



**Zu verkaufen in Niedergesteln**  
**5.5 Zimmer Dachwohnung**  
**Wannutrog B; 3 Stock; West**





## Standort der Liegenschaft:

Ort: 3942 Niedergesteln VS; Adresse: Wannutrogstrasse 7

Die Liegenschaft befindet sich in der sonnenverwöhnte Rhonetalebene im Orte genannt Wannutrog.



Niedergesteln ist mit dem Auto und mit dem ÖV sehr gut erreichbar.

### Was ist in der Nähe: (Distanzen zwischen dem MFH Wannutrog B zum Ziel)

- 80 m (3 Gehminuten) **Haltestelle** Wannutrog  
Busverbindung vom Bahnhof Visp bis nach Gampel und Leuk
- 60 m (5 Gehminuten) **Spielplatz** Schulhaus Nord
- 60 m (5 Gehminuten) **Lebensmittelgeschäft** Dorfladu Niedergesteln
- 70 m (5-6 Gehminuten) **Schulhaus** Niedergesteln mit Sportplatz
- 700 m vom **Dorfzentrum** Niedergesteln
- Im Umkreis von 700m **3 Restaurants** (Rest. Roti Wychüefa; Rest Gestelnburg und Jolibach)
- 1.1 km zur **Autobahnausfahrt** Raron – Niedergesteln (Eröffnung 2025)
- 1.2 km **Raiffeisenbank** Gampel-Raron in Raron
- 1.2 km **Hausarzt** in Raron (bei der Raiffeisenbank)
- 1.5 km **Orientierungsschule** Raron (ist mit dem ÖV erreichbar)
- 1.7 km **Bahnhof** Raron (ist mit ÖV erreichbar)
- 3.2 km **Hallenbad** Steg
- 4.1 km **Migros** Steg – Gampel
- 4.2 km **Hausarztzentrum** Gampel
- 4.3 km **Apotheke** und **Zahnarzt** in Gampel
- 15 km (17 Autofahrminuten) **Autoverlad** Goppenstein
- 8.4 km Visp / 18 km Brig / 36 km Sion /
- 34 km Saas-Fee / 36 km Montana-Crans / 44 km Zermatt
- Skigebiete in der Region: Unterbäch, Eischoll, Bürchen, Jeizinen, Lauchneralp ....



## Wohnung:

Eine moderne 5.5 Dachwohnung im 3 Stock westseitig mit hohem Ausbaustandard im familienfreundlichem Mehrfamilienhaus Wannutrog B steht zum Verkauf bereit, die bis zum Frühjahr / Sommer 2025 bezogen werden kann. Die im Jahr 2005 erbaute Liegenschaft, ist in einem sehr guten Zustand. Im Gebäude befindet sich ein Personenlift und ein grosszügiges helles Treppenhaus.

Das Mehrfamilienhaus bietet zudem eine Waschküche, die für alle Bewohner zugänglich ist. Sämtlichen Gängen und das Treppenhaus sind mit LED-Lampen, die durch Bewegungsmelder gesteuert werden, ausgerüstet. Die Kellergängen-Böden sind mit Fliesen versehen.

Ein grossflächiger Rasenplatz mit Sitzgelegenheit und Gartenhaus mit Vorplatz stehen für die Bewohner zum Verweilen zur Verfügung. Ein Rasenroboter und eine automatische Rasenberieselung ermöglichen eine allzeit gepflegte Rasenfläche. Wettergeschützte Abstellplätze für die Fahrräder können die Bewohner zu jederzeit nutzen.

Das Mehrfamilienhaus wird mit einer Ölheizung geheizt, die einfach mit einer modernen Heizung umgebaut werden kann. Heiz- und Warmwasserkosten werden mit Leistungszählern pro Wohnung abgerechnet.



