

WOHNHAUS IN VERSAM

MIT 5 1/2- UND 2 1/2-ZIMMERWOHNUNG

DOKUMENTATION UND BAUBESCHRIEB



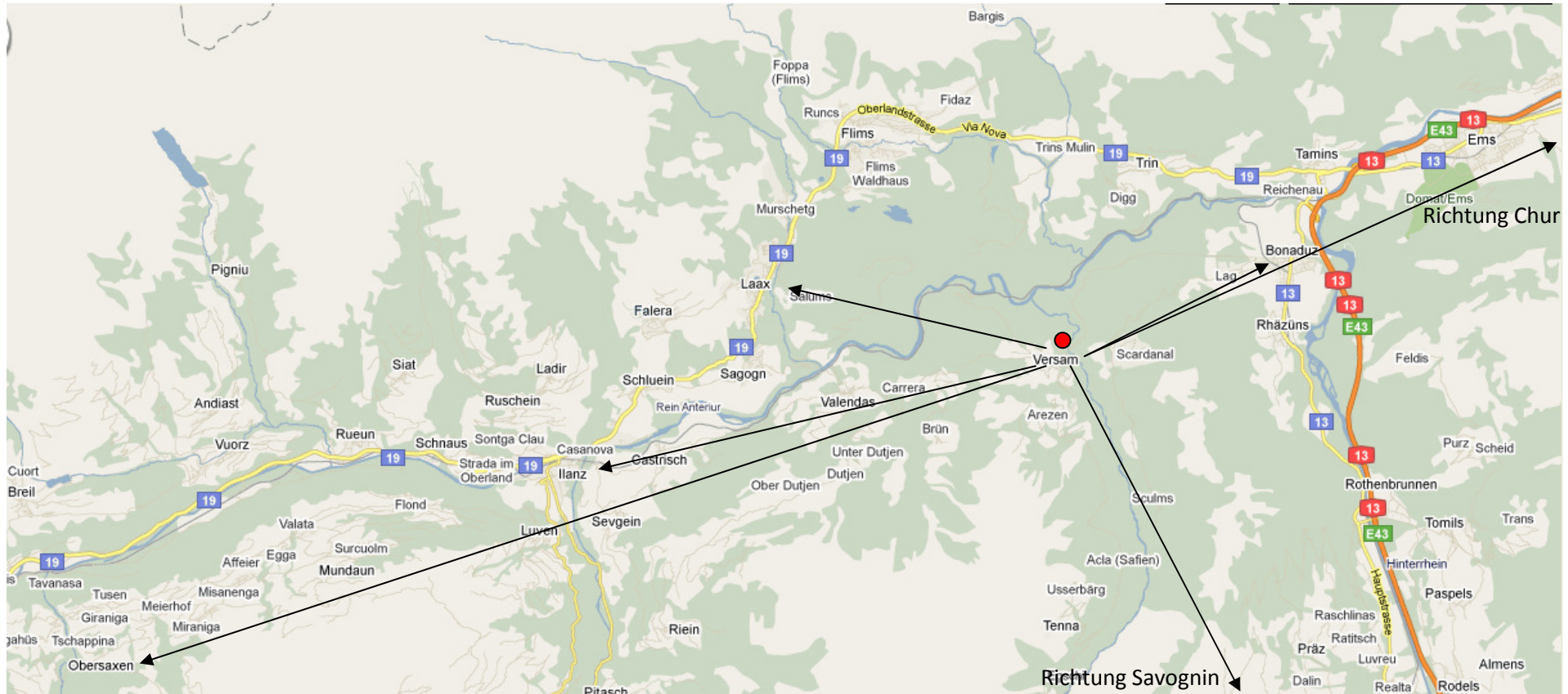
Die Gemeinde Versam liegt am Eingang zum Safiental in der Surselva auf einer Terrasse rechts über dem Vorderrhein. Im Norden des Gemeindegebiets liegt die Rheinschlucht, die Ruinaulta, welche nach dem Flimser Bergsturz vor fast 10'000 Jahren entstand. Die Ruinaulta ist eine bis zu 400 Meter tiefe Schlucht des Vorderrheins zwischen Ilanz und der Mündung des Hinterrheins bei Reichenau.



