

# *Engadiner Wohntraum mit Geschichte Charme und modernem Komfort*

Chesa Lardelli

Renovation und Anbau historisches Engadinerhaus

Via Maistra 240

CH-7504 Pontresina / Engadin

## VERKAUFS-DOKUMENTATION

### VERKAUF

Baugesellschaft Lardelli

c/o Dancler SA

San Bastiaun 59

CH-7503 Samedan

T +41 (0)81 851 05 00 / direkt 03

urs.pfister@dancler.ch



Bauherrschaft: Baugesellschaft Lardelli :: c/o Wieser & Wieser AG :: Via Dimvih 6 :: 7524 Zuoz

Architekt: Stricker Architekten AG :: 7504 Pontresina

## Einleitung

Engadiner Wohnraum mit Geschichte, Charme und Innovation

Dieses historische Engadinerhaus, ein Symbol der regionalen Architekturtradition, wurde im 17. Jahrhundert erbaut. Im Laufe der Zeit erfuhr es durch verschiedene Umbauten Veränderungen, insbesondere Ende des 19. Jahrhunderts wurden grössere Änderungen auch an der Fassadengestaltung vorgenommen, was dem Haus eine differenzierte Architektursprache verlieh.

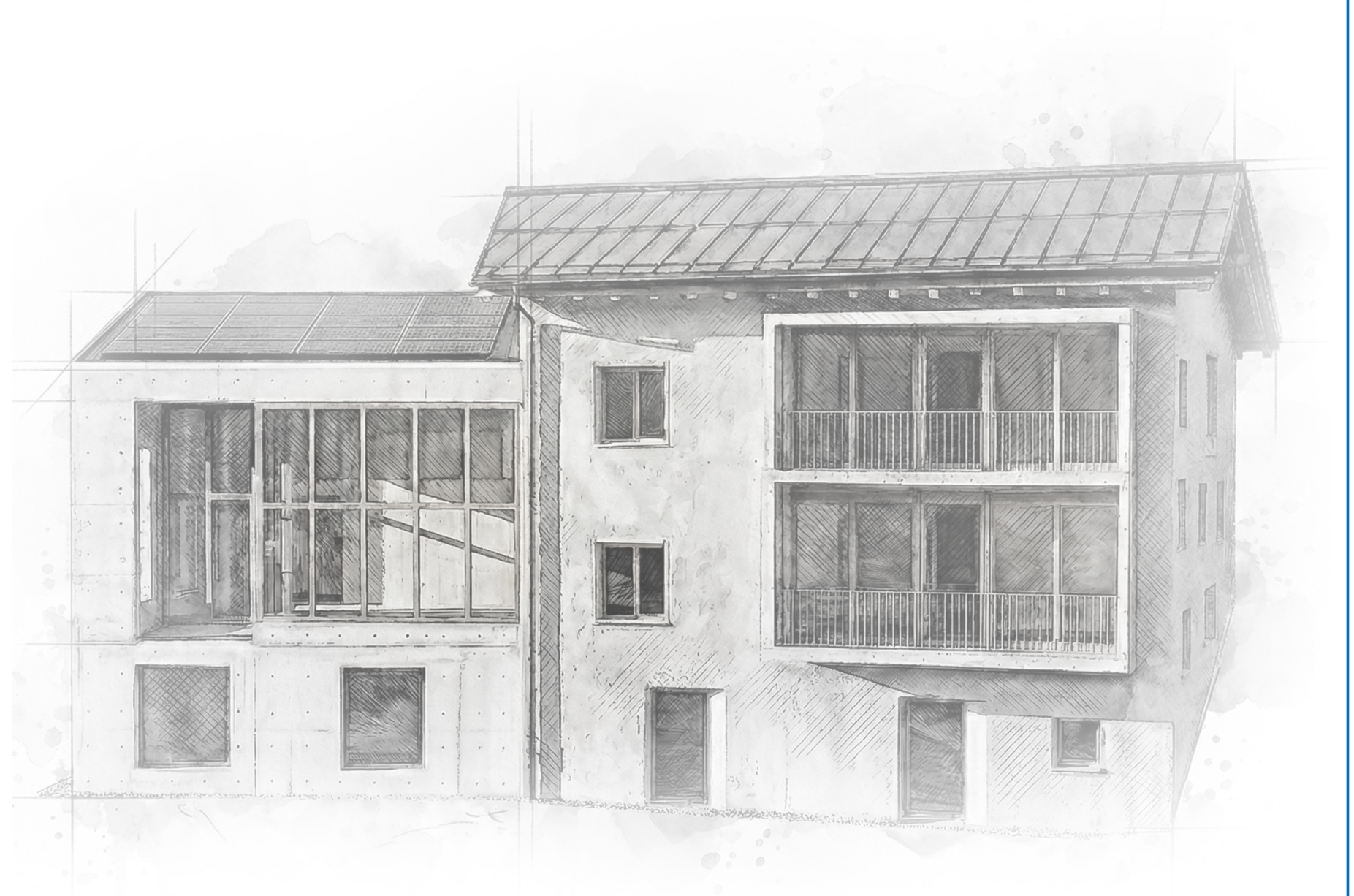
Die geplante Renovation, kombiniert mit dem neuen Anbau, der den ursprünglichen vor Jahren abgebrochenen (Heu-)Stallteil ersetzt, vereint die Vergangenheit mit den neuzeitlichen Anforderungen. Ein respektvolles Zusammenspiel von Tradition und Innovation.

