



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

# »La Chamues-ch« In Kürze



---

<b>Objekt/Lage</b>	»La Chamues-ch« überzeugt durch seine erstklassige Lage. La Punt, nahe St. Moritz und doch leicht ausserhalb des Dorfkerns, bietet einen freien Blick auf die beeindruckende Engadiner Landschaft. Ob als Hauptwohnsitz oder Feriendomizil: Diese grosszügige, lichtdurchflutete Villa, die derzeit in drei Wohneinheiten unterteilt ist, bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und vielfältige Wohnstile. Hier finden Sie Ruhe und Erholung, können neue Energie schöpfen oder im Homeoffice fernab der Zentren produktiv arbeiten. Die traumhaften Blickachsen auf die umliegenden Berge und die unmittelbare Nähe zur Natur machen das Wohnen zu einem besonderen Genuss. Die Villa kann ganz nach Ihren Wünschen angepasst oder als Neubau realisiert werden. Lassen Sie sich vom einzigartigen Esprit des Oberengadins verzaubern.
<b>Wohngemeinde</b>	7522 La Punt Chamues-ch/GR
<b>Verwendung</b>	Auch als Zweitwohnsitz verwendbar
<b>Baujahr</b>	1972, Anbau 1987
<b>Renovation</b>	1987, fortwährend gepflegt
<b>Grundstücksfläche</b>	1'623 m <sup>2</sup>
<b>Volumenstudie</b>	Auf Anfrage
<b>Anzahl Einheiten</b>	3
<b>5½-ZIMMER-HAUSTEIL</b>	<b>Wohnfläche:</b> ca. 136.93 m <sup>2</sup> <b>Nutzfläche (Garage):</b> ca. 17.02 m <sup>2</sup> <b>Terrasse, Balkon:</b> ca. 22.21 m <sup>2</sup> <b>Total:</b> ca. 153.95 m <sup>2</sup>

---

**Nobilis Estate AG**

Alpenstrasse 12 | CH-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014  
Villa Hohenstein | Rigistrasse 55 | CH-8006 Zürich | T +41 (0)44 266 6039  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S.1



# NOBILIS ESTATE

EST. 2012

---

**3½-ZIMMER-WOHNUNG** **Wohnfläche:** ca. 52.06 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche (Reduit & Garage):** ca. 21.47 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** ca. 4.7 m<sup>2</sup>  
**Total:** ca. 73.53 m<sup>2</sup>

---

**STUDIO (1½ ZIMMER)** **Wohnfläche:** ca. 32.01 m<sup>2</sup>  
**Balkon:** ca. 7.1 m<sup>2</sup>

---

**Flächen Total** **Wohnfläche:** ca. 221 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** ca. 87.1 m<sup>2</sup> (davon Kellergeschoss: ca. 48.61 m<sup>2</sup>)  
**Wohn- und Nutzfläche Total:** ca. 308.1 m<sup>2</sup>

---

**Raumkonzept**

**5½-ZIMMER-HAUSTEIL**  
**Erdgeschoss:** Grosser Vorplatz, Eingangsbereich mit Entrée zur Garage, grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Treppenaufstieg und direktem Zugang zur Terrasse, separate Küche, Gästedusche/WC/Lavabo.  
**Dachgeschoss:** Treppenaufstieg mit kleinem Vorplatz, angrenzend an drei Zimmer – eines davon mit direktem Zugang zum Balkon. Separates Bad/WC/Lavabo. Galerie mit Durchgang zu Dusche/WC/Lavabo.

**3½-ZIMMER-WOHNUNG**  
**Erdgeschoss:** Eingangsbereich mit Garderobe, Zimmer 1 angrenzend an das Reduit mit direktem Zugang zur Garage, Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Zimmer 2 sowie Dusche/WC/Lavabo.

**STUDIO (1½ ZIMMER)**  
**Dachgeschoss:** Treppenaufstieg von Aussen, Eingangsbereich mit Einbauschränk, direkter Zugang zum Wohn-, Ess- und Schlafbereich mit offener Küche, separates Dusche/WC/Lavabo.

---

**Aussenräume** Grosszügige Gartenfläche, Terrassen, Balkone, Vorplatz

---

**Parkplatz** Zwei Garagenboxen, Vorplatz (bietet Platz für bis zu 4 Autoabstellplätze)

---

## Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | CH-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014  
Villa Hohenstein | Rigistrasse 55 | CH-8006 Zürich | T +41 (0)44 266 6039  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 2



# NOBILIS ESTATE

EST. 2012

---

## Besonderheiten

- Zweit- oder Erstwohnsitz
- Wundervolle Lage mit Weitblick
- Cheminée
- Durchdachter Grundriss
- Wohnräume über zwei Geschosse
- Aussenterrasse / Grosszügiger Naturgarten
- Zwei Garagenboxen
- Individuell nutzbarer Grundriss
- Inmitten der Natur
- Momentan drei Wohneinheiten

---

## Heizung

Öl-Heizung

---

## Verkaufspreis

Auf Anfrage

---

## Bezugstermin

Auf Anfrage

---

## Verkaufsvorgehen

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.

---

## Distanzen

### Entfernungen

Bushaltestelle Chamues-ch, Müsella: ca. 500 m  
Zughaltestelle La Punt Chamues-ch: ca. 1.1 km  
St. Moritz: ca. 13 km  
Davos: ca. 57 km  
Chur: ca. 82 km  
Zürich Flughafen: ca. 200 km

### Einkaufsmöglichkeiten

Volg: ca. 750 m  
Bäckerei Grond Furnaria: ca. 1 km  
Coop Zuoz: ca. 4.5 km  
Metzgerei Berni's: ca. 4.6 km  
Migros Samedan: ca. 7.5 km

### Hotels / Restaurants

Hotel/Restaurant Krone Säumerei am Inn: ca. 850 m  
Hotel/Restaurant Chesa Stuva Colani: ca. 2.1 km  
Restaurant Central Samedan: ca. 8.2 km  
Hotel Grace la Marina St. Moritz: ca. 14 km

## Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | CH-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014  
Villa Hohenstein | Rigistrasse 55 | CH-8006 Zürich | T +41 (0)44 266 6039  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 3



# NOBILIS ESTATE

EST. 2012

## **Spitäler / Kliniken**

Spital Oberengadin Samedan: ca. 6.6 km

Praxis Samedan: ca. 8.5 km

Alterszentrum Promulins Samedan: ca. 8.5 km

## **Skigebiete**

Skilift Müsella: ca. 600 m

Zuoz Pizzet: ca. 5.3 km

St. Moritz Suvretta: ca. 16 km

Davos Klosters: ca. 57 km

## **Sport**

Golfclub Engadin – Anlage Zuoz-Madulaine: ca. 4.7 km

Pferdestall Gabriel: ca. 4.9 km

Golfclub Engadin – Anlage Samedan: ca. 8.2 km

Tennisclub Celerina: ca. 11 km

## **Aktivitäten**

Eisweg Madulain: ca. 2 km

Bellavita Erlebnisbad und Spa: ca. 14 km

Chesa Futura: ca. 15 km

Wanderweg Paradis Runde: ca. 16 km

---

### **Nobilis Estate AG**

Alpenstrasse 12 | CH-6302 Zug | T+41 (0)417090014

Villa Hohenstein | Rigistrasse 55 | CH-8006 Zürich | T+41 (0)442666039

desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 4