

neubau-umbra.ch

UMBRA

Verkaufsbroschüre Neubauprojekt Umbra in Susten
2.5 & 3.5 Zimmerwohnungen

VAL
Group

CONSTANTIN
GROUP

Inhaltsverzeichnis

03 Über uns

04 Projektbeschreibung

05-07 Lage

08-16 Wohnungsspiegel

17-22 Kurzbaubeschrieb

23-27 Bilder

28 Virtuelle Tour

29 Kontaktaufnahme

Über uns

Die **VAL Group** ist ein Immobilienvermittlungsunternehmen mit Sitz im Wallis, das ein umfangreiches Portfolio an Wohnungen und Häusern anbietet. Das Unternehmen hat sich auf den Verkauf von Immobilien spezialisiert und bietet massgeschneiderte Lösungen für Käufer und Verkäufer. Mit einem starken Fokus auf Qualität und Kundenzufriedenheit ist die VAL Group ein vertrauenswürdiger Partner in der Immobilienbranche.

Käufer eines Wohngebäudes der **Constantin Immobilien AG** können auf Qualität und Zuverlässigkeit vertrauen. Das Unternehmen begleitet seine Kunden von der Planung bis zur Übergabe und setzt auf moderne Architektur und nachhaltige Bauweisen. Mit hochwertigen Materialien und einem erfahrenen Team wird der Traum vom Eigenheim professionell und zuverlässig umgesetzt.



Neubauprojekt Umbra

Das Projekt „Umbra“ fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet modernes Wohnen mit hohem Komfort. Die Architektur vereint zeitgemässe Eleganz und Funktionalität, wobei die natürliche Umgebung einbezogen wird. Grosse Fensterfronten bieten beeindruckende Ausblicke, während die offenen Wohnbereiche viel Licht und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Mit sieben Wohneinheiten, gemeinsamer Tiefgarage und Aufzug bietet der Neubau „Umbra“ sowohl Privatsphäre als auch ein Gemeinschaftsgefühl. Die grosszügigen Garten- und Balkonflächen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und schaffen ein ansprechendes Lebensumfeld.



