



„CA`NOSSA“
Alpenrefugium Graubünden Sedrun

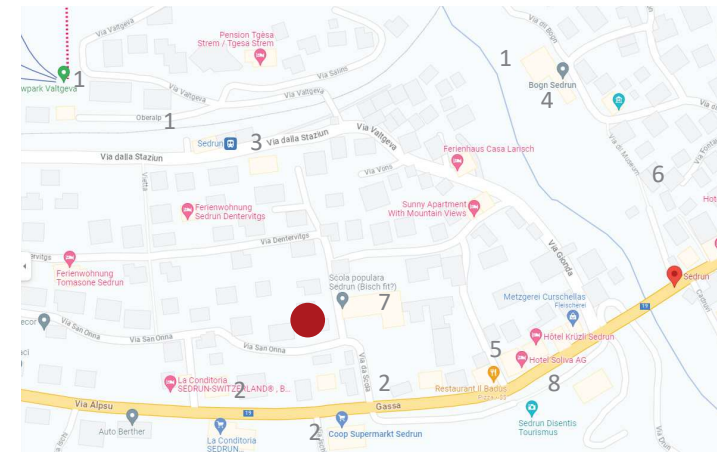


SEDRUN - WIEGE DES RHEINS

Sedrun liegt im obersten Gebiet der Surselva unterhalb des Oberalppasses. Hier entspringt der bedeutende Fluss Europa im Tomasee auf 2'345 m ü.M. Die Romanische Kultur, die wunderschöne, wildalpine Landschaft mit seinen schönen Weilern und Dörfchen begeistern und laden zum Geniessen ein.

Im Winter lässt sich Sedrun auf der Piste oder auch beim Langlaufen, Schneeschuhwandern, Schlitteln und bei vielem mehr entdecken. Im Sommer laden zahlreiche trails zum Wandern oder Mountainbiken ein. Naturliebhaber kommen beim Golfen oder auf einer der zahlreichen Sonnenterrassen der diversen Restaurants mit einheimischen Spezialitäten auf ihre Kosten.

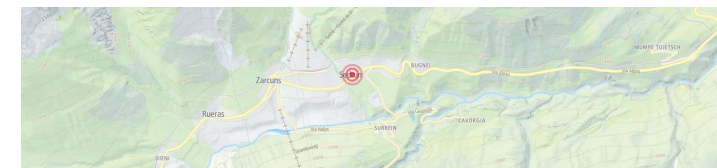
LAGE



„CA' NOSSA“ ZENTRAL IM ORT

● „CA' NOSSA“

- 1 Skilifte
- 2 Einkaufsmöglichkeiten
- 3 Bahnhof
- 4 Erlebnisbad und Wellnessanlage
- 5 Restaurants
- 6 Stalla Libra
- 7 Grundschule
- 8 Sedrun Disentis Tourismus





LIEGENSCHAFT

Die im Jahr 2006 gebaute Liegenschaft bietet charmantes Wohnen in ruhiger Lage. Das Ensemble Ca`Nossa besteht aus zwei Einheiten mit insgesamt 11 Wohnungen, die sich über drei Stockwerke verteilen.

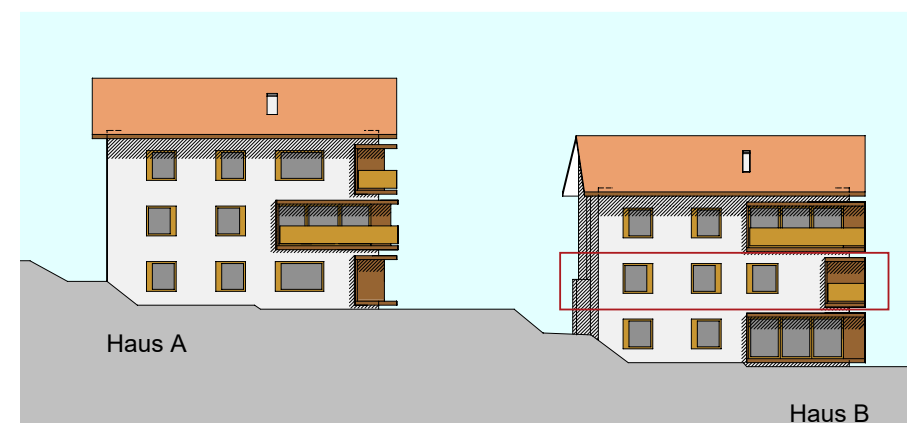
Für eine gute Anbindung sorgt die sehr zentrale Lage im Ortskern von Sedrun.

