Hemmi
IMMOBILIEN

Idylle am Dorfbach

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

Ein Moment der Stille*

Die Welt ist laut,
die Welt ist grell,
man fährt aus der Haut,
oft viel zu schnell.

Wo sind die ruhigen Ecken,
sich darin zu verstecken,
um die Stille zu genießen,
sich vor der Hektik zu verkriechen?

Man muss die Ruhe suchen,
im Wald unter hohen Buchen,
auf einsamen Bergeshöhen,
die Stimme der Natur zu verstehen.

An einem kleinen Bach
dem Wasser lauschen,
ohne Lärm und Krach,
sich an der Stille berauschen.
[...]

*Hannelore Knödler-Stojanovic, Ludwigsburg

Friedliche Idylle am Dorfbach

Herzlich Willkommen in einem der geschichtsträchtigsten Häuser der ganzen Region Plessur. Malerisch gelegen, an beiden Ufern der Rabiosa, erstrecken sich die beiden Grundstücke. Um 1700 wurde die Liegenschaft als Mühle genutzt, deshalb die Adresse „Müli“. Bei der ehemals „Alten Mühle“ wurden die Wände mit Holz aufgedreht und das Dach mit Schindeln eingedeckt. Nach dem Erwerb durch die Familie Brunold wurde die Mühle in eine Fleischtrocknerei umgewandelt und 1950 durch einen Anbau erweitert. Churwalden mit seiner einmaligen Höhenlage und speziellen Luft ist für das Bündnerfleischtrocknen prädestiniert.

Eine kleine Kuhglocke heisst uns beim Eintreten herzlich willkommen. Empfangen werden wir durch einen sehr grossen Eingangsbereich, von welchem aus man in alle Teile des Hauses und zur Fleichtrocknerei gelangt. Rechts vom Eingang befindet sich ein bezauberndes Wohnzimmer mit angrenzender Kammer. Die Wände und Decken sind aus Holz und ein Ofen lädt zum Verweilen ein. Die nächste Türe rechts führt uns in die Küche, in welcher man mit einem Holz- oder Elektroherd seine Speisen zubereiten kann. Eine Terrassentüre führt uns von der Küche auf den kleinen Ostbalkon, über den wir den oberen Teil des Stalls erreichen. Angrenzend an die Küche befindet sich ein Vorratsraum, durch welchen wir zu einem der grossen Fleischtrocknungsräume gelangen. Auf der linken Seite des Eingangsbereichs befindet sich ein mit Fenstern geschlossener Westbalkon. Auf diesem Balkon wurde ein Toilettenraum eingebaut. Weiter links befindet sich ein gemütliches Schlafzimmer.

Wir verlassen das Erdgeschoss und machen uns über die Holztreppe auf Entdeckungsreise ins Obergeschoss. Drei Schlafzimmer aus Holz mit schönen alten Dielen sowie ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine befinden sich hier. Im grosszügigen Flur sind diverse Einbauschränke. Linkerhand kommen wir ebenfalls auf einen Westbalkon mit eingebautem Toilettenraum. Weiter rechts befinden sich zwei grosse Fleischtrocknereiräume. Hier nehmen wir die Holztreppe, welche uns zum Dachgeschoss führt.

Das Dachgeschoss ist in vier unterschiedlich grosse Fleischtrocknungsräume aufgeteilt und erstreckt sich über die ganze Geschossfläche. Mit einer Seilwinde wurden die Bündnerfleischstücke von den unteren Etagen durch eine Luke nach oben gezogen. Über den Ostteil des Dachgeschosses erstreckt sich ein langer Balkon, der dem trocknen der Fleischstücke an der Luft diente.

Zurück im Eingangsbereich des Erdgeschosses nehmen wir die Treppe zum Keller. Im ersten Vorratskeller befinden sich der Öltank und eine Aussentüre nach Osten. Drei weitere Kellerräume sind vorhanden. Wir gehen zurück und verlassen das Haus. Über einen Ausseneingang kommen wir zu den restlichen drei Kellerräumen. Einer davon hat eine Gewölbedecke und in einem anderen befindet sich die Luke mit der Seilwinde, womit die Bündnerfleischstücke bis ins Dachgeschoss gezogen wurden. Im dritten Kellerraum befindet sich eine Aussentüre, welche uns zum Bach und zum Eingang des Erdgeschosses des Stalles führt.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein Schopf mit Pultdach und Rollschiebetor, ein Geräteschopf sowie zwei Garagenboxen. Über eine alte Brücke gelangt man auf eine Wiese auf der anderen Seite des Baches, welche ebenfalls zur Liegenschaft gehört. Eine eigene Quelle rundet dieses einmalige Angebot ab.

Begeben Sie sich mit mir, auf eine interessante Besichtigung mit viel Geschichte. Ich freue mich auf Sie.

