



Luxus Domizil mit Aussenschwimmbad | Loggia | Carport

Traumlage angrenzend an Naturschutzgebiet und Horwer-Seebuch

Standort | Lage

Distanzen

Luzern Bahnhof	4 km	Zürich	60 km
Zug	34 km	Flughafen	70 km



Die Villa befindet sich am Ende einer Privatstrasse an Naherholungsgebiet und Naturschutzgebiet, angrenzend an Vierwaldstättersee, an sehr ruhiger und sonniger Wohnlage mit wunderschöner Bergsicht und

teilweiser Seesicht, Schulen, Einkaufscenter, Bus, Banken und Autobahnanschluss Richtung Nord-Süd N1 in unmittelbarer Nähe. Die Zufahrt ist problemlos und asphaltiert.





Angaben im Überblick

Lage

- Einmalige ruhige, sonnige Lage mitten in einer Villenzone in Horw, ein Villenvorort von Luzern. Das Grundstück liegt im Naturschutzgebiet, direkt am Vierwaldstättersee.
- Sichtschutz mit 27m lange Stützmauer und gedecktem Vorplatz.
- Das Zentrum mit den Einkaufsläden für den täglichen Bedarf ist in 4-5 Autominuten zu erreichen.
- Mit der neuen Autobahn ist der Flughafen in nur 40 Minuten zu erreichen. Zug ist nur 25 Autominuten und Luzern Zentrum in nur 7 Autominuten entfernt.

Objektbeschreibung

Eigene Zufahrt, am Ende einer Privatstrasse.

Massivbau, Grundmauern und Decken Beton, ganzes Grundstück gepfählt, Sicherheitsfenster mit Wärme- und Dämmschutz, Sicherheitsstoren

Im Jahr 2011 wurde dieses Objekt im Innen- und Aussenbereich und das Schwimmbad total renoviert und erweitert

Adresse

Horw / Rankried 10

Flächen + Volumen

- Grundstück Nr. 7211, Horw
- STWEG 500/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 2300
- Grundstück Nr. 2300, Fläche 1099 m²
- Miteigentum an Grundstück 424 (Zufahrtstrasse)

Baujahr

1996, Totalrenovation / Sanierung und Erweiterung 2011

Gartenanlage

- 3 gedeckte Lounge / Sitzplatz 111m² mit 2 Stufen abgesetzt zum Schwimmbad und Liegeplatz
 - Terrasse 210m² ganze Terrasse Garten 300 m², gepfählt mit Travertine-Platten verlegt auf Betonplatte, neuer Rasen, Hecken, Beleuchtung
 - gedeckte Galerie Garten mit Gartenschrank und Wasseranschlüssen
-

Schwimmbad

- Swimmingpool betoniert mit 4 Treppen und Gegenstrom-Anlage, mit automatischer Schutzdecke, mit Aquafolie belegt
- beheizt mit Solaranlage auf Dach montiert
- Schwimmbad-Beleuchtung und Handläufen
- Dusche mit Warm- und Kaltwasser

Parkmöglichkeiten

Carport für 3 Fahrzeuge, 1 Garage und 1 Aussenparkplatz

Spezieller Innenausbau

- Designer-Küche: mit 8m² Granit-Kochinsel, grosse Induktionsplatte, Teppanyaki, Foodcenter, Siemens Combi-Backofen, Mikrowelle, Steamer, grosse Wärmeschublade uvm.
- Sauna mit Dusche, Badezimmer mit Whirlpool, Doppel-Lavabo, alles in Bahia-Marmor
- Cheminée ist aus luxuriösem Marmor
- Wände sind farblich abgestimmt (StuColor-Wände)
- Tapeten im Schlafzimmer sind von Ulf Moritz Pearl Designer mit Kordel-Abschlüssen
- Böden: sämtliche Böden inkl. Treppen in Nero Assoluto Granit
- Alle Fenster sind neu, einbruchssicher und mit der allerneusten Wärme- und Kälteschutztechnik versehen
- Grosse Panoramafenster mit innenliegenden automatischen Storen
- Partyraum/Gästeraum mit direktem Aussenzugang und Fenster, verbunden mit Haus, 40 m²
- Studio mit Kochnische und Atrium 20m² und 9m²
- Weinkeller

