

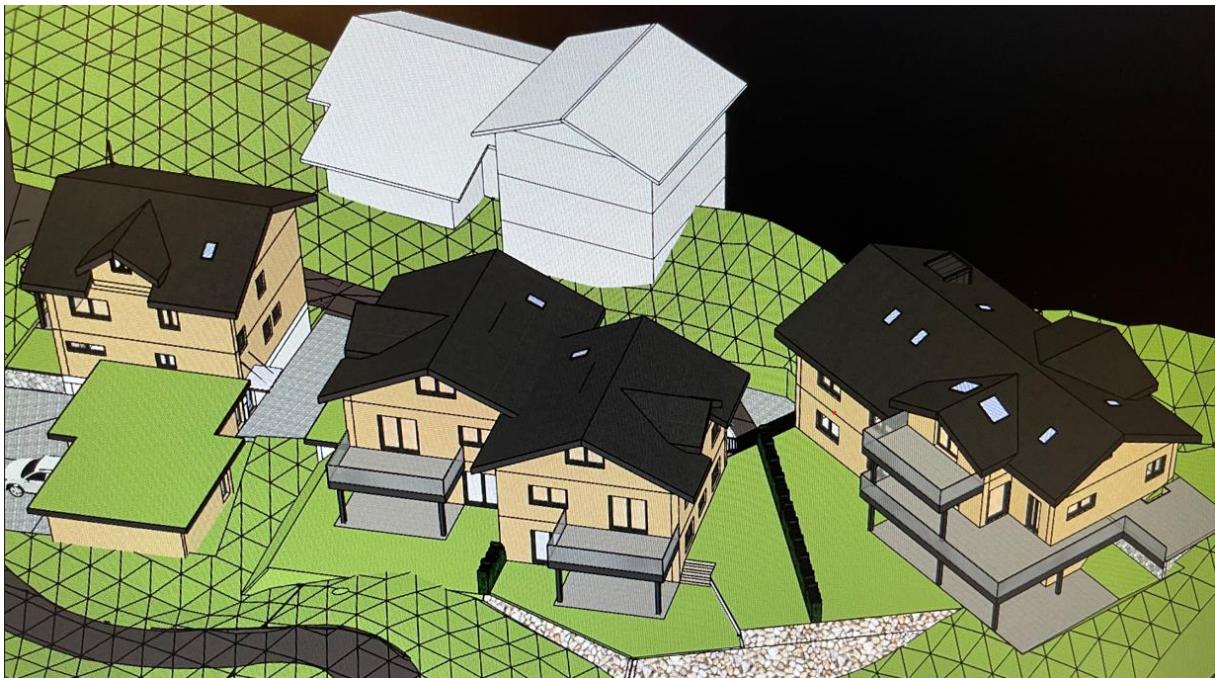
# Verkaufsdokumentation H1

**Freistehendes Einfamilienhaus mit 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Quartier «Schmidig» 6377 Seelisberg für CHF 1'450'000.--**

**Sonnige Lebensqualität rundum, viel Natur und tolle Bergsicht bietet dieses alleinstehende und grosszügige Einfamilienhaus.**

Das Quartier Schmidig ist äusserst sonnig und bietet naturnahen Wohnkomfort mit einem wunderbaren Blick in die unverbaubare Natur. Abseits aller Hektik in Gehdistanz zum idyllischen Bergsee. Die ruhige Wohnlage ist gut angebunden an die dorfeigene Infrastruktur mit einem Dorfladen in Gehdistanz von 5 Minuten und der Grundschule im Kirchendorf. Den Kantonshauptort Stans mit seinem grossen Einkaufsangebot erreichen sie mit dem Auto in 20 Minuten. Zur Talstation Stockhütte-Klewenalp mit seinem vielseitigen Ski- und Wanderangebot sind es mit dem Auto oder dem Postauto 5 Minuten. Die Haltestelle befindet sich 150 m vom Haus entfernt.





**Das Neubauprojekt «Schmidig» besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen, zwei Doppeleinfamilienhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus.**

**Das freistehende Einfamilienhaus bietet viel Privatsphäre, einen wunderbaren Blick in die Natur und die Urner Bergwelt. Das Haus ist sehr grosszügig in der Fläche und bietet einen sehr hohen Ausbaustandard. Es besticht mit ausbaubewilligten 6 ½ Zimmern und einer gesamten Wohnfläche von 195 m<sup>2</sup>.**

**Der Dachstock wird nicht ausgebaut. Den Ausbau können sie gestalterisch frei bei Erwerb des Hauses oder später realisieren. Die Bewilligung liegt vor. Wann und wie sie also den Dachstock ausbauen wollen, liegt in ihren Händen. Er umfasst 69 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon 45m<sup>2</sup> Wohnfläche (innerhalb 2m Höhe).**

**Das Eigenheim überzeugt mit einem durchdachten und für Familien hervorragend geeigneten Grundriss.**

**In den Räumen bildet die Küche mit Ess- und Wohnbereich das Zentrum ihres neuen und charmanten Zuhause. Zu den weiteren Pluspunkten zählen der Balkon in der 1. Etage, die grosszügigen Gartensitzplätze und genug Fläche für mögliche Gemüse- oder Salatbepflanzungen.**