Hoher Ausbaustandard



Traumansicht



Naturnah



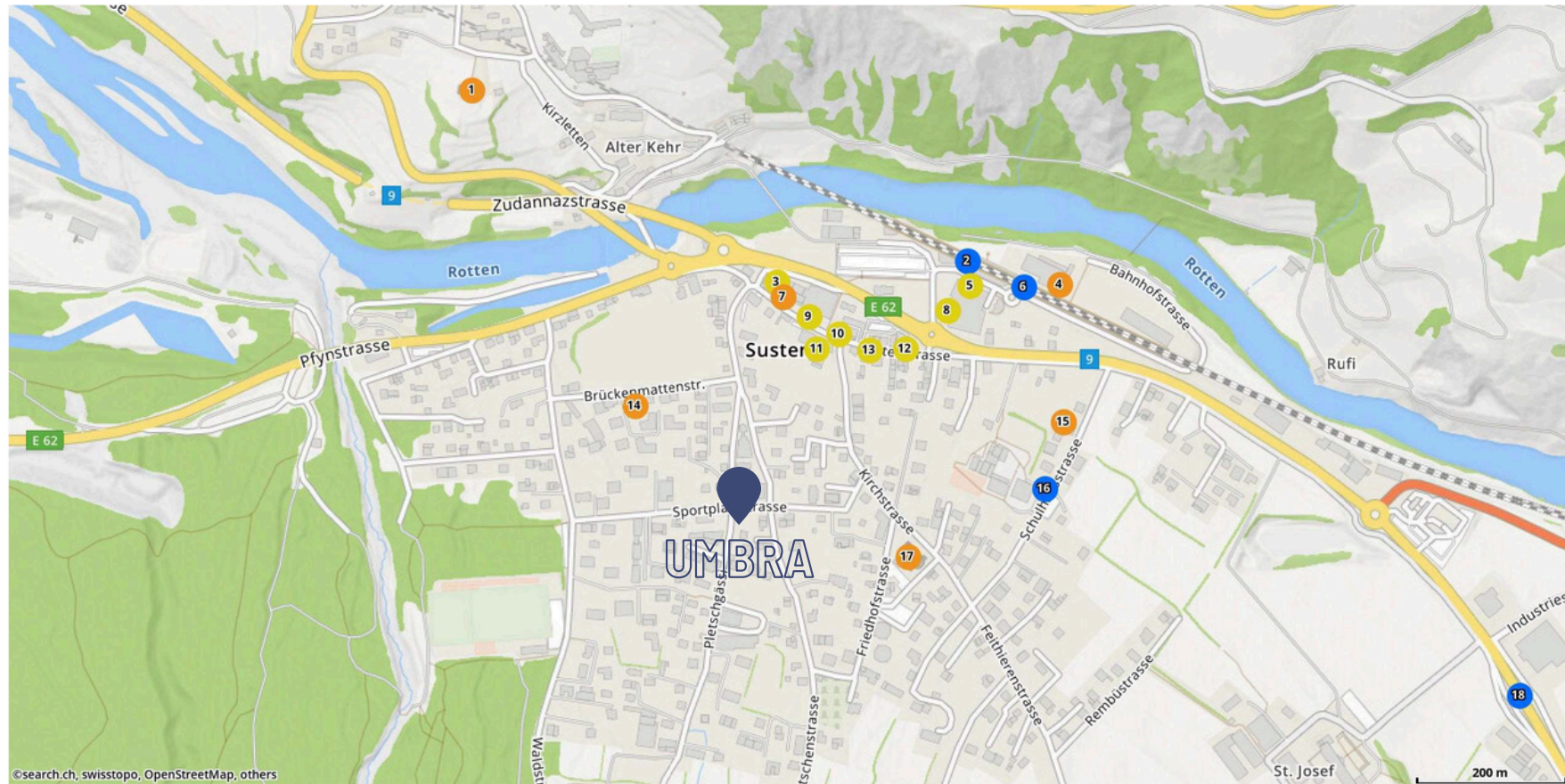
Sonnige & zentrale Lage



Die Gemeinde Leuk-Susten

Die Gemeinde Leuk-Susten ist Hauptort des Bezirkes Leuk und besteht aus den drei Ortschaften Leuk-Stadt, Susten und Erschmatt. Bei Susten handelt es sich um einen idealen Wohnort mit vielen Sonnenstunden, sowie einer ruhigen und ländlichen Gegend im Herzen des Naturparks Pfyn-Finges. Die Gemeinde überzeugt durch ihre zentrale Lage an der Sprachgrenze des Ober- und Unterwallis. Abwechslung und Erholung bieten diverse Aktivitäten und Freizeitangebote wie beispielsweise der nahegelegene Golfplatz, der all bekannte Wellnessort in Leukerbad oder die vielen Wanderwege in der Region. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Zugverbindungen sind alle im Dorf vorhanden.

Lageplan



Gezeigte Symbole

- | | | | |
|-----|--|------|--|
| • 1 | Kirche Ringackerkapelle | • 10 | Shop Denner |
| • 2 | Bus Leuk, Bahnhof | • 11 | Apotheke Susten Apotheke |
| • 3 | Geldautomat Postomat Susten, Filiale | • 12 | Geldautomat UBS |
| • 4 | Polizei Police - Kantonspolizei - Notruf | • 13 | Geldautomat Walliser Kantonalbank |
| • 5 | Shop Coop | • 14 | Verwaltung Pro Senectute Valais-Wallis |
| • 6 | Zug Leuk | • 15 | Verwaltung, Schule, Uni Primarschulen Leuk |
| • 7 | Verwaltung Gemeindeverwaltung Leuk | • 16 | Bus Susten, Schule |
| • 8 | Geldautomat Raiffeisenbank | • 17 | Kirche |
| • 9 | Shop MIGROS PARTNER | • 18 | Bus Susten, Abzw. St. Josef |

Lage

Der Neubau Umbra in Susten besticht durch sein besonders vorteilhafte Lage. In weniger als 10 Gehminuten erreicht man das Zentrum, wo sich eine Apotheke, Banken, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof Leuk befinden. Vom Bahnhof aus bestehen direkte und schnelle Verbindungen nach Visp, Brig sowie Siders/Sierre, was die Mobilität deutlich erleichtert. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege und Sportplätze, die Erholung und Aktivität in unmittelbarer Nähe ermöglichen. Leuk ist damit ideal für all jene, die eine zentrale Lage mit hervorragender Anbindung und hoher Lebensqualität schätzen – eine ideale Kombination aus Stadt- und Landleben im Herzen des Rhonetals.



