



**HUS**  
**GANSCHERSCH**  
KLOSTERS-SERNEUS



Kirche in Serneus Dorf

# LAGE

## 7249 SERNEUS

In den bündner Alpen liegt das idyllische Dorf Serneus, im Prättigau zwischen Klosters und Saas, abseits vom Trubel des Alltags. Das Dorf liegt in einer ruhigen und natürlichen Umgebung und überzeugt mit seinem traditionellen bündner Charme.

Ein Netzwerk von Wanderwegen durchzieht die grünen Wiesen, die im Sommer in bunten Farben erstrahlen. Ein nahegelegener Bergbach begleitet die Wanderer auf ihrem Weg, während die imposanten Gipfel der Alpen in den Himmel ragen. Die Bergspitzen sind selbst in den wärmeren Monaten oft von einem Schleier aus Schnee bedeckt und reflektieren das Sonnenlicht.

Mit dem Einbruch der Abendstunden wird Serneus zu einem Ort der Ruhe. Die Sonne verabschiedet sich hinter den Berggipfeln und ein sanfter Hauch von Abendrot hüllt die Landschaft in ein warmes Licht. So wird aus Serneus ein perfekter Ort, um dem Alltag zu entfliehen und sich zu entspannen.

## LAGE OBJEKT

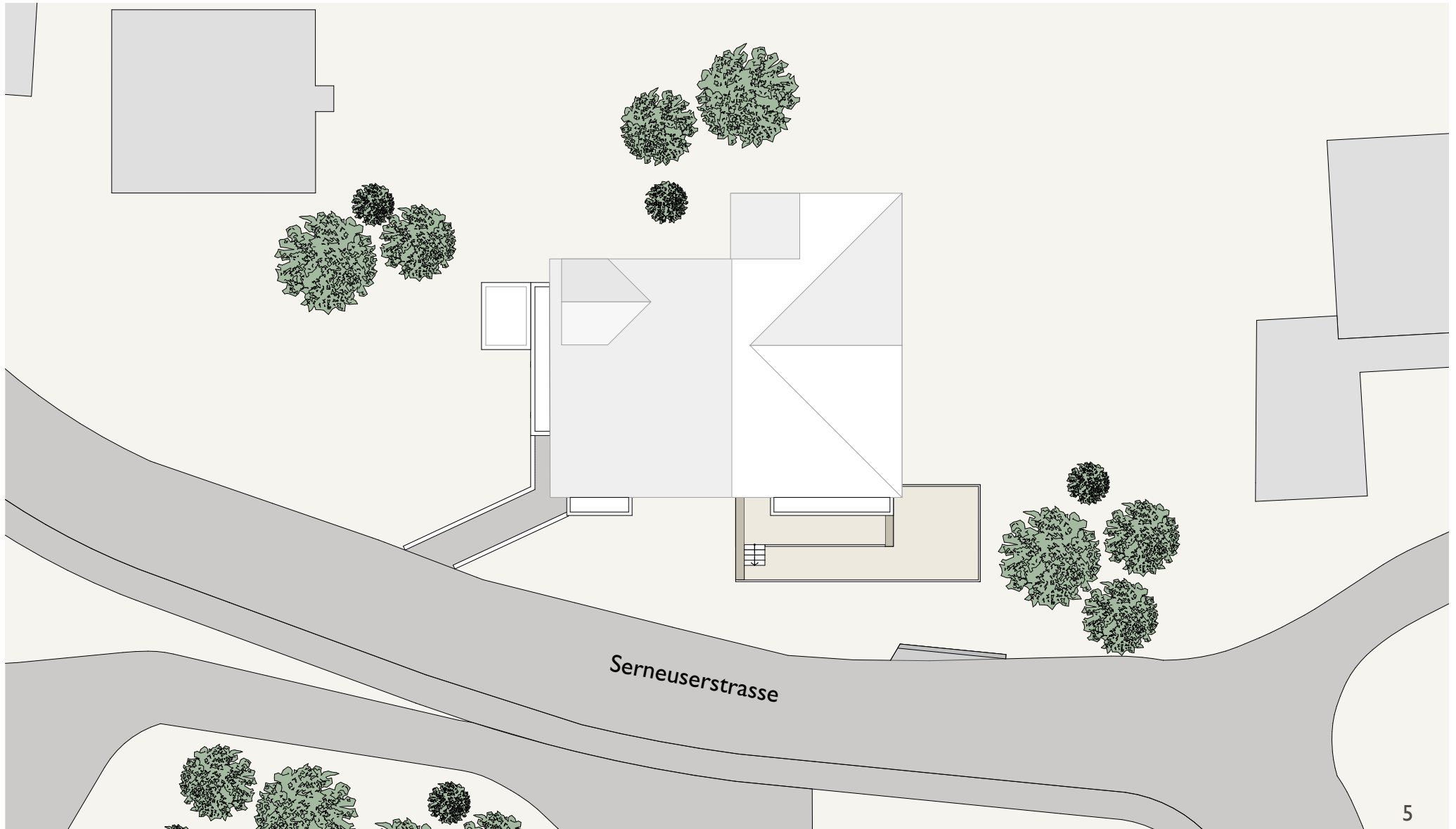
Das Hus Ganschiersch liegt erhöht auf der Sonnenseite des Tals und genießt dank seiner Süd-West Ausrichtung die vollen Sonnenstunden im Sommer und im Winter. Die Lage ist bestens mit dem ÖV und Privatverkehr erschlossen. In nur wenigen Minuten ist man im Skigebiet. Trotz seiner guten Vernetzung ist das Hus Ganschiersch ruhig gelegen und verspricht eine erholsame Zeit.





