



NIEDER
STEIN
AREAL

Hof-Niederstein Quartier

Doppeleinfamilienhäuser in Ennetbürgen NW



04	Ennetbürgen
06	Umgebung
08	Situation Projekt Baurecht
10	Haus A
18	Haus B
24	Haus C
30	Haus D
34	Haus E
38	Haus F
40	Tiefgarage & Nebenräume
42	Baubeschrieb Käuferinformation

ENNETBÜRGEN



STECKBRIEF ENNETBÜRGEN

- Rund 4700 Einwohner/innen
- Südausrichtung
- Kita, Kindergarten, Primar-, Real- und Sekundarschulen
- Autobahnanschluss A2 in Buochs und Stans
- Sommer- und Wintersportgebiete
- Naherholungsgebiete
- Exzellente Hotellerie und Gastronomie
- Einkaufen, Shopping, Post und Banken
- Steuerfuss 2019:
Kanton 2.66, Gemeinde 1.60

SEHR GEEHRTE/R INTERESSENT/IN Es freut uns, dass wir Ihnen unser Projekt "Hof-Niederstein" vorstellen dürfen. Die harmonische Verbindung aus Architektur und Natur sehen wir als Garanten für ein exklusives Wohnen. Spannende Grundrisse bieten viel Raum für Inspiration und Entwicklung. Lassen Sie sich von unserem Wohnkonzept und der einzigartigen Umgebung inspirieren.

ENNETBÜRGEN Herzlich willkommen in Ennetbürgen, einer der am schönsten gelegenen Ortschaften in der Zentralschweiz. Die idyllische Region am sonnenverwöhnten Hang des Bürgenstocks lockt zum Wandern, Klettern, Biken oder gelassenem Baden am Ufer des Vierwaldstättersees ein. Im Winter sind die schneesicheren Skigebiete der Zentralschweiz nach kurzer Autofahrt zu erreichen. Exklusive Spa- und Wellnessmöglichkeiten sorgen das ganze Jahr über für Entspannung. Auch in Sachen Kultur und Kulinarik braucht sich Ennetbürgen mit einer grossen Anzahl von Hotels/Restaurant und zahlreichen Events nicht zu verstecken. Erleben Sie alle vier Jahreszeiten aus einer phänomenalen Perspektive im "Hof-Niederstein".

Bildquellen: Unsplash

Bildquelle: Roger Gruetter



UMGEBUNG

ANBINDUNG Mit dem Auto ist Ennetbürgen über den Autobahnanschluss A2 (Gotthardroute) Stans oder Buochs in wenigen Minuten zu erreichen. Nach Luzern gelangen Sie in 20 Autominuten, Zug ist nur 45 Minuten und Zürich/Flughafen eine Stunde entfernt. An den öffentlichen Verkehr ist Ennetbürgen mit dem Postauto (Linie Stans - Emmetten) angeschlossen und wird im Halbstundentakt bedient. Die An-/Ablegestation Beckenried für Kursschiffe des malerischen Vierwaldstättersees ist in 10 Minuten erreichbar.

Ennetbürgen hat eine überschaubare Grösse, 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.



- 1 Dorfplatz
- 2 Schule
- 3 Gemeindeverwaltung
- 4 Kath. Kirche
- 5 Alterswohnheim
- 6 Volg
- 7 Metzgerei
- 8 Fischerei
- 9 Coop
- 10 Migros
- 11 Raiffeisenbank
- 12 Kantonalbank
- 13 Sportanlage
- 14 Strandbad



SITUATION



UMGEBUNG | M 1:400

HAUSBAU | HAUSKAUF IM BAURECHT Oft scheitert der Traum von den eigenen vier Wänden an zu hohen Baulandpreisen. Für die, die sich das Grundstück nicht leisten wollen oder können, gibt es eine Alternative: Bauen im Baurecht.

Das Baurecht wird mit der Errichtung einer eigener Baurechtspartelle als Grundstück im Grundbuch, welche mindestens 30 Jahre lang besteht und an keine Person gebunden ist, begründet. Diese Baurechtspartelle kann vererbt, verkauft oder verschenkt werden. Durch diese Voraussetzungen kann das Grundstück auch mit einer Hypothek finanziert werden und ermöglicht ein Wohnen an exklusivster Lage zu einem erschwinglichen Preis.

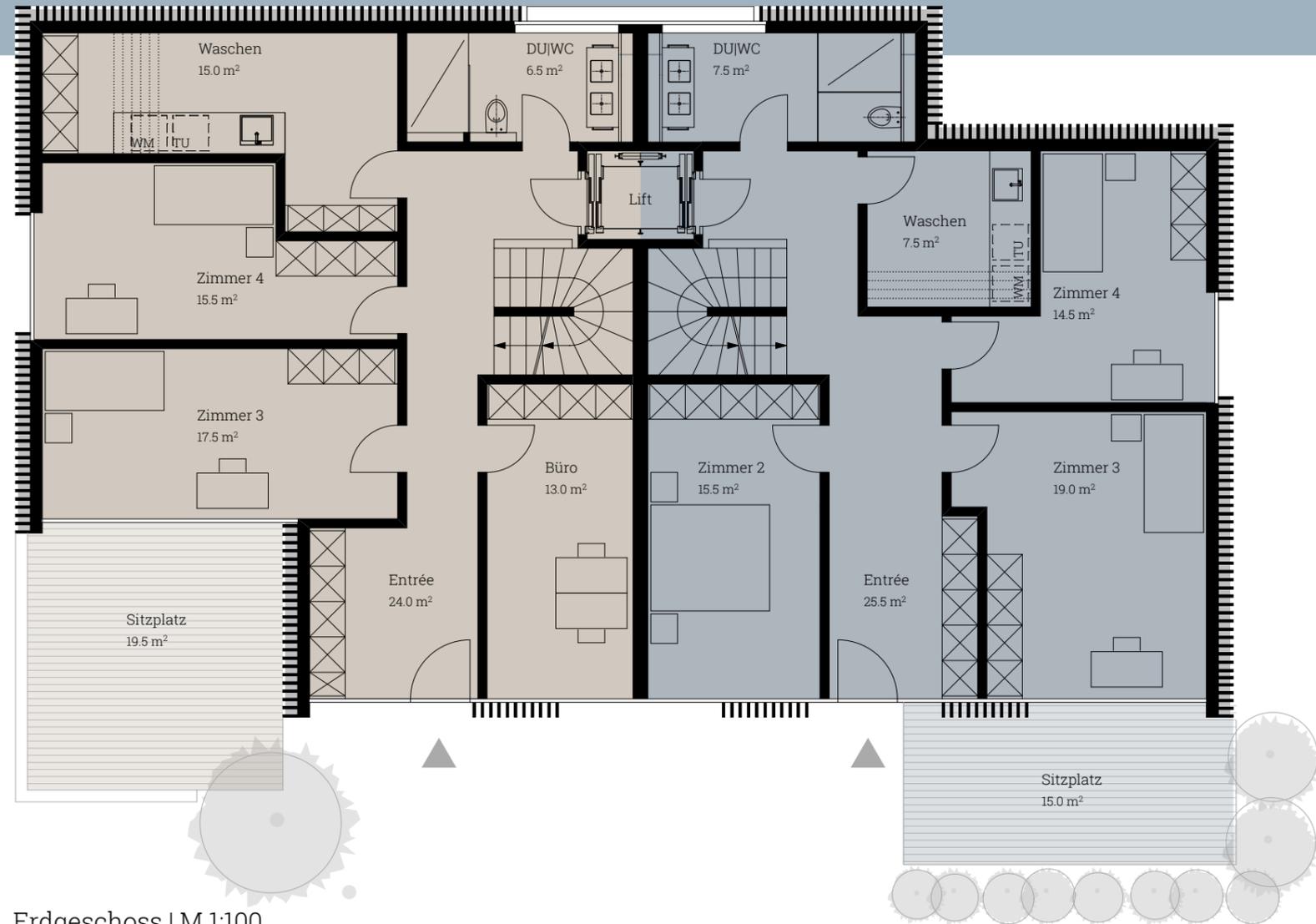
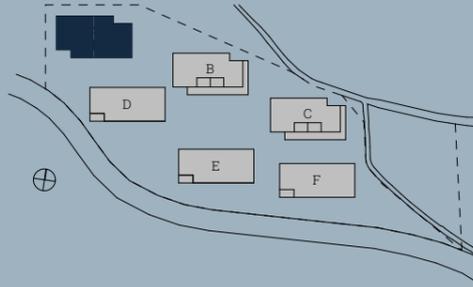
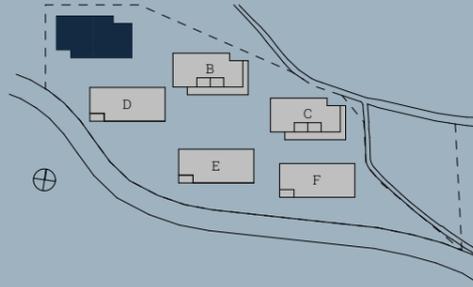
PROJEKT Das Architektur- und Gestaltungskonzept wurde basierend auf den zwei Flurnamen "Niederstein" und "Wyngarten am Bürgen" als identitätsstiftende Elemente gestaltet und erarbeitet. Die Anordnung der Gebäude schafft Dialoge zwischen den Einheiten, welche mit der zeitgemässen Architektur ein homogenes Bild hervorbringt. Die Dimensionen der Gebäudekörper orientieren sich an den umliegenden Häusern, wodurch die Integration der Wohnsiedlung zustande kommt.

Das Grundstück im Niederstein, an bevorzugter Lage über dem Dorf, garantiert traumhafte, unverbaubare Panoramansicht von Ost bis West. Mit der Wohnsiedlung "Hof-Niederstein" entstehen sechs Doppelfamilienhäuser mit individuellem Charme und höchsten Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Design.

Die vorderen drei, im Volumen kleineren Wohnhäuser sind zweigeschossig, die hinteren, an die Landwirtschaftszone angrenzenden Häuser werden zweigeschossig mit Attika ausgeführt. Bereits ab dem Erdgeschoss bezaubert die uneingeschränkte See- und Bergsicht ihre Bewohner. Die raffinierte Ausrichtung und Einordnung der Gebäude in die bestehende Landschaft verhelfen jedem Haus zu viel Privatsphäre und fantastischen Aussichten.

Die autarken Häuser mit Nettowohnflächen von rund 165m² bis 330m² sind modern, durchdacht und komfortabel im gehobenen Standard konzipiert. Die grosszügige Raumeinteilung, sonnenverwöhnten Terrassen oder idyllischen Sitzplätze versprechen Wohngemut pur. Grosse Fensterfronten bilden einen fließenden Übergang nach Aussen, wo Grünflächen, Sträucher und Bäume Privatsphäre schaffen. Die leicht unterschiedlichen Volumen der Gebäude schaffen spannende Freiräume. Der wohnlich geprägte Aussenraum ist familienfreundlich und barrierefrei gestaltet und bietet viel Platz für Erholung und ein geselliges Miteinander.

