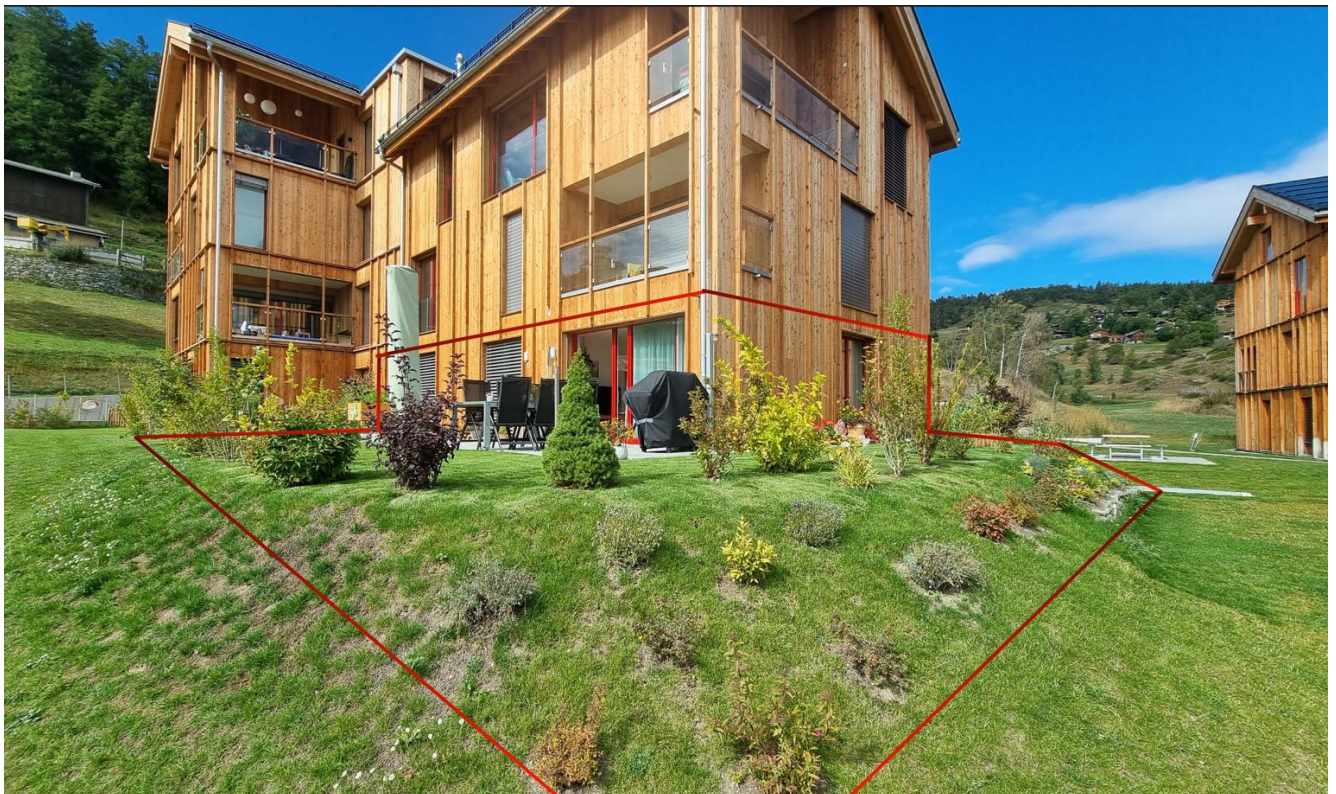


Willkommen in Zeneggen zu verkaufen

3½ Zi- Eigentumswohnung mit Gartenanteil



Exklusive Lage



Mehrfamilienhaus von Südwesten

Informationen zum Verkauf erhalten Sie unter:

IMMO GROB GmbH
Bernstrasse 183
CH-4852 Rothrist

Tel: 062/785 22 55
Mob: 079/641 25 44
Fax: 062/785 22 56

Internet: www.immogrob.ch
Mail: info@immogrob.ch



Die Lage

Facts zur Gemeinde: attraktiv – traditionell offen – nachhaltig



Das sonnige Bergdorf im Vispertal liegt inmitten einer beeindruckenden Berglandschaft und bietet sowohl Ruhe und Erholung als auch ein aktives Dorfleben. Die Dorfgemeinschaft ist lebendig und engagiert, und es gibt viele Möglichkeiten, sich zu beteiligen – sei es durch den Besuch unserer kulturellen Veranstaltungen, die Teilnahme an Vereinsaktivitäten oder durch die Nutzung der verschiedenen Naherholungsangebote, die von Spielplätzen bis hin zu Wanderwegen reichen.

Zeneggen ist ein Ort, an dem Tradition und Moderne Hand in Hand gehen. Hier finden Sie eine gute Infrastruktur mit Schulen, Geschäften und einem gut vernetzten öffentlichen Verkehrssystem. Für Familien gibt es zahlreiche Angebote wie Nachmittagsbetreuung durch den Verein „Schliifistuba“, und die Nähe zu Visp und anderen Städten sorgt für eine hohe Lebensqualität. Das Dorf zählt heute rund 370 Einwohner.

Steuerfuss

Index 151% / Koeffizient 1,3.

Mikrolage

Die Überbauung liegt ruhig und sonnig, 150 m unterhalb des Dorfkerns.

Ein Dorfladen als zentraler Treffpunkt für die Gemeinschaft, ein Verkehrsbüro und ein gemütliches Bistro, ein idealer Ort für Arbeit und Austausch. Ergänzende und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten die nahe liegenden Orte Visp und Brig.

Erschliessung zu Infrastrukturen in Gehminuten:

- Kindergarten 5 Min.
- Unterstufe 5 Min.
- Oberstufe 5 Min.
- Einkaufen 5 Min.
- Öffentl. Verkehr Bus 5 Min.

Makrolage

Zeneggen ist über eine Bergstrasse mit Visp verbunden, wo Bahn- und Busverbindungen in alle Richtungen bestehen. Regionale Buslinien sorgen für die Anbindung an die umliegenden Ortschaften. Die Nähe zu Visp ermöglicht auch Autofahrern eine schnelle Erreichbarkeit der Hauptverkehrswege im Rhonetal.