**Freuen sie sich auf ihr neues Zuhause und realisieren sie sich ihren langersehnten Wohntraum.**

**Gerne stehen wir ihnen bei einem persönlichen Gespräch für all ihre Fragen zur Verfügung.  
Wir freuen uns auf ihren Anruf.**

# LAGE: Im Herzen der Urschweiz

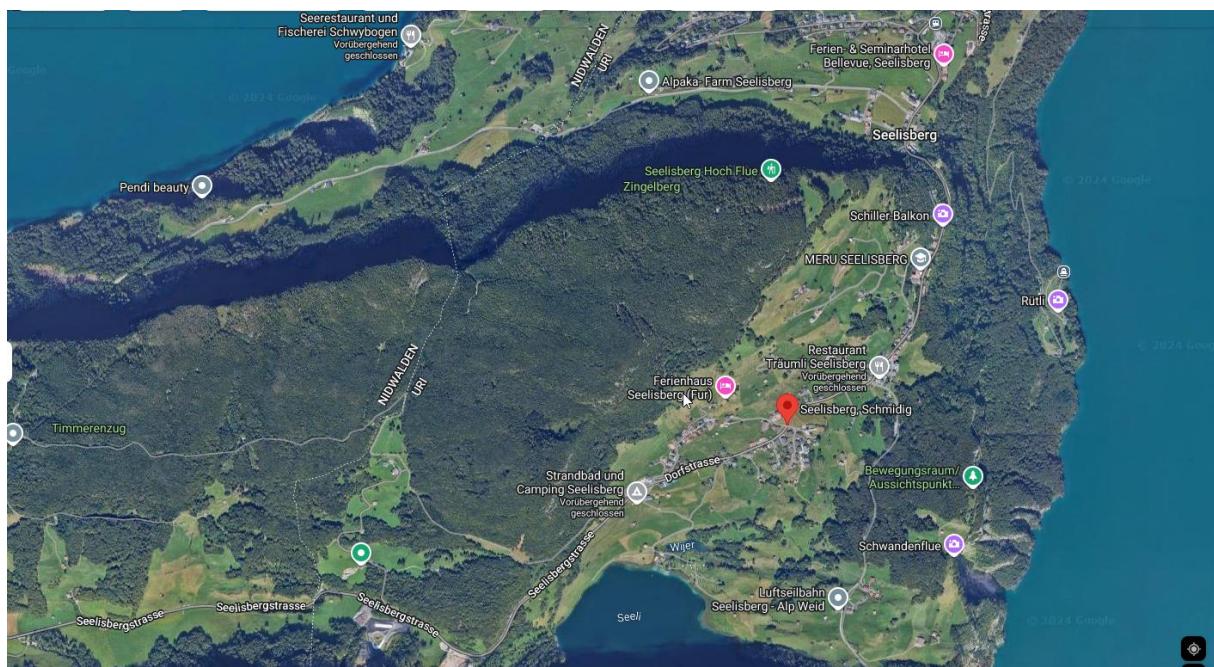
Seelisberg bietet eine Vielzahl von Freizeit und Erholungsmöglichkeiten. Im nahegelegenen Bergseeli kann im Sommer bei angenehmen Temperaturen gebadet werden. Vom Rütli über Seelisberg nach Brunnen befindet sich der Weg der Schweiz, welcher zum 700jährigen Jubiläum der Eidgenossenschaft von den Kantonen der Schweizer Bevölkerung geschenkt wurde.

Sie können sich zu jeder Tageszeit sportlich betätigen und wahlweise zu einem Spaziergang, einer Fahrt mit dem Velo oder zum Joggen aufbrechen. Seelisberg begeistert mit seiner unberührten Natur und mit unverbaubaren Wiesen. Für alle Naturinteressierte ist es ein Genuss in dieser Gemeinde leben zu dürfen. Im Sommer können sie sich bei kühlen Temperaturen erholen und im Herbst/Winter oberhalb der Nebelgrenze die Sonnenstrahlen geniessen.

Bei der steuerlichen Belastung finden sie sich mit einem Einkommen von CHF 80`000.—bis 140`000.—auf dem Niveau der Kantone OW und NW. Und damit klar tiefer als im Kanton Luzern.

Freuen sie sich auf die Ungestörtheit in ihrem neuen Eigenheim mit viel Lebensqualität.

Zu beachten gilt es, dass Seelisberg aktuell keine Kontingente mehr für Zweit- bzw. reine Ferienwohnungen zu vergeben hat.



# DER OBJEKTBESCHRIEB Haus 1

**Im familienfreundlichen Quartier Schmidig realisieren wir ein freistehendes 5 ½ Einfamilienhaus. Optional kann dank genügend Ausnützungsziffern der Dachstock mit 1 oder 2 Zimmern und einem Bad ausgebaut werden. Der Dachstock hat eine Nutzfläche von 69 m<sup>2</sup> (mit Dachschrägung / Wand zu Wand). Elektro-, Wasser- und Netzanschlüsse sind bereits vorhanden.**

Das Einfamilienhaus hat eine optimale Raumaufteilung.

