



WOHNEN MIT WEITBLICK

Renovierte 3½-Zimmer-Wohnung in Ennetmoos

Gruobstrasse 6 · 6372 Ennetmoos



DALOSTA IMMO AG

CHF 820'000.-

inkl. ESH-Platz und Keller

OBJEKTPROFIL

Ein Zuhause mit Aussicht. Eine Anlage mit Perspektive.

Renoviert 2022 · aktuell vermietet · Übernahme per sofort oder nach Absprache



Liegenschaft – Ansicht von Nord-Ost



Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich

Die Wohnung an der Gruobstrasse 6 verbindet eine ruhige, sonnige Wohnlage mit einem klar gegliederten Grundriss und einem zeitgemäss renovierten Innenausbau. Rund 80 m² Netto-Wohnfläche, zwei Balkone und die weite Sicht über die Nidwaldner Landschaft schaffen ein Wohngefühl mit viel Licht und Grosszügigkeit.

Objekt	3½-Zimmer-Eigentumswohnung
Geschoss	3. Obergeschoss
Netto-Wohnfläche	ca. 80.21 m ² gemäss aktuellem Plan [3]
Balkone	2 Balkone, zusammen ca. 14.09 m ² [3]
Renovation	2022
Nutzung	aktuell zu attraktivem Mietzins vermietet
Preis	CHF 820'000.– inkl. ESH-Platz und Keller
Übernahme	per sofort oder nach Absprache



INHALT

Klar strukturiert. Entscheidungsnah aufbereitet.

Diese Dokumentation führt von der Lage über den Ausbau bis zu den Kaufkonditionen.

01

Objektprofil

Die wichtigsten Eckdaten kompakt zusammengefasst.

03

Liegenschaft

Gebäude, Eigentumsform und Nebenräume.

05

Räume & Impressionen

Wohnen, Zimmer, Nasszellen und Balkone.

07

Vermietung & Konditionen

Bestehendes Mietverhältnis und Kaufpreis.

02

Ennetmoos & Lage

Gemeinde, Quartier und regionale Einbindung.

04

Wohnung & Renovation

Raumwirkung und Modernisierung 2022.

06

Grundriss & Flächen

Aktuelle Planmasse und Raumprogramm.

08

Dokumente & Kontakt

Unterlagen, Ansprechpartner und Hinweise.

DALOSTA IMMO AG · Immobilien verkaufen mit klarer Strategie.

STANDORT

Ländlich wohnen. Zentral verbunden.

Ennetmoos im Kanton Nidwalden



Blick über die Nidwaldner Landschaft

Ennetmoos liegt eingebettet in die Nidwaldner Voralpen und verbindet ländliche Wohnqualität mit der Nähe zu Stans und zur übrigen Zentralschweiz. Die Gemeinde zählt per 31. Dezember 2025 rund 2'291 Einwohner und erstreckt sich über 14.95 km². [1]

Kindergarten und Primarschule werden innerhalb der Gemeinde geführt; die weiterführenden Schulen befinden sich in Stans. [2] Für Familien, Berufstätige und naturverbundene Menschen bietet Ennetmoos damit einen angenehm überschaubaren Lebensmittelpunkt.

DIE BESONDERE KOMBINATION

Ruhiges Wohnen im Grünen, Nähe zu Stans und ein weiter Blick über die Zentralschweizer Landschaft.

