

2.5 Zi Dachwohnung Acherweg 1, 6370 Stans



Diese Wohnung liegt am Acherweg 1 in Stans an einem begehrten ruhigen Wohquartier. Bequem kann das Dorfzentrum zu Fuss erreicht werden. Durch die Nähe des Bahnhofs ist Stans super mit Bus und Zentralban erschlossen. Somit ist auch Luzern nur 20 Min entfernt.

paulbaumann-immobilien.ch

Paul und Juanita Baumann
Vorsässring 6, 6372 Ennetmoos

Tel. 041 612 18 41

Mobil 079 945 72 50

paul.baumann@bluewin.ch

Inhaltsverzeichnis

Beschrieb Stans	3
Objektbeschreibung	4
Renovationen	5
Kosten und Preise	6
Grundbuchauszug	7
Güterschätzung	8
Situation	9
Grundriss	10
Impressionen	11
Finanzierung und Tragbarkeit	19
Kontakt	20

Beschrieb Stans

Stans liegt im Herzen der Schweiz und bietet alles, um sich zu Hause sowie in den Ferien zu fühlen. Der Vierwaldstättersee sowie die herrliche Bergwelt lädt zum Wandern und Biken ein. Viele Seilbahnen führen auf die atemberaubenden Gipfel der Nidwaldner Berge. Auch im Winter locken zahlreiche Gebiete, um die Wintersportarten zu geniessen.

Als Hauptort des Kantons Nidwalden verfügt Stans über alle notwendigen Strukturen einer modernen Gesellschaft. Sämtliche Schulen vom Kindergarten bis zur Mittelschule, genannt Kollegium sind ausreichend vorhanden.

Die medizinische Versorgung ist durch viele Arztpraxen garantiert. Stans verfügt sogar über ein ausgezeichnetes über die Kantonsgrenzen hinaus bekanntes Spital.

Mit Einkaufsgelegenheiten geizt Stans ebenfalls nicht. Für noch grössere Einkäufe, ist Luzern via Autobahnanschluss nur kurze 10 Minuten entfernt.

Ebenfalls verfügt Stans über einen Anschluss der Zentralbahn von Engelberg nach Luzern. Von Luzern bestehen sehr gute Schnellzug Verbindungen zu den Wirtschaftszentren Zug und Zürich. Auch Busverbindungen zu allen anderen Gemeinden gibt es zahlreiche.

Ferner verfügt Stans über viele Restaurant Betriebe. Ein grosses und vielfältiges Vereins- und Sportangebot, sowie ein aktives Dorfleben machen Stans zu einem angenehmen Zuhause.

Objektbeschreibung

Grundstück: 115/1000 Miteigentum an Nr. 1269

Stockwerkeigentum Wohnung S7665

Die Wohnung befindet sich im DG. Der offene Wohn- und Essbereich ist durch das Steildach sehr geräumig. Über dem Schlafzimmer befindet sich eine Galerie die z.B. als Büro genutzt werden kann. Die Liegenschaft ist ruhig gelegen und trotzdem nur 8 Fussminuten vom Dorfplatz entfernt.

Das Wohnhaus beinhaltet 8 Wohnungen.
Ein Einstellhallenplatz gehört zu dieser Wohnung.

Heizsystem: EW Wärmepumpe
Bodenheizung

Wohnfläche: NWF 90 m²

Besonderes: Lift, rollstuhlgängig
Keller mit Stromanschluss
Ruhig, sonnig und zentrumsnah
Grosszügige Umgebungsgestaltung, Spielplatz
Schöner Grillplatz für Bewohner
Besucherparkplätze
Veloraum

Baujahr: 1989

Renovationen

2014	Küche neu (inkl. Mikrowelle)
	Badzimmer neu (inkl. WM/TU)
	Elektro teilweise neu
	Neuer Schrank Schlafzimmer
	Neue Galerie mit Treppe
	Dachfenster Rollos neu
	Dachfenster Beschattung neu
2022	Neuer Lift

Kosten und Preise

Verkaufspreis:	CHF CHF	Wohnung Einstellhallenplatz
Verkaufskosten:	Handänderungskosten zu Lasten Käuferschaft Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je häufig zu Lasten beider Vertragsparteien.	
Nebenkosten:	CHF	inkl. Erneuerungsfondsanteil
Erneuerungsfonds:	CHF	Wohnung
Güterschätzung:	CHF	Wohnung
Geb. Vers. Wert (2012):	CHF	Gebäude Nr. 2288
Netto Mieteinnahmen:	CHF	