Im Untergeschoss befindet sich der Keller mit rund 69 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die diversen Kellerräume bieten Platz für Technik, Hauswirtschaft mit Waschmaschine und Trockner. Sowie Lavabo und Wäscheleine. In weiteren Kellerräumen können Fahrräder, Skis und vieles anderes verstaut werden.

Am Einfamilienhaus angebaut ist eine grosszügige Doppelgarage mit zwei davorliegenden Parkplätzen. Beim Hauseingang besteht ebenfalls die Möglichkeit ein weiteres Auto abzustellen. Genug Platz für die Autos ihrer Gäste ist also gegeben.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Erdgeschoss mit einem schönen, grosszügigen Wohn- und Essbereich mit Küche, welcher ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden bietet. Dank grosser Fensterfronten haben sie freie Sicht auf die Natur und die umliegende Bergwelt. Ein Zimmer, ein Gäste-WC und ein Reduit runden das Erdgeschoss ab.

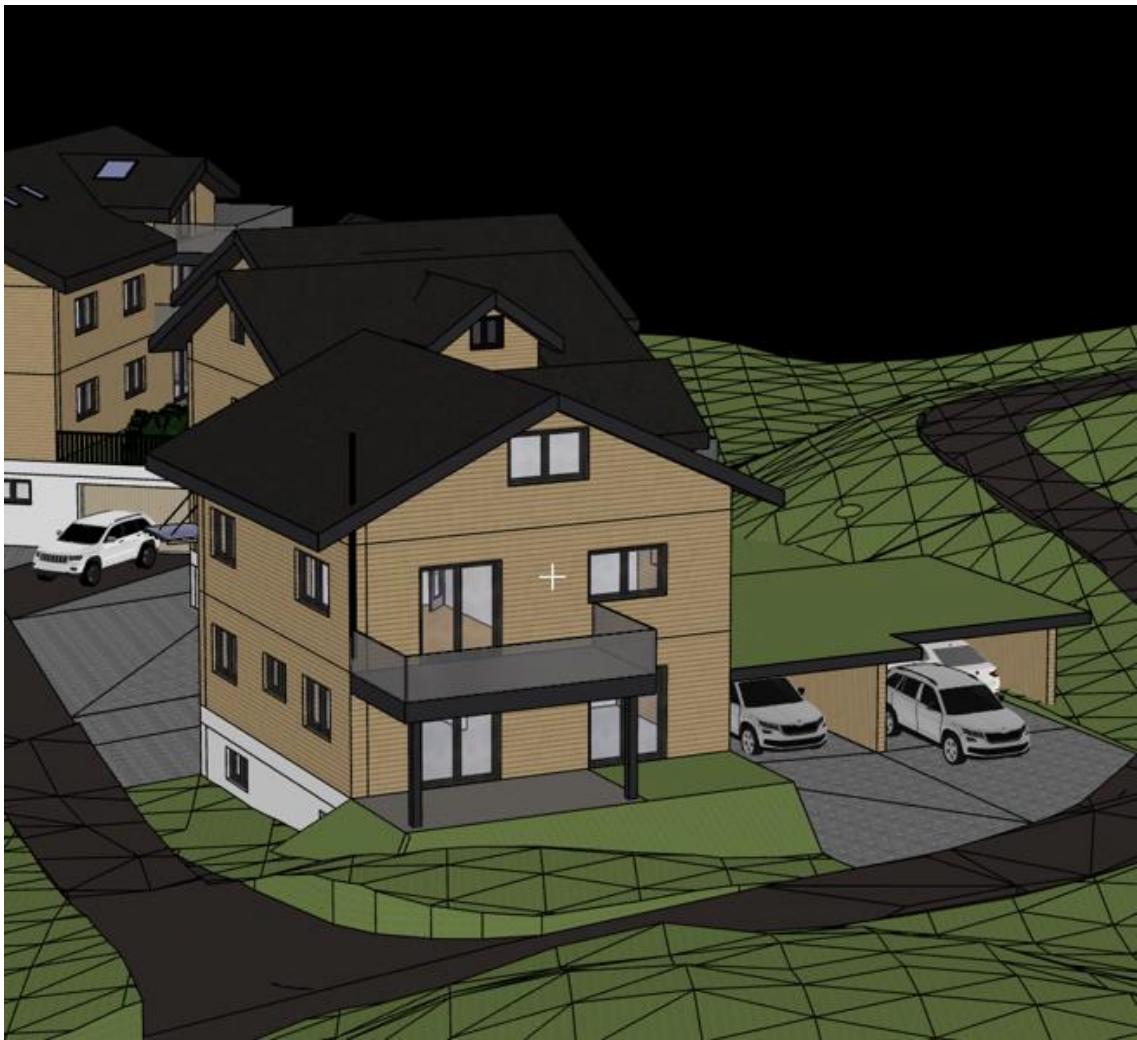
Vom Erdgeschoss aus haben sie Zugang zum gemütlichen Gartensitzplatz mit viel Umschwung und wunderbarer Sicht auf die Natur. Hier können sie die Ruhe geniessen, ihre Kinder spielen lassen, ausspannen oder mit Freunden einen schönen Abend verbringen.

