

Verkaufsdokumentation H2

**6 ½ Zi.-Doppeleinfamilienhaus, Haus 2, 195 m2 Wohnfläche
im Einfamilienhaus Quartier «Schmidig» 6377 Seelisberg
Für CHF 1'295'000.--**

**Sonnige Lebensqualität rundum, viel Natur und tolle Bergsicht bietet dieses
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 eingebunden 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 von den Häusern entfernt.





Das Neubauprojekt «Schmidig» besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen, zwei Doppel Einfamilienhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus. Hier leben sie in ländlicher Umgebung mit viel Freiraum um das Haus.

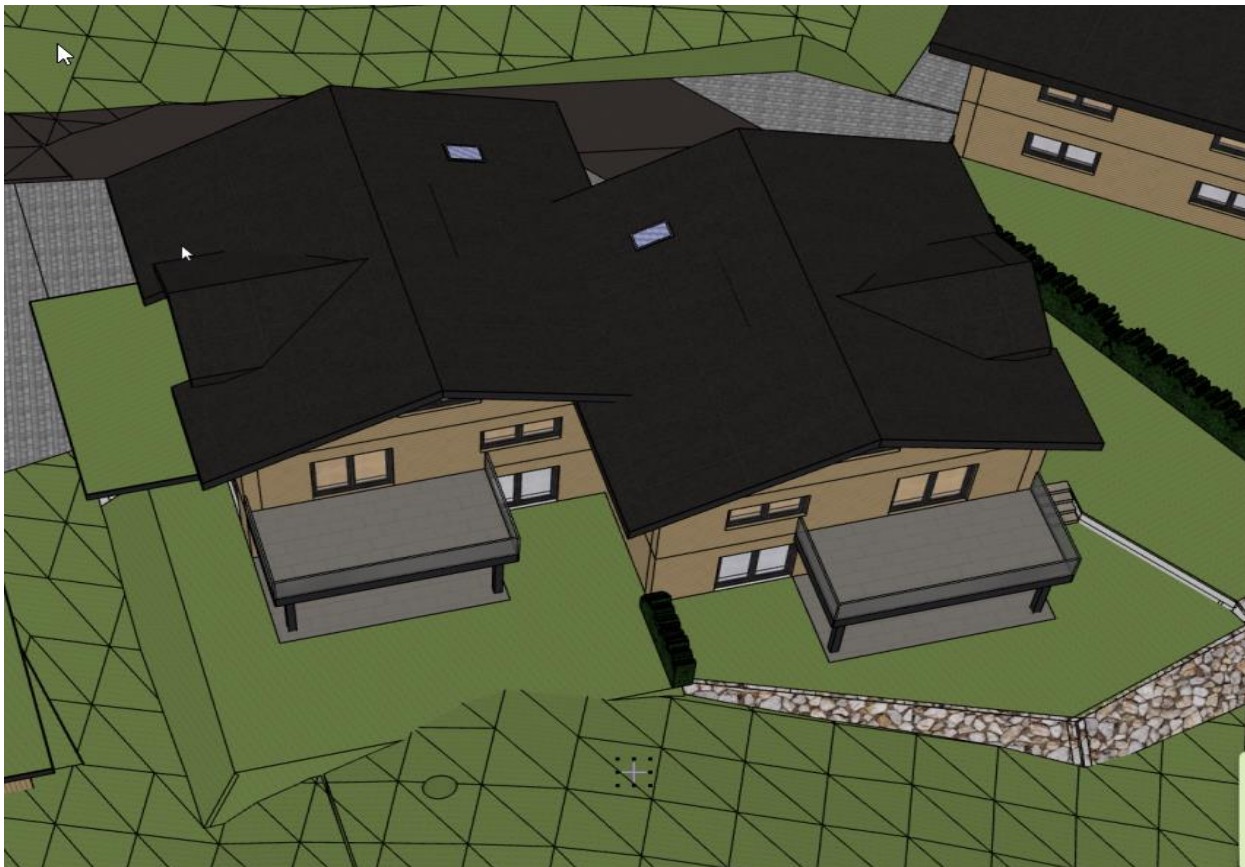
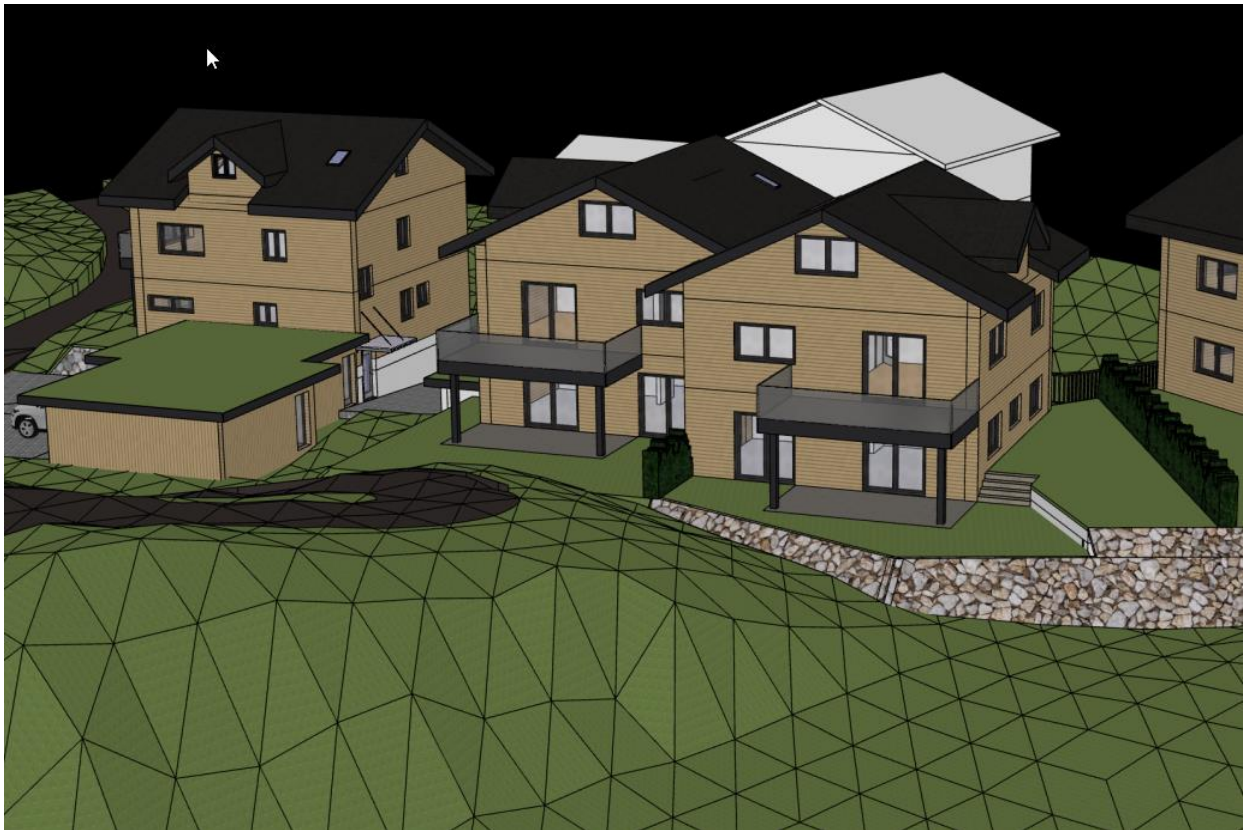
Das Doppel Einfamilienhaus Haus2 bietet viel Privatsphäre, einen wunderbaren Blick in die Natur und die Urner Bergwelt. Das Haus ist sehr grosszügig in der Fläche und bietet einen sehr hohen Ausbaustandard. Die gesamte Wohnfläche von 195 m² erstreckt sich über 4 Etagen.

