
No. 97

SONNE, SEE
UND BERGE



No. 97





Projekt

Wohnen am Wasser

Am Fuss des Pilatus direkt am Vierwaldstättersee und in unmittelbarer Nähe ausgedehnter Naherholungsgebiete liegt Hergiswil. Zwischen See und Berg mit grandioser Panoramasicht kommt in der charmanten Gemeinde sofort Ferienstimmung auf. Dank der sehr kurzen Fahrzeit nach Luzern und der modernen Infrastruktur bietet Hergiswil zudem eine hohe Lebensqualität im Alltag.

In der Neubauliegenschaft «No. 97» profitieren Sie ab September 2023 von den vielen Vorzügen der steuergünstigsten Gemeinde der Region. Im stilvollen Mehrfamilienhaus an der Seestrasse 97 entstehen neun attraktive 3.5- bis 5.5-Zimmer-Mietwohnungen, die ein einzigartiges Wohnerlebnis versprechen. Eine Erdsonden-Wärmepumpe, eine PV-Anlage und die Bodenheizung mit Freecooling-Funktion erfüllen alle Anforderungen an ein nachhaltiges Leben.

No. 97

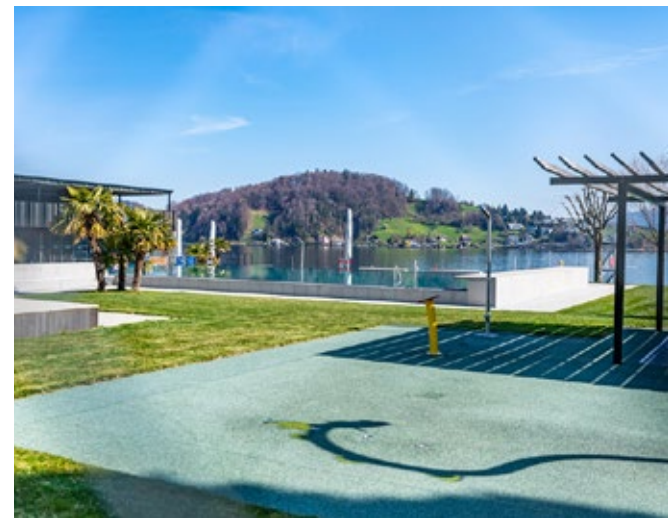
Lage

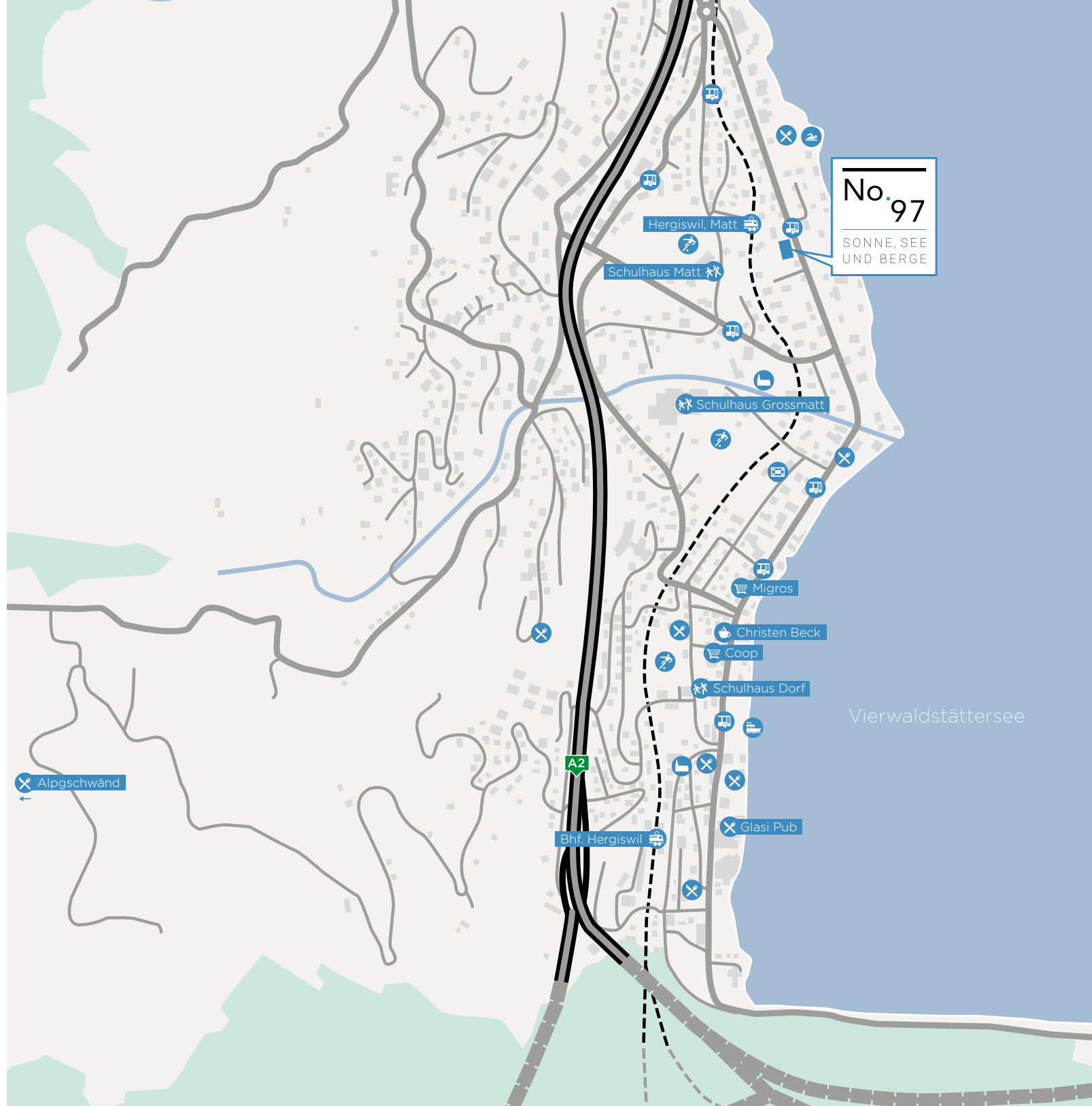
Leben zwischen See und Bergen

