

# Top modernes Wohnen "MFH Rosenbord"



**ERSTBEZUG**

Hauptstrasse 43, Niederurnen GL



# Glücklich mit Immobilien profitieren Sie mit RE/MAX



Thomas Kessler, diplomierter  
Immobilienmakler RE/MAX

## **JEDE IMMOBILIE IST EINZIG- ARTIG - ICH BIN ES AUCH**

RE/MAX steht weltweit für erst-  
klassige Immobilienvermittlung,  
individuelle Betreuung, regionale  
Verankerung und fortschrittlichste

Technologien, Hilfsmittel und Vor-  
gehensweisen.

RE/MAX ist aus gutem Grund die  
Nr. 1 in der Immobilienvermark-  
tung national bis international.





gute Ausgangslage in Richtung "Sargans-Glarus-Zürich"

## Zentrale Lage mit Bergblick

### **GEMEINDE GLARUS NORD / NIEDERURNEN**

An der Hauptstrasse 43 in 8867 Niederurnen finden Sie diese vier neuen und sehr modernen 3.5 Zimmerwohnungen im 1. & 2. Obergeschoss. Im 3. Obergeschoss zwei 4.5 Zimmer-Attikawohnungen.

Das Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen liegt leicht erhöht und zentral. Nahe den Schulen, den Einkaufsmöglichkeiten und dem Dorfzentrum.

# Ort

## **NIEDERURNEN, GLARUS NORD**

### **Wissenswertes zu Niederurnen**

Bevölkerung Glarus-Nord 18'621 (Stand 31.12.2023)

Niederurnen 3764 Personen

Glarus Nord ca. 17'000 Personen

### **Verkehrsanschlüsse**

Niederurnen ist verkehrstechnisch gut erschlossen.

Durch den Autobahn A3-Vollanschluss ist der Wirtschaftsraum Zürich mit dem Auto in 30 Minuten erreichbar. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigen Sie ca. 60 Minuten.

### **Schulen**

In Niederurnen sind Kindergarten, Primar- und Oberstufenschule in Gehdistanz entfernt. Kantons- und Berufsschulen und Erwachsenenbildung sind im benachbarten Glarus vorhanden.

### **Einkaufen**

Im Dorfzentrum Niederurnen finden Sie verschiedene Supermärkte. Viele weitere Einkaufsmöglichkeiten mit allen Grossverteilern finden Sie in der Region.

### **weiteres zu Niederurnen und Umgebung**

Am Tor zum Glarnerland, dort wo der Zigerschlitz beginnt, schmiegen sich die Dörfer in die Talsohle und hängen über dem Walensee. Links und rechts ragen die Berge in die Höhe: Hier beginnt das Glarnerland. Bei uns gibt es den Walensee und den Obersee, das Niederurnertäli mit seinem Skulpturenweg, das Hochplateau am Fuss vom Fronalpstock Mullern-Fronalp und den Kerenzberg mit der langsamsten Sesselbahn der Schweiz. Familien besuchen Glarus Nord wegen den 6 aussERGEWÖHNlichen Spielplätzen und jährlich 35'000 Seminargäste wegen unseren 7 Seminarhotels und ihrer Denkwerkstatt. Freizeit-Sportler bewegen sich in den Kletter- und Boulderhallen und noch lieber an einer der 750 Kletterrouten im Glarnerland. Bei uns startet der Sardona-Weg, hinein ins UNESCO Welt-erbe Tektonikarena Sardona und die neue Via Glaralpina, der Weitwanderweg rund ums Glarnerland.



# See & Berge, ganz in der Nähe im attraktiven Linth-Delta

## IM ZENTRUM VON NIEDERURNEN

Das Zentrum von Niederurnen erreichen Sie zu Fuss in 3-5 Minuten von Ihrem Hauseingang. Einkaufsmöglichkeiten sind nicht weit entfernt und in Gehdistanz leicht erreichbar.

Niederurnen und die nähere Umgebung bieten Ihnen ein reichhaltiges Sportangebot. Im Sommer im Wasser, auf dem Fahrrad oder zu Fuss. Im Winter bietet Ihnen die Region diverse Skigebiete. Hier findet sich für jeden Geschmack etwas.

Nebst diesen Freiluftaktivitäten sind in der Nähe auch Fitnesscenter vorhanden. Zum Beispiel in Näfels in der Lintharena SGU und in Netstal das Activ Fitness und das well come Fit. Die Einwohner von Niederurnen bieten Ihnen ausserdem ein buntes Vereinsleben an, an welchem Sie jederzeit teilhaben können.