Haus A



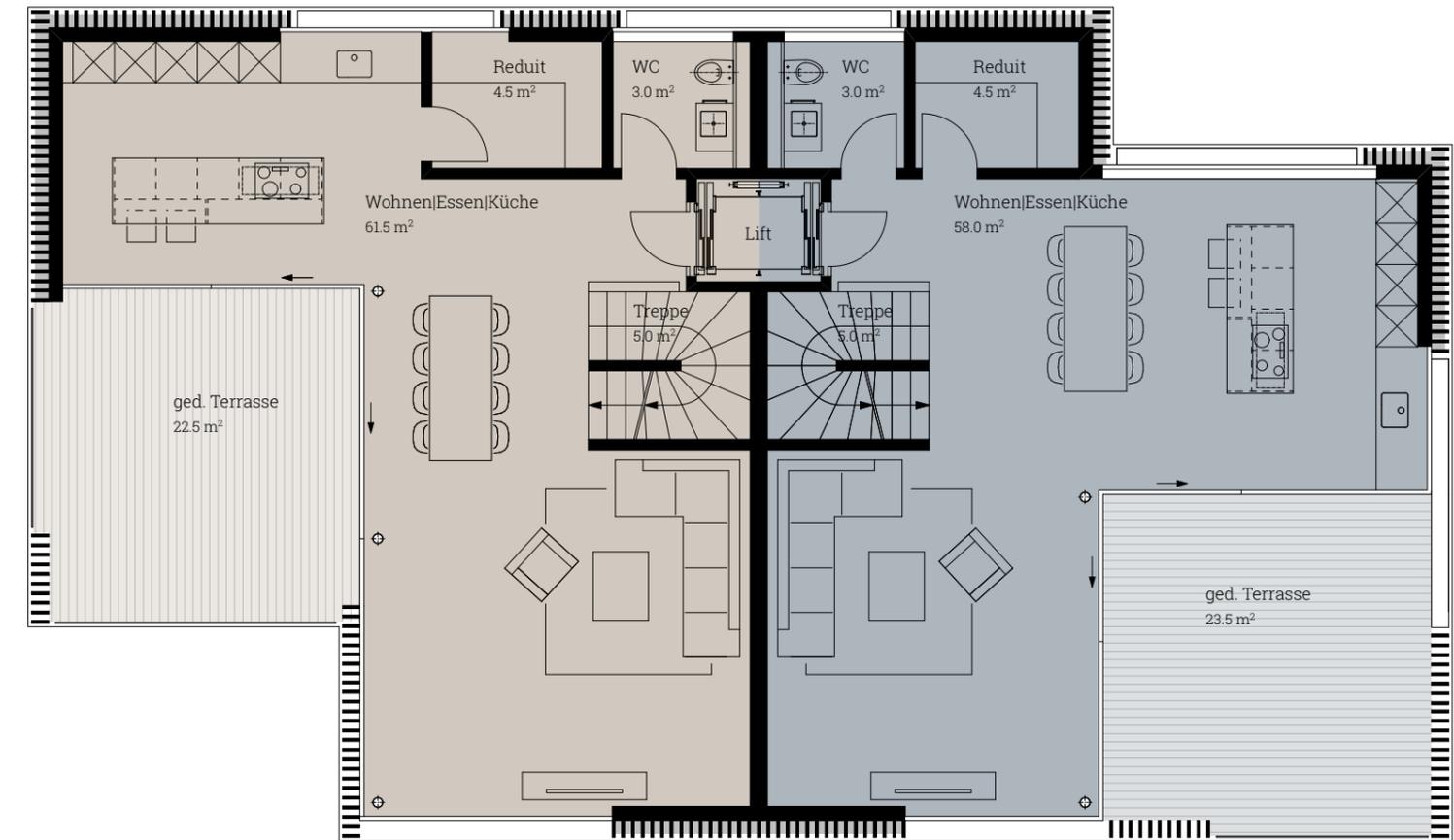
Erdgeschoss | M 1:100

A1 | 6.5-Zimmer

Wohnfläche	327.5 m ²
Sitzplatz	19.5 m ²
Terrasse	22.5 m ²
Loggia	8.5 m ²

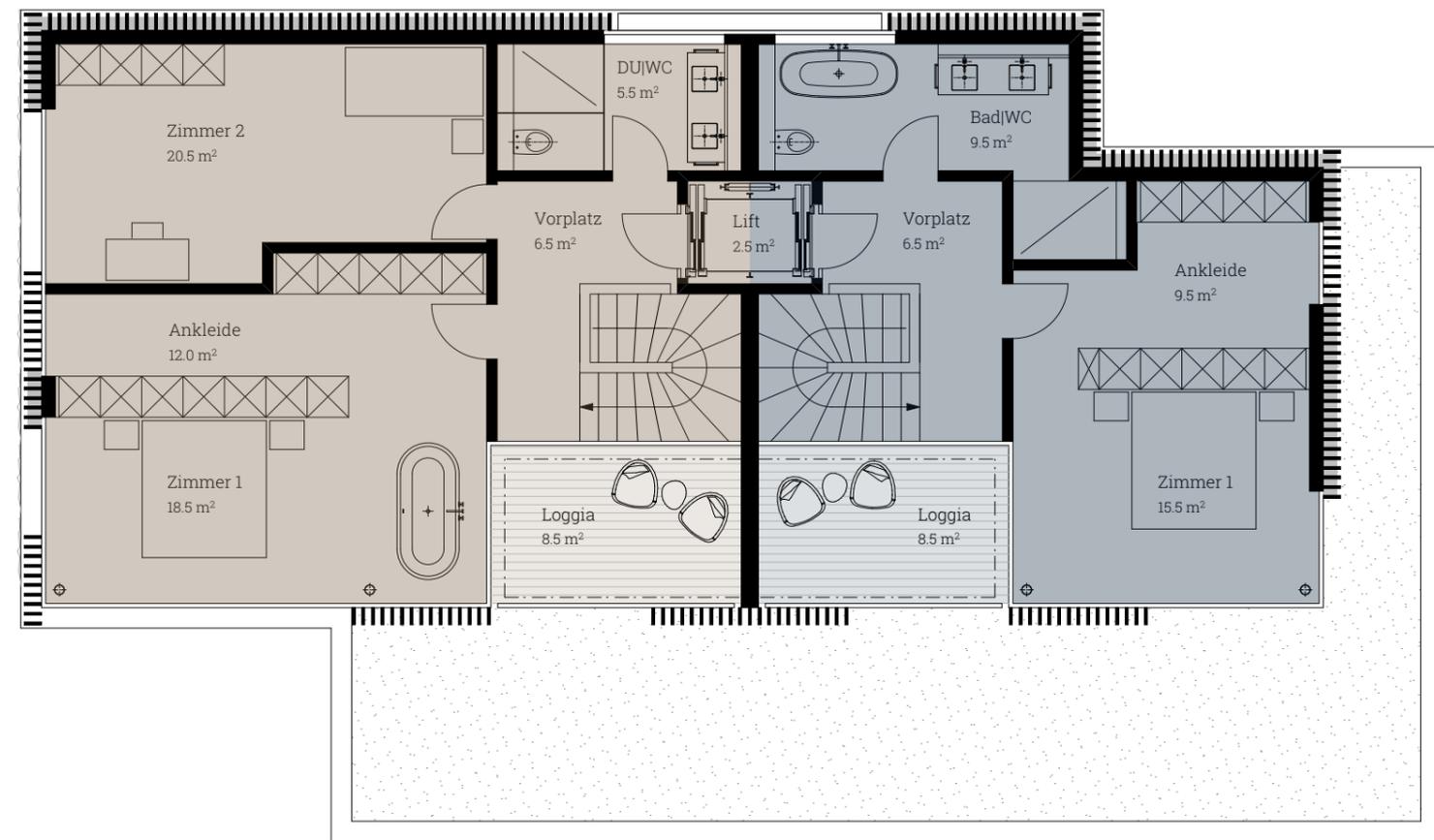
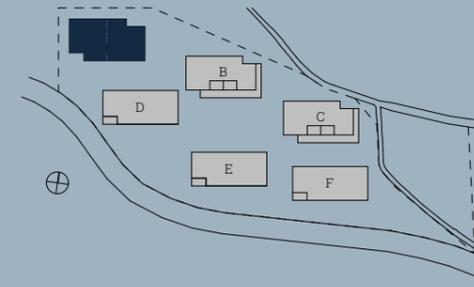
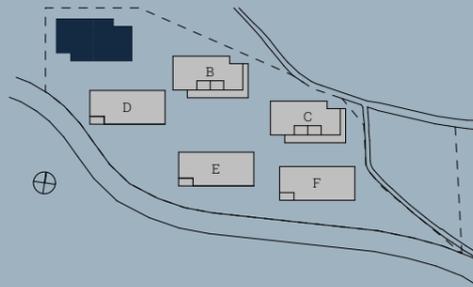
A2 | 5.5-Zimmer

