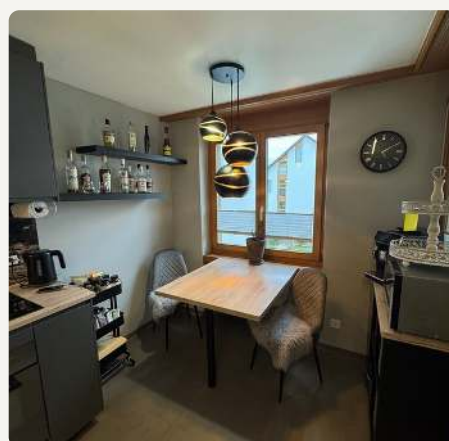


Zeitloser Charme. Moderner Wohnkomfort.

Ein Zuhause mit Charme.

Stilvoll renovierte 3.5-Zimmer-Wohnung

Lettengrund 4 • 5643 Sins



KAUFPREIS

CHF 630'000.-

IHRE ANSPRECHPERSON

Wolfgang Köppel

Köppel-Legal AG

+41 79 570 03 13

wolfgang.koeppel@koeppel-legal.ch

DIE UMGEBUNG

Kurze Wege – hohe Lebensqualität

Diese stilvoll renovierte Wohnung befindet sich an der Lettengrund 4 in Sins, an attraktiver, zentraler Lage im südlichen Zipfel des Freiamtes. Hier verbinden sich zeitgemässer Wohnkomfort, ein angenehmes Wohnumfeld und kurze Wege zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine ideale Wohnadresse für alle, die eine hohe Lebensqualität und die Vorzüge einer zentralen Lage zu schätzen wissen.

Sins liegt im idyllischen Freiamt und überzeugt durch seine attraktive Lage zwischen Zug, Luzern und Zürich. Die charmante Gemeinde hat sich ihren dörflichen Charakter bewahrt und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und zahlreiche Dienstleistungen befinden sich in bequemer Reichweite und sorgen für einen unkomplizierten, abwechslungsreichen Alltag.

Trotz der zentralen Lage kommt auch die Erholung nicht zu kurz. Die reizvolle Umgebung von Sins mit ihren weitläufigen Wiesen, Wäldern und zahlreichen Spazier- und Velowegen lädt dazu ein, die Natur zu entdecken und die Freizeit aktiv zu geniessen. So vereint die Lage am Lettengrund die Vorzüge des Stadtlebens mit vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.



