

DÄHEIMU in GESCHTILU

DÄHEIMU

Zu verkaufen

Grosszügige 4.5 Zimmerwohnungen

└ Option 5.5 Zi-WHG möglich

Bauherr

Däheimu AG | www.daheimu.ch

Verkauf

Avalua AG
Bahnhofstrasse 9d | 3904 Naters
+41 27 922 20 50
immobilien@avalua.ch

Architektur

mls architekten sia AG
info@mls-architekten.ch



Däheimu AG

MFH NIEDERGESTELN

01

DÄHEIMU

02

BAUBESCHRIEB

03

LAGE

04

VERKAUFSSPIEGEL

05

GRUNDRISSSE

06

EINSTELLPLÄTZE & KELLERABTEILE





DÄHEIMU

in GESCHTILU:

Ruhe und Schönheit vereint

In ruhiger Lage von Niedergesteln entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit acht hochwertigen Wohnungen – ideal für alle, die sich ein echtes Zuhause wünschen. Die Architektur ist klar und zeitlos, die grosszügigen Balkone und Terrassen schaffen fließende Übergänge zur Natur.

Die grosszügigen 4.5 Zimmerwohnungen (Option 5.5 Zi-WHG möglich) überzeugen mit durchdachten Grundrissen, viel Licht und hochwertigen Materialien. Offene Wohnbereiche, praktische Reduits, moderne Küchen und individuell wählbare Bodenbeläge sorgen für Wohnkomfort nach Wunsch.

Dank Luftwärmepumpe, Bodenheizung, dreifach verglasten Fenstern und Vorbereitung für PV und E-Mobilität ist das Haus auch technisch auf dem neuesten Stand. Ein Lift ermöglicht barrierefreien Zugang zu allen Etagen.

Niedergesteln bietet eine naturnahe, sonnige Umgebung mit guter Anbindung an Visp – perfekt für Menschen, die Ruhe und Qualität schätzen. Ein Ort, an dem man sich rundum „Däheimu“ fühlt.

