

paulbaumann-immobilien.ch

Paul und Juanita Baumann
Bluemattstrasse 126, 6370 Stans
Tel. 041 612 18 41 Mobil 079 945 72 50
paul.baumann@bluewin.ch



Gartenwohnung mit viel Umschwung

Diese herrliche nach Süden orientierte 6.5 Zi-Wohnung mit Blick aufs Stanserhorn begeistert auf den ersten Blick durch eine ausgezeichnete Raumaufteilung, sowie einen grossen, sehr sonnigen Garten mit seiner bezaubernden Gestaltung.

Inhaltsverzeichnis

Beschrieb Stans	3
Objektdaten	4
Marktwertschätzung IAZI AG	6
Auszug Grundbuchamt	8
Netto Wohnflächen Räume	10
Fotos Räume EG	11
Fotos Räume UG	16
Fotos Aussenflächen	20
Grundrisspläne	23
Situationsplan	24
Kontakt	25

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.

Objektdaten

Objekt:	6 1/2-Zimmer Gartenwohnung Bluemattstrasse 126 6370 Stans	
Baujahr:	2004	
Parkplätze:	2 Abstellplätze in Einstellhalle mit direktem Zugang zur Wohnung 1 Abstellplatz im Freien	
Heizsystem:	Grundwasser-Wärmepumpe / Bodenheizung mit Einzelraumregulierung	
Besonderes:	Lift grosse Schiebetüren in Küche und Wohnzimmer wunderschöne Gartengestaltung, Südausrichtung Dampfdusche grosser 400 l Boiler hochwertige Küchengeräte Cheminee Ofen kleiner Wintergarten unbeheizt schöner gedeckter Sitzplatz mit el. Sonnenstoren Stewi Wäschetrockner pro Zimmer ein Drehkipp-Flügelfenster mit Fliegennetz Aussicht auf Stanserhorn und Pilatus	
Sonstiges:	Veloraum Kleiner Spielplatz	
Grundstück:	Parzelle Nr. 1485 Nr. S 6910	Wohnung Wertquote 194/1000
	Parzelle Nr. 1175 Nr. M 6950	Einstellhallenplatz Wertquote 1/31
	Nr. M 6951	Einstellhallenplatz Wertquote 1/31

Einteilung:	7-Familienhaus 6 1/2-Zimmer Wohnung im EG Süd		
Wohnfläche:	Brutto 236 m ² Netto 201 m ²		
Kubatur:	778 m ³		
Gartenfläche:	323 m ² im Sondernutzungsrecht		
Lage:	Das Haus befindet sich in ruhigem Wohnquartier in der Nähe des Dorfsentrums von Stans. Bis zum Bahnhof sind es nur 8 Gehminuten.		
Verkaufspreis:	verkauft		
Verkaufskosten:	Handänderungskosten, Notariats- und Grundbuchgebührengehen je hälftig zu Lasten der Vertragsparteien.		
Nebenkosten: 5jahres Durchschnitt	CHF	----	inkl. Erneuerungsfondanteil
Erneuerungsfond:	CHF	----	Wohnung und 2 ESH Plätze (2015)
Gütersschätzung:	CHF	----	Wohnung (2006)
	CHF	----	2 Einstellhallenplätze (2006)
Eigenmietwert:	CHF	----	Wohnung (2006)
	CHF	----	2 Einstellhallenplätze (2006)

Marktwertschätzung IAZI AG

(Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien)

OBJEKT-BERICHT



Marktwert IAZI	1'364'000 CHF (***)	Kategorie	Eigentumswohnung
Referenzdatum	31.03.2012	Letzte Änderung	13.04.2012
		Benutzer	Ernst Waser

KOORDINATEN

Objektreferenz	2012-17 Baumann-Myburgh
Strasse / Haus-Nr.	Bluemattstrasse 126
PLZ / Ort	6370 Stans
Lage im Ort	Ausserordentlich - Sehr gut

MASSE

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Nettowohnfläche	201 m ²
Anzahl Wohnungen	7	Fläche Balkone / Terrassen	100 m ²
Wohnungstyp	Gartenwohnung	Miteigentumsanteil	194 ‰
Mehrgeschossig	Ja	Ferienobjekt	Nein
Stockwerk	0	Luxusobjekt	Nein
Lage im Gebäude	Gut		

