



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⁺
Kühne + Partner Immobilien

DETAILS

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

AUSSTATTUNG

3 OG: Estrich mit ca. 30 m² Bodenfläche.

2 OG: Ein 63 m² 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 m² gross.

Zusätzlicher Stauraum in den 2 ausgebauten Schlupf 7.2 m²

1 OG: 65 m²

14 m² Schlafzimmer mit Südblick und Einbauschränk.

12 m² Schlafzimmer mit Südblick inkl. neuwertigem Schrank

9 m² Büro mit direkter Glasfaser

11 m² Badezimmer Lapreva Dusch WC, Physiotherm Niedertemperatur Infrarotkabine <https://bit.ly/3ruaedG>, Dusche, Eckbadewanne, Doppellavabo.

8 m² Flur mit vielen grossen Wandschränken

14 m² Wintergarten Ost mit zusätzlichem 10 m² Balkon

12 m² Treppenhaus mit vielen riesigen Wandschränken

EG: 3 Zimmer Wohnung 88 m² Wohnfläche

22 m² Wohn-Essraum mit Design Kachelofen, 2 Zonen gedimmte Deckenspot und Deckorbeleuchtung in den Türen.

15 m² Moderne sehr hochwertige neuwertige Küche mit Swisslive SL Geschirrspüler, GL Backofen, GL Steamer, 3 Zonen Deckenspot usw.

23 m² Grosses Zimmer mit dimmbaren Deckenspot, geschaltete Steckdosen.

9 m² Büro

3.5 m³ Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC

5 m² Gang

7 m² Flur mit Garderobe für die Wohnung im OG

3.6 m² Waschraum mit WA & TU

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

Aussenbereich: 50 m² Sitzplatz auf der Garage, 34 m² Innenhof, Autounterstand (Garage)
ca. 38 m², 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 m² 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

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

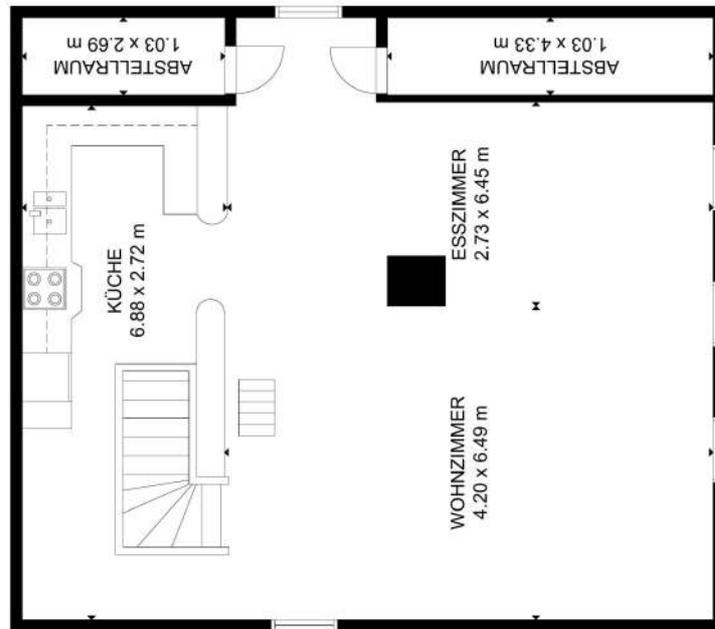
GRUNDRISS ESTRICH



BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT 150 m²
KELLERGEHOBBE 30 m²
1. OBERGESCHOSS 77 m²
2. OBERGESCHOSS 87 m²
3. OBERGESCHOSS 32 m²
TERRASSE 39 m²
BALCON 10 m²
ZONEN AUSSCHLEIBEBEREICH
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLLIG

3. OBERGESCHOSS

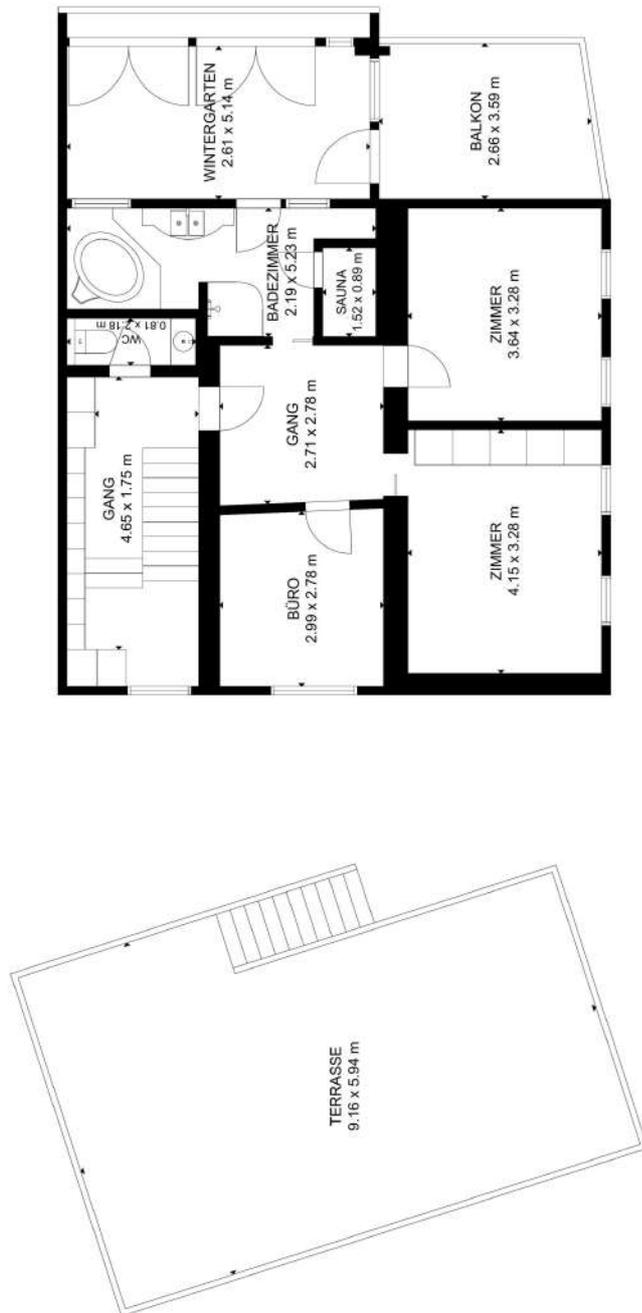
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT: 350 m²
KELLERGEOSCHOSS: 77 m²
1. OBERGESCHOSS: 77 m²
2. OBERGESCHOSS: 89 m²
3. OBERGESCHOSS: 87 m²
ZONEN AUSSCHLIESSEN: GARAGE: 38 m², BALCON: 10 m²
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLTIG.

3. OBERGESCHOSS

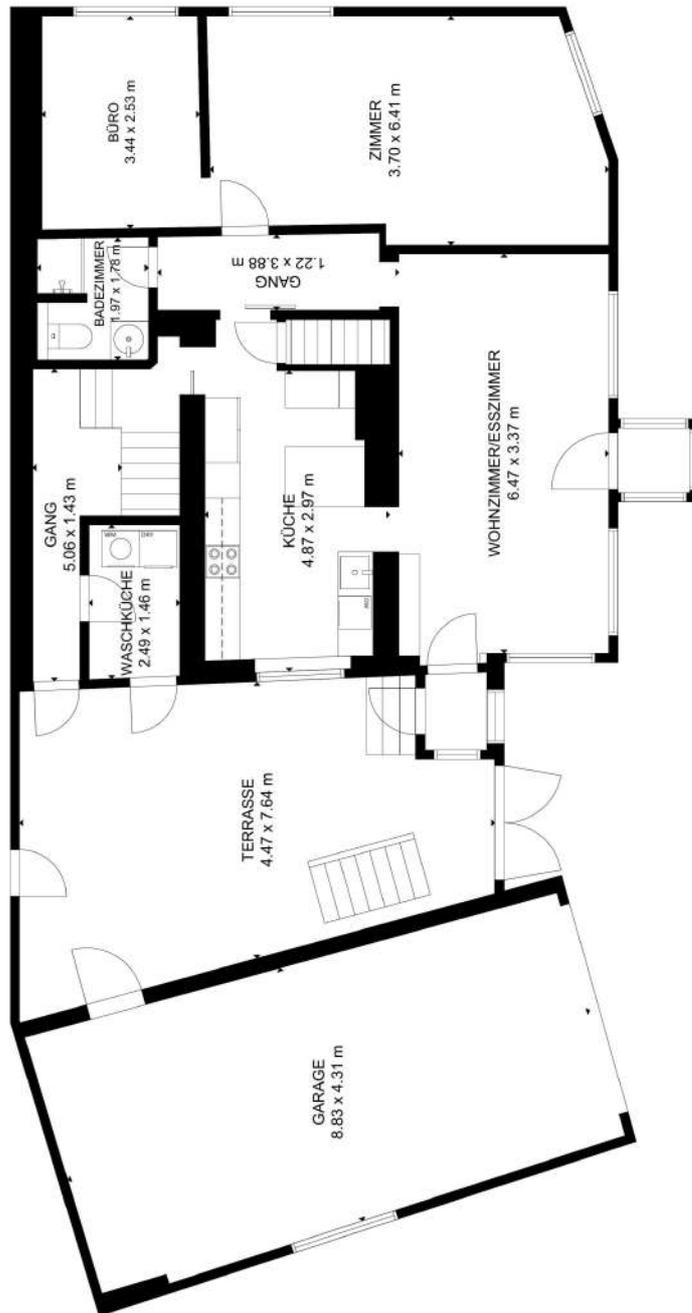
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



