

Verkaufsdokumentation

3½ – Zimmer-Eigentumswohnung, ca. 114 m² Wohnfläche inkl. Wintergarten, im EG mit 2 Gartensitzplätzen (33 m² und 54 m²) und Doppelparkplatz, sep. Keller-/Hobbyraum, Baujahr 2003, umfassend saniert 2021/22



**Zugerstrasse 62A
6314 Unterägeri**



1. Fotos

Aussenbereich:



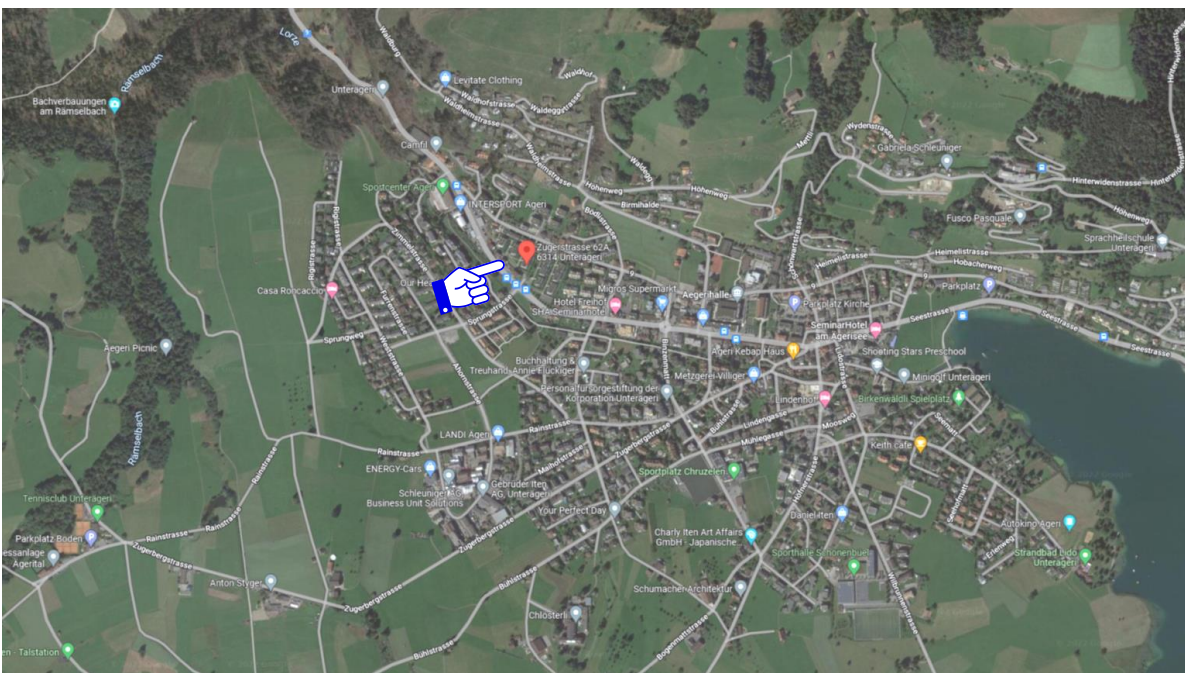
Innenbereich:







2. Gemeinde Unterägeri ZG / Lage des Objektes



Willkommen in Unterägeri – dem lebenswerten Ort am Ägerisee

Die wunderschön gelegene Berggemeinde nimmt im Kanton Zug die Rolle als Naherholungsgebiet wahr – auch wenn sich hier das Gewerbe stetig entwickelt und diverse lokale Betriebe für ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sorgen. Angesichts der Freizeitmöglichkeiten, Natur und des Lebensstandards verwundert es keineswegs, dass immer mehr Besuchende sowie Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger ins Ägerital kommen.

