

VILLA ZORTEN



Verkauf und Beratung Marco Steiner 081 511 01 09 info@steineco.ch

Villa Zorten

Beschrieb

Am Rande des malerischen Dörfchens Zorten, 5 Autominuten vom Kurort Lenzerheide entfernt, steht an absolut unverbaubarer Lage die Villa Zorten. Daraus entstehen nun zwei grosszügige 4 1/2 Zimmer-Wohnungen und eine grosszügige 2 1/2 Zimmer-Wohnung. Davon können eine 4 1/2 Zimmer-Wohnung und die 2 1/2 Zimmer-Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden.

Die Architektur ist so angelegt, dass dem Charakter des alten Bergdorfes vollends Rechnung getragen wird. Es ist dem Architekten gelungen, eine in sich geschlossene und einzigartige Architektur zu gestalten. Die spielerischen Elemente der Aussenarchitektur fliessen in die Innenarchitektur über und erzeugen eine Atmosphäre der Harmonie.

Zwei Balkone im Dachgeschoss und je eine grosse Terrasse im Erd- sowie im Obergeschoss, mit dem abwechslungsreich bepflanzten Garten, bieten genügend Platz um zu verweilen.

Nur ein Augenschein vermag den Zauber dieses besonderen Hauses zu vermitteln.

In Kurzform

Baujahr 2003

Umbau 2012 von einem Einfamilienhaus in drei Wohnungen

Grundstück 946 m²

1700 m³ umbauter Raum

- **2 ½ Zimmer Ferienwohnung** im Erdgeschoss mit Terrasse und Garten
- **4 ½ Zimmer Erstwohnung** im Obergeschoss mit Terrasse und Garten
- **4 ½ Zimmer Ferienwohnung** im Dachgeschoss mit zwei Balkonen

4 Kellerräume (zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil)

Veloraum / Doppelgarage

Drei Aussenparkplätze auf dem Vorplatz

Umbau

Die Villa Zorten wurde bis anhin als Einfamilienhaus genutzt. Neu entstehen daraus eine grosszügige 2 ½ Zimmer Wohnung und zwei grosszügige 4 ½ Zimmer Wohnungen.

Vorplatz

Der Vorplatz ist mit Beton-Kopfsteinpflaster in Bogen- und Kreismuster gepflastert. Das ganze Grundstück ist von einem massiven Lärchenholzzaun umgeben. Auf dem Vorplatz befinden sich drei Aussenparkplätze.

Eingang / Treppenhaus / Keller

Grosszügiger und repräsentativer Ein- und Treppenaufgang mit gewundener Treppe, Veloraum, Waschküche, Naturkeller, Luftschuttkeller mit Kellerabteil.

Wände / Decken

Die Wände sind mit einem feinen Rustico-Mineralputz, die Decken mit edlem Weissputz verputzt.

Alle **Fensterbänke und Balkonbrüstungen** sind mit 30mm starken Granitplatten belegt.

Das Geländer der Gartenterrasse, ist mit **handgeschmiedetem Eisen** gefertigt und mit **echten Goldkugeln** verziert.

Garten

Der Garten ist mit verschiedensten Pflanzen wie Ahorn-, Nadel- und diversen Obstbäumen (Birne, Apfel, Kirsch, Pflaumen, Renekloden), rotem japanischen Ahornbusch, Bambus und Brombeersträuchern, Treppen und Steinmauern gestaltet.

Lage

7 Autominuten von Lenzerheide. 30 Autominuten von Chur. 5 Gehminuten zur Postautohaltestelle. Primarschule in Zorten, Oberstufe in Lenzerheide.

Wohnungstypen

2 ½ Zimmer Ferienwohnung

- Die 2 ½ Zimmer Ferienwohnung im Erdgeschoss ist als Ferienwohnung bewilligt.
- Böden: Feinsteinzeugplatten
- Dusche/WC
- Terrasse mit Gartenanteil
- Speziell: Der Wohnbereich (ehemals Sauna) ist mit einer Illusionsmalerei, 10 m x 2.40 m vom Churer Fassadenkünstler Reto Nussio gestaltet. (Die Wände können selbstverständlich weiss übermalt werden).