I

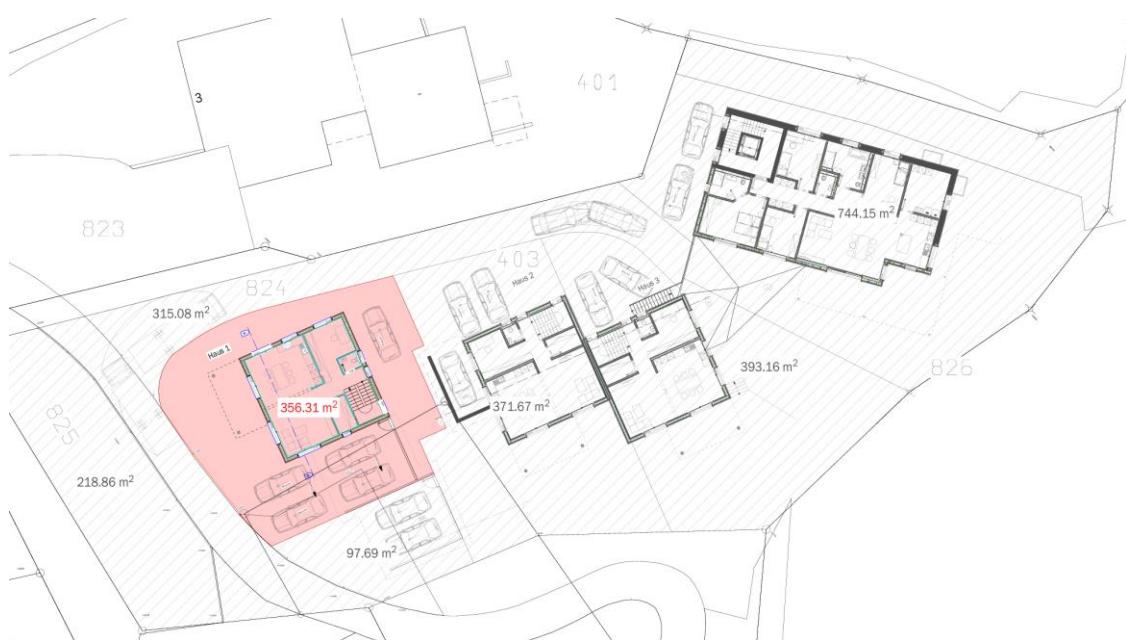
Im Obergeschoss vorgesehen sind drei geräumige Schlafzimmer und ein grosses Bad mit begehbarer Dusche und Badewanne.

Der Dachstock kann individuell gestaltet werden. Dank eingebauter Lukarne und Dachfenstern ist dieses Geschoss hell und verfügt über einen schönen Aus- und Weitblick.

Wir haben bereits eine schöne Küche, den Bodenbelag sowie die Sanitärapparate offerieren lassen. Gerne können wir Ihnen diese ansprechenden Materialien vorstellen. Aktuell können Sie den Innenausbau jedoch noch nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen aussuchen.



## Parzellierung des Einfamilienhauses



# **WOHNSPIEGEL (Haus 1)**

**Das freistehende Einfamilienhaus umfasst mit dem Kellergeschoss total 4 Etagen und verfügt über 6 ½ sehr grosszügige Räume mit einer gesamten Nutzfläche von 195 m<sup>2</sup>**

- EG: Wohnraum mit Küche, Büro, Reduit, Gäste-WC, 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
OG: 3 Schlafzimmer, grosses Bad, 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - DG: Wahlweise ein bis zwei Zimmer, ein Bad, insgesamt 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzliche ca. 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche (bis Raumhöhe 2m)

<b>UNTERGESCHOSS:</b>	Technik mit Wärmepumpe / Waschen: 18.5 m <sup>2</sup>
Keller:	18.5 m <sup>2</sup>
Hobbyraum:	27,5 m <sup>2</sup>

<b>ERDGESCHOSS:</b>	Küche / Essen:	22.8 m2
	Wohnraum:	21.1 m2
	Büro oder Zimmer:	12.8 m2
	Hauswirtschaft / Reduit	5.0 m2
	Verkehrsfläche allgemein:	7.0 m2
	Gäste-WC:	2.0 m2
	Treppe:	7.0 m2

<b>OBERGESCHOSS:</b>	Zimmer 1:	23.0 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	15.6 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3:	14.9 m <sup>2</sup>
	Bad:	7 m <sup>2</sup>
	Korridor:	7 m <sup>2</sup>
	Treppe:	7 m <sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS:** Geschossfläche: 69 m<sup>2</sup>  
Nicht ausgebaut (Ausbau ist bewilligt und kann bei Kauf oder später in Angriff genommen werden)

<b>AUSSENFLAECHEN:</b>	Terrasse im EG:	27.2 m <sup>2</sup>
	Gartensitzplatz im EG:	22.4 m <sup>2</sup>
	Balkon im 1. OG:	18 m <sup>2</sup>
	Vorplatz:	61.6 m <sup>2</sup>
	Doppelgarage:	36 m <sup>2</sup>

