

Überbauung Charels Sur in Bever

HAUS B



Der Quartierplan

Ein Quartier- und Gestaltungsplan, der auch die Nachbarparzellen 332 und 414 miteinschliesst regelt die Gestaltung, die Erschliessung und die gemeinsame unterirdische Parkierung des Baugebietes.

Das Projekt

Das Projekt orientiert sich an dem im Quartier vorherrschenden Bebauungsmuster von lose verteilten Baukuben.

In Anlehnung an die Engadiner Herrschaftshäuser des 18. Jahrhunderts machen wir aus dieser Situation eine Gartensiedlung mit zwei Mehrfamilienhäusern in einer parkähnlichen Umgebung.

Die Hauptorientierung nach Süden mit Blick auf die Berninagruppe wird ergänzt mit attraktiven Ausblicken auf die Berge der gegenüberliegenden Talseite mit der aufgehenden Morgensonne im Osten, der Crasta Mora im Norden und dem im Westen liegenden Val Bever mit der spätsommerlichen Abendsonne.

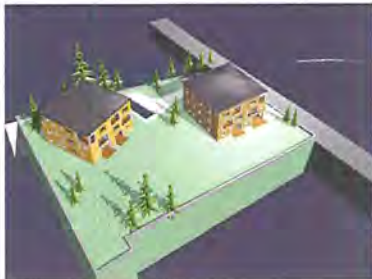
Die Gartengestaltung mit einer ortstypischen Ummauerung oder Umzäunung verleiht der Anlage einen privaten Charakter.

Die Wohnungen

Auf 3 1/2 Geschossen sind in jedem Haus 6 Wohnungen mit 3 1/2 bis 5 1/2 Zimmern geplant. Die Grundrisse sind einfach, klar und grosszügig.

Jede Wohnung verfügt über einen geschützten Balkon oder Sitzplatz, über 1 bis 2 Parkplätze in der Tiefgarage und über ein Kellerabteil.

Zur allgemeinen Nutzung stehen ein grosszügiger Ski- und Veloraum mit je einem zur Wohnung gehörenden abschliessbaren Schuhschrank, sowie eine Waschküche zur Verfügung.



Die Lage

Bever liegt im Herzen des Oberengadins zwischen den grossen Tourismusorten wie St. Moritz und Pontresina und den Gemeinden der "Plaiv" mit den beschaulichen alten Engadinerdörfern.

Der intakte Dorfkern mit den vielen geschützten Engdinerhäusern, die massvolle Entwicklung des Ortes und die einmalige Umgebung machen Bever zu einem beliebten Ort für Gäste und Einheimische.

Angebote für Sport im Sommer und Winter, sowie kulturelle und andere Anlässe findet man in Bever selbst oder aber in der näheren und weiteren Umgebung der Region. Ein gut ausgebautes Wanderweg- und Loipennetz, Bike-Pfade, die Engadin-Skimaratonstrecke, ein Natureisfeld, eine Schlittelbahn und seit letztem Sommer auch die "senda da parevlas", der Märchenweg ins Val Bever, liegen fast direkt vor der Haustüre.

Die "Top of the world - Skigebiete" Corvatsch, Corviglia, Diavolezza und Lagalb sind mit dem privaten oder öffentlichen Verkehr in kurzer Zeit erreichbar.

In nächster Nähe von Bever befinden sich zwei Golfplätze, eine Inline-Skatingbahn, Reitmöglichkeiten, sowie Wassersport auf den tiefblauen Oberengadiner Seen. Der Nationalpark mit seiner berühmten Flora und Fauna liegt nur 12km von Bever entfernt.

Die Überbauung befindet sich zwischen dem alten Dorfkern und dem Bahnhof an ruhiger, sonniger Lage mit Blick in die Berge. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlicher Verkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.



Allgemeiner Baubeschrieb

Die Bauten werden in Massivbauweise mit Aussenwärmedämmung erstellt.
Die Gebäudehülle entspricht den Richtlinien des Minergiestandards.

Wände im Kellergeschoss und Decken aus Stahlbeton.
Fassadenmauerwerke aus Backstein mit verputzter Aussenwärmedämmung, weiss verputzte Leibungsspiegel.
Innenmauerwerke aus Backstein, Wohnungstrennwände zweischalig, schalldämmend.

Dachkonstruktion aus Massiv- oder Brettschichtholz. Dachuntersicht verschalt.
Balkon- und Sitzplatzböden mit Holzrost aus Lärche.

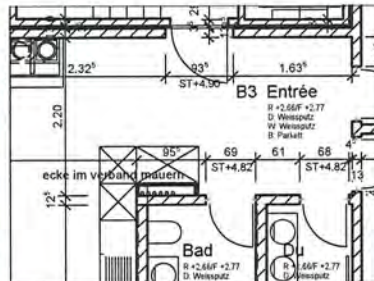
Dachisolation aus Mineralwolle zwischen den Sparren.
Dacheindeckung in Blech.

