

ZWEIFAMILIENHAUS MIT STUDIO SOWIE AUSNUTZUNGSRESERVEN

"Naturidylle Arth" - Willkommen in Ihrem Zuhause inmitten der unberührten Natur und einen Steinwurf entfernt vom traumhaften Zugersee!



ADRESSE

Feldweg 29, 6415 Arth



OBJEKTART

Haus



MINDESTVERKAUFSPREIS

CHF 2'000'000.-



VERFÜGBAR AB

01.09.2023



NETTOWOHNFLÄCHE

233 m²



ZIMMER

10.5



BAUJAHR

1984



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

890 m²

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschreibung	10
Impressionen	12
Dokumente	24
Tragbarkeitsrechnung	29
Kontakt	30

Willkommen bei der Nr.1 im Immobilienverkauf

Wie gut, jemanden zu kennen, der/die einen optimal entlastet! Erst recht bei einem so komplexen Thema wie beim Verkauf oder Kauf von Häusern und beim Verkauf oder Kauf von Wohnungen oder Bauland. Hier geht es um Geld – und auch um Nerven. Sei es das Ein- oder Mehrfamilienhaus, die Eigentumswohnung, ein Ferienhaus, eine Villa oder Bauland: Ihr RE/MAX Profi macht sich für Sie stark und ist jeden Rappen wert. Denn wir nutzen ein einzigartiges Netzwerk und die schweizweit grösste Auswahl sowohl an Wohneigentum als auch an solventen Kundinnen und Kunden. So haben Sie den Kopf frei für das Wesentliche: die baldige Objektübergabe oder -übernahme. Wir positionieren uns engagiert, kreativ und verhandlungssicher.

IHR NUTZEN ist, dass wir alle Projektbeteiligten wie Verkäufer, Käufer, Kaufinteressent, Bank, Notar usw. koordinieren und forcieren damit der Verkaufsprozess rasch möglichst erfolgen kann.

Die Gemeinde Arth

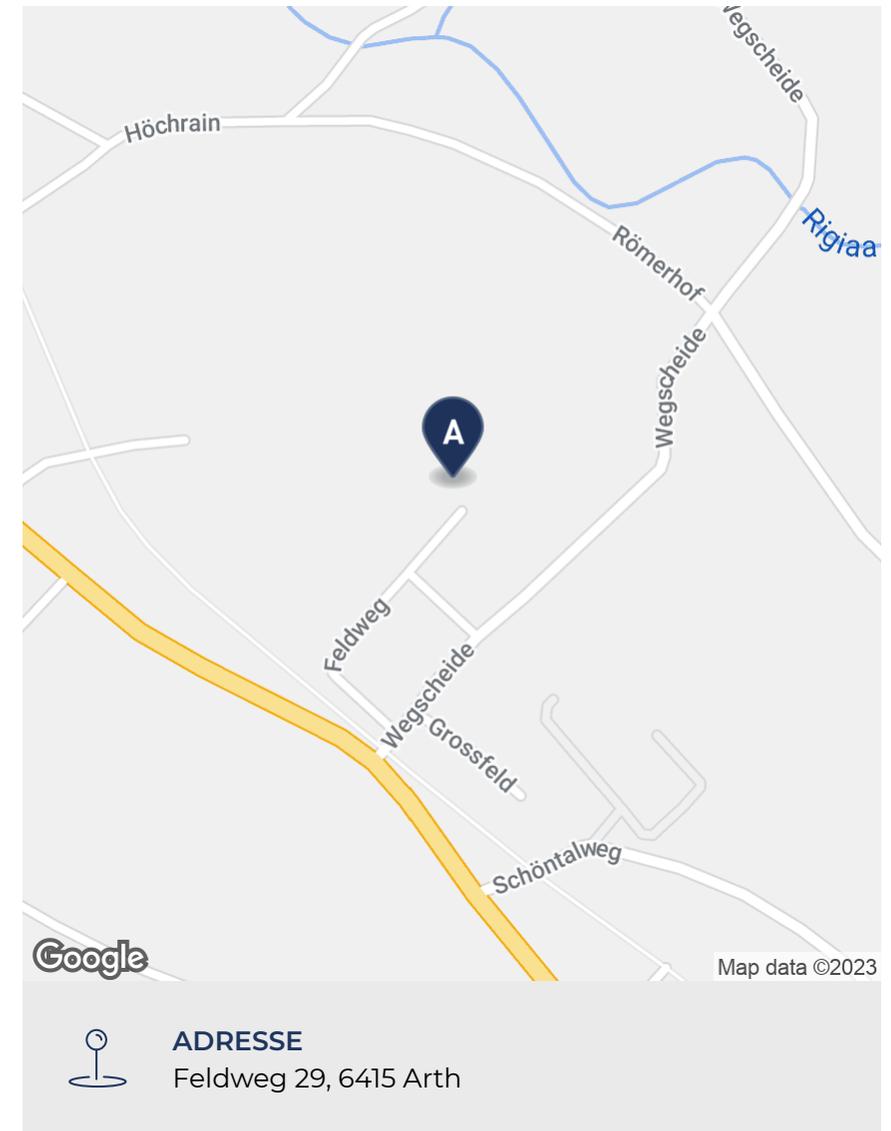
6415 Arth liegt im Bezirk Schwyz, im Kanton Schwyz. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Arth hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 12'292 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 9.0% (Kanton: 8.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.7% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.2% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +17.8% verändert (Kanton: +18.3%).