Wandern, Schwimmen, Wintersport, Spazieren: Dank der einmaligen Lage zwischen See und Bergen bietet Hergiswil zu jeder Jahreszeit vielfältige Naturerlebnisse in unmittelbarer Nähe. Eine Golfanlage, Tennisplätze, die Badi, ein Eisfeld und ein Hallenbad ergänzen das Freizeitangebot in der Umgebung.

Die rund 5800 Hergiswilerinnen und Hergiswiler schätzen zudem die gute Infrastruktur der Nidwaldner Gemeinde. In Ihrem neuen Zuhause in der Liegenschaft «No. 97» wohnen Sie mittendrin mit kurzen Gehwegen zu Schulhaus, Seeufer, Einkaufsmöglichkeiten und dem Bahnhof Hergiswil Matt.











Verkehr

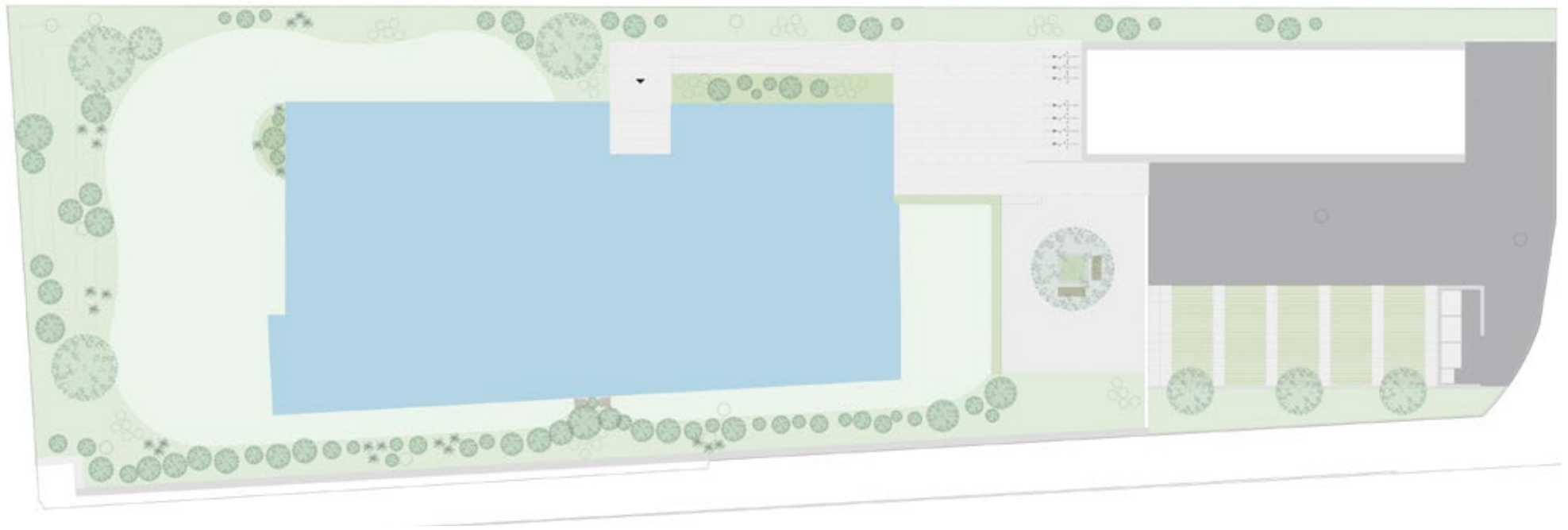
Ganz schön zentral

Die Nidwaldner Gemeinde ist sehr zentral gelegen und optimal erschlossen. Ab dem Bahnhof Hergiswil Matt gelangen Sie im Viertelstundentakt in elf Minuten direkt an den Bahnhof Luzern. Ebenso schnell und regelmässig sind die Verbindungen nach Stans, Engelberg und Interlaken, während der Autobahnanschluss nur wenige Fahrminuten entfernt ist.

			
Stans	7 km	12 Min.	13 Min.
Luzern	8 km	13 Min.	11 Min.
Zug	37 km	28 Min.	40 Min.
Zürich	58 km	45 Min.	63 Min.