Die Liegenschaft ist ausgestattet mit Garage, Kellerräumen, Liftanlage, Waschküche, Garten, Sitzplätzen und Balkonen.

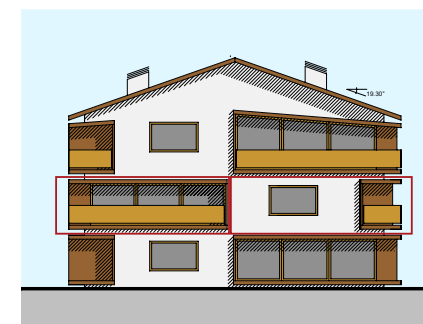
Die Wärmeerzeugung erfolgt über Wärmepumpen und Erdsonden. Dank dieses Heizsystems werden keine fossilen Brennstoffe verbraucht.

HOCHWERTIGE ÜBERBAUUNG MIT 11 WOHN EINHEITEN

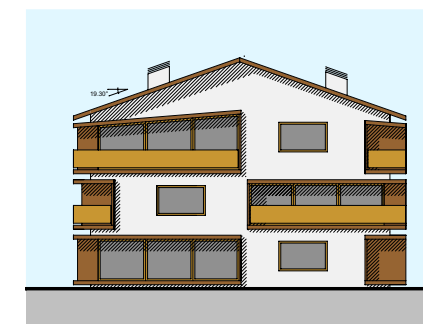
maissen
architekten ag



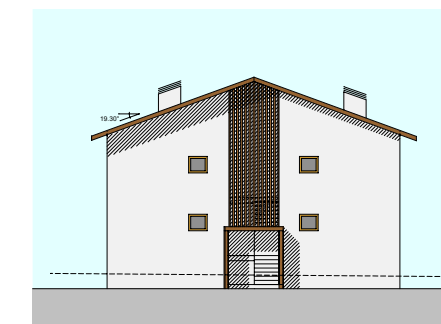
FASSADE WEST M 1:250



FASSADE SÜD HAUS B M 1:250



FASSADE SÜD HAUS A M 1:250



FASSADE NORD HAUS A+B M 1:250

Haus A

EG Wohnungen A1 und A2 à 2 ½ Zimmer und 3 ½ Zimmer
OG Wohnungen A3 und A4 à 3 ½ Zimmer
DG Wohnungen A5 und A6 à 3 ½ Zimmer

Haus B

EG Wohnungen B7 und B8 à 3 ½ Zimmer
OG Wohnungen B9 und B10 à 3 ½ Zimmer
DG Wohnung B11 à 5 ½ Zimmer

Keller, Garten, Liftanlage, Waschküche, Garage

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

Grosszügig geschnittene Wohnungen
Helle, lichtdurchflutete Räume
Zugang zu Sitzplatz, Balkon oder Garten
Grosser Wohn- Essbereich
Vier Schlafzimmer
Galerie
Liftanlage
Reduit
Hochwertige Ausstattung
Fenster und Türen naturbehandelt
Wohnräume Plattenbelag oder Parkett
Zimmer Teppichbelag oder Parkett
Apparate V-Zug und Elektrolux
Küchenkombination Echtholz Furnier, hochglanz

