Hemmi
IMMOBILIEN

Grosszügiges Einfamilienhaus in Churwalden/ Lenzerheide

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

Ihr energieeffizientes Traumhaus

in der Tourismusregion Lenzerheide

„Was wir heute tun, entscheidet darüber, wie die Welt morgen aussieht.“*

*Marie von Ebner-Eschenbach, österreichische Schriftstellerin, 1830 – 1916

Ihr Traumhaus an Top Lage: modern, nachhaltig, familienfreundlich

Dieses attraktive Niedrigenergie-Einfamilienhaus an bester Lage von Churwalden bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause oder Feriendomizil. Das im Jahr 2009 erbaute und laufend renovierte Objekt überzeugt durch seine moderne Ausstattung, die nachhaltige Energietechnik und die durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein grosszügiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich mit eleganten Parkettböden und stilvollen Holzelementen, der zum Verweilen einlädt. Die moderne Küche bietet viel Platz für kulinarische Entfaltungen. Ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit hochwertigen Feinsteinplatten ergänzen diese Etage.

Das Obergeschoss verfügt über drei überdurchschnittlich grosse Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Privatsphäre bieten. Ein grosses, modernes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stau-/ Hobbyraum.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Luft-Wärmepumpe in Kombination mit der 12 kWp Photovoltaikanlage. Diese umweltfreundliche Technologie sorgt für niedrige Energiekosten und macht Sie unabhängiger. Der Carport mit integrierter E-Ladestation bietet eine praktische Lösung für Ihre Fahrzeuge.

Ein liebevoll gestalteter Garten mit direkter Angrenzung an Landwirtschaftsland lädt zum Entspannen und Spielen ein. Die Stilvolle Mauer sorgt für genügend Privatsphäre.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien und Naturliebhaber. Im Sommer wie im Winter mit einem vielfältigen Freizeitangebot, umgeben von der schönen Bergwelt.

Dieses attraktive Haus in Brüggersch Boda 12 bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus modernem Wohnkomfort, nachhaltiger Technologie und einer familienfreundlichen Lage. Verpassen Sie diese Gelegenheit nicht!

Überzeugen Sie sich vor Ort und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

modern, nachhaltig, familienfreundlich

Brüggersch Boda 12, 7075 Churwalden

5 ½-Zimmer Einfamilienhaus mit Geräteschopf und Autounterstand

Baujahr 2009, laufend Renoviert, Dorfzone

Grundstücksfläche 606 m^2, 1230 m.ü.M.