In weniger als 10 Gehminuten



Zentrum



Bahnhof



Schule



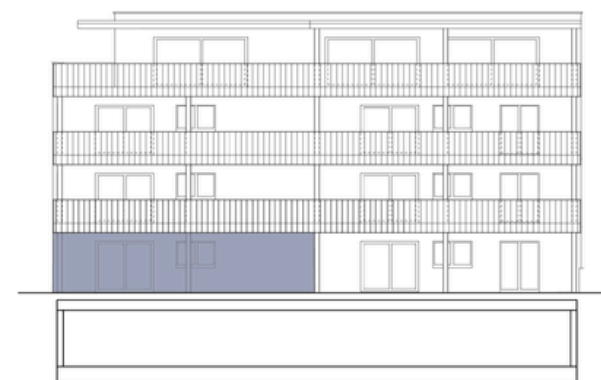
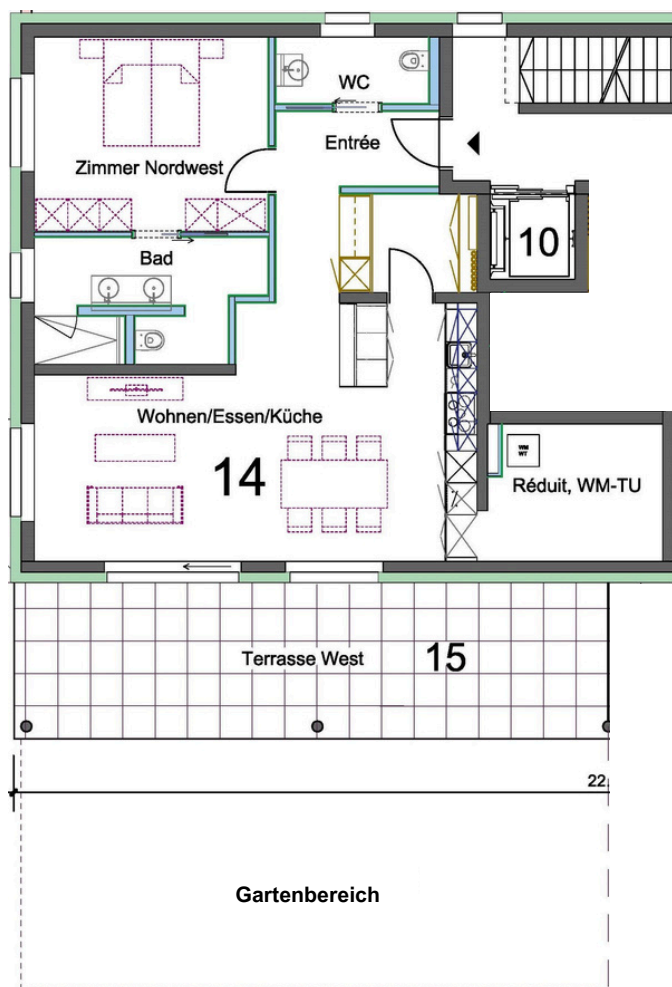
Bushaltestelle

