

Nora + Zora

zwischen natur und sonne

Bergstrasse 60 / 62, 6010 Kriens







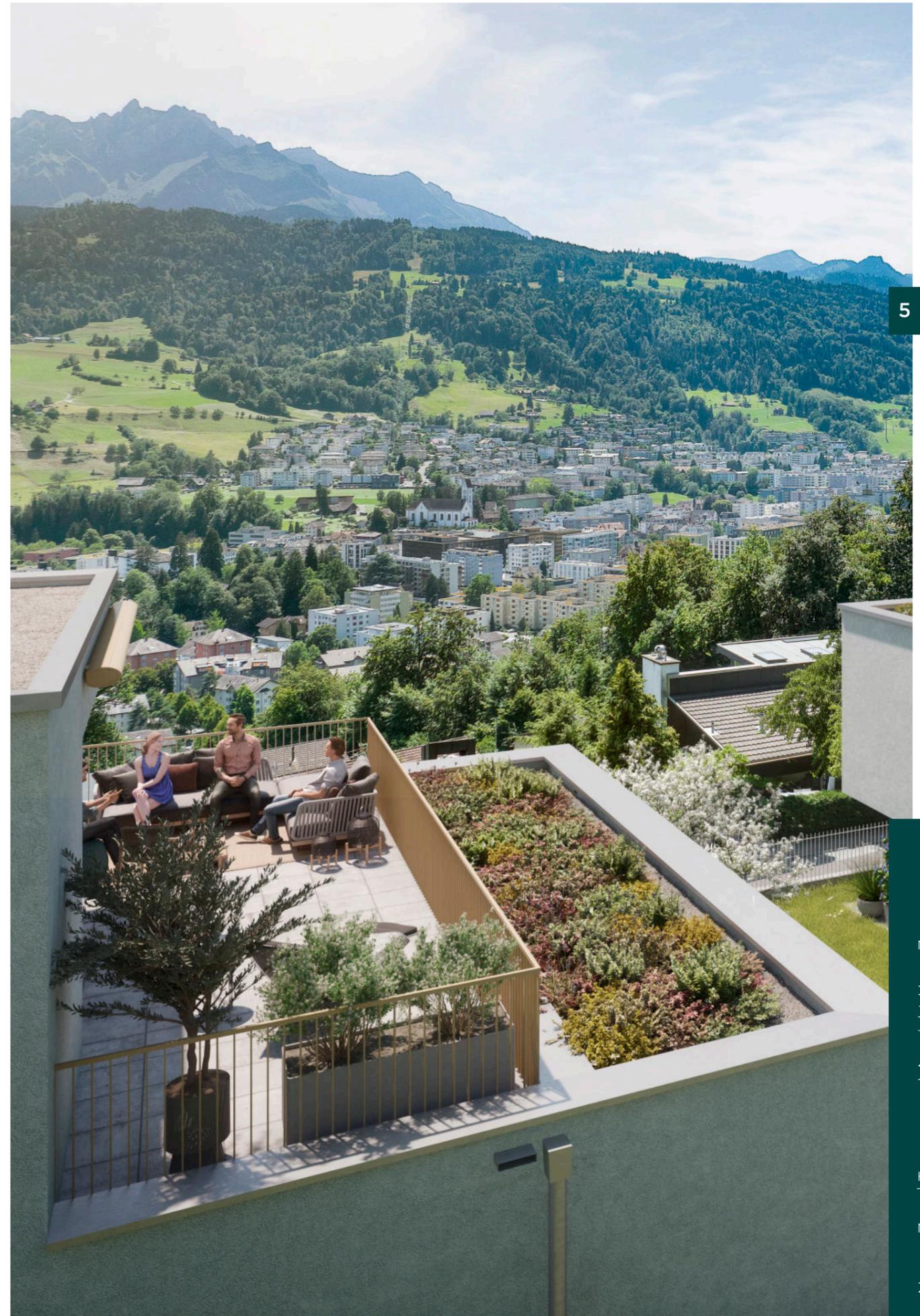
Projekt

Willkommen am Sonnenberg, wo die Überbauung Nora + Zora die Akzente der Natur und der Sonne mit beeindruckender Architektur verbindet.

An der Bergstrasse in Kriens entstehen verteilt auf die beiden Wohnhäuser Nora und Zora insgesamt fünf moderne 3.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen und eine gemeinsame Einstellhalle mit acht Einstellhallenplätzen.

Die zukünftigen Eigentümer und Eigentümerinnen geniessen von allen Wohnungen eine tolle Aussicht in die Berge sowie auf das Horwer Seebecken des Vierwaldstättersees. Die Häuser sind nach Süd-Westen ausgerichtet und profitieren von einer optimalen Sonneneinstrahlung.

Ankommen und zuhause fühlen. Das stimmige Designkonzept und die hochwertige Ausstattung schaffen einen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die grosszügigen und durchdachten Grundrisse bieten genügend Platz für jeden Lebensstil. Sonnige Balkone und Rasenflächen laden zu gemütlichen Stunden an der frischen Luft ein und sind der ideale Ort, um in Ruhe die traumhafte Aussicht zu geniessen.





Kriens

Die Gemeinde Kriens liegt mitten in der Zentralschweiz am Fusse des Pilatus. Hier finden Sie eine perfekte Mischung aus Natur und urbanem Leben.

Die wachsende Gemeinde bietet einen vielfältigen Lebensraum für alle Altersgruppen und Haushaltsgrössen.

Die unmittelbare Nähe zur pulsierenden Stadt Luzern verleiht der Gemeinde ein urbanes Feeling. Gleichzeitig ist die Ortschaft umgeben von der Natur mit atemberaubenden Bergen, klaren Seen und üppigen Wäldern, welche spannende Ausflugsziele direkt vor der Haustüre bieten.

