IMMOBILIEN-EXPOSÉ | EINFAMILIENHAUS

# Ein besonderes Zuhause

Ein Haus mit Geschichte. Ein Ort zum Ankommen.







CHARAKTERVOLLES EINFAMILIENHAUS

01 DAS HAUS / MOLINIS

# Ein Haus mit Geschichte und Charakter

Mitten im idyllischen Dorf Molinis, eingebettet in die eindrucksvolle Berglandschaft des Schanfiggs, erwartet Sie ein ganz besonderes Liebhaberobjekt.

Das im Jahr 1677 erbaute Einfamilienhaus im traditionellen Walserstil zählt zu den ältesten noch bewohnten Liegenschaften der Region. Seine charaktervolle Holzarchitektur erzählt von vergangenen Jahrhunderten und verbindet sich heute auf harmonische Weise mit modernem Wohnkomfort.

Im Rahmen umfangreicher Teilrenovationen in den Jahren 2024 und 2025 wurde der Innenbereich mit viel Sorgfalt erneuert. Besonderes Augenmerk galt dabei dem Erhalt der historischen Holzbauteile und der behutsamen Verbindung ursprünglicher Bausubstanz mit zeitgemässem Innenausbau.

Entstanden ist ein einzigartiges Zuhause für Menschen, die Geschichte, Authentizität und eine besondere Wohnatmosphäre zu schätzen wissen. Dies kann sowohl als Erst- aber auch als Zweitwohnsitz genutzt werden.

## Die Liegenschaft auf einen Blick

| | |
|---|---|
| **Standort** | Dorfstrasse 1, 7056 Molinis GR |
| **Baujahr** | 1677 |
| **Objektart** | Einfamilienhaus mit Stall |
| **Zimmer / Nettowohnfläche** | 5,5 Zimmer / ca. 136 $m^2$ |
| **Gebäudevolumen** | Wohnhaus 794 $m^3$ / Stall 586 $m^3$ |
| **Renovationen** | 2018, 2024 und 2025 |
| **Verfügbarkeit** | Anfang Juli 2027 oder nach Vereinbarung |
| **Verkaufspreis** | Preis auf Anfrage |

## Lage und Erreichbarkeit

Molinis liegt im malerischen Schanfigg, eingebettet in die eindrucksvolle Bündner Bergwelt zwischen Chur und Arosa, im Talboden an der Plessur. Beide Destinationen sind mit dem Auto in jeweils rund 20 Minuten erreichbar.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum Skigebiet Hochwang, das im Winter zum Skifahren, Snowboarden und zu abwechslungsreichen Schneeschuhtouren einlädt. Im Sommer begeistert die Region mit zahlreichen Wander- und Mountainbikemöglichkeiten.

Auch das renommierte Skigebiet Arosa-Lenzerheide ist bequem erreichbar. Damit verbindet die Liegenschaft die Ruhe eines traditionellen Bündner Bergdorfes mit einem vielfältigen Freizeit- und Erholungsangebot zu jeder Jahreszeit.

Der Bahnhof St. Peter-Molinis der Rhätischen Bahn liegt rund fünf Autominuten entfernt und bietet regelmässige Verbindungen nach Chur und Arosa.

02 / ARCHITEKTUR

# Traditionelle Bauweise, unverwechselbarer Auftritt



*Seitenansicht mit Einblick in die traditionelle Holzarchitektur*




*Historische Fassadendetails (mit Baujahr)*

Die eindrucksvolle Holzfassade verleiht der Liegenschaft ihren unverwechselbaren Charakter und zeugt von traditioneller Bündner Baukunst. Liebevoll ausgearbeitete Holzdetails, kunstvolle Verzierungen und sorgfältig erhaltene Originalmalereien unterstreichen den historischen Charme des Hauses. Der helle, verputzte Sockel bildet einen harmonischen Kontrast zur warmen Ausstrahlung des Holzes und rundet das stimmige Gesamtbild dieser aussergewöhnlichen Liegenschaft ab.



*Ansicht des Hauses und der Gartenbereiche*

03 / DRAUSSEN LEBEN

# Plätze zum Verweilen



*Wettergeschützter Sitzplatz für gemeinsame Stunden im Freien*

Die Aussenbereiche bieten unterschiedliche Aufenthaltsorte. Der gedeckte bzw. geschützte Sitzplatz und die gepflasterte Terrassenfläche schaffen Möglichkeiten, die Umgebung je nach Tageszeit und Wetter zu geniessen.



