



**Domat/Ems - Doppel-Einfamilienhaus im familiären Wohnquartier**

# Inhaltsverzeichnis / [Link zum Video](#)



Das Dorf Domat/Ems	3
Situation und Lage	4
Das Einfamilienhaus an der Via Tuma Casté 4A	6
Die Liegenschaft in Zahlen und Fakten	8
Die Liegenschaft in Zahlen und Fakten - Renovationen	9
Das Einfamilienhaus in Bildern	10
Grundrisse	25
Verkaufsmodalitäten	29
Kontakt	30

# Das Dorf Domat/Ems



Das Dorf Domat/Ems liegt am Alpenrhein, wo der Hinter- und Vorderrhein in Graubünden zusammentreffen. Mächtige Gebirgsregionen, sanfte Hügellandschaften und ein idyllisches Rheinufer prägen die Ortschaft. Entsprechend der Lage bietet Domat/Ems einen überaus hohen Erholungswert und Annehmlichkeiten eines attraktiven Wohnortes. Domat/Ems wächst kontrolliert und moderat. Die Gemeinde bietet eine hervorragende Infrastruktur in allen Bereichen für die Bedürfnisse der Bevölkerung. Laufend investiert die Gemeinde in das Angebot für alle Generationen, damit sich Jung und Alt auch weiterhin wohlfühlen.

In Ihrer Freizeit haben Sie die Möglichkeit verschiedenen Vereinen beizutreten oder die Region der Bündner Bergwelt zu Fuss oder per Bike zu erkunden. Sie können z.B. sonnige Tage am Ufer des erfrischenden Bergsees verbringen oder die Rheinschlucht, welche zu den vielseitigsten Naturspektakeln der Alpen zählt, besuchen.

Durch den in einigen Minuten entfernten Autobahnanschluss A13 und den Bahnhof in Domat/Ems, ist das Dorf verkehrstechnisch bestens angeschlossen. Die Kantonshauptstadt Chur erreichen Sie in knapp 15 Minuten, St. Gallen in 70 Minuten und Zürich in 1.5 Stunden.

Ruhig, sonnig, idyllisch und bestens erschlossen - die Lebensqualität in Domat/Ems ist wirklich einmalig!

**Domat/Ems - Doppel-Einfamilienhaus im familiären Wohnquartier**

# Situation und Lage



**Domat/Ems - Doppel-Einfamilienhaus im familiären Wohnquartier**

# Situation und Lage



1. Das Einfamilienhaus	
2. Bushaltestelle / Post	80 m
3. Bahnhof	550 m
4. Einkaufen	600 m
5. Schulhaus Tuma Platta	300 m
6. Schulhaus Tircal	500 m
7. Gemeindehaus	500 - 600 m
8. Restaurant	100 - 700 m

# Das Doppel-EFH an der Via Tuma Casté 4A



Die Überbauung Schlosshalde wurde im Jahr 2007 am Fuss des Tuma Casté erbaut. Die Siedlung besteht aus sechs Einfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Zum Verkauf steht das Doppel-Einfamilienhaus Nr. 4A, mit Blick auf den angrenzenden Rebberg und die Kapelle St. Antonius.

Aufgrund der raffinierten Planung, können Sie mit dem Auto bequem in die Tiefgarage fahren und gelangen wettergeschützt durch einen Flur direkt in das Untergeschoss Ihres neuen Zuhauses. Der Eingangsbereich eignet sich gut als Nebengarderobe und wurde praktischerweise bereits mit Einbauschränken ausgestattet. Abgehend vom Eingangsbereich gelangen Sie auch in den Technikraum sowie in den Mehrzweckraum, welcher mit einer Holzbauwand in zwei Räume getrennt wurde. Der vordere Teil wurde mit Holz ausgekleidet sowie mit einem Laminat-Fussboden ausgelegt und bietet sich so z.B. zur Nutzung als Spiel- oder Bastelzimmer an. Der hintere Raum wird als Hauswirtschaftsraum genutzt, mit Waschmaschine/Tumbler, Wäscheleinen und Spülbecken. Ebenfalls im Untergeschoss gehört ein separater Dispo-nibel-/Kellerraum zum Haus.

