



# Einfamilienhaus mit Stil und Eleganz

LEUKERBAD / VS





LEUKERBAD / VS

## Leukerbad – das Bäderdorf

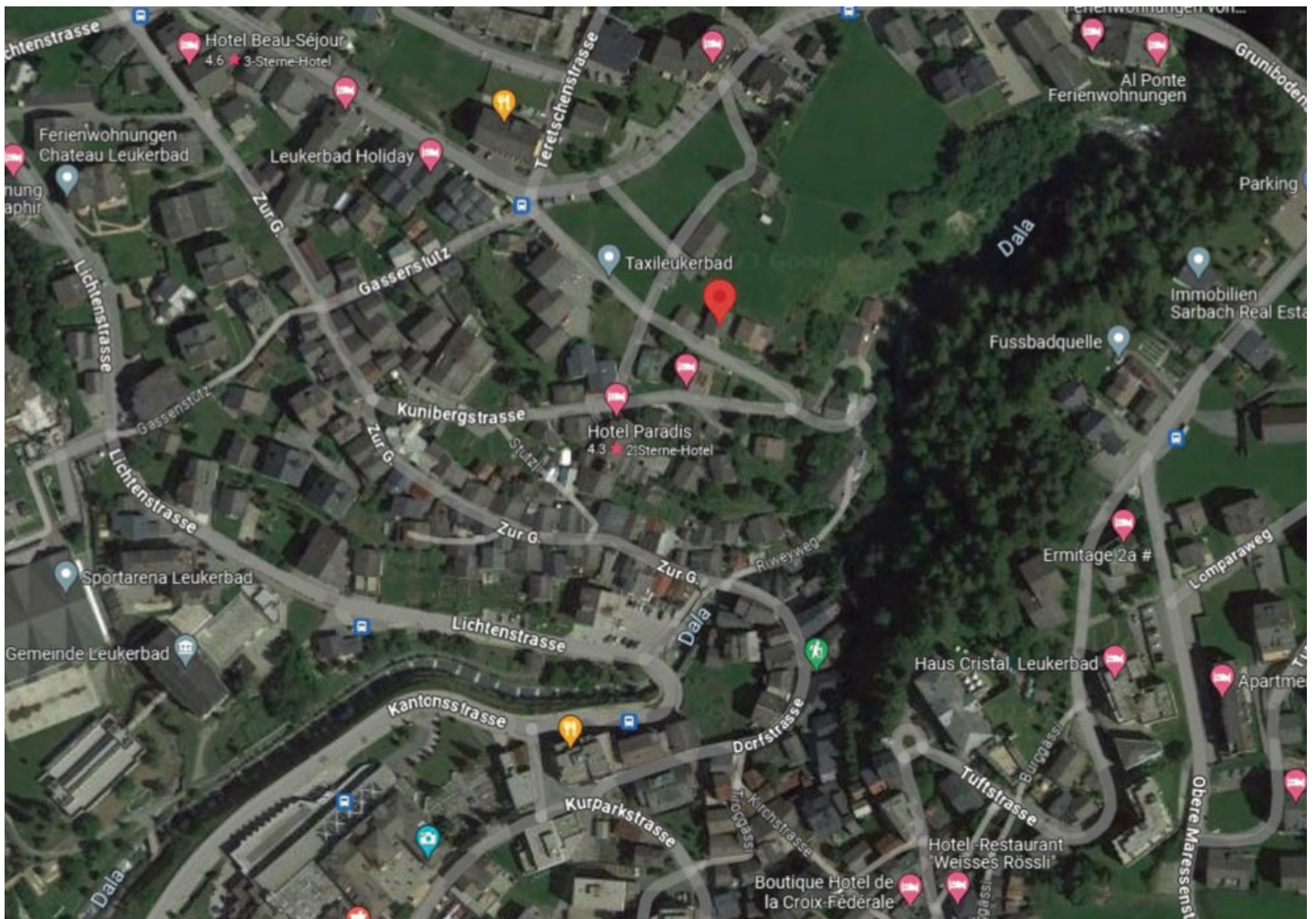
Das Dorf Leukerbad zuhinterst im Dalatal auf 1'411 müM zählt heute rund 1'500 Einwohner. Leukerbad liegt im deutschsprachigen Teil des Wallis. Neben den einzigartigen Bade- und Wellnesseinrichtungen kann der Gast während des ganzen Jahres ein umfassendes Sport- und Freizeitangebot nutzen.

