

SCHÖNE 4.5 ZIMMER WOHNUNG IN STEINHAUSEN ZU KAUFEN

Komfortables Leben in Steinhausen, Kanton Zug!



ADRESSE

Hochwachtstrasse 37, 6312
Steinhausen



OBJEKTART

Wohnung



MINDESTVERKAUFSPREIS

CHF 1'255'000.-



VERFÜGBAR AB

ab sofort



NETTOWOHNFLÄCHE

97 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

1999

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschreibung	09
Impressionen	10
Dokumente	19
Tragbarkeitsrechnung	20
Kontakt	21

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 Steinhausen

6312 Steinhausen liegt im Kanton Zug. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Steinhausen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.0% pro Jahr auf 10'237 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 5.3% (Kanton: 5.3%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.2% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +51.3% verändert (Kanton: +38.8%).

Lage

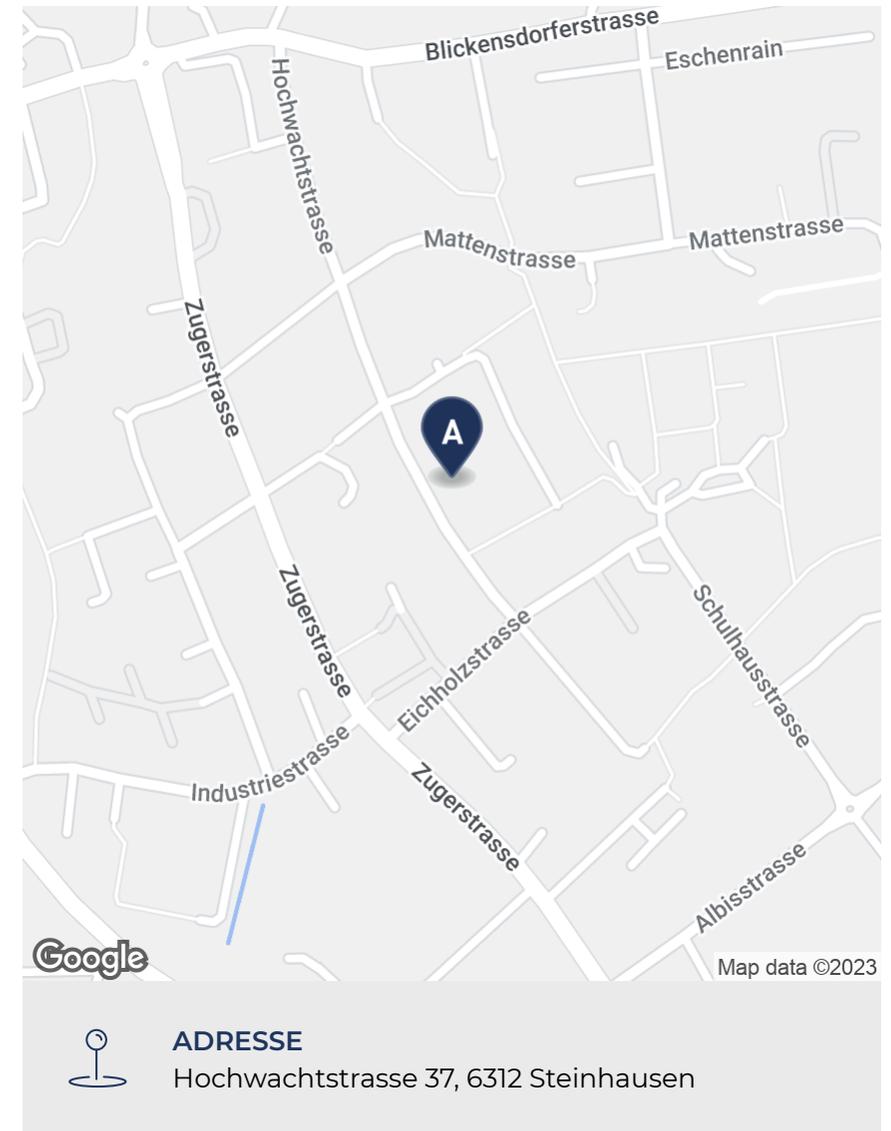
Die Eigentumswohnung an der Hochwachtstrasse 37 in der Gemeinde Steinhausen befindet sich in einer **attraktiven Wohnlage mit zahlreichen Vorzügen**. Insgesamt handelt es sich um eine gute Lage für Wohnnutzungen. Die Lage ist gut besont und hat Fernsicht. Es handelt sich um eine ebene Lage.