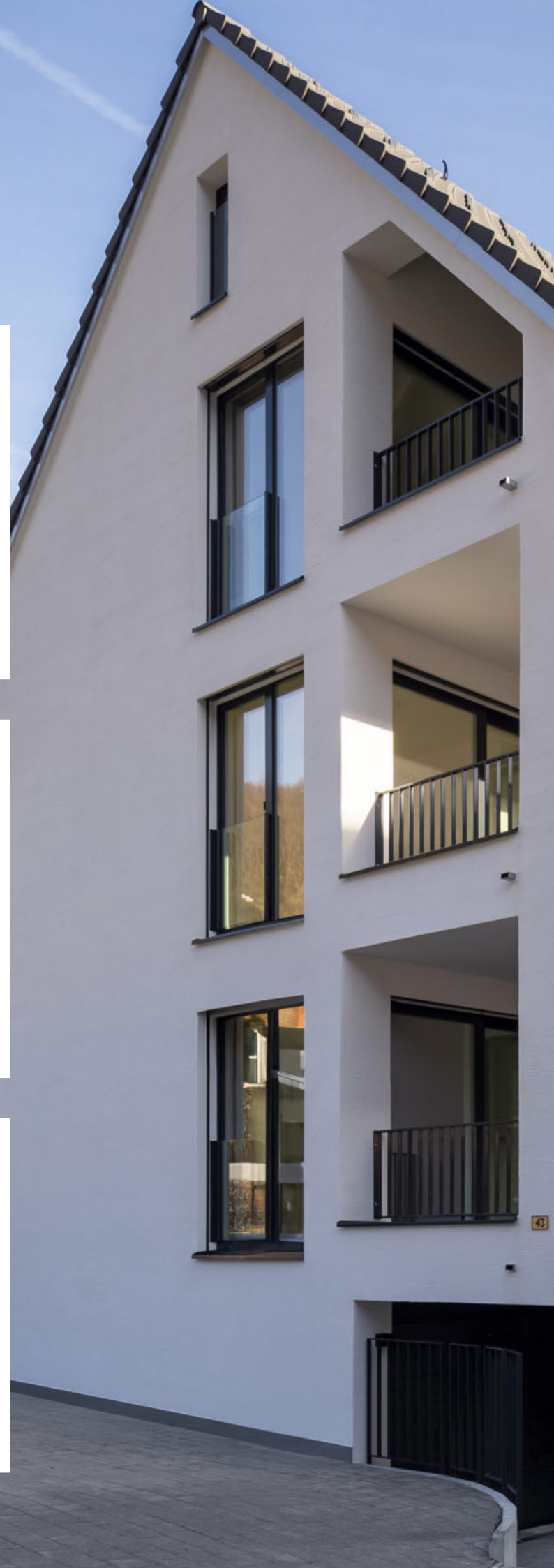
Wer es lieber etwas ruhiger angehen will, kann sich in einem Kino in der Region unterhalten lassen, die kulturellen Highlights der Region betrachten oder einfach nur gemütlich auf einem der Walenseeschiffe Platz nehmen.

Sowohl bei schlechtem als auch bei gutem Wetter beliebt ist das SGU Näfels, Alpamare in Pfäffikon und die Tamina Therme in Bad Ragaz. Nebst Freibädern und Wasserrutschen bietet Ihnen das Alpamare einen Wellnessbereich, wie auch Fitnessangebote.



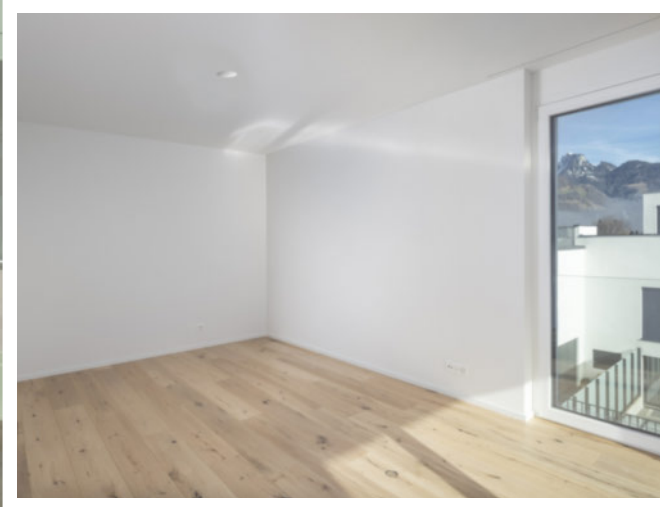
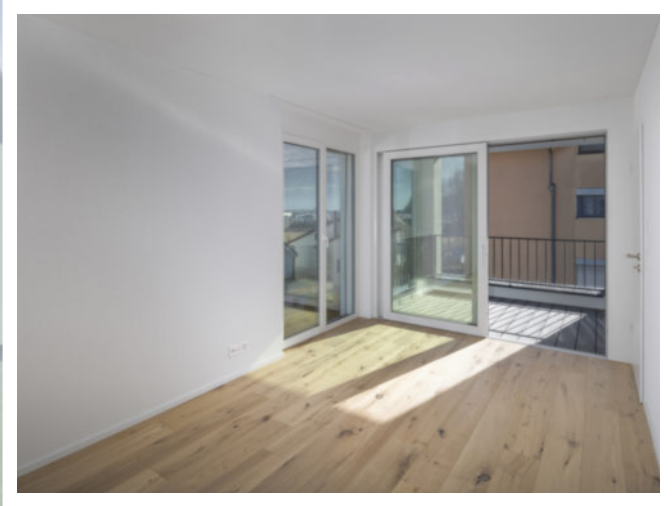
Schlössli Niederurnen