Erholungsgebiet Feuerwehrweiher



Tenniscourt

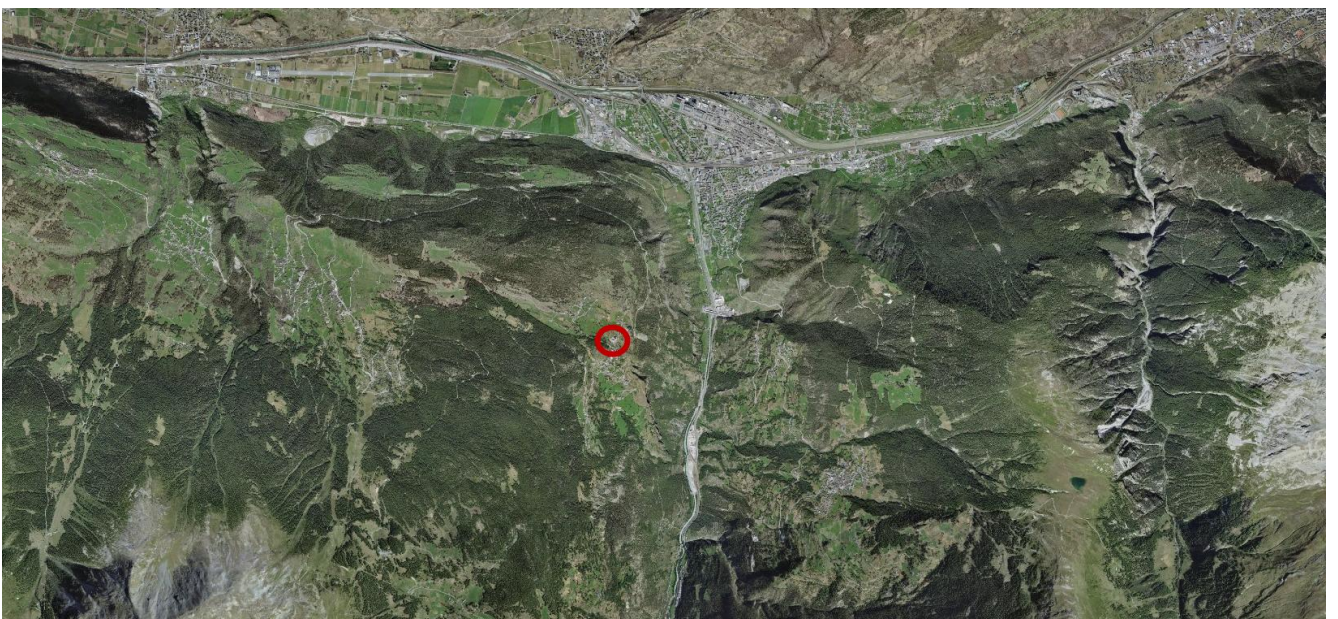
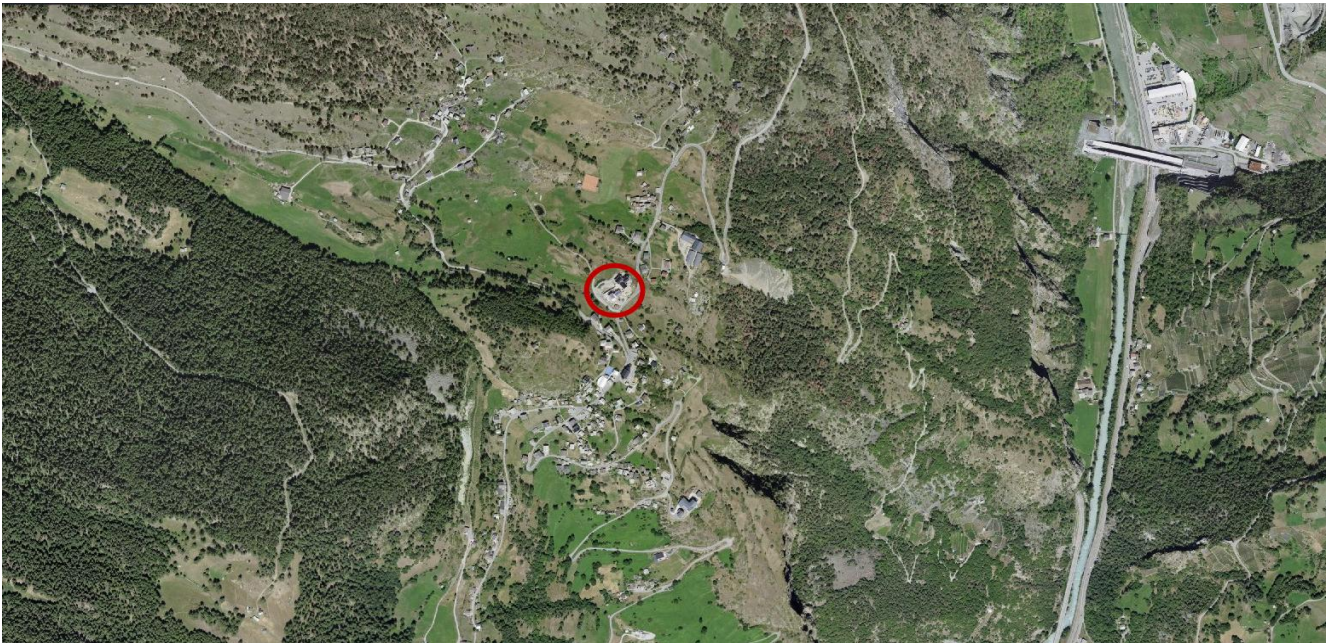


Dorfkirche



Brunnen beim Dorfplatz

Geographischer Lageplan



Die Immobilie

3½ Zimmer Eigentumswohnung

Es handelt sich um eine erst Wohnung, es ist keine Ferienwohnung.