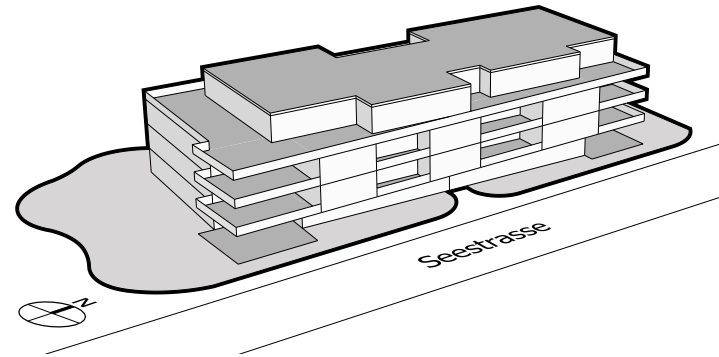
No. 97

Umgebungsplan





No. 97

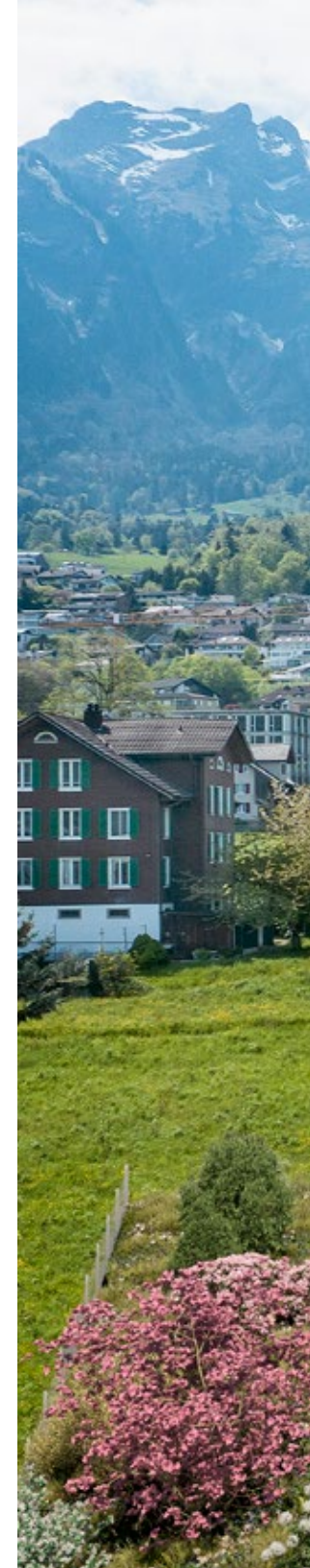


Angebot

Schönste Wohnaussichten

Die Neubauliegenschaft «No. 97» in Hergiswil umfasst zwei Gartenwohnungen mit gedecktem Sitzplatz und Rasenfläche, sechs Geschosswohnungen mit einladenden Balkonen und Loggien sowie eine weitläufige 5.5-Zimmer-Attikawohnung mit einer drei Seiten umfassenden Terrasse. Ab dem 2. Obergeschoss geniessen Sie eine wunderbare Panoramasicht über den See, während von den meisten Wohnungen der Pilatus zu bewundern ist. Hochwertig ausgestattet, überlegt geschnitten und optimal besonnt, eignen sich die Einheiten auch als Homeoffice oder Zweitwohnung.

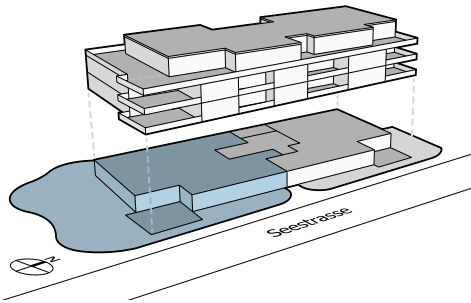
Anzahl	Grösse	Geschoss	Wohnfläche
7	3.5	EG – 2. OG	ab 94.0 m ²
1	4.5	EG	144.0 m ²
1	5.5	DG	201.0 m ²





