

«Wohnen im Fäldli» Stanserstrasse 10a «Arvi» und 10b «Stanserhorn», 6064 Kerns

Verantwortlichkeiten:

Bauherrin: Ghelma AG Bau / Immobilien,
Lichtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

Architekt: Reichenbach Brun und Partner
AG, Kantonsstrasse 51, 6048 Horw

Bauleitung: Alpexa AG,
Ried West 11, 6074 Giswil

Verkauf: Ghelma AG Bau / Immobilien,
Lichtenenstrasse 10, 3860 Meiringen
d.walker@ghelma.ch / 033 972 62 18

Wohnlage:

Das Dorf

Kerns liegt über dem Sarneraatal auf einem sonnigen Hochplateau auf rund 560 Meter über Meer. Mit 6'400 Einwohnern ist Kerns die zweitgrösste Gemeinde im Kanton Obwalden und mit einer Fläche von 9'254 ha eine der grössten Gemeinden der Schweiz. Die höchste Erhebung ist der Rotsandnollen mit 2'700 Metern. Zur Gemeinde Kerns gehören die Dorfteile Melchsee-Frutt, Melchtal, St. Niklausen und Sand.

Kerns ist mit dem Postauto 3x pro Stunde nach Sarnen und 1x pro Stunde in Richtung Stans erschlossen. Auch ins Sommer- und Wintersportgebiet Melchsee-Frutt fährt regelmässig ein Postauto. Der Autobahnanschluss A8 in Sarnen ist in 4 Minuten erreichbar und der Anschluss der A2 in Stans in 15 Minuten. Die Gemeinde verfügt über alle Schulstufen vom Kindergarten bis zur Oberstufe. Das Gymnasium befindet sich in der Nachbargemeinde Sarnen.

In der Gemeinde sind mehrere Hausärzte und Zahnärzte ansässig. Das Kantonsspital Sarnen ist in 6 Minuten und das Kantonsspital Stans in 10 Minuten erreichbar. Lebensmitteläden, Restaurants, Cafés, Friseure, Blumenläden, Autogaragen... sind vorhanden. Kerns verfügt mit über 80 Vereinen über ein sehr breitgefächertes und aktives Vereinsleben.

Die Region

Kerns befindet sich im Herzen der Schweiz und im Herzen des Kantons Obwalden. Bekannte Ausflugsziele wie die Stadt Luzern, der Vierwaldstättersee, der Pilatus oder das Stanserhorn sind in kürzester Zeit erreichbar. Im Sommer locken die Obwaldner Seen und die Natur zum Schwimmen, Angeln, Surfen, Biken, Wadern, Spazieren... und im Winter die Berge mit Skifahren, Langlauf, Schneeschuhwandern und dem Geniessen der Sonne über dem Nebel.

Die Nachfrage an Wohnraum ist aufgrund der privilegierten Lage in den Bergen mit Seen und vielen Freizeit- und Arbeitsmöglichkeiten gross. Die nachhaltige Entwicklung ist dem Kanton sehr wichtig. Obwalden ist einer der steuergünstigsten Kantone der Schweiz.

Situation Arbeitsmarkt

Ein gesundes Gewerbe in industriellen und handwerklichen Betrieben ist vorhanden.

Auch Firmen im Dienstleistungs- und Lebensmittelsektor, der Landwirtschaft oder im Tourismus runden das breite Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätze ab.

Erwerbseinschränkungen

Die Wohnungen dürfen als Zweitwohnungen / Ferienwohnung genutzt werden. Das Vermieten als Renditeobjekt ist für Schweizer möglich. Der Erwerb für Ausländer ist zur Eigennutzung und mit Wohnsitz Kerns oder als Ferienwohnung möglich. Die Vermietung der Wohnung ist für Ausländer nicht erlaubt.

Objektbeschreibung:

Grundstück

Die Parzelle 1701 hat eine Fläche von 1'672 m² und befindet sich am Rande von einem Wohnquartier und angrenzend an die unverbaubare nördlich, östlich und südöstlich angrenzende Landwirtschaftszone. In Gehdistanz befinden sich diverse Einkaufsläden, Restaurants, die Post, Banken, das Gemeindehaus, das Tourismusbüro, die Schule sowie die Postautohaltestelle. Das Aquacenter Obwalden, Tennisplätze und der Golfclub sind zu Fuss in 15 Minuten erreichbar.