Die **Wohnzone hat einen hervorragenden Ruf** und ist sehr begehrt. In einem Umkreis von 400 Metern und in Gehdistanz gibt es eine Vielzahl von gut ausgestatteten **Lebensmittelhändler, Dienstleistern wie Arztpraxen, Postamt, Banken, Restaurants sowie Schulen**. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Denner und liegt rund 4 Gehminuten entfernt. Das Einkaufszentrum "Zugerland" befindet sich 770 Meter entfernt.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz, und es gibt zahlreiche Naherholungsgebiete in der Umgebung. Der **Zugersee**, das nächste Gewässer, ist nur 1,5 Kilometer entfernt, und der nächste **Wald** liegt in nur 15 Gehminuten entfernt.

Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet**, mit der nächsten Haltestelle in 4 Gehminuten entfernt und einer guten ÖV-Güteklasse (B). Die Autobahn ist ebenfalls schnell zu erreichen, da der nächste Anschluss nur 1,1 Kilometer entfernt ist.

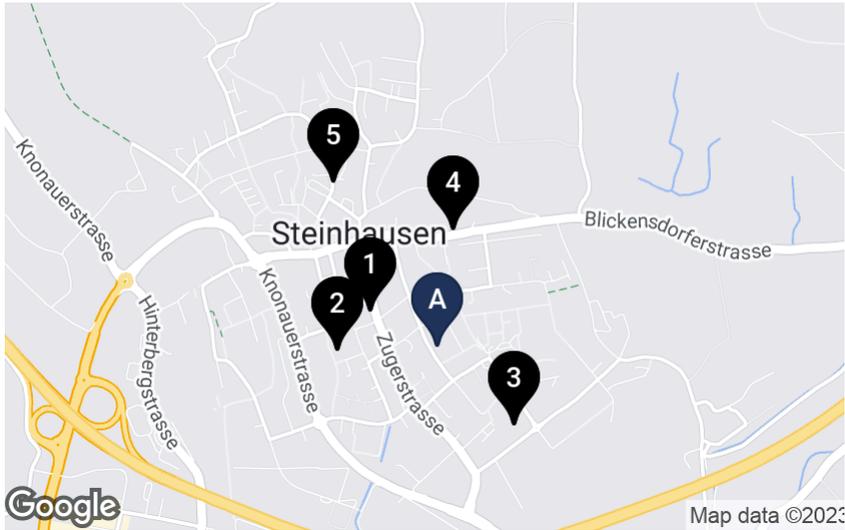
Darüber hinaus ist der **Standort ausgesprochen ruhig und frei von Fluglärmbelastung**. Es gibt keine negativen Umstände, die den Wohnwert beeinträchtigen könnten. Insgesamt bietet die Eigentumswohnung an der Hochwachtstrasse 37 eine **perfekte Kombination aus hervorragender Lage, Komfort und Ruhe**.



ADRESSE

Hochwachtstrasse 37, 6312 Steinhausen

Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

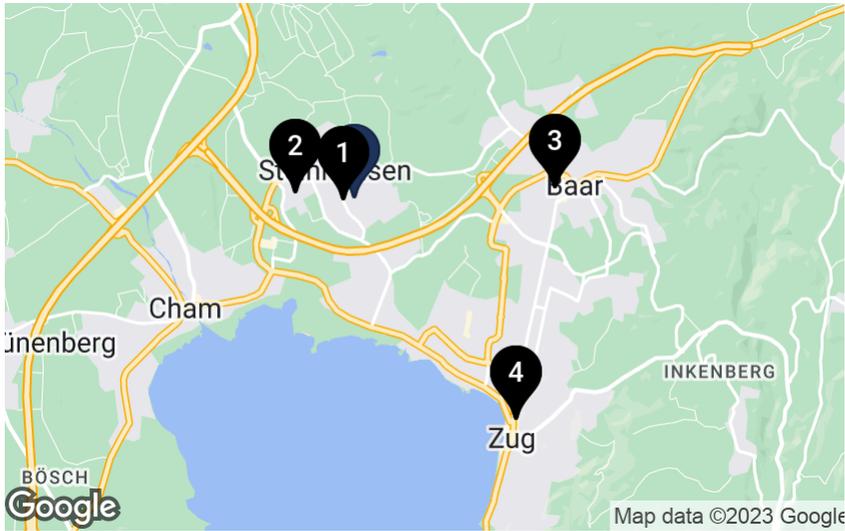
			🚶	🚲	🚗
1	Kindertagesstätte Chnopftrücke	245 m	4'	2'	1'
2	Kindergarten	324 m	6'	2'	2'
3	Schulhaus Feldheim	356 m	7'	2'	2'
4	Schule Plus Ost	376 m	7'	3'	2'
5	Kindergarten Eschen	625 m	10'	3'	2'



