

# Idyllische Wohnlage mit fantastischer Weitsicht

5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus, Hasen 5, 6424 Lauerz SZ



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	17
Lage	23
Weiteres Vorgehen	27





### Wohnen, leben, wohlfühlen...

Wie sagt der Volksmund so schön: «Wer sucht, der findet». Aber nur wer richtig sucht, findet auch das Richtige. In Ihrem Fall ist es vielleicht gerade dieses grosszügige und charmante Eigenheim in unmittelbarer Seennähe in der Gemeinde Lauerz SZ.

### Diese Liegenschaft überzeugt durch:

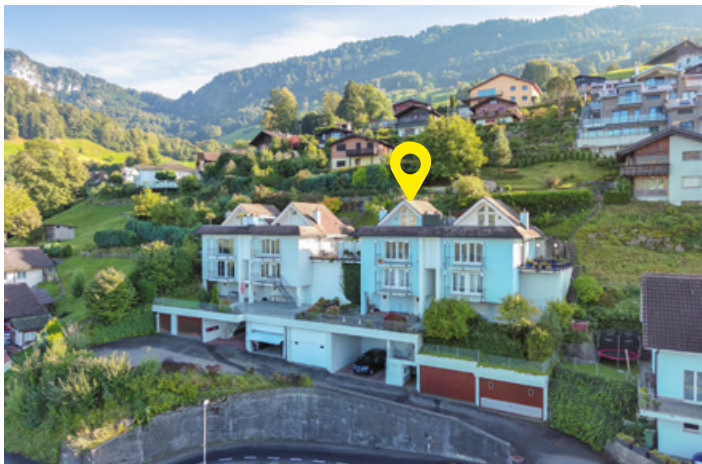
- unmittelbare und unverbaubare Berg- und Seesicht
- vielfältiges Raumangebot über 3 Wohnetagen
- zwei Balkone, drei Terrassen und Gartensitzplatz
- Doppelgarage mit Garagentor, offener und gedeckter Abstellplatz und ein ungedeckter Aussenabstellplatz
- Lift vorhanden, Cheminée im Wohnbereich
- familienfreundliche und naturnahe Wohnlage
- steuergünstige Gemeinde

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

## Überblick Immobilie

Immobilie	Doppeleinfamilienhaus
Adresse	Hasen 5, 6424 Lauerz SZ
Parzellennummer	430 (zzgl. 1/4 subjektiv-dingliches Miteigentum an GS.-Nr. 228)
Grundstückfläche	329 m <sup>2</sup>
Baujahr	1993
Kubatur	1'205 m <sup>3</sup> , SIA 116
Anzahl Zimmer	5.5 (ursprünglich mit 6.5-Zimmer konzipiert)
Anzahl Nasszellen	1 x Dusche/WC und 1 x Bad/WC im Erdgeschoss 1 x Dusche/WC im Obergeschoss
Nebenräume	Vorraum/Keller, Keller (Schutzraum), Heizungsraum und Tankraum im Untergeschoss
Aussenraum	1x Balkon (ca. 4 m <sup>2</sup> ) im Erdgeschoss 1x Balkon (ca. 4 m <sup>2</sup> ) und 1x Wohnterrasse (ca. 35 m <sup>2</sup> ) im Obergeschoss 1x Dachterrasse mit Seesicht (ca. 30 m <sup>2</sup> ) und 1x Dachterrasse mit Dachgarten im Dachgeschoss (ca. 25 m <sup>2</sup> )
Stockwerke	4 inkl. Untergeschoss
Nettowohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup> (beheizte Fläche ab Stehhöhe 1.50 m gemäss SIA)
Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup> (inkl. Nebenräume im Untergeschoss)

Heizung	Öl-Heizung (Bj. 2017), Wärmeverteilung über Bodenheizung
Wertrelevante Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unverbaubare See- und Bergsicht</li> <li>• Warmluft-Cheminée im Wohnbereich</li> <li>• 3 x Terrassen und 2 x Balkone, total ca. 98 m<sup>2</sup></li> <li>• ausgebauter und beheizter Hobbyraum im Erdgeschoss, ca. 25 m<sup>2</sup></li> <li>• Lift vorhanden, ausreichend Parkierungsmöglichkeiten</li> <li>• 1/4 subjektiv-dingliches Miteigentum an GS.-Nr. 228</li> </ul>
Renovationen/Investitionen	Die Liegenschaft präsentiert sich äusserst gepflegt und gut unterhalten, die nötigen Renovationen wurden laufend ausgeführt. Eine detaillierte Auflistung der Investitionen erhalten Sie im Anschluss an die Besichtigung.
Parkieren	1 x Doppelgarage (ca. 30 m <sup>2</sup> ), 1 x offener und gedeckter Abstellplatz (ca. 13 m <sup>2</sup> ), 1 x Abstellplatz im Freien Besucherparkplätze ausreichend vorhanden
Bezugstermin	voraussichtlich Oktober 2024 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.5 Mio. CHF
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.



