

Chasa La Collina – Üna chasa engiadinaisa cun istorgia

Chasa La Collina – Ein Engadinerhaus mit Geschichte.



Verkaufsdokumentation

Engadinerhaus mit Stallgebäude
Martina / Gemeinde Valsot

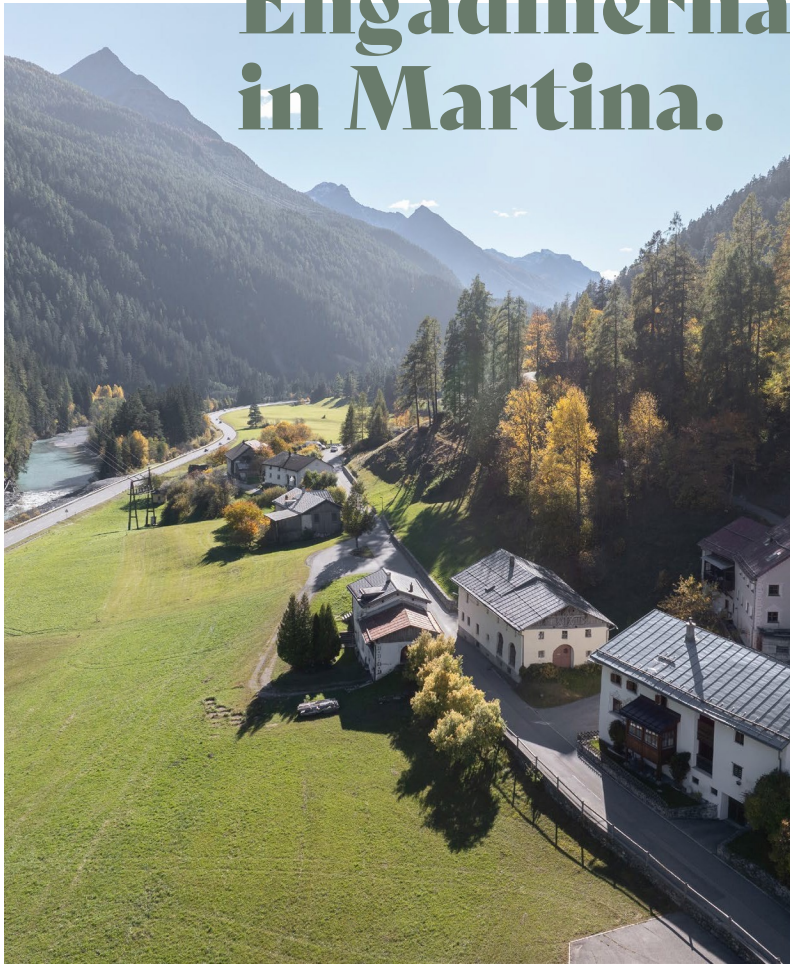
Impressionen



Inhaltsverzeichnis

4	Einstieg
5	Highlights
6	Ort und Umgebung
8	Parzelle
9	Das Objekt - Aussenansicht
10	Das Objekt - Untergeschoss
12	Das Objekt - Erdgeschoss
14	Das Objekt - Obergeschoss
16	Das Objekt - Dachgeschoss
18	Facts & Figures
19	Kaufprozess
21	Option auf bewilligungsfähiges Vorprojekt (Erste Ansätze
22	Feuerstein - Unsere Leistungen
24	Kontakt

Ein historisches Engadinerhaus in Martina.



Authentisch, ruhig und voller
Möglichkeiten.

Dieses Haus stammt aus einer Zeit vor 1700 – ein seltenes, fast zeitloses Zeugnis Engadiner Bautradition. Sein Charakter hat sich über Jahrhunderte hinweg gefestigt: die schlichte, kraftvolle Fassadengestaltung, die sorgfältig gegliederten Raumfolgen und der Ökonomieteil, der bis heute seine ursprüngliche Struktur bewahrt.

Die Lage am Dorfrand von Martina schenkt einen Alltag voller Ruhe und Licht. Von hier öffnet sich der Blick über Wiesen und Hänge weit nach Süden. Ein Panorama, das sich mit den Jahreszeiten verändert und doch immer dieselbe innere Gelassenheit ausstrahlt.

Mit seiner soliden Substanz und dem grosszügigen Innenvolumen bietet das Haus eine hervorragende Grundlage für Menschen, die Bestehendes wertschätzen und dennoch Raum für Neues sehen. Wer dieses Objekt übernimmt, gestaltet nicht nur Wohnraum, sondern ein Stück gelebte Geschichte weiter.