Visualisierung Gebäude Aussen

# SITUATION





Visualisierung Dachwohnung

# WOHNUNGSÜBERSICHT

Geschoss	Bezeichnung	Status	Zimmeranzahl	Bruttogeschossfläche m <sup>2</sup>	Aussenfläche m <sup>2</sup>	Grundriss Seite
Erdgeschoss	WHG 1	Erstwohnung	3.5-Zimmer	<b>VERKAUFT</b> 107.7	70.7	9
I Obergeschoss	WHG 2	Erstwohnung	3.5-Zimmer	98.2	32.5	11
	WHG 3	Erstwohnung	4.5-Zimmer	127.4	20.1	11
2 Obergeschoss	WHG 4	Erstwohnung	3.5-Zimmer	98.2	16.5	13
	WHG 5	Zweitwohnung	4.5-Zimmer	<b>VERKAUFT</b> 127.4	20.1	13
Dachgeschoss	WHG 6	Zweitwohnung	3.5-Zimmer	115.3	17.5	15
	WHG 7	Zweitwohnung	3.5-Zimmer	<b>VERKAUFT</b> 126.7	27.12	15



Visualisierung Gebäude Aussen

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Wohnung I  
3.5 Zimmer **VERKAUFT**

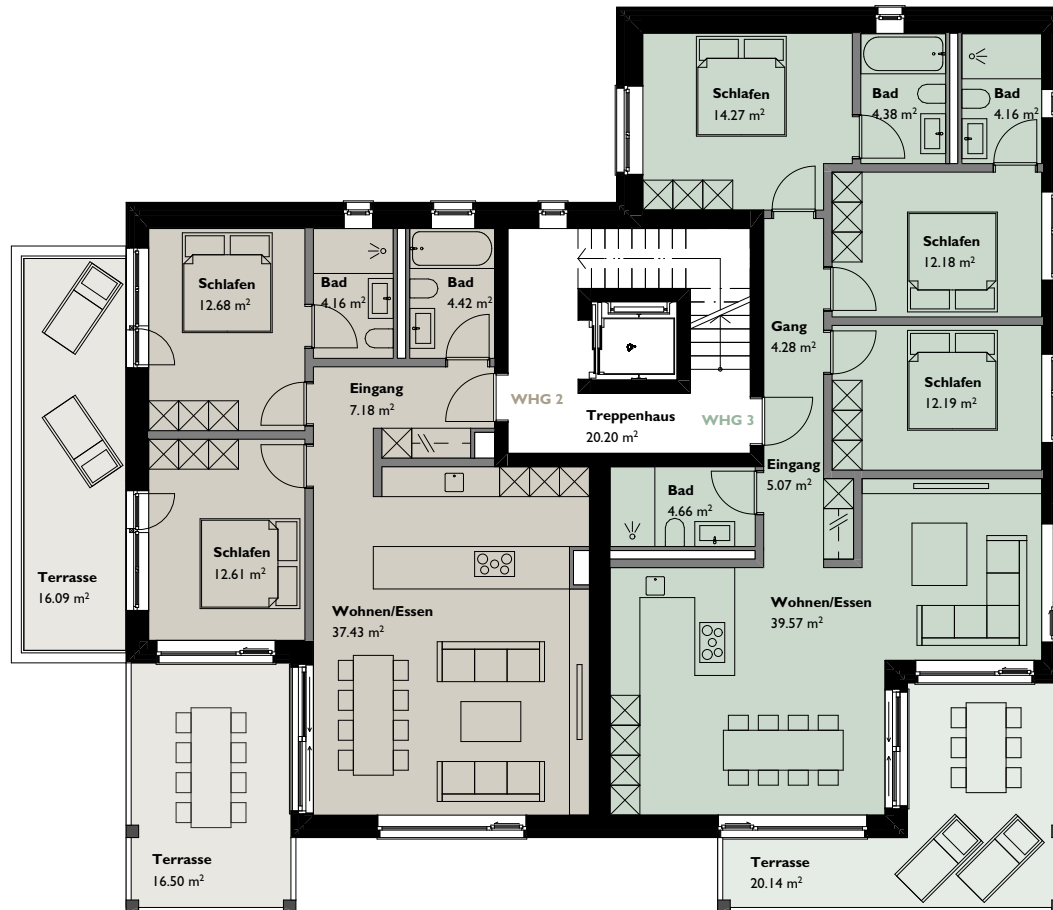
Erstwohnung  
Bruttogeschossfläche = 107.7m<sup>2</sup>  
Aussengeschossfläche = 70.7m<sup>2</sup>