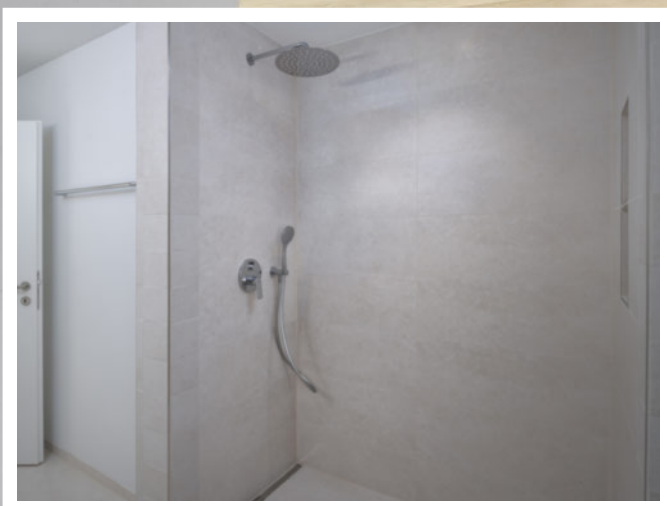












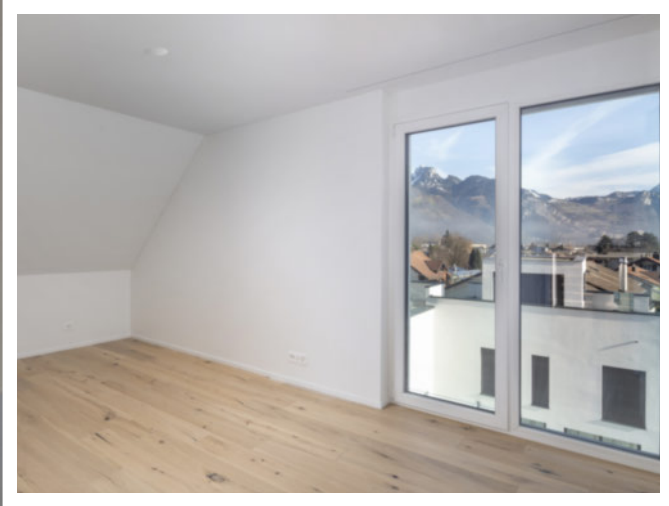
















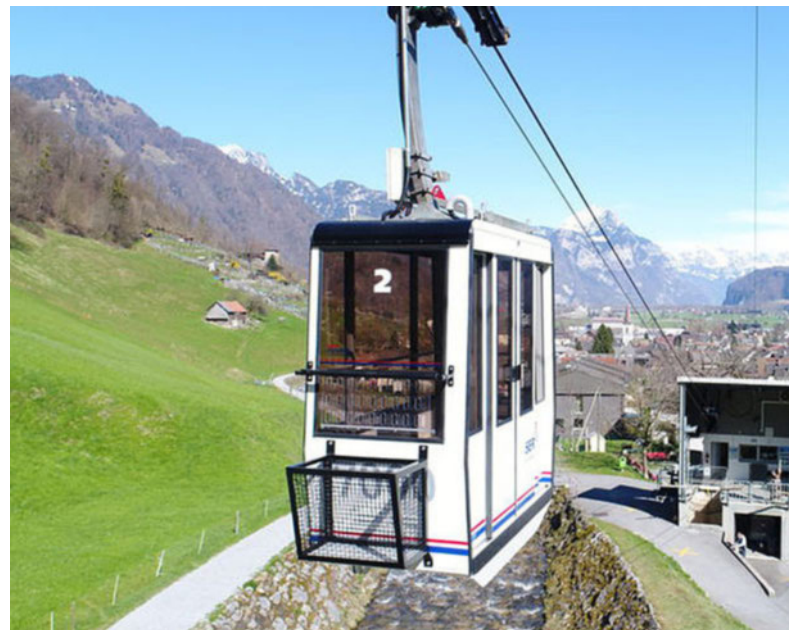








Kelleraabteile



X X X X-|||||||X X X X-|||||||X X X X

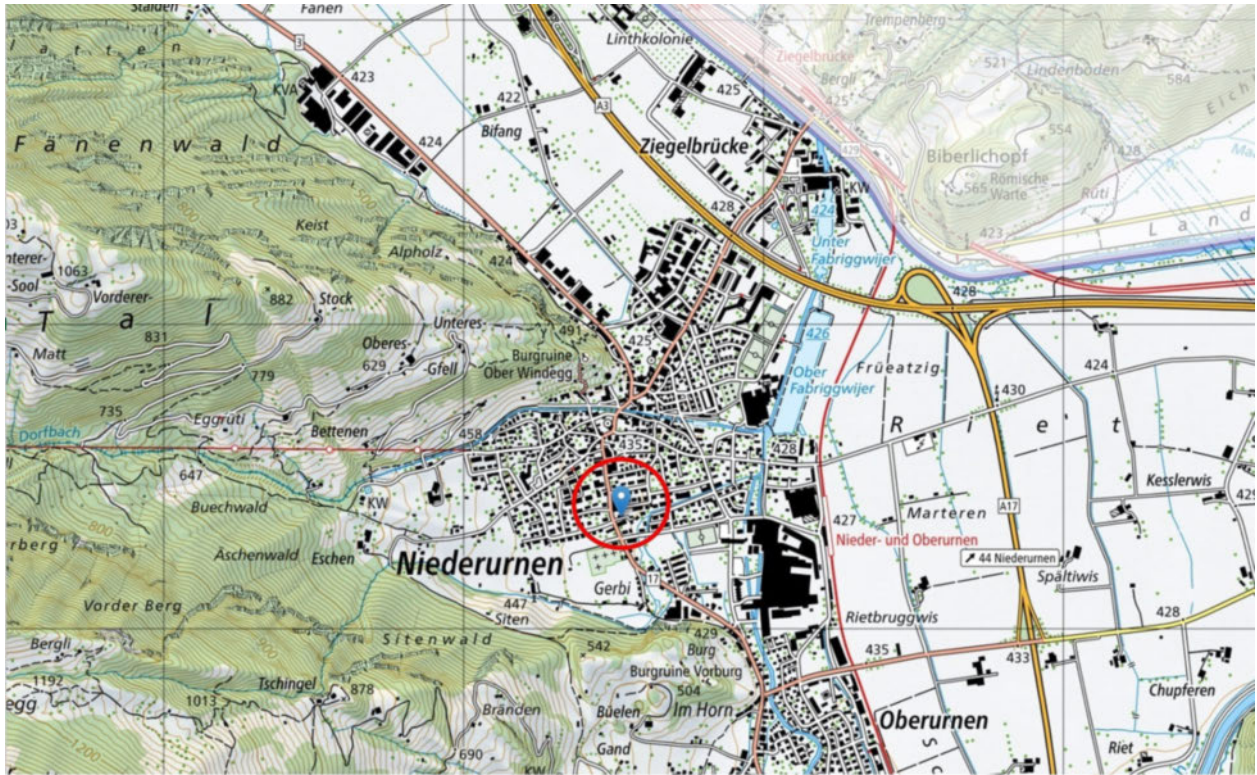
## Niederurnen - der Eingang zum "ZIGERSCHLITZ"

### FÜR JEDEN ETWAS DABEI

- Glarner Spezialitäten "Läderachsoggi bis zum echten Glarner Schabziger"
- Gemütlicher Spaziergang durch den Rebberg zum Schlössli hinauf
- Schöne Familienwanderung auf das Hirzli



# Niederurnen / Gemeinde Glarus Nord



XXXX-XXXXXXXX-XXXX-XXXXXXXX-XXXX



Neubau: Hauptstrasse 43, Niederurnen GL

## Sechs Top moderne Wohnungen Parkierungen & Nebenräume

### BAUBESCHRIEB / AUSBAUSTANDARD

#### Ausbau-Standart Wohnungen

- Hochwertiger und moderner Innenausbau
- MIELE Geräte
- Edler Echtholzparkett geölt
- Aufzug
- und vieles mehr

#### Sie erwerben zu jeder Wohnung inklusive

- 1 x Garage
- 1 x Auto-Abstellplatz
- 1 x Kellerabteil

Das Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181, Bezüglich Schallschutz sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung erfüllt.

Den Kurz-Baubeschrieb zum Ausbau finden Sie auf der nächsten Seite. Ein detaillierter Baubeschreiber kann gerne angefordert werden.



# BAUBESCHREIB

## MFH Hauptstrasse 43 Niederurnen GL

**ALLGEMEINES** Das Mehrfamilienhaus ist modern konzipiert. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden alle SIA-Normen, bezüglich Schallschutzes sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung erfüllt.

**ROHBAU** Mauerwerk; Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in armiertem Beton. Trennwände im Untergeschoss aus armiertem Beton oder Kalksandstein. Gebäudeaussenwände im Erdgeschoss und den darüber liegenden Geschossen aus Backsteinmauerwerk oder Beton. Die Wohnungstrennwände gem. Vorgaben Akustiker, in der Regel aus armiertem Beton, wo notwendig mit Vorsatzschalen. Übrige Zwischenwände in den Wohngeschossen aus Backsteinmauerwerk verputzt.

**Decken** aus Stahlbeton.

**Dachkonstruktion** Steildachkonstruktion in Holzbau. Dachflächen mit Dachziegel eingedeckt. Begehbare Balkone/Loggias auf Stelzlagern verlegt.