INNENAUSSTATTUNG UND WOHNKOMFORT



WOHNUNG B11

5 1/2 ZIMMER ATTIKA

maissen
architekten ag

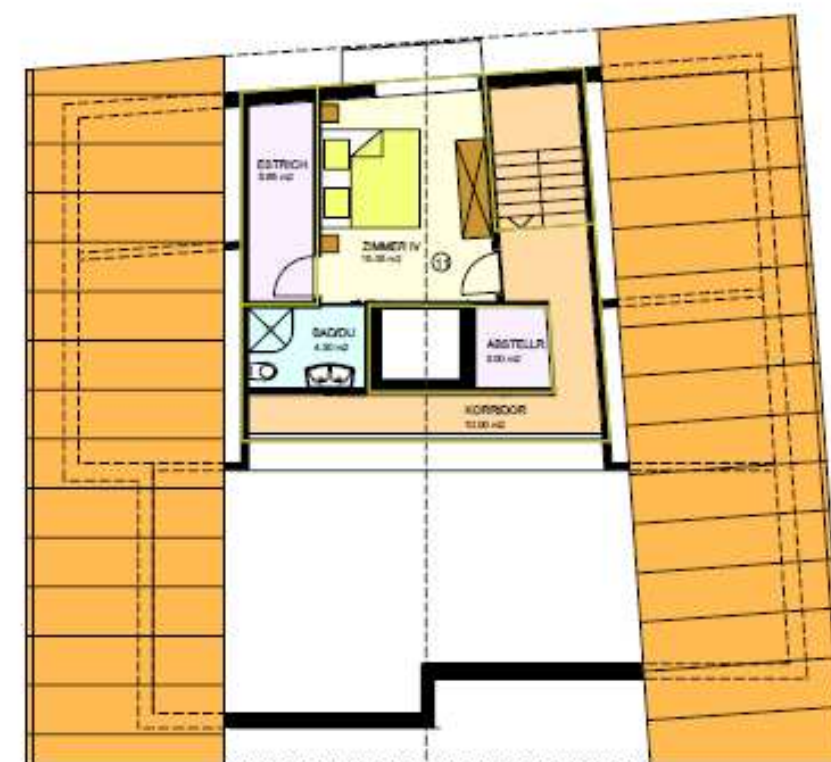




Wohnung Nr. 11
5 1/2 Zimmer

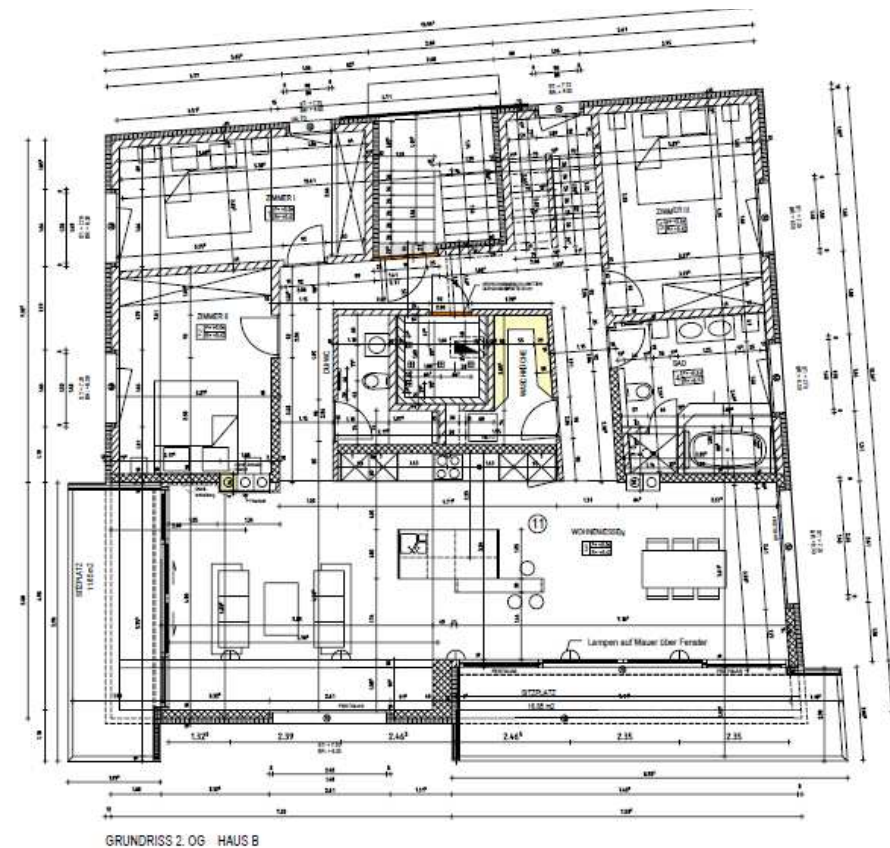
Grundriss Dachgeschoss Haus B

GRUNDRISS



Wohnung Nr. 11

Grundriss Dachgeschoss/Galerie Haus B



2. OBERGESCHOSS HAUS B

2. OG 5 ½ ZIMMER WOHNUNG