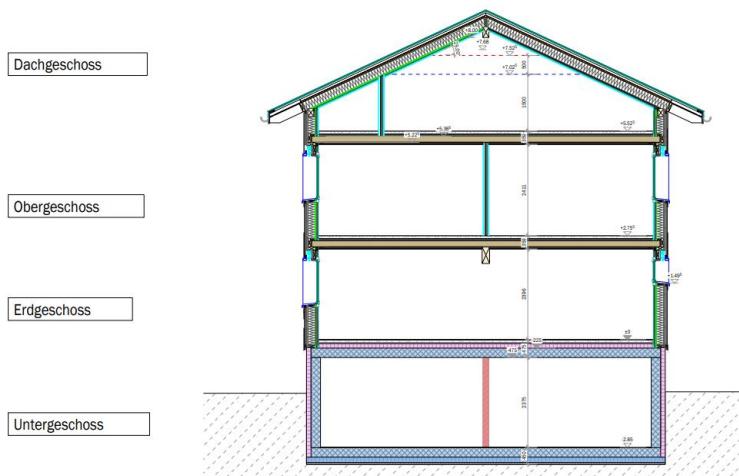
<b>Adresse</b>	<b>Schmidig, 6377 Seelisberg/UR</b>
<b>Zone</b>	Wohnzone W2a/ 2 Geschosse
<b>Grundbuch</b>	Nr. 403
<b>Grundstücksfläche</b>	356.31 m <sup>2</sup>
<b>Kubatur</b>	545.64 m <sup>3</sup>

