

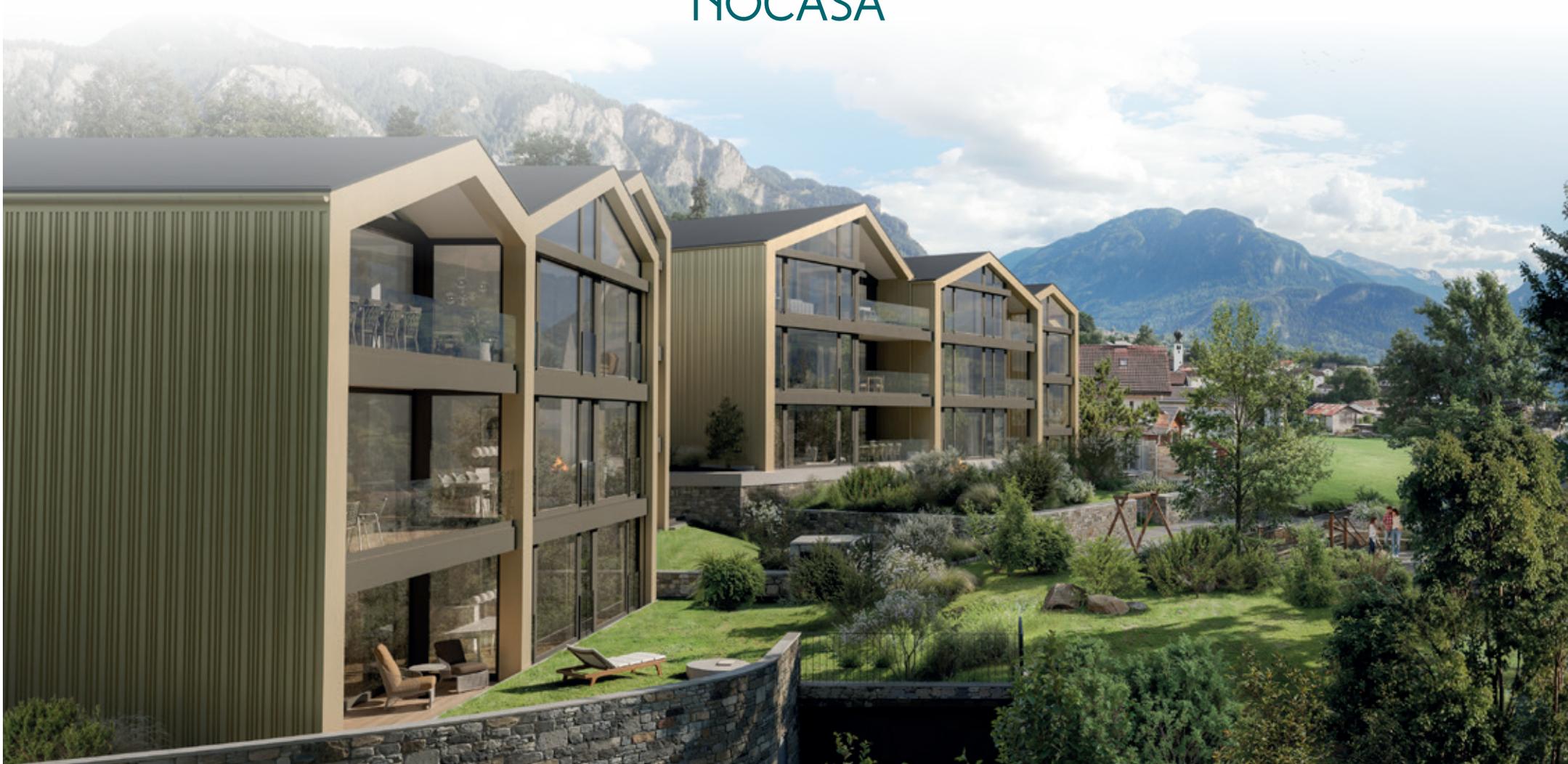
# Neubau 2 Mehrfamilienhäuser „Quattro“, Rodels

Moderne Eigentumswohnungen im sonnigen Domleschg



NOCASA

1. Auflage, 19.11.2024



# INHALTSVERZEICHNIS

ANFAHRT / LAGE

SITUATION

DER ORT

WOHNUNGEN

PLÄNE

- Übersicht Untergeschoss
- Übersicht Ebene 0 - Ebene 3
- Grundrisse Wohnungen Häuser A + B (Mst. 1:100)