Der knapp 60 m² grosse Wohn- und Essbereich mit Galerie bietet mit den grossen Fenstern und der beachtlichen Raumhöhe viel Lichteinfall und Freiraum. Zu den zwei Balkonen, welche nach Süden bzw. nach Westen ausgerichtet sind besteht ein direkter Zugang. Im Wohnreich ist ein Ofen eingebaut.

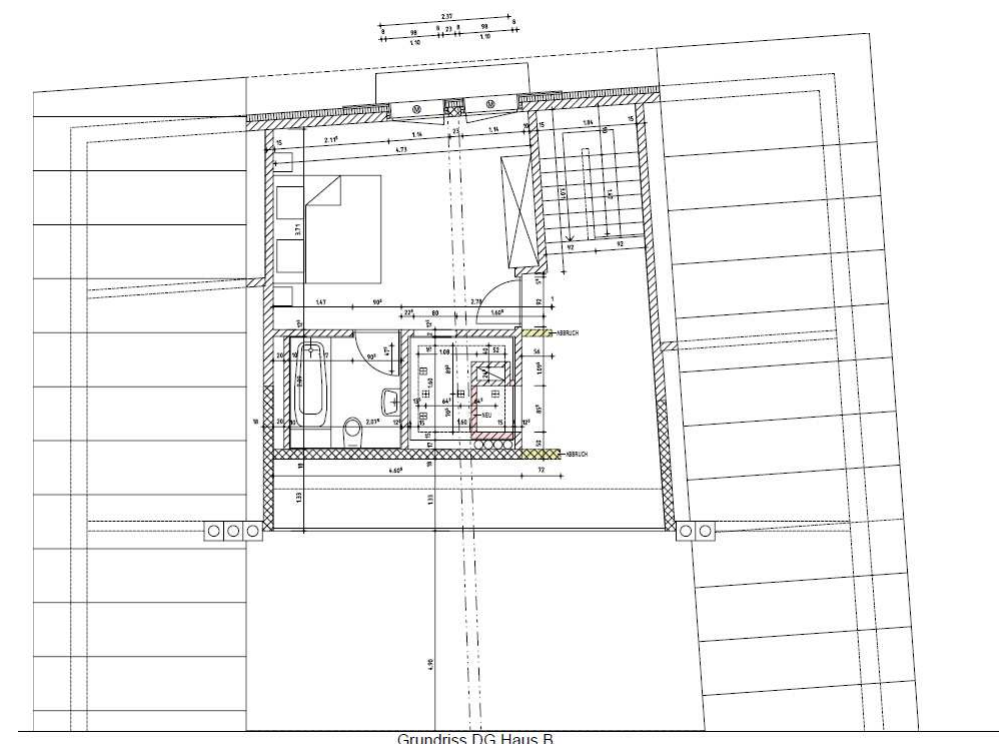
Die vier grossen Schlafzimmer verfügen über viel Platz für Privatsphäre und bieten eine schöne Aussicht ins Grüne.

