

DORF-HYYSER.CH



LEBEN IN SARNEN





LEBEN IN SARNEN	2-3
BESTE LAGE	4-5
PROJEKT DORF HYYSER	8-9
PROJEKTÜBERSICHT	10-11
BAUBESCHRIEB	14-17
ALLGEMEINES ZUM KAUF	20-21
EBERLI.	22-23



# Leben in Sarnen

**Eingebettet in eine majestätische Berglandschaft und ausgestattet mit einem gut erhaltenen Dorfkern und vielfältigen Angeboten in unmittelbarer Nähe, bietet Sarnen ein hervorragendes Lebensumfeld.**

Der Hauptort von Obwalden umfasst Stalden, Wilen, Kägiswil und Ramersberg und beheimatet rund 10 650 Einwohnerinnen und Einwohner, die das ländliche Leben und die dennoch zentrale Lage schätzen. Mit mehr als hundert Vereinen bietet das Dorfleben ein breites Spektrum gesellschaftlicher Aktivitäten für die unterschiedlichsten Interessen. Im Sommer lädt der Sarnersee zum Baden ein, und die Sportbegeisterten





sind auf den zahlreichen Rad- und Wanderwegen entlang dem See unterwegs.

Im Winter genießen die Bewohnerinnen und Bewohner von Sarnen die nahegelegenen Skigebiete Melchsee-Frutt, Mörlialp und Hasliberg. Sarnen hat eine Fülle weiterer Attraktionen zu bieten, unter anderem das Langlaufparadies Langis, Führungen durch das Weingut Tellen oder der Wochenmarkt und der Weihnachtsmarkt in Sarnen, um nur wenige zu nennen.





# Beste Lage



Dorf Hyyer bis Stans	17 Min.	31 Min.
Dorf Hyyer bis Luzern	23 Min.	22 Min.
Dorf Hyyer bis Zug	41 Min.	55 Min.
Dorf Hyyer bis Interlaken	48 Min.	89 Min.





**Die Überbauung «Dorf Hyyser» befindet sich im Herzen von Sarnen. Von hier aus erreichen die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Ziele direkt und bequem zu Fuss, mit dem öffentlichen Verkehr oder dem eigenen Fahrzeug.**

Eine Vielzahl von Fachgeschäften und Läden deckt den täglichen Bedarf, darunter der Bio-Markt Viva Sarnen, Bäckereien sowie der «Lindenhof» mit SPAR, einem Chocolatier und dem Spezialitätengeschäft Pastarazzi. Auch grosse Einzelhändler wie Denner, Migros und Coop führen Filialen in der Nähe. Darüber hinaus bietet Sarnen eine grosse Auswahl an Restaurants und Cafés.

Der Bahnhof Sarnen ist nur zwei Gehminuten und die Autobahnauffahrt Sarnen Nord mit dem Auto nur drei Minuten entfernt. Von dort aus sind viele Ziele einfach zu erreichen, zum Beispiel Stans/Gotthard, Luzern, Zug/ Zürich sowie Interlaken/Bern.





Vogelperspektive mit Sicht auf die Überbauung «Dorf Hyyser»









Haus 3 «Gassenhaus A»

# Projekt Dorf Hyyser

**In Sarnen wird der Traum vom zentralen Wohnen bald wahr, denn es entsteht hochwertiges Wohneigentum mitten im Dorf.**

An einer schönen und zentralen Lage werden attraktive und barrierefreie Eigentumswohnungen sowie Gewerbeflächen zwischen 101 und 224 m<sup>2</sup> gebaut.

