



Wohnüberbauung Dalaus

Erst- und Zweitwohnsitz möglich



Lage

Gemeinde 7425 Masein GR

Parzelle 369

Meter über Meer 925 m.ü.M.

Lage Koordinaten 752031 / 174227
Ferienregion Heinzenberg
10 min zur Autobahn A13

Entfernung Thusis 2.2 km, 7 Autominuten

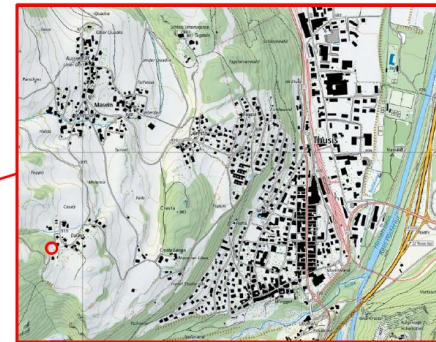
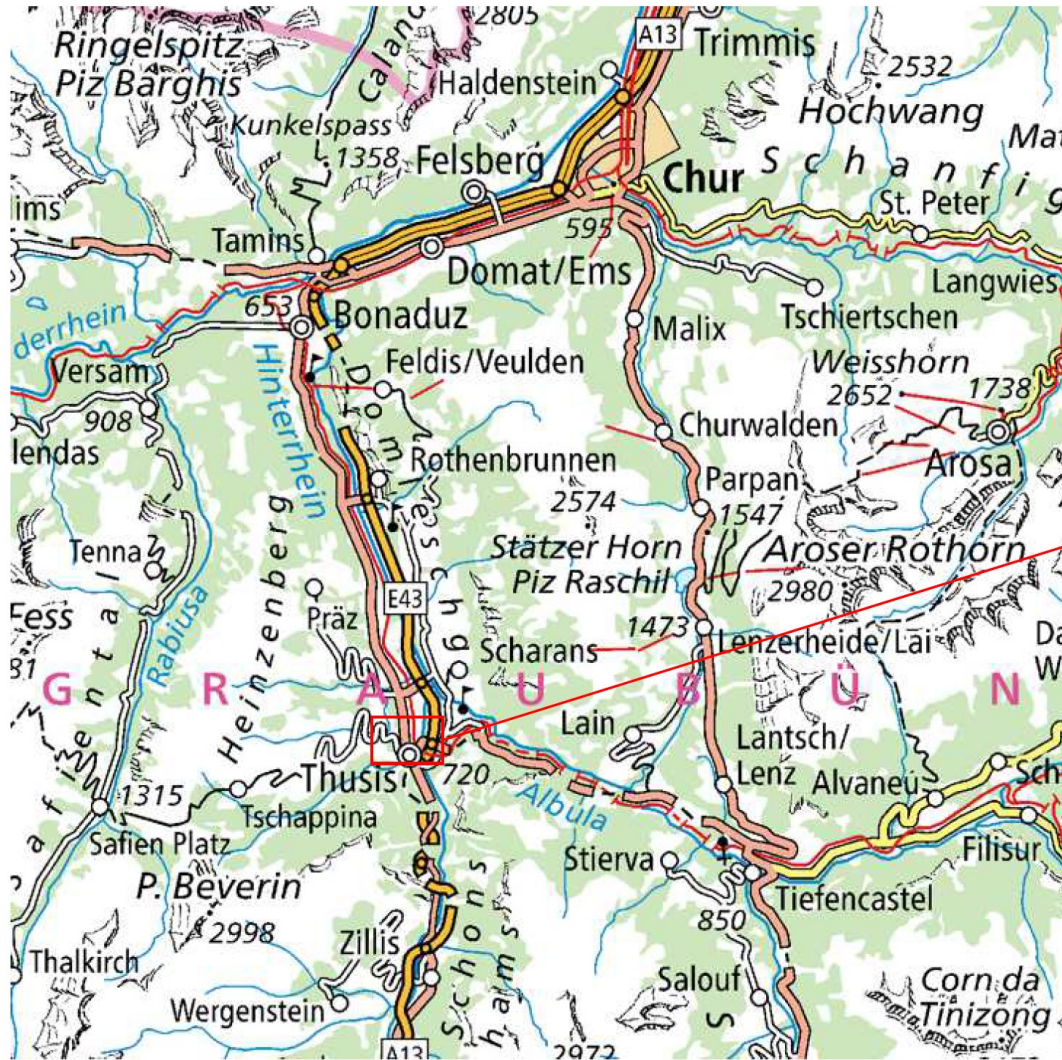
Entfernung Chur 27.3 km, 30 Autominuten