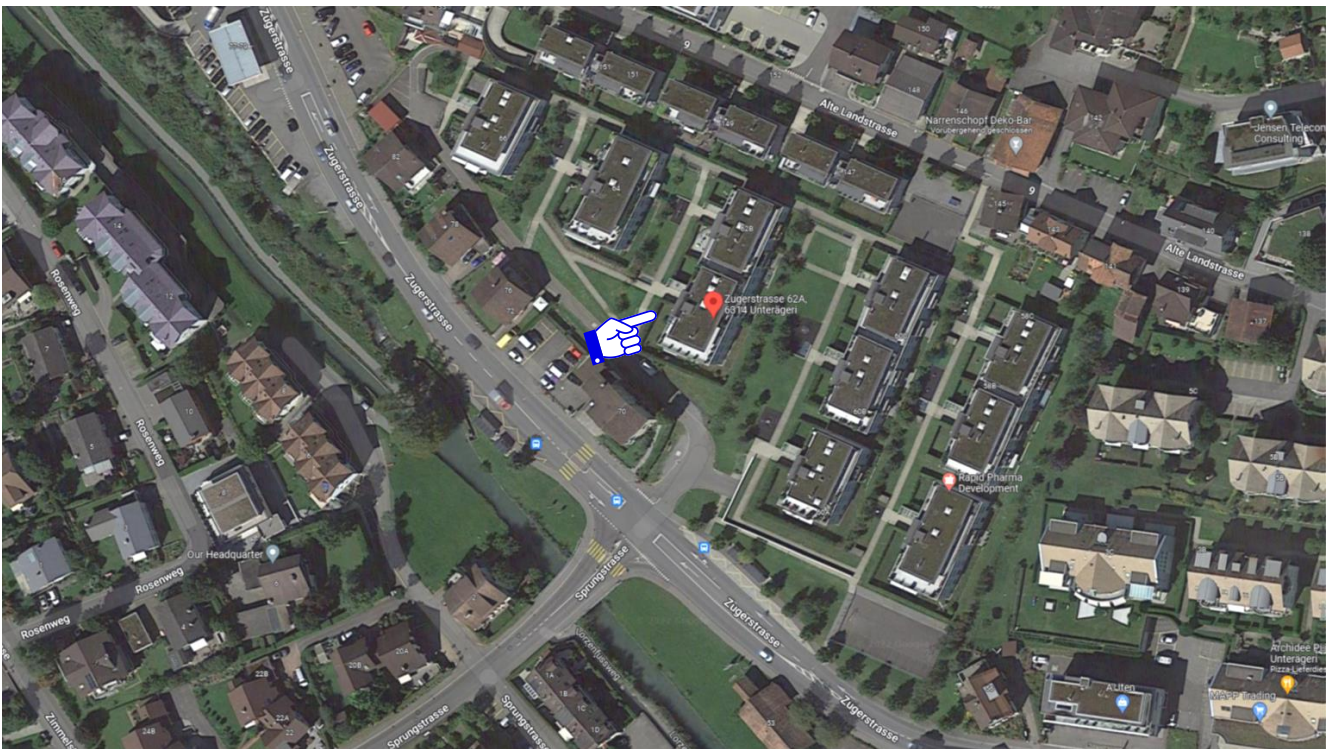
Unterägeri – eine Berggemeinde, wo sich Jung und Alt gleichermassen wohlfühlen. Mittlerweise tun dies rund 9'000 Einwohnende – Tendenz steigend.

Die Gemeinde bietet Ihnen:

- ❖ Zentrale, sehr sonnige Lage
- ❖ ländliche Umgebung
- ❖ familien- und seniorenfreundliche Wohnlage
- ❖ Kindergarten, Primarschule und Oberstufe im Dorf

- ❖ sichere Schulwege
- ❖ diverse Einkaufsmöglichkeit im Zentrum (Denner, Coop, Migros, Drogerie Müller, Metzgerei, Bäckereien etc.)
- ❖ aktives Vereinsleben
- ❖ Vitaparcours und Wanderwege im umliegenden Naherholungsgebiet
- ❖ steuergünstige Bedingungen
- ❖ optimale Anbindung zu Autobahnen und an den öffentlichen Verkehr (ZBV)
- ❖ kurze Reisezeiten zu den umliegenden Zentren: Zug (15Min.), Zürich (35 Min.), Flughafen (45 Min.), Luzern (35 Min.), Basel (90 Min.) Bern (100 Min.)

