

PANORAMAHAUS «GIDA LAFIA»



Dokumentation «Einfamilienhaus»
Spicherweg 1, 6060 Ramersberg

Inhalt

Beschreibung
Grunddaten
Lage
Umgebung
Impressionen / Bilder

BESCHREIBUNG

Altershalber aber mit grossem Bedauern wird dieses aussergewöhnliche Zuhause zum Verkauf angeboten. Es ist ein Ort der Ruhe und einer einmaligen Rundschau von Pilatus über das Stanserhorn, Melchtaler Berge bis Giswilerstock und den Sarnersee.

Das unvergleichliche Panorama begleitet einen durch den gesamten Alltag: Selbst der Garten und der sichtgeschützte Whirlpool schenken diese seltene Aussicht und machen jeden Augenblick zu etwas Besonderem.

Das Haus ist von einem liebevoll gepflegten Garten umgeben, der nicht nur Raum für Erholung bietet, sondern auch für selbst angebautes Gemüse – ein Stück gelebte Natur direkt vor der Haustüre.

Die Fussbodenheizung sorgt im ganzen Haus für behaglichen Komfort und unterstreicht das hochwertige Wohngefühl.

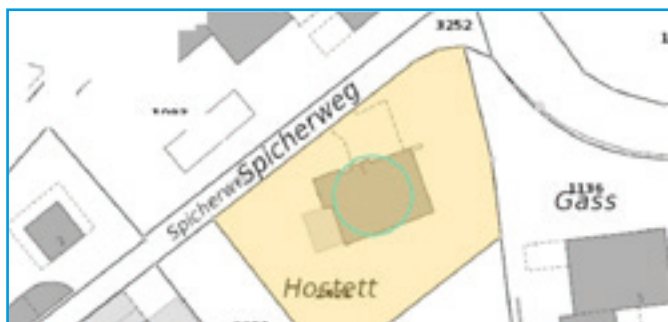
Die grosszügige Hauptwohnung verfügt über drei Nasszellen und bietet viel Platz für gemeinsames Leben ebenso wie für Rückzug.

Ergänzt wird das Haus durch eine separate Einliegerwohnung im untersten Geschoss mit eigenem Sitzplatz, Eingang und Kellerabteil mit Waschturm (Waschmaschine/Trockner). Auch hier öffnet sich der Blick über See und Berge – ein Ort, der Gäste begeistert oder sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Vermietung eignet. Die Einliegerwohnung verfügt über eine eigene Nasszelle mit Badewanne.

Abgerundet wird dieses besondere Zuhause durch eine Garage sowie zwei Aussenparkplätze. Dieses Haus war stets mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort, ein Kraftplatz und ein Zuhause mit Seele.

Der Abschied fällt nicht leicht, doch es ist der Wunsch, dieses einzigartige Wohngefühl in liebevolle neue Hände zu übergeben, die den besonderen Charakter dieses Ortes zu schätzen wissen.

GRUNDDATEN



Preis

auf Anfrage

Grundstück

Fläche im Baugebiet:	802 m ²
Nutzungsreserve:	Ja (ca. 30m ²)
Kataster belastete Standorte:	Keine Eintragung
Naturgefahren:	Keine Eintragung
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II
Denkmalschutz:	Nein

Gebäude

Objekt:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Nutzung	Wohnen
Strasse	Spicherweg 1
PLZ / Ort	6060 Ramensberg
Kanton	Obwalden
Gebäudekategorie	Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung
Nutzungsart	Wohnen
Denkmalschutz	Kein Eintrag
Baujahr	1983
Letzte umfassende Sanierung:	2011, seither gut unterhalten Erweiterung Terasse und Zusatzzimmer Einliegerwohnung
Bauliche Qualität	gut
Baulicher Standard	durchschnittlich
Baulicher Zustand	durchschnittlich
Unterhaltsstatus	durchschnittlich
Gebäudevolumen	864 m ³ (geschätzt)
Gebäudeversicherungsneuwert	SFr. 838'080.-
Gebäudeversicherungsneuwert pro m ³	SFr. 970.-
Gebäudegrundfläche	109 m ²
Anzahl Vollgeschosse	2
Anzahl Dach-/ Attikageschosse	1
Anzahl Untergeschosse	0

