

# Verkauf Einfamilienhaus in Hergiswil



**Wohnen an wunderbarer Lage mit Weitblick und viel Privatsphäre  
Hoch über Hergiswil an der Rainstrasse**

**Verkaufspreis auf Anfrage**

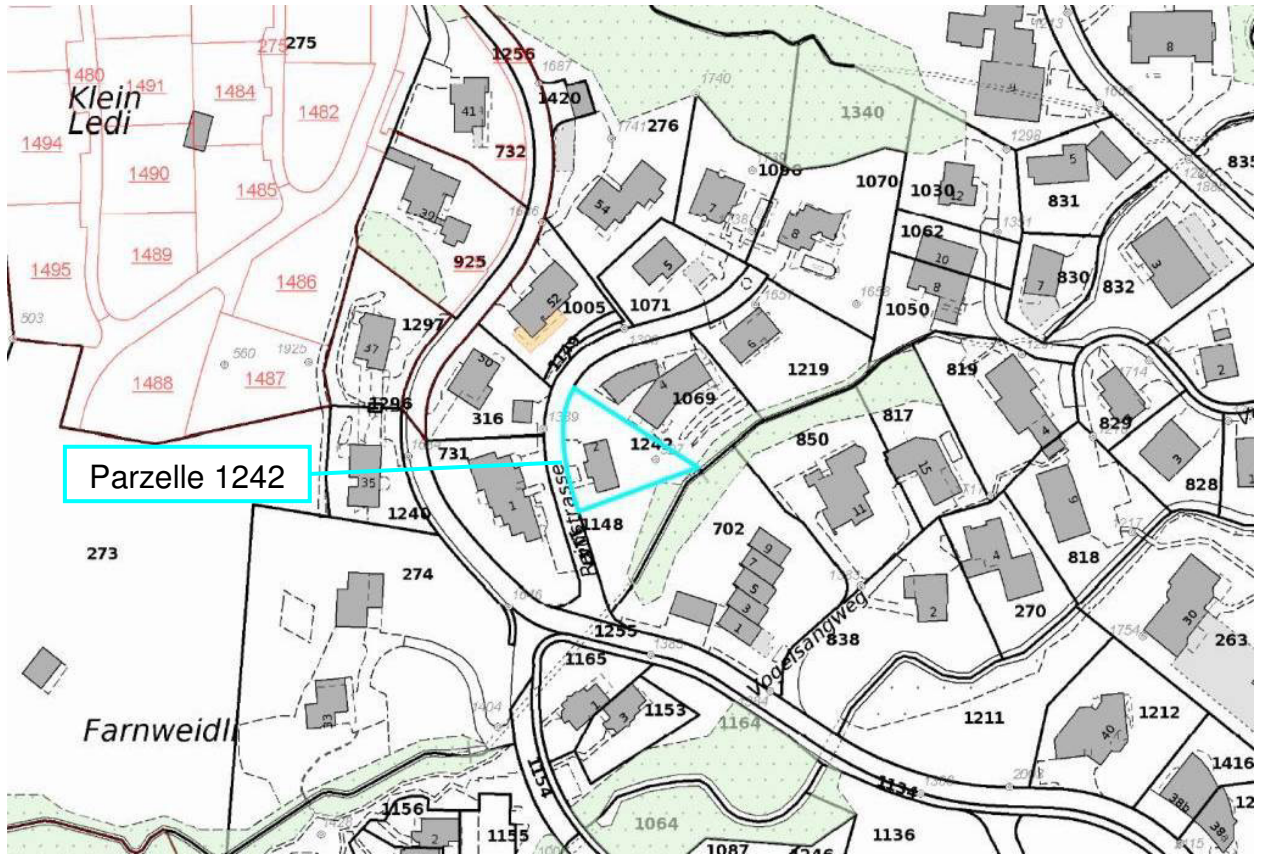
**Ihr Kontakt:**

Christoph Alfons Herber  
Immobilienbewerter eidg. FA  
Immobilienbewirtschafter eidg. FA  
Marketingfachmann eidg. FA  
Telefon +41 (0)41 6204444  
Mobile +41 (0)79 6418926  
Telefax +41 (0)41 6201512  
christoph.herber@kbucher.ch