2'291

Einwohner per 31.12.2025 [1]

14.95 km²

Gemeindefläche [1]

NW

Kanton Nidwalden

MIKROLAGE

Das Quartier Gruob

Ruhige Quartierstrasse · erhöhte Lage · kurze Wege



Standort Gruobstrasse 6



Wohnhaus im Quartier Gruob

Das Wohnquartier Gruob liegt an einer ruhigen Quartierstrasse leicht erhöht oberhalb von Allweg. Die bestehende Objektdokumentation weist auf eine gute Besonnung, die Sicht auf Berge, Landschaft und Vierwaldstättersee sowie kurze Wege zu Schule, Bushaltestelle und lokalen Angeboten hin. [4] Einkaufen, Dienstleistungen und die regionale Verkehrsanbindung von Stans sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Ruhige Quartierstrasse	angenehmes Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr
Erhöhte Position	viel Licht und attraktive Fernsicht
Nähe zu Allweg und Stans	kurze Wege zu Schule, Einkauf und Dienstleistungen
Natur vor der Haustür	Spazier-, Wander- und Freizeitmöglichkeiten

Gepflegtes Sechsfamilienhaus

Überschaubare Eigentümergemeinschaft in sonniger Lage



Ansicht von Nord-Ost

Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines 1974 erstellten Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohnungen. Das Gebäude wurde gemäss bestehender Verkaufsdokumentation laufend unterhalten; die Dachsanierung erfolgte 2008. [4]

Die überschaubare Anzahl Einheiten sorgt für einen persönlichen Charakter. Zur Wohnung gehören ein Autoeinstellhallenplatz und Keller-/Nebenräume. Das Grundstück ist der Parzelle Nr. 524 zugeordnet; die Wohnung ist als Stockwerkeigentum GB 5009 erfasst. [5]

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen
Baujahr	1974
Dachsanierung	2008
Parzelle / STWE	Nr. 524 / GB 5009
Parkierung	1 Autoeinstellhallenplatz inklusive

DIE WOHNUNG

Klarer Grundriss. Helles Wohngefühl.

3½ Zimmer auf einem Geschoss



Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich

Die 3½-Zimmer-Wohnung ist auf einem Geschoss organisiert. Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des Grundrisses und wird durch die separat angeordnete Küche ergänzt. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie der Gangbereich schaffen eine alltagstaugliche Raumfolge.

Grosszügige Fensterflächen und die beiden Balkone bringen Licht und Aussicht in verschiedene Bereiche der Wohnung. Die Wohnung wurde 2022 frisch renoviert und präsentiert sich heute in einem modernen, gepflegten Erscheinungsbild.

BESONDERS ÜBERZEUGEND

Zwei Balkone, ca. 80 m² Wohnfläche, modernisierter Innenausbau und ein ESH-Platz im Gesamtpreis.

RENOVATION 2022

Zeitgemäss erneuert

Moderne Oberflächen · klare Linien · gepflegter Gesamteindruck

Mit der Renovation im Jahr 2022 wurde die Wohnung optisch und funktional auf einen zeitgemässen Stand gebracht. Die neuen Aufnahmen zeigen eine helle Gestaltung mit offenem Wohngefühl und sorgfältig aufeinander abgestimmten Materialien.



Küche

Küche / Essbereich

moderne, klare Gestaltung und gute Einbindung in den Wohnbereich



Badezimmer mit Regendusche

Badezimmer

zeitgemässe Ausführung mit Regendusche



Separates Gäste-WC

Gäste-WC

separate, praktische Sanitäreinheit

Oberflächen

helle, neutrale und gut kombinierbare Gestaltung

Hinweis: Die Beschreibung gibt den sichtbaren Zustand wieder. Eine detaillierte Renovationsliste wird, soweit vorhanden, auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

LEBENSRAUM

Offen für den Alltag. Stark in der Wirkung.

Wohnen, Essen und Kochen im Mittelpunkt



Offener Wohn- und Essbereich



Essbereich und Küche

Der Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine grosszügige, zusammenhängende Raumwirkung. Wohnen und Essen sind klar gegliedert, bleiben aber visuell miteinander verbunden. Die Küche liegt unmittelbar am Essbereich und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Vom Wohnbereich aus öffnet sich der Zugang zum grösseren Balkon.