Kriens verfügt über ein aktives Vereinsleben und bietet ein breites Kultur-, Sport- und Freizeitangebot mit fortschrittlichen Freizeitanlagen.

Vom Kindergarten bis zur Sekundarschule stellt Kriens das gesamte Volksschulangebot zur Verfügung.



Lage und Verkehr

Die Überbauung Nora + Zora am Sonnenberg in Kriens profitiert dank der erhöhten Hanglage von einer hervorragenden Aussicht.

Quartier

An der Bergstrasse gibt es keinen Durchfahrtsverkehr. Aus diesem Grund fühlen sich Ruhesuchende hier besonders wohl. Das Primarschulhaus Gabeldingen ist nur wenige Meter entfernt, was das Quartier auch für Familien sehr interessant gestaltet.

Mobilität

Die Bushaltestelle „Kriens Bergstrasse“ ist nur eine Gehminute von Nora + Zora entfernt. Von hier aus gelangen Sie innert fünf Minuten ins Zentrum von Kriens, wo es diverse Einkaufsmöglichkeiten gibt. Vom Zentrum aus sind es rund 15 Minuten mit der Buslinie 1 an den Bahnhof in Luzern, wo Züge in alle Richtungen fahren. In nur fünf Minuten gelangen Sie mit dem Auto auf die Autobahn A2.



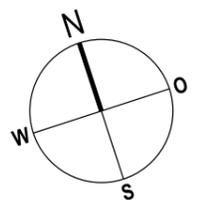
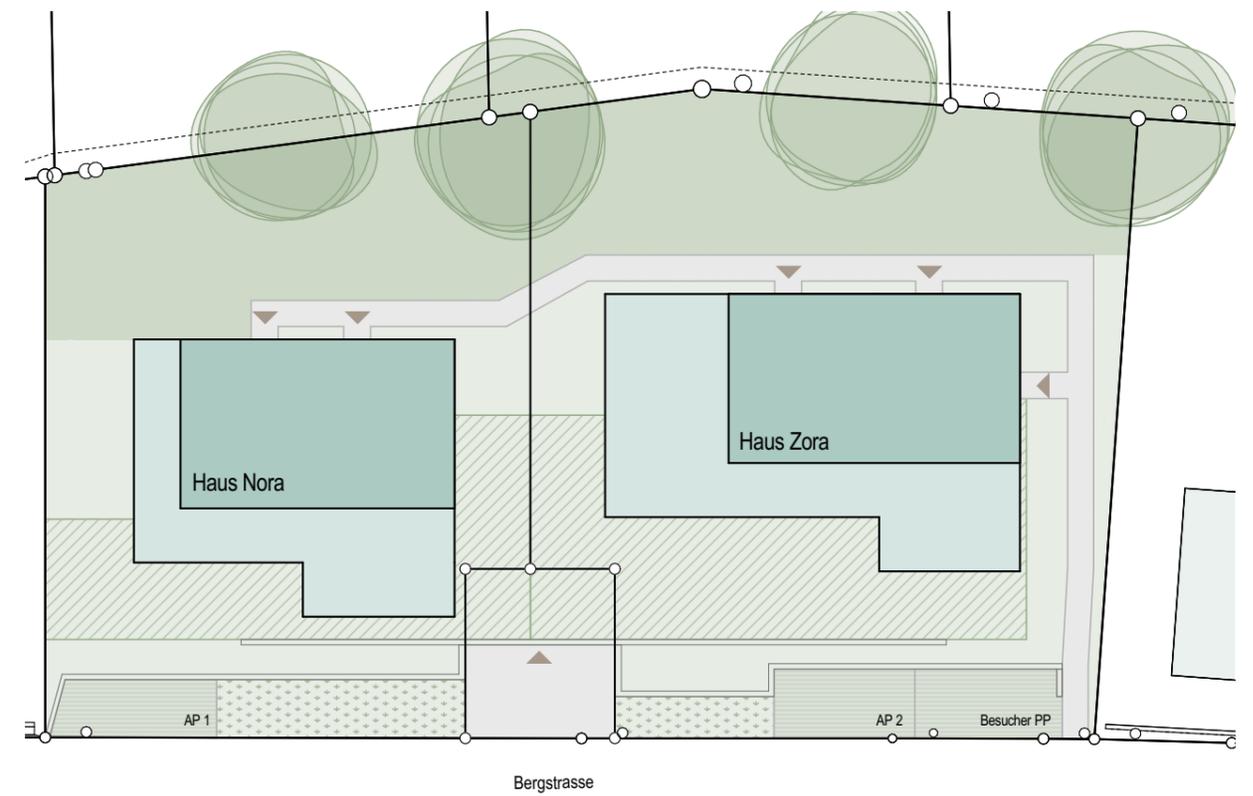
	Kriens Zentrum	Luzern	Horw	Horw See	Zug	Zürich
1.5 km	4 km	6 km	6.5 km	35 km	55 km	
15 Min.	35 Min.	50 Min.	1 h	-	-	
5 Min.	12 Min.	15 Min.	15 Min.	-	-	
5 Min.	25 Min.	20 Min.	35 Min.	50 Min.	70 Min.	
5 Min.	12 Min.	10 Min.	10 Min.	30 Min.	45 Min.	

