

# 4.5 Zi EFH - Mittelhaus 6 Ebenen - 150 m<sup>2</sup> NWF 660 m<sup>2</sup> Gartenanlage



**Stalden 20, Meierskappel / LU**







## Willkommen in Meierskappel / LU

### EIN DORFLEBEN ZWISCHEN TRADITION UND NATUR

Meierskappel, idyllisch am Rooterberg und am Zugersee gelegen, umfasst 923 ha mit Siedlungs-, Landwirtschaftsfläche und Wald. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine Bevölkerungszahl aus, die durch den Siedlungsdruck in der Region und die Mobilität der Arbeitnehmenden beeinflusst wird.

Die Landschaft bietet Erholung und ist reich an Naturschönheiten wie die Landzunge Chieme und der Aussichtspunkt Michaelskreuz. Kulturelle Highlights sind die Dorfkirche „Zu unserer Lieben Frau“ und das denkmalgeschützte Bauernhofensemble in Hinterspichten.

Das Dorfleben wird durch ein vielfältiges Vereinsangebot bereichert, das Gemeinschaft und Freizeitaktivitäten für alle Altersgruppen fördert.

Das Bildungsangebot umfasst das Gemeindezentrum „Höfli“ mit Primarschule und Kindergarten. Die Oberstufenschüler besuchen die Schule in Risch-Rotkreuz, was die Bildungschancen erweitert.

Meierskappel vereint Tradition mit modernem Wohnen und bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Ein reges Vereinsleben und gute Bildungsmöglichkeiten machen es zu einem attraktiven Wohnort.

# Situationen und Verkehrserschliessung

## Verkehrsanbindung in Meierskappel Nächster Bahnhof / Bushalt

- Bahnhof Rotkreuz: 2'700 m
- Bushaltestelle: 300 m

## Öffentliche Verkehrsmittel:

- Meierskappel – Rotkreuz ca. 11 Min.
- Meierskappel – Zug ca. 23 Min.
- Meierskappel – Zürich ca. 51 Min.
- Meierskappel – Luzern ca. 34 Min.

## Autoverbindungen:

- Meierskappel – Küssnacht ca. 8 Min.
- Meierskappel – Zug ca. 19 Min.
- Meierskappel – Zürich ca. 32 Min.
- Meierskappel – Luzern ca. 20 Min.

## Nächste Einkaufsmöglichkeiten

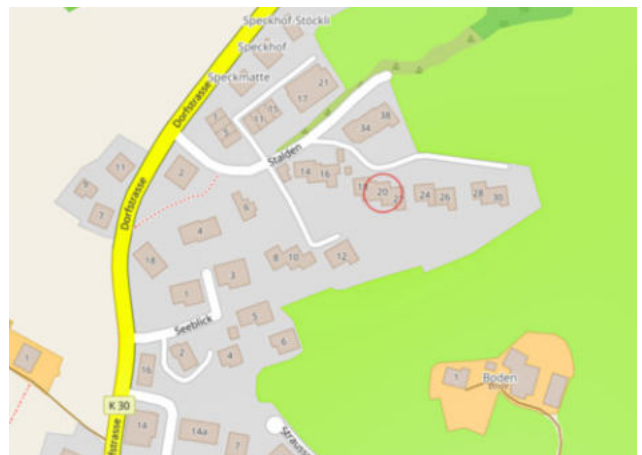
- Migros Supermarkt Rotkreuz: 2'600 m
- Coop Supermarkt Rotkreuz: 2'600 m
- Volg Meierskappel: 500 m

## Nächste Schulen / Kindergärten

- Kindergarten: 550 m
- Primarschule: 600 m
- Oberstufe Rotkreuz: 2'500 m

## Steuereinheiten Meierskappel 2023

Kanton 1.60, Gemeinde 2.05, Kath. Kirche 0.35, Ref. Kirche 0.25







## Grüne Oase im Herzen von Meierskappel

Entdecken Sie Ihr Traumhaus in Meierskappel, Luzern: Ein exklusives 4.5 Zimmer Mittelhaus, umgeben von einer atemberaubenden 660 m<sup>2</sup> grossen Gartenanlage, bietet Ihnen nicht nur eine Oase der Ruhe und des Grünen, sondern auch direkten Zugang zur umliegenden Natur. Mit einer grosszügigen Nettowohnfläche von 150m<sup>2</sup>, inklusive einem grosszügigen Wohnzimmer mit Cheminée, das den Blick durchs Wohnzimmerfenster in den liebevoll angelegten Garten freigibt, verspricht dieses Zuhause eine einzigartige Wohnatmosphäre.

