



STALL SUR CURTGINS

EINMALIG EXKLUSIV HISTORISCH

STALL SUR CURTGINS

AUSBAU EINES HISTORISCHEN STALLGEBÄUDES

Stallausbau mit Status Zweitwohnsitz

191 m² Bruttowohnfläche auf drei Geschossen

Exklusives Wohngefühl dank Raumhöhen von bis zu 5m

Individueller Grundriss durch Anpassung an die bestehende Substanz

Energiegewinnung mittels nachhaltiger Erdsonden-Wärmepumpe

Hochwertige Küche und Einbaumöbel vom Schweizer Schreiner

Unverbaubare Aussicht nach Süden in die Bündner Bergwelt





SAGO GN

Surselva, Graubünden

Sagogn – der Geheimtipp für Golfer, Naturliebhaber und Sportler. Das charmante Bündner Bergdorf mit knapp 700 Einwohnern liegt auf einer ausgedehnten, ebenen Terrasse im Tal entlang des Vorderrheins, nahe der Oberalp- und Lukmanierroute zwischen Flims und Ilanz. Die ruhige, idyllische Lage, abseits des Durchgangsverkehrs und dennoch kurzen Wegen in die Tourismuszentren, bietet sowohl hier Ansässigen als auch Feriengästen höchste Lebensqualität und macht Sagogn zum Geheimtipp für Geniesser und Aktivurlauber.

Diverse Freizeitbeschäftigungen wie Wandern, Biken, Golfen, Klettern, Wildwasserfahren sowie sämtliche Wintersportarten können in der unmittelbaren Umgebung in traumhafter Natur ausgeübt werden. So liegt ein 18-Loch-Golfplatz am Dorfrand, und die international bekannte Tourismusdestination Laax ist mit dem Auto in fünf Minuten zu erreichen.

Sagogn erreicht man von Zürich aus mit dem Auto in ca. anderthalb Stunden Fahrzeit, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in gut zwei Stunden. Auch das Tessin, mit seinem mediterranen Flair, ist ebenfalls in knapp zwei Autostunden zu erreichen.





WINTER GENIESSEN...

Surselva, Graubünden

LAAX – GRENZENLOSER SKIGENUSS

Das einmalige Winterresort Laax ist Erlebnis pur: Winter in Laax bedeutet 224 Pistenkilometer, vier Snowparks, Europas grösste Halfpipe und erste Freestyle-Halle, eine Freestyle Academy, gastronomische Vielfalt am Berg und im Tal, die keine Wünsche offen lässt, sowie jede Menge Events und Konzerte für Ihren Winterurlaub.

LANGLAUF

Die Region bietet ein abwechslungsreiches Loipennetz mit 55 km doppelt gespurten Loipen für klassische und Skating Technik in Bargis, Flims, Sagogn und Trin. Die Startpunkte und Langlaufzentren sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Flims Laax Falera Shuttle und Postauto Graubünden) gut erreichbar. Zudem stehen in der Nähe der Loipen Parkplätze zur Verfügung. In Sagogn gibt es ausserdem eine Nachtloipe.

SPORTZENTRUM FLIMS

Das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims bietet im Winter diverse Aktivitäten unter einem Dach: Ein Hochseilpark, eine Eishalle und ein Ausseneisfeld für Eishockey, Curling, Eisstockschiessen und Eiskunstlauf sowie ein Schiesskeller.

WINTERWANDERN UND NORDIC WALKING

Im Winter stehen den Gästen von Flims, Laax, Falera, Sagogn und Trin rund 100 km Wander- und Spazierwege zur Verfügung. Das gesamte Wanderwegnetz ist markiert und wird regelmässig präpariert.

SCHLITTELN

Von Foppa nach Flims und von Curnius nach Falera bieten gleich zwei Schlittelbahnen im Gebiet Flims, Laax und Falera Spass für die ganze Familie.





SOMMER ERLEBEN...

Surselva, Graubünden

BIKEN – DIE BERGWELT AUF ZWEI RÄDERN ENTDECKEN

Die beliebte Bike-Destination Flims mit den drei Orten Flims, Laax und Falera umfasst insgesamt 330 km Mountainbike-Routen. Von leichten Cross Country-Strecken über Marathontouren und wahren Freeride-Highlights bis zu einem ausgebauten Flyer-Elektrobike-Netz wird alles geboten.

