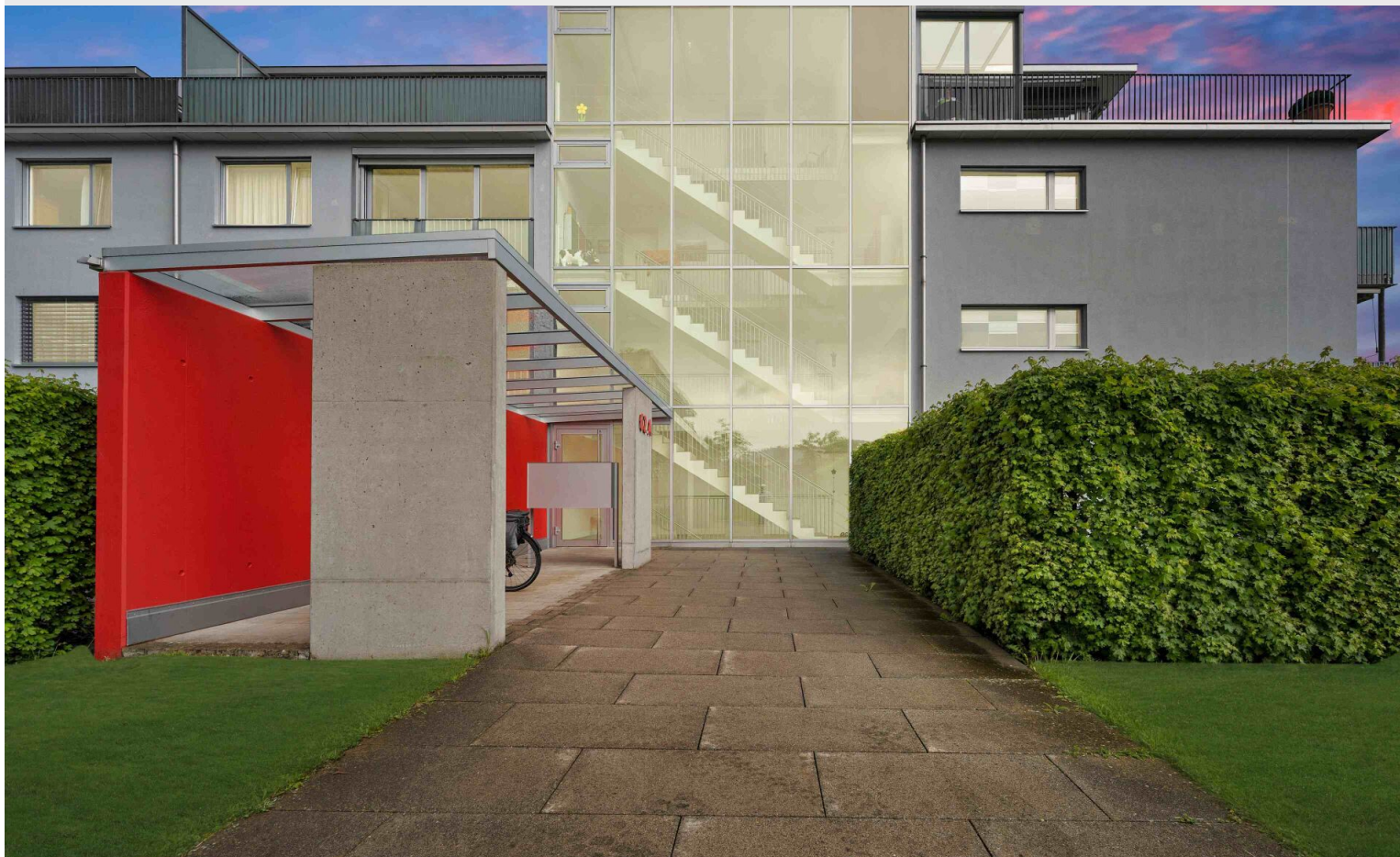


5.5 ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSER TERRASSE ZU KAUFEN

"Erleben Sie Luxus und Komfort in Ihrer modernen 5.5-Zimmer-Wohnung - Ihr perfektes Zuhause in Unterägeri!"



ADRESSE

Zugerstrasse 62A, 6314
Unterägeri



OBJEKTART

Etagenwohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 1'760'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

141 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

2005

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	09
Impressionen	11
Dokumente	23
Tragbarkeitsrechnung	24
Kontakt	25

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 Unterägeri

6314 Unterägeri liegt im Kanton Zug. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Unterägeri hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.0% pro Jahr auf 9'010 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 0.4% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +40.8% verändert (Kanton: +37.4%).

