

4.5-Zimmerwohnung im 2.OG

Alte Landstrasse 63

6314 Unterägeri

Verkaufsdokumentation



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	Seite 3
2. Fakten im Überblick	Seite 4
3. Objektbeschreibung	Seite 5-6
4. Lage	Seite 7
5. Impressionen	Seite 8-19
5.1. Eingangsbereich	Seite 8
5.2. Wohn- und Esszimmer	Seite 9
5.3. Küche	Seite 10
5.4. Badezimmer	Seite 11
5.5. Gäste WC	Seite 12
5.6. Schlafzimmer	Seite 13
5.7. Zimmer 1 und Zimmer 2	Seite 14
5.8. Balkon	Seite 15
5.9. Aussicht	Seite 16
5.10. Treppenhaus	Seite 17
5.11. Allgemeine Räume	Seite 18
5.12. Aussenansicht	Seite 19
5.13. Einstellhalle	Seite 20
6. Grundriss	Seite 21-23
6.1. Wohnung	Seite 21
6.2. Keller und Hobbyraum	Seite 22
6.3. Einstellhalle	Seite 23
7. Weiteres Vorgehen	Seite 24
8. Finanzielles & Kontakt	Seite 25

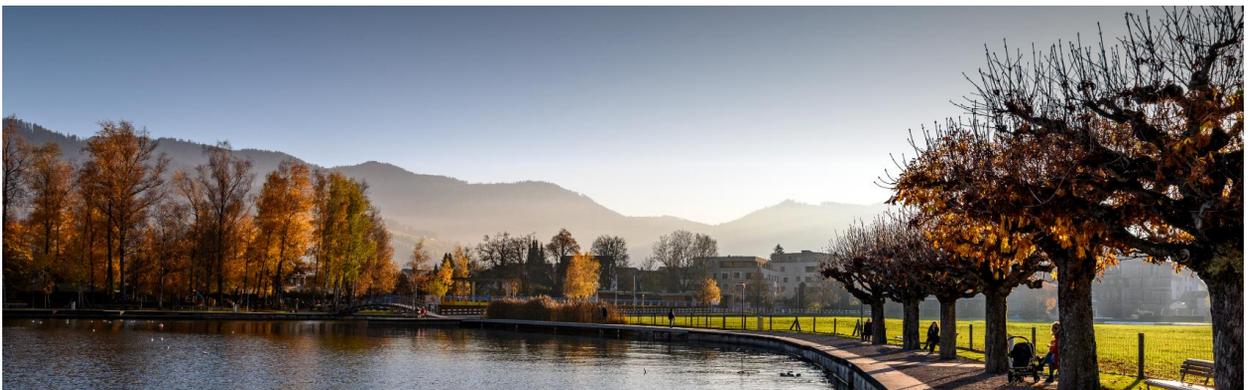
Einleitung

Im Ägerital, das für seine landschaftliche Schönheit weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt ist, verkaufen wir in der infrastrukturell hervorragend erschlossenen und steuergünstigen Gemeinde Unterägeri eine einzigartige 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit Blick auf den Ägerisee. Die Lage der Wohnung in Unterägeri könnte nicht besser sein. Sie befindet sich im historischen, schmucken Dorfkern und ist dennoch äusserst ruhig gelegen. Das Schulhaus an der alten Landstrasse ist auch für die Kleinen in wenigen Minuten zu Fuss gut und sicher erreichbar. Das freundliche Restaurant Schiff, das bekannte Seminarhotel, die feine Bäckerei Zumbach sowie weitere gute Restaurants in Schrittnähe machen Selbstkochen eigentlich überflüssig. Wer trotzdem kochen möchte, findet beim bekannten Metzger Villiger sowie in den örtlichen Filialen von Müller, Coop, Migros und Denner alles, was er braucht. In der grossen Küche mit modernen V-Zug-Geräten macht das Kochen dann richtig Spass. Überhaupt ist die ganze Wohnung ein wahres Schmuckstück mit vielen Möglichkeiten. Gleich beim Wohnungseingang befindet sich ein grosses Zimmer, das sich mit Blick auf den Ägerisee hervorragend als Büro eignet. Das grosse Wohnzimmer mit dem schönen Balkon ist ein Traum. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Waschturm und ein Gäste-WC runden das Angebot ab. Im Untergeschoss, das mit dem Lift erreichbar ist, befinden sich der große Hobbyraum, das geräumige Kellerabteil sowie der Zugang zur Tiefgarage, wo der zur Wohnung gehörende Autoabstellplatz nur wenige Meter von der Haustüre entfernt ist. Der Veloraum - das Ägerital ist ein Paradies für Velofahrer - und der Trockenraum können gemeinsam genutzt werden. Kurz: Die Wohnung garantiert für 1,62 Millionen Franken ein glückliches Leben.