Heizung

- Öl-Heizung (9m²)
- Bodenheizung
- Gesamte Heiz/Wasser- und Elektroenergiekosten inkl. Poolheizung beliefen sich im Schnitt der letzten Jahre auf ca. CHF 5000 pro Jahr

Spezielles

Angrenzendes Naturschutzgebiet

Angaben im Überblick

Verkaufspreis	CHF 3 490 000.00 neuwertig, Topzustand
Reservationszahlung	CHF 50 000.00 wird am Kaufpreis angerechnet. Die Reservationszahlung wird nicht verzinst.
Kaufkosten	Die gesetzliche Handänderungssteuer von 1.5 % ist durch die Käuferschaft zu tragen. Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sind durch die Käufer- und Verkäuferschaft zu tragen. Eine allfällige Gewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.
Besichtigung und Verkauf	Panorama Invest AG, Blegistrasse 15, 6340 Baar Ilona Hug, T: +41 41 760 83 88, M: +41 78 905 08 90
Verkaufsvorgehen	<p>Besichtigung und Verkaufsgespräche werden durch Panorama Invest AG koordiniert. In dieser Dokumentation gemachte Angaben dienen der allgemeinen Informationen und erfolgen ohne Gewähr.</p> <p>Sie bildet kein Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt im Falle einer Vermittlung den Empfänger/Überbringer im Falle einer erfolgten Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelchen anderen Entschädigungen.</p>



