



4.5 Einfamilienhaus im im Zentrum auf 3 Etagen

Tellenmattstrasse 15, 6312 Steinhausen / ZG





Willkommen in Steinhausen / ZG

EIN DORF MIT CHARAKTER

Die Gemeinde Steinhausen ist geprägt von einem lebendigen Dorfcharakter, einem vielseitigen Vereins- und Kulturleben und diversen lokalen Geschäften.

Trotz lebhafter Entwicklung und zunehmendem Wachstum ist die Gemeinde Steinhausen eine familienfreundliche Gemeinde geblieben, in der man sich kennt und schnell Kontakte knüpft.

Freizeit:

Steinhausen hat eine Menge in Sachen Freizeit und Kultur zu bieten. Zahlreiche Dorfvereine nehmen aktiv am Dorfleben teil und organisieren verschiedene Anlässe wie z.B. Waldstock Openair-Spektakel, Dorffest, 1. Augustbrunch, Chilbi, Samichlaus-einzug, Weihnachtsmärkt und vieles mehr.

Vereine:

Über 50 Steinhauser Vereine decken ein breites Spektrum an Interessen ab. Die Einwohnerinnen und Einwohner und die Neuzuziehenden finden über die Vereine leicht Anschluss ans Dorfleben. In Musikensembles, Kulturgruppen, Sportvereinen, Elternvereinigungen, in Jugendverbänden bis hin zu Seniorennorganisationen lässt sich die Freizeit mit Gleichgesinnten gestalten.

Bildung:

Die Schulhäuser von Steinhausen sind auf die Schulanlagen Sunnegrund und Felhdeim verteilt. Hier werden Kindergarten, Unterstufe, Mittelstufe I + II sowie die Oberstufe unterrichtet.

Quelle: Gemeinde Steinhausen

Situationen und Verkehrserschliessung

Verkehrsanbindung in Steinhausen

Nächster Bahnhof / Bushalt

- Bahnhof Steinhausen: 600 m
- Bushaltestelle Zentrum: 200 m

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Steinhausen – Zug ca. 6 Min.
- Steinhausen – Zürich ca. 30 Min.
- Steinhausen – Luzern ca. 30 Min.

Autoverbindungen:

- Steinhausen – Zug ca. 10 Min.
- Steinhausen – Zürich ca. 35 Min.
- Steinhausen – Luzern ca. 25 Min.

Nächste Einkaufsmöglichkeiten

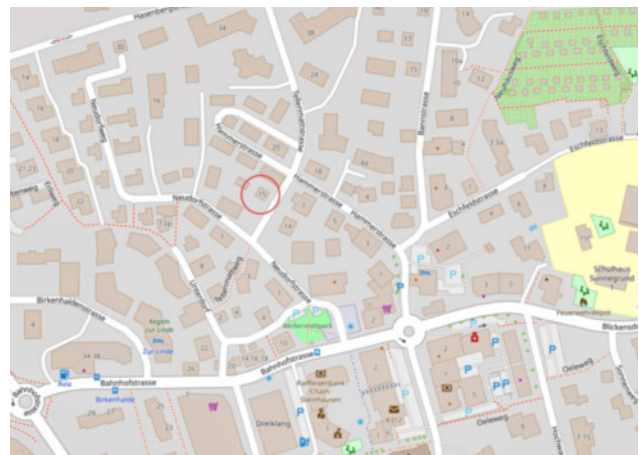
- Migros Supermarkt: 220 m
- Coop Supermarkt: 200 m
- Einkaufszentrum Zugerland: 1'700 m

Nächste Schulen / Kindergärten

- Kindergarten: 600 m
- Primarschule: 500 m
- Oberstufe: 1'200 m

Steuerfuss Steinhausen 2024

Kanton 82%, Gemeinde 54%, Kath. Kirche 9%, Ref. Kirche 7.5%





Sanierungsbedürftiges Bijou im Zentrum von Steinhausen

Im Herzen von Steinhausen steht ein 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus zum Verkauf, das mit seinem Standort im steuergünstigen Kanton Zug nicht nur finanzielle Vorteile verspricht, sondern auch das Potenzial hat, zu einem wahren Schmuckstück zu werden. Auf einem 336 m² grossen Grundstück gelegen, bietet das Haus aus dem Jahr 1948 mit einer Wohnfläche von 120 m² und einer Nutzfläche von 212 m² viel Raum für kreative Gestaltung.