Ein Ort für alle, die Ursprünglichkeit suchen, Weite spüren möchten und ein Haus mit Seele weiterentwickeln wollen.



Einzigartige Historie und Identität

Das Objekt bewahrt architektonische Elemente, die über Jahrhunderte gewachsen sind. Ein Haus, das nicht nur Räume, sondern Geschichte trägt.



Ruhige Lage am Dorfrand von Martina

Die erhöhte Position am südlichen Hang ermöglicht Sonne vom Morgen bis zum späten Nachmittag sowie einen freien Blick über Wiesen, das Dorf und die umliegende Berglandschaft. Ein Ort, der Stille schenkt und dennoch gut eingebettet bleibt.



Grosszügiges Raumangebot für eigene Ideen

Mit 1'748 m³ Gebäudevolumen, Wohnräumen, Heustall, Heubühne und Estrich bietet das Haus vielfältige Ausbauperspektiven. Ob sanfte Renovation, sorgfältige Wiederbelebung oder eine umfassende Neugestaltung: Die Substanz lässt vieles zu.



Ein Haus für Menschen mit Sinn für das Echte

Wer Ursprünglichkeit liebt, historische Substanz schätzt und ein Zuhause mit Seele sucht, findet hier ein seltenes Bijou. Ein Ort, der Geschichten bewahrt und Raum bietet für neue.



Optional: bewilligungs- fähiges Vorprojekt inklusive

Auf Wunsch kann ein bereits ausgearbeitetes Vorprojekt übernommen werden. Es zeigt mögliche Wohnkonzepte, Raumfolgen und Modernisierungsszenarien. Eine wertvolle Grundlage für Käufer:innen, die das Potenzial klar erkennen und sicher weiterplanen möchten.

Die Gemeinde Valsot – Ein Ort zwischen Weite und Bergen



Die Gemeinde Valsot liegt im Herzen des Unterengadins und umfasst die fünf Fraktionen Martina, Ramosch, Strada, Tschlin und Vnà.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 159 km² und bildet einen landschaftlichen Raum, der von Bergen, Weite und dem Inn geprägt ist. Valsot grenzt an drei Länder: Samnaun im Norden, Österreich im Osten und Italien im Süden; im Westen schliessen das Engadin und die Region Scuol an. Trotz dieser Internationalität bleibt der Charakter ursprünglich: eine Landschaft, die Ruhe schenkt, Raum lässt und dennoch bestens vernetzt ist. Touristisch gehört Valsot zur Destination Engadin Scuol Zerneš. Bekannt für intakte Natur, authentische Dörfer und die lebendige romanische Kultur.

Ein kleiner Ort, gross im Charakter



Menschen, Sprache und gelebte Kultur

Rund 800 Einwohner:innen leben in Valsot. Die Gemeinschaft ist geprägt von Tradition, Offenheit und Zweisprachigkeit. Romanisch (Vallader) ist die Hauptsprache, doch Deutsch wird ebenso selbstverständlich gesprochen. Eine Zweisprachigkeit, die Identität und Alltagskultur der Region prägt. Dieses Zusammenspiel aus Tradition und Offenheit vermittelt ein Lebensgefühl, das Menschen anspricht, die Ruhe, Authentizität und Gemeinschaft schätzen.

Die Fraktion Martina – Ein Dorf mit grosser Geschichte

Martina ist die östlichste Fraktion von Valsot. Ein kleines Dorf mit grosser Geschichte. Früher ein wichtiger Grenzübergang, trägt es bis heute den Namen «Zolldorf». Die Lage auf der Nordseite des Inntals, eingebettet zwischen Piz Lad und Piz Mundin, verleiht dem Ort eine besondere Atmosphäre. Das Dorfbild erzählt seine Geschichte durch die romanischen Kirchen San Plasch und San Niclà, die historische Brücke Altfinstermünz mit ihren Wurzeln, die bis in die Römerzeit zurückreichen, und die typische Engadiner Bau- und Kulturlandschaft, die dem Dorf seinen Charakter gibt. Auf 1'035 m ü. M. verbindet Martina Sonne, Stille und Nähe zu Österreich und Italien. Ein Ort für Menschen, die Natur, Einfachheit und ein ursprüngliches Engadiner Umfeld suchen.