Preis: CHF 421'000; Aussenparkplatz CHF 8'000

4 ½ Zimmer Erstwohnung (Hauptwohnsitz)

- Die 4 ½ Zimmerwohnung ist im Obergeschoss und als Hauptwohnsitz bewilligt.
- Böden: Kirschparkett
- 2 Nasszellen: Dusche/WC und Bad/WC
- Terrasse mit Gartenanteil
- Speziell: Im Wohnbereich steht ein ca. 2.5 to schwerer **Specksteinofen** mit Sitzbank. Dieser erzeugt nicht nur eine wohlige Wärme, sondern hält auch die Heizkosten tief.

Preis: CHF 791'000; Garagenplatz CHF 25'000; Aussenparkplatz CHF 8'000

4 ½ Zimmer Ferienwohnung

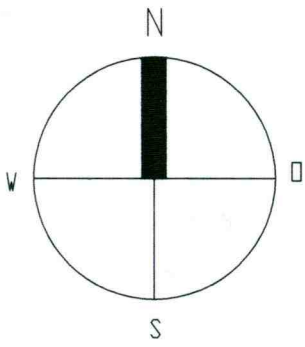
- Die 4 ½ Zimmer Ferienwohnung im Dachgeschoss ist als Ferienwohnung bewilligt.
- Böden: Buchenlaminat
- 2 Nasszellen: Dusche/WC und Bad/WC
- 2 Balkone
- Speziell: Der Boden und die Wände des Schlafzimmers (Zimmer 3) sind mit ganz speziellem Material (**Naturofloor**) auf Gipsbasis gestaltet und mit mineralischem Farbpulver eingefärbt. (Selbstverständlich können die Oberflächen wie die übrigen Räume hergerichtet werden).
- Zu dieser Wohnung gehört ein **Wäscheabwurf** der vom Obergeschoss ins Untergeschoss führt.
- Im Dachgeschoss befindet sich ein ausbaubarer Estrich.

Preis: CHF 931'000; Garagenplatz CHF 25'000; Aussenparkplatz CHF 8'000

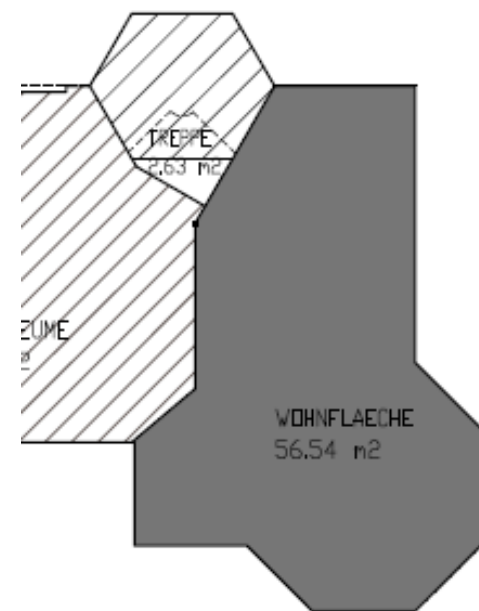
Besichtigung und Verkauf

Marco Steiner
Reichsgasse 29
7000 Chur
081 511 01 09
079 544 32 22
info@steineco.ch