Optional:  
Nutzfläche Keller = 9.6m<sup>2</sup>



Visualisierung Dachwohnung

# GRUNDRISS I. OBERGESCHOSS



## Wohnung 2 3.5 Zimmer

Erstwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 98.2m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 32.5m<sup>2</sup>

Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 3.8m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 9.9m<sup>2</sup>

## Wohnung 3 4.5 Zimmer

Erstwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 127.4m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 20.1m<sup>2</sup>

Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 4.0m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 9.2m<sup>2</sup>



Visualisierung Gebäude Aussen

# GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



## Wohnung 4 3.5 Zimmer

Erstwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 98.2m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 16.5m<sup>2</sup>

Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 5.7m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 9.1m<sup>2</sup>

## Wohnung 5 4.5 Zimmer **VERKAUFT**

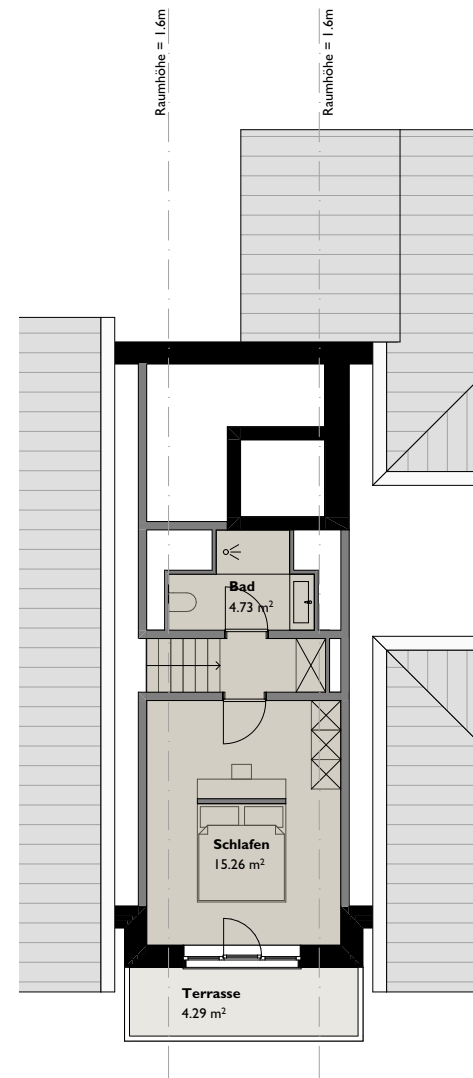
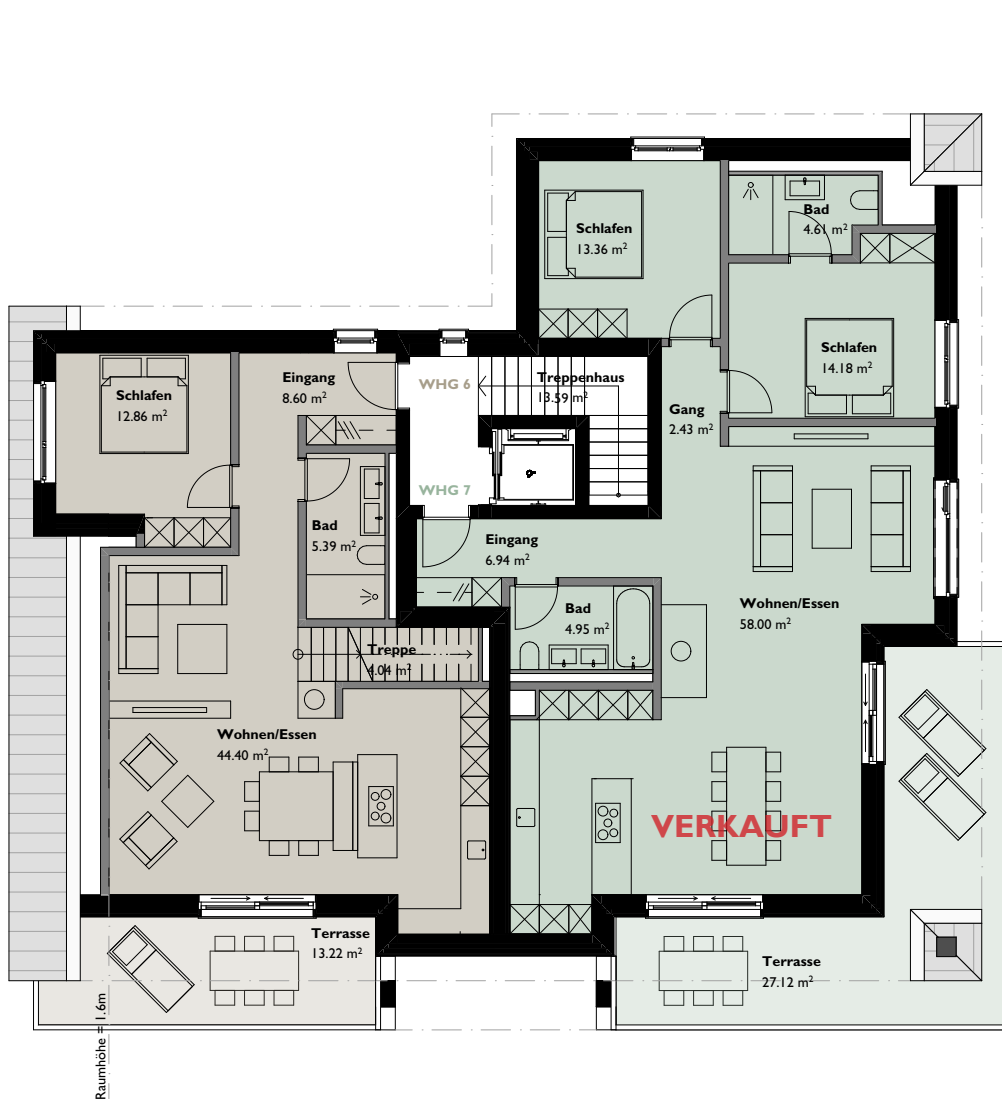
Zweitwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 127.4m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 20.1m<sup>2</sup>

Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 6.4m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 10.2m<sup>2</sup>



Visualisierung Dachwohnung

# GRUNDRISS DACHGESCHOSSE



## Wohnung 6 3.5 Zimmer Maisonette

Zweitwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 115.3m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 17.5m<sup>2</sup>

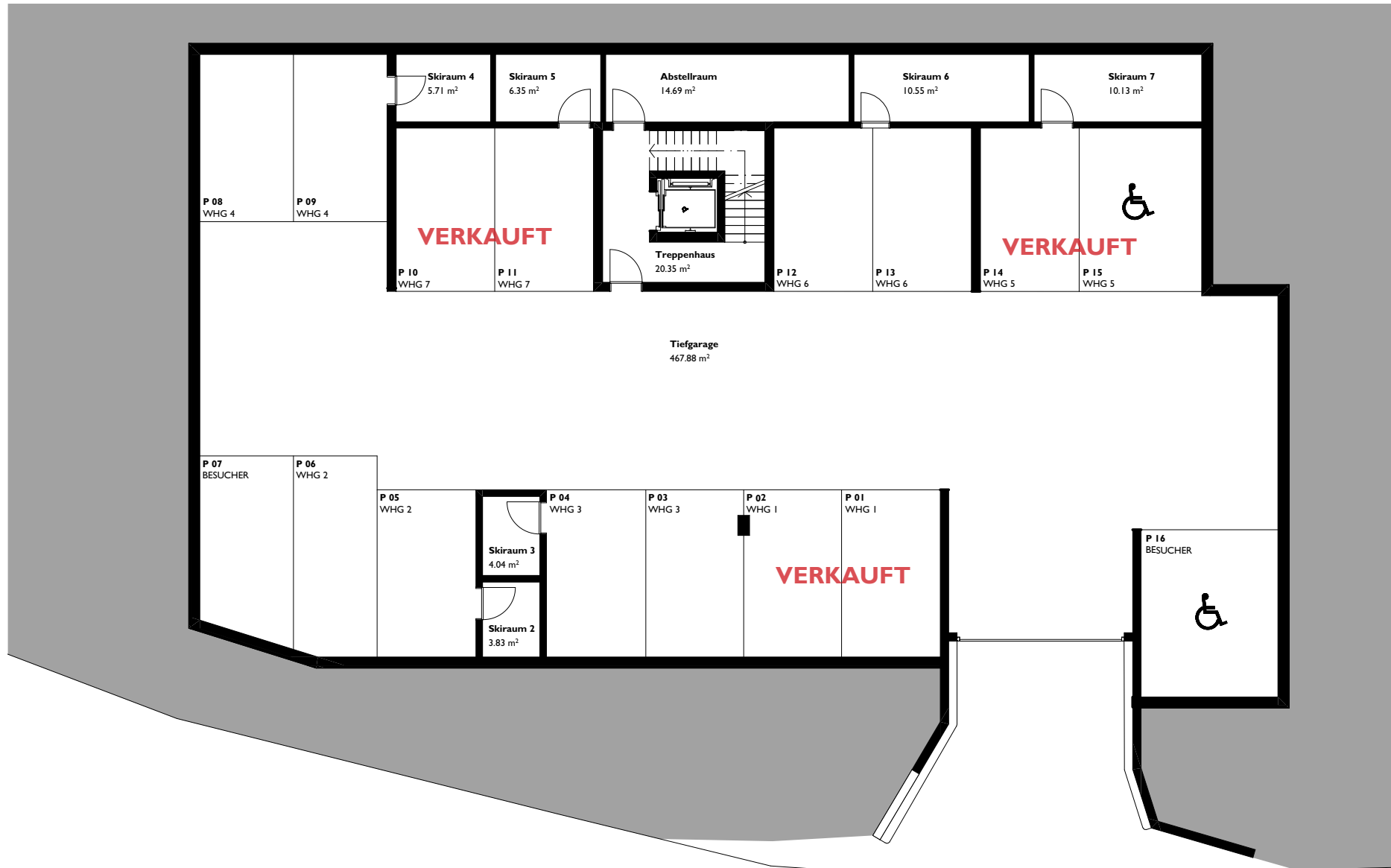
Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 10.6m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 9.6m<sup>2</sup>

## Wohnung 7 3.5 Zimmer **VERKAUFT**

Zweitwohnung  
 Bruttogeschossfläche = 126.7m<sup>2</sup>  
 Aussengeschossfläche = 27.1m<sup>2</sup>

Optional:  
 Nutzfläche Skiraum = 10.1m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche Keller = 9.6m<sup>2</sup>

# GRUNDRISS I. UNTERGESCHOSS





Visualisierung Badezimmer

# BAUBESCHRIEB

## **Konstruktionsweise allgemein:**

Massivbauweise in Beton und Mauerwerk, teilweise in Holzbau mit Steildach. Die Fassade ist mit einer Aussenwärmedämmung versehen, und gemäss Fassadenansichten mit Holz oder Mauerwerksverblender verkleidet. Grossformatige Fensterfronten bei Wohnen, Essen und Küche. Balkone mit Holzgeländern, Dachendeckung mit anthrazitfarbenen Ziegeln.

## **Erstwohnungen:**

WHG-Nr. 01, 02, 03, 04

## **Zweitwohnungen:**

WHG-Nr. 05, 06, 07

