

Isla da Sax Bever/Samedan





Die Lage

Die Lage im Herzen des Oberengadins macht Samedan und Bever zum Zentrum des Oberengadins. Diese zentrale Lage führte wohl dazu, dass Samedan der Hauptort des Kreises Oberengadin und des Bezirks Maloja wurde. Vom hier aus sind alle touristischen Orte und Infrastrukturen der Gegend in wenigen Minuten erreichbar, so z.B. St. Moritz, Pontresina, Celerina, die Diavolezza- und die Corvatsch-Bahn sowie der Nationalpark. Bever ist damit der ideale Ausgangsort für sportliche Aktivitäten, Ausflüge oder kulturelle Anlässe. Der Flugplatz und der höchstgelegenen Golfplatz Europas liegen in unmittelbare Nähe.

Das Objekt

Die Liegenschaft liegt politisch auf Gemeindegebiet Samedan, räumlich aber am südlichen Dorfrand von Bever. Die herrliche Aussichtslage auf die Engadiner Bergwelt wird in jeder Wohnung eingefangen.



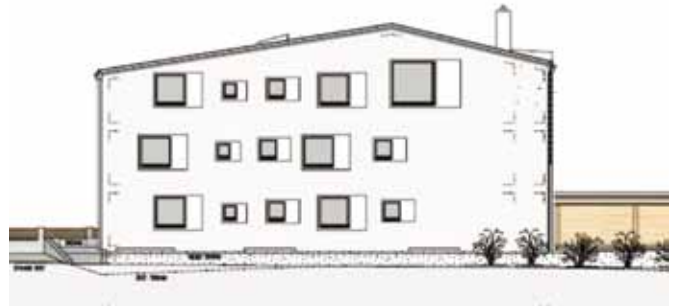
Die beiden Häuser sind mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden. Die attraktive Umgebungsgestaltung trennt die Bahnlinie, mit einer Pergola, welche Sommer und Winter Gelegenheit bietet sich geschützt im Freien aufzuhalten.

Die beiden Wohnhäuser sind nach den Qualitätsanforderungen des Minenergiestandards geplant und haben eine sehr gute Wärmedämmung von 18 cm, eine Wärmepumpe sowie eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Feuchtigkeitsregulierung. Die Geschosshöhen betragen von 2.50 bis 4.30 im Dachgeschoss, was die Grosszügigkeit der Wohnungen zusätzlich unterstützt.

Süd



West



Nord



Ost



Wohnung / Lage **2½-Zimmer / EG**
BGF 87.85 m²
Bezug / Preis nach Vereinbarung / auf Anfrage

Wohnung / Lage **4½-Zimmer / EG**
BGF 148.29 m²
Bezug / Preis nach Vereinbarung / auf Anfrage

Wohnung / Lage **3½-Zimmer / 1. OG**
BGF 122.26 m²
Bezug / Preis nach Vereinbarung / auf Anfrage

Wohnung / Lage **4½-Zimmer / 1. OG**
BGF 139.10 m²
Bezug / Preis nach Vereinbarung / auf Anfrage

Wohnung / Lage **3½-Zimmer / DG**
BGF 121.20 m²
Bezug / Preis nach Vereinbarung / auf Anfrage

Wohnung / Lage **4½-Zimmer / DG**
BGF 139.12 m²
Bezug / Preis nach Vereinbarung / auf Anfrage

Garageplatz auf Anfrage

Erdgeschoss



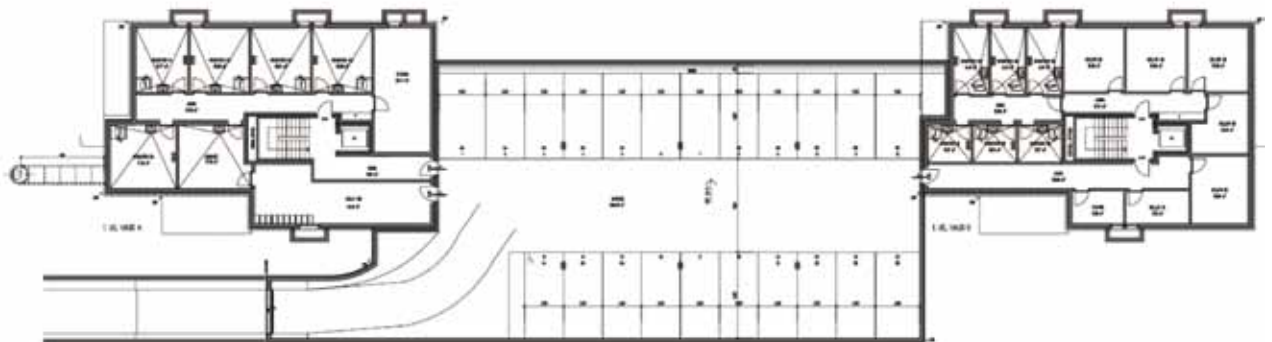
Untergeschoss



1.Obergeschoss / Dachgeschoss



UG Garage Haus A und B



Baubeschreibung

Fassade / Wände

Tragwände Beton/Backstein 17.5 cm (Schallschutz)

Geschossdecken 24 cm (Schallschutz)

Wohnungstrennwände Beton 28 cm (Schallschutz)

Zwischenwände Backsteinmauerwerk 15 cm

Aussenisolation Steinwolle 18 cm.

Dachkonstruktion

Satteldach, Aufbau von unten nach oben:

Tragstruktur; Beton 15 cm, Wärmedämmung; 18 cm Steinwolle.

Balkone und Veranda

Balkone im Südwesten in Massivbau, Betonplatte im Gefälle, Brüstungen mit Metallgeländer, seitliche Nischen für persönliches Balkonmobiliar.

