

Zu verkaufen

Neue 4.5 Zimmer Minergie-Gartenwohnung

CHF 750'000.- (2 EHP 70'000.- ,Disporaum 30'000.-)



Diese herrliche nach Südwesten orientierte Wohnung begeistert auf den ersten Blick durch eine ausgezeichnete Raumaufteilung, sowie einen kleinen schönen Gartensitzplatz

paulbaumann-immobilien.ch

Paul und Juanita Baumann
Wijermattstrasse 5, 6064 Kerns
Fon 041 612 18 41
Mobil 079 945 72 50
paul.baumann@bluewin.ch

Inhaltsverzeichnis

Beschrieb Kerns	3
Wohnungsbeschreibung	4
Kosten und Preise	5
Grundbuchauszug	6
Pläne	13
Impressionen	15
Finanzierung und Tragbarkeit	21
Kontakt	22



Beschrieb Kerns

Kerns, auf einem leicht angehobenen Plateau gelegen, bietet eine einmalige Rundschau über das ganze Sarneraatal. Vor Ihnen haben bereits 6000 Personen diesen Ort mit seiner attraktiven und sonnigen Wohnlage zu ihrem Zuhause gewählt. Im Herzen der Schweiz gelegen, bietet Kerns viele Möglichkeiten der Erholung und einmalige Naturerlebnisse. Kerns bietet Lebensqualität pur durch sportliche Herausforderungen, Ruhe und Erholung. Ihre Freizeitaktivitäten im Sommer wie im Winter können Sie auf der nahe gelegenen Melchsee Frutt in vollen Zügen geniessen.

Die Nähe zu Luzern, in ca. 15 min. erreichbar, macht Kerns zu einem bevorzugten Wohnort. Zürich mit dem internationalen Flughafen ist in einer Stunde erreichbar, wie Basel und Bern ebenfalls.



Die Wohnung an der Wijermattstrasse ist mitten im Dorfkern von Kerns. Einkaufsmöglichkeiten in einem der vielen Fachgeschäfte, sowie Post, Bank, Schule, Gemeindehaus finden Sie in unmittelbarer Nähe. Den grossen Einkauf geniessen sie in Sarnen (Hauptort von Obwalden) in diversen Einkaufszentren. Zu Fuss in 5 min. können Sie eine Runde Golf geniessen oder einfach Ihren Abschlag auf der Driving Range verbessern. Ebenfalls in kurzer Fussdistanz können Sie als Schlechtwetter Alternative im Hallenbad einige Runden schwimmen.

In Kerns sind Sie durch ÖV (Busstation) sowie den schnell erreichbaren Autobahnanschluss (1km) mit der ganzen Schweiz vernetzt. In Sarnen befindet sich der Bahnhof der Zentralbahn, die Sie in 20 min mit Luzern verbindet.

Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im EG. Der Wohn- und Essbereich ist nach Südwesten orientiert und öffnet sich über raumhohe Fenster. Der Küchen- und Essbereich verfügt über einen direkten Zugang mit grossen Schiebetüren zum gedeckten Sitzplatz und dem schönen privaten Gartenbereich. Die Wohnung grenzt unmittelbar an Landwirtschaftsland und ermöglicht so viel Weitsicht und Naturgefühl. Pro Zimmer sorgt ein Flügelfenster mit Fliegennetz, dass Sie ohne lästige Mücken schlafen können.

Das Wohnhaus beinhaltet 10 Wohnungen und ist nach Minergiestandard gebaut. Ein grosszügiger Veloraum und ein privates Kellerabteil runden dieses Angebot ab.

Als separate Grundstücke, gehören zu diesem Angebot zwei Einstellhallenplätze sowie ein Disporaum.

