

IHR ZUHAUSE LIEGT UNS AM HERZEN.

585m² Bauland

**Rössliweidweg 12
6418 Rothenthurm**



Verkaufsdokumentation von

acanta.

TREUHAND ■ IMMOBILIEN ■

Inhalt

- Umgebung
 - Grundstück
 - GIS-Auszug
 - Versicherungsnachweis
 - Grundbuchauszug
 - Impressionen
 - Factsheet
 - Ablauf Bieterverfahren
 - Kontaktperson
- 

Umgebung



Rothenthurm liegt im Kanton Schwyz auf einer rund 900 Meter hohen Hochebene zwischen Einsiedeln und der Kantonshauptstadt Schwyz. Die Gemeinde befindet sich im Herzen der Zentralschweiz und ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Über die Hauptstrasse sowie die Bahnlinie der Südostbahn ist Rothenthurm direkt mit Einsiedeln, Arth-Goldau und Zürich verbunden und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto bequem erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von einer offenen Moorlandschaft, weiten Wiesen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und den umliegenden Voralpen. Die erhöhte Lage bietet immer wieder weite Ausblicke auf die Bergwelt der Zentralschweiz. Gleichzeitig ist Rothenthurm ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen, Velotouren und Ausflüge in die nahegelegenen Erholungsgebiete.

Trotz der guten Anbindung hat sich die Gemeinde ihren ländlichen Charakter bewahrt. Die Kombination aus einzigartiger Naturlandschaft, zentraler Lage und ruhiger Atmosphäre macht Rothenthurm zu einem besonderen Ort – sowohl für Einheimische als auch für Besucher.

Grundstück



Die Umgebung vom Rössliweidweg 12 ist ein ruhiges, familienfreundliches Wohngebiet mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einer schnellen Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig bietet die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten eine hohe Lebensqualität.

Nach Vereinbarung verkaufen wir dieses grosszügige und sonnige Grundstück welches eine perfekte Gelegenheit für Bauherren oder Investoren bietet.

Das bestehende Wohngebäude wurde 1966 errichtet und ist stark renovierungsbedürftig. Für potenzielle Käufer bietet sich hier die Möglichkeit, das Haus entweder umfassend zu sanieren oder durch einen Neubau zu ersetzen. Letztere Option ermöglicht es, ein individuelles Wohnkonzept ganz nach persönlichen Vorstellungen zu realisieren. Es besteht daher grosses Potenzial, dieses Grundstück in eine einzigartige Wohnlage zu verwandeln.

Grundstück



Das Gebäude umfasst insgesamt drei Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine 1½-Zimmer-Einliegerwohnung. Ebenfalls auf dieser Etage liegen der Naturkeller, der Technikraum mit Boiler, Ölheizung und Öltank sowie die Waschküche mit Münzautomat. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich ein weiterer Kellerraum, ein separater Schopf sowie die Elektroverteilungen im Korridor. Von hier aus führt das Treppenhaus in die oberen Wohngeschosse.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine 4½-Zimmer-Wohnung mit einem funktionalen Grundriss. Sie verfügt über eine Küche mit Essecke, ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen kleinen Balkon, der über eines der Zimmer zugänglich ist.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine 3½-Zimmer-Wohnung mit einem ähnlichen Grundriss wie die Wohnung im ersten Obergeschoss. Durch die Dachschrägen erhält sie einen besonderen Charakter. Auch diese Wohnung verfügt über einen kleinen Balkon. Ergänzt wird das Angebot durch einen Sitzplatz im Aussenbereich, der zusätzlichen Raum für Erholung im Freien bietet.

