

Ferienhaus Grüsse

aus Arosa

Hemmi Immobilien
Hauptstrasse 135
7075 Churwalden



Tel +41 81 356 21 60

Mail: immo@feritel.swiss

Web: feritel.swiss


IMMOBILIEN

LAGE
RUHIG & ZENTRAL

OBJEKT
FERIENHAUS

Ihre Oase in Arosa



Hubelstrasse 25, 7050 Arosa

6.5-Zimmer Einfamilienhaus mit 4 Garagen

Baujahr 1955, Renovationen 1990, 1996 und 2023

Dorfzone a, keine Gefahrenzone

Grundstücksfläche 404 m², 1750 m.ü.M.

Volumen Haus 579 m³, Garagen 281 m³

Beheizte Nettowohnfläche ca. 149 m²

Kellerfläche ca. 30 m², Terrassenfläche ca. 38 m², davon 6 m² überdacht, Balkon ca. 6.5 m²

Durchschnittliche Deckenhöhe 2.2 m

Dreigeschossig ohne Lift, einseitig angebaut

Erst- oder Zweitwohnsitz ohne Auflagen

Das Haus kann mit den notwendigen Bewilligungen (ausser nach vorne) erhöht oder vergrössert werden.

Eingangsgeschoss

Eingangsbereich mit Spannteppich und Garderobe

Wohnzimmer offen gestaltet mit Mosaikparkett

Balkon mit Holzgeländer und elektrischem Sonnenstoren

Küche mit Parkett und gemütlicher Essnische aus Holz, V-Zug Geräte

Schlafzimmer mit Parkett und direktem Zugang zum Badezimmer

Badezimmer mit Badewanne und Fenster

Obergeschoss

Treppenaufgang aus Holz mit Teppich

Zwei Schlafzimmer mit Spannteppich

Ein Schlafzimmer mit Parkett

Badezimmer mit Dusche, Boden Laminat

Estrich ca. 31 m², höchster Deckenpunkt 1.05 m

Untergeschoss

Treppenabgang aus Stein

Schlafzimmer mit Spannteppich

Technikraum mit Dusche und WC

Waschküche mit angrenzendem Skiraum

Naturkeller mit Fenster

Gedeckter Sitzplatz sowie elektrischer Sonnenstoren

Luft/Wasser Wärmepumpe von 2023, Radiatoren

Dachisolation 1990 erneuert, Fenster mit Doppelverglasung von 1996

Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk

Gepflegter und optimal genutzter Ausbaustandard

Zentral gelegen für jede Art von Aktivitäten

Ruhige Lage, die Quartierstrasse ist wenig befahren

Besonnung ganztags, wunderschöne Aussicht auf die Berge

Nebenkosten pro Jahr ca. CHF 2'608

Zum Haus gehören 4 Garagen- und 1 Parkplatz

Verfügbar per sofort oder nach Vereinbarung

Notariats-/ Grundbuch- und Handänderungskosten werden je hälftig geteilt

Verkaufspreis CHF 1'950'000

GoogleMaps: <https://maps.app.goo.gl/xJ6iN16C3jAxk8vB7>



Arosa, die Feriendestination in Graubünden

Ferienhaus an hervorragender Lage

Entdecken Sie dieses Ferienhaus mit Bergblick aus dem Jahr 1955 mit 4 Garagen an der ruhigen Hubelstrasse in Arosa. Das grosszügige 6.5-Zimmerhaus mit 149 m² Wohnfläche auf drei Etagen und einem 404 m² grossen Grundstück bietet viel Platz für die ganze Familie.