Diese Immobilie wird zu einer reizvollen Mischung aus historischem Charme und modernem Komfort. Ein Zuhause mit reicher Geschichte und zeitgemässen Annehmlichkeiten. Trotz der umfassenden baulichen Eingriffe bleibt der Stil des traditionellen Engadinerhauses erhalten. Die neuen, talseitigen Fensterfronten eröffnen freie Blicke auf die Engadiner Bergwelt und bringen viel Sonnenlicht in die Innenräume.



## Fakten im Überblick

- Umbau und Renovation Engadinerhaus aus dem 17. Jahrhundert
- Erweiterung durch neuen Anbau
- Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort
- Drei grosszügige Eigentumswohnungen (Zweitwohnsitz möglich)
- Gehobener Innenausbau mit teils historischen Elementen
- Grosszügige Nebenräume
- 9 Garagenplätze in einer Sammelgarage
- Lage an der Hauptstrasse, nahe dem Zentrum
- Baubeginn Frühling 2026, Bezugstermin Ende 2027



## KURZBAUBESCHRIEB

### Einleitung

Engadiner Wohntraum mit Geschichte, Charme und Innovation

Dieses historische Engadinerhaus, ein Symbol der regionalen Architekturtradition, wurde im 17. Jahrhundert erbaut. Im Laufe der Zeit erfuhr es durch verschiedene Umbauten Veränderungen, insbesondere Ende des 19. Jahrhunderts wurden grössere Änderungen auch an der Fassadengestaltung vorgenommen, was dem Haus eine differenzierte Architektursprache verlieh. Die geplante Renovation, kombiniert mit dem neuen Anbau, der den ursprünglichen vor Jahren abgebrochenen (Heu-)Stallteil ersetzt, vereint die Vergangenheit mit den neuzeitlichen Anforderungen. Ein respektvolles Zusammenspiel von Tradition und Innovation.

Diese Immobilie wird zu einer reizvollen Mischung aus historischem Charme und modernem Komfort. Ein Zuhause mit reicher Geschichte und zeitgemässen Annehmlichkeiten. Trotz der umfassenden baulichen Eingriffe bleibt der Stil des traditionellen Engadinerhauses erhalten. Die neuen, talseitigen Fensterfronten eröffnen freie Blicke auf die Engadiner Bergwelt und bringen viel Sonnenlicht in die Innenräume.

### Grundsätzliches

Es werden nur qualitativ einwandfreie Materialien verwendet. Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt. Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den modernen Anforderungen.

### Aussenwände

- Altbau in Bruchstein-Mauerwerk
- Neubau in armiertem Beton
- Aussenwände unter Terrain und Wohnungstrennwände in armiertem Beton

### Innenwände

- Nicht tragende Wände im Untergeschoss in Kalksandstein
- Nicht tragende Innenwände in den Wohnungen in Backstein oder Gips-Karton-Leichtbau

### Decken/Bodenplatten/Treppen

- Altbau mit Holzbalkenlagen im Verbund überbetoniert
- Neubau in armiertem Beton

### Fassade

- Altbau mit Kalk verputztem Wärmedämmputz
- Neubau in bearbeitetem (z.B. gestocktem) Sichtbeton

### Fenster

- In Holz mit Dreifach-Isolierverglasung. Pro Raum eine Dreh-Kipp-Öffnung.
- Im Wohnzimmer Hebeschiebetüre

### Aussentüren

- Hauseingangstüre in Lärchenholz mit Glasausschnitt.

