



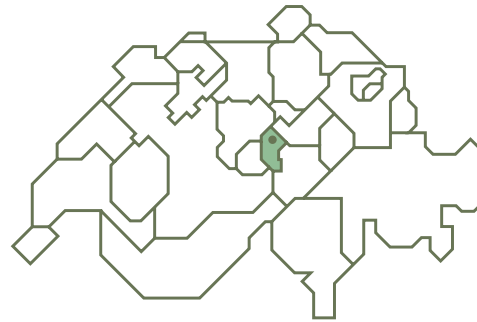
Naturnah wohnen am Heimeliweg

Am Heimeliweg 9 in Oberdorf entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 7 Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen profitieren von einer uneingeschränkten Sicht in die umliegende Landschaft und Bergwelt vom Engelbergertal bis zum Pilatus.

« Idyllisch leben
in ruhigem
Quartier »

Die 2½- bis 5½-Zimmerwohnungen überzeugen mit einer ökologischen und nachhaltigen Bauweise (Minergie-A zertifiziert mit Photovoltaikanlage und Anschluss am Fernwärmeverbund), einer zeitgemässen Architektur und einem durchdachten Raumangebot mit hohem Ausbaustandard. Die Verwendung von hochwertigen und edlen Materialien verleiht den Wohnungen Behaglichkeit.

Der Heimeliweg 9 liegt auf dem Gemeindegebiet Oberdorf, ist jedoch unmittelbar an der Gemeinde Stans angegliedert. Die Gemeinde Oberdorf liegt am Eingang des Engelberger Tales und reicht vom Stanserhorn über den Talboden der Engelberger Aa bis hinauf zum Buochserhorn und der Musenalp.



Der Kantonshauptort Stans präsentiert sich modern und facettenreich. Auf kulturelles Leben und das gelebte Brauchtum wird ebenso viel Wert gelegt, wie auf den Sinn für Individualismus und die Neugier auf neue Ideen. Inmitten von Seen und hohen Bergen trifft in Nidwalden Tradition auf Innovation.

Nidwalden bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Nicht nur die atemberaubende Kulisse und die Nähe zur Natur und den grösseren Zentren, auch die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen den Heimeliweg zum idealen Ort um Kraft zu tanken.



5½-Zimmer-Attikawohnung «E3»

Blickrichtung Osten: Buochserhorn/Brisen

Ihr neues Zuhause



Im Härz vo dä Schwiiz deheimä

Dank der guten Verkehrsanbindungen sind Sie mit dem Auto innert 20 Minuten in Luzern und von da in 25 Minuten in Zug oder 45 Minuten in Zürich. Über die A2 sind Sie innert 60 Minuten im Tessin und über die A8 in 45 Minuten im wunderschönen Berner Oberland. Dieselben Wege fährt die Zentralbahn im 30-Min-Takt.

Infrastruktur

Vom Heimeliweg sind Sie innert 10 Minuten zu Fuss im Dorfzentrum oder dem Bahnhof von Stans. Den Kindergarten, die Primarschule sowie die Oberstufe besuchen die Kinder im 15 Minuten entfernten Schulhaus in Oberdorf. Das Gymnasium St. Fidelis in Stans ist nur wenige Gehminuten vom Heimeliweg entfernt. In Stans eröffnen sich viele Einkaufsmöglichkeiten sowie erstklassige Freizeitangebote. Gehen Sie gerne gut Essen? In Stans und Umgebung finden Sie wonach es Ihnen «glustet»: von der klassischen «Beiz» bis zum Gilde-restaurant. Zu top Winter- und Sommerausflugszielen wie Engelberg, Nieder- rickenbach oder dem Vierwaldstättersee ist es nur ein Katzensprung. In Nidwalden liegt alles in der Nähe.

www.nidwalden.com

Der Kanton Nidwalden ist für Privatpersonen und Unternehmen steuerlich sehr attraktiv. Den Steuerrechner für Nidwalden finden Sie unter: www.steuern-nw.ch

Infrastruktur



Einkaufen in Stans

150 m Denner + Käserei
700 m Coop / Dorfläden / Bäckerei

Öffentliche Verkehrsmittel

800 m Bahnhof Stans
300 m Bushaltestelle Engelbergstrasse



Bildung

1 km Schule Oberdorf
400 m Kollegium St. Fidelis



Verkehrsanbindungen



Luzern

 20 Minuten
 25 Minuten



Bern

 1h 30 Minuten
 1h 40 Minuten



Zürich

 1h
 1h 10 Minuten

Basel

 1h 25 Minuten
 1h 55 Minuten

Ascona

 1h 25 Minuten
 1h 55 Minuten

© Bern Welcome
© Zürich Tourismus

Kurzbaubeschrieb

Bauphilosophie

- Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt
Decken und Treppenhauskern in Stahlbeton
Ebenso Wandscheiben, welche zur
Gebäudeaussteifung und Gewährleistung der
Erdbebensicherheit dienen
- Aussen- und Innenwände in Backstein
Wohnungsinterne Innenwände teilweise nicht
tragend ausgeführt, sodass diese allenfalls
weggelassen werden können
- Hindernisfreie Bauweise

Ökologie

- Minergie A Standard zertifiziert
- Wärmeerzeugung über Fernwärmeverbund ab
zentraler Holzsnitzelheizanlage
- Photovoltaikanlage mit Gesamtleistung ca. 45 kWp,
Aufteilung Besitzanteile anhand Wertquote
- Versickerungsbecken für Regenabwasser,
insbesondere Dachwasser
- Grundausbau für elektrische Ladestationen bei
Einstellhallenplätzen

Kunst am Bau

- Die Liegenschaft am Heimeliweg 9 war im
Vorbesitz des Glasmalers und Künstlers José de
Nève. Sein künstlerisches Schaffen liess er täglich
im Atelier entfalten. Zu Ehren von José de Nève
werden in diversen Allgemeinräumen des Gebäudes
künstlerische Elemente integriert. Das Konzept
Kunst am Bau wird durch den Künstler Adrian
Gander «ANOY» erarbeitet. Siehe www.anoy.ch

Umgebungskonzept

- Die Umgebung wird möglichst dem natürlich
gewachsenen Terrain angepasst
- Sitzplatz bei allen Parterrewohnungen
- Die Zufahrten, Besucherparkplätze, Stützmauern,
Freiflächen sowie das Containerdepot werden
gemäss Umgebungsplan erstellt
- Erstellung der Bepflanzung inkl. Lieferung und
Ausführung gemäss Umgebungsplan
- Aussentreppen und Hauszugänge beleuchtet

