

# Idyllisches Wohnen mit Panoramablick

6.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung, Trottacher 2, 8852 Altendorf



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	16
Lage	22
Weiteres Vorgehen	26





### In Altendorf daheim

An bevorzugter Lage im steuergünstigen Altendorf verkaufen wir ein einzigartiges Einfamilienhaus mit viel Platz, Ruhe und sonnenverwöhnten Stunden. Werden Sie Teil des wunderschönen Trottacherquartiers!

### Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- grosszügiges, lichtdurchflutetes Raumangebot mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
- Cheminée im Wohnzimmer sowie Pizzeria auf der Terrasse
- gepflegter sowie bezugsbereiter Ausbau
- sonnenverwöhnter Garten und zwei grosszügige Terrassen
- Einliegerwohnung mit separatem Hauseingang
- bevorzugte Lage mit traumhafter Aussicht in einer steuergünstigen Gemeinde
- Einkaufen, Schulen, ÖV und Naherholungsgebiete in Gehdistanz erreichbar

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

## Überblick Immobilie

Immobilie	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Adresse	Trottacher 2, 8852 Altendorf SZ
Parzellennummer	1090
Grundstücksfläche	573 m <sup>2</sup>
Baujahr	1979
Kubatur	1'200 m <sup>3</sup> (gem. Steuerschätzung)
Anzahl Zimmer	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einfamilienhaus: 6.5</li><li>• Einliegerwohnung: 2.5 (nicht vermietet)</li></ul>
Anzahl Nasszellen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einfamilienhaus: 4 (eine davon in der Garage)</li><li>• Einliegerwohnung: 1</li></ul>
Nebenräume	<ul style="list-style-type: none"><li>• UG: Waschküche/Technikraum mit Waschturm, Lager sowie Vorräum mit Weinkeller</li><li>• EG: Garderobe mit Dusche und WC im Erdgeschoss (bei Garage)</li></ul>
Aussenraum	nordostseitige Terrasse mit Seesicht (ca. 45 m <sup>2</sup> ), südostseitige Terrasse mit Pizzeriaofen (ca. 15 m <sup>2</sup> ), schöner Garten mit Pergola
Stockwerke	4 inkl. Untergeschoss + Estrich
Nettowohnfläche	ca. 179 m <sup>2</sup> (Einfamilienhaus ca. 135 m <sup>2</sup> , Einliegerwohnung ca. 44 m <sup>2</sup> )
Zusätzliche Nutzfläche	ca. 102 m <sup>2</sup> (ausgebaute und teilweise beheizte Nebenräume im UG sowie Garderobe, Dusche und WC im EG)

Heizung	Öl, Wärmeverteilung über Bodenheizung
Wertrelevante Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cheminée im Wohnzimmer und Outdoor Pizzaofen auf der südostseitigen Terrasse</li> <li>• 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit sep. Wohnungseingang (nicht vermietet)</li> <li>• zwei Terrassen sowie sonnenverwöhnter Umschwung</li> <li>• grösszügiges Raumangebot im Untergeschoss (beheizt)</li> </ul>
Renovationen/Investitionen	Das Haus sowie die Einliegerwohnung wurden im Jahre 2006/07 für ca. 370'000 CHF umfassend saniert. Laufende Unterhaltsarbeiten wurden stets ausgeführt. Eine Auflistung der ausgeführten Arbeiten stellen wir Ihnen gerne nach der Besichtigung zu.
Parkieren	2 Einstellplätze in Garage, Vorplatz für 6 – 7 Fahrzeuge
Bezugstermin	per sofort oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	2.15 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.

## Materialisierung

Fassade	Zweischalenmauerwerk mit Zementaufspritz, Grundputz + Fertigputz
Fenster	Holz-/Metallfenster, 2-fach Isolierverglasung (aus dem Jahr 2007)
Bodenbeläge	Wohnbereich, Küche: Tonplatten Elternzimmer, Büro: Feinsteinzeugplatten Kinderzimmer 1 + 2: Parkett Nasszellen: keramische Platten
Wände	Wohnbereich: Klosterputz (weiss und teilw. ocker gestrichen) Elternzimmer, Büro: Abrieb, weiss gestrichen Kinderzimmer 1: Abrieb, hellblau gestrichen Kinderzimmer 2: Abrieb, rosa gestrichen Nasszellen: keramische Platten, teilw. Abrieb Weinkeller: Klosterstein
Küche/Geräte	Arbeitsplatte: Granit Geräte: hochliegender Backofen, Combi-Steamer, Induktionsherd, Dampfabzug, Geschirrspüler (ersetzt im Jahr 2019), Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach (sämtliche Geräte von V-Zug)
Nasszellen	UG: Badezimmer mit ebenerdiger Dusche (rollstuhlgängig), Lavabo, WC EG: Gäste-WC mit Lavabo, Spiegelschrank; Dusche/WC mit Lavabo bei der Garage OG: Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppellavabo, Spiegelschrank, WC, Fenster Einliegerwohnung: Nasszelle mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank, WC, Fenster, Waschturm im Reduit (Waschmaschine wurde im Jahr 2019 ersetzt)