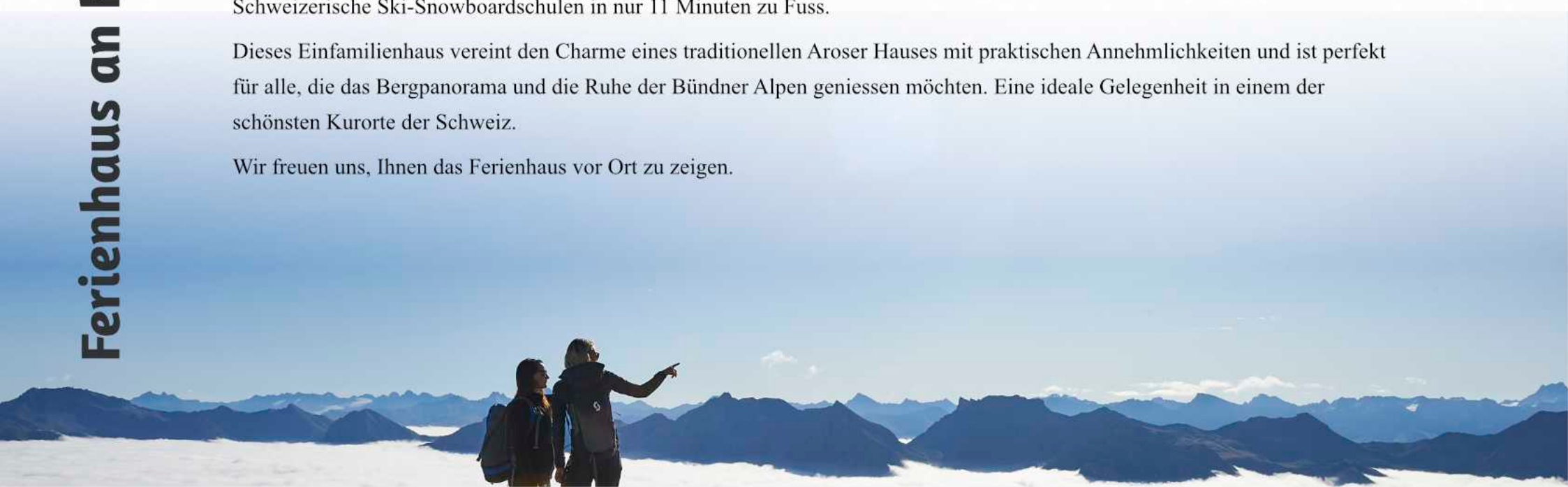
Das Haus bietet:

- **Grosszügige Raumaufteilung:** 6.5 Zimmer verteilt auf drei Stockwerke mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- **Drei Badezimmer:** komfortabel für Familien und Gäste
- **Herrliche Aussicht:** atemberaubender Blick auf die Aroser Bergwelt
- **Balkon:** perfekt zum Entspannen und für gemütliche Stunden im Freien
- **Vier Garagen und ein Parkplatz:** bequeme Parkmöglichkeiten direkt beim Haus
- **Kinderfreundlichkeit:** ideal für Familien mit Kindern

Lage und Umgebung: Das Haus liegt an ruhiger, sonniger und doch zentraler Lage. Der Coop-Supermarkt und die Bushaltestelle Arosa sind nur 4 Gehminuten entfernt. Der Bahnhof Arosa und der Untersee sind in 12 Minuten zu Fuss erreichbar, eine Apotheke befindet sich 9 Gehminuten vom Haus entfernt. Wintersportbegeisterte erreichen die Bergbahn und die Schweizerische Ski-Snowboardschulen in nur 11 Minuten zu Fuss.

Dieses Einfamilienhaus vereint den Charme eines traditionellen Aroser Hauses mit praktischen Annehmlichkeiten und ist perfekt für alle, die das Bergpanorama und die Ruhe der Bündner Alpen geniessen möchten. Eine ideale Gelegenheit in einem der schönsten Kurorte der Schweiz.

Wir freuen uns, Ihnen das Ferienhaus vor Ort zu zeigen.



Traumhafte Aussichten





Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachführungsstand sind unter www.geo.gr.ch nachzulesen.

