

Wohnen im Niederstein in Ennetbürgen



www.see-sonne-berge.ch



Seeblick Richtung Uri/Süd-Ost



Seeblick Richtung Stans/Süd-West

Wohnen im Niederstein in Ennetbürgen



www.see-sonne-berge.ch

Gut positioniert

Klein, aber oho – so liesse sich Nidwalden mit drei Worten beschreiben. Flächenmässig einer der kleinsten Kantone der Schweiz, wartet das idyllische Fleckchen Erde mit Vorteilen auf, die es in vielerlei Hinsicht locker auf die Spitzenplätze heben. Nidwalden punktet längst nicht nur mit seinen attraktiven Steuern. Die einmalige Naturlandschaft am Vierwaldstättersee mit den stolzen Bergen begeistert – Einheimische genauso wie Touristen.

In alle Himmelsrichtungen offen

Wo auch immer Sie hinwollen – von Nidwalden aus liegt alles nah. Mit der Autobahn A2, einer der wichtigsten Nord-Süd-Achsen Europas, und einem bestens ausgebauten öV-Netz sind ausgezeichnete Anschlüsse an nationale und internationale Verkehrswege vorhanden. Die Kultur- und Einkaufsstadt Luzern ist nur einen Katzensprung entfernt, und Zürich mit seinem internationalen Flughafen lässt sich ebenso in einer knappen Stunde erreichen wie Bern oder Basel.

Was wollen Sie mehr?

Was das Leben in Nidwalden so wertvoll macht, sind sowohl die landschaftlichen Schönheiten wie auch gesellschaftliche Errungenschaften. Exklusive Standortfaktoren lassen die Wirtschaft florieren und sorgen für interessante Arbeitsplätze. Ein breites Bildungsangebot eröffnet vielfältige Perspektiven und stellt qualifizierten Nachwuchs sicher. Dass auch für erholsame Stunden nach der Arbeit ein fast unendliches Spektrum vor der Haustüre zur Auswahl steht, liefert noch mehr überzeugende Argumente, sich für einen Lebensmittelpunkt in Nidwalden zu entscheiden.

Nidwalden ist eine Herzensangelegenheit





Wohnen im Niederstein in Ennetbürgen



www.see-sonne-berge.ch

Alles für ein angenehmes Leben

Ennetbürgen liegt am sonnenverwöhnten Hang des weltberühmten Bürgenstocks, direkt am Ufer des Vierwaldstättersees – fantastisch zum Wohnen und Verweilen. Mit ihren rund 4'300 Einwohnern ist die Gemeinde überschaubar und bietet dennoch alles, was das Leben angenehm macht: eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Dienstleistungen und Restaurants, die Sie zu Fuss in rund 10 Minuten erreichen. Dazu kommen viele, viele Möglichkeiten für Entspannung und Kurzweil.

Aussichtsreich wohnen

Das Grundstück im Niederstein befindet sich an bevorzugter Lage über dem Dorf und **garantiert eine traumhafte, unverbaubare Panoramansicht von Ost bis West**. Diesen überragenden geografischen Vor-

zügen trägt das gewinnende Architekturkonzept zusätzlich Rechnung: grosse, raumhohe Fensterfronten geben den Blick frei auf die herrliche Bergkette und den Spiegel des tiefblauen Vierwaldstättersees, der zu jeder Tages- und Jahreszeit mit neuen Stimmungen in seinen Bann zieht.

Maximale Qualitäten

Wer ästhetisch hohe Ansprüche stellt, wird von den geschmackvollen Häusern beeindruckt sein. Die **grosszügige Raumeinteilung**, weitläufige Terrassen oder idyllische Sitzplätze versprechen Wohnen pur. Weil im Niederstein auch die Ausrichtung geschickt gewählt ist, dürfen sich die Bewohner zudem auf **viele Sonnenstunden freuen**, die drinnen und draussen für noch mehr Wohlfühl-Klima sorgen.

Wohnkultur für Anspruchsvolle







Seeblick



Lieblingsplatz



Ferienambiente

- Traumhafte, unverbaubare See- und Bergsicht
- MINERGIE®-Standard mit Zertifikat. Siehe www.minergie.ch
- Sehr grosse Terrassen mit Vollglasgeländer (ohne Metallrahmen)
- Option Windschutzverglasung
- Raumhöhe Haus West 2.80 m, Haus Ost 2.47 m
- Raumhohe Panorama-Fenster, Hebeschiebefenster
- Behindertengerechte Bauweise
- Direkte Lifterschliessung in die Wohnung, alle 4^{1/2}-, 5^{1/2}- und Attika-Wohnungen
- Übergang von Wohnung zu Terrassenfläche ohne Niveau-Unterschied
- Flexible Grundrissgestaltung (teilweise nichttragende Leichtbauwände)
- Master-Bedroom mit Ankleide und integriertem Bad-Bereich
- Eigener Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine/Tumbler und Lavabo in der Wohnung
- Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung (Wärmeabgabe über Bodenheizung mit Kühlfunktion der Bodenheizung)
- Vorbereitung für optionales «intelligentes Wohnen».
Elektronische Vernetzung schafft Gebäudeintelligenz, Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz.
Siehe www.ihomelab.ch oder www.intelligenteswohnen.ch
- Videosonnerie
- Multimedia-Anschlüsse in allen Zimmern
- Hochwertige Ausstattung