Die Küche mit Insel und Bar verfügt über ein Glaskeramik-Kochfeld mit Dampfzug, Backofen, Steamer, Geschirrspüler, einen Einbaukühlschrank und einen Weinkühler.

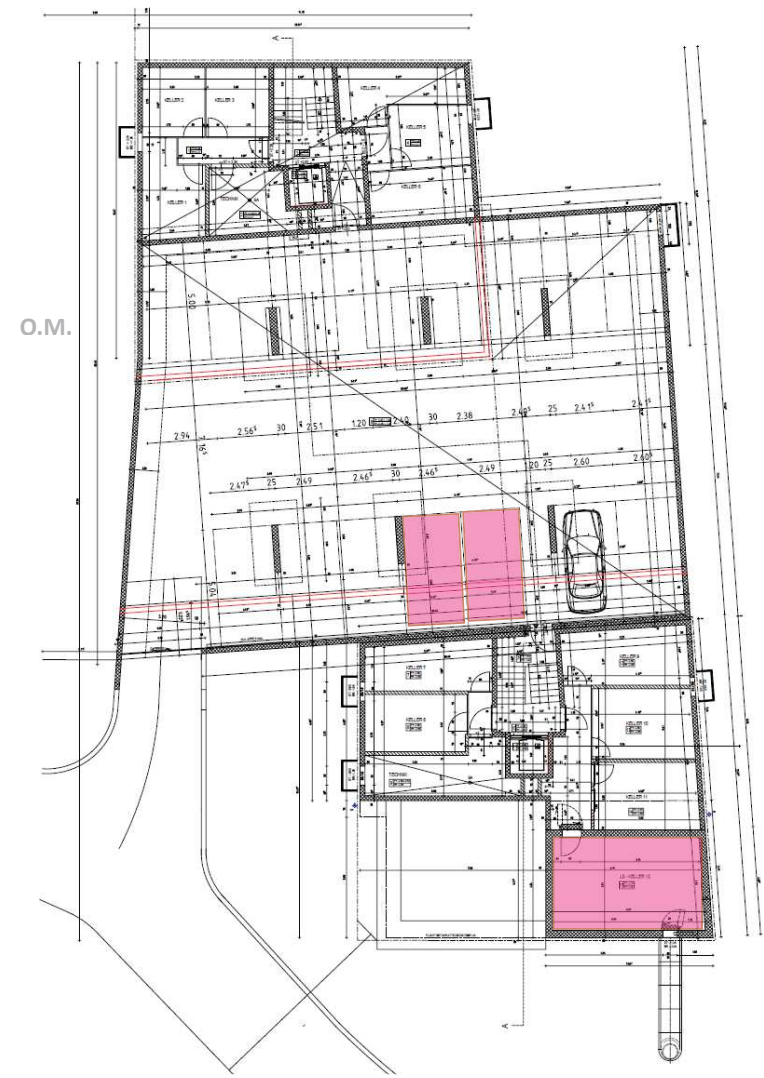
Die Bäder sind mit Badewanne oder Dusche ausgestattet.

WOHNUNG B11

FLÄCHEN:		
Wohnen/Essen	59.90 m ²	
Zimmer 1	14.75 m ²	
Zimmer 2	14.70 m ²	
Zimmer 3	14.90 m ²	
Zimmer 4 DG	15.05 m ²	
Bad 1	3.90 m ²	
Bad 2	11.90 m ²	
Bad 3	4.30 m ²	
Reduit UG/Waschküche	3.85 m ²	
Reduit DG	3.00 m ²	
Korridor UG	18.60 m ²	
Korridor DG	10.00 m ²	
Balkon 1	16.20 m ²	
Balkon 2	11.50 m ²	
Estrich DG	5.65 m ²	