Massstab 1: 1000

Druckdatum: 01.10.2025





*Wohnbereich im
Erdgeschoss mit
Aussicht auf
Schliesshorn und
Schafrügg*





Eingang und
Küche im
Erdgeschoss



Hauptschlafzimmer im
Erdgeschoss mit eigenem Bad
und Panorama-Aussicht





Schlafzimmer 2 und
Schlafzimmer 3 im
Obergeschoss

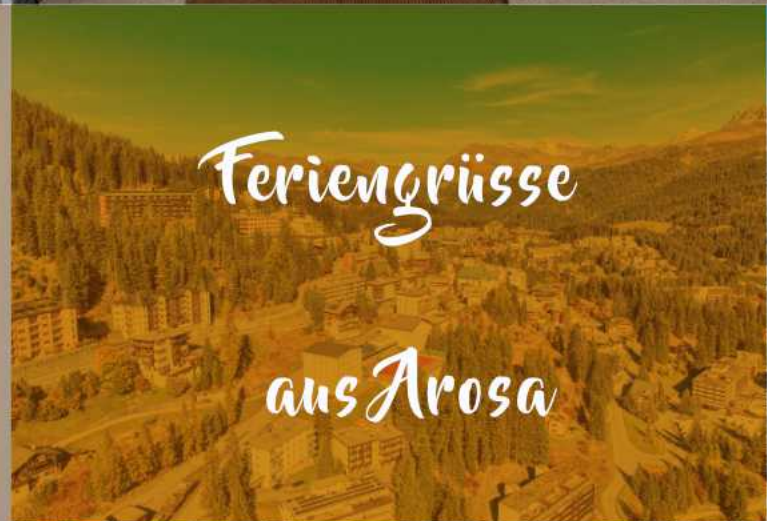




Schlafzimmer 4 im Obergeschoss
mit Panorama-Aussicht
WC | Dusche im Obergeschoss



Schlafzimmer 5 im
Untergeschoss mit
Panoramaaussicht,
WC | Dusche
Wärmepumpen-Boiler