Lage

Die Immobilie befindet sich am Feldweg 29 in der idyllischen Gemeinde Arth am Zugersee. Insgesamt handelt es sich um eine gute Lage für Wohnnutzungen. Die Lage ist besonders attraktiv, da das Objekt angrenzend an die Landwirtschaftszone liegt und somit eine unverbaubare Aussicht auf die umliegende Natur bietet. Der Zugersee ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu verschiedenen Freizeitaktivitäten wie Baden, Segeln oder Spaziergängen entlang des Sees ein. Arth SZ bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bademöglichkeiten, Sport, Wandern, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar, was eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden gewährleistet.

Die Lage hat eine gute Besonnung und unverbaubare, attraktive Fernsicht. Es handelt sich um eine ebene Lage. Das Image für Wohnnutzungen ausgezeichnet, es handelt sich um ein attraktives Wohnumfeld innerhalb der Wohnzone. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Coop und liegt rund 470 Meter entfernt. Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Der Zugersee ist rund 750 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 750 Meter entfernt. Die Lage bietet Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 237 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 2.3 Kilometer entfernt.

Der Standort ist sehr ruhig. Fluglärmbelastung liegt keine vor. Negative Umstände liegen nicht vor.



Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

			🚶	🚲	🚗
1	Musikschule Arth-Goldau	508 m	13'	3'	3'
2	Schulhaus Hofmatt	575 m	12'	3'	3'
3	Kindergarten Altes Schulhaus	669 m	13'	3'	3'
4	Kindergarten	694 m	12'	3'	3'
5	Kindergarten Oberarth	697 m	12'	3'	3'



Einkauf

			🚶	🚲	🚗
1	Coop Pronto Shop mit Tankstelle Oberarth	511 m	8'	3'	2'
2	SPAR Supermarkt Arth	691 m	13'	3'	3'
3	Denner Partner	1.8 km	30'	12'	4'
4	The Shops at Goldau Station	1.8 km	29'	12'	4'
5	Coop Supermarkt Goldau	1.9 km	31'	13'	5'



Öffentlicher Verkehr

					
1	Arth, Feld	277 m	4'	2'	1'
2	Arth, Dorf	600 m	11'	3'	2'
3	Oberarth, Dorf	743 m	11'	4'	2'
4	Arth, Am See	748 m	14'	4'	2'
5	Arth, Klostermatt	776 m	15'	4'	3'

Beschreibung

Grosszügiges Zweifamilienhaus an bester Lage mit Ausnutzungsreserven zu verkaufen

"Naturidylle Arth" - Ihrem Zuhause inmitten der unberührten Natur und Nahe dem Zugersee! Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus mit Studio liegt idyllisch an der Grenze zur Landwirtschaftszone und bietet eine wunderschöne Aussicht auf die umliegende Natur. Das Gebäude wurde im Jahr 1984 erbaut und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 350 m² auf einem grosszügigen Grundstück von ca. 890 m². Die Liegenschaft erstreckt sich über drei Etagen und bietet Platz für zwei separate Wohneinheiten sowie ein Studio. Die Immobilie ist von einem gepflegten Garten umgeben und bietet ausreichend Platz für Entspannung und Aktivitäten im Freien.

Aufgrund der attraktiven Ausnutzungsziffer von 0.45 besteht auf diesem Grundstück bzw. bei der Immobilie das Potenzial zusätzlicher Ausnutzung (890 m² x 0.45)!