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 liegt in ihren Händen. Er umfasst ca.70 m² Nutzfläche, davon 45 m² Wohnfläche (bis 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 Zuhauses. 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

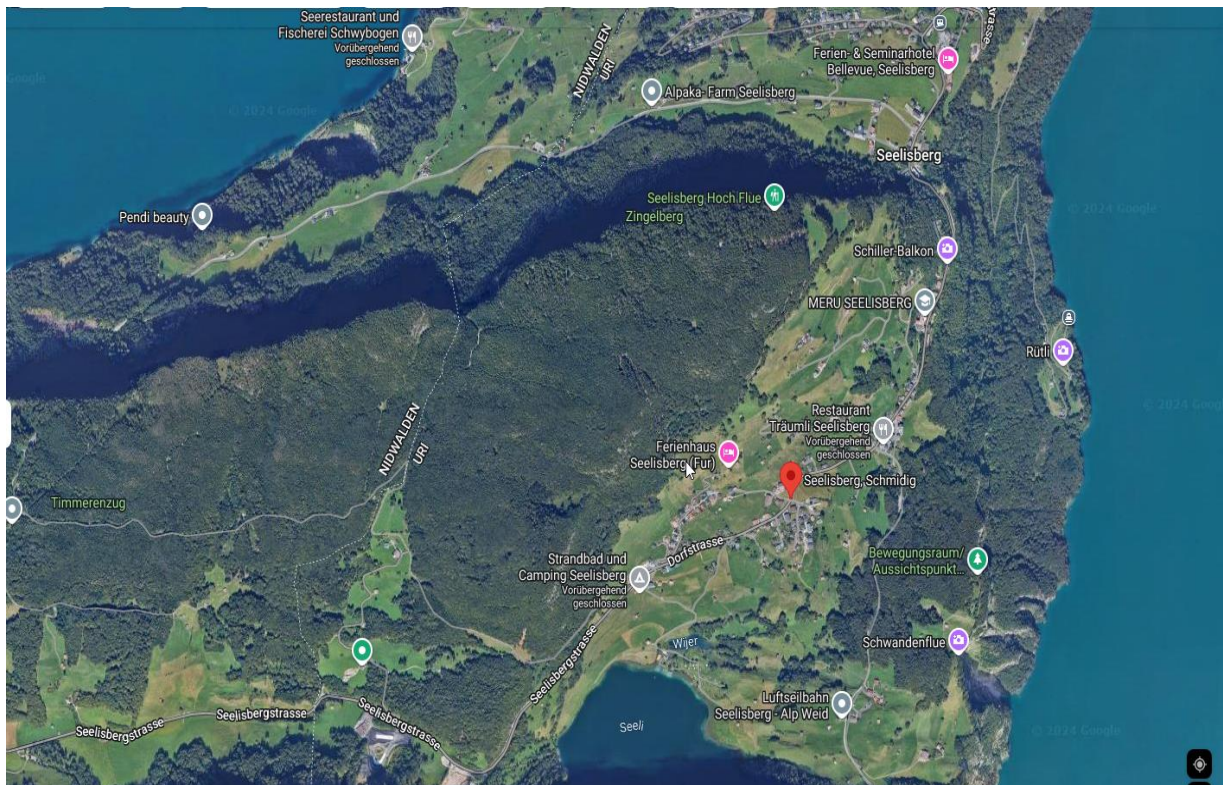
Seelisberg bietet eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Im nahegelegenen Bergseeli kann im Sommer bei angenehmen Temperaturen gebadet werden. Vom Rütli über Seelisberg nach Brunnen befindet sich der Weg der Schweiz, welcher zum 700jährigen Jubiläum der Eidgenossenschaft von den Kantonen 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 kühleren Temperaturen erholen und im Herbst/Winter oberhalb der Nebelgrenze die Sonnenstrahlen geniessen.