Fenster aus Fichte/Tanne mit Wärmeschutzverglasung.

Heizungsanlage nach Projekt des Heizungsingenieurs.
Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Energieerzeugung mit Erdsondenwärmepumpe. Handtuchradiator elektrisch im Bad.
Cheminee. Auf Wunsch kann in den Wohnungen des Hauses B eine kontrollierte Wohnungslüftung eingebaut werden (Minergie-Standard).

Elektroanlagen nach Projekt des Elektroingenieurs.
Schalter/Steckdose und min. eine weitere 3-fach Steckdose pro Raum. NV-Deckeneinbauspot in den Nassräumen und im Korridor.
Je eine Multimediadose im Wohnraum und in jedem Zimmer. Satellitenanlage. Sonnerie mit Gegensprechanlage und Türöffner.

Sanitäre Anlagen nach Projekt des Sanitäringenieurs.
Zentrale Warmwasseraufbereitung über die Wärmepumpe.
Für die Sanitärapparate/-armaturen wird pro Wohnung aufgrund einer Apparatliste ein Budget vorgegeben.



Kücheneinrichtungen gemäss Detailplänen. Materialien nach Wahl. Für jede Wohnung wird ein Budget für die Kücheneinrichtung vorgegeben.

Aufzug für 4-5 Personen rollstuhlgängig vom Kellergeschoss (Garage) bis ins 2. Obergeschoss.

Verputz an Wänden und Decken in Weissputz.

Balkongeländer und Treppengeländer aus Metall.

Schreinerarbeiten

Wohnungstüre schalldämmend mit Blendrahmen.

Innentüren mit Block- oder Blendrahmen, Garderoben und Einbauschränke gestrichen oder glatt furniert.

Trittschallisolierte (im Erdgeschoss zusätzlich thermisch isolierte) Unterlagsböden in allen Geschossen.

Bodenbeläge nach Wahl.

Wandbeläge in den Nassräumen nach Wahl.

Malerarbeiten

Wände und Decken gestrichen oder gerollt mit Mineralfarbe.

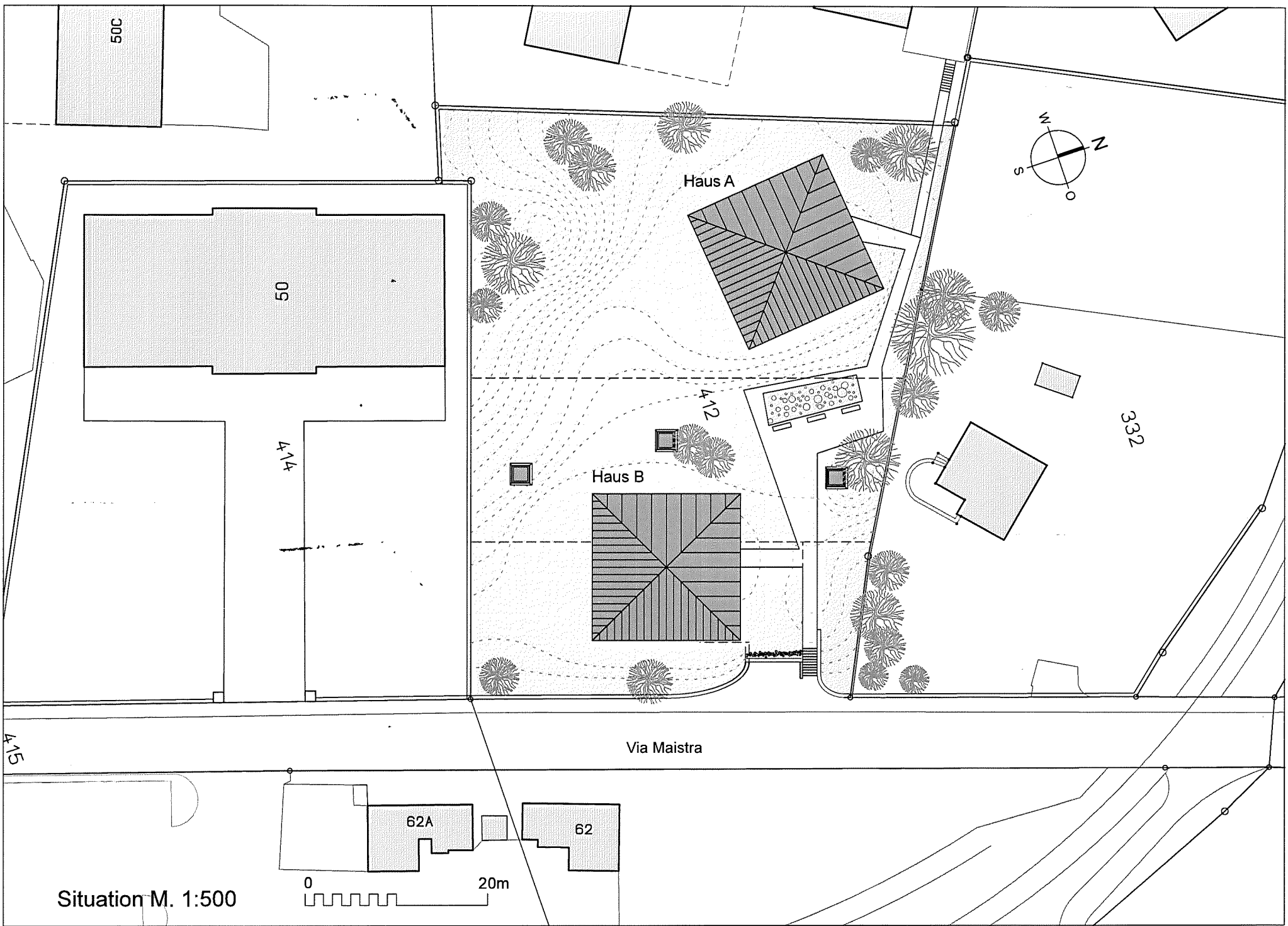
Die Fenster und andere Holzbauteile werden naturbehandelt.