No. 97



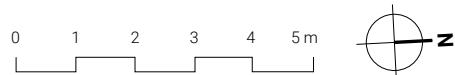


WHG 1 / 0.0 | ERDGESCHOSS

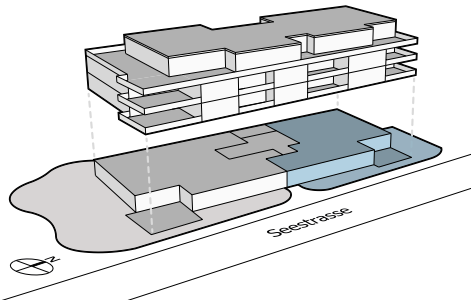
5.5 Zimmer

Wohnfläche: 144.0 m²
 Gedeckter Sitzplatz: 25.5 m²
 Rasenfläche: 214.0 m²

Rasenfläche
214.0 m²



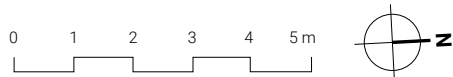
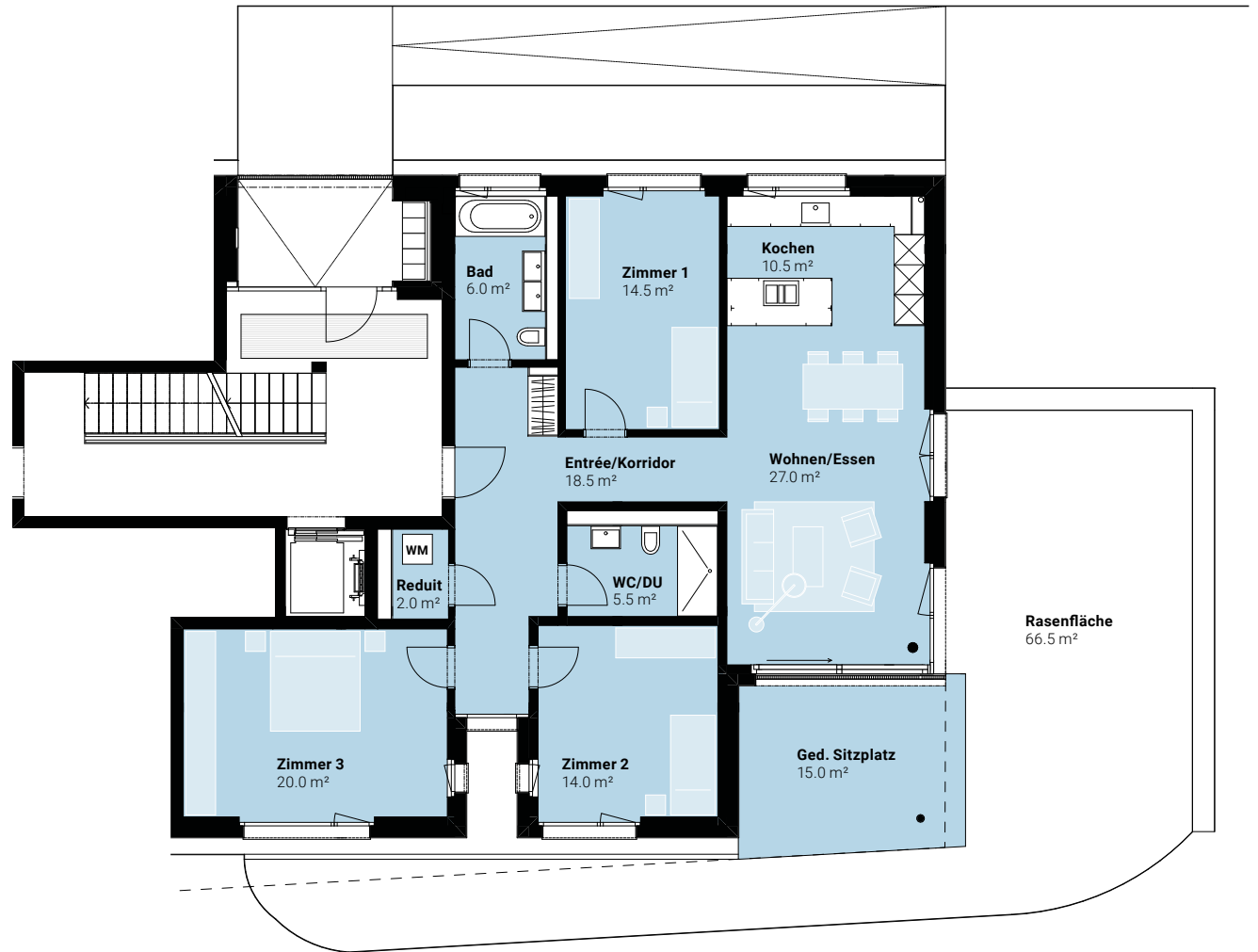
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.
 Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse.
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



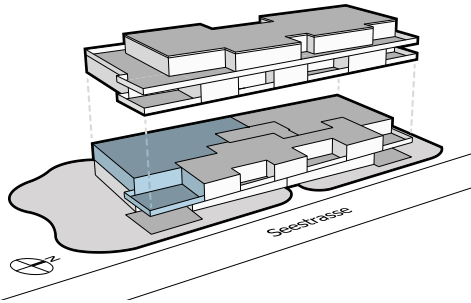
WHG 2 / 0.1 | ERDGESCHOSS

4.5 Zimmer

Wohnfläche: 115.5 m²
 Gedeckter Sitzplatz: 15.0 m²
 Rasenfläche: 66.5 m²



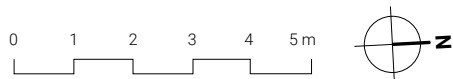
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.
 Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse.
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