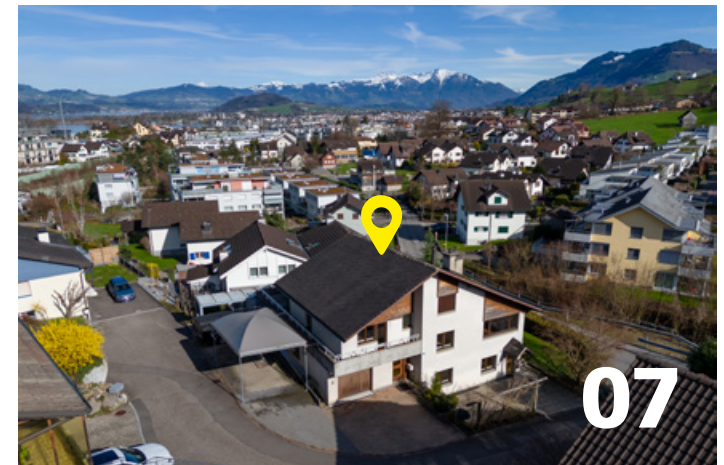
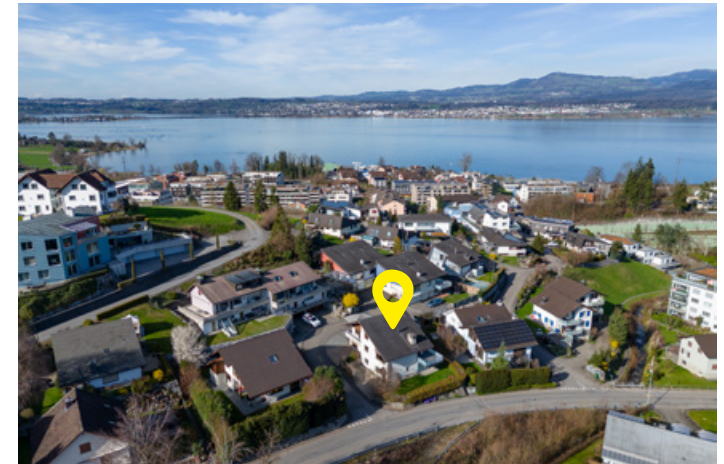
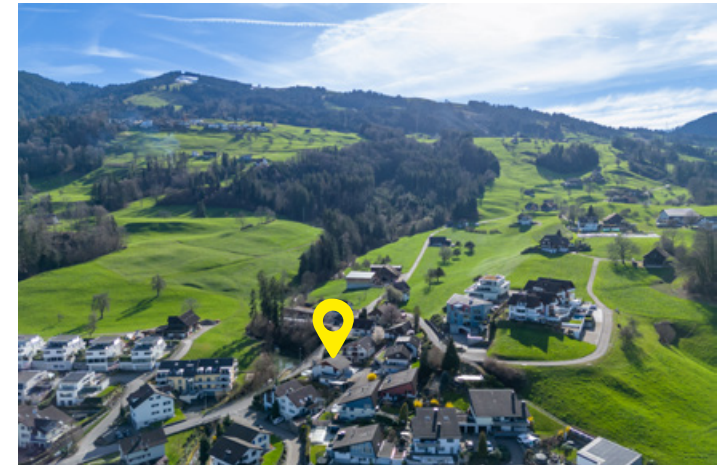


## Wohnen im familienfreundlichen Trottacherquartier

Das hübsche Einfamilienhaus liegt an bester erhöhter Wohnlage im schönen Trottacherquartier in Altendorf, welches mit seiner Steuerattraktivität und einer guten Infrastruktur zu überzeugen vermag. Altendorf liegt am südlichen Ufer des oberen Zürichsees zwischen Lachen und Pfäffikon SZ. Unmittelbar vor der Haustüre gelangen Sie in das wunderschöne und ausgedehnte Wandergebiet mit intakter Natur und herrlichen Aussichtspunkten. In kurzer Gehdistanz erreichen Sie ebenfalls das Seeufer direkt am Zürichsee, welches zu gemütlichen Spaziergängen einlädt.

Eine Gemeinde, die viele Möglichkeiten bietet, sich in Vereinen zu engagieren, die Natur zu geniessen, Feste zu feiern, schlicht, sich wohlfühlen.

Das charmante Haus ist über eine ruhige Quartierstrasse erschlossen. Am Haus angekommen sorgen eine geräumige Garage mit davorliegenden Abstellplätzen für unkomplizierte Parkmöglichkeiten.





### Willkommen Zuhause!

Nebst der sonnigen Lage überzeugt das Einfamilienhaus durch ein angenehmes Ambiente und ihre Grosszügigkeit. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit dem charmanten Cheminée sorgen für ein gemütliches Zusammensein mit der ganzen Familie. Des Weiteren verfügt das Haus über vier geräumige Zimmer, vier Nasszellen sowie ein Gäste-WC. Die Liegenschaft bietet Ihnen viel Raum mit diversen Rückzugsmöglichkeiten sowie hohe Privatsphäre.

Geniessen Sie Ihr Frühstück bei wunderschöner Seesicht auf der nordwestlich ausgerichteten Terrasse. Die nordöstliche Terrasse mit Pizaofen sowie der gepflegte Garten mit Pergola laden ebenfalls zu sonnenverwöhnten Stunden im Freien ein.

Ein weiteres Plus ist die 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung im Untergeschoss, welche einer kreativen Nutzung keine Grenzen setzt. Durch den separaten Eingang, ist die Privatsphäre beider Parteien bestens gewährleistet.









