

NEUBAU REIHENHÄUSER ImHof PRATVAL

PRATVAL
LAGE

Das Dorf Pratval mit seinen rund 250 Einwohnern liegt zwischen Chur und Thusis am Westhang der Stätzerhornkette, im schönen Domleschg – dem sonnigen Obstgarten und geschichtsträchtigen Burgenland. Die ruhige Lage am Sonnenhang bietet das ganze Jahr ein angenehmes Klima und sorgt für eine sehr hohe Wohnqualität. Wahrzeichen von Pratval ist das weithin sichtbare Schloss Rietberg.

Seit der Gemeindefusion im Jahr 2015 ist Pratval Fraktion der Gemeinde Domleschg. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn A13 ist die Kantonshauptstadt Chur in kurzer Zeit erreichbar,

Das Freizeitangebot der Region ist sehr umfangreich und bietet vielseitige Sport- und Erholungsmöglichkeiten für Naturliebhaber unterschiedlichster Altersgruppen. Die Viamala-Schlucht, der Canovasee und die Skigebiete am Heinzenberg und Feldis sind nur einige nennenswerte Beispiele.

Die Liegenschaft ImHof befindet sich im alten Dorfkern von Pratval. Die Lage an einer privaten Quartierstrasse eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern.



Höhe:	687m.ü.M.
Region:	Viamala

Entfernung	ÖV	Auto	Velo
Thusis	10‘	8‘	15‘
Chur	40‘	25‘	1h30‘
Zürich	2h	1h40‘	



Pratval (Bild Viamala Tourismus)

ImHof
Infrastruktur

Im Umkreis von rund 500m befinden sich die wichtigsten Einrichtungen wie Posthaltestelle, Kindergarten und Primarschule. Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht ein schnelles Erreichen von weiteren Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten, Restaurants und anderen Einrichtungen der benachbarten Orte.

Die Oberstufe absolvieren die Schüler an der von Valerio Olgiati entworfenen Real-/Sekundarschule in Paspels. Für den Transport der Schülerinnen und Schüler zwischen Pratval und dem Oberstufenschulhaus kann das Postauto genutzt werden. Die Fahrzeiten sind auf die Unterrichtszeiten abgestimmt.





ImHof Blick von Süden mit Hauseingängen

ImHof
Architektur

Die Liegenschaft liegt im alten Dorfkern von Pratval. Das Gebäude fügt sich durch seine Materialisierung und die Dachform harmonisch ins Dorfbild von Pratval ein.

Die Holzfassade wird druckimprägniert und durch zweimaliges Ölen abgedunkelt. Durch diese Behandlung wird das Holz äusserst widerstandsfähig und unterhaltsarm. Der heikle Übergang zum Terrain wird mit einem Betonsockel gelöst und ist somit ideal geschützt vor mechanischer Beschädugung und Wasser.

Jede Einheit verfügt über einen gedeckten Eingang mit eingebauten Schränken und Platz für Velos. Die Pflästerung aus Ökosteinen bietet hohen Fahr- und Gehkomfort, passt hervorragend ins Dorfbild und gewähreistet ausreichend Versickerung für Regentage. Jedes Haus verfügt über drei Aussenparkplätze.

Die privaten Aussenräume sind durch einen Holzzaun abgegrenzt. Der Sitzplatz wird aus unterhaltsarmen WPC-Dielen erstellt.

Die Einfamilienhäuser sind flächenmässig grosszügig geplant. Auf eine gute Möblierbarkeit und Funktionalität der Räume wird grossen Wert gelegt. Der halbgeschossige Versatz von Wohnraum und Küche zoniert das Wohngeschoss und es entstehen spannende Blickbezüge. Die Schlafzimmer sind gross und flexibel möblierbar.

Die Häuser werden als Holzsystembauten erstellt. Ressourcenschonend werden die Wand-, Decken- und Dachelemente aus Fichtenholz konstruiert, die Aussenwände mit Zellulose ausgedämmt.