LAGE

LAGE:

Das Grundstück befindet sich an zentraler Lage im Weiler Ramersberg oberhalb von Sarnen. Die Erschliessung erfolgt über eine steil ansteigende Zufahrtsstrasse ab der Schwandenstrasse. Ramersberg ist durch das Postauto im Stundentakt mit dem Bahnhof Sarnen verbunden und somit an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Im Ortskern von Ramersberg bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diese stehen in Sarnen zur Verfügung. Die Besonnung des Grundstücks ist aufgrund der Lage ganztäglich sehr gut. Dank der ausgeprägten Hanglage geniesst die Liegenschaft eine unverbaubare Sicht auf den Sarnersee.

Die Umgebung ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und als ruhige Wohnlage einzustufen. Das Objekt liegt in einer dafür geeigneten Nutzungszone und ist Bestandteil des Quartierplans Hostett Ramersberg.



UMGEBUNG

UMGEBUNG

Ramersberg ist ein sonniger und ruhig gelegener Ortsteil der Gemeinde Sarnen im Kanton Obwalden, welche gemäss BFS als städtische Tourismusgemeinde gilt. Sarnen zählt rund 10'900 Einwohner (Stand: 2024) und weist eine stabile Bevölkerungsentwicklung sowie eine konstante Steuerbelastung auf. Die Haushaltsstruktur ist ausgewogen, mit einem überdurchschnittlichen Anteil an mittleren und oberen Einkommensschichten.

Die Gemeinde Sarnen bildet ein regionales Zentrum mit rund 1'337 Betrieben und knapp 9'000 Beschäftigten, wobei der Dienstleistungssektor dominiert. Die gute wirtschaftliche Basis und die positive Beschäftigungsentwicklung unterstreichen die Standortattraktivität.

Der Speicherweg 1 liegt oberhalb von Sarnen in einer idyllischen, naturnahen Umgebung und verbindet ländliche Wohnqualität mit guter Erreichbarkeit. Die Innenstadt von Sarnen ist mit dem Auto in rund 13 Minuten und mit dem öffentlichen Verkehr in ca. 9 Minuten erreichbar. Luzern liegt rund 30 Autominuten entfernt. Über den nahegelegenen Autobahnanschluss A8 ist die gesamte Zentralschweiz gut erschlossen.

Obwalden überzeugt zudem durch eine attraktive Steuerlandschaft, eine sehr gute Infrastruktur sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten rund um den Sarnersee und in den umliegenden Bergen. Insgesamt bietet die Makrolage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Naturnähe, wirtschaftlicher Stabilität und nachhaltiger Standortqualität.



HAUS



HAUPTWOHNUNG (OG)

DACHGESCHOSS:

Haupteingang ①

- wegen Hanglage im Dachgeschoss

heller Eingangsbereich

- Platz für Garderobe. Dachfenster mit Oblicht für Belüftung im Sommer und Zugang zu den Zimmern, Garage und Treppenhaus zum Wohngeschoss

Garage ②

- mit automatischer Toranlage und zwei Dachfenstern, viel Stauraum (zB. für Werkstatt)

Zimmer klein (ca. 10 m²) ③

- mit Dachfenster

Hauptschlafzimmer (24,5 m²) ④

- grosszügige Nasszelle
- Einbauschränk mit integrierter Schiebetür zum Bad mit Badewanne, Lavabo, Toilette und Spiegelschränk ⑤
- Balkon-Türen im Schlafzimmer und Bad. Balkon mit Panoramansicht



HAUPTWOHNUNG (EG)

HAUPTGESCHOSS:

Wohnzimmer (37 m²)

- offener Kamin, fünf raumhohe verglaste Ausgangs-Fenstertüren auf Balkon Ost und Sitzplatz West.
Bogendurchgang zu Wohn-/Essküche



Wohn-/Essküche

- Glaskeramikherd, Steinabdeckung, zwei Backöfen und Kühlschrank (neu)
- ganze Küche auf neuem Stand



HAUPTWOHNUNG (EG)

Gästetoilette

- mit Lavabo, WC und Fensterflügel zum Lichtschacht für natürliche Lüftung



Kinderzimmer/Gästezimmer (11,65 m²)

