



## THE DREAM: 5.5 MAISONNETTEWOHNUNG IN NEUHEIM ZG ZU VERKAUFEN

Exquisite Maisonnettewohnung mit atemberaubender Aussicht und schönem Design



### ADRESSE

Neuhofstrasse 17, 6345 Neuheim



### OBJEKTART

Etagenwohnung



### VERKAUFSPREIS

CHF 1'795'000.-



### VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



### NETTOWOHNFLÄCHE

164 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

5.5



### BAUJAHR

2001

## Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde .....	03
Lage .....	04
Beschreibung .....	05
Detailbeschrieb .....	08
Impressionen .....	09
Dokumente .....	18
Tragbarkeitsrechnung .....	22
Kontakt .....	23

### 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 Neuheim

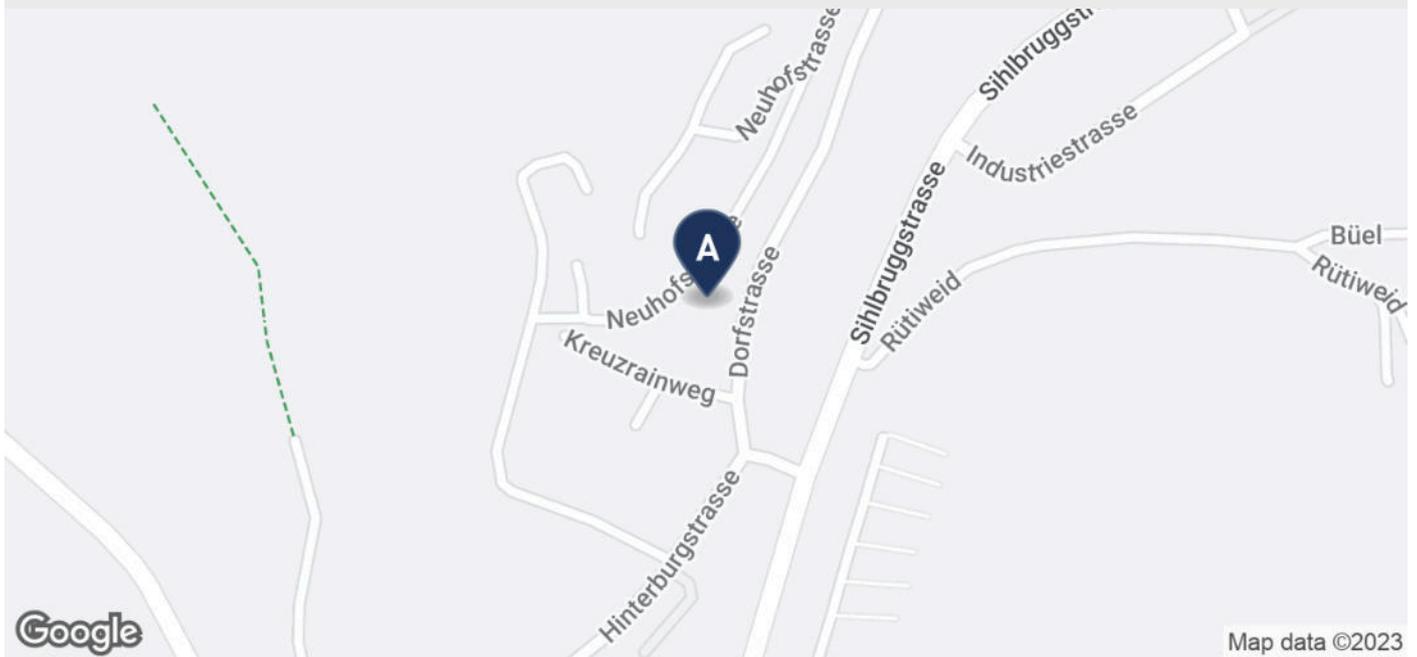
6345 Neuheim liegt im Kanton Zug. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Neuheim hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.1% pro Jahr auf 2'338 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 5.3% (Kanton: 5.3%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +34.7% verändert (Kanton: +38.8%).

