DÄHEIMU

Zu verkaufen

Grosszügige 4.5 & 5.5 Zi-WHG

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

MFH NIEDERGESTELN

01
DÄHEIMU

02
BAUBESCHRIEB

03
LAGE

04
VERKAUFSSPIEGEL

05
GRUNDRISSE

06
CARPORTS/EINSTELLRAUM/KELLER/AUSSENPARKPLÄTZE

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 & 5.5 Zi-WHG überzeugen mit durchdachten Grundrissen, viel Licht und hochwertigen Materialien. Offene Wohnbereiche, praktische Reduits, moderne Küchen und individuell wählbare Bodenbeläge sorgen für Wohnkomfort nach Wunsch.

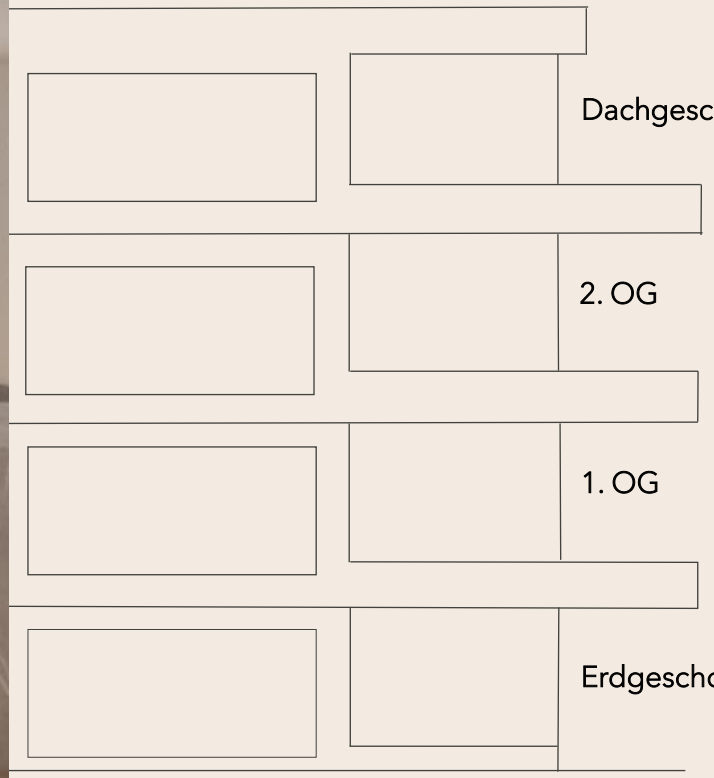
Dank Luftwärmepumpe, Bodenheizung, dreifach verglasten Fenstern und Vorbereitung für PV und E-Mobilität ist das Haus auch technisch auf dem neuesten Stand. Ein Lift ermöglicht barrierefreien Zugang zu allen Etagen.

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.

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 neun separate Aussenparkplätze. Im Erdgeschoss befinden sich die den Wohnungen zugeteilten Kellerräume.



GRUNDRISSKONZEPT

Bereits beim Eintreten zeigt sich die durchdachte Planung der Wohnungen. In der Nähe des Eingangsbereichs befindet sich eine praktische, eingebaute Garderobe. Ein Reduit mit Anschluss für die Waschmaschine sowie ein Gäste-WC liegen ebenfalls in diesem Bereich und sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag. Über den Korridor sind die Schlafzimmer und eine moderne Nasszelle erschlossen. Das Masterschlafzimmer überzeugt durch Grosszügigkeit und bietet die Möglichkeit, ein Bad en Suite zu realisieren für zusätzliche Privatsphäre und Wohnqualität.

Der Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück jeder Wohnung. Der offen gestaltete Raum wirkt hell und einladend und öffnet sich zum Balkon hin, der den Wohnraum ins Freie erweitert. In unmittelbarer Nähe der Küche befindet sich das Reduit, das wertvollen Stauraum schafft.

Die Grundrisse sind flexibel und können den individuellen Bedürfnissen angepasst werden. Bei den 4.5-Zimmer-Wohnungen (West) besteht die Möglichkeit, anstelle eines Zimmers eine zusätzliche Nasszelle, ein Büro oder ein Ankleidezimmer zu realisieren. Bei den 5.5-Zimmer-Wohnungen (Ost) kann wahlweise ein Büro oder ein Ankleidezimmer vorgesehen werden.

Die Verkaufspreise basieren auf zwei Nasszellen pro Wohnung. Eine zusätzliche Nasszelle kann auf Wunsch gegen Aufpreis realisiert werden.