Mikrolage vor Ort: Das Zweifamilienhaus mit Studio befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage an der Grenze zur Landwirtschaftszone. Die Umgebung ist geprägt von malerischen Wiesen und Wäldern und bietet ideale Voraussetzungen für Natur- und Tierliebhaber sowie für Aktivitäten im Freien wie Wandern, Radfahren oder Reiten. Trotz der ländlichen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut, und Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Die Autobahn wie auch der bekannte Bahnhof Arth / Goldau ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, was eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden gewährleistet.

Besondere Merkmale:

- Grosszügiges Zweifamilienhaus mit Studio in gutem und gepflegtem Zustand
- Ausnutzungsreserven vorhanden (d.h. die Wohnfläche wurde nicht vollständig ausgenutzt und kann erweitert werden)
- Baujahr 1984
- Ca. 350 m² Nutzfläche
- 890 m² Grundstücksfläche
- Ruhige Lage an der Grenze zur Landwirtschaftszone
- Gepflegter grosser Garten
- Terrasse und Balkon
- Kamin
- Die Immobilie ist sehr gut ausgebaut
- Voll unterkellert mit Hobbyraum und Waschraum
- Wunderschöner Garten mit Aussicht
- Infrastruktur in der Nähe
- Gute Anbindung an die Autobahn
- Gartenhaus / Loggia mit ca. 10 m² Fläche
- etc.
- **Neubauprojekt möglich**

Perfekte Raumaufteilung

3.5-Zimmer-Wohnung im EG: Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine grosszügige 3.5 - Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² Nutzfläche. Diese verfügt über einen geräumigen Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die separate Küche bietet Platz für einen Essbereich. Des Weiteren gibt es zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer

mer und ein Gäste-WC.

5.5-Zimmer-Wohnung (2. Etage und OG): Dort befindet sich eine weitere **Duplex-Wohneinheit** mit 5.5 Zimmern und mit einer Fläche von ca. 122 m². Diese verfügt über einen hellen Wohnbereich, eine separate Küche, drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Ein Balkon erstreckt sich entlang der Fassade und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft.

Untergeschoss: Im Untergeschoss des Hauses befindet sich ein Studio mit ca. 23 m² Nutzfläche, das als zusätzlicher Wohnraum, Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann. Es verfügt über einen eigenen Eingang sowie einen Wohn-/Schlafraum, eine Kochnische und ein Badezimmer.

Getätigte Renovationen / Ausbau:

- 2005: Wohnraumerweiterung (Kosten ca. CHF 30'000)
- 2005: Cheminéeofen mit Kamin (Kosten ca. CHF 6'000)
- 2019: Laminat im OG (Kosten ca. CHF 6'000)
- 2019: Küche (Kosten ca. CHF 25'000)

Konstruktion / Technik:

- Fundament: Stahlbetonplatte
- Aussenwände: Stahlbeton im UG mit Aussendämmung, Backstein (15 cm) mit Aussendämmung (10 cm) im EG und OG
- Fassade: Verputzt
- Fassade Dachbereich: Holztäfer (2.5 cm)
- Innenwände: UG Kalksandstein, EG / DG Backstein (12 - 15 cm),

OG Holzbalkendecke (16 cm)

- Fenster Schlafräume: Holz-Fenster mit 3-fach IV.
- Fenster Wohnräume: Holz-Fenster mit 2-fach IV
- Fenster Anbau: Holz/Metall-Fenster mit 3-fach IV
- Fensterbänke: Alu
- Aussentüren: Holz-Rahmen mit Glasfüllung
- Garagentor: Automatisch / Kunststoff

Gebäudetechnik:

- Elektroanlage: Durchschnittlicher Standard von 1984
- Wärmeerzeugung: Öl-komb. mit Holz-/Heizkessel von 1984
- Wärmeverteilung: Radiatoren mit teilw. Fussbodenheizung
- Warmwasser: Kombiboiler (Öl/Holz/Elektro) von 1984
- Sanitäranlage: Durchschnittlicher Standard von 1984

Keine Gebäudeschäden vorhanden

Verkaufsabwicklung und Bedingungen

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen bei allen Fragen rund um den Kauf des Einfamilienhauses in Arth zur Seite zu stehen. Für die Angaben in dieser Dokumentation kann keine Gewähr übernommen werden. Es gelten die tatsächlichen Gegebenheiten des Objektes vor Ort, bzw. die rechtlichen Bestimmungen.

ANZAHLUNG/RESERVATION:

Die Reservation wird auf Basis einer Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzinstituts und einer ersten Anzahlung von CHF 54'000.- vereinbart. Diese ist Bestandteil des Kaufpreises und wird nicht verzinst.

Die Reservationsanzahlung ist sofort fällig auf das Reservationskonto der Lage A Immobilien GmbH, Neugasse 18, 6300 Zug - Franchisenehmer von RE/MAX Switzerland.

KAUFVERTRAG:

Die Käuferschaft hat anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Grundstückkaufvertrages ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines Schweizer Finanzinstituts zur Sicherstellung des Kaufpreises zu erbringen.

ZAHLUNGEN:

Anzahlung anlässlich der Reservation CHF 54'000.-. Restkaufpreiszahlung per Datum der Eigentumsübertragung, sichergestellt durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines Schweizer Finanzinstitutes.

NOTAR- UND GRUNDBUCHGEBÜHREN:

Die Notar- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer getragen. Die Gebühren für die Errichtung zusätzlicher Schuldbriefe gehen zulasten der Käuferschaft.

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER:

Die Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferschaft und wird im Kaufvertrag sichergestellt.

OFFERTCHARAKTER

Der Preis ist ein Richtpreis. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Ähnliches auf allen Bildern und Plänen haben nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdo-

kumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch. Weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber Lage A Immobilien GmbH.

BESICHTIGUNG:

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Zweifamilienhaus mit Studio und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier haben Sie die seltene Gelegenheit, ein Haus in einer so begehrten Lage zu erwerben. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	01.09.2023
Zimmer	10.5
Badezimmer	4
Anzahl Wohneinheiten	3
Etagen	2
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Raumhöhe	2.4 m
Parzellen-Nr.	2439
Zone	W2
Ausnützungsziffer	0.45
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

Angebot

Nebenkosten	CHF 2'000.- / Jahr
Mindestverkaufspreis	CHF 2'000'000.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 850'000.-
Eigenmietwert	CHF 62'132.-

Zusatzangebote

4 x Aussenparkplatz

Inklusiv

1 x Doppelgarage

Inklusiv

Flächen

Nettowohnfläche	233 m ²
Nutzfläche	347 m ²
Grundstücksfläche	890 m ²
Balkonfläche	33 m ²
Kellerfläche	57 m ²
Loggiafläche	10 m ²
Gartenfläche	561 m ²
Gebäudevolumen	1'260 m ³

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bauland erschlossen
- ✓ Bergsicht
- ✓ Cheminée
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Garage
- ✓ Gepflegt
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig
- ✓ Swimmingpool
- ✓ Südhang
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen

