Büro, Zwischengeschoss



Küche mit Essbereich, Zwischengeschoss



Elternzimmer mit Zugang zu Terrasse, Obergeschoss



Treppe zum Ober- und Dachgeschoss



Kinderzimmer 2, Dachgeschoss



Bad/Dusche/WC, Dachgeschoss



Galerie, Dachgeschoss



Blick von der Galerie



Ausblick südostseitige Terrasse, Zwischengeschoss



Ausblick südostseitige Terrasse, Zwischengeschoss



nordostseitige Terrasse, Obergeschoss



Aussicht nordostseitige Terrasse, Obergeschoss



Pergola





Eingangsbereich/Wohnen/Essen, Einliegerwohnung



Wohnen/Essen, Einliegerwohnung



Küche, Einliegerwohnung



Zimmer, Einliegerwohnung



Büro, Untergeschoss



Dusche/WC, Untergeschoss



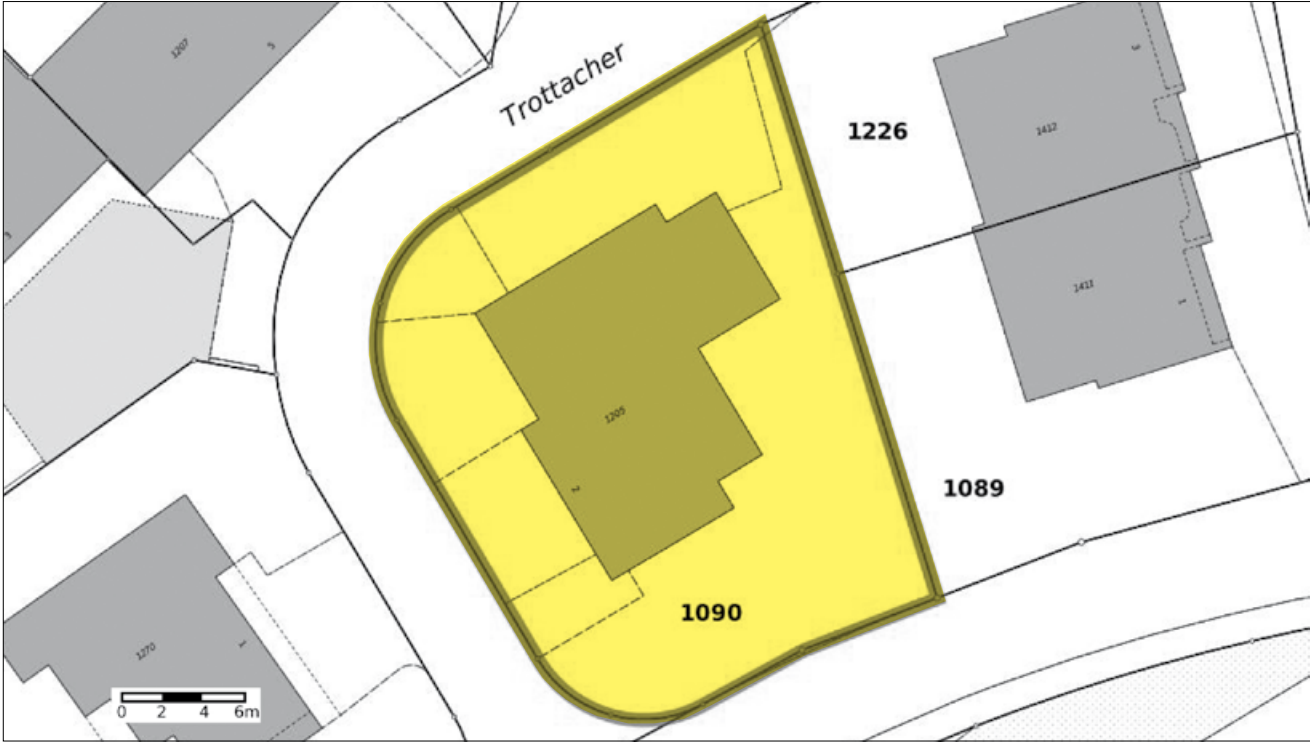
Waschen/Heizung, Untergeschoss



Weinkeller, Untergeschoss



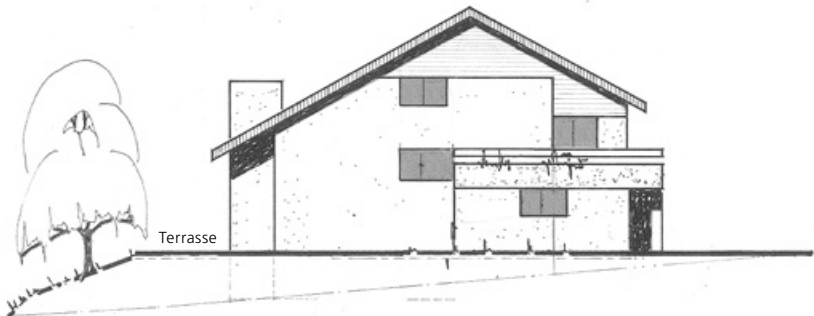
Vorraum Weinkeller, Untergeschoss



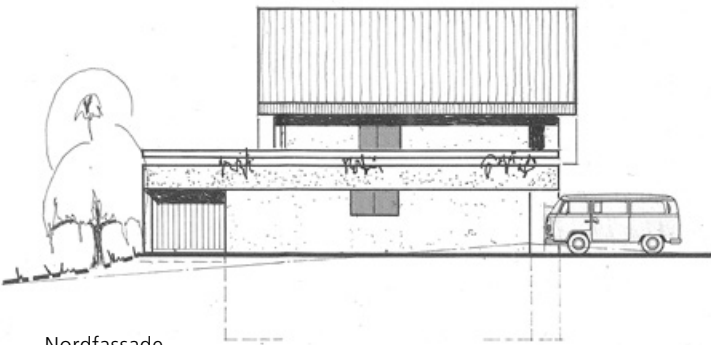
Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Schwyz