Fakten im Überblick

Lage

- Familien- und kinderfreundlich
- Kindergarten, Primarschule und Oberstufe in kurzer Gehdistanz
- Attraktive Sport- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ort
- In wenigen Gehminuten erreicht man den Ägerisee
- Aktives Vereinsleben
- Ruhige Wohnlage
- Zentrale Wohnlage mit angrenzendem Naherholungsgebiet
- Aussicht ins umliegende Wohnquartier und Seesicht von Schlafzimmer und Badezimmer
- Erschliessung, in nur 15 Minuten mit dem Auto in Zug, in 45 Minuten in Luzern und in 45 Minuten in Zürich
- Bushaltestelle in kurzer Gehdistanz erreichbar (Haltestelle Seefeld)
- Einkaufsmöglichkeiten in mittlerer Gehdistanz (Coop, Migros und Denner)
- Mit dem Bus erreicht man in 25 Minuten den Bahnhof Zug
- Weitere Informationen zur Gemeinde Unterägeri ZG finden Sie unter:
<https://www.unteraegeri.ch/>



Objektbeschreibung

Wohnung

- 4.5-Zimmerwohnung, Grundstücknummer 480
- Bruttowohnfläche 124.49 m²
- 1 Einstellparkplatz Nr. 11
- 1 Keller und 1 Hobbyraum
- Entrée/Korridor (Boden - Keramik Platten, Wände - Abrieb, Decke - Weissputz, Einbauten - Einbauschränk)
- Küche offen (Boden - Keramik Platten, Rückwand - Keramik Platten, Decke - Weissputz, Einbauten – Natursteinabdeckung, Chromstahlpüle, Backofen oben, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug Einbau, Kühlschrank)
- Wohnzimmer (Boden - Keramik Platten, Wände - Abrieb, Decke - Weissputz)
- Balkon (Boden - Überzug, Wände - Backsteine, Geländer, Sonnenstore)
- Schlafzimmer (Boden - Laminat, Wände - Abrieb, Decke - Weissputz)
- Zimmer 1 (Boden - Laminat, Wände - Abrieb, Decke - Weissputz)
- Zimmer 2 (Boden - Laminat, Wände - Abrieb, Decke – Weissputz)
- Badezimmer (Boden - Keramik Platten, Wände – Keramik Platten, Decke - Weissputz, Einbauten - WC, Doppel Lavabo, Waschturm, Badewanne, Dusche)
- Gäste WC (Boden - Keramik Platten, Wände – Keramik Platten, Decke - Weissputz, Einbauten - WC und Lavabo)