29. Oktober 2012 M.S.



2 1/2 ZIMMER FERIENWOHNUNG

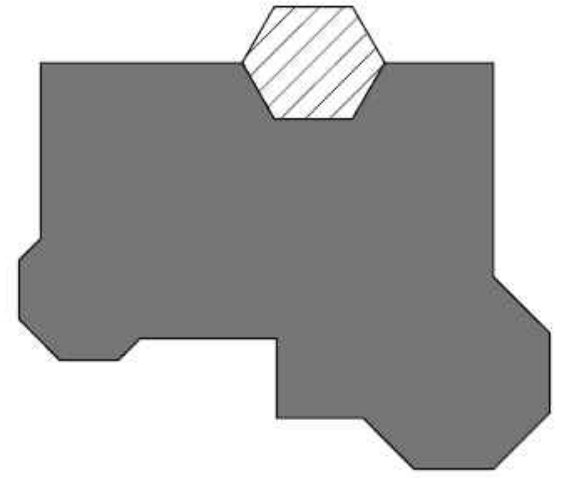
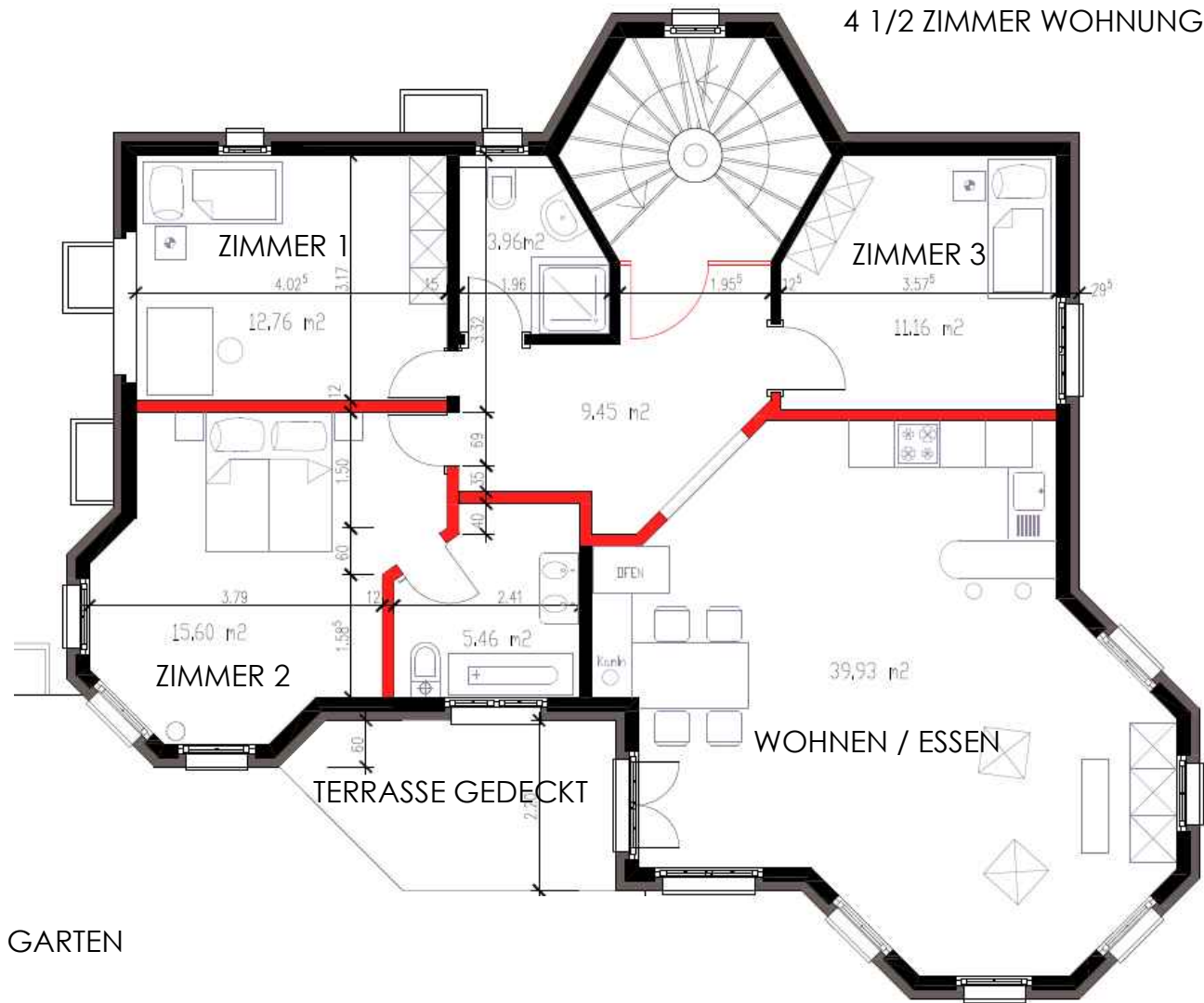