Gebäudedaten

Adresse	Dorfstrasse 22B, 3934 Zeneggen
Geschoss	Erdgeschoss mit Gartenanteil.
Wohnfläche	110 m ²
Parkplatz	1 Parkplatz in der Einstellhalle.
Lage:	An sonniger, ruhiger Lage unterhalb des Zentrums mit Weitsicht. Die Wohnung befindet sich in einer Überbauung von 7 Mehrfamilienhäusern mit 27 Wohnungen.
Baujahr	2024

Grundstück

Gemeinde:	Zeneggen
Parzelle Nr.	GVB5284
Plan Nr.	11
Parzelle Fläche	1'130 m ²
Lagebezeichnung:	Steiachra
Gebäude:	Mehrfamilienhaus, Tiefgarage,
Einstellhalle Nr.2 StWE	5284/1 mit Gesamtwertquote 95/1.000, Autoeinstellplätze. Nr. 3 bis 20

Kantonales Grundbuch

Abhängiges Grundstück	Nr. 183
Parzelle Nr.	GVB1270/11
Plan Nr.	17
Parzelle Fläche	403 m ²
Lagebezeichnung:	Steiachra
Gebäude:	Übrige Gebäude / übrig.bef.Fläche / Acker-Wiese / Gartenanlage

Eigentumswohnung

Gemeinde:	Zeneggen
StWE Nr.	5284/2
Grund-Parzelle:	GBV5284
Wertquote (Miteigentum):	105/1.000
	Sonderrecht an der 3½ Zimmer Nr. 33 im Erdgeschoss des Hauses B1 und an Abstellraum Nr. 30
Anmerkungen	Begründung von Stockwerkeigentum, Reglement Stockwerkeigentum

1 Einstellhallenplatz

Gemeinde:	Zeneggen
Grundstück Nr.	5284/1.2
Grund-Parzelle:	5284/1
Wertquote (Miteigentum):	5/95
	Autoeinstellhalle im Untergeschoss Einstellhallenplatz Nr. 4

Liegenschaftskurzbeschreibung

Überbauung

7 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 Wohnungen. Die letzte Bauetappe mit den Häusern C1 und C2 ist im Bau. Die Häuser sind geprägt durch Walmdächer mit integrierter Solaranlagen. Das ganze Quartier ist barrierefrei und rollstuhlgangtauglich. Ein Lift erschliesst alle Stockwerke und die Garage.

Gepflegter Umschwung mit Rasen, Blumen und Sträuchern. Die Siedlung befindet sich auf einem ruhigen, sonnigen Plateau 150m unterhalb des Dorfkerns. Die Zufahrt und Erschliessung der Wohnsiedlung erfolgt für Fussgänger und Autofahrer getrennt. Fussgänger gelangen über den Feldweg Richtung Bodme auf den Hof. Die Autos von der Hauptstrasse in die Einstellhalle. Die Bushaltestelle ist 150m entfernt.

Das dreigeschossige Gebäude B1 orientiert nach Osten mit Sicht ins Goms und nach Südosten Richtung Mischabel. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss. Ein eigener Terrassenplatz mit Gehwegplatten von rund 20 m² und einem zusätzlichen Gartenanteil gehört zur Wohnung. Im Wohnbereich hat man freie Sicht nach Süden und Osten.

Autoabstellplätze

In der Tiefgarage mit Einstellhallenplätzen für alle Häuser und Aussenabstellplätze für Besucher.

Wohnung Nr. 33

Die 3½ Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss im Haus B1 eine Schiebetüre führt zur grossen Gartenterrasse und dem Gartenanteil mit atemberaubender Aussicht auf die umliegenden Berge.