Versam verfügt über eine eigene Poststelle, einen eigenen Dorfladen und sogar eine Bank. Im Dorf wird gemeinsam mit Valendas ein Kindergarten und die untere Primarschule (1. bis 4. Klasse) geführt. Die Oberstufe befindet sich in Valendas. Die Gemeinde zählt 280 Einwohner, 60% Landwirtschaft, etwas Gewerbe (Transporte und Postautodienst, zwei Schreinereien, Getränkehandel), sanfter Tourismus (Restaurant/Hotel "Rössli", Kanuschule). Vom Haus hat man Ausblick auf die denkmalgeschützte reformierte Kirche, die 1634 entstand.



In und um Versam findet ein reges Vereinsleben statt. Unter anderem gibt es den Theaterverein Versam Arezen, der 1947/48 gegründet wurde. Bis im Jahre 1964 fanden die Aufführungen im Theatersaal statt. Der Theatersaal befand sich in diesem Wohnhaus – im sogenannten „Hunger-Haus“ (Hunger war der Familienname des damaligen Besitzers) –, im grossen, hohen Saal, der in der 5 ½-Zimmer-Wohnung zur Küche und dem Wohnraum umgebaut ist. In Versam erleben Sie ein harmonisch ländliches Leben, fern ab von der Hektik der heutigen Zeit. Trotzdem erreicht man die nächst grösseren Ortschaften und Skigebiete mit dem Auto zwischen 10 und 25 Minuten oder praktisch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln – Postauto oder Bahn.



Versam → Bonaduz 8.5 km, ca. 10 min
 Versam → Ilanz 12 km, ca. 15 min

Versam → Obersaxen 27 km, ca. 35 min
 Versam → Laax/Flims via Ilanz 18 km, ca. 25 min

Versam → Chur 21 km, ca. 25 min
 Versam → Savognin 46 km, ca. 45 min

Zum Wohnhaus

Die ca. 1925 erbaute Liegenschaft wurde in erster Linie als Wohnhaus erstellt, wobei der sich im Obergeschoss befindende Saal für einige Zeit als Theatersaal und für diverse Vorführungen durch die Allgemeinheit genutzt wurde. Danach wurde das Obergeschoss nicht mehr genutzt, gewohnt wurde nur noch im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befanden sich einmal eine Bäckerei und ein Dorfladen.

Umbau/Sanierung

Da die Grundsubstanz des Hauses in tadellosem Zustand war, entschloss man sich, diese zu erhalten und zu sanieren. Wo immer möglich, wurde im Einklang zwischen heutigen Erkenntnissen und Wissensstand das Alte, Bestehende erhalten und saniert. So entstand eine einzigartige Synergie mit dem Reiz der Vergangenheit und der Moderne.

Wo immer möglich wurde in Handarbeit jedem Holz-Teil grösste Aufmerksamkeit geschenkt, um die alte natürliche Patina zum Vorschein zu bringen.

Alte Gegenstände wie etwa der Holzofen, mit welchem jahrzehntelang warme Mahlzeiten und Bündner Spezialitäten zubereitet wurden, wurden in mühsamer Arbeit ausgebaut und saniert. Nun steht er wieder in vollem Glanz in der Küche der 5½-Zimmer-Wohnung, neu mit integriertem Kochfeld, wo er sicher noch lange mit seinem Anblick Freude bereiten wird.

Die alten Holztreppe wurde demontiert, in Einzelteile zerlegt, von Hand gereinigt, gebürstet und geschliffen und dann schlussendlich wieder eingesetzt. Sie werden mit ihren leicht ausgelaufenen Stufen und ihrem feinen Knarren immer wieder zur Gesamtstimmung im Hause beitragen.

Und so gibt es noch viele spannende Details und Stimmungen im ganzen Haus. Die Faszination Alt mit Modern hat obsiegt!

Aussenkonstruktion/Hülle

Die Wände im Erdgeschoss bestehen aus 60 bis 80 cm dicken Natursteinwänden. Diese wurden aussen gegen das Erdreich abgedichtet.

Im Ober- und Dachgeschoss ist eine ausgefachte Riegelkonstruktion. Diese wurde von Hand gebürstet, gereinigt, gegen Insektenbefall imprägniert und mit Ölfarbe konserviert. Darum auch der Name unter der Bevölkerung – das Riegelhaus. In der Fachsprache auch Fachwerkhaus genannt.

Das bestehende Eternitdach wurde von unten mit 14 cm Steinwolldämmung zwischen die Dachsparren versehen.