Die 25 Eigentumswohnungen mit 2½- bis 5½-Zimmern befinden sich zwischen dem Klostergarten und der Bahnhofstrasse und zeichnen sich durch einen gehobenen Ausbaustandard und spannende Raumkonzepte aus. Besonders berücksichtigt diese Wohnsiedlung die Umgebungsgestaltung: Auf der einen Seite sind weite Flächen mit Blumenwiesen und Obstbäumen vorgesehen,





und auf der anderen kommen sehr gepflegte Gemeinschaftsgärten mit Sitzmöglichkeiten und Privatgärten mit Rasen, Gehwegen und Staudenbeeten zu liegen. Die grossen 4½- und 5½-Zimmer-Gartenwohnungen bieten einen herrlichen Blick auf diese aufregende, hofartige Umgebungsgestaltung. Die Dachgeschosswohnungen profitieren von einem wunderbaren Ausblick auf die imposante Bergwelt.

Die naturnahe Gestaltung der Umgebung schafft einen Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt und hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima und die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner. Das Projekt erfüllt damit die Anforderungen für das «Natur & Wohnen»-Zertifikat der Stiftung Natur & Wirtschaft.

# Projekt- Übersicht

Vier neue Häuser erweitern das Grundstück im Dorfkern von Sarnen, wobei die drei bestehenden Bauten – die ehemalige Kantonalbank, das Salzherrenhaus und das Ökonomiegebäude – erhalten bleiben. Das Projekt integriert sich harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur.

Haus 1 an der Brünigstrasse weist eine gewerbliche Erdgeschossnutzung auf, tritt in einen Dialog mit dem ehemaligen Bankgebäude und bildet einen attraktiven öffentlichen Strassenraum.

Die Häuser 3 und 4 in der Grossgasse reagieren durch ihre unterschiedliche Distanz zum Strassenraum respektvoll auf die benachbarten Bauten. Zusammen mit dem Salzherrenhaus und der neuen eingeschossigen Remise, die als Abfahrt zur Tief- und Velogarage und zum Containerraum genutzt wird, vervollständigen sie die südwestliche Häuserzeile entlang der Grossgasse.

Das bestehende zweigeschossige Ökonomiegebäude und die neue, eingeschossige Remise komplettieren das bauliche Ensemble und liegen entlang dem internen Fussweg Salzherrengasse.









4½-Zimmer-Dachwohnung H4.3.1







# Baubeschrieb Allgemein

## **Rohbau**

- Abdichtungskonzept nach Vorgabe Bauingenieur
- Bodenplatte in Stahlbeton
- Aussenwände in Stahlbeton oder Backstein
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Zwischenwände in den Untergeschossen (nicht erdberührt) in Kalksandsteinmauerwerk
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Zimmertrennwände in Backsteinmauerwerk
- Stützen in den Wohnungen in Stahl-Beton
- Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung

## **Fassade**

- Zweischalen-Mauerwerk mit mineralischer Wärmedämmung
- Dämmstärke gemäss Wärmeschutznachweis bzw. gemäss Berechnungen des Bauphysikers
- Sockel in Ortbeton
- Mineralischer Grundputz und Deckputz\*\*

## **Fenster**

- Holz-Metall-Fenster, Metall aussen einbrennlackiert \*\*
- Fensterkonstruktionen im Spritzbereich der Badewanne in Kunststoff
- Rahmen/Flügel, deckend gestrichen\*\*
- Kipp-Funktion (Ausnahme Wohnungen H2.1.1, H2.2.1 und H2.3.1: Fenster auf Nordostseite festverglast)
- Fenster und Fenster-Türen im Erdgeschoss mit erhöhtem Einbruchschutz durch abschliessbaren Drehgriff (Widerstandsklasse RC2)
- Glasaufbau und Dämmwert gemäss Energienachweis
- Schallschutzgläser gemäss bewilligtem Lärmschutznachweis
- Pro Wohnung mindestens eine Hebeschiebetüre
- Dachfenster festverglast mit elektrischem Sonnenschutz

## **Sonnenschutz**

- Alle Fenster mit Senkrechtmarkisen (ZIP-System) in Textil, elektrisch bedienbar\*\*
- Gewerbe (Erdgeschoss Haus 1): Ausstellmarkisen in Textil an Westfassade (Brünigstrasse) und Nordfassade (Quartierbrunnen)\*\*