Fassade

- Wärmedämmungen gemäss gesetzlichen
Anforderungen
- verputzte Aussenwärmedämmungen mit
Strukturputz, gestrichen, inkl. Fenstereinfassungen
- Holz-Metallfenster mit 3-fach-Isolierverglasung
als Festverglasung, Fenstertüren, Fensterflügel
und Hebeschiebetüren bei Balkonen
- Hauseingangstüre Metall
- Motorisierte Rafflamellenstoren bei Fenstern
und Knickarm- oder Senkmarkisen bei Balkonen

- Absturzsicherungen, Terrassengeländer aus
Metall lackiert

Dachkonstruktion

- Giebeldach: Holzkonstruktion aus Pfetten als
Brettschichtträger,
- Dacheindeckung: vollflächige Indach-
Photovoltaikanlage

Bodenbeläge

- Bodenbeläge aus Parkett in den Wohn- und
Schlafräumen. (Landhausdielen)
- Feinsteinzeugplatten in allen Nasszellen, Reduits
und Waschküchen
- Feinsteinzeugplatten auf Terrassen und Sitzplätzen

Wand- und Deckenbeläge

Wände:

- Abrieb mit Körnung 0.7 mm aufgezogen
- Feinsteinzeug resp. Abrieb mit Körnung 0.7 mm
aufgezogen

Decken:

- Regelgeschoss: Weissputz Q3 gestrichen an
Decken mit eingelegten Vorhangschienen

Attika:

Wohnen/Essen/Küche:

- Echtholz-Akustikelemente als akustisch wirksame
Verkleidung aus streifenförmigen Brettsperholz-
Elementen. Weissputz in den übrigen Räumen
- Vorhangbretter

Heizung | Wärmeverteilung

- Wärmeerzeugung über Fernwärmeverbund ab zentraler Holzsplitzelheizung
- Wärmeabgabe über Niedertemperatur-Fussbodenheizung und Einzelregulierung in allen Wohn- und Schlafräumen

Lüftungsanlagen

- Wohnungen: Komfort-Lüftungen über ein dezentrales Gerät
- Küchen: Etagenwohnungen mit Muldenlüfter auf Kochinsel (Umluft), Attika mit Fortluft und Nachströmklappe, 2½-Zimmer-Wohnung mit Dunstabzugshaube (Umluft)
- Kellerräume: mit Lüftungsanlage und Entfeuchtungsgerät

Sanitärinstallationen

- Hochwertige Sanitäre Apparate in weissem Keramik (gemäss Sanitär-Apparateliste)
- WC | Dusche | Bad: Wandklosett, Papierhalter, Waschtisch mit Standmischer, Handtuchhalter, Badetuchstange, schwellenlose Dusche, teilweise Badewanne aus Stahl
- Elektrischer Anschluss für Handtuchradiator (optional) und Closomat (optional), Attika: 1 Closomat inkludiert
- Waschmaschine | Trockner in jeder Wohnung
- Badunterbauten durch Schreiner

Kücheneinrichtungen

- Fronten: beschichtet nach Kollektion und Offerte Unternehmer
- Arbeitsplatte Naturstein gemäss Offerte, Spülbecken Chromstahl von unten eingebaut
- 4-Zonen-Glaskeramikkochfeld mit touch Bedienfeld
- Dampfabzug Muldenlüfter im Unterbau (ausser 2½-Zimmer-Wohnung)
- Kombisteamer hochliegend
- Einbaukühlschrank mit separatem Gefrierschrank
- Einbau-Geschirrspüler wassersparend

Schreinerarbeiten

- Garderoben- und Wandschränke Kunstharz beschichtet
- Badunterbauten Kunstharz beschichtet
- Fenstersimse im Treppenhaus gestrichen gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt
- Türen innerhalb der Wohnung als Stahlzargentüren, Zargen und Türblätter lackiert

Elektroinstallationen

- Multimedia-Anschlüsse im Wohnbereich, und 1 Zimmer ausgebaut, Leerrohre in weiteren Zimmern
- Elektroanschlüsse: Steckdosen in allen Räumen sowie auf der Terrasse
- Lamellenstoren und textile Sonnenstoren motorisiert mit Einzelbedienung

Lift

- Personenaufzug rollstuhlgängig, Kabine 140 × 110 cm
- In der Attikawohnung erfolgt der Zugang zum Lift innerhalb der Wohnung. Bedienung mit Schlüssel und zusätzliche Abschlusstüre vor der Lifttüre

Schallschutz

- Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181 (2006). Ausnahmen bestehen bei den Schallübertragungen aus Kellerräumen sowie bei Hebeschiebefenstern. Hier gelten die Mindestanforderungen

Sicherheitskonzept

- Video-Gegensprechanlage zu Hauseingang
- Bei ebenerdigen Fenstern Sicherheitsbeschläge
- Multilock-Türverriegelung bei Wohnungstüren
- Sicherheitsbeleuchtung in der Einstellhalle
- Blitzschutzableiter

Käuferwünsche und Bestellungenänderungen gemäss detailliertem Baubeschrieb.