ROHBAU

KONSTRUKTION

Die Aussenwände, Geschossdecken und der Treppenhauskern werden in Stahlbeton erstellt. Die Wohnungstrennwände bestehen ebenfalls aus Stahlbeton und gewährleisten eine hohe Schalltrennung.

Die Innenwände innerhalb der Wohnungen werden je nach statischer und akustischer Anforderung in Beton, Backstein oder als Leichtbaukonstruktion ausgeführt. Die Brüstungen bestehen aus Faserbeton mit synthetischen Fasern.

FASSADE

Das Gebäude erhält eine kompakt verputzte Aussenwärmedämmung mit Strukturputz. Die Farbgebung erfolgt gemäss dem Gestaltungskonzept des Architekten und verleiht der Überbauung ein harmonisches, modernes Erscheinungsbild. Die Balkongeländer bestehen aus einer feuerverzinkten Metallkonstruktion in eleganter Staketenform. Auch hier richtet sich die Farbwahl nach dem architektonischen Farbkonzept und fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein.

FLACHDACH UND SPENGLERARBEITEN

Das Flachdach wird als mehrschichtiger Aufbau mit Dampfsperre, Wärmedämmung und zweilagiger Polymerbitumen-Abdichtung ausgeführt. Der Dachaufbau wird mit einer Kiesschicht versehen (nicht begehbar). Sämtliche Spenglerarbeiten, wie Dachränder, Einfassungen und Blechverkleidungen, werden in verzinktem Blech fachgerecht ausgeführt.

TERRASSE / BALKONE

Die grosszügig dimensionierten Terrassen und Balkone werden in Ortbeton mit Gefälle hergestellt. Die Betonoberflächen sind glatt abgezogen und sorgfältig verarbeitet. Der Zugang erfolgt jeweils teilweise direkt über die angrenzenden Zimmer.

FENSTER

Es werden hochwertige Kunststofffenster in Weiss mit 3-fach-Isolierverglasung eingebaut. Je nach Raumaufteilung sind die Fenster festverglast, dreh- oder kippbar. In den Wohnbereichen kommen Hebeschiebetüren zum Einsatz, die einen direkten Zugang zu Balkon oder Terrasse ermöglichen.

BESCHATTUNG

Sämtliche Fenster werden mit elektrisch betriebenen Vertikalstoren des Typs VR 90 ausgestattet, die bequem über Wandtaster gesteuert werden können. Bei den Attikawohnungen sind zusätzlich manuell bedienbare Gelenkarmmarkisen vorgesehen.

TECHNIK

ELEKTROINSTALLATIONEN

Sämtliche Wohnungen verfügen über betriebsbereite Elektroinstallationen in Wohnung und Keller. Alle Leitungen werden Unterputz in Leerrohren verlegt. Ein Multimediaanschluss mit Glasfaserspeisung (ohne Router) ist pro Einheit vorgesehen; sämtliche Zimmer sind für eine spätere Nachrüstung vorbereitet. Die Installation umfasst Telefon- und Internetverkabelung sowie Steckdosen und Schalter gemäss Planung des Elektroplaners.

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

Allgemeinräume, Treppenhäuser, Keller und Gänge werden mit energieeffizienten FL oder LED-Leuchten und Präsenzmeldern ausgestattet. Leerrohre für eine künftige Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach sowie für Ladestationen in der Einstellhalle sind vorbereitet. Eine PV-Anlage ist im Grundausbau nicht vorgesehen. Der Aussenbereich (Eingang und Garagenzufahrt) erhält eine funktionale Beleuchtung. Im Technikraum ist ein LAN-Anschluss für die Fernablesung von Wärme- und Stromzählern vorgesehen.

HEIZUNG

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt zentral über Luft-Wasser-Wärmepumpen auf dem Dach. Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über eine energieeffiziente Niedertemperatur-Bodenheizung mit Einzelraumregulierung (ausgenommen WC, DU und Bad). Das System ist für Heizen und Kühlen ausgelegt. Pro Wohneinheit ist eine eigene Wärmemessung vorgesehen.

LÜFTUNG

Der Küchendampfabzug erfolgt mit Umluftfilter. Eine kontrollierte Wohnungslüftung ist nicht vorgesehen. Innenliegende Nasszellen und Reduits werden über elektronisch gesteuerte Einzelraumventilatoren entlüftet, welche über Dach oder Fassade geführt sind.

SANITÄRE INSTALLATIONEN

Alle sanitären Apparate in Nasszellen und Küchen werden gemäss dem vorgesehenen Budget geliefert und montiert. In jeder Wohnung ist ein Anschluss für einen Wäscheturm (Waschmaschine und Tumbler) vorgesehen. Wird ein anderer Lieferant als der durch mls Architekten AG vorgesehene gewählt, reduziert sich das Budget um 20 %.