Baujahr:	2016	
Heizsystem:	Wärmeverbund EWO Bodenheizung mit Einzelraumregulierung	
Wohnfläche:	BGF 126 m ²	
Raumhöhe:	2.48 m	
Gartenfläche:	54 m ² im Sondernutzungsrecht	
Grundstücke:	Parzelle Nr. 2690	
	Nr. S50610	Wohnung Wertquote 95/1000
	Nr. S50606	Disporaum Wertquote 14/1000
	Parzelle Nr. 2691	
	Nr. M80542	Einstellhallenplatz Wertquote 1/65
	Nr. M80543	Einstellhallenplatz Wertquote 1/65

Kosten und Preise

Nebenkosten: CHF 6000.- inkl. Erneuerungsfondsanteil

Erneuerungsfonds: CHF 1257.- Wohnung, Disporaum + 2 ESH Plätze (2016)

Güterschätzung:	CHF	342'500.-	Wohnung
	CHF	19'700.-	Disporaum
	CHF	24'200.-	EHP
	CHF	24'200.-	EHP

Verkaufspreis:	CHF	750'000.-	Wohnung
	CHF	30'000.-	Disporaum
	CHF	35'000.-	EHP
	CHF	35'000.-	EHP

Verkaufskosten: Die Handänderungskosten gehen zu Lasten der Käuferschaft.
Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je hälftig zu Lasten beider Vertragsparteien.

Grundbuchauszug



Kanton
Obwalden

Grundbuchauszug

Grundbuch Kerns

Stockwerkeigentum Nr. S50610
(Kant. GB-Nummer EDV EIDG)
95/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2690

mit Sonderrecht an der
4 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss
und Nebenraum (Keller) im Untergeschoss
gemäss Begründung und Aufteilungsplan 25.06.2014, Beleg 885
Wijematt

Eigentümer

Seidenhof AG, UID: CHE-100.568.850, mit Sitz in Sarnen, 3080 Sarnen, Feldstrasse 2

Erwerbstitel

Kauf 27.02.2013 Beleg 270
Parzellierung 11.04.2013 Beleg 475
Verkauf 08.05.2013 Beleg 617
Flächenänderung 28.11.2013 Beleg 1653
Parzellierung 26.11.2013 Beleg 1653
Flächenänderung 14.03.2014 Beleg 331
Parzellierung 14.03.2014 Beleg 331
Begründung 25.06.2014 Beleg 885

Anmerkungen

9089 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
25.06.2014 Beleg 885

9071 Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes
25.06.2014 Beleg 885

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Auszug Grundstück S50610 Kerns. 08.08.2016



Seite 1



Kanton
Obwalden

Grundbuch Kerns

Liegenschaft Nr. 2690

(Kant. GB-Nummer EDV EIDG), Plan Nr. 1, Wjermatt
Stammgrundstück zu Grundstück Nr. 850610

Gesamtfläche: 634 m²

Gebäude (373 m²), Gartenanlage (258 m²), übrige befestigte Flächen (3 m²)

Anmerkungen

- | | |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8514 | Off.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplan Wjermatt gemäss Beleg
11.04.2013 Beleg 474
14.03.2014 Beleg 331 |
| 8520 | Projektmutation Nr. 4121
11.04.2013 Beleg 475
14.03.2014 Beleg 331 |
| 8561 | Projektmutation Nr. 4121
08.05.2013 Beleg 617
14.03.2014 Beleg 331 |
| 8764 | Projektmutation Nr. 4154
26.11.2013 Beleg 1653
14.03.2014 Beleg 331 |
| 8942 | Projektmutation Nr. 4173
14.03.2014 Beleg 331 |
| 9070 | Stockwerkanteile verpfändet
25.06.2014 Beleg 885 |
| 9071 | Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes
25.06.2014 Beleg 885 |
| - | 12/100 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1076 |
| - | 23/100 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 2686 |

Vormerkungen

Keine



Auszug Grundstück 2690 Kerns, 06.06.2016

Seite 3

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 20131053.2 Recht: Fahrwegrecht gemäss Plan
 zulasten Grundstück Nr. 1078
 26.11.2013 Beleg 1653
 14.03.2014 Beleg 331
- 20140331.0 Last: Überbaurecht für Tiefgarage gemäss Plan
 zugunsten Grundstück Nr. 2691
 14.03.2014 Beleg 331