Volumen 810 m^3

Beheizte Nettowohnfläche ca. 165 m^2

Kellerfläche ca. 55 m^2, Terrassenfläche ca. 30 m^2

Dreigeschossig ohne Lift

Erst- oder Zweitwohnsitz ohne Auflagen

Eingangsgeschoss

Eingangsbereich mit eingebauter Echtholzgarderobe

Wohnzimmer offen gestaltet mit Parkett und einer Altholzwand

Hoher Ausbaustandard der Küche mit Granitabdeckung und Dampfgarer

Direkter Zugang von der Küche/Wohnzimmer zur Terrasse mit Sonnenstoren

Sitzplatz mit Steinplatten – teilweise mit Holzboden und schönen Steinmauern

Schlafzimmer oder Büro mit Parkett

Badezimmer mit Dusche

Obergeschoss/Dachgeschoss

Treppenaufgang aus Echtholz

Drei Schlafzimmer mit Laminat

Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Pissoir und Doppellavabo

Untergeschoss

Treppenabgang mit Feinsteinbelag

Schlafzimmer mit Laminat, Lavabo, Fussbodenheizung und Kellerfenstern

Sehr grosser Keller-Hobby-Werkstattraum

Wasch-/Technikraum mit Energiemanagement

Luft/Wasser Wärmepumpe mit Boiler von 2021

Bodenheizung, Komfortlüftung

Grosse PV-Anlage, Minergie ohne Zertifikat

Carport direkt beim Haus für zwei Autos mit E-Mobility Ladestation

Zwei Aussenparkplätze

Gartenhaus für Skis und Velos

Holz-Elementbauweise

Gepflegter und optimal genutzter Ausbaustandard

Ski-In direkt zum Haus über die Wiese, ruhige Lage

Besonnung ganztags, Wunderschöne Aussicht auf die Berge

Nebenkosten pro Jahr ca. CHF 3’000

Verfügbar per 1. November 2026

Notariats-/ Grundbuch- und Handänderungskosten werden je hälftig geteilt

Verkaufspreis: CHF 1'675'000

Geo-Lage

10 Gehminute zu Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Bar und Restaurants

4 Gehminuten zu ÖV, 1 Gehminute bis Kindergarten, Primar- und Oberstufenschule

10 Gehminuten zum Einstieg Portal mit den Liftanlagen, Skischule, Eisfeld

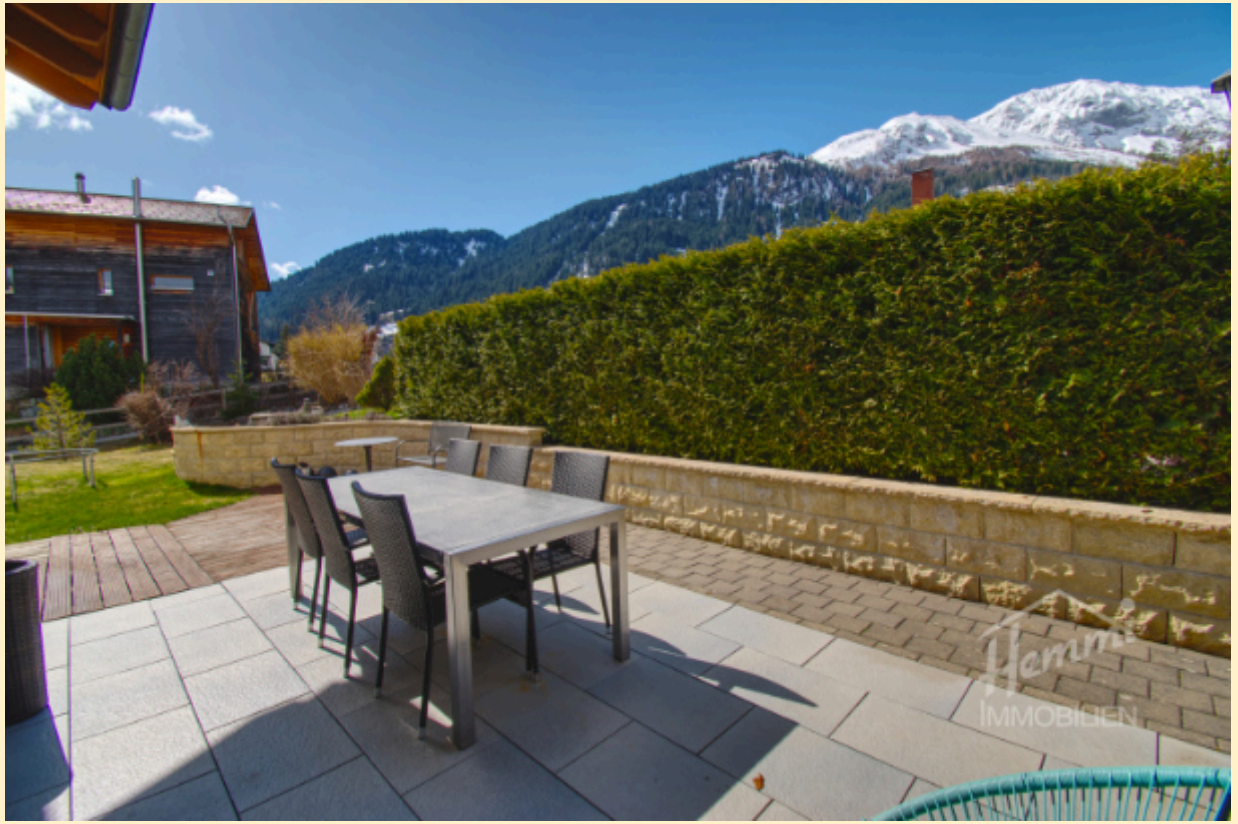
10 Gehminuten zur Rodelbahn, Freibad, Tennisplätzen

