



**ARCHITEKTURBÜRO
URS MATHIS AG**

ZENTRUMNAHES WOHNEN IN STANS

4.5 Zimmer-Eigentumswohnung 1.OG



ECKDATEN:

Objektart:	Eigentumswohnung
Stockwerk:	1. OG
Zimmer / Räume:	4.5 Zimmer
Wohnfläche:	116.82 m²
Balkon:	66.15 m²
Keller:	9.38 m²
Kaufpreis WHG:	1`350`000.00
Kaufpreis EHP:	40`000.00

VORZÜGE DIESER LIEGENSCHAFT:

- Zentrale und sonnige Lage**
- Freie Sicht in die umliegende Bergwelt**
- Moderner hochwertiger Neubau**
- Gedeckter Balkon und Keller**
- Barrierefreies Wohnen**
- ÖV und Einkaufen in Gehdistanz**



Objektbeschreibung

Nebst dem ideal zentrumsnahen Standort überzeugt das Objekt durch eine klare und durchdachte Architektur. Die gegen Süden ausgerichtete 4.5 Zimmerwohnung bietet einen lichtdurchfluteten und grosszügigen Wohnraum, eine offene Küche, zwei Nassräume, zwei grosse Schlafzimmer, ein Büro und viele Einbauschränke. Waschmaschine und Trockner befinden sich in einem grosszügigen Reduit in der Wohnung. Weiter werden Sie begeistert sein von Highlights wie dem grossen gedeckten Balkon, welche gegen Süden und Westen ausgerichtet ist und Ihnen ein atemberaubendes Panorama bietet. Sämtliche Etagen in der Liegenschaft sind über eine Liftanlage erschlossen und ermöglicht ein barrierefreies Wohnen.

Ein Autoeinstellplatz und ein Keller befinden sich im Untergeschoss. Das Mehrfamilienhaus befindet sich noch im Rohbau.

Die Bodenbeläge, Kücheneinrichtung und Sanitärinstallationen sind nach einem hohen zeitgemässen Standard ausgesucht. Individuelle Anpassungen können zur Zeit noch berücksichtigt werden.

Grundbuchnummer / Wertquote Wohnung:

STWE Nr. 8096: 290/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Nr. 526, Grundbuch Stans, Sonderrecht an der 4.5 Zimmerwohnung im 1. OG und Keller im UG

Grundbuchnummer / Wertquote Einstellplatz:

Miteigentum Nr. 8031 : 10/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Nr. 526, Grundbuch Stans, Sonderrecht an der Einstellhalle im Untergeschoss für 1/4 Miteigentumsanteil GB Nr. M8031 (Einstellplatz Nr. 2)





Raumprogramm / Ausbau

Foyer inkl. Reduit:	14.05 m ²
Dusche / WC:	6.56 m ²
Badezimmer:	9.67 m ²
Zimmer 1:	15.68 m ²
Zimmer 2:	15.86 m ²
Büro:	9.02 m ²
Küche:	8.87 m ²
Wohnen:	19.67 m ²
Essen:	17.62 m ²
Wohnfläche (NGF):	116.82 m ²
Balkon:	66.15 m ²
Keller 2:	9.38 m ²

Angaben gemäss detailliertem Baubeschrieb Anhang

Konstruktion/Gebäudehülle:

Massivbau

Heizung/Warmwasser:

Grundwasserpumpe mit Wassererwärmer / Speicher

Verteilung über Fussbodenheizung

Free-Cooling Einrichtung (Sommer)

Solar-PVA:

PV-Flachdach-Anlage mit Axitec (SolarEdge)

Fenster:

Holz-Metallfenster, 3-fach

Sonnenschutz / Verdunkelung:

Metallverbundraffstoren (elektrisch)

Küche:

Hochwertige Küche aus der Manufaktur der Schreinerei

Rinderknet AG - Basispreis Netto CHF 33 250.00

Apparate gemäss Liste V-Zug / Miele

Wand- und Deckenbeläge:

Weissputz oder Abrieb gestrichen

Nassräume Platten

Bodenbeläge Wohn- und Schlafräume:

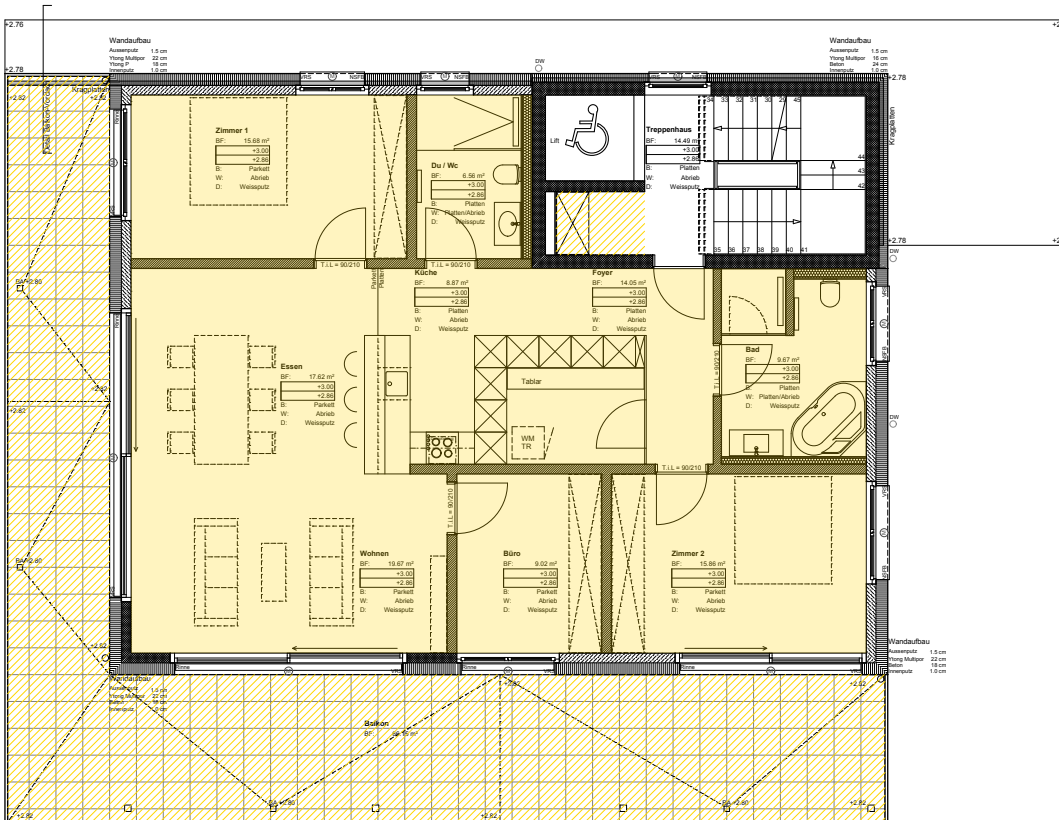
Parkett Landhausdielen

Bodenbeläge Küche und Nassräume:

Platten

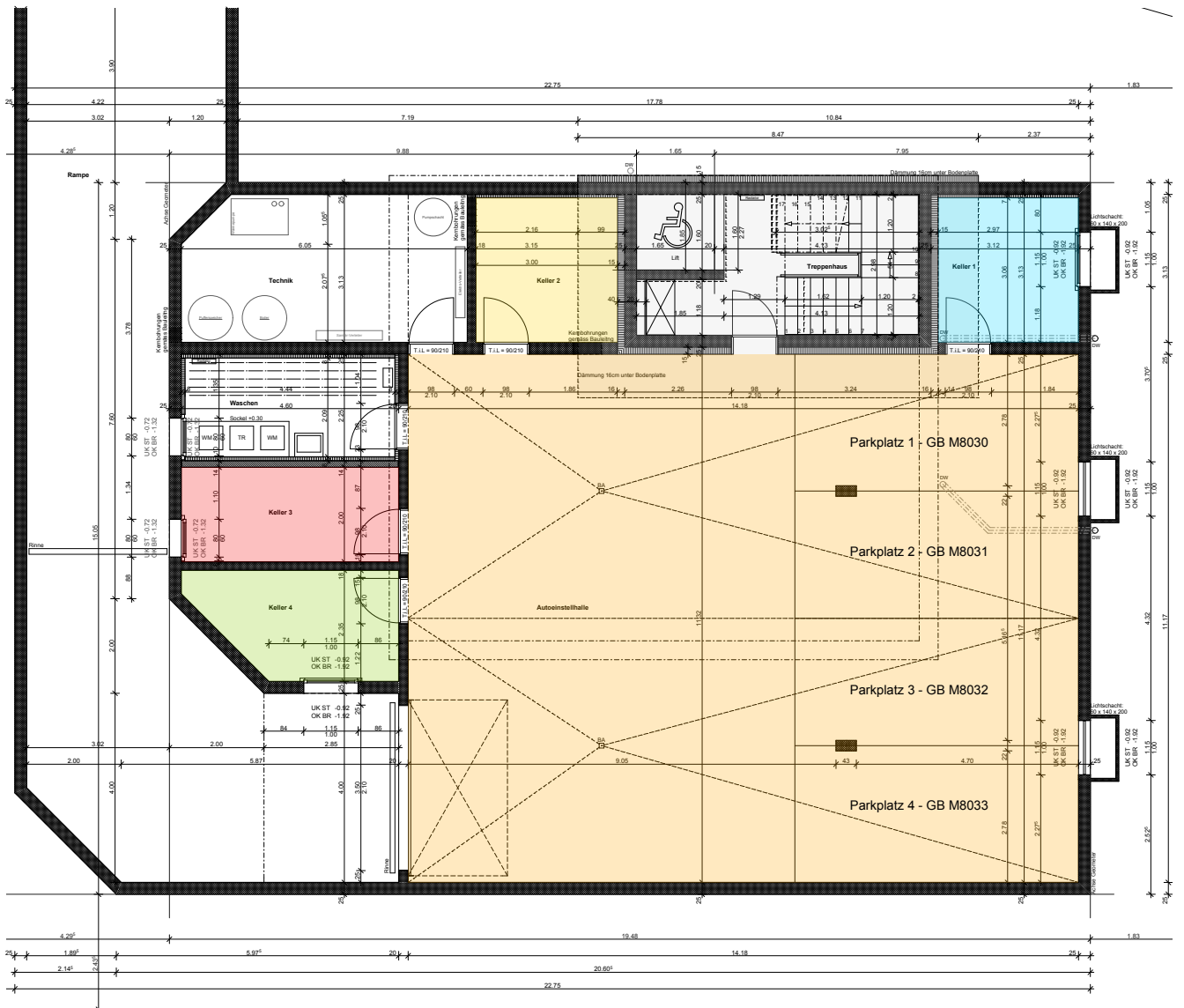


Grundriss 1. Obergeschoss



Wohnung Nr. 2 / STWE Nr. 8096

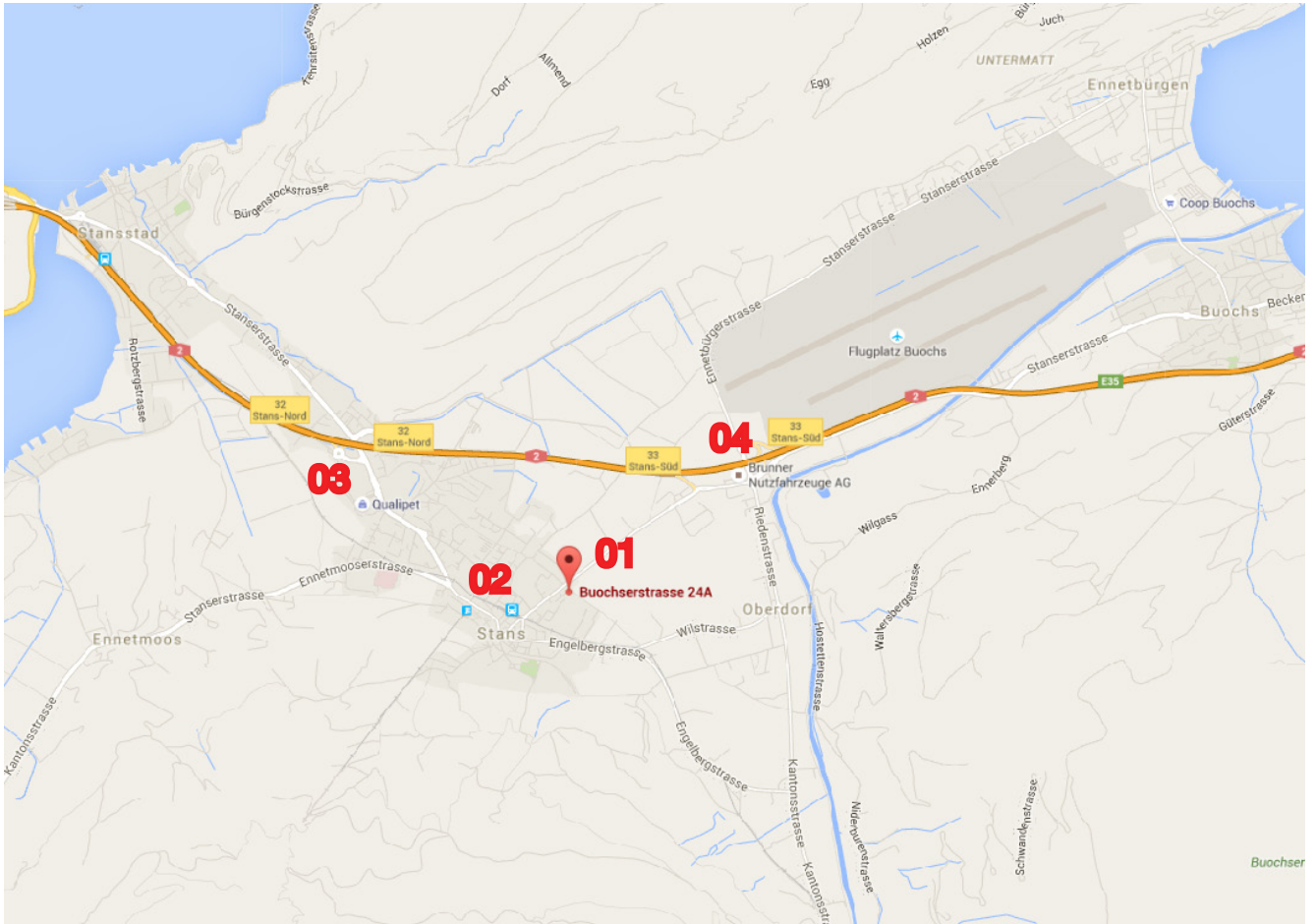
Grundriss Untergeschoss



Einstellplatz Nr. 2 / STWE 8031
Keller Nr. 2



Lagebeschreibung



Die attraktive Wohngemeinde Stans

Markierung 01
MFH / Buochserstrasse 24a

Markierung 02
Bahnhof / öffentliche Anbindung / Dorfkern

Markierung 03
Autobahnauf-/abfahrt Stans Nord

Markierung 04
Autobahnauf-/abfahrt Stans Süd



Allgemeine Vertragsbedingungen

Im Kaufpreis inbegriffen

Grundstück

- Anteil Landparzelle inkl. Erschliessung und Anschlussgebühren.

Gebäude

- Sämtliche Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten sind in der Ausführungsbeschreibung festgehalten.
- Projektpläne 1:100
- Sämtliche Honorare
- Kosten für Gebäude- und Bauwesenversicherung bis zur Bauabnahme Schlüsselfertig

Im Kaufpreis NICHT inbegriffen

Vom Käufer separat zu bezahlen

- Kosten für zusätzliche Leistungen, welche in der Baubeschreibung und in den Projektplänen nicht enthalten sind (Wünsche oder Änderungen).
- Kosten für die Pfandrechtserrichtung
- Die Notariats- und Grundbuchgebühren, sowie Handänderungsgebühren (1.0 % vom Kaufpreis)
- Allfällige, behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben

Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist für Sie als Selbstinteressent bestimmt. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Dritt-Personen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Vermittler.