## Lage



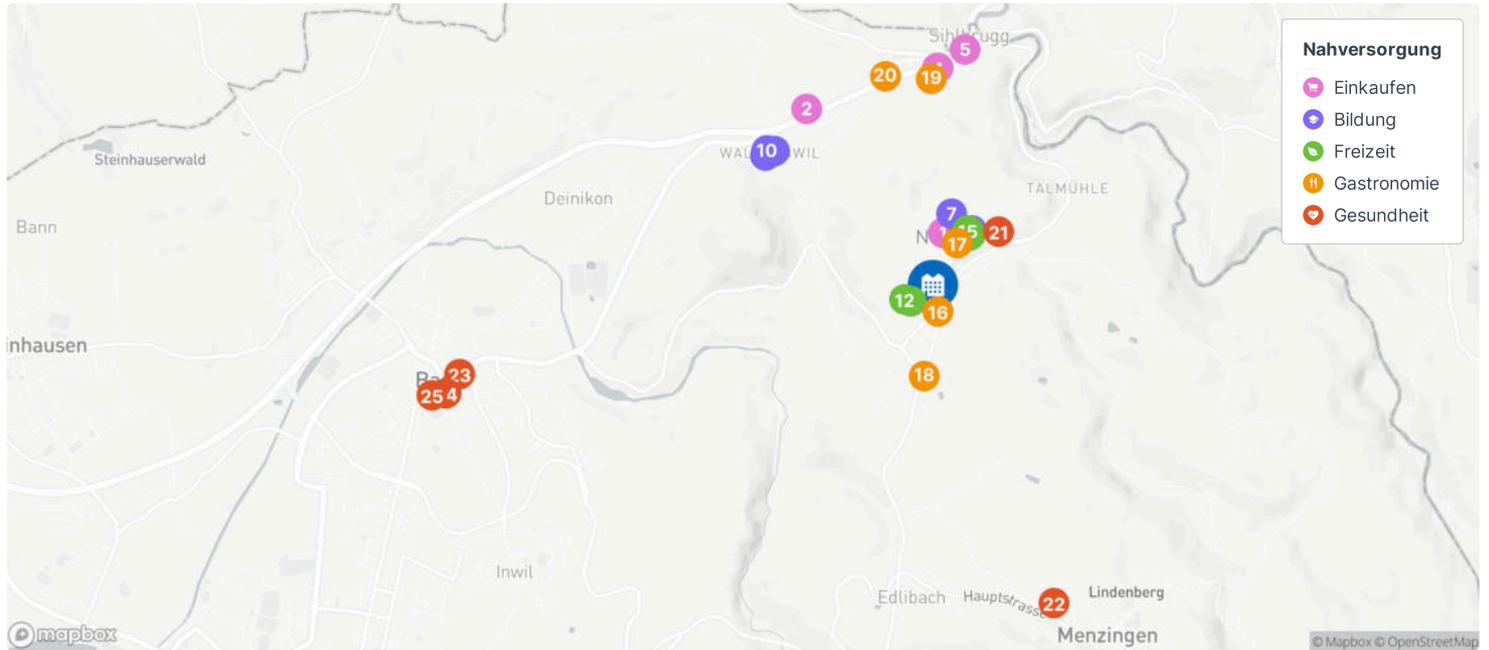
### ADRESSE

Neuhofstrasse 17, 6345 Neuheim





# Nahversorgung



## 2.7 Einkaufen

1	Volg, Filiale Neuheim	441 m
2	TopCC	1.6 km
3	Coop Pronto	1.6 km
4	Coop Pronto	1.6 km
5	Migrolino	1.8 km

## 3.6 Bildung

6	Schule Neuheim	531 m
7	Chilematt	589 m
8	Schule	1.6 km
9	Schule	1.6 km
10	International School of Zug ...	1.6 km

## 3.4 Freizeit

11	Sport	176 m
12	Sport	217 m
13	Sport	491 m
14	Sport	517 m
15	Sport	518 m

## 2.7 Gastronomie

16	Falken	148 m
17	Schäfli	398 m
18	Hinterburgmühle	637 m
19	The Great	1.6 km
20	Grill-Bill	1.6 km

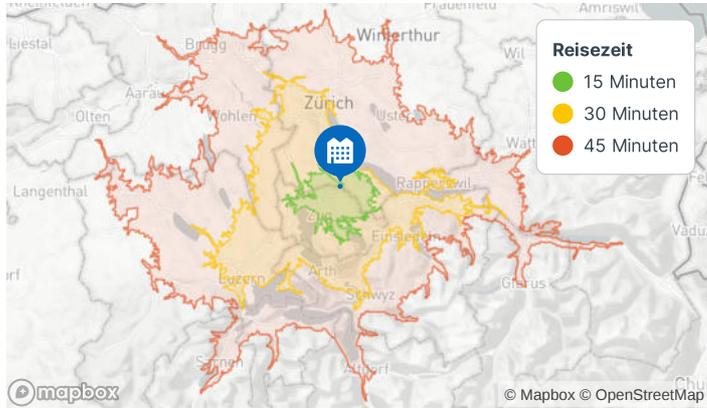
## 2.5 Gesundheit

21	Arztpraxis Dr. med Bürgler	652 m
22	Pflegeheim St. Franziskus	2.4 km
23	Haustierpraxis	3.5 km
24	TopPharm	3.6 km
25	Dr. med. dent. Chr. Tomasch...	3.7 km



# Erreichbarkeit

## 🚗 Auto

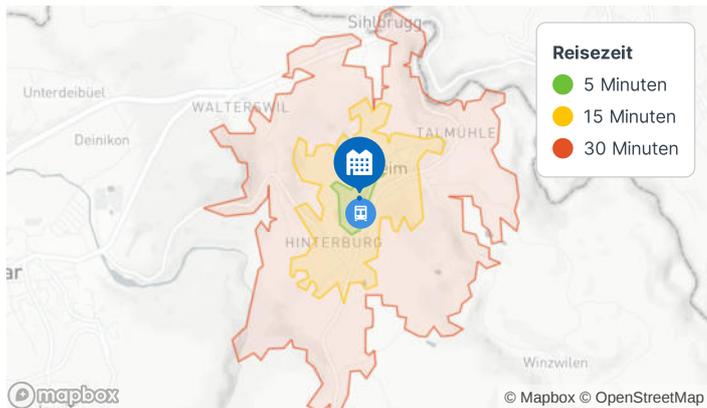