MATERIALISIERUNGSKONZEPT

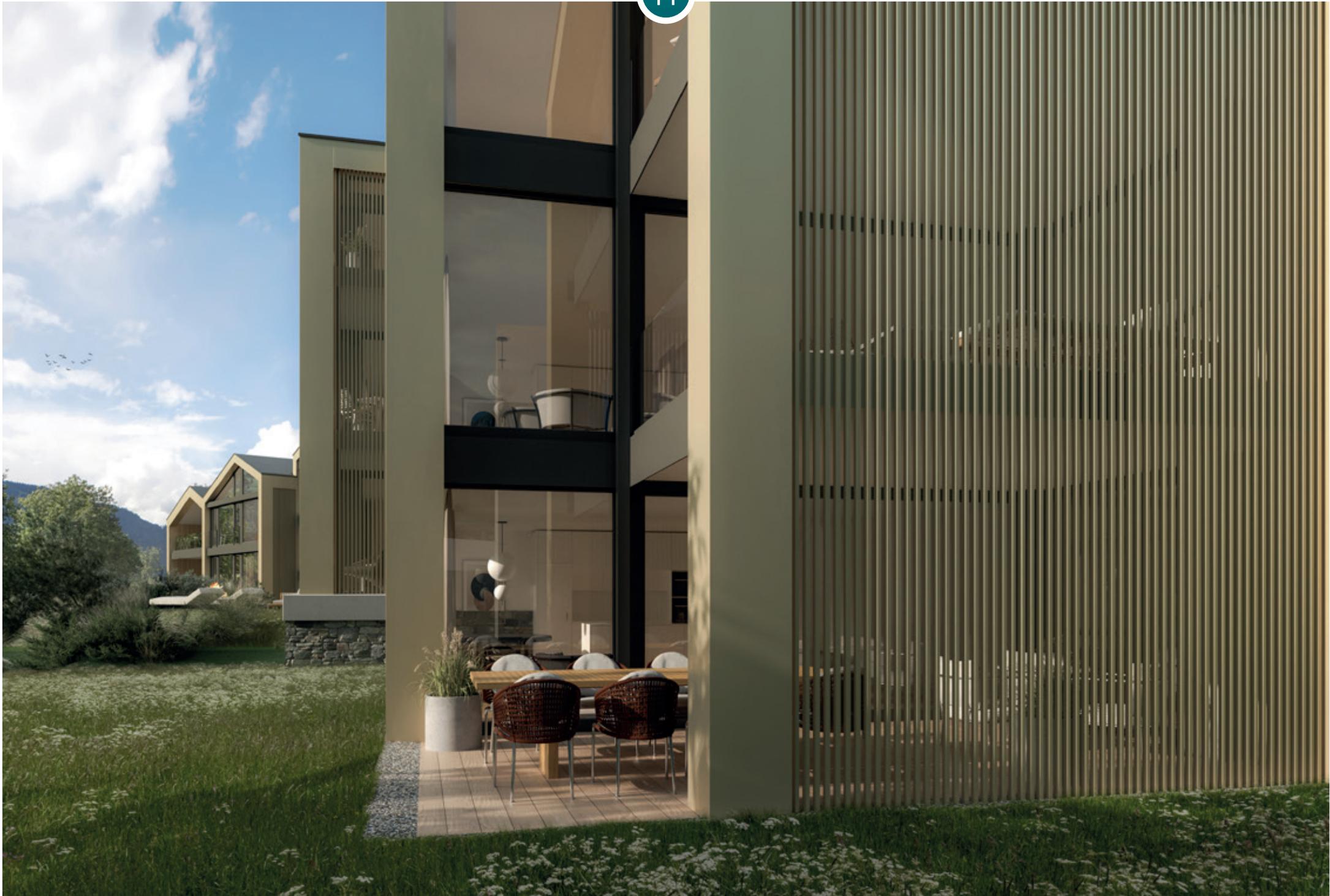
PREISLISTE

IN EIGENER SACHE











## ANFAHRT / LAGE



## ANFAHRT / LAGE

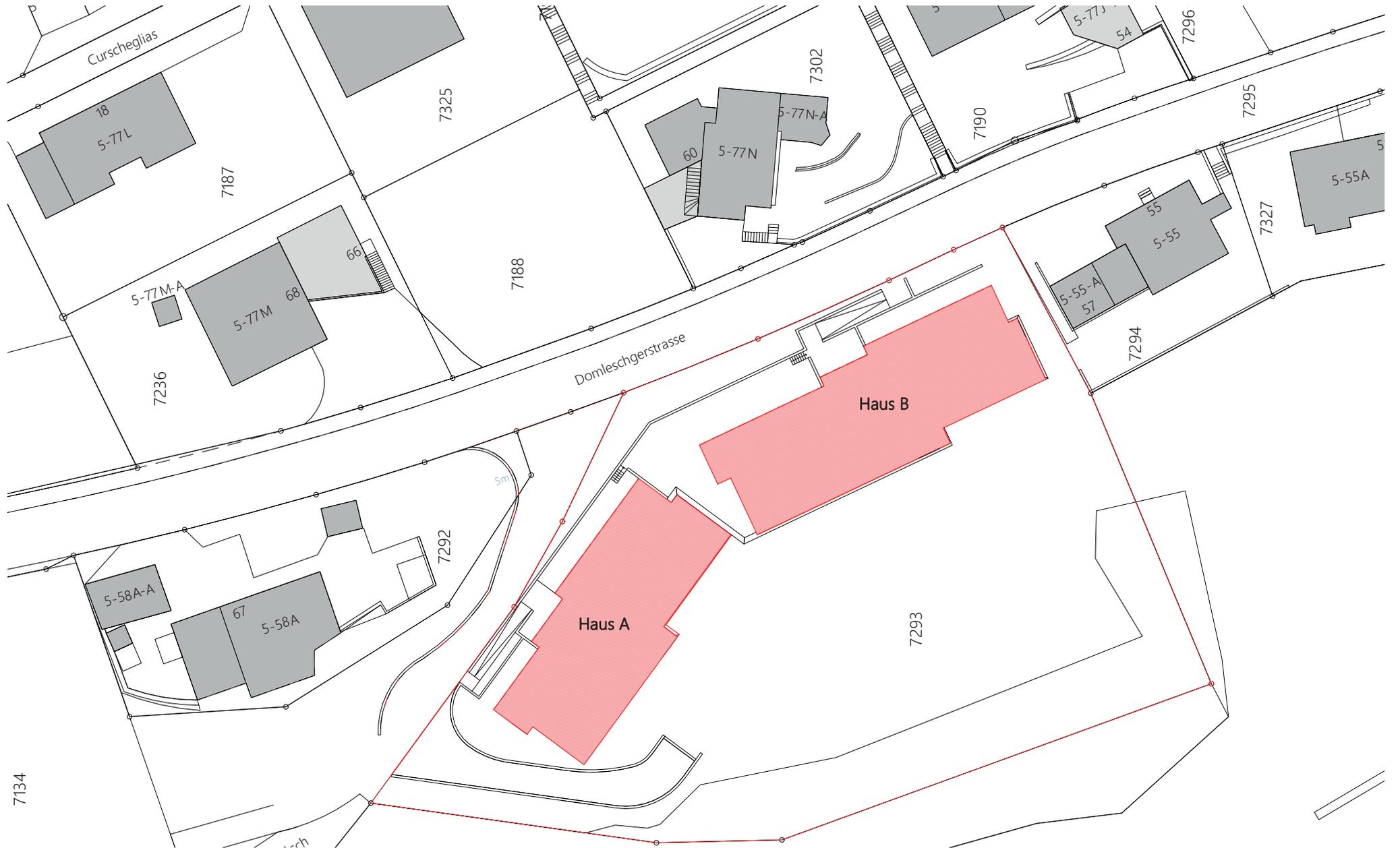
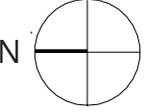
## Entfernungen

Bushaltestelle Rodels, Rèsch	50 m	●
Dorfzentrum	450 m	●
Restaurant (nur Sommer)	500 m	●
Schloss Rietberg	1.1 km	●
Kindergarten (Rodels)	550 m	●
Schule (Primar Rodels)	650 m	●
Schule (Oberstufe Paspels)	1.8 km	
Gemeinde Domleschg /Tomils)	2.5 km	
Arztpraxis am Bahnhof, Cazis	5.6 km	
Spital Thusis	5.8 km	
Sportgeschäft	400 m	●
Denner Paspels	1.4 km	
Spar mini Cazis	4.2 km	
Einkaufsmöglichkeiten Thusis	5.8 km	
Canovasee	2.1 km	
Skigebiet Sarn-Heinzenberg	12.0 km	
Skigebiet Tschappina	13.9 km	
Autobahn A13 (Thusis-Nord)	3.3 km	
Chur	22 km	
Zürich	140 km	
Lugano	125 km	





# SITUATION



## DER ORT – RODELS

### Willkommen im schönen Domleschg!

Der Ort Rodels liegt eingebettet in die schöne Bündner Natur im Domleschg auf 680 m.ü.M. Die Fraktion Rodels gehört zur Politischen Gemeinde Domleschg und zählt rund 290 Einwohnerinnen und Einwohner. Malerische Orte wie der Canovasee, die Sonnenterrasse Feldis oder ein grosser Forstgarten mit zahlreichen seltenen und alten Apfel- und anderen Obstsorten prägen das Ortsbild der Gemeinde Domleschg. Der höchste Punkt der Gemeinde befindet sich auf dem Stätzerhorn auf 2'574 m.ü.M.

Im Domleschg und Heinzenberg bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten mit verschiedenen Bike- und Wanderwegen sowie mehreren Skigebieten an.

Die Überbauung „Quattro“ liegt an sonniger Lage im Dorf Rodels. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Paspels, Cazis oder Thusis sowie ein umfassendes Angebot in Chur (20 min Autofahrt). Ein Restaurant in Gehdistanz zur Wohnüberbauung lädt im Sommer zum Verweilen ein.

Für Familien sind die kurzen Distanzen zu Kindergarten sowie Primarschule optimal, die Oberstufe befindet sich in Paspels. Für den Transport der Schülerinnen und Schüler zwischen Rodels und dem Oberstufenschulhaus kann das Postauto genutzt werden. Die Fahrzeiten sind auf die Unterrichtszeiten abgestimmt.

Thusis ist mit dem Postauto zwei Mal stündlich in 13 Minuten erreichbar; in die Bündner Hauptstadt Chur gelangt man mit Postauto und Zug in rund 45 Minuten. Auch die Skigebiete Sarn-Heinzenberg und Tschappina können mit dem öffentlichen Verkehr in rund 45 bzw. 40 Minuten erreicht werden.



Canovasee

## WOHNUNGEN

An der Domleschgerstrasse 59/61 in Rodels entstehen per 1. April 2026 helle 2.5- und 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen in modernem Ausbaustandard. Die Überbauung liegt in ruhiger Wohnlage im sonnenverwöhnten Domleschg.

Attraktive Grundrisse, ein hochwertiger Innenausbau (z.B. Inwand-Spiegelschrank, Kombisteamer, Dusche mit Regenbrause etc.) sowie eine eigene Waschküche/Wirtschaftsraum lassen keine Wünsche offen.

Wohnungsmix:

3 x 2.5 Zimmerwohnung mit Balkon/Terrasse und Keller

12 x 4.5 Zimmerwohnung mit Balkon/Terrasse und Keller





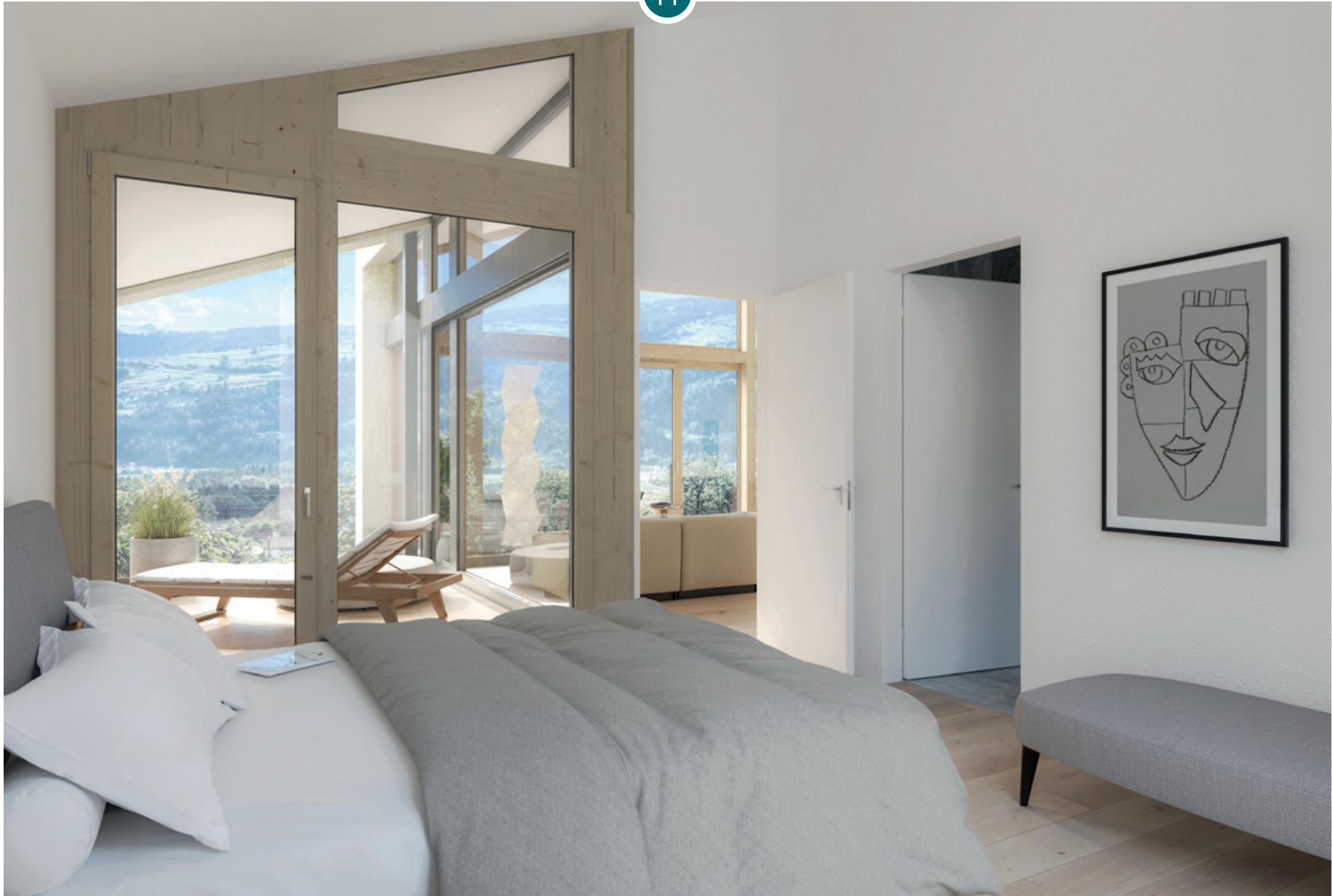


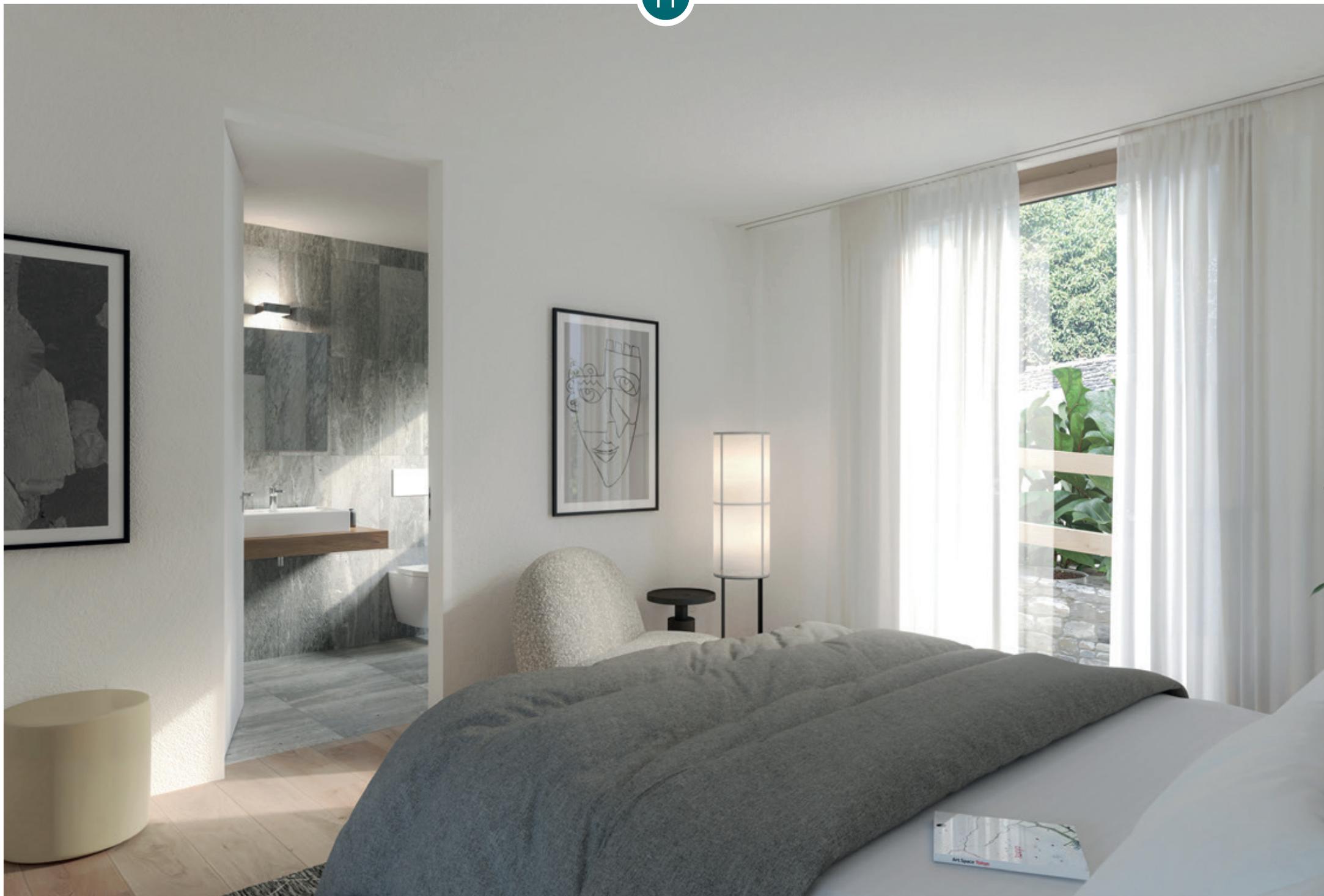






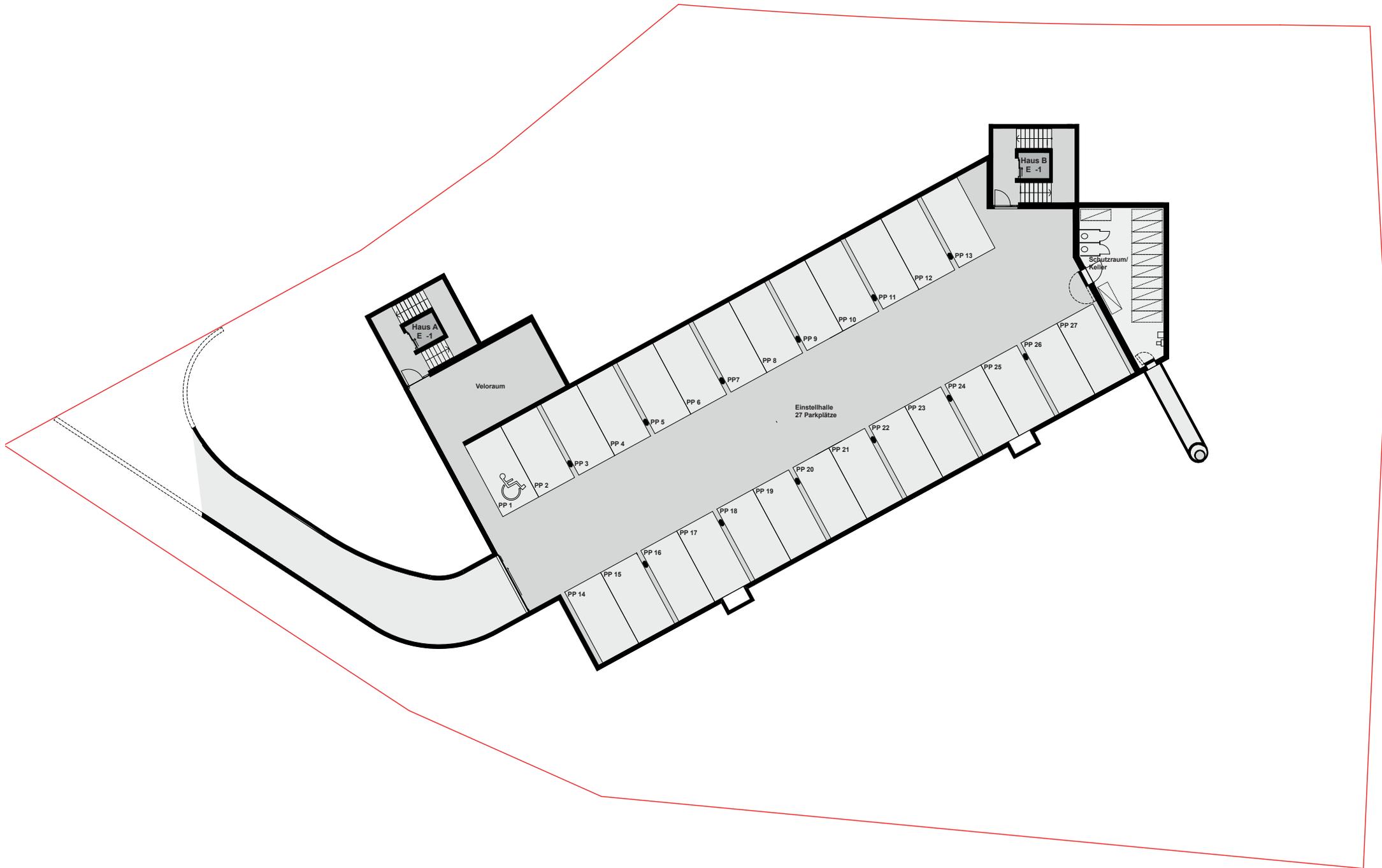








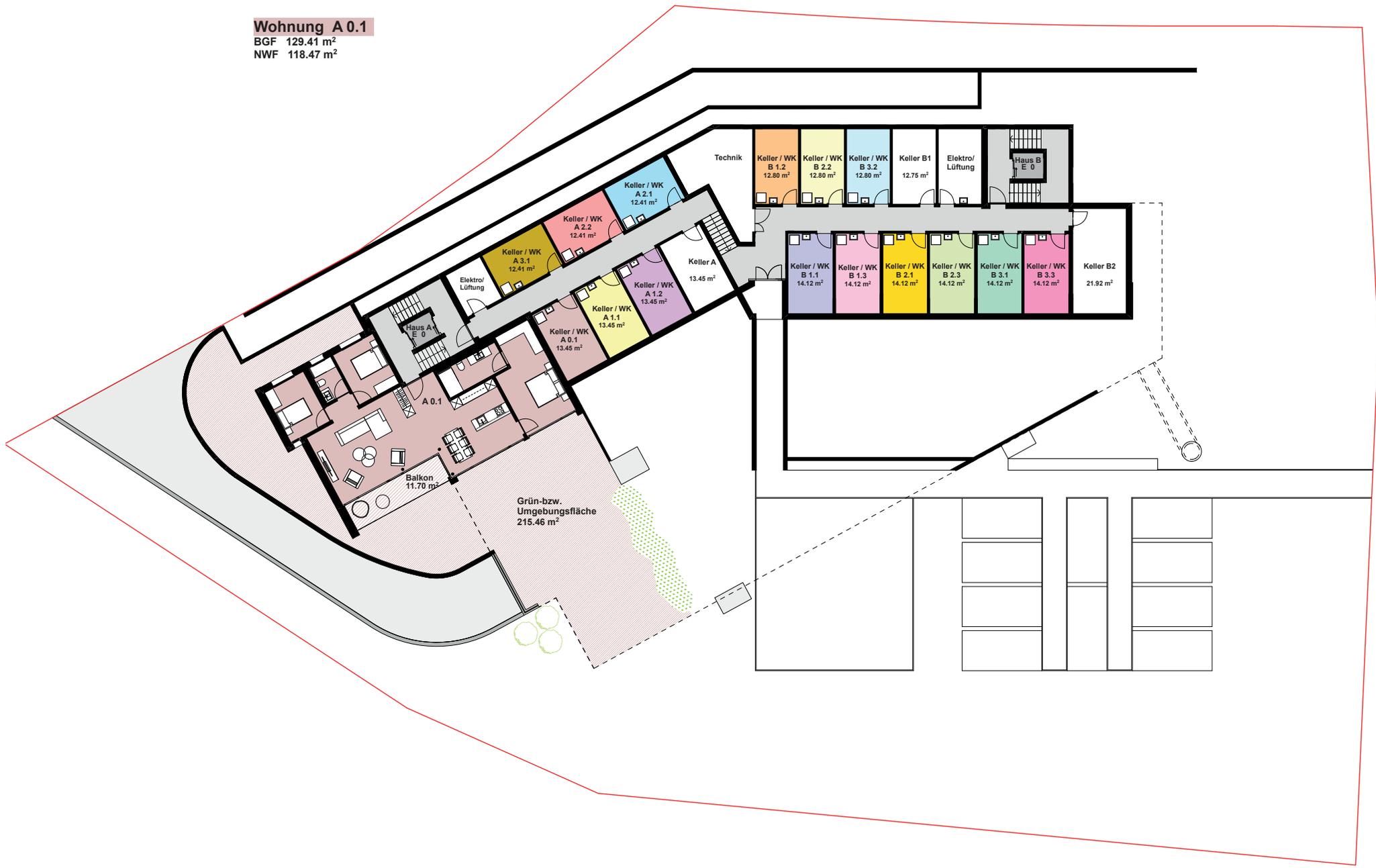
# PLÄNE Untergeschoss





# PLÄNE Ebene 0

**Wohnung A 0.1**  
BGF 129.41 m<sup>2</sup>  
NWF 118.47 m<sup>2</sup>



# PLÄNE Ebene 1

## Wohnung A 1.1

BGF 129.41 m<sup>2</sup>  
NWF 118.47 m<sup>2</sup>

## Wohnung A 1.2

BGF 124.17 m<sup>2</sup>  
NWF 113.80 m<sup>2</sup>

## Wohnung B 1.1

BGF 124.32 m<sup>2</sup>  
NWF 111.96 m<sup>2</sup>

## Wohnung B 1.2

BGF 62.29 m<sup>2</sup>  
NWF 58.09 m<sup>2</sup>

## Wohnung B 1.3

BGF 123.61 m<sup>2</sup>  
NWF 113.24 m<sup>2</sup>



Gemüsegarten 1	Gemüsegarten 6	Gemüsegarten 7
Gemüsegarten 2		Gemüsegarten 8