DACHGESCHOSS HAUS B



UG MIT KELLER UND GARAGE HAUS A+B

ÜBERBAUUNG „Ca`Nossa“
VIA SONTGONNA, 7180 SEDRUN
PARZELLEN 370 und 782
FERTIGSTELLUNG 2006

GRUNDSÄTZLICHES

Dieser Baubeschrieb soll den generellen Überblick über die bestehende Konstruktion und den vorhandenen Ausbau geben. Die Wohnung wird unmöbliert und in heutigem tatsächlichen Stand verkauft. Der Beschreib kann vom tatsächlichen Bau abweichen. Teilweise sind Schränke eingebaut.

WOHNUNG

Nr. B11 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
5½ Zimmer (Süd/West/Ost)
4 Schlafzimmer, 3 Bäder mit Badewanne oder Dusche,
Wohnen mit Galerie, Küche mit Insel und Bar, Essen, 2 Reduits, Waschmaschine,
Estrich, 2 Balkone, Lift direkt in die Wohnung

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Parzellen 370 und 782 1523 m2

ALLGEMEIN

Die Liftanlage bedient jedes Wohngeschoss vor jeder einzelnen Wohnung von der Garagenhalle bis zum Dachgeschoss.

GARTENANLAGE

Gehwege und Plätze in Asphalt oder Verbundsteinen.
Begrünung und ortsübliche Bepflanzung.

BESCHRIEB

21 ROHBAU 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

Baustelleneinrichtung zur Ausführung von Rohbauarbeiten; umfassend Maschinen und Geräte, Unterkünfte und Magazine, Abschränkungen wo notwendig. Zuführung von Energieträgern (Leitungen), inkl. erstellen bzw. einrichten der Anlage, vorkhalten und wieder entfernen nach Bauvollendung.

211.1 Gerüste

Alle erforderlichen Fassaden- und Schutzgerüste.

211.2 Abdichtung unter Terrain

Abdichtungsbänder im Bodenwandübergang, wo vom Ingenieur vorgesehen. Schwarzanstrich und Sickerplatten an den von Grundwasser beanspruchten Aussenwänden. Garagedecke mit Bitumenbahn abgedichtet.

211.3 Baumeisteraushub

Erdarbeiten für Kanalisationsleitungen, Grabarbeiten für Werk- Hausanschlüsse wie Wasser-, Elektro-, sowie allfällige Fundamentvertiefungen und dgl.

211.4 Kanalisation im Gebäude

Schmutzwasserleitung in PE-Rohren nach den örtlichen Vorschriften, Bodenablauf in Garage und Waschküche, Keller, Korridor.

211.5 Beton-und Stahlarbeiten

Fundamentplatte Beton, 20 cm stark, CEMI 42.5, 300 Kg/m3, armiert, mit Dichtungsmittelzusatz, auf Unterlagsbeton CEM II 32.5, 150 Kg/m3, 5-10 cm stark.

Äussere Kellerwände Beton, 20 cm stark, BH PC 250 Kg/m3. Aussen Bitumenbeschichtung bzw. Perimeter-Dämmung.

Treppe Beton CEM I 42.5, 300 Kg/m3, armiert mit Zementüberzug.

Geschossdecken Beton CEM I 42.5, 300 Kg/m3, UG = 36/25 cm stark, EG/OG = 22 cm stark, armiert, gemäss Angaben des Ingenieurs.

Kellerböden Zementmörtel-Überzug.

211.6 Maurerarbeiten

Fassadenmauerwerk Backsteinmauerwerk aus Modulbacksteinen, 17.5 cm stark, mit verputzter Aussendämmung, teilweise mit mineralischer Wärmedämmung und hinterlüfteter Holzverkleidung.

Innere Tragwände Backsteinmauerwerk aus Modulbacksteinen 12.5, 15.0 oder 17.5 cm stark.

Kaminanlage Gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften, bis über das Dach aus Kaminelementen ISOLIT normal.