Fassadenansichten



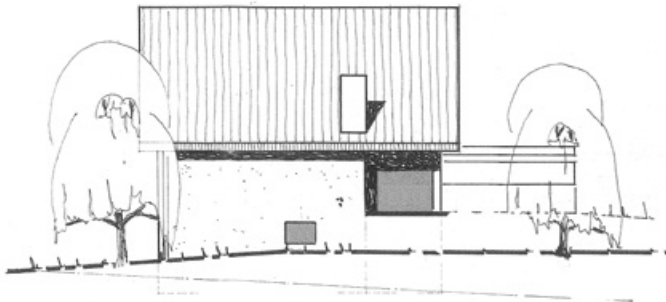
Ostfassade



Nordfassade



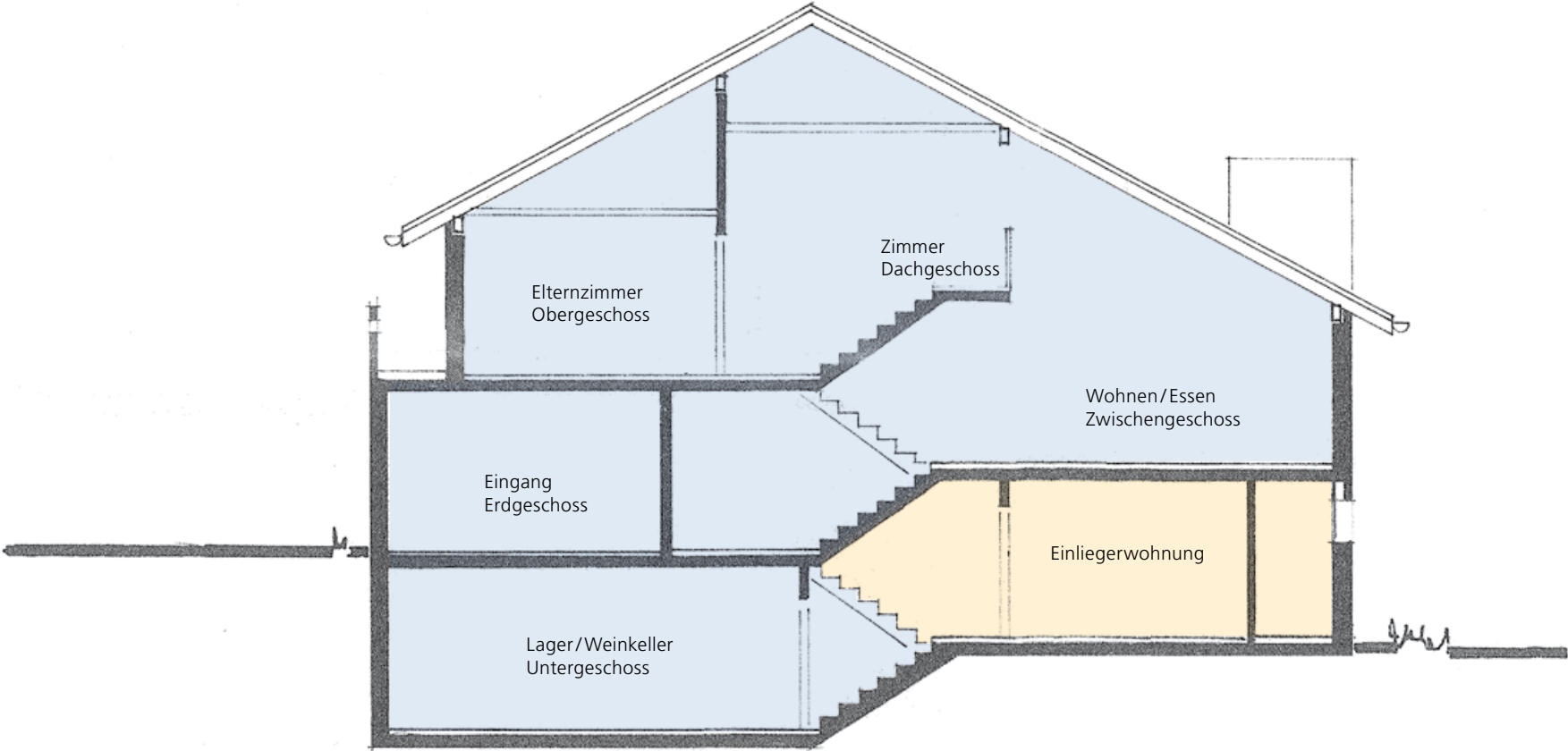
Westfassade



Südfassade

# Querschnitt

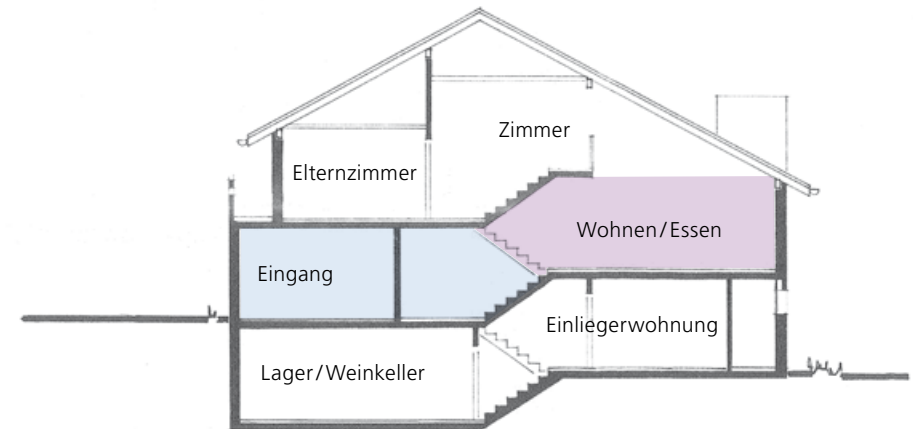
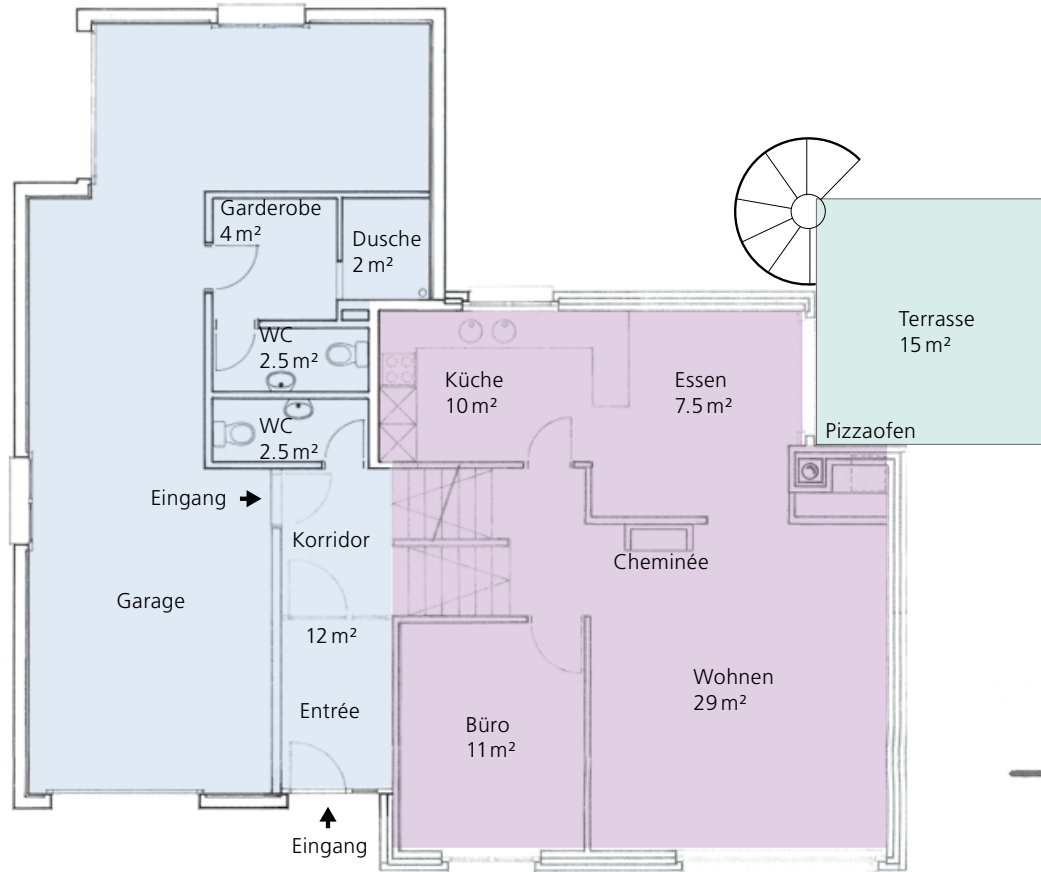
- Einfamilienhaus
- 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung





## Grundriss Erd-/Zwischengeschoss

- Ebene 1 (Erdgeschoss)
- Ebene 2 (Zwischengeschoss)
- Terrasse

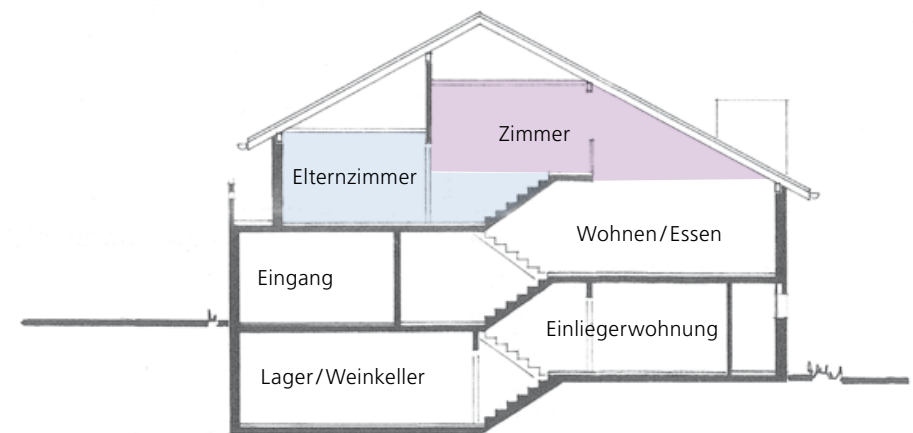
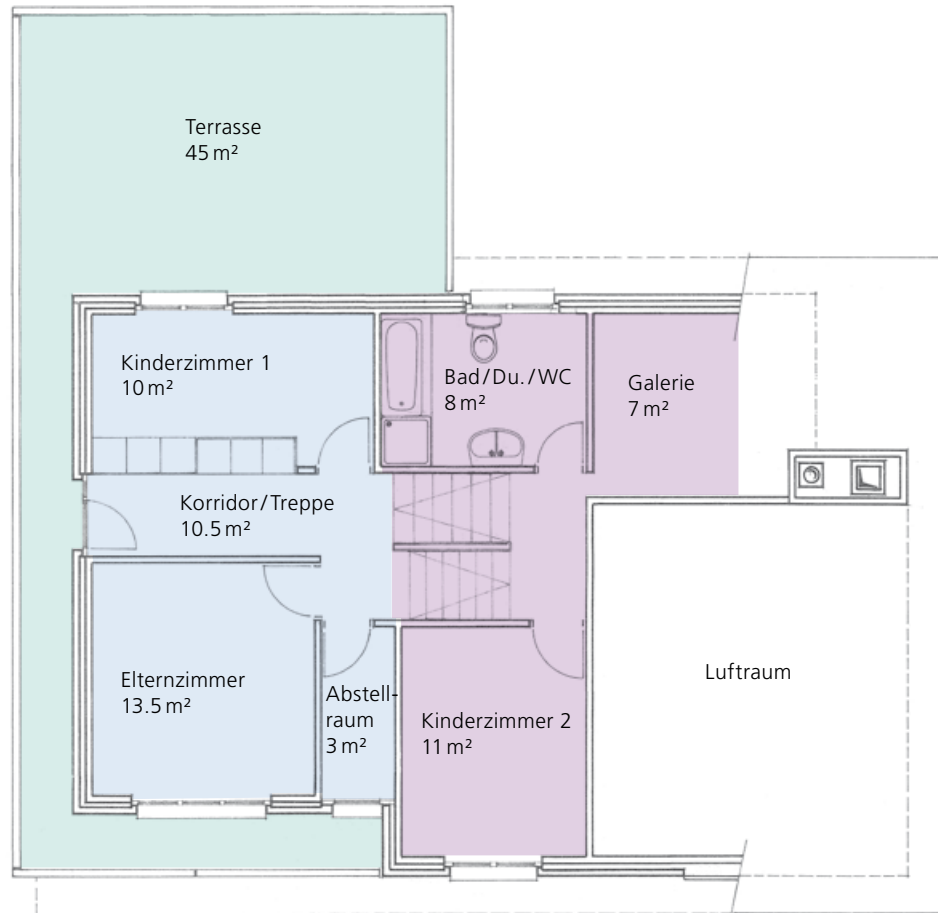