WANDERN – IDYLLISCHE TÄLER UND IMPOSANTE GIPFEL

Auf 250 km führen beschilderte Wege vorbei an zahlreichen Naturwundern, wie an dem von der UNESCO als Weltnaturerbe ausgezeichneten "Tektonikarena Sardona". Im Schatten der Felsformationen Martinsloch und Tschingelhörner beginnt der neue Wasserwanderweg «Trutg dil Flem». Natur und Genuss finden bei den beliebten Kulinarik-Trails zusammen.

BADESEEN – SCHWIMMEN, FAULENZEN UND SONNENBADEN

Caumasee und Crestasee sind berühmt für ihr glasklares, türkisgrünes Wasser und ideal zur Abkühlung und Erholung nach anstrengenden Bikeausflügen oder Wandertouren.

Der Laaxersee bietet mit einem Beachvolleyballfeld, einem Kinderspielplatz mit Pumptrack, Feuerstellen und einer Pedalbootsvermietung eine einmalige Kombination von Badespass und Bergferien.

IN- UND OUTDOOR ERLEBNISSE

Auch im Sommer bietet das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims diverse Freizeitbeschäftigungen wie einen Hochseilpark, eine Eishalle, einen Skatepark, Tennis, Minigolf, einen Schiesskeller u.v.m. an. Die Freestyle Academy Laax ist Europas erste Freestyle-Halle, ein moderner Spielplatz für Snowboarder, Freeskier, Skater und Biker. Einsteiger und Profis haben hier das ganze Jahr Spass mit Jumps und Tricks und können wetterunabhängig trainieren.

GOLF – UNVERGESSLICHE RUNDEN VOR IMPOSANTER KULISSE

Golfclub Sagogn: Der Buna Vista Golfclub in Sagogn gehört zu den schönsten Golfplätzen der Schweiz. Hoch über dem Vorderrhein gelegen bietet der 18-Loch-Platz anspruchsvolle Spielbahnen und einen einmaligen Blick in die Bergwelt der Surselva. Die Golf Academy verhilft mit Golf Professional Paul Rowe, Swiss PGA Pro, auch Anfängern zur Platzreife.

Golfclub Domat/Ems: Der Golfplatz, gleich vor den Toren der Alpenstadt Chur, bietet 90 ha Raum für einmalige Golferlebnisse im Churer Rheintal. Die 1996 eröffnete 27-Loch-Anlage in Domat/Ems steht für komplettes und herausforderndes Golfvergnügen. Die grosszügig angelegte Trainingsanlage ist in der Golfszene sehr bekannt und gilt als eine der Besten in der Schweiz.

WELLNESS-ANGEBOTE

Gönnen Sie Körper und Geist Erholung pur: In den vielen Wellnessoasen der Region finden Sie zum Beispiel ein Hamam, zahlreiche Saunas, Dampfbäder und ein vielseitiges Massageangebot.

KULTUR UND LIFESTYLE

Die Region bietet eine attraktive Kultur vor eindrucklicher Bergkulisse. Die Konzerte des "Klassiksommers Flims" laden zum Hören und Staunen ein. Oder tauchen Sie mit einer Dorfführung tief in die Geschichte von Flims oder Laax ein. Noch weiter zurück drehen Sie das Rad der Zeit im Parc La Mutta: Die mystischen Megalithen stehen seit der Bronzezeit in Falera. Und wer einen Blick in die Sterne wagen will, kommt in der Sternwarte Mirasteilas mit dem grössten öffentlich zugänglichen Teleskop der Schweiz auf seine Kosten.

Quellen: www.laax.ch; www.flims.ch; www.sagogn.ch



STALL SUR CURTGINS

Konzept, Material, Nachhaltigkeit

Der über 200 Jahre alte Rundholzstall ist ein stimmungsvolles Element im historischen Dorfkern von Sagogn. Umgeben von einem einmaligen Alpenpanorama und schmucken Liegenschaften mit liebevollen Vorgärten, Ställen und Obstbäumen entsteht einer der ersten Stallausbauten unter dem Zweitwohnungsgesetz. Der ausgebaut Stall bietet ein unvergleichbares Flair mit einmaligen Grundrissen und offenen Räumen von bis zu 5m lichter Höhe. Durch den aufwändigen und hochwertigen Ausbau gelingt ein Unikat mit traumhaftem Fernblick in die Schweizer Alpen.