Wohnfläche	295.0 m ²
Sitzplatz	15.0 m ²
Terrasse	23.5 m ²
Loggia	8.5 m ²

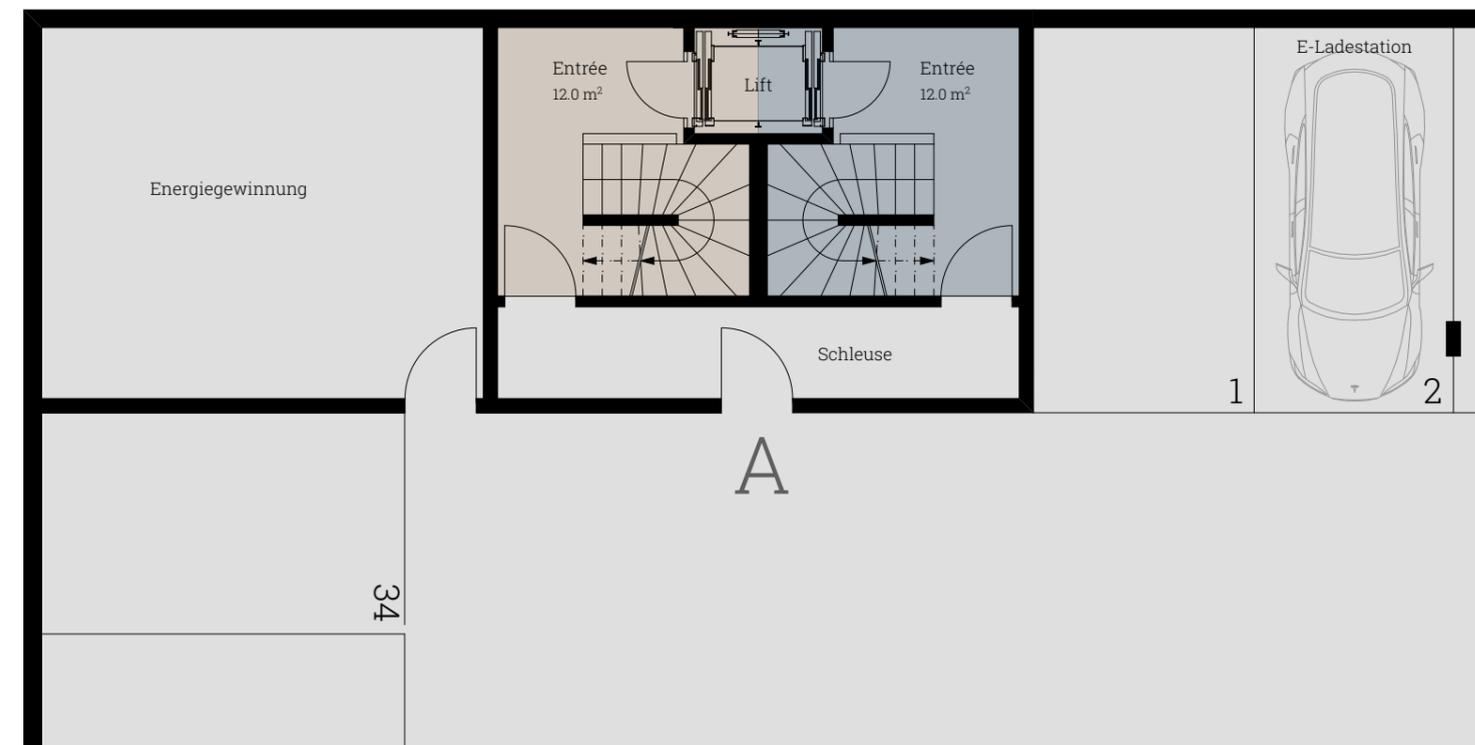


Obergeschoss | M 1:100

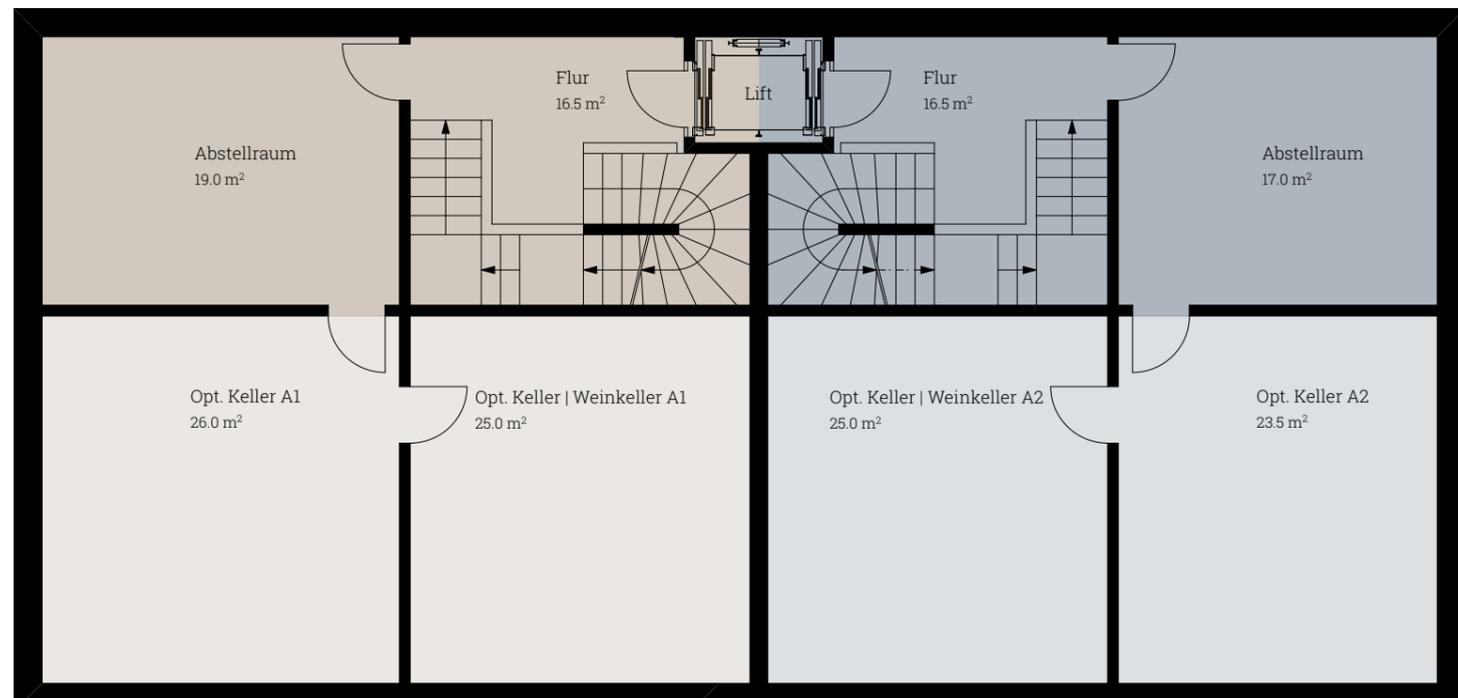
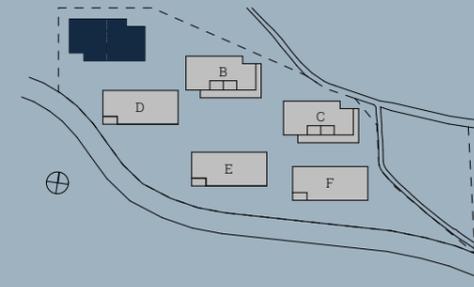
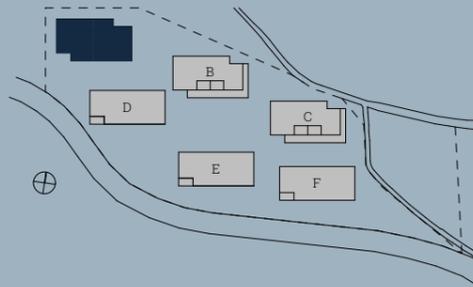




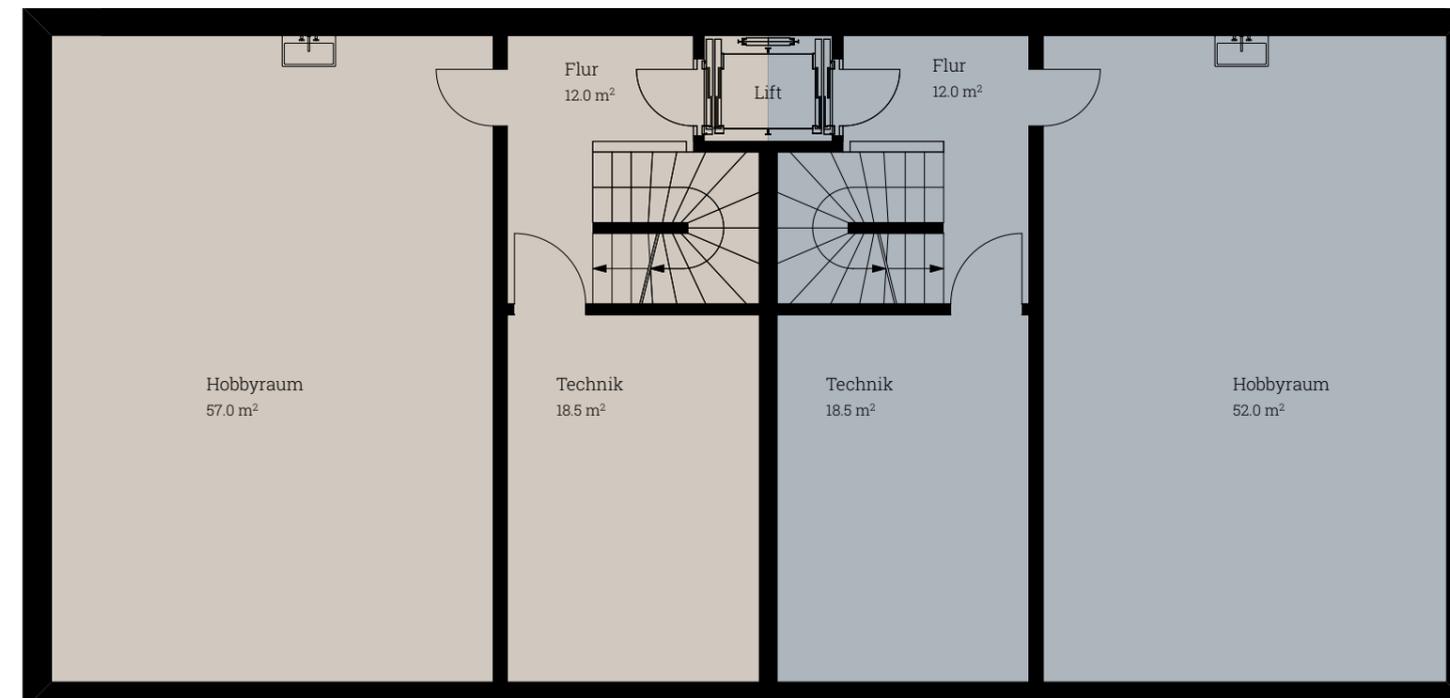
Attikageschoss | M 1:100



Einstellhalle | M 1:100



Untergeschoss 2 | M 1:100



Untergeschoss 1 | M 1:100





MATERIALIEN UND INNENAUSBAU Die Gestaltung und Materialisierung der Gebäude basiert auf den Themen der Flurnamen. Die Wildreben, der Stein und das Holz werden in die Gestaltung der Wohnsiedlung eingebunden.

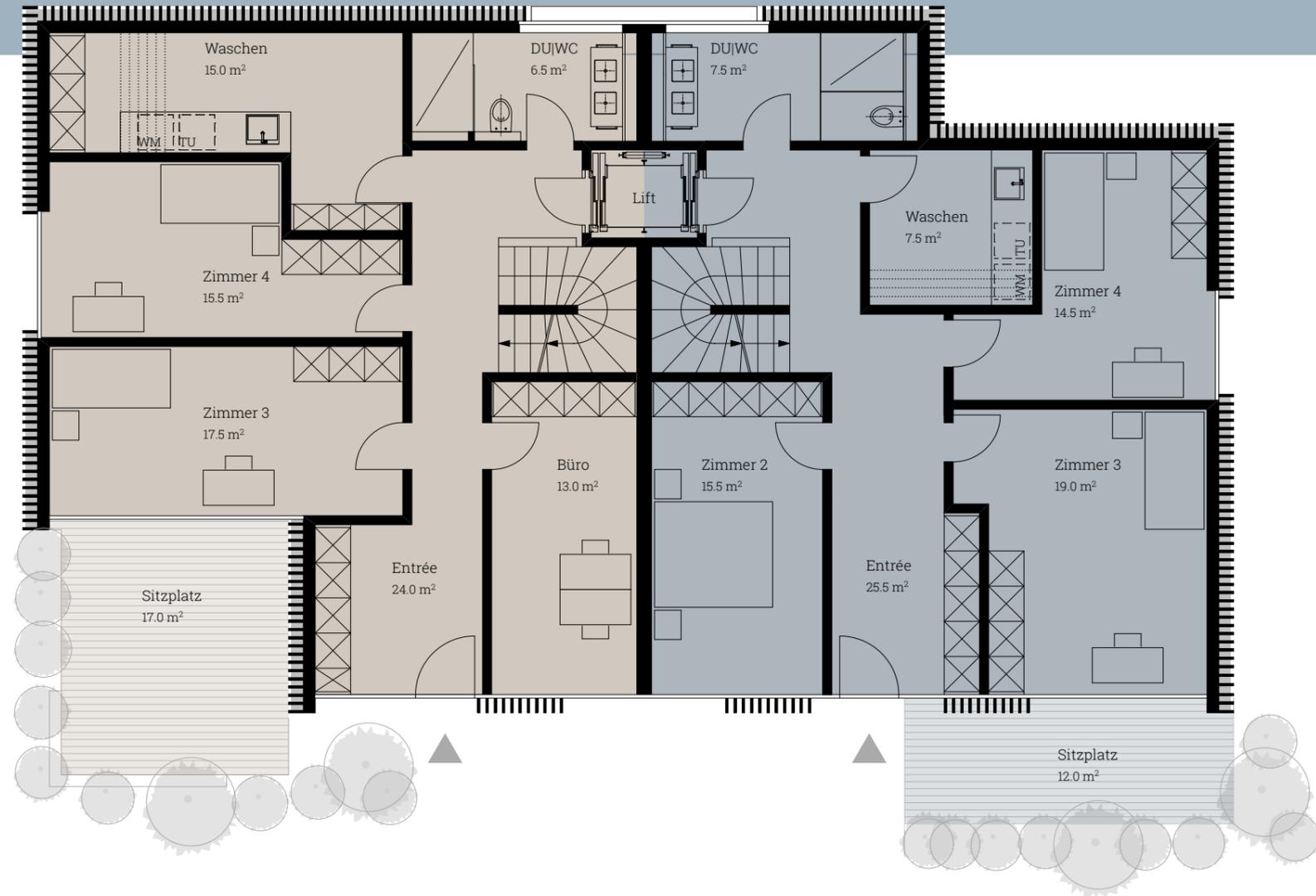
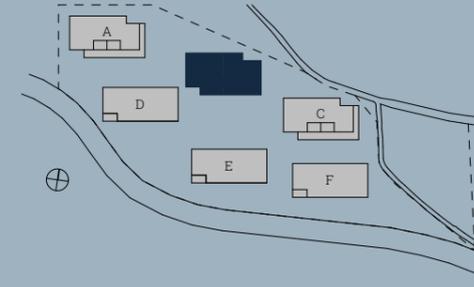
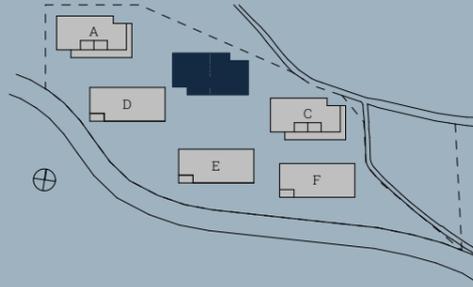
Die Wahl an hochwertigen und natürlichen Materialien und dezenteren Farben verleiht der gesamten Wohnsiedlung einen stimmungsvollen Charakter. Raumhohe Fenster fluten die Räume mit viel Tageslicht und gewähren grandiose Ausblicke. Die teils vorgesetzte Holzlattung sorgt für die nötige Privatsphäre und spannende Lichteffekte.

Der Innenausbau ist modern und zeitlos. Grosszügig geschnittene Wohnräume bieten viel Komfort und Flexibilität. Der geräumige, offene Kochbereich als Mittelpunkt des täglichen Lebens verbindet nicht nur Wohn- und Schlafgeschoss, sondern auch die ganze Familie. Die grossflächigen Schlafräume laden zum Erholen und Entspannen ein. Geniessen Sie den kleinen Luxus der ganz persönlichen Ankleide oder das Badeerlebnis bei Sonnenuntergang. In den grosszügigen Abstellräumen, Hobbyräumen und optionalen Weinkellern lassen sich sperrige Gegenstände, Sportgeräte oder rare Flaschen optimal aufbewahren.

Ein angemessenes Budget für einen gehobenen Innenausbau ist im Kaufpreis einberechnet, damit Sie Ihre Wünsche verwirklichen können.