Autobahnauffahrt 4.6 km

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 99 Einkaufen
- 182 Bildung
- 303 Gastronomie
- 73 Gesundheit
- 683 Freizeit

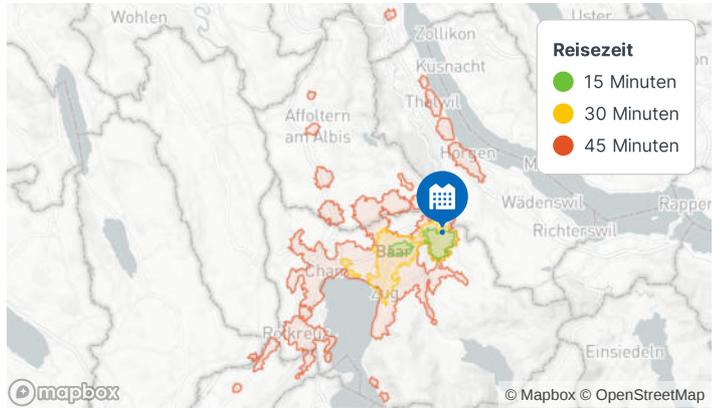
## 🚶 Gehzeit



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 1 Einkaufen
- 2 Bildung
- 3 Gastronomie
- 1 Gesundheit
- 7 Freizeit

## 🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



Bahnhof Baar 3.9 km

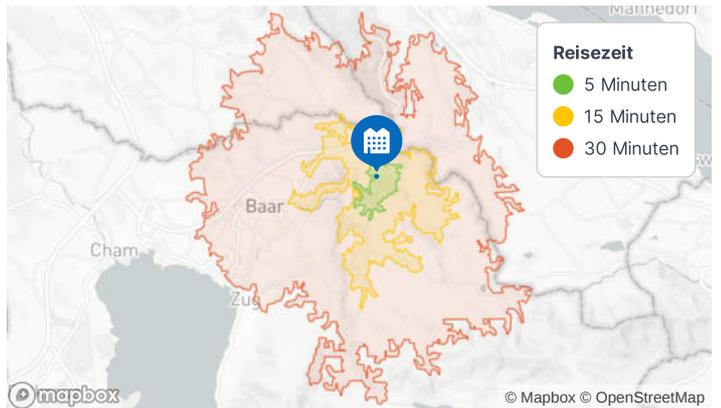
Bus Felderhus 62 m

Straßenbahn Wollishoferplatz 15.6 km

### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 11 Einkaufen
- 9 Bildung
- 24 Gastronomie
- 8 Gesundheit
- 27 Freizeit

## 🚲 Fahrrad



### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 7 Einkaufen
- 14 Bildung
- 16 Gastronomie
- 2 Gesundheit
- 20 Freizeit

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass "es ein normales Verkehrsaufkommen auf den Straßen gibt."