Der Charme der alten Bausubstanz wird auch nach dem Ausbau zu spüren sein. Die tragenden Rundholzpfetten des Daches und die Kammerstrukturen werden die neuen Räume massgebend prägen. Im Sockelgeschoss werden die originalen Deckenbalken und das Bruchsteinmauerwerk als Zeitzeugen präsent bleiben.

Um das Stallgebäude als Wohnraum nutzen zu können, wird das Sockelgeschoss unterfangen und gegen Wasser und Feuchte aus dem Erdreich abgedichtet. Die Aussenwände werden innen, entsprechend aktuellen Energievorschriften, isoliert und mit feuchtigkeitsregulierendem Sumpfkalk verputzt. Im Eingangsgeschoss werden grossformatige Fenster mit Dreifachverglasung eingesetzt. Durch den Einsatz natürlicher Baustoffe, mit Holz als dominierendes Konstruktions- und Oberflächenmaterial, entsteht ein wohlthuendes Wohnklima mit nachhaltigem Aspekt.

Das Eingangsgeschoss gestaltet sich durch die in Richtung Süden orientierte Lounge mit Essbereich sowie Küche und wird zusätzlich

durch ein Schlafzimmer mit gegenüberliegendem Badezimmer ergänzt. Über dem Badezimmer und der Garderobe liegt eine Galerie, welche als Atelier, Gästezimmer oder zusätzlicher Arbeitsraum genutzt werden kann. Im Sockelgeschoss befinden sich das Masterschlafzimmer inkl. Bad, ein weiteres Schlafzimmer, das Saunazimmer, das Badezimmer sowie ein Keller- und Technikraum. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Cheminée bietet einen direkten Gartenzugang.

Ein unverbaubarer Panoramablick Richtung Süden und Westen, bis tief in die Surselva und die Bündner Bergwelt, unterstreichen die Wertigkeit des ausgebauten historischen Rundholzstalls.

ZWEITWOHNSITZ

Das Projekt ist als Zweitwohnsitz ohne Nutzungsbeschränkung baubewilligt.

GEBÄUDEKENNZAHLEN

Bruttowohnfläche*	191 m ²
maximale Raumhöhe	5 m
Balkon, obere Terrasse	12 m ² + 35 m ²
Keller/Technik/Abstellraum	7 m ²
untere Terrasse, Sitzplatz, Gartenfläche	47 m ² + 12 m ² + 110 m ²
Grundstücksfläche	291 m ²

*BWF = Summe der Flächen sämtlicher innerhalb der Aussenwände liegender Wohnräume, Nebenräume, Gänge, Innenwände und Treppen. Nicht aber Aussenwände, Terrassen, Balkone sowie Keller und Technikräume.



Der wunderschön ausgebaute ortstypische Rundholzstall Sur Curtgins befindet sich an zentraler Wohnlage im Herzen von Sagogn über den Obstgärten, was den Ursprung des Namens erklärt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und der Dorfplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Busstation mit regelmässiger Verbindung zu den Bergbahnen liegt nur wenige Meter von der Haustüre entfernt. Der 18-Loch-Golfplatz befindet sich 300 Meter entfernt und wunderbare Spaziergänge, Wanderungen, sowie Langlauf- und Biketouren können direkt von der Haustür aus unternommen werden.