**Fenster** Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung.

**Spenglerarbeiten** Rinnen, Fallrohre und Abdeckbleche in Chromnickelstahl matt.

**Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz** Rafflamellenstoren in allen Räumen. Bedienung elektrisch.

**Elektroinstallationen** Unterverteilung in Wohnungen. 2 Steckdosen pro Zimmer, sowie eine Deckenanschlussstelle. 3 Steckdosen in Wohn-/ Esszimmer, 7–8 Einbauspots pro Wohnung. 1 Steckdose und 1 LED-Deckenleuchte pro Keller. Eine Gegensprechanlage pro Wohnung. Umgebungsbeleuchtung und Garagenbeleuchtung mit LED und Steckdose.

**Multimedia** Glasfasererschliessung der Swisscom in allen Wohnungen bis zur Unterverteilung. Zusätzlich Koaxialkabelerschliessung der Cablecom. In allen Wohn-/ Ess- und Schlafzimmer 1 ausgebaute Multimediadose.

**Heizung** Bodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit zentraler Gasheizung. Individuelle Wärmemessung (mit Wärmezähler) und Einzelraumregulierung gemäss Vorschriften. Raumtemperaturen nach SIA-Norm.

**Lüftung** Die Reduits, mit Miele Waschmaschine & Tumbler sind mit einer elektrischen Lüftung ausgestattet.

**Sanitäre Apparate** Pro Nasszelle ein Spiegelschrank mit integrierter Leuchte, ein Waschtisch mit Unterbausschrank. Beide Nasszellen mit Duschrinne und Regenbrause sowie einer Glas-Duschtrennwand. Waschmaschine/Wäschetrockner in der Wohnung.

**Küchen** Kunstharzfronten belegt mit Dämpfsystem, Naturstein-Abdeckung. Küchenrückwand im Bereich Spülen/ Kochen aus Glas. Küchenapparate (Miele): Geschirrspüler vollintegriert, Kombisteamer und zusätzlicher Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination, Spülbecken mit Zugauslauf, Filter-Dampfabzug, flächenbündiges Glaskeramik-Kochfeld (Induktion), Auszug mit Kehrtrittrennsystem.

**Aufzug / Lift** Behindertengerechte Aufzugsanlage.

**Türen/Schliessanlagen** Zimmertüren: Vollspan-Türblätter, kunstharzbeschichtet, stumpfeinschlagend. Schliessanlagen: Sicherheitszylinder mit 3-Punkte-Verschluss an Wohnungstüren.

**Bodenbeläge** Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.  
Bodenbeläge Keramik; in den Nasszellen und Reduit  
Echt-Parkett-Holz; Wohnen/Essen, Küche und alle Zimmer

**Wand- und Deckenbeläge** Badezimmer alle in Weissputz, Dusche/WC mit keramischen Wandbelägen.  
Attikawohnungen Wand- und Deckenbeläge: alles in Weissputz, gestrichen.  
Wohnungen: Abrieb 1.5 mm1 / Bäder in Weissputz gestrichen

**Garderobenschränke** In jeder Wohnung finden Sie eine Einbau-Garderobe vor.

# Grundrisspläne

## HAUPTSTRASSE 43, NIEDERURNEN

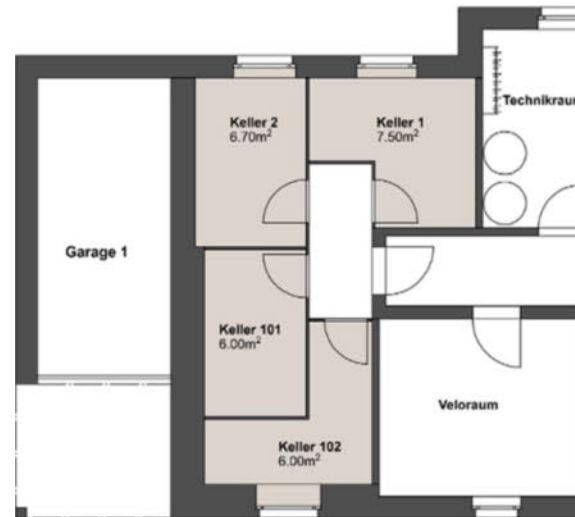
### Untergeschoss

- Hauseingang
- Veloraum
- Abstellraum
- Treppenhaus
- Lift
- Technikraum
- Garagen Nr. 1 / 2 / 101 / 102 / 201 / 202
- Kellerabteile Nr. 1 / 2 / 101 / 102 / 202