Die Immobilie verfügt über eine grosszügige Terrasse im Oberge-

schoss, die zum Sonnenbaden und Entspannen einlädt, während der charmante Wintergarten im Erdgeschoss ein idyllisches Ambiente schafft. Historischer Charme trifft hier auf zukünftige Visionen.

Weitere Verbesserungen über die Jahre bestätigen die Sorgfalt, mit der dieses Haus gepflegt wurde. Die soliden Fundamente bieten einen idealen Ausgangspunkt für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume in einem der attraktivsten Wohngebiete der Schweiz.

Die Kombination aus Lage, Potenzial und steuergünstigem Umfeld macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten. Stellen Sie sich vor, Sie gestalten diese Liegenschaft nach Ihren eigenen Vorstellungen und schaffen einen Ort, der nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Investition in die Zukunft ist. Wir laden Sie ein dieses Hauses bei einer persönlichen Besichtigung zu entdecken.





















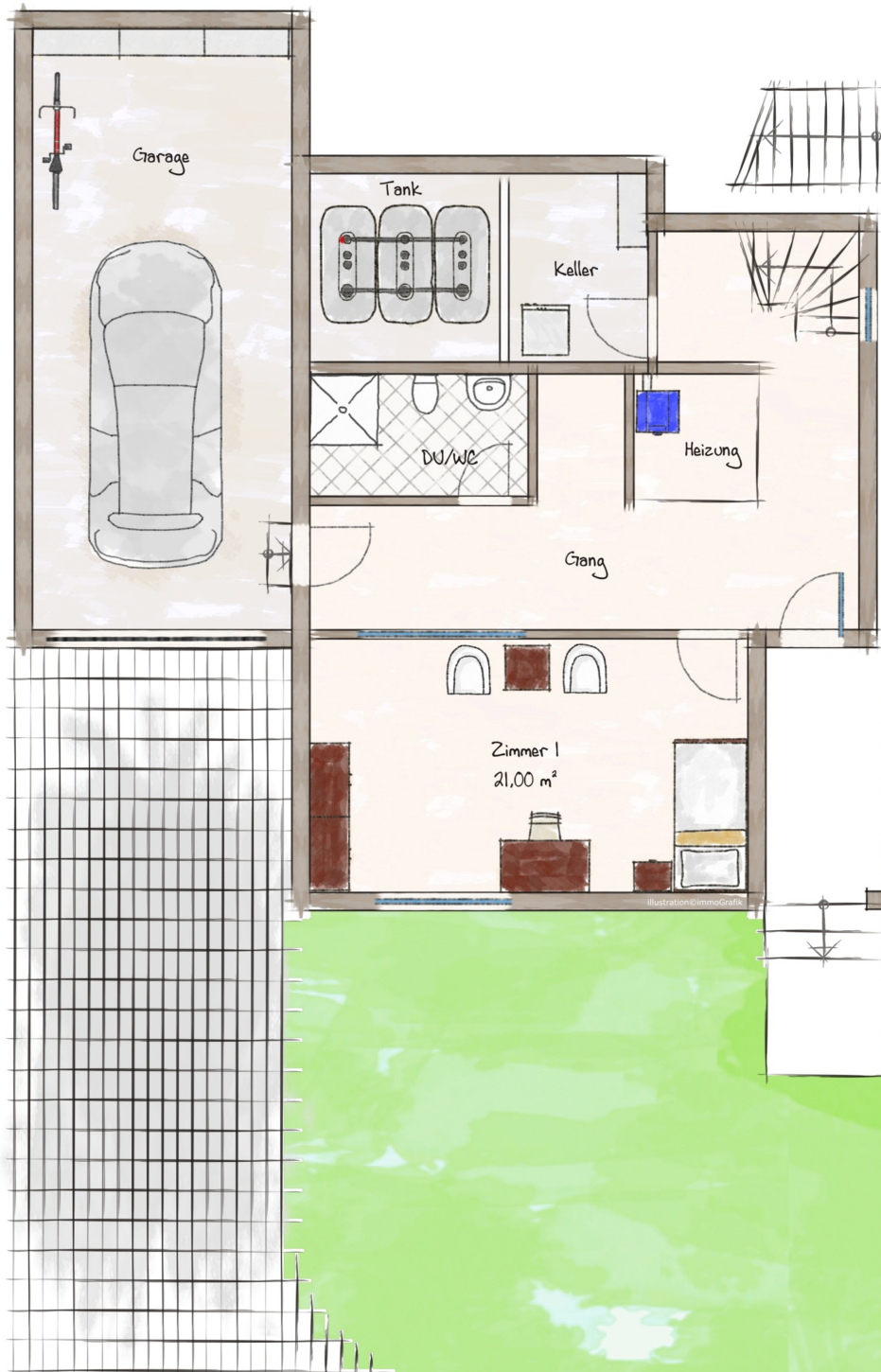




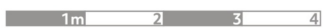




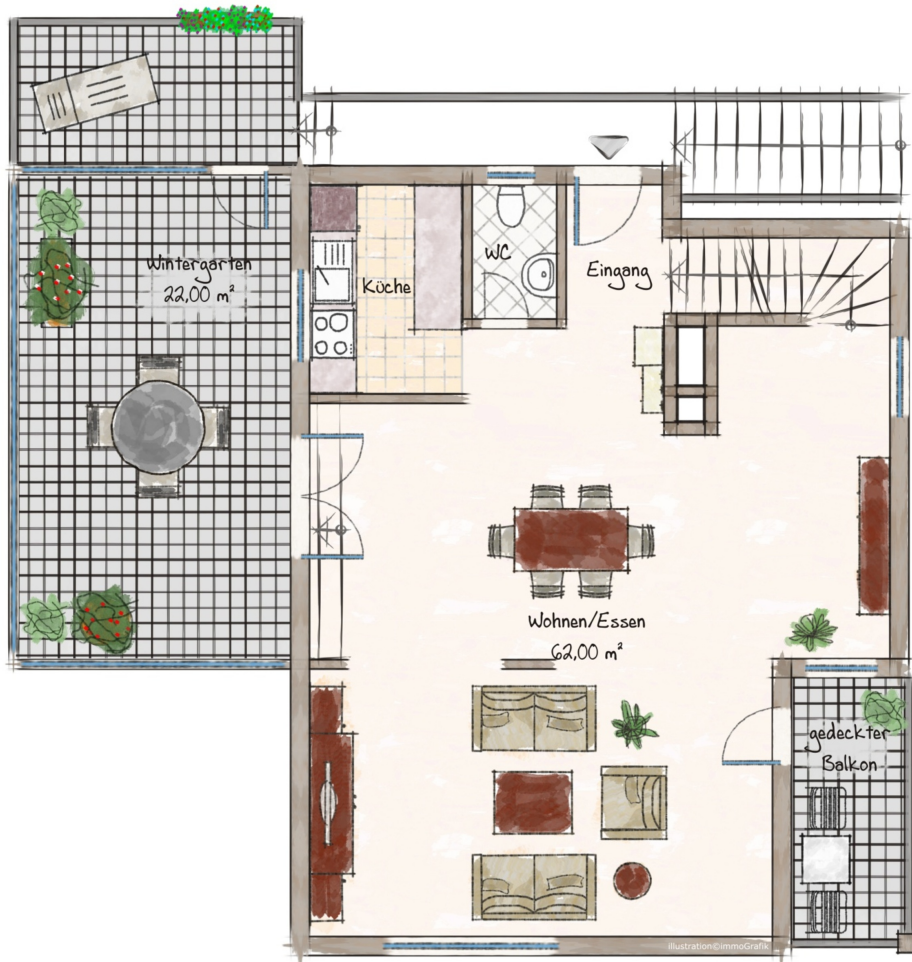
Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