Das Verkaufsobjekt liegt im Eingang zur Gemeinde im gepflegten Quartier «EULI», bestens erschlossen mit öffentlichem Verkehr und Infrastruktur für den täglichen Gebrauch in unmittelbarer Nähe inkl. Schulen etc.:



3. Beschrieb Verkaufsobjekt

Objekt 3½- Zimmer – Eigentumswohnung (ca. 114 m² Wohnfläche inkl. Wintergarten) im Erdgeschoss mit 2 separaten Gartensitzplätzen, Doppel-Tiefgaragenparkplatz für 2 Personenwagen, (Vorbereitung für Anschluss Elektroladestation vorhanden) separater Einzel-Keller Baujahr 2003. Die Wohnung wurde 2021/22 umfassend innensaniert mit neuem Anstrich, neuen Bodenbelägen, neuen Apparaten (beste Kategorie V-Zug Apparate) etc.

Objektdaten	Baujahr	2003, 2021/22
	Zustand	sehr gut und bestens gepflegt
	Zone	Kernzone; Bestehendes Mehrfamilienhaus mit total 6 Wohn-Einheiten
	Wohnfläche	ca.114 m ² (inkl. Wintergarten von 9.9 m ²)
	Grundbuch/ Stamm-Grundstück	Gemeinde Unterägeri: GS 2185, 563 m ²
	Wertquoten	570/10'000 Eigentums-WG inkl. separatem Keller GS 86504, WG Nr. 42 auf Ebene 1 2/155 Miteigentum an Doppelparkplatz Nr. 113 a+b in der Tiefgarage (GS 86276)
	Ausstattung innen	Keramik-Bodenbeläge im ganzen Wohn-Bereich inklusive Küche und Bad; Top-VZUG-Geräte; Wände; Abrieb mit Anstrich, im Bad Keramikplatten; grosser Einbauschränk mit Spiegel im Eingangsbereich; Zimmer mit hellem Holz-Parkett;
	Ausstattung aussen	1 gedeckte Terrasse (33 m ²) sowie ein weiterer Aussensitzplatz (54 m ²), beide mit Keramikbodenplatten und Sonnenstore
	Heizung	Anschluss an die Fernwärmezentrale der Korporation Unterägeri, Wohnung: Fussbodenheizung
	Keller-/Hobbyraum	separat abgeschlossener Einzel-Keller-/Hobbyraum
	Garagenparkplätze	2 grosszügige, hintereinander liegende Parkplätze in der Tiefgarage (Elektroanschluss für Installation von Elektroladestation vorhanden).

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um eine sehr grosszügige, lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit grossen Gartensitzplätzen und viel Privatsphäre in hervorragendem Zustand.

Verkauf**IMMOTERM AG**

Roland Heinrich
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Gartenstrasse 2
CH - 6300 Zug

www.immoterm.ch, e-mail: roland.heinrich@immoterm.ch

Telefon 041 720 41 20
Mobile 079 422 61 44

Verkaufspreis total CHF 1'490'000 S.E.&O.
--

Verkaufspreise:

CHF 1'420'000 Wohnung inkl. separatem Keller-/Hobbyraum
CHF 70'000 2 Doppel-Einstellplätze in der Tiefgarage