Schliessanlage für die ganze Überbauung.

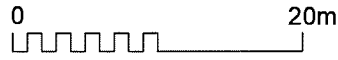
Die Gartengestaltung erfolgt mit einheimischen Sträuchern und Bäumen. Die Erschliessungswege werden in Naturstein, Zementplatten oder in Asphalt erstellt.

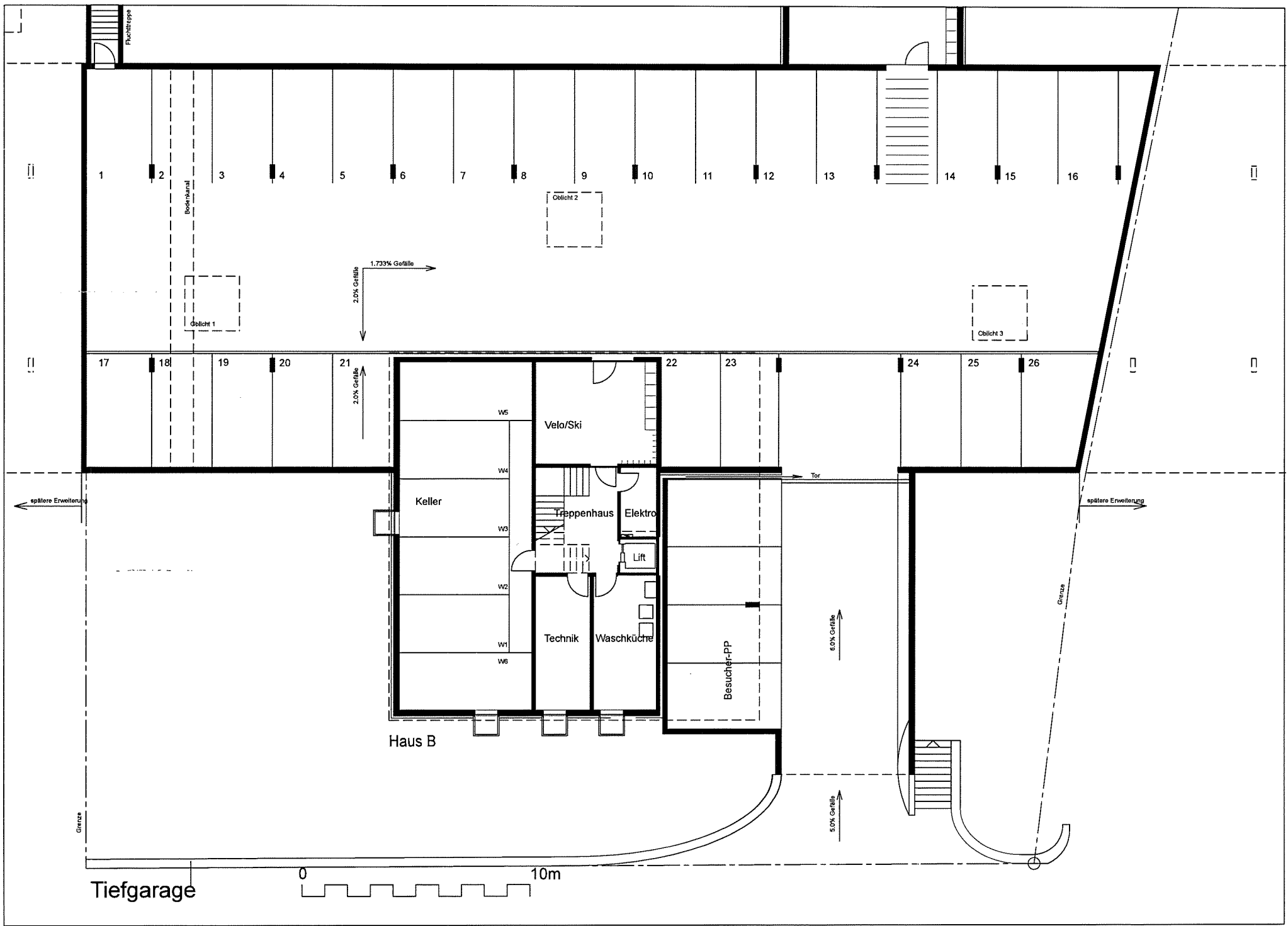
Änderungen des Baubeschriebs im Laufe der Planung bleiben vorbehalten. Es wird auf den detaillierten Baubeschrieb zum Vertrag verwiesen.