## **Bauökologie:**

Die Bauweise entspricht den heutigen Anforderungen. Die Normen betreffend Schallschutz und Wärmeschutz werden eingehalten.

## **Materialisierung:**

Die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden, der Fenster, der Türen, der Balkongeländer, der Fenstergeländer und die des Daches sind durch ein einheitliches Farb- und Materialkonzept durch den Architekten definiert.

Stand: 18.06.2025

## **Baumeisterarbeiten:**

Die Aussenwände unter gewachsenem Terrain, sowie statisch notwendige Tragwände und Stützen sind aus armiertem Beton oder vorfabrizierten Elementen. Sämtliche Geschossdecken, Balkonplatten inkl. Bodenplatte in armiertem Beton. Die Einfahrt in die Tiefgarage in gerilltem Hartbetonbelag. Treppenelemente in vorfabriziertem Beton (schalltechnisch getrennt), Mittelpodeste in Ortbeton. Nichttragende Wände in den Untergeschossen aus Kalksandstein. Einsteinauerwerkfassade mit Aussenwärmedämmung und Holz- oder Steinverkleidung.

## **Holzbauarbeiten:**

Sichtbare Dachkonstruktion: Dachschalung, Pfetten, Schwellen und Pfosten aus Fichte. Dachschalung in Fichte. Äussere Verkleidung: Mineralwolldämmung und Holzverkleidung (hinterlüftet). Balkongeländer und Fensterstöcke in Fichte Natur oder gedämpft als Option je nach Anbieter. Sämtliche äusseren Holzarbeiten in Fichte Natur oder gedämpft als Option je nach Anbieter.