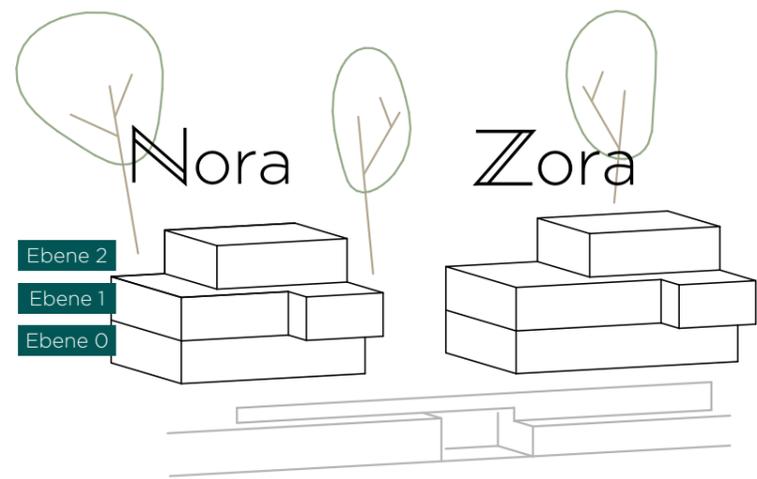


Situation



Umgebung





Angebot

In der Überbauung Nora + Zora warten insgesamt fünf grosszügige Eigentumswohnungen auf Bewohnerinnen und Bewohner mit hohen Ansprüchen, die gerne stadtnah und trotzdem umgeben von der Natur leben.

Objekt	Ebene	Zimmer	Wohnhngstyp	NWF	AF
Haus Nora					
N1	0/1	5.5	Garten-Maisonette	157 m ²	133 m ²
N2	1/2	3.5	Attika-Maisonette	119 m ²	62 m ²
Haus Zora					
Z3	0	4.5	Garten	158 m ²	132 m ²
Z4	1	3.5	Erdgeschoss	97 m ²	15 m ²
Z5	1/2	3.5	Attika-Maisonette	117 m ²	76 m ²

Anz.	Ebene	Bezeichnung	Fläche
1	-1	Disporaum	6 m ²
8	-1	Einstellhallenplätze	
2	-1	Aussenparkplätze	

NWF = Nettowohnfläche
AF = Aussenfläche

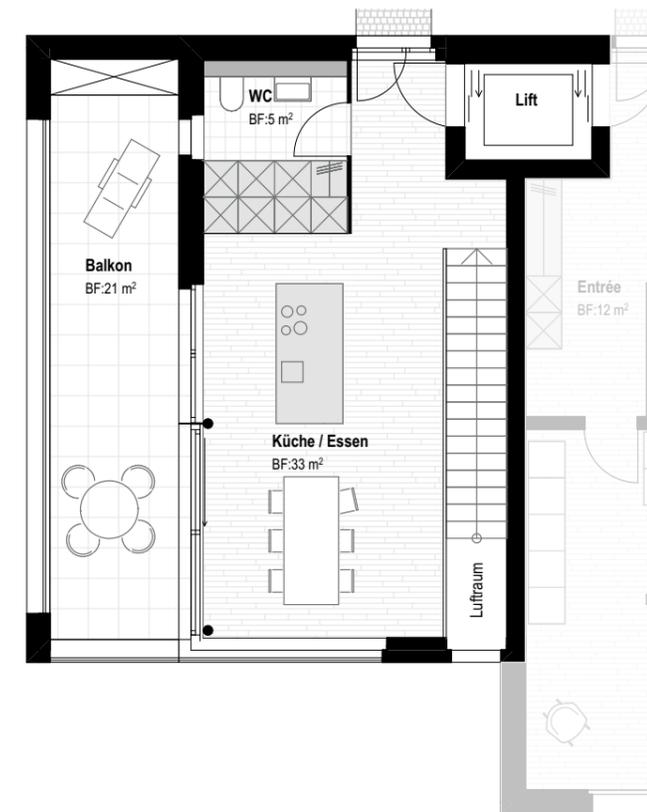
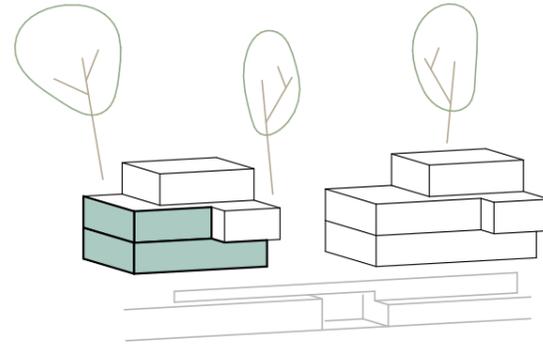




Wohnung N1

Haus Nora | 5.5-Zimmer
Garten-Maisonettewohnung

Wohnfläche	157 m ²
Balkon	21 m ²
Sitzplatz / Rasen	94 m ²
Ged. Sitzplatz	18 m ²
Ebene	0/1