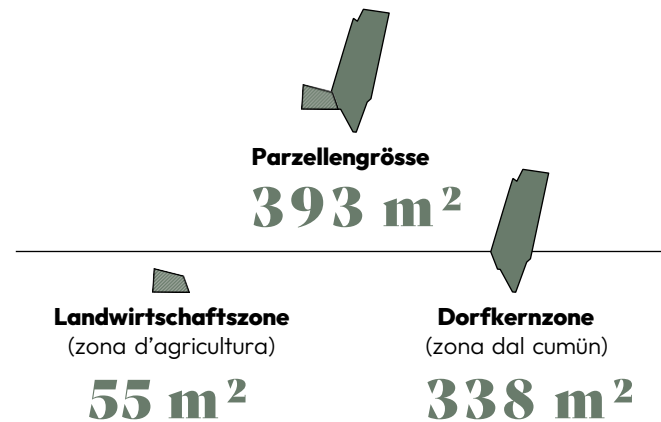
Parzelle mit authentischer Dorflage

Die Liegenschaft liegt am Dorfeingang von Martina, direkt an der Stradun, einer kleinen, typischen Engadiner Dorfstrasse.

Die Parzelle umfasst 393 m² und gliedert sich in 338 m² Dorfkerzone (zona dal cumün) sowie 55 m² Landwirtschaftszone (zona d'agricultura).

Unverbaubare Lage nach Süden

Die Parzelle grenzt dort an eine Landwirtschaftsfläche, was dauerhaft offene Sicht, viel Licht und ein grosszügiges Raumgefühl ermöglicht. Die Topografie der Parzelle ist leicht abfallend und folgt dem natürlichen Verlauf des Dorfes. Sie bietet harmonische Voraussetzungen für eine sanfte Weiterentwicklung des historischen Gebäudes mit respektvollem Bezug zum Ort und zur Landschaft.



Aussenansicht

Ein Haus mit Geschichte. Ein Ort mit Seele

Zwischen Lärchenwäldern und steilen Bergflanken steht ein Engadinerhaus, das mehr erzählt, als es zeigt. Die helle Fassade mit den kleinen Öffnungen, das hölzerne Bundwerk am Nordgiebel, die begrünte Rampe und der markante Torbogen. All das sind Spuren seiner langen Geschichte. Hier spürt man sofort: Dieses Haus ist nicht nur gebaut, sondern gewachsen. Man sieht ein Bijou, das seit Jahrhunderten dem Tal standhält und nun bereit ist für ein neues Kapitel.

Die wichtigsten Facts:

- Dreiraumtiefes Engadinerhaus mit westlich liegendem Piertan, erschlossen über die historische Rampe.
- Wohn- und Ökonomieteil befinden sich unter einem gemeinsamen Satteldach, typisch für den regionalen Bautypus.
- Die Sonnenuhr an der Südfassade datiert auf 1831, wahrscheinlich Zeitpunkt der repräsentativen Fassadenerneuerung.
- Der nördliche Giebel zeigt ein seltenes «Tiroler Bundwerk».
- Das Ursprungsbaujahr liegt vor 1700 das Objekt gilt aufgrund seiner Rohsubstanz und Typologie als bedeutendes historisches Baudenkmal.



Untergeschoss
(Keller- und Stallräume)

Die Basis des Hauses: roh, ursprüng- lich und kraftvoll

Die dicken Natursteinmauern, die kühlen Kammern, die robusten Stallräume. Hier spürt man unmittelbar die Geschichte eines Hauses, das über Generationen als Arbeits-, Lager- und Lebensraum diente. Das Licht fällt nur spärlich ein und zeichnet Muster auf Wände, die seit Jahrhunderten unverändert das Tal erzählen. Es ist ein Ort, der unverfälscht geblieben ist.



Untergeschoss (Keller- und Stallräume)

Die wichtigsten Facts:

- Ursprüngliche Keller- und Stallräume mit massiven Natursteinmauern.
- Unbeheizte, funktionale Räume in authentischem Zustand.
- Struktur entspricht der historischen Nutzung: Lagerung, Tierhaltung, Werkraum.
- Teil des dreiraumtiefen Gebäudeaufbaus, der das Haus statisch und klimatisch prägt.
- Erhaltene Details wie Wandnischen, Holztore und Deckenelemente zeigen die ursprüngliche handwerkliche Bauweise.
- Die Rohsubstanz gilt als solide Grundlage für eine spätere Instandsetzung / Umnutzung



Erdgeschoss
(Wohnräume & Heustall)