Bei der steuerlichen Belastung finden Sie sich mit einem Einkommen von CHF 80'000.00 bis 140'000.00 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 OBJEKTBE SCHRIEB HAUS 2

Im familienfreundlichen Quartier Schmidig realisieren wir zwei ausgebaute 5 ½ Doppel­einfamilienhäuser. Optional kann dank genügend Ausnützungsziffern der Dachstock mit 1 oder 2 Zimmer und einem Bad ausgebaut werden. Der Dachstock hat eine Nutzfläche von 69m2 (mit Dach­schrägung / Wand zu Wand). Elektro-, Wasser- und Netzanschlüsse sind bereits vorhanden.

Das Doppel­einfamilienhaus Haus2 hat eine optimale Raumaufteilung:
Im Untergeschoss befindet sich der Keller mit rund ca.69 m2 Nutzfläche. Das Doppel­einfamilienhaus verfügt über einen direkten Zugang zur Tiefgarage, es besteht also die Möglichkeit mit dem Fahrrad direkt in ihr Zuhause zu gelangen.

Beim Hauseingang hat es genug Platz für zwei Autos. Ihr Besuch kann also auf dem Vorplatz parkieren und gelangt so direkt vor die Haustüre und dann zu Ihnen.

Der schöne Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Grosse Fensterfronten lassen das Tageslicht in das Haus hineinströmen und bieten einen faszinierenden Blick nach draussen. Dank der grossen Fenster haben Sie freie Sicht auf die Natur und die umliegende Bergwelt.

Auf dem gemütlichen Gartensitzplatz oder auf der Terrasse können Sie sich entspannen. Im Dachgeschoss bestehen bereits Dachfenster und eine Lukarne. Den Innenausbau können sie beim Kauf oder später realisieren.

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

Grundriss Tiefgarage



DER WOHNSPIEGEL HAUS 2

Das Doppel Einfamilienhaus umfasst mit dem Kellergeschoss total 4 Etagen und verfügt über 6 ½ sehr grosszügige Räume mit einer Wohnfläche von 195 m².

- EG: Wohnraum mit Küche, Büro, Reduit, Gäste-WC, ca.70 m² Wohnfläche
- OG: 3 Schlafzimmer, grosses Bad, ca.70 m² Wohnfläche
- DG: Wahlweise 1 bis 2 Zimmer, ein Bad, insgesamt ca.45 m² Wohnfläche und zusätzlich ca.24 m² Nutzfläche =unterhalb 2m Höhe.

- Grundstückgrösse Haus 2: 371 m²

Untergeschoss: Zugang zur Tiefgarage
Waschen mit Waschmaschine und Trockner
Technik mit Wärmepumpe
Kellerabteil und Hobbyraum
Fläche Kellerräum ca. 69 m²