Vom Haupteingang im Erdgeschoss gelangen Sie in den grosszügigen Wohn- und Essbereich, welcher durch die Garderobe und das zentrale Treppenhaus in zwei Bereiche gegliedert wird. Im südlichen Bereich liegt das einladende Wohnzimmer, von wo aus Sie auch den Garten mit dem sonnigen Sitzplatz und der Wiesenfläche erreichen, welche nach eigenen Wünschen frei gestaltet werden kann. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der Essbereich, mit genügend Platz für einen grossen Esstisch. Direkt anschliessend befindet sich die Küche mit Kücheninsel, welche Ihnen viel Stauraum und Abstellfläche sowie den direkten Kontakt zu Ihrer Familie und Gästen bietet.

Im oberen Stock befinden sich die drei Schlafzimmer als privater Rückzugsort und versprechen Ruhe und Erholung nach einem erlebnisreichen Tag. Besonders erwähnenswert sind hier die hohen Decken, welche dem Elternzimmer ein offenes und warmes Raumgefühl verleihen. In den beiden Kinderzimmern wurde der Bereich unter dem Dach zu Kuselhöhlen ausgebaut. Diese bieten nicht nur zusätzliche Raumfläche, sondern lassen auch Kinderherzen höher schlagen. Ganz komfortabel sind diese Bereiche über eine Holzterrasse erreichbar. Lassen Sie sich verzaubern! Abgeschlossen wird das Raumangebot mit zwei Badezimmern mit Tageslicht. Wovon eines direkt an das Elternzimmer angeschlossen ist.

Ideal für Familien, die eine hohe Lebensqualität suchen - hier werden Sie sich zuhause fühlen!

**Domat/Ems - Doppel-Einfamilienhaus im familiären Wohnquartier**

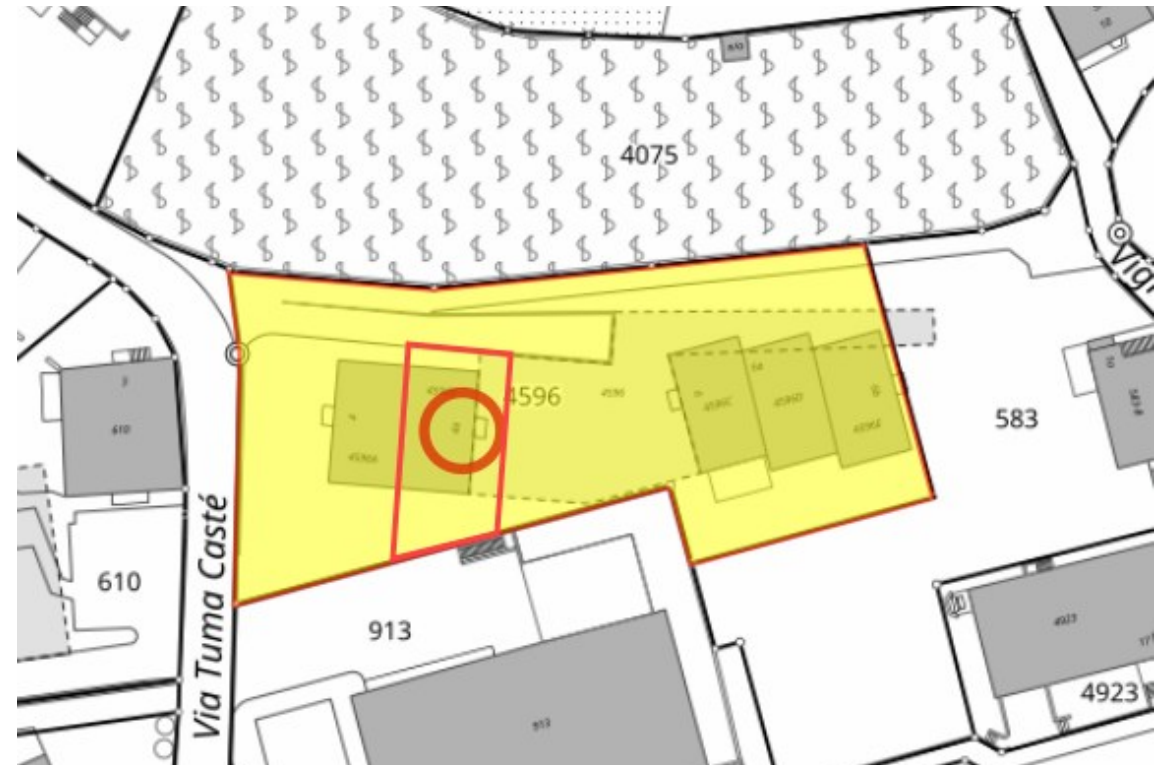
# Das Doppel-EFH an der Via Tuma Casté 4A