10 Km zum Autobahnanschluss und zum Stadtzentrum von Chur

8 Km nach Lenzerheide und zum Heidsee

Alle Informationen auf einen Blick

Elegante Moderne im grosszügigen Wohnbereich

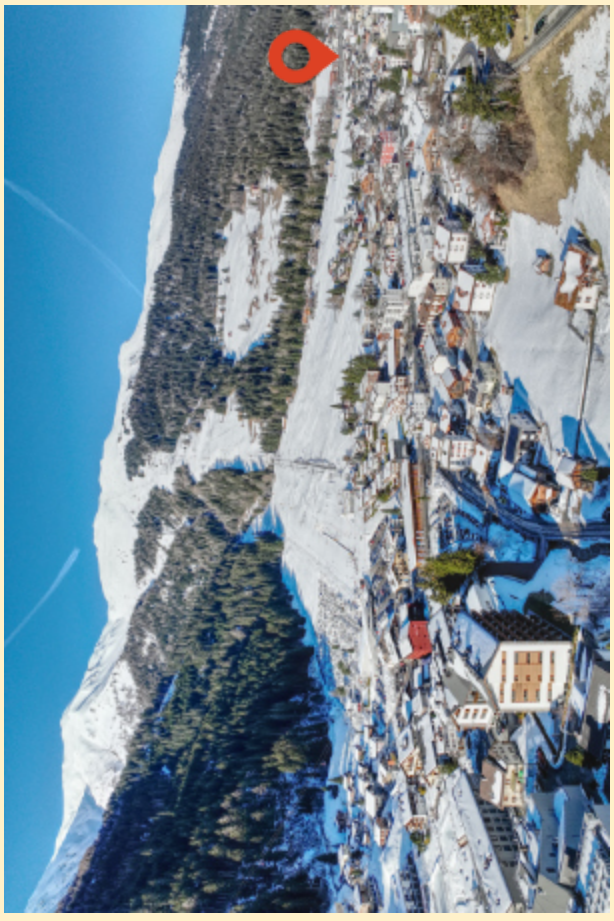


Ruhig gelegener Gartensitzplatz

Stilvolles Gästebad, gediegener Eingangsbereich

Grosses Gästezimmer im EG, im OG 2 weitere Schlafzimmer

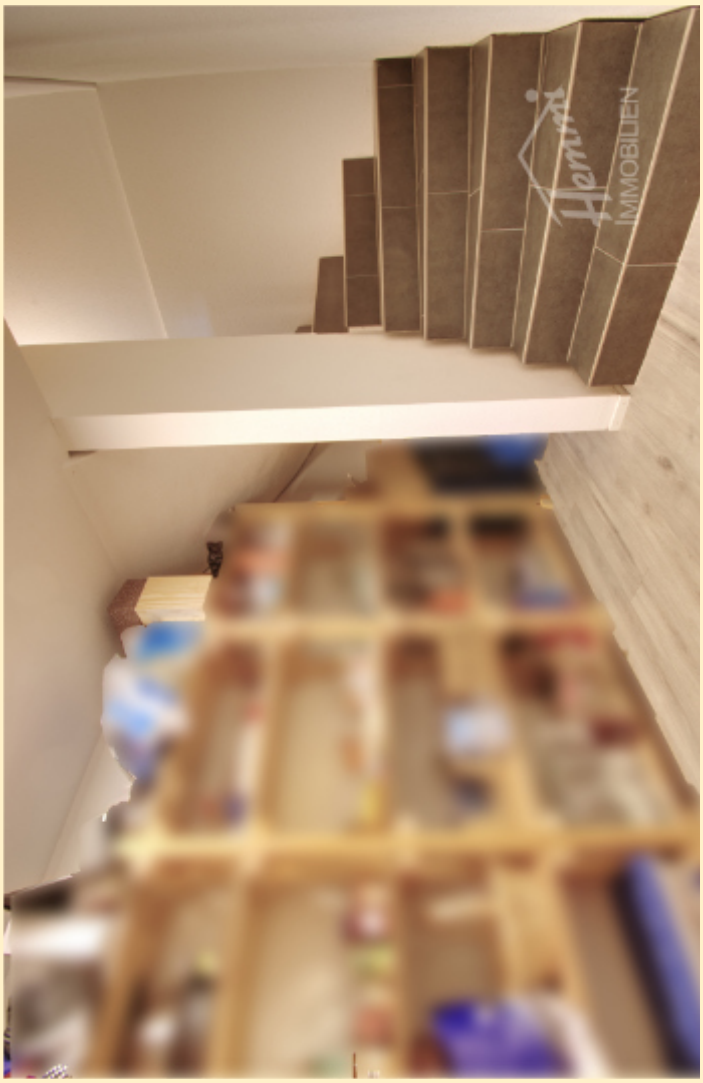
Hauptschlafzimmer im OG, Lage am Wiesenweg