Das im Jahr 1981 erbaute und perfekt gepflegte Eigentum steht

auf einem 831m<sup>2</sup> grossen Grundstück und verfügt über eine moderne Erdsonden-Heizung für Ihr ganzjähriges Wohlbefinden. Mit einem durchdachten Raumprogramm, das neben Wohn- und Essbereichen auch private Rückzugsorte bietet, ist jedes Detail dieses Hauses darauf ausgerichtet, Komfort und Qualität zu vereinen.

Die Lage in Meierskappel garantiert nicht nur Privatsphäre und Ruhe, sondern auch eine wunderbare Aussicht und ist somit ein perfektes Zuhause für diejenigen, die das Leben in der Natur schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Verkehrsanbin-

dung verzichten zu wollen. Ein Aussenparkplatz und durch eine Barriere beruhigte Privatstrasse, runden dieses Angebot ab.

Mit einem Richtpreis von CHF 1'490'000.- und einem umfassenden Paket aus historischen Verbesserungen und laufenden Erneuerungen bietet dieses Mittelhaus in Meierskappel eine seltene Gelegenheit, in eine Immobilie zu investieren, die Tradition und Moderne in Einklang bringt. Erleben Sie die Freiheit und die Schönheit des Lebens am Rande Luzerns, in einem Zuhause, das darauf wartet, Ihre persönliche Oase zu werden.



