Grundbuchauszug



KANTON
NIDWALDEN JUSTIZ- UND
SICHERHEITSDIREKTION

GRUNDBUCHAMT

Bahnhofplatz 3, 6171 Stans, 041 618 72 74, www.nw.ch

Grundbuchauszug

Grundbuch Stans

Stockwerkeigentum Nr. S7666

Acherweg 1
115/1000 Miteigentum an Nr. 1269

mit Sonderrecht an der 2 1/2-Zimmer-Wohnung Ost im Dachgeschoss
laut Begründungsakt und Aufteilungsplan vom 09.12.2009, Beleg 2013

Eigentümer

A: **Juanita Baumann-Myburgh**, geb. 07.05.1960, Bluemattstrasse 126, 6370 Stans
1/2 Miteigentum

B: **Paul Baumann-Myburgh**, geb. 13.08.1962, Bluemattstrasse 126, 6370 Stans
1/2 Miteigentum

Erwerbstitel

Kauf 27.01.2012 Beleg 122

Anmerkungen

15690 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
09.12.2009 Beleg 2013

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine



Stockwerkeigentum S7666 Stans, 07.03.2016 14:57

Seite 1 / 2

Güterschatzung



KANTON
NIDWALDEN

FINANZDIREKTION

STEUERAMT
ABTEILUNG GÜTERSCHÄTZUNG

Schmidplatz 3, 6371 Stans, Tel. 041 616 71 22, www.nw.ch

Stans, Bereich

A-Post

nLw N

Herr
Paul Baumann-Myburgh
Bluemattstrasse 126
6370 Stans

Abteilung Güterschätzung
Tel. 041 616 71 24
Fax 041 616 71 50
guterschaetzung@nw.ch
Stans, 09. März 2012

PD. Nr.
Reg. Nr.

47740
144 62 344 000

Güterschätzungsverfügung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe Neuschätzung gemäss Art. 217 StG

Gemeinde/Region:	Stans	Parzellennr.	1259
Lage, Adresse:	Acherweg 1	GE-Nr.	7863
Objektart:	StoVF Wohnen	Wertbasis:	01.C1 2004
Eigentumsart:	Miteigentum Anteil 1/2	Gültig ab:	2012
Objektbezeichnung:	2 1/2-Zimmer-Wohnung Ost im Dachgeschoss		

Das Kantonale Steueramt verfügt, gestützt auf die Art. 49, 50 und 216 StG sowie § 42 und 43 StV, folgende Werte:

Mietwert	15'100.-	Anteil 1/2	CHF	7'550
Güterschätzungswert	313'000.-	Anteil 1/2	CHF	169'500

Für die Steuererfüllung aufzuheben!

Berechnungsdetails und weitere Informationen siehe Rückseite

Situationsplan

Amtliche Vermessung

Gemeinde Stans

Kanton Nidwalden

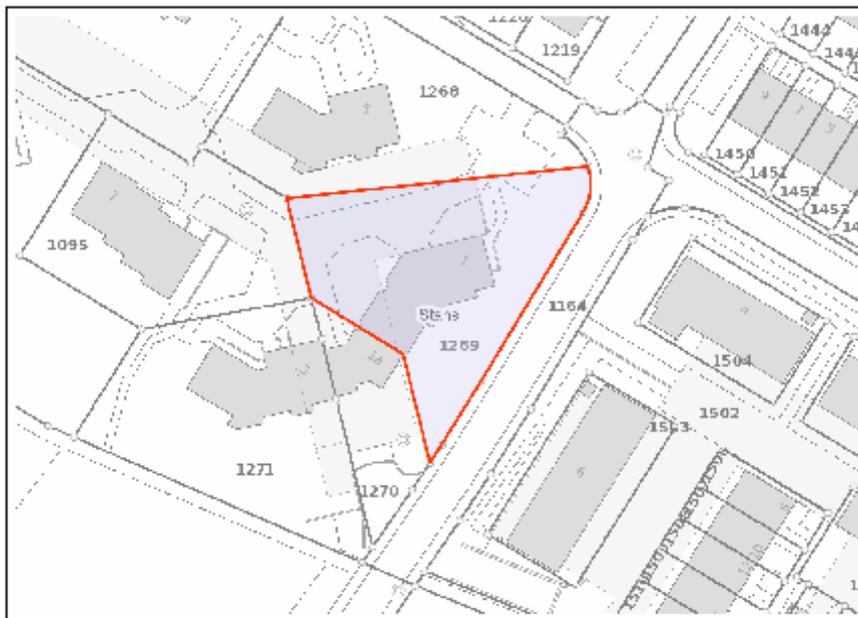
Grundstückstatistik

Grundstück-Nr: 1269

Fläche in m²: 1'408

Grundstückart: Liegenschaft

EGRID: CH840534788007



Massstab: 1:1000

Bodenbedeckungsart	Fläche in m ²
Gartenanlage	837
Gebäude	261
uebrige_befestigte	310