Einkauf

			🚶	🚲	🚗
1	Denner Discount	240 m	4'	1'	1'
2	Migros Supermarkt	434 m	7'	2'	1'
3	Coop Supermarkt Steinhausen	513 m	9'	3'	2'
4	Urs Drogerie/Apotheke/Bio	450 m	7'	2'	1'
5	MMM Einkaufszentrum Zugerland	770 m	14'	4'	7'

Öffentlicher Verkehr



					
1	Steinhausen, Oele	151 m	3'	1'	1'
2	Bahnhof Steinhausen SBB	1000 m	14'	4'	3'
3	Baar Bahnhof	3.9 km	-	13'	8'
4	Zug Bahnhof	3.8 km	-	13'	8'

Beschreibung

Komfortables Leben in Steinhausen, Kanton Zug

Willkommen in Ihrer **Traumwohnung mit 97 m² Nettowohnfläche sowie einem Balkon von 16.2 m²** an der Hochwachtstrasse 37 in Steinhausen, einem begehrten und steuergünstigen Ort im Kanton Zug! Diese geräumige und helle 4.5-Zimmer-Wohnung mit **grosszügigem Balkon** wurde 1999 erbaut und bietet **höchsten Wohnkomfort** in einer zentralen und kinderfreundlichen Umgebung. Mit einer Tiefgarage, einem Aufzug und guter Ausstattung ist diese **Wohnung perfekt für anspruchsvolle Wohnungssuchende**.

Die **Wohnung im 2. Stock ist rollstuhlgängig** und befindet sich in einem zeitgemässen Zustand. Der Eingangsbereich ist **grosszügig** und mit Garderobenschränken ausgestattet. Die drei Zimmer (15,5 m², 12 m² und 11.7 m²) bieten ausgiebige Flächen für Ihr Schlafzimmer, Kinder-/Gästezimmer oder Büro. Der **einladende Wohnbereich** mit einer **Grösse von 31,2 m²** beeindruckt durch seine **grossen Fenster und bietet Zugang zu einem geräumigen Balkon (16.2 m²)**, der **viel natürlichen Lichteinfall** ermöglicht. Die **offene Küche ist zeitgemäss** und mit hochwertigen V-Zug-Geräten ausgestattet. Sie können sich hier voll und ganz auf das Kochen konzentrieren und unbesorgt Ihre Gäste bewirten. Darüber hinaus gibt es eine Gästetoilette und ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette sowie ein Reduit, das viel **Stauraum** bietet. Beim Hauseingang befindet sich eine grosse, geschützte Spielwiese mit Kinderspielplatz.

Um diese Wohnung noch weiter zu verbessern, können lediglich die Parkettböden neu geschliffen und die Teppiche in den Zimmern ausgetauscht werden. Die Wohnung wurde frisch gestrichen und wartet darauf, von Ihnen bezogen zu werden.

Zusammenfassend bietet diese Wohnung in zentraler Lage viel Platz und Komfort in einer ruhigen und grünen Umgebung. Besonders angenehm gestaltet sich das Wohnen durch den neuwertigen Aufzug und die barrierefreie Erreichbarkeit.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit und **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Merkmale:

- Zentrale Lage mit Komfort und Ruhe
- Geräumige und helle 4.5-Zimmer-Wohnung
- Zeitgemässe Küche mit V-Zug-Geräten (Vitro Keramik Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank / Tiefkühler)
- Einladender Wohnbereich mit grossen Fenstern für viel Tageslicht und herrlichen Ausblick
- Ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC / Ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Geräumiger Flur und Einbauschränke im Eingangsbereich
- 1 Parkplatz in der Tiefgarage für zusätzlich CHF 35'000.-
- Aufzug für barrierefreien Zugang zur Wohnung vom Hauseingang und von der Tiefgarage aus
- Moderne Fensterisolierung für Energieeffizienz und angenehmes Raumklima (Doppelverglasung)
- Sonnige Südwestlage für viel Licht und Helligkeit
- Kinderfreundlich mit Spielplatz und grosser Spielwiese
- Mitbenutzungsrecht an Besucherparkplätzen 1-10 & 16-25
- Gut gepflegte Fassade