Zonenplan

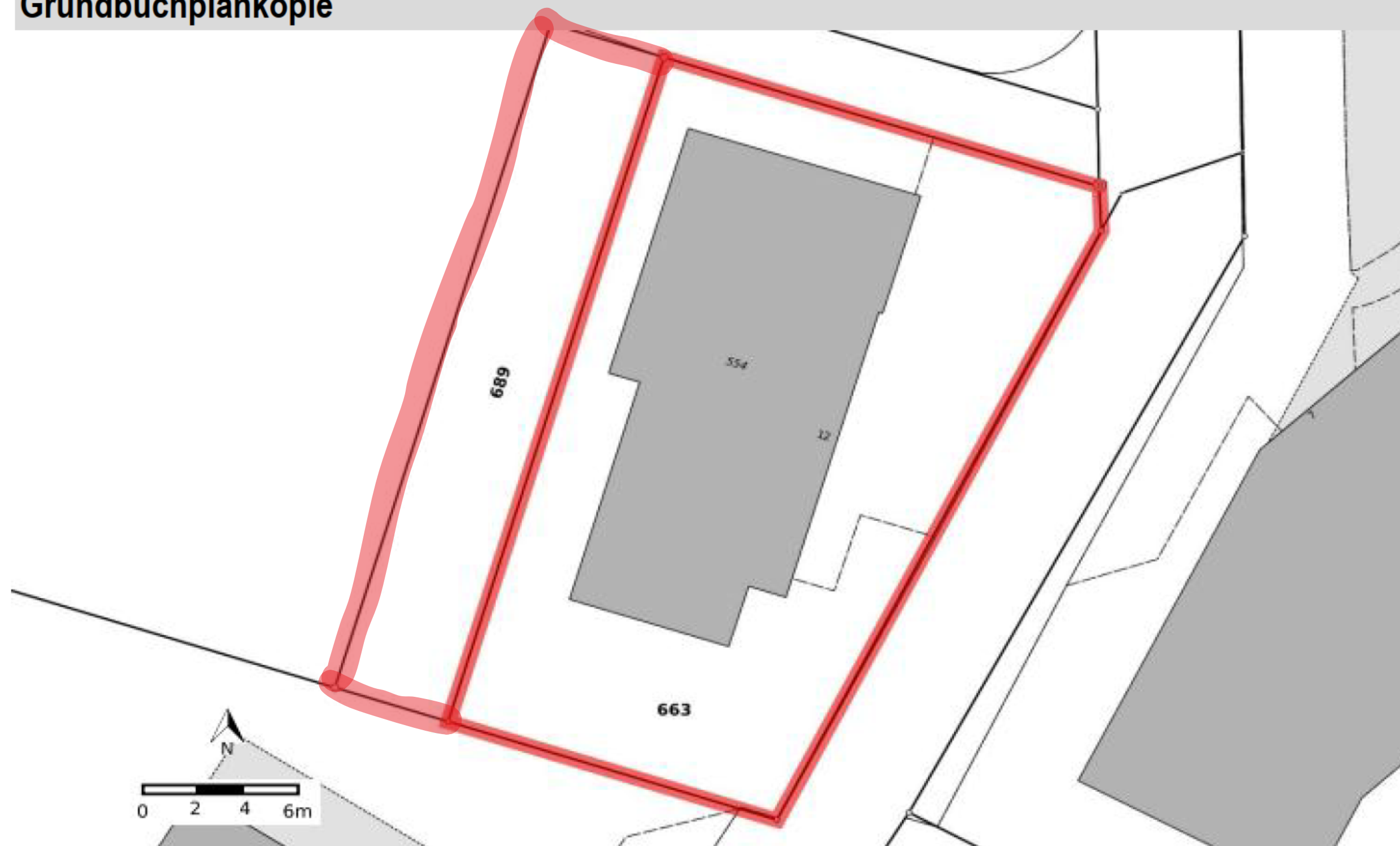


Bau- und Zonenordnung	
Bauzone	Wohnzone 2
Nutzungsziffer	60%
Vorschriften	Maximale Gebäudehöhe 8 Meter, Firsthöhe 12 Meter! Kleiner Grenzabstand 3 Meter, grosser Abstand 20 Metern! Maximale Gebäudelänge 35 Meter!
Aktuelle Ausnützung	Die aktuelle Ausnützung beläuft sich auf ca. 35%. Es ist eine erhebliche Ausbaureserve vorhanden
ISOS	Die Liegenschaft ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung enthalten.
Bemerkungen	Keine