Bauprogramm

Frühling 2025
Baugrubenaushub

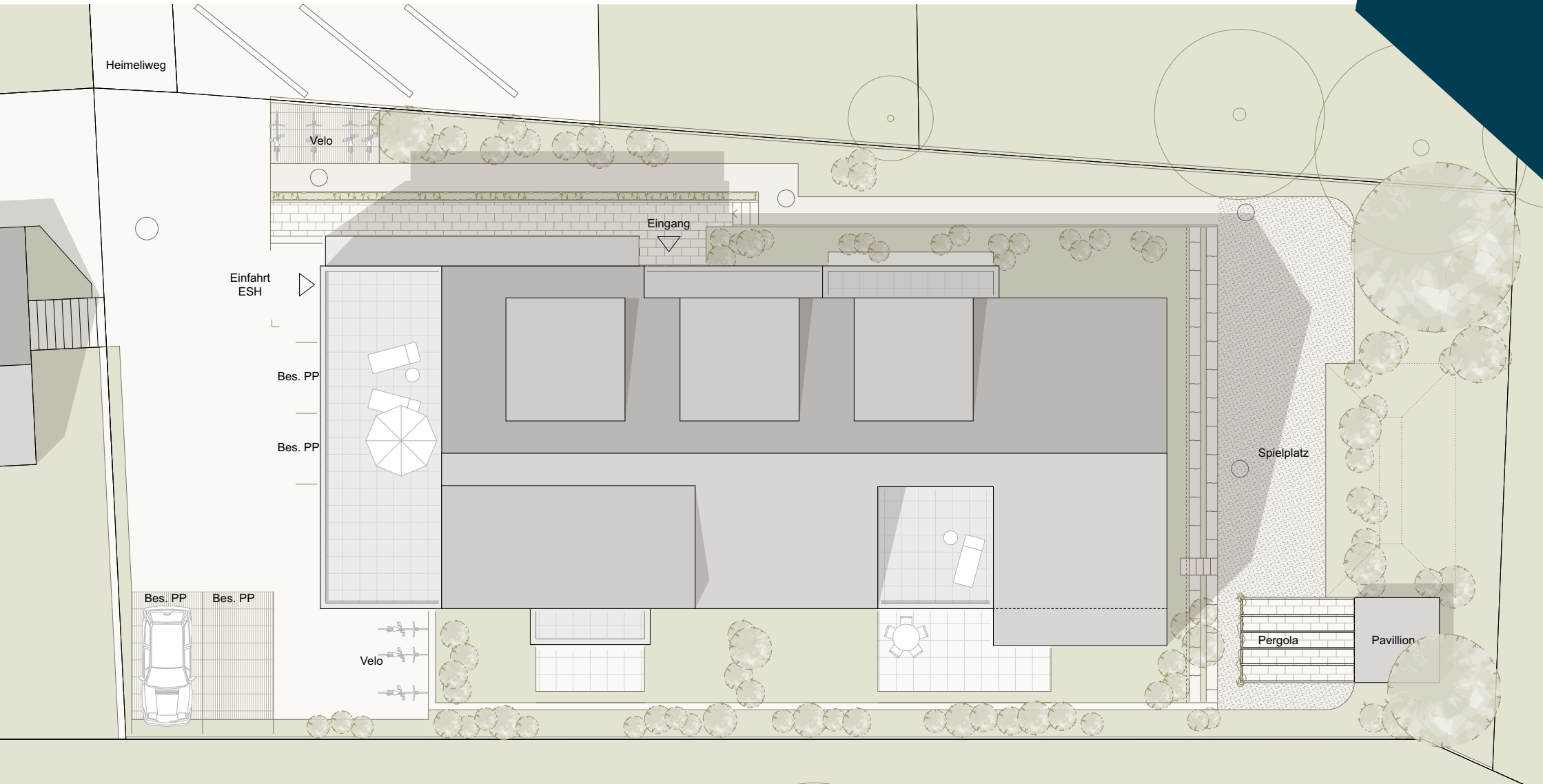
Winter 2025/2026
Beginn Innenausbau

Frühling 2025
Spatenstich

Sommer 2025
Beginn Rohbau

Herbst 2026
Bezugstermin





Heimeli- weg 9

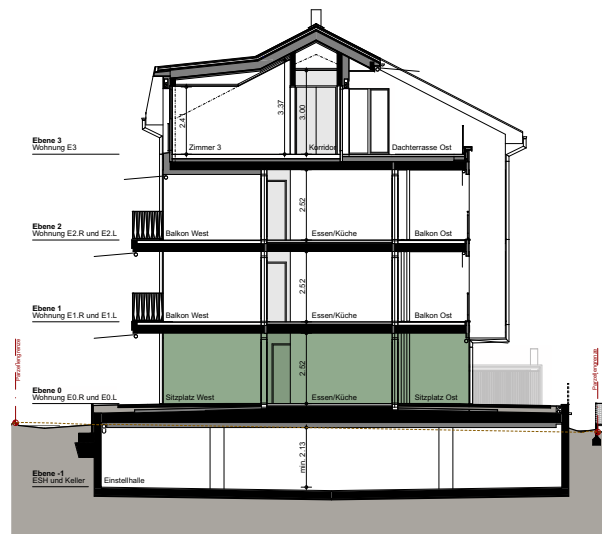
Ebene 0 | Wohnung «E0.R» und «E0.L»

NWF = Nettowohnfläche
(exkl. Aussen- und Innenwände,
Treppenhaus, inkl. Waschraum,
Reduit)

BWF = Bruttowohnfläche
(inkl. Aussen- und Innenwände,
exkl. Treppenhaus, Lift und
Aussensitzplätze)

2½-Zimmer-Wohnung Ebene 0 rechts	
NWF	62.6 m ²
BWF	76.1 m ²
Sitzplatz (gesamt)	21.1 m ²
Sitzplatz (gedeckt)	14.8 m ²
Gartenfläche	26.8 m ²
Keller	3.8 m ²

3½-Zimmer-Wohnung Ebene 0 links	
NWF	97.8 m ²
BWF	120.1 m ²
Sitzplatz (gesamt)	55.7 m ²
Sitzplatz (gedeckt)	37.7 m ²
Gartenfläche	49.9 m ²
Keller	9.9 m ²



Schnitt «A»