Verkaufsbedingungen / Abwicklung

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen bei allen Fragen rund um den Kauf dieser Immobilie 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 41'679.90 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 41'679.90 (diese wird nicht verzinst). 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 Schuld-

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

BESICHTIGUNG:

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. **Vor der Besichtigung bitten wir Sie verbindlich die Tragbarkeit und Finanzierung zu prüfen.** Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Etage	2
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Etagen	5
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt
Raumhöhe	2.4 m
Wärmeerzeugung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Radiatoren

Angebot

Nebenkosten	CHF 366.- / Monat
Mindestverkaufspreis	CHF 1'255'000.-
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 1'735.-
Erneuerungsfonds Wert	CHF 13'390.-
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2022

Zusatzangebote

1 x Garage
CHF 35'000.-

Flächen

Nettowohnfläche	97 m ²
Balkonfläche	16 m ²
Kellerfläche	6 m ²
Wertquote	530/1000

Eigenschaften

- Balkon
- Bergsicht
- Garage
- Gepflegt
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Lift
- Rollstuhlgängig
- Ruhig
- Sonnig

Impressionen

















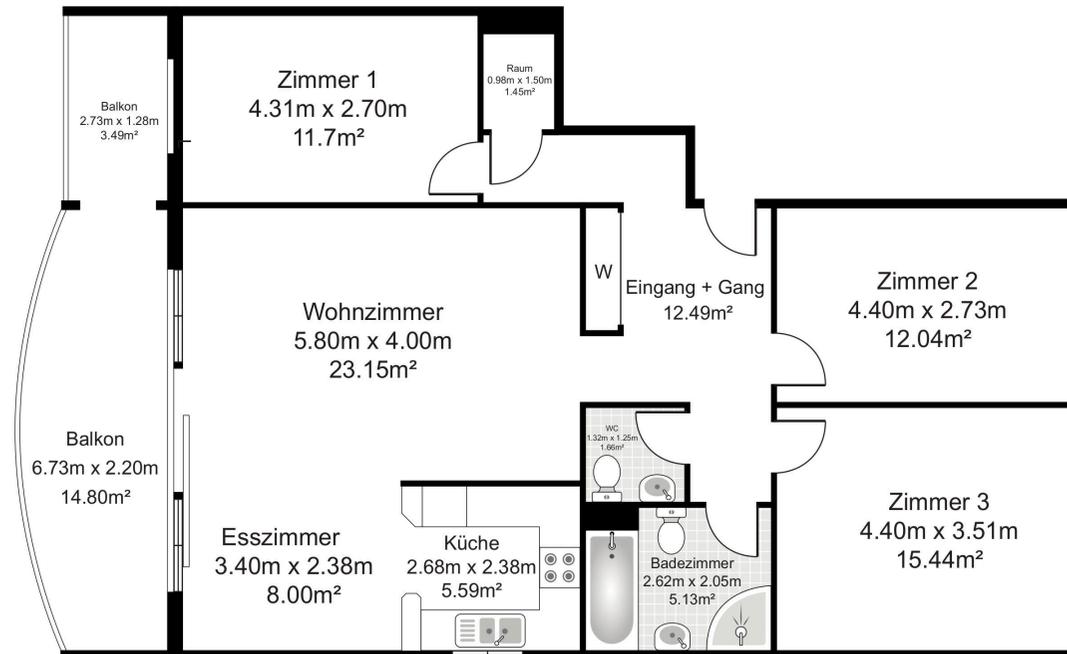
Hochwachtstrasse 37 Steinhausen



NETTO - INNENFLÄCHE
Boden: 96.65qm² Balkon 16.2qm²

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.

Hochwachtstrasse 37 Steinhausen



NETTO - INNENFLÄCHE
BODEN: 96.65 m², BALKON: 16.2 m²

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%	
Kaufpreis	1'255'000.-			100.00%	Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.
Fremdkapital	1'004'000.-			80.00%	Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.
1. Hypothek	836'667.-				Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.
2. Hypothek	167'333.-				Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.
Eigenmittel	251'000.-			20.00%	
Kosten		6'159.-	73'906.-		
Zinsen		4'183.-	50'200.-	5.00%	Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.
Amortisationen		930.-	11'156.-		Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.
Unterhalts- und Nebenkosten		1'046.-	12'550.-	1.00%	Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.
Bruttoeinkommen		18'476.-	221'717.-		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.