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist. Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuß kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

## Beschreibung

### Exquisite Maisonettewohnung mit atemberaubender Aussicht und schönem Design

Willkommen in dieser **wunderschönen 5.5 Maisonettewohnung**, die Ihnen nicht nur einen **atemberaubenden Ausblick** auf die Rigi, den Pilatus und bei klarer Sicht sogar bis zu den Berner Alpen (Eiger, Mönch & Jungfrau) bietet, sondern auch zahlreiche weitere Annehmlichkeiten.

Die **grosse und sonnige Terrasse** lädt zum Entspannen und Geniessen der Aussicht ein. Hier finden Sie einen Wasseranschluss, eine Sonnenstore, Licht und Stromanschluss. Zudem gibt es eine kleine Kochinsel, die Ihnen ermöglicht, Ihre Mahlzeiten unter freiem Himmel zuzubereiten.

Der **Vorplatz und die Rasenfläche** vor dem Haus sind mit einer schattenspendenden Plantane sowie Steinkörben und Holzbänken mit Grillschale ausgestattet, die perfekt für gesellige Treffen im Freien sind. Ein Vordach über dem Eingang bietet Schutz vor Witterungseinflüssen, während das Licht über Infrarotsensor automatisch für eine angenehme Beleuchtung sorgt.

Der **Wohn- und Essbereich** erstreckt sich über grosszügige 41 m<sup>2</sup> und besticht mit weissen Abriebwänden und Decken sowie einem Plattenboden in Weiss (52x52 cm). Die Bodenheizung mit individuell einstellbarem Raumthermostat sorgt für angenehme Wärme. Hier finden Sie auch 230V-, Telefon- und TV-Anschlüsse sowie eine exklusive Beleuchtungsanlage. Die Eingangstür verfügt über ein 3-Punkt-Schloss.

Das **Entrée** mit einer Grösse von 14,9 m<sup>2</sup> überzeugt mit einem grosszügigen Einbauschränk, mit einer kleinen Büro-Nische und praktischem Stauraum.

Die **moderne U-förmige Küche** wurde **2021** komplett **neu** erstellt und umfasst 9 m<sup>2</sup>. Sie ist offen zum Wohnzimmer gestaltet und besticht durch ihre weissen Fronten und die Keramikabdeckung in Weiss. Ausgestattet ist die Küche mit einem grossen Spülbecken, einem Induktions-Glaskeramikherd, einem Umluftbackofen, einem Kombi-Steamer, einem Kühlschrank mit Tiefkühlfach und 2 Hyper-Fresh Schubladen sowie einem Geschirrspülautomaten.

Das **Badezimmer** im Obergeschoss verfügt über eine ovale Badewanne in den Ecken, eine Dusche mit runder Glaswand, ein Lavabo mit grossem Spiegel und eine Toilette mit hydraulisch abgefedertem Deckel. Ein programmierbarer Handtuchradiator sorgt für wohlige Wärme. Die Wände sind mit weissen Fliesen gestaltet, während die Decke eine Dachschräge mit weiss gestrichenem Fintentäfer aufweist. Eine exklusive Niedervoltbeleuchtung setzt stimmungsvolle Akzente. Eine Schiebetür führt zum Elternschlafzimmer, und ein grosses Fenster sowie ein Dachfenster sorgen für Tageslicht.

Das **separate WC im Erdgeschoss** wurde im Jahr 2022 **modernisiert** und

bietet eine **Dusche mit runder Glaswand**, ein Lavabo mit Unterbaumöbel und Spiegelkasten sowie eine Toilette. Der Plattenboden in Hellgrau mit Glitzer (20x20 cm) wird ebenfalls durch Bodenheizung erwärmt. Eine Beleuchtung mit Infrarotschaltung sorgt für Komfort.

Im **Keller** finden Sie neben einem Holzgestell ausreichend Platz für einen Gefrierschrank und ein Weinregal. Ein Fenster mit Lichtschacht sowie ein 230V-Anschluss sind ebenfalls vorhanden. Die Technik- und **Waschküche** umfasst eine **Waschmaschine**, einen **Tumbler**, ein Lavabo und einen **elektrischen 400l Wasserautomaten**. Zusätzlich befinden sich der Elektroverteiler und die Heizungsarmaturen hier. Auch ein Fenster mit Lichtschacht sowie ein 230V-Anschluss sind vorhanden.