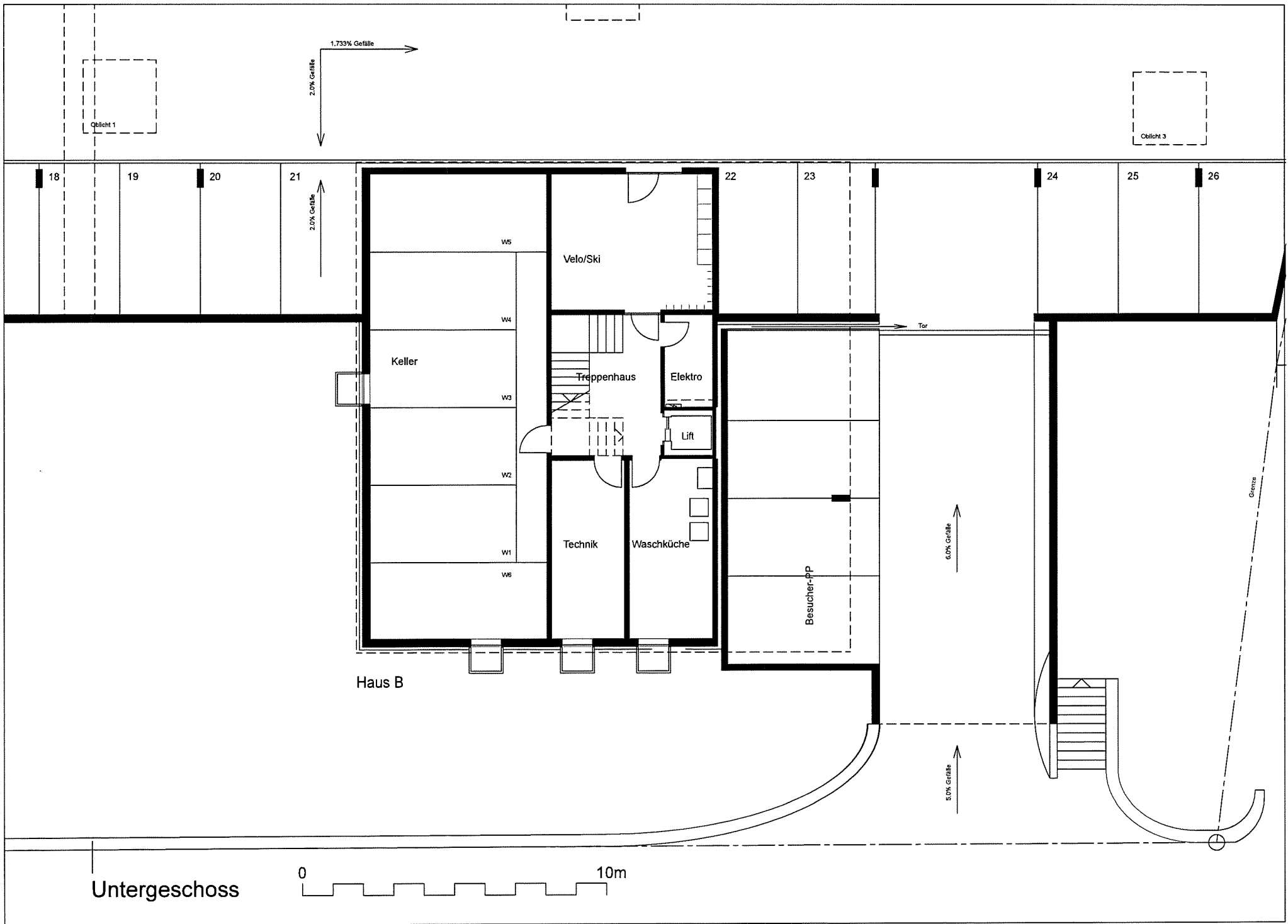




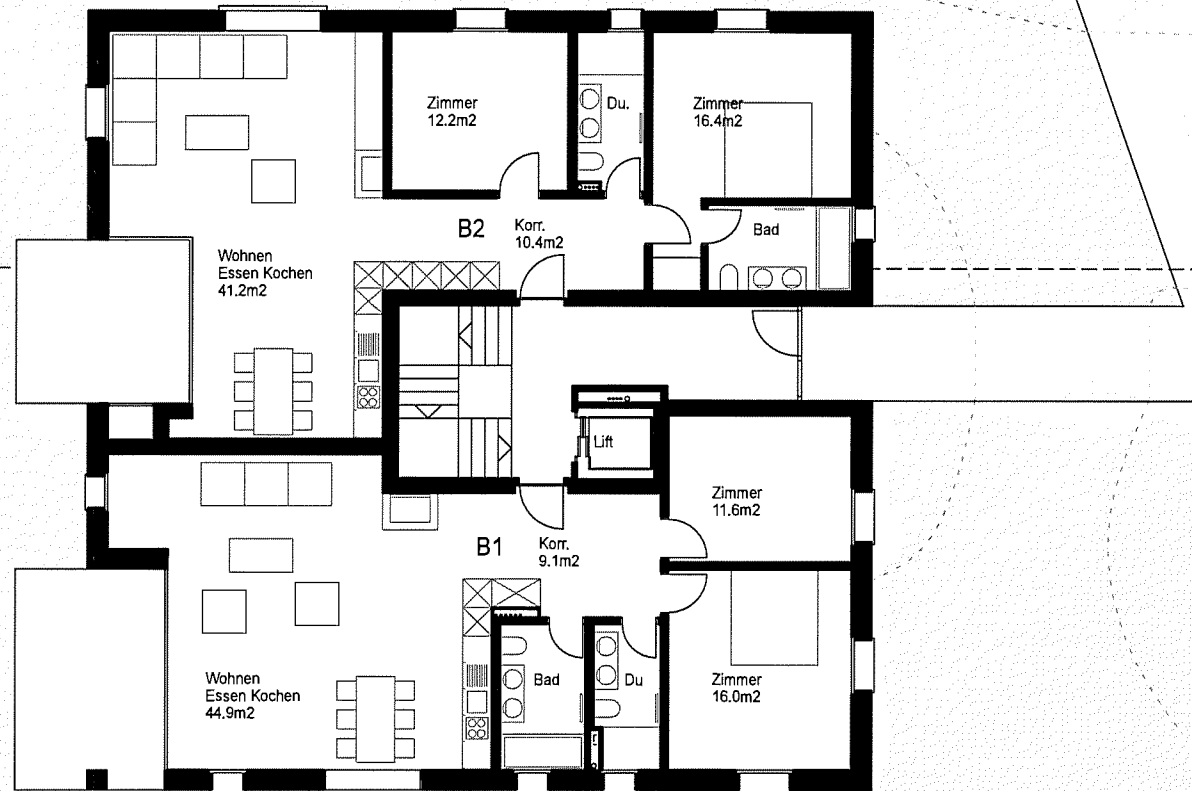
Situation M. 1:500







Haus B