- + sonnige & ruhige Wohnlage im Einfamilienhausquartier
- + Blick auf die Reben und die Kapelle St. Antonius
- + zentral, naturnah
- + nahe Kindergarten und Schule (knapp 5 Gehminuten)
- + grosszügiger Gartensitzplatz dank Einfriedung blickdicht
- + Siedlung mit 6 EFH und gem. Tiefgarage im STWE
- + Gartenanteil im Sondernutzungsrecht
- + 2 Tiefgarageneinstellplätze
- + Abstellfläche für Velos
- + direkter Zugang von der Tiefgarage ins Haus
- + Mehrzweckzimmer und Hauswirtschaftsraum im UG
- + eigener Disporaum im UG mit WM/TU

# Die Liegenschaft in Zahlen und Fakten

Adresse	Via Tuma Casté 4A, 7013 Domat/Ems
Stammgrundstück-Nr.	4596
STWEG-Nr.	S50641 (EFH) M80271 und M80272 (TG-Einstellplätze) M80281 (Disponibelraum B)
Bezeichnung	4.5 Zimmer-Doppelseinfamilienhaus mit Disporaum Nr. B im UG und Autoeinstellplätze Nr. 3 und 4
Wertquote	1851000 (EFH) je 1/13 (TG-Plätze und Disporaum)
Baujahr	2007
Anzahl Zimmer	4.5
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Keller / Dispo	ca. 50 m <sup>2</sup>
Heizsystem	Erdsonden-Wärmepumpe, Bodenheizung
Grundbuch	Grundbuchamt Domat/Ems
Jährliche Kosten STWEG	ca. CHF 2'800.00 (Stand 31.08.2024) (inkl. EF und Anteil Einstellplätze)
Erneuerungsfonds Haus	rund CHF 26'900.- (Stand 31.08.2024)
Erneuerungsfonds TG	rund CHF 1'300.- (Stand 31.08.2024)





# Die Liegenschaft in Zahlen und Fakten - Renovationen

Jahr	Renovationen
2015	Terrassenfläche vergrößert, neuer Gehweg, neues Gartentor, Windschutz aus Betonpflanzsteinen, neue Randsteine, automatische Bewässerung, Rasenteppich
2016/2017	Einbau der Nischen in die Kinderzimmer Einbau Zwischendecken mit LED-Strahlern in Wohnzimmer, Gang und Esszimmer Schieferverblendungen in Wohn- und Esszimmer neue Eingangstür