Objektbeschreibung

Allgemeine Räume

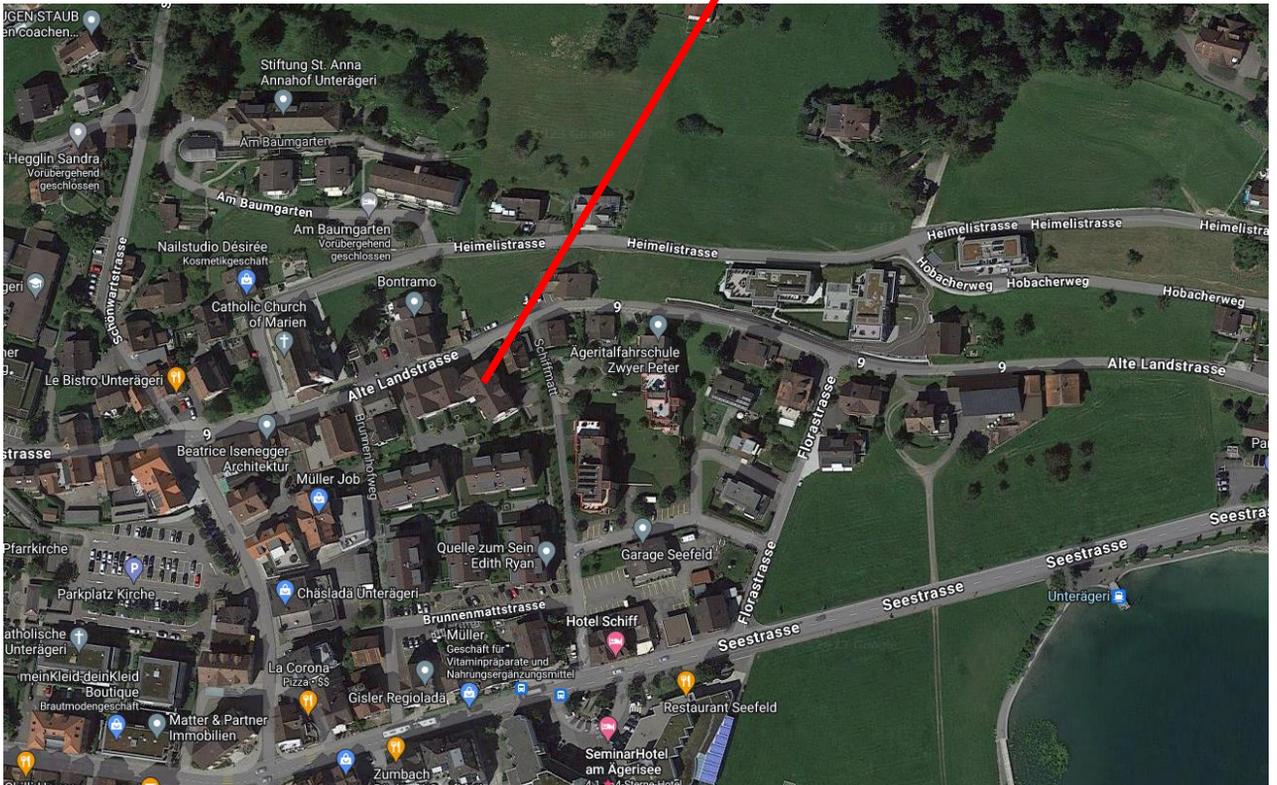
- Veloraum (Boden - Überzug, Wände/Decke – Beton)
- Trocknungsraum (Boden - Überzug, Wände/Decke – Beton)
- Treppenhaus (Boden - Platten, Wände/Decke – Sichtbeton, lasiert)

Hausbeschreibung

- Baujahr 2008
- Massivbau (Beton/Backstein)
- Steildach aus Tonziegelbedachung
- Zentralheizung Holz (Pellets), Pro Wohnung eine Wärmemessung, Bodenheizung, Selbständige Raumregulierung mit Raumthermostaten

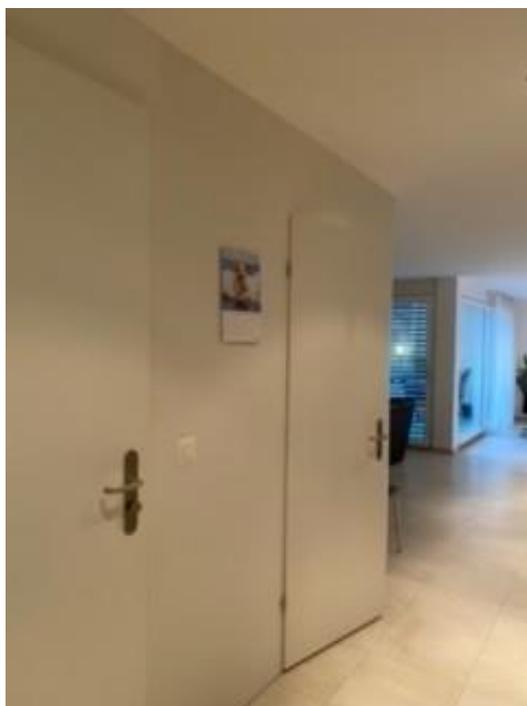
Lage

Alte Landstrasse 63
6314 Unterägeri



Huwiler und Partner Treuhand AG
Haus zum Löwen, Zugerstrasse 1, Postfach 763, 6330 Cham
Telefon +41 41 784 21 51, Fax +41 41 784 21 59
info@huwilerundpartner.ch, www.huwilerundpartner.ch

Impressionen Eingangsbereich



Impressionen

Wohn- und Esszimmer



Impressionen Küche



Huwiler und Partner Treuhand AG
Haus zum Löwen, Zugerstrasse 1, Postfach 763, 6330 Cham
Telefon +41 41 784 21 51, Fax +41 41 784 21 59
info@huwilerundpartner.ch, www.huwilerundpartner.ch