Haus B



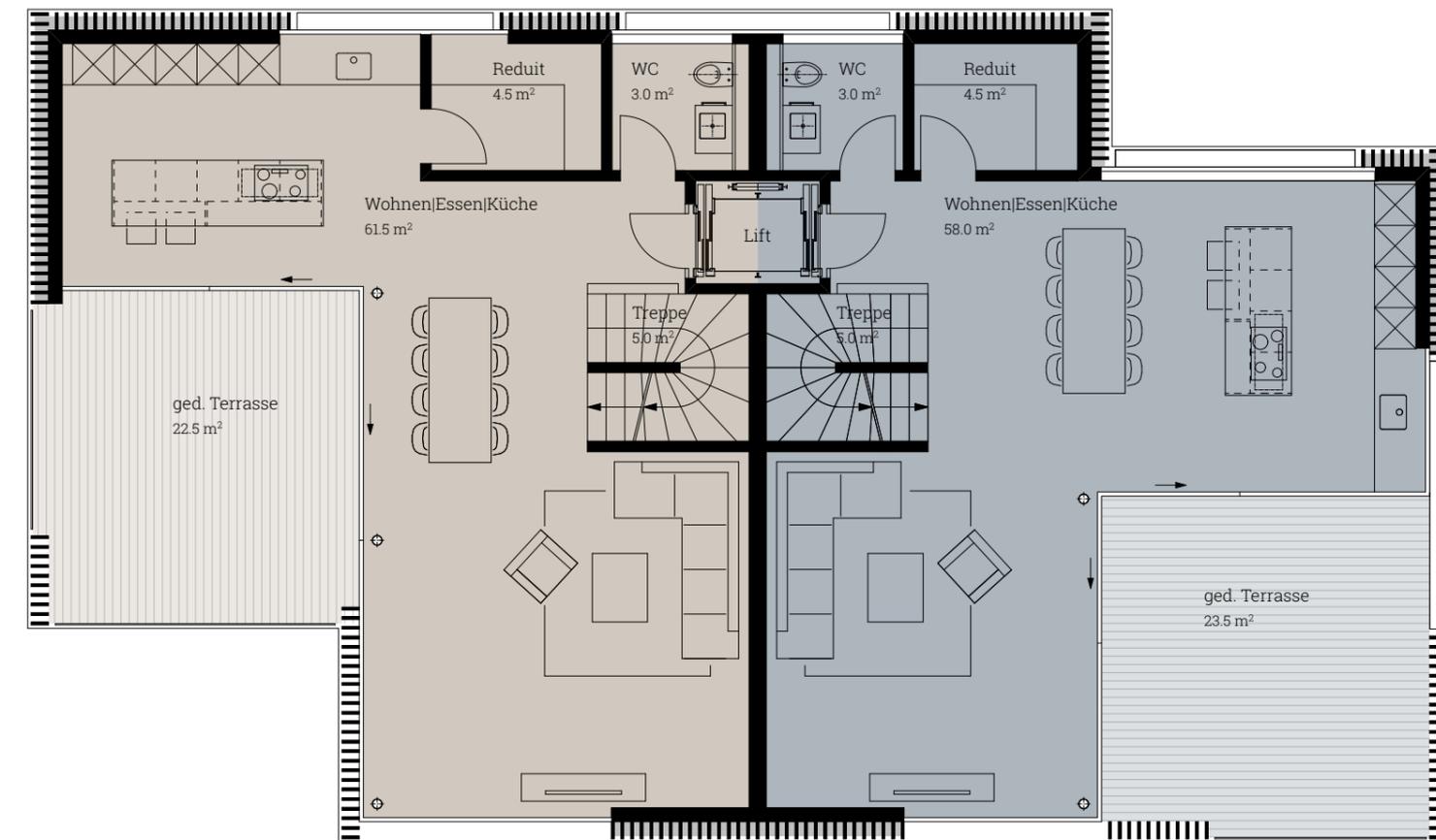
Erdgeschoss | M 1:100

B1 | 6.5-Zimmer

Wohnfläche	318.0 m ²
Sitzplatz	17.0 m ²
Terrasse	22.5 m ²
Loggia	8.5 m ²

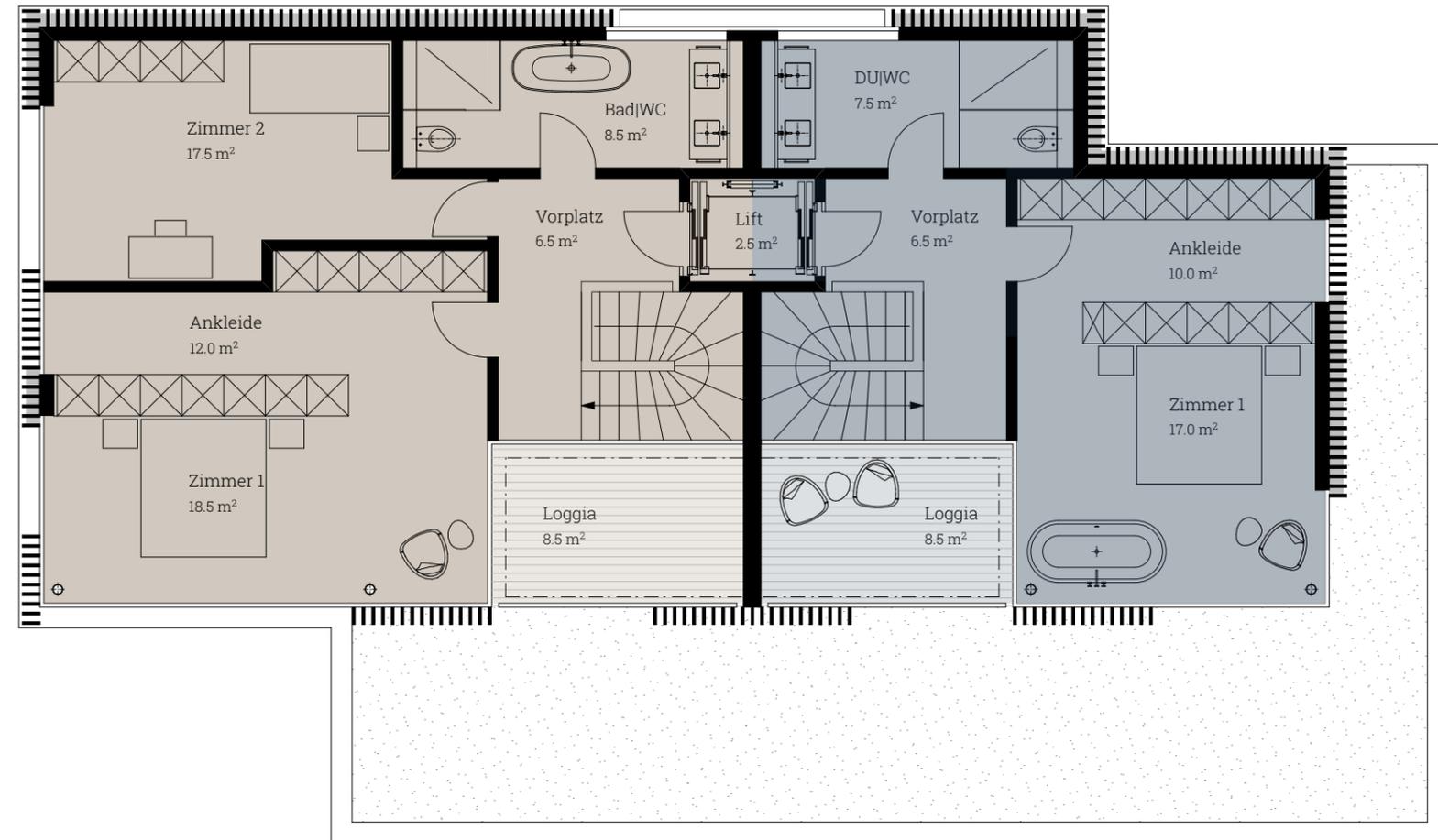
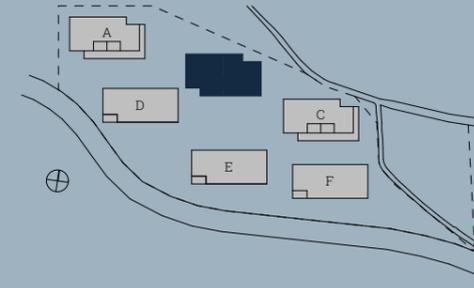
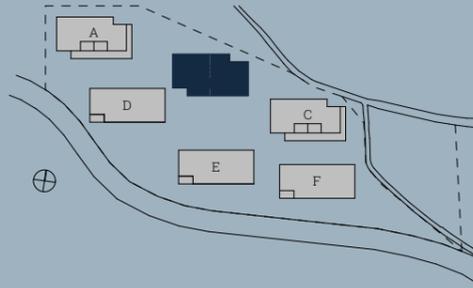
B2 | 5.5-Zimmer

Wohnfläche	286.0 m ²
Sitzplatz	12.0 m ²
Terrasse	23.5 m ²
Loggia	8.5 m ²

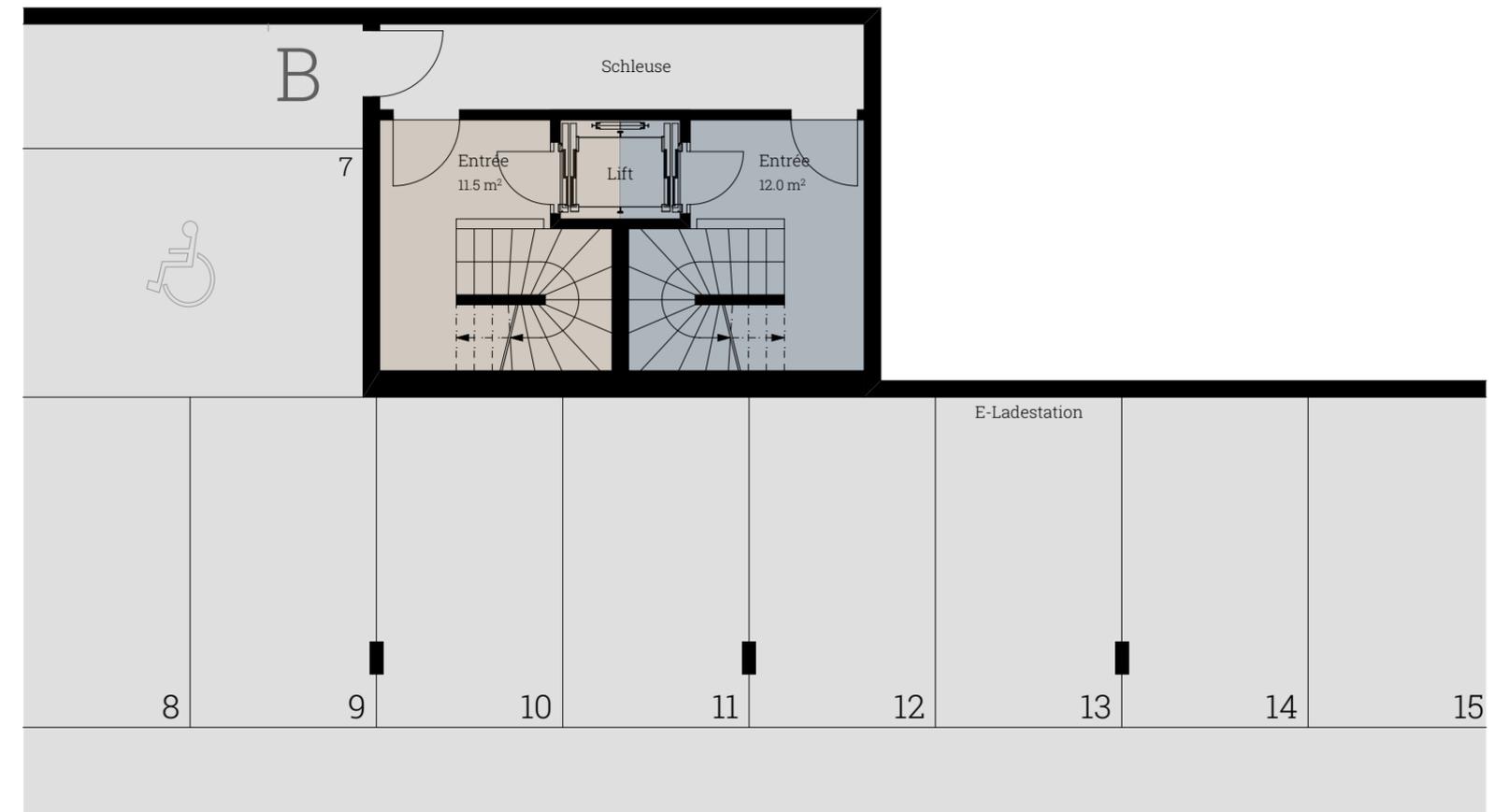


Obergeschoss | M 1:100



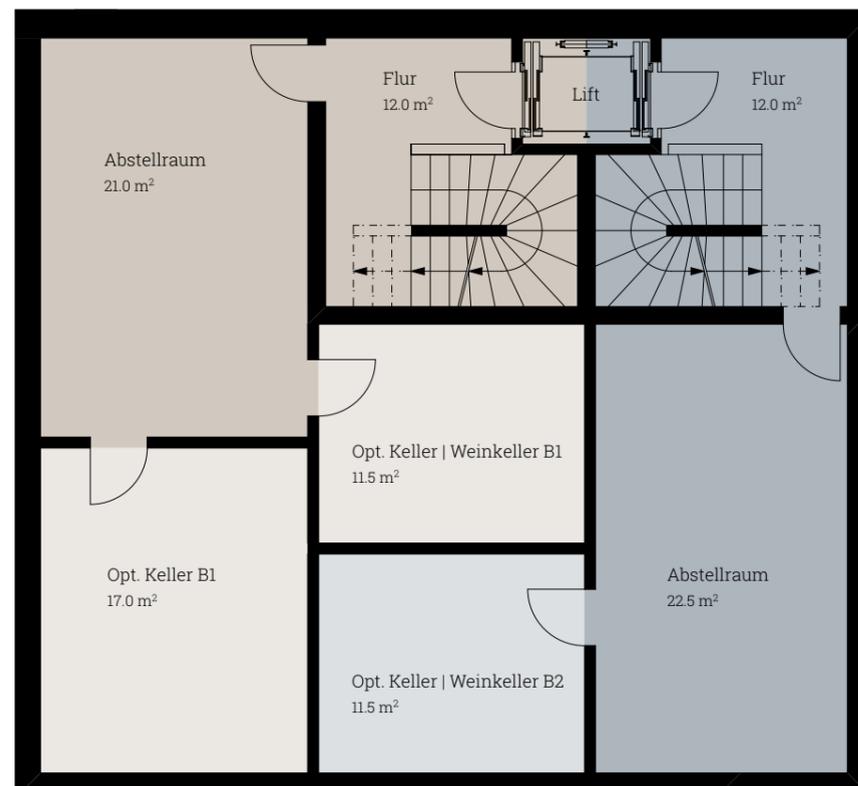
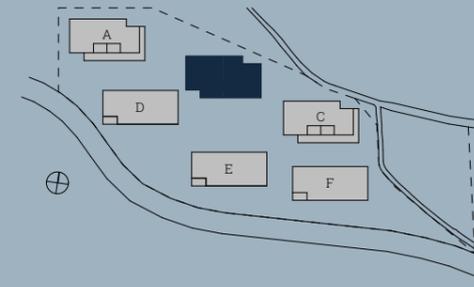
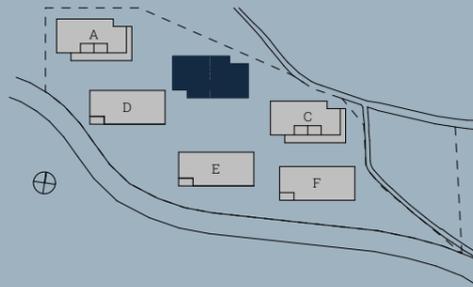


Attikageschoss | M 1:100

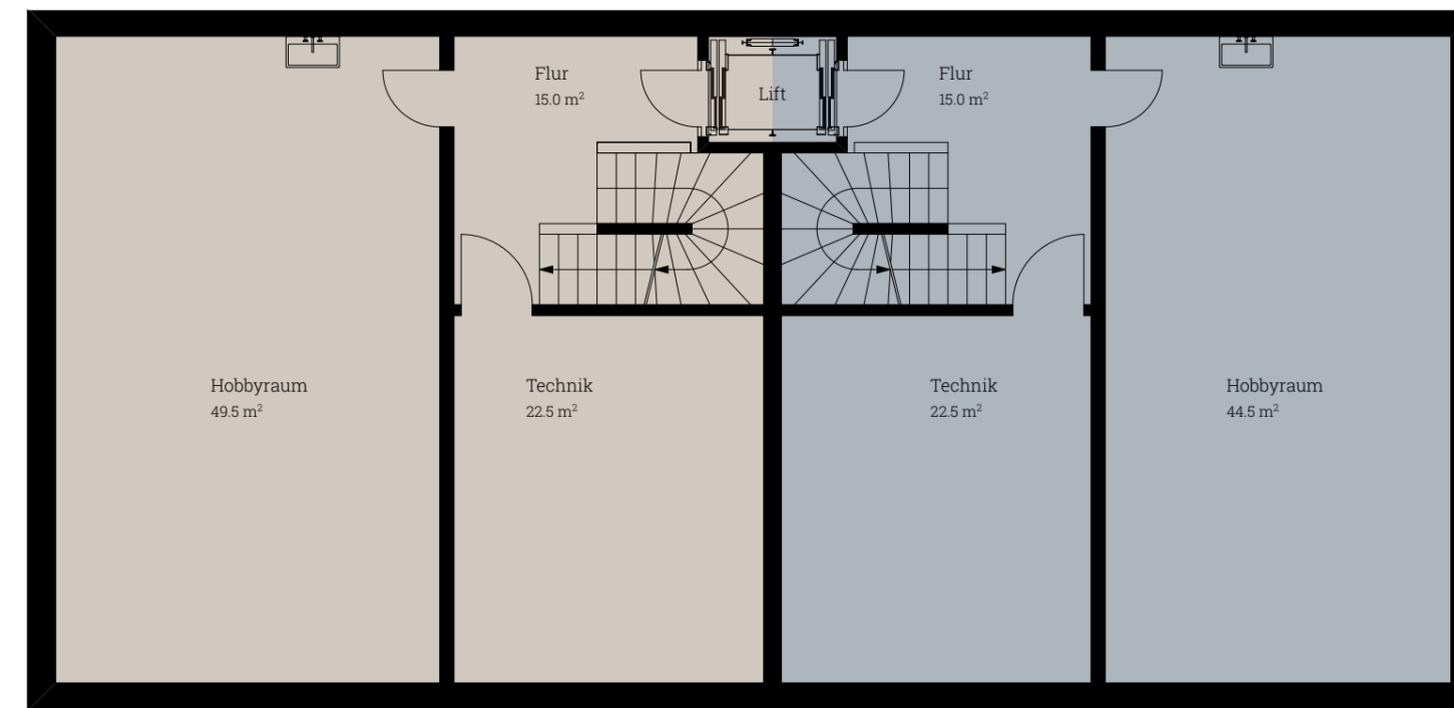


Einstellhalle | M 1:100





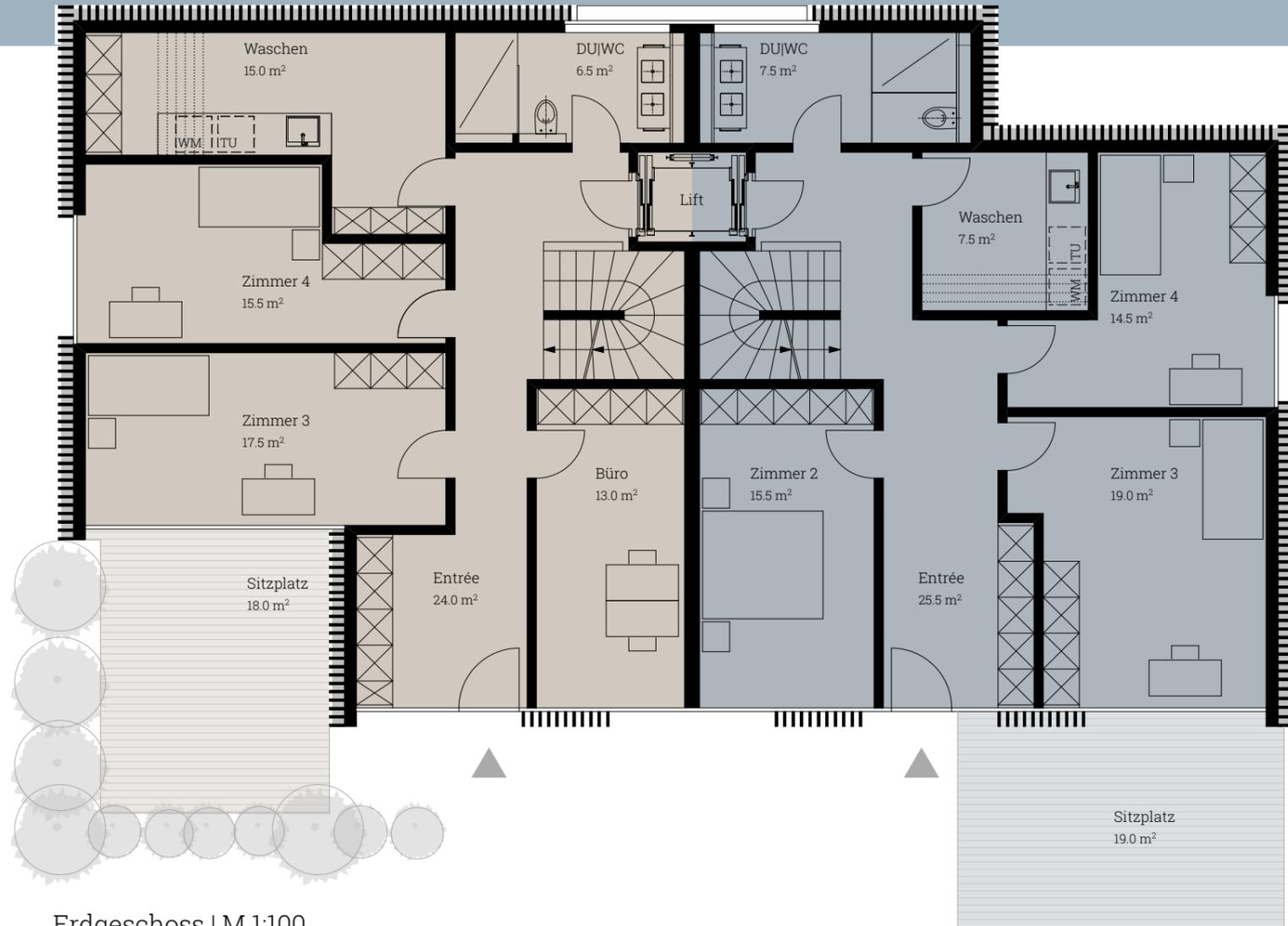
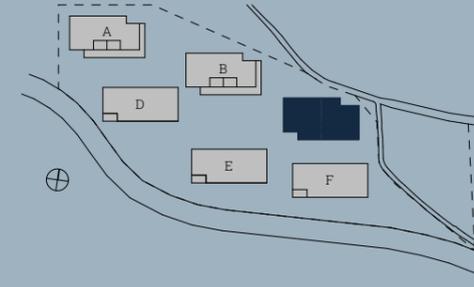
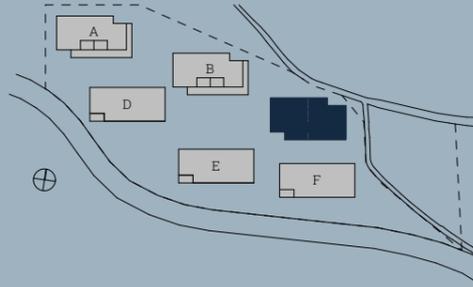
Untergeschoss 2 | M 1:100