Die Aussenwände wurden im Innern mit einer Vorsatzschale versehen, so dass dort 14 cm Zellulosedämmung (Altpapierschnitzel mit Borsäure versehen. Borsäure dient als Holzschutz und verhindert Nagetierschäden) eingeblasen werden konnte.

Die neu eingebauten Kunststoffenster mit einem U-Wert von 1.0 wurden mit dickeren Gläsern ausgestattet, damit wurden 35 dB erreicht. Um auch allfälligen Kondensat im Winter an den Fenstern entgegen zu wirken, wurden für die Glasrahmen-Konstruktion Chromstahldistanzhalter verwendet.

Die ALU-Fensterläden mit Lamellen sind wartungsarm und korrosionsbeständig über Jahrzehnte.

Die alten Haustüren wurden nur aufgefrischt und gerichtet, so dass ihre Geschichte erhalten bleibt.

B

A

U

B

E

S

C

H

R

I

E

B

Erschliessung

Ver- und Entsorgung des Gebäudes mit neu erstellter Kanalisation, Wasser- und Elektrohauszuleitung. Telefonleitung war und bleibt bestehen.

Satellitenfernsehinstallation.

Zusätzlich Reserverohrführung an die Hauptstrasse im DN 125.

Alles gemäss behördlichen Vorschriften.

Heizung

Als Heizung werden Infrarot-Panels, welche an der Decke angebracht sind, eingesetzt. Die Infrarot-Panels sind mit Schieferplatten-Dekor versehen. Im Gegensatz zu herkömmlichen Heizkörpern erwärmen die Infrarot-Heizungen nicht die Raumluft, sondern das Mauerwerk. Die Wände speichern die Wärme viel länger als die Luft und geben sie in den Wohnraum zurück. So bleiben die Mauern trocken und Schimmel hat keine Chance, sich auszubreiten. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Luft nicht zirkuliert und somit kein Staub aufgewirbelt wird. Dies ist vor Allem für Allergiker ein wichtiges Argument. Weiter ist die lebenslange Wartungsfreiheit (kein Kaminfeger, Tankrevision, Wartungsarbeiten, etc.) ein wichtiges Argument. In jedem Raum kann die Temperatur individuell geregelt werden. Zudem kann, bei Abwesenheit im Winter, in jeder Wohnung die Heizung per Knopfdruck auf ca. 5°C abgesenkt werden (Frostsicherheit).

Elektrisch

Ausreichende Installation gemäss Elektroprojekt.

TV-Empfang über Satellit.

Telefonanschluss im Wohnbereich.

Sanitär

Kalt- und Warmwasserleitungen mit Kunststoffrohren. Ableitungen für das Schmutzwasser in PE-Kunststoffrohren. Im Erdgeschoss auf der Südseite ist ein separates Gartenventil vorgesehen.

B

A

U

B

E

S

C

H

R

I

E

B

5 1/2-Zimmer Wohnung

Innenausbau

Cheminée

Cheminée mit Warmlufteinsatz, hochschiebbaren Scheibenrahmen, Abdeckung vor Scheibe in schwarz satiniertem Glas, Verkleidung weiss verputzt, einmal seitlich eingebaute Nische für Holzlagerung, einmal seitliche Nische mit zwei Tablaren in schwarz satiniertem Glas, Funkenschutzplatte in Chromstahl.

Bodenbeläge

Der alte, bestehende Holzboden (Lärchendielen) in der Küche/Wohnzimmer ist restauriert und aufbereitet worden, so dass sein Charakter in natura erhalten blieb. Sockel in Holz.

Der Bodenbelag (Fichtenholz) in den restlichen Zimmern und im Gang/Treppe ist restauriert und aufbereitet worden. Sockel in Holz.

In den Nasszellen Feinsteinzeugplatten oder Natursteinplatten. Sockel den Platten angepasst.

Wandbeläge

Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss aufgezogener Fertigputz 1.5 mm weiss. In den Nasszellen aufgezogener Fertigputz 1.5 mm weiss, sowie Steingutplatten im Nassbereich.

Decken

Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss aufgezogener Fertigputz 1.0 mm weiss.