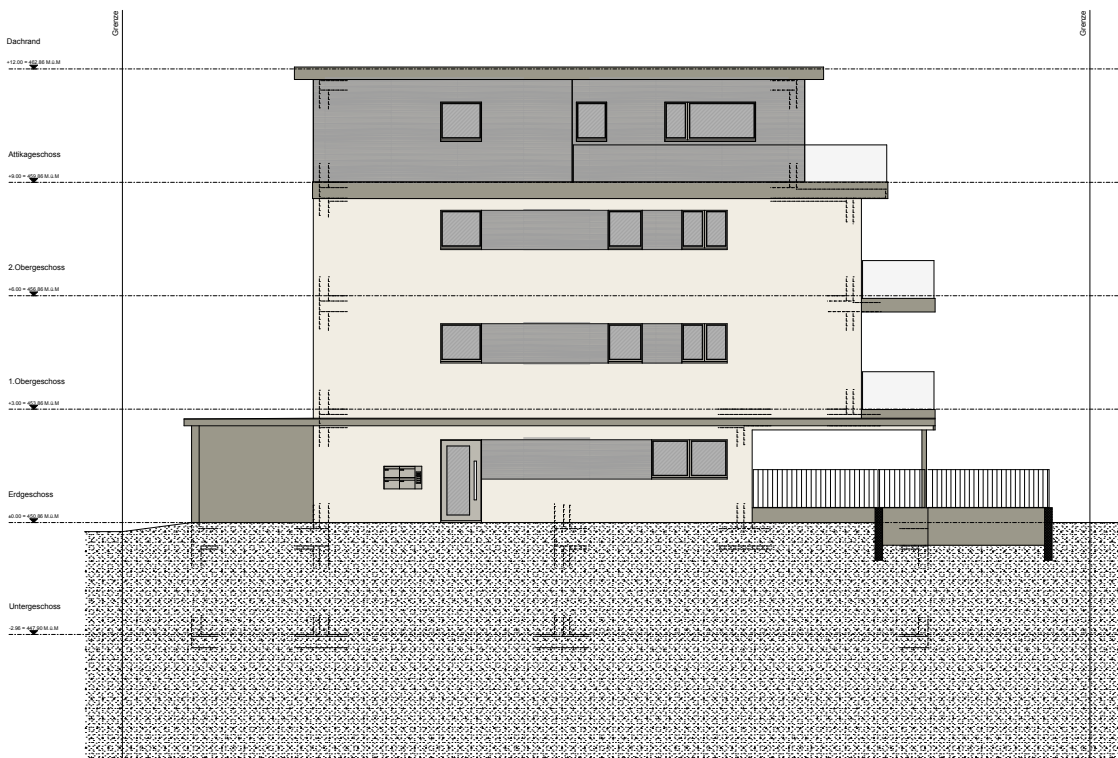
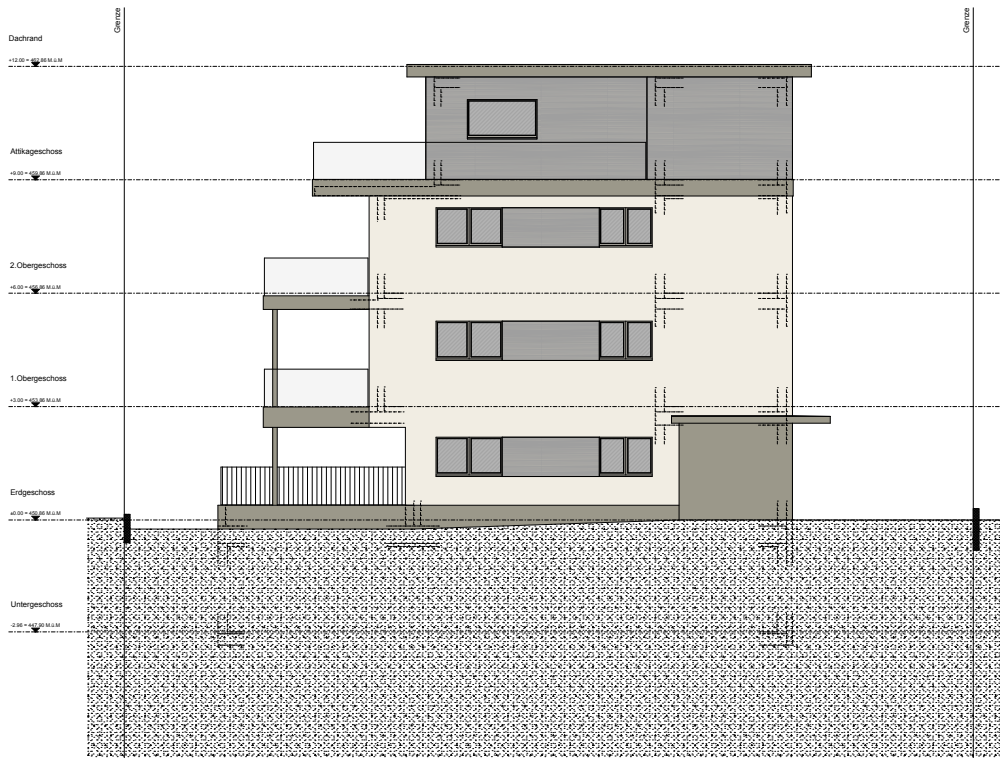
Kaufvertrag / Wesentliche Bestimmungen:

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft bezahlt.

Kaufpreiszahlung nach Vereinbarung.



Fassaden



Fotogalerie



Rohbau stand 02.11.2015



Balkon Süd stand 02.11.2015



Baubeschrieb

ALLGEMEINES

Die nachfolgenden Angaben zur Bauausführung entsprechen dem aktuellen Stand der Planungsarbeit. Bauausführung gemäss den Vorschriften und Gesetzen der Gemeinde Stans und des Kantons Nidwalden. Baustatik nach Angaben und Berechnung des Ingenieurs gemäss SIA.

UNTERGESCHOSS

Aushubarbeiten	Für Gebäude und Werkleitungen, inkl. Wiedereinfüllen als Rohplanie.
Bodenkonstruktion	Untergrund kiesig und gut sickertfähig Magerbeton, Bodenplatte armiert (wasserdicht)
Umfassungswände	Beton armiert (wasserdicht), teilweise gedämmt
Geschossdecken	Beton armiert
Trennwände	Kalksandstein oder Beton armiert
Flachdach	Beton armiert, gedämmt, abgedichtet, Endbelag Kies / Platten
Kanalisation	Nach Vorschriften und Bewilligung der Gemeinde Stans und des Kantons Nidwalden

OBERGESCHOSSE

Aussenmauerwerk	Ytong P oder Beton armiert mit Ytong Multipor 22cm, beidseitig verputzt
Innenwände	Backstein oder Beton armiert, beidseitig verputzt
Treppen	Betonelementtreppen
Stahlstützen	gespritzt gemäss Farbkonzept