Das Herz des Hauses: gelebte Räume und grosszügige Strukturen

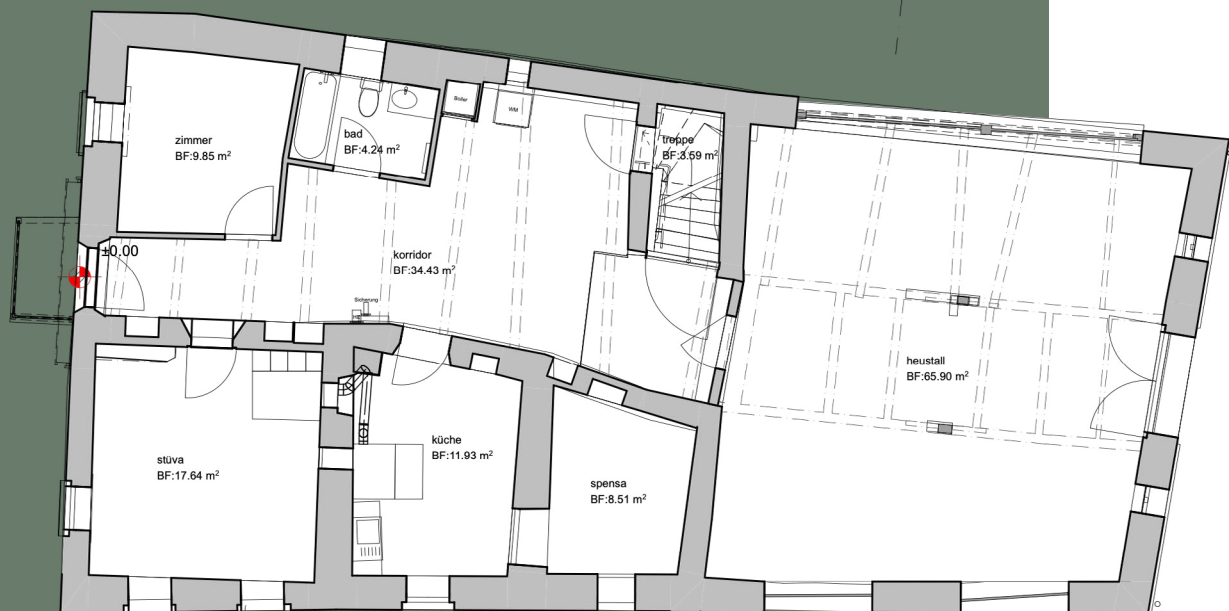
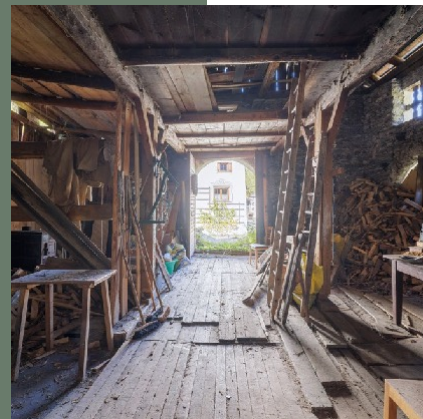
Im Erdgeschoss begegnet man dem Haus so, wie es über Generationen genutzt wurde: als Ort des Wohnens, Arbeitens und Zusammenkommens. Die Stüva, die Küche, der Korridor. Jeder Raum trägt Spuren des Alltags, der sich hier über Jahrhunderte abgespielt hat. Gleich daneben öffnet sich der ehemalige Heustall: ein hohes, beeindruckendes Volumen, das mit seiner Weite und seinem Licht sofort überrascht. Wohnteil und Ökonomie stehen hier Seite an Seite. Ein engadinerisches Zusammenspiel, das funktional begann, heute aber vielfältige gestalterische Möglichkeiten eröffnet.