1 3m



Gartengeschoss

1 3m

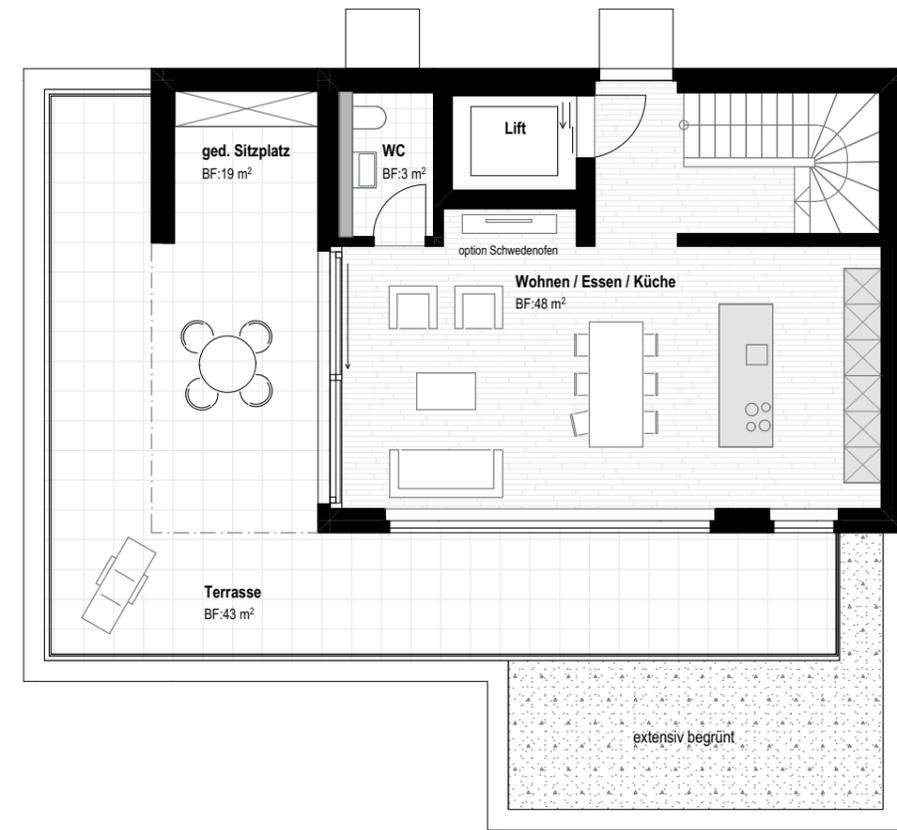
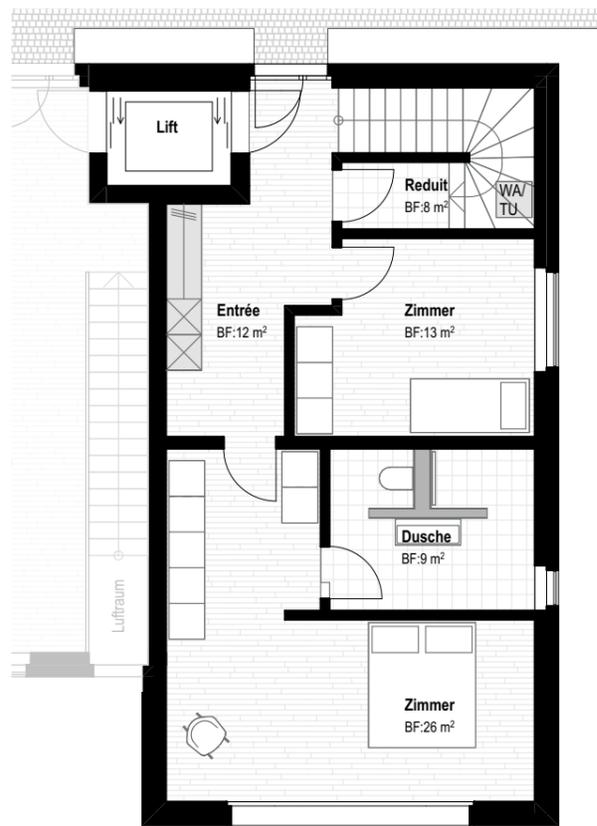
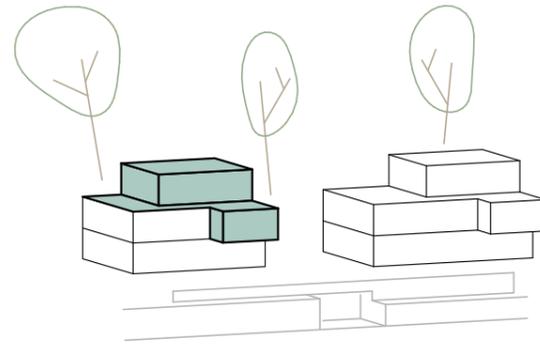