AUSBAU

KÜCHE
Die Gestaltung der Küche erfolgt durch die Käuferinnen und Käufer beim von mls Architekten AG bezeichneten Küchenlieferanten. Für die individuelle Planung und Ausstattung steht ein Budgetbetrag von **CHF 28'000.00** zur Verfügung (inkl. Lieferung, Montage und MwSt. 8.1 %).

Wird ein anderer Lieferant als der durch mls Architekten AG vorgesehene gewählt, reduziert sich das Budget um 20 %.

NASSZELLEN
Jede Wohnung verfügt standardmässig über zwei Nasszellen. Die Auswahl der Apparate und Sanitäreinrichtungen erfolgt ebenfalls beim durch mls Architekten AG bestimmten Partner. Für die Badezimmerausstattung gelten folgende Budgetbeträge (inkl. Lieferung, Montage und MwSt. 8.1 %):

- 3.5 Zi-WHG: CHF 15'000.00
- 4.5-5.5-Zi-WHG: CHF 22'000.00

Wird ein anderer Lieferant als der durch mls Architekten AG vorgesehene gewählt, reduziert sich das Budget um 20 %.

GIPSERARBEITEN
Die Innenwände erhalten einen feinen Abrieb (0.5 mm) und werden mit einem deckenden Farbanstrich versehen.

Die Decken werden mit glattem Weissputz und Farbanstrich ausgeführt. In allen Wohn- und Schlafräumen ist eine einläufige Vorhangschiene vorgesehen.

SCHREINERARBEITEN
Türen Allgemeinräume: Schallhemmende Röhrenspan-Doppelfalztüren, weiss, gemäss Brandschutzvorschriften.
Wohnungsabschlusstüren: Vollspan-Doppelfalztüren mit Spion und Sicherheitsverriegelung, Farbe weiss.
Innentüren: Röhrenspantüren mit Futter und Verkleidung, weiss.
Einbauschränke: Jede Wohnung verfügt über einen eingebauten Garderobenschrank.

Wird ein anderer Lieferant als der durch mls Architekten AG vorgesehene gewählt, reduziert sich das Budget um 20 %.

UNTERLAGSBODEN
Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Unterlagsboden aus Zement mit zweilagiger Trittschalldämmung, der die Grundlage für den Fertigboden bildet.

BODENBELÄGE
In Wohn- und Schlafräumen sowie in der Küche wird ein Mehrschichtparkett verlegt. Das Parkett inklusive Sockelleiste ist im Budget von CHF 60.–/m² vorgesehen (Preis inkl. Lieferung, Sockelleiste und MwSt. 8.1 %). Die Verlegekosten für den Standardbelag übernimmt die Bauherrschaft. Die Bemusterung erfolgt über den ausführenden Unternehmer.

Wird ein anderer Lieferant als der durch mls Architekten AG vorgesehene gewählt, reduziert sich das Budget um 20 %.

PLATTENARBEITEN
In den Reduits werden Plattenbeläge auf dem Boden, in den Nasszellen sowohl auf dem Boden als auch als Wandbelag hinter den Apparaten an zwei Seiten verlegt. Nicht mit Platten belegte Bereiche werden verputzt und nasszellengeeignet gestrichen.

Das Standard-Budget für Platten 200 x 600 mm (wild verlegt) beträgt CHF 60.-/m² (inkl. Lieferung und MwSt. 8.1 %). Die Verlegekosten für den Standard übernimmt die Bauherrschaft, die Bemusterung erfolgt über den ausführenden Unternehmer.

Wird ein anderer Lieferant als der durch mls Architekten AG vorgesehene gewählt, reduziert sich das Budget um 20 %.

BELEUCHTUNG
Sämtliche Zimmer, Eingangsbereiche, Korridore, Küchen, Wohn- und Essbereiche sowie Balkone/Loggien erhalten Anschlüsse für Deckenleuchten gemäss Elektroplan. In den Nasszellen sind Spiegel mit integrierter Beleuchtung vorgesehen. Spezielle Leuchten oder Spotlösungen gehen zu Lasten der Käufer.

SCHLIESSANLAGE
Die Wohnungen verfügen über eine Zentralschliessung mit Gegensprechanlage. Hauseingangstüren können mechanisch über die Wohnung gesteuert werden.