SINS UND UMGEBUNG

STANDORT

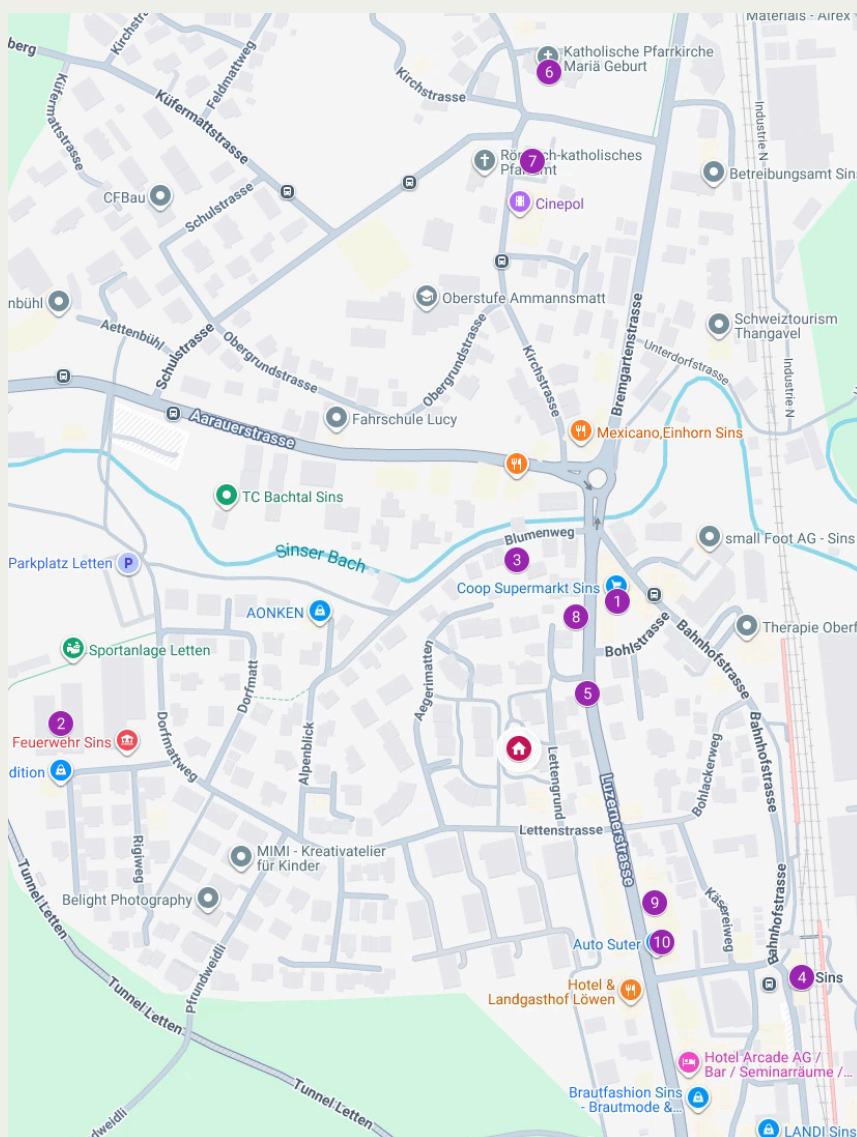
Zentral wohnen. Kurze Wege.

Auch die Verkehrsanbindung lässt kaum Wünsche offen: Der nahe Bahnhof Sins bietet gute Verbindungen in die umliegenden Gemeinden und regionalen Zentren. Mit dem Auto sind Zug, Luzern, Rotkreuz und weitere wichtige Arbeits- und Wirtschaftsstandorte rasch erreichbar.

Diese Wohnung vereint somit stilvolles Wohnen, eine zentrale Lage und eine hervorragende Infrastruktur – ein attraktives Zuhause für alle, die Komfort, Lebensqualität und kurze Wege im Alltag schätzen.

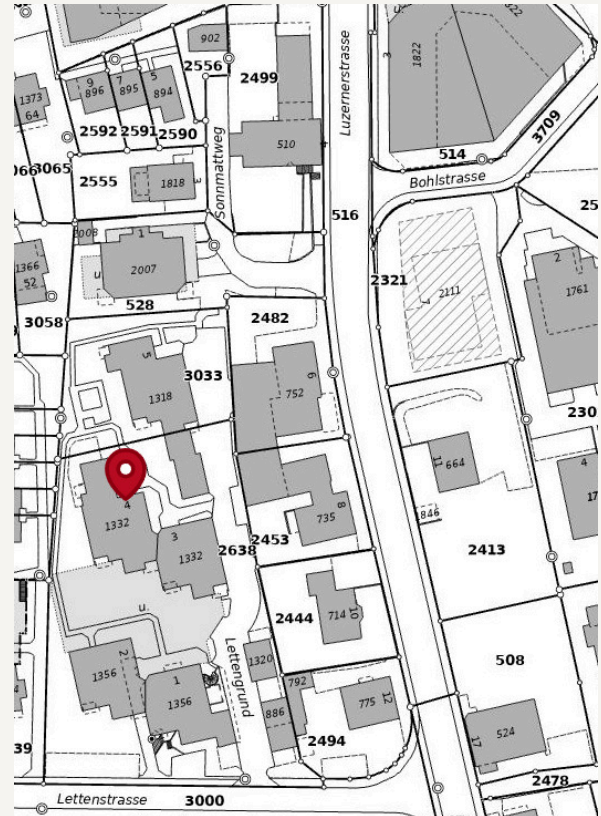
ENTFERNUNGEN IM ÜBERBLICK

1. Supermarkt	120 m
2. Kindergarten / Primarschule	450 m
3. Arzt	270 m
4. Bahnhof	350 m
5. Bushaltestelle	100 m
6. Kirche	650 m
7. Gemeindehaus	550 m
8. Restaurant	120 m
9. Bäckerei	180 m
10. Tankstelle	210 m