Erdgeschoss

Wohnung N2

Haus Nora | 3.5-Zimmer
Attika-Maisonettewohnung

Wohnfläche	119 m ²
Terrasse	43 m ²
Ged. Sitzplatz	19 m ²
Ebene	1/2



Erdgeschoss



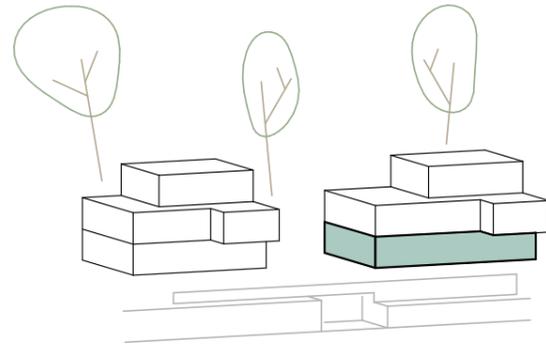
Dachgeschoss



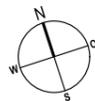
Wohnung Z3

Haus Zora | 4.5-Zimmer
Gartenwohnung

Wohnfläche	158 m ²
Sitzplatz / Rasen	116 m ²
Ged. Sitzplatz	16 m ²
Ebene	0



1 3m

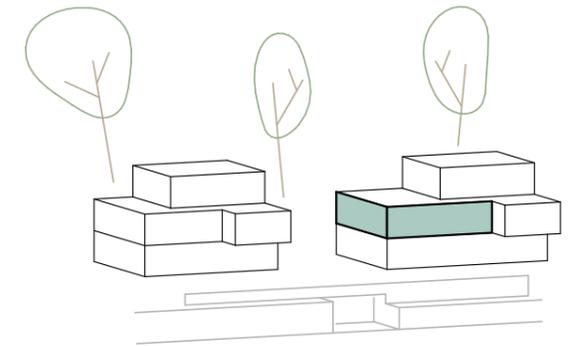


Gartengeschoß

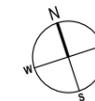
Wohnung Z4

Haus Zora | 3.5-Zimmer
Erdgeschosswohnung

Wohnfläche	97 m ²
Balkon	15 m ²
Ebene	1



1 3m

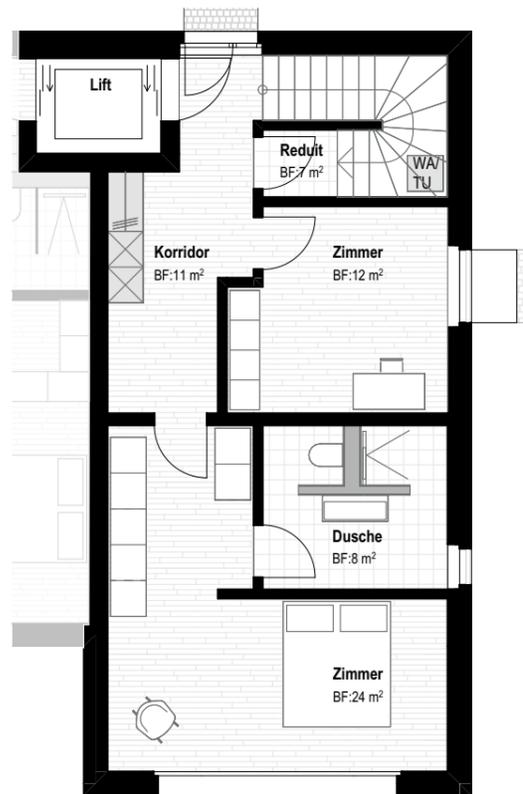
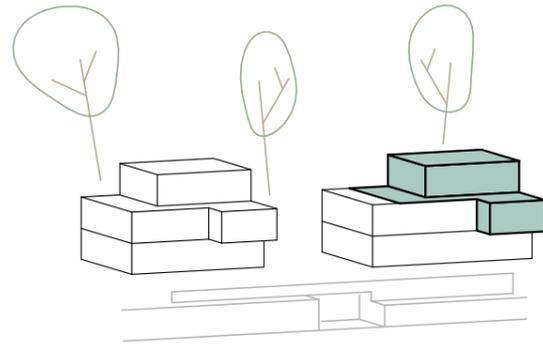


Erdgeschoss

Wohnung Z5

Haus Zora | 3.5-Zimmer
Attika-Maisonettewohnung

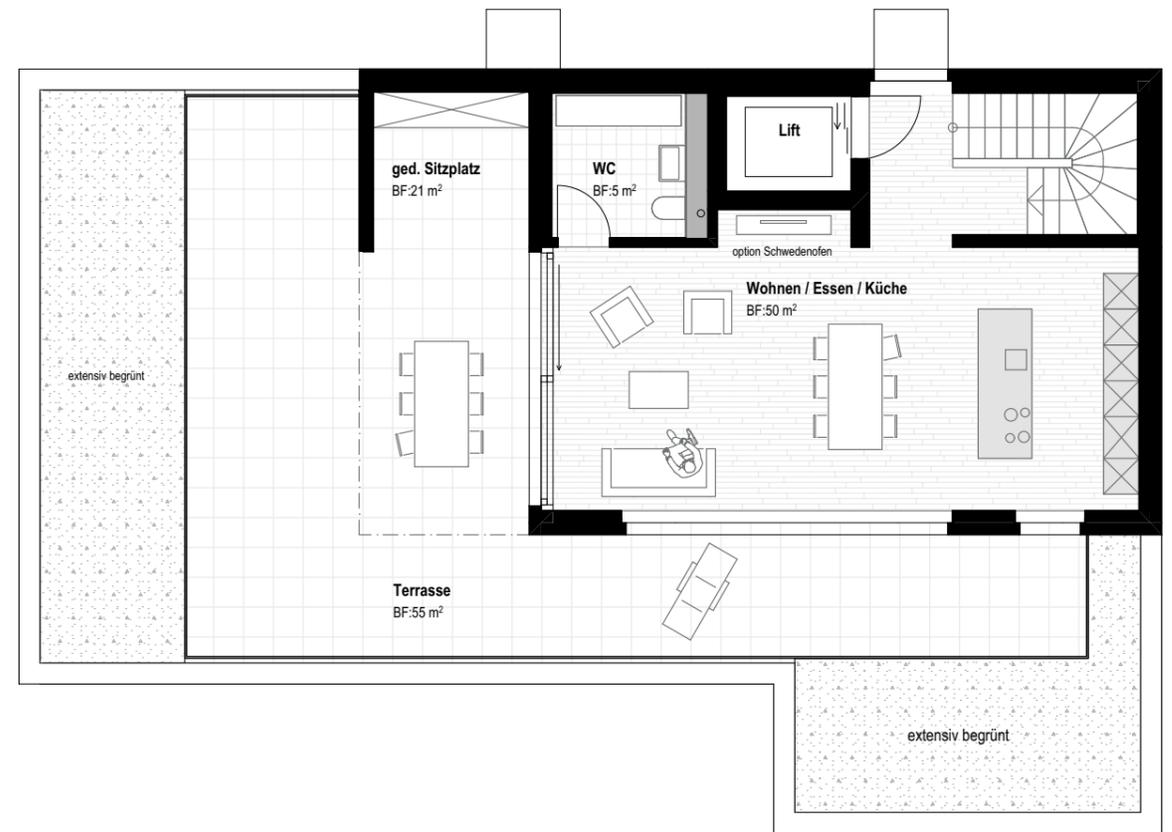
Wohnfläche	117 m ²
Terrasse	55 m ²
Ged. Sitzplatz	21 m ²
Ebene	1/2