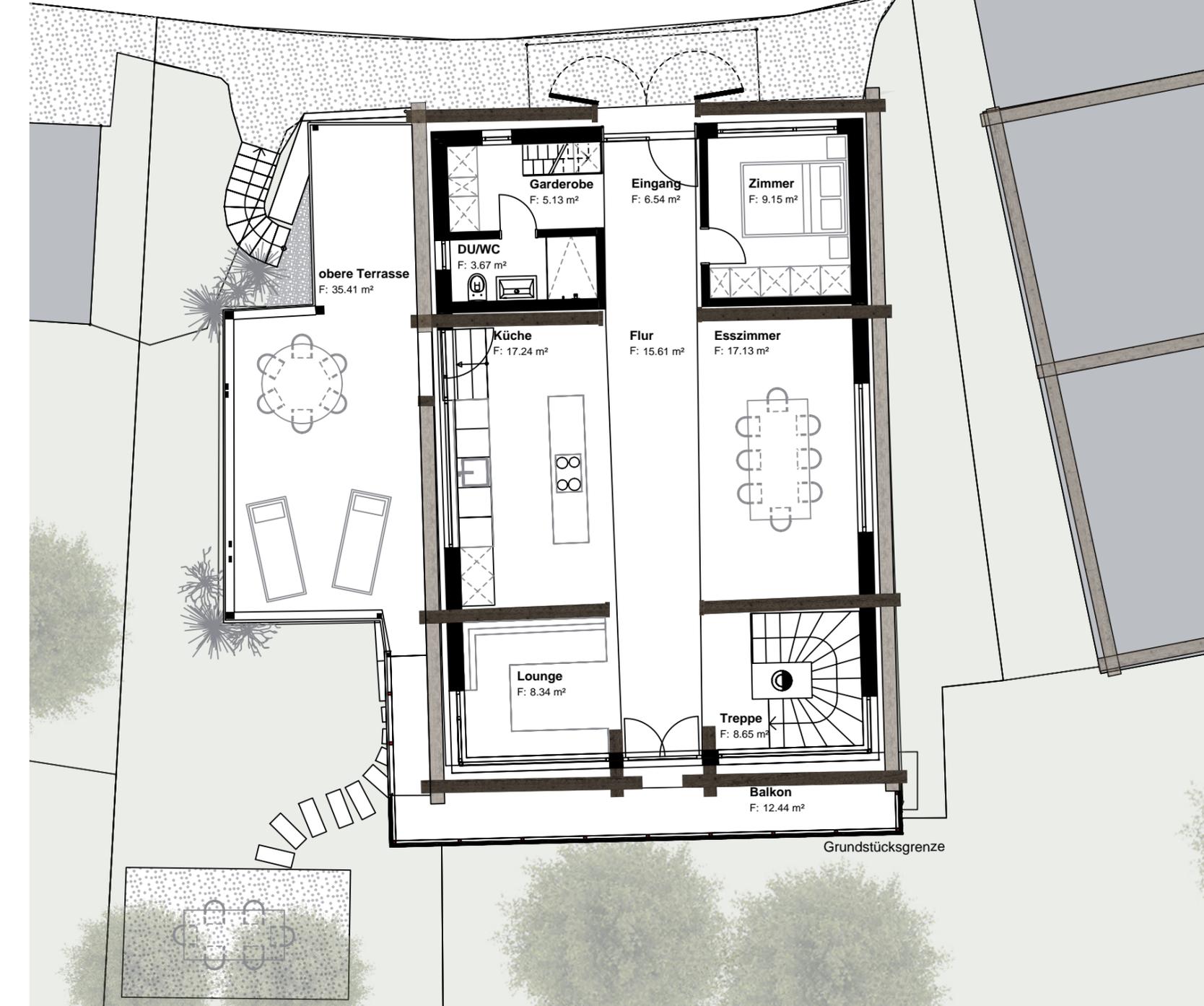
EINGANGSGESCHOSS

Der ehemalige Stall ist sanft in die Umgebung eingebettet. Der umlaufende Aussenbereich umfasst überdachte Terrassen, einen Sitzplatz und einen offenen Balkon. Eine Aussentreppe verbindet die beiden Ebenen vom Eingangsgeschoss zum Gartengeschoss. Heimische Pflanzen rahmen die befestigten Flächen ein.

Beim Eintreten erlebt man die überhohen Räume des Stalls. Die Rundholzbalken kombiniert mit speziell gerichteter Beleuchtung ergeben spannende Lichtspiele. Die Garderobe und der Blick durch das Gebäude hindurch zur Lounge und Balkon laden zum Ankommen ein. Von hier aus gelangt man ins Badezimmer, zu einem der drei Schlafzimmer und auf die Galerie unter der Dachschräge.