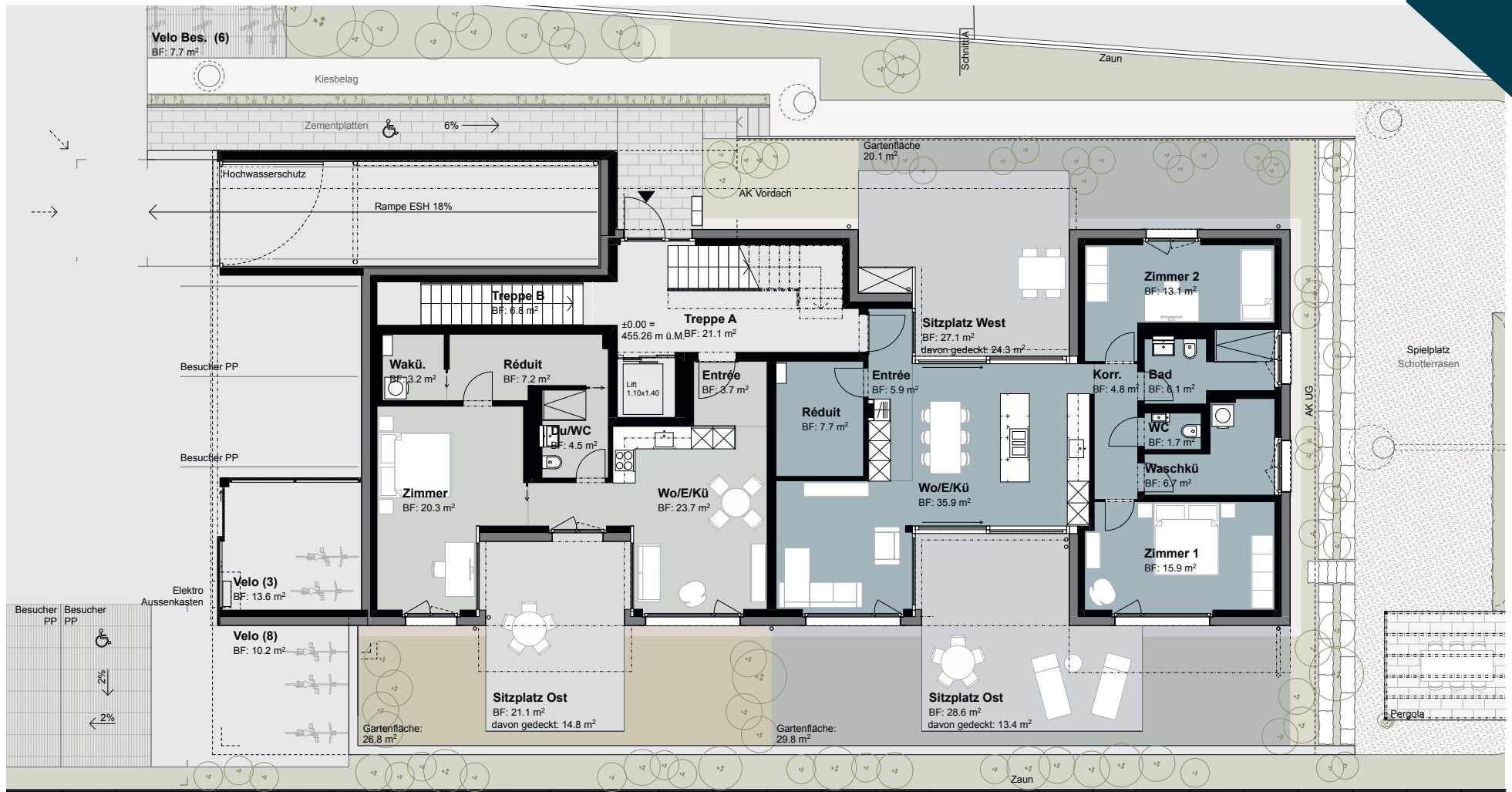
Ebene 3
Attika-Wohnung «E3»

Ebene 2
Wohnungen «E2.R» und «E2.L»

Ebene 1
Wohnungen «E1.R» und «E1.L»

Ebene 0
Wohnung «E0.R» und Wohnung «E0.L»

Ebene -1
Garage und Keller



0 1 2 5 m

Heimeli- weg 9

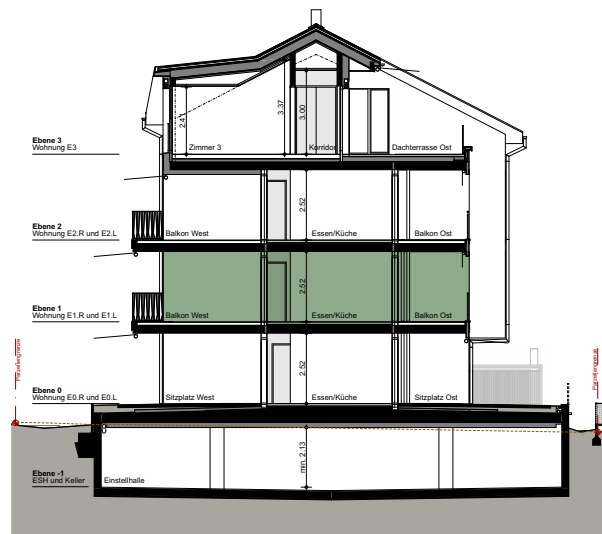
Ebene 1 | Wohnung «E1.R» und «E1.L»

NWF = Nettowohnfläche
(exkl. Aussen- und Innenwände,
Treppenhaus, inkl. Waschraum,
Reduit)

BWF = Bruttowohnfläche
(inkl. Aussen- und Innenwände,
exkl. Treppenhaus, Lift und
Aussensitzplätze)

4½-Zimmer-Wohnung Ebene 1 rechts	
NWF	119.6 m ²
BWF	142.4 m ²
Balkon West (komplett gedeckt)	20.6 m ²
Balkon Ost (komplett gedeckt)	12.3 m ²
Keller	11.6 m ²

3½-Zimmer-Wohnung Ebene 1 links	
NWF	96.8 m ²
BWF	119.8 m ²
Balkon West (gedeckt)	23.1 m ²
Balkon Ost (gedeckt)	10.2 m ²
Keller	9.9 m ²



Schnitt «A»

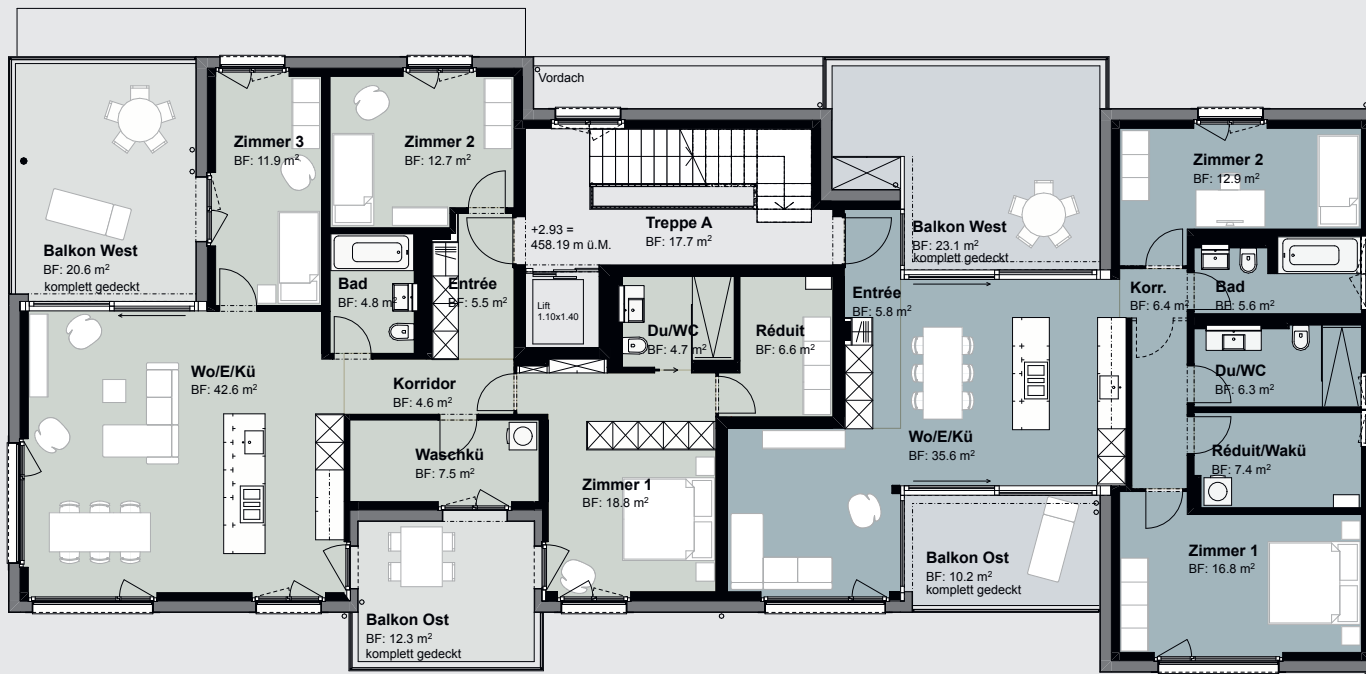
Ebene 3
Attika-Wohnung «E3»