Grundpfandrechte

Keine



Auszug Grundstück 2690 Kerns, 08.08.2016

Seite 4



Kanton
Obwalden

Grundbuch Kerns

Liegenschaft Nr. 2666

(Kant. GB-Nummer EDV EIDG), Plan Nr. 1, Wjermatt

subjektiv dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 2690

Gesamtfläche: 4'093 m²

Gartenanlage (3'097 m²), übrige befestigte Flächen (306 m²)

Anmerkungen

8514	Öeff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplan Wjermatt gemäss Beleg 11.04.2013 Beleg 474 11.04.2013 Beleg 475
8520	Projektmutation Nr. 4121 11.04.2013 Beleg 475
8561	Projektmutation Nr. 4124 08.05.2013 Beleg 617
8764	Projektmutation Nr. 4154 26.11.2013 Beleg 1653
8942	Projektmutation Nr. 4173 14.03.2014 Beleg 331

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19320730.0	Last: Näherbaurecht für Wohnbaute gemäss Beleg zugunsten Grundstück Nr. 7 30.07.1932 Beleg 4119 12.10.2007 Beleg 4115 11.04.2013 Beleg 475
19360104.4	Last: Wasserdurchleitungsrecht zugunsten Wasserversorgung Kerns, Kerns 04.01.1938 Beleg 31a258 12.10.2007 Beleg 4118 26.11.2013 Beleg 1653
19680114.0	Last: Wasserdurchleitungsrecht gemäss Plan und Beleg zugunsten Grundstück Nr. 6 14.01.1968 Beleg 52 11.04.2013 Beleg 475



Auszug Grundstück 2666 Kerns, 08.08.2018

Seite 7

- 20121879.0 Last: Baubeschränkung mit Höherbauverbot gemäss Plan und Beleg
zugunsten Grundstück Nr. 286, 2534
15.11.2012 Beleg 1629
11.04.2013 Beleg 476
- 20130817.0 Last: Näherbaurecht für Anbau und Kleinbaute gemäss Plan und Beleg
zugunsten Grundstück Nr. 8
08.05.2013 Beleg 317
- 20131653.2 Recht: Fahrwegrecht gemäss Plan
zulasten Grundstück Nr. 1076
26.11.2013 Beleg 1853
- 20140331.0 Last: Überbaurecht für Tiefgarage gemäss Plan
zugunsten Grundstück Nr. 2691
14.03.2014 Beleg 331
- 20140331.1 Last: Überbaurecht für Gebäudeteil gemäss Plan
zugunsten Grundstück Nr. 2669
14.03.2014 Beleg 331
- 20140331.3 Last: Überbaurecht für Gebäudeteil gemäss Plan und Beleg
zugunsten Grundstück Nr. 1040, 2687, 2688
14.03.2014 Beleg 331

Grundpfandrechte

Keine

Sarnen, 08. August 2016

GRUNDBUCH OBWALDEN
Der Grundbuchverwalter

Stellvertreter



Kanton
Obwalden

Grundbuch Kerns

Liegenschaft Nr. 1076

(Kant. GB-Nummer IA 258/EDV EIDG), Plan Nr. 1, Wjermatt
subjektiv dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 2690

Gesamtfläche: 1'212 m²

übrige befestigte Flächen (476 m²), Strasse/Weg (462 m²), Trottoir (184 m²), Gartenanlage (90 m²)

Anmerkungen

8514	Oeff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplan Wjermatt gemäss Beleg 11.04.2013 Beleg 474
8520	Projektmutation Nr. 4121 11.04.2013 Beleg 475 26.11.2013 Beleg 1853
8561	Projektmutation Nr. 4124 08.05.2013 Beleg 317 26.11.2013 Beleg 1853
8764	Projektmutation Nr. 4154 26.11.2013 Beleg 1853