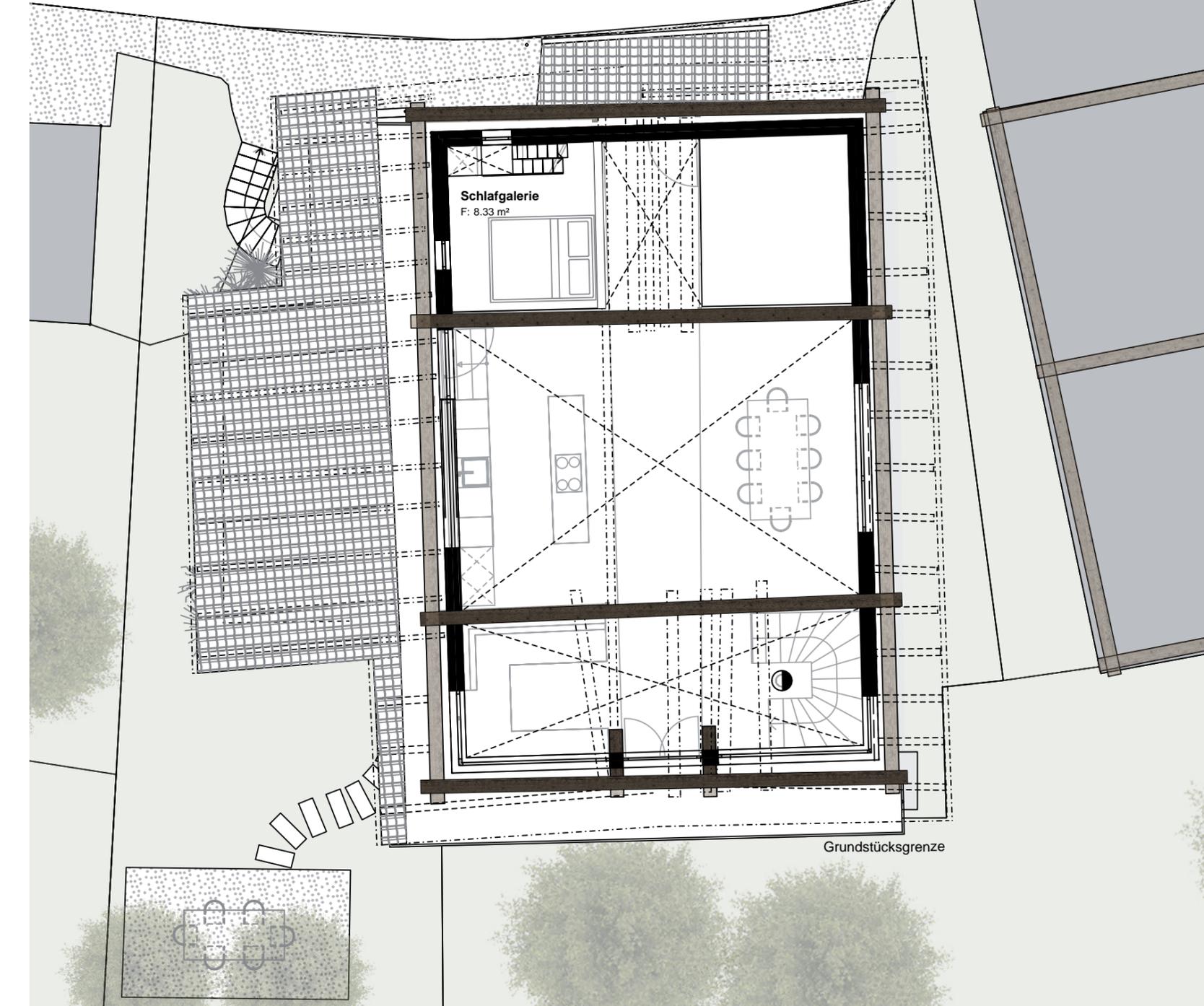
In der mittleren Kammer lädt die offene Küche und der Essbereich zum Verweilen ein, bereits hier spürt man das grosszügige Raumgefühl und die überhohen Räume. In der vordersten Kammer geniesst man im Loungebereich die gemütliche Atmosphäre und die atemberaubende Aussicht. Von hier aus gelangt man in das Gartengeschoss und das Hauptwohnzimmer mit Gartenausgang.

Die geschützte Terrasse im Aussenbereich und der vorgelagerte Balkon versprechen unvergleichbare Momente der Entspannung mit Ausblick in die Bündner Bergwelt.





GALERIE





SOCKELGESCHOSS

In der südlichsten Kammer im Eingangsgeschoss - gegenüber der Lounge - gelangt man der Treppe entlang, welche um das stimmungsvolle Cheminée geführt wird, in das frühere Stallgeschoss.