## Die Fakten

<b>Liegenschaft</b>	Rainstrasse 2, 6052 Hergiswil	
<b>Objekt</b>	Einfamilienhaus mit Garage	
<b>Nettowohnflächen</b>	5 ½-Zimmer Einfamilienhaus Balkone	ca. 188.0 m <sup>2</sup> BGF ca. 26.0 m <sup>2</sup> BGF
<b>Baujahr</b>	1985	
<b>Grundstück</b>	GB 1242, Grundstücksfläche 710 m <sup>2</sup> Wohnhaus Nr. 849	
<b>Ausnutzungsziffer</b>	0.30 / max. 2 Vollgeschosse	
<b>Zone</b>	710 m <sup>2</sup> Zweigeschossige Wohnzone W2 B	
<b>Zustand</b>	Aus dem Baujahr	
<b>Konstruktion</b>	Massivbauweise in Stahlbeton, Doppelschalen- mauerwerk hellbraun verputzt	
<b>Dach</b>	Satteldach	
<b>Heizung</b>	Ölheizung	
<b>Fenster</b>	Holz-Fenster (Doppelverglasung)	
<b>Ambiente</b>	Das Kellergeschoss beherbergt ein zusätzliches Zimmer inkl. sanitäre Anlagen  Im Wohnzimmer versprüht das Eckcheminée eine wohnliche und behagliche Atmosphäre	

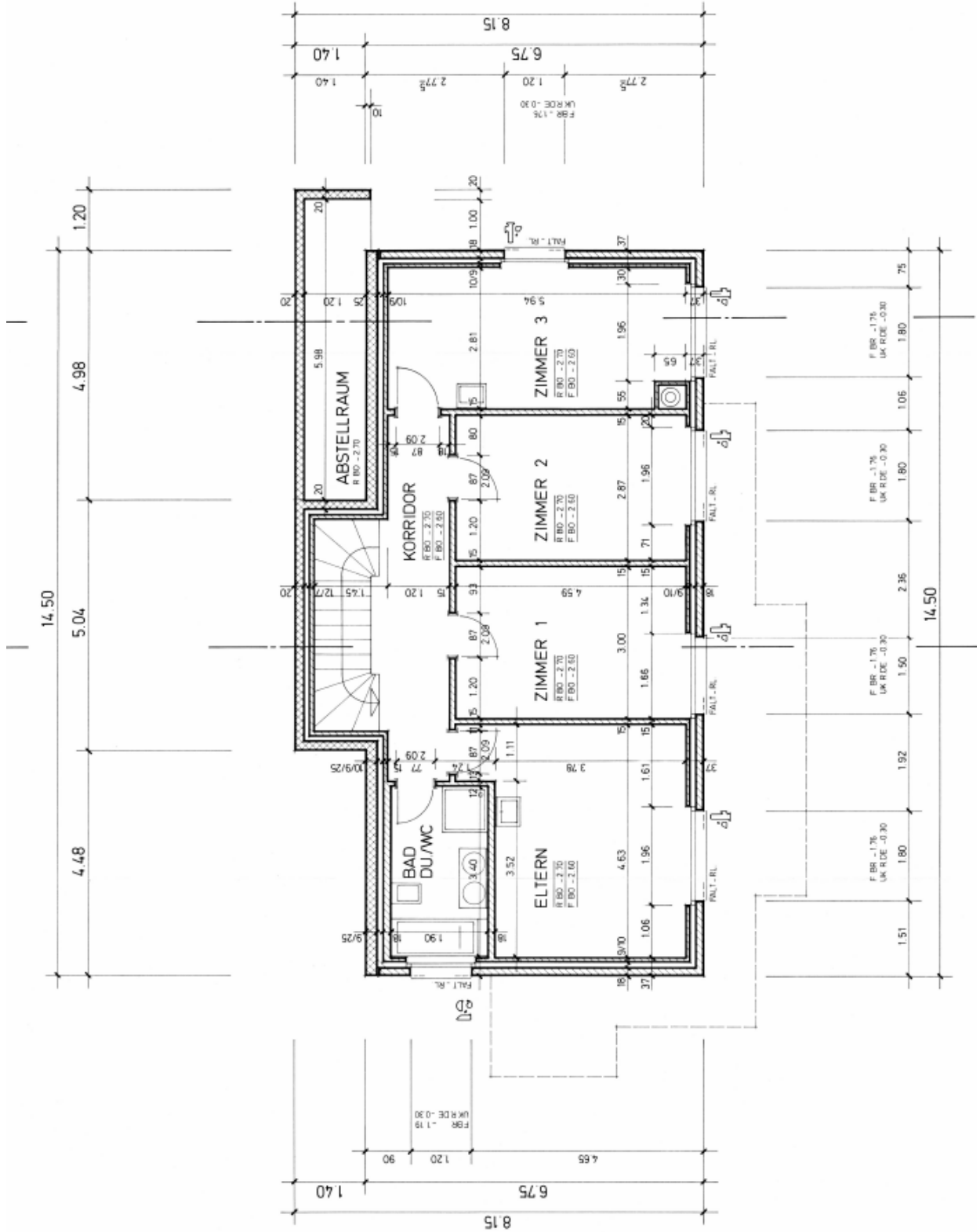
# Grundbuchübersichtsplan Sonnenberg- und Rainstrasse