*Terrassenbereich mit Sitzgruppe*

04 / UMGEBUNG

# Idyllisches Dorfleben inmitten der Bündner Bergwelt



*Strassenansicht der Liegenschaft und der umliegenden Bebauung*



*Weitere Ansicht der Gebäudeanlage und des Aussenraums*

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage im idyllischen Dorf Molinis und verbindet den ursprünglichen Charme eines Bündner Bergdorfes mit einer aussergewöhnlich grosszügigen Grundstücksfläche. Ein Parkplatz direkt vor dem Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der liebevoll angelegte Garten mit seinen farbenfrohen Blumenbeeten und dem Gemüsehochbeet lädt zum Verweilen, Geniessen und Gärtnern ein. Das bestehende Hochbeet lässt sich bei Bedarf jederzeit erweitern und bietet viel Raum für eigene Gestaltungsideen.

Zum Anwesen gehören rund **759 m² Grundstücksfläche in der Dorfkernzone** sowie weitere **2'724 m² Wiesland**. Der unmittelbar neben dem Wohnhaus gelegene, ebenfalls in der Bauzone befindliche Stall eröffnet zusätzliche, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und verleiht der Liegenschaft ein besonderes Entwicklungspotenzial.

Auch die Infrastruktur ist gut erschlossen. Je nach Schulstufe besuchen Kinder die Schulen in St. Peter, Arosa oder Chur, wobei der Schülertransport durch einen Schulbus gewährleistet ist. Ein kleiner Dorfladen in der Nachbargemeinde Peist deckt den täglichen Grundbedarf ab. Umfangreiche Einkaufs- und Dienstleistungsangebote finden sich in Chur und Arosa.

Für gesellige Stunden und kulinarische Genüsse sorgt das gemütliche Dorfrestaurant **«Pöschtli»**, das nur wenige Schritte vom Haus entfernt liegt und zum Einkehren einlädt.

So vereint diese aussergewöhnliche Liegenschaft auf harmonische Weise naturnahes Wohnen, historischen Charme und eine beeindruckende Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten – ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen und die Bündner Bergwelt lieben.





*Das pittoreske Molinis mit wunderbarer Sicht in die Bündner Bergwelt*

05 / INNENBEREICH

# Ein erster Blick ins Haus

## INNENRÄUME

### Erdgeschoss

- Grosse Wohnküche mit Bodenheizung (2024)
- Wohnzimmer mit grossem Speicherofen (2025)
- Zustube, Bibliothek
- Bad mit Dusche, Waschtisch, Toilette, Waschturm und Bodenheizung (2024)
- Korridor mit Garderobe und Bodenheizung (2024)

### Erstes Obergeschoss

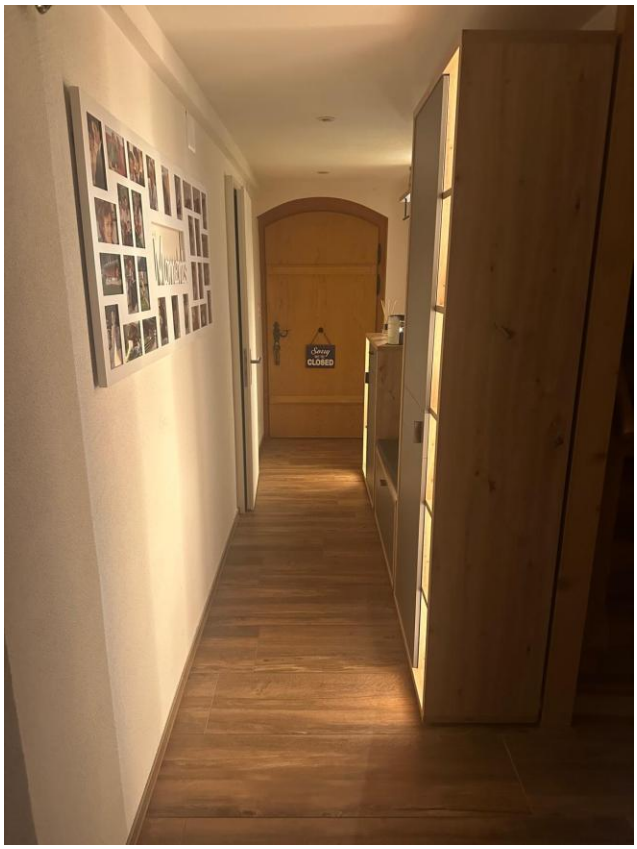
- 4 Zimmer in verschiedenen Grössen
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Toilette (2024)
- Korridor mit Holzfussboden (2024)

### Zweites Obergeschoss

- Estrich (ausbaufähig)

### Untergeschoss

- 3 Kellerabteile in verschiedenen Grössen (ausbaufähig, davon einer mit Originalgewölbe)