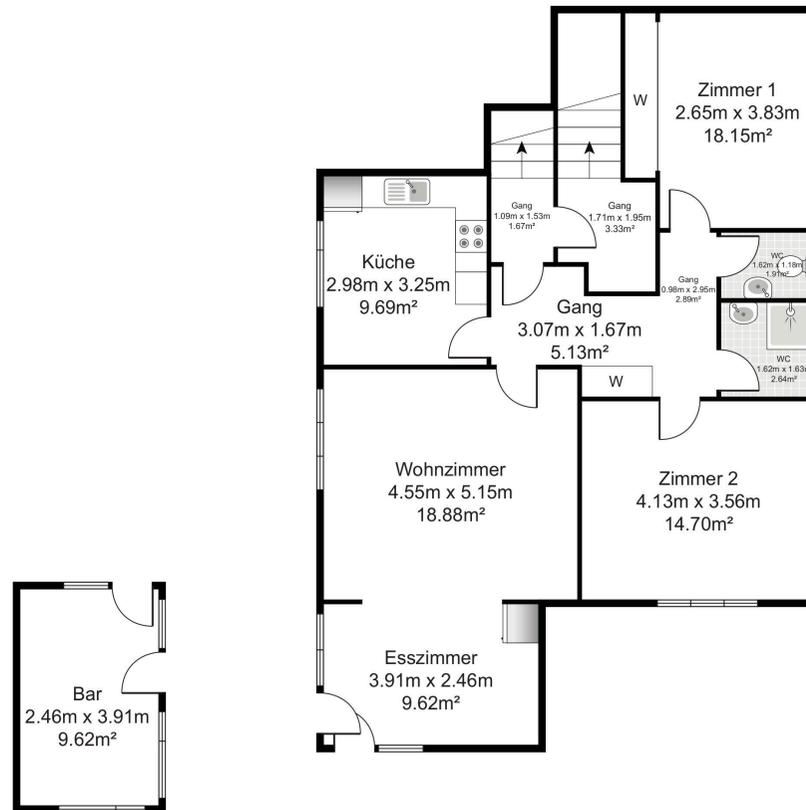








29 Feldweg, Arth SZ 6415

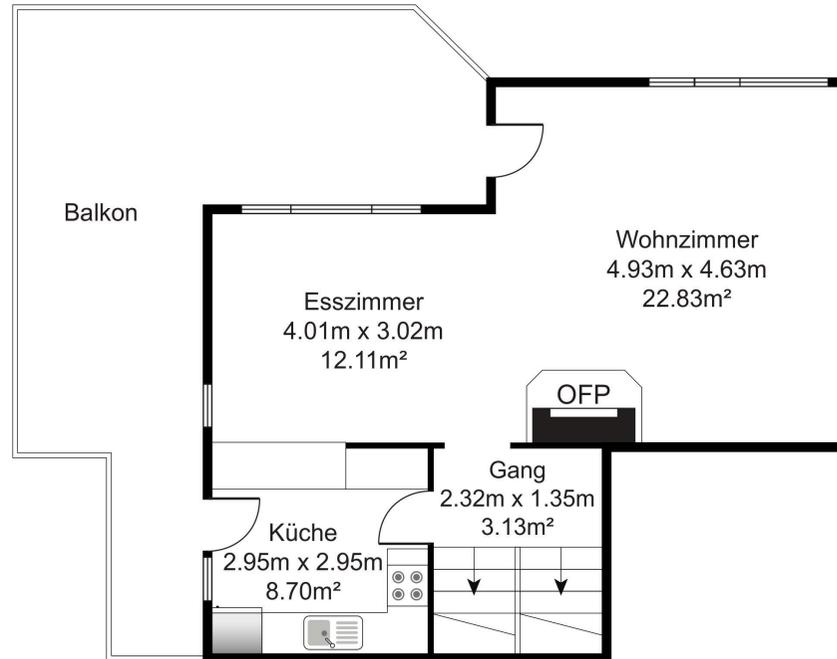


Erdgeschoss

NETTO - INNENFLÄCHE
BODEN: 88.61 m², BAR: 9.62 m²

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.

29 Feldweg, Arth SZ 6415

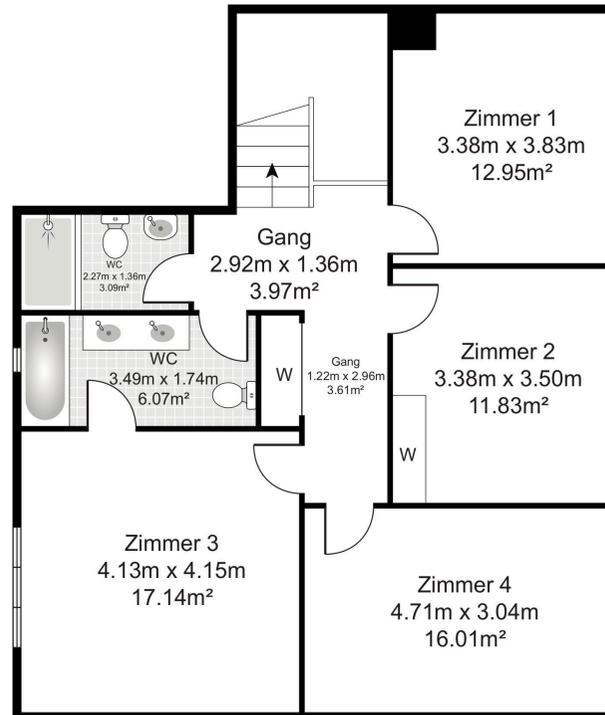


Zweiter Stock

NETTO - INNENFLÄCHE
BODEN: 46.77 m², BALKON: 32.38 m²

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.