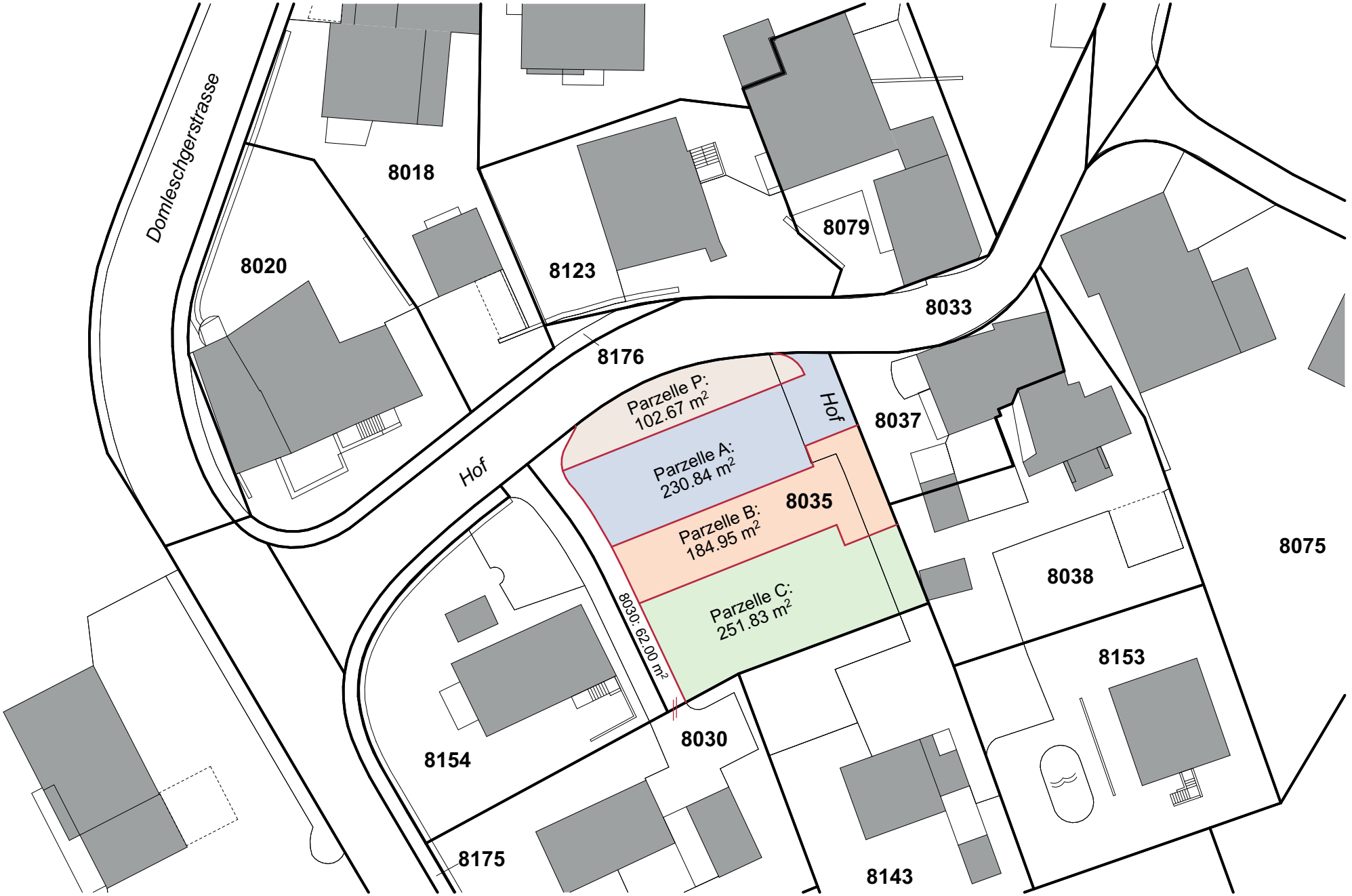
Bei den Dach- und Deckenuntersichten bleiben die Holzoberflächen unbehandelt und tragen zu einem behaglichen Wohngefühl bei.

