

Verkaufsbroschüre
Neubauprojekt Sänder
in Niedergesteln

3.5 & 4.5 Zimmerwohnungen

Inhaltsverzeichnis

03 Über uns

04 Projektbeschreibung

05-07 Lage

08-15 Wohnungsspiegel

16-18 Kurzbaubeschrieb

19-24 Bilder

25 Kontaktaufnahme

Wer wir sind

Die VAL Group ist eine Immobilienvermittlung mit Sitz im Wallis, die ein umfangreiches Portfolio an Wohnungen, Häusern, Gewerbeeinheiten und Bauländer anbietet. Wir haben uns auf den Verkauf von Immobilien spezialisiert und bieten massgeschneiderte Lösungen für Käufer und Verkäufer. Mit einem starken Fokus auf Qualität und Kundenzufriedenheit sind wir eine vertrauenswürdige Partnerin in der Immobilienbranche.



Neubauprojekt Sänder

Das Projekt umfasst insgesamt sechs stilvolle Eigentumswohnungen mit 3.5- und 4.5-Zimmern – geschaffen für Paare, kleine Familien oder alle, die sich nach grosszügigem Wohnen mit einem Gefühl von Zuhause sehnen.

Die Wohnungen begeistern mit durchdachten Grundrissen, lichtdurchfluteten Räumen und einladenden Aussenbereichen, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Die bewusst überschaubare Grösse des Projekts schafft eine besondere Atmosphäre von Ruhe, Privatsphäre und Geborgenheit.

Im Untergeschoss stehen sechs Garagen sowie zusätzliche Abstellräume zur Verfügung. Praktische Details, die den Alltag angenehm erleichtern und für zusätzlichen Komfort sorgen.



Hoher Qualitätsstandard



Traumansicht



Naturnah



Sonnige & ruhige Lage



Die Gemeinde Niedergesteln

Niedergesteln ist ein Dorf voller Geschichte: Nicht umsonst wird es das Ritterdorf genannt und auch das Wahrzeichen des Dorfes ist die Gestelnburg, deren Ruine in erhöhter Lage über dem Dorf auf dem Burgfelsen thront.

Niedergesteln liegt in der nördlichen Ebene des Rhonetals, welches neben vielen Sonnenstunden ein warmes und trockenes Klima bietet. Die Gemeinde ist Teil des Bezirks Westlich Raron und die Gemeinde Raron ist nur wenige Autominuten von Niedergesteln entfernt. Entsprechend ist der Fahrweg in die Lonzastadt Visp auch nicht weit.