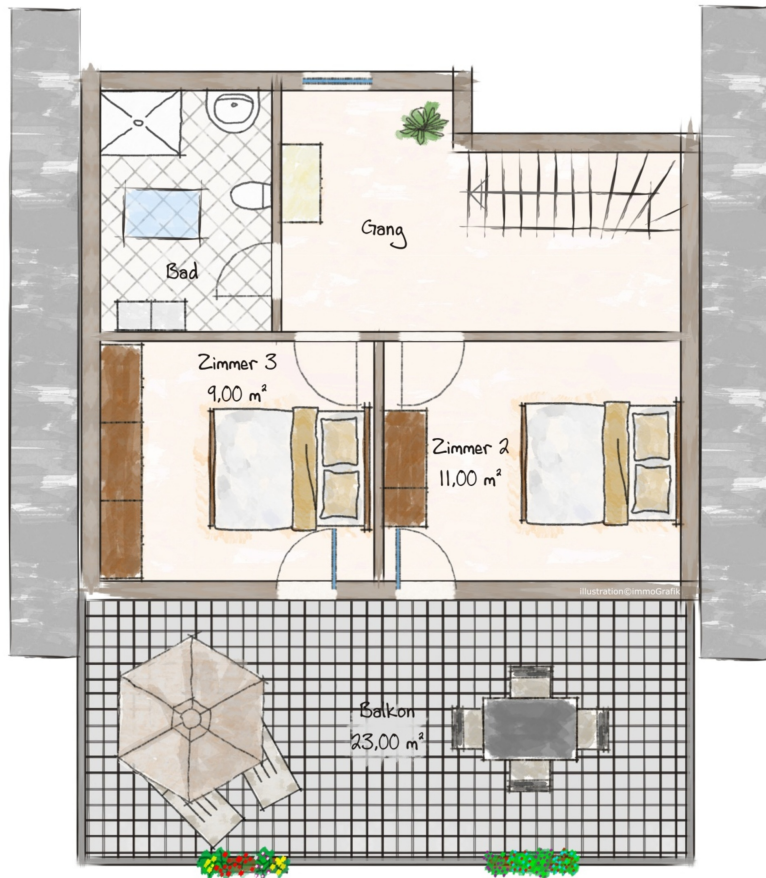
Erdgeschoss



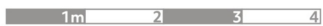
Exposéplan, nicht maßstäblich



Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	Einfamilienhaus
Strasse und Nr.	Tellenmattstrasse 15
PLZ und Ort	6312 Steinhausen
Baujahr	1948

Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Wohnfläche - NWF	120.00 m ²
Nutzfläche - NF	212.00 m ²
Bruttogeschossfläche	250.00 m ²
Gebäudevolumen	622.00 m ³
Grundstückfläche	336.00 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiator
Heizölverbrauch p.a.	ca. 1'500 Liter

INFORMATIONEN

Mögliche Ausnützung 336 m² x 0.55 = anrechenbaren Bruttogeschossfläche 184.80 m²

Garage	1
Aussenparkplatz	1

PREIS

Richtpreis CHF 2'000'000.-

Betriebskosten p.a. ca. CHF 3'000.-

Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom, Heizöl

GEBÄUDE HISTORIE

1948: Neubau Wohnhaus - keine Pläne vorhanden ; **1972:** Garagen Anbau ; **1980:** Anbau - Pläne vorhanden ; **1994:** Neue Heizung ; **1996:** Renovationen - Bad, Küche, Fassade, Aussenisolation, ca. CHF 100'000.- ; **2001:** Wintergarten - ca. CHF 43'000.- ; **2005:** Umbau Wohn- Esszimmer mit Riemenboden Esche geölt ; **2007:** Geschirrspüler und Waschmaschine neu ; **2008:** Boiler entkalkt ; **2011:** Terrassen: Boden Holzrost und Geländer ; **2012:** Tumbler neu ; **2013:** Elektroinstallationen mit neuem Verteiler, Einbauschränke Garage und Kleiderschrank, Garage isoliert, neue Fenster, neues Tor ; **2014:** Öltank Revision

RAUMPROGRAMM

Untergeschoss BGF 105.00 m²
Zimmer ca. 21 m²
Eingang + Treppe + DU / WC
Garage + Waschturm + Heizung
Keller + Öltank

Erdgeschoss BGF 95.00 m²
Wohnen / Essen + Küche
Wintergarten ungeheizt ca. 22 m²
WC + Eingang + Treppe
Balkon gedeckt

Dachgeschoss BGF 50.00 m²
Zimmer 1 ca. 11 m²
Zimmer 2 ca. 9 m² + Abstellraum
Bad / WC
Gang + Treppe
Grosser Balkon ca. 23 m²

BANKGEPRÜFT

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis zu erhalten, lassen wir den Preis von mehreren Finanzinstituten prüfen und den Richtpreis bestätigen.