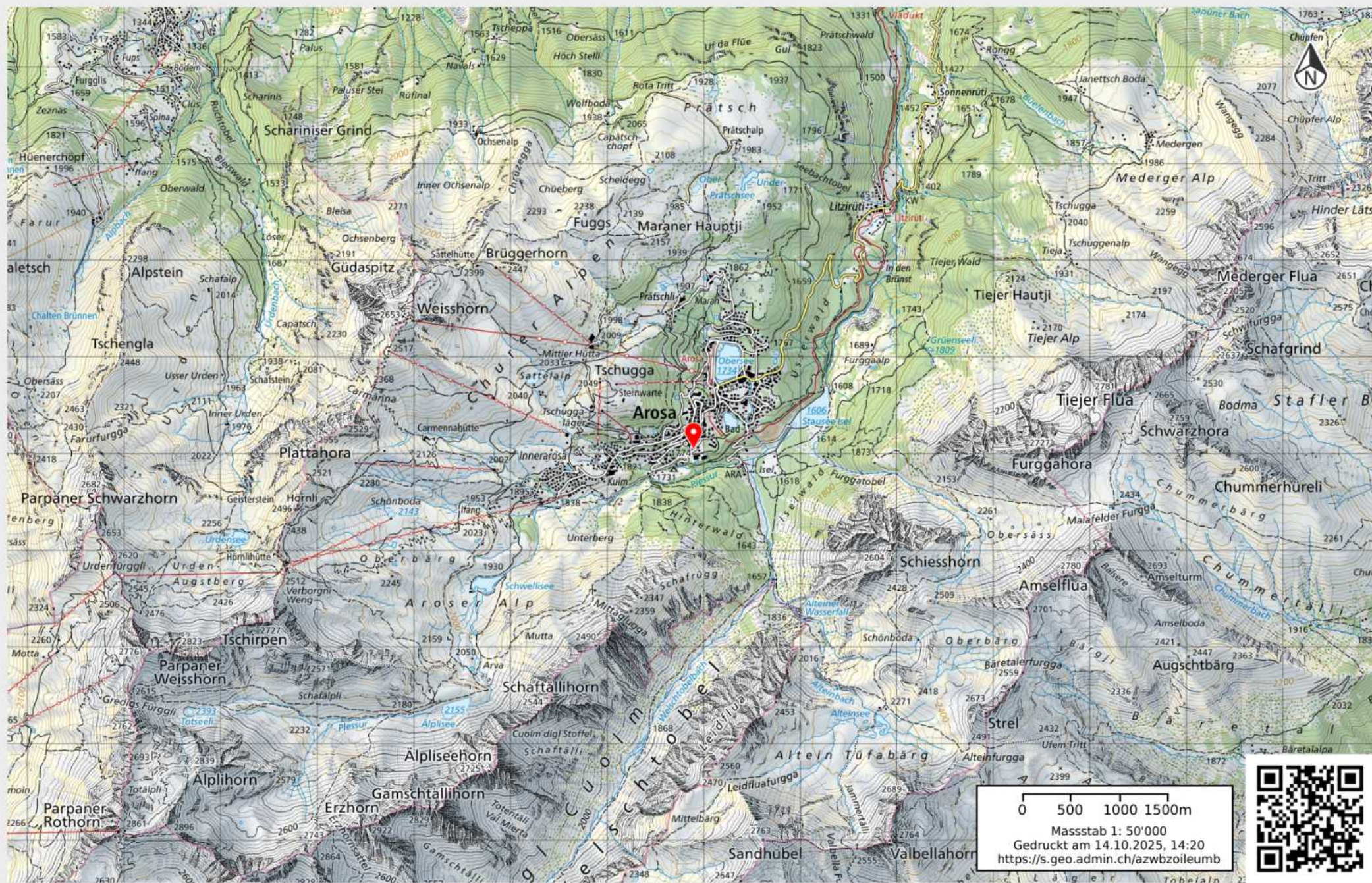




Naturkeller, Skiraum,

Waschküche, 4 Garagen

Sonnenuverlauf.de Einstellung
01.Januar 2025 | Besonnung ca.
8:05Uhr bis 16:40Uhr



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Obwohl die Bundesbehörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Copyright: Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft. <https://www.admin.ch/gov/de/start/rechtliches.html>. Falls Daten Dritter abgebildet werden, wird deren Verfügbarkeit durch den Drittanbieter gewährleistet. Es gelten zusätzlich die Bedingungen der entsprechenden Datenherren.
© swisstopo

Arosa

Das Schanfigg erstreckt sich von Chur bis Arosa und von der Plessur im Talgrund bis hoch aufs Mattjischhorn, tief hinein in die malerischen Seitentäler FONDEI und SAPÜN.

Ein tiefes Tal mit lieblichen, sonnigen Terrassen, Blumenwiesen, weiten Alpweiden und ausgedehnten Wäldern. Seit 1000 Jahren werden sie von Bauernfamilien gepflegt, ein Paradies für alle, die gerne wandern, die Natur genießen, spazieren gehen oder sich sportlich betätigen.

Das schneesichere Skigebiet Arosa Lenzerheide überzeugt mit 225 präparierten Pistenkilometern bis auf 2865 Meter über dem Meer, breite Pisten, auf denen Kurven mit grossen Radien gezogen werden können oder Steilhänge, um richtig in die Kanten zu steigen. Die Skiarena Arosa-Lenzerheide lässt das Herz aller Skienthusiasten höher schlagen. Das Skigebiet Arosa-Lenzerheide bietet zahlreiche Ski- und Snowboardpisten, mit allen Schwierigkeitsgraden. Mit 28 Kilometern klassischer und 22 Kilometern Skating-Loipe kommen auch Langläufer/innen nicht zu kurz. Zweimal pro Woche ist auch die 2 Kilometer lange Nachtloipe geöffnet.

Auch im Sommer bietet Arosa eine Vielzahl von Aktivitäten. Mit Golf, Laufsport, Biken, Tennis, Fischen, Wandern, um nur einiges zu nennen, bietet Arosa eine breite Palette an Freizeitaktivitäten an. Darunter, als Beispiel, die beliebte Wanderung **10-Seen-Plausch** mit ihren malerischen Bergseen. Auch das Arosa Bärenland, ein Tierschutzprojekt, welches in Zusammenarbeit mit Arosa Tourismus und der Stiftung VIER PFOTEN realisiert wurde, ist immer einen Besuch wert.

Zahlreiche Veranstaltungen, darunter das **Arosa Humorfestival** oder der **FIS Ski Cross Weltcup** bieten Gelegenheit für unvergessliche Erlebnisse und spannende Begegnungen. Für entspannende Genussmomente finden Sie in der Region verschiedene Wellness Angebote sowie zahlreiche Restaurants und Bars.