Gemüsegarten 3	Gemüsegarten 5	Gemüsegarten 9
Gemüsegarten 4		Gemüsegarten 10

# PLÄNE Ebene 2

**Wohnung A 2.1**  
 BGF 129.41 m<sup>2</sup>  
 NWF 118.47 m<sup>2</sup>

**Wohnung A 2.2**  
 BGF 124.17 m<sup>2</sup>  
 NWF 113.80 m<sup>2</sup>

**Wohnung B 2.1**  
 BGF 124.32 m<sup>2</sup>  
 NWF 111.96 m<sup>2</sup>

**Wohnung B 2.2**  
 BGF 62.29 m<sup>2</sup>  
 NWF 58.09 m<sup>2</sup>

**Wohnung B 2.3**  
 BGF 123.61 m<sup>2</sup>  
 NWF 113.24 m<sup>2</sup>





# PLÄNE Ebene 3

## Wohnung A 3.1

BGF 125.17 m<sup>2</sup>  
NWF 112.48 m<sup>2</sup>

## Wohnung B 3.1

BGF 124.32 m<sup>2</sup>  
NWF 111.96 m<sup>2</sup>

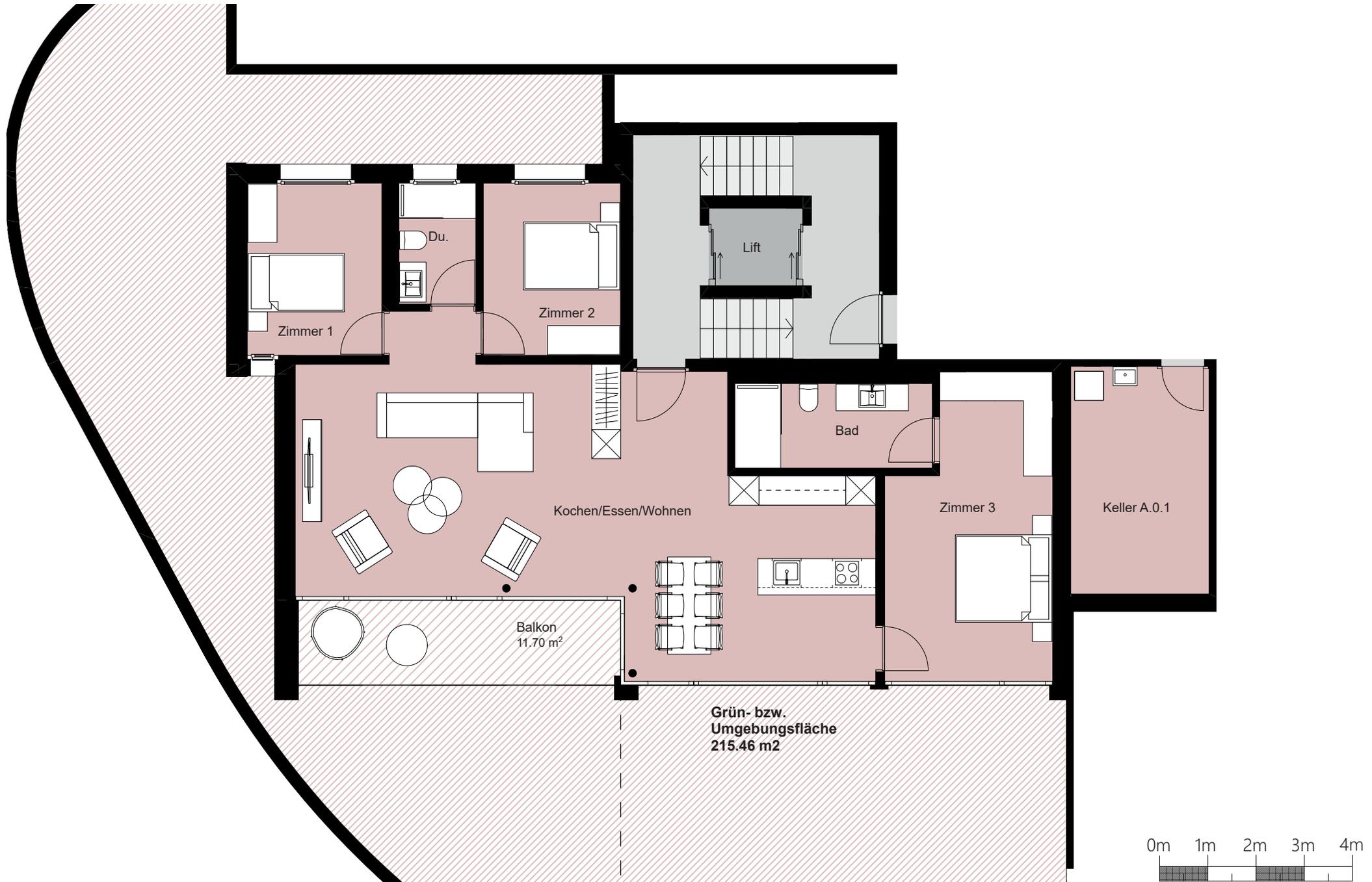
## Wohnung B 3.2

BGF 62.29 m<sup>2</sup>  
NWF 58.09 m<sup>2</sup>

## Wohnung B 3.3

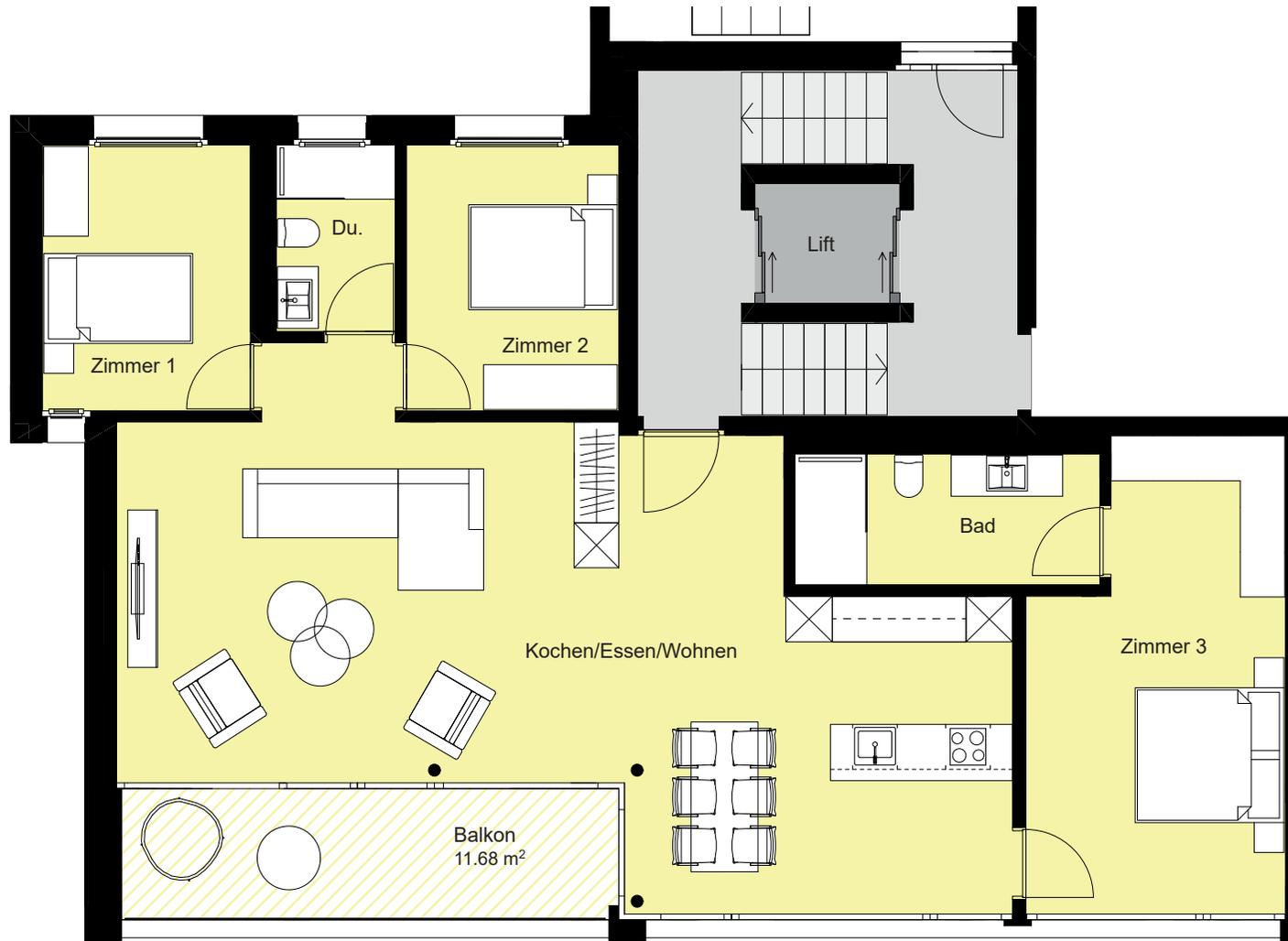
BGF 123.61 m<sup>2</sup>  
NWF 113.24 m<sup>2</sup>







PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A1.1 – Ebene 1 BGF 129.41 m<sup>2</sup> / NWF 118.47 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)



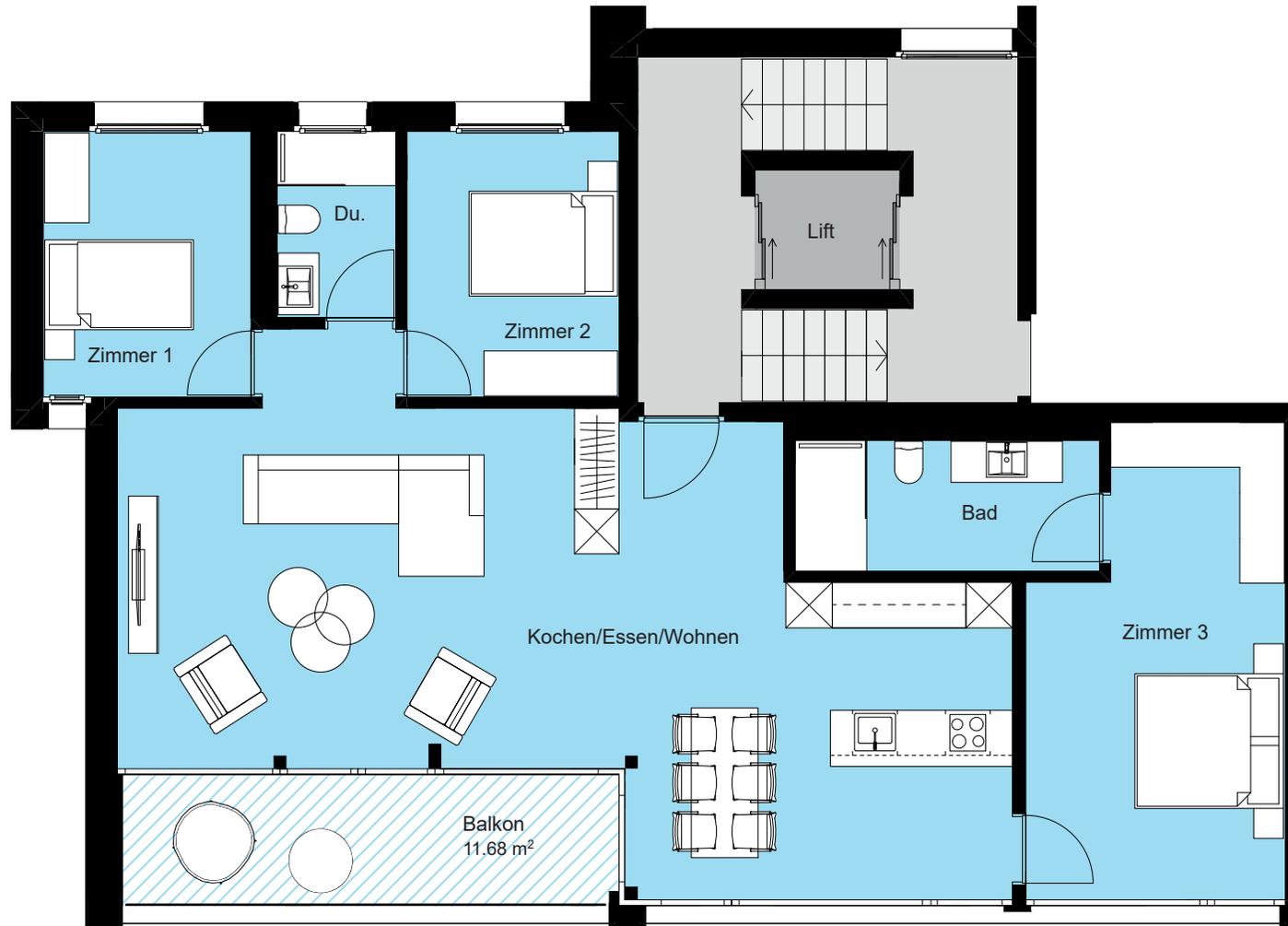


PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A1.2 – Ebene 1 BGF 124.17 m<sup>2</sup> / NWF 113.80 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A2.1 – Ebene 2 BGF 129.41 m<sup>2</sup> / NWF 118.47 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A2.2 – Ebene 2 BGF 124.17 m<sup>2</sup> / NWF 113.80 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)

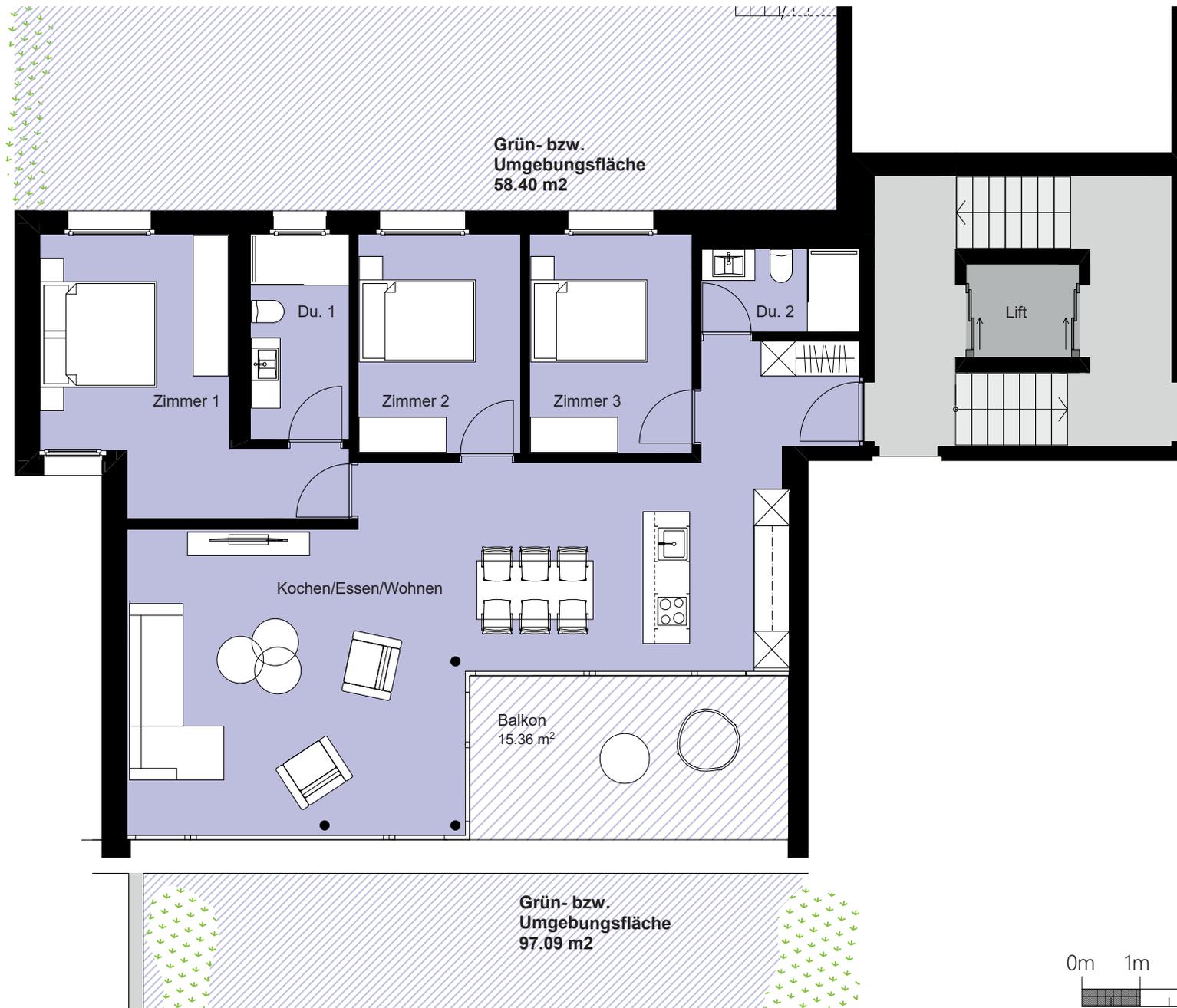




PLÄNE HAUS A 4.5 Zi.-Wohnung A3.1 – Ebene 3 BGF 125.17 m<sup>2</sup> / NWF 112.48 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)