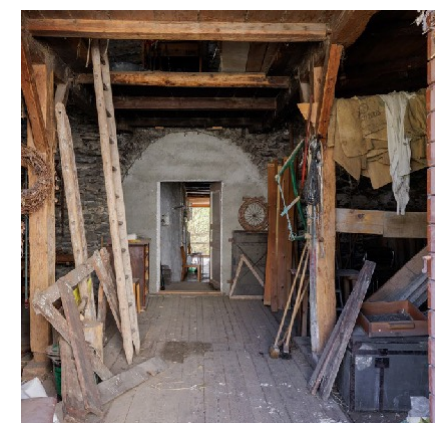
Erdgeschoss (Wohnräume & Heustall)

Die wichtigsten Facts:

- Erdgeschoss umfasst Wohnbereich (Stüva, Küche, Zimmer, Bad, Korridor) und den nördlich angegliederten Ökonomiebereich.
- Die Räume folgen der traditionellen Engadiner Raumtypologie mit funktionalen Abfolgen und klaren Zonen.
- Der Heustall bildet das zentrale Volumen des Ökonomiebereichs.
- Piertan und Court erschliessen den nördlichen Wirtschaftsteil über die historische Rampe.
- Konstruktion und Rohsubstanz des Erdgeschosses sind trotz Alter überwiegend gut erhalten, jedoch sanierungsbedürftig.
- Das Erdgeschoss bietet aufgrund seines Volumens hohes Potenzial für neue Grundrissgestaltungen.



Objekt



Obergeschoss
(Wohnräume & Heubühne)

Gewachsene Räume mit Geschichte – und ein Volumen voller Möglichkeiten

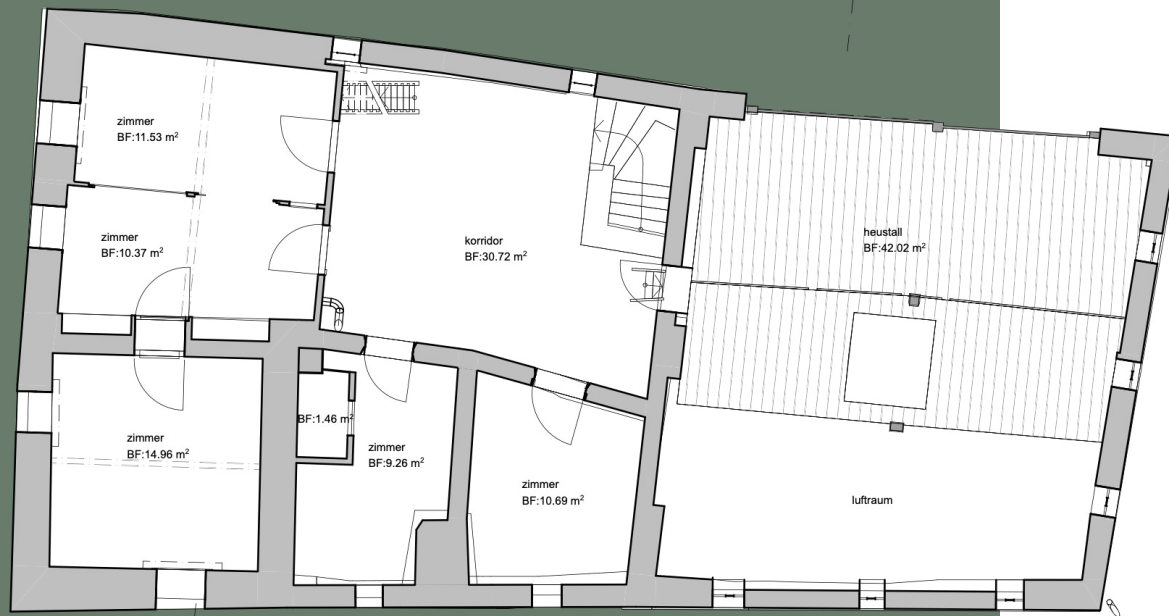
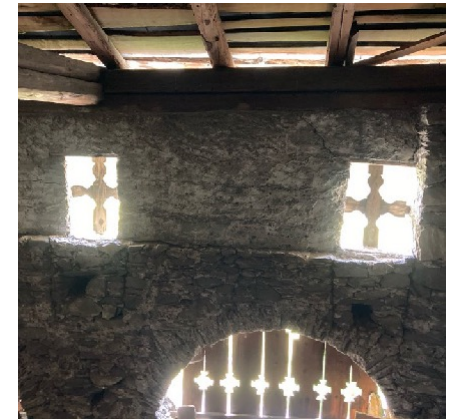
Im Obergeschoss zeigt sich die Wohnwelt vergangener Zeiten in ihrer ganzen Schlichtheit. Holzgetäfelte Zimmer, lichte Fensteröffnungen und kleine Übergänge erzählen vom engadinerischen Alltag, der sich hier einst abspielte. Die Räume sind einfach, warm und authentisch. Ein ruhiger Gegenpol zum grossen Ökonomieteil. Gleich angrenzend öffnet sich die Heubühne: ein imposantes, roh belassenes Raumvolumen, getragen von einer eindrücklichen Holzkonstruktion. Ein Raum, der sich heute in vielerlei Hinsicht denken lässt – Atelier, Galerie, offener Wohnraum oder Rückzugsort mit Weitblick.