## Wohnen mit Weitsicht

An erhöhter Südhanglage und in unmittelbarer Seenähe liegend, gewährt Ihnen dieses freundliche Eigenheim viel Ruhe, Platz, Privatsphäre sowie eine wunderschöne und unverbaubare See- und Weitsicht.

Die Wohnlage bietet Ihnen Rückzugsmöglichkeiten ohne grosse Distanzen. Die örtlichen Infrastrukturen befinden sich in gut erreichbarer Nähe, zahlreiche Freizeitangebote und Erholungszonen liegen ebenfalls nicht weit entfernt.

Zwischen See und Bergen schwebend, darf die Lage des Objekts am Rande einer Einfamilienhaussiedlung als einzigartig bezeichnet werden. Das Lauerzer Quartier «Hasen» wurde Ende der 1970er-Jahre erschlossen und entwickelte sich in den vergangenen Jahren zu einer beliebten und privilegierten Wohnlage.





### Willkommen Zuhause!

Nebst seiner hervorragenden Lagequalitäten punktet die Liegenschaft mit grosszügigen Platzverhältnissen, verteilt auf drei Wohnebenen. Auf die Wohnfläche von rund 170m<sup>2</sup> verteilen sich 5 Zimmer, 3 Nasszellen, ein grosser Hobbyraum, ein geräumiger Wohnbereich mit Cheminée sowie eine moderne und offene Küche mit direktem Terrassenzugang.

Zwei Balkone, zwei grosse Terrassen und ein Dachgarten bieten Ihnen attraktiven Aussenraum und tragen zusätzlich zum freundlichen Charakter und zur Wohnqualität bei. Ein rundum gelungenes Wohnkonzept für alle, die in einem ländlich idyllischen Wohnort mit viel Platz, Ruhe, Privatsphäre und einer wunderschönen Weitsicht leben möchten.





Wohnen Obergeschoss (Wohngeschoss)





Balkon Obergeschoss (Wohngeschoss)



Zimmer 1, Erdgeschoss



Zimmer 1, Erdgeschoss



Zimmer 1, Erdgeschoss



Balkon, Erdgeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss (Wohngeschoss)



Zimmer 2, Obergeschoss (Wohngeschoss)



Entrée/Vorplatz Obergeschoss (Wohngeschoss)



