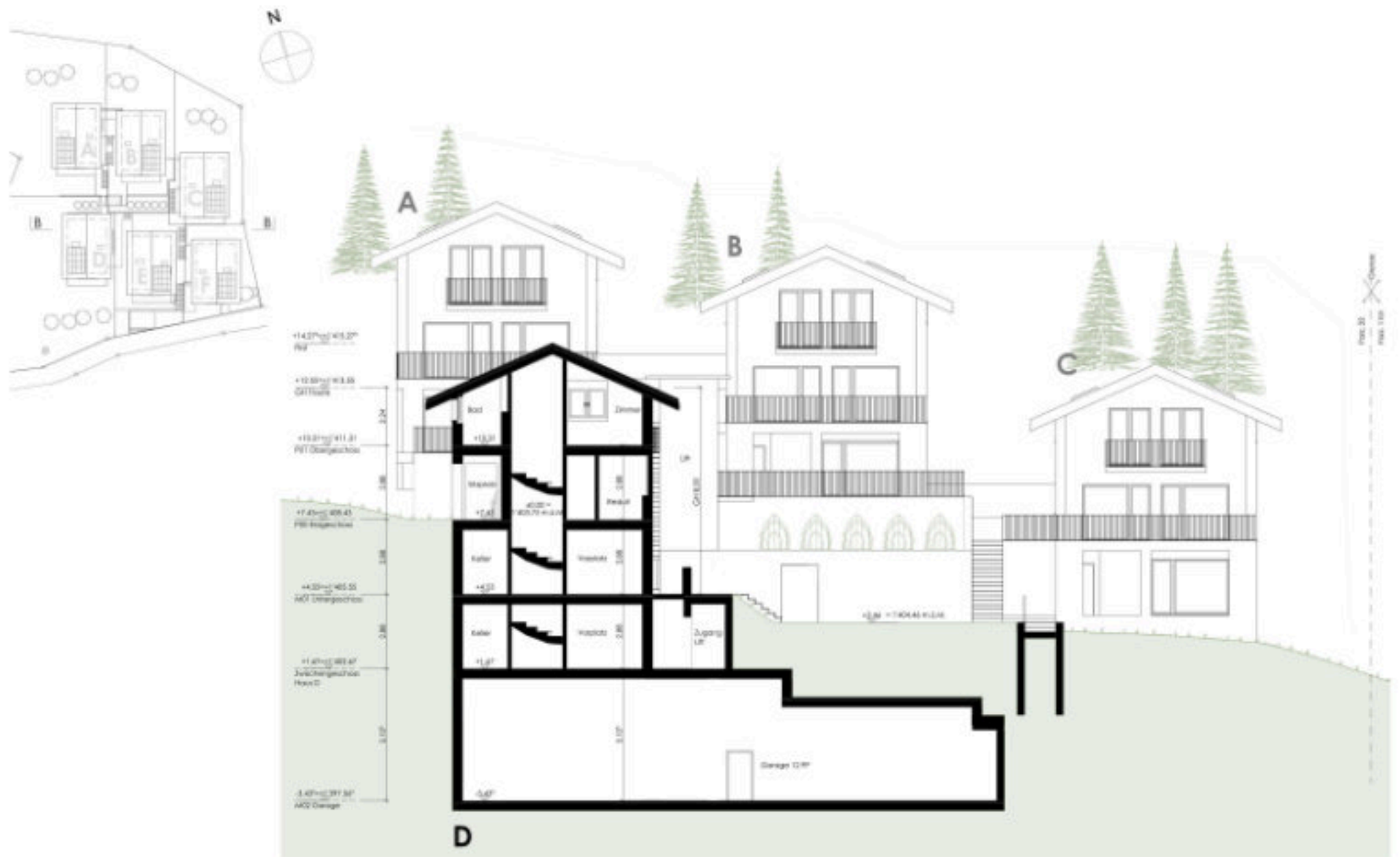


GRÖSSE

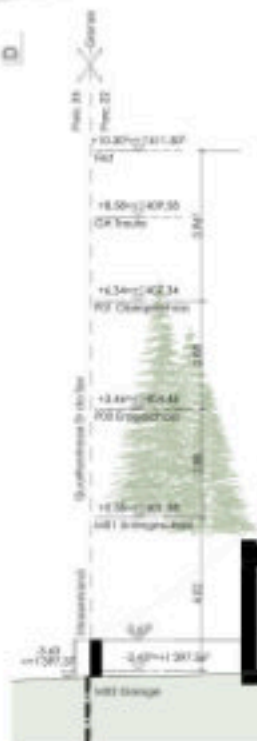
Wohnfläche Obergeschoss (HNF)	60.35m ²
Balkon	3.90m ²