- Ein offen konzipierter Wohn- Essbereich mit Küche.
- Eingangsbereich und begehbare Garderobe mit Schiebetüre.
- Entrée, Korridor, Wohnzimmer, Küche und die zwei Zimmer sind mit Parkett verlegt, Badezimmer und Reduit sind mit Keramikplatten verlegt.
- Ausgang zur Terrasse vom Wohn- Essbereich und der beiden Zimmer.
- Küche mit grosser Kochinsel, Andeer Granitabdeckung, Bora Induktionskochfeld, grosses Chromstahlspülbecken und folgenden Siemens Geräten, 2 Backöfen klein und gross, Kühlschrank oben mit Frischhaltezone, unten Gefrierschrank mit 3 Schubladen und einem Geschirrspüler.
- Badezimmer, grosses Lavabo mit 2 Armaturen, Unterbauschränk und einem Spiegelschränk. Begehbare Dusche mit Regenbrause, WC und einem Fenster.
- Bodenheizung mit zentraler Wärmepumpenheizung.
- Warmwasser über die Wärmepumpenheizung integriert.
- Eigener grosser Technikkasten mit Tableaux und Heizungssteuerung.
- 1 Einstellhallenplatz
- Veloparking

Wohnungsdaten

Heiz -und Nebenkosten: Gemäss der Heiz- und Nebenkostenabrechnung für das **Jahr 2025** belaufen sich die Gesamtkosten wie folgt (inkl. Garageneinstellhallenplatz):

Heiz- und Nebenkosten	<u>CHF 3'729.83 pro Jahr, CHF 310.82 pro Mt.</u>
Total Wohnung Nr. 33	CHF 3'729.83 pro Jahr, CHF 310.82 pro Mt

Erneuerungsfond: Die Erneuerungsfondskosten wurden noch nicht festgelegt

Baukonstruktion und Ausbau

Der folgende Baubeschrieb besitzt lediglich informativen Charakter, auf einen ausführlichen Beschreibung wird verzichtet. Der Baubeschrieb bezieht sich auf Planunterlagen (sofern vorhanden und detailgetreu) und auf die Objektbesichtigung.

Überbauung allgemein

Gebäude

Bei der Ausrichtung der Gebäude wurde darauf geachtet, jedes Gebäude und somit auch jede Wohnung soll von allen vier Himmelsrichtungen, der Aussicht und der Fernsicht profitieren. Die einzelnen Gebäude in Massivbauweise gefertigt, und mit einer Holzfassade aus Lärche versehen.

Das ganze Quartier ist barrierefrei und rollstuhltauglich. Ein Lift erschliesst alle Stockwerke und die Garage. Das Treppenhaus ist verglast und gedeckt, damit es im Winter schneefrei bleibt.

Fenster

Die grosszügige Befensterung hat sehr helle Räume zur Folge, zudem wird mit dem Koeffizienten Fenster zu Nett Nutzfläche von etwa 20% ein doppelt so hoher Wert erreicht wie gängige Wohnungen.

Untergeschoss

Von der Kantonsstrasse gelangt man über eine kleine Rampe in die abschliessbare Einstellhalle. Ausgewiesene Veloräume bieten Platz für Velos. Der grösste Teil der Haustechnik befindet sich in den Technikräumen der Etappe B. In den Etappen A und C wird es kleinere Technikräume geben.

Die gesamte Einstellhalle für alle Etappen realisiert. Es entstehen insgesamt 28 Einstellhallenplätze in zwei getrennten Brandschutzabschnitten, mit erleichtertem Einstieg.

Architektonisches Konzept

Die architektonische Gestaltung der Wohnbauten in der Steiachra orientiert sich an zwei wesentlichen Elementen:

1. Zuerst am Ausdruck und den Proportionen der traditionellen «Zimmermannsarchitektur» von Zeneggen und zugleich einer zeitgenössisch, klassisch - modernen Architektursprache.
2. Auch ein Kristall ist ein Stein, und dieser wird bald in der «Steiachra» zu finden sein. Wie ein Bergkristall fügen sich die einzelnen Gebäude zu einem Ganzen zusammen.