Untergeschoss 1 | M 1:100



Haus C



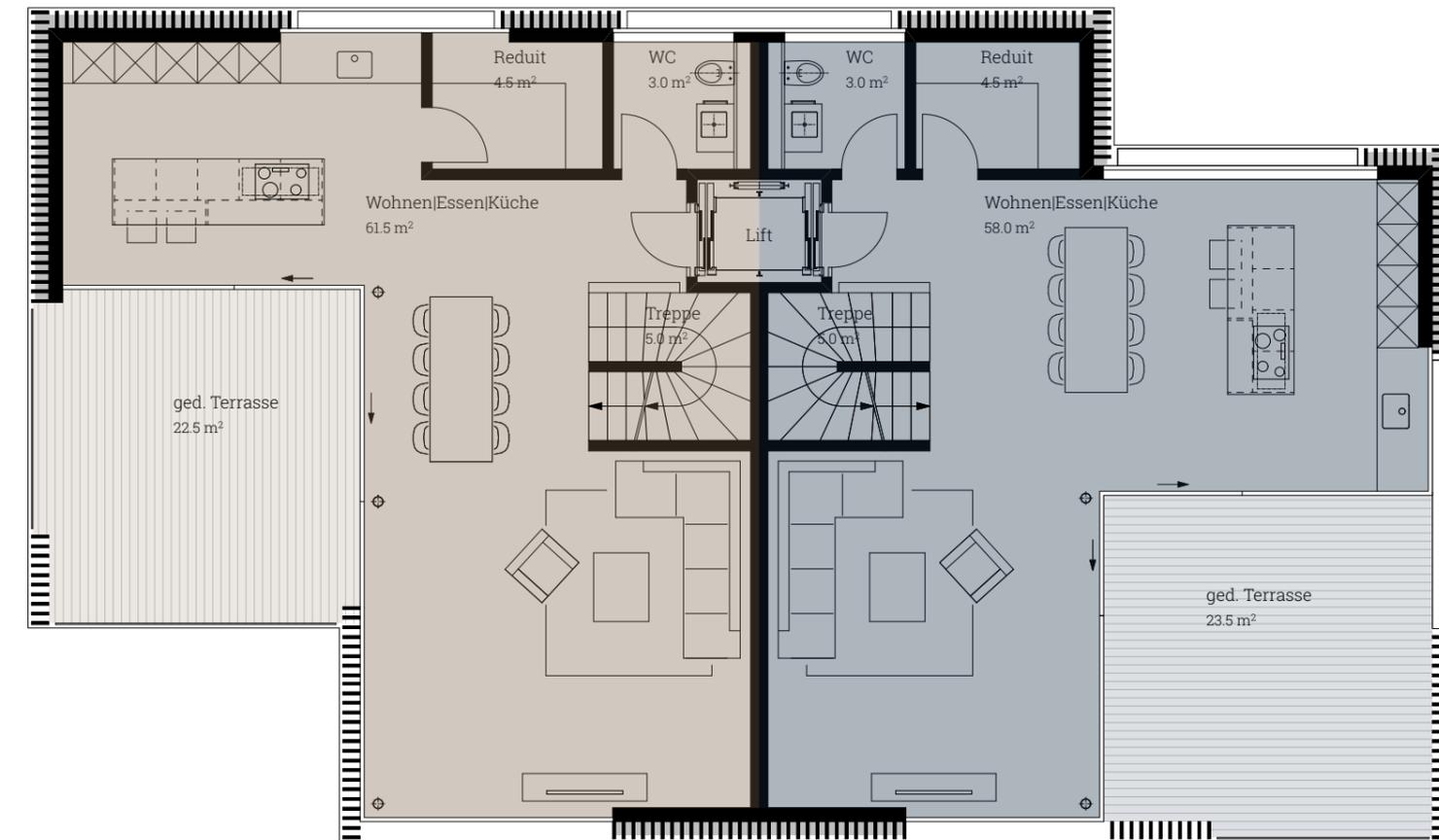
Erdgeschoss | M 1:100

C1 | 6.5-Zimmer

Wohnfläche	257.5 m ²
Sitzplatz	18.0 m ²
Terrasse	22.5 m ²
Loggia	8.5 m ²

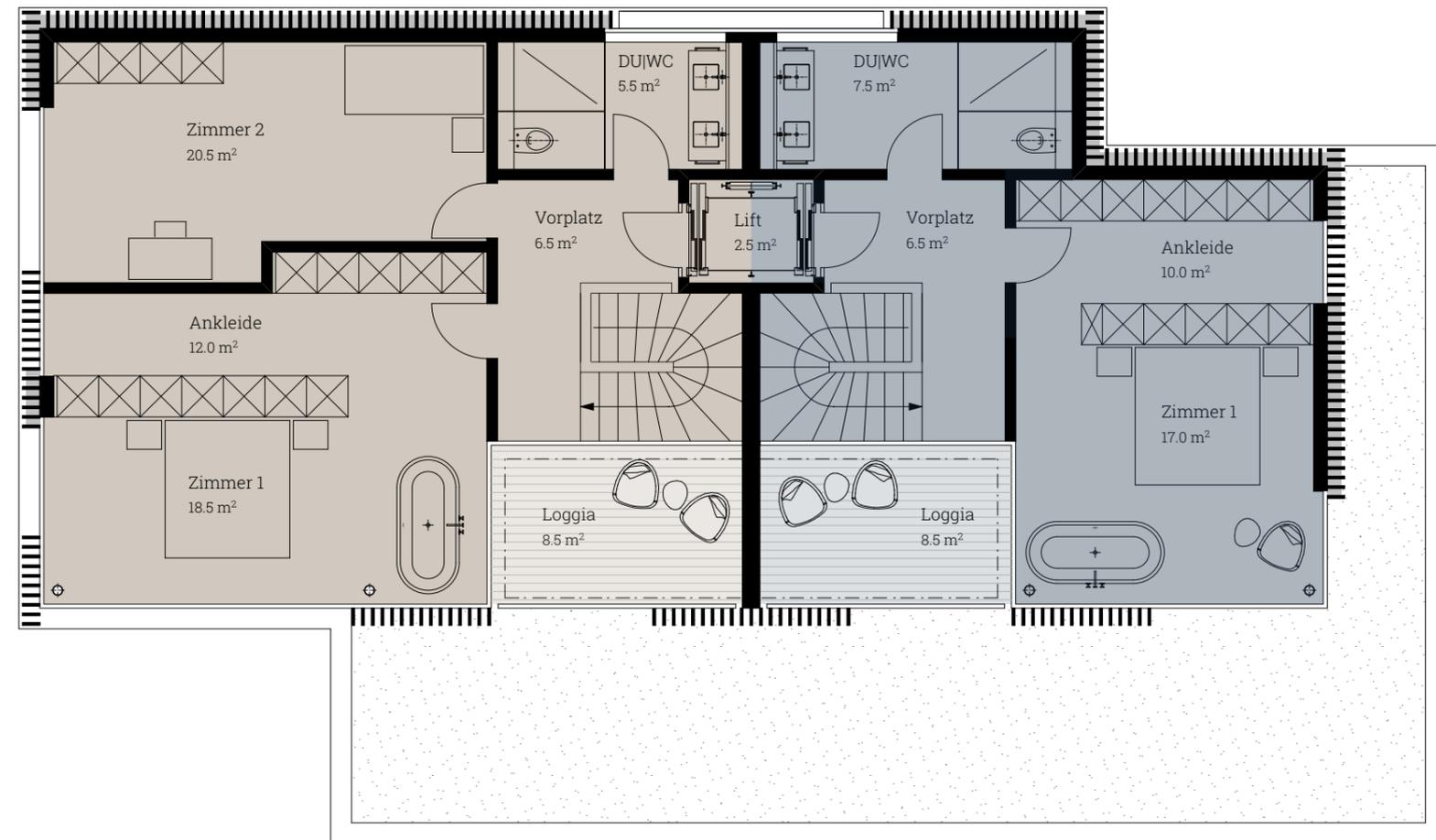
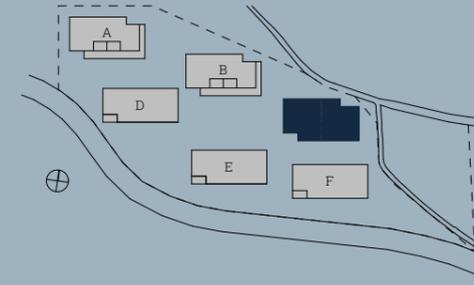
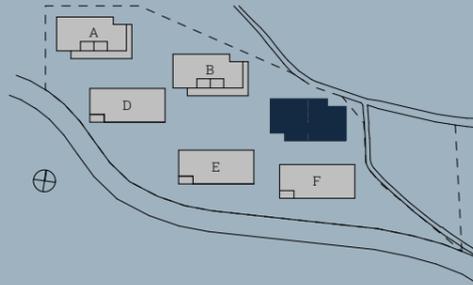
C2 | 5.5-Zimmer

Wohnfläche	231.0 m ²
Sitzplatz	19.0 m ²
Terrasse	23.5 m ²
Loggia	8.5 m ²



Obergeschoss | M 1:100



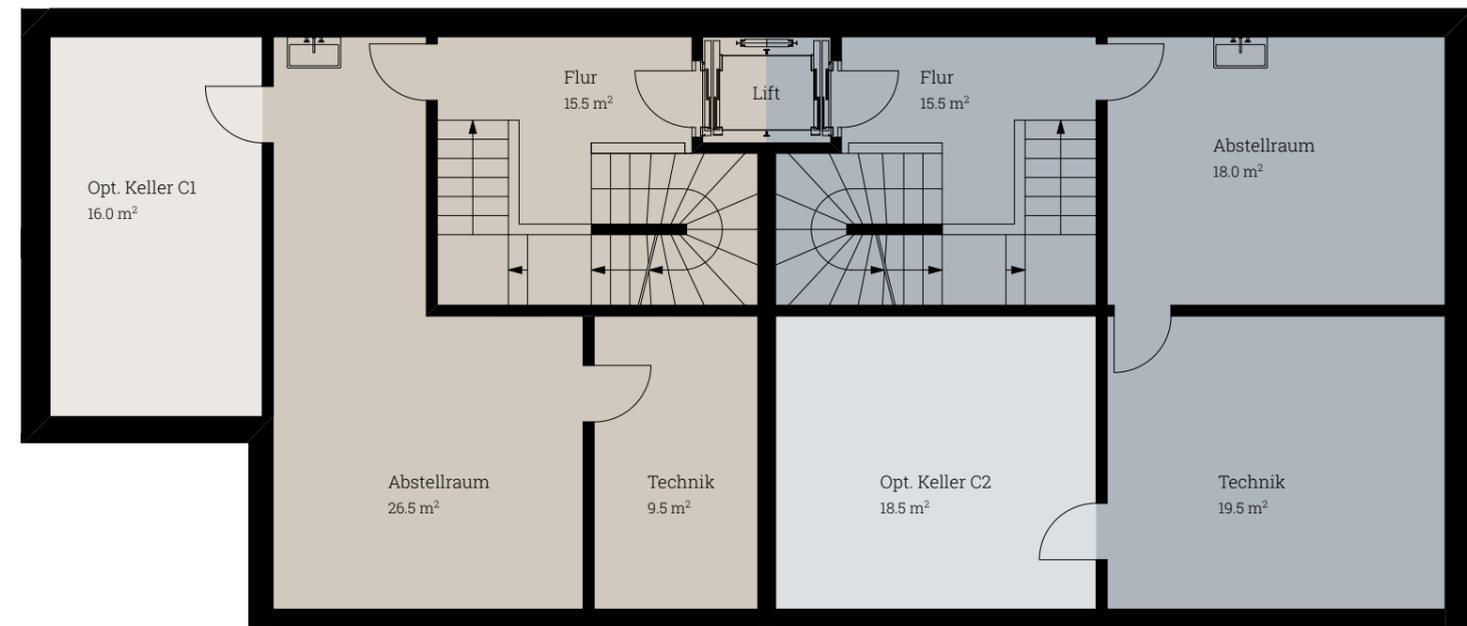
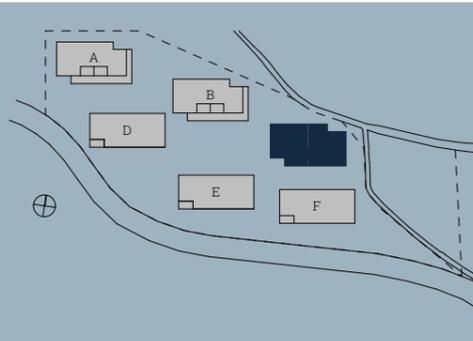


Attikageschoss | M 1:100



Einstellhalle | M 1:100

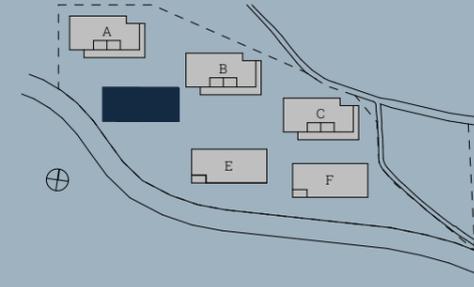
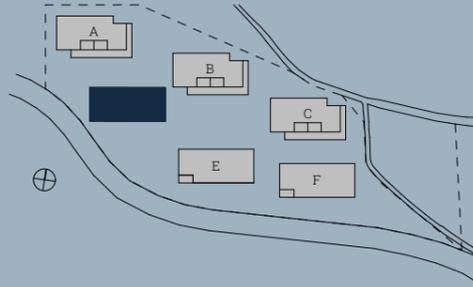