Impressionen Badezimmer



Impressionen

Gäste WC



Impressionen Schlafzimmer



Impressionen

Zimmer 1



Zimmer 2



Impressionen

Balkon



Impressionen

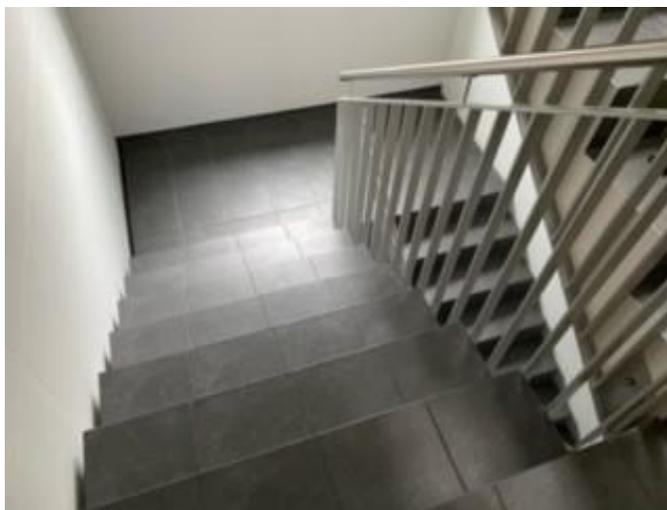
Aussicht von Balkon



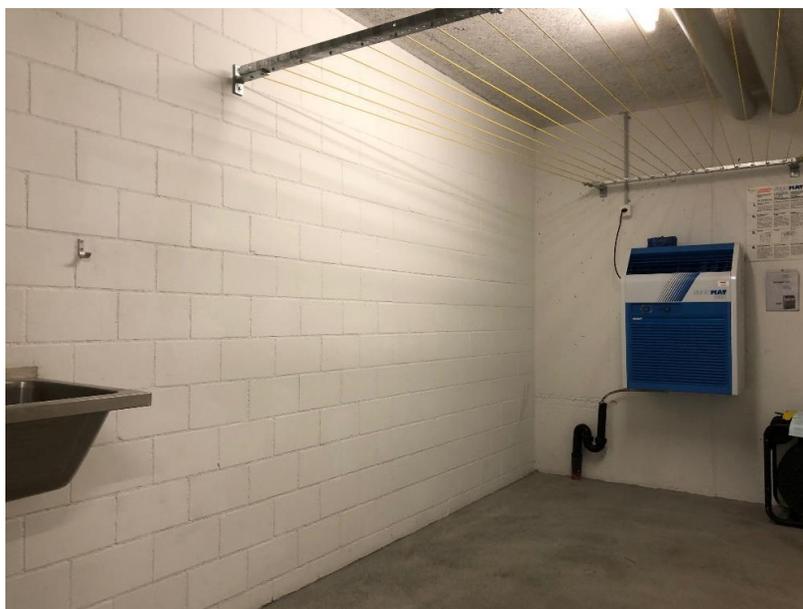
Aussicht von Schlafzimmer und Badezimmer



Impressionen Treppenhaus



Impressionen Allgemeine Räume



Impressionen Aussenansicht



Huwiler und Partner Treuhand AG
Haus zum Löwen, Zugerstrasse 1, Postfach 763, 6330 Cham
Telefon +41 41 784 21 51, Fax +41 41 784 21 59
info@huwilerundpartner.ch, www.huwilerundpartner.ch