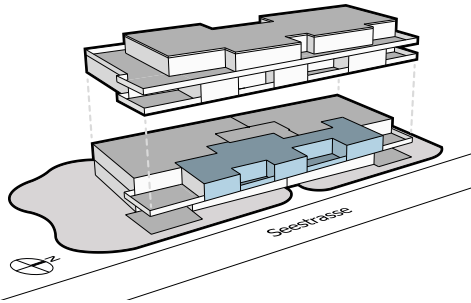
WHG 3 / 1.0 | 1. OBERGESCHOSS

3.5 Zimmer

Wohnfläche: 96.5 m²
 Balkon: 23.5 m²



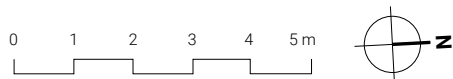
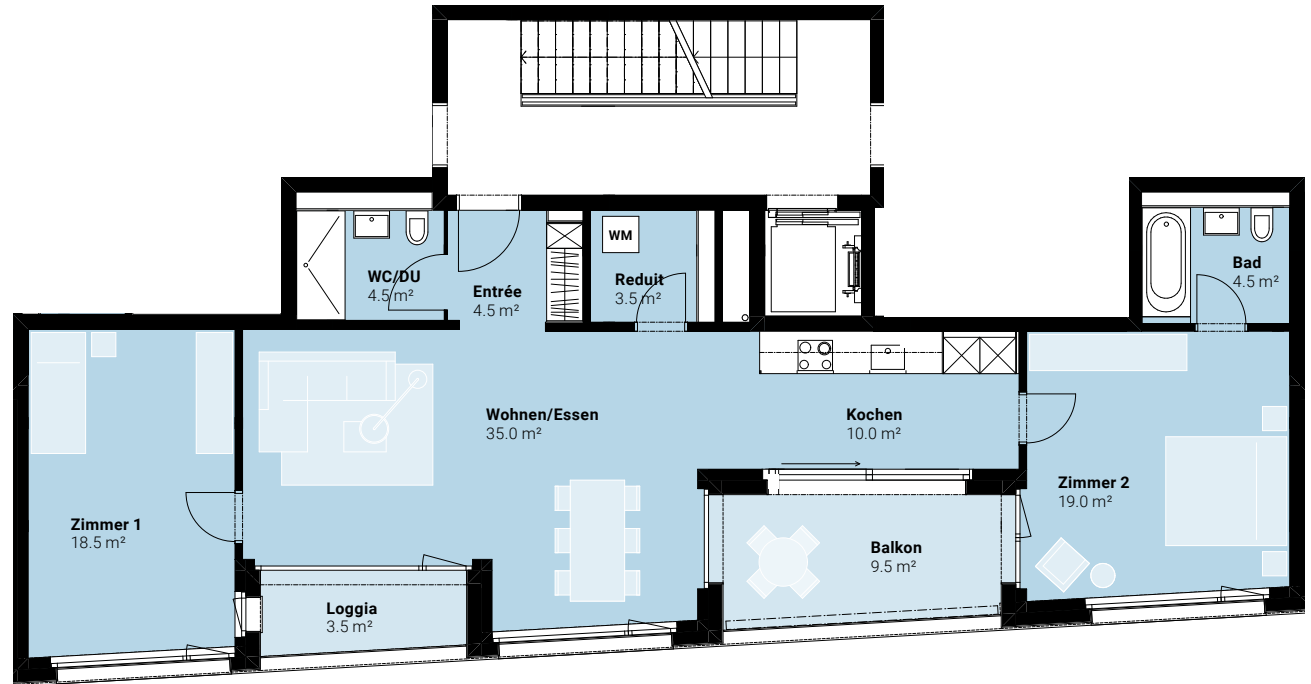
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.
 Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse.
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



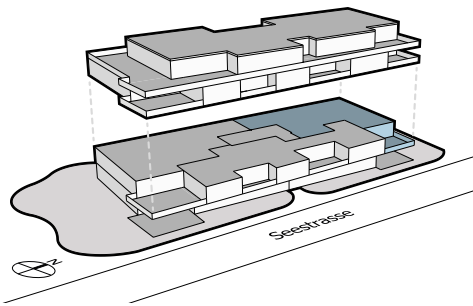
WHG 4 / 1.1 | 1. OBERGESCHOSS

3.5 Zimmer

Wohnfläche:	98.5 m ²
Loggia:	3.5 m ²
Balkon:	9.5 m ²



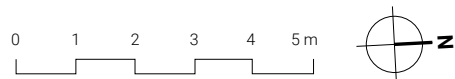
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.
 Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse.
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



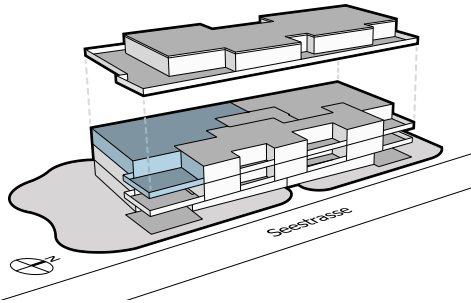
WHG 5 / 1.2 | 1. OBERGESCHOSS

3.5 Zimmer

Wohnfläche: 94.0 m²
 Balkon: 12.0 m²



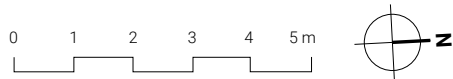
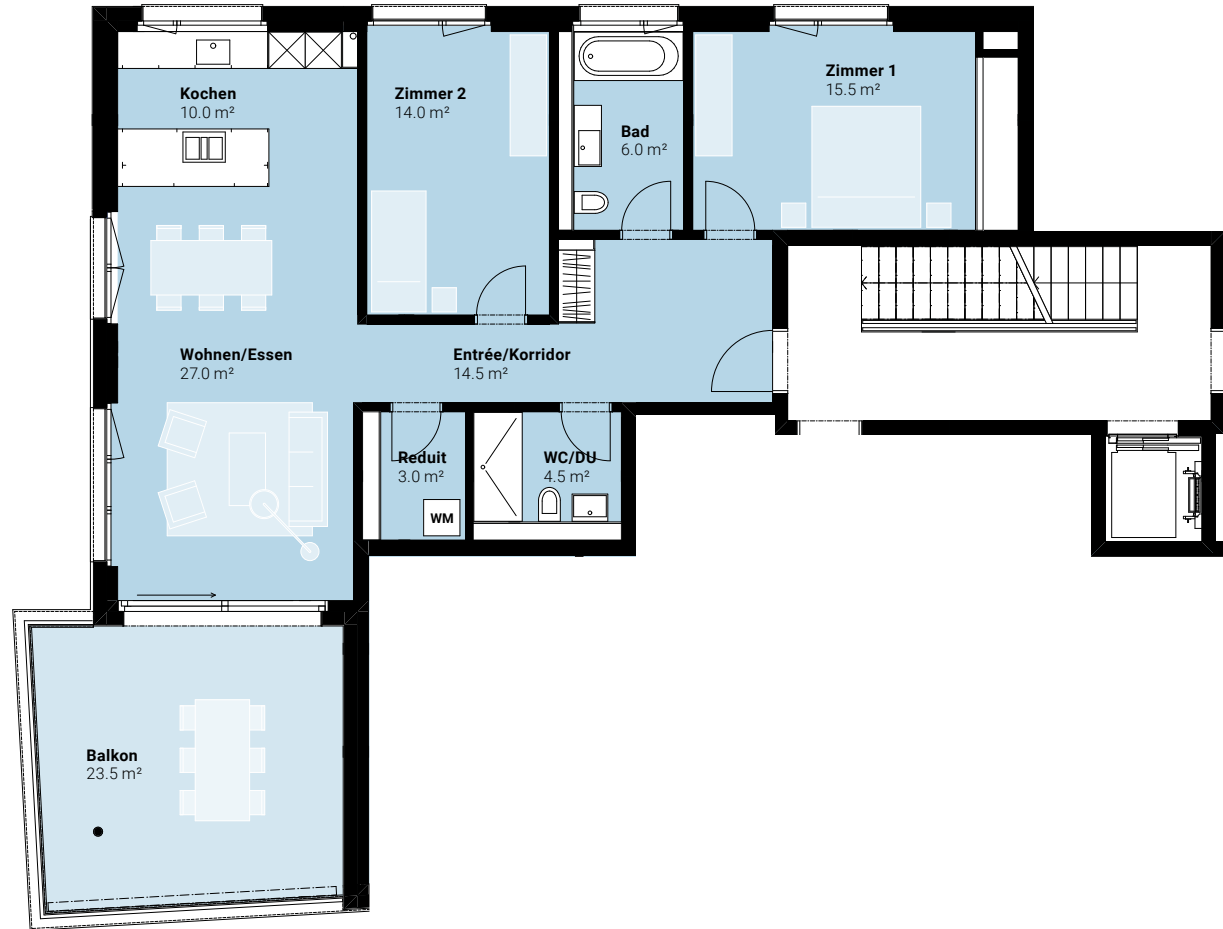
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.
 Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse.
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