GEBÄUDE

Baujahr	2004	Bauqualität	Gut
Renovation / Jahr	Nein	Minergie-Standard	Nein
Zustand Gebäude	Gut	Wertrelevante Servitute	Nein
Zustand Wohnung	Gut	Baurecht / Verfall	Keines

ELEMENTE

Anzahl Zimmer	6.5	Anzahl Badezimmer	3
Zählweise Zimmer	Küche nicht gezählt	Anzahl separate WC	0

PARKPLÄTZE

Anzahl separate Garagen	0	Anzahl Abstellplätze	1
Anzahl Tiefgaragenplätze	2		

RECHTSGESCHÄFT

Art des Rechtsgeschäfts	Freihand	Status Geschäft	Offerte (offen)
Transaktionsdatum	–	Transaktionspreis	–

ALLGEMEIN

Bemerkungen Die vorliegende hedonische Verkaufswertberechnung wurde aufgrund einer Besichtigung der Wohnung vorgenommen. Die wichtigsten Eckdaten des Objektes wie Flächen, Alter, WQ usw. wurden uns mündlich angegeben. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über einen hohen Ausbaustandard.

Durch die zentrale, ruhige Lage, mit der attraktiv gestalteten Umgebung, gehört diese Überbauung zu den bevorzugten und familienfreundlichen Wohnlagen in Stans. Diese Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt. Die mit viel Liebe gestaltete, nach Süden ausgerichtete Gartenanlage (323 m²) profitiert von einer optimalen Besonnung und vermittelt ihnen das ganze Jahr Ferienstimmung. Im Frühling und Herbst nutzen Sie den Wintergarten wie ein zusätzliches Zimmer und geniessen bei einem Glas Wein mit Freunden die Abendsonne.

– = keine Daten vorhanden

Seite 1/4

©IAZI AG, Zürich

Ausdruck vom 13.04.2012 07:12:25

Mobil 079 945 72 50

OBJEKT-BERICHT

Marktwert IAZI	<u>1'364'000 CHF (***)</u>	Kategorie	Eigentumswohnung
Referenzdatum	31.03.2012	Letzte Änderung	13.04.2012
		Benutzer	Ernst Waser

BEWERTUNG

Information	Schätzqualität gut Schätzung per 31.03.2012
Anpassung	<u>23'000 CHF</u>
Begründung	- grosse Nassräume - sehr grosser, hübsch gestalteter Garten (323 m2) - Abstellplatz unmittelbar neben der Wohnung - 2 Einstellplätze direkt neben dem Zugang zur Wohnung
Marktwert Total	<u>1'387'000 CHF</u>

-- = keine Daten vorhanden

Seite 2/4

©IAZI AG, Zürich

Ausdruck vom 13.04.2012 07:12:25

Grundbuchauszug

KANTON
NIDWALDENJUSTIZ- UND
SICHERHEITSDIREKTION

GRUNDBUCHAMT

Bahnhofplatz 3, 6371 Stans, 041 618 72 74, www.nw.ch

Grundbuchauszug

Grundbuch Stans

Stockwerkeigentum Nr. S6910

Bluemattstrasse 126
194/1000 Miteigentum an Nr. 1485

mit Sonderrecht an der 6 1/2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und im Kellergeschoss Süd und Nebenraum
laut Begründungsakt und Aufteilungsplan vom 13.05.2004, Beleg 909

Eigentümer

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

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

Erwerbstitel

Kauf 13.05.2004 Beleg 908
Begründung Stockwerkeigentum 13.05.2004 Beleg 909
Tausch 13.05.2004 Beleg 909

Anmerkungen

13271 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
13.05.2004 Beleg 909

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20040399.9 Recht: Baurecht
(übertragbar) für Parkplatz Nr. 2 laut Plan und Beleg 399/04
zulasten Nr. 1485
05.03.2004 Beleg 399
25.02.2011 Beleg 300