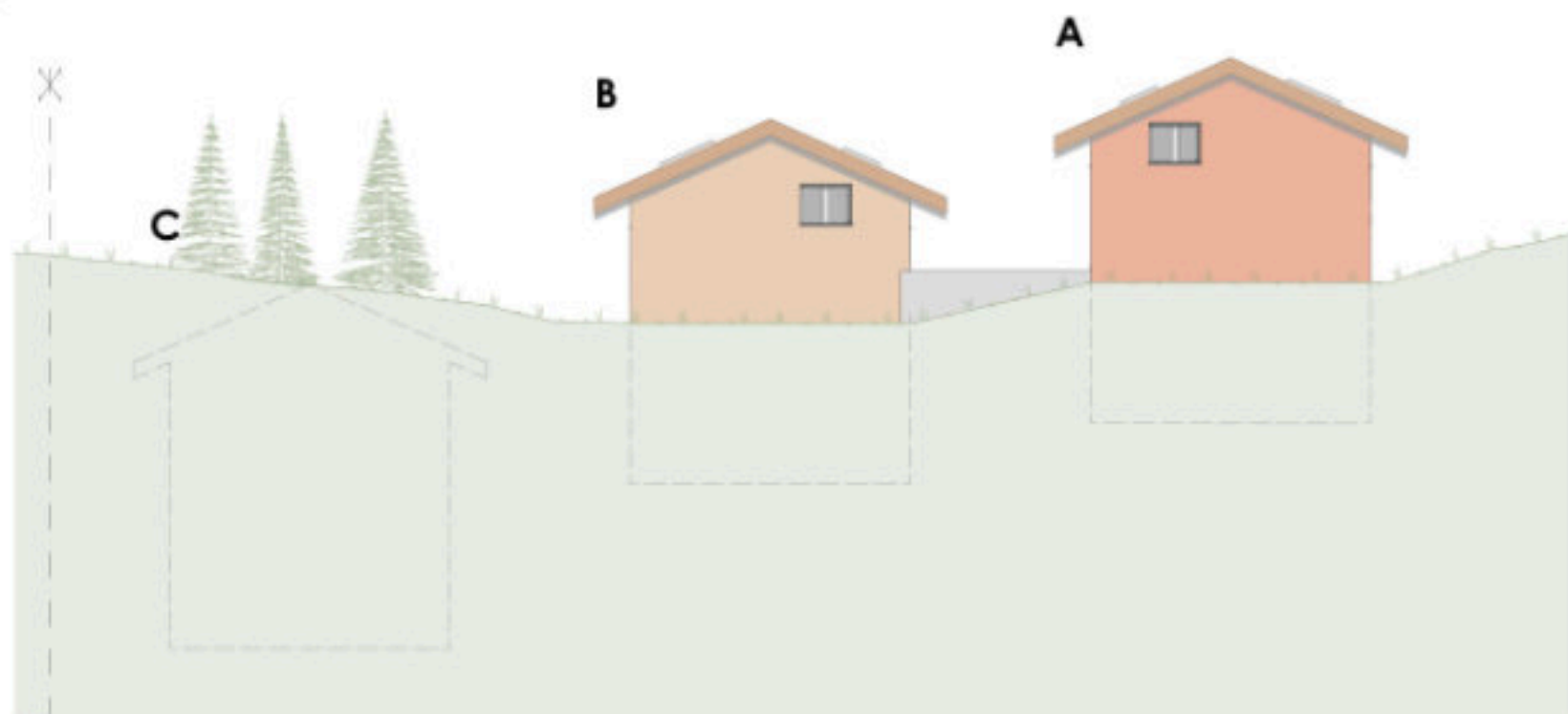












1. Schritt

Kaufzusage, Reservation und Anzahlung: CHF

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 m² 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

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

Einverständnis

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

Quellenangabe

<https://www.berguenfilisur.ch>
<https://www.myswitzerland.com>
<https://de.wikipedia.org>
<https://www.hdsports.at>

<https://www.outdo2.3804>
<https://www.hikr.org>
<https://www.parc-ela.com>
<https://www.inlovewithswitzerland.com>