Zugänge zu Eingangstüren, Keller, Garage und Briefkasten sind ebenfalls integriert

ALLGEMEIN UND UMGEBUNG

TREPPENHAUS UND SCHLEUSEN
Im Treppenhaus wird ein Plattenboden verlegt. In den Technik- und Kellerräumen bleibt der Hartbeton sichtbar. Die Wände des Treppenhauses erhalten einen Grundputz mit feinem Abrieb und Farbanstrich. In den Nebenräumen bleibt die Oberfläche des Konstruktionsmaterials sichtbar: Beton und Backstein für die Trennwände der Kellerabteile. Die Decken im Treppenhaus werden mit Weissputz ausgeführt, in den Nebenräumen bleibt der Beton sichtbar.
Die Beleuchtung erfolgt über Dämmerungsschalter, Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder für komfortable und energieeffiziente Nutzung.

LIFTANLAGE
Die Gebäudeerschliessung erfolgt neben dem Treppenaufgang über einen rollstuhlgängigen, behindertengerechten Aufzug für 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
Die Garagen werden als Fertigboxen erstellt.

UMGEBUNG
Die Aussenanlagen werden nach dem Gesamtkonzept erstellt, abhängig von den Gegebenheiten der Jahreszeit. Zufahrten, Besucherparkplätze, Fahrspuren und Zugänge werden asphaltiert. Eine Aussenwasserstelle wird gemäss Planerangaben eingerichtet.

HINWEISE BAUREINIGUNG
Eine einmalige, vollständige Baureinigung vor der Wohnungsübergabe ist inklusive.

KÄUFERBETREUUNG
Die Käuferbetreuung erfolgt durch die mls Architekten AG, das Vertragswesen durch die Avalua AG. Eine Startsitzung mit den Käufern ist im Leistungsumfang enthalten (Dauer ca. 5 Stunden). Zusätzliche Aufwendungen werden separat zum Stundensatz von CHF 140.- in Rechnung gestellt (Verrechnung direkt an den Käufer).

KÄUFERWÜNSCHE
Spezialwünsche der Käuferinnen und Käufer können berücksichtigt werden, sofern sie die Bauausführung nicht beeinträchtigen und der Bauleitung rechtzeitig mitgeteilt werden. Entstehende Mehrkosten gehen zu Lasten der Käufer. Änderungen, die das Gesamtkonzept beeinflussen, sind ausgeschlossen. Für Projektänderungen wird ein Honorarsatz von 10 % auf den entsprechenden Aufwand erhoben.

VERKAUFSHINWEISE
Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Schlüsselfertige, bezugsbereite Wohnungen in einer vollständig erstellten Gesamtanlage inkl. Umgebung (abhängig von Jahreszeit).
- Vollständige Gebäudeerschliessung mit Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro, TV und Telefon.
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten gemäss Baubeschrieb.
- Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Bauingenieur und Ingenieure der Haustechnik (zusätzliche Aufwände ausgenommen).
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme bzw. bis zum Bezug der Wohnungen.
- Kosten für Stockwerkeigentumsbegründung, Verwaltungsreglement sowie Regelung der Dienstbarkeiten (exkl. Verschreibungskosten).

BAUTERMINE

- Baubeginn: Juni 2025

- Voraussichtlicher Einzug: September 2026

GRUNDLAGE - STWE Pläne
Alle Pläne, Zeichnungen und Angaben in diesem Prospekt sind nicht verbindlich. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

Visp, Oktober 2025

NIEDERGESTELN

HERZLICH WILLKOMMEN IN NIEDERGESTELN

Entdecken Sie das idyllische Dorf Niedergesteln im Herzen des Wallis - ein Ort, der durch seine unvergleichliche Naturschönheit, die traditionelle Architektur und eine herzliche Dorfgemeinschaft besticht. Hier verbinden sich die Ruhe und Beschaulichkeit eines charmanten Bergdorfs mit den Annehmlichkeiten einer modernen Lebensqualität.

NATURPARADIES VOR DER HAUSTÜR

Niedergesteln liegt eingebettet in eine eindrucksvolle Alpenlandschaft. Geniessen Sie die frische Bergluft, klare Bäche und den Blick auf majestätische Gipfel. Ob Wandern, Mountainbiken oder Wintersport, unzählige Freizeitmöglichkeiten liegen direkt vor Ihrer Haustür und machen jede Jahreszeit zu einem Erlebnis.

TRADITION UND MODERNE

Das charmante Dorf Niedergesteln besticht durch seine traditionellen Walliser Häuser und die historische Kirche. Gleichzeitig bietet es eine moderne Infrastruktur mit High-Speed-Internet, effizienten Verkehrsanbindungen und gut ausgebauten Strassen, eine gelungene Verbindung von Tradition und Gegenwart.