Highlights

**Wohnen im Niederstein
in Ennetbürgen**



www.see-sonne-berge.ch



West Attikageschoss

5½-Zimmer-Wohnung West

- Wohnung 205.3 m² BWF / 182.7 m² NWF
- Terrasse 138.1 m² (Ausrichtung Süd-West)
- Keller 11.1 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung 5.4 m²



West Attikageschoss 5 1/2-Zimmer-Wohnung West



**Wohnen im Niederstein
in Ennetbürgen**



www.see-sonne-berge.ch



West Obergeschoss

5¹/₂-Zimmer-Wohnung West/west

- Wohnung 169.2 m² BWF / 149.4 m² NWF
- Terrasse 27.6 m² (Ausrichtung Süd-West)
- Aussenbereich 11.8 m²
- Keller 8.2 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung 6.9 m²

3¹/₂-Zimmer-Wohnung West/ost

- Wohnung 119.4 m² BWF / 103.3 m² NWF
- Terrasse 19.3 m² (Ausrichtung Süd-West)
- Aussenbereich 13.2 m²
- Keller 7.4 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung 7.7 m²



West Obergeschoss

5 1/2-Zimmer-Wohnung West/west

3 1/2-Zimmer-Wohnung West/ost



**Wohnen im Niederstein
in Ennetbürgen**



www.see-sonne-berge.ch



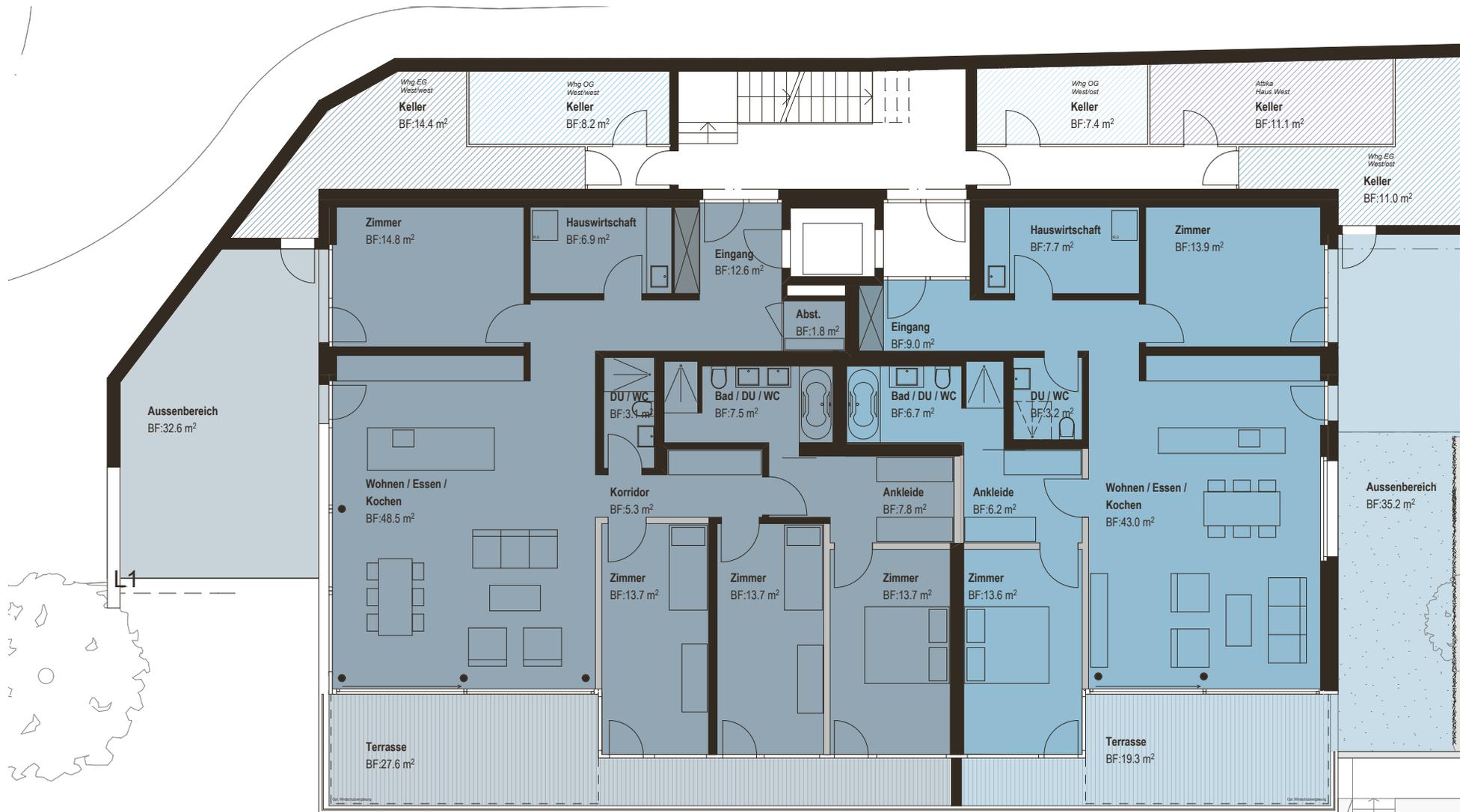
West Erdgeschoss

5¹/₂-Zimmer-Wohnung West/west

- Wohnung 168.7 m² BWF / 149.4 m² NWF
- Terrasse 27.6 m² (Ausrichtung Süd-West)
- Aussenbereich 32.6 m²
- Keller 14.4 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung 6.9 m²