Ebene 2
Wohnungen «E2.R» und «E2.L»

Ebene 1
Wohnungen «E1.R» und «E1.L»

Ebene 0
Wohnung «E0.R» und Wohnung «E0.L»

Ebene -1
Garage und Keller



0 1 2 5 m

Heimeli- weg 9

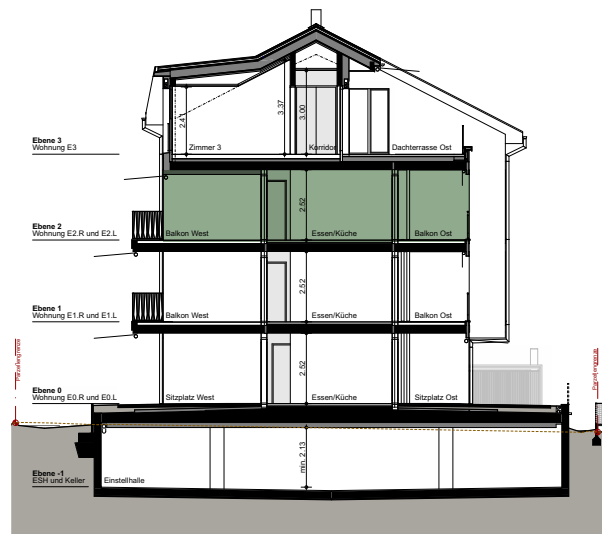
Ebene 2 | Wohnung «E2.R» und «E2.L»

NWF = Nettowohnfläche
(exkl. Aussen- und Innenwände,
Treppenhaus, inkl. Waschraum,
Reduit)

BWF = Bruttowohnfläche
(inkl. Aussen- und Innenwände,
exkl. Treppenhaus, Lift und
Aussensitzplätze)

4½-Zimmer-Wohnung Ebene 2 rechts	
NWF	119.6 m ²
BWF	142.4 m ²
Balkon West (komplett gedeckt)	20.6 m ²
Balkon Ost (gedeckt 8.2 m ²)	12.3 m ²
Keller	11.6 m ²

3½-Zimmer-Wohnung Ebene 2 links	
NWF	96.8 m ²
BWF	119.8 m ²
Balkon West (gedeckt 17.6 m ²)	23.1 m ²
Balkon Ost (komplett gedeckt)	10.2 m ²
Keller	9.5 m ²



Schnitt «A»

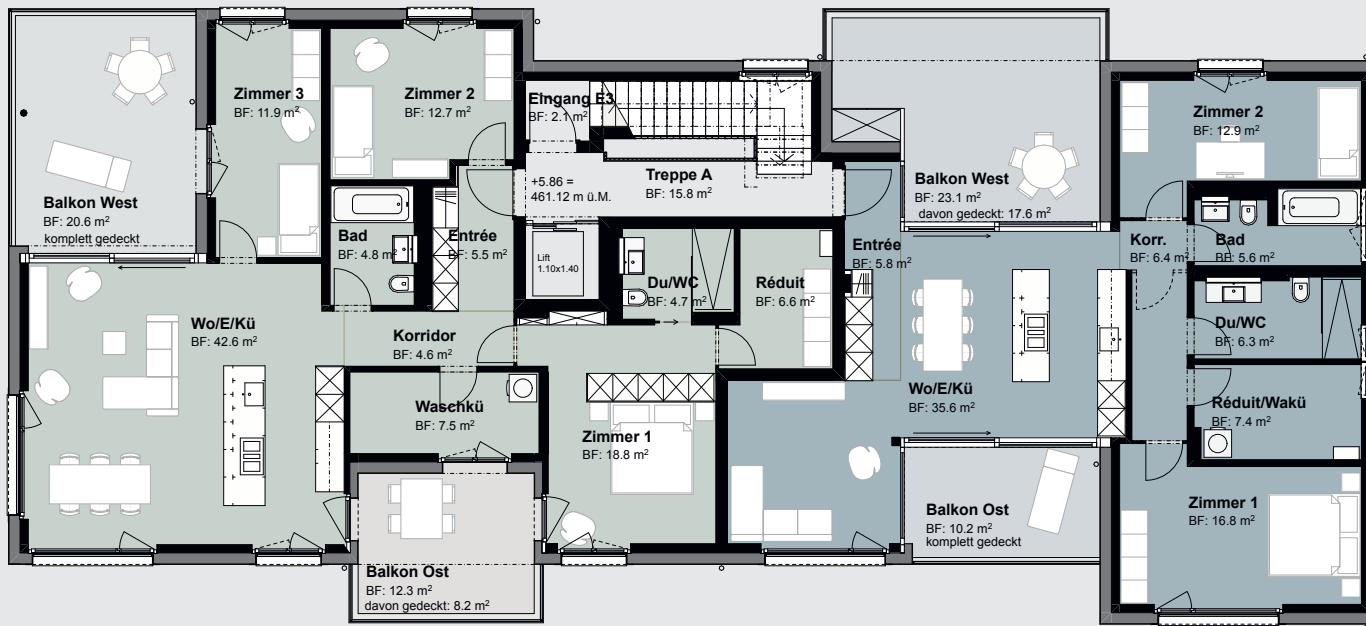
Ebene 3
Attika-Wohnung «E3»