22.92 m²

Wohnen [3]

12.41 m²

Essen [3]

7.46 m²

Küche [3]

RÜCKZUG

Zwei gut nutzbare Individualräume

Schlafen · Arbeiten · Gäste · Familie



Zimmer 1



Zimmer 2

Mit ca. 17.33 m² bietet das Elternzimmer ausreichend Platz für Bett, Schränke und eine zusätzliche Arbeits- oder Lesezone. Das zweite Zimmer mit ca. 11.92 m² eignet sich je nach Lebenssituation als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Kombination daraus. [3]

17.33 m²

Elternzimmer [3]

11.92 m²

Zimmer [3]

2 Räume

flexibel möblierbar

SANITÄRBEREICHE

Komfort in zwei separaten Bereichen

Modernes Bad und praktisches Gäste-WC



Badezimmer mit Regendusche



Separates Gäste-WC

Das modernisierte Badezimmer ist mit einer grosszügigen Regendusche ausgestattet und in einer klaren, zeitgemässen Materialwelt gestaltet. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC mit Lavabo und Spiegel zur Verfügung. Diese Aufteilung ist im Alltag besonders praktisch und bewahrt die Privatsphäre im Hauptbad.

3.29 m²

Badezimmer [3]

2.36 m²

separates WC [3]

2 Zonen

mehr Komfort im Alltag

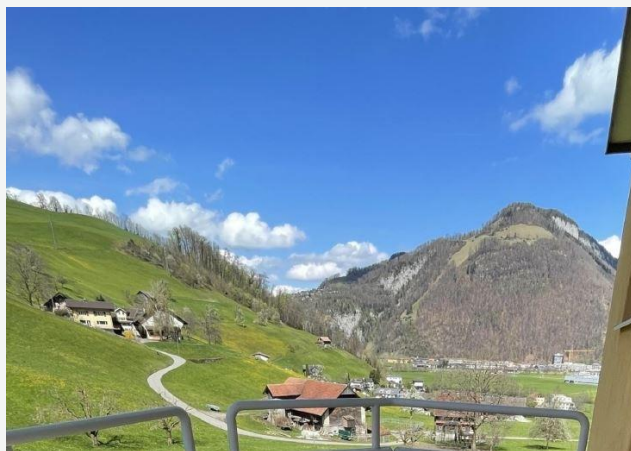
AUSSENRAÜME

Zwei Balkone. Mehr als eine Perspektive.

Licht, Weite und unterschiedliche Blickrichtungen



Aussicht vom Balkon



Blick vom Esszimmerbalkon



Weitblick aus der Wohnung

Die beiden Balkone erweitern die Wohnfläche nach aussen und ermöglichen unterschiedliche Blickrichtungen. Der grössere Balkon ist dem Wohnbereich zugeordnet; der zweite Balkon liegt beim Essbereich. Je nach Tageszeit entstehen sonnige Plätze für den Morgenkaffee, das Abendessen oder ruhige Momente mit Blick in die Landschaft.

8.76 m²

Balkon beim Wohnen [3]

5.33 m²

Balkon beim Essen [3]

14.09 m²

Balkonflächen total [3]

RAUMANGEBOT

Flächenübersicht

Aktuelle Planmasse des vermassten Grundrisses

Raum	Fläche
Wohnen	22.92 m²
Essen	12.41 m²
Küche	7.46 m²
Elternzimmer	17.33 m²
Zimmer	11.92 m²
Badezimmer	3.29 m²
Separates WC	2.36 m²
Gang	2.52 m²
Netto-Wohnfläche gemäss Plan	80.21 m²
Balkon beim Wohnbereich	8.76 m²
Balkon beim Essbereich	5.33 m²
Balkonflächen total	14.09 m²



Essbereich und Küche

IM ANGEBOT ENTHALTEN

Wohnung, Keller-/Nebenräume und ein Autoeinstellhallenplatz.