## **Sonnenschutz Balkone aussen**

- Senkrechtmarkisen mit Seilführung in Textil, elektrisch bedienbar (Ausnahme Wohnungen H1.3.1/H1.3.2/H4.3.1: Eine Gelenkarmmarkise, elektrisch bedienbar)\*\*

## **Balkone/Sitzplätze**

- Bodenbelag sämtlicher Aussenflächen: Holzrost (Accoya oder gleichwertig), auf Stelzlagern
- Decke in Stahlbeton, Untersicht gestrichen
- Pro Gartenwohnung: 1 Aussenventil (frostsicher)



## **Dach**

- Steildächer Häuser 1 bis 4 und Remise in Holzbauweise
- Mulden-Schiebeziegel (Häuser 1 bis 4)
- Blechdach (Remise)
- Wärmedämmung gemäss Energienachweis

## **Elektrische Installationen**

- Hauptverteilung im Untergeschoss pro Haus
- 1 Multimediaverteiler pro Wohnung
- Multimedia-Steckdosen: 1 Anschluss pro Zimmer, 2 Anschlüsse in Wohnen/Essen
- Deckenlampenanschlüsse: je 1x in allen Zimmern sowie im Wohnen/Essen
- Deckenanbauleuchten in Entrée, Küche, Nasszellen, Reduit und auf der Aussenfläche
- LED-Balkenleuchte im Keller, Disporaum und Trocknungsraum
- Dreifach-Steckdosen (teilweise geschaltet) gemäss Elektroplan
- Hauserschliessung mit Glasfaserkabel bis Wohnungsverteiler
- Gebäudeautomation (z.B. System Loxone) im Eingangsbereich
  - Video-Gegensprechanlage
  - Beschattung
  - Beleuchtung

## **Wärmeerzeugung/-verteilung**

- Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärmeanschluss (Holz-Fernwärme Sarnen AG)
- Übergabestationen in Haus 1 und Haus 4
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung
- Einzelraumregulierung in allen Räumen exkl. Nasszellen und Reduit

## **Lüftungsanlage**

- Minergie-Standard: Kontrollierte Wohnraumlüftung (Gerät pro Wohnung)
- Gefangene Keller- und Disporäume werden mechanisch gelüftet

## **Aufzugsanlagen**

- Rollstuhlgängiger Aufzug für ca. 8 Personen pro Treppenhaus

## **Allgemeine Räume (Keller, Disporaum, Trocknungsräume, Korridore, Technik, Velo- und Kinderwagenräume)**

- 1 Kellerraum pro Wohnung
- 1 Trocknungsraum mit Secomat pro Haus
- Wände und Decken roh, gestrichen, teilweise sichtbar geführte Installationen
- Böden mit Zementüberzug oder Hartbeton

- Velo- und Kinderwagenabstellplätze im Untergeschoss, beim Hauszugang oder der Remise
- Veloabstellplätze im Untergeschoss mit Veloständer
- Lademöglichkeit für Elektrovelo (auf Wohnungszähler)

## **Einstellhalle**

- Boden in Hartbeton
- Garagentor mit Fernbedienung
- Lademöglichkeit mit Lastmanagement für Elektroauto (Trasse und Zuleitung vorbereitet, Ladestation gegen Mehrkosten)
- Markierung und Nummerierung der Parkfelder\*\*
- Einstellhallenbeleuchtung mittels Bewegungsmelder
- CO/NO-Warnanlage

## **Umgebung**

- Briefkastenanlage beim gedeckten Hauseingang
- Container in der Remise bei der Einstellhalleneinfahrt (Kehricht)
- Bepflanzung und Begegnungszonen gemäss Konzept und Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten

# Baubeschrieb Wohnungen

## **Entrée, Korridor, Zimmer und Wohnen/Essen/Kochen**

- Boden:
  - Parkett Eiche, geölt
  - Holzsockel, deckend gestrichen\*\*
  - Richtpreis netto fertig verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten und MwSt.: CHF 130/m<sup>2</sup>
- Wände:
  - Grundputz und Abrieb, 1.0 mm, gestrichen\*\*
- Decken:
  - Weissputz, gestrichen\*\*
- Vorhangschienen:
  - Pro Fenster 2 Vorhangschienen (z.B. VS57), flächenbündig in Decke eingelassen
  - Dachgeschoss: Vorhangbrett