GEMEINSCHAFT UND LEBENSQUALITÄT

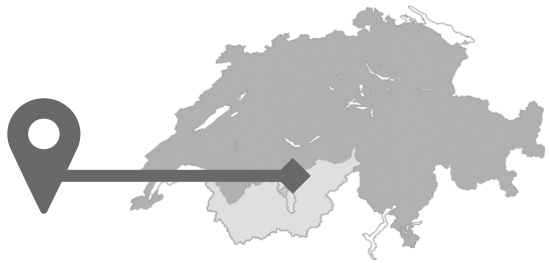
In Niedergesteln erwartet Sie eine herzliche und eng verbundene Dorfgemeinschaft. Hier kennt man sich, hilft einander und pflegt ein aktives Dorfleben. Traditionelle Feste und Veranstaltungen stärken den Zusammenhalt und machen das Leben im Dorf besonders lebenswert.

FAMILIENFREUNDLICHE UMGEBUNG

Niedergesteln ist ein idealer Ort für Familien. Sichere Spielplätze, eine gut ausgebaute schulische Infrastruktur und vielfältige Freizeitangebote sorgen dafür, dass sich Kinder wie Erwachsene hier rundum wohlfühlen.

ZENTRALE LAGE

Trotz seiner ruhigen und naturnahen Lage ist Niedergesteln hervorragend erschlossen. Die nahe Stadt Visp ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitsdiensten. Dank des Vollanschlusses an die Autobahn A9 sind auch die regionalen Zentren Brig und Sion schnell und bequem erreichbar.



03

STANDORT

VERKAUFSSPIEGEL

ERDGESCHOSS		VF m²	BGF m²	BALKON m²	PREIS
W1	3.5 Zi-WHG West	-	-	-	VERKAUFT
W2	4.5 Zi-WHG Ost	135.14	122.05	52.51	CHF 680’000

1. OBERGESCHOSS		VF m²	BGF m²	BALKON m²	PREIS
W3	4.5 Zi-WHG West	162.25	144.80	52.35	Reserviert
W4	5.5 Zi-WHG Ost	164.11	146.66	52.35	CHF 785’000

2. OBERGESCHOSS		VF m²	BGF m²	BALKON m²	PREIS
W5	4.5 Zi-WHG West	-	-	-	VERKAUFT
W6	5.5 Zi-WHG Ost	164.11	146.66	52.35	CHF 800’000

ATTIKA		VF m²	BGF m²	BALKON m²	PREIS
W7	4.5 Attika-WHG West	-	-	-	VERKAUFT
W8	5.5 Attika-WHG Ost	-	-	-	VERKAUFT

CARPORT	PREIS
1 – 6	CHF 50'000 pro Carport (inkl. Aussenparkplatz & Einstellplatz)

AUSSENPARKPLATZ	PREIS
A - I	CHF 15'000 pro Aussenparkplatz

04

*Allfällige Mehrkosten für Käuferwünsche / Spezialwünsche gehen zulasten des Käufers