Der **Fahrradraum** bietet einen separaten Eingang auf der Ebene des Untergeschosses, der für Fahrräder und Kinderwagen genutzt werden kann und über ein 3-Punkt-Schloss verfügt. Dieser Raum kann auch als Bastelraum genutzt werden und ist mit einer eingebauten Werkbank, einem Fenster mit Lichtschacht und einem 230V-Anschluss ausgestattet.

#### **STUDIO - BÜRORAUM:**

Als **zusätzliches Highlight** bietet die Maisonettewohnung ein **Studio im Erdgeschoss mit einer Grösse von 30 m<sup>2</sup>**. Die Wände sind mit gelber Tapete gestaltet, während der Boden mit Kirsch-Laminat ausgelegt ist. Ein **separates WC mit Dusche** und **Lavabo** ist vorhanden. Das Studio verfügt über ein Fenster, eine individuell einstellbare Bodenheizung sowie 230V-, Telefon- und TV-Anschlüsse.

Zu dieser traumhaften Maisonettewohnung gehören ausserdem **2 Einstellhallenplätze sowie Parkplätze für Besucher** direkt vor dem Haus. Die gute Infrastruktur und die **Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe** machen den Wohnort äusserst attraktiv.

**Lassen Sie sich von dieser wunderschönen 5.5 Maisonettewohnung mit unverbaubarer Aussicht, grosszügigem Wohnraum, moderner Küche und vielen weiteren Annehmlichkeiten begeistern.**

#### **Verkaufsabwicklung**

Unser Team steht Ihnen für alle Fragen im Zusammenhang mit dem Kauf dieser Immobilie gerne zur Verfügung. Für die Angaben in dieser Dokumentation kann keine Gewähr übernommen werden. Es gelten die tatsächlichen Gegebenheiten des Objektes vor Ort bzw. die gesetzlichen Bestimmungen.

#### **ANZAHLUNG / RESERVIERUNG:**

Die Reservation erfolgt aufgrund einer Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Finanzinstitutes und einer ersten Anzahlung von CHF 61'000.-. 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.

**KAUFVERTRAG:**

Der Käufer hat anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Grundstückkaufvertrages zur Sicherstellung des Kaufpreises ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines schweizerischen Finanzinstitutes vorzulegen.

**ZAHLUNGEN:**

Anzahlung anlässlich der Reservation CHF 61'000.-. Restzahlung des Kaufpreises auf das Datum der Eigentumsübertragung, sichergestellt durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines schweizerischen Finanzinstituts.

**NOTAR- UND GRUNDBUCHGEBÜHREN:**

Die Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen. Die Gebühren für die Errichtung zusätzlicher Schuldbriefe gehen zulasten des Käufers.

**GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER:**

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

**OFFERTCHARAKTER:**

Der Preis ist ein Richtpreis. Je nach Angebot und Nachfrage kann er sich dem Markt anpassen. Alle Angaben sind freibleibend und unverbindlich und dienen der allgemeinen Information. Massgebend sind die vor Ort angetroffenen Verhältnisse und die tatsächliche Masse. Ähnlichkeiten in allen Bildern und Plänen dienen nur der Veranschaulichung und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Dritte entstehen keine Provisionsansprüche. Weder gegenüber dem Verkäufer noch gegenüber der Lage A Immobilien GmbH.

**BESICHTIGUNG:**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Zögern Sie nicht, nach Abklärung der Tragbarkeit mit Ihrer Bank, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen!

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Etage	2
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	5
Etagen	4
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2001
Zustand	Gepflegt
Parzellen-Nr.	699
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'795'000.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 2'683'000.-
Amtlicher Steuerwert	CHF 618'000.-
Eigenmietwert	CHF 18'560.-
Erneuerungsfonds Wert	CHF 63'898.-
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2022

### Zusatzangebote

**2 x Garage**  
CHF 80'000.-

### Flächen

Nettowohnfläche	164 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	34 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	42 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	20 m <sup>2</sup>
Wertquote	261/1000