Ebene 2
Wohnungen «E2.R» und «E2.L»

Ebene 1
Wohnungen «E1.R» und «E1.L»

Ebene 0
Wohnung «E0.R» und Wohnung «E0.L»

Ebene -1
Garage und Keller



Heimeli- weg 9

Ebene 3 | Wohnung «E3»

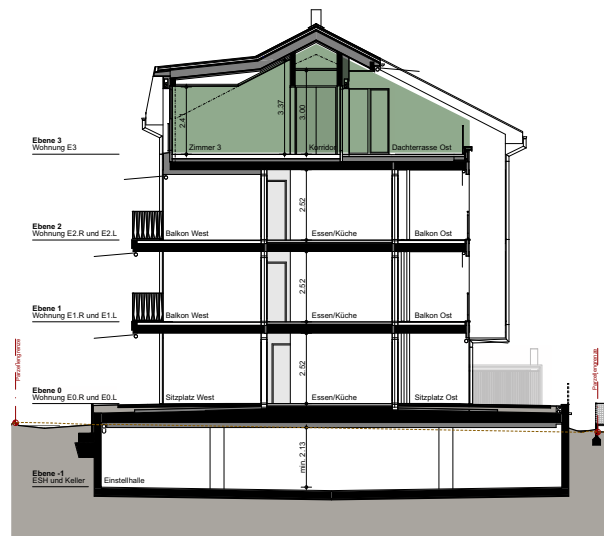
NWF = Nettowohnfläche
(exkl. Aussen- und Innenwände,
Treppenhaus, inkl. Waschraum,
Reduit)

BWF = Bruttowohnfläche
(inkl. Aussen- und Innenwände,
exkl. Treppenhaus, Lift und
Aussensitzplätze)

5½-Zimmer-Wohnung

Ebene 3 | gesamt

NWF	176.2 m ²
BWF	230 m ²
Dachterrasse Süd (gedeckt 38.4 m ²)	85.7 m ²
Dachterrasse Ost (gedeckt 6.1 m ²)	18.2 m ²
Keller	18.2 m ²



Schnitt «A»

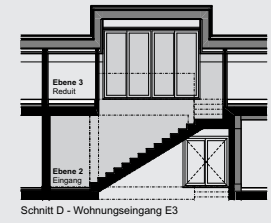
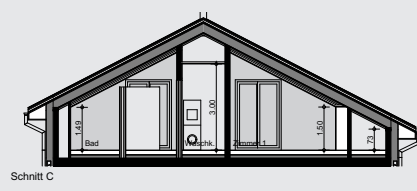
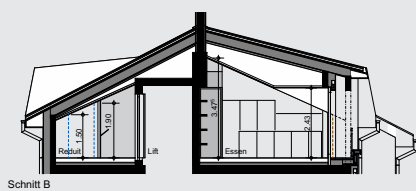
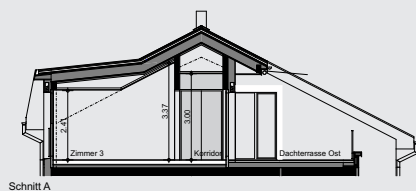
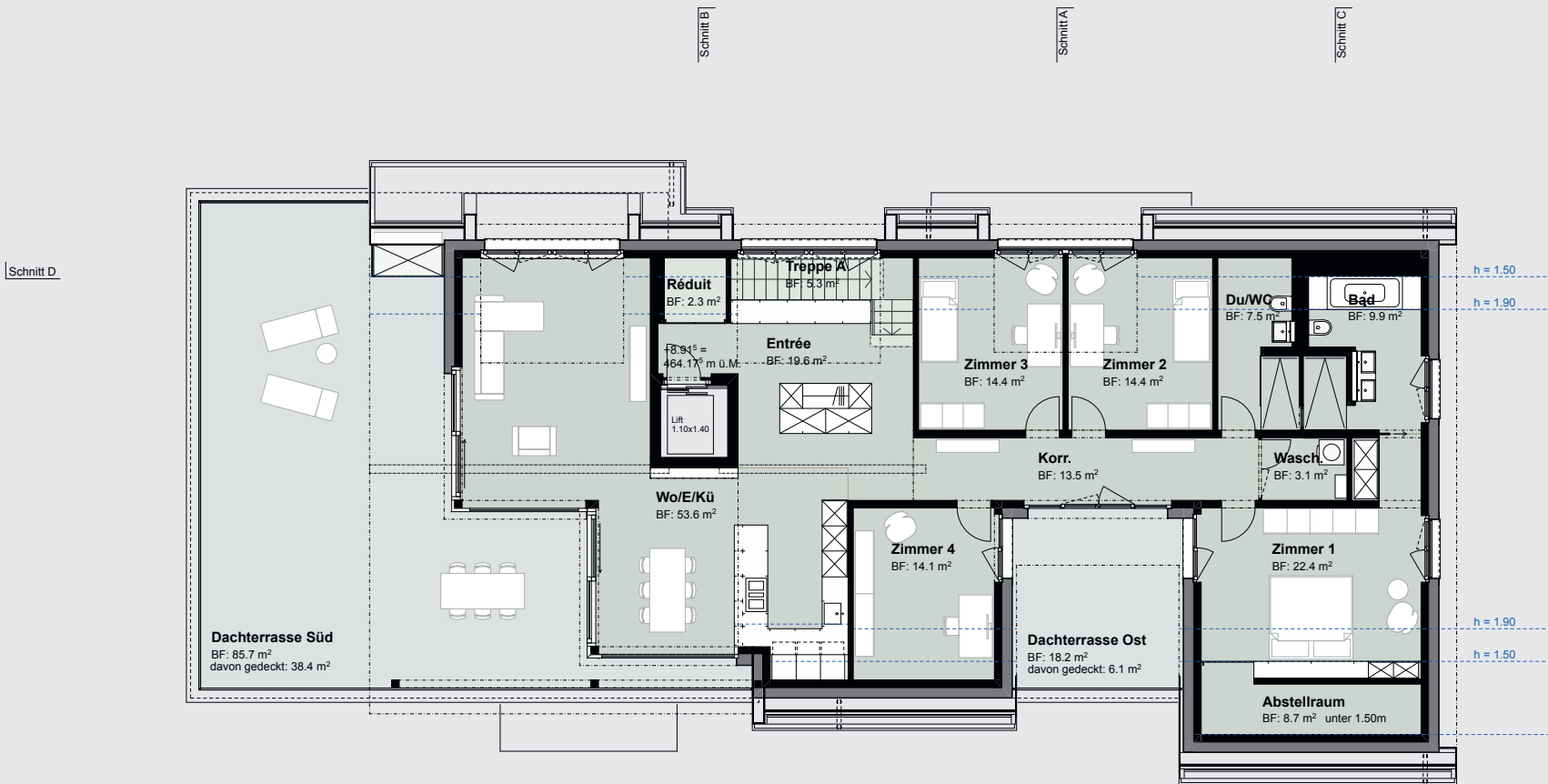
Ebene 3
Attika-Wohnung «E3»