Untergeschoss | M 1:100



Haus D



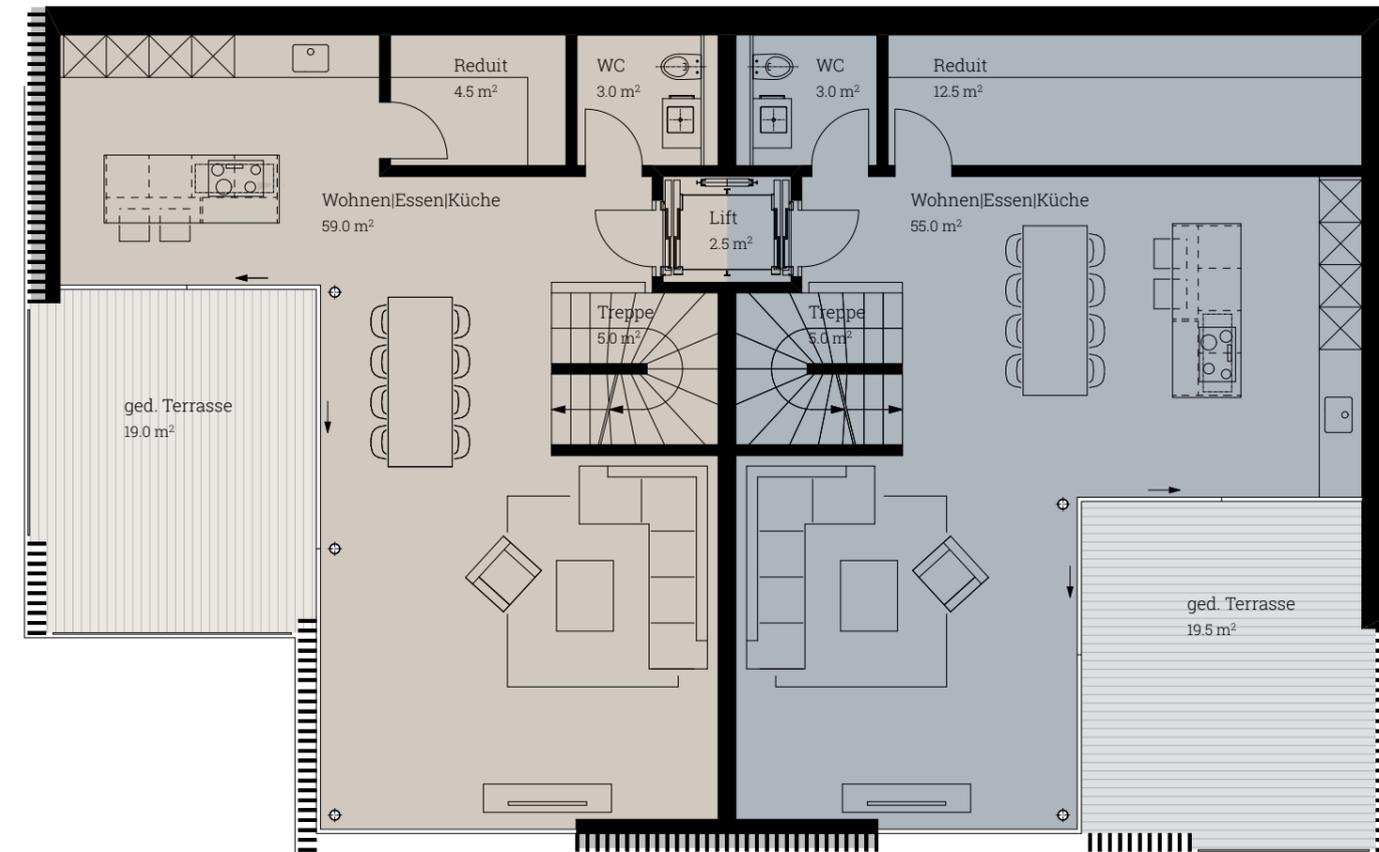
Erdgeschoss | M 1:125

D1 | 3.5-Zimmer

Wohnfläche 174.5 m²
 Sitzplatz 24.0 m²
 Terrasse 19.0 m²

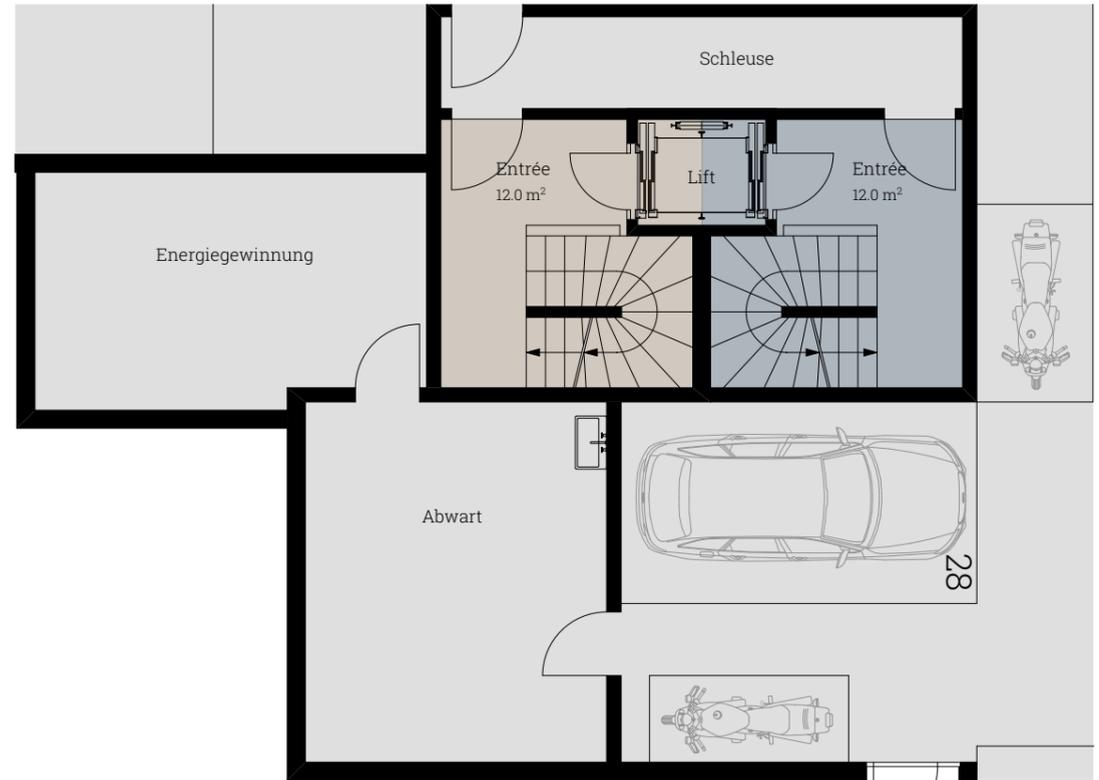
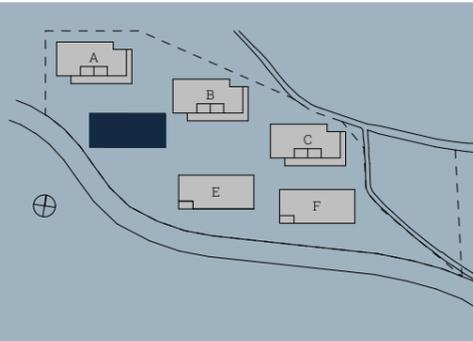
D2 | 4.5-Zimmer

Wohnfläche 201.0 m²
 Sitzplatz 15.5 m²
 Terrasse 19.5 m²



Obergeschoss | M 1:100

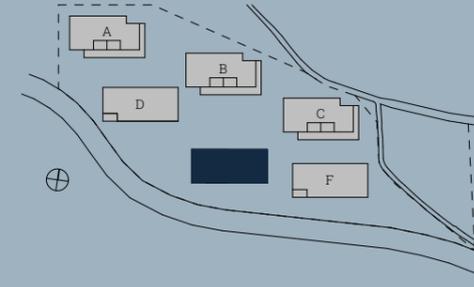
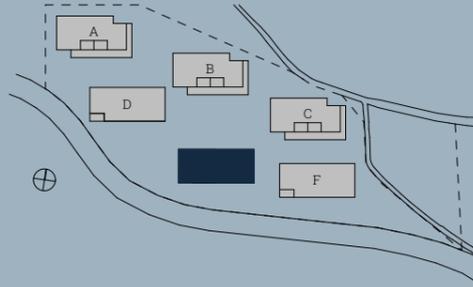