Nasszellen

Bad/WC im Obergeschoss

Badewanne

Badewanne Villeroy & Boch Squaro 180 x 80 cm, eingelassener Wand-Bademischer Gessi, Brauseschlauch Hansgrohe verchromt, Handbrause Arwa-Twin verchromt, Wannen-Schwalleinlauf Mem aus Wand

Waschtisch

Waschtisch Memento-Möbel 120 x 47 cm weiss, Höhe 14 cm auf Massivholz-Abdeckung natur

WC

Abdeckplatte Geberit Bolero, Wandklosett Moderna UP, Klosettsitz Modena mit Deckel antibakteriell

B

A

U

B

E

S

C

H

R

I

E

B

Dusche/WC im Dachgeschoss

Begehbare Dusche

Duschenrinne Aqua, Gehäuselänge 60 cm mit Zarge Edelstahl, Muldenrost Aqua zu Duschenrinne, Duschenablauf Schaco Primo zu Duschenrinne Aqua, Duschenmischer-Endmontageset Rettangolo, Einbaukörper Duschenmischer Gessi, Brauseschlauch Hansgrohe Isiflex' b verchromt, Handbrause Arwa-Twin verchromt, Duschengleitstange Arwa-Quadrigea verchromt, Drahtseifenhalter Sam Duschway Eckmodell verchromt

Waschtisch

2 Auflegewaschtische Bacino Quadratisch, 42 x 42 cm weiss, Höhe 15.5 cm auf Massivholz-Abdeckung natur, Einlochmischer Rettangolo

WC

Abdeckplatte Geberit Bolero, Wandklosett Moderna UP, Klosettsitz Modena mit Deckel antibakteriell

Küche

Einbauküche mit Insel, Fronten Hochglanz weiss, Abdeckung in Holz. Der alte Holzofen wird restauriert und zum Kochherd mit Glaskeramik-Kochplatte umfunktioniert. Schubladen und Türen mit Softstop. In Hochschränken sind integriert Kühlschrank mit Gefrierfach und Backofen. Insel in Holz, gegen Küche Unterbaukorpus mit Schubladen, Müllauszug, Geschirrspüler, Abdeckung in schwarz satiniertem Glas, Rückwand gegen Wohnen geschlossen als Bar ausgebildet.

Einbaugeräte

Backofen V-Zug Comhair SE, Kühlschrank V-Zug Optima 2, Kochfeld V-Zug GKTEF, Dampfabzug V-Zug, Geschirrspüler V-Zug Adora, Einhebelmischer mit Auszugbrause, Unterbaubecken Typ Franke

Waschmaschine/Tumbler

Waschturm in Abstellraum Obergeschoss

Türen

Die alten, bestehenden Zimmertüren in Holz sind restauriert und aufbereitet worden, so dass deren Charakter in natura erhalten blieb. Schiebetüre zu Bad/WC im Obergeschoss in Holz mit Glaseinsatz, Aussentüre zu Veranda in Holz mit Zylinder.

Vorhangschienen

Vorhangschienen in Vorhangbretter montiert an Wand

B

A

U

B

E

S

C

H

R

I

E

B

2 1/2-Zimmer-Wohnung

Innenausbau

Bodenbeläge

Parkettboden in Wohnraum, Zimmer, Gang

Plattenboden in Küche, Nasszelle

Wandbeläge

aufgezogener Fertigputz 1.5 mm weiss. In Nasszelle aufgezogener Fertigputz 1.5 mm weiss, sowie Steingutplatten im Nassbereich.

Decken

aufgezogener Fertigputz 1.0 mm weiss.

Dusche/WC

Dusche

Duschenwanne Euroline, 90 x 90 x 14 cm, weiss, Duschenmischer Hansgrohe Metris s verchromt, Brauseschlauch Hansgrohe Isiflex' b verchromt, Handbrause Hansgrohe Croma 1Jet verchromt, Duschengleitstange KWCFIT Gelenkhalter, Arretierungshebel, 110 cm verchromt, Drahtseifenhalter Sam Duschway verchromt, Vorhangstange Varia-Standard verchromt

Waschtisch

Waschtisch Vero, 60 x 47 cm, Höhe 17.5 cm, Unterteil geschliffen weiss auf Massivholz-Abdeckung natur, Einlochmischer Hansgrohe Metris s

WC

Abdeckplatte Geberit Bolero, Wandklosett Moderna Compact-UP, Klosettsitz Modena mit Deckel antibakteriell

Küche

Einbauküche in gehobenem Standard mit Granitabdeckung. Schubladen und Türen mit Softstop. Im Unterbau befinden sich Müllauszug, Geschirrspüler und Backofen. Hochschrank mit integriertem Kühlschrank mit Gefrierfach.