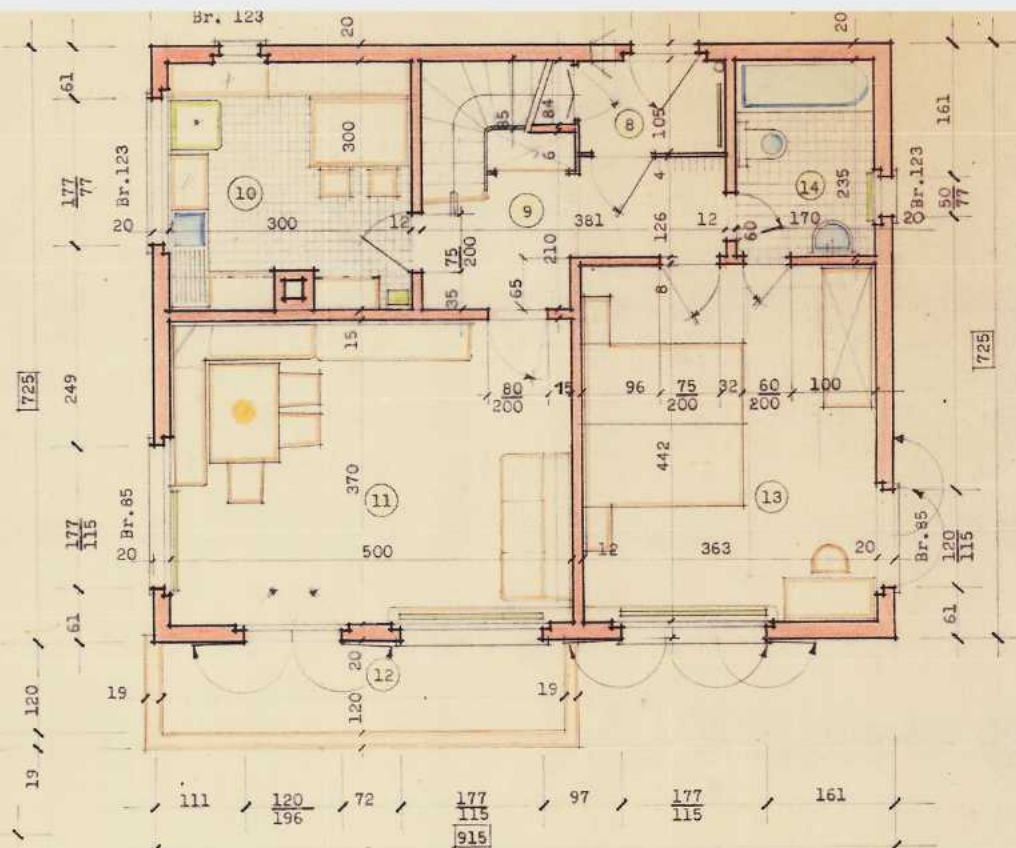
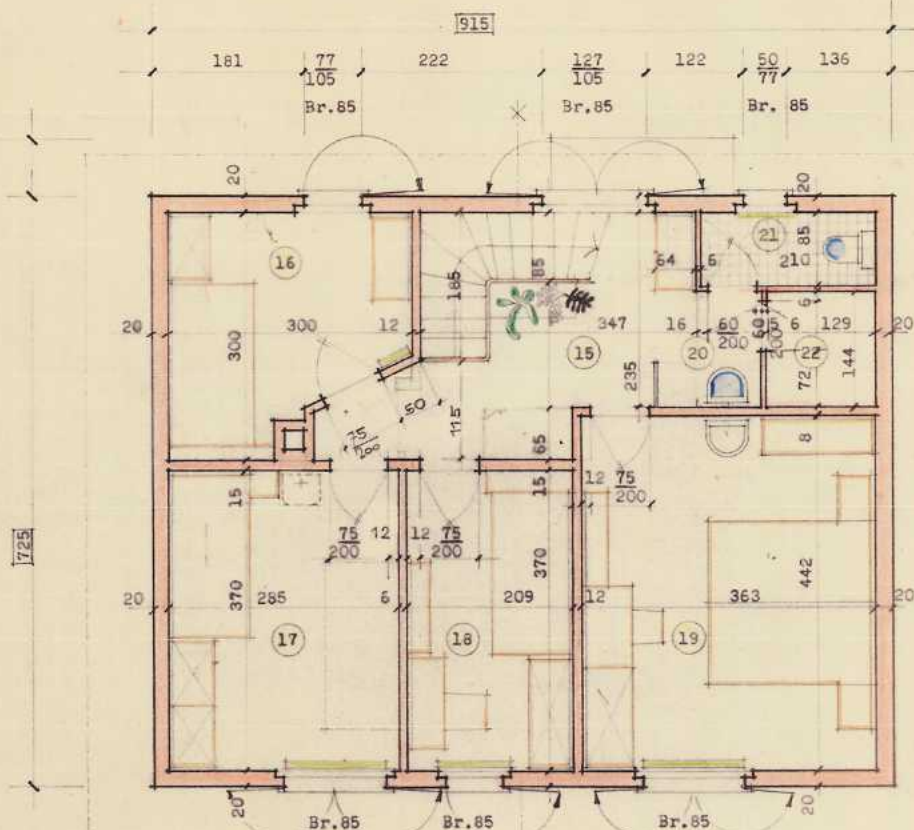
Die Schule Arosa führt zwei altersdurchmischte Kindergartengruppen, sechs Primarschulklassen und drei Oberstufenklassen. Mit dem Medizinischen Zentrum Arosa ist auch für die gesundheitliche Grundversorgung und den Notfalldienst gesorgt. Die Gemeinde legt großen Wert auf eine gute Lebensqualität und investiert viel in die Infrastruktur. Arosa ist sowohl für Touristen als auch für Bewohner sehr attraktiv, da es eine harmonische Verbindung von Natur, Kultur und Sport bietet.