CHF 1'490'000 Total Verkaufspreis
=====

Reservationsgebühr

CHF 50'000, wird am Kaufpreis angerechnet

Handänderungs-/Notariatskosten

je zu ½ zulasten Käufer und Verkäufer

Grundstückgewinnsteuer

zulasten Verkäufer

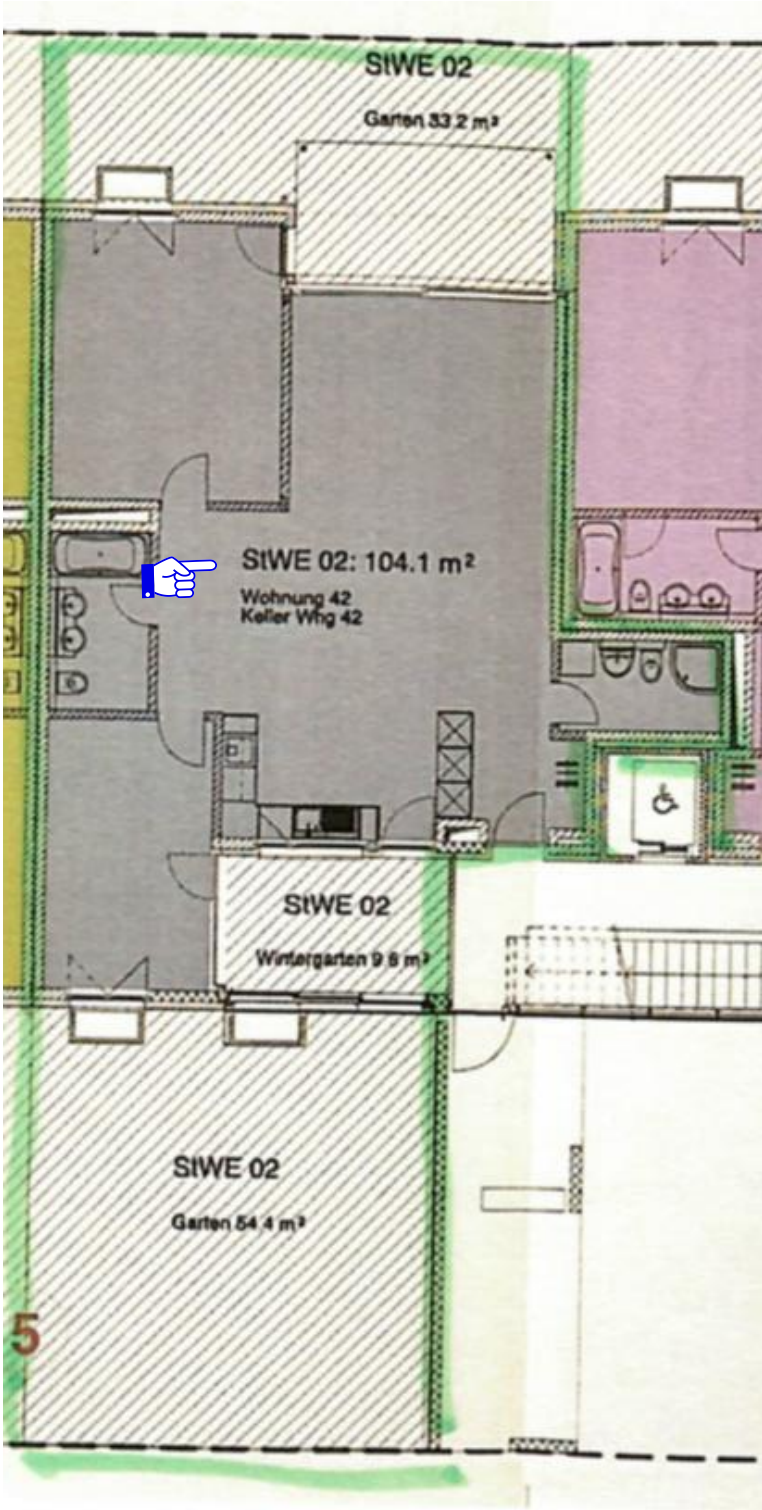
Verkauf per

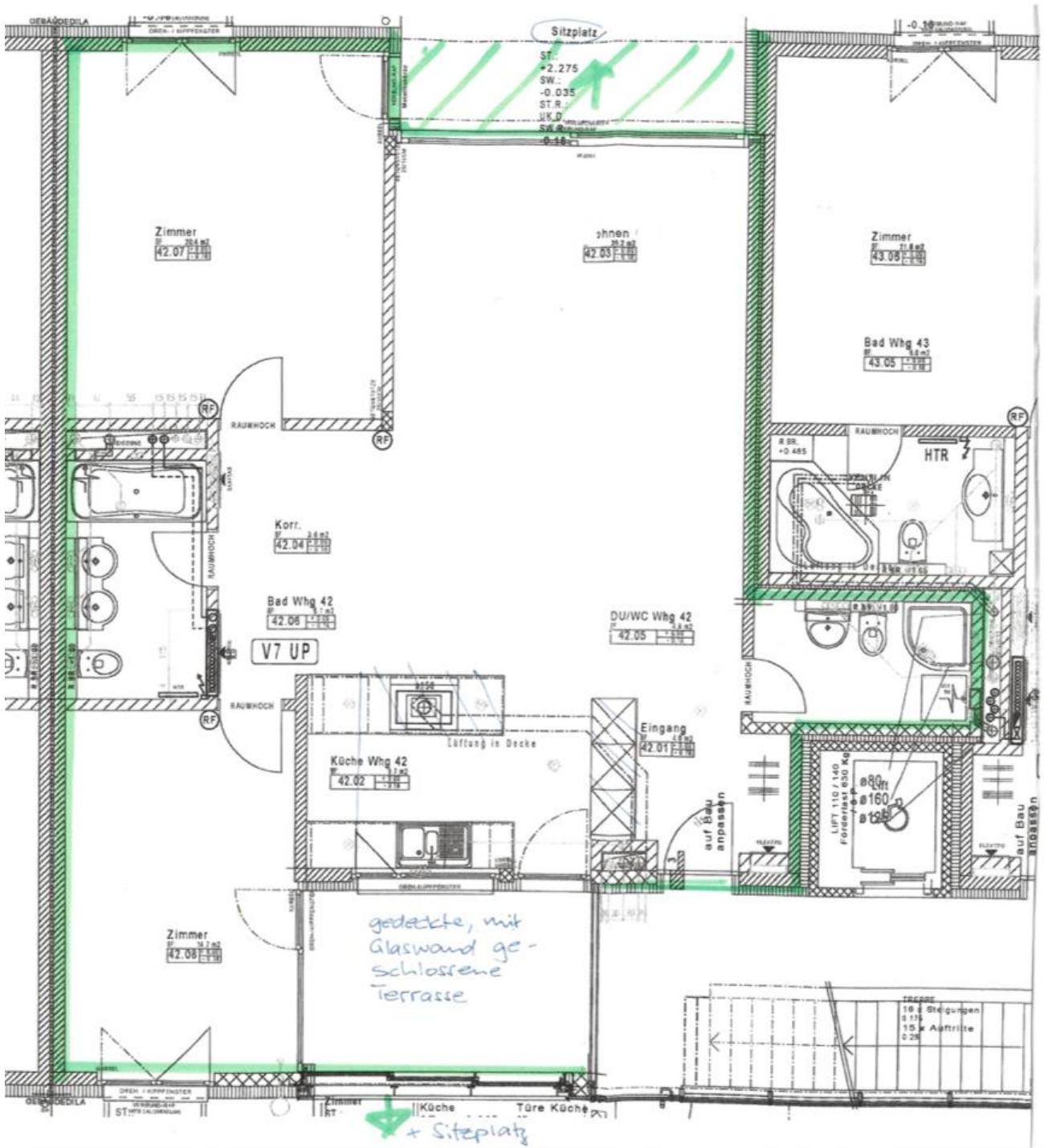
1. April 2024 oder nach Vereinbarung

(Alle Verkaufs-Angaben ohne Gewähr)

4. Pläne / Raumprogramm

Grundrissplan Erdgeschoss (nicht masstäblich)





012024