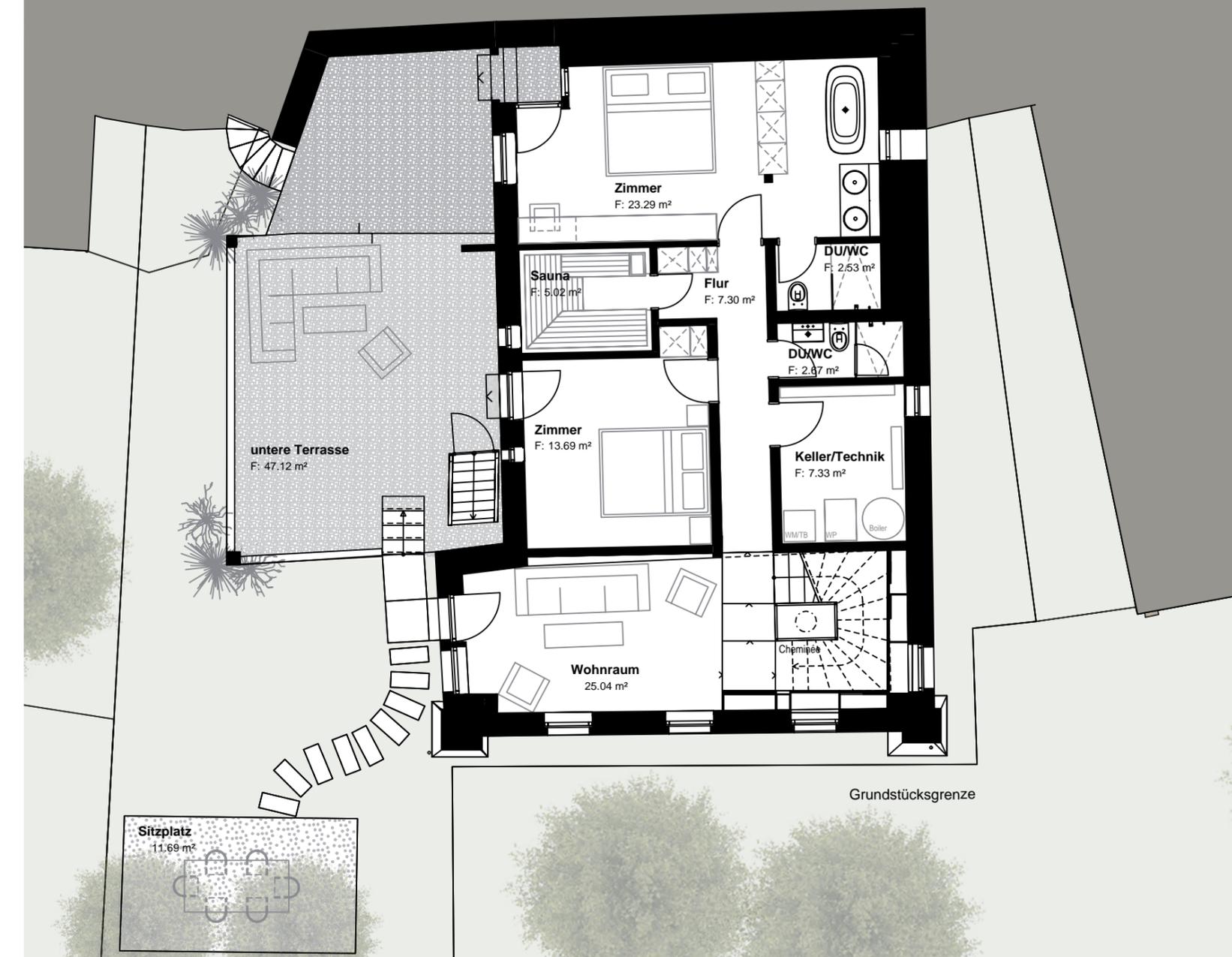
Hier befindet sich das überhohe Wohnzimmer, welches sich in einen grossen Wohnraum und eine gemütliche Sitzecke um das Cheminée gliedert. Der direkte Gartenausgang und die grossen Fenster lassen die Natur spürbar werden.