Die Innenräume überzeugen mit hochwertigen Materialien, viel Tageslicht, modernen Küchen- und Nasszelleneinrichtungen.

Für Behaglichkeit sorgt eine Bodenheizung, welche dank der Kühlfunktion der Wärmepumpe auch im Sommer für mehr Komfort sorgt.

Die Wärme für Heizung und Warmwasser wird pro Haus mit einer Wärmepumpe erzeugt. Eine PV Anlage erzeugt einen Grossteil der benötigten Energie.

SITUATION 1:500





ImHof Sitzplatz

UMGEBUNG 1:200





ImHof Blick in den Garten

ERDGESCHOSS 1:100

EFH A
NWF:48.40 m²
EFH A
NNF:7.35 m²

EFH B
NWF:49.90 m²
EFH B
NNF:7.35 m²

EFH C
NWF:48.40 m²
EFH C
NNF:7.35 m²



NWF: Die Nettowohnfläche (NWF) entspricht der Fläche innerhalb der Umfassungswände einschliesslich der Flächen von mobilen Bauteilen, Einbauten (Schränke, Küche etc.) und Innenwänden sowie Wohnungstrennwänden zu 50%.



ImHof Wohnzimmer

OBERGESCHOSS 1:100

EFH A
NWF:55.75 m²

EFH B
NWF:57.25 m²

EFH C
NWF:55.75 m²



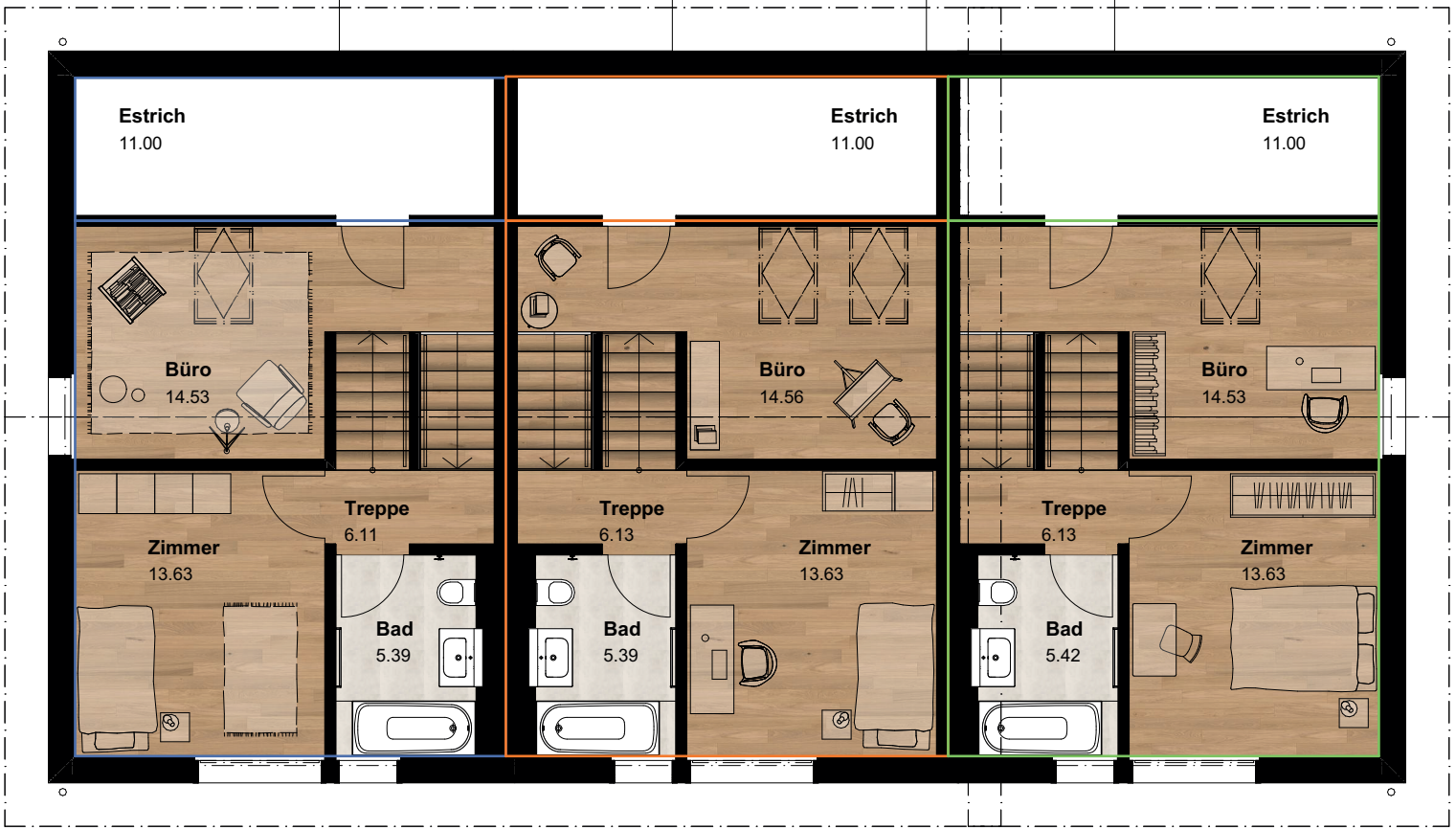
NWF: Die Nettowohnfläche (NWF) entspricht der Fläche innerhalb der Umfassungswände einschliesslich der Flächen von mobilen Bauteilen, Einbauten (Schränke, Küche etc.) und Innenwänden sowie Wohnungstrennwänden zu 50%.