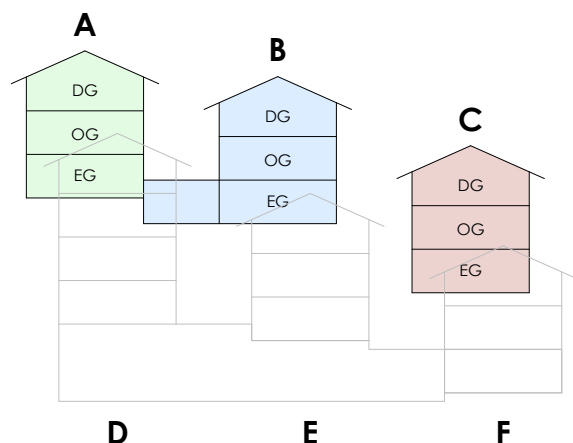
ZAHLUNGSMODALITÄTEN

1. Anzahlung bei Reservation CHF 20'000.00
2. Zahlung bei Vertragsunterzeichnung 20% des Kaufpreises abzüglich Reservationszahlung
3. Zahlung nach Betonieren Decke über UG 20% des Kaufpreises
4. Zahlung nach Betonieren oberste Decke 20% des Kaufpreises
5. Zahlung nach Kucheneinbau 20% des Kaufpreises
6. Zahlung bei Schlüsselübergabe / Eigentumsübertragung 20% des Kaufpreises

Kaufpreis 100%

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

PREISE



HAUS A RESERVIERT

EFH inkl. Einlieger-Whg

Wohnfläche Total (HNF)	143.65m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	25.25m ²
Terrassen	34.80m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²
Grundstücksfläche Landanteil	1077.25m ²

HAUS B CHF 1'350'000.00

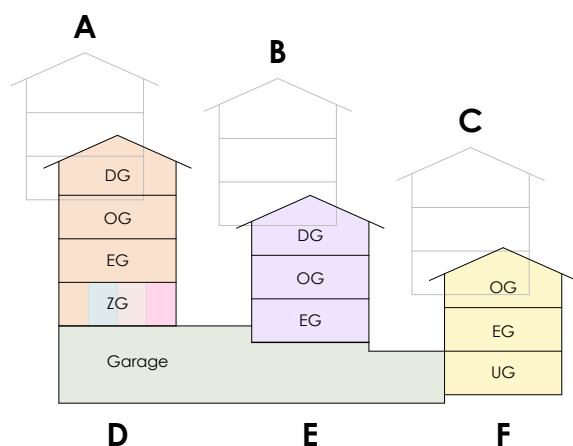
EFH inkl. Einlieger-Whg

Wohnfläche Total (HNF)	143.65m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	41.10m ²
Terrassen	34.80m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²
Grundstücksfläche Landanteil	417.75m ² CHF 130'000.00

HAUS C CHF 1'314'000.00

EFH inkl. Einlieger-Whg

Wohnfläche Total (HNF)	143.65m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	25.25m ²
Terrassen	34.80m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²
Grundstücksfläche Landanteil	367.80m ² CHF 114'000.00



HAUS D CHF 1'544'000.00

EFH inkl. Einlieger-Whg

Wohnfläche Total (HNF)	144.40m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	48.70m ²
Terrassen	34.80m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²
Grundstücksfläche Landanteil	746.60m ² CHF 224'000.00

HAUS E CHF 1'296'000.00

EFH inkl. Einlieger-Whg

Wohnfläche Total (HNF)	143.65m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	25.25m ²
Terrassen	53.55m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²
Grundstücksfläche Landanteil	280.55m ² CHF 106'000.00

HAUS F CHF 1'106'000.00

EFH inkl. Garagen

Wohnfläche Total (HNF)	115.95m ²
Keller + Vorplatz (NNF)	41.10m ²
Terrasse	6.75m ²
Sitzplatz	6.60m ²
Balkon	3.90m ²
Garage	32.40m ²
Grundstücksfläche Landanteil	243.35m ² CHF 86'000.00

ALLGEMEIN

Parkplätze

Parkplatz Gross	je 40'000.00 CHF
Parkplatz Standard	je 35'000.00 CHF

Keller 01	35'000.00 CHF
Fläche	13.35m ²
Keller 02	35'000.00 CHF
Fläche	14.55m ²

Keller 03	40'000.00 CHF
Fläche	16.40m ²

HNF = Hauptnutzfläche
NNF = Nebennutzfläche



Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 21 60

Hauptstrasse 135

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss