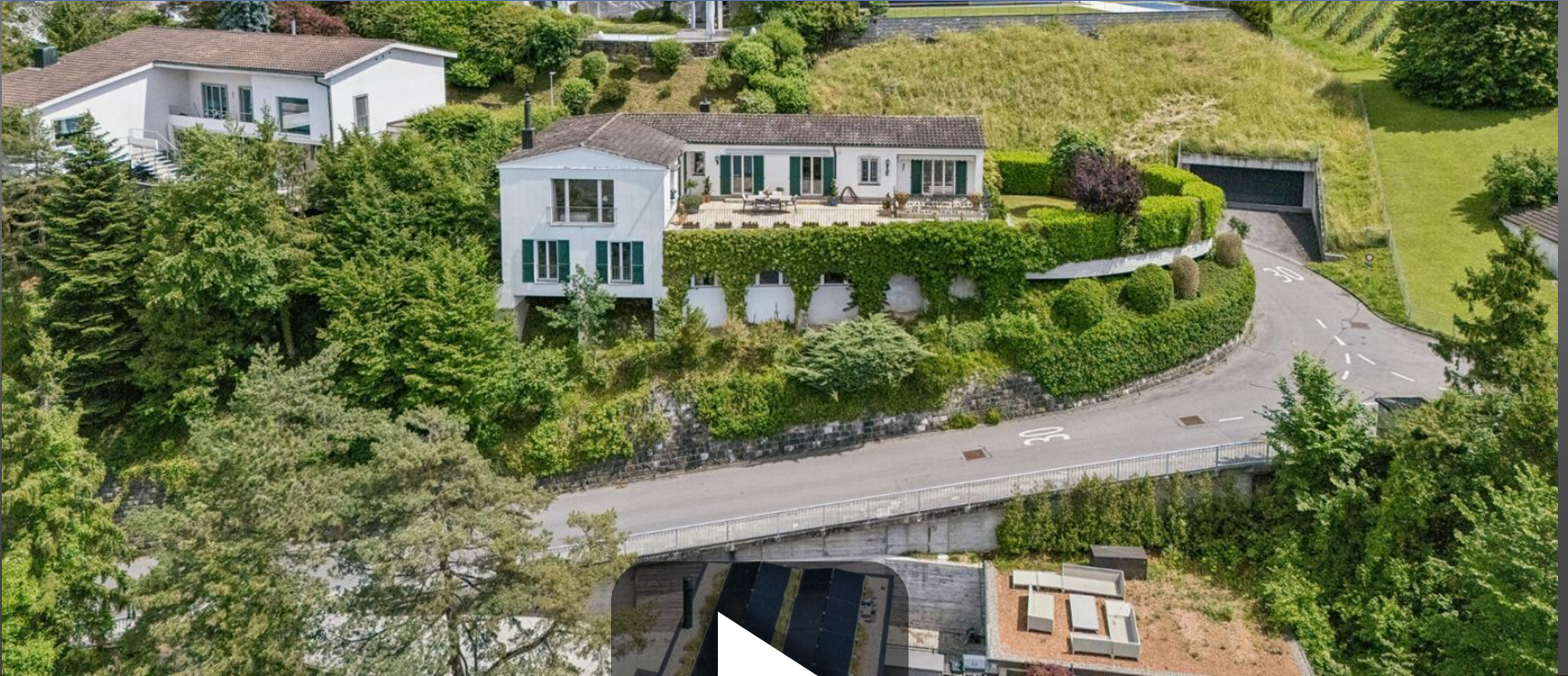


# Offre immobilière exclusive en VIAGER

Maison individuelle de 7½ pièces à Kastanienbaum (Lucerne)

Votre investissement dans un bien parmi les emplacements  
les plus prisés en Suisse centrale



présentation vidéo:



## Description du bien

Cette maison individuelle de 7½ pièces à Kastanienbaum est située sur un coteau privilégié de la très prisée presqu'île de Horw. Elle offre une vue panoramique imprenable sur le lac des Quatre-Cantons et les montagnes environnantes. Le regard s'étend du Pilate au Stanserhorn jusqu'au Bürgenstock, offrant un spectacle naturel exceptionnel en toute saison.



La surface habitable généreuse d'environ 260 m<sup>2</sup>, la vaste terrasse ensoleillée et les finitions haut de gamme confèrent à cette propriété un caractère à la fois impressionnant et intemporel.

Cette offre privée s'adresse à des investisseurs solvables qui souhaitent sécuriser dès aujourd'hui l'un des emplacements résidentiels les plus recherchés de Suisse centrale.