Entfernung München 290 km, 2:15 Stunden

Entfernung Mailand 199 km, 3 Stunden



Lage





Dalaus in Masein

Der Weiler Dalaus gehört zur Gemeinde Masein oberhalb von Thusis. Ohne Durchgangsverkehr, ruhig und idyllisch liegt Dalaus am Waldrand. Die Architektur der beiden Holzhäuser zeigt die Verbundenheit mit dem Wald und der Natur. Die Häuser liegen an einer leichten Hanglage und sind sorgfältig ans Gelände angepasst. Der traditionelle Strickbau ist in einer modernen Bauweise der heutigen Zeit angepasst. Durch die grosszügigen Fenster werden die Räume vom Tageslicht durchflutet. Terrasse und Garten laden zum Gestalten und Verweilen ein. Der Traum von nachhaltig, ruhig und behaglich wohnen wird in den zwei neuen Holzhäusern in Dalaus Wirklichkeit werden.

Gemeinde Masein

Einwohner Masein Rund 500

Einkaufen Örtliche Bauernbetriebe mit Direktverkauf ihrer Produkte
Maseiner Café und Marktplatz mit einem kleinem Sortiment an Lebensmitteln
In Thusis gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Tankstellen und Restaurants

Freizeit Naturnahe Umgebung für Wandern, Biken und Regeneration
Skifahren in Oberurmein - Tschappina, 12 Autominuten
Freibad in Thusis, 7 Autominuten
Thermalbad in Andeer, 20 Autominuten

Gesundheit Spital und mehrere Arztpraxen in Thusis
Kantonsspital in Chur

Schulen Für die Kleinen: Krabbelgruppe
3-4- Jährige: Waldspielgruppe in Masein
Spielgruppe in Obertschappina und Thusis
Muki-Turnen in Flerden und Masein
Masein führt eine Dorfschule mit Kindergarten und Primarschule
Die Oberstufe befindet sich in Thusis, das Gymnasium in Chur



Haus 1
- verkauft -

Haus 2



Daten

- Haus 1 verkauft -

Haus 1

Grundstückfläche 511.5 m²

Netto-Wohnfläche 148 m²

Bruttogeschossfläche 166 m²

Parkplatz zwei Autoabstellplätze
einer überdacht

Lage Ruhig, verkehrsarm,
naturnah, unverbaubare
Panorama-Aussicht

Verkaufspreis -

Haus 2

Grundstückfläche 588.5 m²

Netto-Wohnfläche 186 m²

Bruttogeschossfläche 212 m²

Parkplatz zwei Autoabstellplätze
einer überdacht

Lage Ruhig, verkehrsarm,
naturnah, unverbaubare
Panorama-Aussicht

Verkaufspreis Auf Anfrage



Baubeschrieb

Fundamente und Kellergeschoss	Ausführung in Ortbeton mit verputzter Aussendämmung. Die Oberflächen innen sind teils verputzt, teils in Sichtbeton. Die Innenwände im Kellergeschoss haben ein Sichtmauerwerk aus Kalksandstein. Die Wohnräume sind verputzt. Bodenplatte aus Ortbeton mit Innendämmung und Zementunterlagsboden.
Erd- und Obergeschosse	Die Aussenwände aus Massiv-Holz sind sogenannte Strickwände, bestehend aus massivem Fichtenholz, 11 cm stark. Innen wird eine Dämmschicht kombiniert mit satzungsfreier Unterkonstruktion zur Aufnahme der Innenverkleidungen angebracht. Die Innenwandverkleidungen werden verputzt. Innen- und Trennwände werden aus beidseitig sichtbaren Strickwänden, ebenfalls 11 cm stark, erstellt (Massiv-Holz). Je nach Nutzung der Wohnräume werden die Wände verkleidet (Küche, Bad, etc.). Die Stockwerktreppen sind aus Holz gefertigt, verbunden mit den Strickwänden.
Zwischenböden	Die Geschossdecke im Keller ist aus Ortbeton, die Decken in den Wohngeschossen aus Holz mit Heizelementen mit einem 12 cm starken Bodenaufbau.
Dachkonstruktion	Die Dachkonstruktion besteht aus gedämmten Holzelementen und einer Überkonstruktion aus Sparren und Pfetten. Bedachung: Herzfalzziegel mit integrierter Photovoltaikanlage. Rinnen und Blechverkleidungen aus Chromstahl (Uginox).
Fenster in Holz	Holzfenster, 3-fach isolierverglast, UWert 0.7. Aussentüren aus Lärchenholz mit verglastem Seitenteil.
Beschattung	Raffstoren und Senkrechtmarkisen.
Geländer und Absturzsicherungen	Metall pulverbeschichtet. Stakettenkonstruktion.