Einstellhalle | M 1:100



Haus E



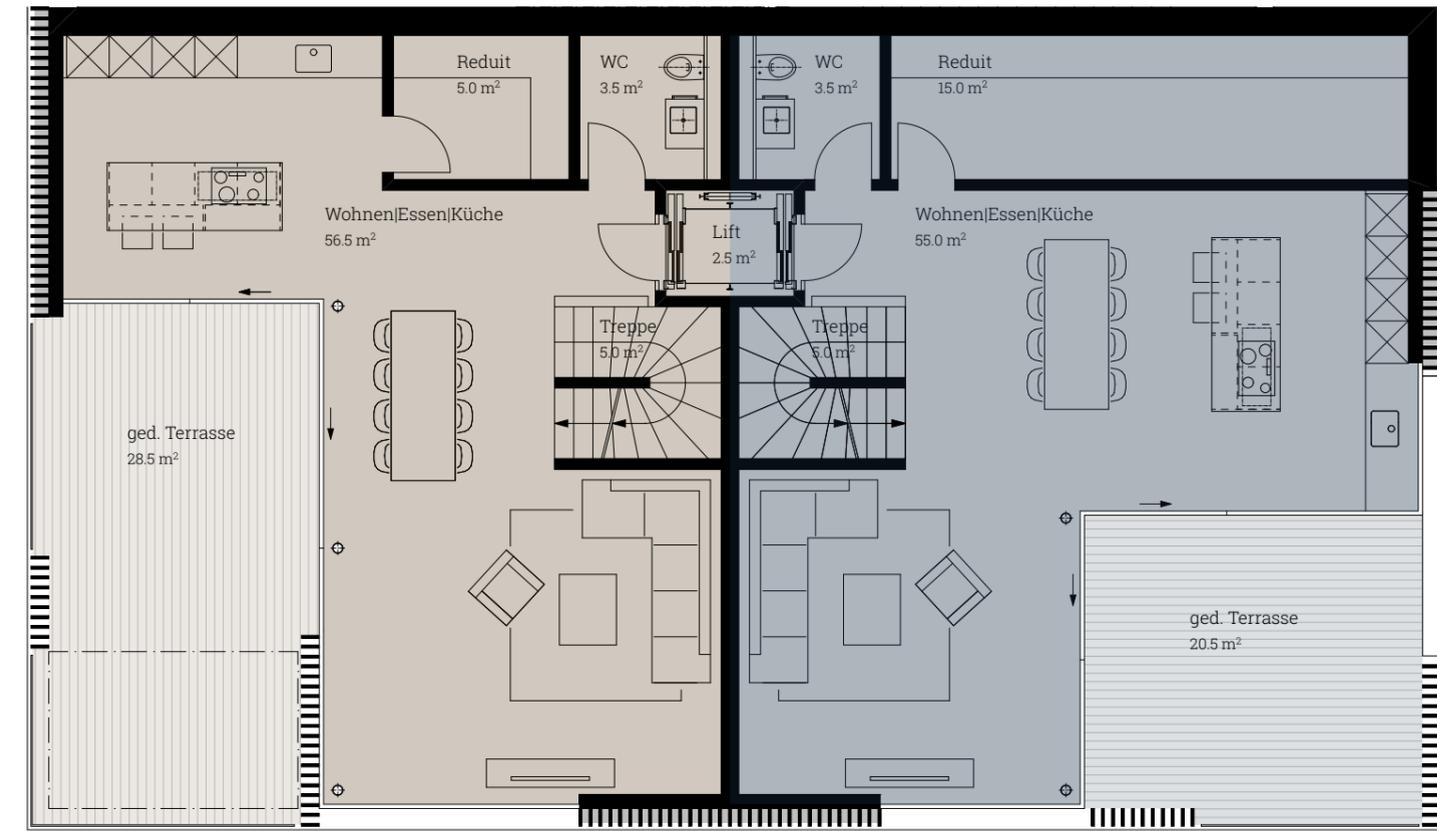
E1 | 6.5-Zimmer

Wohnfläche 223.0 m²
Sitzplatz 14.5 m²
Terrasse 28.5 m²

E2 | 5.5-Zimmer

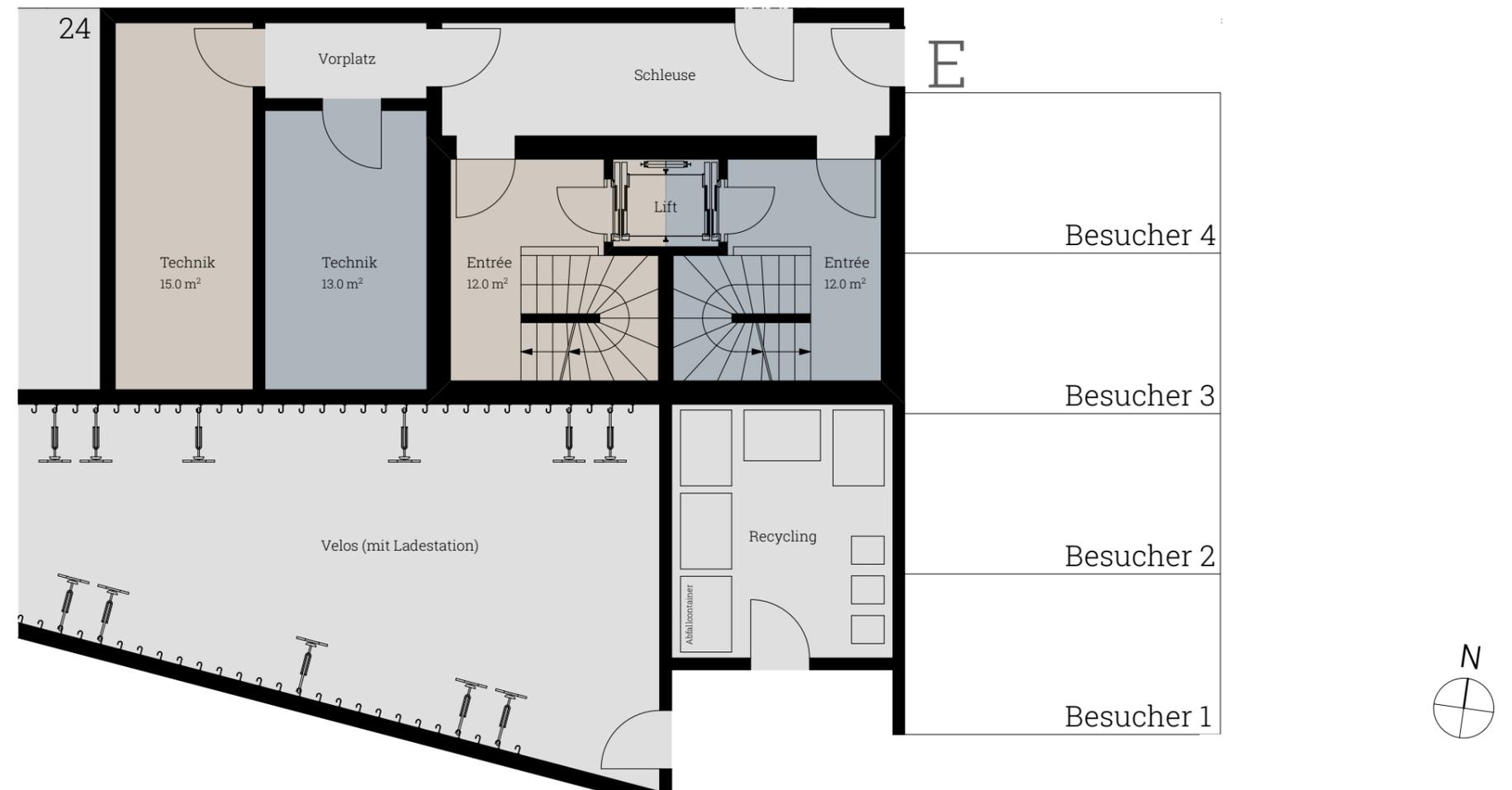
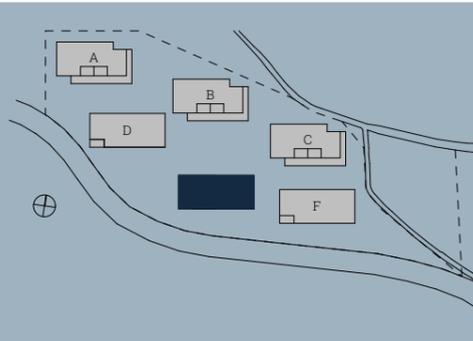
Wohnfläche 222.0 m²
Sitzplatz 22.0 m²
Terrasse 20.5 m²

Erdgeschoss | M 1:150



Obergeschoss | M 1:100

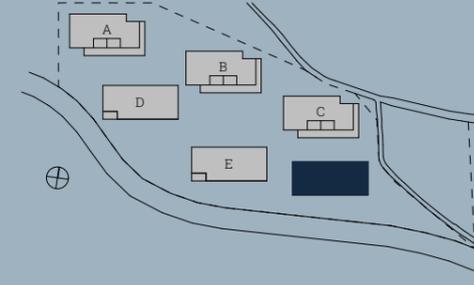
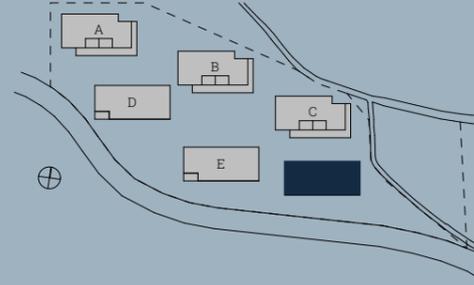




Einstellhalle | M 1:100



Haus F



EINSTELLHALLE

ERSCHLIESSUNG Effizienz, Komfort und eine sinnvolle Organisation ziehen sich als Planungsleitsätze bis in die Untergeschosse durch. So ist jedes Haus über die gemeinsame Einstellhalle separat und barrierefrei erschlossen. Die Parkierung, inklusive Besucherparkplätze, erfolgt unterirdisch, wodurch mehr Erholungs- und Grünflächen entstehen und die Lärmbelastung reduziert wird.

Der ökologische Anspruch der Wohnsiedlung zeigt sich ebenfalls konsequent. Die gesamte Ausführung im Minergiestandard, E-Ladestationen für Fahrzeuge und Velos sowie einer Recyclingstation zur komfortablen Mülltrennung erfüllen jegliche Anforderungen an moderne Technologie, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

EINSTELLHALLE | M 1:250



AUSZUG BAUBESCHRIEB

BAUWEISE Massivbauweise mit Aussenwärmedämmung und hinterlüfteter Holzfassade mit Betonelementen. Flachdachkonstruktion mit extensiver Begrünung.

FENSTER Durch grosse, meist bodentiefe, pflegeleichte Holz-Metallfenster mit isolierverglasung dringt viel Tageslicht in die Räume. Bei den Sitzplätzen werden Fenstertüren eingebaut, bei den Terrassen Hebeschiebetüren. Im Erdgeschoss sind die Fenster mit Verbundsicherheitsglas und abschliessbaren Griffen ausgestattet.

SONNENSCHUTZ Sämtliche Fenster sind mit elektrischen Stoffmarkisen ausgestattet. Pro Terrasse wird eine elektrische Sonnenmarkise montiert.

EINGANGSBEREICH Jedes Haus verfügt über einen praktischen Garderobenschrank. Für genügend Licht sorgen die LED-Deckeneinbauspots.

BODEN- UND WANDBELÄGE In sämtlichen Wohnräumen ist ein Parkett vorgesehen. Die Wände sind in hellem Abrieb gehalten, die Decken in Weissputz. Die Nassräume werden mit pflegeleichten keramischen Bodenplatten versehen und verfügen teilweise über keramische Wandplatten.

KÜCHE Die Küche mit lackierter Küchenfront bietet zahlreiche Ober-/ Unterschränke, Granit-Arbeitsfläche und Rückwand, Edelstahlbecken, LED-Einbauleuchten und LED-Deckeneinbauspots, hochwertige Geräte wie Induktions-Kochfeld, Dampfabzug, Backofen, Dampfgarer, Kühlschrank mit Gefrierschrank, sowie Geschirrspüler mit Hebefunktion für einfaches Bestücken.

NASSRÄUME Ebenerdige Duschen, Echtglas-Trennwände, schallisolierte Badewannen, Waschtische, Unterbaumöbel, Spiegelschränke, Wandklosett und LED-Deckeneinbauspots machen die Nassräume komplett.

AUSSENBEREICH Die Sitzplätze und Terrassen werden mit einem Holzrost versehen. Es wird ein Lichtschalter für Decken- oder Wandleuchten sowie Ausensteckdosen installiert.

MULTIMEDIA Die Häuser sind mit Multimediainstallationen ausgestattet. Ausgebaut ist in jedem Zimmer eine Multimediadose, im Wohnbereich deren zwei.

LÜFTUNG Die Wärmeerzeugung erfolgt durch Wärmepumpen (Luft, Wasser), die Wärmeverteilung via Bodenheizung in allen Wohngeschossen. Für ein optimales Raumklima sorgt die kontrollierte Wohnraumlüftung. Die Wärmezählung, Warm- und Kaltwassermessung erfolgt separat je Verbrauchereinheit. Im Wohnen/Essen und in den Zimmern sind Raumthermostate vorhanden.

WASCHEN In jedem Haus wird eine Waschmaschine und ein Tumbler installiert. So können Sie waschen, so oft und wann Sie wollen.

NEBENRÄUME Jedes Haus verfügt über einen separaten, unbeheizten Abstellraum mit Stromanschluss. Ausserdem steht für Ihr Fahrrad mit möglichem E-Antrieb ein geräumiger Veloraum mit E-Ladeanschlüsse zur Verfügung.

SICHERHEIT Die Hauseingangstüren sind mit robusten Türen nach neuestem Sicherheitsstandard ausgestattet. Für alle Türen (Hauseingang, Keller, Briefkasten, Veloraum sowie Tiefgarage) verwenden Sie ein und denselben Schlüssel.

LIFT | TREPPENHAUS Alle Geschosse sind über einen behindertgerechten Personenaufzug oder das Treppenhaus erreichbar.

EINSTELLHALLE Die Häuser sind über einen direkten Zugang mit der Einstellhalle im Untergeschoss verbunden. Das Garagentor lässt sich bequem mittels Handsender und Schlüsselschalter bedienen.

LADESTATION E-MOBILE Umweltbewusste Autofahrer/innen sind herzlich willkommen. Es besteht die Möglichkeit für E-Mobile Ladestationen (Elektrofahrzeuge). Gerne erteilen wir Ihnen detaillierte Auskünfte.

UMWELT HEYSLI Für Ihren Komfort und der Umwelt zuliebe steht Ihnen eine moderne Recycling-Station für Ihren Gebrauch zur Verfügung (PET, Plastik, Glas, Alu, Papier, Karton, Batterien, etc.).

KÄUFERINFORMATIONEN

IM PAUSCHALPREIS INBEGRIFFEN Bauplatzerschliessung, Baukosten gem. Baubeschrieb, Baunebenkosten wie Bewilligungen, Anschlussgebühren, usw. (nicht inkludiert ist das Baugrundrisiko)

KAUFKOSTEN Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden hälftig von der Käufer- und Verkäuferschaft bezahlt. Die Handänderungssteuer wird von der Käuferschaft sowie die allfällige Grundstücksgewinnsteuer von der Verkäuferschaft getragen.

KAUFABWICKLUNG Schriftliche, unwiderrufliche Kaufzusage mit einer Anzahlung von CHF 50'000.-. Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, mit einer ersten Zahlung von 30% des Kaufpreises (unter Anrechnung der Anzahlung). Die zweite Zahlung von weiteren 30% wird bei Fertigstellung Rohbau 1 des Untergeschosses sowie der dritten Zahlung bei Fertigstellung des Rohbau 1 abgerufen. Die Restzahlung erfolgt bei Bezugsbereitschaft vor Schlüsselübergabe (Nutzen- und Schadenbeginn).

VORBEHALTE Dieser Prospekt ist kein Vertragsbestandteil. Abweichungen vom Baubeschrieb, den Plänen und Visualisierungen zu den tatsächlichen Begebenheiten am Bau können entstehen. Sämtliche Flächenmasse sind Zirka-Masse. Wohnflächen umfassen die Gesamtfläche innenkant Aussenmauer, exkl. Innenwände, Abstell- und Technikräume. In den Nebenräumen werden Leitungen und technische Installationen teilweise sichtbar an Decken und Wänden montiert. Dabei wird die Türzargenhöhe nicht unterschritten. Alle Angaben sind unverbindlich und freibleibend.

Diese Prospektinformationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen. Kleine Änderungen sowie der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die fotorealistischen Darstellungen haben den Zweck, einen Eindruck der geplanten Überbauung zu vermitteln. Sie haben bezüglich Materialisierung, Farben, Ausstattung, Baukörper- und Umgebungsgestaltung und Bepflanzung nur richtungsweisenden Charakter. Allfällige Änderungen behält sich die Verkäuferschaft ausdrücklich vor.

FINANZIERUNG Diese kann grundsätzlich nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei dem ihr genehmen Bankinstitut oder Kreditgeber vorgenommen werden. Für eine umsichtige Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

AUSBAU-OPTIONEN Alle Wohnungen werden in einem Grund-Standard ausgebaut. Details dazu entnehmen Sie dem Auszug aus dem Baubeschrieb. Bei Änderungswünschen evaluieren unsere Fachleute in Zusammenarbeit mit der Käuferschaft, was gemäss Baufortschritt möglich ist.

LEX KOLLER | VERMIETUNG DES EIGENHEIMS Die Ortschaft Ennetbürgen verfügt aktuell unter 20% des Zweitwohnungsanteils gemäss Lex Koller/Zweitwohnungsgesetz. Somit bietet sich für internationale Käufer die Chance, Immobilieneigentum in Ennetbürgen zu erwerben und wieder zu veräussern. Den Eigentümern des Niederstein Areal steht die Vermietung Ihres Eigentums zu.

KONTAKT UND PARTNER Gerne laden wir Sie zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch ein. Wir präsentieren Ihnen das Projekt "Hof-Niederstein" mit all seinen Vorzügen. Kontaktieren Sie uns - wir freuen uns, Sie kennenzulernen.



Engel & Völkers Urschweiz
Verkauf

Seestrasse 60
6062 Hergiswil
+41 41 611 10 00
urschweiz@engelvoelkers.com

Niederstein AG
Bauherrschaft

realart architects GmbH
Architektur