### Sonnenschutz

- Wo technisch möglich (Neubau) mit elektrischen Sonnenmarkisen

### Dach

- Altbau Steindach in bestehender alter Holzkonstruktion, z.T. ertüchtigt mit neuem Tannenholz, wärmedämmt und mit Kupferblech eingedeckt
- Neubau in armiertem Beton, wärmedämmt und mit Indach-PV-Modulen (Photovoltaik) eingedeckt

### Balkone/Terrassen

- In Holz-Beton-Verbundkonstruktion. Geländer als Staketengeländer in Holz/Metall. Balkonbelag aus Natursteinplatten.

### Elektrische Installationen

- Pro Raum mind. eine Lampenstelle und eine geschaltete Dreifachsteckdose
- LED-Einbauleuchten in Bädern, WCs, Korridoren und Küchen
- Loggien, Balkone, Gartensitzplatz: Aussenleuchte und Aussensteckdose

- Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage und automatischem Türöffner
- In der Autoeinstellhalle werden Anschlüsse für E-Mobilität vorgesehen

### Heizungsanlage

- Wärmepumpe mit Erdsonden. Warmwasserzentralheizung mit Bodenheizung. Niedertemperatur-Bodenheizung in allen Wohnräumen. Jede Einheit erhält eine separate Verteilung.
- Sämtliche beheizten Räume können individuell mit Thermostaten geregelt werden
- Handtuchheizkörper in den Nasszellen werden elektrisch betrieben

### Lüftungsanlage

- Es wird keine zentrale Komfortlüftungsanlage vorgesehen. In der Autoeinstellhalle ist eine CO-Lüftung geplant. In den Nasszellen ist ein Ventilator vorgesehen.

### Sanitäranlagen

- Folgende Sanitärapparate sind bei Standardausführung (als Preisbasis) enthalten:
  - Armaturen und Garnituren Grohe oder gleichwertig
  - Keramikserien Catalano oder gleichwertig
  - Badewannen Stahl emailliert Laufen oder gleichwertig
  - Glasduschwand bei den Duschen
  - Spiegel fix auf Wand montiert (es sind



# Chesa Lardelli - Renovation und Anbau historisches Engadinerhaus

Via Maistra 240  
CH-7504 Pontresina / Engadin

keine Spiegelschränke vorgesehen)

- Budgetposition pro Wohnungsgrösse:
  - 4.5-Zimmer-Wohnung:  
Budget inkl. MwSt. CHF 30'000
  - 5.5-Zimmer-Wohnung:  
Budget inkl. MwSt. CHF 35'000
  - 6-Zimmer-Wohnung:  
Budget inkl. MwSt. CHF 40'000
- Pro Wohnung sind die Anschlüsse für Waschmaschinen und Tumbler vorgesehen. Maschinen auf Wunsch (Aufpreis).

## Kücheneinrichtung

- Einbauküchen mit hochwertigen Küchenapparaten, gemäss Plan Architekt.
- Budgetposition pro Wohnungsgrösse:
  - 4.5-Zimmer-Wohnung:  
Budget inkl. MwSt. CHF 45'000
  - 5.5-Zimmer-Wohnung:  
Budget inkl. MwSt. CHF 55'000
  - 6-Zimmer-Wohnung:  
Budget inkl. MwSt. CHF 60'000

## Aufzugsanlage

- Personenaufzug: Nennlast 630 kg für 8 Personen, rollstuhlgängig.

## Gipser- und Malerarbeiten

- Wohnungen und Treppenhaus: Wände und Decken mit Weissputz (Qualitätsstufe Q3)
- Kellerräume: Wände und Decken gestrichen
- Autoeinstellhalle: Sichtbeton gestrichen

## Schliessanlage

- Mechanisches Schliesssystem KABA Star für alle Wohnungstüren, Eingangstüren, Briefkastentüren und Kellertüren. Pro Wohnungseinheit werden 4 Schlüssel übergeben.

## Briefkasten

- Kompakte Briefkastenanlage beim Hauseingang. Hauseingang mit Sonnerie und Video-Gegensprechanlage.

## Schreinerarbeiten:

- Wohnungen: Wohnungs- und Innentüren als Futtertüren aus Naturholz furniert geölt.
- Keller, Abstellräume, Technikräume: Innentüren aus Kunstharz mit Metall-Rahmen.

## Unterlagsböden

- Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung.