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Ober-/Dachgeschoss

- Ebene 3 (Obergeschoss)
- Ebene 4 (Dachgeschoss)
- Terrasse

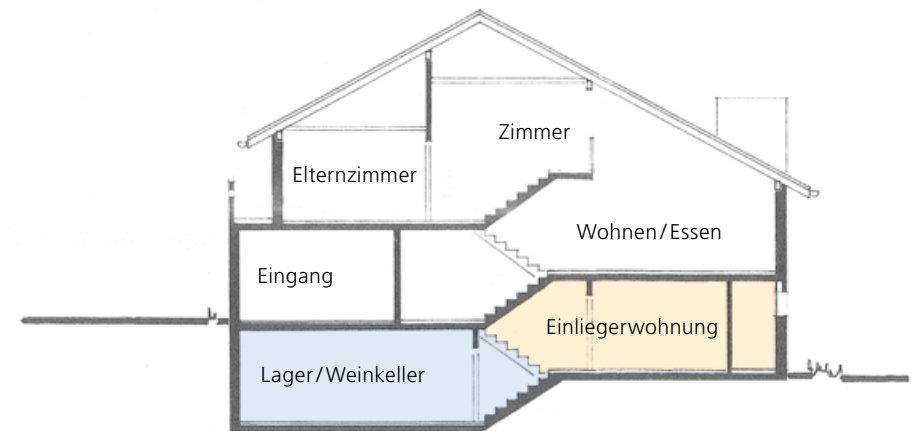
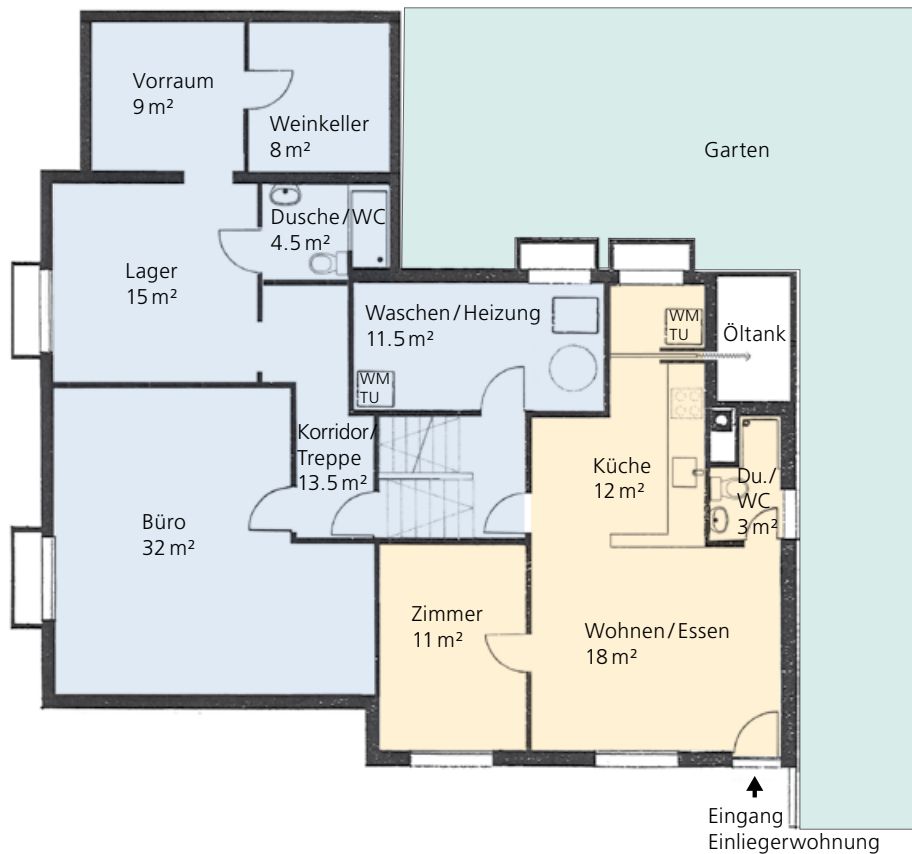


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Untergeschoss

- Ebene 5 (Nebenräume, nicht in der Nettowohnfläche berücksichtigt)
- Einliegerwohnung

