



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Das »Cha Charin« in Kürze



Objekt/Lage

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 Feriendomizil, 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!

Wohngemeinde

7412 Scharans/GR

Wohnzone

Bündnerhaus mit Terrasse: Dorfzone
Garten mit Parkplatz: Obstwiesenzone

Baujahr

ca. 1850

Renovation

2022

Grundstücksfläche

Bündnerhaus mit Terrasse: 110 m²
Garten mit Parkplätzen: 42 m²
Total: 152.0 m²

Wohnfläche

ca. 170.25 m²

Nutzfläche (Technik)

ca. 4.9 m²

Wohn- und Nutzfläche

ca. 175.15 m²

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.1



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Zimmer	7.5
---------------	-----

Raumkonzept	<p>Sousparterre: Dusche/Lav./Waschmaschine & Trockner, WC + Lav.</p> <p>Hochparterre: Treppenaufgang, separate Küche mit Laube, offenes Esszimmer und separates Wohnzimmer</p> <p>Obergeschoss: Bad: Dusche/WC/Doppellavabo und Badewanne, zwei Schlafzimmer, eines davon mit Laube</p> <p>Dachgeschoss: Treppenaufgang, Dusche/WC/Lav., zwei Schlafzimmer, eines davon mit einem kleinen Balkon</p>
--------------------	--

Aussenräume	3 Balkone, 1 grosse Terrasse, Garten
--------------------	--------------------------------------

Parkplatz	2 Aussenparkplätze
------------------	--------------------

Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none">– Grosszügiger Grundriss– Bewilligung zum Zweitwohnsitz– Familientauglich– Einliegerwohnung– 3 Balkone– 1 Terrasse– Aussenplatz mit Andeergranitboden– Alle Badezimmer mit hochwertigem Sici Mosaik ausgestattet– Einbauküche– San Bernardino Granitböden in Küche und Eingang sowie Küchenplatte aus San Bernardino Granit– Historische Holzböden in verschiedenen Zimmern, ansonsten Lärchenparkett– Historisches Täfer aufwendig restauriert in 2 Zimmern– Hochwertige Einbaumöbel in den Schlafzimmern– Zentrale Lage– Dorfladen in Gehdistanz
-----------------------	--

Heizung	Luftwärmepumpe
----------------	----------------

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.
-------------------------	--

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

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 AG

Alpenstrasse 12 | CH-6302 Zug | T+41 (0)41709 0014
Villa Hohenstein | Rigistrasse 55 | CH-8006 Zürich | T+41 (0)44266 6039
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 3



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)417090014

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

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

S. 4