3¹/₂-Zimmer-Wohnung West/ost

- Wohnung 118.9 m² BWF / 103.3 m² NWF
- Terrasse 19.3 m² (Ausrichtung Süd-West)
- Aussenbereich 35.2 m²
- Keller 11 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung 7.7 m²



West Erdgeschoss

5 1/2-Zimmer-Wohnung West/west

3 1/2-Zimmer-Wohnung West/ost



**Wohnen im Niederstein
in Ennetbürgen**



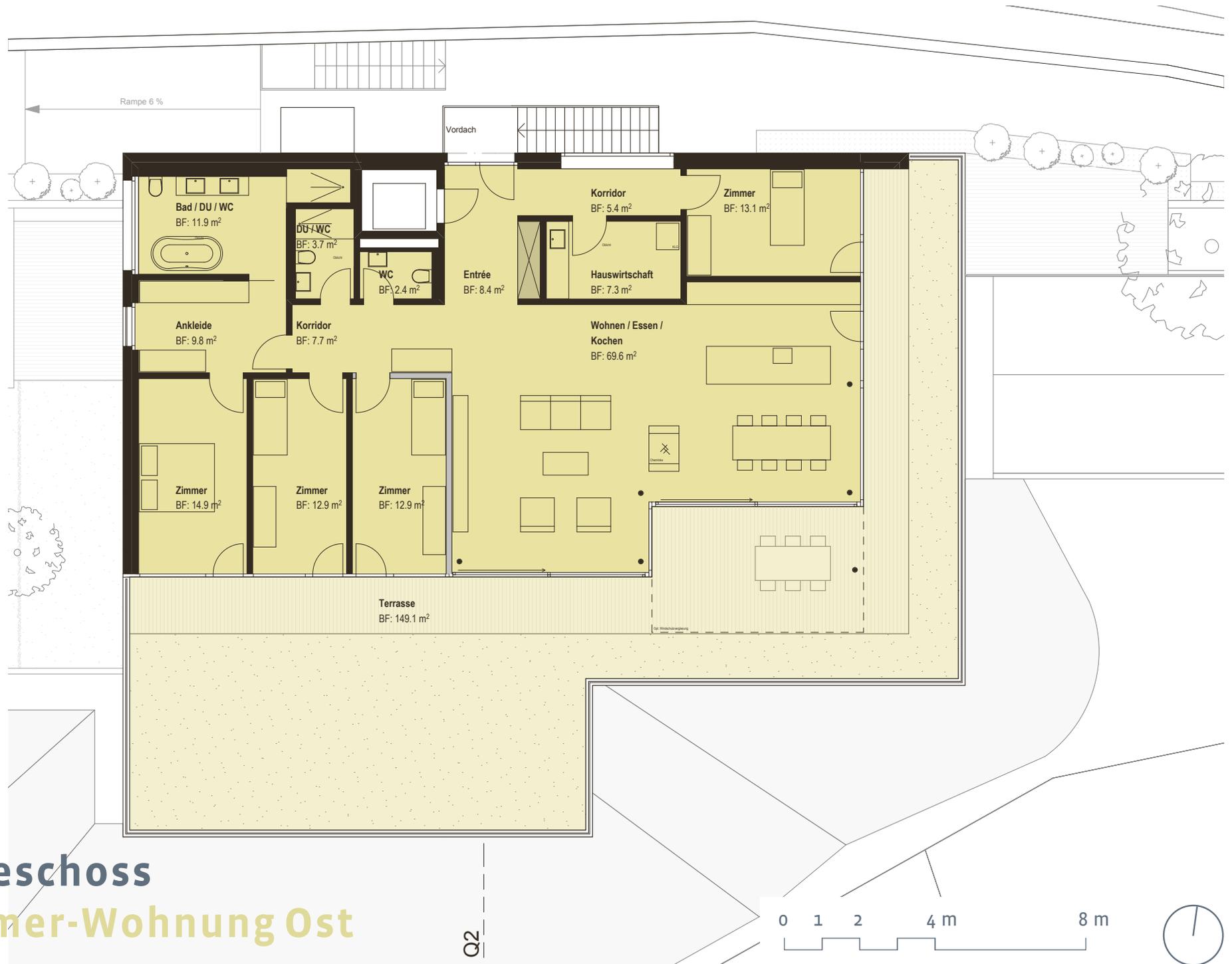
www.see-sonne-berge.ch



Ost Attikageschoss

5¹/₂-Zimmer-Wohnung Ost

- Wohnung 205.3 m² BWF / 182.6 m² NWF
- Terrasse 149.1 m² (Ausrichtung Süd-West)
- Keller 10.8 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung 7.3 m²