Wohnungsspiegel



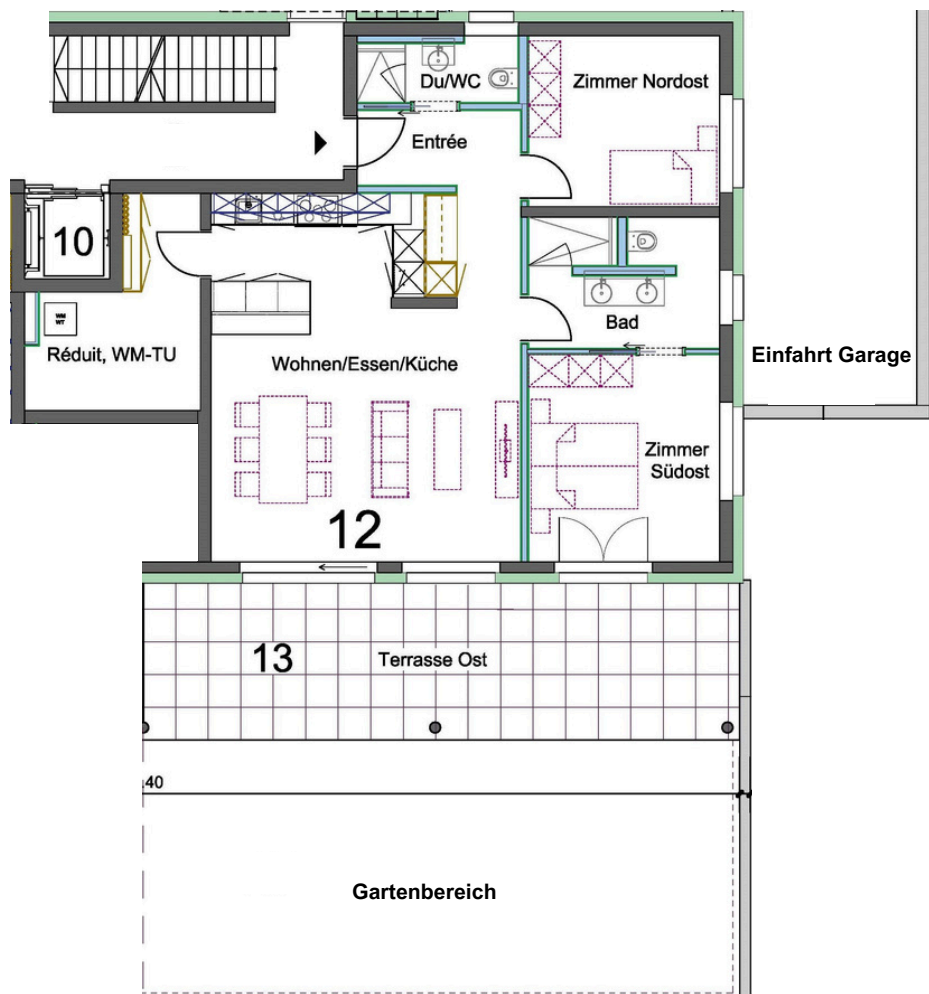
Erdgeschoss 2.5 Zimmer-Gartenwohnung

Wohnung	Etage	Zimmer	BWF	Balkon / Terrasse / Garten	Verkaufspreis
0.1	EG	2.5	84.7 m ²	34 m ² (T) 151.9 m ² (G)	CHF 493'245



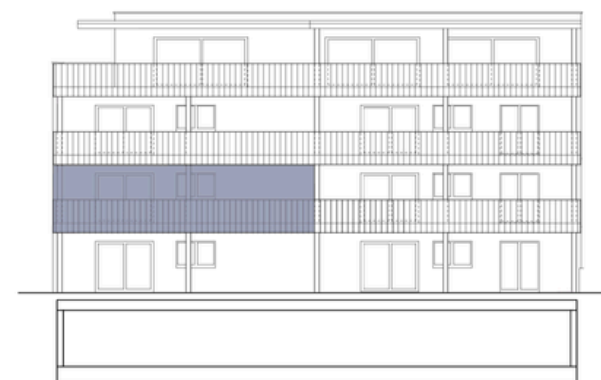
Erdgeschoss 3.5 Zimmer-Gartenwohnung

Wohnung	Etage	Zimmer	BWF	Balkon / Terrasse / Garten	Verkaufspreis
0.2	EG	3.5	91.5 m ²	34 m ² (T) 187.9 m ² (G)	CHF 526'225



1 Obergeschoss 2.5 Zimmer-Wohnung

Wohnung	Etage	Zimmer	BWF	Balkon / Terrasse / Garten	Verkaufspreis
1.1	1. OG	2.5	84.7 m2	34 m2 (B)	CHF 503'415