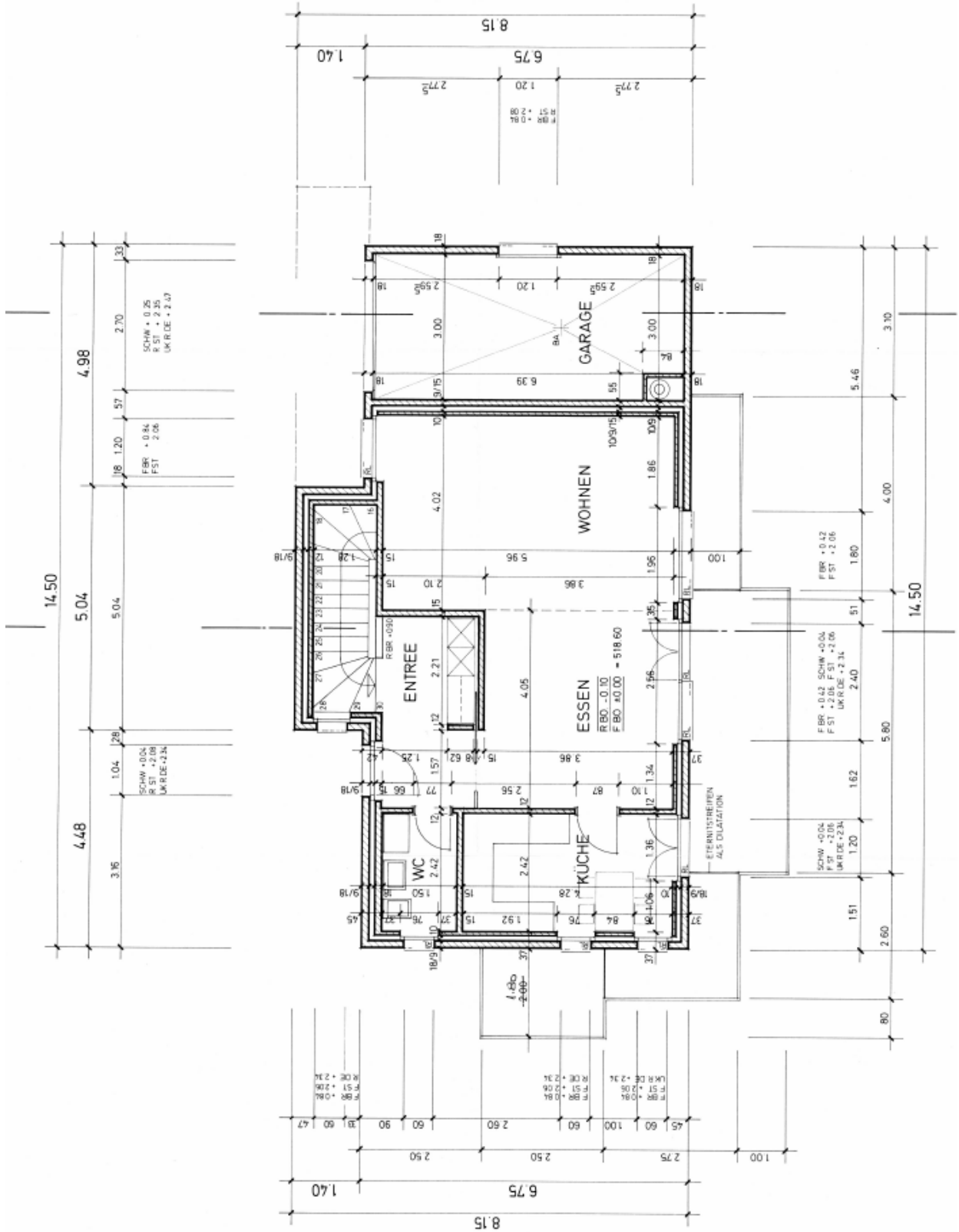




**Schlafgeschoss**



**Erdgeschoss (Wohn- und Essbereich)**

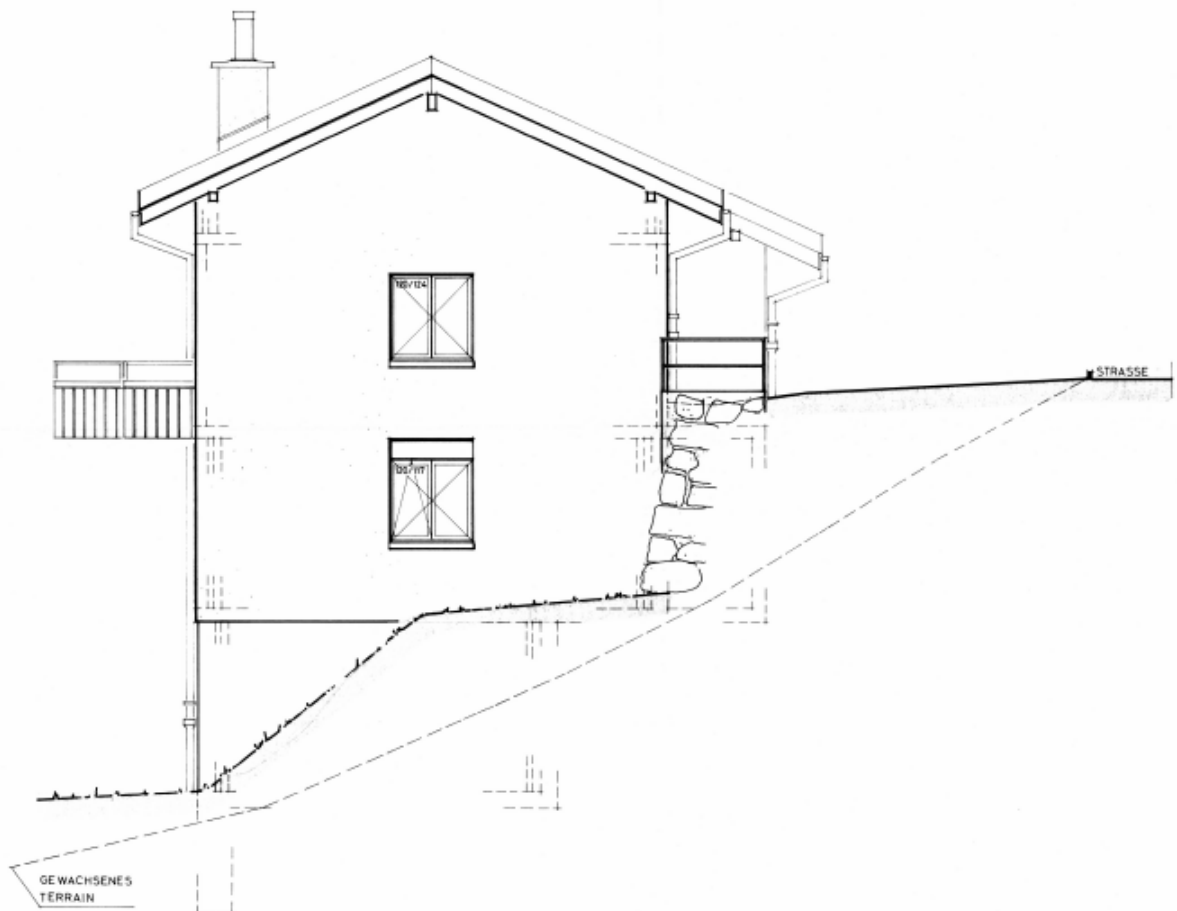