DACHGESCHOSS 1:100

EFH A
NWF:44.00 m²
EFH A
NNF:11.75 m²

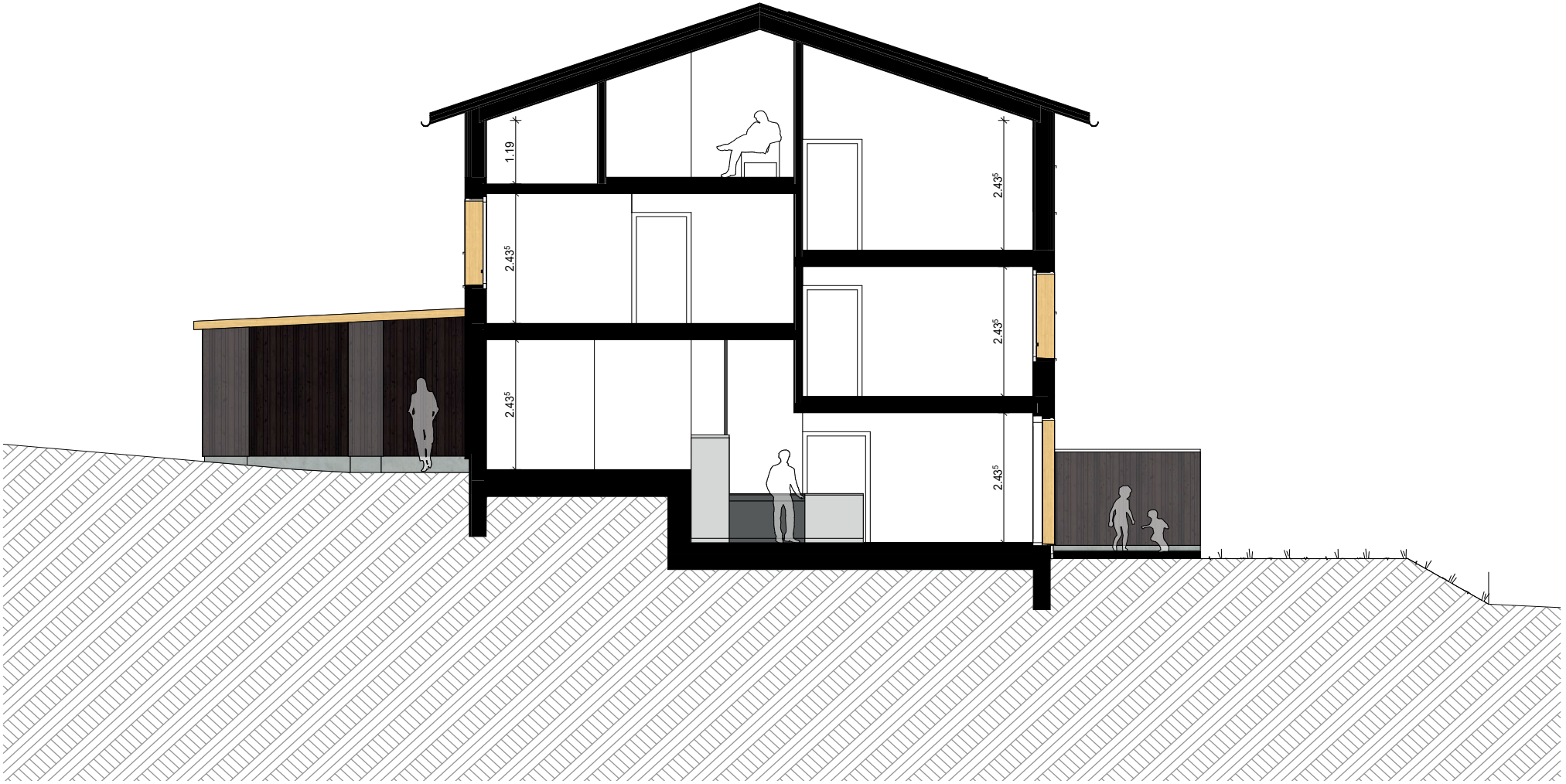
EFH B
NWF:45.18 m²
EFH B
NNF:12.18 m²

EFH C
NWF:44.00 m²
EFH C
NNF:11.86 m²



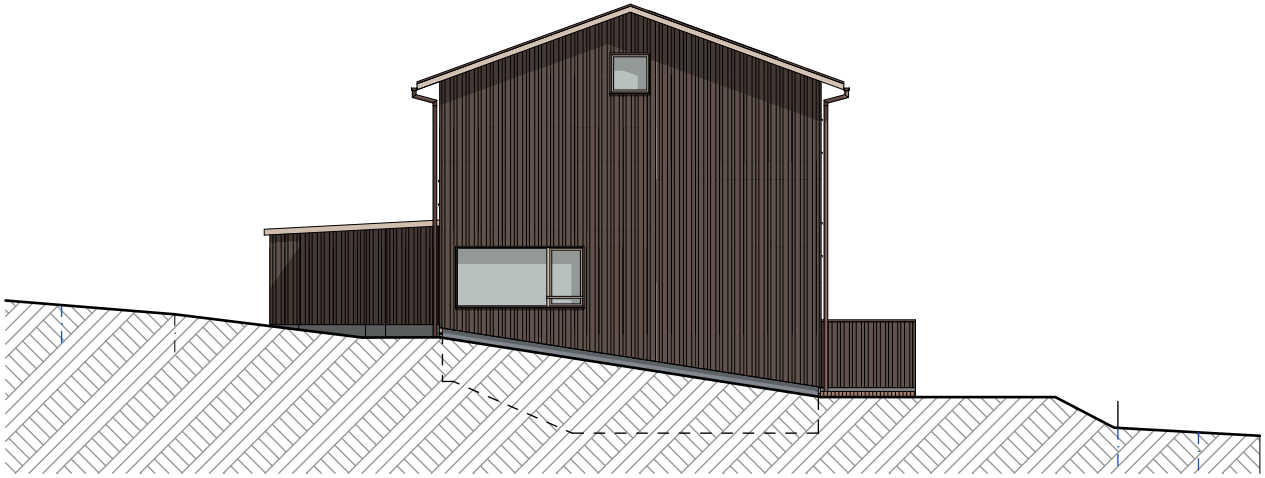
NWF: Die Nettowohnfläche (NWF) entspricht der Fläche innerhalb der Umfassungswände einschliesslich der Flächen von mobilen Bauteilen, Einbauten (Schränke, Küche etc.) und Innenwänden sowie Wohnungstrennwänden zu 50%.