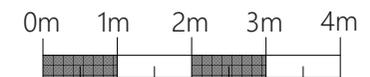
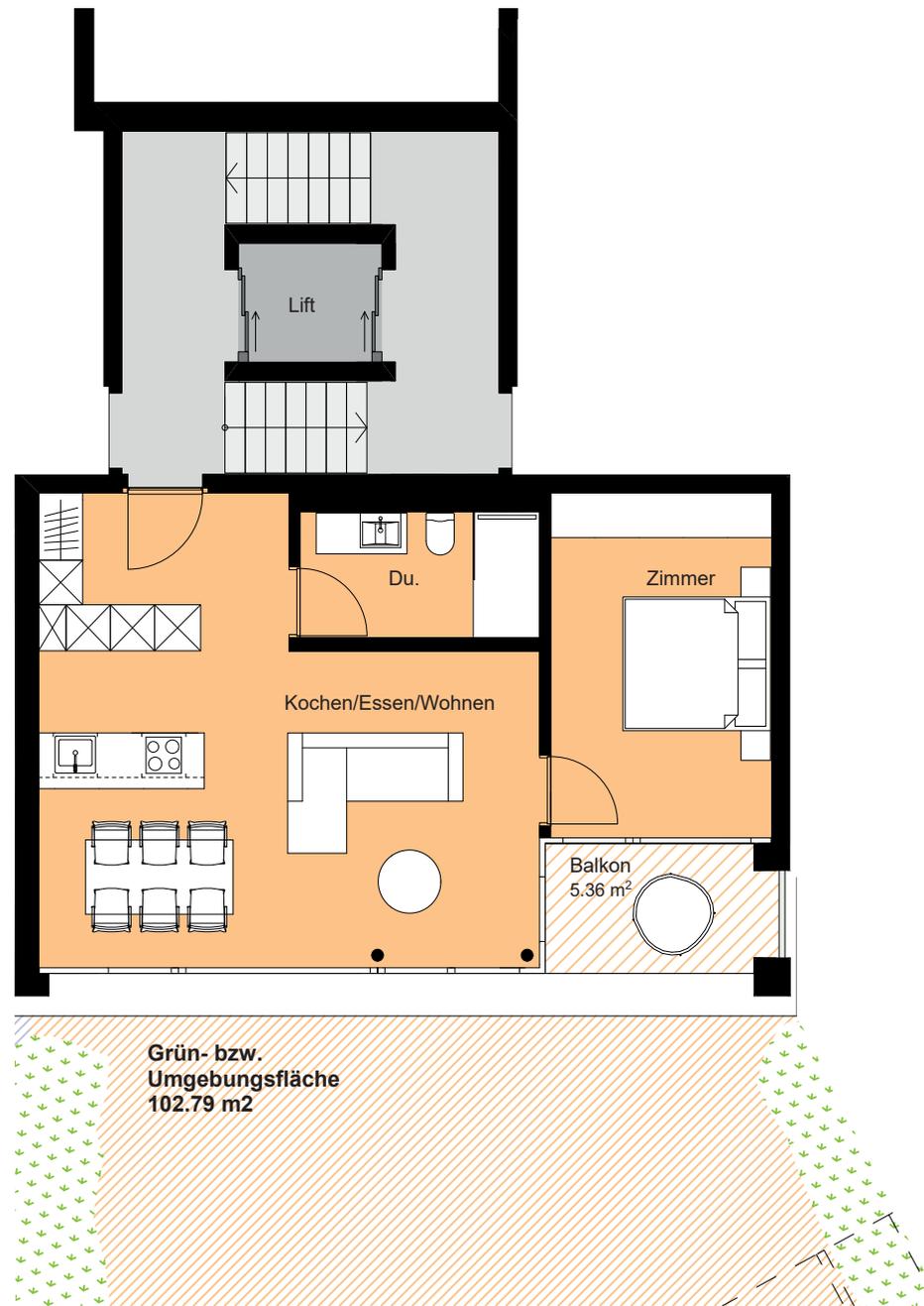


# PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B1.1 – Ebene 1 BGF 124.32 m<sup>2</sup> / NWF 111.96 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)



N

PLÄNE HAUS B 2.5 Zi.-Wohnung B1.2 – Ebene 1 BGF 62.29 m<sup>2</sup> / NWF 58.09 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)



PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B1.3 – Ebene 1 BGF 123.61 m<sup>2</sup> / NWF 113.24 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)

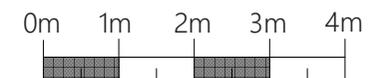
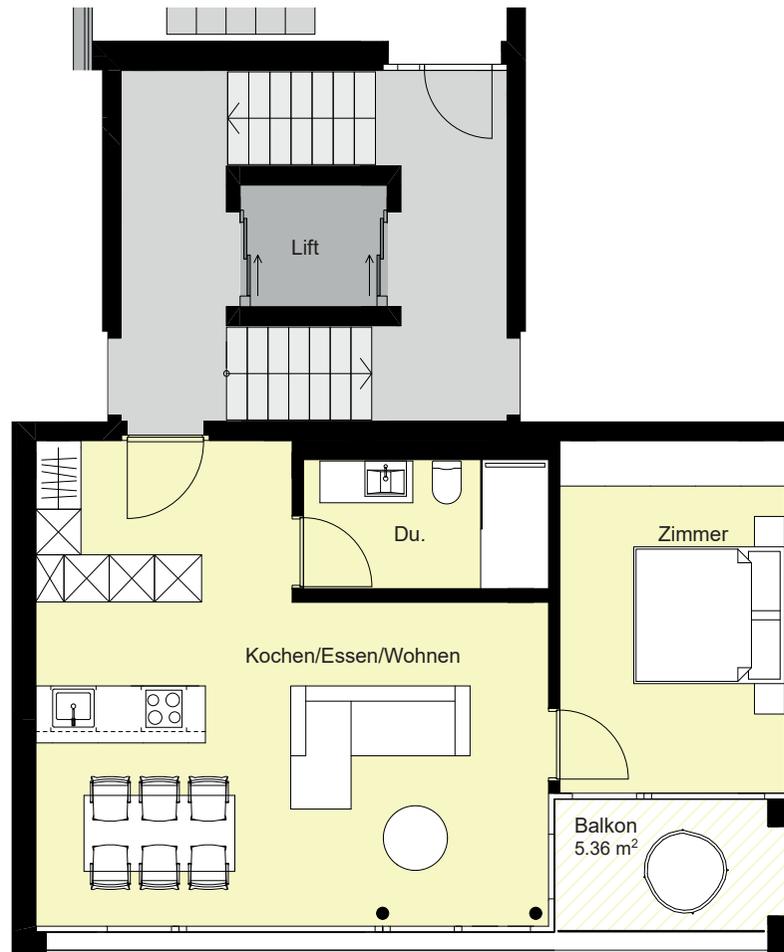


PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B2.1 – Ebene 2 BGF 124.32 m<sup>2</sup> / NWF 111.96 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)



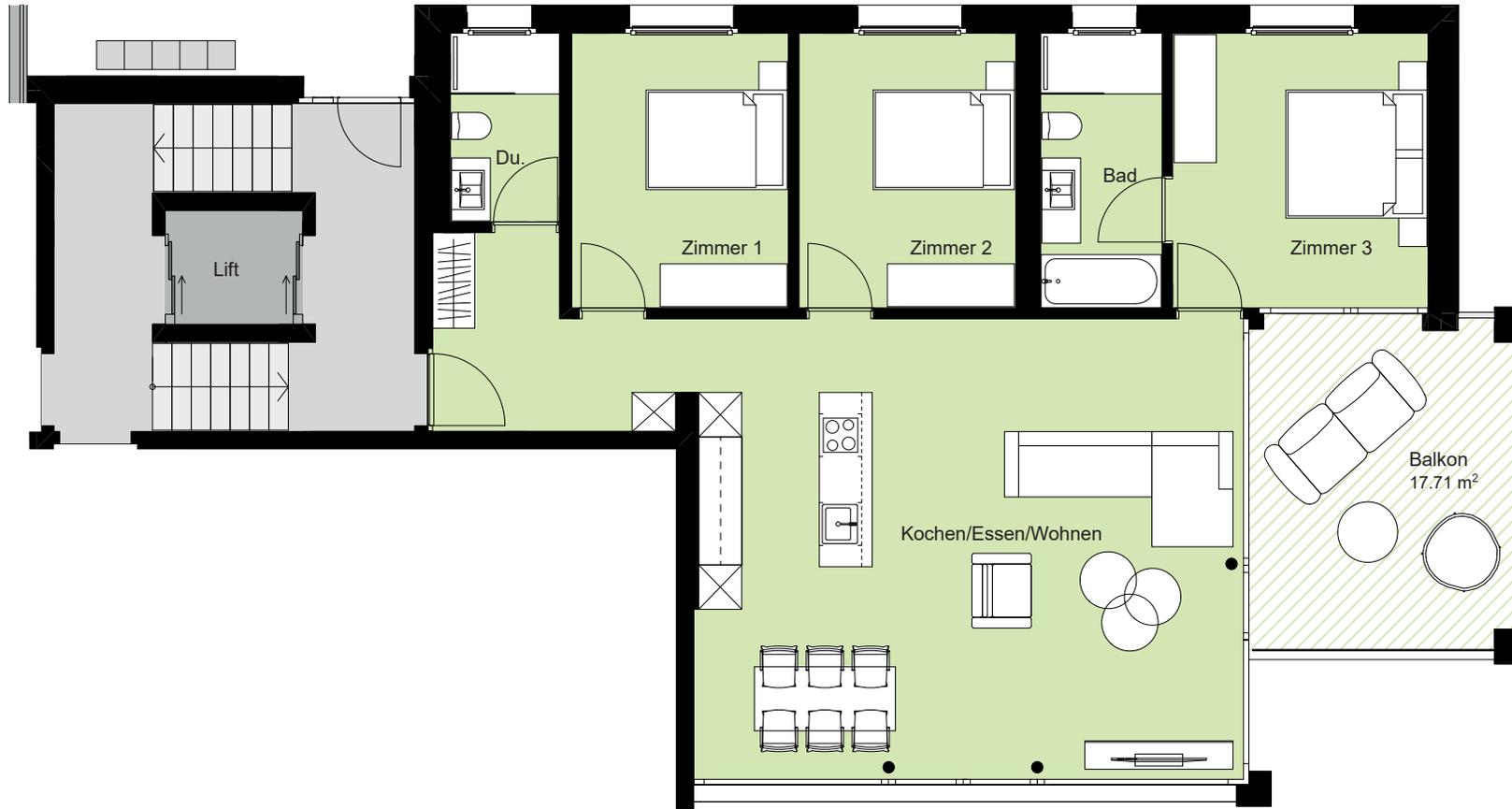


PLÄNE HAUS B 2.5 Zi.-Wohnung B2.2 – Ebene 2 BGF 62.29 m<sup>2</sup> / NWF 58.09 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)





PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B2.3 – Ebene 2 BGF 123.61 m<sup>2</sup> / NWF 113.24 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)