Ebene 2
Wohnungen «E2.R» und «E2.L»

Ebene 1
Wohnungen «E1.R» und «E1.L»

Ebene 0
Wohnung «E0.R» und Wohnung «E0.L»

Ebene -1
Garage und Keller

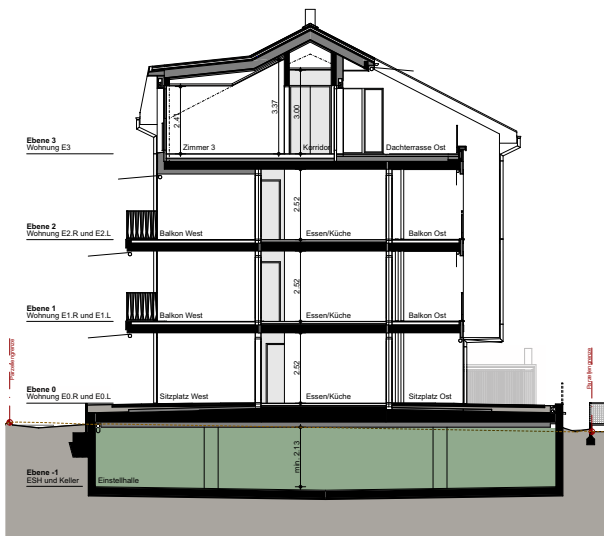


Heimeli- weg 9

Ebene -1 | Keller und Einstellhalle

Keller	
Ebene -1	NF
Keller Wohnung E0.R (Keller 1)	3.8 m ²
Keller Wohnung E0.L (Keller 7)	9.9 m ²
Keller Wohnung E1.R (Keller 4)	11.6 m ²
Keller Wohnung E1.L (Keller 6)	9.9 m ²
Keller Wohnung E2.L (Keller 2)	11.6 m ²
Keller Wohnung E2.R (Keller 5)	9.5 m ²
Keller Wohnung E3 (Keller 3)	18.2 m ²

Einstellhalle	
Ebene -1 Parkplätze	
Anzahl Parkplätze Auto total	11
Anzahl Parkplätze Auto	8
Anzahl Parkplätze Auto inkl. Moto	3
Anzahl Parkplätze Moto	2
Dimension Parkplatz Normal	2.5 × 5.0 m
Dimension Parkplatz inkl. Moto	3.5 × 5.0 m
Dimension Parkplatz Moto	2.5 × 1.15 m
Tiefgarage Raumhöhe	2.10 m
Spurbreite	6.50 m



Schnitt «A»

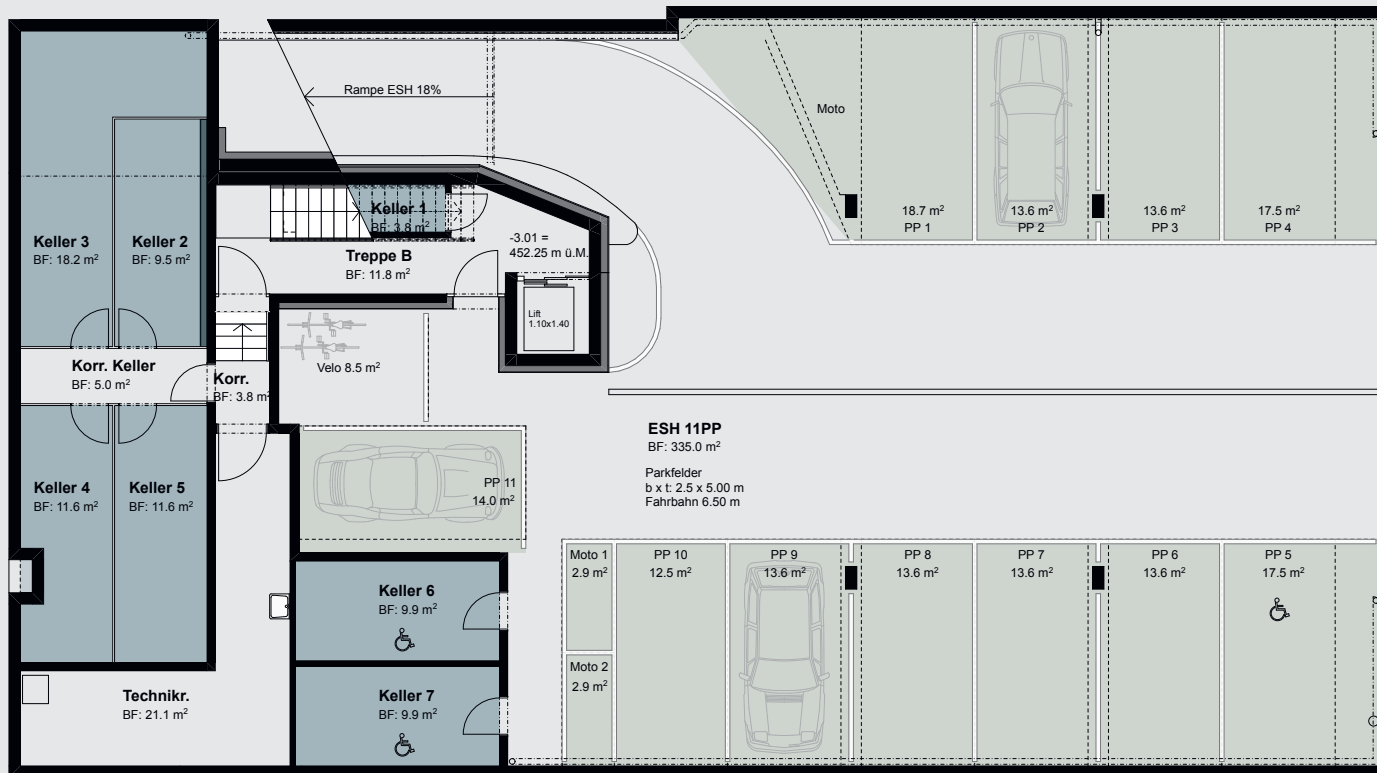
Ebene 3
Attika-Wohnung «E3»

Ebene 2
Wohnungen «E2.R» und «E2.L.»