QUERSCHNITT 1:100

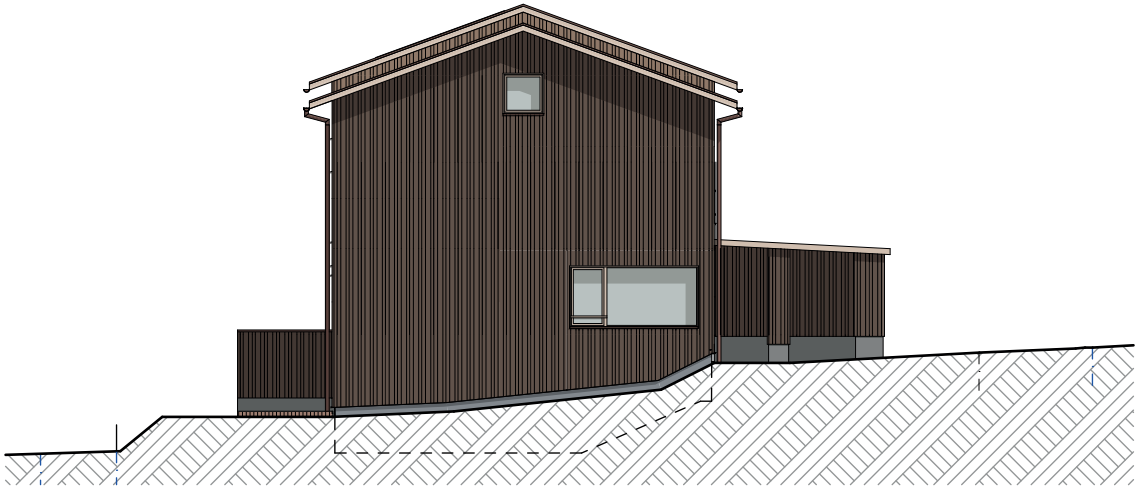


FASSADEN 1:200





FASSADEN 1:200







ImHof Küche / Esszimmer

Verkauf

KAUFPROZESS

Vorbesprechung
- Erläuterungen und Fragebeantwortung durch den Architekten.

Entscheid und Reservation
- Abschluss Reservationsvertrag
- Zahlung erste Kaufpreisrate

Definition Ausbau
- Zwei Termine mit dem Architekten für die Erörterung vom Ausbau und die Besprechung von Käuferwünschen sind im Kaufpreis inkludiert.

Baubeginn
- Damit keine MWST-Pflicht entsteht, muss der Baubeginn vor öffentlicher Beurkundung stattfinden.

Beurkundung Kaufvertrag und Eigentumsübertragung
- Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages
- Zahlung zweite Kaufpreisrate
- Eigentumsübertragung

Aufrichte Rohbau
- Zahlung dritte Kaufpreisrate

Fertigstellung Neubau

Besitzantritt
- 3 Monate vor Fertigstellung wird der Bezugstermin angekündigt
- Abnahme des EFH mit der Bauleitung und Erstellung Abnahmeprotokoll
- Besitzantritt und Schlüsselübergabe
- Gleichzeitige Zahlung der letzten Kaufpreisrate

HINWEIS

Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen, Möblierungen oder Beschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Kontakt

VERKAUF

Ruedi und Karin Mittner
Höfliweg 4
CH-8888 Heiligkreuz

078 741 24 18
ruedi.mittner@gmx.ch

ARCHITEKTUR

Ruedi Mittner
Höfliweg 4
CH-8888 Heiligkreuz

ruedi.mittner@gmx.ch

BAULEITUNG UND BAUMANAGEMENT

Felix Partner Baumanagement AG
Armando Brügger
Quaderstrasse 18
7000 Chur

ab@felixpartner.com

BAUHERRSCHAFT

Hendrikje Mittner
Hof 3
7415 Pratval