Obergeschoss (Wohnräume & Heubühne)

Die wichtigsten Facts:

- Das Obergeschoss umfasst mehrere Wohnräume sowie eine historische Rauchküche, die nicht mehr in Betrieb ist.
- Die Zimmer sind in weitgehend originalem Zustand erhalten und bilden einen wertvollen Teil der Wohnsubstanz.
- Die Heubühne dokumentiert die traditionelle Nutzung als Lager- und Arbeitsraum.
- Dieses Geschoss bietet aufgrund seiner Struktur besondere Ausbauchancen, ohne die historische Identität zu verlieren.



Dachgeschoss
(Estrich)

Ein Blick in die Dach- konstruktion – und in die Zukunft des Hauses

Handgehaueene Balken, traditionelle Holzverbindungen und eine Tragstruktur, die seit Jahrhunderten Wind, Schnee und Zeit standhält. Der Estrich liegt offen, weit und klar gegliedert, durchzogen vom warmen Ton des gealterten Holzes. Hier oben lässt sich Zukunft denken: vom Atelier unter dem Giebel bis zur zusätzlichen Wohnfläche.

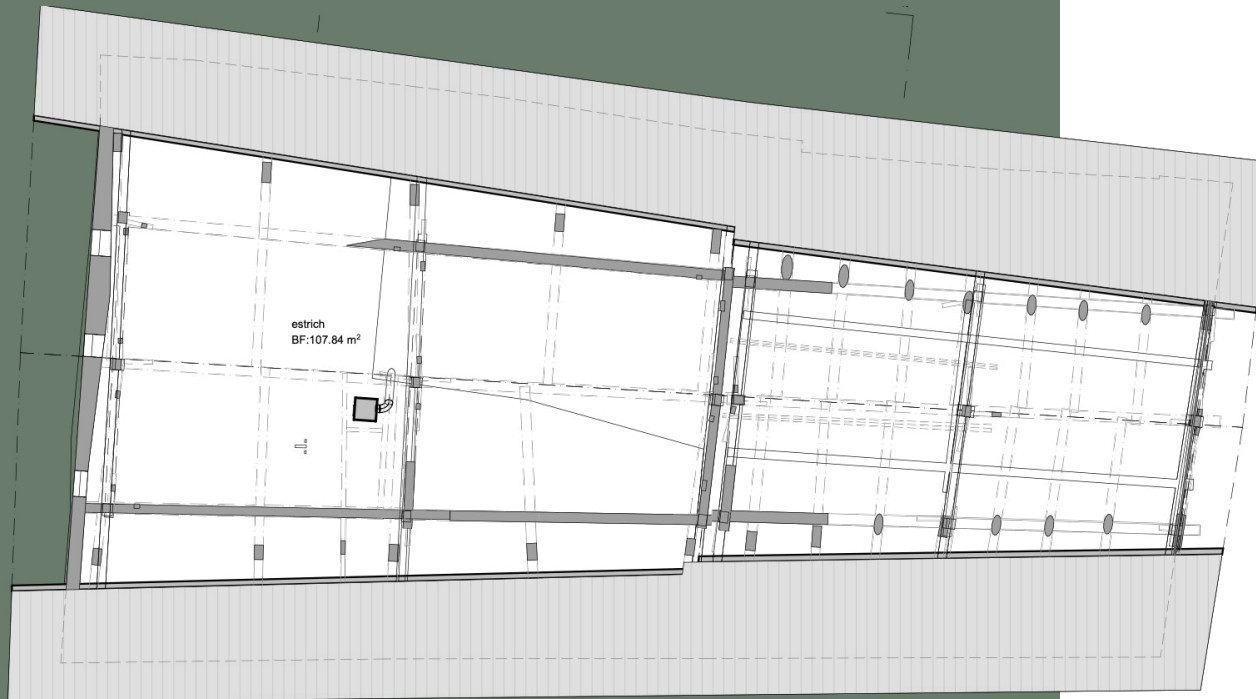


Objekt

Dachgeschoss (Estrich)

Die wichtigsten Facts:

- Sichtbare Dachstuhl-Konstruktion in traditioneller Bauweise
- Grosses, zusammenhängendes Estrichvolumen, ideal als Ausbaureserve.
- Die Konstruktion zeigt handwerkliche Details aus der Zeit vor 1700, ergänzt durch spätere Anpassungen.