### Eigenschaften

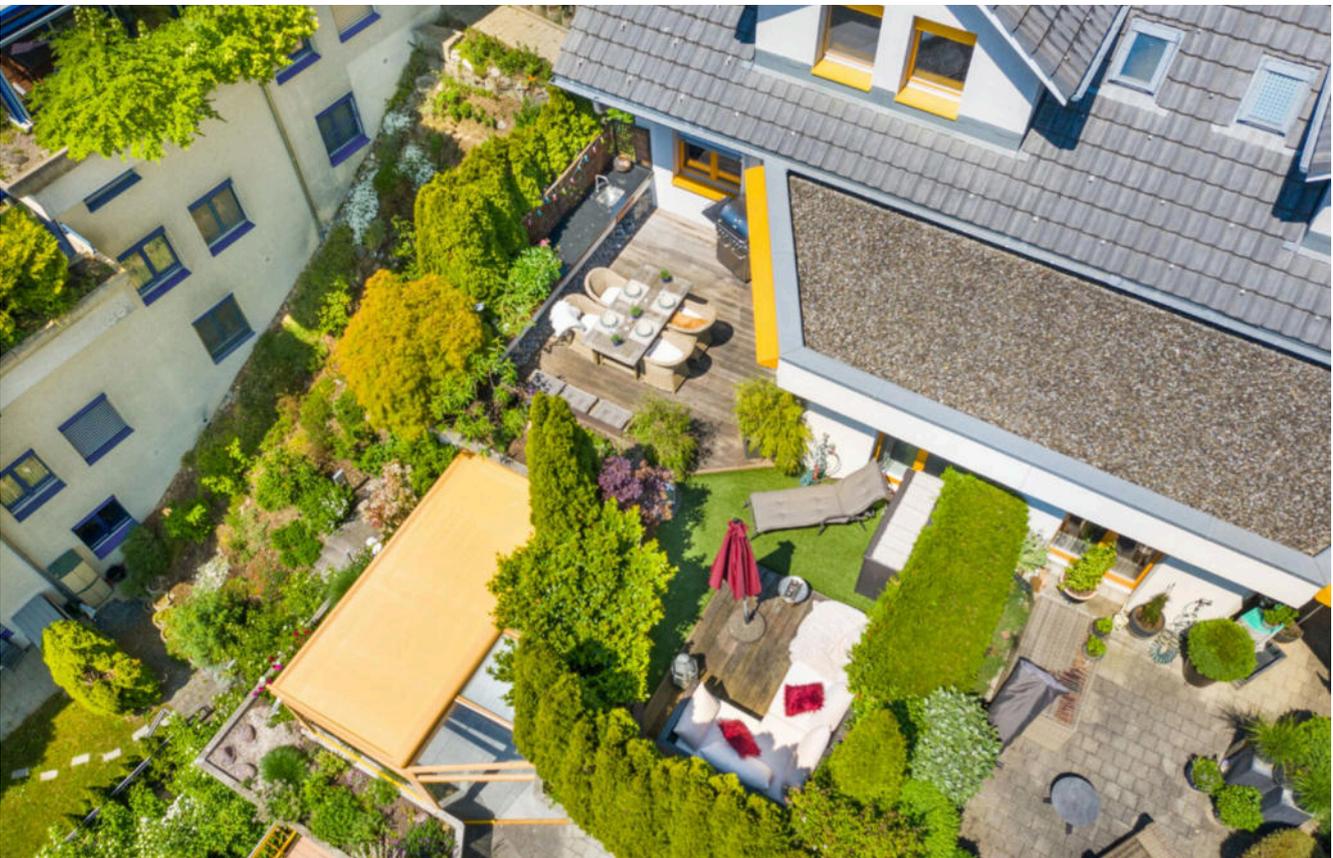
- Balkon
- Bergsicht
- Garage
- Gepflegt
- Hanglage
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Lift
- Ruhig
- Sommerlaube
- Sonnig
- Südhang
- Tumbler
- Waschmaschine