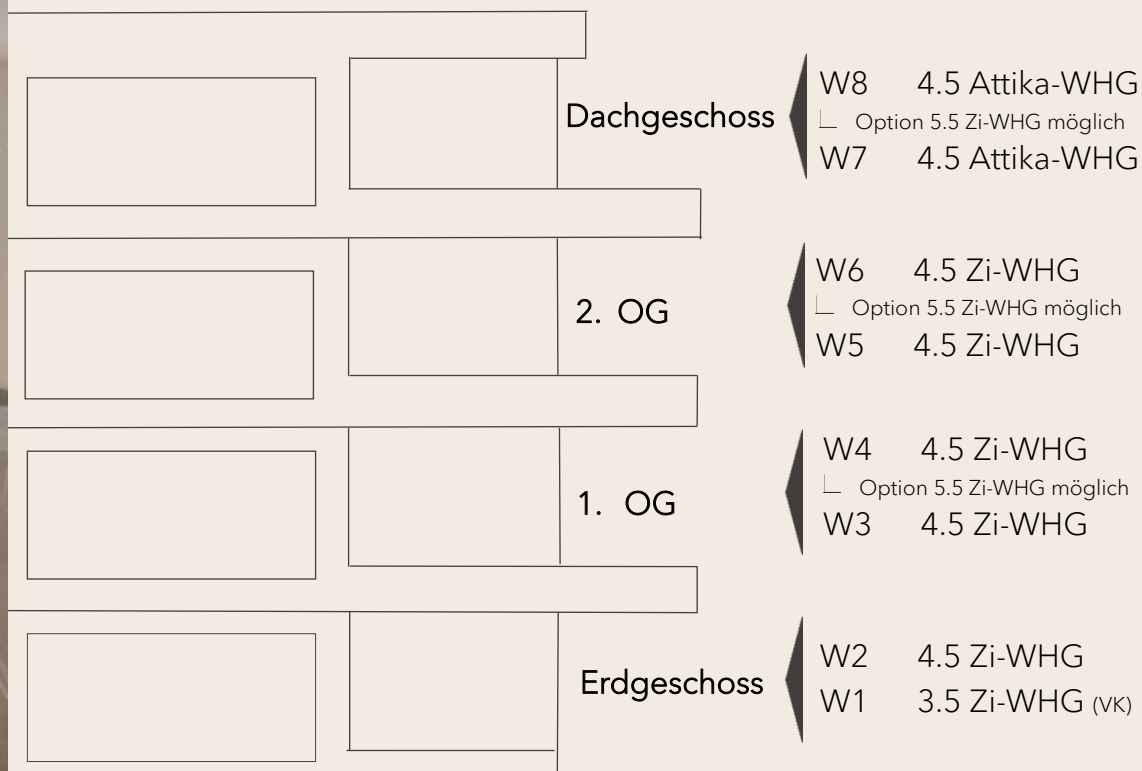
01



02

BAUBESCHRIEB

Das Mehrfamilienhaus erstreckt sich über vier Geschosse, bestehend aus vier Regelgeschossen. Jede Etage beherbergt zwei Wohneinheiten. Ein separater Bau von sechs Carports mit dazugehörigem Einstellraum und Aussenabstellplatz ist vorgesehen. Zusätzlich gibt es 9 separate Aussenparkplätze. Im Erdgeschoss befinden sich die den Wohnungen zugeteilten Kellerräume.



GRUNDRISSKONZEPT

Beim Eingangsbereich der Wohnungen gibt es jeweils eine eingebaute Garderobe. Ein Reduit mit Anschluss für Waschmaschine, sowie ein Gäste-WC befinden sich jeweils in der Nähe des Eingangsbereichs. Die Schlafzimmer sowie eine Nasszelle sind über den Korridor erschlossen. Jede Wohnung verfügt über ein Masterschlafzimmer mit der Möglichkeit auf ein angrenzendes Badezimmer. Der Wohn-, Koch- und Essbereich ist in einem grosszügigen Raum angeordnet und bietet Zugang zum Balkon. In unmittelbarer Nähe jeder Küche befindet sich ein Reduit.

Die Grundrisse sind vom Verkäufer insofern abänderbar, dass eine dritte Nasszelle oder alternativ ein Büro oder ein Ankleidezimmer erstellt werden kann. Bei den 4.5 Zimmerwohnungen Richtung Osten im 1. OG, 2. OG und im DG besteht des Weiteren auch die Option einer 5.5 Zimmer-Wohnung.

Die Preise für die Nasszellen sind für zwei pro Wohnung kalkuliert. Eine weitere Nasszelle geht zu Lasten des Käufers.

ROHBAU

KONSTRUKTION

Die Aussenwände, die Geschossdecken und der Treppenhauskern werden in Stahlbeton hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton, die Innenwände in Beton, Backstein oder Leichtbaukonstruktion ausgeführt.

FASSADE

Kompakt verputzte Aussenwärmedämmung mit Strukturputz eingefärbt nach Farbkonzept des Architekten. Balkongeländer aus einer Metallkonstruktion feuerverzinkt in Staketenform, Farbkonzept des Architekten.



FLACHDACH UND SPENGLERARBEITEN

Flachdachabdichtungen mit Dampfsperre, Wärmedämmung, zweilagige Polymerbitumen-Dichtungsbahnen mit Kiesschicht, nicht begehbar. Sämtliche Dachbleche Ausführung in verzinktem Blech.

TERRASSE / BALKONE

Die in Ortbeton mit Gefälle hergestellten Terrassen und Balkone sind grosszügig dimensioniert. Die Oberfläche in Beton ist abtalschiert nass in nass. Sie bieten ausreichend Platz für ihre persönlichen Gestaltungswünsche und sind von den angrenzenden Zimmern zugänglich.

FENSTER

Qualitätsfenster in Kunststoff Weiss mit 3-fach - Isolierverglasung. Je nach Raumteilung fest, dreh-, kippbar oder mit Hebeschiebetüre.

BESCHATTUNG

Alle Fenster mit Vertikalstoren VR 90 (elektrischer Antrieb) über Taster bedienbar. Attika Wohnungen mit Gelenkarmmarkise manuell bedienbar.



TECHNIK

ELEKTROINSTALLATIONEN

Betriebsbereite Anschlüsse in Wohnung und Keller. Verkabelung für Telefon und Internet. Alle Installationen Unterputz in Leerrohren. Pro Einheit ist ein Multimediaanschluss mit Glasfaserspeisung vorgesehen ohne Router. Die Zimmer werden nachrüstbar ausgeführt. Steckdosen und Schalter in allen Räumen gemäss Elektroplaner.

