

Wohnen in einem der schönsten Dörfer der Schweiz



VERMARKTUNGSART

KAUFEN



OBJEKTART

WOHNUNG



VERFÜGBAR AB

FRÜHLING 2025



VERKAUFSPREIS

AB 290'000 CHF



BAUSTART

HERBST 2023



ZIMMER

2.5 / 3.5 / 4.5 / 5.5

E-MAIL: info@wohnungen-niedergesteln.ch

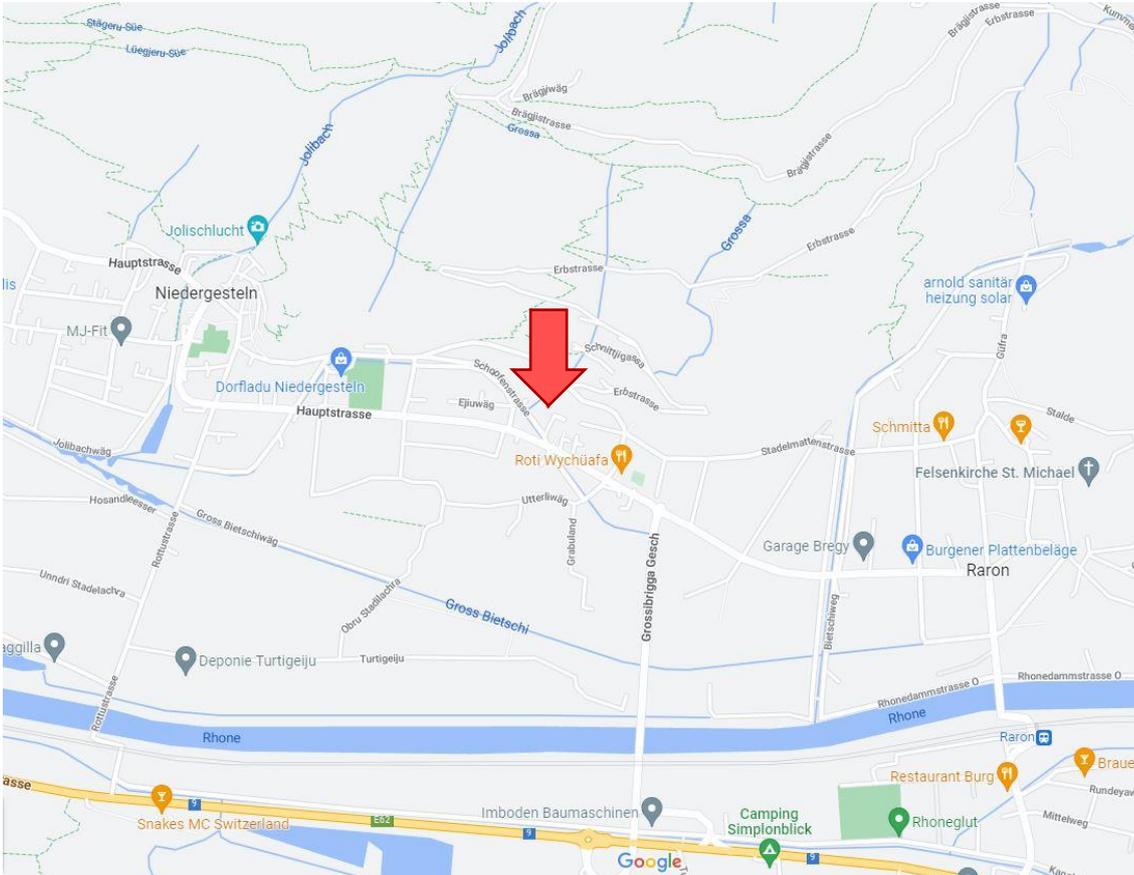
KONTAKT: DAVID JOLLER, TELEFON: 076 262 80 04 UND PETER ZENHÄUSERN: 079 385 52 58,

DETAILS FÜR DIE RESERVIERUNG: SIEHE LETZTE SEITE.

Inhalt

Lage.....	2
Entfernungen	3
Objektbeschreibung.....	4
Baubeschrieb	4
Grundrisse Haus „GeschA“	7
Grundrisse Haus „GeschB“.....	11
Einstellhalle „GeschA und GeschB“	15
Ansichten „GeschA und GeschB“	16
Visualisierungen „GeschA und GeschB“	17
Variante 3.5 und 5.5 Zimmer	19
Variante 4.5 Zimmer	20
Daten im Überblick	21
Eckdaten	21
Kaufpreise Wohnungen „GeschA“	21
Kaufpreise Wohnungen „GeschB“	21
Kaufpreise Variante 4.5 Zimmer und 5.5 Zimmer.....	21
Nächste Schritte.....	22
Kontakt.....	22

Lage



In einer traumhaften und äusserst sonnigen Lage entstehen in Niedergesteln am Fusse der Südrampe zwei schicke Mehrfamilienhäuser.

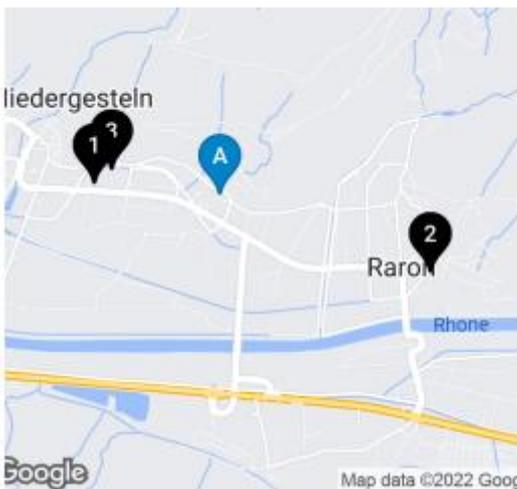
Im ruhigen und romantischen Quartier Gesch können Sie sich Ihren lang ersehnten Wohnraum erfüllen. Eine öffentliche Busstation befindet sich in unmittelbarer Nähe Ihrer neuen Wohnstätte.

Obwohl völlig im Grünen gelegen, gelangen Sie innert kürzester Zeit via der neu erstellten Autobahnanschlüsse nach Visp und Sion. Visp wird innerhalb 5 Min. erreichbar sein. Die Autoverladestation in Goppenstein ist in ca. 15 Min. erreichbar.

Entfernungen

Einkaufen

- | | |
|---------------------------|------------|
| 1. Dorfladu Niedergesteln | Ca. 480 m |
| 2. Volg Raron | Ca. 1.2 km |
| 3. Migros Steg | Ca. 4.5 km |
| 4. Coop Gampel | Ca. 4.9 km |



Schulen und Ausbildungsstätten

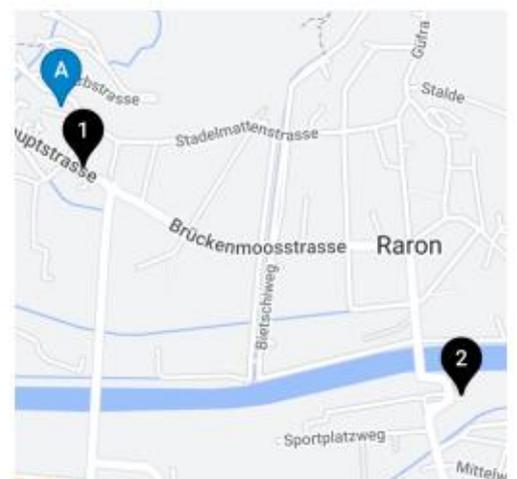
- | | |
|-------------------------------|-----------|
| 1. Primarschule Niedergesteln | Ca. 500 m |
| 2. Orientierungsschule Raron | Ca. 900 m |
| 3. Kindergarten Niedergesteln | Ca. 500 m |

Öffentliche Verkehrsmittel

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Niedergesteln, Bushaltestelle Gesch | direkt vor der Haustür |
| 2. Bahnhof Raron | Ca. 1.4 km |

Mit dem Auto

- | | |
|------------------------|-------------|
| Autoverlad Goppenstein | Ca. 15 Min. |
| Entfernung Visp | Ca. 5 Min. |
| Entfernung Brig | Ca. 10 Min. |



Objektbeschreibung

√ Balkon/Garten	√ Lift	√ Bodenheizung	√ Wohnen im Grünen
√ Bergsicht	√ Erstbezug	√ Kinderfreundlich	
√ Waschmaschine	√ Tiefgarage	√ Erdsondenheizung	

3942 Niedergesteln liegt im Bezirk Raron, im Kanton Wallis. Das Ritterdorf Niedergesteln gehört mit seinem Ritterweg zur Gestelenburg, mit einem alten gepflegten Bauerndorf mit Wefahaus und Uhrenmuseum, einer begehbaren Eiszeithöhle, einer Hängebrücke über die Jolischlucht und dem restaurierten Kirchplatz mit Skulpturen des Künstlers Carl Constantin Weber zu den 40 schönsten Dörfern der Schweiz. (Label erhalten 2022)

Der Anteil Zweitwohnungen liegt in der Gemeinde Niedergesteln derzeit unter 20%, so dass das Zweitwohnungsgesetz derzeit nicht anwendbar ist. Die Wohnungen können daher von in der Schweiz wohnhaften Personen grundsätzlich sowohl als Erstwohnung als auch als Zweitwohnung erworben werden.

Baubeschrieb

Konstruktion

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt. Foundationen, Bodenplatte & Zwischendecken werden in Stahlbeton ausgeführt. Tragende Wände werden in Backstein oder Beton erstellt.

Armierungen & Statik gemäss Berechnungen des zuständigen Bauingenieurs. Die Bauteile werden nach den heutigen Erdbebenvorschriften bemessen und ausgeführt.

Fassade

Beton/Backstein, mineralischer Aussenputz mit Aussenwärmedämmung und Farbanstrich gemäss Farbkonzept.

Fenster

Qualitätsfenster in Holz-/Metall mit 3-fach Isolierverglasung. In jedem Raum wird ein Fenster mit Dreh-Kipp Beschlag ausgeführt.

Beschattung

Rafflamellenstoren bei allen Fenstern der Wohnungen mit elektrischem Antrieb, ausser in den allgemeinen Räumen. 1 Sonnenstore, elektrisch bedient, pro Wohnung

Spengler- und Dachdeckerarbeiten

Blechabschlüsse in Titanzink, Dächer mit der nötigen Wärmedämmung und den notwendigen Abdichtungen, teilweise mit PV-Indach verlegt. Regenfallrohre sichtbar aussenliegend. Sämtliche Spenglerarbeiten aus korrosionsfreien Materialien.

Elektroarbeiten

Den Standardplänen entsprechende Anschlüsse für Leuchten, Steckdosen und Elektrogeräte. Wohnraum und Eltern-Schlafzimmer mit Multimedia-Verkabelung (TV, Telefon, Internet), weitere Zimmer: Leerrohre. Grundinstallation E-Auto Lader (ohne Wallbox)

Heizung

Umweltfreundliche Wärmeerzeugung mittels Erdsondenbohrung mit Wärmepumpe, gemäss Angaben Heizungsplaner. Kühlfunktion im Sommer, Energiefernablesung pro Wohnung, Die Wärmeverteilung erfolgt über

ein Niedertemperatur-Bodenheizsystem. Sämtliche Räume sind mit einem Raumthermostat ausgerüstet. Keller und Abstellräume werden nicht beheizt.

Lüftung

Innenliegende Nasszellen und Reduits mit Abluft über Dach. Küchenabluft mittels Umluftabzug mit Aktivkohlefilter.

Sanitär

Warmwasser zentral über Heizzentrale im Untergeschoss. Die Preise für die Sanitärauswahl sind der Standardofferte zu entnehmen (inkl. MWST). Die Montagekosten werden von der Bauherrschaft übernommen.

2½- Zimmerwohnung	Fr. 15'000.-- (inkl. MWST)
3½- Zimmerwohnung	Fr. 20'000.-- (inkl. MWST)
4½- Zimmerwohnung	Fr. 22'000.-- (inkl. MWST)
5½- Zimmerwohnung	Fr. 24'000.-- (inkl. MWST)

Küche

Die Preise für die Küchenauswahl sind der Standardofferte zu entnehmen (inkl. MWST). Der Preis versteht sich inklusive Lieferung und Montage.

2½- Zimmerwohnung	Fr. 18'000.-- (inkl. MWST)
3½- Zimmerwohnung	Fr. 24'000.-- (inkl. MWST)
4½- Zimmerwohnung	Fr. 26'000.-- (inkl. MWST)
5½- Zimmerwohnung	Fr. 28'000.-- (inkl. MWST)

Gips- & Malerarbeiten

Gipsgrundputz mit 1 mm Vollabrieb & Farbanstrich. Decken abgeglättet und gestrichen. Bei sämtlichen Fenstern zwei Vorhangschiene in der Decke eingelassen (exkl. Allgemeinräume).

Metallbauarbeiten

Treppengeländer als Chromstahlhandlauf. Balkongeländer in Metall mit Handlauf, Pfosten und Füllungen nach Angaben Architekt. Zentrale Briefkastenanlage mit Sonnerie und Gegensprechanlage. Hauseingangstüre aus wärmegeprägten Alu-Profilen und 3-fach Isolierverglasung. Schliessanlage mit 3-Punkt Verriegelung.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren: Rahmentüren in weiss, Ausführung mit Sicherheitszylinder, Chromstahl-Drückergarnitur, Zimmertüren: Futtertüre in weiss. Garderobe gemäss Vorschlag Architekt in weiss (Budget Fr. 2'900.00).

Boden- und Wandbeläge (inkl. MwSt.)

Plattenbeläge: Im Kaufpreis sind Boden- und Wandplatten bis Fr. 50.00 / m² und Sockel bis Fr. 10.00 / m enthalten.

Die Verlegearbeiten werden von der Bauherrschaft übernommen. Ein Mehrpreis kann entstehen bei Grossformatplatten und / oder speziellen Verlegearten.

Holzbeläge: Im Kaufpreis sind Holzbeläge bis Fr. 70.00/m² und Sockel bis Fr. 10.00/ m enthalten. Die Verlegearbeiten werden von der Bauherrschaft übernommen.

In den allgemeinen Räumen (Treppenhaus) werden Natur- oder Kunststeinplatten verlegt.

Einstellhalle, Technik, Keller & Balkone werden nass in nass abtalschiert.

Aufzugsanlage

Behindertengerechter Personenaufzug für 8 Pers., rollstuhlgängig

Baureinigung

Endreinigung vor Bezug der Wohnungen durch die Bauherrschaft.

Umgebung

Erstellung einer Rohplanie und Feinplanie mit Ansaat (Rasen, Naturwiese). Zufahrt asphaltiert.

Brandschutz

Wird gemäss VKF Vorschriften und Brandschutzbericht erstellt.

Bemerkungen

Änderungen des Baubeschriebs, die aus technischen Gründen erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Leistungen die im Baubeschrieb nicht erwähnt sind, werden in einer Standardqualität ausgeführt.

Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung (mit Ausnahme der Garderobe) ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Alle Preise (inkl. MwSt.) verstehen sich für 2023

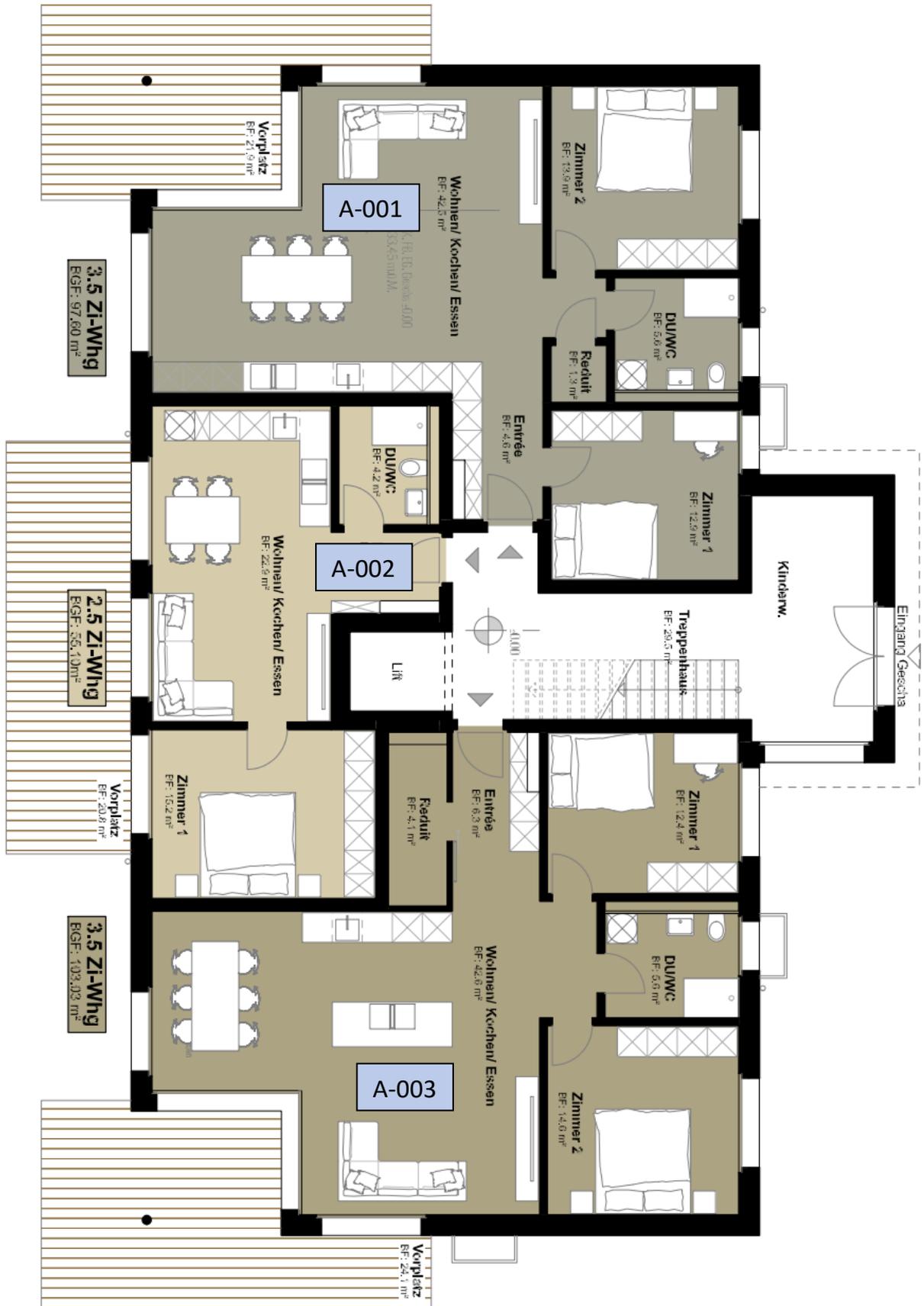
Käuferwünsche

Ausbauoptionen und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade, die Tragstruktur des Gebäudes, die Gebäudetechnik (Grundinstallation) und die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne entgegengenommen. Varianten und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr oder Minderkostenaufstellung zuzüglich der Honorare ausgewiesen. Änderungen werden dann gerne nach schriftlicher Bestätigung durch die Käuferschaft in Auftrag gegeben. Es sind die am Bau beteiligten Unternehmer und Planer zu berücksichtigen.

Baubeginn: Herbst 2023

Bezug: Frühling 2025

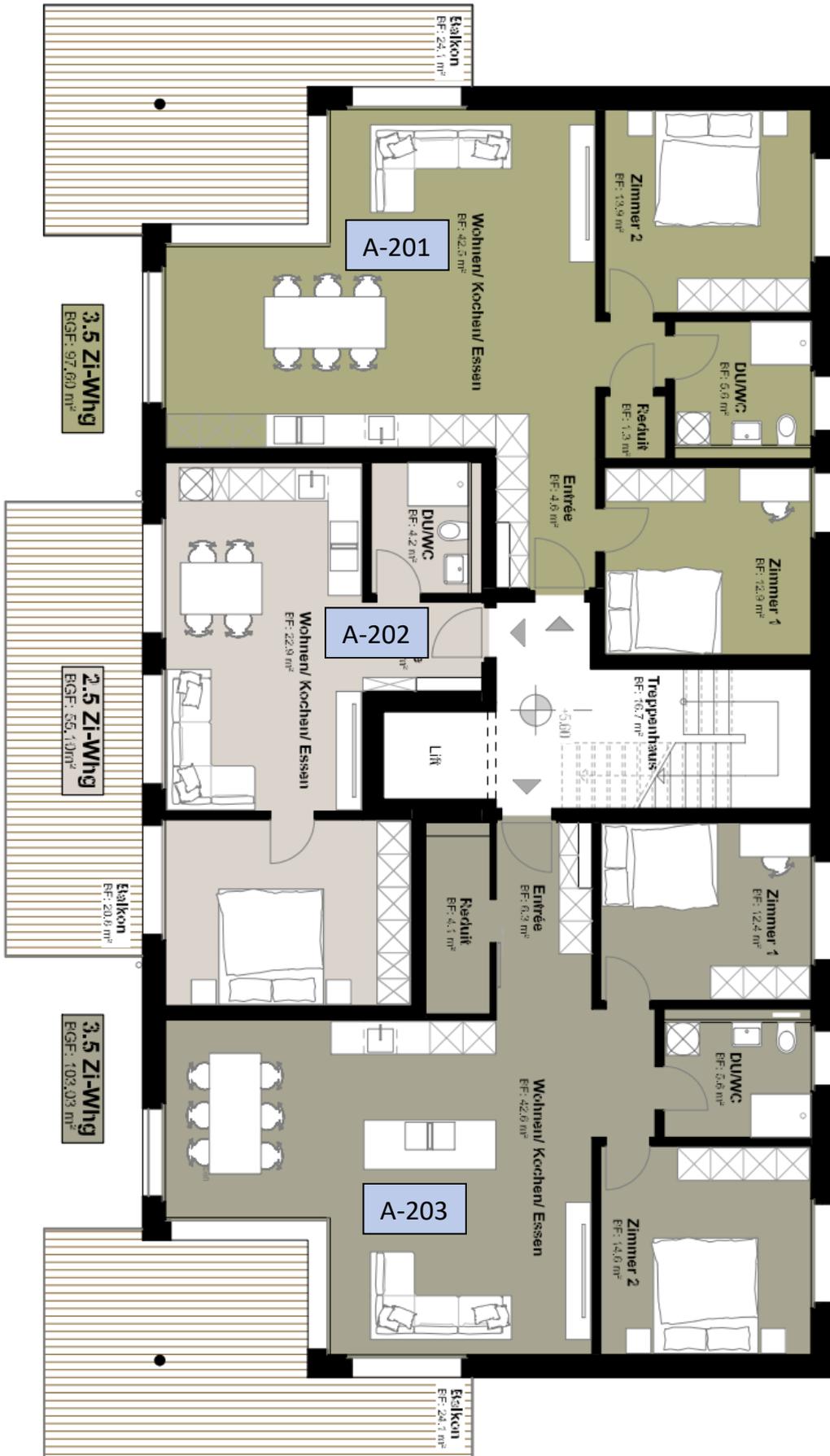
Grundrisse Haus „GeschA“



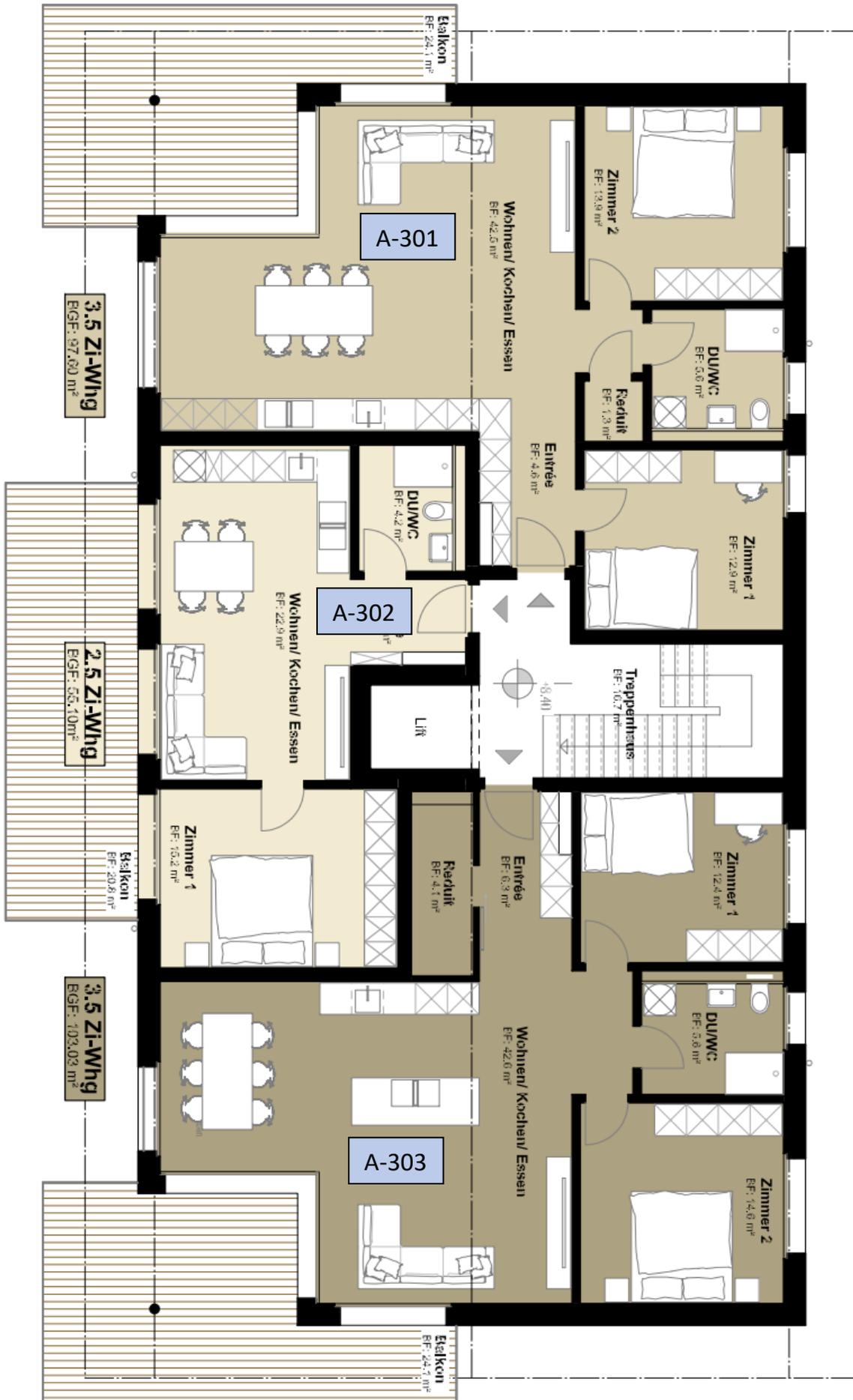
Grundriss Erdgeschoss GeschoA



Grundriss 1. Obergeschoss GesChA



Grundriss 2. Obergeschoss GesChA

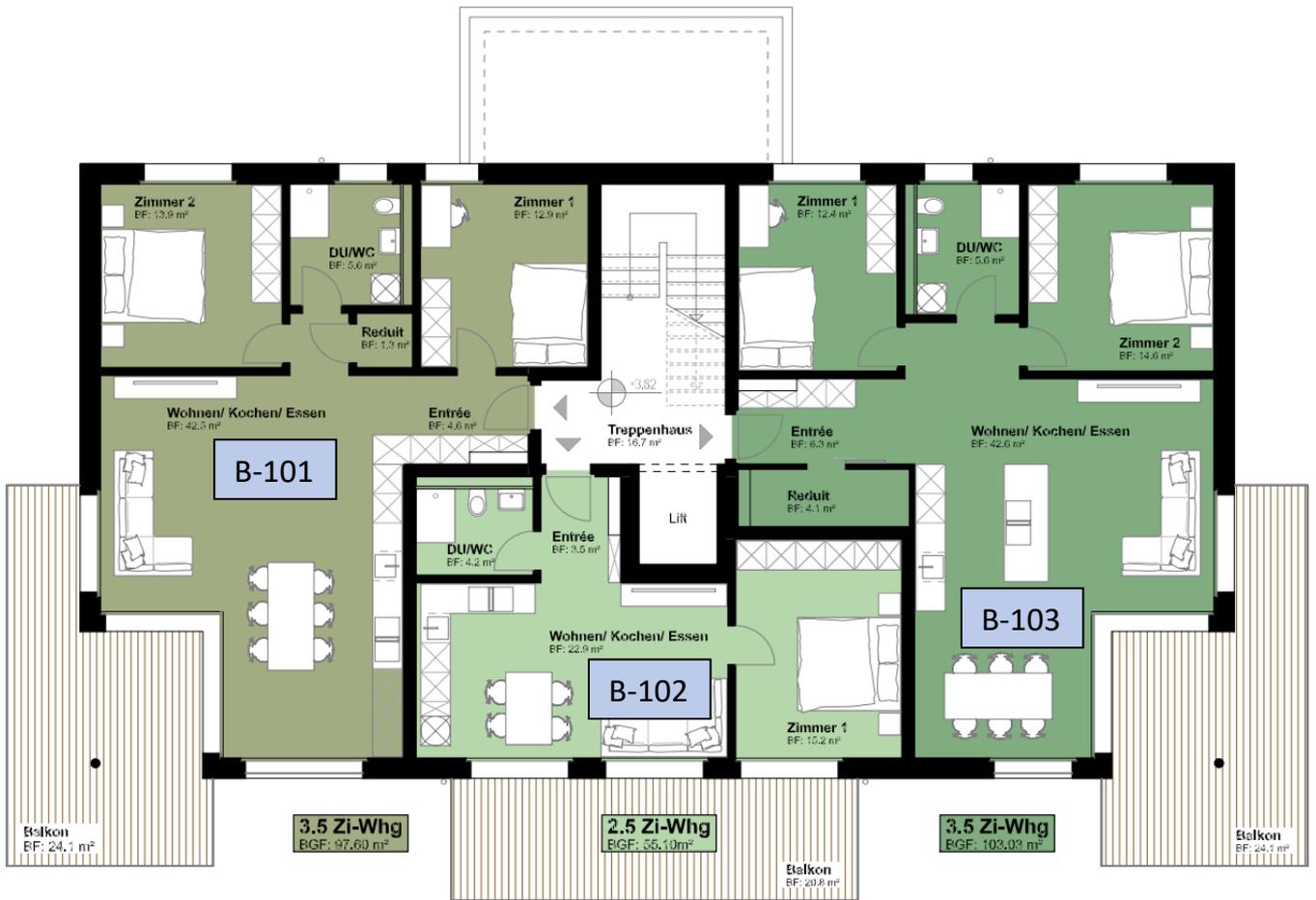


Grundriss Dachgeschoss Gescha

Grundrisse Haus „GeschB“



Grundriss Erdgeschoss GeschB



Grundriss 1. Obergeschoss GeschB



Grundriss 2. Obergeschoss GeschB



Grundriss Dachgeschoss GeschB

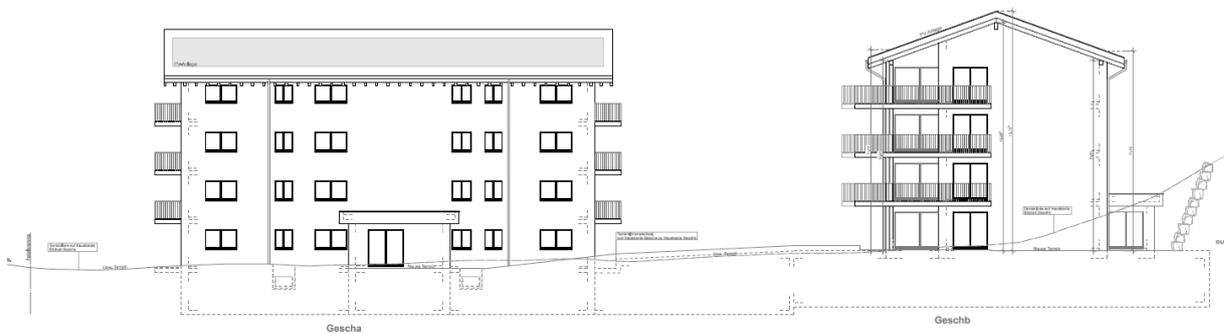
Ansichten „GeschA und GeschB“



Fassade Südwest



Fassade Nordwest



Fassade Südost



Fassade Nordost GeschA

Visualisierungen „GeschA und GeschB“





Variante 3.5 und 5.5 Zimmer



Variante 4.5 Zimmer



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	Schopfenstrasse, 3942 Niedergesteln
Kanton	Wallis