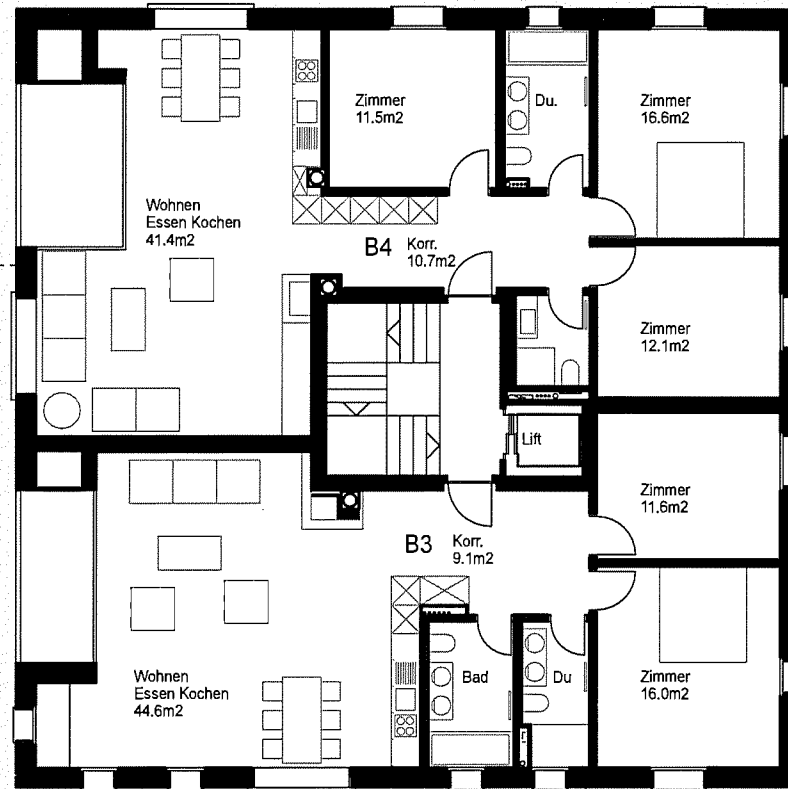


Erdgeschoss

0

10m

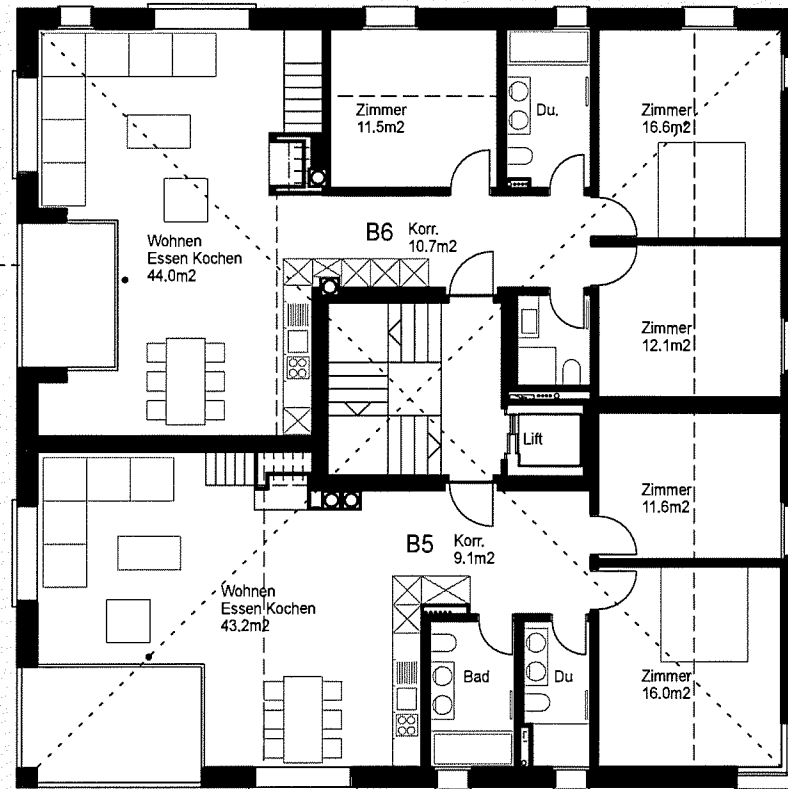
Haus B



1. Obergeschoss