GRUNDRISS

3.5 Zi-WHG W1 - ERDGESCHOSS

05

VERKAUFT

3.5 Zi-WHG

GRUNDRISS

4.5 Zi-WHG W2 - ERDGESCHOSS

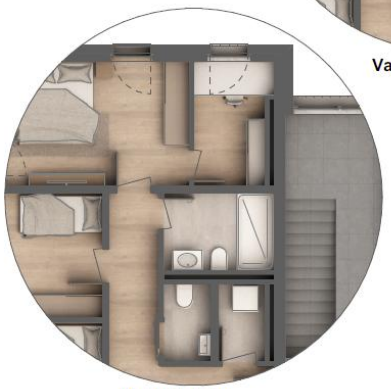
4.5 Zi-WHG

VF 135.15 m²
BGF 122.05 m²
Balkon 52.51 m²

GRUNDRISS

4.5 Zi-WHG W3 – 1. OBERGESCHOSS

Variante Ankleide



Variante Büro

Reserviert

4.5 Zi-WHG

VF 162.25 m²
BGF 144.80 m²
Balkon 52.35 m²

GRUNDRISS

5.5 Zi-WHG W4 – 1. OBERGESCHOSS

5.5 Zi-WHG

VF 164.11 m²
BGF 146.66 m²
Balkon 52.35 m²