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19330327.3	Last: Fahrwegrecht gemäss Beleg zugunsten Grundstück Nr. 1040 03.03.1931 Beleg 2118 27.03.1933 Beleg 31221 26.11.2013 Beleg 1853
19330327.4	Last: Fusswegrecht zugunsten Öffentlichkeit Kerns 27.03.1933 Beleg 31221 12.10.2007 Beleg 4115 26.11.2013 Beleg 1853
19741231.0	Recht: Fahrwegrecht über Trottoir gemäss Beleg zulasten Grundstück Nr. 1654 31.12.1974 Beleg 121221 26.11.2013 Beleg 1853



Auszug Grundstück 1076 Kerns, 08.08.2016

Seite 5

- 20130966.6 Last: Fusswegrecht gemäss Plan und Beleg
zugunsten Grundstück Nr. 15
16.07.2013 Beleg 858
26.11.2013 Beleg 1653
- 20131653.2 Last: Fahrwegrecht gemäss Plan
zugunsten Grundstück Nr. 2666, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677,
2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692
26.11.2013 Beleg 1653
14.03.2014 Beleg 331

Grundpfandrechte

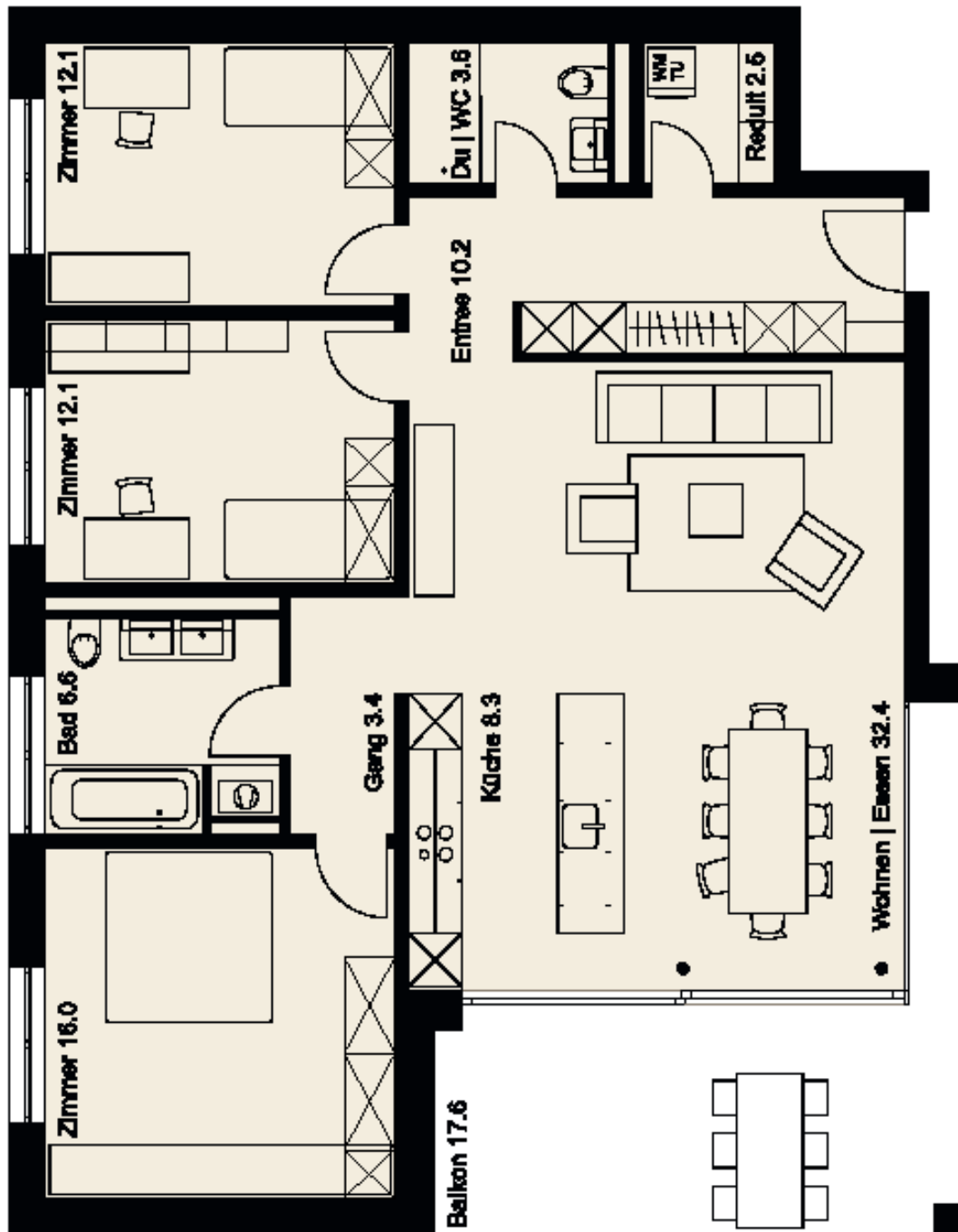
Keine



Auszug Grundstück 1076 Kerns, 08.08.2016

Seite 6

Grundrissplan



Mobil 079 945 72 50

Impressionen

Küche / Essen



Unterhalten Sie Ihre Gäste während Sie kochen

Wohnen



Wohnbereich für gemütliche Stunden

Mobil 079 945 72 50

Elternzimmer



Grosszügig mit angrenzendem Badzimmer

Bad / WC mit Doppellavabo



Angrenzend an Elternzimmer

Zimmer 1



Zimmer 2



DU / WC



Entree



Mit vielen Garderobenschränken und Schuhgestell

Disporaum



Viel Stauraum und Platz für und die Ausübung Ihres Hobbies

Gedeckter Gartensitzplatz