Lage

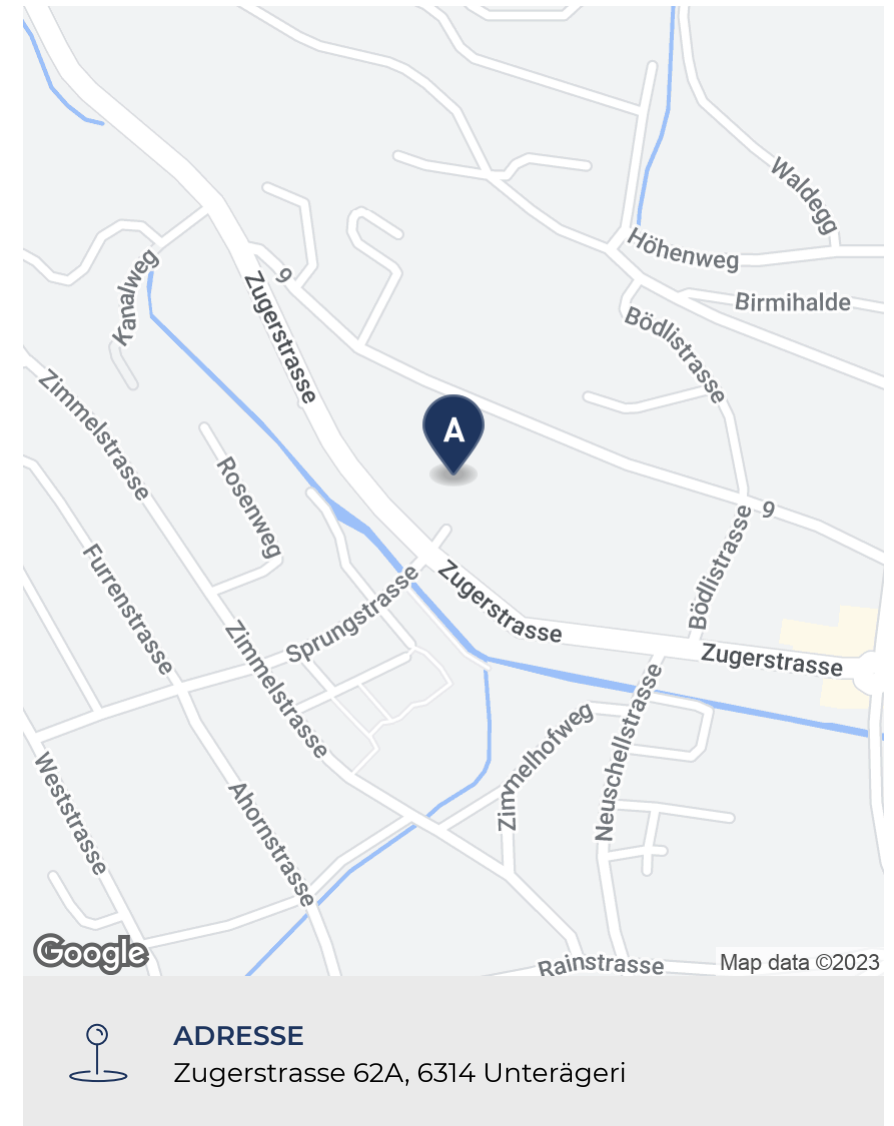
Diese Eigentumswohnung bietet Ihnen eine **sehr gute Wohnlage**. Darüber hinaus gibt es einige Besonderheiten, die diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem machen.

Die **Besonnung** ist hervorragend und die **grosse Terrasse** bietet einen **herrlichen Ausblick**. So kann man die Sonnenstrahlen in vollen Zügen geniessen. Die ebene und ruhige Lage sorgt für ein **angenehmes Wohnumfeld**.

Die unmittelbare Umgebung ist durch neuere Bebauungen geprägt, die überwiegend zwischen 2000 und 2005 entstanden sind. Ihre Nachbarschaft ist bunt gemischt und freundlich, was ein angenehmes Zusammenleben ermöglicht.