Kaminabdeckung aus zwei Granitplatten im Dachgefälle auf 4 Postamenten oder Metallabdeckung.

Wohnungstrennwände 2-schalig mit Schalämmzwichenlage. Modulbackstein cm 15 und 12.5 mit 3 cm Dämmzwischenlage. (mineralisch)

Innere Kellerwände Lattenrost in Keller.

maissen
architekten ag

22	ROHBAU 2
221.0	Fenster, Aussentüren und Tore Holzfenster in Tannenholz, weiss oder naturbehandelt, IV-Verglasung, k-Wert 1.1 W/m ² K gemäss Energienachweis. Kellerfenster: Fertigelemente einbetoniert, Leibungsfenster aus Polyesterbeton mit Kippflügel. Haustüre: Massive Holztüre mit Isolationseinlage. Sicherheitszylinder (Typ RIWAG) Garage- oder Sektionaltor: Kipptor Metallkonstruktion mit Lüftungsöffnungen oder Sektionaltor.
222	Spengelerarbeiten Dachrinnen, Kamineinfassung, Dachwasserablaufrohre, Sanitärentlüftung aus Kupferblech.
224	Bedachungsarbeiten Satteldach, Pfetten aus Brettschichtholz (gem. Angabe des Ingenieurs) und Sparren aus Massivholz, gehobelt mit den nötigen Querschnitten, Dachschalung 21 mm stark als Sichtschalung. Wärmedämmung über Dachgeschoss: Mineralisch, 2x6 cm stark. Untersichten: Aussen in Fichtentäfer. Dampfsperre, Wärmedämmung mineralisch 2x6 cm, Unterdach, Hinterlüftung. Tondachziegel: Herzziegel, standartfarbton
226	Fassadenputze
226.2	Verputzte Aussendämmung Verputzte Aussendämmung mit Glasgittergewebe und Kunststofffertigputz oder Mineralfertigputz.
227	Äussere Oberflächenbehandlung Bretterschalung 21 mm stark mit 2x5 cm Isolation und Hinterlüftung.
228	Äussere Abschlüsse,Sonnenschutz
228.2	Lamellenstoren Verbund-Raffstoren.
23	ELEKTROANLAGEN
230	Elektroinstallation Hausinstallation: Ausführung gemäss den eidgenössischen Vorschriften 220 und 380 Volt. Sämtliche Leitungen unter Putz montiert mit Ausnahme der Installationen in Kellerräumen.
24	HEIZUNGS-, LÜFTUNGSANLAGEN, KLIMAANLAGEN
240.1	Installationen Heizungs-, Lüftungsanlagen und Wärmeerzeugung Wärmepumpe / Erdsonden: Die Wärmegewinnung aus dem Erdreich. Wärmeverteilung: Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Erdwärme, Aussenfühler, Hauptzonenregulierung.

25	SANITÄRANLAGEN
250	Insatillationen Sanitäranlagen Sämtliche Fallstränge in Eternitrohren oder HPE-Rohren. Die Leitungen HPE-Rohre sind in Betondecke eingelegt. Die Installation im Bereiche der Wohnung im SANIPEX-System. Hausanschluss: Zuleitung bis Wasserverteilerbatterie inkl. Hauptabstellhahn. Waschküche: In den Wohnungen 1 bis 5 sind Zuleitungen für Waschmaschinen und Tumbler vorgesehen. Badezimmer: Badewanne in Stahl 3.5 mm, 170 x 70 cm mit Schallisolation weiss Duschen in Stahl 3.5 mm, 90 x 75 cm mit Schallisolation weiss Armaturen verchromt Haltegriff angewinkelt mit Seifenschale Badetuchstange / Duschevorhangstange Waschtischanlage komplett Einlochbatterie verchromt Handtuchhalter, Seifenhalter, Glashalter, Klosettanlage komplett, Papierhalter
258	Küche Abdeckung und Rückwände: Granit Küchenfront: Eiche, Echtholz glatt furniert mit Massivholzkanten furniert Küchenkombination: Möblierung: Ausführung und Einteilung nach Plan, Ahorn Echtholz glatt furniert Apparate Elektrolux Glaskeramik-Kochfeld mit Einbauherd Dampfabzug Einbaukühlschrank 165 l Geschirrspülmaschine
27	AUSBAU 1
271	Gipserarbeiten
271.0	Verputzarbeiten Alle Wände in den Wohn-, Schlafräumen und Gang mit mineralischem Verputz oder Weissputz, inkl. Kantenschutzprofilen. Decken in Holzverkleidung oder Weissputz.
273	Schreinerarbeiten
273.0	Innentüren aus Holz Kellertüren: Türblatt-Spanplatte 40 mm. Ganze Türe lackiert, Langschild und Drücker aus Leichtmetall. Türen: Sämtliche Türblätter in Tanne, naturbehandelt. Einsteckschloss, Langschild und Drücker. Türzargen: Blendrahmentüren oder Futter und Verkleidung in Holz. Treppengeländer: Handlauf in Holz, auf Metallkonstruktion befestigt.