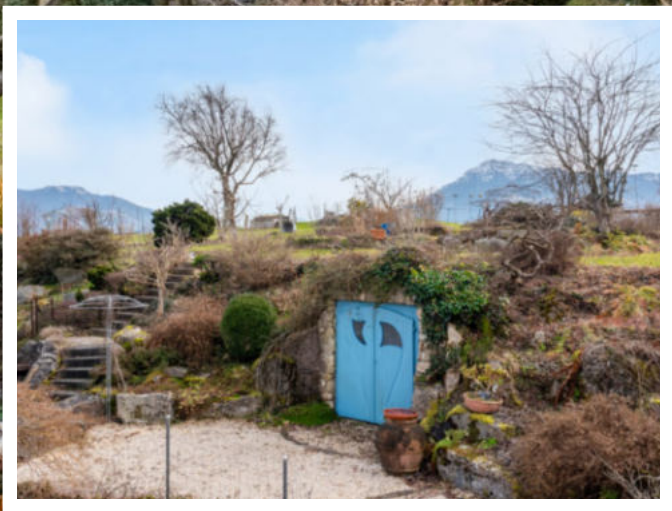










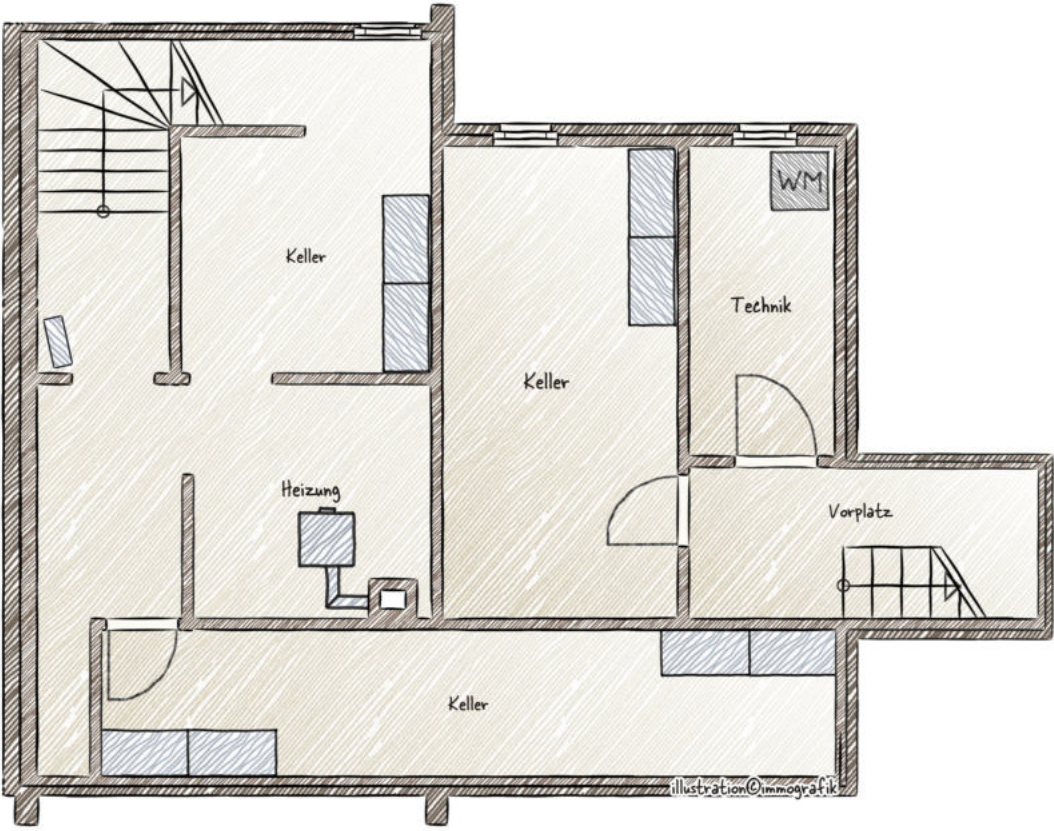








# Untergeschoss

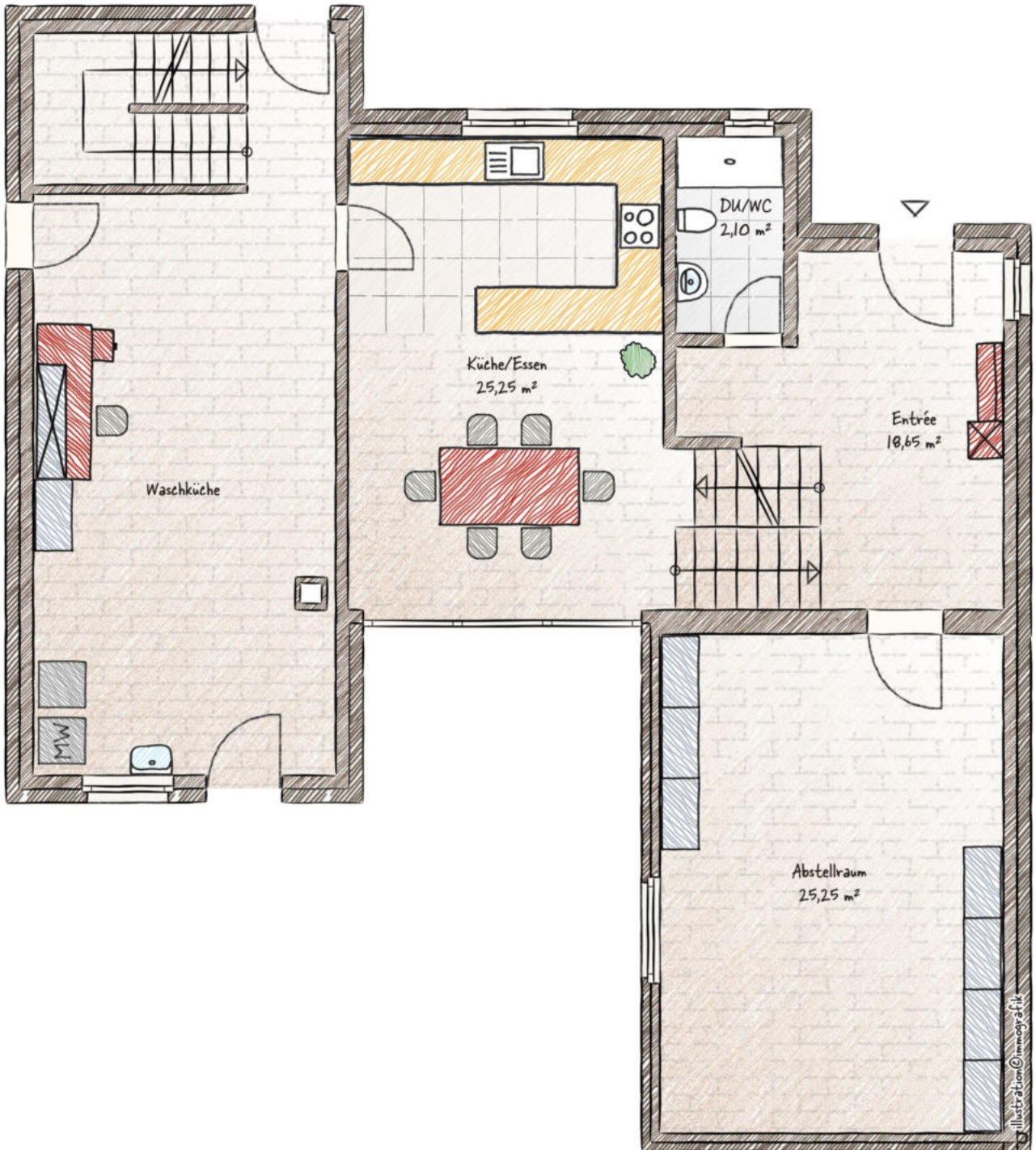


Exposéplan, nicht maßstäblich





# Erdgeschoss

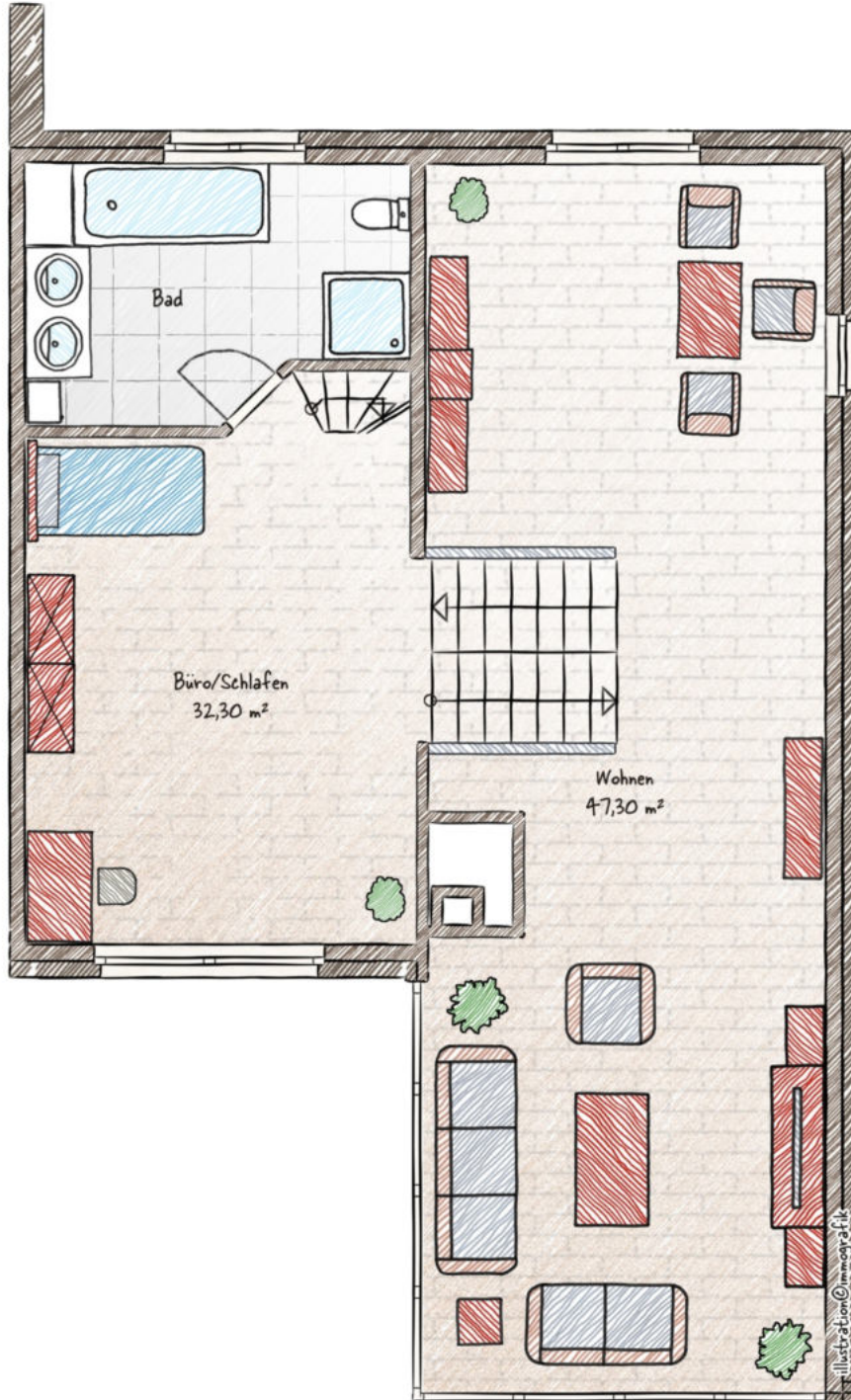


Exposéplan, nicht maßstäblich





# Obergeschoss

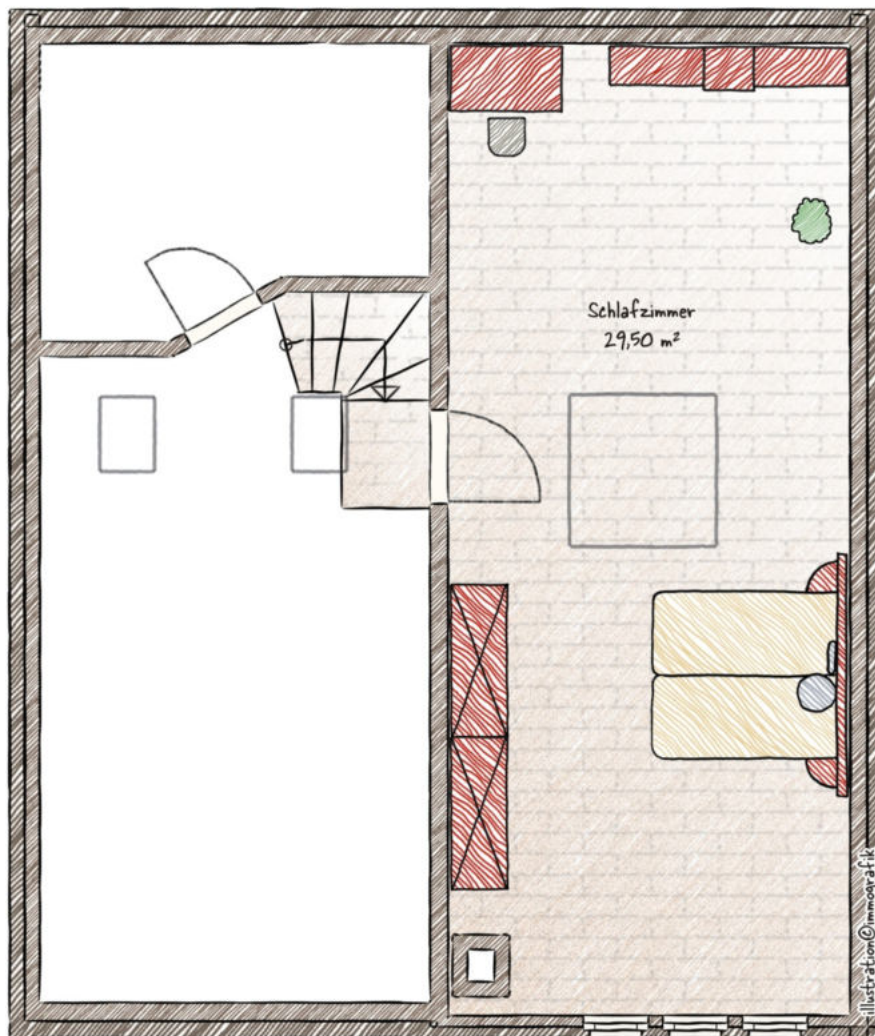


Exposéplan, nicht maßstäblich





# Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich





# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart EFH - Mittelhaus  
Strasse und Nr. Stalden 20  
PLZ und Ort 6344 Meierskappel