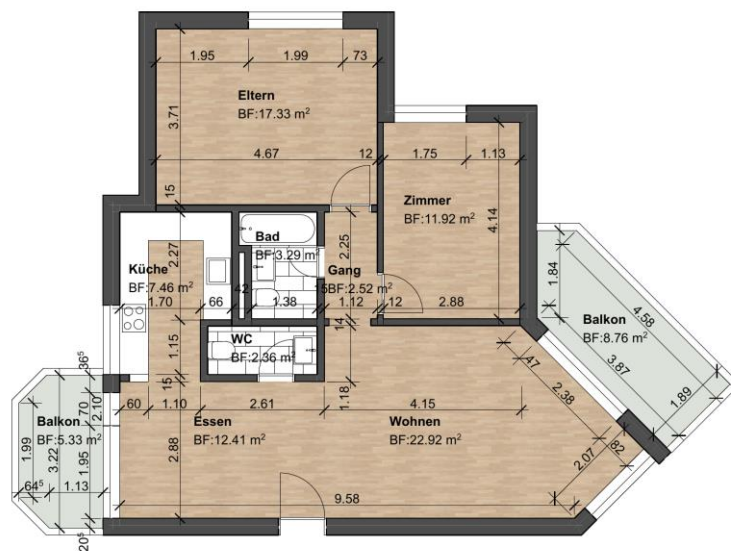
Die Flächenangaben basieren auf dem aktuell vermassten Grundriss und dienen der Orientierung. Rechtlich verbindlich sind die massgebenden Vertrags- und Registerunterlagen.

GRUNDRISS

Ein Grundriss, der funktioniert

Kompakt organisiert und klar zониert

Wohnung
Mst. 1:100



Aktueller vermasster Grundriss

Der aktuelle Grundriss zeigt eine kompakte, gut nutzbare Organisation auf einem Geschoss. Der Wohn- und Essbereich ist klar von den beiden Individualzimmern getrennt. Bad und Gäste-WC liegen zentral; beide Balkone sind direkt aus den jeweiligen Aufenthaltsbereichen erreichbar.

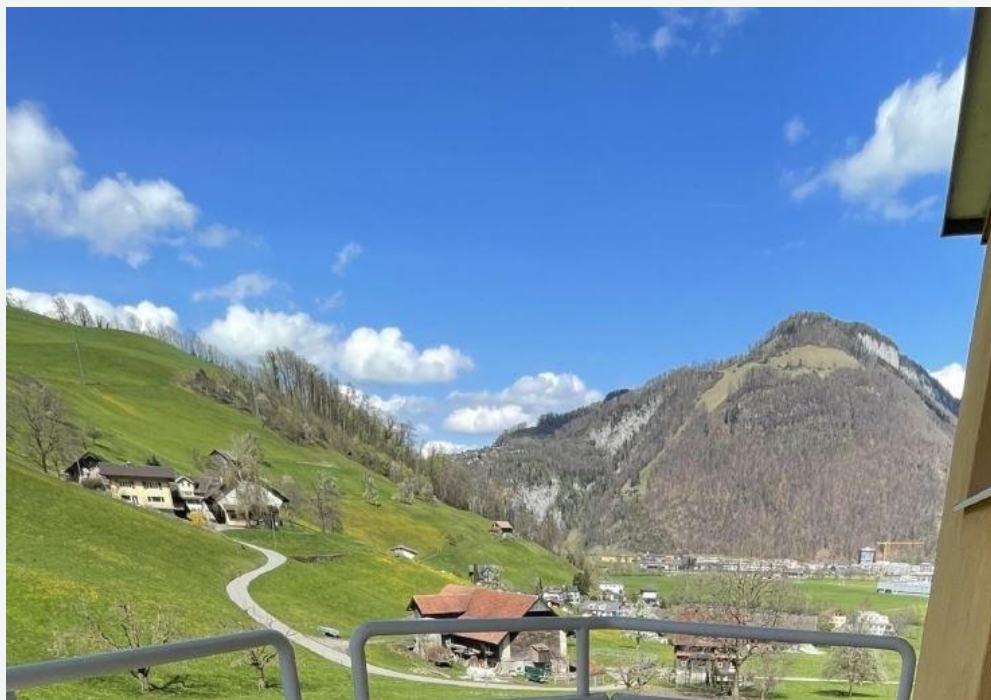
Wohnen / Essen / Küche	zusammenhängender Lebensbereich
Schlafräume	zwei gut möblierbare Zimmer
Sanitär	Bad und separates Gäste-WC
Aussenräume	zwei direkt zugängliche Balkone

