



**Bankgeprüft**

**HAUS MIT  
EINLEGERWOHNUNG ALS  
RENDITE**

Walderstrasse 15  
8732 Neuhaus-Eschenbach SG

Martin Kühne  
079 881 01 18  
martin.kuehne@goodliving.ch

Kühne + Partner Immobilien  
Zugerstrasse 102  
8820 Wädenswil  
0798810118

**GOODLIVING**<sup>+</sup>  
Kühne + Partner Immobilien

## DETAILS

<b>ADRESSE</b>	Walderstrasse 15, 8732 Neuhaus-Eschenbach SG	
<b>ECKDATEN</b>	Objekttyp	Haus
	Objektsubtyp	Einfamilienhaus
	Zimmer	8
	Anzahl Badezimmer	2
	Wohnfläche	ca. 216 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche	ca. 306 m <sup>2</sup>
	Baujahr	1988
	Anzahl Etagen im Haus	4
	Keller	1
	Balkon	1
	Terrasse	1
	Befeuерung	Öl
	Heizungsart	Zentralheizung
	Externe-ID	GL_MKUE_36648
	Denkmalschutz	Nein
	Einliegerwohnung	Ja
	Garten	Nein
<b>KAUFPREIS</b>	CHF 1'266'000	
<b>HINWEIS</b>	Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.	

## AUSSTATTUNG

3 OG: Estrich mit ca. 30 m<sup>2</sup> Bodenfläche.

2 OG: Ein 63 m<sup>2</sup> grosser Wohn und Essraum mit schöner Aussicht in die Berge. Die offene Küche mit SwissLine SL Combi-Steamer ProfiLine und neuem Glaskeramikherd ist ca. 16 m<sup>2</sup> gross.

Zusätzlicher Stauraum in den 2 ausgebauten Schlupf 7.2 m<sup>2</sup>

1 OG: 65 m<sup>2</sup>

14 m<sup>2</sup> Schlafzimmer mit Südblick und Einbauschränk.

12 m<sup>2</sup> Schlafzimmer mit Südblick inkl. neuwertigem Schrank

9 m<sup>2</sup> Büro mit direkter Glasfaser

11 m<sup>2</sup> Badezimmer Lapreva Dusch WC, Physiotherm Niedertemperatur Infrarotkabine <https://bit.ly/3ruaedG>, Dusche, Eckbadewanne, Doppellavabo.

8 m<sup>2</sup> Flur mit vielen grossen Wandschränken

14 m<sup>2</sup> Wintergarten Ost mit zusätzlichem 10 m<sup>2</sup> Balkon

12 m<sup>2</sup> Treppenhaus mit vielen riesigen Wandschränken

EG: 3 Zimmer Wohnung 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche

22 m<sup>2</sup> Wohn-Essraum mit Design Kachelofen, 2 Zonen gedimmte Deckenspot und Deckorbeleuchtung in den Türen.

15 m<sup>2</sup> Moderne sehr hochwertige neuwertige Küche mit Swisslive SL Geschirrspüler, GL Backofen, GL Steamer, 3 Zonen Deckenspot usw.

23 m<sup>2</sup> Grosses Zimmer mit dimmbaren Deckenspot, geschaltete Steckdosen.

9 m<sup>2</sup> Büro

3.5 m<sup>3</sup> Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC

5 m<sup>2</sup> Gang

7 m<sup>2</sup> Flur mit Garderobe für die Wohnung im OG

3.6 m<sup>2</sup> Waschraum mit WA & TU

UG: Keller mit viel Platz für Hobbys inkl. Werkbank. Heizungsraum. Oeltank.

Aussenbereich: 50 m<sup>2</sup> Sitzplatz auf der Garage, 34 m<sup>2</sup> Innenhof, Autounterstand ( Garage )  
ca. 38 m<sup>2</sup>, diverse Hochbeete, 4 Parkplätze.