Facts & Figures

Ort

Martina, Gemeinde Valsot
(Unterengadin)

Objektart

Historisches Engadinerhaus mit
Wohn- und Ökonomieteil

Baujahr

Vor 1700

Letzte grössere Eingriffe

Ca. 1955 (Sanierungsbedarf besteht)

Verfügbarkeit

Ab sofort

Nutzungsstatus

Bestehende Zweitwohnung
(gemäss aktueller Nutzung)

Räume

5 Räume (derzeit unbeheizt)

Etagen

4 Geschosse

- Untergeschoss: Keller- und Stallräume
- Erdgeschoss: Wohnräume, Heustall
- Obergeschoss: Wohnräume, Heubühne
- Dachgeschoss: Estrich / Ausbaureserve

Nasszelle

1 (derzeit ausser Funktion)

Erschliessung

Wasser, Abwasser und Strom
vorhanden (ältere Installationen)

Aussenraum

Grünflächen rund ums Haus,
historische Rampen auf Süd- und
Nordseite, Hanglage

Zonen

- Dorfkernzone
- Landwirtschaftszone

Parzellenfläche

393 m²

Wohnfläche

148 m² (gemäss Unterlagen)

Gebäudevolumen

Total 1'748 m³

- Wohngebäude: 1'081 m³
- Stallgebäude: 667 m³

Heizung

Elektrisch und Holzofen
(beide ausser Betrieb)

Parkplatz

1 Aussenparkplatz

Verkaufspreis

CHF 480'000.–

Datenquellen

Geoportal GeoGR / Amtl. Liegen-
schaftsbewertung vom 10.01.2017
Fotos: Dominik Täuber & architectura
feuerstein

So begleiten wir Sie beim Kauf

1

Zuhören, nicht verkaufen

Bevor wir über Mauern sprechen, sprechen wir über Sie. Was suchen Sie? Was ist Ihnen wichtig? Was soll dieses Haus für Sie werden?

Unsere Leistungen:

- Grobe Bedarfsanalyse
- Budget- und Erwartungskklärung
- Gespräch zu Nutzungsideen (Hauptwohnsitz / Zweitwohnung / Feriennutzung)
- Erste Einschätzung, ob Objekt und Lebensentwurf zusammenpassen

2

Hinsehen statt beschönigen

Dieses Haus hat Charakter – und Investitionsbedarf. Wir zeigen offen, wo Substanz überzeugt und wo Herausforderungen liegen. Von Stallräumen bis Estrich: ehrlich, fundiert, fachlich präzise.

Unsere Leistungen:

- Zustandsanalyse (Substanz, Statik, Feuchtigkeit, Dach, Böden)
- Bewertung der historischen Bauteile und Schutzthemen
- Einschätzung energetischer und technischer Anforderungen
- Machbarkeitscheck (Zonen, Nutzung, Zweitwohnungsrecht, Stallnutzung)

3

Begleiten bis zur Entscheidung

Wir führen Sie durchs Haus – räumlich und gedanklich. Sie erhalten ein klares Bild, wie dieses Objekt mit Ihren Vorstellungen harmonisiert.

Unsere Leistungen:

- Besichtigungen & Objektbegehungen
- Variantenvergleich (Ist-Zustand vs. mögliche Umbauten)
- Beratung zur langfristigen Nutzung und Investitionshöhe



So begleiten wir Sie beim Kauf



4

Sicher durch den Kaufprozess

Wir koordinieren die nächsten Schritte und sorgen dafür, dass alles Hand und Fuss hat – von der Finanzierung bis zum Notariat.

Unsere Leistungen:

- Unterstützung bei Verhandlungen
- Vertragsbegleitung
- Klärung offener Punkte mit Gemeinde/Verkäufer / Behörden
- Vorbereitung der Unterlagen für den Kaufvertrag
- Begleitung zum Notartermin

5

Option: Kauf inkl. bewilligungsfähigem Vorprojekt

Chasa Martina ist ein Rohdiamant. Wir zeigen, welche Räume entstehen könnten, wie sich Licht, Struktur und Materialien weiterentwickeln lassen und welche Schritte realistisch sind. Für Käufer:innen, die nicht nur ein Objekt, sondern eine klare Zukunftsvision möchten, gibt es eine Option mit Kauf inkl. bewilligungsfähigem Vorprojekt.