*Eigentümerangaben*































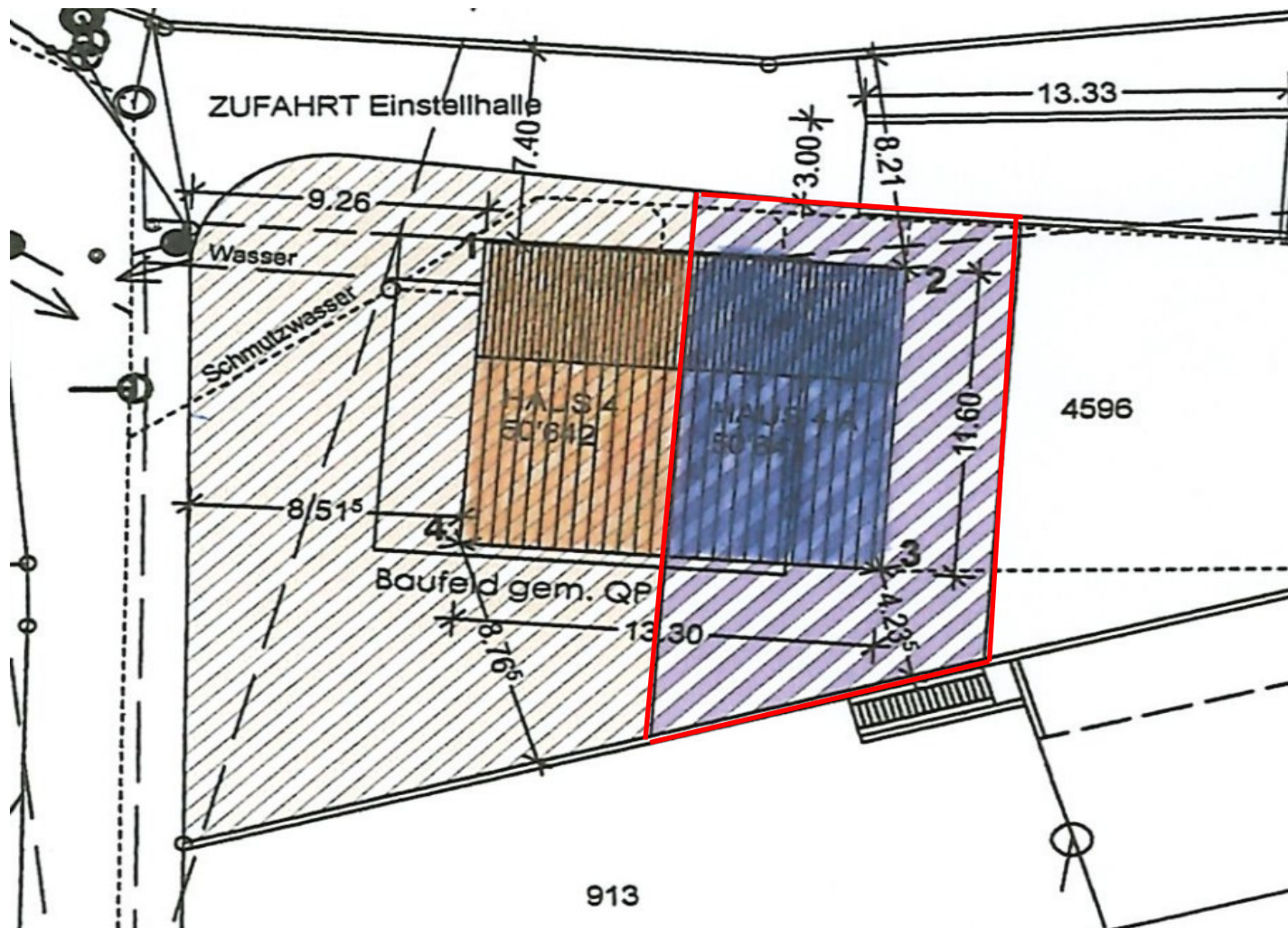