Zimmer:	3 x Dreifachsteckdosen
Büro:	3 x Dreifachsteckdosen
Wohn- Esszimmer:	3 x Dreifachsteckdosen + 1 x Telefon- und LAN-Anschluss
Küche:	2 x Dreifachsteckdosen + 5 x Apparateanschlüsse für Küchengeräte
Bad:	1 x Dreifachsteckdose + 1 x Anschluss für Spiegelschrank
DU/WC:	1 x Dreifachsteckdose + 1 x Anschluss für Spiegelschrank
Balkon:	1 x Aussensteckdose + 1 x Deckenanschluss
Keller:	1 x Steckdose

Beleuchtung Allgemeinräume, Treppenhaus, Keller und Gänge, mit FL oder LED-Leuchten und Präsenzmelder. Leerrohre für PV-Anlage auf Hauptdach und für Ladestationen in Garagen sind vorgesehen. Eine PV Anlage ist bauseits nicht vorgesehen. Aussenbeleuchtung für Eingang und Zugang Garagen. LAN Anschluss im Technikraum für Fernablesung Wärme- und Stromzähler.

HEIZUNG

Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt zentral mittels Luftwärmepumpen, Gerät auf dem Dach. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur-Bodenheizung mit Einzelraumregulierung ohne WC, DU und Bad. Die Funktion Heizen und Kühlen ist im System vorgesehen. Es ist pro Einheit eine Wärmemessung vorgesehen.

LUFTUNG

Küchendampfabzug mit Umluftfilter. Keine kontrollierte Wohnungslüftung. Innenliegende Nasszellen und Reduit werden mit elektronisch gesteuerten Raumentlüftungen über Dach oder Fassade entlüftet.

SANITÄRE INSTALLATIONEN

Anschluss sämtlicher Apparate gemäss Budget in Nasszellen und Küche. In jeder Wohnung ist der Anschluss für einen Wäscheturm (Waschmaschine und Trockner) vorgesehen. Erfolgt die Auswahl bei einem anderen Lieferanten als dem durch mls Architekten AG vorgegebenen, reduziert sich das Budget um 20 %.



AUSBAU

KÜCHE

Die Auswahl der Küche erfolgt durch die Käufer bei einem durch mls Architekten AG vorgegebenen Lieferanten. Dort steht ihnen für die Kücheneinrichtung ein Budgetbetrag von **CHF 28'000.00** zur freien Verfügung.
(inkl. Lieferung und Montage, brutto inkl. MwSt. 8.1 %)

Erfolgt die Auswahl bei einem anderen Lieferanten als dem durch mls Architekten AG vorgegebenen, reduziert sich das Budget um 20%.

NASSZELLEN

Basis sind pro Wohnung zwei Nasszellen. Die Auswahl der Apparate erfolgt durch die Käufer bei einem durch mls Architekten AG vorgegebenen Lieferanten. Dort steht ihnen für die Badezimmerausstattung ein Budgetbetrag wie folgt zur freien Verfügung:

Standard-Budget

(inkl. Lieferung und Montage, brutto inkl. MwSt. 8.1 %)

3.5-Zimmerwohnung: CHF 15'000.00

4.5 – 5.5 Zimmerwohnung: CHF 22'000.00

Erfolgt die Auswahl bei einem anderen Lieferanten als dem durch mls Architekten AG vorgegebenen, reduziert sich das Budget um 20%.

GIPSERARBEITEN

Die Innenwände werden mit einem Abrieb 0.5mm und einem Farbanstrich ausgeführt. Die Decken erhalten einen glatten Weissputz und Farbanstrich. Vorhangschiene einläufig.

SCHREINERARBEITEN

Türen Allgemeinräume: als schallhemmende Röhrenspan-Doppelfalztüren entsprechend Brandschutz-Normen in Weiss. Die Innentüren als Röhrenspantüren mit Futter und Verkleidung. Wohnungsabschlusstüren zu Treppenhaus: als Vollspan-Doppelfalztüre mit Spion und Sicherheitsverriegelung, Farbe weiss.

Innentüren: als Röhrenspantüren, Futter und Verkleidung, in weiss.

Jede Wohnung mit eingebautem Garderobenschrank.

Erfolgt die Auswahl bei einem anderen Lieferanten als dem durch mls Architekten AG vorgegebenen, reduziert sich das Budget um 20%.