Im privaten Bereich, welcher sich Richtung Norden und West orientiert, befindet sich das Masterschlafzimmer mit eigenem Badezimmer und Ankleide. Ein weiteres Schlafzimmer mit Bad und das Saunazimmer laden ebenfalls zum Verweilen ein. Beide Zimmer verfügen über geschützte Gartenausgänge.

Der Technikraum, der mit einer nachhaltigen Erdsonden-Wärmepumpe ausgestattet ist, bietet Stauraum und Platz für Waschmaschine und Tumbler.

Die historische Holzdecke wird nach den heutigen Bedürfnissen restauriert und wieder eingebaut. Die Ankleide und das Badezimmer werden mit eigens designten Schreinermöbeln ausgestattet.

Ausserdem laden die grosszügigen Aussenbereiche zur Entspannung ein und bieten einen unverbaubaren Panoramablick in Richtung Süden und Westen.





KURZBAUBESCHRIEB

ROHBAU

WÄNDE

Im Eingangsgeschoss wird innerhalb des bestehenden Rundholzstricks eine Holzständerkonstruktion erstellt. Tragende Innenwände werden ebenfalls als Holzständer ausgeführt.

Bestehende Bruchsteinwände und Bruchsteinsockel im Untergeschoss werden aus Gründen der Statik und der Bauwerksabdichtung durch eine vorgesetzte Stahlbetonebene innen verstärkt. Die bestehende Holzstrickwand Süd wird durch eine neu eingesetzte Holzständerwand verstärkt. Tragende Innenwände werden als Mauerwerk ausgeführt, nicht tragende Wände allenfalls als Leichtbau- oder Gipsständerkonstruktion.

DECKEN/BODENPLATTE

Fundamentplatten: Stahlbeton (Schwarze Wanne)
Geschossdecken: Holzelementdecken

HAUPTDACH

Bestehende Holzkonstruktion mit mineralischer Zwischensparrendämmung nach Energienachweis, Dampfsperre, Unterdachbahn, Hinterlüftung und Dachlattung.
Eindeckung mit Herzziegel. Spenglerarbeiten in Kupferblech.

FASSADE

Der historische Rundholzstrick bleibt bestehen, wird gereinigt und wo notwendig werden Balken ausgewechselt. Die dahinterliegende neue Aussenwand wird mit dunkel lasierten Holzwerkstoffplatten verkleidet. Bestehende Putzoberflächen im Sockelgeschoss werden restauriert.

FENSTER

Holzfenster in Lärche oder Fichte mit 3-fach Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlägen. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss Bauphysiker.

TÜREN

Eingangstüre: Holzrahmen mit 3-fach Isolierverglasung und 3-Punkt-Sicherheitsschloss.
Zimmertüren: Blockfuttertüren aus Massivholz.

TREPPEN

Innentreppen werden als Holztreppen ausgeführt.

BALKON

Der Holzbalkon wird im ursprünglichen Charakter neu gebaut.

WOHNUNGS-AUSBAU

BODENAUFBAU UND BODENBELÄGE

Eingangsgeschoss und Galerie: Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung. Darauf verlegt Vollholzdielen in unterschiedlichen Breiten, gebürstet und geölt.
Unter- bzw. Sockelgeschoss: Eingefärbter Anhydrit angeschliffen und versiegelt.

DECKEN- UND DACHUNTERSICHT

Eingangsgeschossdecken bzw. Dachuntersicht: Holzwerkstoffplatten weiss lasiert mit erkennbarer Holzstruktur.
Im Sockelgeschoss teils Altholzdecken, teils Weissputz.

WANDVERKLEIDUNG

Im Eingangsgeschoss werden alle Aussenwände innenseitig, sowie Innenwände zimmerseitig, mit Holzwerkstoffplatten weiss lasiert (mit erkennbarer Holzstruktur). Gangseitig werden die Innenwände mit dunkel lasierten Holzwerkstoffplatten beplankt.

Wände im Sockelgeschoss werden mit Sumpfkalk verputzt. Duschnischen in den Nasszellen werden mit Naturfloor fugenlos gespachtelt.

KÜCHE

Die Küche wird von der Architektin detailgetreu entworfen und vom Schreiner ausgeführt. Fronten und Arbeitsfläche in Holzwerkstoffplatten weiss lackiert mit griffloser Ausführung. Arbeitsfläche in Chromstahl in Messingoptik.
Geräte von Miele: Kühlschrank mit Gefrierfach, Spülmaschine, Backofen, Kombi-Dampfgarer mit Mikrowellenfunktion und Herd mit arbeitsflächenintegriertem Abzug (Bora).