Die Lage auf einen Blick

2 · WOHNQUARTIER



DIE WOHNUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Diese im Jahr 1987 in solider Massivbauweise erstellte 3.5-Zimmer-Wohnung überzeugt mit rund 70 m² Nettowohnfläche, einem durchdachten Grundriss und einer hellen, einladenden Wohnatmosphäre. Vor wenigen Jahren wurde sie umfassend und stilvoll renoviert und verbindet seither modernen Wohnkomfort mit einem harmonischen Ambiente.

Das Herzstück bildet die offene Wohnküche mit hochwertigen Bodenplatten, modernen Geräten und fest installierter Bar. Ein gemütlicher Essplatz am Fenster und der lichtdurchflutete Wohnbereich mit hellem Laminatboden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Balkon mit neuem Plattenboden lädt zum Entspannen ein.

Der Flur bietet einen grosszügigen Einbauschränk. Das Schlafzimmer überzeugt mit hochwertigem Laminat und geschmackvoller Tapete, während sich das zweite Zimmer mit Einbauschränk flexibel nutzen lässt.

Das stilvoll renovierte Badezimmer begeistert mit eleganten Platten, warmer Holzoptik und bodenebener Dusche. Ein Reduit mit eigener Waschmaschine und Tumbler, ein Garagenstellplatz sowie ein separates Kellerabteil ergänzen das Raumangebot. Zudem steht eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight: Auf Wunsch kann die Wohnung vollständig möbliert übernommen werden – ideal für einen unkomplizierten Einzug und sofortiges Wohlfühlen.