Stockwerkeigentum S6910 Stans, 22.03.2016 14:53

Seite 1 / 2

Grundpfandrechte

- Fr. 230'000.-- Pfandstelle 1
Inhaber-Schuldbrief Nr. 51710
Höchstzinsfuss 10 %,
13.05.2004 Beleg 909
- Fr. 320'000.-- Pfandstelle 2
Inhaber-Schuldbrief Nr. 51954
Höchstzinsfuss 9 %,
mitverpfändet: Nr. M6950
30.07.2004 Beleg 1512
- Fr. 70'000.-- Pfandstelle 3
Inhaber-Schuldbrief Nr. 60075
Höchstzinsfuss 10.00 %,
mitverpfändet: Nr. M6950
27.01.2012 Beleg 123

Totalbetrag der Grundpfandrechte: 620'000.--

Stans, 22. März 2016/mü

GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN
Der Grundbuchverwalter



Nettowoohnflächen Räume**EG:**

Elternzimmer	16.00 m ²	(Parkett)
Eltern Ensuite Bad	6.50 m ²	(Platten)
Eltern Reduit	3.00 m ²	(Parkett)
Entree	9.00 m ²	(Parkett)
Vorplatz	5.00 m ²	(Parkett)
Reduit	3.00 m ²	(Parkett)
Kinderzimmer 1	13.00 m ²	(Parkett)
Kinderzimmer 2	16.00 m ²	(Parkett)
Dusche/Bad /WC	9.00 m ²	(Platten)
Wohnen/Essen	33.00 m ²	(Parkett)
Küche/Bar	14.00 m ²	(Parkett)

UG:

Büro	16.50 m ²	(Parkett)
Spielzimmer	27.00 m ²	(Parkett)
Vorplatz	5.00 m ²	(Parkett)
Dusche/WC	4.50 m ²	(Platten)
Waschküche	7.50 m ²	(Zement, gestrichen)
Bastelraum	19.00 m ²	(Zement, gestrichen)

Fotos Räume EG

Elternzimmer mit angrenzendem Badzimmer



Helles, geräumiges Zimmer mit grossen Einbauschränken.



Angenehmes Badeerlebnis zu zweit möglich.

Mobil 079 945 72 50

Wohnzimmer



Helles Zimmer mit vielen grossen Fenstern und Schiebetüren ins Freie und Wintergarten.
Schöner Cheminee Ofen für gemütliche Stunden in der kalten Saison.



Küche/Bar



Wunderschöne mit besten Geräten ausgerüstete offene Küche.
Unterhalten Sie ihre Gäste während Sie kochen.



Mobil 079 945 72 50

Zimmer 1



Westseitig, hell

Zimmer 2



Südseitig gross und sonnig

Bad/Dusche/WC



Viel Platz im grossen Badezimmer mit bodenflacher Dusche, sowie einem Handtuchradiator.



Mobil 079 945 72 50

Fotos Räume UG

Büro



Genügend Platz und Ruhe für die Arbeit zu Hause.
Anschlüsse: TV, Radio, T+T, PC Netzwerk, 3x 220V Steckdosen
drei grosse eingebaute Ordner-Regale



Mobil 079 945 72 50

Spielzimmer



Nie verlegen für eine Party Zuhause. Gross genug für ein Billardtisch. Geniessen Sie gemütliche Drinks an der Bar mit Freunden.



Mobil 079 945 72 50

Garderobe



Direkter Eingang von der Einstellhalle. Drehscheibe zum Bastelraum, Dusche/WC, Spielzimmer, Büro und Waschküche.

Dusche/WC



Kleine Oase mit Dampfdusche zum Wohlfühlen zu zweit.

Bastelraum



Mit direktem Zugang zu den 2 Einstellhallenplätzen. 220V/380V Anschlüsse vorhanden. Ein wahres Schmuckstück für jeden Heimwerker.

Waschküche

Kleines Schmuckstück für die Hausfrau.
Macht das Waschen zur Freude.



Fotos Aussenflächen

Unbeheizter Wintergarten

Für romantische Stunden im
Frühling und Herbst.



Mobil 079 945 72 50

Gedeckter Gartensitzplatz



Geniessen Sie sonnige Stunden im Sommer mit Familie und Freunden.
Zugang via Schiebetüren zum Wintergarten und der Küche.