Wir finden für Sie die beste, individuell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Finanzierung.

Anfrage für Hypothekar-Offerte unter: remaxzug.ch/hypothek

Allgemeine Informationen

Richtpreis

Der Richtpreis für das 4.5 Zimmer Einfamilienhaus beträgt CHF 2'000'000.-

Reservation

Das Objekt ist für den Kaufinteressenten reserviert, sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Reservationsanzahlung in Höhe von CHF 30'000.- auf unserem Reservationskonto eingegangen ist.

Vertragskosten

Die Vertragskosten sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren trägt die Käuferschaft. Eine all-fällige Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer bezahlt.

Eigenmietwert

Der Eigenmietwert für das 4.5 Zimmer Einfamilienhaus beträgt CHF 28'500.- p.a.

Sicherheitsnachweis - SiNa

Die Elektrokontrolle ist durch den Verkäufer auszuführen sowie die Kosten zu tragen.

Besichtigungen und Termine

Das Objekt ist bewohnt. Bei Interesse für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte direkt mit uns Kontakt auf - Wir beraten und begleiten auch Sie als Käufer.

Weiteres Vorgehen nach der Besichtigung

- **Grundsatzentscheid treffen – Kaufinteresse JA / NEIN** (Käuferschaft) ; Realitätscheck: Umgebung, Nachbarn, Gemeinde etc. ;

Finanzierung und Tragbarkeit mit dem Finanzpartner klären (wenn noch nicht gemacht)

- **Definitive Kaufabsicht mit Angebot mitteilen** (Käuferschaft) ; Schriftlich per EMail mit Finanzierungsbestätigung – innerhalb **7 Tage**
- **Information an Kaufinteressent** (Verkäuferschaft) ; Schriftlich per EMail oder telefonisch (Zusage, Absage, evtl. weitere Schritte)

Bezugstermin

Der Bezugstermin sowie der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt nach Vereinbarung.

Vorbehalt

Bei mehreren Kaufinteressenten behält sich die Verkäuferschaft die Entscheidung über die Art des Zuschlages ausdrücklich vor (z.B. Angebotsverfahren, Bewerbungsverfahren, Zeitpunkt der Kaufzusage). Reservierungen für Dritte oder ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Allgemein

Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben. Wir können jedoch für die Richtigkeit, der uns zur Verfügung gestellten Angaben keine Gewähr übernehmen. Die Angaben sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Verbindliche Auskünfte baurechtlicher Art sind beim zuständigen Bauamt einzuholen.

Visualisierung - HomeStaging

Bei einer Visualisierung zeigen wir nur die Möglichkeit einer Sanierung oder Einrichtung auf. Die Immobilie wird wie gesehen und ohne Möblierung übernommen.



Exklusiver Rundum-Service für Sie

RE/MAX Zug

Als Immobiliendienstleister ist es unser Ziel Ihnen einen Rundum-Service anzubieten und das alles aus einer Hand! Durch unsere langjährige Erfahrung, unserem Fachwissen und hohem Service- und Qualitätsgedanken erreichen wir hervorragende Ergebnisse. Ihre Zufriedenheit liegt uns am Herzen! Wir unterstützen Sie bei sämtlichen Anliegen rund um Ihre Immobilie. Lernen Sie uns und die Dienstleistungen von RE/MAX Immobilien Zug bei einem unverbindlichen Gespräch kennen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Roger Burch

Dipl. Immobilienmakler RE/MAX
Dipl. Bewertungsexperte RE/MAX

M +41 79 244 54 70

T +41 41 790 99 54

E roger.burch@remax.ch

Burch Immobilien GmbH

Luzernerstrasse 12
6343 Rotkreuz

www.remaxzug.ch

RE/MAX
Zug