Estrich der 4.5-Zimmer-  
Wohnung

# BESCHREIBUNG

Kubatur 1096.00

---

Geniessen Sie viel Wohnfläche in 2 Wohnungen zu einem sehr attraktiven Preis.

Das Wohnhaus ist eingeteilt in eine 4,5 Zimmer Wohnung und eine 3.5 Zimmerwohnung welche auch als Büro oder Praxis genutzt werden kann.

Die 4.5 Zimmer Wohnung ist aufgeteilt in 2 Etagen plus Estrich:

- Estrich mit ca. 32 m<sup>2</sup> Bodenfläche
- Grosszügiger übersichtlicher Wohn und Essraum mit Küche im DG
- Im OG sind 3 Zimmer, Grosses Bad mit: Dusche, Eckbadewanne, Doppellavabo, Dusch-WC, Physik Therm Sauna, zusätzlichem Gäste WC und vielen Einbauschränken im Flur. Einem Wintergarten mit aussen Balkon.

3.5 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss:

- Sehr moderne hochwertige Küche von 2016, Wohn und Essraum, 2 Zimmer, Bad mit Dusche.
- Mit wunderschönem Kachelofen der auch wieder als Holzheizung benutzt werden kann.

Gemeinsam genutzt wird: die Waschküche, die grosse Gartenterrasse auf der Garage, der Innenhof, die sehr grosse offene Garage und die 4 Parkplätze. Im Aussenbereich befinden sich diverse Hochbeete für frisches Gemüse und Beeren.

Die beiden Wohnungen besitzen eine Verbindungstür, womit sich die Liegenschaft ideal für Grossfamilien oder mit einer Firma nutzen lässt.

## LAGEBESCHREIBUNG

Distanz Einkaufsmöglichkeit	ca. 2'100 m.
Distanz Kindergarten	ca. 50 m.
Distanz Schule	ca. 50 m.
Distanz Öffentlicher Verkehr	ca. 50 m.
Distanz Autobahn	ca. 2'000 m.

Erholung: 1 min und sie sind in der freien Natur für einen schönen Spaziergang.  
Das Skigebiet Atzmännig mit vielen Freizeitangeboten wie Kletterpark, Spielpark usw. ist nur 8 km entfernt. <https://www.eschenbach.ch/de/tourismus/naherholungsraeume/>

Verkehr: Verbindungen in die grösseren Städte mit dem Auto. Eschenbach 3 Min. Schmerikon 7 Min. Uznach 9 Min. Rapperswil-Jona 13 Min. Wattwil 17 Min. und Lachen 18 Min.

Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Eschenbach 3 Min. Schmerikon 15 Min. Rüti ZH 25 Min. Uznach 25 Min. Rapperswil-Jona 26 Min.

## SONSTIGE ANGABEN

Umbauten und Renovationen der Liegenschaft:

- 2017 Diverse Erneuerungen Elektroinstallation 10'000.00
- 2016 Renovation Treppenhaus und neue Isolierung 14'500.00
- 2016 Installation Glasfaser und FTTH durch SAK 1'500.00
- 2016 Neue Einbauschränke 10'500.00
- 2016 Neuer Bodenbelag Treppenhaus 5'500.00
- 2016 Neuer Bodenbelag Zimmer 5'000.00
- 2015 Neubau Garage mit Terasse 150'000.00
- 2015 Neuer Bodenbelag Dachwohnung 11'000.00
- 2013 Renovation Küche unten und neue Küche einbauen 42'000.00
- 2013 Neue Geräte für neue Küche 20'000.00
- 2013 Neues Isolierfenster Küche 2'000.00
- 2016 Renovation Erdgeschoss und neue Isolierung 160'000.00
- 2012 Neue Heizung CTC und neue Radiatoren unten 25'000.00
- 2012 Neuer Boiler 5'000.00
- 2012 Installation SAT Anlage mit Verkabelung 3'500.00
- 2012 Neue Isolierglasfenster Etage 2 und 3 10'000.00
- 2009 Fassadenrenovation 16'000.00
- 2007 Neue Geräte Küche oben 7'100.00
- 2005 Neue Sicherungsverteilung 2'500.00
- 2005 Bad und WC Umbau 80'000.00
- 2001 Neue Isolierfenster EG 8'500.00
- 1997 Etage 2 Alle Zimmer neu isoliert, renoviert und neuer Einbauschränk 45'000.00
- 1988 Anbau Dachausbau (Aufstockung) und neue Küche 288'000.00