Dachzimmer, Dachgeschoss



Gartensitzplatz mit Dachgarten, Dachgeschoss



Terrasse mit Seesicht, Dachgeschoss



Gartensitzplatz mit Dachgarten, Dachgeschoss



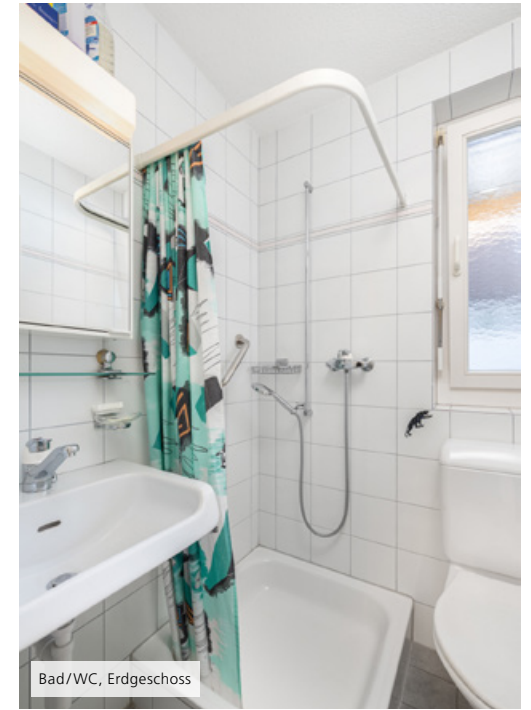
Ausblick Terrasse, Dachgeschoss



Bad/WC, Erdgeschoss



Dusche/WC, Erdgeschoss



Bad/WC, Erdgeschoss



Hobbyraum/Waschen, Erdgeschoss



Hobbyraum/Waschen, Erdgeschoss



Entrée, Untergeschoss