Baujahr 1981

Verfügbar ab nach Vereinbarung  
Wohnfläche - NWF 150.00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche - NF 200.00 m<sup>2</sup>  
Gebäudevolumen 752.00 m<sup>3</sup>  
Grundstückfläche 831.00 m<sup>2</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart Erdsonde  
Wärmeverteilung Bodenheizung

## INFORMATIONEN

Strassengenossenschaft "Teil von Hauptstrasse"  
Hauseigentümerge nossenschaft 12 Parteien -  
- Kosten pro Jahr CHF 500.-  
Zufahrt zum Haus mit Barriere temporär gestattet  
1 Aussenparkplatz über die Genossenschaft

## PREIS

Richtpreis CHF 1'490'000.-

Betriebskosten pro Jahr ca. CHF 3'000.-  
Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom

## GEBÄUDE HISTORIE

- **1981:** Neubau Wohnhaus
- **1996:** Gartenteich CHF 70'000.-
- **2000:** Teilsanierung Küche
- **2011:** Fenster ersetzt - 80% 3-fach, 20% 2-fach Verglasung
- **2013:** DU / WC im EG
- **2019:** Dach CHF 30'000.-
- **2023:** Erdsonden-Heizung CHF 50'000.-

**Aus unserer Sicht:** Küche und Bad sind renovierungsbedürftig, visuelle und räumliche Anpassungen je nach Bedürfnis

## RAUMPROGRAMM

Untergeschoss / - 2.64 m  
Technik / Waschen  
Naturkeller + Vorplatz

Erdgeschoss / - 1.32 m & + 0.00  
Entrée + DU / WC 15.75 m<sup>2</sup>  
Abstellraum / Hobby 25.25 m<sup>2</sup>  
Essen / Küche 25.25 m<sup>2</sup>

Obergeschoss / + 1.32 m & + 2.64  
Wohnen mit Cheminée 47.30 m<sup>2</sup>  
Bad + Büro / Schlafen 32.30 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss / + 3.96  
Schlafzimmer 29.50 m<sup>2</sup>

## ZUSATZ INFORMATIONEN

Auf der Parzelle befindet sich Gebäude Nr. 257, die sogenannte "Tranche". Diese kann durch alle 3 Parteien benutzt werden (Grundbuchamtlich geregelt) und umfasst folgende Räumlichkeiten: UG Keller / Heizung ; EG Waschküche / Bastelraum und Gartenlaube / Pumpenraum für Badeteich (unter der Terrasse des Hauses Stalden 18, ist mit einem Baurechtsvertrag geregelt) ; OG Studio. Das Studio ist aktuell vermietet. Die Einnahmen und Ausgaben werden von allen 3 Parteien getragen.

## 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](https://remaxzug.ch/hypothek)**



# Allgemeine Informationen

## Richtpreis

Der Richtpreis für das 4.5 Zimmer EFH Mittelhaus beträgt CHF 1'490'000.-

## Reservation

Das Objekt ist für den Kaufinteressenten reserviert, sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Reservationsanzahlung in Höhe von CHF 25'000.- auf unserem Reservationskonto eingegangen ist.

## Vertragskosten

Die Vertragskosten sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren trägt die Käuferschaft. Die Handänderungsgebühren gehen zu Lasten des Käufers. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer bezahlt.

## Eigenmietwert

Der Eigenmietwert für das 4.5 Zimmer EFH Mittelhaus beträgt CHF 17'118.- pro Jahr

## Sicherheitsnachweis - SiNa

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

## Besichtigungen und Termine

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](mailto:roger.burch@remax.ch)

#### Burch Immobilien GmbH

Luzernerstrasse 12  
6343 Rotkreuz

[www.remaxzug.ch](http://www.remaxzug.ch)

**RE/MAX**  
Zug

