

# Das »Cha Charin« in Kürze



---

<b>Objekt/Lage</b>	Das „Cha Charin“ ist ein sehr herziges, geräumiges Dorfhaus in der schönen Gemeinde Scharans, am Sonnenhang des Domleschg in Graubünden. Nur 1.5 Stunden von Zürich oder Zug entfernt, eignet sich dieses Haus perfekt als Feriendorfizil, Familienhaus oder als kombinierter Arbeits- und Wohnort. Hier lässt sich der Traum vom klassischen Bündnerhaus auf wunderbare Weise verwirklichen. Besonders attraktiv: Das gesamte Haus wurde 2022 umfangreich und mit viel Liebe renoviert, wodurch es sich heute in einem äusserst gepflegten und einladenden Zustand präsentiert – einziehen und geniessen lautet hier das Motto. Die wunderschöne Natur hält so einiges für Naturliebhaber bereit: Reithöfe, Wanderrouten, Skigebiete, Schwimmbäder, das Rheinufer und vieles mehr. Die nachhaltige Bewirtschaftung der Felder zeigt sich zudem in den zahlreichen, charmanten Hofläden der Region. Neben dem renommierten Schlosshotel und Restaurant Schauenstein gibt es in der Nachbarschaft noch vieles mehr zu entdecken. We love this place!
<b>Wohngemeinde</b>	7412 Scharans/GR
<b>Wohnzone</b>	Bündnerhaus mit Terrasse: Dorfzone Garten mit Parkplatz: Obstwiesenzone
<b>Baujahr</b>	ca. 1850
<b>Renovation</b>	2022
<b>Grundstücksfläche</b>	Bündnerhaus mit Terrasse: 110 m <sup>2</sup> Garten mit Parkplätzen: 42 m <sup>2</sup> <b>Total: 152.0 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 170.25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche (Technik)</b>	ca. 4.9 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	ca. 175.15 m <sup>2</sup>

---

## Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41709 0014 | F +41 (0)41709 0015  
Engischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44266 6039 | F +41 (0)44266 6038  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 1

<b>Zimmer</b>	7.5
<b>Raumkonzept</b>	<p><b>Sousparterre:</b> Dusche/Lav./Waschmaschine &amp; Trockner, WC + Lav.</p> <p><b>Hochparterre:</b> Treppenaufgang, separate Küche mit Laube, offenes Esszimmer und separates Wohnzimmer</p> <p><b>Obergeschoss:</b> Bad: Dusche/WC/Doppellavabo und Badewanne, zwei Schlafzimmer, eines davon mit Laube</p> <p><b>Dachgeschoss:</b> Treppenaufgang, Dusche/WC/Lav., zwei Schlafzimmer, eines davon mit einem kleinen Balkon</p>
<b>Aussenräume</b>	3 Balkone, 1 grosse Terrasse, Garten
<b>Parkplatz</b>	2 Aussenparkplätze
<b>Besonderheiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grosszügiger Grundriss</li> <li>– Bewilligung zum Zweitwohnsitz</li> <li>– Familientauglich</li> <li>– Einliegerwohnung</li> <li>– 3 Balkone</li> <li>– 1 Terrasse</li> <li>– Aussenplatz mit Andeergranitboden</li> <li>– Alle Badezimmer mit hochwertigem Sici Mosaik ausgestattet</li> <li>– Einbauküche</li> <li>– San Bernardino Granitböden in Küche und Eingang sowie Küchenplatte aus San Bernardino Granit</li> <li>– Historische Hölzböden in verschiedenen Zimmern, ansonsten Lärchenparkett</li> <li>– Historisches Täfer aufwendig restauriert in 2 Zimmern</li> <li>– Hochwertige Einbaumöbel in den Schlafzimmern</li> <li>– Zentrale Lage</li> <li>– Dorfladen in Gehdistanz</li> </ul>
<b>Heizung</b>	Luftwärmepumpe
<b>Verkaufspreis</b>	Auf Anfrage
<b>Bezugstermin</b>	Auf Anfrage
<b>Verkaufsvorgehen</b>	<p>Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die NOBILIS ESTATE AG koordiniert. Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Alle Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- und Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.</p>

#### Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T+41(0)41709 0014 | F+41(0)41709 0015  
 Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T+41(0)44266 6039 | F+41(0)44266 6038  
[desk@nobilis-estate.com](mailto:desk@nobilis-estate.com) | [www.nobilis-estate.com](http://www.nobilis-estate.com)

S. 2

---

**Distanzen****Entfernungen**

Nächste Bushaltestelle, Scharans Dorf: ca. 8 m  
Bahnhof Rodels Realta: ca. 4.3 km  
Bahnhof Thusis: ca. 4.5 km  
Bahnhof Chur: ca. 29.6 km  
Flughafen Lugano: ca. 125 km  
Zürich: ca. 143 km  
Flughafen Zürich: ca. 168 km

**Einkaufsmöglichkeiten**

Dorfladen Scharans: 50 m  
Biohof Biomonti: ca. 550 m  
Landi: ca. 3 km  
Migros: ca. 4.1 km  
Metzgerei: ca. 4.2 km  
Käserei / Molkerei: ca. 4.2 km.  
Coop: ca. 4.3 km  
Hofladen Dusch: ca. 5.9 km

**Cafés/ Restaurants/ Hotels**

Gasthaus Waldheim: ca. 1.6 km  
Schloss Schauenstein: ca. 2.5 km  
Restaurant Landhaus Almens: ca. 2.6 km  
Hotel Weisses Kreuz: ca. 4.7 km

**Schulen**

Kindergarten: ca. 100 m  
Primarschule: ca. 120 m  
Oberstufe (Sils): ca. 5 km

**Spitäler / Kliniken**

Altersheim: ca. 4.5 km  
Spital Thusis: ca. 4.6 km  
Kantonsspital Graubünden: ca. 28.5 km  
Spital Davos: ca. 44.2 km



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

### **Skilifte**

Skilifte und Sesselbahn Sarn: ca. 11 km  
Sesselbahn und Skilifte Feldis: ca. 14.7 km  
Skilifte Tschappina-Lüscher-Urmein: ca. 17.5 km  
Skilift Lantsch/Lenz: ca. 18.4 km  
Skilift Lenzerheide: 19.4 km  
Skilift Savognin: 24 km  
Skilift Flims: 27.2 km  
Skilift Laax: 30.3 km  
Skilift Splügen: 30.3 km

### **Aktivitäten / Sehenswürdigkeiten**

Canova See: ca. 3.6 km  
Badi Thusis: ca. 4.4 km  
Reitstall: ca. 4.7 km  
Tennisclub: ca. 4.7 km  
Viamala Schlucht: ca. 7.8 km  
Golf Club Alvaneu Bad: ca. 20 km

---

#### **Nobilis Estate AG**

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015  
Engischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 6039 | F +41 (0)44 266 6038  
[desk@nobilis-estate.com](mailto:desk@nobilis-estate.com) | [www.nobilis-estate.com](http://www.nobilis-estate.com)

S. 4