gedeckter Vorplatz, Untergeschoss



Liftnanlage



Doppelgarage mit Garagentor





Katasterplan

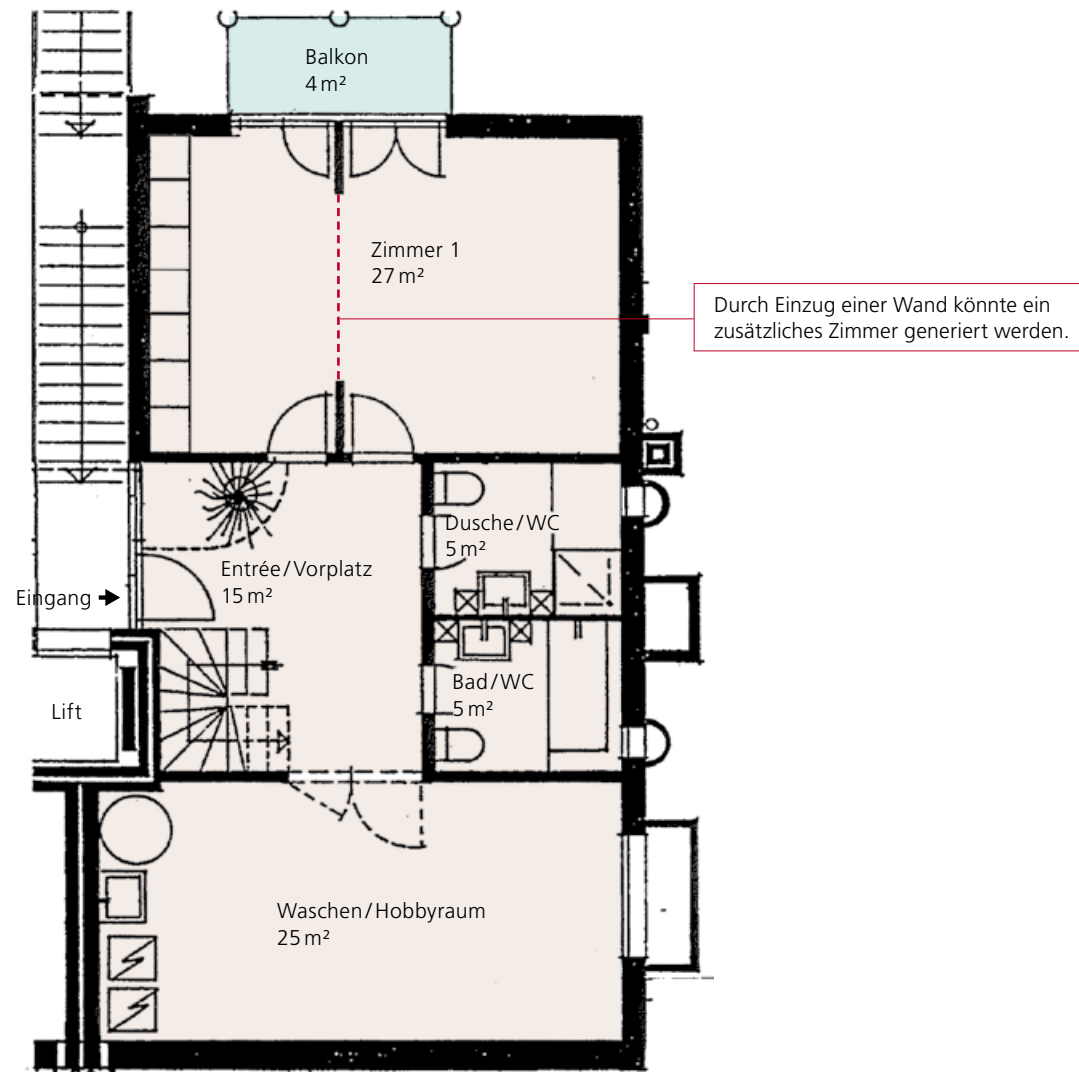


Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Schwyz



## Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Balkon

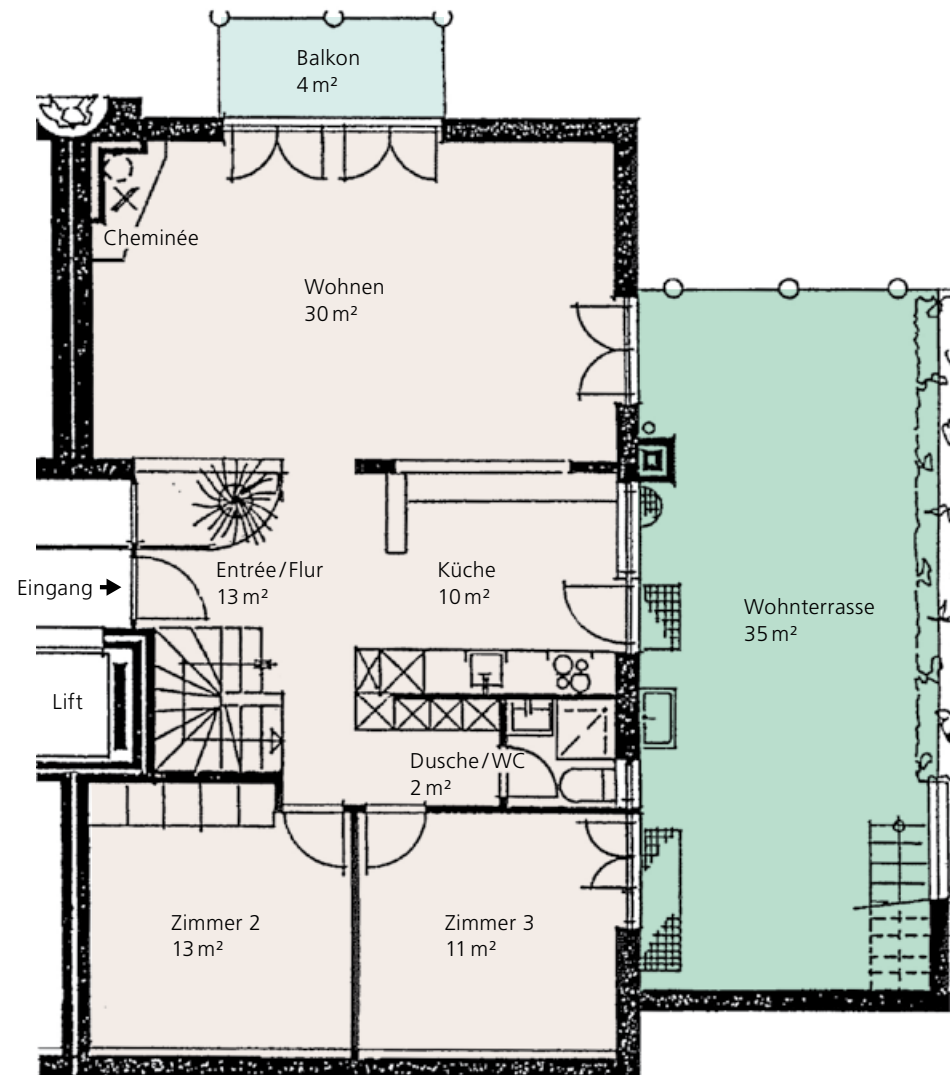


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Obergeschoss (Wohngeschoss)