Planmasse dienen der Orientierung. Für die rechtliche und finanzielle Beurteilung sind die verbindlichen Objektunterlagen massgebend.

BESTEHENDE VERMIETUNG

Attraktiver Mietzins. Planbare Ausgangslage.

Eine bestehende Nutzungssituation für anlageorientierte Käufer



Aussicht und Wohnqualität als Vermietungsargument

Die Wohnung ist derzeit zu einem attraktiven Mietzins vermietet. Für Käuferinnen und Käufer mit Anlagefokus bedeutet dies eine bestehende Nutzungssituation ohne unmittelbaren Erstvermietungsaufwand.

Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden Angaben zu Mietzins, Nebenkosten, Vertragsdauer und Mietkaution nicht in der öffentlichen Dokumentation offengelegt. Qualifizierte Interessenten erhalten die entsprechenden Unterlagen im Rahmen des strukturierten Verkaufsprozesses und nach Absprache.

WICHTIGER HINWEIS

Eine spätere Eigennutzung richtet sich nach dem bestehenden Mietverhältnis und den anwendbaren rechtlichen bzw. vertraglichen Rahmenbedingungen.

KAUFKONDITIONEN

Klar und transparent

Der Angebotspreis umfasst Wohnung, ESH-Platz und Keller-/Nebenräume

VERKAUFSPREIS

CHF 820'000.–

INKLUSIVE

Autoeinstellhallenplatz und Keller-/Nebenräume

Bestehende Nutzung	aktuell vermietet
Übernahme	per sofort oder nach Absprache
Besichtigungen	nach Terminvereinbarung und mit Rücksicht auf die Mieterschaft
Kaufabwicklung	über Notariat und Grundbuch; Details gemäss Kaufvertrag
Verkaufszusage	ausschliesslich schriftlich und nach Abstimmung mit der Eigentümerschaft

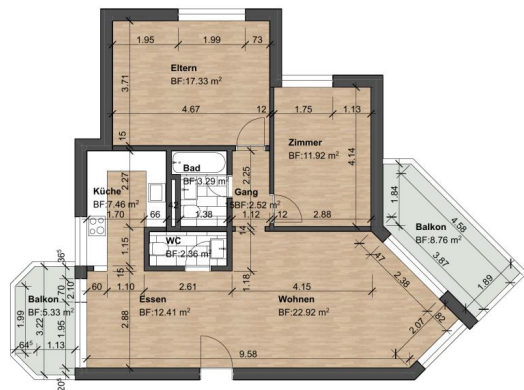


Gruobstrasse 6, 6372 Ennetmoos

Für die Beurteilung einer Finanzierung stellt DALOSTA IMMO AG qualifizierten Interessenten die verfügbaren Objektunterlagen geordnet zur Verfügung.

Dokumente für die vertiefte Prüfung

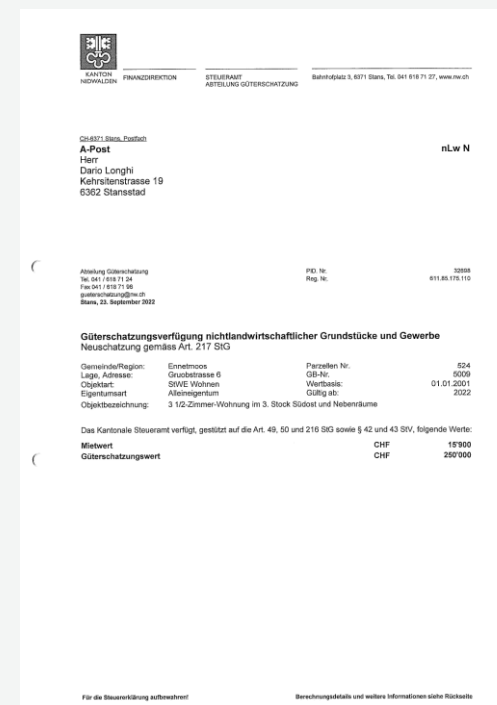
Grundriss · Grundbuchauszug · Güterschätzung