- mit eigener Dusche, WC, Lavabo und Fenster 2-flügelig
- Balkon-Türen zum Balkon



Gang

- Der grosszügige Gang verbindet die Zimmer der Hauptwohnung, den Treppenaufgang ins Obergeschoss sowie in den Keller und zur Einliegerwohnung



HAUPTWOHNUNG (EG)

Balkon

- Ostseitig auf ganze Hausfront



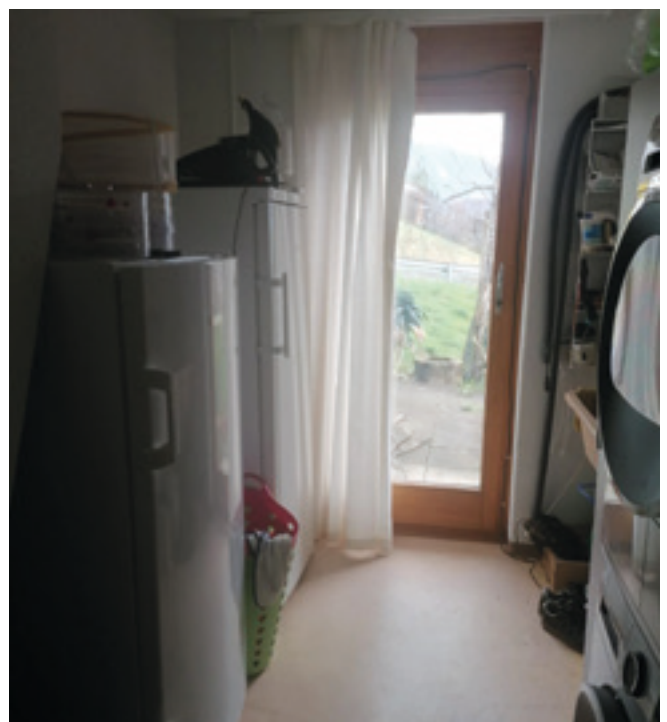
Gartensitzplatz

- Zwei Sonnenstoren und grossem Sitzplatz
- Aussen-Whirlpool mit Panoramansicht und zwei Sichtschutzstoren