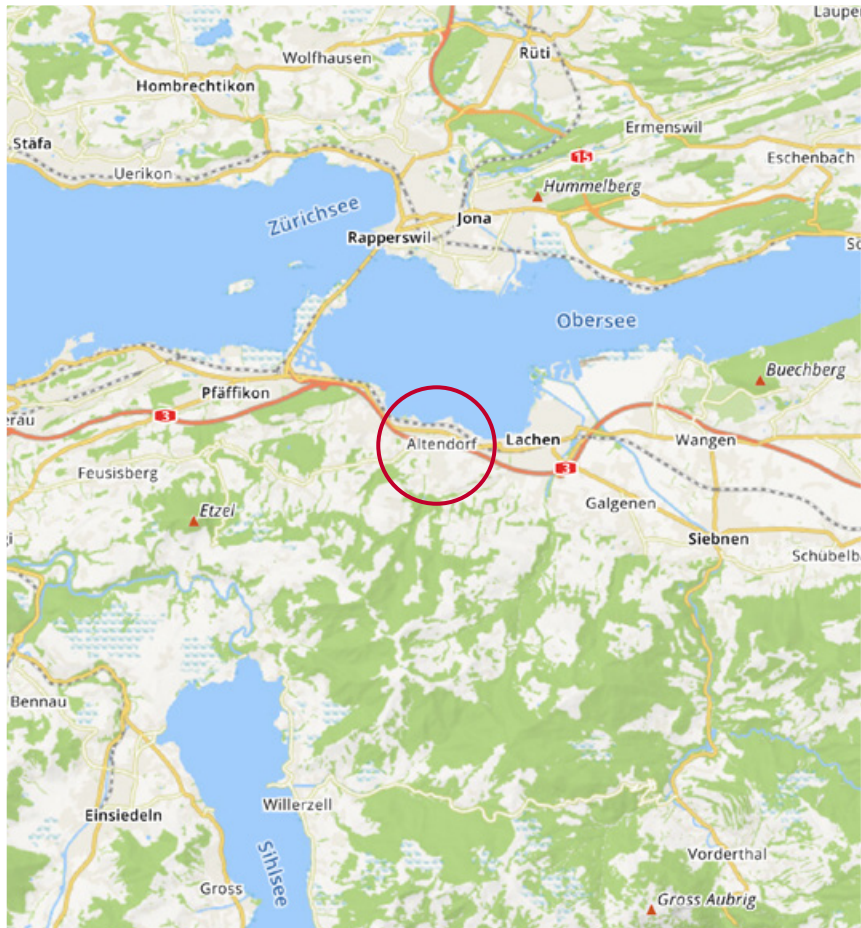


**Hinweis:** Sämtliche Nebenräume im Untergeschoss (ausser der Weinkeller) sind beheizt und teilweise ausgebaut.

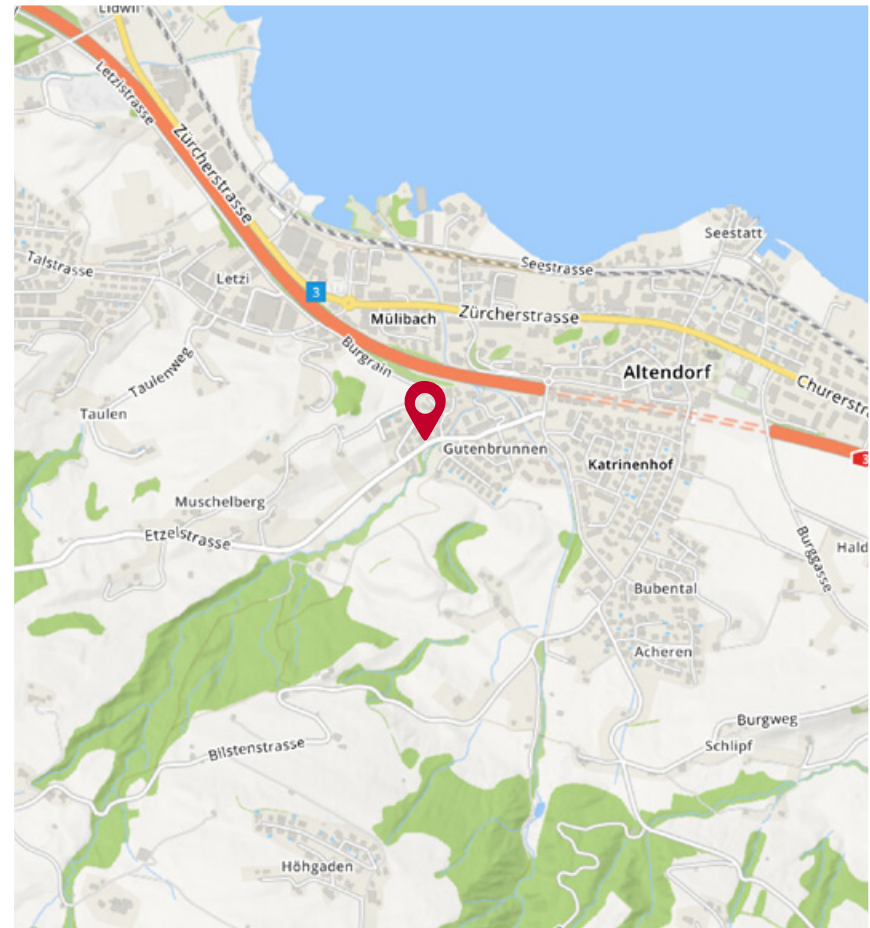
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