Die Fassade richtet sich an einer Matrix aus und bietet innerhalb dieses Rasters die Möglichkeit, den Innenraum unterschiedlich zu gestalten. Die Variabilität und Flexibilität ist somit Teil des Konzepts: geniesst man lieber die Abendsonne hat, wählt man eine Wohnung, bei welcher die Loggia nach Westen orientiert ist, für Morgensonne nach Osten. Somit bietet sich dem Käufer die grösstmögliche Freiheit seine Traumwohnung zu finden. Da die Grundstruktur aus wenigen tragenden Elementen besteht, kann auch über die gesamte Lebensdauer der Grundriss angepasst werden.

Somit hat Wohnung ihre eigene Identität und auch die eigene Aussicht, ohne die Privatheit zu verlieren.

Energiekonzept

Bei der Auswahl der Wärmeanlage wurde auf eine möglichst ökologische Primärenergie Acht gegeben.

Im sonnigen Wallis wird dies durch die Kraft der Sonne erreicht. Alle Dächer werden mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet, welche von der Kenzou-kun GmbH betrieben wird. Sämtliche Einstellhallenparkplätze werden für den Anschluss mit Elektroladestationen vorbereitet mittels eines Flachbandkabels. Die Energiedaten werden gesammelt, visualisiert und abgerechnet. Als ideale Kombination zu der grossen Photovoltaikanlage wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt. Eine Fussbodenheizung mit tiefer Vorlauftemperatur nützt die Wärmepumpe ideal aus.

Die Warmwasserspeicher ermöglicht es die Taktfrequenz der Wärmepumpe zu reduzieren und speichert einen Teil der Energie des Tagesbedarfs an Warmwasser. Beim Einsatz einer Frischwasserstation wird das Warmwasser erst bei Bedarf erwärmt. Dadurch entsteht weniger stehendes, warmes Wasser, wodurch wiederum die Legionellen-Bildung reduziert wird. Bezüglich Hygiene bietet diese Variante einen hohen Schutz.

Gebäude der Etappe B

Die einzelnen Gebäude sind in Massivbauweise gefertigt und mit einer Holzfassade aus Lärche versehen. Die Gebäude der Etappe B umschliessen das Treppenhaus und den Lift. Das Treppenhaus ist mit Glas verkleidet, und bietet Schutz gegen Wind und Schnee. Zudem ergibt sich so ein helles Treppenhaus mit natürlicher Beleuchtung. Der Lift erschliesst alle Stockwerke und das Untergeschoss.

Untergeschoss

Im Untergeschoss der Etappe B befinden sich die Keller und die Haustechnik. Der Schutzraum/Veloraum befindet sich unter dem Gebäude A1. Im Technikraum befinden sich die ein Teil der Sanitäreanlagen und die elektrischen Installationen für die Etappe B. Jeder Wohnung ist ein Keller zugewiesen

Im Technikraum befinden sich die ein Teil der Sanitäreanlagen und die elektrischen Installationen für die Etappe C. Jeder Wohnung ist ein Keller zugewiesen

Parkierung

Direkt von der Kantonsstrasse gelangt man über eine Rampe in die abschliessbare Einstellhalle. Diese ist in zwei Teile unterteilt mit einem Rolltor wegen den Brandschutzvorgaben.

Baubeschrieb Etappe B

Untergeschoss/ Parkplatz

Foundation und Wände im Untergeschoss werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Obergeschosse werden in Massivbauweise ausgeführt nach den Anweisungen des Bauingenieurs und den Richtlinien Energiegesetz, Schallschutz und Erdbebensicherheit.

Einstellhalle

Es stehen 8 Einstellhallenplätze in der Etappe B zur Verfügung. Garagentor ist ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb und Fernbedienung.

Die Einstellplätze und Motorradparkplätze (Einstellhalle A) können separat erworben werden. Im Freien sind Besucherparkplätze vorgesehen, gemäss Vorgaben Gemeinde. In der Einstellhalle ist ein Flachband für Ladestationen für Elektroautos vorgesehen. Kosten für Lieferung und Montage der Elektrostation gehen zu Lasten des Käufers.

Veloraum

Im gemeinsamen Schutzraum im Untergeschoss des Hauses A1 liegt ein Raum für Velos.