1 3m



Erdgeschoss



1 3m



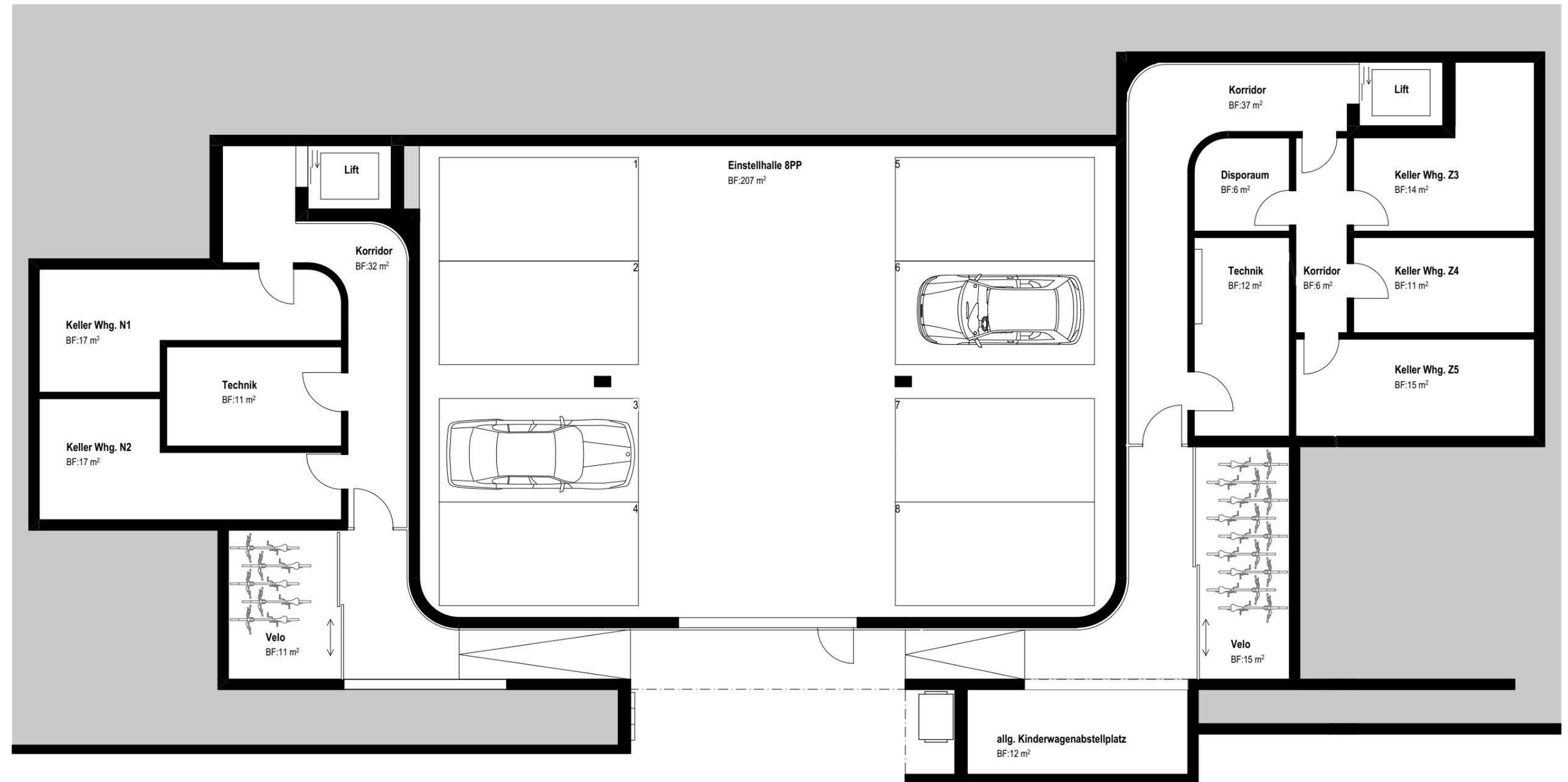
Dachgeschoss



Einstellhalle / Keller

Ebene -1

28



29

Allgemeine Käuferbestimmungen

1) Kaufpreis

Im Kaufpreis der schlüsselfertig und bezugsbereit erstellten Wohnung sind Landanteil, Landerschliessung, Baukosten gemäss Bau- und Leistungsbeschrieb und Baunebenkosten (Baubewilligungen, Anschlussgebühren usw.) inbegriffen.

2) Kaufkosten

Die Grundbuchgebühren und die Vertrags- bzw. die Beurkundungskosten werden von Käufer und Verkäuferschaft je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer bezahlt die Käuferschaft. Eine allfällige Einkommens- bzw. Grundstückgewinnsteuer wird durch die Verkäuferin getragen.

3) Kaufabwicklung

Reservationsvertrag

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird die Zahlung von CHF 40'000.- fällig.

Kaufvertrag

Anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages übergibt die Käuferschaft der Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank über den Restkaufpreis. Der Übergang von Nutzen und Schaden wird in Absprache der beiden Parteien festgelegt.

Zahlungsmodus

Der Restkaufpreis wird wie folgt fällig:

1. Zahlung bei Beurkundung (25 % des Kaufpreises inkl. Reservationszahlung)
2. Zahlung bei Fertigstellung Decke über Dachgeschoss (50 % des Kaufpreises inkl. Reservationszahlung und 1. Zahlung)
3. Zahlung bei Fertigstellung Unterlagsboden (75 % des Kaufpreises inkl. Reservationszahlung und 1. + 2. Zahlung)
4. Zahlung bei Bezug (Restzahlung = 100 % des Kaufpreises inkl. Reservationszahlung und 1. + 2. + 3. Zahlung)

4) Finanzierung

Die Finanzierung kann nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei einer Schweizer Bank nach Wahl vorgenommen werden.