## Bonnes raisons d'investir dans un bien immobilier en VIAGER

- ◆ Rendement implicite attractif grâce à une acquisition sous la valeur de marché.
- ◆ Aucun risque locatif ni charge administrative.
- ◆ Les occupants disposent d'un droit d'habitation personnel garanti, inscrit au registre foncier.
- ◆ Les bénéficiaires entretiennent généralement le bien avec grand soin.
- ◆ Investissement socialement responsable et économiquement attractif.
- ◆ Classe d'actifs stable, indépendante des fluctuations boursières et des taux d'intérêts.
- ◆ Investissement en actifs réels avec une haute résistance à l'inflation et une stabilité à long terme.



### En résumé

Investir dans un bien immobilier en viager, c'est acquérir aujourd'hui un patrimoine d'exception à des conditions avantageuses, sans contraintes locatives, tout en réalisant un investissement durable, responsable et potentiellement créateur de valeur à long terme.

# Droit d'habitation

## Bénéficiaires:

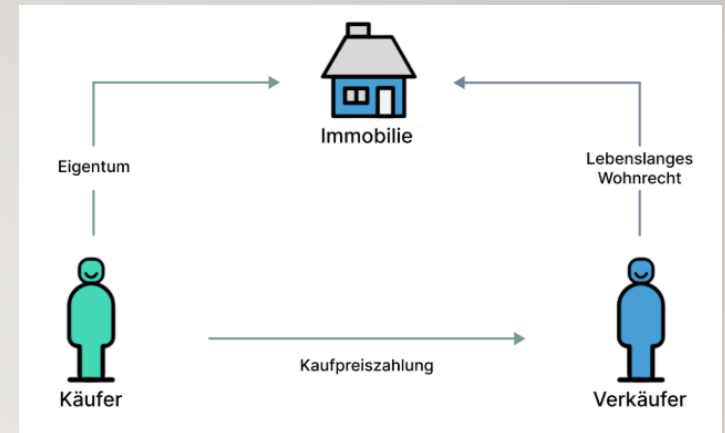
Propriétaires actuels (femme 83 ans, homme 85 ans)

**Durée:** Droit d'habitation viager inscrit au registre foncier.

**Valeur:** calculée selon l'espérance de vie et déduite de la valeur vénale.

**Charges:** les bénéficiaires assument les frais courants et l'entretien ordinaire selon l'art. 778 CC. Les réparations importantes incombent au nouveau propriétaire.

**Fiscalité:** la valeur locative continue d'être imposée auprès du bénéficiaire du droit d'habitation. Le nouveau propriétaire ne déclare aucun revenu locatif.



## Données principales

- ◆ Maison individuelle indépendante de 7½ pièces avec terrain
- ◆ Surface habitable nette: env. 260 m<sup>2</sup>
- ◆ Volume du bâtiment: 1'686 m<sup>3</sup> (SIA 416)
- ◆ Surface du terrain: 715 m<sup>2</sup>
- ◆ Année de construction: 1963
- ◆ Investissements réalisés: > 600 KCHF
- ◆ Construction massive
- ◆ Standard de finition: haut de gamme - luxueux
- ◆ Enveloppe du bâtiment isolée
- ◆ Hauteur sous plafond : hauteurs standard (env. 2,40 à 2,60 m)
- ◆ 5 salles d'eau
- ◆ Cuisine haut de gamme
- ◆ Chauffage au mazout (renouvelé en 2019)
- ◆ Répartition de chaleur: radiateurs et chauffage au sol
- ◆ 2 places de garage + 2 places extérieures
- ◆ Terrasses: 72 m<sup>2</sup> (RDC) + 14 m<sup>2</sup> (espace invités)

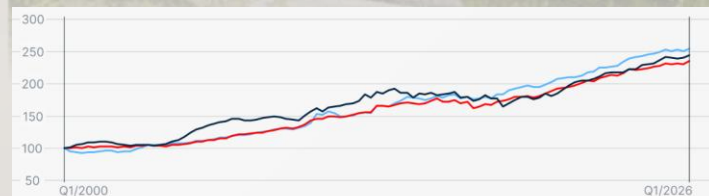
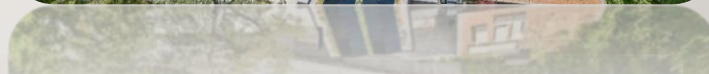


## Conditions de l'offre

- ◆ bouquet unique (sans rente):  
**CHF 3'950'000.-**
- ◆ Droit d'habitation viager personnel pour les vendeurs (femme 83 ans, homme 85 ans)
- ◆ Valeur du marché estimée:  
CHF 4'700'000.- à plus de CHF 5'000'000.-

Bien immobilier de grande qualité dans un emplacement rare et très stable en valeur.