Baubeschrieb Aussen

GEBÄUDEKONSTRUKTIONEN

Begehbarer Bereich	Beton armiert, Dampfbremse, Dämmung, Abdichtung, Drainage, Splittbett, Platten
Nicht begehbarer Bereich	Beton armiert, Dampfbremse, Dämmung, Abdichtung, Schutzbahn, Rundkies
Spenglerarbeiten	Sämtliche Arbeiten in Chromnickelstahl
Fassaden	Deckputz auf Ytong Multipor 220 mm (gemäss Werkvorschriften)
Fensterbänke	Granit mit Tropfnase
Fenster und Fenstertüren	UG: Kunststofffenster ideal 5000: Zero 2-fach, u-Wert=1.1 W/m ² k, 33dB EG-Attika: Holz-Metall, Holzart: Fichte zum streichen Metall: Einbrennlackiert, gemäss Farbkonzept Glas: 3-fach, u-Wert=0.6 W/m ² k, G-Wert 47%, Schalldämmwert 37dB
Storen	Metallverbundraffstoren, elektrisch bedienbar
Sonnenstoren	je Wohneinheit nach Bedarf
Geländer Balkone	Ganzglasgeländer: mit Alu-Grundprofil und Verkleidung VSG-Glas mit Klarfolie (12/0.76/12)
Fenstergitter	Stahlkonstruktion einbrennlackiert
Geländer innen+aussen	Stahlkonstruktion einbrennlackiert (Staketten)
Garagentor	Hörmann-Schwingtor mit Lochblech, Torantrieb und Handsender
Aussentüren	Holz-Aluminium wärmegeklämt, einbrennlackiert z.T. mit Glaseinsatz: 3-fach u-Wert=0.7 W/m ² k (innen weiss RAL 9016)
Lichtschächte	Elementlichtschächte mit Gitterrost und Einbruchssicherung
Liftanlage	Otis: Gen 2, Comfort, 630kg, 8 Personen
Kommunikation	Sonnerie- und Sprechinstallation bei Hauseingang mit Kameramodul Video in der Wohnung
Aussenparkplätze	3 Besucherparkplätze



Baubeschrieb Installationen

ELEKTROANLAGEN ALLGEMEIN (gemäss Projektplänen)

- Elektroinstallationen nach den gültigen Vorschriften (NIN2005, RIT2006)
- Hauseinführung und Standort Hausanschlusskasten mit Zähler nach Angaben EW
- Unterverteilung Elektro mit Leitungs- und FI Schutzschaltern im Technikraum
- Lichtinstallationen und Apparateanschlüsse (Küche, Storen, Sanitär, Heizung), gehobener Standard gemäss Apparateplan Elektro
- Lieferung der Beleuchtungskörper für Technikräume UG, Garage, Hauseingänge
Sitzplatz und Einbaudeckenspots (Korridore, Küche, Bad)
- Erschliessungsinstallation Telefonanlage ab Kabelnetz Swisscom bis Multimediaverteiler
- Erschliessungsinstallation TV-Anlage ab Kabelnetz KFN bis Multimediaverteiler
- Multimediaverkabelung ab zentralem Verteiler

HEIZUNGSANLAGEN

Wärmeerzeugung	Dem heutigen Standard und den Vorschriften entsprechend Grundwasserpumpe mit Wassererwärmer / Speicher Wärmeverteilung: Fussbodenheizung, Einzelregulierung Wärmemessung: Heizung / Kalt- und Warmwasser, Datenzentrale Free-Cooling Einrichtung für die Raumtemperaturregelung im Sommer
----------------	---

LÜFTUNGSANLAGEN

Innen liegende Räume werden mit Abluftautomaten entlüftet
Rohre: Spiro eingelegt in Decken und Wände mit Fassadengitter und Ablufthüten
Küchenabluft: eingelegt

SANITÄRANLAGEN

Ausführung gemäss den gültigen Vorschriften. Generell werden sämtliche in den Projektplänen 1:100 enthaltenen Apparate in Standardausführung installiert.

SOLAR-PVA

PV-Flachdach-Anlage mit Axitec (SolarEdge)