Liebevoll gestalteter Garten

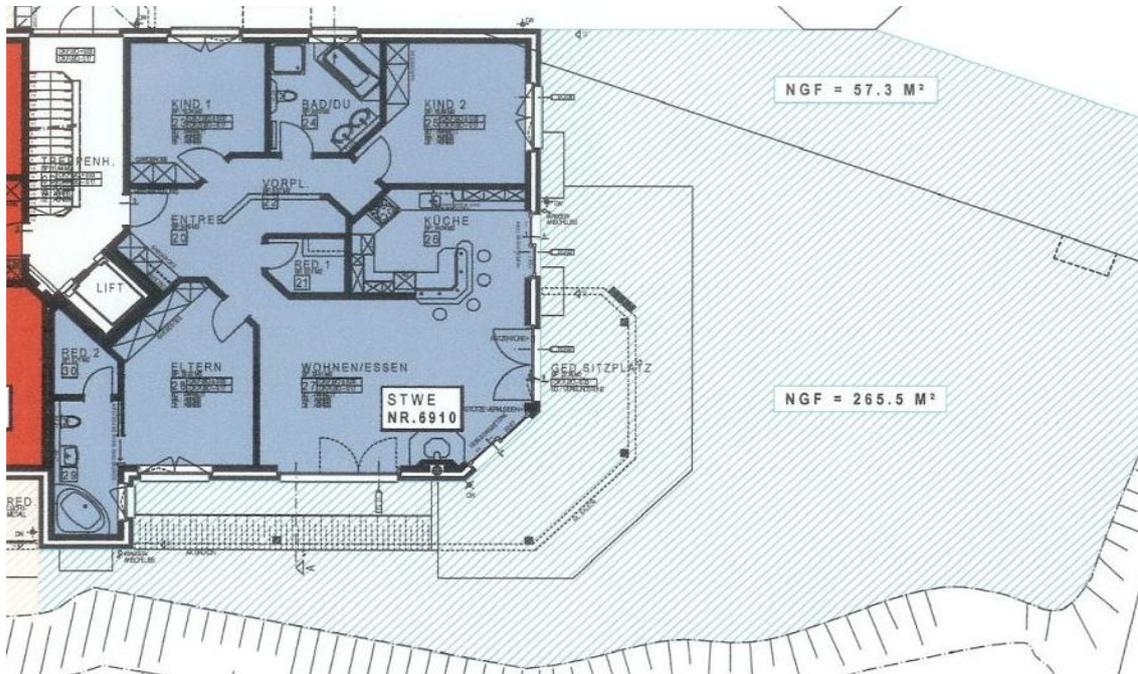


Wohltuend fürs Auge. Sie und ihre Kinder werden ihn lieben.
Grosszügige Fläche 323m²