## SCHNITT und GESCHOSSPLÄNE (Haus 1)

# Schnitt

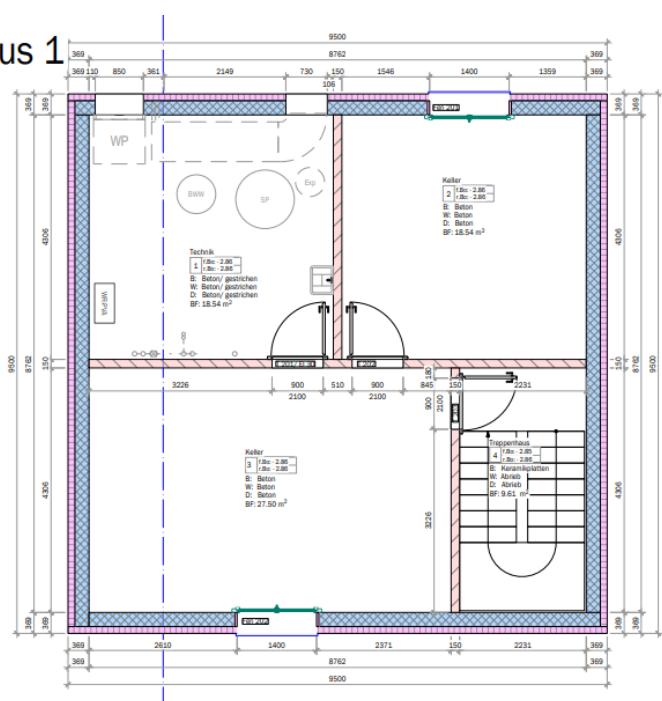
1

Schnitt A

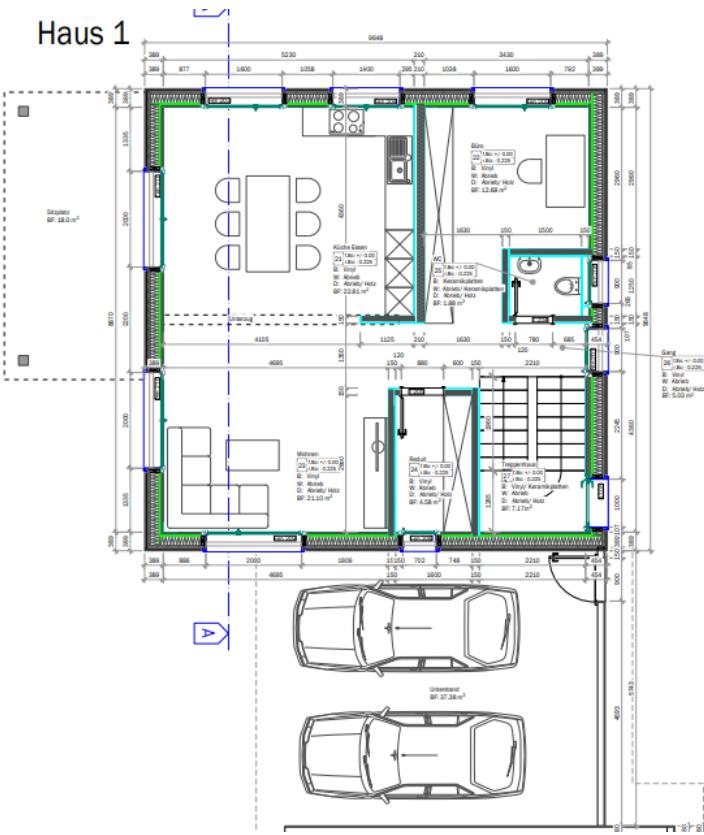


# **Untergeschoß / Keller**

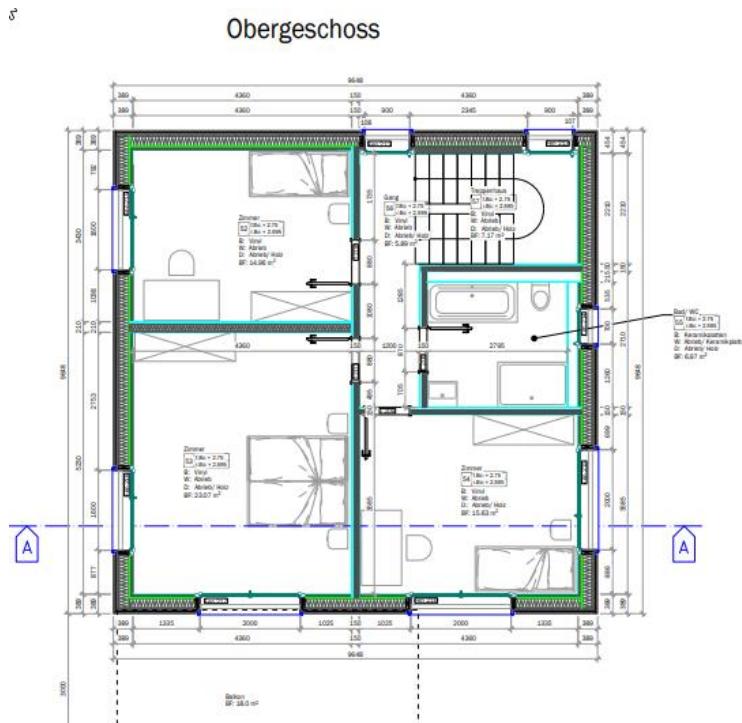
Haus 1



## Erdgeschoss



## Obergeschoss

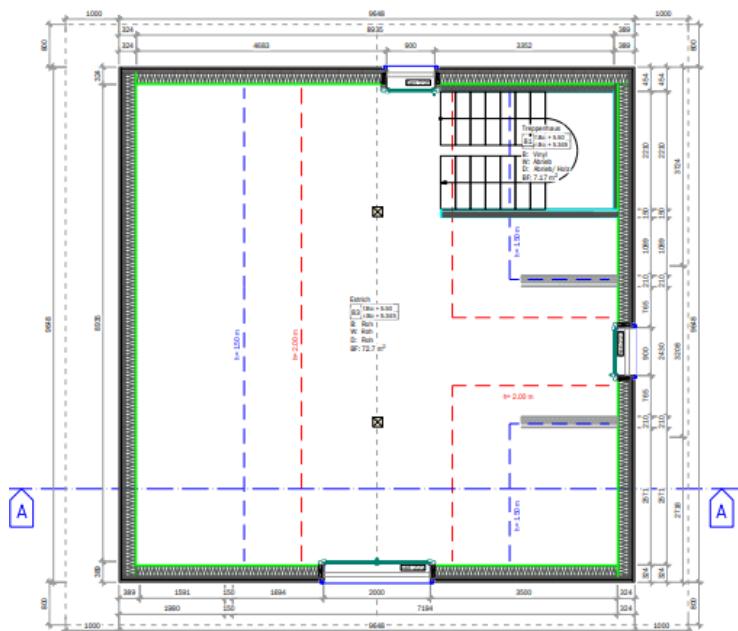


Die Angaben in dieser Dokumentation dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.  
Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

## Dachgeschoß nicht ausgebaut



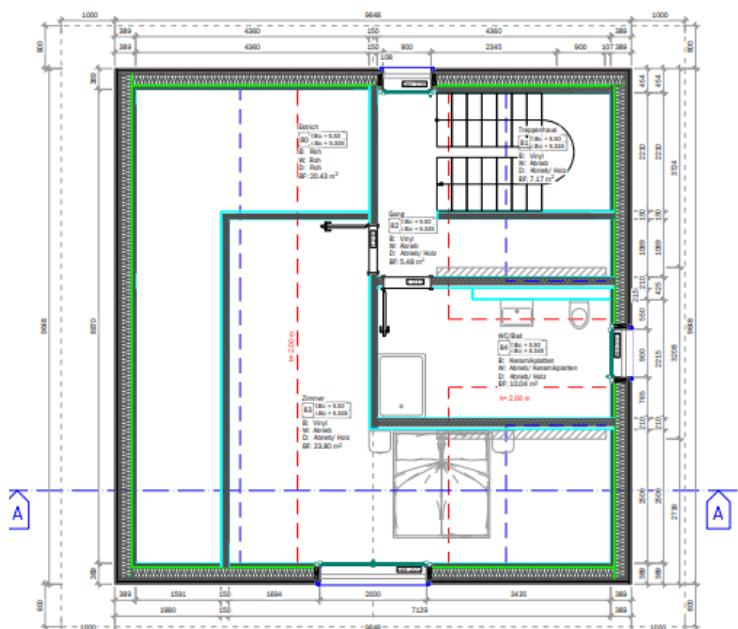
Dachgeschoß



## Dachgeschoß mit Ausbauvariante



Dachgeschoß



# **DER KURZBAUBESCHRIEB (Haus 1)**

Änderungen und Ergänzungen aufgrund behördlicher Vorschriften und baulichen Normen bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit die Qualität nicht beeinträchtigt wird.