Hauskonzept

Die Liegenschaft «Wohnen im Fäldli» umfasst insgesamt zwei Häuser mit je fünf gut möblierten Wohnungen, fünf Disporäume, elf Ein-

stellhallenplätze, zwei Doppelgaragen und Aussenparkplätze.

In den Untergeschossen befinden sich nebst den privaten Kellern und den Technik- und Hauswartzräumen zwei allgemeine Wäschetrocknungs- und zwei Veloräume. Ein Raum von rund 10 m² ist zur Unterbringung von Gartenwerkzeugen für die Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Neben den Hauseingängen ist je ein Fahrradunterstand eingeplant.

Das Haus wird in Massivbauweise mit einem atmungsaktiven und ausgedämmten Einsteinauwerk erstellt und verputzt. Die Wohnungen und sämtliche Nebenräume sind hindernisfrei erreichbar. Ein Lift erschliesst alle Etagen. Auf den Dächern befindet sich eine PV-Anlage. Die Häuser werden mit Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt.

Den Erdgeschosswohnungen werden jeweils rund 100 m² Gartenflächen zugewiesen. Die Umgebung wird mit vorwiegend einheimischen Pflanzen gestaltet.

Wohnkonzept

Die zeitgemässen Wohnungen sind lichtdurchflutet und verfügen über einen funktionalen Grundriss. Die grosszügigen Balkone und Terrassen sind auf die Strasse weggewandte Seite ausgerichtet. Jede Wohnung verfügt über zwei Nasszellen. Die Attikawohnung zusätzlich über ein separates Gäste-WC. In der Nasszelle Bad/WC befindet sich jeweils ein Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler. Im Korridor ist ein Einbauschränk mit Garderobenteil vorgesehen. Ein separates Reduit zur Lagerung von Lebensmitteln und Material steht in jeder Wohnung zur Verfügung. Der Ausbaustandart entspricht den heutigen Bedürfnissen mit separat regulierbarer Bodenheizung, elektrischen Storen, 3-fach Isolierverglasten Fenstern etc. In den Attikawohnungen kann optional ein Cheminée eingebaut werden.

Ausrichtung / Nebenräume und Allgemeinflächen

Die Wohnungen sind Südost oder Südwest orientiert, wobei die Küche mit Essplatz und Wohnzimmer sowie der Balkon/Terrasse in südliche Richtung orientiert sind. Die Schlafzimmer sind nach Südwesten oder Nordosten ausgelegt. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil von zirka 10 m². Wer mehr Stauraum benötigt, kann einen Disporaum im Untergeschoss erwerben. Dieser ist unbeheizt und entspricht der Ausführung eines Kellers.

Personenwagen und Motorräder können auf den Tiefgaragenplätzen oder auf den Aussen-

parkplätzen abgestellt werden. Je Haus ist ein Raum für Fahrräder und Kinderspielfahrzeuge vorhanden. Ein allgemeiner Wäschetrocknungsraum mit Entfeuchter und Wäscheleinen befindet sich in jedem Untergeschoss. Für den Unterhalt der Umgebung steht den Erdgeschosswohnungen ein Gemeinschaftsraum von zirka 10 m² zur Lagerung von Gartenwerkzeugen etc. zur Verfügung. Die beiden Technikräume mit Heizung, dienen auch als Hauswartraum.

Bauweise

Eine solide Bauausführung nach den Richtlinien für das Bauen von Eigentumswohnungen und die Einhaltung der allgemeinen gesetzlichen Vorschriften wird garantiert.

Es wird auf ein gesundes Wohnklima und eine möglichst umweltverträgliche Bauweise geachtet.

Fassaden- und Umgebungsgestaltung

Materialien und Oberflächen, Fassadenfarbe, Fenster, Brüstungen, Storen, Geländer, Eingangstüren, Vordächer, Tiefgaragentor, Unterstände etc. gemäss Baubewilligung und separatem Farbkonzept. Umgebung gemäss separatem Gestaltungsplan.

Baubeschrieb:

Fundation

Fundamentplatten und allenfalls notwendige Frostriegeln aus Beton gemäss Angaben des Ingenieurs.