*Flur und Hauseingang*



*Eingangs- bzw. Garderobenbereich mit Blick in die Küche*



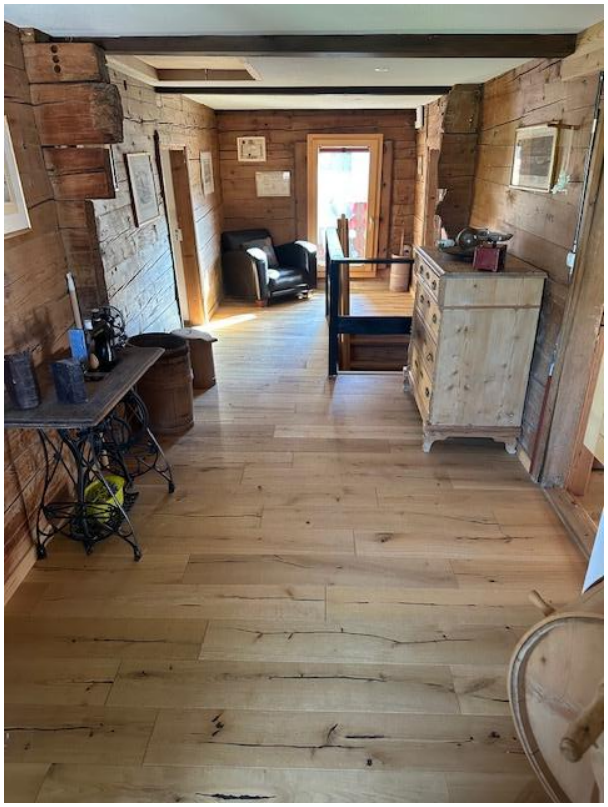



*Gemütliches Wohnzimmer mit Speicherofen*



*Holzgeprägtes Zimmer mit uriger Atmosphäre*





*Offener Durchgang mit historischen Holzelementen*



*Vielseitig nutzbarer Nebenraum*



*Weiterer Raum mit grosszügigen Schrankflächen*



*Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss*





*Badezimmer mit Regendusche im Erdgeschoss*





*Masterbedroom mit rustikalem Holzboden*



*Leseecke mit ausladender Bibliothek und integriertem Arbeitsplatz*






*Moderne Küche mit dunklen Fronten*




*Gemütlicher Essbereich*



*Grosszügiger Keller mit unzähligen Stau- und Ausbaumöglichkeiten*



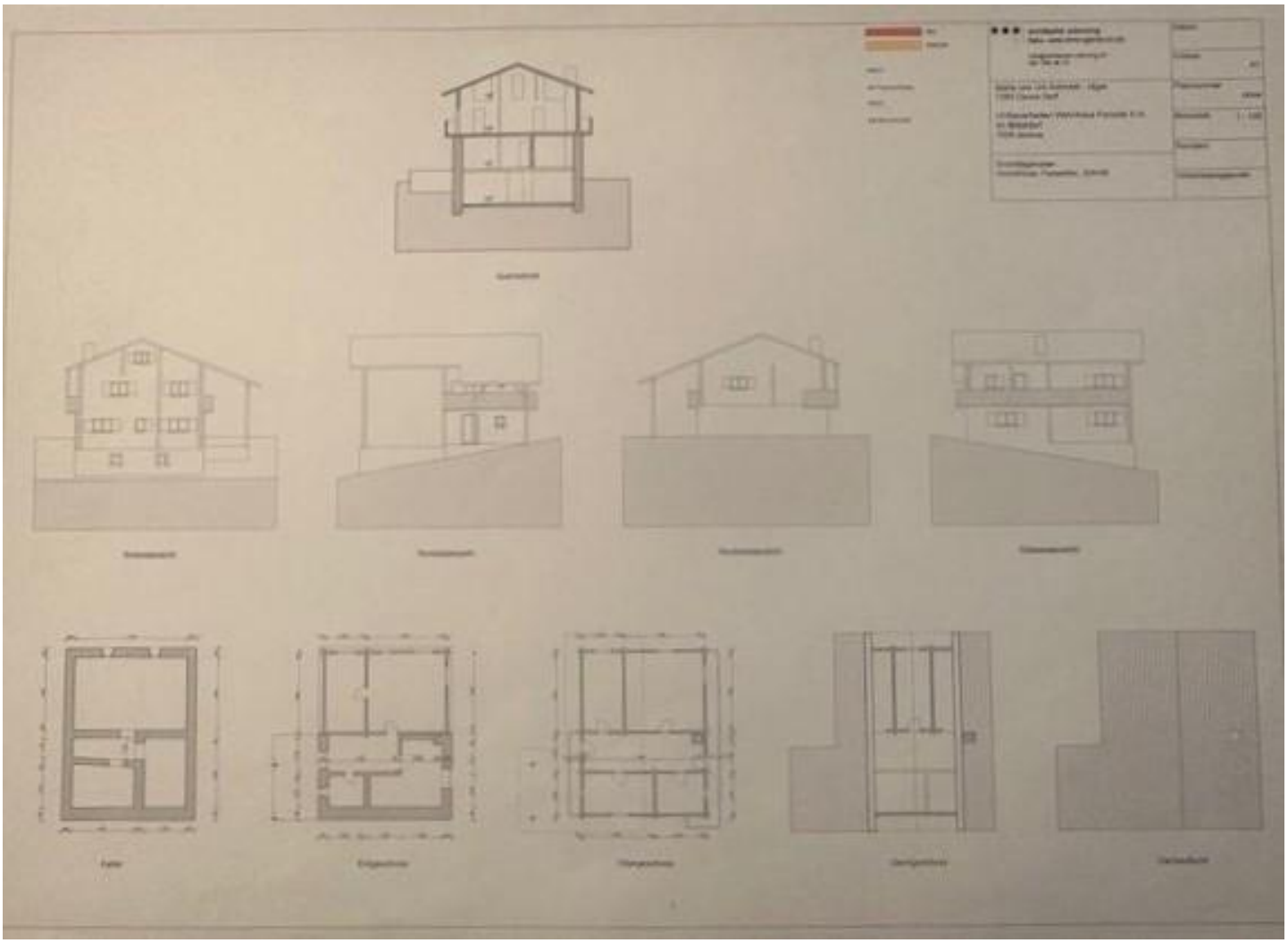


*Einzigartiger Gewölbekeller mit Naturboden, perfekt als Weinkeller geeignet*



*So könnte Ihr Weinkeller aussehen... (KI-generiert)*

# PLÄNE



*Planübersicht: Ansichten, Schnitte und Grundrisse*

06 / Impressionen

# Ein Haus, das auch am Abend verzaubert

Wenn die Dämmerung einsetzt, entfaltet die traditionelle Holzarchitektur ihren ganz eigenen Charme. Warmes Licht, liebevolle Fassadendetails und der winterliche Aussenraum schaffen eine besondere Atmosphäre.



*Die charaktervolle Hausfassade im winterlichen Abendlicht*




*Winterliche Gesamtansicht mit stimmungsvoll beleuchtetem Sitzplatz*



*Der gedeckte Aussenbereich im warmen Licht der Dämmerung*




*Historische Eingangstüre mit dekorativ gestaltetem Türgewände*

07 / KONTAKT

# Ein besonderes Zuhause – vielleicht beginnt hier Ihre Geschichte

Manche Häuser sind mehr als nur vier Wände. Sie erzählen Geschichten, bewahren Erinnerungen und besitzen eine Seele, die man vom ersten Augenblick an spürt.