3,9 Mio. Liter Thermalwasser mit einer Temperatur von 51° fließen täglich in die 22 privaten und öffentlichen Bäder.

Die über 60 km Wanderwege in prächtiger Natur führen zu zahlreichen herrlichen Aussichtspunkten. Während der berühmte Gemmipass mit seinem idyllischen Daubensee zum Verweilen einlädt, geniesst man im Torrentgebiet eine einmalige Rundschau auf das Rhonetal und seine Viertausender. Im Torrentgebiet gibt es ausreichend Möglichkeiten sich auf rund 50 km seinem alpinen Hobby zu widmen und sich auf den verschiedensten, zum Teil im Weltcup erprobten Pisten zu versuchen.

Doch nicht nur Skifans sondern auch Panorama-Liebhaber und Sonnenanbeter geniessen hier das herrliche Panorama auf die Viertausender der Walliser Alpen. Die Langläufer haben die Möglichkeit im Dorf oder auf der Gemmi auf 2'350 m ihre Runden zu drehen.

[www.leukerbad.ch](http://www.leukerbad.ch)



Kunibergstrasse 28

## Lage - Objekt

Dieses exklusive Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1964 und vollständig umgebaut von 2018 bis 2023, bietet eine erstklassige Wohnlage für Erstwohnsitzsuchende sowie für Ferienhausliebhaber.

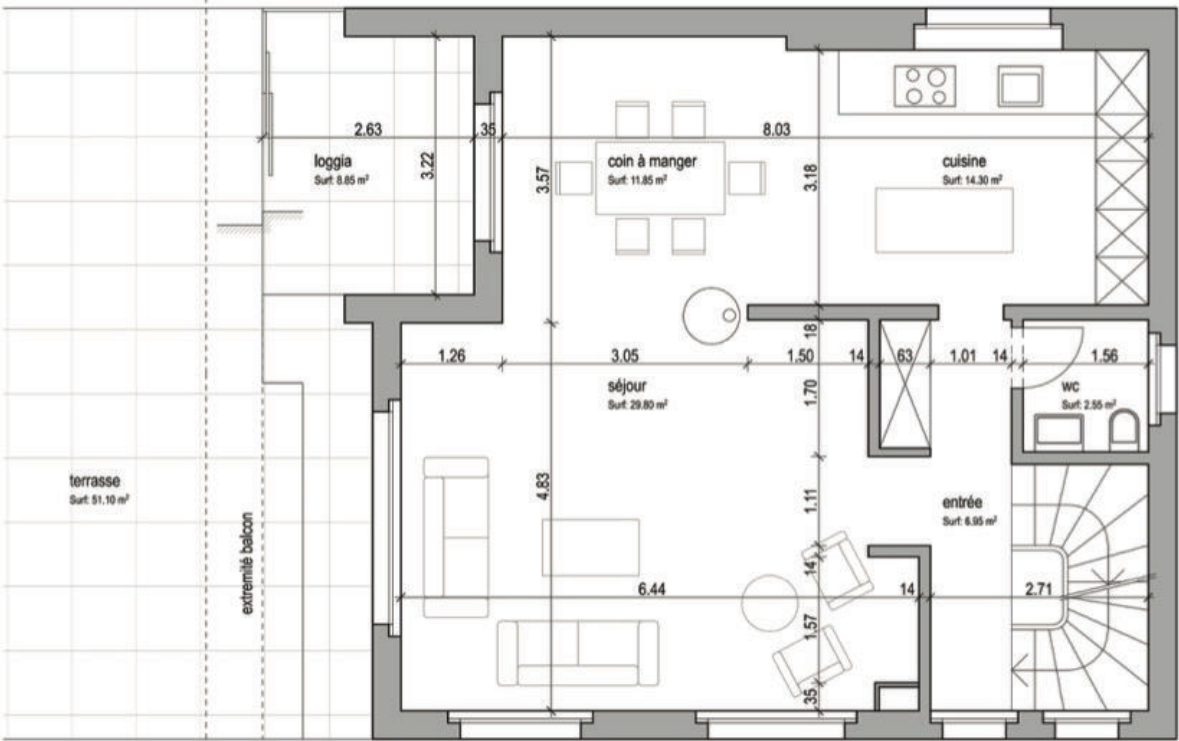
Die grosszügige Raumaufteilung erstreckt sich über drei Etagen und begeistert durch einen durchwegs hohen Ausbaustandard. Im Untergeschoss erwarten Sie nicht nur zwei Garagen für drei Fahrzeuge, sondern auch multifunktionale Räume, perfekt Büro, Bibliothek, Aufenthalt, Hobbyraum oder andere individuelle Gestaltungswünsche.