Geniessen Sie sonnige Stunden im Sommer mit Familie und Freunden. Zugang vom Wohnbereich.

Liebevoll gestalteter Garten



Wohltuend fürs Auge. Sie und ihre Kinder werden ihn lieben.

Tragbarkeit und Finanzierung

Um die Finanzierung durch eine Bank zu gewährleisten muss 20% des Verkaufspreises als Eigenkapital eingebracht werden (blau hinterlegt).

Die Hälfte davon kann aus der Pensionskasse finanziert werden. 10% müssen als „hard cash“ vorhanden sein.

Die restlichen 80% werden von den Banken durch eine 1. Hypothek von 65% und eine 2. Hypothek von 15% finanziert.

Bei der Tragbarkeit rechnen die Banken mit einem Zins von 5%, sowie Nebenkosten von 0.75% vom Verkaufspreis.

Ausserdem muss die 2. Hypothek innerhalb von 15 Jahren amortisiert (zurückbezahlt) werden.

Die so errechneten Kosten dürfen 1/3 des Bruttojahreseinkommens nicht überschreiten (blau hinterlegt).

Die effektiven Kosten liegen bei den derzeitigen tiefen Zinsen weit darunter (gelb hinterlegt).

	Tragbarkeit + Finanzierung		Effektive Kosten	
Verkaufspreis		850'000		
Eigenkapital	20%	170'000		
1. Hyp	65%	552'500		
2. Hyp	15%	127'500		
Zins 1. Hyp	5%	27'625	1%	5'525
Zins 2. Hyp	5%	6'375	1%	1'275
Amortisation 2. Hyp	15 Jahre	8'500	15 Jahre	8'500
Nebenkosten	0.75%	6'375	0.75%	6'375
Total Kosten pro Jahr		48'875		21'675
Bruttoeinkommen		147'000		

Kontakt

Zögern Sie nicht mich anzurufen.
Gerne gebe ich Ihnen weitere Auskünfte.

Paul Baumann

Fon 041 612 18 41

Mobil 079 945 72 50

Email paul.baumann@bluewin.ch