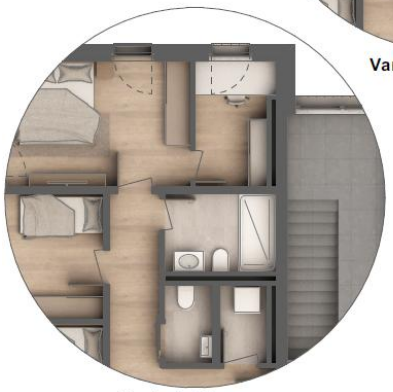
Variante Büro

Variante Ankleide

GRUNDRISS

4.5 Zi-WHG W5 – 2. OBERGESCHOSS

Variante Nasszelle



Variante Büro

VERKAUFT

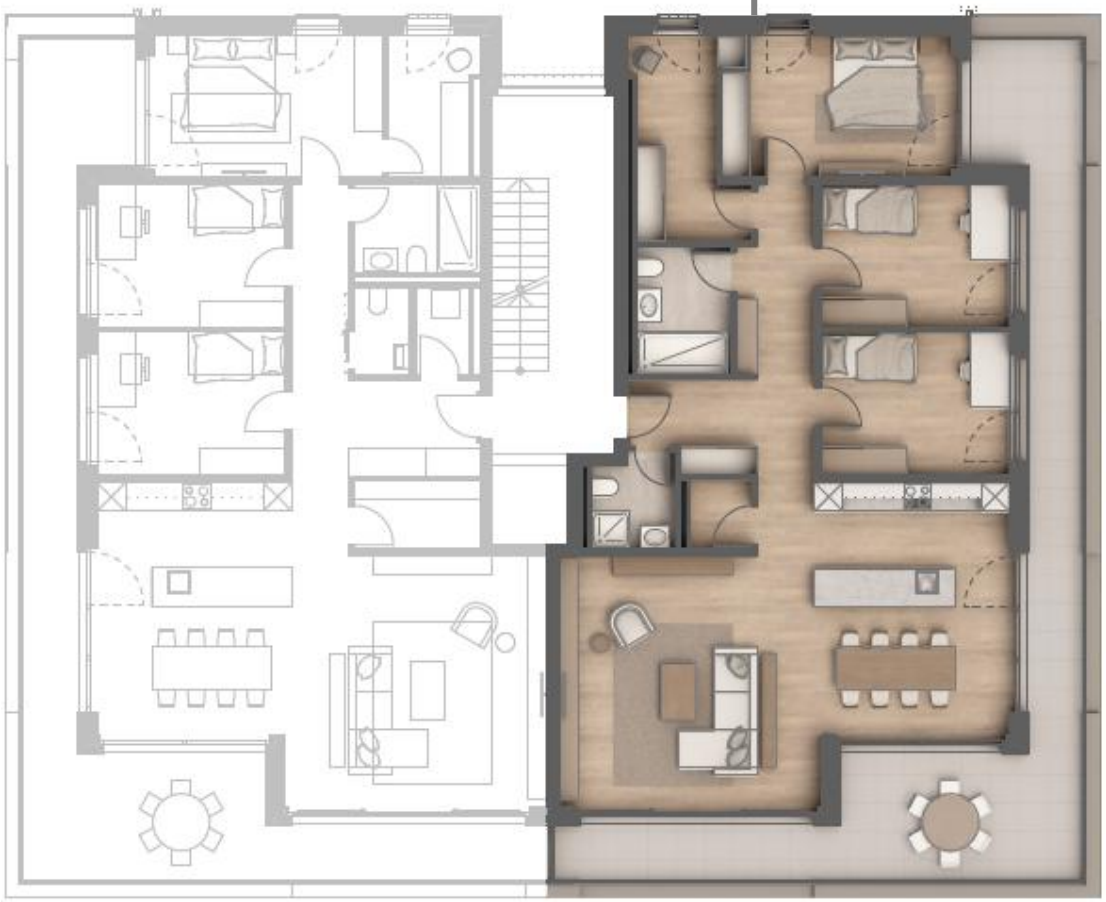
4.5 Zi-WHG

GRUNDRISS

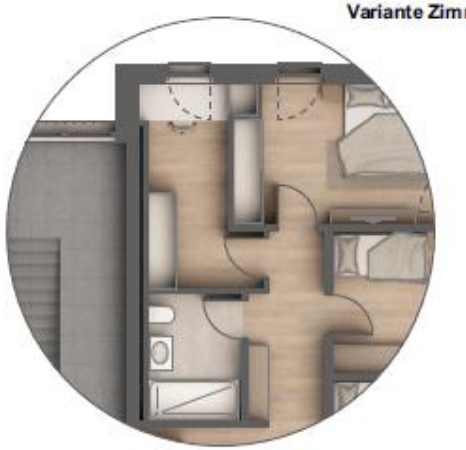
5.5 Zi-WHG W6 – 2. OBERGESCHOSS

5.5 Zi-WHG

VF 164.11 m²
BGF 146.66 m²
Balkon 52.35 m²



Variante Zimmer

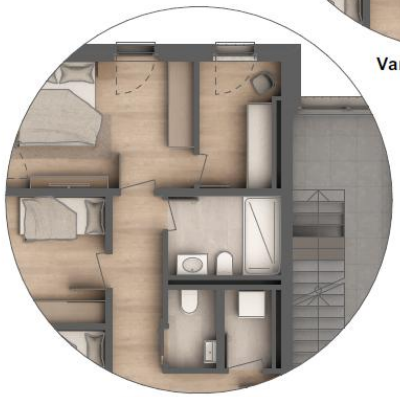


Variante Büro

GRUNDRISS