Baubeschrieb Innenausbau

INNENAUSBAU

Wände	Wände: Abrieb 1.0mm, gestrichen RAL 9016 Bäder: teilweise mit Platten, Feinsteinzeug (Auswahl Richner), Richtpreis fertig verlegt CHF 100.00/m ²
Decke:	Weissputz, gestrichen RAL 9016, inkl. 1 VS 57 weiss
Böden	Unterlagsböden gedämmt (Fließmörtel) Parkett: Landhausdielen Thusis, angeräuchert 2000 x 160 x 11.3mm astig, Nut + Kamm (Auswahl Richner) Richtpreis Parkett fertig verlegt CHF 120.00/m ² Platten: 30 x 60 cm, Feinsteinzeug (Auswahl Richner), Richtpreis fertig verlegt CHF 100.00/m ²
Balkon	Feinsteinzeugplatten 60 x 60 x 2 cm in Splitt verlegt (z.B. Auswahl Richner)
Schreinerarbeiten	Eingangstüre: Rahmentüre, Türblatt ca. 60mm stark mit Doppelfalz. Furniert zum streichen RAL 9016, u-Wert 1.2 W/m ² K, 32dB, Dreipunktverschluss, Gummidichtung, Beschläge matt vernickelt Zimmertüren: Zargentüre mit Überschlag, gestrichen, RAL 9016 Garderobenschrank: Kunstharz weiss RAL 9016 oder ähnliches Wandschrank Treppenhaus: Kunstharz weiss RAL 9016 oder ähnliches Schliessanlage: Zylinderanlage
Kücheneinrichtung	gemäss Basisplänen (Rinderknecht AG) Apparate: gemäss Liste V-Zug/Miele Basispreis Netto: CHF 33 250.00
Schlosserarbeiten	Stahlkonstruktion einbrennlackiert (Staketten) nach RAL
Malerarbeiten	Anstriche an Wänden und Decke doppelt ausgeführt, in zeitgemässer Qualität und Materialwahl durch einen ausgewiesenen Fachbetrieb.



Baubeschrieb Umgebung

UMGEBUNG

Zufahrtstrasse und Vorplatz	Kofferung und Sickerstein / HMT Belag
Übrige Flächen	Kies oder humusiert und angesät
Bepflanzung	Es ist eine leichte Bepflanzung vorgesehen mit Sträuchern und kleinen Bäumen

OPPTIONEN

Klosomat (z.B. Balena)	Richtpreis Fr. 5'500.00
Einbauschränke	gemäss sep. Offerte

Allfällige Plan- und Baubeschriebsänderungen seitens der Verkäuferin und ev. Auflagen der Behörden (Bewilligung) bleiben diesem Beschrieb vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen. Die Qualität der Bauten wird nicht beeinträchtigt. Die Markenbezeichnungen gelten als Qualitätsstufen und können durch andere gleichwertige Produkte ersetzt werden. Der Käuferschaft entstehen durch solche Korrekturen keine Mehr- oder Minderleistungen.

November 2015



Farb-und Materialkonzept

Betonpartien	NCS S 4005-Y 20 R (grau-braun)
Hauptfassade	Mineralischer Verputz 2 mm (Farbe: RAL 1013 Perlweiss)
Fassadenteile/Attika	Mineralischer Verputz: Modellierputz 1.2 mm 1 schichtig geradlinig strukturiert Handbesen grob, Anstrich: Silikatfarbe NCS S 4005-Y 20 R
Fenster / Fenstertüren	Holz-MetallFenster / Fenstertüren Aussen: IGP 5803 E 70480 A 1F Innen: RAL 9016
Fensterbank	Granit
Eingangstüre	Holz-Metall (Rahmentüre) Aussen: IG 5803 E 70480 A 1F Innen: RAL 9016
Wohnungstüren	Metallzarge IGP 5803 E 70480 A 1F Türblatt: RAL 9016
Zimmer- und Kellertüren	Metallzarge RAL 9016 Türblatt: RAL 9016
Allg. Blechteile	Alle Blechteile in Chromnickelstahl
Balkongeländer	Ganzglasgeländer Füllung VSG 12/0.76/12 klarglas Alu-Bleche: pulverbeschichtet nach IGP 5803 E 70480 A 1F
Verbund-Raffstoren	Griesser: Grinotex/Lamisol, Farbe IGP 5803 E 70480 A 1F
Stützen	IGP 5803 E 70480 A 1F
Metallgeländer	IGP 5803 E 70480 A 1F
Lifttüre	IGP 5803 E 70480 A 1F
Abriebwände	RAL 9016
Weissputzdecken	RAL 9016



ARCHITEKTURBÜRO
URS MATHIS AG

Kontakt

Verkauf

Architekturbüro Urs Mathis AG
Baumgarten 16
6374 Buochs

Verkaufsinfos

Tel. 079 606 83 71

Architekt

Architekturbüro Urs Mathis AG
Baumgarten 16
6374 Buochs