Ebene 1
Wohnungen «E1.R» und «E1.L.»

Ebene 0
Wohnung «E0.R» und Wohnung «E0.L.»

Ebene -1
Garage und Keller



0 1 2 5 m

Gut zu wissen

Im Pauschalpreis inbegriffen

- Landanteil und Vermessungskosten
- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Vollständige Hauserschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Kabel-TV, Telefon
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss vorliegenden Plänen und Baubeschrieb
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Zivilschutz vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen sowie deren Kosten
- Alle Honorare für die Erstellung des Bauwerkes (Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieure und Fachplaner)
- Baukreditzinsen
- Prämien für Bauzeit- und Spezialversicherungen

- Notariats- und Grundbuchkosten für die rechtlichen Regelungen (z.B. interne Mutationen, Dienstbarkeiten, Begründung des Stockwerkeigentums, Reglemente der Stockwerkeigentümergeinschaft, Nutzungs- und Verwaltungsordnung)
- Gesetzliche Mehrwertsteuer
- Sämtliche Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Falle behördlicher Anordnungen, als notwendig erweisen, um das Bauwerk schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau zu erstellen.

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen

(vom Käufer separat zu bezahlen)

- Sämtliche Kosten für allfällige Änderungswünsche und Beststellungsänderungen der Käuferschaft gegenüber dem im Pauschalpreis inbegriffenen Grundstandard gemäss Verkaufsplänen und detailliertem Baubeschrieb
- Handänderungssteuer von 1% des Kaufpreises
- Hälftiger Anteil an Notariats- und Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit dem Kaufpreis
- Kosten für die Grundpfanderrichtung (bei Hypothekar-Finanzierung)
- Allenfalls neu erhobenen öffentliche Abgaben und Steuern. MwSt. 8.1% eingerechnet.

Kaufabwicklung

- Unterzeichnung einer Reservationsvereinbarung und Leistung einer Kaufpreis-Anzahlung von CHF 40'000
- Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages mit einer Anzahlung von $\frac{1}{3}$ des gesamten Kaufpreises (abzüglich der bereits geleisteten Anzahlung von CHF 40'000) und Abgabe eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer Schweizer Bank für die Zahlung des gesamten restlichen Kaufpreises
- Teilzahlung von $\frac{1}{3}$ bei der Fertigstellung des Rohbaus
- Restzahlung 10 Tage vor Schlüsselübergabe (Beginn von Nutzen und Schaden)

Finanzierung

- Diese kann grundsätzlich nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei dem ihr genehmen Bankinstitut oder Kreditgeber vorgenommen werden. Wir empfehlen Ihnen die Kontaktaufnahme mit einem der lokal ansässigen Bankinstituten gemäss Beiblatt. Die aufgeführten Personen sind mit dem Projekt Heimeli vertraut und geben Ihnen gerne Auskunft.

Zuteilung Parkplätze und Keller

- Die Zuteilung der Keller erfolgt gemäss STWEG Begründung und ist nicht veränderbar. Die Zuteilung der Parkplätze erfolgt nach Verfügbarkeit und Wunsch Käuferschaft.

Ausbau-Optionen

- Für alle Wohnungen wird ein Grundaustandart vorgeschlagen. Sie haben jedoch die Möglichkeit, Ihren persönlichen Wünschen und Ansprüchen entsprechend Ausbauvarianten zu wählen. Bitte beachten Sie, dass Ausbau-Änderungen vom Bauablauf abhängig sind und nur bei rechtzeitiger Bestellung realisiert werden können. Weitere Optionen und Abläufe können Sie dem detaillierten Baubeschrieb entnehmen.

Nutzungsrechte | Dienstbarkeiten

- Die für die Bebauung notwendigen Dienstbarkeiten werden durch die Verkäuferschaft geregelt und im Grundbuch eingetragen. Es sind dies vor allem Nutzungsregelungen, Durchleitungsrechte, Besucherparkplätze, Containerstellplätze sowie alle hier nicht erwähnten, aber für die Überbauung notwendigen vorgeschriebenen Dienstbarkeiten und Auflagen, sodass nach der Bauvollendung die rechtliche Situation einwandfrei geregelt ist.

Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (STWEG)

- Es wird eine Stockwerkeigentümergeinschaft begründet.

Vorbehalte

- Diese Prospektinformationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen. Änderungen bleiben vorbehalten. Die fotorealistischen Darstellungen haben den Zweck, einen Eindruck der geplanten Bebauung zu vermitteln. Sie haben bezüglich Materialisierung, Farben, Ausstattung und Bepflanzung nur richtungsweisenden Charakter. Allfällige Änderungen behält sich die Verkäuferschaft ausdrücklich vor. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil von späteren vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft. Die Visualisierung auf der Titelseite widerspiegelt nicht den aktuellen Planungsstand, da noch Anpassungseinwendungen der Denkmalpflege in die aktuellen Pläne aufgenommen wurden.



Verkauf & Partner



Duss Baumanagement AG
Vorderlinden 2
6374 Buochs

+41 (0)41 620 11 11
duss-baumanagement.ch

Ihr Ansprechpartner:

Fabio Duss
+41 (0)41 620 00 02
fabio@duss-baumanagement.ch



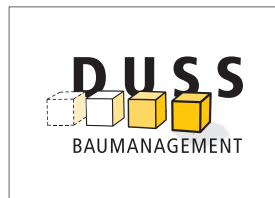
Bauherrschaft



Duss Immo Promotion AG
Vorderlinden 2
6374 Buochs

duss-baumanagement.ch

Gesamtprojektleitung, Bauleitung und Verkauf



Duss Baumanagement AG
Vorderlinden 2
6374 Buochs

duss-baumanagement.ch

Architektur



Sigrist Schweizer Architekten AG
Sentimattstrasse 5
6003 Luzern

sigristschweizer.ch

«Wir freuen uns
über Ihre
Kontaktaufnahme.»

duss-baumanagement.ch