70 m²

NETTOWOHNFLÄCHE

3.5

ZIMMER

1

BADEZIMMER

1987

BAUJAHR

2021 / 22

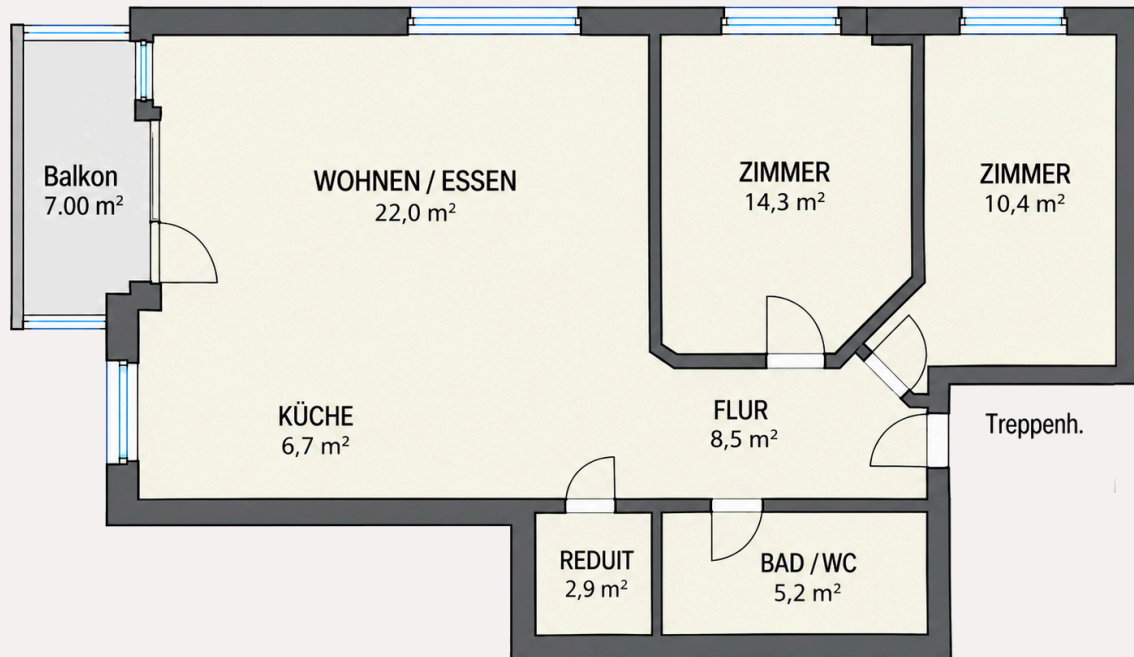
RENOVATIONSJAHR



DURCHDACHTES WOHNKONZEPT

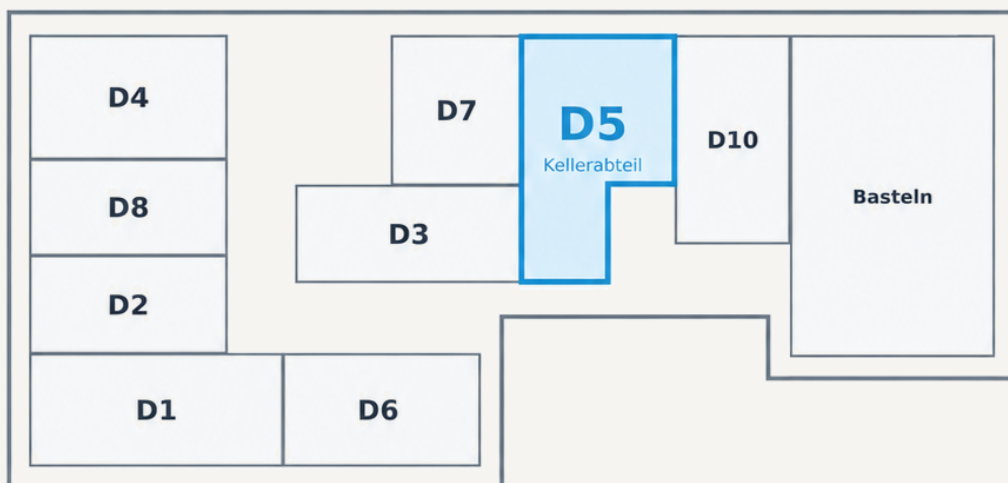
Grundrisse der Immobilie

WOHNUNG D5



SCHEMATISCHE NACHZEICHNUNG · NICHT MASSSTABSGETREU

KELLERGECHOSS



Fassaden-Querschnitt



AUSSENANSICHTEN

Aussenbereich der Liegenschaft



- 2 Besucherparkplätze in der Nähe des Hauses
- 4 weitere Besucherparkplätze an der Lettenstrasse
- Kinderspielplatz in kurzer Laufdistanz

WOHNEN

Wohn- und Essbereich



- Hochwertiges, helles Laminat im Wohnbereich
- Tapezierte Wände
- Fest installierte Bar für bis zu 6 Personen
- Ausgang zum Balkon (7 m²)
- Manuelle Storen und Mückentür
- Glasfaseranschluss
- Möbel können bei Bedarf übernommen werden



INNENAUSSTATTUNG

Stilvoller Küchentraum mit durchdachtem Komfort

Die renovierte, moderne Küche begeistert mit stilvollem Design, hochwertigen Materialien und durchdachter Ausstattung. Sie vereint zeitgemässen Komfort mit Funktionalität und lädt zu genussvollen Kochmomenten und gemütlichem Beisammensein ein.