Baubeschrieb

Fugenlose Wand-Beläge	HPGL Platten im Duschbereich Holz. Keramik Platten im Duschbereich bei Mauerwerken.
Bodenbeläge aus Holz	Vorgesehen Eichendielen oder Schiffsboden. Spezielle Bodenbeläge sind gegen Aufpreis möglich. Bodenbeläge in Nasszellen aus Keramikplatten.
Kücheneinrichtung	Hochwertige Kücheneinrichtung. Front HPL -Belegt mit Griffleisten oder CNS Griffen. Abdeckung Naturstein mit CNS Spüle. Kühlschrank, hochliegender Backofen, GWM.
Elektroanlagen	Gemäss Elektroprojekt, Telefon, TV und Multimedia-Systeme, Sonnerie.
Photovoltaikanlage	PV Anlage Indach Konstruktion (kann auf die ganze Dachfläche erweitert werden).
Heizung	Die Wärme wird mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe erzeugt und mit einer Flächenheizung im Haus verteilt (Bodenheizung). Als Zusatz- oder Übergangsheizung kann auf Wunsch ein Cheminée- oder Pelletofen eingebaut werden.
Sanitäranlagen	Die Nassräume sind in der Standardausführung weiss, die Armaturen und Garnituren in verchromter Ausführung gemäss Referenzauswahl Bauherrschaft und Architekt vorgesehen. Abwasserleitungen schallgedämmt, Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe, Aussenhahn Hochdruck und Frostsicher für Gartenanlage.
Umgebung	Umgebungsarbeiten mit befestigten Vorplatz- und Zugangsflächen. Bepflanzungsflächen ohne Pflanzen zur freien Gestaltung.