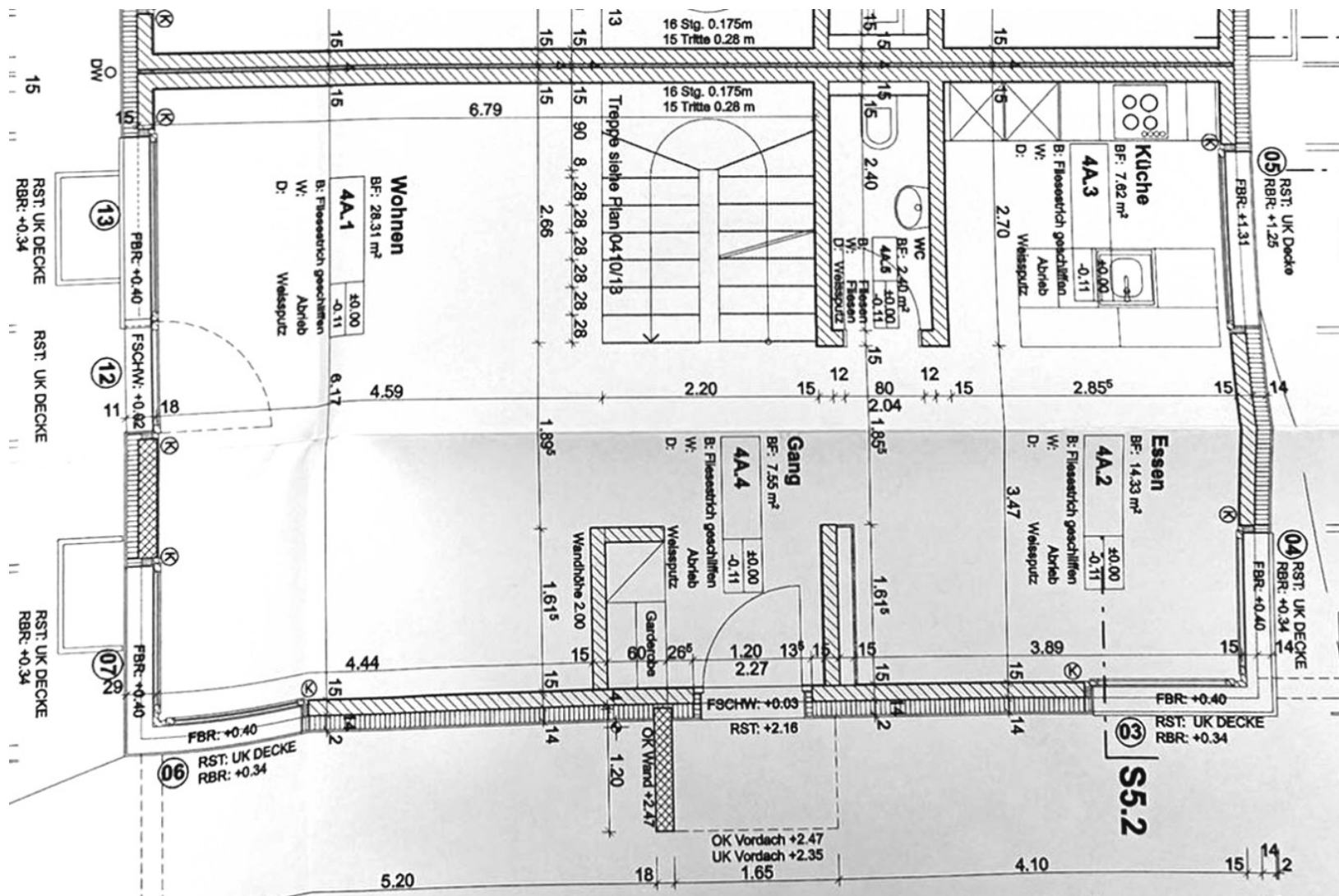
**Domat/Ems - Doppel-Einfamilienhaus im familiären Wohnquartier**