Käufer-Bestellungsänderungen

1) Standardausbau

Im Kaufpreis enthalten ist der Standardausbau der schlüsselfertig und bezugsbereit erstellten Wohnung gemäss Bau- und Leistungsbeschrieb und den Plänen. Folgende Leistungen sind darin inbegriffen:

- Verkaufsgespräche bis und mit Abschluss Reservationsvereinbarung
- Käufergespräch mit Übergabe des Käuferorders
- Rohbauabnahme
- Budgetpositionen gemäss Angaben im Bau- und Leistungsbeschrieb
- Allfällige Rabatte auf den Budgetpreisen werden den Käufern weitergegeben

2) Zusätzliche Leistungen und Käufer-Bestellungsänderungen

Nicht im Kaufpreis inbegriffen sind jegliche Kosten für zusätzliche Leistungen oder Käuferänderungswünsche, die von der Standardausführung abweichen und weder im Bau- und Leistungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind:

- Baustellenbesichtigungen
- Kosten für Architekt, Bauleitung, Ingenieur oder Fachplaner aufgrund von Planänderungen, respektive infolge von Änderungs- und/oder Zusatzwünschen der Käuferschaft

3) Ablauf Käufer-Bestellungsänderungen

Ausbauwünsche können, sofern bautechnisch möglich und rechtzeitig vereinbart, berücksichtigt werden. Es gelten die Vereinbarungen über Käufer-Bestellungsänderungen der Leuenberger Architekten AG, welche der Käuferschaft die Änderungs- und Ausbauwünsche schriftlich offeriert. Diese Offerte ist für die Auftragserteilung unterzeichnet zu retournieren.

Resultieren infolge tieferer Materialkosten bei der Auswahl und/ oder Änderungen der Spezifikationen (Formate, Ausstattungen etc.) allfällige Minderkosten, werden keine Rückvergütungen für Unterschreitungen des Budgets erstattet. Bei einem Verzicht auf die gemäss Bau- und Leistungsbeschrieb geplanten Bauteile oder Ausstattungen, besteht kein Anspruch auf eine Rückvergütung.

Kurzbaubeschrieb

Konstruktionen

- Aussenwände in massivem Mauerwerk
- Verputzte Fassade mit Aussenwärmedämmung
- Flachdachaufbau mit Wärmedämmung, Substratschicht mit extensiver Begrünung

Aufzug

- Pro Haus eine rollstuhlgängige Aufzugsanlage, Türe zweiseitig
- Schlüsselschaltung in jedes Stockwerk

Fenster

- Holz-/Metallfenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- 1 Lüftungsflügel pro Raum
- 1 Hebeschiebetüre pro Wohnung
- Einbruchschutz RC2 auf Terrainhöhe

Sonnenschutz

- Vertikale Stoffmarkisen bei allen Fenstern, seilgeführt
- Knickarmmarkisen bei Sitzplätzen und Terrassen an Fassade montiert mit Witterungsschutz
- Vertikalmarkisen bei Balkonen
- Alle Markisen sind elektrisch betrieben

Elektro

- Steckdosen und Lampenstellen in Wohnungen in üblicher Anzahl gemäss Elektrokonzept
- Ausgebaute Multimediadose im Wohnbereich sowie im Elternschlafzimmer
- Vorbereitete Multimediadose in allen Zimmern sowie eine zusätzliche vorbereitete Multimediadose im Wohnbereich
- Einbau Deckenleuchten in Entrée, Küche, Bad und WC
- Aufbau-Deckenleuchte im Reduit
- Beleuchtung Wohnungskeller und allgemeine Nebenräume mit Einfachleuchte unter der Decke
- Gebäudeerschliessung mit Glasfaser Swisscom und Sunrise

Heizung / Warmwasser

- Wärmeerzeugung über Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung, Einzelraumregulierung über Raumthermostate
- Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe
- Freecooling über Bodenheizung

Solarzellen

- 1 Photovoltaikanlage je Haus auf dem Flachdach

Lüftungsanlagen

- Abluftanlage in innenliegenden Nassräume, Zuluft über Überströmer
- Umluft Dampfabzug mit Aktiv-Kohlefilter in der Küche
- Mechanische Lüftungsanlage im Keller

Küche

- Küchenauswahl über Küchenlieferant (Fronten, Farbe, Apparate, Armaturen)
- Voreinrichtung: Kochfeld, Backofen, Steamer und Geschirrspüler
- Richtpreis inkl. Apparate: CHF 35'000 brutto, inkl. MwSt.

Sanitär

- Auswahl erfolgt über Lieferant Richner in Kriens (Apparate und Garnituren)
- Anordnung gemäss Wohnungsgrundriss
- Budgetpreis brutto, inkl. MwSt:
Wohnung N1: CHF 29'700
Wohnung N2: CHF 14'050
Wohnung Z3: CHF 32'500
Wohnung Z4: CHF 14'050
Wohnung Z5: CHF 16'600
- 1 frostsicherer Aussenwasserhahnen pro Attika- und Gartenwohnung
- 1 frostsicherer Aussenwasserhahnen pro Haus im Erdgeschoss
- 1 Aussenwasserhahnen bei Einfahrt ESH

Waschmaschine / Tumbler

- Pro Wohnung 1 Waschturm bestehend aus Waschmaschine und Tumbler V-Zug V4000 Adora