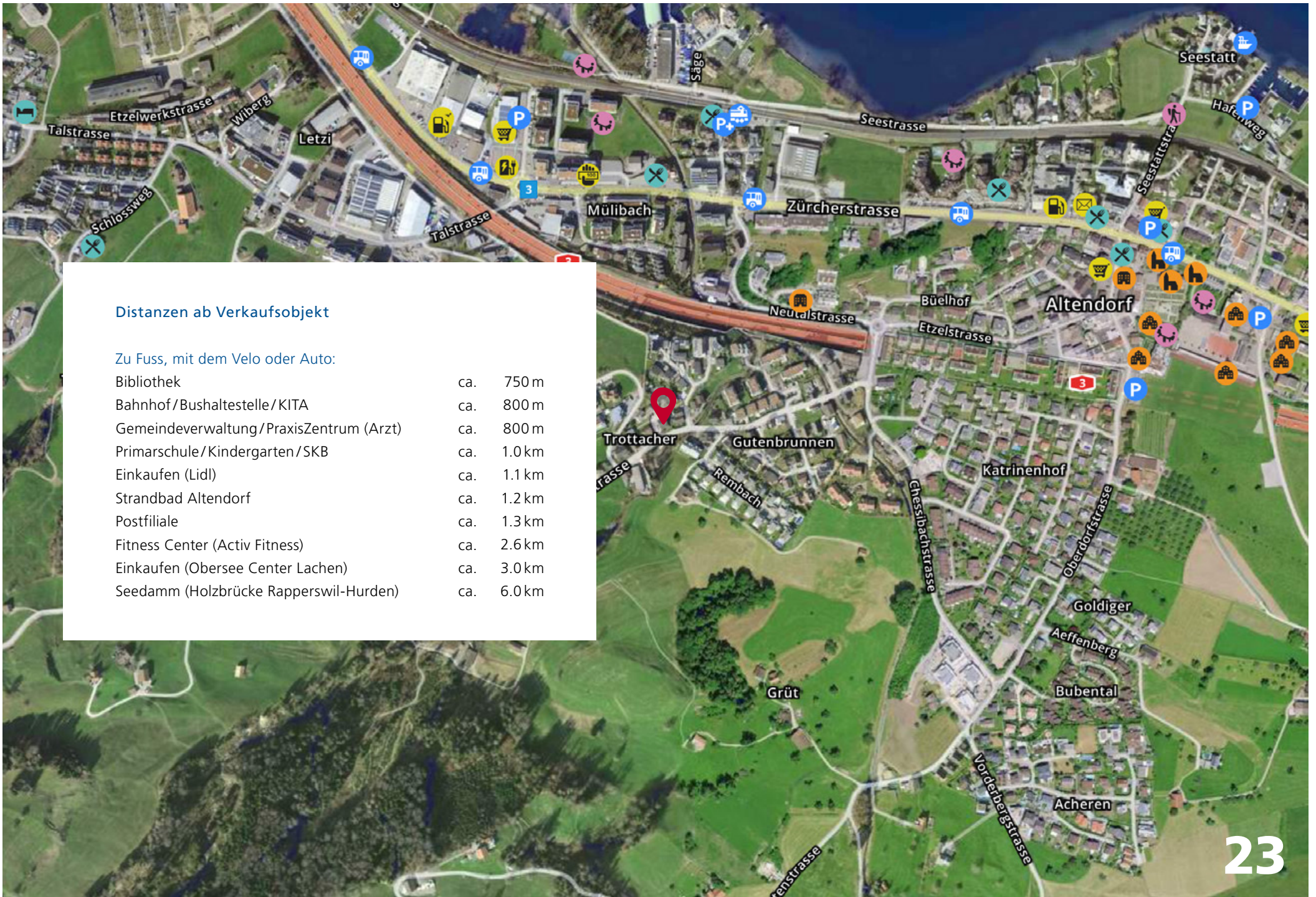
# Übersicht Lage

## Makrolage



## Mikrolage



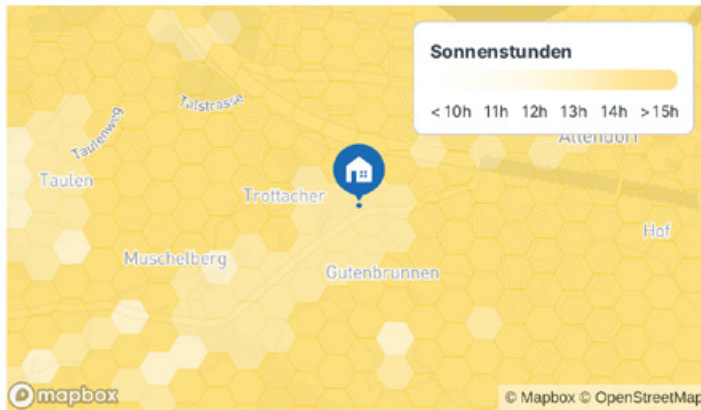


### Distanzen ab Verkaufsobjekt

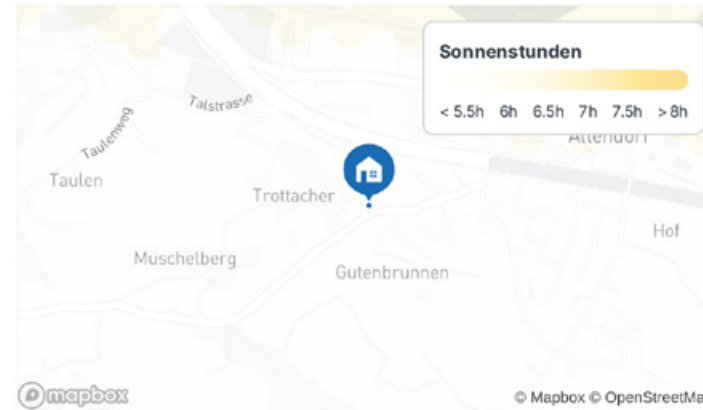
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Bibliothek	ca.	750 m
Bahnhof/Bushaltestelle/KITA	ca.	800 m
Gemeindeverwaltung/PraxisZentrum (Arzt)	ca.	800 m
Primarschule/Kindergarten/SKB	ca.	1.0 km
Einkaufen (Lidl)	ca.	1.1 km
Strandbad Altendorf	ca.	1.2 km
Postfiliale	ca.	1.3 km
Fitness Center (Activ Fitness)	ca.	2.6 km
Einkaufen (Obersee Center Lachen)	ca.	3.0 km
Seedamm (Holzbrücke Rapperswil-Hurden)	ca.	6.0 km

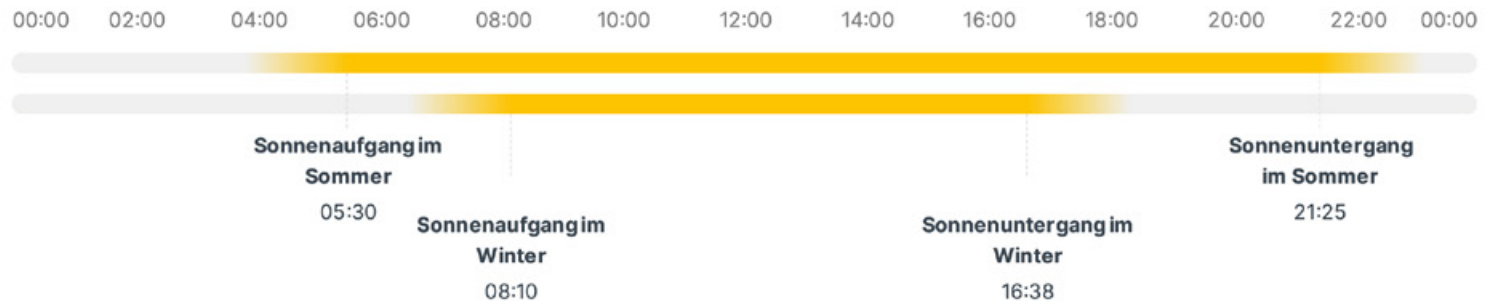
# Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 14h



Sonnenstunden im Winter 6h







## 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



Gion Decurtins  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26



Sabrina Oberholzer  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf

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.