## **Dusche/WC, Bad/WC**

- Sanitärapparate in weiss und Armaturen gemäss Auswahl/Vorschlag Architekt
- Waschtische inkl. Unterbauten gemäss Auswahl/Vorschlag Architekt
- Spiegelschrank in Wand versenkt

- System-Vorwände inkl. Beplankung
- Duschtrennwand in Glas
- Boden und Wände:
  - Boden: Feinsteinzeugplatten, 60 x 60 cm
  - Wände (inkl. Sockel): Keramikplatten, 7 x 30 cm (teilweise bis Höhe Türe)
  - Richtpreis netto fertig verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten und MwSt.: CHF 130/m<sup>2</sup>
  - Wände teilweise Grundputz und Abrieb, 1.0 mm, gestrichen\*\*
- Decken:
  - Weissputz, gestrichen \*\*
- Vorhangschiene:
  - Pro Fensterfront 1 Vorhangschiene (z.B. VS57), flächenbündig in Decke eingelassen
  - Dachgeschoss: Vorhangbrett

## **Küche**

- Qualitätsküche mit Geräten von V-Zug oder gleichwertig
- Fronten und Sichtseiten in Kunstharz
- Griffleiste Aluminium

- Einzugsdämpfung bei Türen und Schubladen (Bluemotion)
- Arbeitsfläche und Rückwand in Naturstein (Preisklasse 2)
- Kühlschrank
- Gefrierschrank mit 3 Schubladen
- Geschirrspüler
- Induktionskochfeld
- Backofen
- Combi-Steamer
- Dunstabzug (Umluft) mit Flachschirmhaube oder z.B. Bora-System (Kochfeld in Insel)
- Unterbaubecken aus Edelstahl
- Schwenkauslauf aus Edelstahl
- Ausführung und Farbe gemäss Kollektion Lieferant
- Boden:
  - Parkett Eiche, geölt
  - Holzsockel, deckend gestrichen\*\*
  - Richtpreis netto fertig verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten und MwSt.: CHF 130/m<sup>2</sup>
- Wände:
  - Grundputz und Abrieb, 1.0 mm, gestrichen\*\*
- Decken:
  - Weissputz, gestrichen \*\*

# Baubeschrieb Gewerbe

## Reduit

- Boden:
  - Feinsteinzeugplatten, 60 x 60 cm
  - Richtpreis netto fertig verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten und MwSt.: CHF 130/m<sup>2</sup>
- Wände:
  - Grundputz und Abrieb, 1.0 mm, gestrichen\*\*
- Decken:
  - Weissputz, gestrichen\*\*

## Türen und Schränke

- Wohnungsabschlusstüren als Blockfutterschleuse, Dreipunktverriegelung mit Abdeckroschette, Zylindereinsteckschloss, Spion\*\*
- Innentüren als Blockfutterschleuse, Türblätter Spanplatte, Einsteckschloss mit Zifferschlüssel
- Einbauschränke im Entrée, in Kunstharz, mit Kleiderstange und verstellbaren Tablaren\*\*

## Waschen

- Waschmaschine und Tumbler von V-Zug oder gleichwertig im Reduit

- Boden:
  - Unterlagsböden roh mit Wärmeverteilung (Bodenheizung)
- Wände:
  - Grundputz
- Decken:
  - Stahlbeton roh
- Leitungsführungen bis zur Steigzone

\*\* Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten

Änderungen oder Ergänzungen gegenüber dem Baubeschrieb, die keine qualitativen Auswirkungen haben oder allfällige Auflagen der Behörden bleiben diesem Baubeschrieb ausdrücklich vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen.

Die Visualisierungen haben nur informativen Charakter, Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das Gleiche gilt auch für die Wohnungsgrundrisse und Nebenflächen.