Keller zu Wohnungen

Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss von mindestens 6-7m². Abtrennung mit Holzlamellen.

Zivilschutz

Die Kellerräume der Etappe A erfüllen die Auflagen für einen Zivilschutzraum. Zusätzliche Plätze über die Gemeinde.

Fassade

Hinterlüftete Holzfassade aus Lärchenholz (3 Schichtplatten Lärche-Föhre-Lärche) mit organischer Wärmedämmung. Farbgebung und Struktur nach Konzept des Architekten.

Dachkonstruktion

Die Satteldächer werden mit einer Photovoltaik eingedeckt, welche von der Kenzou-kun GmbH betrieben wird. Die Dachwohnung ist im Wohn- und Essbereich bis zur Firstpfette geöffnet In den Schlaf- räumen, Bad und Gang ist eine Decke eingezogen.

Metallbauarbeiten

Treppengeländer, Farbe und Gestaltung nach Angaben Architekt.

Fenster

Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung. Zugang zu Loggia oder Terrasse über eine Hebeschiebe- türe. Vorhangschienen sind im Kaufpreis nicht vorgesehen.

Beschattung

Im Wohnzimmer und Essbereich Verbund-Raffstoren elektrisch für die Aussenbeschattung nach Farbkonzept des Architekten. In den restlichen Zimmern und Entree mechanisch. Auf den Balkonen ist keine Beschattung vorgesehen.

Gipser- und Malerarbeiten

Innenwände und Decken mit Grundputz. Wände 1.1 mm Abrieb und ein Anstrich weiss, Decken mit Spritzputz. Treppenhauswände und Decke nach Konzept Architekt.

Schreinerarbeiten

Die eingezeichneten Möbel und Schränke sind nicht im Verkaufspreis enthalten. Innentüren mit Futter und Verkleidung aus Holz, Breite 80cm gemäss SIA-Norm 500 für hindernisfreie Bauten.

Eingangstüren

Wohnungseingangstüren mit Rahmentüren gemäss Brandschutz- und Schallschutznorm, mit Tür- spion, Breite 90cm) Farbe gemäss Farbkonzept des Architekten. Einsteckschloss mit Schlüssel.

Böden

Eingangsbereich, Küche und Wohnzimmer Schlafzimmer: Landhausdielen Eiche, geölt fertig verlegt. Nassräume: Boden und Wandplatten Keramik fertig verlegt. Terrasse und Loggien mit Gehwegplatten.

Küche

Moderne Küche der Firma Bringhen AG. Kunstharzfronten und einer grossen Kochinsel, Abdeckung mit Andeer Naturstein. Bora 4-Platten-Induktionskochfeld, grosses Chromstahlspülbecken und folgen- den Siemens Geräten, 2 Backöfen klein und gross, Kühl- und Gefrierschränkkombination oben mit Frischhaltezone, unten Gefrierschrank mit 3 Schubladen und einem Geschirrspüler, Ausstattung für Kehrlicht und Besteckschublade.

Sanitäranlagen

Bad der Firma Bringhen AG: Grosses Lavabo mit 2 Armaturen, Unterbauschrank und einem Spiegel- schrank. Begehbare Dusche mit Regenbrause, WC und einem Fenster. Waschmaschine und Tumbler Im Reduit sind nicht inbegriffen.

Haustechnik

Aufzüge

Aufzug rollstuhlgängig und entspricht der Norm SN 521 500 mit dem Mass 110x140cm.

Heizung & Warmwasseraufbereitung

Luft-Wasserwärmepumpen versorgen die gesamte Überbauung mit Warmwasser. Zentraler Boiler im Untergeschoss. Energieablesung und Abrechnung pro Wohnung. Automatische Die Heizung ist gemeinschaftlich für alle 3 Etappen gelöst und der Unterhalt wird verbrauchergerecht aufgeschlüsselt. Raumthermostaten in allen Räumen mit Ausnahme der Nasszellen und Reduits. Die Energiekosten werden pro Nutzeinheit erfasst und verursachergerecht verrechnet.