UNTERLAGSBODEN

Schwimmender Unterlagsboden aus Zement mit zweilagiger Trittschalldämmung zur Aufnahme des Fertigbodens.

BODENBELÄGE

Als Bodenbelag ist in den Wohn- / Schlafräumen und Küche ein Mehrschichtparkett vorgesehen. Das Parkett mit Sockelleiste ist mit einem Budget von CHF 60.-/m2 vorgesehen. *(Preis pro m2 inkl. Lieferung, Sockel und MwSt. 8.1%)*

Die Verlegekosten für den Standard werden von der Bauherrschaft übernommen. Bemusterung erfolgt über den ausführenden Unternehmer. Erfolgt die Auswahl bei einem anderen Lieferanten als dem durch mls Architekten AG vorgegebenen, reduziert sich das Budget um 20%.

PLATTENARBEITEN

Plattenbelag in den Reduits auf dem Boden und in den Nasszellen am Boden und als Wandbelag hinter den Apparaten an zwei Seiten. Nicht mit Platten belegte Bereiche werden verputzt und nasszellengeeignet gestrichen.

Standard-Budget Platten 200x600mm wild verlegt CHF 60.-/m2
(Preis pro m2 inkl. Lieferung und MwSt. 8.1 %)

Die Verlegekosten für den Standard werden von der Bauherrschaft übernommen. Bemusterung erfolgt über den ausführenden Unternehmer. Erfolgt die Auswahl bei einem anderen Lieferanten als dem durch mls Architekten AG vorgegebenen, reduziert sich das Budget um 20%.

BELEUCHTUNG

Anschlüsse für Deckenleuchten in Zimmern, Eingangsbereich, Korridor, Küche, Wohn- und Essbereich und Balkon/Loggia gemäss Plänen Elektroplaner. Beleuchtung Nasszellen Spiegel mit integrierter Beleuchtung. Spezielle Beleuchtungskörper sowie Spots zu Lasten des Käufers.

SCHLIESSANLAGE

Zentralschliessung mit Gegensprechanlage. Hauseingangstüren mit mechanischer Schliessanlage über die Wohnung ansteuerbar. Zugänge für Eingangstüren, Keller, Garage und Briefkasten.

ALLGEMEIN UND UMGEBUNG

TREPPENHAUS UND SCHLEUSEN

Als Bodenbelag ist im Treppenhaus ein Plattenboden vorgesehen. Im Technikraum sowie in den Kellerräumen bleibt der Hartbeton sichtbar. Wandbelag im Treppenhaus mit Grundputz und Abrieb gestrichen. In den Nebenräumen bleibt die Oberfläche des Konstruktionsmaterials sichtbar, Beton und Backstein für Trennwände der Kellerabteile. Decke im Treppenhaus Weissputz, in Nebenräumen bleibt Beton sichtbar. Beleuchtung mit Dämmerungsschalter, Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder.

LIFTANLAGE

Als Erschliessung neben dem Treppenaufgang dient ein rollstuhlgängiger, behindertengerechter Aufzug 8 Personen (630 kg) mit Teleskopschiebetüren.

METALLBAUARBEITEN

Die Balkon- und Treppengeländer werden mit einem filigranen Staketengeländer ausgeführt, im Innenbereich Farbkonzept Architekt, im Aussenbereich verzinkt.

GARAGEN

Garagen werden als Fertigboxenvariante ausgeführt.

UMGEBUNG

Die Umgebung wird gemäss dem Gesamtkonzept erstellt (Fertigstellung gemäss Gegebenheiten je nach Jahreszeit). Besucherparkplätze, Zufahrten, Fahrspuren und Zugänge asphaltiert. Eine Aussenwasserstelle nach Angaben Planer.

HINWEISE BAUREINIGUNG

Eine einmalige und vollständige Baureinigung vor Wohnungsübergabe ist inklusive.

KÄUFERBETREUUNG

Käuferbetreuung durch mls Architekten AG. Vertragswesen durch Avalua AG. Startsituation mit Käufer durch mls Architekten AG inkl. (5 Std.); zusätzliche Aufwendungen werden separat in Rechnung gestellt, zu einem Stundensatz von 140.-/ Std, Rechnung geht an Käufer.