Die **Infrastruktur ist sehr gut**. Lebensmittelhändler, Einkaufszentren, Ärzte, Zahnärzte, Banken etc. sind fussläufig erreichbar. Für die **Freizeitgestaltung** gibt es zahlreiche Möglichkeiten in nächster Nähe. **Erholungsgebiete** und der **Ägerisee** sind in **Fussdistanz** zu erreichen und laden zum Entspannen und Geniessen der Natur ein. Auch der nächste Wald ist nur rund 275 Meter entfernt. **Verkehrstechnisch ist der Standort gut an das Strassennetz** angebunden, die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr ist sehr gut**. Die nächste ÖPNV-Haltestelle ist nur 58 m entfernt, die ÖPNV-Erschliessungsqualität wird mit B-C (gute - mittlere Erschliessung) bewertet. Der nächste Autobahnanschluss ist 7,9 km entfernt.

Die Lage ist ruhig und es gibt keinen Fluglärm. Diese Eigentumswohnung bietet Ihnen **angenehmes Wohnen in bester A-Lage mit vielen Vorzügen**.

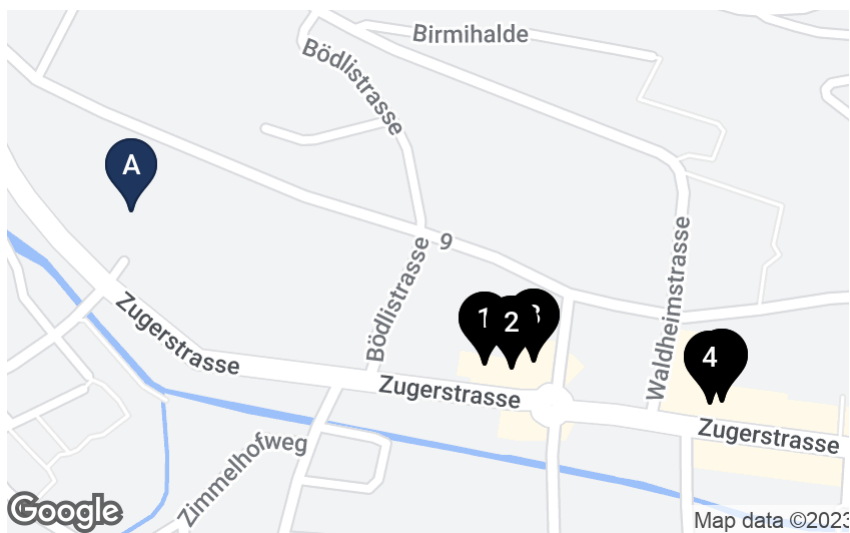


Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

1	Kindergarten Euw matt	233 m	4'	3'	2'
2	Schulanlage Acher,	559 m	9'	5'	3'
3	Bossard Schule	588 m	8'	3'	2'
4	Schule Unterägeri	618 m	12'	6'	4'
5	Kindergarten	686 m	10'	4'	3'



Einkauf

1	Denner Discount	312 m	4'	2'	2'
2	Shopping	333 m	5'	2'	2'
3	Migros Supermarkt	347 m	6'	3'	2'
4	Coop Supermarkt Unterägeri Chilematt	494 m	7'	3'	2'
5	The Shops at Chilematt	503 m	7'	3'	2'



Öffentlicher Verkehr

1	Bushaltestelle "Zimmel"	57 m	1'	1' 1'
2	Zug SBB-Hauptbahnhof	93 m	-	- 15'
3	Zürich SBB-Hauptbahnhof	33 m	-	- 49'

Beschreibung

**Erleben Sie Luxus und Komfort in Ihrer modernen 5.5-Zimmer-Wohnung
- Ihr perfektes Zuhause in Unterägeri!**

Grosszügige, moderne 5.5 Zimmer-Wohnung mit grosser Terrasse, Kamin und moderner Ausstattung an bester Lage in Unterägeri zu verkaufen!

Wir präsentieren Ihnen diese grosszügige und altersgerechte 5.5 Zimmer-Etagenwohnung mit **Kamin** und **hochwertigen Bodenbelägen** an **zentraler Lage** in Unterägeri. Die hindernisfreie Etagenwohnung bietet Ihnen ein **komfortables und luxuriöses Wohnambiente in ruhiger Umgebung**.