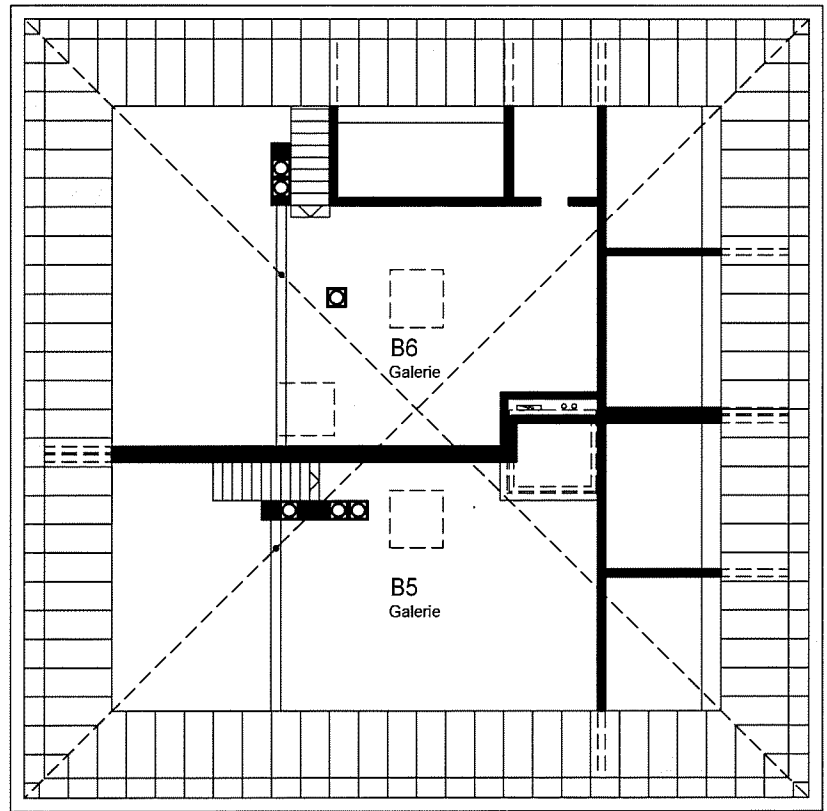
10m

Haus B



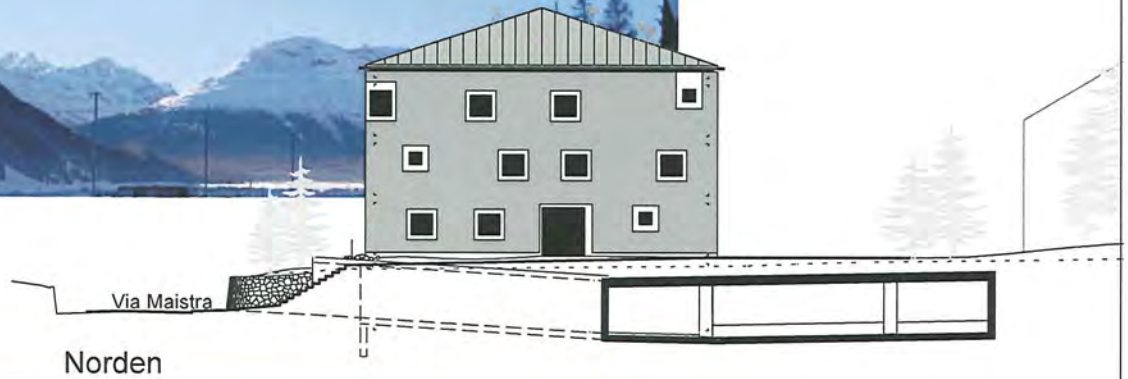
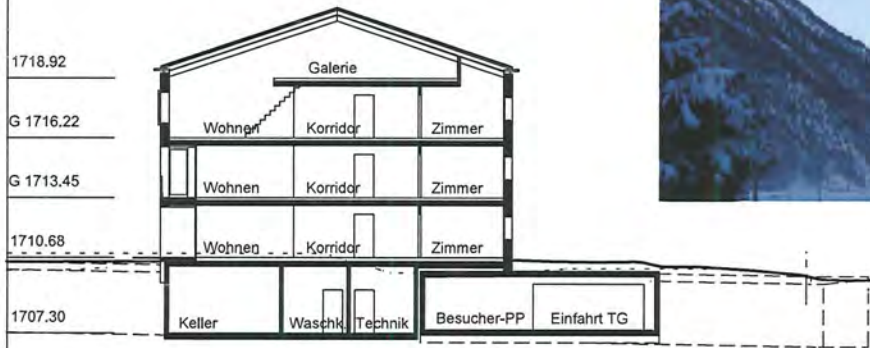
2. Obergeschoss