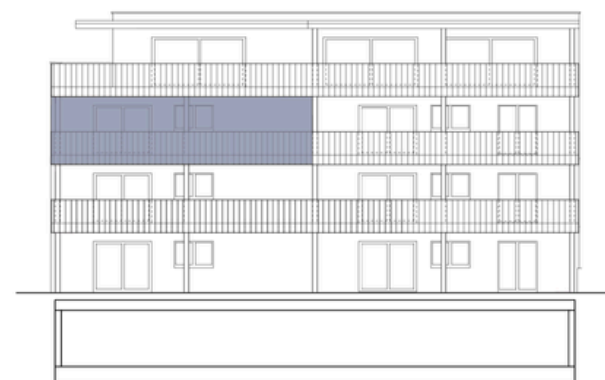
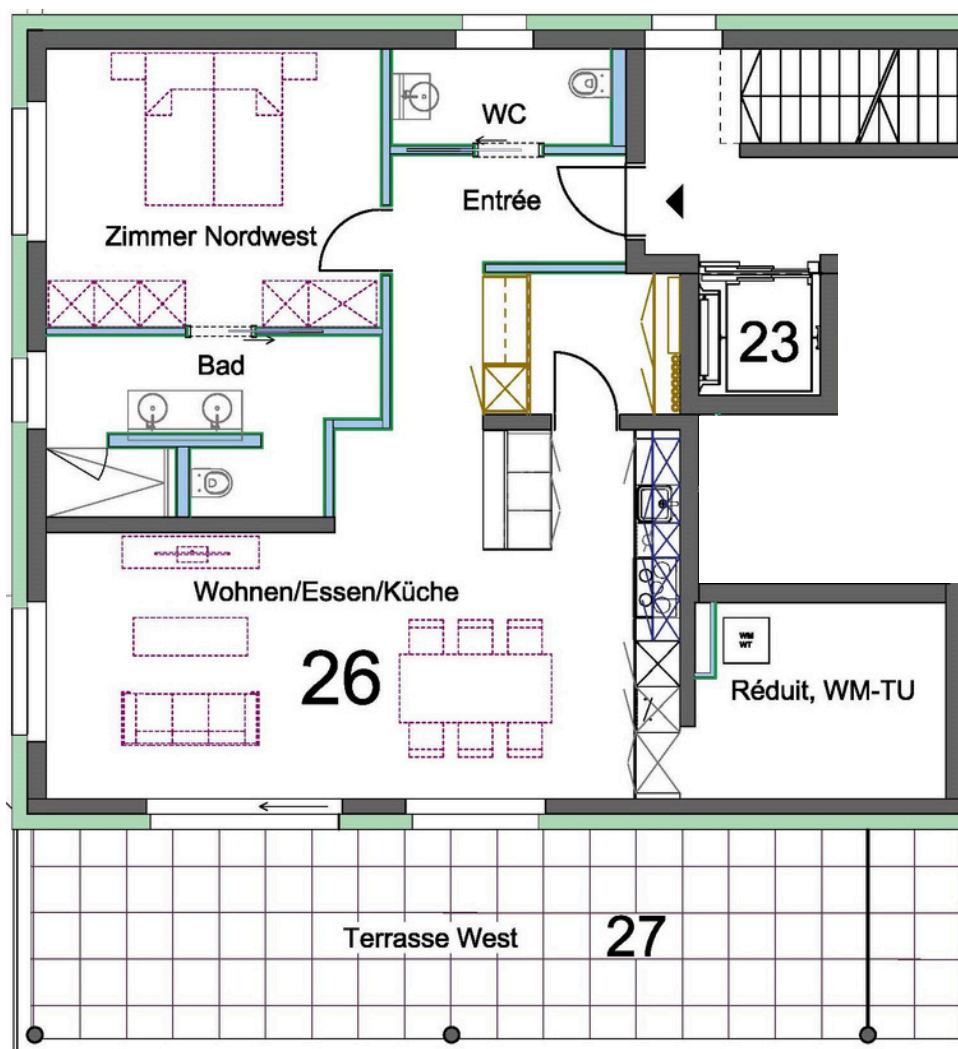
1 Obergeschoss 3.5 Zimmer Wohnung

Wohnung	Etage	Zimmer	BWF	Balkon / Terrasse / Garten	Verkaufspreis
1.2	1.OG	3.5	91.5 m2	34 m2 (B)	Verkauft



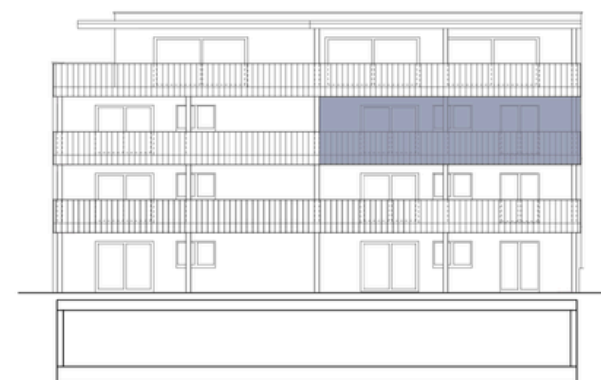
2 Obergeschoss 2.5 Zimmer Wohnung

Wohnung	Etage	Zimmer	BWF	Balkon / Terrasse / Garten	Verkaufspreis
2.1	2.OG	2.5	84.7 m ²	34 m ² (B)	CHF 513'585



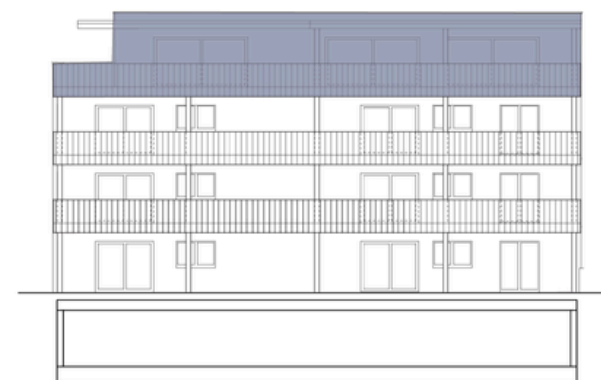
2 Obergeschoss 3.5 Zimmer Wohnung

Wohnung	Etage	Zimmer	BWF	Balkon / Terrasse / Garten	Verkaufspreis
2.2	2.OG	3.5	91.5 m2	34 m2 (B)	Verkauft