Dieses aussergewöhnliche Anwesen aus dem Jahr 1677 vereint jahrhundertealte Bündner Baukultur mit zeitgemässem Wohnkomfort, liebevoll erhaltenen historischen Details und einer einzigartigen Atmosphäre. Umgeben von einem grosszügigen Garten und eingebettet in die eindrucksvolle Bergwelt des Schanfiggs, bietet es einen Lebensraum voller Charme, Ruhe und Individualität.

Ob als gemütliches Familienzuhause, persönlicher Rückzugsort oder als Ort, an dem sich neue Lebensträume verwirklichen lassen – hier eröffnen sich Möglichkeiten, die weit über das Gewöhnliche hinausgehen.

**Ein Haus mit Geschichte. Ein Zuhause mit Charakter. Ein Ort mit Zukunft.**

Und vielleicht das Schönste daran: Die Geschichte dieses Hauses ist noch lange nicht zu Ende geschrieben. Das nächste Kapitel wartet darauf, von Ihnen gestaltet zu werden.

**Denn es gibt Häuser, die man besichtigt. Und es gibt Häuser, in die man sich verliebt. Dieses gehört zweifellos zu den Letzteren.**

Entdecken Sie dieses besondere Stück Bündner Geschichte persönlich. Vielleicht finden Sie hier nicht einfach eine Immobilie, sondern genau den Ort, an dem Sie schon immer ankommen wollten.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Ein Haus mit so viel Geschichte und Charakter lässt sich kaum allein mit Worten und Bildern beschreiben. Seine besondere Atmosphäre muss man persönlich erleben.

**Maria und Urs Schmidt** freuen sich darauf, Ihnen dieses aussergewöhnliche Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen, Ihre Fragen zu beantworten und Ihnen weitere Einblicke in die Geschichte und die Besonderheiten der Liegenschaft zu geben.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins erreichen Sie uns gerne telefonisch via Remo Wegmüller unter **079 605 28 53** sowie per E-Mail an remo.wegmueller@bluewin.ch

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Ihnen dieses besondere Stück Bündner Geschichte persönlich näherzubringen.