## WEITERE INFORMATIONEN

Link zu den weiteren Unterlagen wie Grundbuchauszug, GVA usw.  
[https://www.dropbox.com/sh/gng38w3r2ampnos/AACpsZEpKKyzm3NoOExJFstra?  
dl=0](https://www.dropbox.com/sh/gng38w3r2ampnos/AACpsZEpKKyzm3NoOExJFstra?dl=0)

Bank Empfehlung: Bank Linth laut Text.

Sehr geehrter Herr Kühne Vielen Dank für die Zustellung der Unterlagen. Mit unserem bankinternen Schätzungstool wurde die Liegenschaft mit einem Wert von CHF 1'266'000. — bewertet und liegt daher sehr nahe beim Verkaufspreis gemäss Dokumentation.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben dienen zu können und freue mich auf Ihre Rückmeldung.

Freundliche Grüsse

Marco Glauser Private Banking II Mitte (BLL) Telefon direkt +41 55 251 23 64  
[marco.glauser@banklinth.ch](mailto:marco.glauser@banklinth.ch)



## BILDERGALERIE



Küche der 4.5-Zimmer-Wohnung



Küche der 4.5-Zimmer-Wohnung



Schlafzimmer Nr. 1 der 4.5-Zimmer-Wohnung



Schlafzimmer Nr. 2 der 4.5-Zimmer-Wohnung

## BILDERGALERIE



Bad der 4.5-Zimmer-Wohnung



Wintergarten der 4.5-Zimmer-Wohnung



Wohnraum 2 im OG der 4.5-Zimmer-Wohnung



Sauna der 4.5-Zimmer-Wohnung

## BILDERGALERIE



Büro der 4.5-Zimmer-Wohnung mit Glasfaseranschluss



Bad der 4.5-Zimmer-Wohnung