Optionen

Extras für die Küche

Extras für Bad, Dusche, Toiletten

Sauna

Diverse Materialien

Vergrößerung Photovoltaikanlage, Batterien für das Solarsystem

Holzofen

Zusätzliche Einbauschränke

Lehmverputz

Weitere baubiologische Massnahmen

Ausbau des Untergeschosses mit Studio/Einliegerwohnung

Die Optionen sind mit Zusatzkosten und nur je nach Baufortschritt möglich

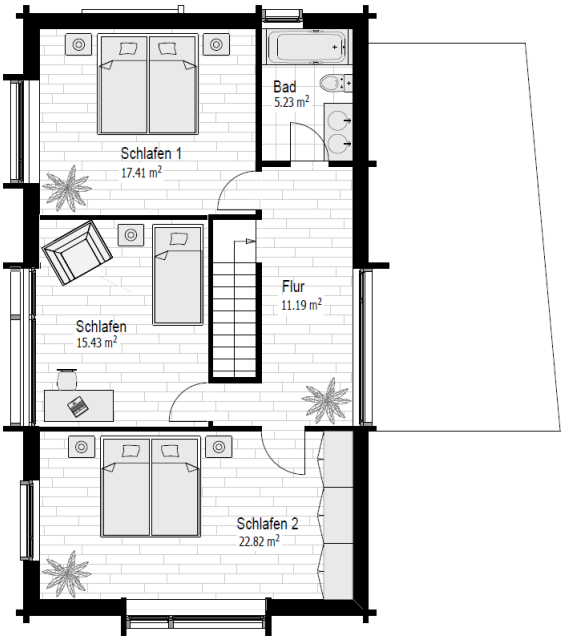


Haus 2



Grundrisse Haus 2

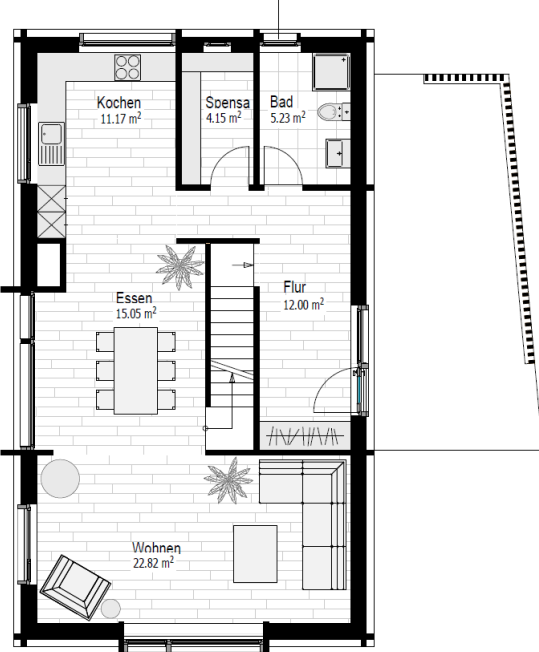
Obergeschoss



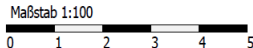
Haus 2 - Obergeschoss



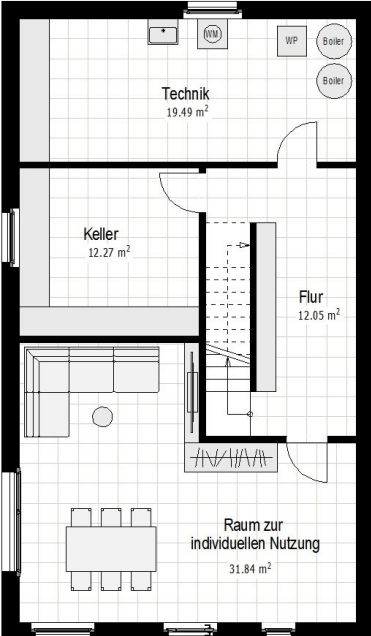
Erdgeschoss