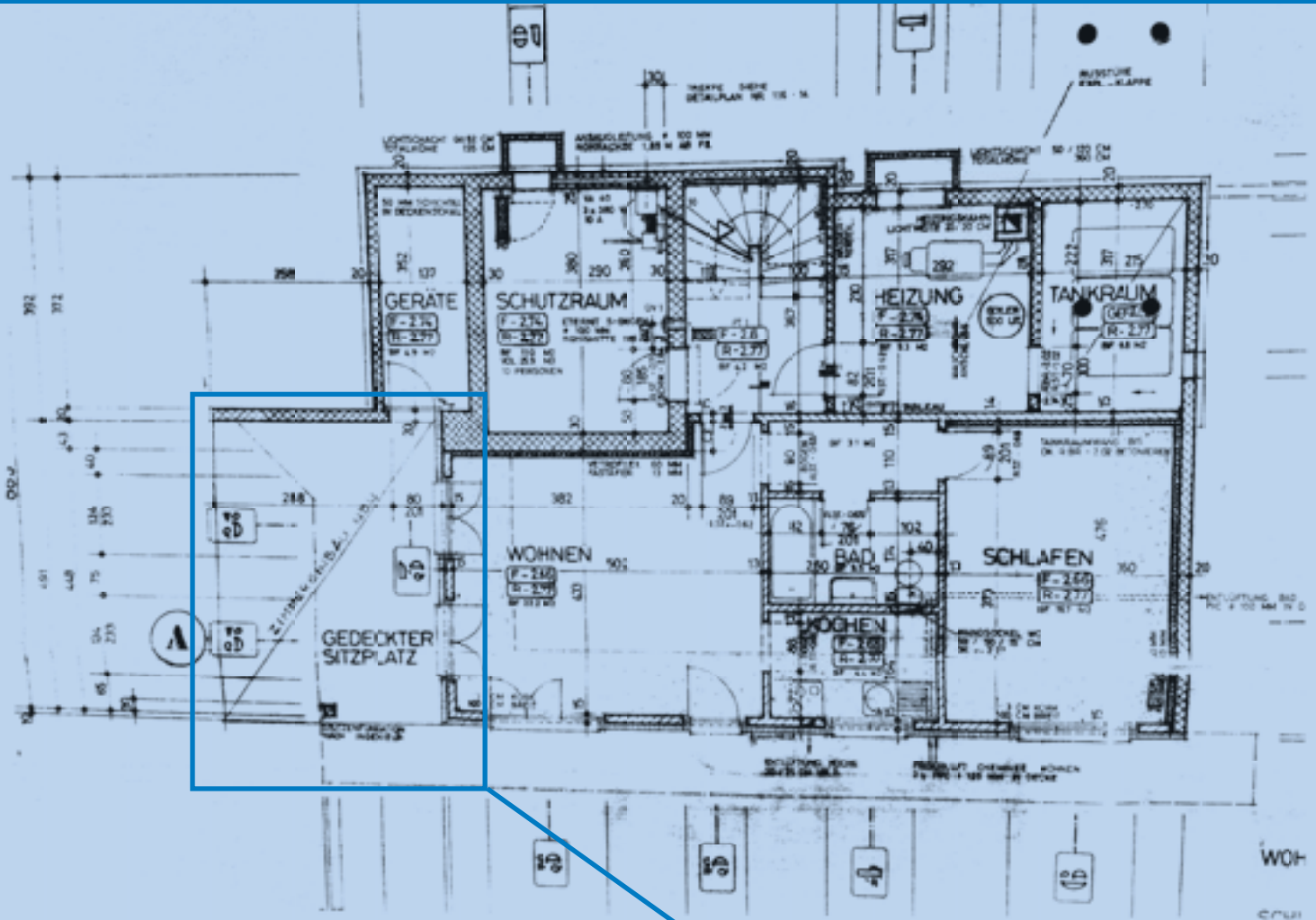


Waschküche

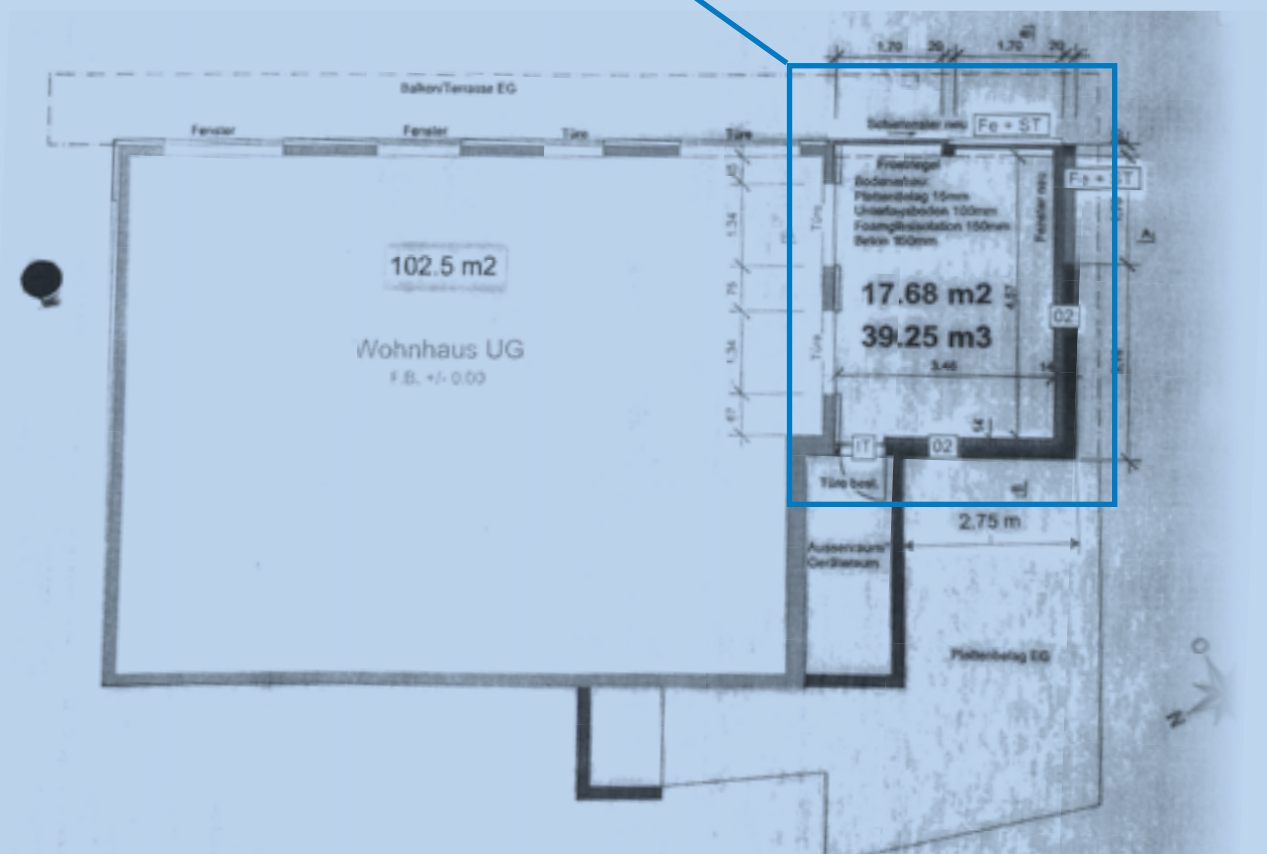
- Wäscheturm (WM + TR),
Grosses Waschbecken, Stauraum,
Ausgangstüre zu Abgangstreppe
zur Einliegerwohnung und
Gemüsegarten