Bezüglich Gestaltung der Innenräumlichkeiten ist ein Standardausbau gemäss Konzept des Architekten vorhanden, welcher auf Wunsch gegen Mehr-/ Minderkosten abgeändert werden kann.

## **BUDGETPOSITIONEN**

Alle Budgetpositionen sind in CHF inkl. MwSt.

## **RAUMHÖHEN**

Untergeschoss ca. 2.70 m

Normalgeschosse ca. 2.40 m

Dachgeschoss gemäss Planunterlagen

## **KONSTRUKTION**

Aussenwände Untergeschoss in Stahlbeton, Zwischenwände teilweise in Kalksandsteinmauerwerk oder Beton

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss in Holzelementbau, hinterlüftete Fassade, gemäss Material und Farbkonzept.

Alle Innenwände in Holzelementbau, nach Angaben Bauingenieur, Planer.

## **DACHKONSTRUKTION**

Sattel-, Steildach in Holzkonstruktion mit Option Photovoltaikanlage

## **SONNEN- UND WETTERSCHUTZ**

Raffflamellenstoren elektrischer Antrieb in Zimmer, Wohnraum und Küche

## **FENSTER**

Holz/Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung

Drehkippbeschläge bei Öffnungsflügel in Zimmer, Wohnraum und Küche.

Raumhohe Schiebetüren bei Terrasse und sehr grossen Fenstern.

Metallfensterbänke und Zargen

Staketengeländer bei Balkon

## **TÜREN**

Hauseingangstür: Wärmegedämmte Metalltür, mit Dreipunktverriegelung, schöne Drückergarnitur innen und aussen.

Innentüren: Holz-, Futtertürzarge gestrichen, Türblatt gespritzt, Gummidichtung

Durchgangshöhe 2.10 m

## **ELEKTROANLAGEN**

Ausführung gemäss Elektrokonzept  
Zentrale Erschliessung im UG resp. Technikraum  
Photovoltaikanlage Aufdach optional möglich  
Gegensprechanlage-, Sonnerie und Türöffnungsanlage  
Deckenanschlüsse im Wohnbereich und in den Zimmern  
Teilweise LED-Einbauleuchte im Bereich Korridor, Küche und Bad  
Deckenanschlüsse in Garage, Keller/Waschen und Technik  
Multimediaanschlüsse im Wohnbereich und in den Zimmern möglich  
Eine Steckdose pro Balkon, Terrasse und Gartensitzplatz  
LED-Wandleuchten im Balkon- und Terrassenbereich  
Elektrisches Garagentor  
Grundinstallation Ladegerät für E-Auto

## **HEIZUNGSANLAGE**

Wärmeerzeugung: Luftwärmepumpe  
Wärmeverteilung: Fussbodenheizung mit Raumthermostaten

## **LÜFTUNGSANLAGE**

Umluftabzug bei Küche

## **SANITÄRANLAGEN**

Sanitärapparate (inkl. Waschmaschine und Tumbler) gem. Apparateliste  
Warmwasserspeicher im Technikraum

## **KÜCHE**

Einbauküche mit Kochinsel inkl. Einbaugeräte, gemäss Standardpläne  
Budget: CHF 25'000.-

## **SCHREINERARBEITEN (GARDEROBE)**

Garderobe gemäss Schreinerpläne.

## **BALKONE**

Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager  
Staketengeländer

### **AUSBAU KORRIDOR, WOHNEN, KÜCHE | ESSEN, ZIMMER**

- Boden: Vinylboden, teilweise Sockel 4cm weiss, Budget: Materialpreis CHF 50.-/m<sup>2</sup>
- Wände: Abrieb 1.5 mm positiv, weiss gestrichen
- Decken: Holz, teilweise weiss gestrichen
- Vorhangschienen, Holz eingelassen

### **AUSBAU NASSZELLEN**

- Boden: Platten, Standardformat 30/60 cm, Budget: Materialpreis CHF 65.-/m<sup>2</sup>
- Wände: Abrieb, teilweise Platten Standardformat 30/60 cm im Spritzwasserbereich Budget: Materialpreis CHF 65.-/m<sup>2</sup>, restliche Wände Abrieb 1.5 mm positiv, weiss gestrichen
- Decken: Holz / Gips weiss gestrichen

### **AUSBAU GARAGE, KELLER|WASCHEN, TECHNIK**

- Boden: Hartbeton
- Wände: Beton und Kalksandstein roh, teilweise weiss gestrichen
- Decken: Beton, teilweise weiss gestrichen