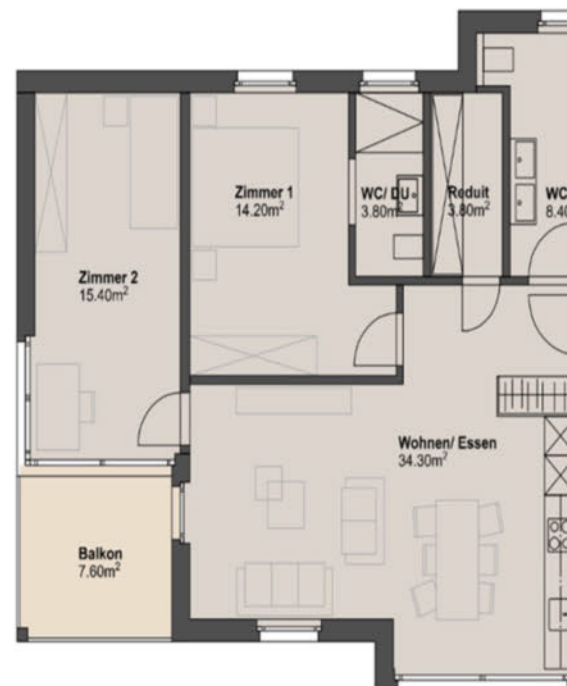
### Erdgeschoss

- Treppenhaus
- Lift
- Wohnung 1 mit Balkon
- Wohnung 2 mit Terrasse

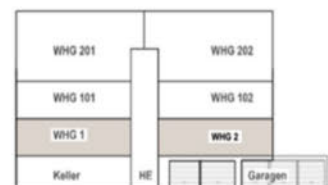
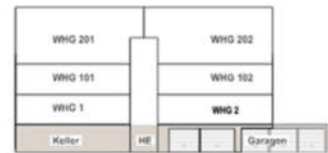
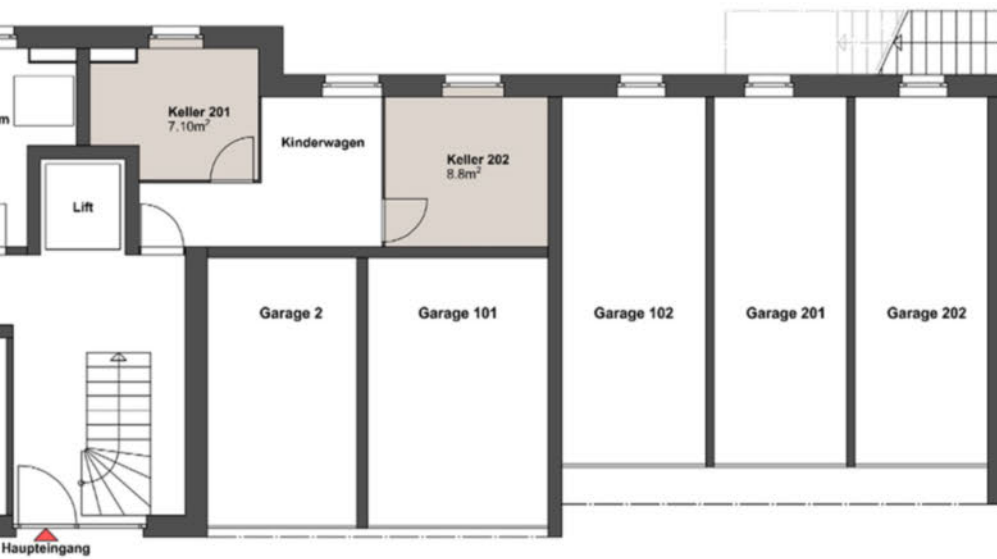
## UNTERGESCHOSS



## ERDGESCHOSS







**Wohnung 1**  
 Wohnfläche: 79.9m<sup>2</sup>  
 Balkon: 7.6m<sup>2</sup>  
 Keller: 7.5m<sup>2</sup>

**Wohnung 2**  
 Wohnfläche: 80.1m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 52.0m<sup>2</sup>  
 Keller: 6.7m<sup>2</sup>

# Grundrisspläne

## HAUPSTRASSE 43 NIEDERURNEN

### Obergeschoss

- Treppenhaus
- Lift
- 3.5 Zi.-Wohnung 101 mit Balkon
- 3.5 Zi.-Wohnung 102 mit Balkon

### Dachgeschoss & Galeriegeschoss

- Treppenhaus
- Lift
- 4.5 Zi.-Maisonettewohnung 201 mit Galerie und Balkon
- 4.5 Zi.-Maisonettewohnung 202 mit Galerie und Balkon