BRUTTO INNENBEREICH
 GESAMT: 150 m²
 KELLERGEOSCHOSS: 30 m²
 1. OBERGESCHOSS: 99 m²
 2. OBERGESCHOSS: 87 m²
 3. OBERGESCHOSS: 32 m²
 TERRASSE: 58 m²
 WINTERGARTEN: 13 m²
 BALCON: 10 m²
 ZONEN AUSSCHLEIBEN: 10 m²
 GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLLIG.

1. OBERGESCHOSS

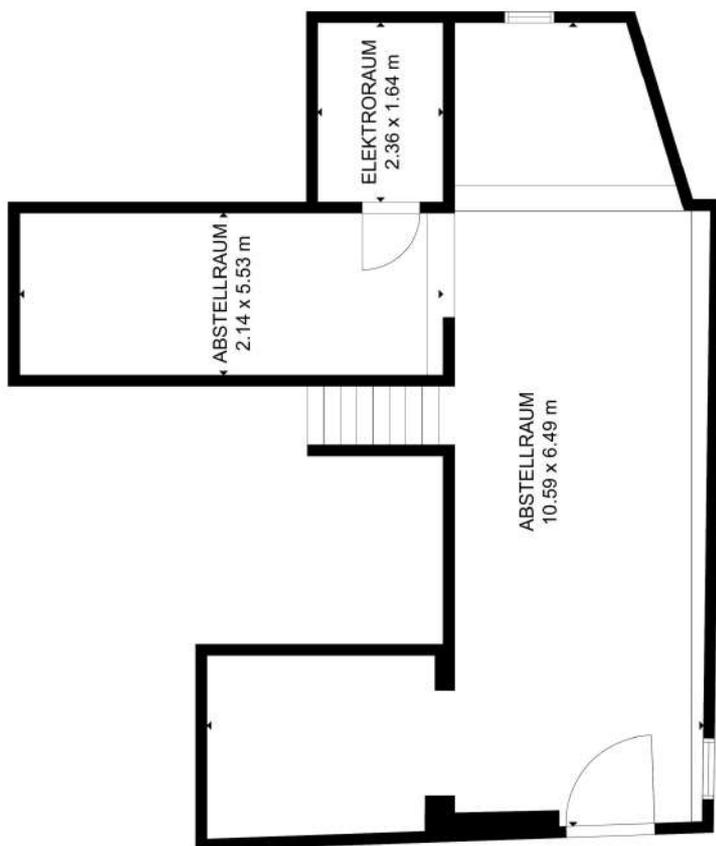
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT: 350 m²
KELLERGESCHOSS: 17 m²
1. OBERGESCHOSS: 77 m²
2. OBERGESCHOSS: 87 m²
3. OBERGESCHOSS: 32 m²
ZONEN AUSSCHLIESSEN: GARAGE: 38 m², SALON: 10 m²
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., IST VIELFÄLIG.

ERDGESCHOSS

GRUNDRISS KELLER



BRUTTO INNENBEREICH
GESAMT 159 m²
KELLERGEOSCHOS
1. OBERGESCHOS 77 m², 2. OBERGESCHOS 87 m²
3. OBERGESCHOS 32 m²
ZONEN AUSSCHLEIERBEREICH 31 m², BALCON 10 m²
TERRASSE 10 m²
GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA. IST VIELFÄLIG.

KELLERGEOSCHOS



MARTIN KÜHNE

Kühne + Partner Immobilien
Zugerstrasse 102
8820 Wädenswil

martin.kuehne@goodliving.ch

M 079 881 01 18
M 0798810118