Potentiel d'augmentation de valeur à long terme grâce à sa situation exceptionnelle au bord du lac des Quatre-Cantons.



### Preise Einfamilienhäuser Schweiz Q1/2026 (Segmente)

	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Gehobenes	+ 1,1%	+ 2,0%
Mittleres	+ 1,5%	+ 2,1%
Unteres	+ 0,3%	+ 1,4%

**FP  
RE**

## Macro-localisation

### Horw, au cœur de la Suisse, fait partie de l'agglomération de Lucerne

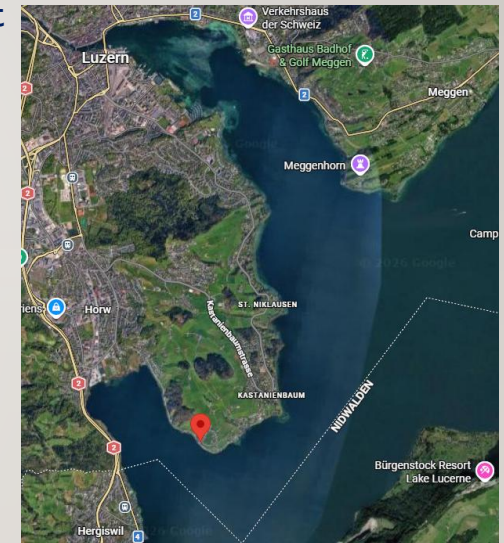
La commune de Horw compte plus de 15'400 habitants et fait partie du canton de Lucerne. Avec sa presqu'île s'avancant loin dans le lac des Quatre-Cantons, agrémentée de forêts et de reliefs vallonnés, et ses contreforts boisés du Pilatus offrant une vue imprenable, Horw compte incontestablement parmi les plus belles communes de Suisse. En tant que banlieue sud de Lucerne, Horw bénéficie d'une situation vraiment enviable. En bref : les habitants d'Horw vivent dans un petit paradis.

Kastanienbaum fait partie de la commune de Horw, dans le canton de Lucerne, et compte parmi les lieux de résidence les plus prestigieux de Suisse centrale.

La presqu'île se caractérise par des quartiers résidentiels luxueux, des zones de villas soignées et un accès direct au lac des Quatre-Cantons.

La proximité de la ville de Lucerne, les conditions fiscales avantageuses ainsi que la beauté des paysages font de Kastanienbaum l'une des adresses les plus prisées par les propriétaires et les investisseurs exigeants.

La combinaison de l'eau, des montagnes et de la nature crée un cadre de vie que l'on trouve rarement ailleurs en Suisse.



# Micro-localisation



Le bien est situé à la Spissenstrasse 7, à Kastanienbaum (Horw). L'emplacement obtient une excellente évaluation pour l'habitat (5,0/5,0).

Très bon ensoleillement, vue dégagée et imprenable sur le paysage. Quartier résidentiel calme, zone W2 avec coefficient d'utilisation de 0,25.

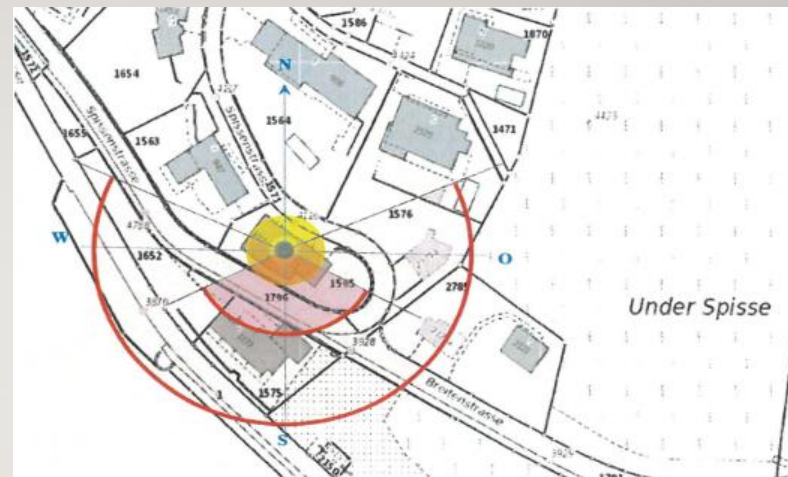
Le lac et la forêt se trouvent à environ 50 mètres. Les infrastructures de loisirs sont à proximité. L'environnement est très calme et exempt de nuisances significatives.