Friedliche Idylle am Dorfbach

Träumen Sie von einem Leben abseits des Mainstreams, in dem Autarkie und Unabhängigkeit keine leeren Versprechungen sind? Inmitten der malerischen Landschaft von Churwalden - direkt am sanft rauschenden Rabiosa-Bach - erwartet Sie ein einzigartiges Gebäude mit Geschichte und Potenzial. Dieses charmante 6-Zimmer-Wohnhaus mit zusätzlichem Volumen, dessen Wurzeln bis ins 18. Jahrhundert zurückreichen (offiziell 1900), bietet mit einem beeindruckenden Bauvolumen von 1613 m³ Raum für Ihre kühnsten Visionen. Die Seele dieses Hauses atmet Romantik und Ruhe. Stellen Sie sich vor, die Tage in absoluter Stille zu verbringen, umgeben von der Schönheit der Natur. Die integrierte Fleischtrocknerei erinnert an eine Zeit der Selbstversorgung und bietet Ihnen die Möglichkeit, die zusätzlichen Räume auf verschiedenste Art zu nutzen. Sie verfügen an diesem Ort sogar über eine eigene Wasserquelle. Dieses Objekt ist kein Haus für jedermann. Es sucht einen visionären Geist, einen Macher mit den nötigen Ressourcen, um diesen Rohdiamanten in ein persönliches Paradies zu verwandeln. Der Renovationsbedarf ist unbestreitbar, doch gerade darin liegt die einzigartige Chance, ein Refugium ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu erschaffen. Keine Sorge vor äusseren Einflüssen – dieses erhaltenswerte Gebäude liegt ausserhalb der Gefahrenzonen. Hier können Sie ungestört Ihre Pläne verwirklichen. Ergreifen Sie die Gelegenheit an diesem einzigartigen Standort Ihr eigenes Reich zu erschaffen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung dieses aussergewöhnlichen Objekts. Ihr neues, unabhängiges Leben beginnt hier!

Eingangsbereich, Wohnzimmer im EG

Küche, weitere Zimmer

Schlafzimmer und Balkon im 2.OG, Trocknungsräume im 1. und 2. OG

Balkon im DG und Dachgeschoss, alter Holztrichter an der Ostfassade

Keller, Gewölbekeller, Südost- und Südwestansicht

Dorfbach, eigene Quelle, alte Holzbrücke, Übersicht

Alle Informationen auf einen Blick

Müliwäg 8, 7075 Churwalden, 1230 Meter über Meer

1. Grundstück-Nr. 20307, Plan-Nr. 27 Müli

6-Zimmer Wohnhaus mit Fleischtrocknerei Nr. 67, Stall Nr. 67-A

Schopf Nr. 67-B, Garage-Anteil 1 Nr. 67C

Baujahr ca. 1700 offiziell 1900, renoviert 1961

1205 m^2 Grundstücksfläche, davon 1157 m^2 in der Kernzone A

389 m^2 Gewässerraumzone, 48 m^2 Dorfzone,

172 m^2 Erhaltenswerte Baute, keine Gefahrenzone

33 m private Erschliessungsstrasse (bestehend)

Das Haus verfügt über vier Stockwerke ohne Lift

Volumen Haus 1613 m^3 / Stall 171 m^3 / Schopf 76 m^3

Nettowohnfläche ca. 148 m^2, Fleischtrocknerei/Lager ca. 231 m^2

Kellerräume ca. 115 m^2, Stall ca. 50 m^2

Die Fleischtrocknerei erstreckt sich über 4 Etagen

Elektroinstallationen von 1961

Elektro –/Ölofenheizungen und Holzofen, teils Radiatoren

Die Aussenwände wurden mit Holz aufgedreht

Das Schindeldach wurde mit Ziegelsteinen überdeckt

Erst- oder Zweitwohnsitz für das Wohnhaus

Erhaltenswerte Baute beim Wohnhaus

2. Grundstück Nr. 20272 gegenüberliegend am Bach Rabiosa mit

2104 m^2 Landwirtschaftsland, davon 1108 m^2 Gewässerraumzone

Bestehende Brücke

Eigene Wasserquelle

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Arzt, Kita 10 Gehminuten

Haltestelle ÖV 6 Gehminuten, 10 km bis zum Autobahnanschluss

Primar- Oberstufenschule, Kindergarten 8 Gehminuten

Liftanlagen, Rodelbahn, Eisfeld, Freibad, Tennis 12 Gehminuten

8 km nach Lenzerheide

Besonnung am Morgen, Mittag und Nachmittag

Unverbaubare Aussicht auf Wiesen und Berge

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Notariats-/ Grundbuch- und Handänderungskosten, je hälftig geteilt