Unsere Leistungen:

- Bewilligungsfähiges Vorprojekt inklusive
- Grundriss- und Nutzungsvorschläge
- Statik- und Machbarkeitsabklärungen
- Realistische Kosten- und Etappierungsideen
- Nahtlose Weiterführung durch architectura feuerstein möglich
- Damit wird aus einem historischen Engadinerhaus **ein Plan mit Perspektive** – fachlich fundiert, regional verankert und behutsam weitergedacht.

Erste Ansätze bewilligungsfähiges Vorprojekt

Für dieses historische Engadinerhaus liegt bereits ein bewilligungsfähiges Vorprojekt vor, das bereits sorgfältig auslotet, wie sich die vorhandene Substanz weiterentwickeln lässt.

Die Projektskizzen zeigen auf, wie das Gebäude mit gezielten Eingriffen zu neuem Leben finden kann.



Alle Skizzen verstehen sich als erstes, behutsames Herantasten an das, was dieses Bijou werden könnte – nicht als Verpflichtung, sondern als Einladung, das Potenzial zu erkennen. Wer möchte, kann das Vorprojekt übernehmen und gemeinsam mit architectura feuerstein weiterentwickeln. Wer eigene Ideen verfolgt, findet darin eine solide Grundlage, um die nächsten Schritte zu denken.

—> Dieses Konzept wurde von der Firma architectura feuerstein erstellt. Alle Rechte an Grafiken, Texten und sonstigen Konzeptinhalten liegen bei architectura feuerstein und werden ausschliesslich im Falle einer Auftragserteilung übertragen. Jede unbefugte Nutzung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Konzepts ohne entsprechende Beauftragung ist untersagt.

Architektur – Räume mit Haltung



Unsere Architektur entsteht
aus dem Dialog mit dem Ort.

Wir studieren die Landschaft, die Geschichte, die Materialität und entwickeln daraus Konzepte, die klar, reduziert und tief verankert sind. In der Planung legen wir Wert auf Präzision, Sorgfalt und Handwerk.

Konstruktions- und Werkdetails sind für uns nicht Nebensache, sondern Teil des Raumerlebnisses. Ökologische, ästhetische und wirtschaftliche Aspekte stehen dabei in einem natürlichen Gleichgewicht.

Architektur – Räume mit Haltung



Gebäudeanalyse und Sanierungs- planung – Zukunft gestalten, Substanz bewahren

Jedes Gebäude hat einen eigenen Lebenszyklus. Wer langfristig denkt, investiert nicht nur in Räume, sondern in Werterhalt. Wir analysieren die bestehende Substanz, identifizieren Potenziale und zeigen auf, welche Massnahmen sinnvoll sind – technisch, energetisch und gestalterisch. Auf dieser Basis entwickeln wir Sanierungskonzepte, die Geschichte respektieren und Zukunft möglich machen.



Immobilien- bewertung – Klarheit schaffen

Was ist eine Immobilie wirklich wert? Wir verfügen über ausgebildete Immobilienbewerter:innen und ermitteln den Marktwert nach international anerkannten Methoden.

Ob Einzelobjekt oder Portfolio:

Unsere Bewertungen zeigen Chancen, Risiken, Stärken und Schwächen transparent auf – damit Sie fundierte Entscheidungen treffen können.



Immobilien- handel – Verbundenheit mit dem Unterengadin

Wir kennen den regionalen Markt. Nicht aus Statistiken, sondern aus Nähe, Erfahrung und gelebter Verbundenheit. Diese Kenntnis teilen wir mit Menschen, die kaufen oder verkaufen möchten.

Wir begleiten Sie persönlich durch den gesamten Prozess:

von der ersten Einschätzung bis zu Übergabe und weiterführenden Schritten. Unser Anspruch: Fachwissen, Sorgfalt und ein Umgang, der Vertrauen schafft.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf

Wir hören zu und
begleiten Sie gerne.
Architektonisch und
immobiliennah.

architectura feuerstein gmbh
bagnera 165
ch-7550 scuol

www.arch-feuerstein.ch



→
Martin Egli

Betriebsökonom FH /
Immobilienbewerter CAS

Ein Bär aus Bern – stark, ruhig und mit Herz fürs Ganze. Martin verbindet Gelassenheit mit Neugier, bringt Wärme ins Team und Leichtigkeit in neue Ideen.

martin@arch-feuerstein.ch