Konstruktion / Aussenwände

Aussenwände im Erdbereich von aussen nach innen; Noppenfolie, Beton nach Angaben Ingenieur, Innendämmung gemäss Berechnung mit fertiger Oberfläche in Wilan oder Isoswiss oder weiss gestrichen / gespritzt.

Aussenwände in den Wohngeschossen mit ausgedämmtem und atmungsaktivem Einsteinauwerk 365 mm beidseitig verputzt. Treppenhausteil aussen Beton mit Innendämmung verputzt.

Innenwände

Innenwände im Untergeschoss in Beton oder Kalksandstein weiss gestrichen / gespritzt oder gedämmt mit Wilan oder Isoswiss. Die Tiefgarage, der Veloraum und die Technikräume werden nicht gestrichen. Das Treppenhaus und der Eingangsbereich im Untergeschoss wird in Sichtbeton Schalungstyp 2 / lasiert ausgeführt. In den Wohnbereichen ist

das Mauerwerk mit Abrieb 1.0mm verputzt und weiss (RAL 9016) gestrichen.

Decken

Stahlbetondecken mit gedämmten Unterlagsböden zur Aufnahme der Bodenbeläge. Die Deckenuntersichten in den Wohnungen sind verputzt mit Gipsglattstrich und in weisser Mattfarbe (RAL 9016) gestrichen.

Treppenhaus Sichtbeton, Schalungstyp 2 lasiert. Die Betondecke in den Kellerräumen im Untergeschoss wird weiss gestrichen oder gespritzt. Die Tiefgarage, der Veloraum und die Technikräume werden nicht gestrichen.

Terrassen / Balkone

Terrassen im Erdgeschoss mit Zementplatten (z.B. Parco). Balkonboden im Ober- und Dachgeschoss in Keramikplatten gemäss Bemusterung. Bodenbelastung 300 kg / m². Geländer aus Metall Feuerverzinkt und einbrennlackiert.

Flachdach

Flachdach mit PV-Anlage. Der Aufbau von innen nach aussen ist Gipsglattstrich mit Mattfarbe RAL 9016, Dämmung 240 mm XPS, Stahlbeton im Gefälle, Bitumenabdichtung / Dachabdichtung, Drainagematte, Substrat / Rundkies.

Fenster, Balkontüren, Storen, Beschattung

Fenster im Untergeschoss und den Wohngeschossen in Holz / Metall mit 3-fach Isolierverglasung und innen weiss gestrichen. Je ein Dreh-Kipp-Beschlag in den Zimmern, den Nasszellen sowie im Wohnbereich. Im Wohnbereich je eine Hebe-Schiebetüre.

In den Wohnungen Rafflamellenstoren mit automatischen Antrieben bei allen Fenstern (ausgenommen Treppe Dachwohnung). Keine Storen im Untergeschoss sowie im Bereich der Treppenhäuser.

Terrassenbeschattung im Obergeschoss mit einer Markise ca. 10 m². Erdgeschoss und Attika keine Zusätzliche Beschattung, aufgrund der Überdachungen.

Spenglerarbeiten

Ausführung in Chromnickelstahl. Blitzschutzanlagen falls notwendig gemäss Vorschriften.

Elektroanlagen

Lampenstellen, Schalter, Steckdosen und Mediendosen gemäss Elektroplan. Jedes Zimmer und Wohnzimmer mit je einer Mediendose von Swisscom oder dem lokalen Anbieter. Stromanschluss für Mähroboter bei den Gartenwohnungen. Umgebungsbeleuchtung im Bereich der Briefkästen, Hauszugänge,

Velounterstände mit Bewegungsmelder. Gegensprechanlage mit Türöffner. Leerrohr zu jedem Parkplatz in der Tiefgarage.

Solaranlage

PV-Anlage auf dem Dach gemäss Baubewilligung ohne Speicherbatterie. Stromertrag zur Nutzung im Allgemeinteil und für die Wohnungen. Einspeisung der Überproduktion ins öffentliche Stromnetz mit Rückvergütung an die Liegenschaft.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mittels umweltfreundlicher Luft-Wasser Wärmepumpen inklusive Wärmespeicher im Technikraum vom Untergeschoss. Wärmeabgabe in den Wohnungen durch Bodenheizung, gesteuert durch Raumthermostaten in den Zimmern sowie im Wohnbereich / Küche. Manuelle Steuerung in den Korridoren und in den Badezimmern. Wärmezählung pro Wohnung separat. Treppenhaustemperierung mittels Heizwand.