KÄUFERWÜNSCHE

Spezialwünsche können berücksichtigt werden, falls diese die Bauausführung nicht beeinträchtigen und der Bauleitung frühzeitig mitgeteilt werden. Resultierende Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers. Ausgenommen sind Änderungen, die das Gesamtkonzept beeinträchtigen. Der Zuschlag der Honorarkosten für eine Projektänderung beträgt 10%.

VERKAUFSHINWEISE

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Schlüsselfertige bezugsbereite Wohnungen in einer fertig erstellten Gesamtanlage mit Umgebung gemäss Jahreszeit
- Vollständige Gebäudeerschließung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro, TV und Telefon
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt (ausgenommen Zusatzaufwände), Bauingenieur und Ingenieure der Haustechnik
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, respektive Bezug des Hauses
- Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten. Exkl. Verschreibungskosten.

BAUTERMINE

Baubeginn ab Juni 2025

GRUNDLAGE

STEWÉ Pläne

Sämtliche Pläne, Zeichnungen oder Angaben dieses Prospekts sind nicht verbindlich. Es können daraus keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Visp im Januar 2025



NIEDERGESTELN

HERZLICH WILLKOMMEN IN NIEDERGESTELN

Entdecken Sie das idyllische Dorf Niedergesteln im Herzen des Wallis – ein Ort, der sich durch seine unvergleichliche Naturschönheit, traditionelle Architektur und herzliche Gemeinschaft auszeichnet. Hier verbinden sich die Ruhe und Beschaulichkeit eines kleinen Bergdorfes mit den Annehmlichkeiten und Vorteilen moderner Lebensqualität.

NATURPARADIES VOR DER HAUSTÜR

Niedergesteln liegt eingebettet in eine beeindruckende Alpenlandschaft. Genießen Sie die frische Bergluft, die klaren Bäche und die majestätischen Gipfel. Wanderwege, Mountainbike-Strecken und Skigebiete sind nur einen Steinwurf entfernt und bieten das ganze Jahr über vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

TRADITION UND MODERNE

Das charmante Dorf besticht durch seine traditionellen Walliser Häuser und die historische Kirche. Gleichzeitig bietet Niedergesteln moderne Infrastrukturen wie High-Speed-Internet, effiziente Verkehrsanbindungen und gut ausgebaute Strassen.

GEMEINSCHAFT UND LEBENSQUALITÄT

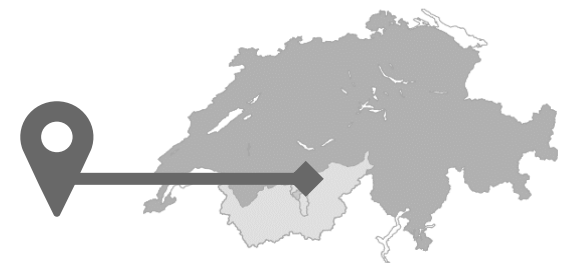
In Niedergesteln erwartet Sie eine starke, eng verbundene Dorfgemeinschaft, die Sie herzlich aufnimmt. Hier kennt man seine Nachbarn und hilft einander. Traditionelle Feste und Veranstaltungen fördern den Zusammenhalt und machen das Dorfleben besonders lebenswert.

FAMILIENFREUNDLICHE UMGEBUNG

Niedergesteln ist der perfekte Ort für Familien. Sichere Spielplätze, eine gute schulische Infrastruktur und zahlreiche Freizeitangebote sorgen dafür, dass sich sowohl Kinder als auch Erwachsene hier rundum wohlfühlen.

ZENTRALE LAGE

Trotz seiner ruhigen und abgeschiedenen Lage ist Niedergesteln hervorragend angebunden. Die nahe gelegene Stadt Visp ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet umfassende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitsdienste. Auch die größeren Städte wie Sion und Brig sind via Autobahn A9 Vollanschluss leicht zugänglich.