## **Fenster:**

Holz mit Dreh-Kippflügel und 3-fach Isolierverglasung gemäss Farbkonzept des Architekten, U-Wert gemäss Angabe Bauphysiker. Hebe-Schiebetüren bei Balkonen in Holz gemäss Farbkonzept des Architekten. Für Kratzer im Glas gelten die Richtlinien gemäss SIGAB.

## **Bedachung:**

Sparrendach mit Wärmedämmung auf Schalung gemäss energetischen Auflagen. Eindeckung mit anthrazitfarbenen Ziegeln und integrierten Schneehaltern. Flachdächer (Garten/Terrasse Erdgeschoss) abgedichtet gemäss Schweizer Normen. Das Hauptdach ist

partiell mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

## **Fassade:**

Die Fassade besteht aus einem Einsteinauerwerk, welches mit einer Aussenwärmedämmung versehen ist. Die äussere Verkleidung besteht partiell aus Mauerwerksverblender und Fichtenholz.

## **Türen:**

Hauseingangstüre aus Metall und gefordertem Einbruchschutz. Wohneingangstüren in Fichtenholz mit Planetdichtung, Schalldämmung, Einbruchschutz und Spion. Keller, Ski- und Technikraumtüren aus Holz mit Kunstharz belegt mittels Metallzargen. Sämtliche Türen sind gemäss gültigem Brandschutz- und Energievorschriften ausgeführt. Wohnninentüren und Türfutter aus Fichtenholz (Budget 850 CHF inkl. MwSt.). Türe zu den Schlafzimmern mit Absenkdeckung.

## **Garagentor:**

Garagentor mit Elektroantrieb. Oberfläche gemäss Angabe des Architekten. Eine Fernbedienung pro Parkplatz. Sonnerieanlage und Schlüsselschalter an der Aussenmauer vor dem Garagentor.

## **Spenglerarbeiten:**

Sämtliche Bleche gemäss Materialkonzept des Architekten. Balkonentwässerung durch Fallrohre oder Speier nach den Normen und Richtlinien.

## **Beschattungsanlage:**

Rafflamellenstoren VR70 in Anthrazit oder Schwarz.

## **Elektroanlagen:**

Die Erschliessung und Hausanschluss ab Einspeisung Energielieferwerk auf Hauptverteilung im Erdgeschoss.

In-Dach-Photovoltaikanlage gemäss gesetzlichen Vorgaben. Durch Rückspeisung wird sichergestellt, dass jede/r Eigentümer/in davon profitiert. Jede Wohnung verfügt über einen Wohnungsverteiler. Die Interneterschliessung erfolgt bis in die Wohnungen, Aufschaltung und Aktivierung ist Sache der Eigentümer.

Allgemeine Räume: Das Treppenhaus, die Tiefgarage, der Veloraum und die Korridore und Gänge im Erdgeschoss werden mit allgemeinem Strom erschlossen. Die Beleuchtung erfolgt mittels LED Beleuchtung. Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung gemäss behördlicher Vorschriften. Aussenbeleuchtung bei der Garageneinfahrt und beim Hauseingang gemäss Materialkonzept des Architekten. Diese werden über den allgemeinen Strom erschlossen und über Bewegungsmelder gesteuert. Infrastruktur (nur Leerrohre) für E-Mobility in der Einstellhalle, inklusive Lastmanagement wird pro Parkplatz zur Verfügung gestellt. Ladestationen, Kabel ab Elektroverteilung und Anschlüsse sind nicht im Kaufpreis enthalten. Bis auf das Treppenhaus werden sämtliche Leitungen im Untergeschoss aufputz geführt. Türsprechstelle mit Kamera beim Haupteingang und bei der Garageneinfahrt aussen. Wohnungssprechstelle mit Bildschirm pro Wohnung. Eingangstür mit elektrischem Türöffner, bedienbar ab Wohnungssprechstellen.

Wohnungen: Ein Kleinverteiler pro Wohnung. Sämtliche Leitungen und Apparate wo technisch möglich unter Putz montiert. Im Entrée, im Küchenbereich und in den Nasszellen werden Deckenspots verbaut. In den Wohnbereichen ist jeweils ein Multimediaanschluss vorgesehen. In der Dachwohnung werden teilweise Anschlüsse auf den Pfetten vorgesehen. Die genauen Standorte der Apparate und Anschlüsse sind im Aus-

führungsplan des Elektroplaners ersichtlich. In allen Wohnungen wird ein zentraler Störenschieber und ein zentraler Lichtschalter installiert. Auf den Balkonen hat es eine Aussenbeleuchtung gemäss Materialkonzept des Architekten.