Sanitäre Anlagen

Warmwassererzeugung mittels Wärmepumpen und Speicherung in Zentralboiler. Für die Wohnungen im EG und OG ist ein Budget (Bruttopreise) für die Sanitärgeräte über CHF 14'000.00 und für die Attikawohnungen CHF 18'000.00 inklusive MwSt. für WC, Lavabo mit Unterbaumöbel, Dusche, Badewanne, Mischer, Handtuchhalter..., sämtliche Anschlüsse vorgesehen. Jede Wohnung verfügt über eine Waschmaschine und einen Tumbler. Im Verkaufspreis ist ein Wasserturm V-Zug Adora V2000 für Netto CHF 4'000.00 inklusive MwSt. und Anschlüsse eingerechnet. Gemeinschaftstrocknungsraum mit Entfeuchter und Wäscheleinen. Frostsichere Aussenwasserhähne im Bereich der Tiefgarageneinfahrt, bei den Sitzplätzen der Erdgeschoss- und den Attikawohnungen (reduzierter Druck).

Lüftung

In den fensterlosen Nasszellen der Wohnungen ist ein Lüfter mit Zeitverzögerung vorgesehen. Kellerräume werden wo notwendig belüftet.

Küche

Die Küchen können nach Projektplan individuell eingerichtet werden. Für die Küchen im EG und OG ist ein Budget von CHF 26'000.00 und für die Küchen im DG ein Budget von 30'000.00 inklusive MwSt. eingerechnet. Darin enthalten sind die Küchenmöbel, die Küchengeräte, der Wasserhahn, die Arbeitsfläche und die Rückwand. In der Küche ist ein Umluftabzug mit Aktivkohlefilter vorgesehen.

Metallbauarbeiten

Zentrale Briefkastenanlage mit je fünf Briefkästen. Hauseingangstüren im UG aus Metallprofilen wärmegeklämt, mit Glaseinsatz und Türschliesser. Tiefgaragentor und vorgeschriebene Handläufe und Geländer im Treppenhaus sowie Aussengeländer bei den Balkonen und der Umgebung feuerverzinkt und einbrennlackiert. Handlauf im Treppenhaus in Chromstahl.

Schreinerarbeiten

Türen im Untergeschoss wo notwendig EI30. Türen im Allgemeinteil bei brandabschnitten mit Türschliesser. Wohnungsabschlussüren EI30 als Volltüren.

Zimmertüren Kunstharzbelegt weiss. Eine Vorhangschiene VS57 im Verputz eingelegt bei allen Fenstern in den Wohnungen. Für die Einbauschränke im Korridor mit Garderobe und Putzschrank ist ein Budget von CHF 3'000.00 inkl. MwSt. im EG und OG vorgesehen. Im Attikageschoss von CHF 3'500.00 inkl. MwSt.

Den Attikawohnungen steht zusätzlich ein Budget von CHF 5'000.00 für den Einbau eines Kleiderschranks im Elternschlafzimmer zur Verfügung.

Schliessanlage

Registrierte Schliessanlage mit fünf Schlüsseln passend zur Wohnung, dem Kellerabteil, der Briefkastenanlage sowie zu den allgemein zugänglichen Räumen. Je Tiefgaragen- und Garagenplatz ein Handsender.

Bodenbeläge

Unterlagsböden in den Wohnungen als schwimmender Boden ausgebildet. Das Budget für Bodenbeläge inklusive An- und Abschlüsse und dem Verlegen beträgt CHF 140.00 / m² inklusive MwSt. Treppenhaus vom UG bis DG mit strapazierfähigem Kugelgarn. Kellerräume, Trocknungsraum und Lagerräume in Monobeton oder Zementüberzug gestrichen. Technikräume und Veloraum roh. Tiefgarage in Monobeton mit Parkplatzmarkierung.