03





STANDORT



DÄHEIMU



VERKAUFSSPIEGEL

ERDGESCHOSS		BGF M ²	BALKON M ²	PREIS
W1	3.5 Zi-WHG West	123.8	43.9	VERKAUFT
W2	4.5 Zi-WHG Ost	135.1	52.5	CHF 683'000

1. OBERGESCHOSS		BGF M ²	BALKON M ²	PREIS
W3	4.5 Zi-WHG West	162.3	52.4	CHF 828'000
W4	4.5 Zi-WHG Ost (*Option 5.5 Zi-WHG möglich)	164.2	52.4	CHF 838'000

2. OBERGESCHOSS		BGF M ²	BALKON M ²	PREIS
W5	4.5 Zi-WHG West	162.3	52.4	CHF 844'000
W6	4.5 Zi-WHG Ost (*Option 5.5 Zi-WHG möglich)	164.2	52.4	CHF 854'000

ATTIKA		BGF M ²	BALKON M ²	PREIS
W7	4.5 Attika-WHG West	162.3	52.4	CHF 860'000
W8	4.5 Attika-WHG Ost (*Option 5.5 Zi-WHG möglich)	164.2	52.4	CHF 870'000

CARPORT	PREIS
---------	-------

1 – 6 CHF 50'000 pro Carport mit Aussenparkplatz & Einstellplatz

AUSSENPAKPLATZ	PREIS
----------------	-------

A - I CHF 15'000 pro Aussenparkplatz

*Allfällige Mehrkosten für Option 5.5 Zi-WHG zulasten des Käufers

04



GRUNDRISS

3.5 Zi-WHG W1 - ERDGESCHOSS

05

VERKAUFT

3.5 Zi-WHG

BGF 123.8 m²

Balkon 43.9 m²



GRUNDRISS

4.5 Zi-WHG W2 - ERDGESCHOSS



4.5 Zi-WHG

BGF 135.1 m²

Balkon 52.5 m²



GRUNDRISS

4.5 Zi-WHG W3 – 1. OBERGESCHOSS

4.5 Zi-WHG

BGF 162.3 m²

Balkon 52.4 m²



Variante Ankleide



Variante Büro



Variante Nasszelle



GRUNDRISS

4.5 Zi-WHG W4 – 1. OBERGESCHOSS

OPTION
5.5 Zi-WHG
MÖGLICH

4.5 Zi-WHG

BGF 164.2 m²

Balkon 52.4 m²



Variante Nasszelle



Variante Büro