# Fassadenansichten

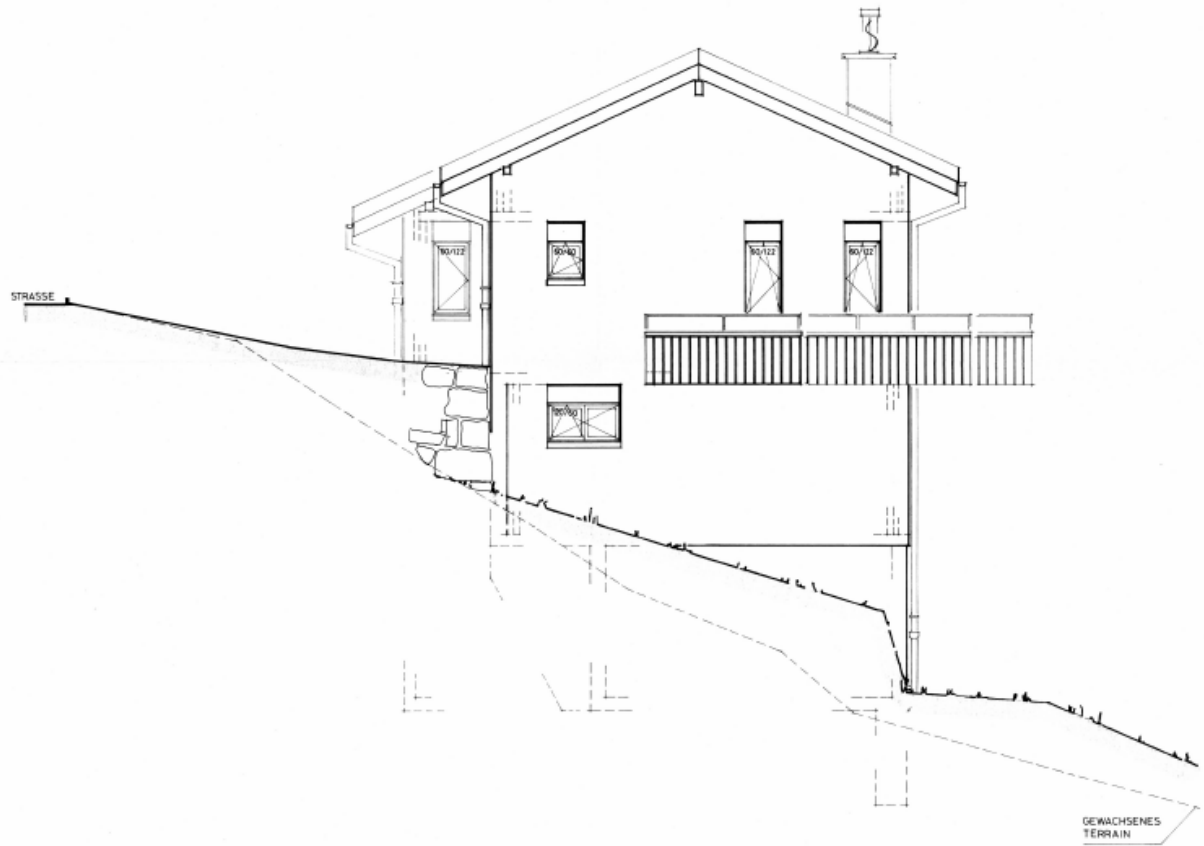
## Ostfassade



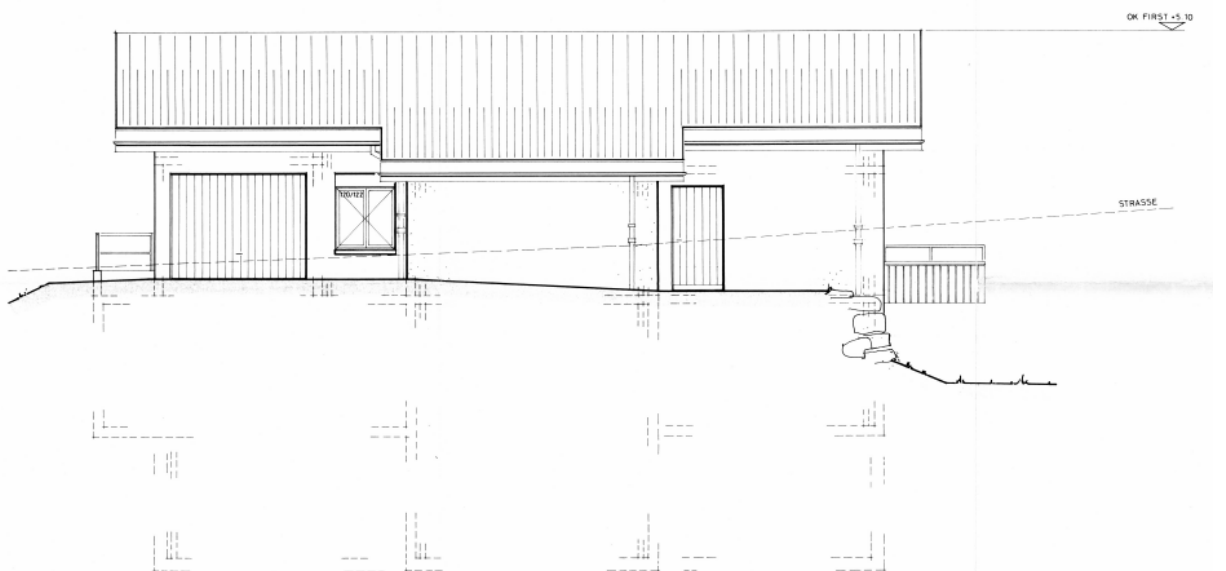
## Nordfassade



**Südfassade**



**Westfassade**





## Das Haus an der Rainstrasse 2

Das 1985 erbaute und 3-geschossige Wohnhaus unter einem flachen Satteldach besticht durch seine nicht ganz alltägliche Geschossaufteilung, bedingt durch die schöne Hanglage.

Prächtige Aussicht, kombiniert mit viel Ruhe und Privatsphäre, ergeben ein einzigartiges Wohngefühl an einer privilegierten Wohnlage im steuergünstigen Hergiswil.