Verkaufspreis CHF 775'000

Geo-Lage: https://maps.app.goo.gl/Ptohh23xLW1BZjPb6

Youtube: https://youtu.be/7pLwJWxNQBQ

Geo-Lage QR:

Video QR:

Dachgeschoss - Fleischtrocknerei

Nebenraum links	ca. 22 m²	Deckenhöhe ca. 2.0 m
Hauptraum Mitte	ca. 55 m²	Deckenhöhe ca. 3.2 m, Mitte
Zwischenraum Mitte	ca. 9 m²	Deckenhöhe ca. 2.0 m
Nebenraum hinten	ca. 37 m²	Deckenhöhe ca. 3.2 m, Mitte
Langer Ostbalkon	ca. 12 m²	

Obergeschoss

Flur	ca. 14 m²	Deckenhöhe ca. 2.3 m
Schlafzimmer 1	ca. 14 m²	Deckenhöhe ca. 2.3 m
Schlafzimmer 2	ca. 16 m²	Deckenhöhe ca. 2.3 m
Schlafzimmer 3	ca. 12 m²	Deckenhöhe ca. 2.3 m
Badezimmer	ca. 8 m²	Deckenhöhe ca. 2.3 m
Westbalkon	ca. 4 m²	mit Toilettenraum ca. 1 m²
Fleischlagerraum 1	ca. 37 m²	Deckenhöhe ca. 2.6 m
Fleischlagerraum 2	ca. 20 m²	Deckenhöhe ca. 2.4 m

Erdgeschoss

Eingangsraum	ca. 25 m²	Deckenhöhe ca. 2.2 m
Küche	ca. 10 m²	Deckenhöhe ca. 2.2 m
Wohnzimmer	ca. 18 m²	Deckenhöhe ca. 2.0 m
Nebenkammer	ca. 11 m²	Deckenhöhe ca. 1.9 m
Vorrats-Werkzeugraum	ca. 14 m²	Deckenhöhe ca. 2.3 m
Flur	ca. 8 m²	Deckenhöhe ca. 2.3 m
Schlafzimmer	ca. 12 m²	Deckenhöhe ca. 2.3 m
Westbalkon	ca. 4 m²	mit Toilettenraum ca. 1.4 m²
Fleischlagerraum 1	ca. 37 m²	Deckenhöhe ca. 2.9 m
Stall Zugang von der Küche	ca. 27 m²	Deckenhöhe ca. 3.6 m, Mitte

Untergeschoss 1, Eingang vom EG

Keller 1	ca. 21 m²	Deckenhöhe ca. 2.1 m
Keller 2	ca. 11 m²	Deckenhöhe ca. 2.6 m
Keller 3	ca. 13 m²	Deckenhöhe ca. 2.6 m
Keller 4	ca. 7 m²	Deckenhöhe ca. 1.5 m

Untergeschoss 2, Eingang von aussen

Keller 1	ca. 36 m²	Deckenhöhe ca. 3.1 m
Keller 2 Gewölbe	ca. 12 m²	Deckenhöhe ca. 2.7 m
Keller 3	ca. 15 m²	Deckenhöhe ca. 2.3 m
Stall Zugang vom Keller 3	ca. 23 m²	Deckenhöhe ca. 1.9 m

Schopf

Schopf mit Pultdach	ca. 24 m²	Deckenhöhe ca. 3.1 m
Geräteschopf am Haus	ca. 13 m²	Deckenhöhe ca. 2.1 m

Garagen

Garage 1	ca. 16 m²	Torhöhe ca. 2.1 m
Garage 2	ca. 16 m²	Torhöhe ca. 2.4 m

2 Parkplätze vor dem Haus

Alle Informationen auf einen Blick

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Kanton Graubünden
Chantun Grischun
Cantone dei Grigioni

Churwalden

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

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

Grundstück-Nr	20307
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH840008773041
Gemeinde (BFS-Nr.)	Churwalden (3911)
Fläche	1205 m²
Stand der amtlichen Vermessung	08.04.2025

Auszugsnummer	86502641-66b2-48b2-965c-f22118da3521
Erstellungsdatum des Auszugs	08.04.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Ringstrasse 10 7001 Chur http://www.alg.gr.ch

Kataster Haus

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Kanton Graubünden
Chantun Grischun
Cantone dei Grigioni

Churwalden

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

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

Grundstück-Nr	20272
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH190877570097
Gemeinde (BFS-Nr.)	Churwalden (3911)
Fläche	2104 m²
Stand der amtlichen Vermessung	16.04.2025

Auszugsnummer	55f36aae-99b3-4f97-8602-ba0814f0289e
Erstellungsdatum des Auszugs	16.04.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Ringstrasse 10 7001 Chur http://www.alg.gr.ch

Kataster Wiese

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