- Hochwertige Geräte (von Miele, V-Zug), wie z. B. Herd und Ofen
- Arbeitsfläche: Platte im Holzdesign
- Abdeckung: stilvolle Fliesen
- Grosszügiger Stauraum
- Geschirrspüler
- Grauer Plattenboden
- Sitzbar für bis zu 6 Personen



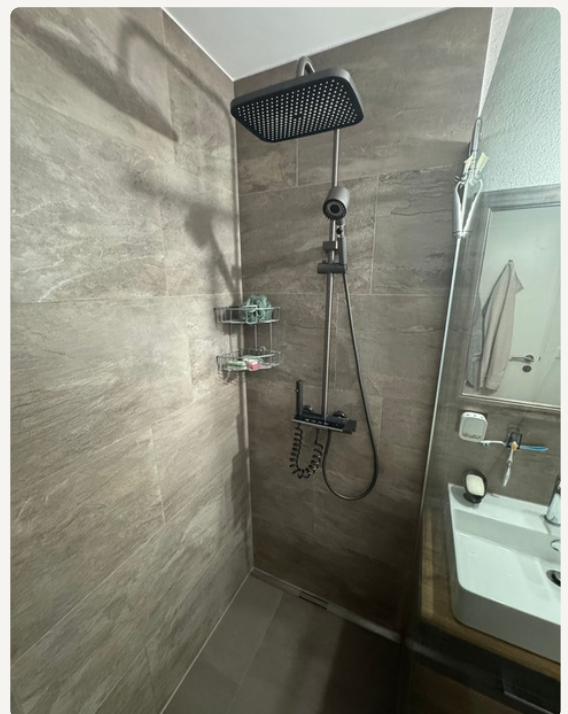
BADEZIMMER

Eleganz und Komfort bis ins Detail



Das stilvoll renovierte Badezimmer begeistert mit modernem Design, hochwertigen Materialien und einer geschmackvollen Einrichtung. Die harmonische Gestaltung schafft eine einladende Wohlfühlatmosphäre und verbindet zeitgemässen Komfort mit eleganter Funktionalität.

- Ebenerdige, moderne Dusche
- Duschbereich bis zur Decke gefliest
- Abluftsystem
- Lavabo
- Stilvolles Mobiliar im Holzdesign



RÜCKZUGSORT

Zimmer 1



- Hochwertiger Laminatboden
- Eine tapezierte Wand
- TV-/Internetanschluss vorhanden (Glasfaseranschluss)
- Einrichtung kann bei Bedarf übernommen werden



VIELSEITIG NUTZBAR

Zimmer 2



- Hochwertiger Laminatboden
- Sehr grosszügiger Einbauschränk
- Einrichtung kann bei Bedarf übernommen werden



STAUHAUM UND KOMFORT

Flur und Reduit



- Moderner, grauer Plattenboden
- Neuwertige Sonnerie
- Hoher Einbauschränk am Ende des Flurs
- Reduit mit Waschmaschine und Tumbler
- Einrichtung kann bei Bedarf übernommen werden

GEMEINSCHAFTLICHE BEREICHE

Keller und Garage



- Kellerabteil mit Standard-Holzverschlag
- Garagenstellplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage mit direktem Durchgang zum Treppenhaus Lettengrund 4
- Aussen-Parkplatz kann bei Bedarf dazugemietet werden
- Gemeinschaftlicher Veloraum mit separatem Ausgang
- Gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Waschtrog

DIE FAKTEN

Eckdaten im Überblick

GRUNDBUCH

Objektart	Wohnung
Adresse	Lettengrund 4, 5643 Sins
Stadt / Gemeinde	Sins
Baujahr	1987
E-GRID	CH 77329 87556 78
Grundstück-Nr.	2638
Wertquote	26 / 1000

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	CHF 630'000.-
Verfügbarkeit	Per 28.02.2027 oder nach Absprache
Aktuelle Nutzung	Durch bisherige Eigentümer

STEUERINFORMATIONEN UND ERNEUERUNGSFONDS

Steuerwert (Stand 10.03.2022)	CHF 190'600.-
Eigenmietwert (Kanton) (Stand 10.03.2022)	CHF 9'738.-
Anteil Erneuerungsfonds (Stand 31.12.2025)	CHF 22'318.54