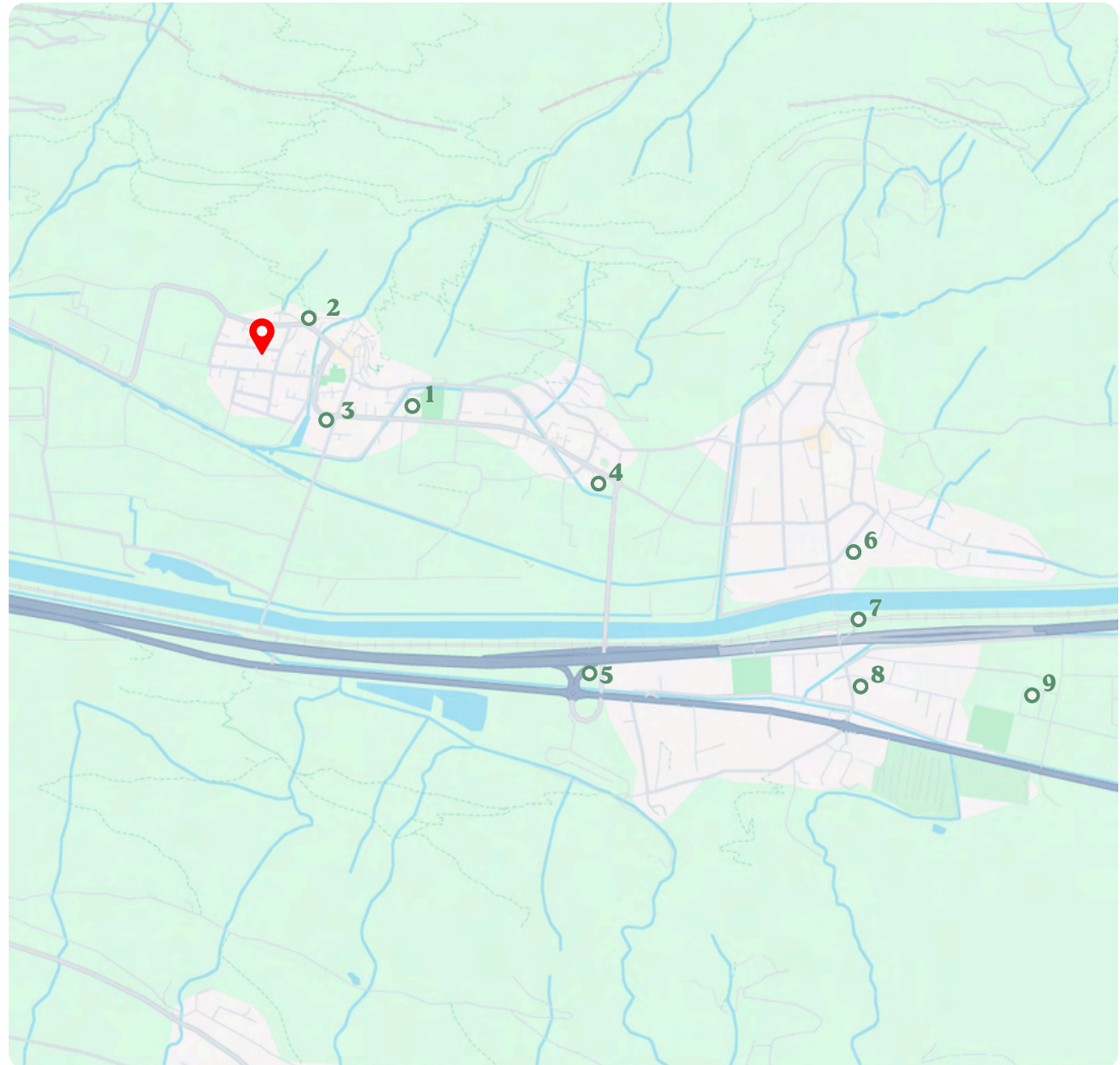
Niedergesteln ist ein wunderbarer Ort zum Leben, besonders wenn du Wert auf ein ruhiges Zuhause inmitten einer intakten Natur legst und dennoch schnell in den Zentren sein möchtest. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule und ist der Schulregion Raron angeschlossen. Die Orientierungsschule besuchen die Jugendlichen entsprechend in Raron.

Niedergesteln bietet dir eine Vielzahl von Aktivitäten in der Natur, wunderschöne Wanderwege locken und im Winter sind zahlreiche Skigebiete in der Nähe. Ein wunderbarer Ort zum Leben.

Lageplan

 Neubauprojekt Sänder

1. Kindergarten und Primarschulhaus Niedergesteln
2. Bushaltestelle Weiderli
3. Bushaltestelle Kiesfang
4. VOI Migros Partner
5. Autobahneinfahrt Richtung Visp
6. Orientierungsschule Raron
7. Bahnhof Raron
8. Volg
9. Eishalle Raron



Lage



Niedergesteln ist ein charmantes Dorf im Oberwallis mit ruhigem, ländlichem Charakter und gleichzeitig praktischer Lage im Rhonetal. Die Nähe zur Autobahn A9 ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Visp und Sion, was besonders für Pendler attraktiv ist. Durch die kurze Distanz zu Visp ist der Standort auch ideal für Mitarbeitende der Lonza Group. Im Dorf selbst findet man eine angenehme Wohnatmosphäre sowie die wichtigsten Grundlagen für den Alltag. Ein markantes Highlight ist die Ruine der Gestelnburg, die oberhalb des Dorfes liegt und einen weiten Blick über das Tal bietet. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Velotouren ein. Insgesamt verbindet Niedergesteln ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