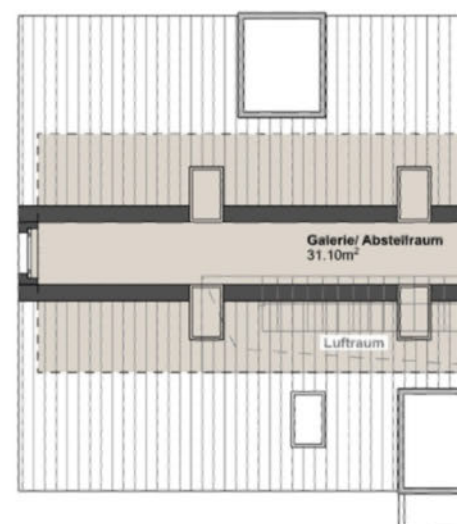
## OBERGESCHOSS



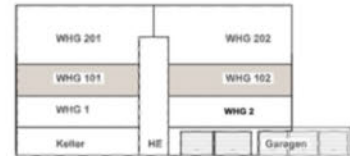
## DACHGESCHOSS



## GALERIEGESCHOSS







### Wohnung 101

Wohnfläche: 79.9m<sup>2</sup>

Balkon: 7.6m<sup>2</sup>

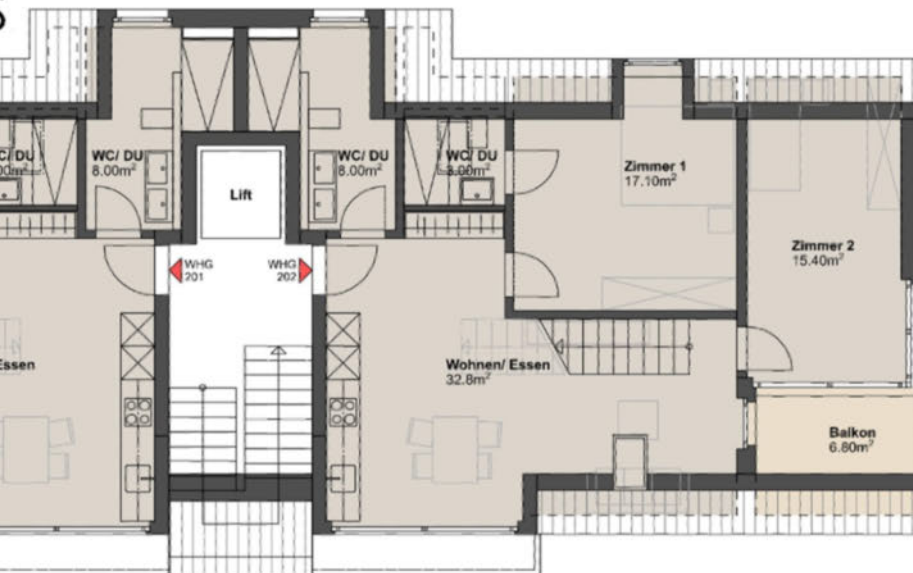
Keller: 6.0m<sup>2</sup>

### Wohnung 102

Wohnfläche: 80.1m<sup>2</sup>

Balkon: 7.6m<sup>2</sup>

Keller: 6.0m<sup>2</sup>



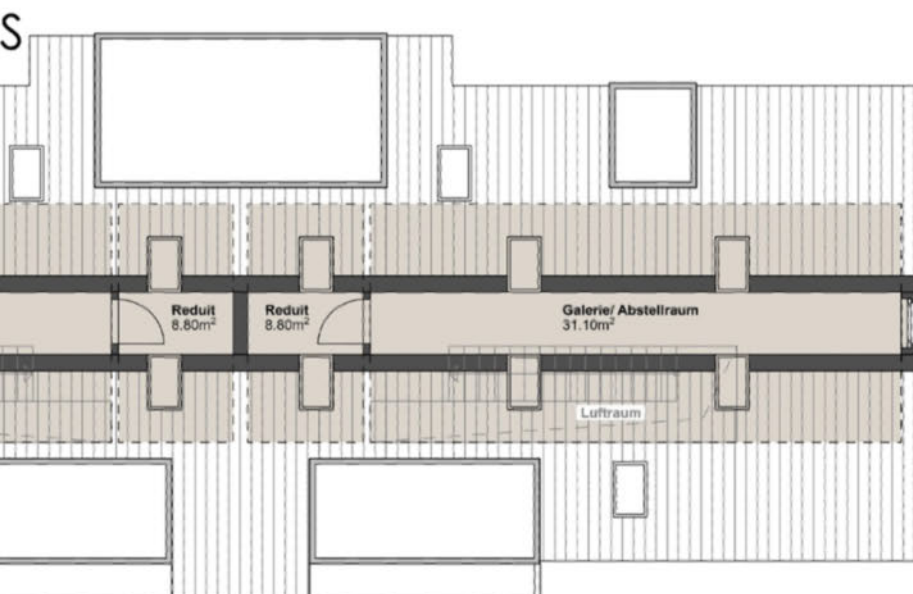
### Wohnung 201

Wohnfläche: 76.2m<sup>2</sup>

Galerie: 39.9m<sup>2</sup>

Balkon: 6.8m<sup>2</sup>

Keller: 7.1m<sup>2</sup>



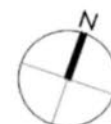
### Wohnung 202

Wohnfläche: 76.3m<sup>2</sup>

Galerie: 39.9m<sup>2</sup>

Balkon: 6.8m<sup>2</sup>

Keller: 8.8m<sup>2</sup>



# Checkliste für das passende Eigenheim

## VOR DEM KAUF EINER WOHNIMMOBILIE SOLLTEN SIE SICH ÜBER DIVERSE PUNKTE GEDANKEN MACHEN.

In erster Linie müssen Sie sich über Ihre Ansprüche ans Wohnen im Klaren sein. Abgeleitet aus den Bedürfnissen gilt es die Kriterien folgender Checkliste\* zu bewerten, um so einen Eindruck für das passende Eigenheim zu bekommen.