DIE FAKTEN

Flächen, Zimmer und Heizung

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	70 m ²
Balkonfläche	7 m ²
Anzahl (Schlaf-)Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohn-/Esszimmer	1.5
Anzahl Kellerräume	1
Anzahl Parkplätze	1 × Garage (1 × Aussen-Parkplatz zur Miete)

HEIZUNG

Heizungsform	Radiatoren
Heizungsart	Öl-Heizung

NEBENKOSTEN (UNVERBINDLICH)

Betriebskosten	Ca. CHF 4'400.- / Jahr
----------------	------------------------

IHR WEG ZUM EIGENTUM

Professionelle Begleitung bis nach dem Kaufabschluss

Der Kauf einer Immobilie ist ein bedeutender Schritt. Wir begleiten Sie dabei professionell – von der ersten Besichtigung über die Aushändigung der Schlüssel bis hin zur Grundstückgewinnerklärung.

IHR WEG ZUM EIGENTUM IN SECHS SCHRITTEN

1**Besichtigung & Beratung**

Persönliche Führung durch die Immobilie und Klärung aller Fragen.

2**Finanzierungsprüfung**

Unterstützung bei der Klärung Ihrer Finanzierungsmöglichkeiten.

3**Notartermin & Vertragsabschluss**

Vorbereitung und Beurkundung des Kaufvertrags.

4**Kaufpreiszahlung & Grundbucheintrag**

Sicherer Eigentumsübergang nach Zahlungseingang.

5**Schlüsselübergabe**

Finale Übergabe der Immobilie mit Dokumentation.

6**Begleitung nach dem Verkauf**

Grundstückgewinnerklärung.



EIN ZUHAUSE FÜR IHRE ZUKUNFT

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt?



3.5-ZIMMER-WOHNUNG AN BESTER LAGE

CHF 630'000.-



PERSÖNLICHE BERATUNG

Wolfgang Köppel

Köppel-Legal AG

wolfgang.koeppel@koeppel-legal.ch

+41 79 570 03 13

Maihölzli 6
6331 Hünenberg
Schweiz

WICHTIGE HINWEISE

Verkaufsmodalitäten

MODALITÄTEN

Offertcharakter	Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten
Kapitalnachweis	Finanzierungsbestätigung der Bank bei Kaufzusage respektive Anzahlung
Steuer	Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft
Notariatsgebühren	Werden jeweils zur Hälfte der Käufer- und Verkäuferschaft belastet
Grundbuchgebühren	Werden jeweils zur Hälfte der Käufer- und Verkäuferschaft belastet
Anzahlungen	Werden weder sichergestellt noch verzinst

HINWEIS

Köppel-Legal AG weist auf Verkaufsobjekte hin und will den Vertragsabschluss fördern. Eine Rechts- und Sachgewährleistung für dieses Verkaufsobjekt ist ausgeschlossen.

Unterlagen und Pläne haben rein orientierenden Charakter und enthalten ausdrücklich keine rechtsverbindlichen Zusicherungen von irgendwelchen Massen oder Eigenschaften des Kaufobjektes. Technische Daten, beispielsweise Flächenangaben zu einem Verkaufsobjekt stammen von der Verkäuferschaft. Köppel-Legal AG haftet nicht für die Richtigkeit dieser Daten.

Köppel-Legal AG handelt nach Treu und Glauben.

Nachdruck und Vervielfältigung der redaktionellen Texte, Pläne und Fotos, einschliesslich Speicherung und Nutzung auf optischen und elektronischen Datenträgern durch unberechtigte Dritte ist untersagt.

Sollten sich mehrere Käufer(Innen) bereit erklären, das Objekt zum ausgeschriebenen Preis zu erwerben, behält sich die Verkäuferschaft situativ den Entscheid über die Art des Zuschlages ausdrücklich vor.