Kaufpreise Wohnungen „GeschA“

Wohnung	Zimmer	Kaufpreis	Wohnfläche	Balkon/ Garten	Anzahl WC/Badezimmer
A-001 / EG	3.5 Zimmer	500'000 CHF	98 m ²	24 m ²	1
A-002 / EG	2.5 Zimmer	290'000 CHF	55 m ²	20.35 m ²	1
A-003 / EG	3.5 Zimmer	520'000 CHF	103 m ²	24 m ²	1
A-101 / 1. OG	3.5 Zimmer	520'000 CHF	98 m ²	24 m ²	1
A-102 / 1. OG	2.5 Zimmer	300'000 CHF	55 m ²	20.35 m ²	1
A-103 / 1. OG	3.5 Zimmer	540'000 CHF	103 m ²	24 m ²	1
A-201 / 2. OG	3.5 Zimmer	530'000 CHF	98 m ²	24 m ²	1
A-202 / 2. OG	2.5 Zimmer	310'000 CHF	55 m ²	20.35 m ²	1
A-203 / 2. OG	3.5 Zimmer	550'000 CHF	103 m ²	24 m ²	1
A-301 / DG	3.5 Zimmer	640'000 CHF	98 m ²	24 m ²	1
A-302 / DG	2.5 Zimmer	370'000 CHF	55 m ²	20.35 m ²	1
A-303 / DG	3.5 Zimmer	650'000 CHF	103 m ²	24 m ²	1
Tiefgaragenparkplatz gross		43'000 CHF			
Tiefgaragenparkplatz		38'000 CHF			
Aussenparkplatz		15'000 CHF			

Kaufpreise Wohnungen „GeschB“

Wohnung	Zimmer	Kaufpreis	Wohnfläche	Balkon/ Garten	Anzahl WC/Badezimmer
B-001 / EG	3.5 Zimmer	500'000 CHF	98 m ²	24 m ²	1
B-002 / EG	2.5 Zimmer	290'000 CHF	55 m ²	20.35 m ²	1
B-003 / EG	3.5 Zimmer	520'000 CHF	103 m ²	24 m ²	1
B-101 / 1. OG	3.5 Zimmer	520'000 CHF	98 m ²	24 m ²	1
B-102 / 1. OG	2.5 Zimmer	300'000 CHF	55 m ²	20.35 m ²	1
B-103 / 1. OG	3.5 Zimmer	540'000 CHF	103 m ²	24 m ²	1
B-201 / 2. OG	3.5 Zimmer	530'000 CHF	98 m ²	24 m ²	1
B-202 / 2. OG	2.5 Zimmer	310'000 CHF	55 m ²	20.35 m ²	1
B-203 / 2. OG	3.5 Zimmer	550'000 CHF	103 m ²	24 m ²	1
B-301 / DG	3.5 Zimmer	640'000 CHF	98 m ²	24 m ²	1
B-302 / DG	2.5 Zimmer	370'000 CHF	55 m ²	20.35 m ²	1
B-303 / DG	3.5 Zimmer	650'000 CHF	103 m ²	24 m ²	1
Tiefgaragenparkplatz gross		43'000 CHF			
Tiefgaragenparkplatz		38'000 CHF			
Aussenparkplatz		15'000 CHF			

Kaufpreise Variante 4.5 Zimmer und 5.5 Zimmer

4.5 und 5.5 Zimmer	Auf Anfrage
--------------------	-------------

Nächste Schritte

Reservation

Die Wohnung können Sie bei konkretem Interesse für 10 Tage provisorisch reservieren lassen, bis Sie Ihre Finanzierung geregelt haben. Das Objekt ist für Sie definitiv reserviert, wenn Sie die schriftliche Reservationsvereinbarung unterzeichnet und den Reservationsbetrag von Fr. 20'000.- einbezahlt haben.

Kaufvertragsentwurf

Der zuständige Notar erstellt für Sie nach der schriftlichen Reservation einen Kaufvertragsentwurf.

Finanzierungsangebote

Unsere Vertrauensbanken offerieren Ihnen gerne und unverbindlich Finanzierungsvorschläge.

Kontakt

Ansprechperson: Peter Zenhäusern

Telefonnummer: 079 385 52 58

Ansprechperson: David Joller

Telefonnummer: 076 262 80 04 (Sie können auch gerne auf die Mailbox sprechen)

E-Mail Adresse: info@wohnungen-niedergesteln.ch

Homepage: wohnung-niedergesteln.ch