## Bodenbeläge

- Bodenbeläge Wohnungen:
  - Nach Wahl. Natursteinplatten oder Parkett
- Budgetposition Bodenbelag fertig verlegt inkl. Zuschläge und MwSt.
  - CHF 200 / m<sup>2</sup>
- Bodenbeläge Kellerräume (Untergeschoss):
  - Hartbeton gestrichen

- Bodenbeläge Treppenhaus:

- Natursteinplatten. Beim Eingang (Windfang) Schmutzteppich

- Bodenbeläge Autoeinstellhalle:

- Einschichtiger Hartbetonbelag oder Gussasphalt

## Wandbeläge Nasszellen

- Nach Wahl
- Budgetposition Wandbelag fertig verlegt inkl. Zuschläge und MwSt.
  - CHF 200 / m<sup>2</sup>

## Cheminée

- Cheminée oder Schwedenofen, wo in den Plänen vermerkt. Nach kantonaler Vorschrift und Wahl des Käufers
- Budgetbetrag inkl. Kaminrohr und MwSt. CHF 15'000

## Umgebung

- Gartenanlage und Bepflanzung, gemäss Konzept Architekt
- Zufahrtsstrasse/Vorplatz mit Naturstein-Pflasterung und/oder Asphaltbelag
- Gehwege, Sitzplätze: Natursteinplatten im Split verlegt

## Änderungen

Kleine Änderungen im Roh- und Ausbau, die aus rechtlichen, technischen, architektonischen oder anderen Gründen notwendig sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen durch Käuferwünsche sind bei frühzeitiger Bekanntgabe möglich. Sind damit ausserordentliche technische und statische Änderungen nötig, können sie von der Bauherrschaft abgelehnt werden. Die Bemühungen des technischen Planerteams, im Zusammenhang mit Änderungswünschen, werden dem Käufer mit 20 % der Mehrkosten in Rechnung gestellt.

Sämtliche Massangaben sind Rohmasse. Eventuelle Änderungen in der Bauausführung bleiben vorbehalten, dürfen jedoch die Bauqualität nicht vermindern.

## Allfällige Mängel

Für die Beurteilung allfälliger Mängel oder ausführungstechnischer Beanstandungen gelten ausdrücklich die Richtlinien der SIA und wo solche fehlen, die der jeweiligen Fachverbände.

Alle Angaben, Pläne, Visualisierungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten. Stand: 01.12.2025.

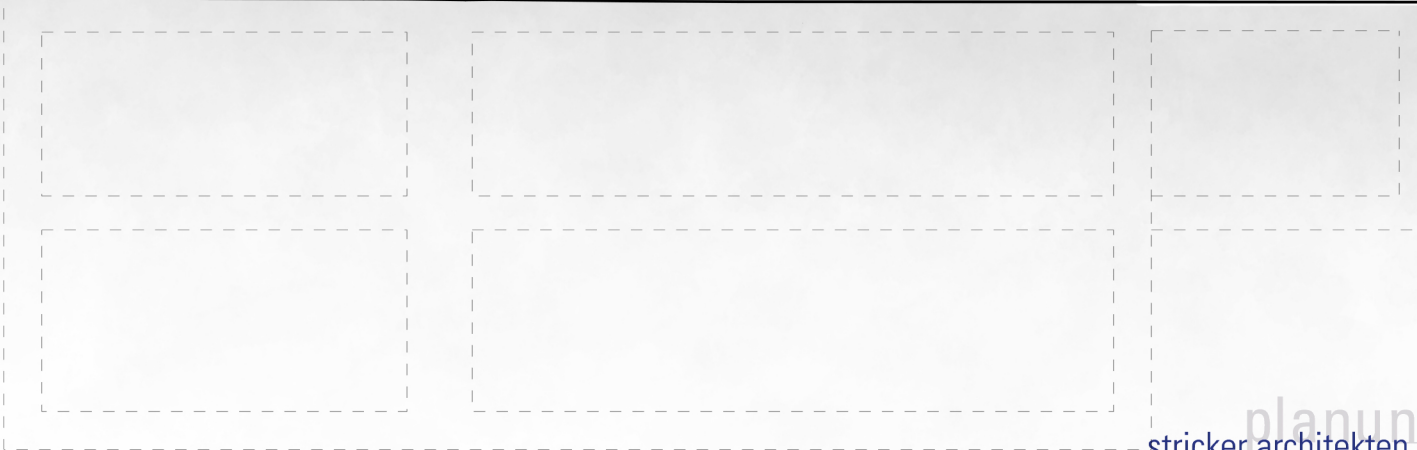


**fassade nord**





fassade ost











**fassade west**