### **AUSBAU TREPPE**

- Boden: Feinsteinzeugplatten, Budget: Materialpreis CHF 65.-/m<sup>2</sup>
- Wände: Abrieb 1.5 mm positiv, teilweise weiss gestrichen
- Decken: Holz teilweise Abrieb, teilweise weiss gestrichen
- Geländer: Untergeschoss und Erdgeschoss gemauert. Staketengeländer

### **UMGEBUNG**

Ausführung gemäss Konzept des Architekten

# DIE KÄUFERWÜNSCHE

Nach Wahl und Bedarf entscheiden Sie mit

Die spezifischen Käuferwünsche werden direkt durch die Käuferschaft mit dem jeweiligen Unternehmer besprochen und definiert. Danach werden die Kosten durch den Architekten protokolliert und der Käuferschaft zur Unterschrift zugestellt. Nach Unterzeichnung der Käuferschaft, leitet der Architekt die Aufträge an die Unternehmer weiter und gibt diese zur Ausführung frei.

## AUSWAHLEN

Die Auswahl von Sanitärapparaten, Küche, Bodenbeläge etc. hat ausschliesslich bei den vom Bauherrn gewählten Vertragspartnern zu erfolgen. Die Käuferschaft ist selbst zuständig für die Terminfindung mit den Vertragspartnern und auch für die Auswahlen. Änderungen von den Auswahlen wird direkt von der Käuferschaft mit den Vertragspartnern besprochen.

## ARBEITSAUSFÜHRUNG

Die Käuferwünsche sind von Unternehmungen und Lieferanten ausführen zu lassen, die den entsprechenden Grundauftrag für den Neubau besitzen. Eigenleistungen von Käuferinnen und Käufer sind aus Gründen der Qualitätssicherung, der Organisation von Bauabläufen und Rechtssicherheit nicht möglich.

## MEHRPREISE

Mehrpreise die aus Käuferwünschen bei der Wahl der Materialien (Platten, Parkett etc.), der Küche, der Sanitärapparate usw. anfallen, werden der Käuferschaft wie folgt in Rechnung gestellt:  
Nettokosten der Handwerker oder Lieferantenrechnung (d.h. die dem Bauherrn gewährten Rabatte werden auch weitergegeben), **zuzüglich 15% für erhöhte Bauleitungsaufgaben sowie Bestellungs- und Abrechnungsaufwand**. Der Skonto verbleibt beim Verkäufer der Immobilie, da er die Handwerkerrechnungen vorfinanziert.

## GRUNDRISSÄNDERUNGEN

Das Raumkonzept, gemäss Grundrisspläne, ist grundsätzlich gesetzt. Geringfügige Anpassungswünsche klären wir jedoch gerne mit dem Architekturbüro ab. Hierfür müssen schalltechnische und statische Aspekte berücksichtigt werden.

## FÜHLEN SIE SICH ANGESPROCHEN

- Freistehendes Haus mit viel Privatsphäre
- Ruhiges und familienfreundliches Wohnquartier
- Fantastischer Panoramablick
- Grosszügige Aussenflächen: Balkon, Terrasse und Gartensitzplatz, Wiese
- Doppelgarage mit Grundinstallation Ladegerät für E-Auto
- 3 Autoabstellplätze
- Schöner Wohn-/Essbereich mit grossen Fensterfronten
- Badezimmer mit Tageslicht
- Gäste-WC
- Geräumige Zimmer
- Auswahl Innenausbau aktuell möglich
- Keller und Hobbyraum
- Hauswirtschaftsraum mit Waschturm
- Photovoltaikanlage Aufdach optional
- Umweltfreundliche und effiziente Wärmepumpe
- Dachgeschoss wahlweise ausbaubar

## DER VERKAUFSPREIS

**Freistehendes Einfamilienhaus  
Mit Doppelgarage  
Grundstückfläche 361 m<sup>2</sup>**

**CHF 1'450'000---**

# DIE ZAHLUNGSMODALITÄT

**CHF 45'000.-** Anzahlung mit Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung

**25%** bei Unterzeichnung des Kaufvertrages  
(abzüglich bereits geleisteter Anzahlung)

**25%** bei Rohbauvollendung (Rohbau I)

**RESTZAHLUNG** bei Bezug

# DIE KAUFNEBENKOSTEN

## GRUNDBUCH- UND NOTARIATSKOSTEN

Werden von beiden Parteien je zur Hälfte übernommen.

## GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Wird vom Verkäufer bezahlt.

## HANDÄNDERUNGSSTEUER

Gemäss Kanton Uri wurde die Handänderungssteuer abgeschafft.

# Ihre Ansprechperson

## Bauherrin / Verkäuferin

Grepper-Würsch Verena

Quellenweg 7a

6410 Goldau / SZ

Mobile: 079 603 43 34

Tel: 041 855 00 11

Mail : [verena.grepper@bluewin.ch](mailto:verena.grepper@bluewin.ch)

und [www.rigi-holzplan.ch](http://www.rigi-holzplan.ch)

**Gerne gibt Ihnen Frau Grepper von der Bauherrschaft weitere Auskünfte.**

**Wir freuen uns, Sie beim Erwerb Ihres Eigenheims begleiten zu dürfen.**

**Die Angaben in dieser Dokumentation dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.**