Gefahrenzonen	
Gewässerschutzzone	Gewässerschutzbereich Au (u = unterirdisch)
Folgen der Gewässerschutzzone	Der Grundwasserschutzbereich "Au" umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete, der Grundwasserbereich "Ao" die nutzbaren oberirdischen Gewässer. Die Schutzbereiche bedeuten bei normaler Bauweise keine Einschränkung. Erst bei besonderen Bauvorhaben (zB Wärmepumpenheizung mit Erdsonden) kann es zu behördlichen Einschränkungen kommen. In diesem Fall wird angenommen, dass dieser Schutzbereich für die Fortführung der heutigen Nutzung in Zukunft (so wie in der Vergangenheit) keinen Nachteil darstellt. In der S3 ist das Erstellen von Bauten und Anlagen, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, vorbehältlich Art. 5.1, lit. b/d/e/f/g) verboten. Allfällige landwirtschaftliche Siedlungen sind nach Möglichkeit ausserhalb dieser Zone zu realisieren. Bauten bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

GIS-Auszug

Grundbuchplankopie



Versicherungsnachweis

Gebäudeversicherung – mit Anbau Nebengebäude, 6418 Rothenthurm, Rössliweidweg 12

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus bis 3 Wohnungen

Hauptrisikonutzungsart: dauernd bewohnt

Selbstbehalt: CHF 200

Gebäude Grunddeckung

Versicherungssumme Vollwert	CHF	915 000
-----------------------------	-----	---------

Mit automatischer Summenanpassung an den Baukostenindex

Indexstand bei Vertragsabschluss: 1197.20 Punkte

Kosten und Mietertrag: gemäss den Allgemeinen Bedingungen

Versicherte Gefahren

- Feuer, Elementar
Selbstbehalt bei Elementarereignissen: 10% der Entschädigung, mind. CHF 1 000,
max. CHF 10 000

- Zusätzliche Gefahren

- Wasser inkl. Freilegungskosten

- Erdbeben

Basisdeckung Erstes Risiko (maximal die Versicherungssumme Vollwert)	CHF	100 000
--	-----	---------

Selbstbehalt: CHF 20 000

Für diese Versicherung gelten folgende Besondere Bedingungen: Nr. 413, Nr. 912

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

Grundbuch Rothenthurm

Liegenschaft Nr. 689

Plan Nr. 21, Rothenthurm
Gesamtfläche 131 m², Acker/Wiese/Weide [131 m²]
Mutationsnr. 1751, 23.12.2024 Beleg 130Ro

Hinweis auf Artikel 20 Grundbuchverordnung

Die Angaben der Grundstücksbeschreibung haben keine Grundbuchwirkung.

Eigentümer

[REDACTED]

Erwerbstitel

Schenkung 02.04.1998 Beleg 33Ro

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 2574
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 179
03.12.1965 Beleg 51Ro
20.10.1988 Beleg 67Ro

Grundpfandrechte

Keine

Impressionen



Factsheet



Kat.Nr.

689



Adresse

Rössliweidweg 12
6418 Rothenthurm



Verkaufsrichtpreis

CHF 795'000.00



Fläche

585 m2



Bauzone

W2 60%



Gebäude-
versicherungs Wert

CHF 915'000.00

Ablauf Bieterverfahren

1. Phase Abgabe des 1. unverbindlichen Angebotes bis 14.08.2026

Durchführung von individuellen Besichtigungen

Abgabe eines unverbindlichen Kaufangebotes mit folgendem

Inhalt (per E-Mail oder Post):

- Name, Adresse und Tel.-Nr. des Käufers
- Kaufpreis, Übernahmezeitpunkt

Sichten der eingegangenen Angebote und Besprechung mit dem Eigentümer

Beantworten aller Angebote (Email oder Brief) bis 18.08.2026

2. Phase Abgabe des 2. verbindlichen Angebotes mit der Finanzierungszusage einer Schweizer Bank bis 04.09.2026

Durchführung einer 2. und letzten Preistrunde, insbesondere bei Vorliegen gleichwertiger Angebote 2. Angebot schriftlich per Email oder Brief

3. Phase Abschluss/Vollzug bis 08.09.2026

Kommunikation des Zuschlages bzw. der Absagen

Vereinbarung mit Käufer / Anzahlung des Käufers

4. Phase Kauf der Liegenschaft, frühestens per Ende September 2026

WIR KENNEN DEN LOKALEN MARKT.

Ihre Kontaktperson:
Liana Calo

Immobilienbewirtschafterin

TELEFONNUMMER

044 789 88 98

E-MAIL-ADRESSE

calo@acanta-ag.ch

ADRESSE:

Acanta AG

Postfach

Eidmattstrasse 25

8820 Wädenswil

acanta.

TREUHAND ■ IMMOBILIEN ■