Neben der herrlichen Lage, überzeugt das Haus mit einem grosszügigen Grundriss und stattlichem Balkon. Ebenfalls gehören ein eigener Saunaraum und diverse Kellerräumlichkeiten zu diesem speziellen Einfamilienhaus dazu.

Das Haus selber wurde in sehr guter Bausubstanz erstellt und alle Gebäudeteile sind aus dem Baujahr stammend.



**Südfassade**

## Wohn- und Essbereich im EG

Der Wohn- und Essbereich befindet sich im Erdgeschoss. Aufgrund der Hanglage ist das Erdgeschoss auch gleich das oberste Geschoss.

### Garage

Die geräumige Garage bietet genug Platz für ein Auto. Vor der Garage finden weitere Fahrzeuge Platz.

### Entrée / Flur

Die Wohnung empfängt sie mit einer praktischen Garderobe und wartet mit Bodenplatten auf. Im Flur befinden sich zweckdienliche Einbauschränke, die Ihnen viel nützlichen Stauraum bieten.

### Gäste WC

Das Gäste-WC besteht aus einem aus dem Baujahr stammenden WC und einem Lavabo.

### Küche

Die Küche mit weissen Fronten bietet neben dem Kochen auch Platz zum Essen und lädt zu gemütlichen Gesprächsrunden ein. Über die Küche ist auch der Balkon auf der Südostseite erreichbar.

### Wohnen

Der Boden ist mit beige Bodenplatten ausgelegt. Die Wände sind weiss verputzt und an der Decke dominiert dunkles Holz. Der nach süd-osten ausgerichtete Balkon ist ebenfalls über das Wohnzimmer erschlossen.

Eine einläufige, zweimal viertelgewendelte Treppe führt Sie ins Schlafgeschoss (1. UG).

# Schlafgeschoss 1. UG

## Elternschlafzimmer

Das Elternschlafzimmer ist mit fast 18 m<sup>2</sup> sehr geräumig. Der Boden wurde mit Echtholzparkett ausgeführt. Wände und Decke sind weiss verputzt.

## Zimmer 1

Dieses Zimmer ist knapp 14 m<sup>2</sup> gross. Die Materialisierung ist analog zum Elternschlafzimmer.

## Zimmer 2

Zimmer 2 ist mit gut 13 m<sup>2</sup> das kleinste Zimmer. Die Materialisierung dieses Zimmers entspricht ebenfalls dem Elternschlafzimmer.

## Zimmer 3

Das neben dem Elternschlafzimmer geräumigste Zimmer ist knapp 17 m<sup>2</sup> gross und dient derzeit als Büro. Die Materialisierung ist identisch zu den anderen Räumlichkeiten im 1. Untergeschoss.

## Badzimmer

Das Badzimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein WC und ein Doppellavabo. Alles ebenfalls aus dem Baujahr stammend.

Mit der einläufigen, zweimal viertelgewendelten Treppe gelangen Sie ins Kellergeschoss (2. UG)

## Kellergeschoss 2. UG

Das Kellergeschoss im 2. UG wurde zu einem Gästewohnraum ausgebaut.

### **Badzimmer**

Neben einer Dusche, Lavabo mit Spiegelschrank und einer Toilette, befindet sich auch eine Waschmaschine in dieser Nasszelle. Holztäferung an der Decke wurde hier mit Keramikplatten an den Wänden und am Boden kombiniert.

### **Heizung**

Neben dem Heizungsraum, indem die aus dem Baujahr stammende Ölheizung beherbergt wird, finden Sie einen separaten Öltankraum, in dem der Öltank steht.

### **Aufenthaltsraum / Schlafzimmer**

Dieser Raum wurde nachträglich mit Bodenplatten ausgelegt und bietet nun dank der stattlichen Grösse Spielraum für vielfältige Anwendungsmöglichkeiten.

### **Luftschutzraum**

Der Luftschutzraum wird derzeit als Keller genutzt.