Haus 2 - Erdgeschoss



Untergeschoss



Haus 2 - Untergeschoss

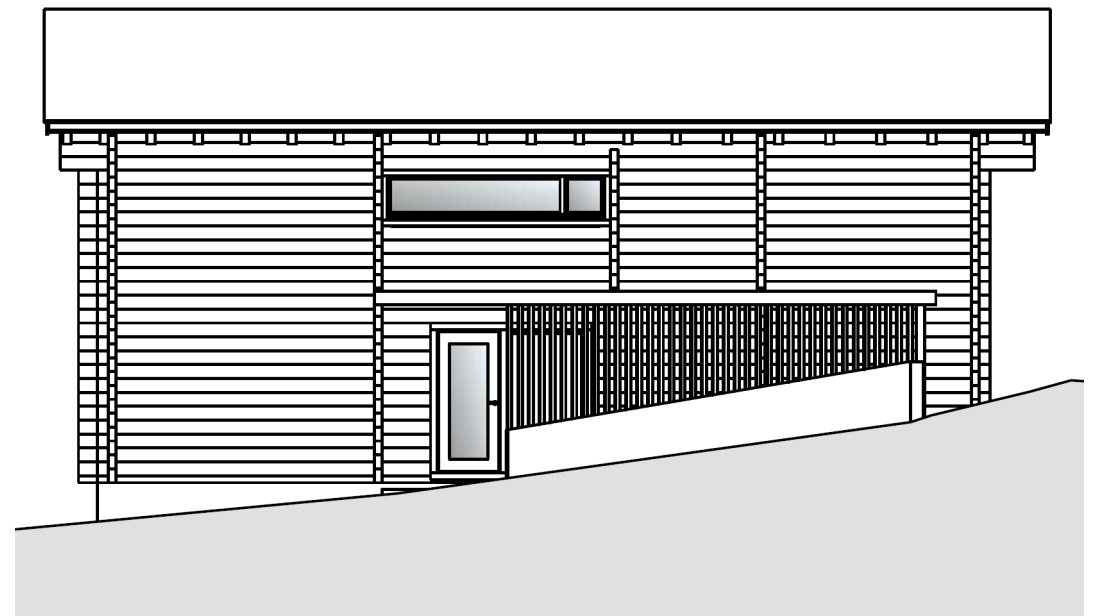


Fassade Haus 2

Ansicht Ost

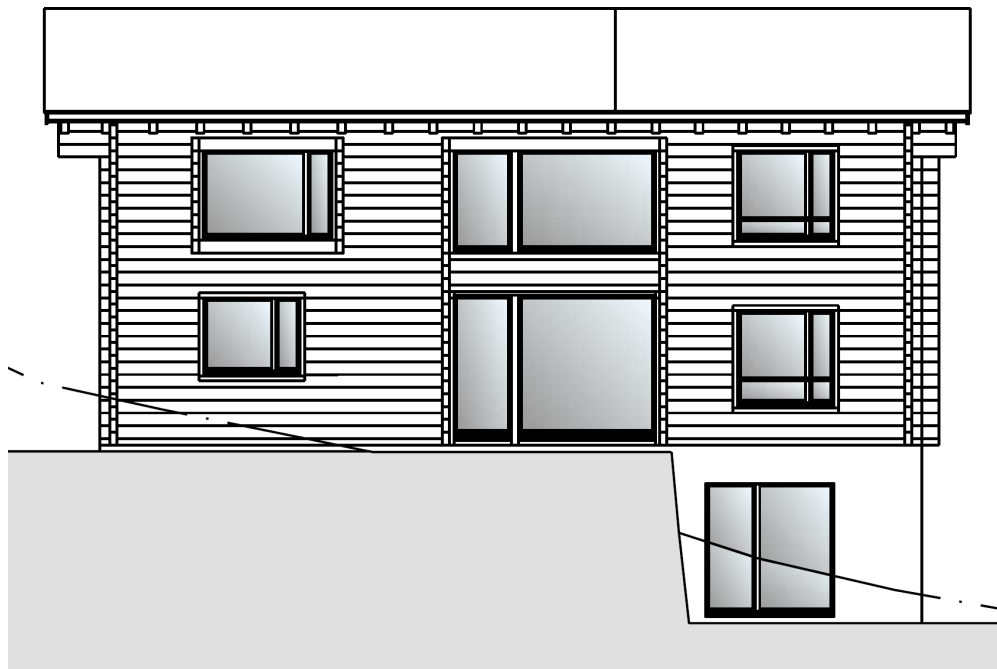


Ansicht Nord

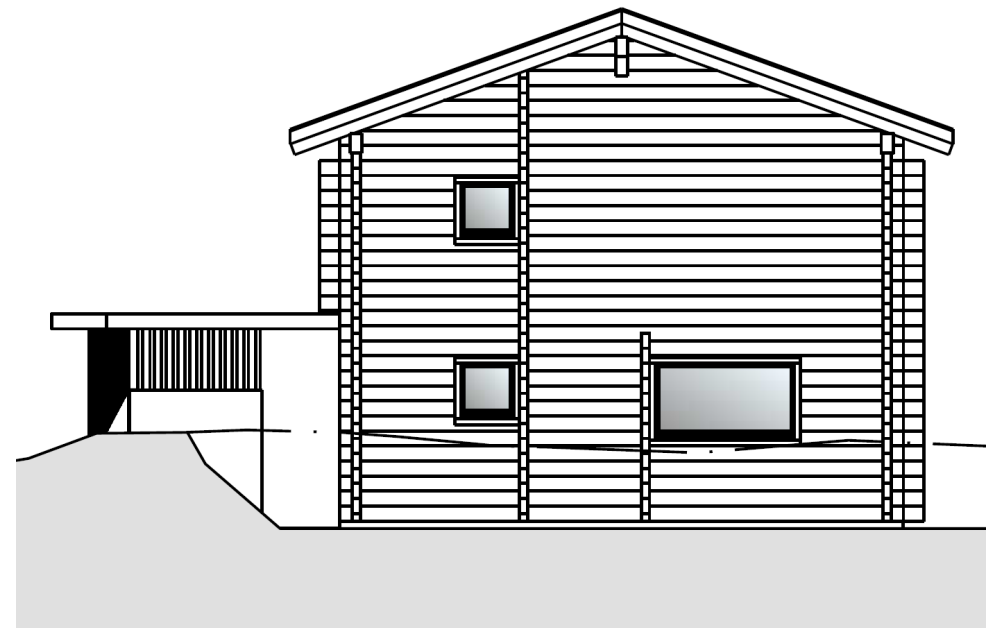


Fassade Haus 2

Ansicht Süd

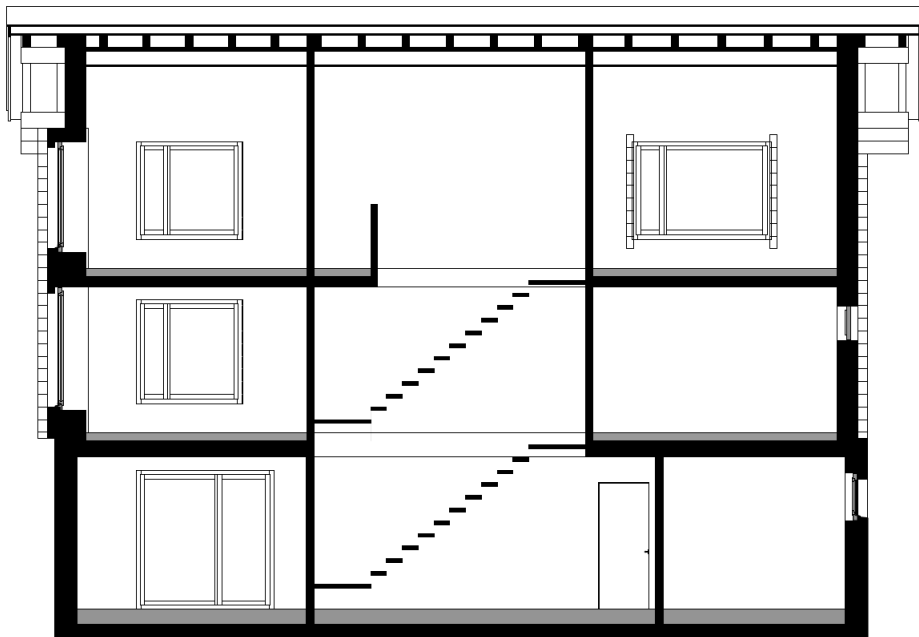


Ansicht West



Schnitte Haus 2

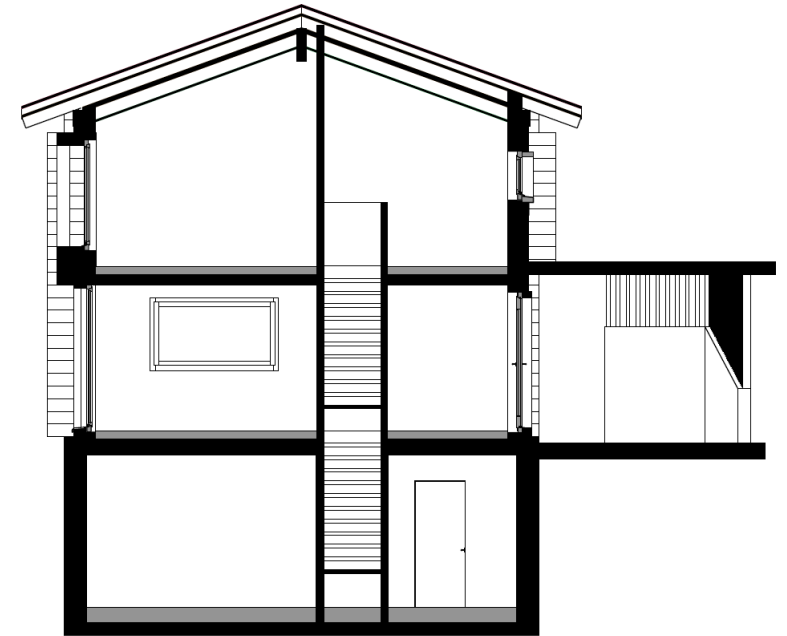
Schnitt A



Haus 2 - Schnitt A

Maßstab 1:100
0 1 2 3 4 5

Schnitt B



Haus 2 - Schnitt B

Maßstab 1:100
0 1 2 3 4 5





Ihr Ansprechpartner

Hans-Martin Allemann
Alte Landstrasse 105A
CH-8707 Uetikon am See

hm@allemann-recht.ch

079 475 38 93

Diese Dokumentation entspricht mit ihren Texten und Darstellungen dem aktuellen Planungsstand zum Zeitpunkt ihrer Erstellung. Einrichtungen sind lediglich als Beispiele zu betrachten und nicht im Kaufpreis enthalten. Anhand der Pläne, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden. Änderungen, Anpassungen und Massabweichungen bei der Umsetzung des Bauprojektes bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Bei der vorliegenden Dokumentation und weiteren Informationsunterlagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden keinen Bestandteil allfälliger späterer Kauf- oder Werkverträge.