Auf nur 26 Kilometern überwindet die Arosa Bahn 1'000 Meter, von der Sadt Chur bis nach Arosa. Sie wurde 1914 eröffnet und bietet eine malerische Fahrt durch die Alpenlandschaft. Dabei werden 52 Brücken und Viadukte überquert, 19 Tunnel und 12 Galerien durchfahren. Eine besondere Attraktion ist das Langwieser-Viadukt, mit einer Höhe von 62 Metern und einer Länge von 285 Metern die weltweit erste betonierte Eisenbahnbrücke dieser Grösse.

In diesem wilden Bergtal verbinden sich erlebbare Kultur, vielfältige Natur und entschleunigter Genuss – ideal für alle, die es gerne umwerfend und doch gemütlich haben.

OBERGESCHOSS

- 15 - Gang
- 16 - Schlafzimmer
- 17 - "
- 18 - "
- 19 - "
- 20 - Waschnische
- 21 - W.C.
- 22 - Abstellraum



ERDGESCHOSS

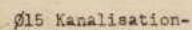
LEGENDE

- 8 - Windfang
- 9 - Gang
- 10 - Küche
- 11 - Wohn-Esszimmer
- 12 - Balkon
- 13 - Eltern-Schlafzimmer
- 14 - Bad-W.C.

Sämtliche Tür- und Fenstermasse sind Fertig-Lichtmasse.
(Frtig Putz respekt. Steinbank oder Schwelle)

Die Masse sind vom Unternehmer am Bau zu nehmen - bzw. zu kontrollieren.

Aussparungen für Wasserzuleitung im Fundament .



LEGENDE :

- 1 - Abstellraum
- 2 - Waschküche
- 3 - Gang
- 4 - Keller _ Luftschutz)
- 5 - Heizung
- 6 - Kohlen
- 7 - Arbeitsraum

Sämtliche Tür- und Fenstermasse sind Fertig-Lichtmasse. (Fertig-Putz respekt. Steinbank oder Schwelle)

Die Masse sind vom Unternehmer zu kontrollieren- bzw. am Bau zu nehmen.

Auf Wiedersehen

in Arosa

Hemmi Immobilien
Hauptstrasse 135
7075 Churwalden



Tel +41 81 356 21 60

Mail: immo@feritel.swiss

Web: feritel.swiss

Hemmi
IMMOBILIEN