Die Wohnetage im ersten Obergeschoss beeindruckt mit einer modernen Küche, grosszügigem Wohn- und Esszimmer sowie einem Wintergarten. Die angrenzende Terrasse erstreckt sich über ca. 50 m<sup>2</sup> und lädt zu entspannten Momenten mit schöner Aussicht ein.

Auf der zweiten Etage finden Sie drei Schlafzimmer, zwei grosse Nasszellen mit Badewanne und italienischer Dusche, sowie einen Balkon mit Loggia, der einen einzigartigen Ausblick bietet. Der Dachgeschoss-Estrich erstreckt sich über die gesamte Fläche und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Lage des Hauses ist optimal – in der Nähe der Bushaltestelle Ringjet und mit sämtlichen Dienstleistungen in Gehdistanz. Erleben Sie den perfekten Mix aus exklusivem Wohnkomfort und urbaner Anbindung.

# Grundriss Erdgeschoss



Grundriss EG



Terrasse



Eingang EG



Tages WC



Küche



# Geräumiges Erd- und Dachgeschoss

Die moderne Küche erscheint in dunklen Glanz und ist mit hochwertigen Geräten und Elementen ausgestattet. Im angrenzenden Flur sind Einbauschränke sowie das Gäste-WC zu finden, was sich als äusserst praktisch erweist.

Der Ess- und Wohnbereich zeichnet sich durch Helligkeit und Grosszügigkeit aus, und gewährt einen unmittelbaren Zugang zum Wintergarten sowie zur Gartenterrasse auf der Südseite.

Die Böden in der Küche sowie im Ess- und Wohnbereich sind aus edlem Holz gefertigt (hochwertiges Parkett der österreichischen Marke MAFI, Goldene Tiger Eiche geölt).

Ein Ofen im Wohnbereich sorgt besonders in den Wintermonaten für eine behagliche und warme Atmosphäre.

Im Dachgeschoss befindet sich ein grosszügiges Badezimmer mit Tageslicht, ausgestattet mit Dusche, WC und Badewanne. Das zweite Bad verfügt ebenfalls über Tageslicht und ist mit Dusche und WC ausgestattet. Beide Nasszellen verfügen über hochwertigen Fliesenböden.

Zudem beherbergt diese Etage drei Schlafzimmer (Böden - Jatoba Parkett mit matter Lackierung), zwei Schlafzimmer haben einen direkten Zugang zum Balkon bieten. Hier geniesst man den Blick auf das Dorf Leukerbad.

Im Untergeschoss findet man einen Keller, eine grossen, offenen Raum – der ebenfalls als Carnotzet genutzt werden kann – einen zusätzlichen Raum (Hobbyraum oder Bibliothek/Büro), sowie einen Technikraum und eine Waschküche. Hier gibt es einen direkten Zugang zu beiden Garagen.