Aussenfläche: Garage mit Grundinstallation Ladestation für E-Auto

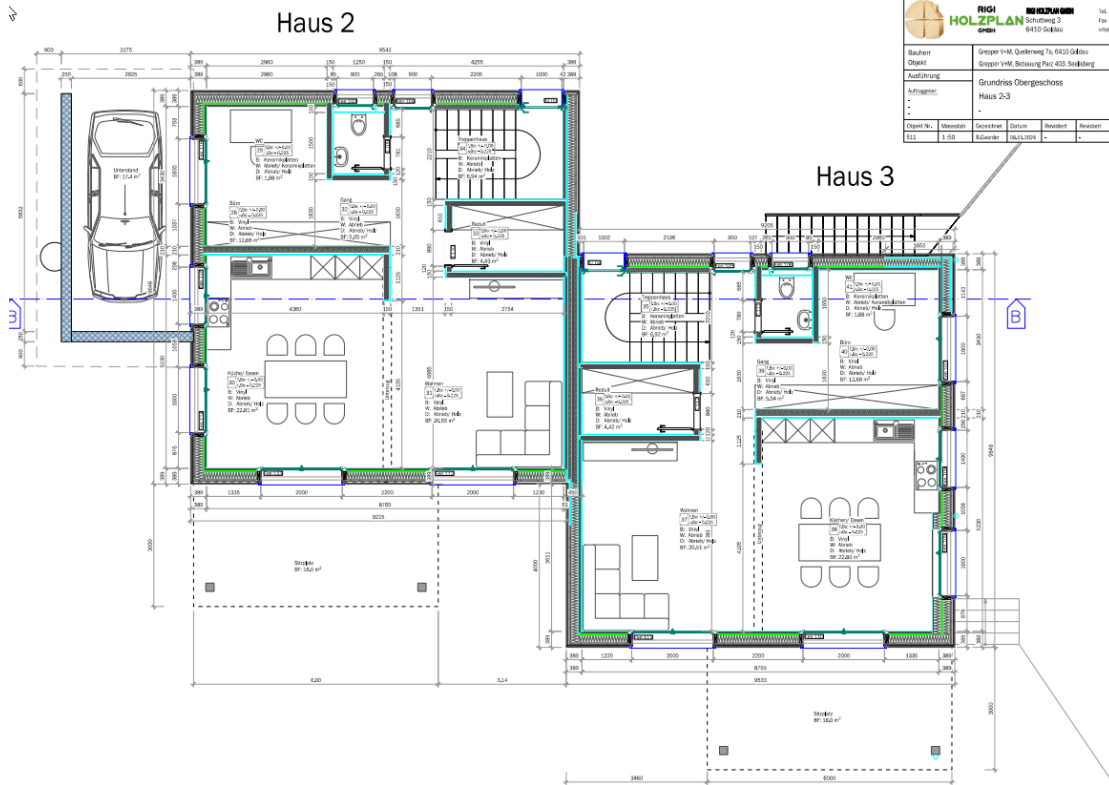
Erdgeschoss:	Küche/Essen:	22.8 m ²
	Wohnraum:	20.5 m ²
	Zimmer oder Büro:	12.8 m ²
	Hauswirtschaft / Reduit::	5.1 m ²
	Gäste-WC:	2.0 m ²
	Verkehrsfläche allgemein:	7.0 m ²
	Treppe:	10.0 m ²

Obergeschoss:	Zimmer 1:	22.8 m ²
	Zimmer 2:	15.2 m ²
	Zimmer 3:	15.2 m ²
	Bad WC:	7.0 m ²
	Verkehrsfläche allgemein:	7.0 m ²
	Treppe:	10.0 m ²
	Balkon	