Wandbeläge

Keramische Wandplatten in den Nassräumen, im Duschenbereich auf Raumhöhe. Hinter und direkt seitlich von Einbaugeräten auf 120 cm. Übrige Wände mit Plattensockel, darüber Abrieb 1.0 mm. Im Kaufpreis sind CHF 140.00 / m² (Plattenpreis ca. CHF 50.00 / m²) inklusive Verlegen und MwSt. enthalten.

Umgebungsarbeiten

Gemäss Umgebungsgestaltungsplan mit Rasen, Wiesen und vorwiegend einheimischen Gehölzen. Auf versiegelte Flächen wird soweit möglich und sinnvoll verzichtet.

Allgemeine Punkte:

Flächenangaben / Masse

Bei den Flächenangaben auf den Grundrissen handelt es sich um Nettoflächen und Nettomasse (roh). Balkone und Kellerabteile sind in der Gesamtwohnfläche nicht enthalten.

Grössen- und Materialanpassungen

Vor der Bauphase sind kleinere Material und Grundrissanpassungen im Rahmen der Baubewilligung und den Gesetzgebungen noch möglich. Diese sind durch den Käufer ohne Preisanpassung zu dulden.

Änderungs- und Ausbawünsche

Änderungswünsche können nur im Innenausbau berücksichtigt werden. Die Fassadengestaltung und die allgemeinen Konstruktionsteile sind nicht veränderbar. Bei Änderungen und speziellen Ausbawünschen gegenüber der Ausführung gemäss Baubeschrieb werden die Mehr- bzw. Minderkosten sowie der Bearbeitungsaufwand der Planer und der Bauleitung der Käuferschaft verrechnet. Die Bauherrschaft bestimmt die Unternehmer.

Bezug

Furling 2025

Der genaue Bezugstermin wird mindestens vier Monate im Voraus bekannt gegeben.

Im Kaufpreis enthalten sind

- Grundstückanteil
- Eigentumswohnung gemäss diesem Baubeschrieb und den Ausführungsplänen
- Umgebungsarbeiten
- Baunebenkosten
- Baubewilligung
- Anschlussgebühren (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Kabel-TV)
- Versicherungen (Bauherrenhaftpflicht, Bauwesenversicherung, Gebäudeversicherung)
- Notariatskosten für Wertquotenermittlung, Stockwerkeigentumsbegründung, Reglement für Stockwerkeigentum, Dienstbarkeiten
- MwSt. 7.7 % im Jahr 2023, 8.1% ab 2024

Im Kaufpreis nicht enthalten sind

- Anteil Kaufvertragserstellung durch Notar den 50%
- Anteil der Handänderungssteuer 50% von 1.5% der Kaufsumme
- Schuldbriefe
- Grundbuchkosten 100%
- Hypothekarzinsen ab Kauf
- Änderungen und Ausbauwünsche

Budgetbeträge

Die Budgetbeträge in diesem Baubeschrieb basieren auf dem Stand Juli 2023.

Zahlungsbedingungen

Anzahlung CHF 30'000.00 für die Reservation (gilt als Akontozahlung für die erste Teilzahlung)

Teilzahlungen Kaufpreis

30% bei Baubeginn
40% bei Fertigstellung des Rohbau 1
30% bei Wohnungsübergabe

Mehr- und Minderkosten werden möglichst bei oder kurz nach dem Wohnungsbezug abgerechnet.

Ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Bank / Versicherung ist vor der Kaufvertragsunterzeichnung vorzulegen.

Finanzierungspartner

Die Obwaldner Kantonalbank gewährt auf dieses Objekt einen Umweltbonus. Dies bedeutet für Sie bei einem Abschluss eines Fest- oder Geldmarktdarlehens (Hypothek) einen Zinsabschlag von 0.4%.

Notar

Die notwendigen Unterlagen (Begründung, Reglemente, Dienstbarkeiten, Kaufverträge) werden durch lic. iur. Peter Müller, Brünigstrasse 164, 6060 Sarnen, erstellt.

Priorität der Ausführungsunterlagen

1. Baubewilligung
2. Berechnungen der Fachplaner
3. Schriftlich vereinbarte Ausbauwünsche
4. Ausführungspläne
5. Dieser Baubeschrieb
6. Die Visualisierungen sind nicht verbindlich

Wir freuen uns, mit Ihnen dieses schöne und spannende Projekt realisieren zu dürfen.

Meiringen, 28. Juni 2023 / dw