DU/WC



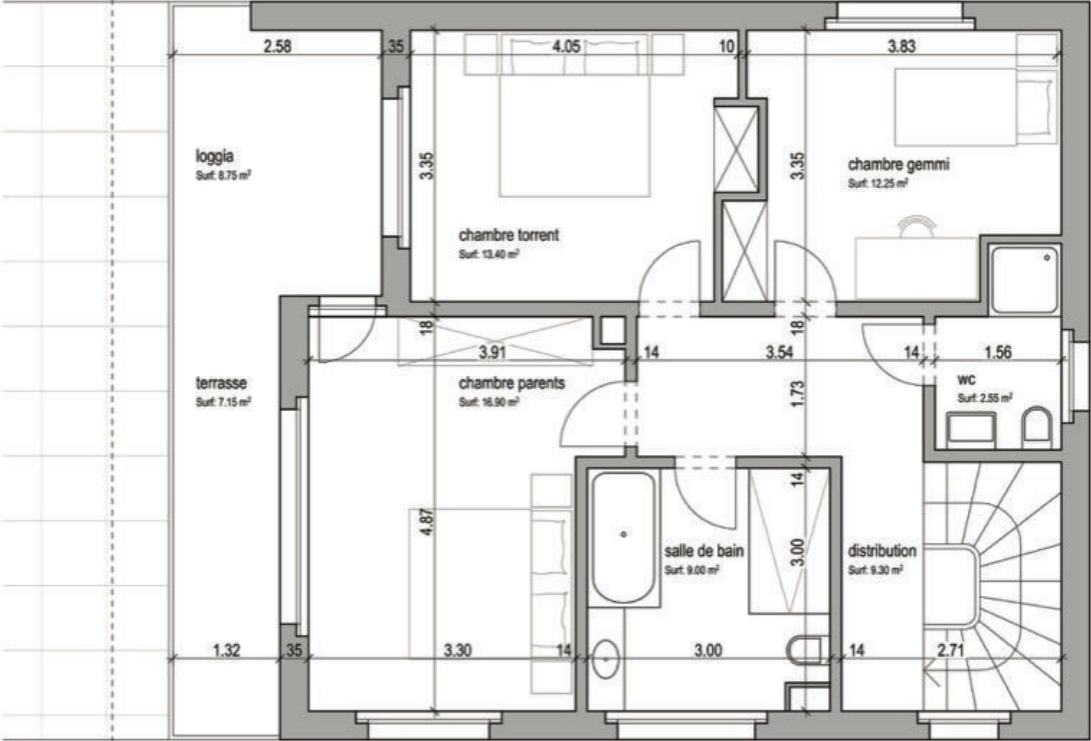
DU/WC



Schlafzimmer 1 DG



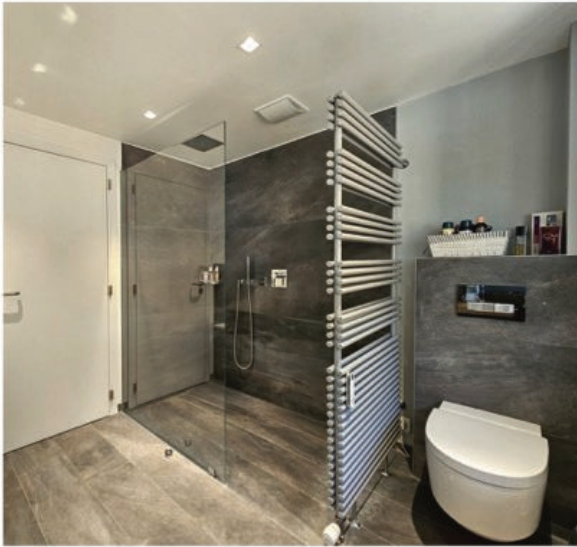
# Grundriss Dachgeschoss



Grundriss DG



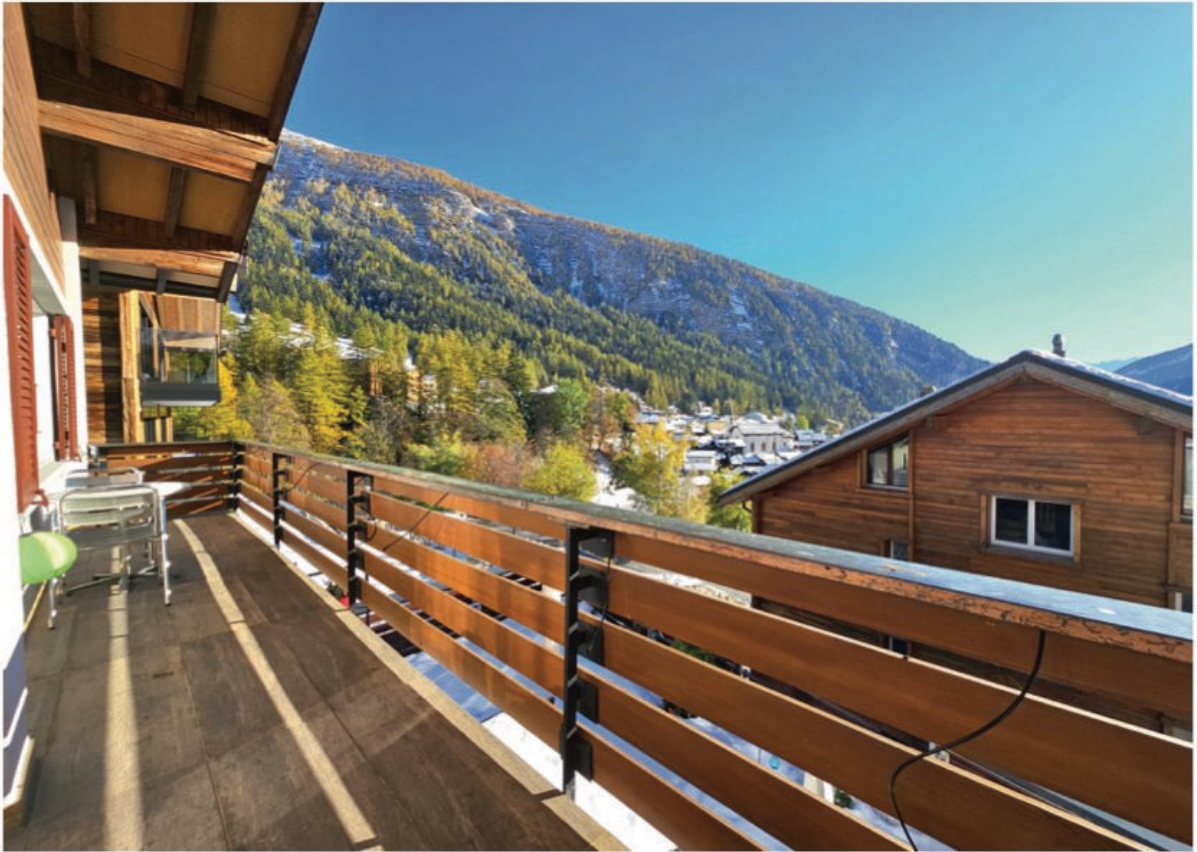
Schlafzimmer 2



Badezimmer mit DU & Badewanne



Schlafzimmer 3

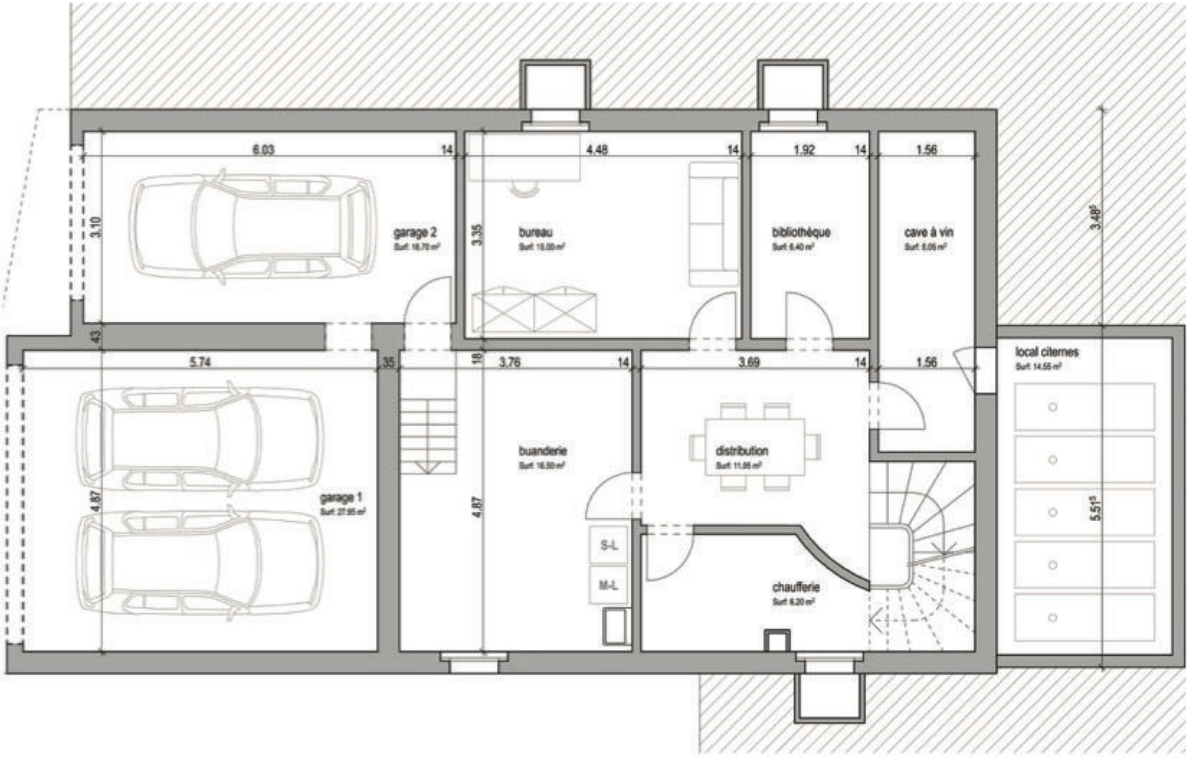


Balkon/Loggia



Halle (UG)

# Grundriss Untergeschoss



Grundriss UG



Weinkeller (UG)

# Grundbuchauszug Haus

Seite 1 von 2

Departement für Schulen, Institutionen und Sport  
Dienststelle für Grundbuchwesen  
Grundbuchamt Leuk

LEUKERBAD  
KANTON NIDWALDEN

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leukerbad / 4628

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch  
Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 6111 Leukerbad  
Grundstück-Nr.: 4628  
E-GRID: CH 58855 23077 35