Lounge Bereich

Impressionen





Carport für 3 Fahrzeuge

Impressionen



Privat-Zufahrt



direkter Gartenzugang

Impressionen





Impressionen





Impressionen





Impressionen





Impressionen





Impressionen





Impressionen





Impressionen





Impressionen





Impressionen





Gästeraum mit Bad | Küche | Atrium



Partyraum



Impressionen





Impressionen





Impressionen





Impressionen





Impressionen





Flächenaufteilung

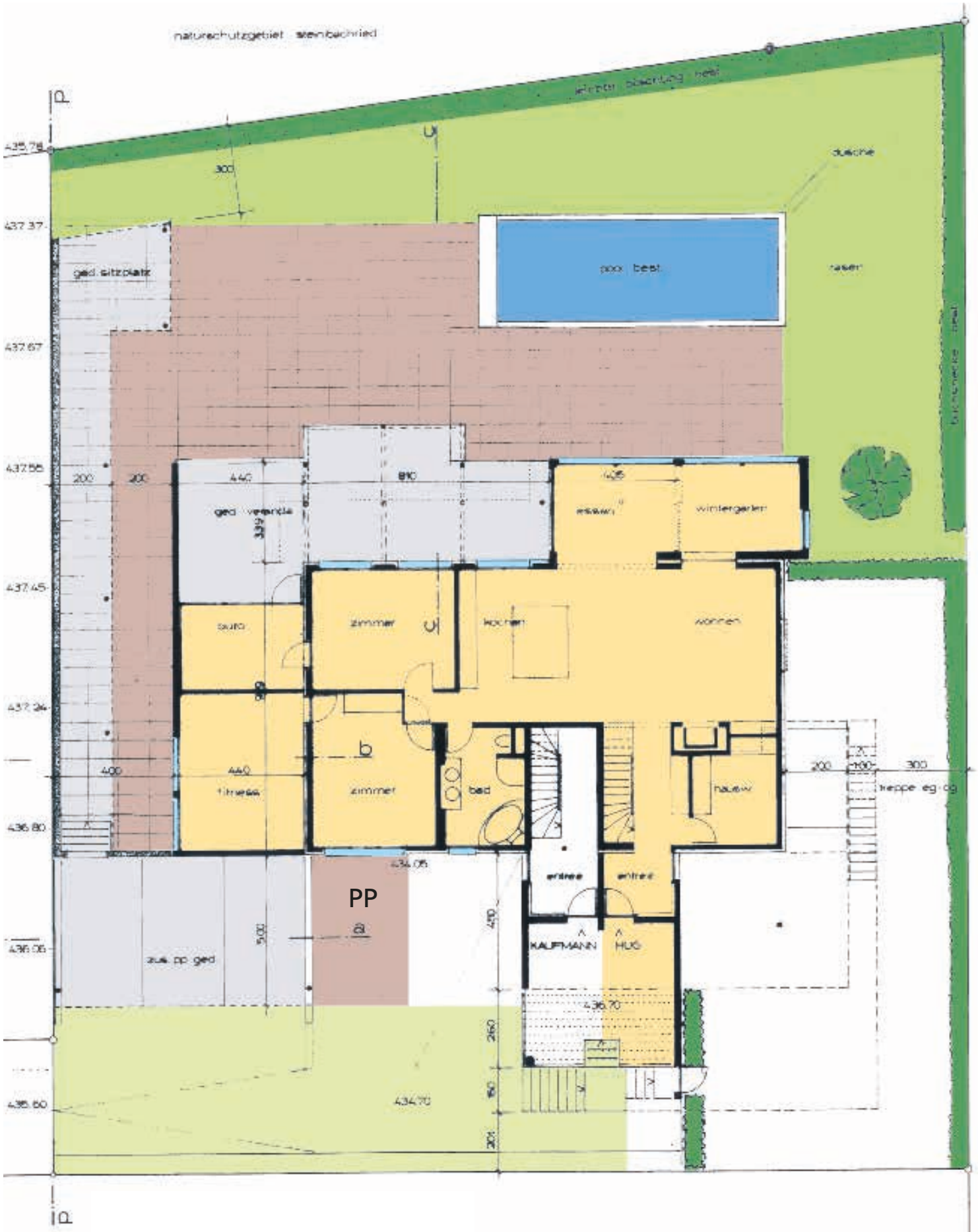
		Brutto Wohnfläche	Terrassen/ Umgebung	Nebenträume
Erdgeschoss / UG				
Carport	m ²	3 Parkplätze		45.0
UG Garage	m ²	1 Parkplatz innen 1 Parkplatz aussen		22.0
Total Erdgeschoss / EG	m²			67.0
Gartengeschoss				
Hauszugang gedeckt	m ²			30.0
Entrée	m ²	5.0		
Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine / Tumbler	m ²	11.0		
Gang mit Einbauschränken	m ²	10.0		
Wohnen mit Cheminée	m ²	45.0		
Essen / Salon	m ²	30.0		
Küche mit Kochinsel und Food- center	m ²	25.0		
(Total Living mit Küche und Essen/Salon 100m²)				
Bad	m ²	12.0		
Zimmer 1 Kinder	m ²	20.0		
Zimmer 2 Eltern	m ²	20.0		
Zimmer 3 Fitness	m ²			21.0
Zimmer 4 Büro	m ²			10.0
Total Gartengeschoss	m²	178.0		61.0

		Brutto Wohnfläche	Terrassen/ Umgebung	Nebenräume
Gedeckte Veranda mit Lounge / Galerie + Sitz- platz				
Garten-Terrasse mit Sandstein- Platte	m ²		209.0	
Veranda gedeckt mit Lounge	m ²		61.0	
Sitzplatz gedeckt	m ²		16.0	
Galerie gedeckt	m ²		34.0	
Aussenpool mit Gegenstrom- anlage + Solarheizung, beleuchtet mit elektrischer Poolabdeckung, 4 x 10 m				
Rasenfläche mit Warmwasser- Dusche	m ²		300.0	
Total Gartenanlage mit Lounge/Galerie/Sitzplatz + Pool	m²		620.0	
Untergeschoss				
Studio	m ²	28.0		
WC / Dusche	m ²	4.0		
Partyraum	m ²			38.0
Sauna / Dusche	m ²			13.0
Weinkeller	m ²			8.0
Heizungsraum / Technik	m ²			9.0
Total Untergeschoss	m²	32.0		68.0
Total insgesamt	m²	210.0	620.0	196.0

Grundriss Erdgeschoss / Umgebung



naturschutzgebiet wienbechried





Ilona Hug | Blegistrasse 15 | CH-6340 Baar | T +41 (0)41 760 83 88

info@panorama-invest.com | www.panorama-invest.com

Design by ilona-hug.com