SCHREINERARBEITEN

Die Garderobe im Eingangsbereich, die Ankleide mit Einbauschränken im Masterbadezimmer, die Bücherregale beim Cheminée sowie die Sofalandschaft in der Lounge werden passgenau angefertigt.

CHEMINÉE

Ein speziell designtes Cheminée im Wohnzimmer.

SAUNA

In der Sauna, welche sich im Untergeschoss befindet, kann man entspannt die Aussicht durch das geschützte Fenster geniessen.

INSTALLATIONEN

HEIZUNGSANLAGE

Umweltfreundliche, abgasfreie Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Regulierungsmöglichkeit je Raum.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Das Gebäude wird je Raum mit einem Lichtschalter und zwei Steckdosen sowie einem Leuchtenanschluss ausgerüstet. Eine Grundbeleuchtung in den Zimmern und Gängen, Unterbauleuchten und Spots in der Küche, Badbeleuchtung sowie Beleuchtung der Aussensitzplätze werden gemäss Lichtkonzept ausgeführt. Neben- und Kellerräume sind mit einer Deckenleuchte und einer Steckdose bestückt.

Der Aussensitzplatz ist mit einem Lichtschalter innen und einer wasserfesten Steckdose an der Hauswand versehen. Die Beleuchtung des Hauszugangs wird manuell gesteuert.

Multimediasteckdosen und weitere elektrische Anschlüsse und Anlagen gemäss Elektroplan Architektur und Fachplanung.

SANITÄRANLAGEN

Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmetechnischer Hinsicht. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Erdsonden-Wärmepumpe.

In den Nasszellen werden hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren installiert: Komfortable Badewanne, bodenebene Duschtasse, Wandklosettanlagen und Waschtisch mit Aufsatzbecken. Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung in den Badezimmern. Ein Waschturm mit Waschmaschine / Tumbler ist vorgesehen.

UMGEBUNG

Der westliche Garten wird mit einem Gartensitzplatz und ländlicher Bepflanzung gestaltet. Die antike Bruchsteinmauer fasst den überdachten Bereich des Sitzplatzes gekonnt ein. Parkmöglichkeiten gibt es wenige Meter weiter am Dorfplatz.

Die Detailgestaltung wird in Absprache mit der Denkmalpflege Graubünden und der Architektin sorgfältig ausgearbeitet.





KAUFBESTIMMUNGEN

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN / VERZICHTSERKLÄRUNG

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die definitiven Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen zu den Plänen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Obschon wir keine Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die von Mann Architektur GmbH keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferin muss sich mittels einer Käufer-Due-Diligence selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen und Informationen auf Richtigkeit überprüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne schriftliche Zustimmung des Herausgebers weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

VERKAUFSABWICKLUNG / VERKAUFSPREISE

Gemäss Beilage.

Von Mann Architektur GmbH wird vom Verkäufer entschädigt und wahrt dessen Interessen. Provisionsansprüche von Intermediären/Vermittlern etc. werden abgelehnt, auch wenn durch ihr Wirken oder durch diese Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaften initiiert wird. Vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Das vorliegende Angebot ist eine unverbindliche Offerte.

BAUHERR

Elviro Immobilien GmbH
Sonnenhofstrasse 2, 8132 Egg

ARCHITEKTUR, BERATUNG UND VERKAUF

von Mann Architektur GmbH
Sonnenhofstrasse 2, 8132 Egg

VISUALISIERUNGEN

echt 3D GmbH
Pfungstweidstrasse 6, 8005 Zürich



VISITENKARTE

2-FACHE LASCHE

EIN PROJEKT VON

Elviro Immobilien

Elviro Immobilien GmbH
Sonnenhofstrasse 2 · 8132 Egg b. Zürich

VERKAUF UND BERATUNG
ARCHITEKTUR UND GESAMTLEITUNG

von mann  **architektur**

von Mann Architektur GmbH
Sonnenhofstrasse 2 · 8132 Egg b. Zürich

Tel.: +41 44 554 61 51 · Mobil: +41 76 475 81 76
immobilien@vonmann.ch · www.vonmann.ch