- Wohnbereich
- Balkon
- Wohnterrasse

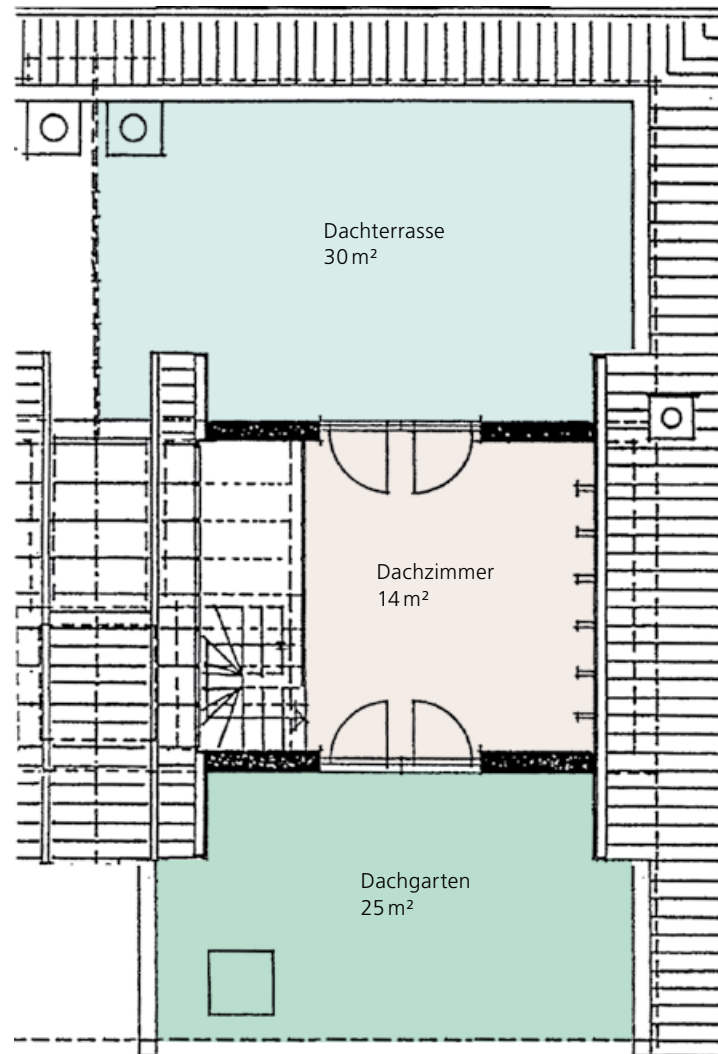


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Dachgeschoss

- Wohnbereich
- Dachterrasse
- Dachgarten

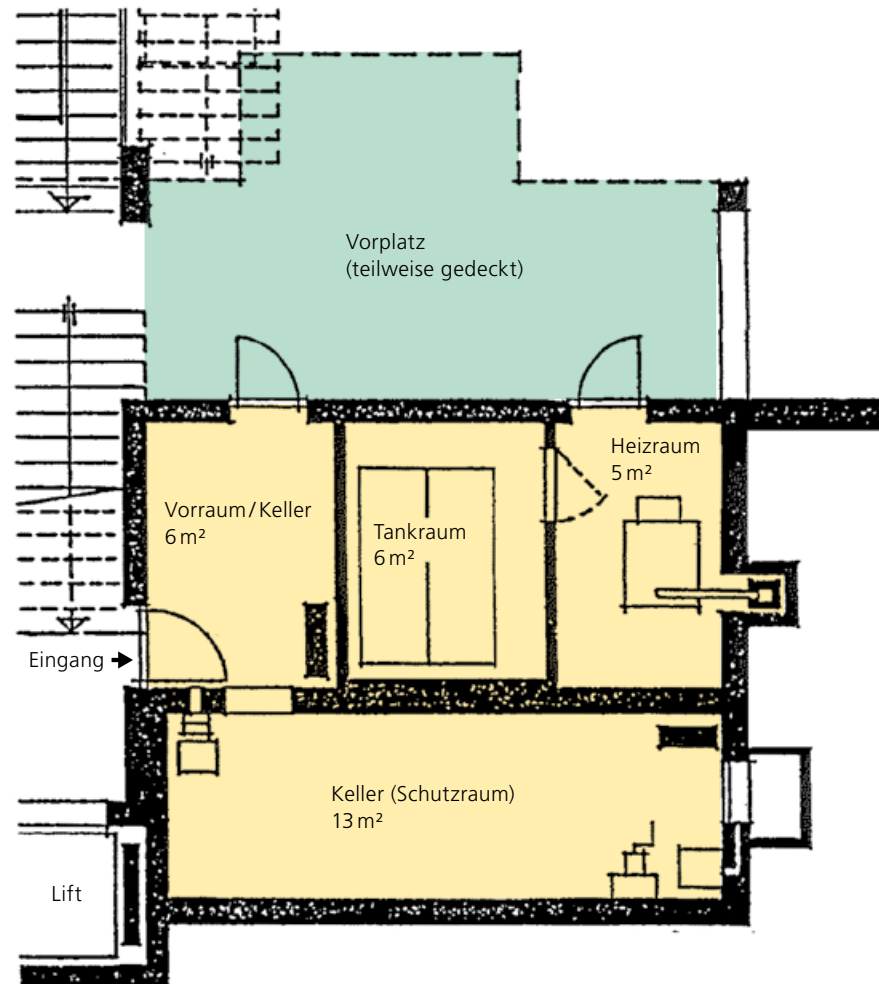


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Untergeschoss