Variante Ankleide



GRUNDRISS

4.5 Zi-WHG W5 – 2. OBERGESCHOSS



Variante Nasszelle



Variante Büro



Variante Zimmer

4.5 Zi-WHG

BGF 162.3 m²

Balkon 52.4 m²



GRUNDRISS

4.5 Zi-WHG W6 – 2. OBERGESCHOSS

4.5 Zi-WHG

BGF 164.2 m²

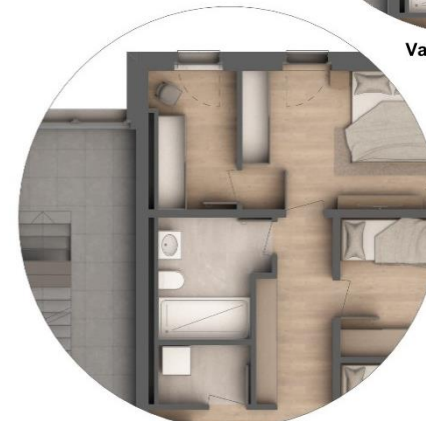
Balkon 52.4 m²



Variante Nasszelle



Variante Zimmer



Variante Ankleide

OPTION
5.5 Zi-WHG
MÖGLICH



GRUNDRISS

4.5 ATTIKA W7 – DACHGESCHOSS



Variante Nasszelle



Variante Ankleide



Variante Zimmer

4.5 ATTIKA WHG

BGF 162.3 m²

Balkon 52.4 m²



GRUNDRISS

4.5 ATTIKA W8 – DACHGESCHOSS

4.5 ATTIKA WHG

BGF 164.2 m²

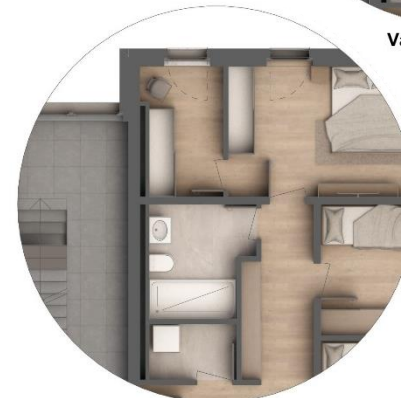
Balkon 52.4 m²



Variante Büro



Variante Zimmer



Variante Ankleide

OPTION
5.5 ZI-WHG
MÖGLICH



EINSTELLPLÄTZE

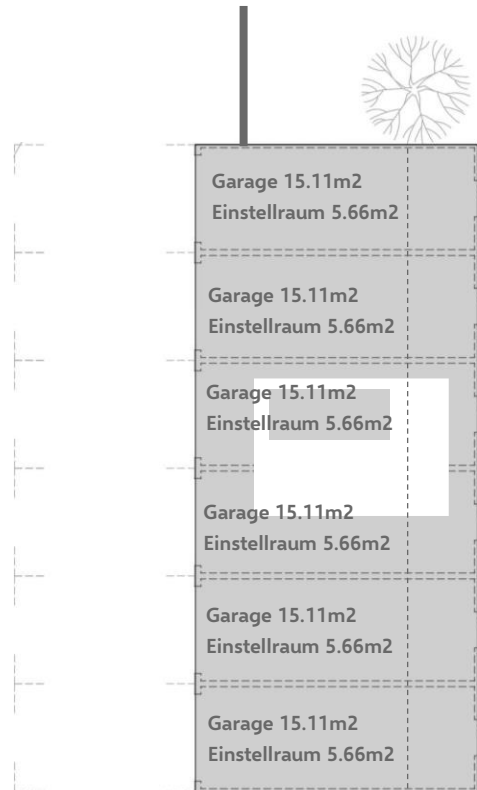
06

MIT EINSTELLRAUM UND AUSSEN-PARKPLATZ

AUSSEN-PARKPLÄTZE A - I

CARPORT 1

CARPORT 4

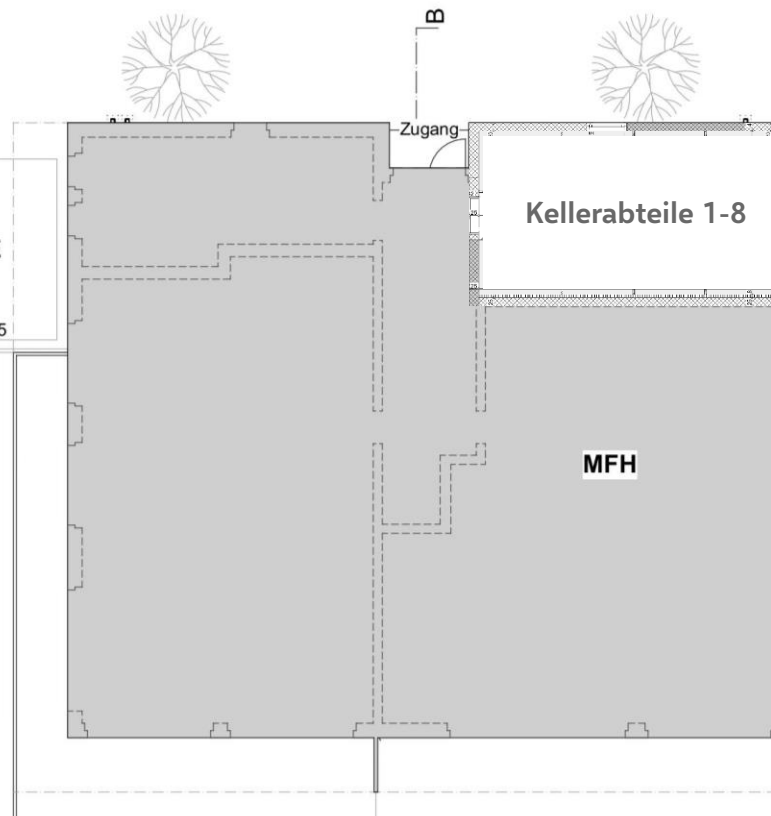
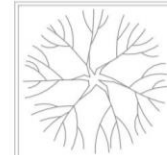


Parkplätze

C	P3
B	P2
A	P1

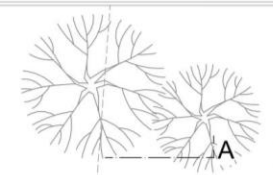
Parkplätze

D	E
P4	P5



Parkplätze

		VERKAUFT	VERKAUFT
F	G	H	I
P6	P7	P8	P9



Kinderspielplatz
Fläche: 69 m²



Däheimu AG

Bauherr

Däheimu AG | www.däheimu.ch

Verkauf

Avalua AG
Bahnhofstrasse 9d | 3904 Naters
+41 27 922 20 50
immobilien@avalua.ch

Architektur

mls architekten sia AG
info@mls-architekten.ch