Veranda im Südosten selbsttragende Lärchenholzkonstruktion auf Betonfundament, Wandverkleidungen innen und aussen aus Massivholz oder Sperrholzplatten.

Wohnungseingänge

Doppelfalz- Volltürblätter mit Lärche furniert EI30, Rw'd 40 dB. 3-fach Sicherheitsverriegelung. Sonnerie mit Türöffner und Gegensprechanlage, auf Wunsch mit Videoüberwachung.

Fenster

Holz-Metall Fenster innen in Lärche aussen Metallverkleidung. Die grossen Fenster mit separatem Lüftungsflügel.

IV-Wärmeschutzglas mit Schallschutz und einem U-Wert von mind. 1.4 W/m²K .

Lamellenstoren, Sonnenstoren

Lamellenstoren in allen Schlafzimmern und Wohnzimmern. Vertikale Stoffstoren als Sonnenschutz an der Ostseite der Balkone (Veranden) mit Elektroantrieb.

Heizung / Warmwasser

Umweltfreundliches Heizsystem, Wärmezeugung erfolgt mittels einer Erdsonden- Wärmepumpenanlage mit Energiespeicher (Nacht-Ladung und Spitzenabdeckung).

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels der Wärmepumpe über einen Plattentaucher zum Warmwassererwärmer.

Alle Wohnungen sind mit einer Niedertemperatur- Fussbodenheizung ausgerüstet. Witterungsgeführte Regulierung mit Raumthermostaten für die einzelnen Räume. Minergie-Standard.

Energie und Kosten sparen

Das Bauvorhaben ist nach dem Minergie Standard geplant und verschreibt sich somit modernsten Erkenntnissen des umweltfreundlichen Bauens und Wohnens. Das bedeutet für Sie mehr Wohnkomfort und tiefere Heizkosten.

Das sind ihre Vorteile:

- Bessere Gebäudeisolation
- Kontrollierte Komfortlüftung
- Schlafen bei geschlossenem Fenster möglich
- Filtersystem der Lüftung ideal für Allergiker
- Umweltfreundliche Wärmepumpenheizung
- Unabhängigkeit von Öl oder Gas
- Tieferer Energiekosten
- Bessere Ökobilanz
- Periodische Belüftung bei Abwesenheit

Komfortlüftung

Alle Wohn- und Schlafräume werden mit einer Komfortlüftung ausgestattet. Die Frischluft wird über einen Rotationswärmetauscher in die Wohn und Schlafräume eingeblasen. Neben der Wärme wird auch die Feuchtigkeit zurückgewonnen. Das erhöht den Komfort sowie die Behaglichkeit.

Sanitärinstallation / Sanitärapparate

Qualitativ hoher Standard für Apparate und Armaturen, gemäss detailliertem Baubeschrieb.

Elektroinstallationen / Fernsehen / Telefon

Parabolantenne für Satellitenempfang von digitalen Radio- und TV-Sendern. TV-Steckdose in den Wohn- und Elternschlafzimmern. Je ein Reserve TV-Einlasskasten in den Wohnzimmern und in den anderen Zimmern.

Gegensprechanlage/ Türöffner

Aussensprechstelle bei den Hauseingängen mit Türöffner.

Keller / Waschen

Zu jeder Wohnung gehört ein groszügigen Kellerraum und eine eigene Waschküche.

Küche

Kühlschrank mit separatem Gefrierabteil, Geschirrspülmaschine, Glaskeramik-Kochfeld, Sichtbackofen. Abdeckungen Granit Kl. 2

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume mit Holzparkett.
Küche, Bad, Dusche / WC keramische Platten.
Kellerböden und Autoeinstellhalle: Hartbeton.

Wandbeläge

Grundputz und Fertigputz naturweiss aller Wände und Weissputz an den Decken in Wohnungen sowie Treppenhaus. Kantenschutzprofile an exponierten Stellen, Schwedenschnitte bei allen Decken und Materialübergängen. Räume in Untergeschoss inkl. Korridor roh, Leitungsführung offen.

Aufzüge

Rollstuhlgängig Personenaufzüge für 9 Personen.

Cheminée

Cheminée oder Cheminée- Ofen sind im Preis enthalten.

Parkierung, Nebenräume

instellhalle für 22 Autos.
Grosszügiger Ski und Veloraum.
5 Parkplätze im Freien für Besucher.

Umgebung

Allgemeiner Zugangsbereich mit Asphalt oder Zementsteinen. Gedeckte Pergola in sichtbarer Holzkonstruktion mit Cheminée und Sitzgelegenheit, Bodenbelag mit Zementplatten. Grünflächen mit Rasen, Bepflanzungen für Sichtschutz entlang der Strasse.

Ihr Zuhause im Engadin



Blick Richtung Norden



Blick Richtung Süden

Ihr Zuhause im Engadin



Blick Richtung Westen



Blick Richtung Osten

Bever

Bever ist der ideale Ort für Erholungssuchende. Das authentische Bergdorf an sonniger Lage bietet Ruhe, Entspannung und Nähe zur unverfälschten Natur. Im Sommer und im Winter ein sehr gut besuchter Sport- und Ferienort. Schöne Winterwanderwege, gut präparierte Loipen, ein beleuchteter Natureisplatz sowie eine Menge Attraktionen. Die Möglichkeiten sind beinahe unbeschränkt die Natur zu Fuss zu erkunden. Golf-, Tennis-, Segelflug-, Reit-, Bike-, Berg- und Wassersport sind weitere Freizeitmöglichkeiten.

Chalandamarz



Dorfkern



P. Lenatti AG
Hoch- und Tiefbau / Schreinerei
Via Maistra 1
7502 Bever

Tel. 081 851 18 60
Fax 081 851 18 61
immobilien@lenatti.ch
www.lenatti.ch