Ost
Attikageschoss
5¹/₂-Zimmer-Wohnung Ost

Q2

**Wohnen im Niederstein
in Ennetbürgen**



www.see-sonne-berge.ch



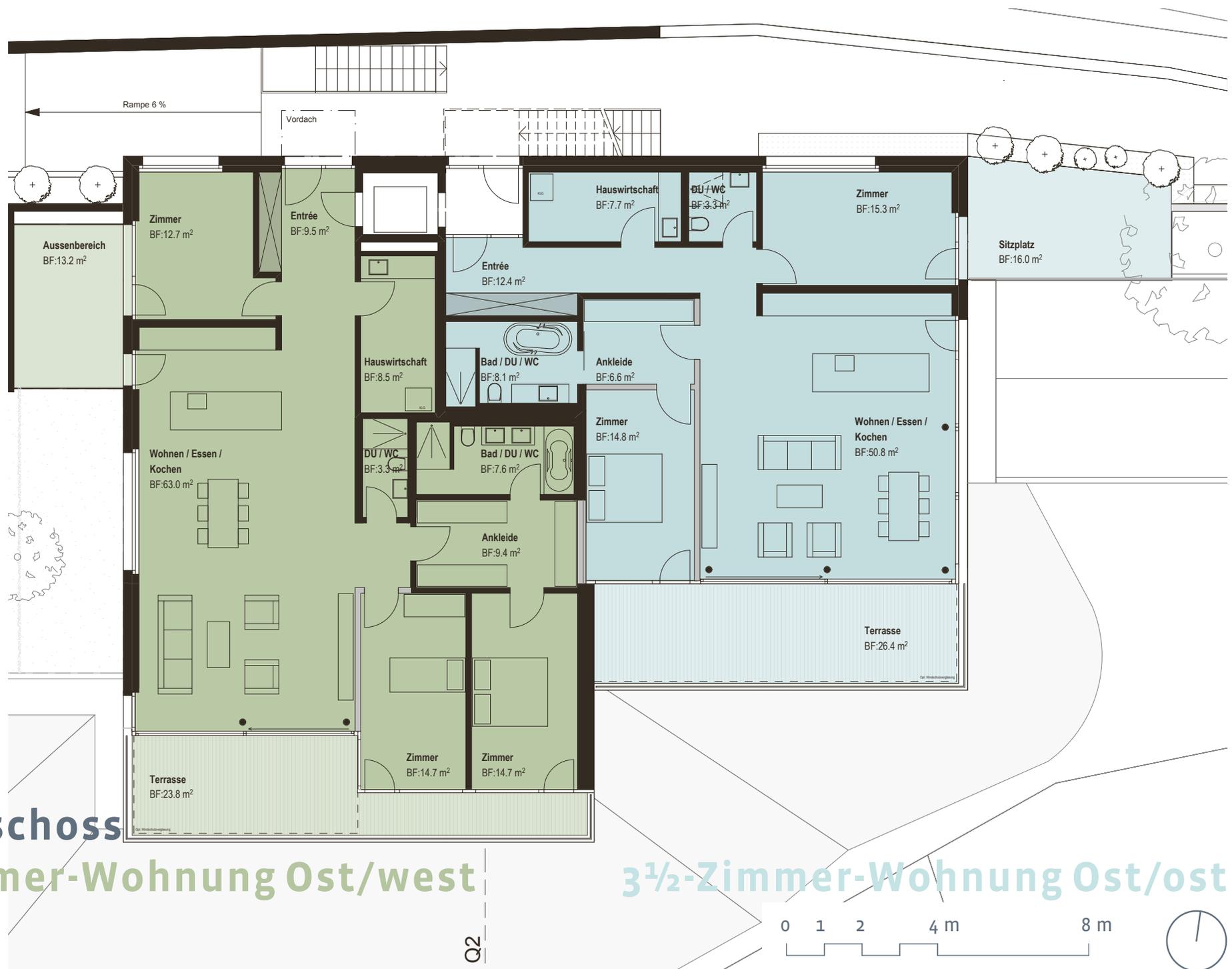
Ost Obergeschoss

4¹/₂-Zimmer-Wohnung Ost/west

- Wohnung 165.2 m² BWF / 143.3 m² NWF
- Terrasse 23.8 m² (Ausrichtung Süd-West)
- Aussenbereich 13.2 m²
- Keller 8.6 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung 8.5 m²

3¹/₂-Zimmer-Wohnung Ost/ost

- Wohnung 135.6 m² BWF / 119.0 m² NWF
- Terrasse 26.4 m² (Ausrichtung Süd-West)
- Aussenbereich 16.0 m²
- Keller 7.0 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung 7.7 m²