10m

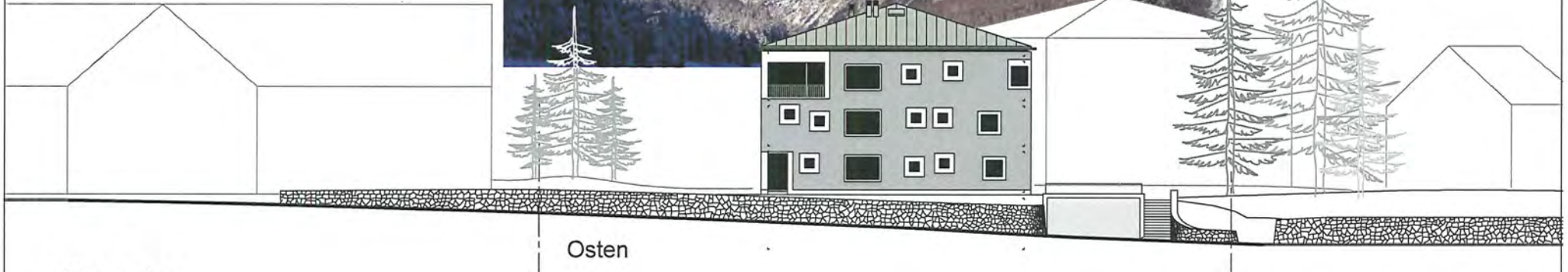


Dachgeschoss

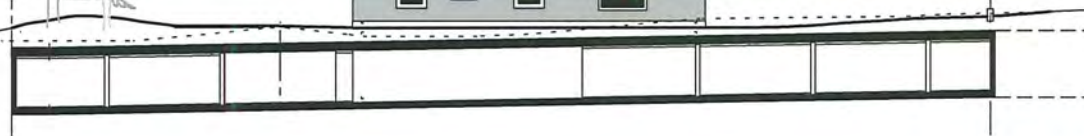
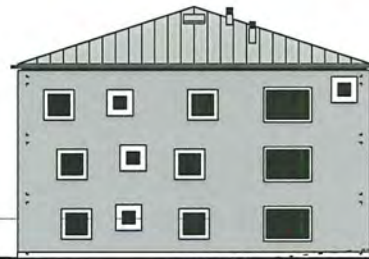
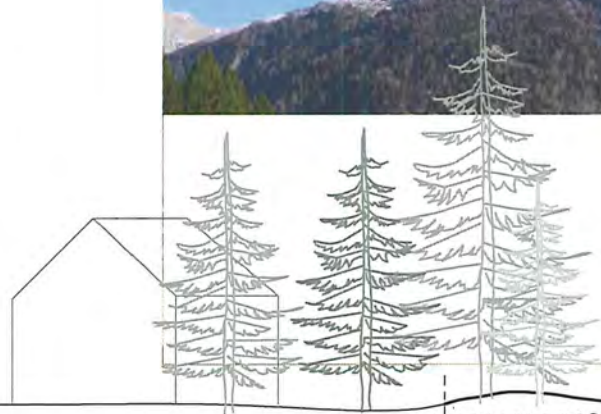




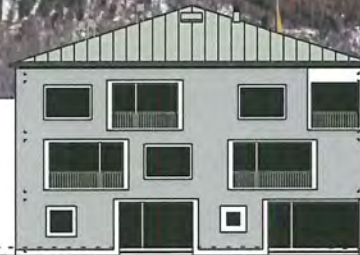
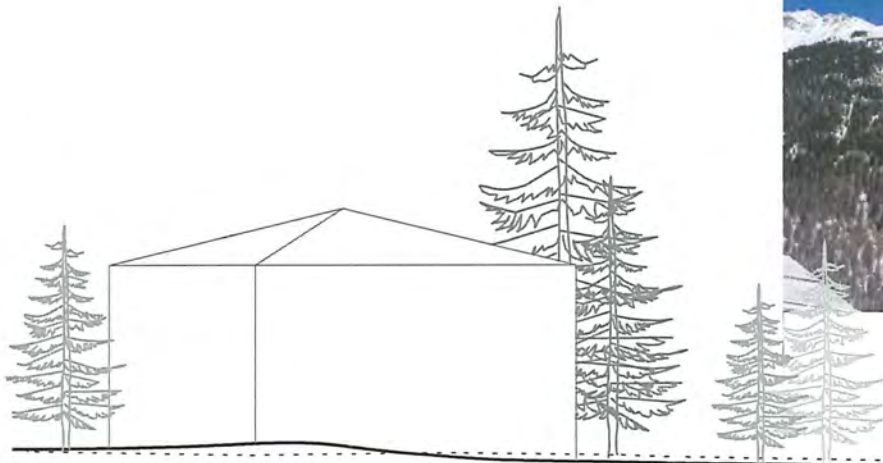
Schnitt



Fassaden



Westen



Süden

Fassaden

Haus B

Geschoss	Wohnung	Bruttogeschossfläche in m ²	Balkon/Sitzplatz in m ²	Kellerabteil in m ²	Verkaufspreis in Fr.	
Erdgeschoss	B1 3 1/2 Zi	118.3	7.5	12.6	verkauft	
Erdgeschoss	B2 3 1/2 Zi	119.2	7.6	12.6	verkauft	
1. Obergeschoss	B3 3 1/2 Zi	118.9	6.0	12.6	verkauft	
1. Obergeschoss	B4 4 1/2 Zi	132.1	7.6	12.6	verkauft	
2. Obergeschoss/Dachg.	B5 4 1/2 Zi	144.3	9.6	15.2	1'365'000	Erstwohnung
2. Obergeschoss/Dachg.	B6 5 1/2 Zi	168.6	6.1	15.2	verkauft	

Die Bruttogeschossflächen (BGF) enthalten die Wohnungsflächen mit den Aussen- und Innenwänden, die Flächen der Balkone und Sitzplätze (gedeckter Teil) zu 1/2 und die Flächen der Kellerräume zu 1/2.

Zuzüglich pro Wohnung kommen ein bis zwei Autoabstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle à je Fr. 42'000.

Auf dem gleichen Stock liegende Wohnungen können kombiniert werden. Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Angebote sind freibleibend, zwischenzeitliche Vergabe bleibt vorbehalten.

Handänderungssteuer, Kosten für die Vertragserrichtung und -beurkundung, sowie Grundbuchgebühren sind nicht inbegriffen und gehen zu Lasten der Käuferschaft (ca. 2,5% des Kaufpreises).

Erstwohnungen erfordern die Wohnsitznahme in Bever.

Beratung und Verkauf:

Ernst Peter Architekt HTL
Via Nouva 1
CH-7503 Samedan
Tel. 081 852 12 89

P. Lenatti Hoch- und Tiefbau AG
Herr B. Cantieni
CH-7502 Bever, Via Maistra
Tel. 081 851 18 60