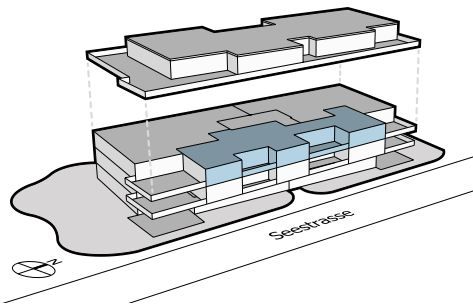
WHG 6 / 2.0 | 2. OBERGESCHOSS

3.5 Zimmer

Wohnfläche: 96.5 m²
 Balkon: 23.5 m²



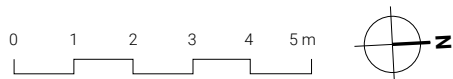
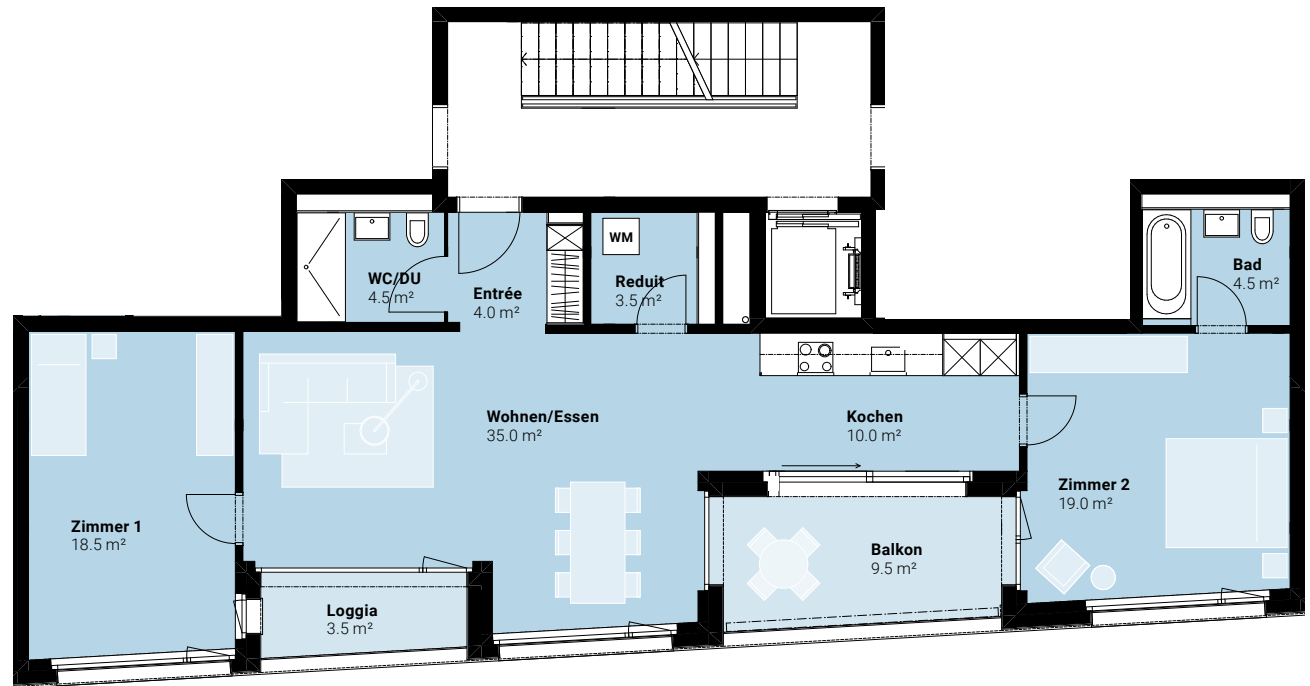
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.
 Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse.
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