Ost
Obergeschoss
 4 1/2-Zimmer-Wohnung Ost/west

3 1/2-Zimmer-Wohnung Ost/ost



Q2

**Wohnen im Niederstein
in Ennetbürgen**



www.see-sonne-berge.ch



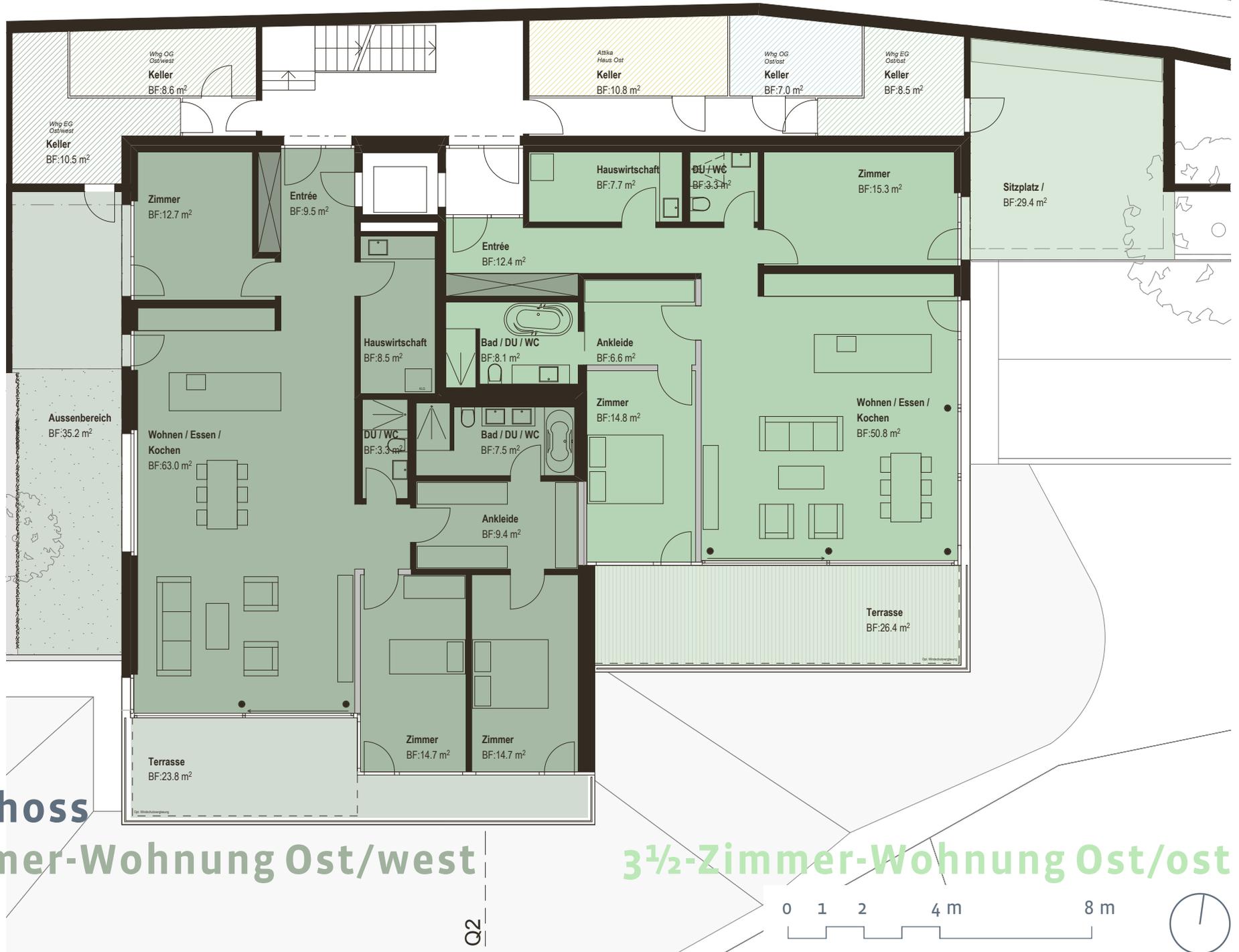
Ost Erdgeschoss

4¹/₂-Zimmer-Wohnung Ost/west

- Wohnung 164.0 m² BWF / 143.3 m² NWF
- Terrasse 23.8 m² (Ausrichtung Süd-West)
- Aussenbereich 35.2 m²
- Keller 10.5 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung 8.5 m²