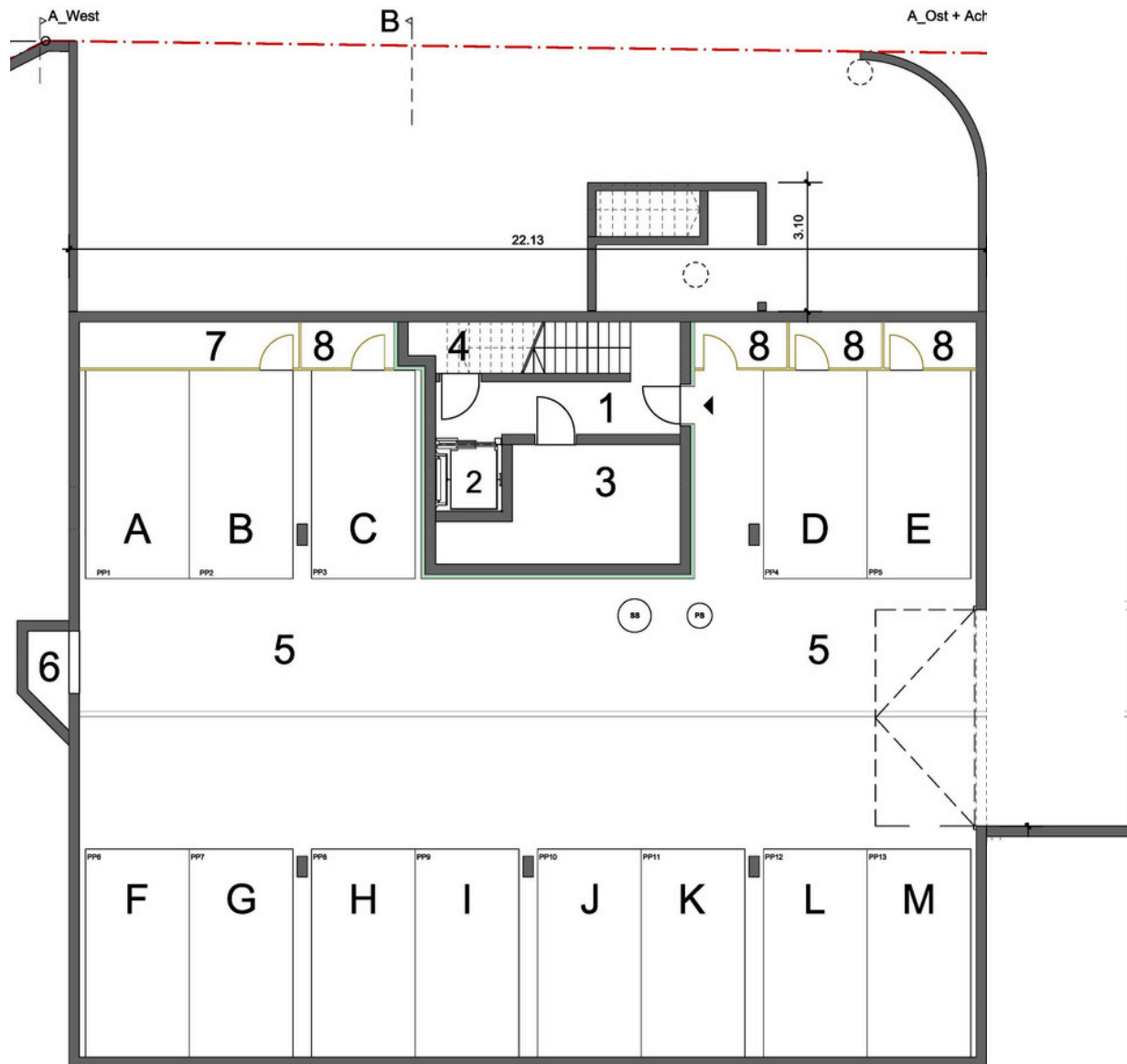


3 Obergeschoss 4.5 Zimmer Attikawohnung

Wohnung	Etage	Zimmer	BWF	Balkon / Terrasse / Garten	Verkaufspreis
3.1	3.OG	4.5	169 m2	90.6 m2 (T)	Verkauft