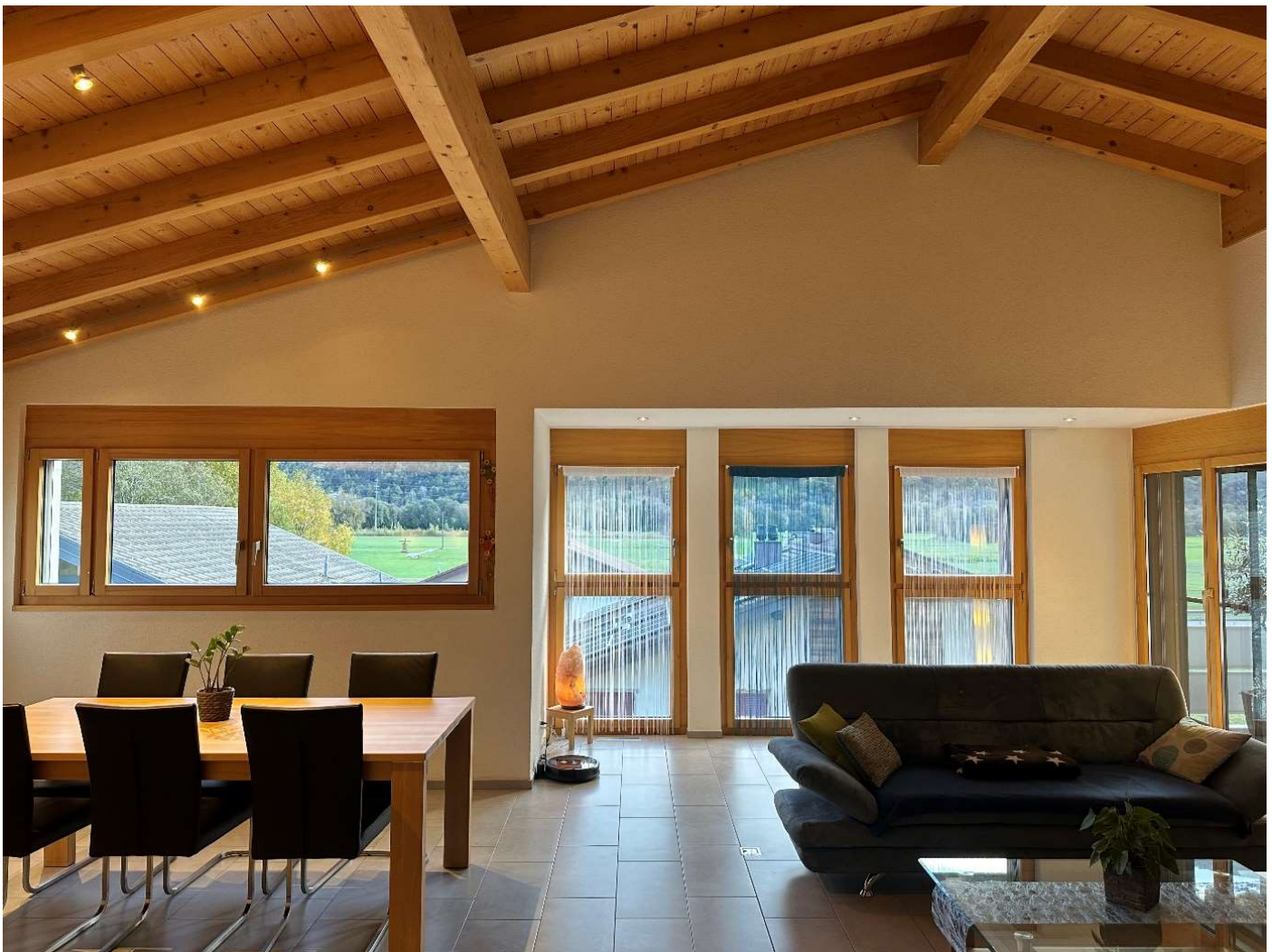


Foto: Wohnbereich und Essbereich

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und hat folgendes zu bieten:

- 5.5 Zimmerdachwohnung mit 152 m<sup>2</sup> und Balkon 12 m<sup>2</sup>
- Moderner geräumiger Grundriss
- 4 Zimmer (2x Nordseitig und 2x Westseitig) Südwest Zimmer kann sehr gut als Büro genutzt werden.
- Badezimmer mit Dusche und Whirlpool-Badewanne, Möbel mit Doppelspühlbecken und Spiegelschrank.
- Tages WC mit Waschturm (Dachfenster)
- Grosszügiger Wohnbereich, mit Essbereich und moderne Küche mit Siemens Küchengeräte
- Parkettboden in allen Zimmern (Ersatzteile vorhanden)
- Eingangsbereich mit Gang, Wohnbereich, Bad und Tages WC Böden mit Fliesen (Ersatzfliesen vorhanden)
- Eingangsbereich mit Dachfenster und mit eingebauter Garderobe, und 6 Einbauschränke im Gangbereich
- 2 Garagen: 1x Grosse Garage mit einem separaten Werkraum und 1x Standardgarage (Alle Garagen sind mit einer Türe zum Kellergang verbunden) Die Garagen mit separatem automatischen Hörmann-Sektionaltore
- Keller
- Aluminium-Holz-Fenster im ganzen Mehrfamilienhaus



### **Folgende Extras bietet die Wohnung:**

- Hohe Innenräume (Niedrigste Höhe der Wohnung 2.5 m bis max. 4.3 m)
- Tageslichtdurchflutete Wohnräume
- Bodenheizung mit einer Danfoss Icon Steuerung (mit einem App), jeder Raum kann Einzel gesteuert werden.
- Wohnraumlüftungsgerät HovalVent RS-250 mit Toch-Display Bediengerät (alle Räume sind zu jederzeit automatisch belüftet, ohne die Fenster zu öffnen. Neues Gerät vom Jahr 2016)
- Splitt-Klimaanlage Toshiba RAV-SM806 mit Aussenteil auf dem Dach. (mit App-Steuerung)
- Elektrische Storen in allen Räumen
- Siemens Küchengeräte (Geschirrspüler Jg. 2023, Kühlschrank wird im Jahr 2024 ersetzt)
- Hoher Elektrischer Standard (Genügend Steckdosen, Lichtsteuerung für den Wohnraum)
- Glasfaseranschluss / LAN-Anschlüsse in den Zimmern und im Wohnraum
- 2 SAT-Anschlüsse
- 2 Dachfenster mit Storen (automatisches öffnen/schliessen mit der Fernsteuerung)
- Zimmerfenster und Balkontüre mit Fliegengitter
- Whirlpool Badewanne
- Waschturm im Tages-WC
- Lampen können übernommen werden (LED-Beleuchtung)
- Fliesen mit durchgehender Einfärbung
- 2 Einzelgaragen (eine grosse Garage mit separatem Werkraum) inkl. Zugänge von innen  
Die Garagenböden sind mit frostsicheren, gehärteten Fliesen geschützt.
- 2 Parkplätze (+ Gästeparkplätze vorhanden)
- 1 Kellerabteil mit abschliessbaren Türe
- Anteil Erneuerungsfond mit einem hohen Wert wird übernommen
- Vor der Übergabe der Wohnung werden die Innenräume neu gestrichen.

### **Pläne:**

Die Hauspläne werden alle in PDF-Form zur Verfügung gestellt.

- Fassaden
- Erdgeschoss / Kellergeschoss
- Dachgeschoss
- Schnittplan
- Sparrenplan
- Div. Einlagepläne
- Elektropläne