BGF EG: 59.57 m²

ERDGESCHOSS

TERRASSE 20 m² / GARTEN 50 m²

4 1/2 ZIMMER WOHNUNG (HAUPTWOHNSITZ)

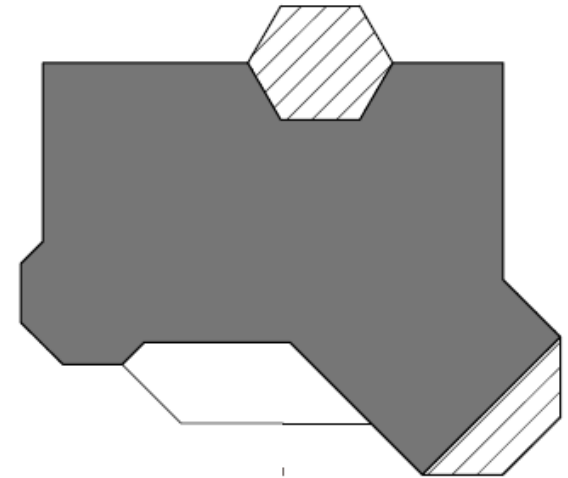
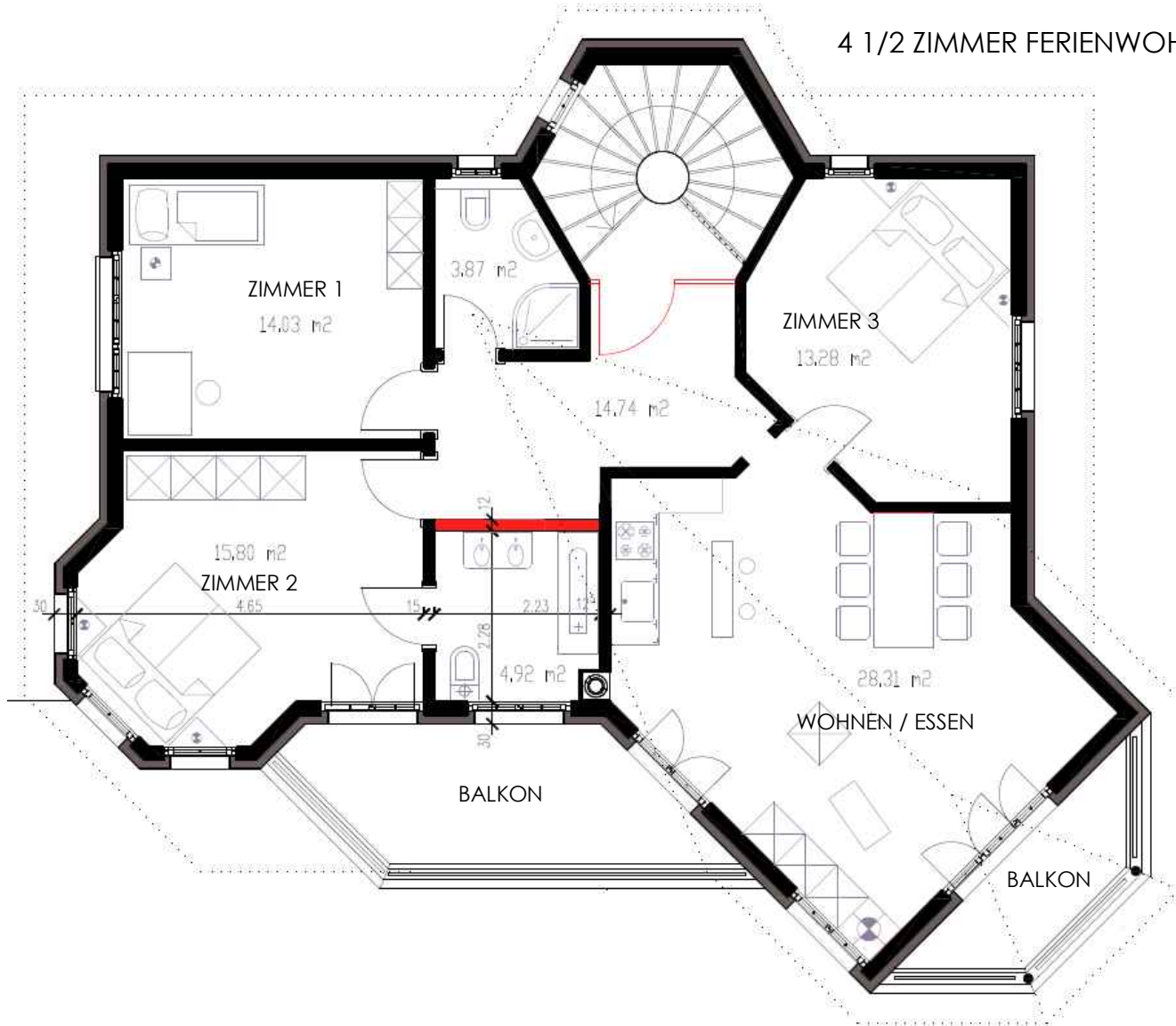