Flur mit vielen Wandschränken der 4.5-Zimmer-Wohnung



Terrasse mit Strom und Wasseranschluss

## BILDERGALERIE



Wohnraum der 3.5-Zimmer-Wohnung im EG



Wohnraum 3.5-Zimmer-Wohnung im EG



Küche der 3.5-Zimmer-Wohnung im EG



Küche der 3.5-Zimmer-Wohnung im EG



## BILDERGALERIE



Schlafzimmer der 3.5-Zimmer-Wohnung im EG



Bad der 3.5-Zimmer-Wohnung im EG



Grosser Autounterstand



Aussenaufnahme der Liegenschaft

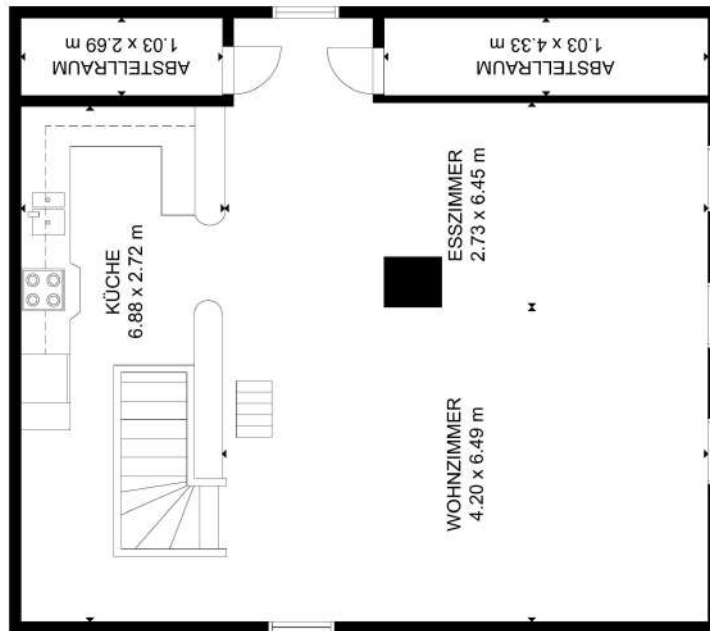
# GRUNDRISS ESTRICH



BRUTTO INNENBEREICH  
GESAMT 150 m<sup>2</sup>  
KELLERGEOSCHOSS 39 m<sup>2</sup>  
1. OBERGESCHOSS 77 m<sup>2</sup>  
2. OBERGESCHOSS 87 m<sup>2</sup>  
3. OBERGESCHOSS 32 m<sup>2</sup>  
ZONEN AUSSCHLEIBEBEREICH  
TERRASSE 39 m<sup>2</sup> BALCON 10 m<sup>2</sup>  
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLLIG

3. OBERGESCHOSS

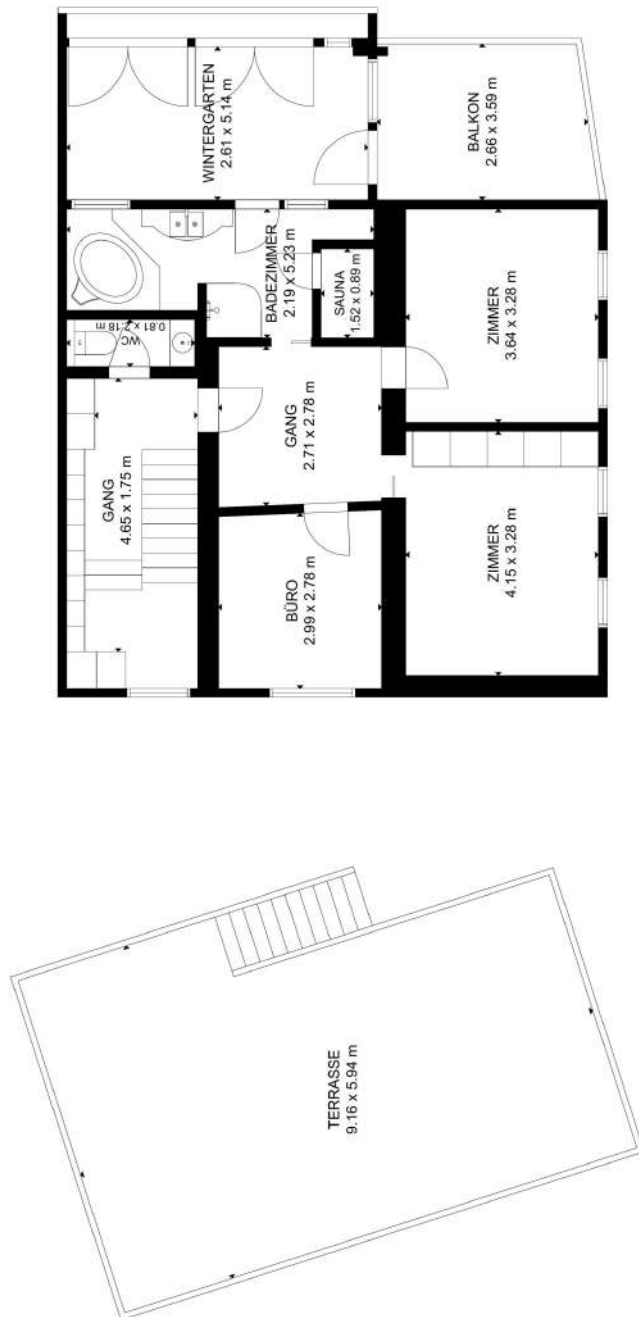
# GRUNDRISS DACHGESCHOSS



BRUTTO INNENBEREICH  
GESAMT: 350 m<sup>2</sup>  
KELLERGESCHOSS: 77 m<sup>2</sup>  
1. OBERGESCHOSS: 77 m<sup>2</sup>  
2. OBERGESCHOSS: 87 m<sup>2</sup>  
3. OBERGESCHOSS: 32 m<sup>2</sup>  
ZONEN AUSSCHLIESSEN: GARAGE: 38 m<sup>2</sup>, BALCON: 10 m<sup>2</sup>  
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLTIG.