Einbaugeräte

Backofen und Herd V-Zug, Glaskeramik V-Zug, Kühlschrank V-Zug, Geschirrspüler V-Zug, Dampfabzug

Waschmaschine/Tumbler
Waschturm in Küche eingebaut.

Türen
Die alten, bestehenden Zimmertüren in Holz sind restauriert und aufbereitet worden, so dass deren Charakter in natura erhalten blieb.

Vorhangschienen
Vorhangschienen in Decke eingelassen.

Abstellraum Stall

Zugang von Obergass

Elektrisch
Ausleuchtung mittels FL-Leuchten, Schalter/Steckdosen

Heizung
Raum nicht gedämmt und nicht beheizt

Bodenbeläge
Bestehender Holzboden

Wandbeläge
Bestehende Holzwände

Ausbaumöglichkeiten sind zugelassen. AZ auf Parzelle vorhanden.

B
A
U
B
E
S
C
H
R
I
E
B

umgebung

Briefkasten mit Zylinder

6 Parkplätze direkt an Hauptstrasse, Asphalt-Belag

Gehwege ums Haus

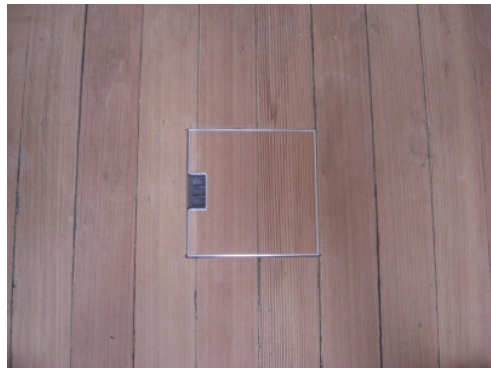
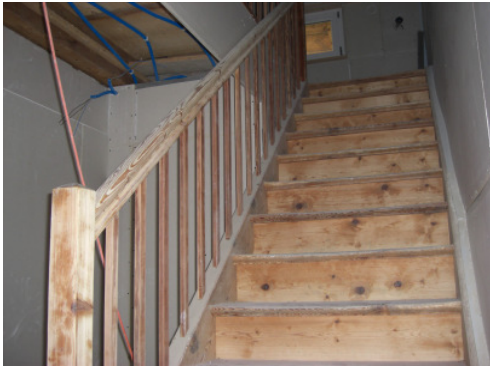
Rustikale Steinwege mit seitlichem Kiesbett in grünem Andeerer-Granit zu den Hauszugängen und Abstellraum/Veloraum, sowie zur Strasse gegen Norden.

Rasenflächen auf verschiedenem Niveau, mit Feuerstelle. Böschungsabschlüsse mit Natursteinblöcken und Bepflanzung.

Geräte-/Veloraum

Ausgelegt für Kellerabteile auf einer Seite und Velo/Ski auf der anderen Seite. Die alte Stalltüre bleibt erhalten.

B
A
U
B
E
S
C
H
R
I
E
B



I
M
P
R
E
S
S
I
O
N
E
N



I
M
P
R
E
S
S
I
O
N
E
N

verkaufspreise

2 ½-Zimmer-Wohnung	Erdgeschoss	CHF	auf Anfrage
<u>Aussenparkplätze Nr. 1 + 2</u>		CHF	auf Anfrage
Total		CHF	auf Anfrage

5 ½-Zimmer-Wohnung	Erdgeschoss/Obergeschoss/Dachgeschoss	CHF	auf Anfrage
<u>Aussenparkplätze Nr. 3, 4 + 5</u>		CHF	auf Anfrage
Total		CHF	auf Anfrage

Abstellraum Stall	CHF	auf Anfrage
Aussenparkplatz Nr. 6	CHF	auf Anfrage

Mitbenützungsrecht Abstell- und Veloraum für 2 ½-Zimmer-Wohnung und 5 ½-Zimmer-Wohnung.
Die Wohnungen haben Sonderrechte zu separaten Gartenanteilen.

Preise exkl. Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren.

Es handelt sich um ein bestehendes, altes Haus, welches wohl nach neusten energetischen Kenntnissen saniert wurde, seines Charakters wegen trotzdem aber nicht auf den Standard eines Neubaus gesetzt werden wollte.

Diese Dokumentation gilt nicht als Vertragsgrundlage. Änderungen vorbehalten.

Bonaduz, im September 2010