Wohnungsspiegel



MFH Sänder 1. OG 4.5 Zimmer Wohnung

Wohnung	Etage	Zimmer	BWF	Verkaufspreis
1	1. OG	4.5	129 m ²	CHF 650'000.-



MFH Sänder 1. OG 3.5 Zimmer Wohnung

Wohnung	Etage	Zimmer
2	1. OG	3.5



MFH Sänder 2. OG 4.5 Zimmer Wohnung

Wohnung	Etage	Zimmer	BWF	Verkaufspreis
3	2. OG	4.5	129 m ²	CHF 665'000.-



MFH Sänder 2. OG 3.5 Zimmer Wohnung

Wohnung	Etage	Zimmer	BWF	Verkaufspreis
4	2. OG	3.5	111 m ²	CHF 570'000.-



MFH Sänder 3. OG 4.5 Zimmer Wohnung

Wohnung	Etage	Zimmer	BWF	Verkaufspreis
5	3. OG	4.5	129 m ²	CHF 680'000.-



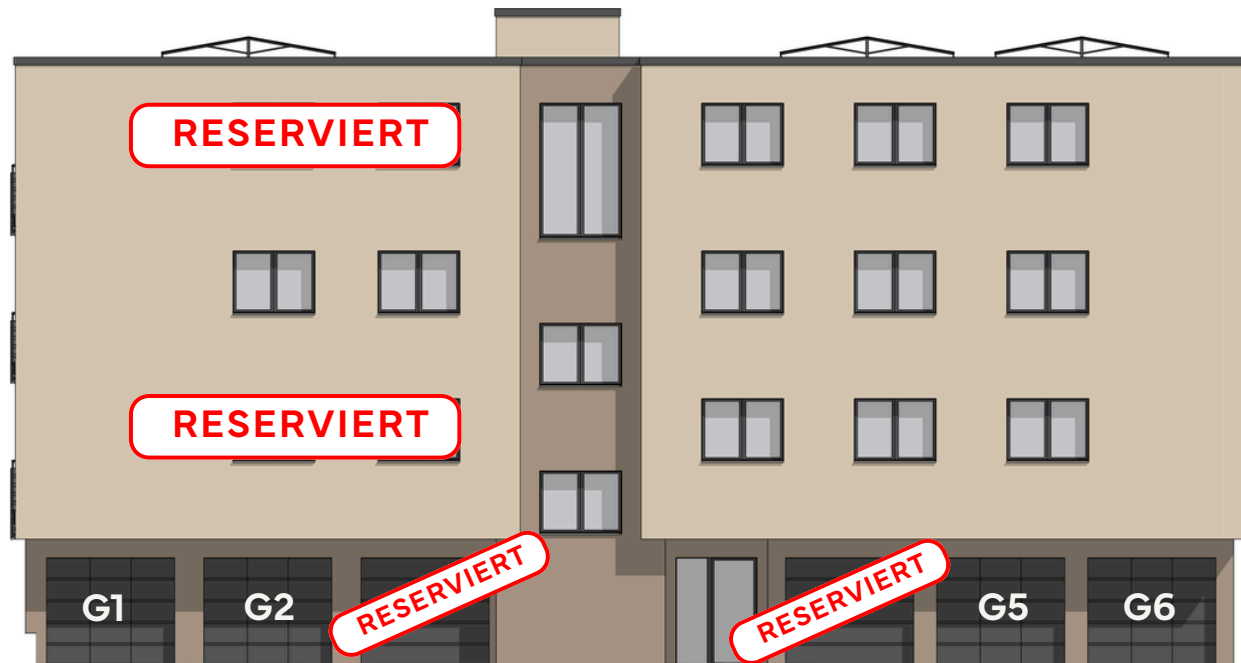
MFH Sänder 3. OG 3.5 Zimmer Wohnung

Wohnung	Etage	Zimmer
6	3. OG	3.5



MFH Sänder Garagenboxen

Garage 1	CHF 39'000.-
Garage 2	CHF 39'000.-
Garage 3	
Garage 4	
Garage 5	CHF 39'000.-
Garage 6	CHF 39'000.-



Kurzbaubeschrieb

Konstruktion

Das Untergeschoss besteht aus einzelnen Garagen und Abstellräumen.

Die Rohbaukonstruktion richtet sich nach den Angaben des Bauingenieurs und des Architekten unter Berücksichtigung der SIA_ Normen sowie der kantonalen Erdbebenvorschriften. Foundation und Wände in den Untergeschossen werden in Beton oder Zementstein ausgeführt.

Bodenplatte

Bodenplatte in Stahlbeton laut Angaben Bauingenieur.

Geschosse

Aussenwände; Umfassungswände in massiver Ausführung mit Wärmedämmung, entsprechend den kantonalen Vorschriften. U-Wert $\leq 0.20\text{W}/\text{m}^2\text{K}$.

Innenwände; in Stahlbeton, Backstein oder Gipsplatten. Wohnungstrennwände in Zweischalenmauerwerk.

Decken; Stahlbetondecke mit Trittschalldämmung und Zementüberzug.

Treppenhaus/ Balkone

Die Treppenläufe und Podeste aus vorgefertigten Betonelementen. Das Treppenhaus wird mit Platten belegt. Treppenuntersichten gestrichen.

Bei den Balkonen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wird eine Flachdachabdichtung mit Gehwegplatten ausgeführt. Balkongeländer aus Aluminiumfüllungen

Fenster und Aussentüre

Es werden Qualitätsfenster aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung und Gummidichtungen eingebaut, mit festen, drehbaren sowie dreh- und kippbaren Elementen. Die Haus-Eingangsfront besteht aus Aluminium mit Glaselementen.