3. OBERGESCHOSS

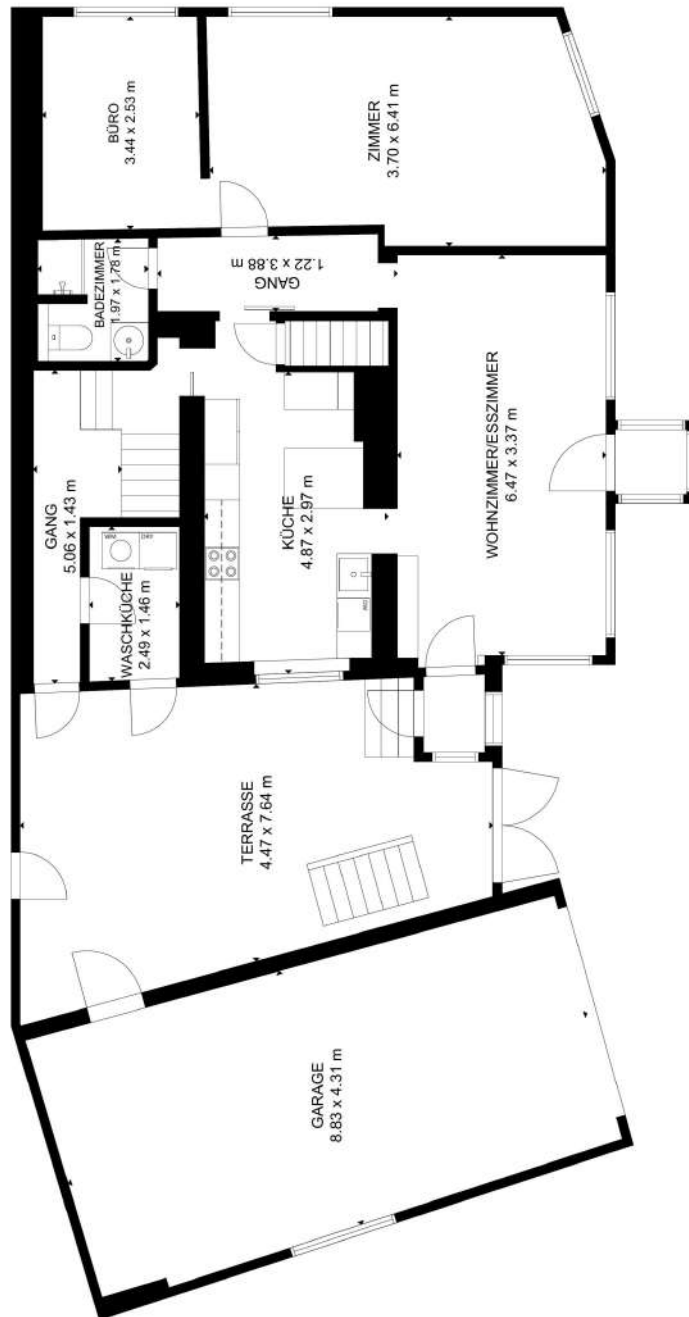
# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



BRUTTO INNENBEREICH  
 GESAMT 150 m<sup>2</sup>  
 KELLERGEOSCHLOSS 30 m<sup>2</sup>  
 1. OBERGESCHLOSS 99 m<sup>2</sup>  
 2. OBERGESCHLOSS 87 m<sup>2</sup>  
 3. OBERGESCHLOSS 32 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE 59 m<sup>2</sup>  
 WINTERGARTEN 27 m<sup>2</sup>  
 SAUNA 14 m<sup>2</sup>  
 BALKON 13 m<sup>2</sup>  
 ZONEN AUSSCHLEIBENDE 10 m<sup>2</sup>  
 GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA. IST VIELFÄLLIG.