Lüftung

Entlüftung der innenliegenden Nasszellen und Reduits mit Abluft. Küchenabluft mittels Umluftabzug mit Aktivkohlefilter.

Elektroinstallationen

In den Schlafräumen sind 2 x 3-fach Steckdosen vorgesehen, im Wohnbereich 3 x 3-fach Steckdosen, eine davon geschaltet. Zwei Telefonanschlüsse und zwei TV-Anschlüsse im Wohnzimmer. Leerrohre für Internetfernsehanschluss in den Zimmern. Anschluss für Waschmaschine und Tumbler. Loggia/Terrasse und Keller mit einer Steckdose ausgestattet.

Beleuchtung

Jeweils ein Deckenanschluss in allen Zimmern, Küche, Essplatz, Wohnbereich und Balkon, Korridor. Beleuchtung in Nasszellen über Spiegelschrank. Beleuchtung in den gemeinschaftlichen Räumen.

Schliessungsanlage

Zentralschliessung mit Gegensprechanlage.

Gemeinschaftliches

Parkierung

Aussenparkplätze asphaltiert. Parkplätze auf der abhängigen Parzelle draussen sind als Besucherparkplätze ausgewiesen.

Hof als Begegnungszone

Spielgeräte. Wegführung mittels Gehwegplatten. Beleuchtung der Wege. Spielanlagen für Kinder, Sitzgelegenheit für die Erwachsenen. Restliche Umgebung ist begrünt.

Gemeinschaftsraum

Die ehemalige Postautogarage bietet auf 40m² einen Gemeinschaftsraum für die Bewohner, welche Anrecht auf die Benützung haben.

Umgebung:

Schöne Umgebungsgestaltung mit Rasen, Pflanzen und Sträuchern. Die Liegenschaft sowie die Gebäude wirken sehr gepflegt.

Zustand:

Neubau Gute Bau- und Ausführungsqualität. Die Bausubstanz hinterlässt einen guten Eindruck. Guter Zustand der Gebäudestruktur, der Gebäudeteile und den Materialien. Bei der Liegenschaft handelt es sich um einen normalen bis gehobenen Ausbaustandard.

Vertragskonditionen:

Verkaufspreis: **CHF 559'000.00 Wohnung**
 CHF 40'000.00 Einstellhallenplatz
Total **CHF 599'000.00**

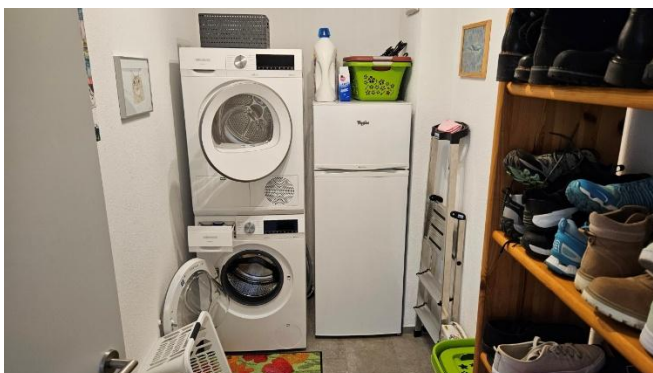
Bezugstermin: Nach Vereinbarung

Verschiedenes: Kosten der Handänderung (Grundbuchgebühren, Notar, Handänderungssteuer) gehen zu Lasten des neuen Eigentümers.

Die IMMO GROB GmbH als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Kleine Abweichungen oder Änderungen bei den Plänen bleiben vorbehalten. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter.

Anhang Photos





Gemeinde: Zeneggen		N	Erstellt: 12.11.2021	PLANAX AG pat. Ing.- Geometer: Urs Juon 3930 Eynholz
Plan: 11			Nachgeführt: jährlich	
1:500			Auszug gemäss Art.7 VAV	
			Qualitätsstandart:AV93/DM01	
			info@planax.ch	www.planax.ch

Auszug Plan für das Grundbuch