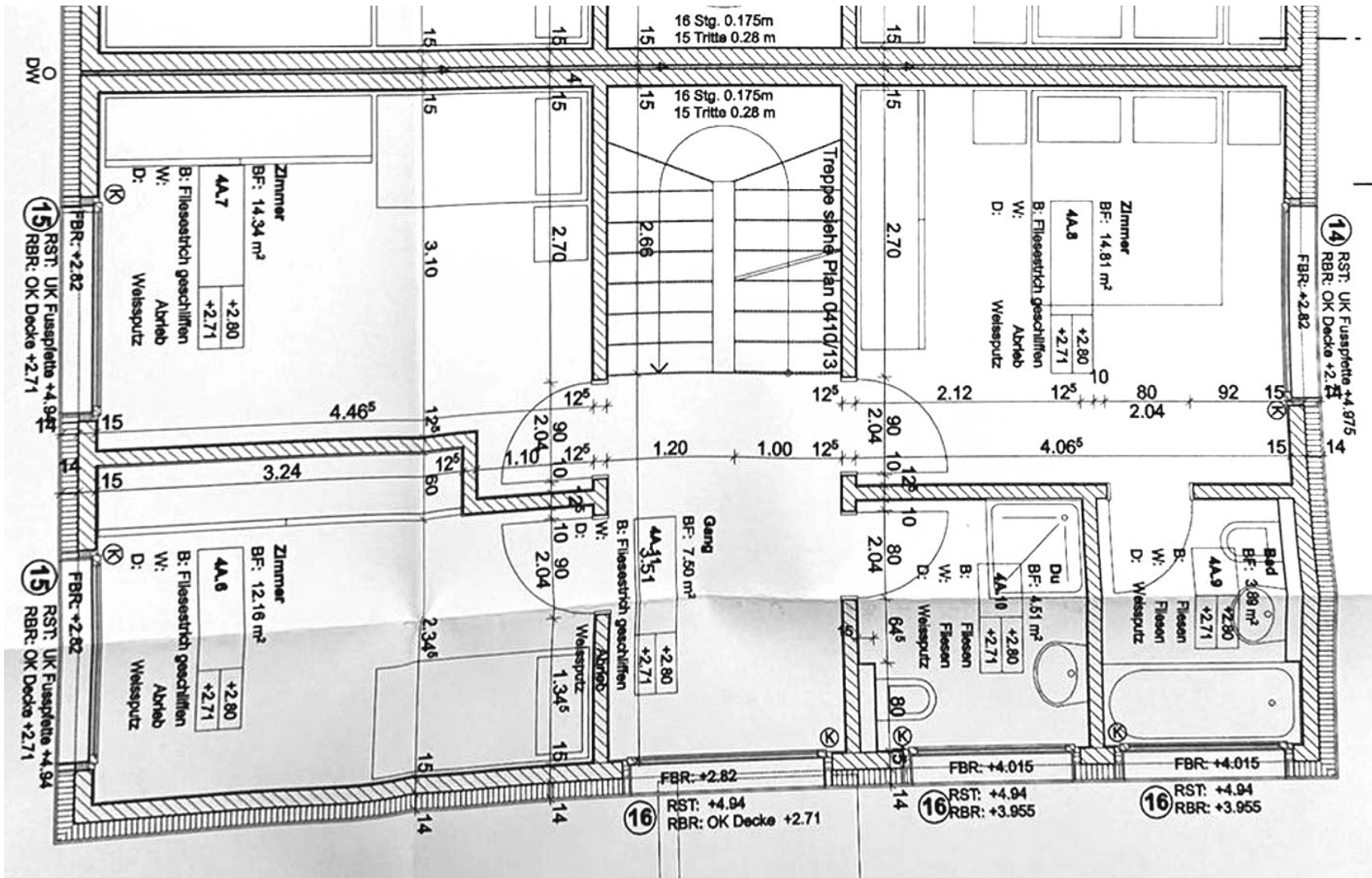
# Grundriss Garten Sondernutzungsfläche



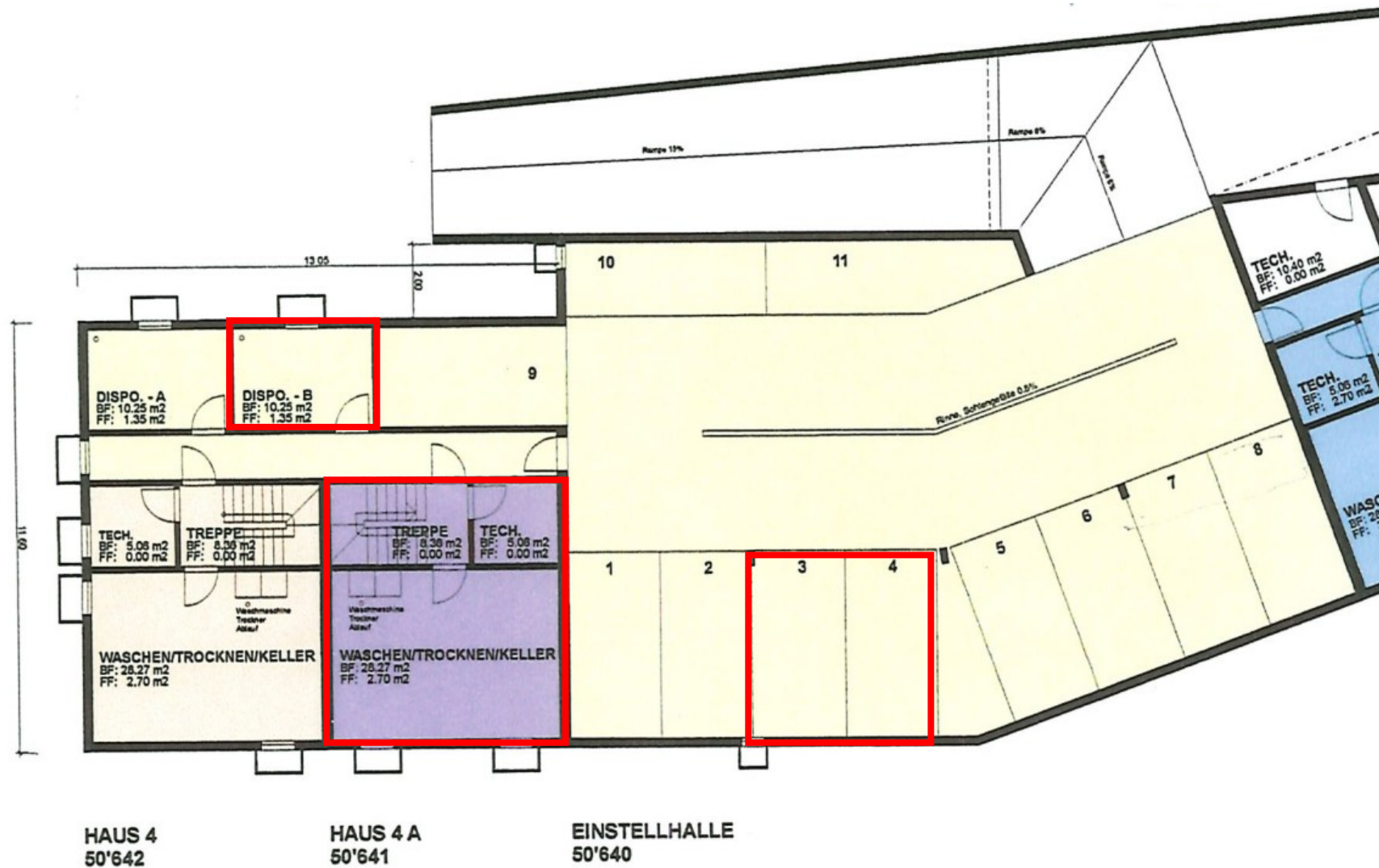
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



# Grundriss Untergeschoss



# Verkaufsmodalitäten



**Verkaufspreis Liegenschaft-Nr. S50641, Doppel-EFH**  
inkl. 2 Tiefgarageneinstellplätze M80271 und M80272  
inkl. Disporaum M80281

**CHF 1'195'000.00**

**Die Notariatskosten (Handänderungssteuer & Grundbuchgebühren) tragen zur Hälfte der Käufer und zur Hälfte der Verkäufer.**

**Bezug nach Vereinbarung**

# Kontakt



**Lassen Sie uns über Ihre Wünsche, Fragen und Ideen sprechen.**

Gerne stellen wir Ihnen diese Doppel­einfamilienhaus persönlich vor. Denn eine Dokumentation kann noch so ausführlich sein – viele Details bleiben verborgen, viele Fragen unbeantwortet, welche für die Entscheidung wichtig sind.

Schliesslich erwerben Sie mit einer Immobilie nicht einfach ein Zuhause. Sie erwerben Lebensqualität, die Ihre nächste Lebensphase prägen wird. Wägen Sie diesen Entscheid sorgfältig ab. Vertrauen Sie Ihrem Gefühl.

Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem Entscheidungsprozess zu unterstützen.

**Ihr Ansprechpartner für Beratung und Verkauf:**

**Willi Treuhand & Immobilien GmbH**

Janine Verna  
Zeughausstrasse 26  
8887 Mels



Telefon: 081 720 06 30  
[info@willi-immobilien.ch](mailto:info@willi-immobilien.ch)  
[www.willi-immobilien.ch](http://www.willi-immobilien.ch)