EINLIEGERWOHNUNG (UG) – GRUNDRISS



EINLIEGERWOHNUNG (UG) – GRUNDRISS ANBAU



EINLIEGERWOHNUNG (UG)

UNTERGESCHOSS

Einliegerwohnung

- Abgangstreppe ① von Zufahrtstrasse bis Untergeschoss mit Zeitschaltuhr-Beleuchtung, Sonnerie und Gegensprechanlage
- Eingang mit Wetterschutz ② (Garderobe) unter Balkon Hauptgeschoss



Wohnzimmer (22m²)

- Eingang führt ins Wohnzimmer, rechts Eingang zur Küche, hinten Gang zum Schlafzimmer und Nasszelle sowie die Zugangstüre zu den Kellerräumen und zum Treppenhaus mit Schallschutztüre zum Obergeschoss. Südseitig der Durchgang zum Büro-, Gäste- und Kinderzimmer



EINLIEGERWOHNUNG (UG)

Büro/Gästezimmer (17,8 m²)

- grosse Glasschiebetüre zum Gartensitzplatz mit Fliegenschutz und Sonnenstore sowie einem Eckfenster.
- anschliessender Abstellraum mit Waschbecken, Warmwasserboiler, mech. belüftet mit Anschlussmöglichkeiten an Kanalisation.



Küche (5 m²)

- Geschirrspühler, Glaskeramikherd, Dampfabzug, Kühlschrank, Fenster mit Panoramansicht



EINLIEGERWOHNUNG (UG)

Gang

- Verbindet Wohn-, Bad- und Schlafzimmer



Bad

- Badewanne, Lavabo und Toilette, elektrischem Handtuchrockner



Schlafzimmer (16,8 m²)

- Einbauschränke, 3-Flügel Fenster mit Panoramansicht



EINLIEGERWOHNUNG (UG)

Garten

- Sitzplatz mit Sonnenstoren und Garten



Kellerräume

- Tankraum mit 4'500 l Kunststoffank, Heizung mit Brenner, Kessel, 500 l Warmwasserboiler
- Wäscheturm für Einliegerwohnung
- Schutzraum 11,0 m² unterteilbar in Mietkeller und Hauptkeller

IMPRESSIONEN UMGEBUNG

UMGEBUNG:

Hangsicherung

- Cottoniaster, Haselnuss- und Forsythiensträucher, grosser Feigenbaum (sehr ertragreich)

Bepflanzung

- Zierkastanien, Indianerbanane, Clematisbögen bei Abgangstreppe, zwei Apfelbäume, ein Zwetschgenbaum.
- Gemüsebeete, zwei Komposttrondellen
- Sichtschutzhecken, Steinkörbe und vieles mehr.