## Impressionen











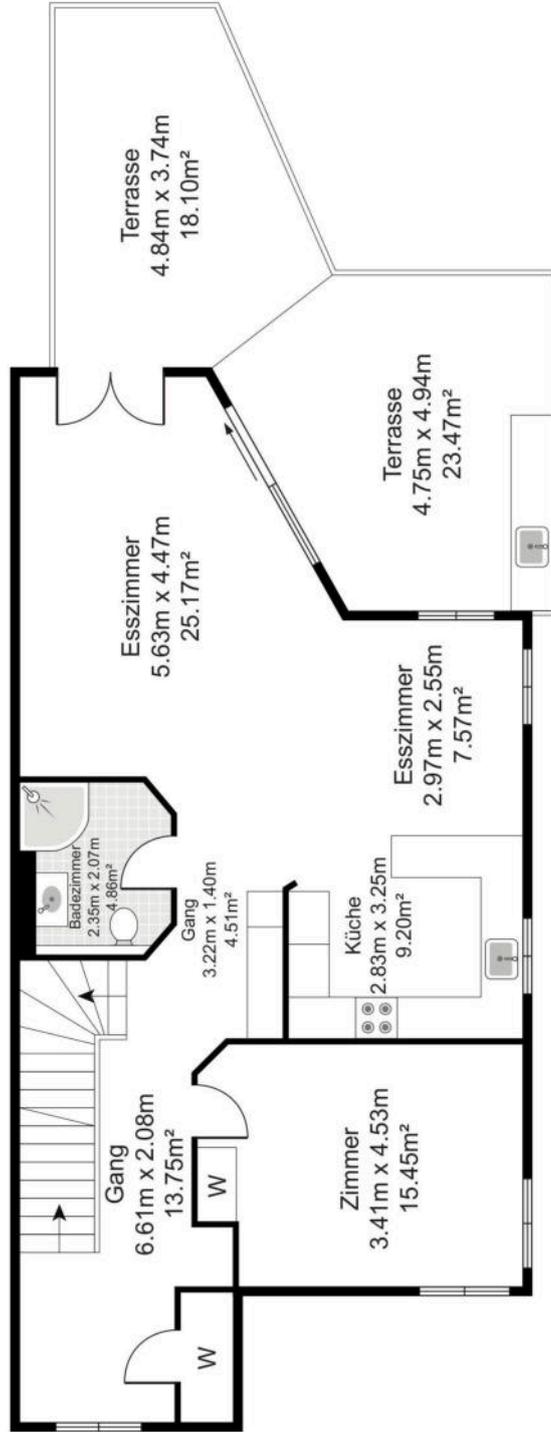








Neuhofstrasse



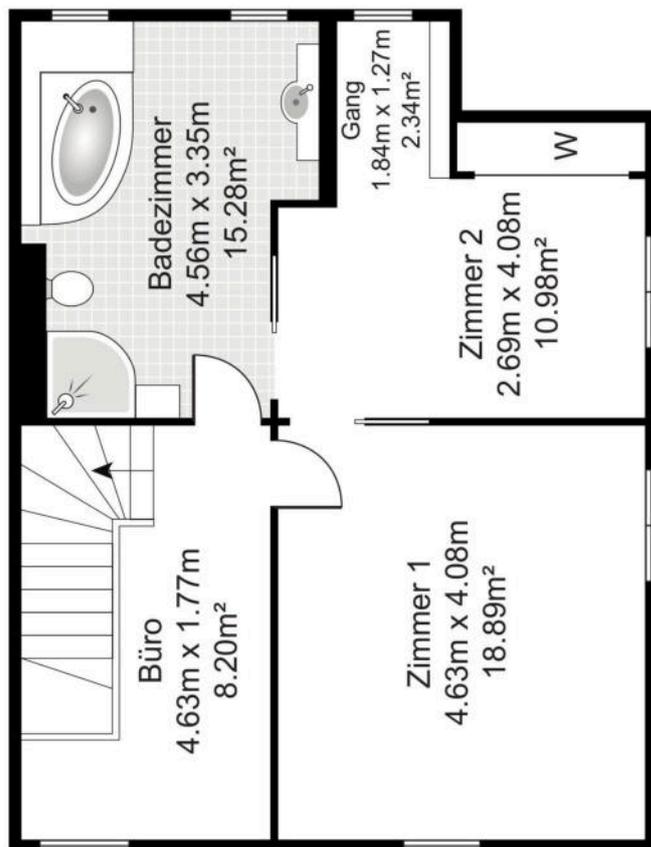
Erdgeschoss

NETTO-INNENFLÄCHE

BODEN: 80.51 m<sup>2</sup>, TERRASSE: 41.57 m<sup>2</sup>

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.