4.5 ATTIKA W7 – DACHGESCHOSS

Variante Nasszelle



Variante Ankleide

VERKAUFT

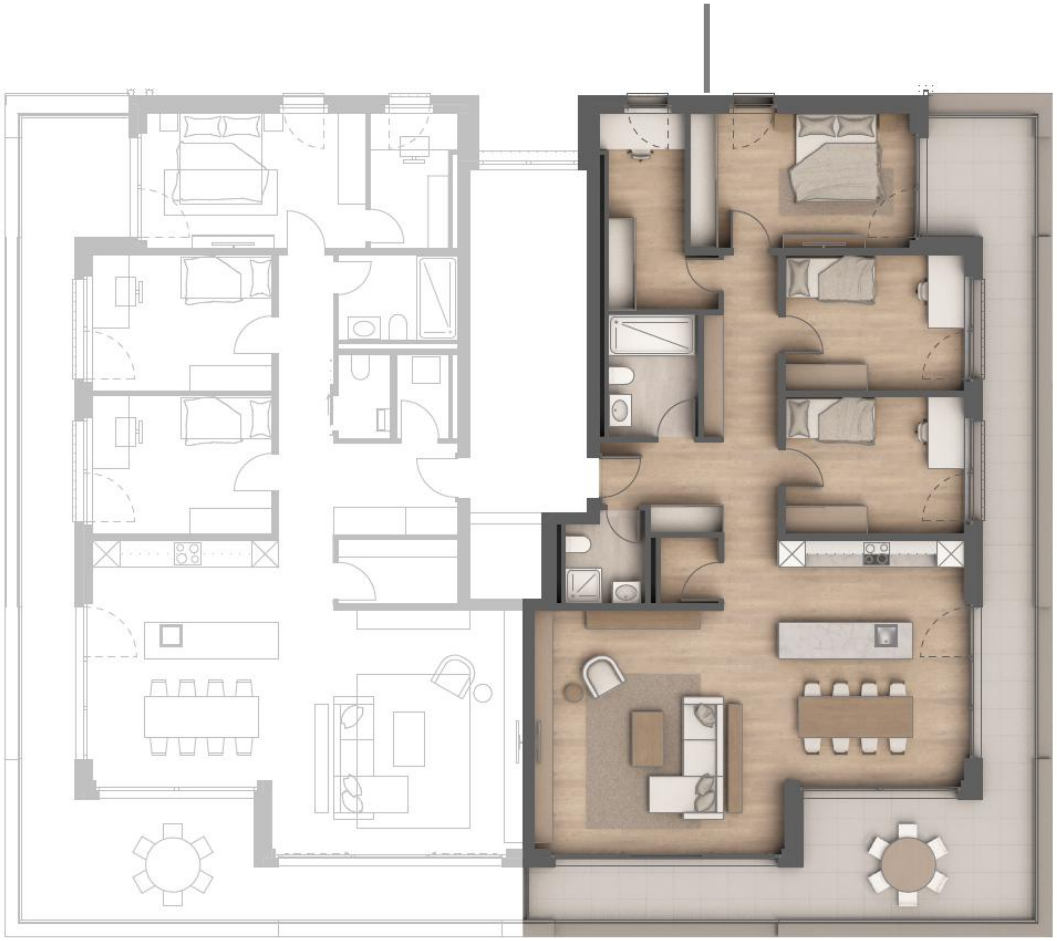
4.5 ATTIKA WHG

GRUNDRISS

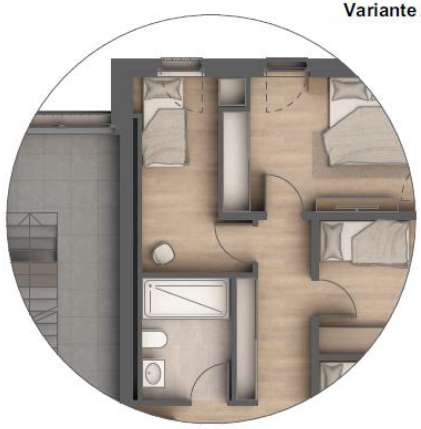
5.5 ATTIKA W8 – DACHGESCHOSS

VERKAUFT

5.5 ATTIKA WHG



Variante Ankleide

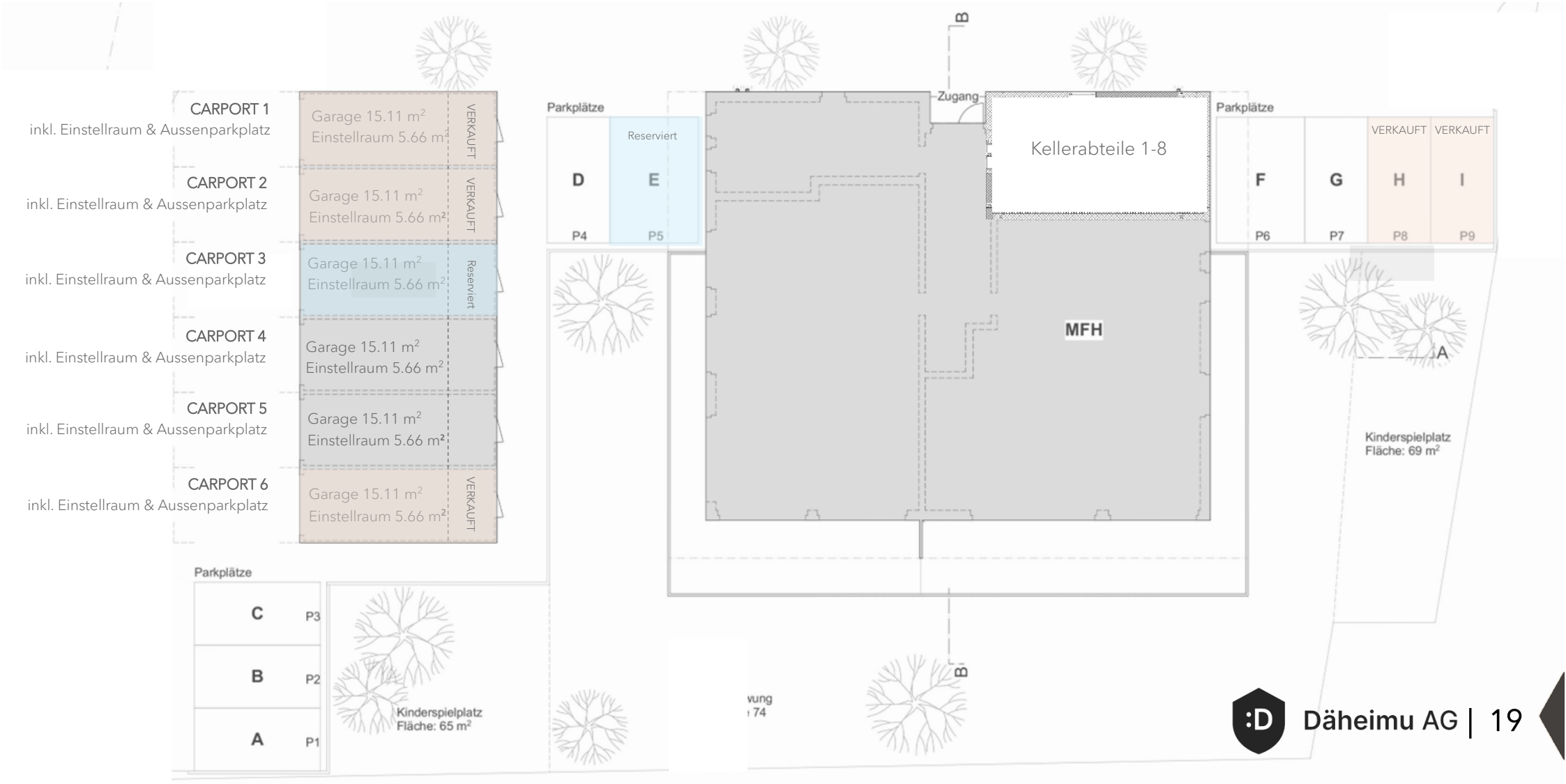


Variante Zimmer

CARPORTS inkl. EINSTELLRAUM / KELLER & AUSSENPARKPLÄTZE

06

AUSSENPARKPLÄTZE A - I



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