3¹/₂-Zimmer-Wohnung Ost/ost

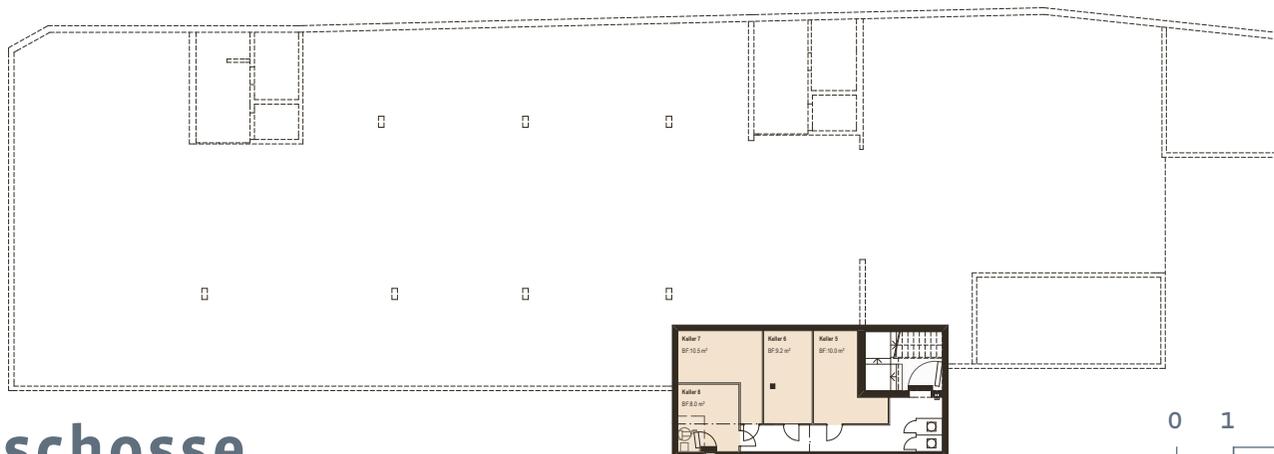
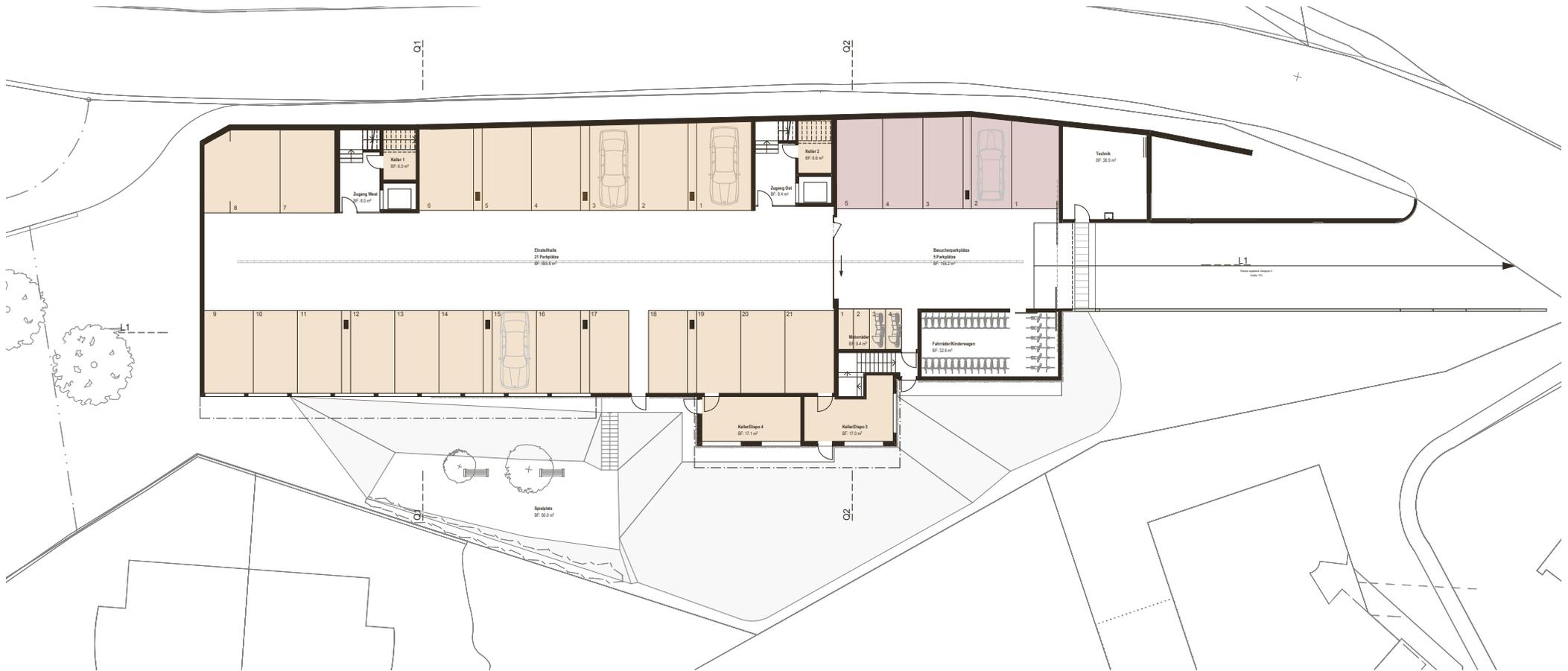
- Wohnung 134.0 m² BWF / 119.0 m² NWF
- Terrasse 26.4 m² (Ausrichtung Süd-West)
- Aussenbereich 29.4 m²
- Keller 8.5 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung 7.7 m²