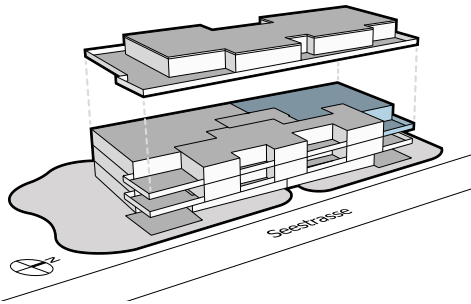
WHG 7 / 2.1 | 2. OBERGESCHOSS

3.5 Zimmer

Wohnfläche: 98.5 m²
 Loggia: 3.5 m²
 Balkon: 9.5 m²



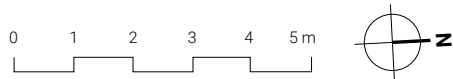
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.
 Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse.
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



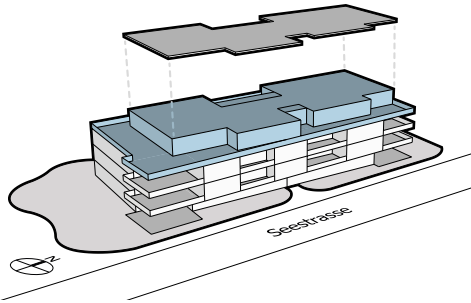
WHG 8/2.2 | 2. OBERGESCHOSS

3.5 Zimmer

Wohnfläche: 94.0 m²
 Balkon: 12.5 m²



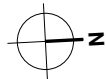
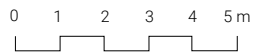
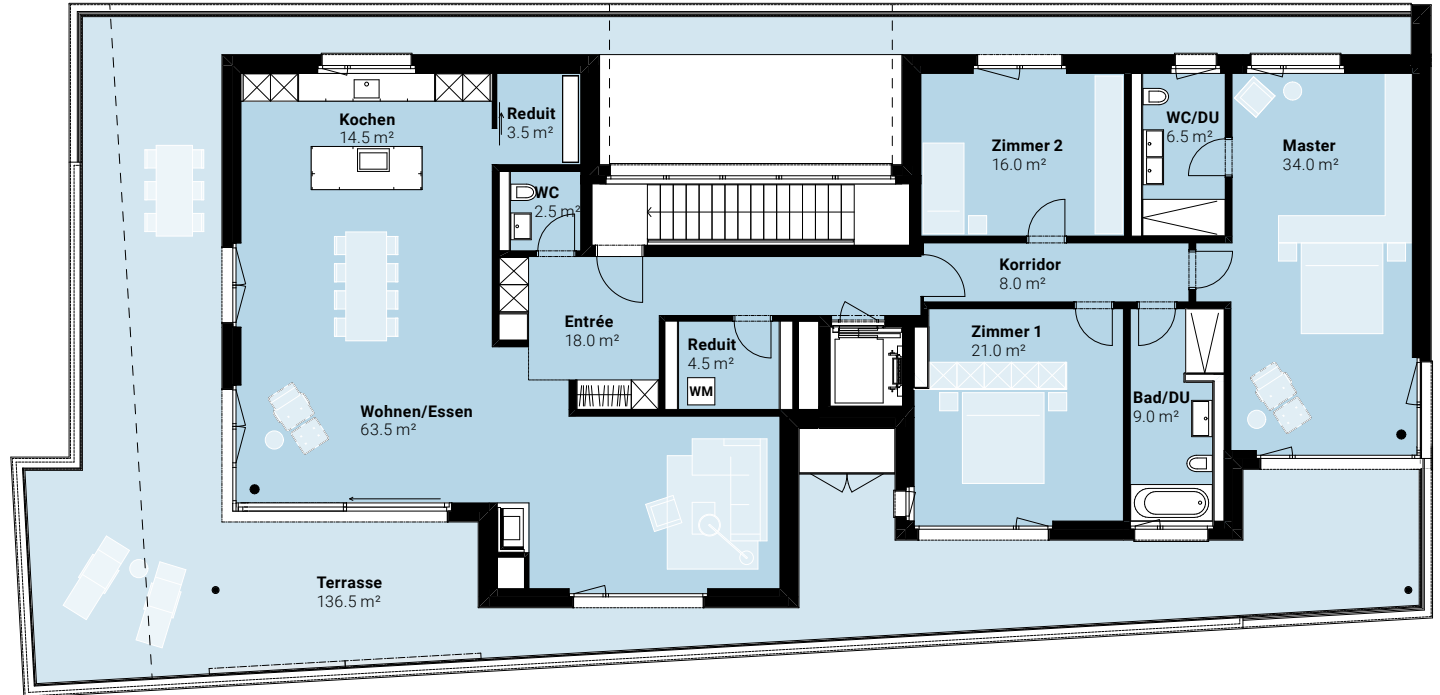
Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.
 Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse.
 Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.



WHG 9 / 3.0 | DACHGESCHOSS

4.5 Zimmer

Wohnfläche: 201.0 m²
Terrasse: 136.5 m²



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich.
Bei sämtlichen Flächenangaben handelt es sich um Circumasse.
Änderungen bleiben bis Bauvollendung vorbehalten.

Kurzausbaubeschrieb

Konstruktion

- Massivbauweise in Beton, Backstein und Kalksandstein. Wohnungstrennwände in Beton. Wohnungsinterne Trennwände in Backstein und Gipsständerwänden.
- Hauptdach mit hochwertiger Wärmedämmung und extensiver Begrünung.

Fassaden

- Kompaktfassade, verputzte Mineralwolldämmung, Dämmdicke 22 cm mit Strukturputz, gestrichen.

Balkone

- Abdichtung, Filtervlies, Feinsteinzeugplatte auf Stelzlager verlegt.