5½-Zimmer-Gartenwohnung H3.0.1







# Allgemeines zum Kauf

## **Im Kaufpreis inbegriffen sind:**

- Landanteil
- Landerschliessung
- Baukosten gemäss Baubeschrieb
- Baunebenkosten wie Bewilligungen, Anschlussgebühren etc.
- Honorar Architekt für Änderungen Wohnungsausbau (6 Stunden)
- Honorar Elektroingenieur für Änderungen Wohnungsausbau (2 Stunden)

## **Im Kaufpreis nicht inbegriffen sind:**

- Mehrkosten und GU-Honorar (13%) bei Beststellungsänderungen, inklusive anteilmässiger Kosten für Anschlussgebühren, Versicherungen und Honorare
- 50 Prozent der Notariats- und Grundbuchgebühren
- 50 Prozent der Handänderungssteuer (total 1,5 Prozent des Kaufpreises)
- Kosten für die Grundpfanderrichtung (Hypothek)

## **Zahlungsplan**

### Anzahlung

- CHF 40'000

### Zweite Teilzahlung

- 20 Prozent bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages (abzüglich Anzahlung)

### Dritte Teilzahlung

- 30 Prozent bei Rohbauvollendung

### Schlusszahlung

- 50 Prozent bei Schlüsselübergabe





### **Ausbauoptionen**

Für alle Wohnungen schlagen wir Ihnen einen ausgewählten Standard vor.

Unser erfahrenes Team der Käuferbetreuung wird Sie beim Ausbau- und Auswahlprozess unterstützen und Ihnen aufzeigen, inwiefern Änderungen nach Ihren persönlichen Wünschen und Vorstellungen machbar sind.

Bitte beachten Sie, dass allfällige Änderungswünsche teilweise vom Baufortschritt abhängig sind und nur bei rechtzeitiger Bestellung realisiert werden können.

### **Bezugsbereitschaft**

Die Wohnüberbauung Dorf Hyser ist voraussichtlich im Herbst 2025 bezugsbereit.



# EBERLI.

## LEBENSÄÄUME GESTALTEN. ENTWICKELN. BAUEN. ERNEUERN.

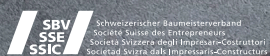
Dafür steht EBERLI: Als Gesamtdienstleisterin in der Bau- und Immobilienbranche bietet EBERLI auf die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden zugeschnittene Dienstleistungen aus einer Hand an und deckt die Bereiche Projektentwicklung, Bau, Renovation, Vermarktung, Käuferbetreuung/-beratung sowie Hauswartung ab. Das Unternehmen steht für Zuverlässigkeit, Qualität, Kompetenz, Professionalität und Innovation. Gegründet 1945, verwirklicht EBERLI seit über sieben Jahrzehnten die Träume und Wünsche von Bauherrschaften und Auftraggebern. Die 150 Mitarbeitenden sind mit Herz, Hand und Kopf am Werk und prägen mit ihrem Know-how die Marke EBERLI. Gemeinsam mit ihren Kundinnen und Kunden hat EBERLI die infrastrukturelle Entwicklung in der Zentralschweiz mitgestaltet und geprägt und so Verantwortung für die Region übernommen – und dies wird sie auch in Zukunft tun.

Alle unsere Projekte finden Sie auf unserer Website [www.eberli-ag.ch](http://www.eberli-ag.ch).





Mitglied folgender Verbände:



Schweizerischer Baumeisterverband  
Società Svizzera degli Impiegati-Costruttori  
Società Svizzera degli Impiegati-Costruttori





# Kontakt Beratung und Verkauf

## **Eberli AG**

Feldstrasse 2 | 6060 Sarnen

T 041 666 38 48

vermarktung@eberli-ag.ch | [www.eberli-ag.ch](http://www.eberli-ag.ch)

Bauherrschaft

Eberli Anlagen AG | Feldstrasse 2 | 6060 Sarnen







DORF-HYYSER.CH

**EBERLI.**