- Nebenräume
- Vorplatz (teilweise gedeckt)

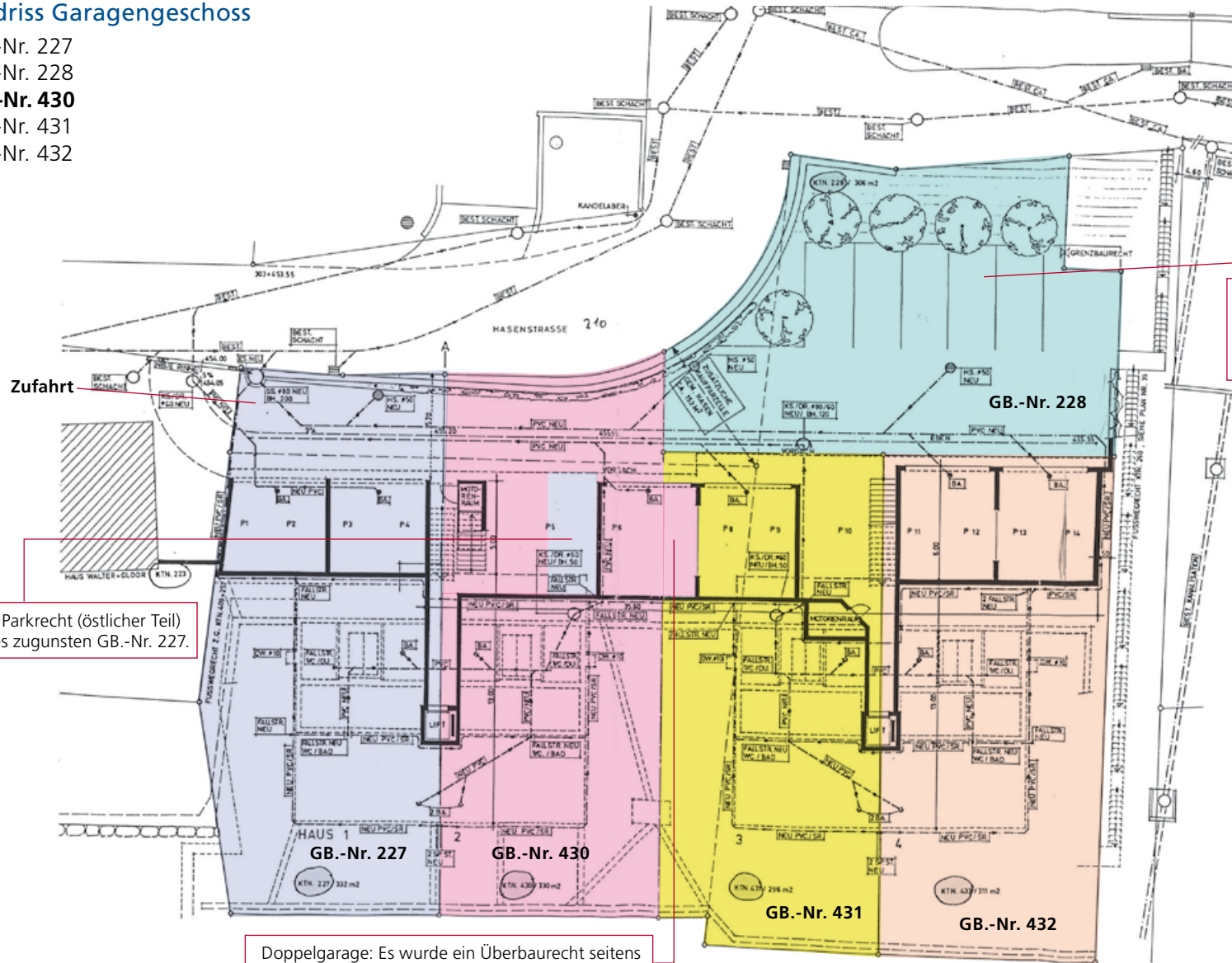


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Garagengeschoß

- GB.-Nr. 227
- GB.-Nr. 228
- **GB.-Nr. 430**
- GB.-Nr. 431
- GB.-Nr. 432



Es besteht ein Parkrecht (östlicher Teil) des Parkplatzes zugunsten GB.-Nr. 227.