Bodenbeläge Holz

- Materialauswahl gemäss Auswahl in Ausstellung bei HG Commerciale in Kriens
- Klebeparkett werkversiegelt oder geölt, verlegt nach Wahl
- Holzsockel kantig, geschraubt, 4cm hoch
- Richtpreis CHF 170 / m² fertig verlegt inkl. Sockel und Zuschläge, dies entspricht einem Budgetpreis (Ausstellungspreis) von CHF 110 / m² (Preise brutto, inkl. MwSt)
- Der Verlegepreis hängt vom Format ab

Bodenbeläge und Wandbeläge Platten

- Materialauswahl gemäss Auswahl in Ausstellung bei Lieferant HG Commerciale in Kriens
- Verlegeart und Ort gemäss Plänen, Platten im Dünnbett verlegt, englisch
- Richtpreis CHF 145 / m² fertig verlegt, dies entspricht einem Budgetpreis (Ausstellungspreis) von CHF 70 / m² (Preise brutto, inkl. MwSt)
- Der Verlegepreis hängt vom Format ab

Bodenbeläge Balkone / Sitzplätze / Terrasse

- Plattenbeläge in Feinsteinzeug
- Richtpreis CHF 145 / m² fertig verlegt, dies entspricht einem Budgetpreis (Ausstellungspreis) von CHF 70 / m² (Preise brutto, inkl. MwSt)
- Der Verlegepreis hängt vom Format ab

Gipser- und Malerarbeiten

- Wände in Wohnungen aus Grundputz und Abrieb 1 mm, weiss gestrichen
- Wände in Nassräumen Abrieb 1mm, weiss gestrichen, wo keine Platten
- Decken in Wohnungen aus Grundputz und Weissputz, weiss gestrichen

- Decken in Nassräumen aus Zementgrundputz und Weissputz, weiss gestrichen
- Wände und Decken in Kellerräumen / Korridoren und Einstellhalle grundiert und weiss gespritzt

Schreinerarbeiten

- Eine Vorhangschiene VS 57 pro Fenster im Wohn- / Essbereich und in den Zimmern, flächenbündig in Grundputz und Weissputz integriert
- Wandschränke, Garderoben und Putzschränke in industriebeschichteter Spanplatte
- Standort und Anzahl der Schrankelemente gemäss Grundrissplan
- Fenstersimse bei Brüstungsfenster aus MDF-Platte

Hauseingangstüren

- Türen auf Niveau Einstellhalle aus Holz, deckend gestrichen mit rundem Glaselement im Türflügel
- Kipptor Einstellhalle mit Holzverkleidung und Türe nach aussen öffnend

Wohnungseingangstüren

- gedämmte Oberflächen aussen Metallclips pulverbeschichtet, matt, Oberflächen innen aus Holz
- seitliches Glaselement
- Dreipunkteverriegelung

Wohnungseingangstüre Lift

- Rahmentüre aus Holz
- Dreipunktverriegelung
- Doppelte Gummidichtung und am Boden Planet Absenkichtung

Innentüren

- Zimmertüren aus Holz mit Eingiesszarge aus Metall, schwellenlos und raumhoch
- Einsteckschloss mit Bartschlüssel
- Türen Nassräume mit Rot / Grünanzeige

Kurzbaubeschrieb

Briefkasten- und Schliessanlage

- Koordinierte Schliessanlage über Wohnung, Hauseingang, Keller, Briefkasten und Einstellhallenzugang
- Briefkastenanlage aus Aluminium in Wand montiert mit Video-Sonnerie

Keller

- Jede Wohnung verfügt im untersten Geschoss über einen gemauerten Keller mit Hartbetonboden und mechanischer Lüftungsanlage

Parkierung / Velos

- Gemeinsame Einstellhalle Haus Nora und Haus Zora mit 8 Parkplätzen
- Gemeinsamer Kinderwagenabstellplatz
- 2 Aussenparkplätze, 1 Besucherparkplatz
- 1 Veloabstellraum pro Haus im Untergeschoss mit zentraler Steckdose für E-Bikes

Umgebung

- Sickersverbundsteinbeläge bei Wegen zu Wohnungseingangstüren und Zufahrt Einstellhalle
- Bepflanzung und Begrünung nach Umgebungskonzept Landschaftsarchitekt
- Entsorgungsstelle bei Einstellhalleneinfahrt mit Containern für Haus- und Grünabfall

E-Mobility

- Einstellhalle für Elektroautos mit Ausbaustufe C2 ausgeführt
- Alle PP mit Strom erschlossen, ohne Ladestation



Vorbehalte

Änderungen am Baubeschrieb, den Plänen und der Materialisierung sind bei gleichbleibender Qualität vorbehalten. Baubeschriebe älteren Datums sind ungültig und berechtigen den Käufer zu keinen Forderungen.

Die Verkäuferschaft behält sich vor, eine Auswirkung der Teuerung auf die Material- und Budgetpreise dem Käufer als Mehrkosten zu verrechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nettowohnfläche der einzelnen Räume auf ganze Quadratmeter gerundet sind. Geringfügige Abweichungen der Nettowohnflächen aufgrund der technischen Ausführungen bleiben vorbehalten. Die technische Infrastruktur und der Standort sind von den Käufern zu akzeptieren und nicht anpassbar.

Die Visualisierungen zeigen mögliche Ausbau-/ Detaillierungsvarianten. Sie haben nur orientierenden Charakter.

Leuenberger
Immobilien



Bauherrschaft, Beratung und Verkauf

Leuenberger Immobilien AG
Centralstrasse 43
6210 Sursee

041 459 73 00
info@l-immobilien.ch
www.leuenberger-immobilien.ch

Rufen Sie an, schreiben Sie uns.
Wir begleiten Sie gerne beim Kauf Ihrer Eigentumswohnung.