1. OBERGESCHLOSS

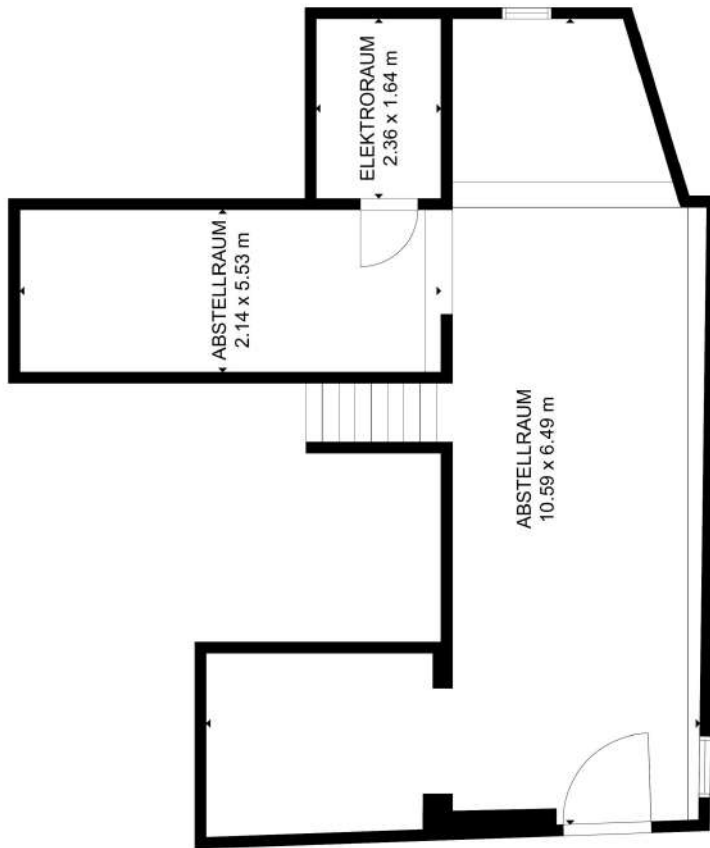
# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



BRUTTO INNENBEREICH  
 GESAMT: 350 m<sup>2</sup>  
 KELLERGESCHOSS: 117 m<sup>2</sup>  
 1. OBERGESCHOSS: 77 m<sup>2</sup>  
 2. OBERGESCHOSS: 89 m<sup>2</sup>  
 3. OBERGESCHOSS: 87 m<sup>2</sup>  
 ZONEN AUSSCHLIESSEN: GARAGE: 38 m<sup>2</sup>, SALON: 10 m<sup>2</sup>  
 GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLIG.

ERDGESCHOSS

# GRUNDRISS KELLER



BRUTTO INNENBEREICH  
GESAMT 159 m<sup>2</sup>  
KELLERGESCHOSS 98 m<sup>2</sup>  
1. OBERGESCHOSS 77 m<sup>2</sup>, 2. OBERGESCHOSS 87 m<sup>2</sup>  
3. OBERGESCHOSS 32 m<sup>2</sup>  
ZONEN AUSSCHLEIFENFLÄCHE 39 m<sup>2</sup>, BALCON 10 m<sup>2</sup>  
TERRASSE 21 m<sup>2</sup>  
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLIG.

KELLERGESCHOSS



## MARTIN KÜHNE

Kühne + Partner Immobilien  
Zugerstrasse 102  
8820 Wädenswil

[martin.kuehne@goodliving.ch](mailto:martin.kuehne@goodliving.ch)

M 079 881 01 18  
M 0798810118