Die Wohnung besticht durch zahlreiche Highlights, die Ihren **Wohnkomfort auf ein neues Niveau** heben:

- Ein **grosszügiger Wohnraum** mit einladendem **Kamin**, der in den kalten Wintermonaten für eine gemütliche Atmosphäre und wohlige Wärme sorgt.
- **Eine schöne und bestens ausgestattete Küche** mit modernen V-Zug Geräten: Tauchen Sie ein in Ihre Traumküche - ein Ort, der nicht nur Ihre kulinarischen Kreationen zum Leben erweckt, sondern auch das Herz Ihres neuen Zuhauses bildet.
- **Moderne und hochwertige Bodenbeläge**, die nicht nur edel aussehen, sondern auch pflegeleicht und strapazierfähig sind.
- **Grosse bodentiefe Fensterflächen**, die die Wohnung mit natürlichem Licht durchfluten und einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft bieten.
- **Grosszügige und sonnige Zimmer**, die viel Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bieten, sei es für ein Home-Office, ein Kinderzimmer, einen Fitnessbereich oder eine gemütliche Les-

ecke.

- Die **überdachte und grosse Terrasse** lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen malerischen Blick auf die umliegende Landschaft. Hier können Sie Ihre Freizeit geniessen und die Ruhe der Umgebung erleben.
- Eine **Waschmaschine und ein Tumbler in der Wohnung** bieten Ihnen den Komfort, Ihre Wäsche bequem von zu Hause aus zu erledigen.
- Alle Zimmer sind mit **WLAN- und TV-Anschlüssen** ausgestattet, damit Sie jederzeit mit der Welt verbunden sind.
- **2 grosse Garagenplätze in der Tiefgarage**
- **Separater Abstellraum** (zusätzliche Wertquote 4/1000)

Die **Wohnung** mit einem **grosszügigen Grundriss von 141 m² Nettowohnfläche** wurde speziell auf die Bedürfnisse von **Familien und Menschen mit hohem Komfortanspruch** zugeschnitten und ermöglicht ein **exklusives und barrierefreies Wohnen**.

Trotz der **zentralen Lage ist die Wohnlage sehr ruhig** und bietet eine entspannte und private Atmosphäre. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin nach Prüfung der Tragbarkeit mit Ihrem Finanzierungs-partner.

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 Be-

stimmungen.

ANZAHLUNG / RESERVIERUNG:

Die Reservation erfolgt aufgrund einer Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Finanzinstitutes und einer ersten Anzahlung von CHF 60'000. 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 Grundstückskaufvertrages zur Sicherstellung des Kaufpreises ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines schweizerischen Finanzinstitutes vorzulegen.

ZAHLUNGEN:

Anzahlung anlässlich der Reservation CHF 60'000.-. 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	1
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Etagen	3
Baujahr	2005
Zustand	Gepflegt
Raumhöhe	2.4 m
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'760'000.–
Nebenkosten	CHF 640.– / Monat
Amtlicher Steuerwert	CHF 569'000.–
Eigenmietwert	CHF 22'600.–
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 1'508.–
Erneuerungsfonds Wert	CHF 23'811.–
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2022

Zusatzangebote

2 x Garage

CHF 80'000.–

1 x Keller-Lager

CHF 10'000.–

Flächen

Nettowohnfläche	141 m ²
Kellerfläche	8 m ²
Terrassenfläche	21 m ²
Wertquote	79/1000

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Gepflegt
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Lift
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen









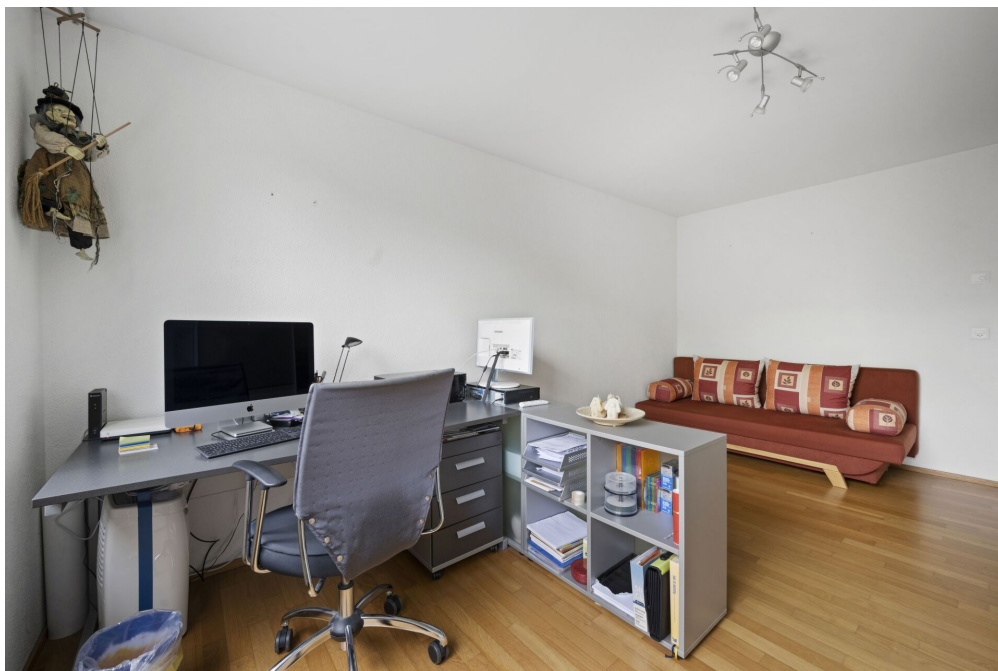








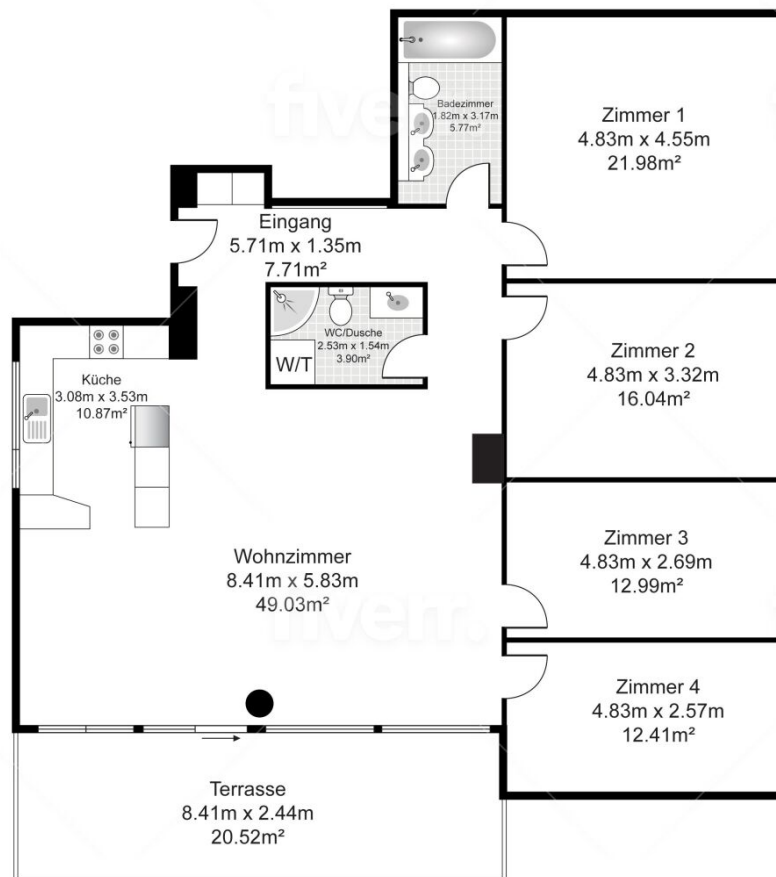








62A Zugerstrasse Neuägeri, Unterägeri ZG 6314



NETTO - INNENFLÄCHE
BODEN: 140.70 m², TERRASSE: 20.52m²

GRÖSSEN UND ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHR, DIE TATSÄCHLICHEN KANN ABWEICHEN.

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%	
Kaufpreis	1'760'000.–			100.00%	Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.
Fremdkapital	1'408'000.–			80.00%	Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.
1. Hypothek	1'173'333.–				Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.
2. Hypothek	234'667.–				Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.
Eigenmittel	352'000.–			20.00%	
Kosten		8'637.–	103'644.–		
Zinsen		5'867.–	70'400.–	5.00%	Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.
Amortisationen		1'304.–	15'644.–		Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.
Unterhalts- und Nebenkosten		1'467.–	17'600.–	1.00%	Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.
Bruttoeinkommen		25'911.–	310'933.–		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 Bruttolohns betragen.

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
Chairman & Owner

T: +41 41 727 62 62

D: +41 79 102 77 85



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.