	1	2	3	4
<b>STANDORT</b>				
Allgemeine Lage				
Einkaufsmöglichkeiten, Post und Bank				
Arbeitsweg				
Schulen				
Öffentliche Verkehrsmittel				
Lärmbelastung				
Lichtverhältnisse				
Freizeit / Erholungsmöglichkeiten				
Nachbarschaft				
Angrenzende Grundstücke				
<b>IMMOBILIE</b>				
Grösse; Raumkonzept				
Zugang				
Generelle Qualität				
Innenausbau				
Keller				
Aussenhülle				
Park- / Garagenplatz				
Heizungssystem				
Wert / Preis				

Legende
1 - sehr wichtig
2 - wichtig
3 - zu vernachlässigen
4 - unwichtig

### Auflagen

- Zonenplan
- Erschliessungsgrad
- Dienstbarkeiten
- Anschlussgebühren
- Fristen

### Lasten und Rechte

- Bauhandwerkerpfandrecht
- Dienstbarkeit und Grundlasten
- Anmerkungen

### Mängel und Garantie

- Mängelliste
- Garantieansprüche Verkäufer
- SIA-Norm

\* Hinweis: Diese Checkliste ist ein Auszug wichtigster Punkte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Verbindlichkeit.



# Verkaufsmodalitäten / Erstbezug

## VERKAUFPREISE WOHNUNGEN INKLUSIVE KELLERABTEIL, PARKPLATZ + GARAGE

CHF 737'000.-	3.5 Zi. Whg. Nr. 1 Balkon
CHF 800'000.-	3.5 Zi. Whg. Nr. 2 Terrasse
CHF 748'000.-	3.5 Zi. Whg. Nr. 101 Balkon
verkauft	3.5 Zi. Whg. Nr. 102 Balkon
CHF 938'000.-	4.5 Zi. Maisonette-Whg. Nr. 201
CHF 962'000.-	4.5 Zi. Maisonette-Whg. Nr. 202

### Im Preis inklusive zu jeder Wohnung

- 1 x Garage
- 1 x Aussen-Parkplatz
- 1 x Kellerabteil

### Reservation

Das Objekt ist für den Kaufinteressenten reserviert, sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Reservationsanzahlung pro Wohnung in Höhe von CHF 18'000.- (Maisonette CHF 23'000.-) auf unserem Reservationskonto eingegangen ist. Keine Verzinsung der Anzahlungen.

### Besichtigungen

Interessenten können die Liegenschaft gerne nach telefonischer Vereinbarung und nur in Begleitung vom RE/MAX Makler besichtigen.

### Notariats- und Grundbuchkosten

Die Gebühren für die Handänderung werden jeweils zur Hälfte unter Käufer und Verkäufer geteilt. Gebühren für eine Erhöhung oder Erstellung des Schuldbriefs gehen zu Lasten des Käufers. Handänderungssteuer Kanton Glarus 0 %, Notariat und Grundbuchkosten ca. 4 Promille vom Verkaufspreis.

### Verkauf

Bei mehreren Kaufinteressenten wird an den Meistbietenden verkauft. Es kann eine Angebotsrunde oder ein DAVE mit einer beschränkten Anzahl von Interessenten durchgeführt werden.

### Allgemein

Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben. Wir können jedoch für die Richtigkeit der uns zur Verfügung gestellten Angaben keine Gewähr übernehmen. Die Angaben sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Verbindliche Auskünfte baurechtlicher Art sind beim zuständigen Bauamt einzuholen.

Aus der Weitergabe der in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Informationen an Dritte entsteht, auch im Falle eines Käufernachweises, kein Provisions- oder Entschädigungsanspruch gegenüber der Eigentümerschaft oder des Beauftragten.

Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden nicht beurteilt werden.

### Finanzierung

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie behilflich. Durch die gute Zusammenarbeit von RE/MAX Rapperswil und den Banken in der Region bin ich in der Lage, Ihnen gute Angebote zu unterbreiten.

Fragen Sie uns unverbindlich an. Sie werden sehen, es lohnt sich.

Das vorliegende Angebot ist freibleibend. Reservierungen für Dritte, oder ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ein persönlicher Eindruck vor Ort ersetzt viele Worte.

### Antritt

Ab sofort / nach Vereinbarung



## Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX Rapperswil-Jona**

Unser RE/MAX Heißluftballon fährt über die Region, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Rapperswil-Jona und die Umgebung wie unsere Westentasche. Daher sind wir für Immobilienfragen für Sie der richtige Ansprechpartner.

Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von der Vorbereitung, Tipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: „Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX“. Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



### **Thomas Kessler**

diplomierter Immobilienmakler RE/MAX  
Broker / Owner

M +41 78 408 00 28

T +41 55 615 51 10

E [thomas.kessler@remax.ch](mailto:thomas.kessler@remax.ch)

### **feps Immobilien GmbH**

Allmeindstrasse 32

8645 Rapperswil-Jona

E [thomas.kessler@remax.ch](mailto:thomas.kessler@remax.ch)

[www.remax.ch/rapperswil-jona](http://www.remax.ch/rapperswil-jona)

**RE/MAX**  
Rapperswil-Jona