Ost Erdgeschoss

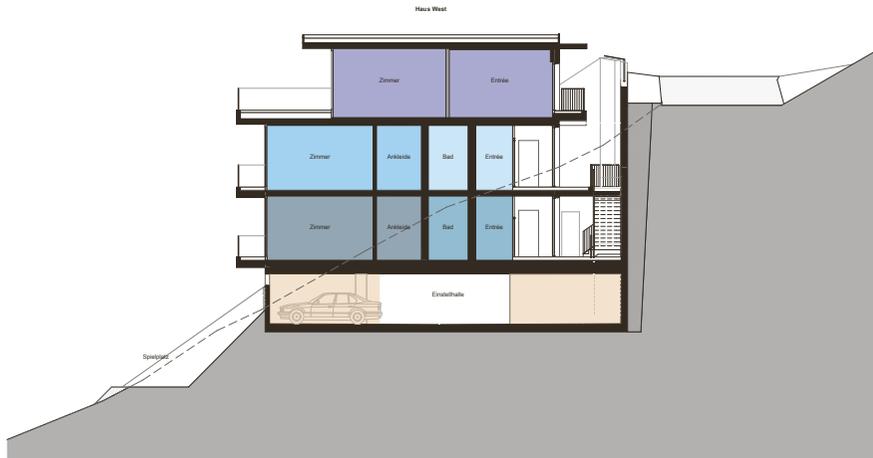
4 1/2-Zimmer-Wohnung Ost/west

3 1/2-Zimmer-Wohnung Ost/ost

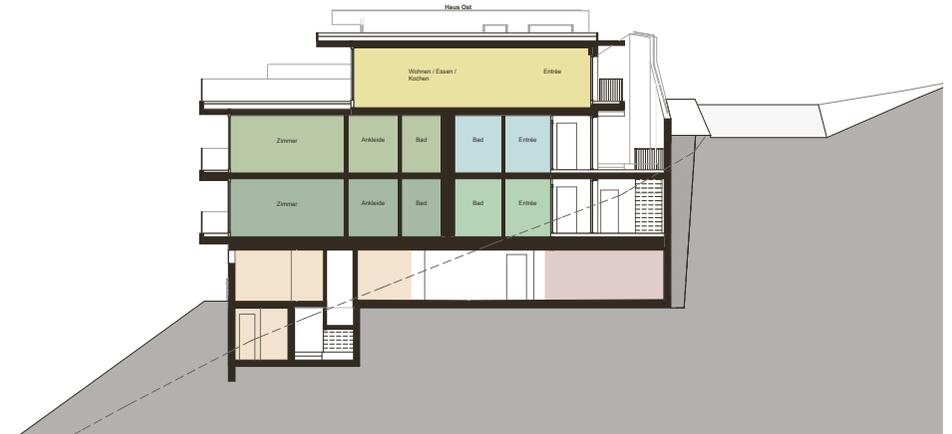


Untergeschosse





Schnitt Haus West



Schnitt Haus Ost



Schnitt West-Ost

Bauphilosophie

- Flexibilität in der Ausgestaltung der Grundrisse bis in die Phase der Ausführungsplanung und Realisierung
- Die Gebäude werden in Massivbauweise erstellt
- Decken und Treppenhaukern in Stahlbeton. Ebenso Wandscheiben, welche zur Gebäudeaussteifung und Gewährleistung der Erdbbensicherheit dienen
- Aussen- und Innenwände in Backstein. Wohnungsinterne Innenwände z. T. nicht tragend mit Leichtbauwänden ausgeführt
- Behindertengerechte Bauweise

Ökologie

- MINERGIE®-Standard mit Zertifikat. Siehe www.minergie.ch. Bringt Komfort, sichert Werterhaltung und Energieeffizienz
- Hochwärmedämmte Gebäudehülle
- Kontrollierte Komfortlüftung pro Wohneinheit für stets frische und gereinigte Luft. Mit Wärme- und Feuchtigkeitsrückgewinnung. Spart Heizenergie. Lüftungssystem in jeder Wohnung autonom.
- Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung (Wärmeabgabe über Bodenheizung mit Kühlfunktion der Bodenheizung)
- Vorbereitung (Leerrohre) für Solaranlage

Umgebungskonzept

- Die Umgebung wird möglichst dem bisherigen gewachsenen Terrain angepasst
- Die Zufahrten, Besucherparkplätze, Sitzplätze und Stützmauern werden gem. Plänen erstellt

Fassaden

- Wärmedämmungen gemäss Anforderungen MINERGIE®
- Fassadenkonstruktion mit Aussenwärmedämmung
- Raumhohe Holz-Metallfenster mit Isolierverglasung
- Hebeschiebefenster gem. Plan
- Fenster- und Sonnenstoren motorisiert
- Absturzsicherungen, Geländer Terrassen aus Vollglas (ohne Metallrahmen)

Bodenbeläge

- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett in den Wohn-, Schlafräumen und Küche
- Hochwertige keramische Platten in allen Nasszellen und im Waschraum
- Holzrost resp. Rundkies auf Terrassen
- Zementplatten reps. Rundkies/Rasen im Aussenbereich
- Flachdächer, nicht begehbar extensiv begrünt mit Regenwasser-Retentions-schicht

Wand- und Deckenbeläge

- Verputz weiss gestrichen in allen Wohn- und Schlafräumen
- Keramische Platten respektive Verputz in allen Nasszellen
- Deckenverputz weiss gestrichen

Sanitärinstallationen

- Sanitäre Apparate in weissem Keramik (gemäss Sanitär-Apparatelisten)
- Bad: Wandklosettanlage mit Unterputz-Spülkasten, Closomat/Dusch-WC in Attika- 4½- und 5½-Zimmerwohnung, Papierhalter, Waschtischanlage mit Standmischer, Handtuchhalter, Badewanne aus Stahl, Dusche bodenbündig, Glastrennwand aus Echtglas
- Dusche/WC: Wandklosettanlage mit Unterputz-Spülkasten, Papierhalter, Waschtischanlage mit Standmischer, Handtuchhalter, Dusche bodenbündig, Glastrennwand aus Echtglas
- Waschgeräte (A-Label) mit Waschmaschine/Trockner unter der Arbeitsfläche im Waschraum
- Option Staubsaugeranlage in Attika

Kücheneinrichtungen

- Fronten: Hochglanz (Attika), Seidenglanz (EG/OG), Farbton NCS oder RAL frei wählbar
- Arbeitsplatte Granit (Preiskl. 5), Spülbecken Chromstahl von unten eingebaut
- Geräte (A-Label) mit Glasfronten
- Breites Induktionskochfeld mit Top-Bedienfeld
- Dunstabzugshaube Umluft mit Beleuchtung
- Backofen hochliegend mit Umluft und Grill
- Kombi-Steamer mit Dampffunktion, Heissluft und Grill
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Geschirrspüler wassersparend

Kurz-Baubeschrieb

Schreinerarbeiten

- Gemäss detailliertem Baubeschrieb

.Elektroinstallationen

- Vorbereitung (Leerrohre) für optionales «intelligentes Wohnen». Elektronische Vernetzung schafft Gebäudeintelligenz, Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz. Siehe www.iHomeLab.ch oder www.intelligenteswohnen.ch
- Multimedia-Anschlüsse in allen Zimmern und im Wohnbereich
- Elektroanschlüsse: Steckdosen in allen Räumen und auf der Terrasse
- Fenster- und Sonnenstoren motorisiert mit Einzelbedienung
- Anschlussvorbereitung resp. Anschluss für Closomat in Badezimmer
- Anschlussvorbereitung für Handtuchradiator in Badezimmer und Dusche/WC

Lift

- Personenaufzug von der Garage direkt in die Wohnung (in Attika- 4^{1/2}- und 5^{1/2}-Zimmerwohnungen) mit Schlüssel-Bedienung, rollstuhlgängig
- Zusätzliche Abschlusstüre zu Lift