Untergeschoss



Baubeschrieb

Raumprogramm

- 1 hochwertige 2½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse Süd und Aussenbereich zur Exklusivnutzung
- 1 hochwertige 3½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse Süd und Aussenbereich zur Exklusivnutzung
- 2 hochwertige 2½ Zimmerwohnungen im 1. Und 2. Obergeschoss mit Terrasse Süd
- 2 hochwertige 3½ Zimmerwohnungen im 1. Und 2. Obergeschoss mit Terrasse Süd
- 1 hochwertige 3½ Zimmerwohnung im Attikageschoss mit Terrasse Süd + West
- Einstellhalle mit 20 Parkplätzen (1x Einstellhalle kostet CHF 40'000)
- 2 Besucherparkplätze und 1 IV-Parkplatz im Aussenbereich Nord

Rohbau

Foundation und Wände im Untergeschoss werden in Beton ausgeführt. Die Oberge- schosse sind in Beton, inkl. der notwendigen Betonwände für die Erdbebensicherheit (SIA 260ff.) nach den statischen Berechnungen des Bauingenieurs. Die inneren Trennwände sind in Trocken-bauweise. Die Zwischendecken sind aus Stahlbeton nach statischer Berechnung des Ingenieurs. Schallschutzmassnahmen werden nach den Angaben des Akustikers ausgeführt.

Fassaden

Aussenwände in massiver Ausführung in Beton, Aussenwärmedämmung nach Brandschutzvorschrift mit Verputz.

Fenster

Qualitätsfenster in Kunststoff mit 3-fach-Isolierverglasung. Pro Zimmer minimal ein Dreh-/Kippflügel. Terrassen mit grossflächigen Verglasungen und einem Hebeschiebetürelement.

Sonnenschutz

Alle Fenster mit Verbunddrafflamellenstoren elektrisch bedienbar. Terrassen mit Sonnenstoren (ZIP) als Option, elektrisch bedienbar.

Aussentüren

Hauseingangstüre in Aluminium verglast. Automatisches Kiptor aus Metall mit Lochblechfüllungen zur Einstellhalle, Bedienung mit Handsendern und Codetaster.

Dach

Sämtliche Flachdächer als Warmdächer auf einer Stahlbetondecke. Kiesnutzschicht auf dem Flachdach über der Attika.

Terrassen

Begehbare Terrassen mit Feinsteinzeugplatten (60/60) auf Stelzlager. Terrassen mit direkter Verbindung zum Aussenbereich mit Feinsteinzeugplatten (60/60) auf Stelzlager.

Elektroinstallation

Wohnungen mit entsprechenden Anschlüssen für Leuchten, Steckdosen und Elektrogeräte. Wohnzimmer mit Multimediaverkabelung (TV, Telefon, Internet), Leerrohrinstallation in den übrigen Zimmern mit Deckenlampenanschlüssen und Standardsteckdosen.

Heizung und Warmwasseraufbereitung Die

Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe Heizen / Kühlen. Zur Wärmeverteilung wird eine Niedertemperatur-Bodenheizung mit Einzelraumregulierung eingebaut. Warmwasseraufbereitungszentrale im Heizungsraum. Warmwasser- und Heizungszähler pro Wohnung.

Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlage von 62,5 m² Fläche auf dem bekiesten Flachdach über der Attika.

Lüftung

Innenliegende Réduits mit Anschlüssen für Waschmaschinen mit Abluft über Dach.

Küchenabluft (Dunstabzug) in Kochfeld integriert, mit Aktivkohlenfilter.

Gipser- und Malerarbeiten

Innenwände und Decken verputzt. Wände mit Abrieb 1mm eingefärbt, Decken Glattputz (Weissputz).

Metallbauarbeiten

Balkongeländer als Staketengeländer feuerverzinkt. Handläufe einseitig bei Treppen aus Chromstahlrundrohr. Staketengeländer feuerverzinkt bei Hauszugang mit Handlauf aus Chromstahlrundrohr.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüre in weiss als Volltüre mit Futter und Verkleidung gemäss Brandschutz- und Schallschutznorm. Innentüren in weiss als Volltüren mit Futter und Verkleidung. Jede Wohnung ist mit einer 2-teiligen offenen Garderobe mit Hochschrank ausgestattet.