29 Feldweg, Arth SZ 6415

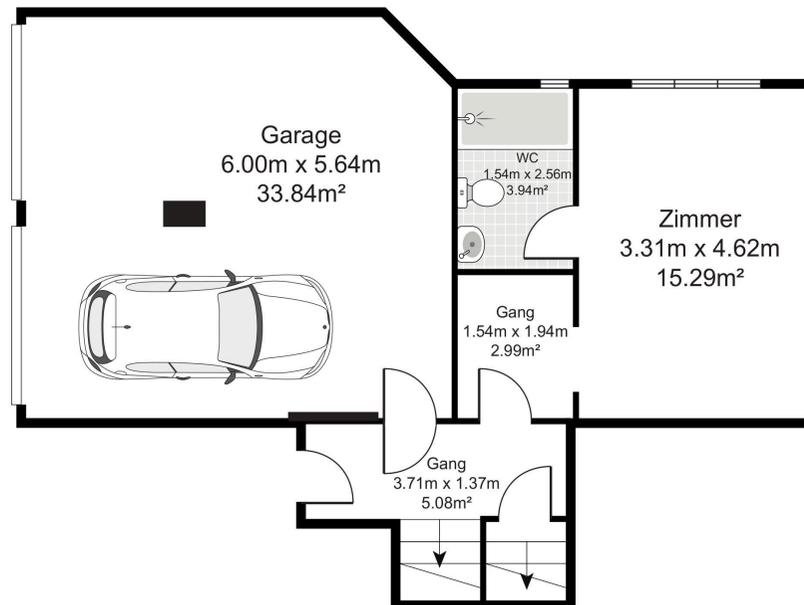


Obergeschoss

NETTO - INNENFLÄCHE
BODEN: 74.67 m²

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.

29 Feldweg, Arth SZ 6415

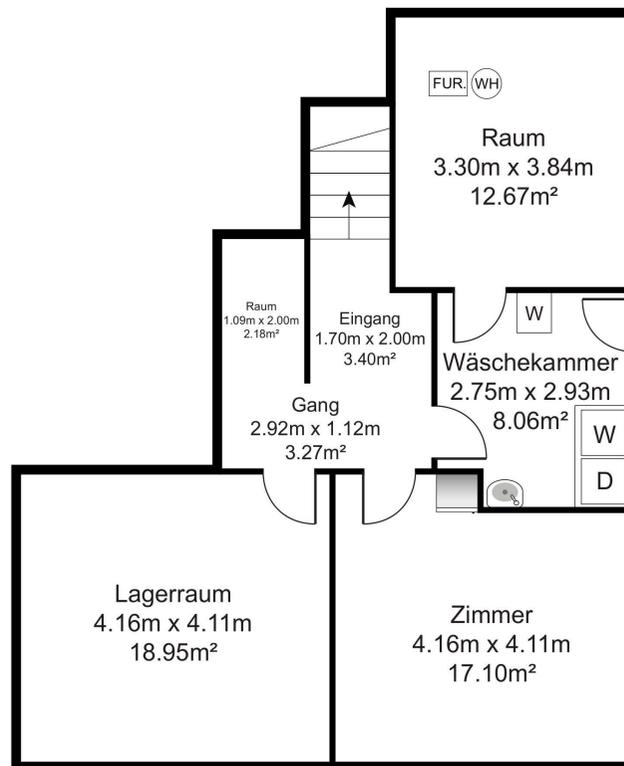


Untergeschoss

NETTO - INNENFLÄCHE
BODEN: 61.14 m²

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.

29 Feldweg, Arth SZ 6415



Keller

NETTO - INNENFLÄCHE
BODEN: 65.63 m²

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%	
Kaufpreis	2'000'000.-			100.00%	Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.
Fremdkapital	1'600'000.-			80.00%	Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.
1. Hypothek	1'333'333.-				Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.
2. Hypothek	266'667.-				Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.
Eigenmittel	400'000.-			20.00%	
Kosten		9'815.-	117'778.-		
Zinsen		6'667.-	80'000.-	5.00%	Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.
Amortisationen		1'481.-	17'778.-		Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.
Unterhalts- und Nebenkosten		1'667.-	20'000.-	1.00%	Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.
Bruttoeinkommen		29'444.-	353'333.-		Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.
Tragbarkeit				33.33%	Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen.

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. THE RE/MAX COLLECTION - Lage A Immobilien GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Richard Lüdi
Chairman & Owner

T: +41 41 727 62 62

D: +41 79 102 77 85



Anbieter

THE RE/MAX COLLECTION - Lage A
Immobilien GmbH

Neugasse 18
6300 Zug

T: +41 41 727 62 62

richard.luedi@remax.ch
www.lagea.ch



Öffnungszeiten

Montag 10.00 – 17.00

Di. bis Do. 09.00 – 17.00

Freitag 09.00 – 12.00

Samstag nach Vereinbarung

Disclaimer

Rechtlicher Hinweis: Jeder RE/MAX Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen. Wir übernehmen keine Haftung für Erb- und Steuerrecht.