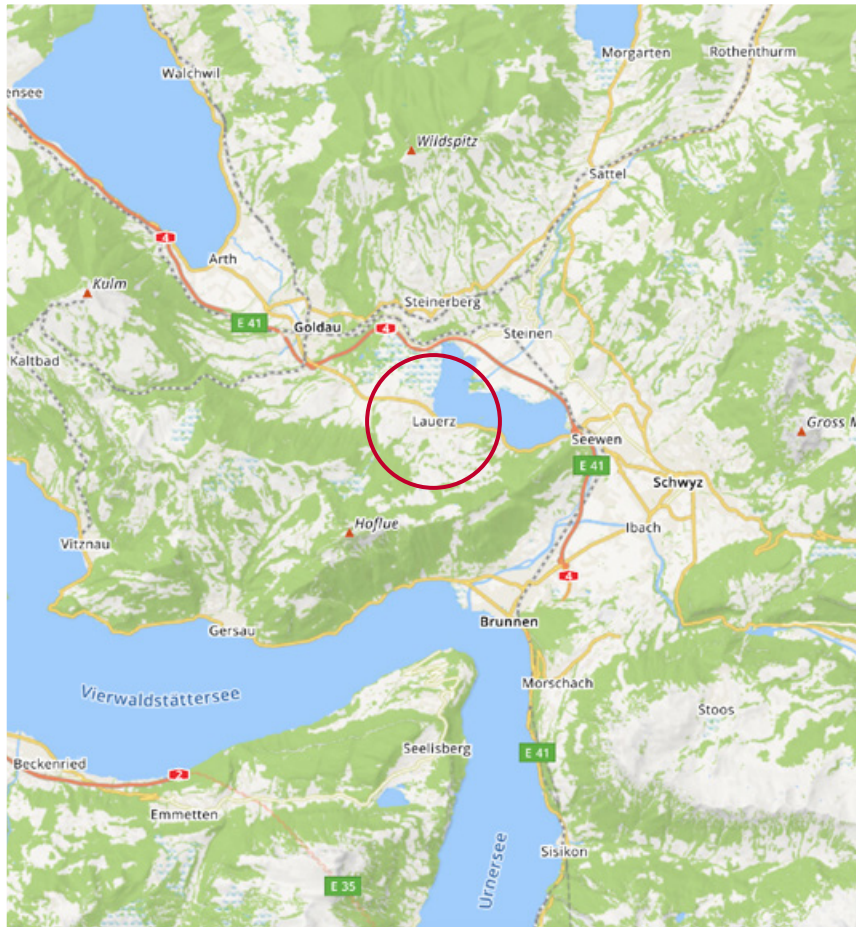
Aussenabstellplatz: Es besteht ein subjektiv-dingliches Miteigentum von je 1/4 zugunsten GB.-Nr. 227, 430, 431 und 432 an GB.-Nr. 228.

Doppelgarage: Es wurde ein Überbaurecht seitens GB.-Nr. 431 zugunsten GB.-Nr. 430 gewährt.

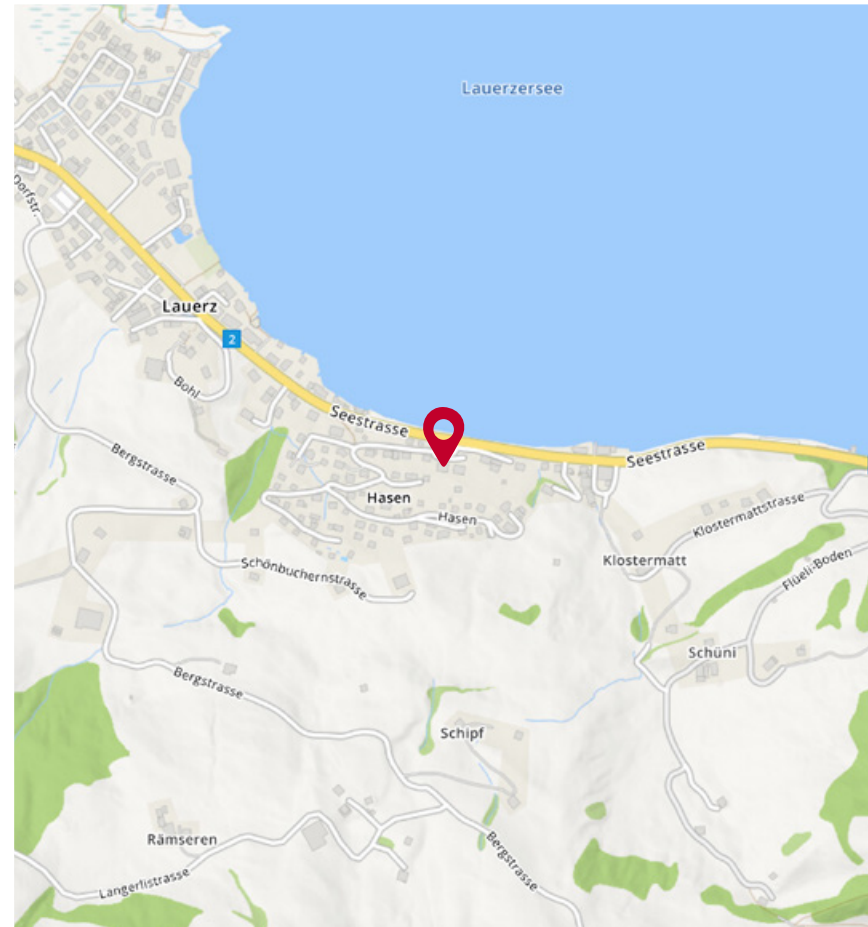
Hinweis: Die Grundstücksflächen wurden von uns approximativ hergeleitet und eingefärbt.