Le centre commercial le plus proche se trouve à 2,8 km. À quelques minutes à pied (environ 10 à 15 min), on trouve deux hôtels dotés de restaurants. L'un des deux hôtels (l'hôtel Kastanienbaum) propose également des services postaux. On y trouve également des liaisons de transports en commun – bateau et bus vers la gare centrale de Lucerne (gare centrale).

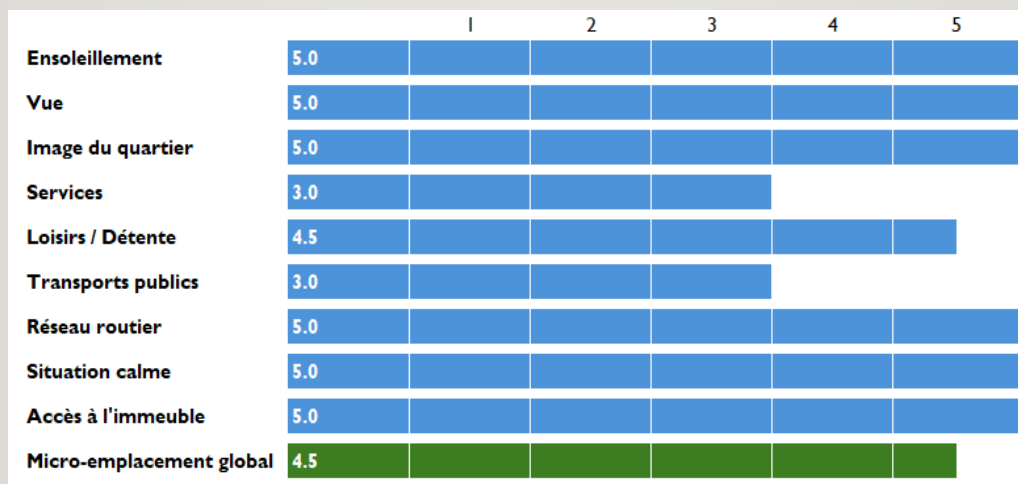
Mikrolage	5.0 - beste Lage
Besonnung	sehr sonnig
Aussicht	unverbaubare, attraktive Fernsicht
Image des Quartiers	Villenquartier oder Zentrumslage
Dienstleistungen	nur teilweise in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in nächster Nähe
Öffentlicher Verkehr	eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	sehr ruhig/unbelastet
Negative Umstände	-
Hauszugang	unproblematisch

Des installations de loisirs se trouvent à proximité immédiate. Des espaces de détente sont situés à proximité. Le plan d'eau le plus proche est le lac, situé à environ 50 mètres également. La forêt la plus proche se trouve à environ 50 mètres. L'emplacement offre une desserte limitée par les transports publics et une bonne desserte par le réseau routier. L'emplacement est très calme. Le bruit de la circulation routière est de 45 décibels pendant la journée et de 38 décibels pendant la nuit. Il n'y a pas de nuisance sonore due au trafic aérien. Il n'y a pas de circonstances défavorables. Il n'existe pas de servitudes notables.

Extrait du plan cadastral avec étude d'ensoleillement



### Évaluation de la micro-situation



## Points forts

- ◆ Bien extrêmement rare à Kastanienbaum
- ◆ Vue panoramique imprenable sur le lac
- ◆ Vue du Pilate vers le Stanserhorn au Bürgenstock
- ◆ Immense terrasse ensoleillée
- ◆ Equipements exclusifs et hauts de gamme
- ◆ Quartier de villas calme avec grand intimité
- ◆ Emplacement stable en valeur de façon durable
- ◆ Fiscalité attractive



## Avantages de l'emplacement

Kastanienbaum est considérée comme la « perle du lac des Quatre-Cantons ». La presqu'île de Horw figure parmi les adresses résidentielles les plus recherchées de Suisse.

La région offre d'excellentes infrastructures, une gastronomie réputée, des loisirs variés, des terrains de golf, des sports nautiques et d'excellentes liaisons vers Lucerne, Zoug et Zurich.

La qualité de vie exceptionnelle et l'offre limitée de biens comparables soutiennent une demande forte et une excellente stabilité de valeur.