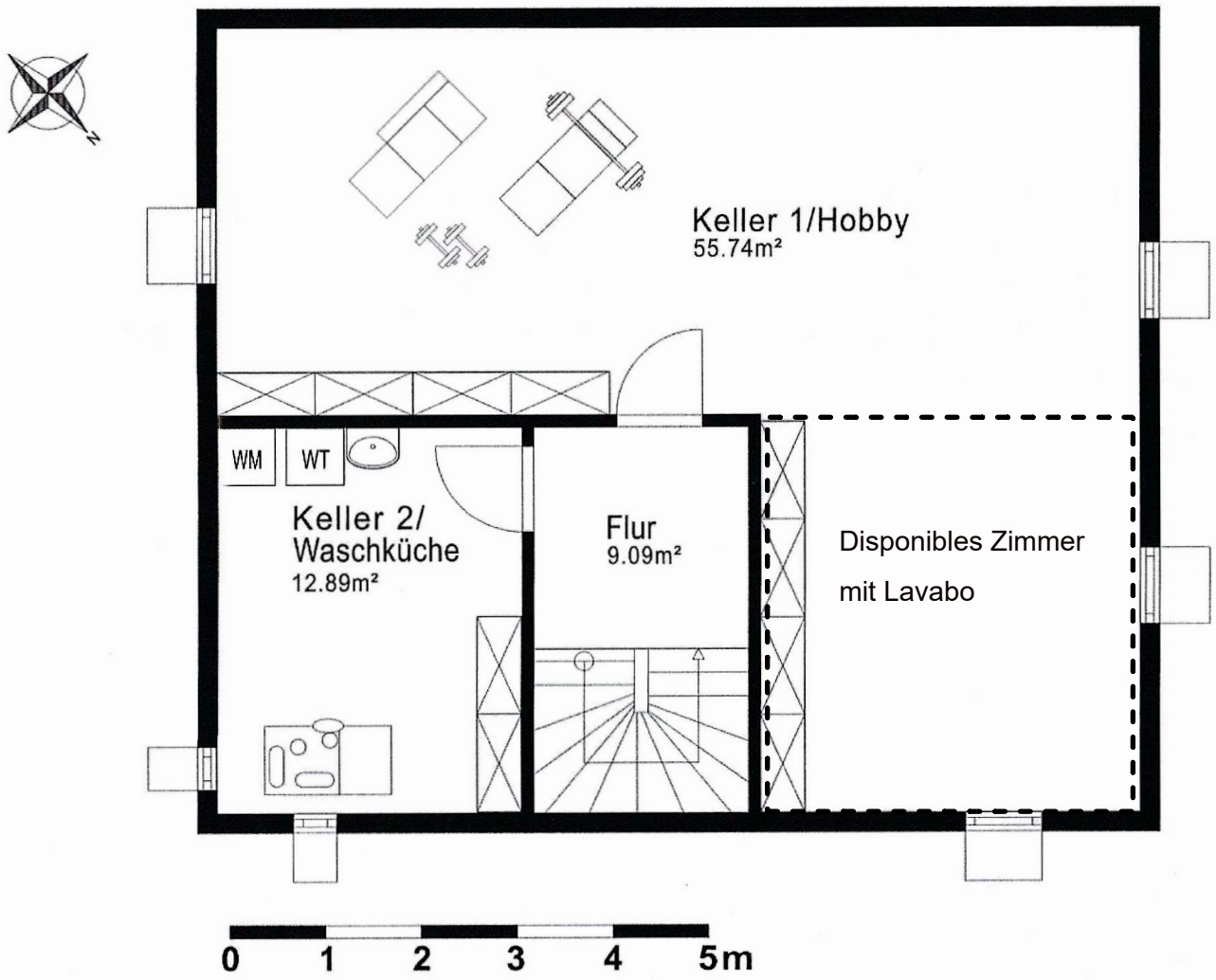


Elegantes grosses Hauptbadezimmer im OG

Disponibles Zimmer im