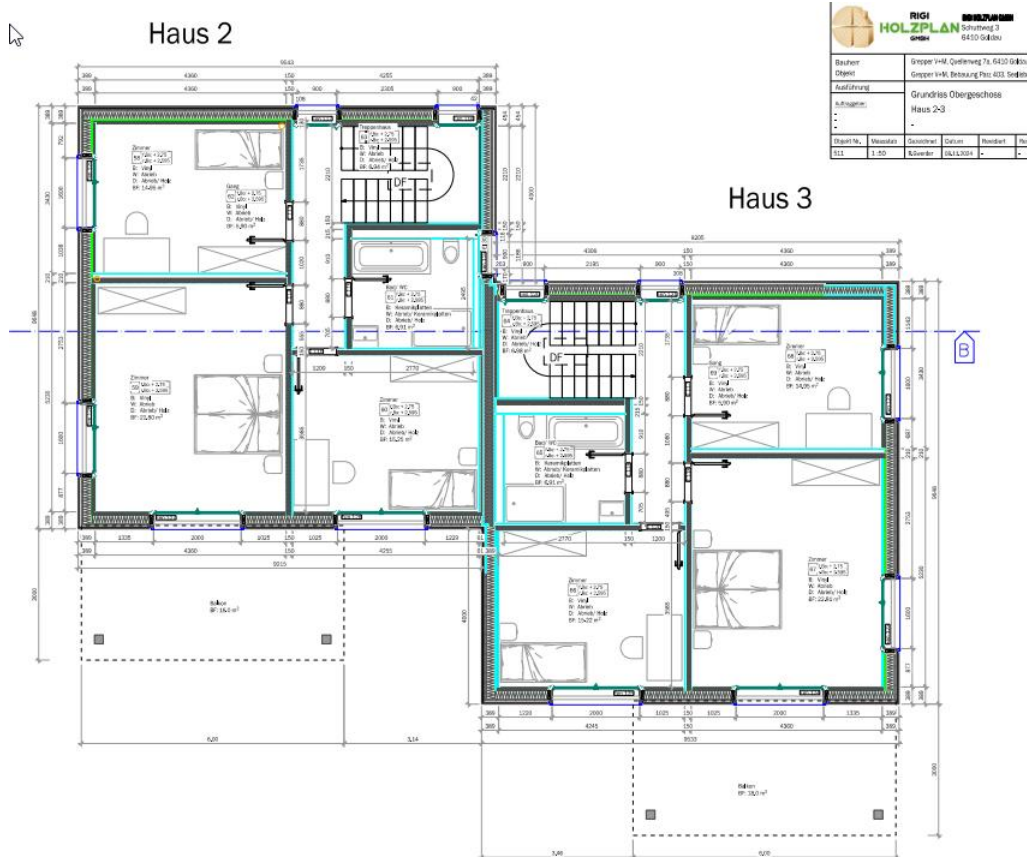
Dachgeschoss: Geschossfläche ca. 70 m²
Nicht ausgebaut (Ausbau ist bewilligt und kann jederzeit in Angriff genommen werden)
Lukarne, Dachfenster und alle Anschlüsse für Bad, Elektrik usw. vorhanden.

Adresse Schmidig / 6377 Seelisberg/UR
Grundbuch: Parzelle 403

Grundriss Erdgeschoss (Details im Anhang)