# Übersicht Lage

## Makrolage



## Mikrolage



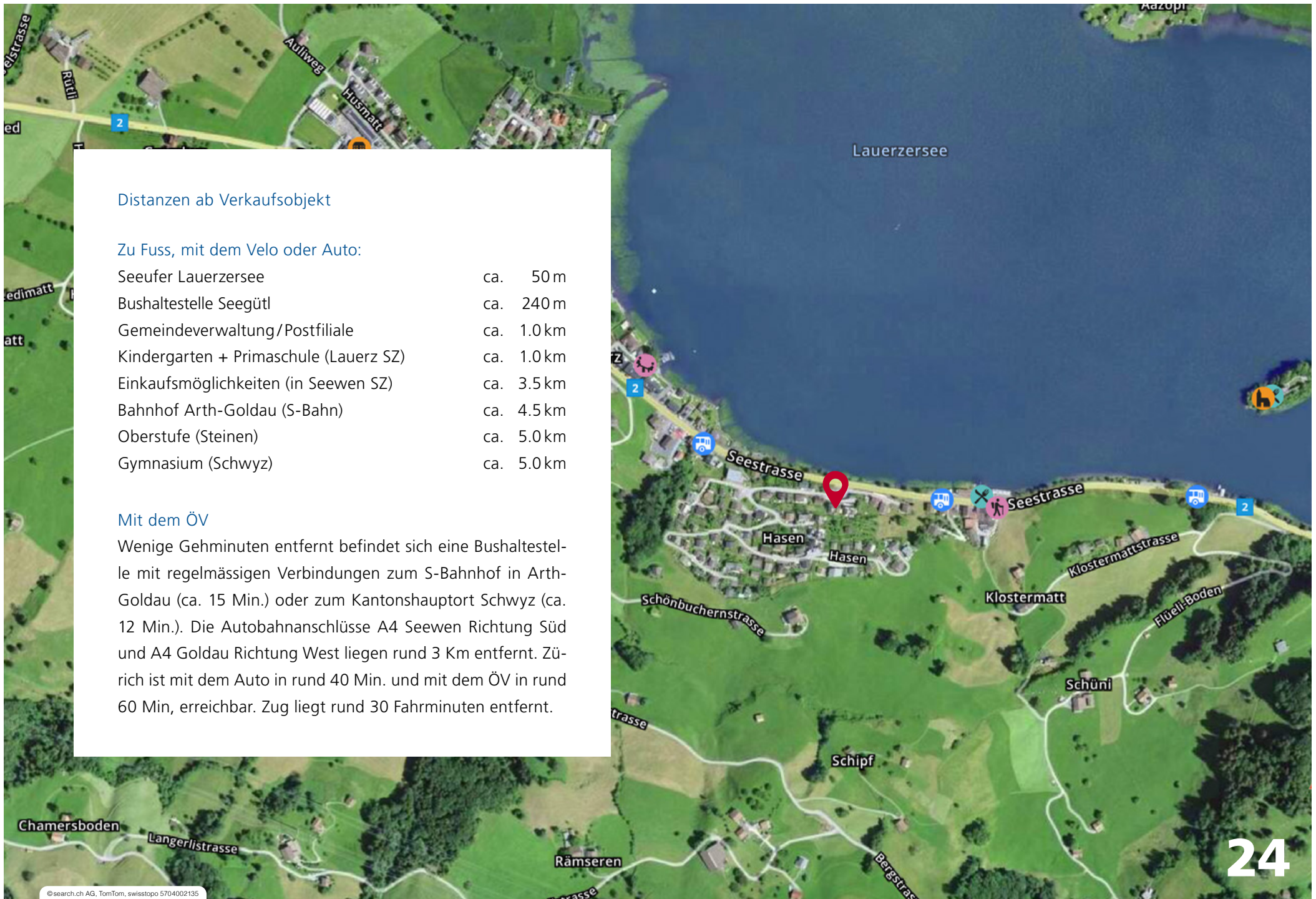
### Distanzen ab Verkaufsobjekt

#### Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Seeufer Lauerzersee	ca. 50 m
Bushaltestelle Seegütl	ca. 240 m
Gemeindeverwaltung/Postfiliale	ca. 1.0 km
Kindergarten + Primaschule (Lauerz SZ)	ca. 1.0 km
Einkaufsmöglichkeiten (in Seewen SZ)	ca. 3.5 km
Bahnhof Arth-Goldau (S-Bahn)	ca. 4.5 km
Oberstufe (Steinen)	ca. 5.0 km
Gymnasium (Schwyz)	ca. 5.0 km

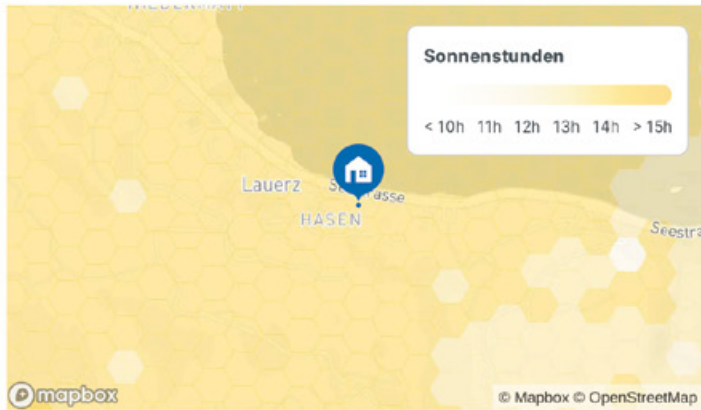
#### Mit dem ÖV

Wenige Gehminuten entfernt befindet sich eine Bushaltestelle mit regelmässigen Verbindungen zum S-Bahnhof in Arth-Goldau (ca. 15 Min.) oder zum Kantonshauptort Schwyz (ca. 12 Min.). Die Autobahnanschlüsse A4 Seewen Richtung Süd und A4 Goldau Richtung West liegen rund 3 Km entfernt. Zürich ist mit dem Auto in rund 40 Min. und mit dem ÖV in rund 60 Min, erreichbar. Zug liegt rund 30 Fahrminuten entfernt.

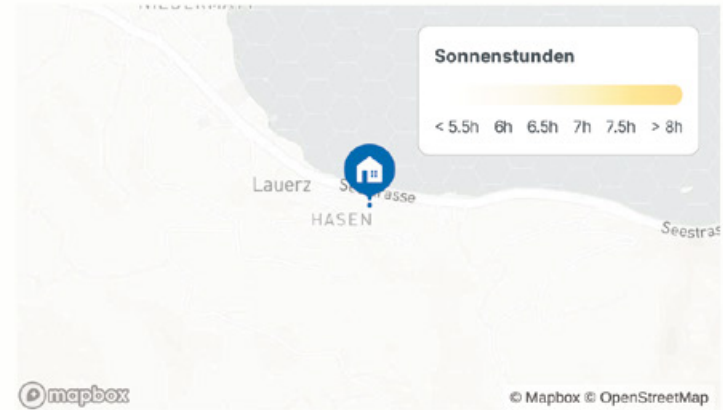




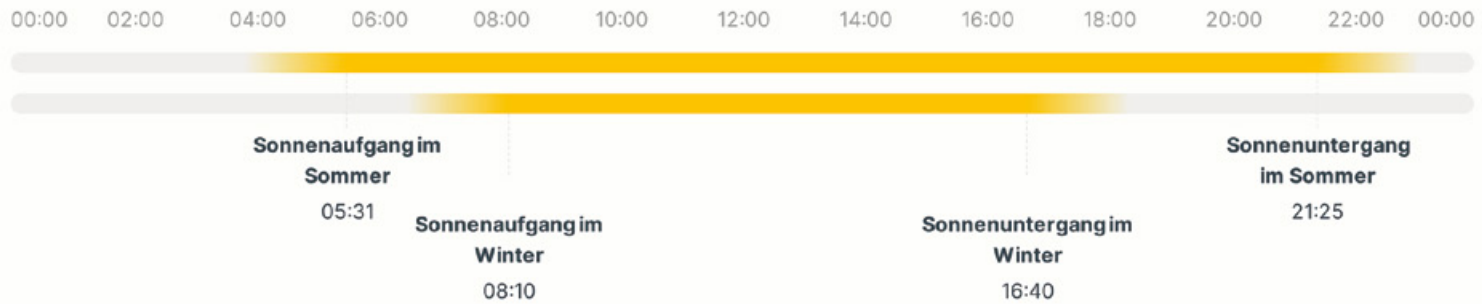
# Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 14h



Sonnenstunden im Winter 0h





## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren  
• Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis  
• Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung  
• Beurkundung und Eigentumsübertragung

## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Simon Federspiel  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf



Sabrina Oberholzer  
Key Account Manager  
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

**Haftungshinweis:** Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.