#### **Heizungsanlagen:**

Zentralheizung mit Erdwärmepumpe. Warmwasseraufbereitung durch Speicher-Wassererwärmer. Witterungsgeführte Temperaturregelung. Tiefgarage, Keller- und Skiräume, sowie Disponibelräume unbeheizt. Wärmeverteilung in den Wohnungen über Bodenheizung, die gewünschte Solltemperatur wird via Raumthermostat mit Drehrad eingestellt. Wärmehändler pro Wohnung mit Fernablesung. Die Heizungsanlage ist auf eine Raumtemperatur von 21°C ausgelegt. Die Raumlufttemperaturen werden 1.5m über dem Boden in der Mitte des Raumes, bei geschlossenen Fenstern und Türen und erreichtem Beharrungszustand der Luft, gemessen. Zweitwohnungen werden mit einem Gerät zur Fernabsenkung der Raumtemperatur ausgerüstet.

#### **Lüftungsanlagen:**

Lüftungsanlage in der Tiefgarage (natürliche Lüftung) gemäss Vorschriften. Für die Kellerräume wird eine Adsorptionsentfeuchtung vorgesehen. Die Keller, Skiräume und Disponibelräume werden manuell belüftet. Umluft-Dampfzüge in den Küchen. Für jede fensterlose Nasszelle wird ein Abluftventilator vorgesehen, welche über Dach entlüftet werden.

#### **Sanitäre Anlagen:**

Sämtliche Sanitärapparate aus hochwertigen Armaturen aus Chrom. Die genauen Sanitärapparate pro Wohnungstyp bzw. Badezimmertyp können den

einzelnen Apparatelisten gemäss Anhang zum Baubeschrieb und den darauf vermerkten Budgetpreisen entnommen werden. Hinweis: Sollte im Keller/Waschküche, Wäsche zum Trocknen aufgehängt werden, ist durch den Käufer zwingend ein Secomat zu montieren. Pro Wohnung ein Waschturm bestehend aus Waschmaschine und Trockner im Keller/Waschraum (Budgetpreis 2'500 CHF pro Wohnung). Ein Ausgussbecken ist ebenfalls im Keller/Waschraum. Die Anzahl der Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind in den Grundrissen ersichtlich. Individuelle Messungen des Warmwasser-Verbrauchs pro Wohnung. Aussenwasserhahn (nur Kaltwasser) wird auf dem Sitzplatz und Vorplatz im Erdgeschoss, und ein Anschluss in der Garage vorgesehen.

#### **Kücheneinrichtungen:**

Kücheneinrichtung gemäss Dossier Küchenbauer mit Steinabdeckung und Umluft Dampfzug.

Budgetpreise Küche (fertig montiert – inkl. MwSt):  
WHG 01, 02, 03, 04 CHF 30'000.-  
WHG 05, 06, 07 CHF 38'000.-

#### **Schreinerarbeiten:**

Ein Garderobenschrank pro Wohnung in Fichte, gemäss Schreinerplänen (Budget 3'000 CHF).



**Schliessanlage:**

Schliessanlage mit Sicherheitszylinder. Pro Wohnung 5 Schlüssler. Tiefgaragentore, Briefkasten, Keller und Skiräume usw. in die Schliessanlage integriert.

**Aufzüge:**

Ein Personenaufzug vom Kellergeschoss bis ins Attikageschoss.

**Verputzarbeiten Innen:**

Nichttragende Gipsständerwände in den Wohnungen. Sämtliche Decken in den Wohnungen und in den Treppenhäusern in Weissputz gestrichen. In sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern zweifache Vorhangschienen bei Fenstern und Hebe-Schiebetüren. Abrieb auf Wänden in den Wohnungen und in den Treppenhäusern. In den Nasszellen abwaschbarer Abrieb oder mineralischer Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen. Im Wohn- und Küchenbereich Abrieb.

**Unterlagsböden:**

Anhydrit-Fliessestrich, zur Aufnahme von Parkett, keramischen oder textilen Bodenbelägen in sämtlichen Wohnräumen. Zementestrich im Bereich der jeweiligen Nasszellen. Zementüberzüge im Untergeschoss.