Schallschutz

- Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181 (2006). Ausnahmen bestehen bei den Schallübertragungen aus Kellerräumen sowie bei Hebeschiebefenstern. Hier gelten die Mindestanforderungen

Sicherheitskonzept

- Video-Sonnerie
- Bei ebenerdigen Fenstern Sicherheitsbeschläge
- Multilock-Türverriegelungen bei Wohnungstüren

Käuferwünsche und Bestellungenänderungen

- Die Keller Nr. 1 und 2 können optional als Weinkeller ausgebaut werden
- Gemäss detailliertem Baubeschrieb

Kurz-Baubeschrieb

Im Pauschalpreis inbegriffen

- Landanteil und Vermessungskosten
- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Vollständige Hauserschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Gas, Elektrizität, Kabel-TV, Telefon
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss vorliegenden Plänen und Baubeschrieb
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Zivilschutz vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Alle Honorare für die Erstellung des Bauwerkes (Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur und Fachplaner)
- Alle Kosten für die zuständigen Instanzen wie Gebäudeversicherung, Feuerpolizei und Zivilschutzamt
- Baukreditzinsen
- Prämien für Bauzeit- und Spezialversicherungen
- Notariats- und Grundbuchkosten für die rechtlichen Regelungen (z.B. interne Mutation, Dienstbarkeiten, Begründung von Mit- und Stockwerkeigentum, Reglemente der Stockwerkeigentümergeinschaft, Nutzungs- und Verwaltungsordnung, Autoeinstellhalle und gemeinschaftliche Anlagen)
- Gesetzliche Mehrwertsteuer
- Sämtliche Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Falle behördlicher Anordnungen, als notwendig erweisen, um das Bauwerk schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen

(vom Käufer separat zu bezahlen)

- Sämtliche Kosten für allfällige Änderungswünsche und Bestellungenänderungen der Käuferschaft gegenüber dem im Pauschalkaufpreis inbegriffenen Grundstandard gemäss Verkaufsplänen und detailliertem Baubeschrieb
- Handänderungssteuer von 1,0% des Kaufpreises
- Hälfziger Anteil an Notariats- und Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag
- Kosten für die Grundpfanderrichtung (bei Hypothekar-Finanzierung)
- Allenfalls neu erhobene öffentliche Abgaben und Steuern

Gut zu Wissen

Kaufabwicklung

- Unterzeichnung einer Reservationsvereinbarung und Leistung einer Kaufpreis-Anzahlung von CHF 50'000
- Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages mit einer Anzahlung von 25% des gesamten Kaufpreises (abzüglich bereits geleistete Anzahlung von CHF 50'000) und Abgabe eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer Schweizer Bank für die Zahlung des gesamten Rest-Kaufpreises
- Restzahlung 10 Tage vor Schlüsselübergabe (Beginn von Nutzen und Schaden)

Zuteilung Parkplätze und Keller

Die Zuteilung der Parkplätze in der Autoeinstellhalle und der Kellerräume erfolgt durch die Verkäuferschaft bzw. die mit dem Verkauf beauftragte Duss Baumanagement AG, Buochs.

Finanzierung

Diese kann grundsätzlich nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei dem ihr genehmen Bankinstitut oder Kreditgeber vorgenommen werden.

Ausbau-Optionen

Für alle Wohnungen wird ein Grundaustandart vorgeschlagen. Sie haben jedoch die Möglichkeit, Ihren persönlichen Wünschen und Ansprüchen entsprechend Ausbauvarianten zu wählen. Bitte beachten Sie, dass Ausbau-Änderungen vom Bauablauf abhängig sind und nur bei rechtzeitiger Bestellung realisiert werden können. Dem detaillierten Baubeschrieb können Sie weitere Detailinformationen entnehmen.

Nutzungsrechte/Dienstbarkeiten

Die für die Überbauung notwendigen Dienstbarkeiten werden durch die Verkäuferschaft geregelt und im Grundbuch eingetragen. Es sind dies vor allem Nutzungsregelung, Durchleitungsrechte, Besucherparkplätze, Containerplätze sowie alle hier nicht erwähnten, aber für die Überbauung notwendigen sowie auch behördlicherseits vorgeschriebenen Dienstbarkeiten und Auflagen, so dass nach der Bauvollendung die rechtliche Seite einwandfrei geregelt ist.

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (STWEG)

Es wird eine STWEG für alle Wohnungen im Haus West und Ost gegründet. Für die Garageneinstellplätze wird eine Miteigentümergeinschaft gegründet.

Verkauf und Kontakt

Duss Baumanagement AG
Vorderlinden 2
6374 Buochs
Telefon 041 620 00 01
duss@duss-baumanagement.ch
www.duss-baumanagement.ch

Bauherrschaft

Immo Partners Group AG
6374 Buochs

Architektur

Odermatt & Waser GmbH
Nähseydi 6
6374 Buochs

Gesamtprojektleitung

Duss Baumanagement AG, Buochs

Baubeginn: Sommer 2013

Baubezug: Sommer 2014

Vorbehalte

Diese Prospektinformationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen. Änderungen bleiben vorbehalten. Die fotorealistischen Darstellungen haben den Zweck, einen Eindruck der geplanten Überbauung zu vermitteln. Sie haben bezüglich Materialisierung, Farben, Ausstattung und Bepflanzung nur richtungsweisenden Charakter. Allfällige Änderungen behält sich die Verkäuferschaft ausdrücklich vor. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil von späteren vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.

Wir beraten Sie gerne