Neuhofstrasse

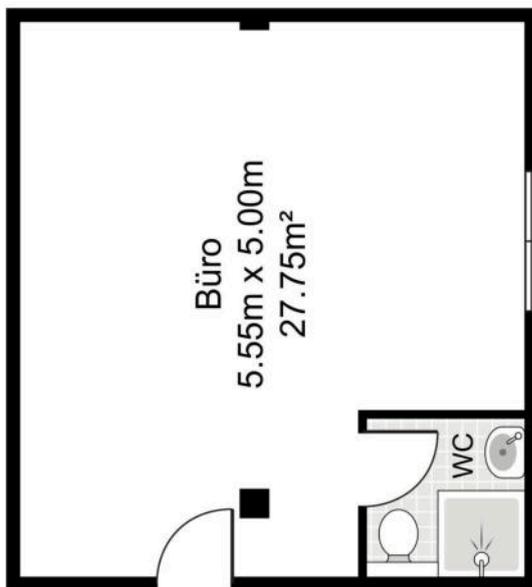


Obergeschoss

NETTO-INNENFLÄCHE  
BODEN: 55.69 m²,

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.

Neuhofstrasse

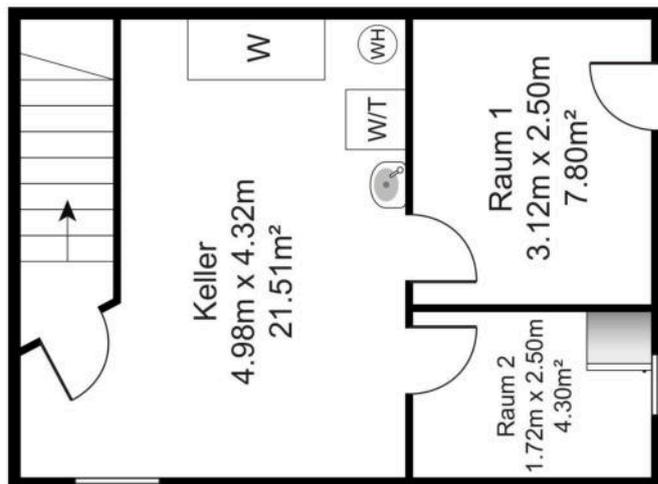


NETTO-INNENFLÄCHE  
BODEN: 27.75 m<sup>2</sup>,

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.



Neuhofstrasse



Keller

NETTO-INNENFLÄCHE  
BODEN: 33.61 m<sup>2</sup>,

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.

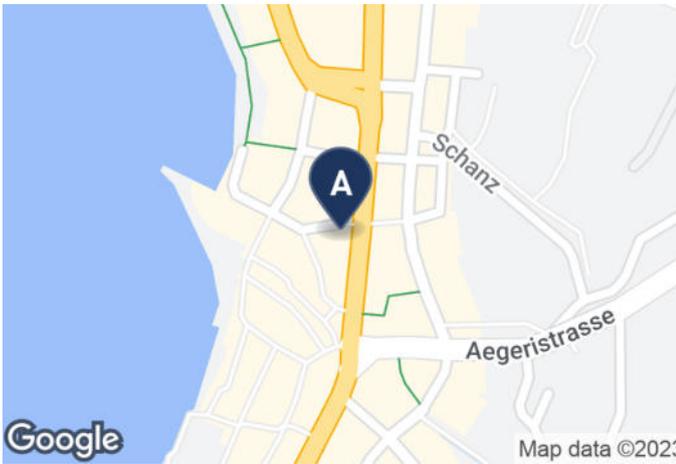
## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	<b>1'795'000.–</b>			<b>100.00%</b>
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	<b>1'436'000.–</b>			<b>80.00%</b>
<b>1. Hypothek</b> Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	1'196'667.–			
<b>2. Hypothek</b> Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	239'333.–			
<b>Eigenmittel</b>	<b>359'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>8'809.–</b>	<b>105'706.–</b>	
<b>Zinsen</b> Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		5'983.–	71'800.–	5.00%
<b>Amortisationen</b> Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'330.–	15'956.–	
<b>Unterhalts- und Nebenkosten</b> Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'496.–	17'950.–	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		<b>26'426.–</b>	<b>317'117.–</b>	
<b>Tragbarkeit</b> Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				<b>33.33%</b>

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. 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

T: 0791027785

richard.luedi@lagea.ch



### Anbieter

Lage A Immobilien GmbH

Neugasse 18

6300 Zug

T: +41 41 727 62 62

richard.luedi@lagea.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.