Keller, grosser Kellerbereich

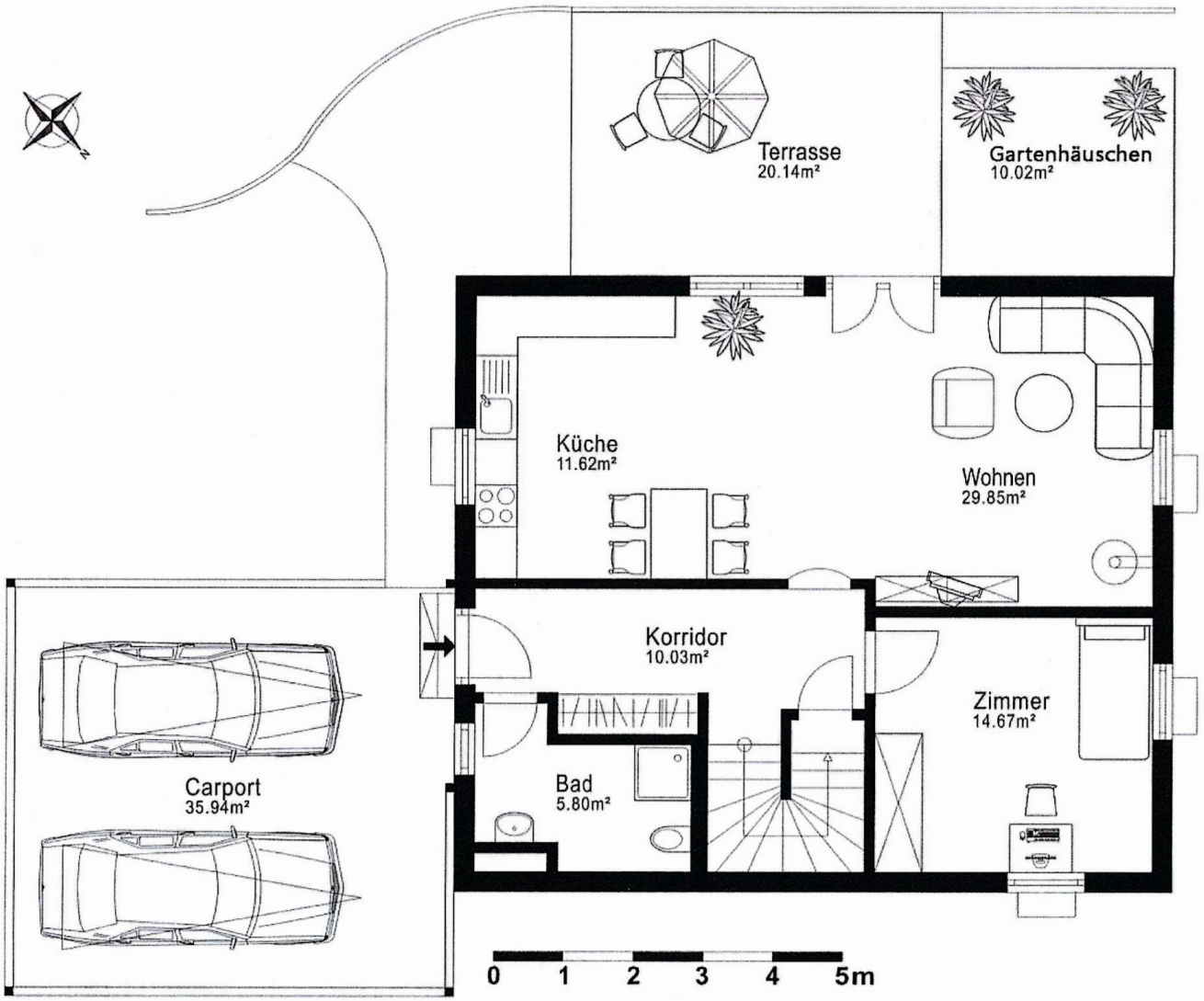
Technik-Raum, Waschen, Aufgang-Vorrat