### Dominierte Grundstücke:

Plan-Nr.\*: 1  
Parzellen-Nr.\*: Gemäss Grundbuch  
Fläche\*: 263 m2, Eidgenössisches Grundbuch  
Mutation\*: 01.10.2018, 2018/2285/0 Erneuerung AV  
Kulturart\*: \* übrige befestigte Fläche, 51 m2  
\* Gartenanlage, 68 m2  
\* Wohngebäude, Geb.-Nr. 992, 144 m2  
Gebäude\*:  
Anm. aus amt. Vermessung\*: CHF 227'400.-  
Gebäudeschätzung\*: CHF 21'420.-  
Grundgüterschätzung\*:  
Bemerkungen\*:

### Eigentum:

Gesamteigentum

31.03.2017 2017/821/0 Kauf  
31.03.2017 2017/821/0 Kauf

### Anmerkungen:

keine

### Dienstbarkeiten:

18.04.1963 3649a (L) Durchgangerecht ID.2017/000832  
EREID: CH97740000000180563988  
z.G. LIG Leukerbad/5330  
Baubeschränkung s/Beleg / Höhenbauverbot  
ID.2017/000833  
EREID: CH97740000000180564080  
z.G. LIG Leukerbad/5330  
18.04.1963 3649a (L) Durchleitungsrecht s/Beleg / Trinkwasser ID.2017/000834  
EREID: CH97740000000180564181  
z.G. LIG Leukerbad/5330

### Grundlasten:

keine

Seite 1

Seite 2 von 2

Departement für Schulen, Institutionen und Sport  
Dienststelle für Grundbuchwesen  
Grundbuchamt Leuk

LEUKERBAD  
KANTON NIDWALDEN

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Leukerbad / 4628

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch  
Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

### Vormerkungen: (Nachrückungsberechtigte siehe Grundpfandrechte)

keine

### Grundpfandrechte:

31.03.2017 2017/822/0  
1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 570'000.-, Max. 24.04.2018, 2018/0081/0  
12%, ID 2018/000768, Einzelpfandrecht, Pfänderhöhung  
EREID: CH97740000000184815589  
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten  
(UID: CHE-106.842.854)

### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. Oktober 2023: keine  
Geometriegeschäfte bis 25. Oktober 2023: keine

Die Einführung des EDV-Grundbuches hatte eine Verschiebung der Stichworte im Bereich der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen zur Folge. Die lediglich abgeänderten Stichworte bewirken jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragung. Bislang vorbestehende die gesetzlich nicht eingetragenen Pfandrechte gemäss eidgenössischem und kantonialem Recht.

3963 Leuk Stadt, 25. Oktober 2023, 11:27/marati

Direktor Grundbuchverwalter/in



Seite 2

# Situationsplan



Parz. 4628 - Leukerbad



Masstab / Échelle 1 : 500

14.11.2023

Aucune garantie concernant l'exactitude et l'actualité des données. Seul le plan du registre foncier a force juridique. Ce plan de situation ne peut être utilisé pour une mise à l'ensuite. Reproduction soumise à autorisation pour toute utilisation commerciale ou publication de tout genre.

Keine Gewähr bezüglich Richtigkeit und Aktualität der Plandaten. Massgebend sind die Grundbuchpläne des zuständigen Geometers. Dieser Situationsplan kann nicht für eine öffentliche Auflage getrauert werden. Benützung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und für Veröffentlichung aller Art ist bewegungspflichtig. Widersprüche können staatsrechtlich verfolgt werden.



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Haus	Einfamilienhaus
Strasse	Kunibergstrasse 28
PLZ und Ort	3954 Leukerbad
Baujahr	1964
Totalrenovation	2018-2023

Verfügbar ab nach Absprache

Anzahl Zimmer	6 ½
Nettowoohnfläche	189 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	263 m <sup>2</sup>

## HEIZUNG

Heizungsart	I Öl-Zentral/Ofen
Befuerung	Radiatoren

## AUSSTATTUNG

Bad mit DU/WC & Badewanne	JA
Bad mit DU/WC	JA
Tages WC	1
Weinkeller, Halle, Büro	JA/JA/JA
Terrasse	50 m <sup>2</sup>
Balkon/Loggia	JA
Abstell-/Technikraum	JA
Waschküche	JA
Garage	2 (3 Plätze)

TV/Internet Swisscom

## PREIS

Kaufpreis auf Anfrage

## SONSTIGES

VERSICHERUNGSWERT CHF 800'000.-

STEUERWERT CHF 248'820.-

EIGENMIETWERT CHF 11'520.-

JÄHRLICHE KOSTEN CHF 1'202.20 (Gebäudevers.)  
& zus. Strom, Heizung  
(ca. 3'800 lt Heizöl p.a.)

KOSTEN HANDÄNDERUNG CHF 44'000'00.- ca.

Vollständige GB-Auszüge & weitere Dokumente finden Sie unter:  
[www.remax.ch/119101007-665](http://www.remax.ch/119101007-665) oder scannen Sie den QR-Code.

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig.  
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

## RAUMPROGRAMM

### Untergeschoss

- grosse Garage (2 Fahrzeuge)
- kleine Garage
- Waschküche
- Technikraum
- Büro/Bibliothek
- offener Raum
- Keller

### Erdgeschoss

- Haupteingang
- grosse Küche mit Kochinsel
- Essbereich
- Wohnzimmer (Ofen)
- Tages-WC
- Wintergarten
- Terrasse

### Dachgeschoss

- 3 Zimmer
- Bad/DU/WC
- Badezimmer mit DU/WC & Badewanne
- Balkon /Loggia





## Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Susten

Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte:  
Von Vorbereitungstipps 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.



**Elmar Mathieu**

Immobilienmakler / Bewertungsexperte

M: +41 79 252 61 27  
elmar.mathieu@remax.ch

**RE/MAX Susten**  
**LEUCA Immobilien GmbH**  
Sustenstrasse 6 / PF 133  
3952 Susten

[www.remax.ch/susten](http://www.remax.ch/susten)

**RE/MAX**  
Susten