Impressionen Einstellhalle

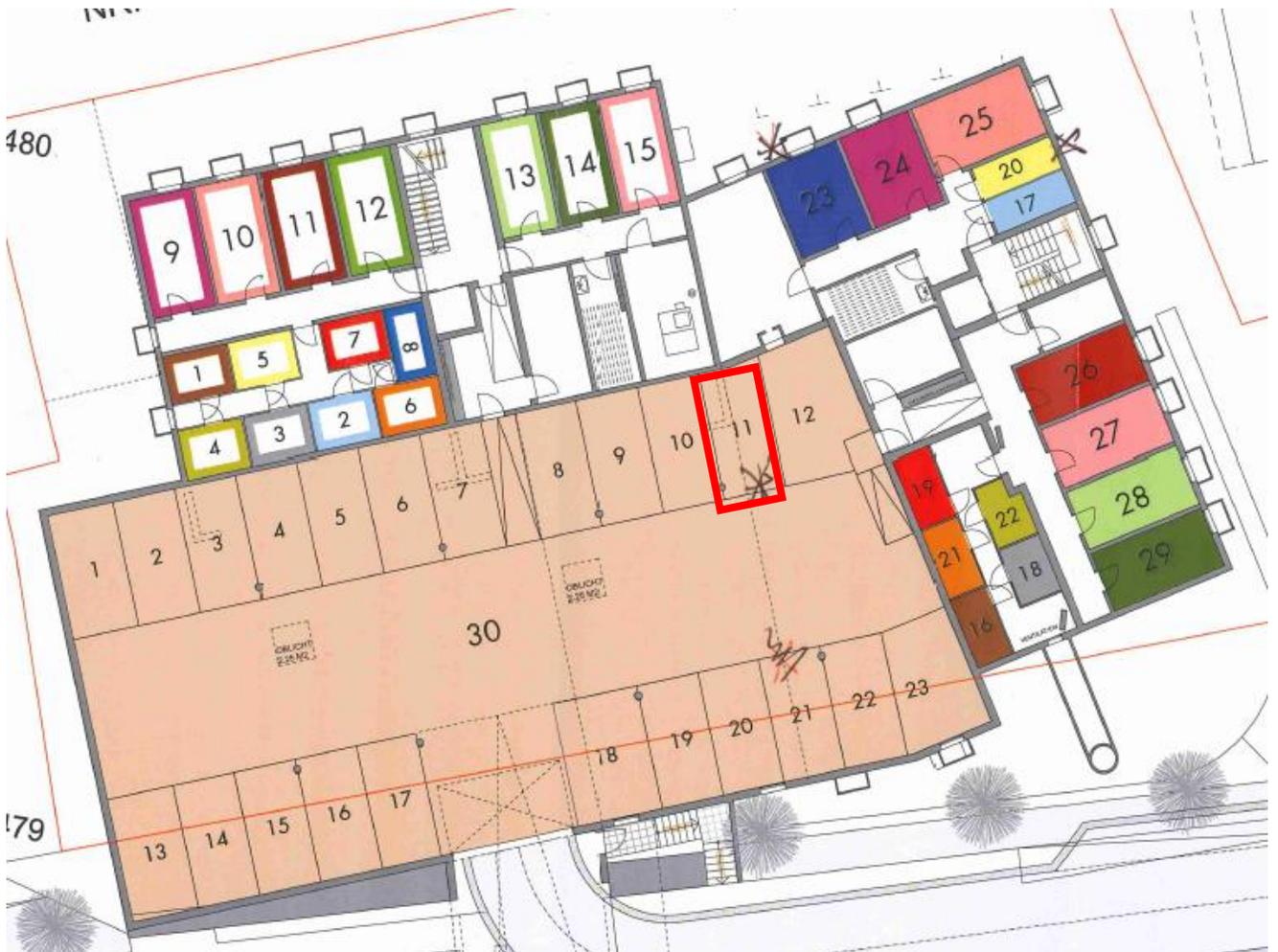


Grundriss Wohnung



Huwiler und Partner Treuhand AG
 Haus zum Löwen, Zugerstrasse 1, Postfach 763, 6330 Cham
 Telefon +41 41 784 21 51, Fax +41 41 784 21 59
 info@huwilerundpartner.ch, www.huwilerundpartner.ch

Grundriss Einstellhalle



Huwiler und Partner Treuhand AG
Haus zum Löwen, Zugerstrasse 1, Postfach 763, 6330 Cham
Telefon +41 41 784 21 51, Fax +41 41 784 21 59
info@huwilerundpartner.ch, www.huwilerundpartner.ch

Weiteres Vorgehen

Die Huwiler & Partner Treuhand AG hat von den Besitzern den Exklusiv-Auftrag, für die 4.5-Zimmerwohnung in Unterägeri einen Käufer zu ermitteln.

Kaufinteressenten sind eingeladen, sich auf Grund der Angaben in vorliegender Verkaufsdokumentation ein Bild zu machen. Bei Interesse kann anschliessend mit der Huwiler & Partner Treuhand AG ein persönlicher Besichtigungstermin vereinbart werden. Hierzu ist telefonisch unter **041 784 21 57** oder per mail **jh@huwilerundpartner.ch** eine Terminanfrage zu stellen. Im Anschluss daran sind wir sehr gerne bereit, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen. Diese Einzelbesichtigungen gewähren Ihnen eine grösstmögliche Diskretion, worauf wir grössten Wert legen.

Wir danken Ihnen bestens für Ihr Interesse und stehen Ihnen bei allfälligen Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Huwiler & Partner Treuhand AG
Herr Josef Huwiler
Zugerstrasse 1
6330 Cham

Telefon 041 784 21 57

jh@huwilerundpartner.ch

www.huwilerundpartner.ch

Finanzielles & Kontakt

Mindestkaufpreis:

Wohnung inkl. Hobbyraum	CHF	1'480'000.00
Einstellhallenparkplatz	CHF	50'000.00

Huwiler & Partner Treuhand AG
Herr Josef Huwiler
Zugerstrasse 1
6330 Cham

Telefon 041 784 21 57

jh@huwilerundpartner.ch

www.huwilerundpartner.ch