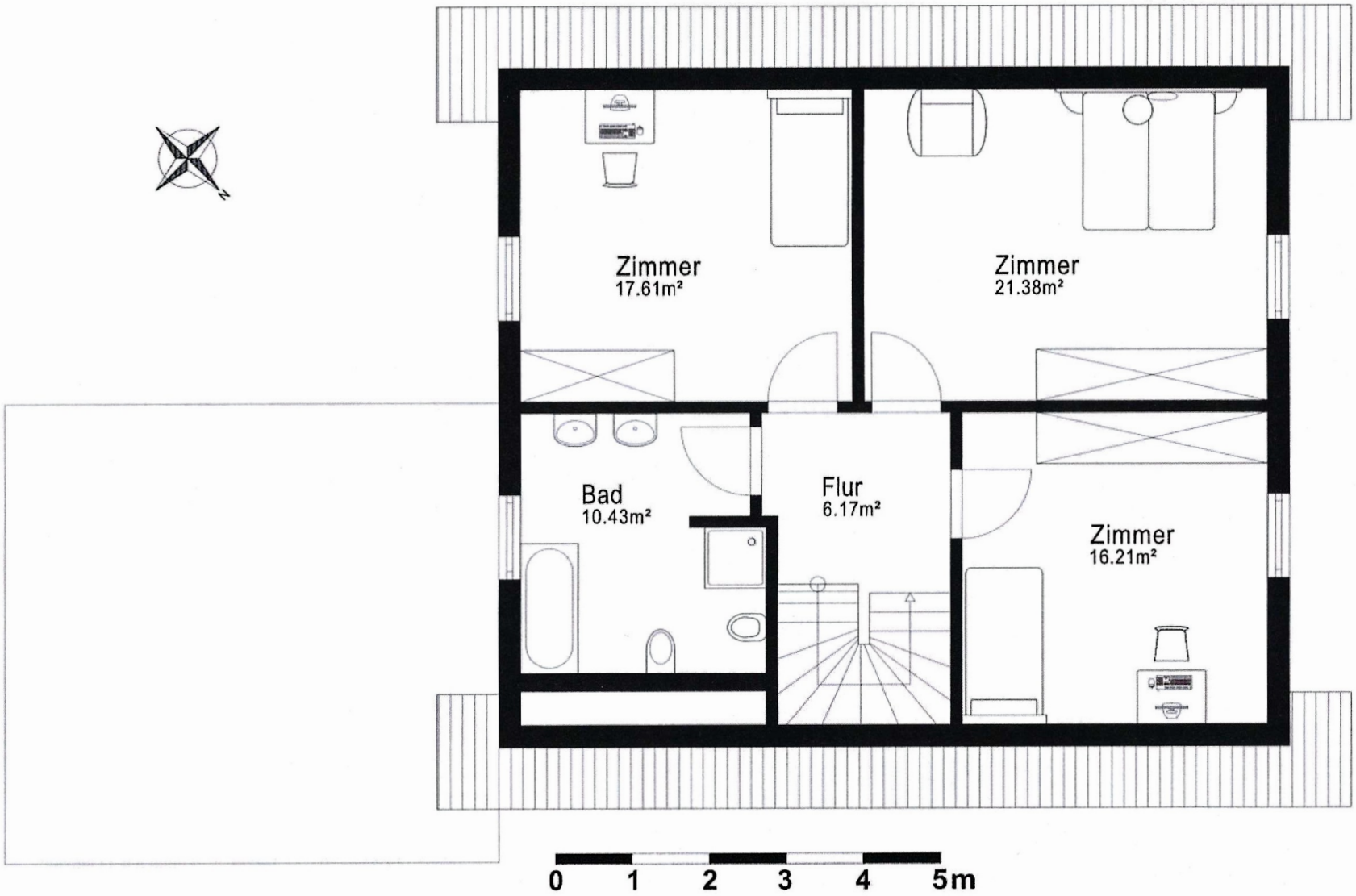
Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten

Plan Keller, nicht massstabgetreu



Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten

Plan Erdgeschoss, nicht massstabgetreu



Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten

Plan Obergeschoss, nicht massstabgetreu

Energie- und CO_2-Bericht

Einfamilienhaus - Brüggersch Boda 12, 7075 Churwalden

Basierend auf den klimatischen Standortbedingungen sowie den spezifischen Objekteigenschaften können der erwartete Energiebedarf sowie die daraus resultierenden direkten (Scope 1) und indirekten (Scope 2) CO_2-Emissionen einer Liegenschaft eingeschätzt werden. Die nachfolgenden Ergebnisse stammen vom Immobilien-beratungsunternehmen IAZI AG und stellen Richtwerte dar.

Die ermittelten Kennzahlen werden mit Hilfe von statistischen Vergleichsverfahren und historischen Benchmarks hergeleitet. Die Energie- und CO_2-Ratings gehen von einem durchschnittlichen Nutzerverhalten aus. Bauliche Besonderheiten der Immobilie können ebenfalls zu Abweichungen von den angegebenen Werten führen. Für eine detaillierte energetische Beurteilung der Liegenschaft empfiehlt es sich, eine Fachperson hinzuzuziehen.

Energie- und CO_2-Rating

Energiebedarf

5’500 kWh/Jahr
37 kWh/m^2/Jahr
Rating: A

CO_2-Emissionen

165 kg/Jahr
0.05 kg/m^2/Jahr
Rating: A

Gebäudeeigenschaften

Baujahr
2009

Renovationsjahr

Minergie-Standard
Ja

Wärmeerzeuger Heizung
Wärmepumpe für ein Gebäude

Energie-/Wärmequelle Heizung
Luft

Energiebezugsfläche
150 m^2

Photovoltaikanlage
Ja, 11.56 kWp

Solarthermie-Kollektoren
Nein

Durchschnittlicher Jahresverbrauch (effektiv)
-

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

Grundstück-Nr	21327
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH454008770016
Gemeinde (BFS-Nr.)	Churwalden (3911)
Fläche	606 m²
Stand der amtlichen Vermessung	11.03.2025

Auszug ÖREB

Churwalden, das Tor zur Ferienregion Lenzerheide

Hemmi IMMOBILIEN

Hemmi Immobilien Hauptstrasse 135 7075 Churwalden

Tel +41 81 356 2160 Mail: immo@feritel.swiss Web: feritel.swiss