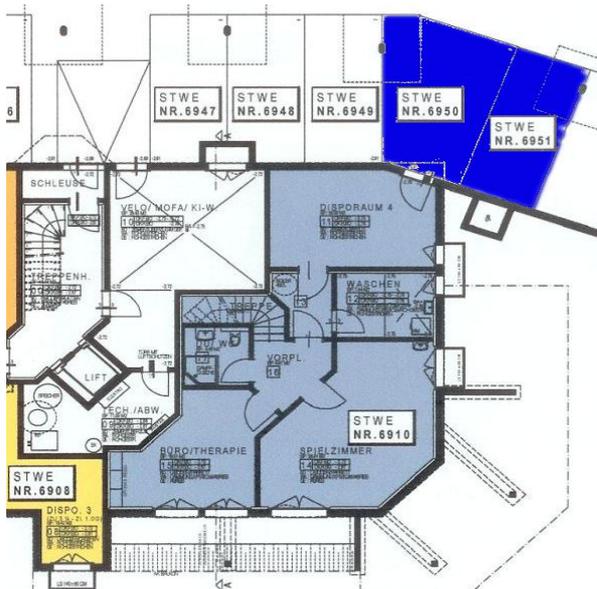
Grundriss EG mit Gartenfläche

blaue Fläche



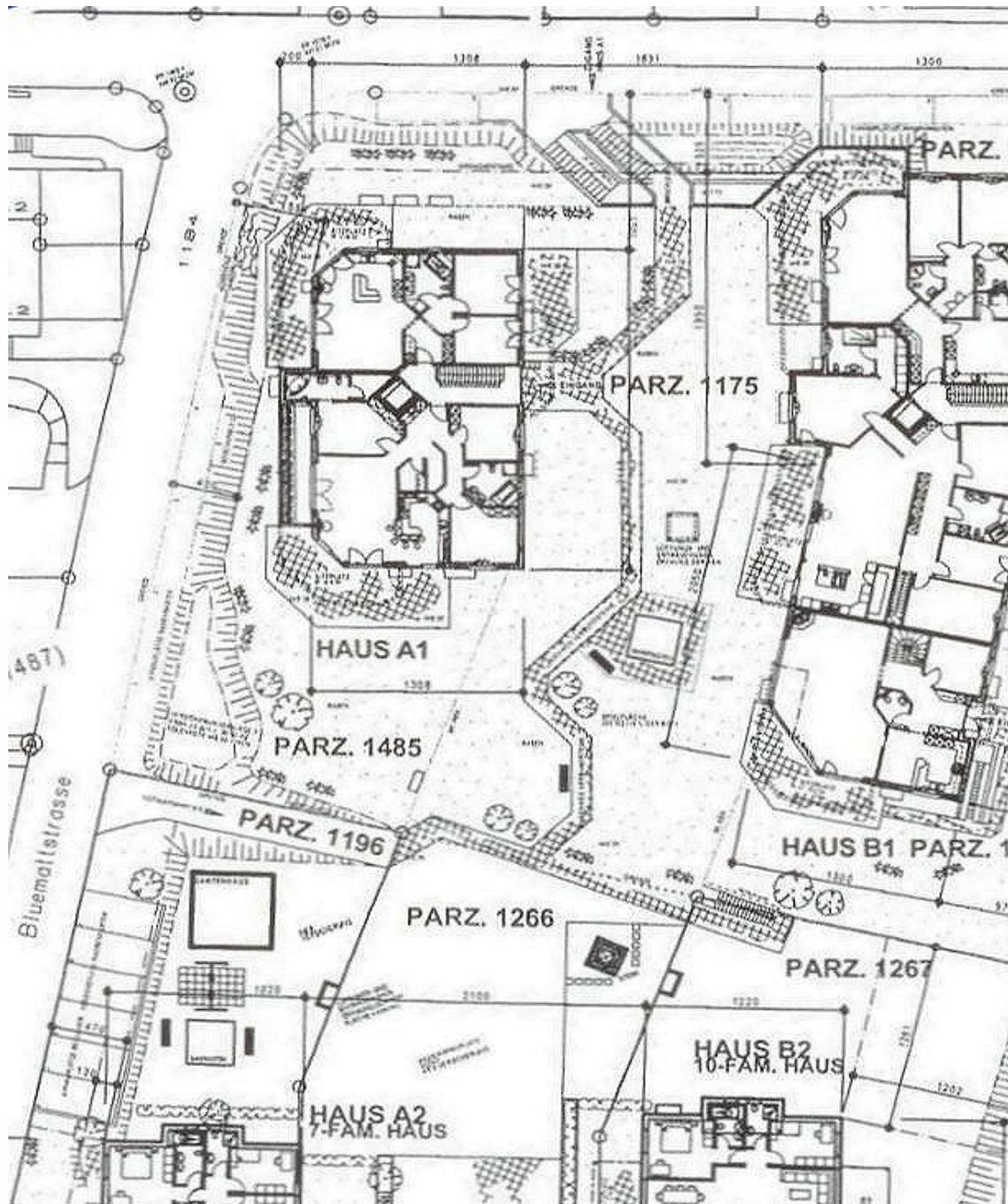
Grundriss UG

blaue Fläche, plus 2 Einstellhallenplätze dunkelblau



Mobil 079 945 72 50

Situationsplan



Kontakt

Paul und Juanita Baumann
Bluemattstrasse 126
6370 Stans
Tel. 041 612 18 41
Mobil 079 945 72 50
Email paul.baumann@bluewin.ch