Druckdatum: 06.11.2022

1

Impressionen

Wohnen



Wohnen



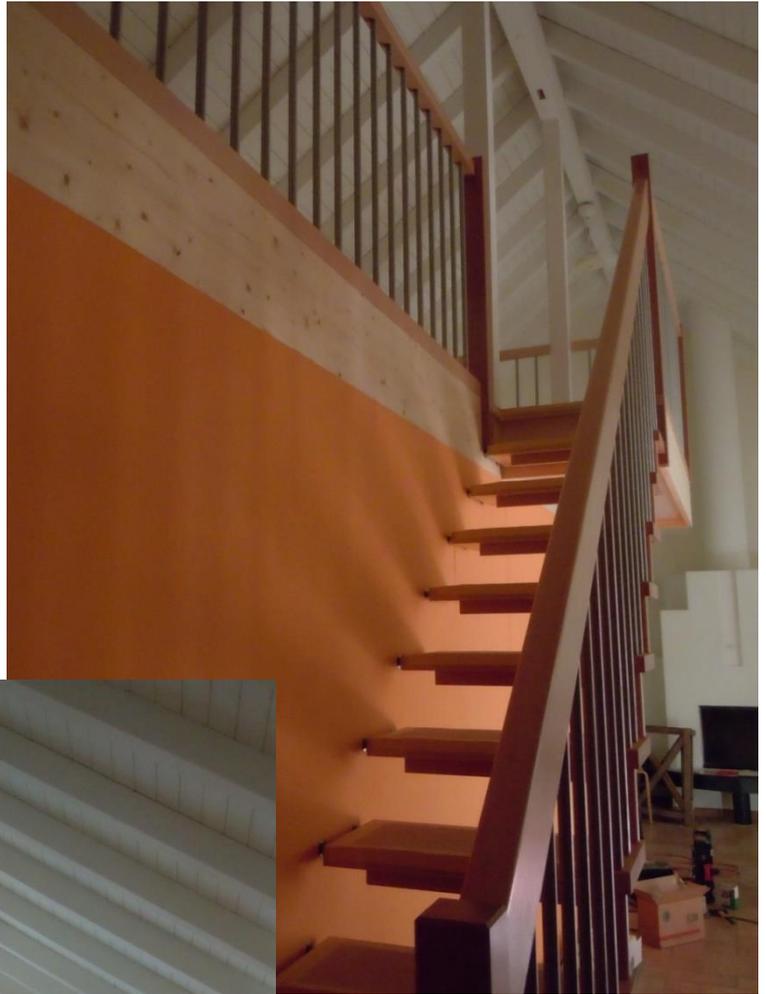
Galerie



Galerie



Treppe Galerie



Zimmer



Zimmer



Küche



Küche



Dusche / WC



Tragbarkeit und Finanzierung

Um die Finanzierung durch eine Bank zu gewährleisten muss 20% des Verkaufspreises als Eigenkapital eingebracht werden.

Die Hälfte davon kann aus der Pensionskasse finanziert werden. 10% müssen als „hard cash“ vorhanden sein.

Die restlichen 80% werden von den Banken durch eine Hypothek finanziert.

Bei der Tragbarkeit rechnen die Banken mit einem Zins von 5%, sowie Nebenkosten von 1% vom Verkaufspreis.

Die so errechneten Kosten dürfen 1/3 des Bruttojahreseinkommens nicht überschreiten

Die effektiven Kosten liegen bei den derzeitigen tiefen Zinsen weit darunter

Kontakt

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.
Gerne geben wir Ihnen weitere Auskünfte.

Paul Baumann

Fon 041 612 18 41
Mobil 079 945 72 50
Email paul.baumann@bluewin.ch



Juanita Baumann

Fon 041 612 18 41
Mobil 079 323 18 13
Email juanita.baumann@bluewin.ch