Kücheneinrichtung

Grossräumige, zum Essbereich offene Qualitätsküche nach Wunsch, vom Käufer individuell veränderbar (inkl. Lieferung und Montage, Nettopreise inkl. Mwst.):

- pro 2½ Zi-Wohnung Fr. 18'000.-
- pro 3½ Zi-Wohnung Fr. 22'000.-
- 3½ Zi-Wohnung Attika Fr. 35'000.-

Bäder und Nassräume

Warmwasseraufbereitung zentral über Heizung im Technikraum. Sämtliche Apparate sind handelsübliche, moderne Produkte, Farbe weiss. Jede Wohnung ist mit einem Anschluss für einen Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) ausgestattet.

Im Kaufpreis eingerechnete Totalkosten (inkl. Lieferung und Montage, Brutto inkl. Mwst):

- pro 2½ Zi-Wohnung: Fr. 15'000.- (Tages-WC, Dusche/WC)
- pro 3½ Zi-Wohnung: Fr. 18'000.- (Dusche/WC, Bad/WC)

Unterlagsböden

Schwimmender Zementüberzug mit Trittschalldämmung.

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume mit Massivparkett Eiche, matt versiegelt.

Im Kaufpreis eingerechnete Totalkosten (inkl. Lieferung, Verlegen und Fugen aller Art, Sockel):

- Preis pro m² = 120.- (Netto inkl. Mwst.)

Plattenarbeiten

Sanitärräume, Boden und Wände im Dusch- bereich sind mit Platten belegt. Im Kaufpreis eingerechnete Totalkosten (inkl. Lieferung, Verlegen und Fugen aller Art):

- Preis pro m² = Fr. 120.- (Netto inkl. Mwst.)

Treppenhaus mit Natursteinplatten, welche vom Bauherrn bestimmt werden.

Private Nebenräume in der Einstellhalle

4 Abstellräume (Netto 2,5 m²)

1 Abstellraum (Netto 5,9 m²)

Aufzüge

Behindertengerechter Aufzug für 7 Personen (525 kg).

Schliessanlage

Zentralschliessung mit Gegensprechanlage.
Eingangstüren mit mechanischer Schliessanlage.

Autoabstellplätze

Einstellhalle mit 14 Parkplätzen
2 Aussenparkplätze
1 IV-Aussenparkplatz

Bemerkungen zu Spezialwünschen

Farben und einzelne Materialien können vom Käufer zusammen mit dem Bauherrn anhand von Mustern ausgewählt werden. Spezialwünsche können berücksichtigt werden, sofern sie die Bauausführung nicht beeinträchtigen und der Bauleitung frühzeitig mitgeteilt werden. Alle sich daraus ergebenden Mehrkosten gehen zulasten des Käufers. Änderungen des Baubeschriebs, die aus technischen Gründen erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Bautermine

Die Bezugsbereitschaft ist auf Sommer 2025 vorgesehen.

Verwaltung

Hausverwaltung wird laut dem Benutzungs- und Verwaltungsreglement geregelt.

Die Nebenkosten

Die Energiekostenabrechnung der Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt in jeder Wohnung über einen separaten Zähler.
Die Gemeindegebühren werden dem Eigentümer von der Gemeinde in Rechnung gestellt.

Wichtig

Änderungen können aufgrund technisch bedingter Anforderungen eintreten, weshalb über diesen Baubeschrieb keine absolute Gewähr übernommen wird.

Verkaufshinweis

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Schlüsselfertige bezugsbereite Wohnungen inklusive entsprechendem Landanteil in einer fertig erstellten Gesamtanlage mit Umgebung.
- Vollständige Gebäudeerschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro, TV und Telefon.
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Bauphysiker, Akustiker, Bauingenieur und Ingenieure der Haustechnik
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaft- pflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, respektive Bezug des Hauses.
- Baukreditzinsen.
- Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

Die Preise verstehen sich für 2024.









Virtuelle Tour

Dank dem virtuellen Rundgang können Sie sich direkt von zuhause aus in die Immobilie versetzen und diese bequem von Ihrem Sofa oder Schreibtisch aus besichtigen. Unabhängig von Ort und Zeit gewährt Ihnen so der 360-Rundgang einen unvergleichbaren Einblick in die Immobilie. Selbstverständlich zeigen wir Ihnen die Immobilie bei Bedarf gerne auch noch persönlich vor Ort.

Virtuelle Tour für die 2.5 ZWG



Virtuelle Tour für die 3.5 ZWG



Deine Ansprechperson



Haben wir dein Interesse geweckt und möchtest du weitere Informationen erhalten?

Dann kontaktiere unseren Berater

Robin Cina

+41 79 947 78 17

robin.cina@valgroupp.ch

Haftungsausschluss

Besichtigungen und Verhandlungen werden durch die VAL Group AG koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.