## Die Lage - Hergiswil

Das Haus befindet sich an der Rainstrasse in der äusserst steuergünstigen Gemeinde Hergiswil im Kanton Nidwalden. Damit ist bereits vieles gesagt. Es handelt sich um eine der beliebtesten Wohngegenden im Raum Nid- und Obwalden sowie Luzern. Ruhe und Bilderbuchaussicht liegen nahe bei den städtischen Infrastrukturen.

### Verkehr

Hergiswil liegt an der Autobahn Luzern-Gotthard-Chiasso im Herzen der Schweiz. Sie erreichen Luzern in 10 - 15 Minuten, Zürich in ungefähr 45 Minuten, Bern und Basel in etwas mehr als einer Stunde.

Hergiswil ist mit der Zentralbahn erschlossen, mit ausgezeichneten Verbindungen nach Engelberg, Sarnen, Interlaken und Luzern. In Luzern bestehen nationale und internationale Anschlüsse in alle Richtungen.

### Schulen

In Hergiswil finden sie Kindergärten, Primarschule, Oberstufe.

### Freizeit

Hergiswil und Luzern bieten nahezu unbegrenzte Freizeitmöglichkeiten. Sie wandern gerne? Dann erkunden Sie das gesamte Pilatus-Berggebiet von Ihrer Haustüre aus zu Fuss und erleben Sie die absolut intakte Zentralschweizer Natur- und Bergwelt von Ihrer schönsten Seite! Auf der anderen Seite bietet Ihnen der nahe gelegene Vierwaldstättersee die Möglichkeit, alle Vorzüge des Wassers zu geniessen. Baden im Strandbad Hergiswil, lauschige Spaziergänge am traumhaften Vierwaldstättersee und abenteuerliche Tauchgänge sind dabei nur ein paar Stichworte.

Hergiswil bietet ein vielfältiges Vereins- und Dorfleben und kann zudem mit einer ausserordentlich hohen Lebensqualität aufwarten. Auch die vorzügliche Gastronomie im Dorf, sowie im gesamten Raum Nidwalden / Luzern wird Sie überzeugen. Kurz gesagt: Hier lässt es sich vortrefflich leben.



# Impressionen von Haus und Umgebung







**Sicht auf die Südfassade**



**Eingangsbereich**





**Garageneinfahrt und Vorplatz**



**Nordseite**





**Wohnbereich**



**Blick in den Ess- und Wohnbereich**





**Essbereich**



**Küche mit Esstisch**





**Flur im Schlafgeschoss**



**Gäste WC**



**Badzimmer mit Dusche und Badewanne**



**Waschmaschine im 2. Untergeschoss**



**Sanitäre Anlagen im 2. Untergeschoss**





**Aufenthaltsraum / Schlafzimmer im 2. Untergeschoss**



**Luftschutzraum (Keller)**





**Hoval Ölheizung**



**Wasserverteilung**





**Sicht vom Balkon in Richtung Vierwaldstättersee**



**Balkon auf der Südseite**





**Sicht auf angrenzenden Garten und Waldteil**



**Balkon auf der Ostseite**





**Gartenteil auf der Nordseite**



**Ostfassade**





**Südfassade**



**Nordfassade und Gartenteil**

# Verkaufskonditionen

<b>Verkaufspreis</b>	Preis auf Anfrage
<b>Zahlungsbedingungen</b>	Für die Reservation ist eine Anzahlung von CHF 50 000.00 zu leisten. Diese Anzahlung wird mit dem Kaufpreis verrechnet, aber nicht verzinst.
<b>Handänderungskosten</b>	Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferschaft.  Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden zwischen Verkäufer und Käufer hälftig geteilt.
<b>Termin</b>	nach Vereinbarung
<b>Auskunft und Verkauf</b>	K. Bucher Immobilien Treuhand AG Christoph Alfons Herber Aawasserstrasse 2 6370 Oberdorf 041 6204444 079 6418926 <a href="http://www.kbucher.ch">www.kbucher.ch</a>