**Bodenbeläge:**

- Hart Beton in Tiefgarage
- Hart Beton in Technik- und Dispositionsräumen
- Keller/Waschräume mit Plattenbelägen gem. Materialkonzept des Architekten
- Skiraum Überzug
- Treppenhaus EG bis UG mit Plattenbelägen gem. Materialkonzept des Architekten
- Treppenhaus EG bis DG mit textilen Bodenbelägen gem. Materialkonzept des Architekten
- Hauszugang mit Feinsteinzeug-Platten gem. Materialkonzept des Architekten.
- Wohn-, Ess- und Schlafräume, Küchen und Korridor: Eichen -Parkett gem. Angaben Schreiner. Budget inkl. MwSt. und allen Zuschlägen: CHF/m<sup>2</sup> 140.-
- Nasszellen: Plattenbelag gem. Dossier Luzi Baukeramik. Budget inkl. MwSt. und allen Zuschlägen: CHF/m<sup>2</sup> 140.-
- Balkone Holz auf Stelzlager gem. Materialkonzept des Architekten
- Terrassen: Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager oder in Splitt verlegt, gem. Materialkonzept des Architekten.

**Wandbeläge:**

Wände in sämtlichen Nasszellen: Plattenbelag gem. Dossier Luzi Baukeramik, Budget inkl. MwSt. 140.- CHF/m<sup>2</sup>, fertig verlegt, inkl. allen Zuschlägen und Nebenarbeiten.

**Cheminèeanlagen:**

Anschluss für Cheminée in der Dachwohnung für einen möglichen Ausbau vorgesehen. In den Dachwohnungen ist ein Budgetbetrag von 15'000 CHF inkl. MwSt. pro Wohnung im Kaufpreis enthalten.

**Innere Malerarbeiten:**

- Wände gestrichen in Tiefgarage, Keller-, Wasch und Technikräumen. Stützen in Tiefgarage sind gestrichen. Autoeinstellplatznummern an der Wand beschriftet.
- Absturzsicherung in den Treppenhäusern lackiert.
- Liftmetallfront lackiert.
- Parkplatznummerierung und Parkplatzeinteilung in der Tiefgarage gemäss der StWe-Begründung
- Weissputzdecken in allen Wohnungsgeschossen gestrichen.
- Weissputzwände gestrichen.

**Umgebung:**

Rasenfläche humusiert und angesät. Bepflanzung gemäss Umgebungsplan des Architekten. Zufahrt sowie Aussenplätze in Asphalt. Nötigen Stützmauern in Naturstein und/oder Sichtbeton



# ALLGEMEINE HINWEISE

- Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Normen und Empfehlungen werden eingehalten.
- Im Kaufpreis ist eine Käuferbetreuung von 8 Stunden enthalten. Die Leistung beinhaltet den Besprechungstermin für eine Startsituation mit Projektvorstellung und Präsentation der Standardmaterialisierung, Organisation (keine Teilnahme) des Besuches einer Küchen-, Sanitär- und Bodenbelagsausstellung sowie die Zusammenstellung der daraus resultierenden Kostenprotokolle. Die weiteren Aufwendungen für Käuferbetreuungen werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 145/h exkl. MwSt.).
- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell von der Bärtsch Architektur & Baumanagement AG geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen. Tragwände, Kamine, Schächte und dgl. können jedoch nicht verändert werden.
- Die Mehr- und Minderkosten werden dem Käufer von der Bärtsch Architektur & Baumanagement AG entsprechend verrechnet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig. Die Honorare werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 145/h exkl. MwSt.).
- Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren inklusive Nebenkosten 5% an die Käuferschaft weiterverrechnet.
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
- Betriebsnotwendige Werks- & Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch Nebenräume wie z.B. Keller und Skiräume führen, müssen durch die Käuferschaft geduldet werden. Ebenfalls sind notwendige Schächte von Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung und in der Einstellhalle zu dulden.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektroinstallationen, Wasser etc.). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller und der Bärtsch Architektur & Baumanagement AG zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Die Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten übernimmt die Käuferschaft.
- Die Bruttogeschosfläche beinhaltet sämtliche Räume der Wohnung inkl. Aussenwände, inkl. 1/2 der Wohnungstrennwände, inkl. 1/2 der Treppenhaustrennwände und inkl. der Innenwände. Die Raumhöhen unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen, Loggias, Keller und Skiräume sind nicht in der Bruttogeschosfläche enthalten.
- Im Kaufpreis enthalten sind die in den Grundrissen schwarz eingezeichneten Küchen, Sanitärapparate, Garderoben und Cheminée.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.
- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.

# IHRE ANSPRECHPARTNER

## BAUHERRSCHAFT

Baugenossenschaft Hus Ganschiersch



## VERKAUF

The RE/MAX Collection Immobilien Klosters

Landstrasse 189

7250 Klosters

081 410 20 96

[www.remax.ch/klosters](http://www.remax.ch/klosters)



## ARCHITEKTUR

Bärtsch Architektur & Baumanagement AG

Landstrasse 148

7250 Klosters