BGF OG: 125,41 m²

OBERGEHOSS

GARTEN

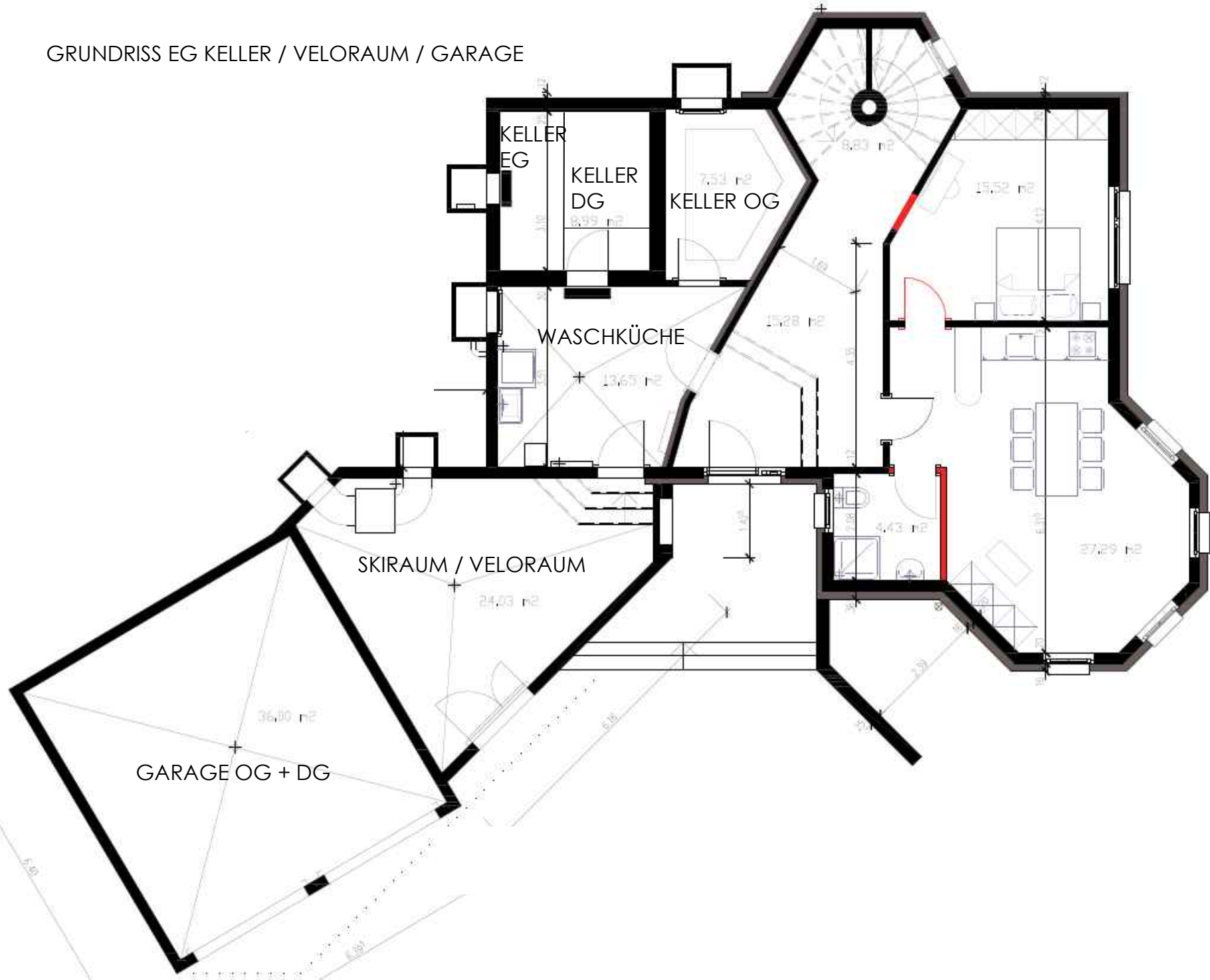
4 1/2 ZIMMER FERIEWOHNUNG



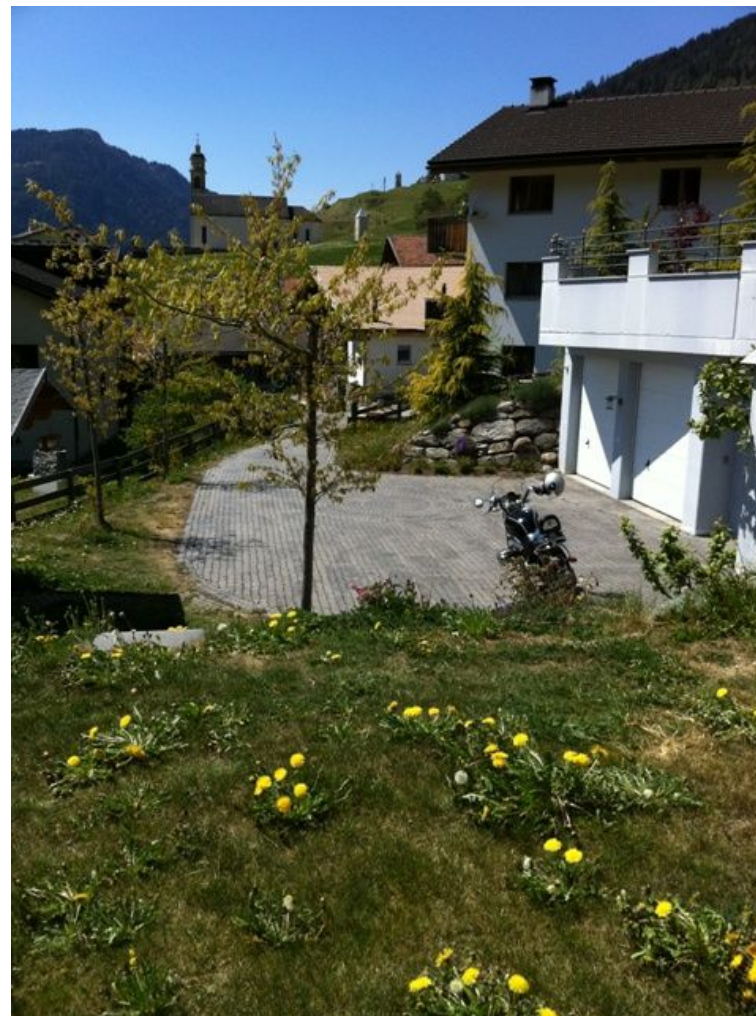
BGF DG: 116,75 m²

DACHGESCHOSS

GRUNDRISS EG KELLER / VELORAUM / GARAGE



Terrasse



Aussicht nach Südwesten

Aussicht



Südaussicht



Verkauf und Beratung

Marco Steiner
Reichsgasse 29
7000 Chur
081 511 01 09
079 544 32 22
info@steineco.ch

29.10.2012 M.S.