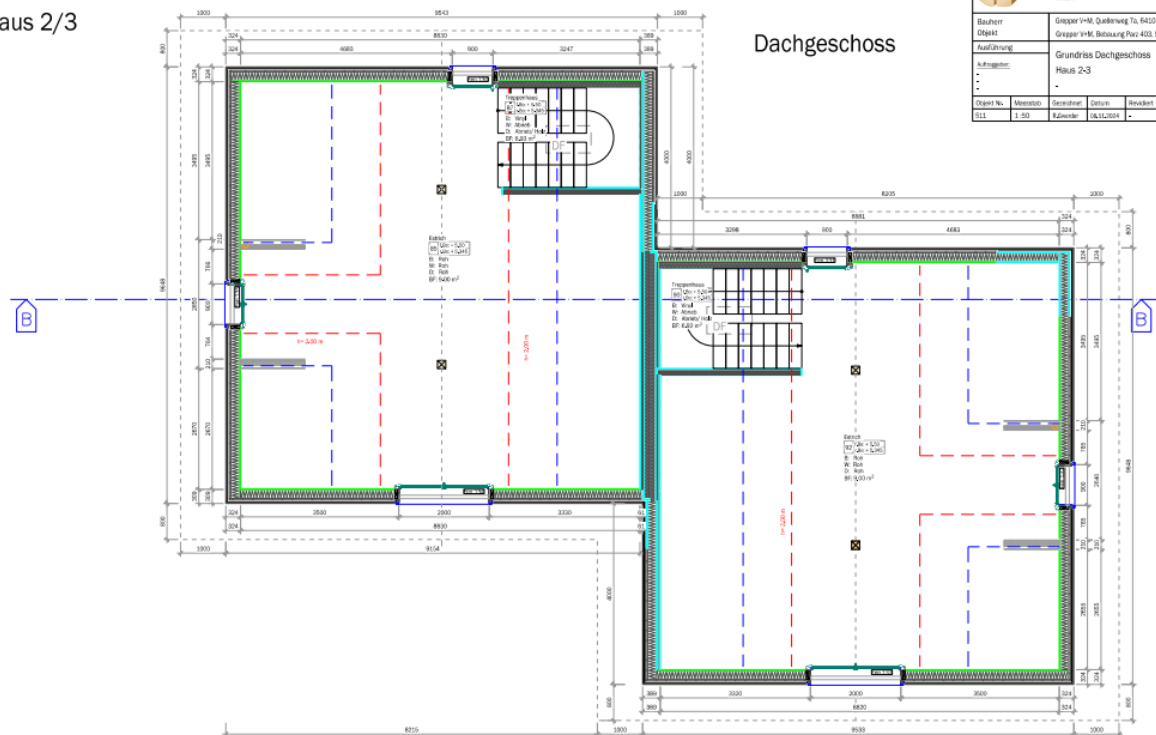


Obergeschoss (Details im Anhang)



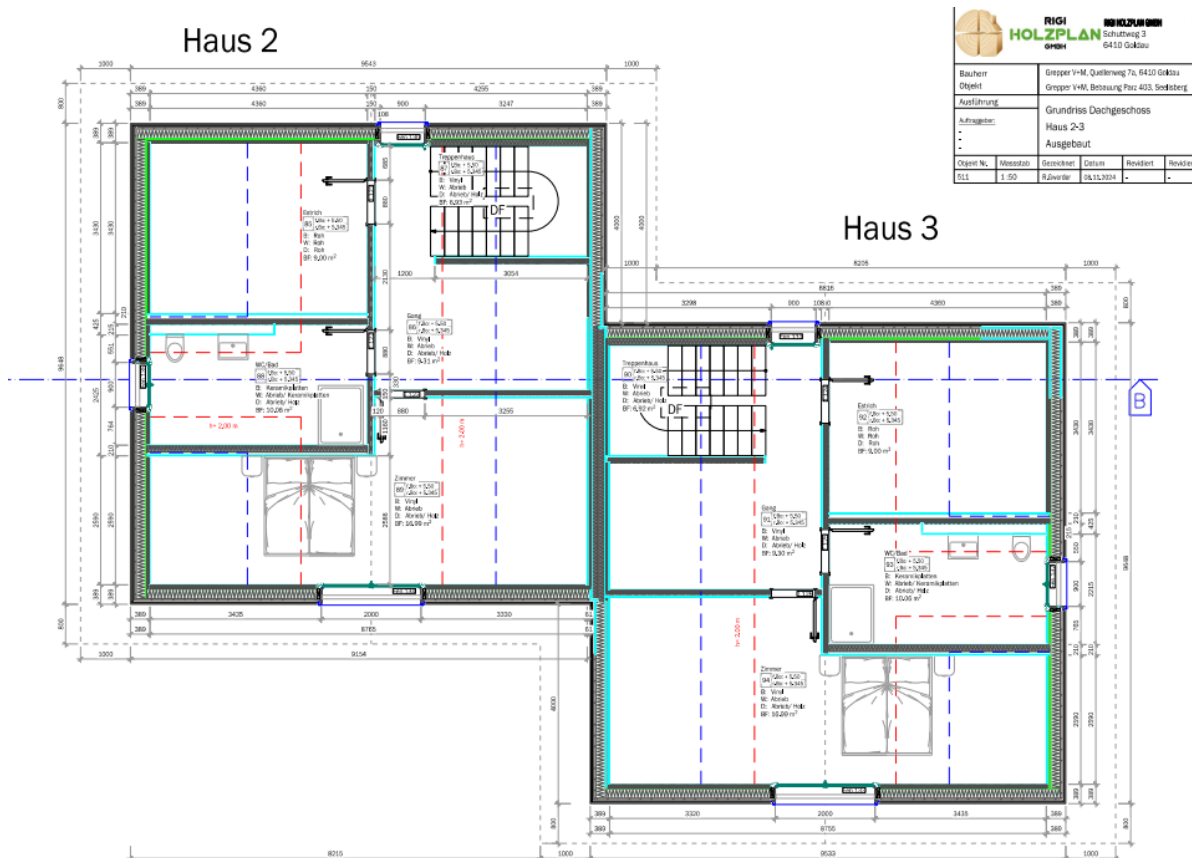
Dachgeschoss ohne Ausbau (Details im Anhang)