Wohnung
Mst. 1:100

Aktueller vermasster Grundriss



Teilgrundbuchauszug Parzelle 524



Güterschätzungsverfügung GB 5009

Zur Dokumentation stehen der aktuelle vermasste Grundriss, Auszüge aus den vorhandenen Grundbuchunterlagen sowie die Güterschätzungsverfügung des Kantons Nidwalden zur Verfügung. [3] [5]

EINORDNUNG DER GÜTERSCHÄTZUNG

Der amtliche bzw. steuerliche Güterschätzungswert ist keine aktuelle Marktpreisindikation. Der verbindliche Angebotspreis beträgt CHF 820'000.– inklusive ESH-Platz und Keller-/Nebenräumen.



WEITERE IMPRESSIONEN

Einblicke in den Wohnalltag

Helle Räume und eine klare, gepflegte Gestaltung



Sicht zum Gang



Essbereich und Küche



Küche im Detail



Gäste-WC mit Lavabo und Spiegel

KONTAKT

Persönlich für Sie da

Besichtigungen, Objektunterlagen und Verkaufsprozess



Dario Longhi



DALOSTA IMMO AG

Dario Longhi

Ihre Kontaktperson

DALOSTA IMMO AG

Kehrsitenstrasse 19
6362 Stansstad

079 714 50 82

d.longhi@dalosta-immo.ch

www.dalosta-immo.ch

DALOSTA IMMO AG

Immobilien verkaufen mit klarer Strategie.

HINWEISE

Rechtliche Hinweise und Quellen

Transparente Einordnung der verwendeten Angaben

Diese Verkaufsdokumentation dient der allgemeinen Information. Sie stellt weder eine Offerte noch einen Vorvertrag dar. Sämtliche Angaben wurden nach bestem Wissen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Objektfotos und öffentlich zugänglichen Quellen zusammengestellt. Flächen, Distanzen und Beschreibungen sind teilweise gerundet oder als Näherungswerte zu verstehen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Rechtlich verbindlich sind ausschliesslich die unterzeichneten Vertragsunterlagen und die massgebenden Register- bzw. Grundbuchdokumente.

[1]	Gemeinde Ennetmoos, „Gemeinde Ennetmoos in Zahlen“, www.ennetmoos.ch/gemeindeinzahlen , abgerufen am 27.07.2026.
[2]	Schule Ennetmoos, „Übersicht Schule Ennetmoos“, www.ennetmoos.ch/schuleuebersicht , abgerufen am 27.07.2026.
[3]	Aktueller vermasster Grundriss „GrundrissmitSchraffurvermasst,aktuell.pdf“, vom Auftraggeber bereitgestellt.
[4]	Bestehende Verkaufsdokumentation „VerkaufsdokumentationGruobstrasse6def.pdf“, vom Auftraggeber bereitgestellt.
[5]	Güterschätzungsverfügung GB 5009 und Teilgrundbuchauszug Parzelle 524, vom Auftraggeber bereitgestellt.
[6]	DALOSTA IMMO AG, Unternehmenswebsite und Impressum, www.dalosta-immo.ch , abgerufen am 27.07.2026.

Vermarktung: DALOSTA IMMO AG · Kehrsitenstrasse 19 · 6362 Stansstad · 079 714 50 82 · d.longhi@dalosta-immo.ch