- Balkongeländer mit vertikalen, profilierten Brettern, 22 mm stark auf Stahlkonstruktion befestigt.
- 28 AUSBAU 2**
- 281 Bodenbeläge**
- 281.0 Unterlagsboden**
Trittschall und Wärmedämmung EG 2+6 cm, OG/EG 2+2 cm stark, Unterlagsboden ca. 7 cm, sauber abgeglättet als Unterlage für die Bodenbeläge.
- 281 Fugenlose Bodenbeläge**
Schlafträume: Teppichbelag oder Laminat
- 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten**
Wohnraum Boden: Plattenbelag oder Parkett
Küche, Korridor: Bodenplatten
Bad Boden: Keramikplatten
Wände: Wandplatten bis UK-Decke oder 2.00 m ab Boden.
- 285 Innere Obefflächenbehandlung**
- 285.1 Innere Malerarbeiten**
Putzdecken mineralischer Anstrich, Kellerräume Bodenfarbanstrich.
Wände Wohnen: Fertigputz, mineralisch, abgeglättet oder strukturiert
Decke: Gips-Glattputz oder Spritzputz mineralisch
Wände Zimmer: Fertigputz, mineralisch, abgeglättet oder strukturiert
Decke: Dach-Sichtschalung Fichte, Tanne natur oder verputzt
Bad Decke: Verputz, Abrieb gestrichen oder Tannentäfer mit Naturbehandlung
Holzwerk naturbehandelt.
Fenster und Türen naturbehandelt.
Keller Boden: Zementmörtelüberzug
Wände Lattenrost
Decke: Beton roh
- 4 UMGEBUNG**
- 41 Roh-und Ausbauarbeiten**
- 411.4 Kanalisation ausserhalb des Gebäudes**
Schmutzwasser- und Meteorleitung in PVC-Rohren
AK Fassade bis Gemeindeanschluss
Sickerleitung, Drainagematten, Vorplatzenwässerung, Kontrollschacht
- 421 Gärtnerarbeiten**
Feinplanie mit Rasensaat / Wohnungssitzplätze Granit, Gehwege Verbundsteine

VERKAUFSPREIS

Stockwerk	Ausrichtung	Zimmer	Whg netto /m2	Verkaufspreis
1. OG/DG	Ost-Süd-West	5.5	175	CHF 2'120' 000.00

maissen
architekten ag

AUTOABSTELLPLATZ IN TIEFGARAGE
Garageplatz je CHF 35'000.00 (Für die Wohnung sind 2 Parkplätze vorhanden)

KONTAKT

maissen
architekten ag

via Cavorgia 1, 7188 Sedrun
T. +41 (0)79 681 12 45 André Maissen
M. andre.maissen@maissen.ch

T. +41 (0)79 661 64 06 Katja Maissen
M. katja.maissen@maissen.ch