Geländer

- Ganzglas-Brüstungsgeländer.

Fenster

- Holz-Metall-Fenster, aussen, Aluminium IGP-DURAxal-CLASSIC, innen, gestrichen, Farbe weiss, Dreifachverglasung mit VSG.
- Balkonfenster als Hebeschiebefenster, behindertengerecht.
- Fenster gemäss Schallschutznachweis mit erhöhten Schallschutzanforderungen.

Garagentor

- Garagentore in Metall, aussen aluminiumverkleidet, IGP-DURAxal-CLASSIC.

Aussentüren

- Hauseingangstür aus Alu mit Verglasung. Aluminium IGP-DURAxal-CLASSIC.

Fensterbänke

- Fensterbänke Alu einbrennlackiert. Farbe aussen RAL/NCS.

Metallbaufertigteile

- Briefkasten, handelsübliches Produkt.
- Fahrradaufhängesystem. Stahl verzinkt, Boden-/Wandmontage Standard.

Sonnenschutz

- Rafflamellenstoren im EG in allen Räumen. 1. OG bis Attika in sämtlichen Zimmern: Antrieb elektrisch.
- 1. OG bis Attika: Senkrechtmarkise in Wohnen, Essen und Küchen.
- Balkone: Vertikalmarkisen mit Seilführung, Antrieb elektrisch.
- Gedeckte Sitzplätze im EG und Terrasse im Attika mit Knickarmmarkise, Antrieb elektrisch.

Wärmeerzeugung

- Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage.

Wärmeverteilung

- Bodenheizung. Bei warmer Witterung kann das System auf Kühlung (Freecooling) umgestellt werden.

Lüftungsanlage

- Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnungslüftungsanlage ausgerüstet.

Personenaufzug

- Personenaufzug 630 kg (Schindler 3000), für 8 Personen.

Sanitäre Anlagen und Apparate

- Die Nassräume sind mit handelsüblichen hochwertigen Sanitärapparaten in Keramik (Standard weiss) und den dazugehörigen Armaturen/Garnituren in Chromstahl ausgerüstet.
- Spiegelschrank aufgesetzt mit Steckdosen und Licht.
- Waschmaschine und Tumbler von V-ZUG.

Küche

- Hochwertige Küche mit Kunstharzoberflächen.
- Griffe mit Edelstahlfinish.
- Arbeitsplatte in Granit.
- Schubladen mit Vollauszug und Einzugsdämpfung.
- Spüle in Edelstahl.
- Einhebelmischer mit Schwenkarm.
- Rückwand Glas Optiwhite.
- Fusion-Kochfeld mit Induktionskochzonen, Backofen, Geschirrspüler, Kühl- und Gefriergerät von V-Zug. Attika zusätzlich mit Combi-Steamer.
- Umluft-Dunstabzug. Attika mit Abluft-Dunstabzug an Decke.

Elektroanlagen

- Konventionelle Elektroinstallation.
- Sämtliche Räume sind mit genügend Dreifachsteckdosen, zum Teil mit geschaltetem Abgang für Stehleuchten, ausgerüstet.
- In der Einstellhalle verfügt jeder Parkplatz über eine 230-Volt-Steckdose, welche auf die Wohnungszähler geschaltet werden kann, und über ein Leerrohr für einen Elektroautoanschluss.
- Innenbeleuchtung: Sämtliche Keller- und Technikräume sind mit LED-Balkenleuchten beleuchtet. In den Schlafzimmern und im Wohnen/Essen sind Lampenstellen vorhanden. Einbau LED-Spots in Korridor, Entrée, Reduit, Küche und in Nasszellen. Treppenhaus mit Wandleuchten.
- Aussenbeleuchtung: Pollerleuchten für die Wegbeleuchtung.
- Gegensprechanlage mit je einer Innensprechstelle pro Wohnung.
- Glasfaseranschluss.

Gipserarbeiten

- Wohnungen/Wände: Abrieb 1.0 mm, gestrichen. Treppenhaus/Wände: Zementglattputz. Decken in Weissputz, gestrichen.

Schreinerarbeiten

- Innentüren: UG/Nebenräume, Stahlzargentüren stumpfeinschlagend. Oberfläche Kunstharz belegt. Wohnungstüren/Zimmertüren, Stahlzargentüren stumpfeinschlagend.

Bodenbeläge in Holz: Wohnen, Essen, Zimmer

- EG bis 2. OG: Eichenparkett rustic, geschliffen, geölt natur, wild verlegt.
- Attika: Eichenparkett prime, gebürstet, geölt, Rohholzoptik, Fischgrat verlegt. Aufgesetzter Holzsockel, in Wandfarbe lackiert.

Plattenbeläge/Plattenarbeiten

- Haupteingang/Treppenhaus: Kunststeinplatten.
- Nasszellen, Küchen: Feinsteinzeugplatten.

Wandverkleidungen/Plattenarbeiten

- Nasszellen: Feinsteinzeugplatten im Spritzwasserbereich.

Innere Oberflächenbehandlungen

- Anstriche von Abrieb und Weissputz.

Deckenbekleidungen

- Akustiksystem, fugenlos an Balkondecken.

Schliessanlage

- Neue Schliessanlage.
- Handsender zur Fernöffnung des Garagentores.

Allgemein

- Kleine Änderungen, die die Qualität des Gebäudes nicht beeinträchtigen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- Änderungen infolge behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

No. 97

SONNE, SEE
UND BERGE

Musegg Immobilien AG
Obergrundstrasse 70
6002 Luzern

041 249 40 97
info@musegg-immobilien.ch