Die Garagentore sind Sektionaltore mit elektrischem Antrieb.

Elektroanlagen

Zwei Telefon-Anschlüsse sowie zwei TV-Anschlüsse pro Wohnung.

Installation einer Gegensprechanlage.

In den Zimmern, 1 Lampenstelle und 3 Steckdosen, im Wohnen/ Essen/ Kochen 3 Lampenstellen und 4 Steckdosen.

In den Zimmern sind für den Internet-Fernsehanschluss, Leerrohre installiert.

In den Garagen, Leerrohre als Vorbereitung für eine spätere Ladestation käuferseits.

Kurzbaubeschrieb

Heizungsanlage

Energieträger: Wärmepumpe luft-wasser (Aussengerät).
Wärmeverteilung: Fussbodenheizung. 1 Raumthermostat im Wohnen und den Schlafräumen.

Sanitäranlage

Sanitärapparate:	3 ½ ZWhg.	Fr. 20'000.00
Sanitärapparate:	4 ½ ZWhg.	Fr. 22'000.00

(Preise Lieferung der Sanitärapparate)
Waschmaschinen-+ Tumbleranschluss jeweils in Reduit.

Warmwasseraufbereitung

Energieträger: Wärmepumpe luft-wasser (Aussengerät).

Kücheneinrichtungen

Kücheneinrichtung:	3 ½ ZWhg.	Fr. 25'000.00
Kücheneinrichtung:	4 ½ ZWhg.	Fr. 28'000.00

(Preise Lieferung und Montage der Kücheneinrichtung)

Personenaufzug (Rollstuhlgängig)

Der Personenaufzug ist rollstuhlgängig und entspricht der Norm SN 521 500. Kabineninnenmass b x l = 110x140cm.

Gips- und Malerarbeiten

Innenwände und Decken verputzt. Mineralischer Deckputz auf Wände. Spritzputz auf Decken.

Verbund-Raffstoren

Bei allen Fenstern und Balkontüren (ohne Treppenhaus), Verbund-Raffstoren mit Kurbeln.
Elektrische Storen-Schaltung im Wohnen, Kochen/ Essen und Eltern.

Boden-+ Wandbeläge

Schlafzimmer, Bodenbelag bis Fr. 100.00/m² (inkl. MWST.) fertig verlegt inkl. Sockel.
Eingangsbereich, Küche/ Essen, Wohnen, Bodenbelag bis Fr. 140.00/m² (inkl. MWST.) fertig verlegt inkl. Sockel.
Nasszellen, Boden-+ Wandplatten bis Fr. 100.00/m² (inkl. MWST.) fertig verlegt.

Innentüren

Türen mit Futter und Verkleidung aus Holz mit Gummidichtung. Blatt MDF
Der Garderobenschrank im Entréebereich ist im Preis inkl.

Kurzbaubeschrieb

Flachdach

Flachdach aus Stahlbeton. Mit Wärmedämmung und Abdichtungsbahn und Kiesbelag.
Photovoltaikanlage.

Umgebungsarbeiten

Die Zufahrtsstrasse, der Garagenvorplatz sowie die Parkplätze im Freien, sind asphaltiert.
Restliche Grundstücksfläche begrünt.

Käuferwünsche

Der Käufer hat die Möglichkeit die Muster und Farben der einzelnen Materialien auszuwählen. Weitere Wünsche können berücksichtigt werden, wenn sie die Bauausführung nicht beeinträchtigen und der Bauleitung frühzeitig mitgeteilt werden. Die Mehrpreise gehen zu Lasten des Käufers.

Vorbehalt

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus gesetzlichen, technischen oder planerischen Gründen geändert werden und steht in der Priorität den Ausführungs- und Detailplänen nach. Diese können beim Architekten eingesehen werden. Statische Änderungen bleiben vorbehalten.
Die eingezeichneten Möbel sind als Möbliervorschlag zu verstehen und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen. Dieser Prospekt ist weder für den Eintrag im Grundbuch noch für den Kaufvertrag verbindlich.















Deine Ansprechperson

Haben wir dein Interesse geweckt und möchtest du weitere Informationen erhalten?

Dann kontaktiere unseren Berater

Sebastian Stocker

+41 79 334 29 02

sebastian.stocker@valgrou.ch

Haftungsausschluss

Besichtigungen und Verhandlungen werden durch die VAL Group AG koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.