Haus 2/3



Dachgeschoss mit Ausbauvariante (Details im Anhang)

Haus 2



Parzellierung Haus 2



DER KURZBAUBESCHRIEB für die Doppel Einfamilienhäuser

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 Photovoltaikanlage und Luft-, Wärmepumpe Heizung.

SONNEN- UND WETTERSCHUTZ

Rafflamellenstoren elektrischer Antrieb in allen Zimmern, Wohnraum und Küche

FENSTER

Holz/Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung

Drehkippbeschläge bei Öffnungsflügel in Zimmern, Wohnraum und Küche.

Raumhohe Schiebetüren bei Terrasse und sehr grossen Fenstern.

Metallfensterbänke und Zargen

Staketengeländer bei Balkon

TÜREN

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

Innentüren: Holz-, Futtertürzarge gestrichen, Türblatt gespritzt, Gummidichtung mit Durchgangshöhe 2.10 m

ELEKTROANLAGEN

Ausführung gemäss Elektrokonzept
Zentrale Erschliessung im UG resp. Technikraum
Photovoltaikanlage Aufdach vorhanden
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)

Garderoberaum gemäss Schreinerpläne.

BALKONE

Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager
Staketengeländer

AUSBAU KORRIDOR, WOHNEN, KÜCHE | ESSEN, ZIMMER

- Boden: Vinylboden, teilweise Sockel 4cm weiss, Budget: Materialpreis CHF 50.-/m2
- 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.-/m2
- Wände: Abrieb, teilweise Platten Standardformat 30/60 cm im Spritzwasserbereich Budget: Materialpreis CHF 65.-/m2, 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.-/m2
- 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

- Ruhiges und familienfreundliches Wohnquartier
- Sonnig und mit viel Privatsphäre
- Fantastischer Panoramablick
- Grosszügige Aussenflächen: Terrasse, Gartensitzplatz, Balkon, Wiese
- Garage mit Grundinstallation Ladegerät für E-Auto
- 2 Aussenparkplätze beim Hauseingang für Haus 2
- Waschautomat und Trockner
- Schöner Wohn-/Essbereich mit grossen Fensterfronten
- Gäste WC
- Sehr geräumige Zimmer
- Innenausbau wählbar
- Photovoltaikanlage Aufdach vorhanden / beim Dreifamilienhaus
- Umweltfreundliche und effiziente Wärmepumpe

DER VERKAUFSPREIS

- **Doppeleinfamilienhaus Haus2**
- **195 m2 Wohnfläche,**
- **371 m2 Landfläche und**
- **Garage für**

CHF 1'295'000.--

DIE ZAHLUNGSMODALITÄT

CHF 45'000.- Anzahlung mit Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung

30% bei Unterzeichnung des Kaufvertrages
(abzüglich bereits geleisteter Anzahlung)

30% 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

Frau Verena Grepper-Würsch

Bauherrin | Verkäuferin

Grepper-Würsch Verena

Quellenweg 7a

6410 Goldau / SZ

Mobile: 079 603 43 34

Mail: verena.grepper@bluewin.ch

Tel: 041 855 00 11

und 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.

Umgebungsplan