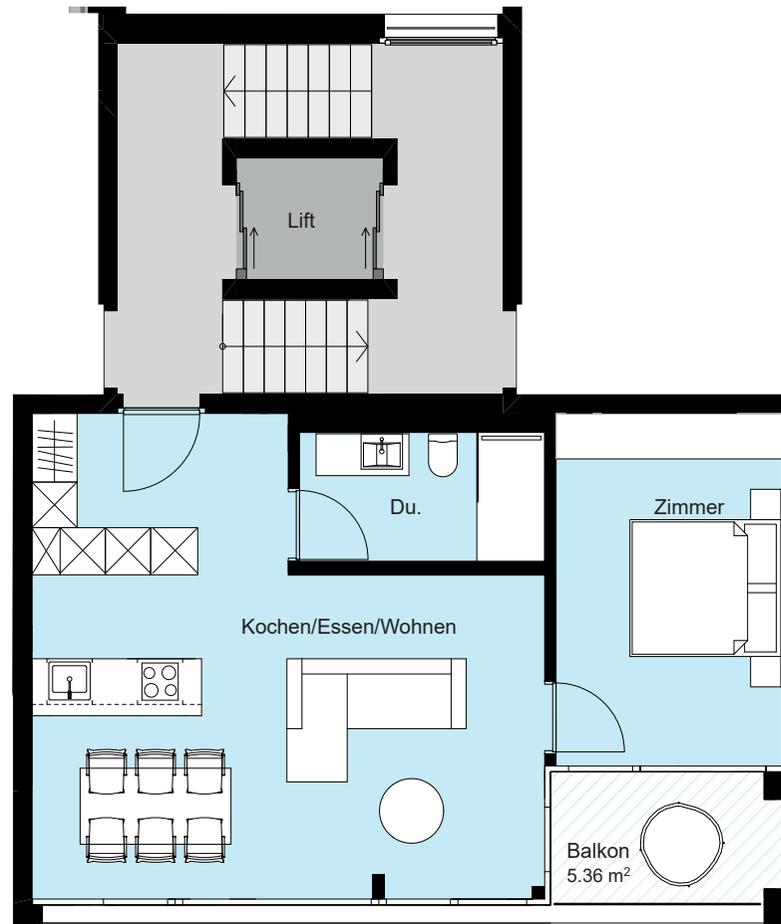


PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B3.1 – Ebene 3 BGF 124.32 m<sup>2</sup> / NWF 111.96 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)



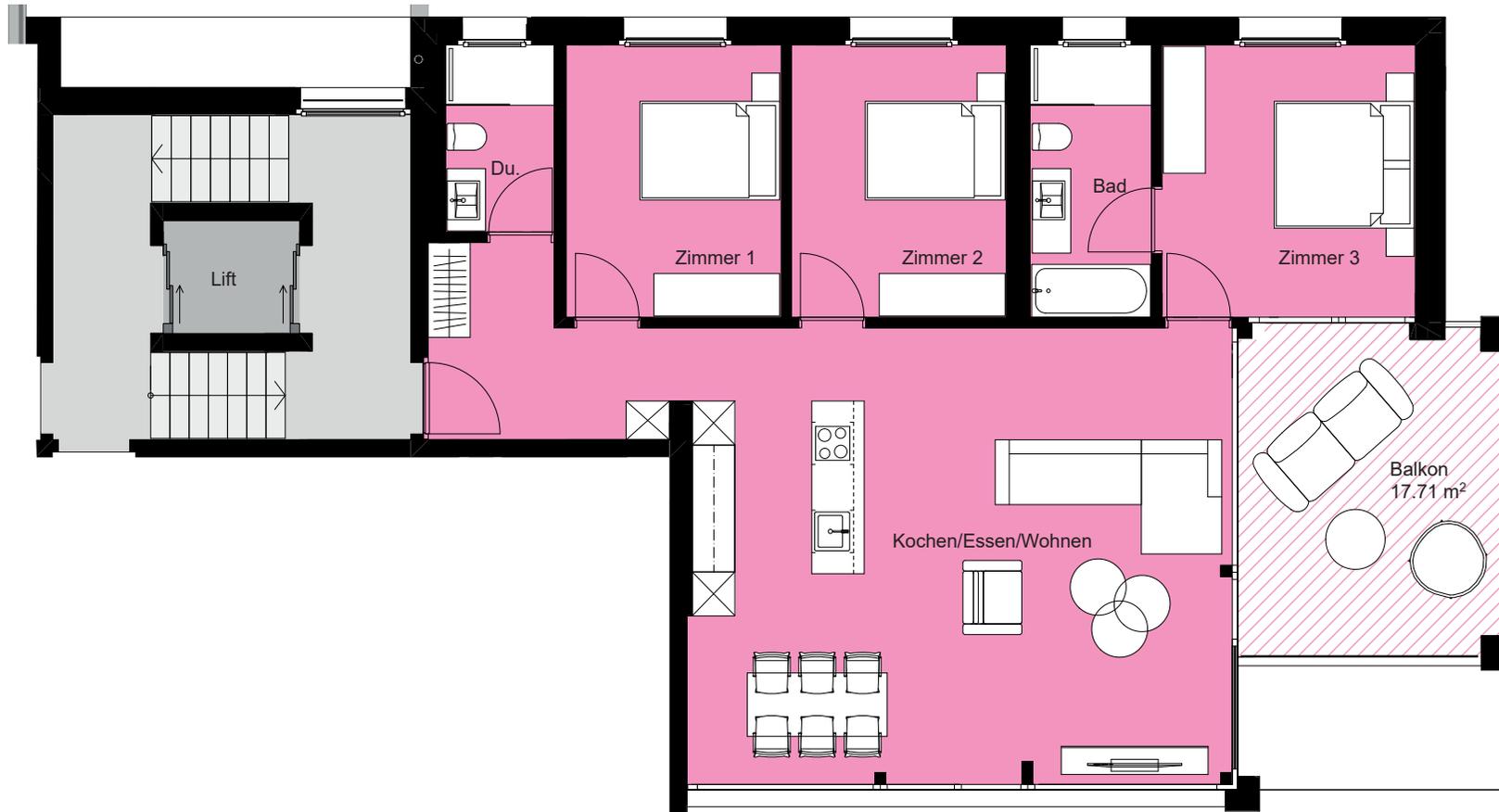


PLÄNE HAUS B 2.5 Zi.-Wohnung B3.2 – Ebene 3 BGF 62.29 m<sup>2</sup> / NWF 58.09 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)





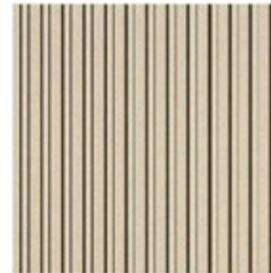
PLÄNE HAUS B 4.5 Zi.-Wohnung B3.3 – Ebene 3 BGF 123.61 m<sup>2</sup> / NWF 113.24 m<sup>2</sup> (Mst. 1:100)



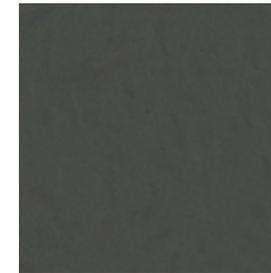
# MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Fassade/Dach/Umgebung Haus A+B



**Fassadenumrandung Aluminium**  
Fassadenumrandung Blech,  
ohne Struktur  
Stahl 65my, Prisma SEREN GOLD



**Fassade Aluminium**  
Fassade Blech,  
Trapezprofil geschlossen/perforiert  
Stahl 65my, Prisma SEREN GOLD



**Fassade verputzt**  
Verputzte Aussenwärmedämmung,  
Deckputz Vollabrieb 1.5mm,  
Farbton RAL 7022  
oder vergleichbar



**Steildach / PV-Anlage**  
Photovoltaik-Indachanlage  
mit Blindmodul



**Fenster in Holz/Metall**  
Innen Fichte, Aussen Metall  
Wetterschenkel Alu, einbrennlackiert,  
Farbton RAL 7022  
**Absturzicherungen Fenster**  
Glas, transparent



**Hauseingangstüren**  
Profilsystem Alu flächenbündig,  
ohne Seitenteil,  
Innen und aussen Drücker Glutz  
Memphis 5071, Edelstahl  
Farbton RAL 7022, umbragrau



**Sonnenschutz**  
Rafflamellen od. Senkrechtmarkisen  
Farbton Stoff nach Ang. Architekt,  
Metallteile einbrennlackiert,  
RAL 7022, umbragrau  
motorisiert



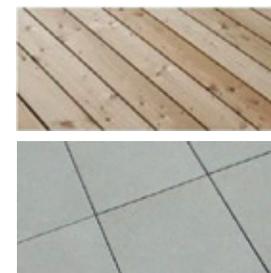
**Sonnenschutz Sitzplatz/Balkon**  
Gelenkarm-Markisen,  
Gelenkarme und Ausfallprofil Alu,  
Farbton Stoff z.B. Sattler 338 711  
Metallteile einbrennlackiert,  
RAL 7022, umbragrau



**Balkongeländer**  
Glasgeländer, transparent



**Briefkastenanlage**  
Brief- und Ablagekasten freistehend  
aus Aluminium, pulverbeschichtet,  
Farbton RAL 7022, umbragrau  
Inkl. Sonnerie und  
Video-Gegensprechanlage

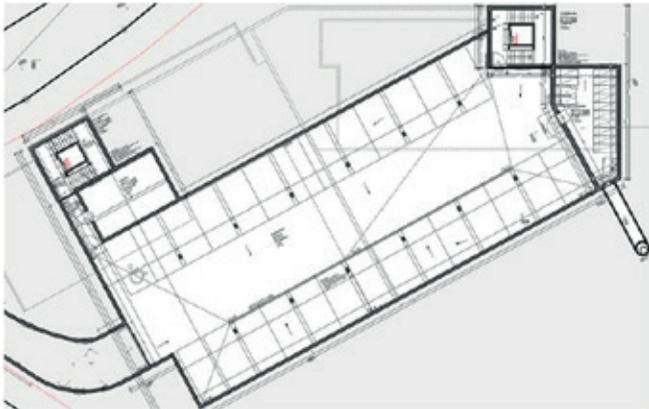


**Bodenbelag Terrasse und Balkon**  
Bodenbelag in Holz, Lärche,  
auf Unterkonstruktion  
oder  
Zementplatte "Finessa light",  
beige, 50x50x4cm, auf Stelzlager



**Zugangsweg/Vorplatz**  
Sickersteine "Clima Stone Drain",  
grau, 28x28x8cm oder vergleichbar  
**Gemüseegärten**  
Vorangelegte Gemüsebeete

# MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Auto-Einstellhalle



**Wände, Decken und Stützen**  
Beton roh



**Decken gedämmt**  
Mehrschicht-Dämmplatte Unitex,  
teilweise an Decke



**Bodenbelag**  
Hartbetonbelag,  
Entwässerung mittels  
Bodenabläufe und  
Rinnen oder Einlaufschächte



**Markierungen**  
Parkplatzmarkierungen und  
Parkplatzbezeichnungen  
durchgehend,  
z.B. NCS S 0500-N, weiss



**Beleuchtung**  
LED-Anbaulichleiste  
Länge 1250 - 1400mm



**Bewegungsmelder**  
Unterputz,  
für Innenbereich

## MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Keller/Waschen



**Wände und Decken**  
Beton/Kalksandstein gestrichen  
NCS S 0500-N, weiss



**Boden**  
Zementüberzug gestrichen



**Beleuchtung**  
LED-Anbaulichleiste  
Länge 1250 - 1400mm



**Waschmaschine**  
Electrolux WAGL2E500  
Energieeffizienzklasse A,  
Füllmenge 9kg



**Wäschetrockner**  
Electrolux TWGL3E500  
Energieeffizienzklasse A++,  
Füllmenge 8kg

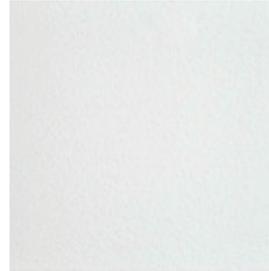


**Waschtrog**  
Alternaforte,  
Kunststoff, 65x45cm,  
weiss marmoriert

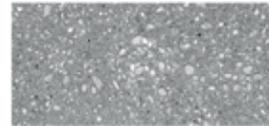


**Wandauslaufventil**  
Kaltwasser

## MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Treppenhaus



**Decken**  
Weissputz, weiss



**Wände Treppenhaus**  
Beton Typ 2, sandgestrahlt/gestockt  
oder Fertigputz 1 mm abgerieben  
Definitive Materialisierung nach  
Angabe Architekt



**Bodenbelag Treppenhaus**  
Feinsteinzeugplatten,  
grau/braun, 60x60cm od. 40x60cm,  
oder vergleichbar



**Handlauf**  
Handlauf in Metall,  
Rundrohr ø 45mm,  
pulverbeschichtet/einbrennlackiert  
NCS S 4010-Y10R



**Aufzug**  
Nutzlast 630 kg, 8 Pers,  
Kabinengrösse 110x140cm,  
rollstuhlgängig,  
Materialisierung nach Ang. Architekt

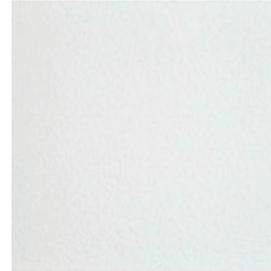


**Beleuchtung**  
Aufbauleuchte LED,  
Gehäuse in gold oder bronze  
Typ MoltoLuce "Bido round"  
oder vergleichbar



**Bewegungsmelder**  
Unterputz,  
für Innenbereich  
Typ Feller Pirios oder vergleichbar

# MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Wohnungen



**Decken**  
Weissputz, weiss



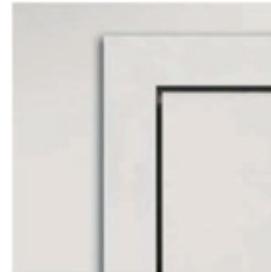
**Wände**  
Fertigputz 1 mm abgerieben  
NCS S 0500-N, weiss



**Bodenbeläge in Holz**  
Eiche, geölt, gebürstet,  
nach Auswahl aus Bemusterung  
Nocasa Partner AG (Fr. 130.-/m<sup>2</sup>)



**Vorhangschienen**  
VS57 Aufputz  
1 Stk. pro Fenster



**Blockfuttertüren** (Zimmertüren)  
raumhoch,  
Türrahmen Fichte geölt,  
Türblatt stumpf einschlagend,  
Fichte geölt



**Blendrahmentüren**  
(Wohnungseingang)  
EI30, Türblatt stumpf einschlagend,  
Spion,  
Oberfläche Wohnung weiss  
Oberfläche Treppenhaus  
NCS S 4010-y10R



**Türgriffe/Türbänder und  
Fenstergriffe**  
Edelstahl, matt verchromt



**Beleuchtung**  
Korridor/Küche/Nasszellen  
Einbauspot, LED, ø80mm  
Typ "Swap M", weiss  
oder vergleichbar



**Beleuchtung Terrassen/Balkone**  
Deckenleuchte LED, ø300mm,  
Typ "Plate Round" oder  
Wandleuchte LED Dachwohnungen,  
150mm, Typ "KIOSK 2.0", bronze  
oder vergleichbar



**Schalterabdeckungen und  
Raumthermostat**  
Feller Edizio.liv



**Sonnerie / VGSA**  
Aussen Sonnerie  
Innen Video-Gegensprechanlage  
z.B. VTC40 Koch

# MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Küche



**Oberflächen Küchen**  
Fronten kunstharzbeschichtet,  
Anti-Fingerprint,  
Laserkanten umlaufend  
Nach Kollektion Unternehmer



**Küchenabdeckung/Sichtseiten Insel**  
Keramik, Marazzi "Grande solid",  
weiss, Oberfläche satiniert, 20mm  
oder  
Granit, Steel Grey,  
geflammt/gebürstet, 20mm



**Griffe Küche**  
Bügelgriff, Edelstahl



**Unterbaubecken**  
Suter Inox Silver Star SIS 50 U  
Edelstahl matt  
500x420x175mm



**Küchenarmatur**  
ARWA, Arwa-Twin  
Schwenkauslauf und Zugauslauf,  
Edelstahl



**Kühlschrank**  
AEG/Electrolux AIK3024R  
Nutzinhalt Kühlfach 260l,  
Nutzinhalt Gefrierfach 22l



**Geschirrspüler**  
AEG/Electrolux GS60BV  
Energieeffizienzklasse A++  
vollintegriert



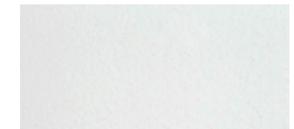
**Kombigerät Backofen/Steamer**  
Electrolux EB4GL70KCN  
Energieeffizienzklasse A+  
Kompaktgerät



**Backofen**  
Electrolux EB4GL40CN  
Energieeffizienzklasse A+  
Kompaktgerät

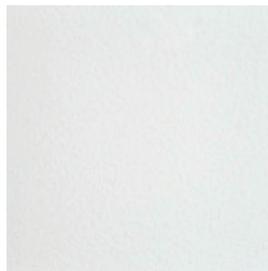
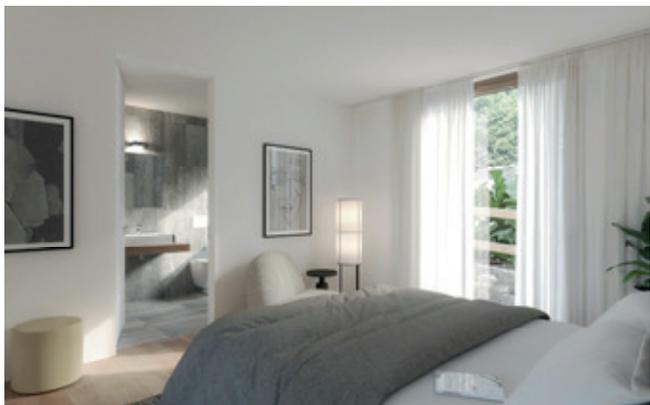


**Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug**  
Bora S Pure, Umluft  
(Kochfeld 60cm)

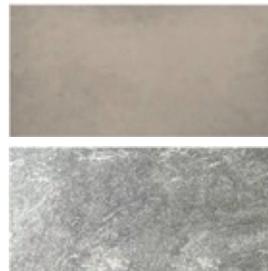


**Garderoben | Einbauschränke**  
Fronten Kunstharz, weiss belegt  
Kanten ABS 0.8mm, umlaufend  
Bügelgriff, Edelstahl  
Garderobenteil mit Kleiderstange  
und Tablare, Putzschrank

# MATERIALISIERUNGSKONZEPT – Nasszellen



**Decken**  
Weissputz, weiss



**Boden/Wände**  
Feinsteinzeugplatten,  
nach Auswahl aus Bemusterung  
Nocasa Partner (Fr. 110.-/m²)  
Wände teilweise raumhoch belegt,  
restliche Wände Abrieb, weiss



**Badewanne (optional)**  
Duo- oder Einzelwanne  
180x80cm oder 170x75cm,  
Ab- und Überlauf, Exafill



**Dusche**  
Boden Feinsteinzeug im Gefälle  
mit integrierter Rinne  
z.B. Typ Cleanline Fa. Geberit  
Duschtrennwände in Klarglas



**Waschtisch**  
Aufsatzwaschtisch Alterna Elena,  
50x47cm, Keramik



**Wachtischmischer**  
Alterna niü, verchromt



**Waschtischmöbel**  
Alterna Enia,  
Masterbad 130cm, 2 Auszüge  
Gästebad 80cm, 1 Auszug  
Farbe nach Kollektion



**Spiegelschrank**  
Keller Alterna Karat LED plus,  
120cm bzw. 60cm,  
versenkt, Wandabstand 3cm,  
Doppelsteckdose



**Wandklosett**  
Catalano Zero, rimless  
ohne Spülrand, Keramik weiss  
Spülkasten eingemauert



**Klosettsitz + Abdeckplatte**  
Klosettsitz Zero,  
mit Deckel und Absenkautomatik  
Abdeckplatte Geberit SIGMA30,  
2-Mengenbetätigung,  
weiss/verchromt



**Garnituren**  
Glashalter/Seifenspender Piana  
Badetuchstange Piana  
Papierhalter Piana  
Klosettbürstenhalter HEWI  
Duschkorb Piana  
Handtuchhalter an  
Waschtischmöbel



**Armaturen**  
UP-Duschenmischer Alterna niü  
Anschlussbogen/Steckhalter Alterna  
Gleitstange KWC Fit,  
Brauseschlauch und Brause  
Regenbrause KWC Piatto X

## IN EIGENER SACHE

Sehr geehrte Interessentin, Sehr geehrter Interessent

Sollte das Verkaufsprospekt für Sie nicht mehr von Interesse sein, bitten wir Sie, diese Dokumentation an den Absender zu retournieren.

Nocasa Partner AG  
Masanserstrasse 40  
7000 Chur

Besten Dank für Ihr Verständnis.