



einfamilienhaus in brail

versteckte perle im oberengadin

// kontakt

architectura feuerstein gmbh
bagnera 165
ch - 7550 scuol
tel +41 81 864 16 02
info@arch-feuerstein.ch

brail wird geografisch zum unterengadin, sprachlich-kulturell hingegen bereits zum oberengadin gezählt. politisch gehört die fraktion brail zur gemeinde zernez. das ruhig gelegene dorfchen liegt auf 1'636 m.ü.M.
mit knapp 112 einwohnern zählt brail zu einer der kleinsten fraktionen des engadins.
verkehrstechnisch ist brail an die engadiner kantonsstrasse und durch den bahnhof cinuos-chel / brail an die engadiner linie der räthischen bahn angeschlossen.
im süden grenzt brail an den schweizerischen nationalpark und lebt zum grossteil vom sommer- und wintertourismus.



brail



bekannt ist brail durch das hotel in lain cadonau, die denkmalgeschützte reformierte dorfkirche und die hängebrücke, welche eine beliebte sehenswürdigkeit ist.



lage

die parzelle befindet sich an der chant baselgia in brail, gemeinde zernez.



situationsplan

das grundstück verfügt über einen grosszügigen umschwung

das engadinerhaus aus dem 19. jahrhundert war im eigentum von pestalozzi und später vom bekannten heilpraktiker dr. vogel. die liegenschaft mit seinen nach süden und westen ausgerichteten anbauten befindet sich an unverbaubarer lage. die freie sicht auf die engadiner bergwelt ist ein grosser pluspunkt dieser immobilie. das grundstück wird durch alte nadelbäume von der kantonsstrasse abgeschirmt. der grosszügige garten bietet viel platz. über die gut ausgebaute zufahrtsstrasse gelangt man von der kantonsstrasse direkt zum haus.

die markanten fenster mit ihren schrägen leibungen, die runde eingangstüre aus holz sowie die massivbauweise mit satteldach sind typische merkmale der engadiner bauweise.

das gebäude ist sanierungsbedürftig und hat grosses potential. das haus ist nicht gedämmt. der ausbaustandard ist durchschnittlich bis gehoben. die raumaufteilung ist zweckmässig umgesetzt. die raumhöhen sind überdurchschnittlich. die küche ist veraltet (einbauküche).

zur verfügung stehen fünf nasszellen (dusche/bad) und zwei separate wc's. die ausstattung der nasszellen ist gehoben. die bodenbeläge und oberflächen sind von überdurchschnittlicher qualität. die nasszellen sind alle neu renoviert.

die wärmeverteilung erfolgt mittels radiatoren. ein cheminée / schwedenofen rundet die wärmeverteilung ab.



die liegenschaft



untergeschoss
(schematisch)

im ug befinden sich zwei kellerräume, ein grosszügiger eingangsbereich, die waschküche und der techniraum. für die autos gibt es einen garagenanbau mit zwei einstellplätzen.



erdgeschoss
 (plan schematisch)

im eg befinden sich der geräumige eingang,
 ein grosser wohn- und essraum, die küche,
 zwei schlafzimmer und ein renoviertes
 badezimmer.
 vom eg gelangt man auf den süd- und
 westbalkon sowie in den garten.

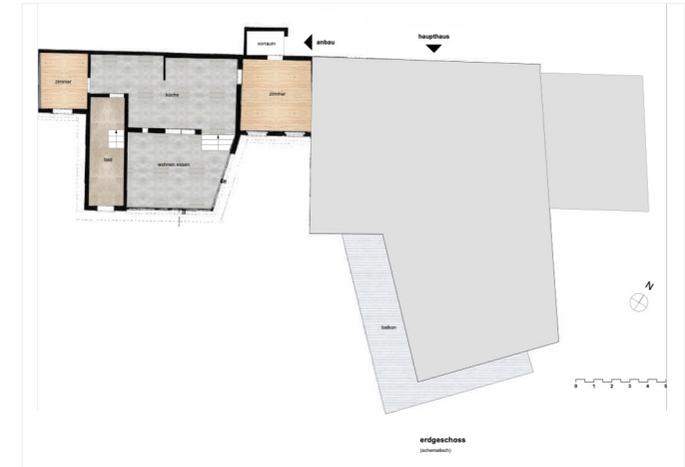




obergeschoss
(plan schematisch)

im obergeschoss sind die restlichen drei schlafzimmer, zwei renovierte badezimmer, grosszügiger wohn- und essraum sowie eine zweite küche.





anbau
 (plan schematisch)

im eg, auf der westseite im separaten anbau,
 befindet sich die 2.5 zimmerwohnung mit
 eigenem eingang. diese verfügt über zwei
 schlafzimmer, einen wohn- und essraum, eine
 küche und ein badezimmer.