# Les images















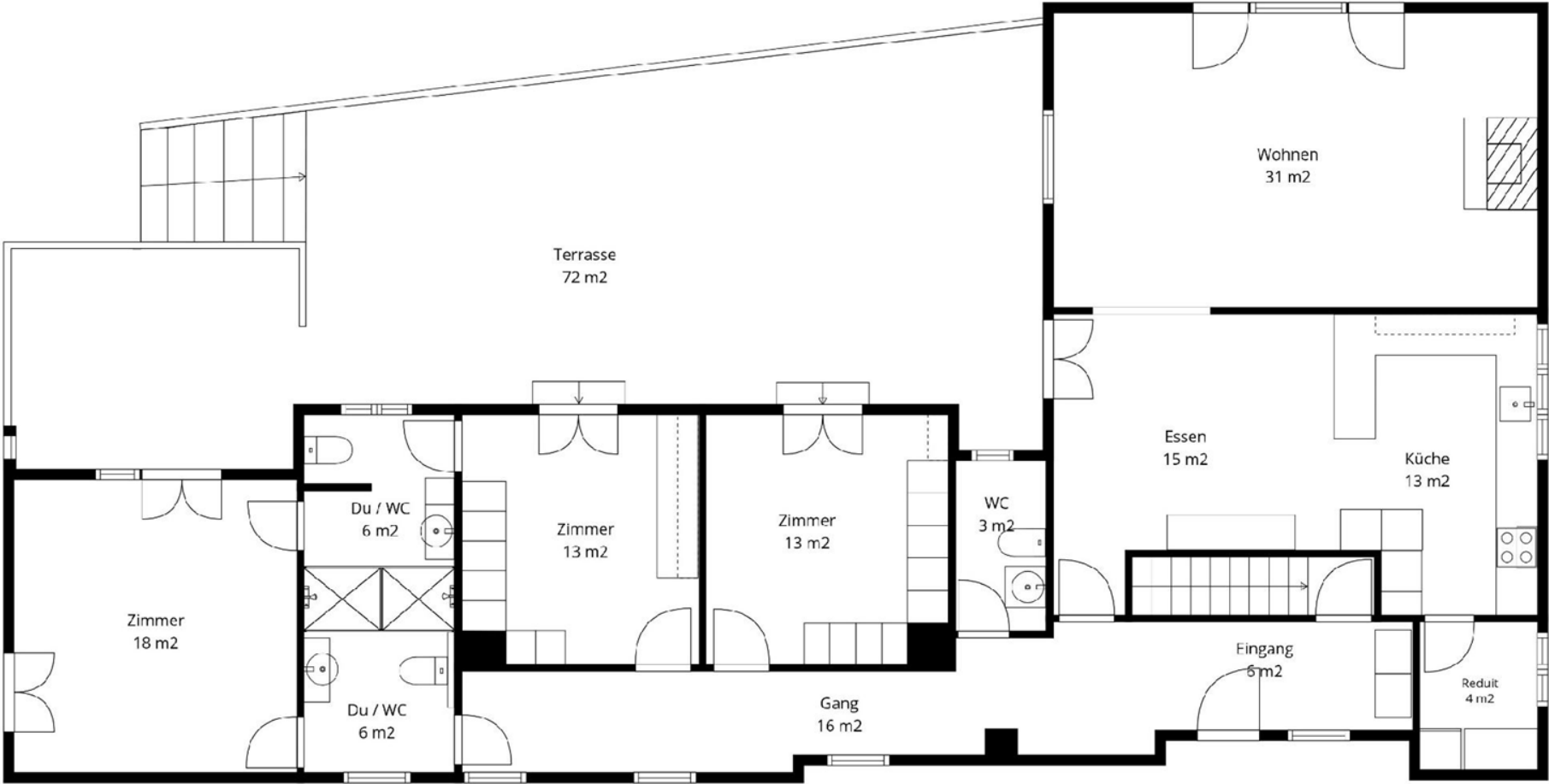








# Plan du rez-de-chaussée



# Plan du sous-sol



## Votre accès exclusif

Cette offre s'adresse à des investisseurs discrets qui pensent à long terme et souhaitent acquérir un bien immobilier résidentiel d'exception dans l'un des quartiers les plus prisés de Suisse.



**N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir plus de détails, organiser une visite ou recevoir des exemples de planification financière.**

Nous sommes impatients de vous faire découvrir ce bien immobilier unique.

### **CONTACT:**

**IVEST AG - Hammer 15 - 5000 Aarau – [www.invest.ch](http://www.invest.ch)**

Hansjörg Haltiner (DE/FR/EN)

E-Mail: [hj.haltiner@invest.ch](mailto:hj.haltiner@invest.ch)

Tel.: 079 224 40 40



**IVEST** AG

DER SPEZIALIST FÜR IMMOBILIEN-VERRENTUNG