

## 5.5 ZIMMER DEFH IN MALTERS

VERKAUFSPREIS  
**CHF 1'350'000**  
(Verfügbar auf Anfrage)

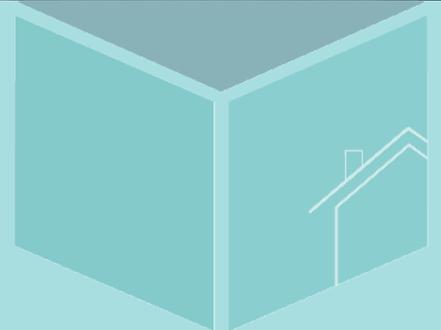


### KONTAKT ZUM OBJEKT

Name Marcus Waldmeier  
E-Mail [info@immoanker.ch](mailto:info@immoanker.ch)  
Telefon 044 578 48 30

Immoanker | Hohenbühlstrasse 2 | 2. Etage | 8152 Glattbrugg

ANFRAGEN FÜR BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANGEBOT ABGEBEN UNTER  
[www.immoanker.ch](http://www.immoanker.ch) oder per Mail unter [info@immoanker.ch](mailto:info@immoanker.ch)



## 5.5 ZIMMER DEFH IN MALTERS



### ADRESSE

Neuhushöhe, 6102 Malters



### OBJEKTART

Doppeleinfamilienhaus



### VERKAUFSPREIS

CHF 1'350'000.-



### VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



### NETTOWOHNFLÄCHE

127 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

5.5



### BAUJAHR

2022



### GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

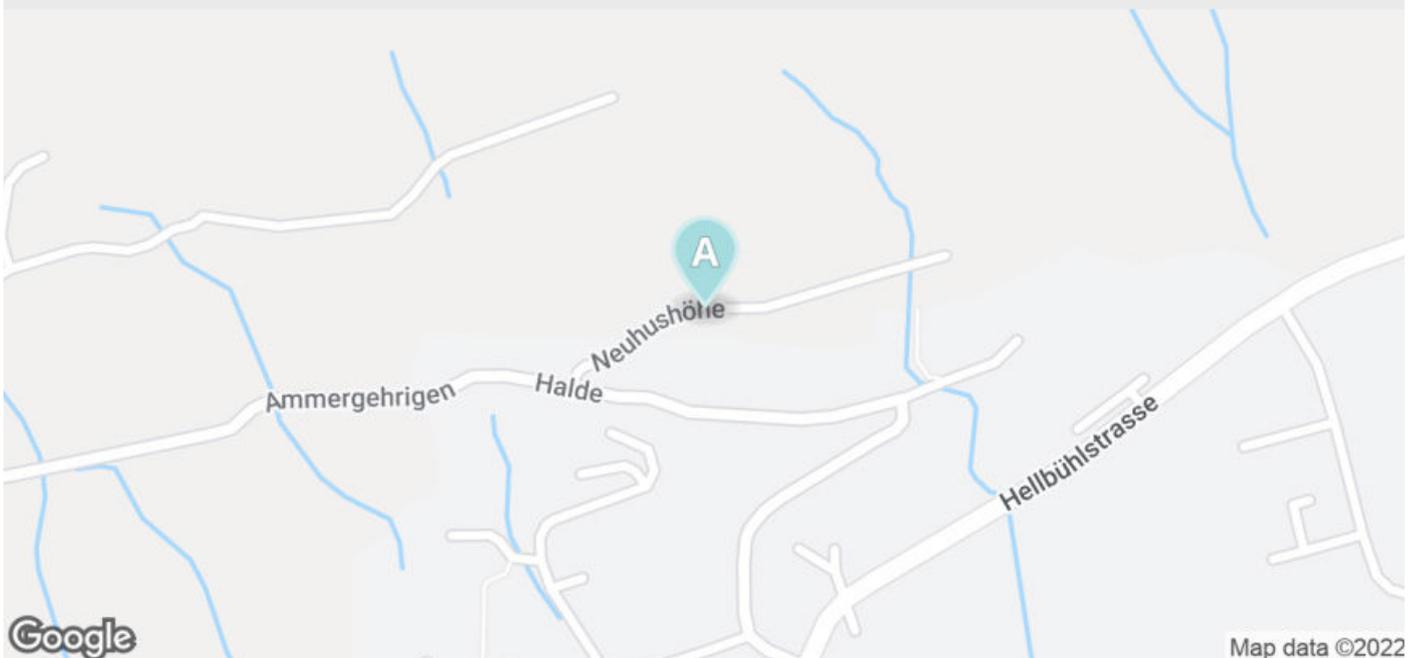
272 m<sup>2</sup>

## LAGE DER LIEGENSCHAFT



### ADRESSE

Neuhushöhe, 6102 Malters



### DIE GEMEINDE MALTERS

6102 Malters liegt im Wahlkreis Luzern-Land, im Kanton Luzern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Malters hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.2% pro Jahr auf 7'410 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020). Die Steuerbelastung liegt bei 12.4% (Kanton: 12.3%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.7% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +13.5% verändert (Kanton: +20.1%).

### BESCHREIBUNG DES OBJEKTS

Ein DEFH mit mehr als nur phänomenaler Aussicht...

Hier in der Neuhushöhe an unverbaubarer Lage entsteht ein wunderschönes Doppelfamilienhaus mit zwei 5,5 Zimmer-Wohnungen und ca. je 127 m<sup>2</sup> beeindruckender Wohnfläche und 48m<sup>2</sup> Nebenflächen.

Die nordwestlich ausgerichtete Wohnlage bietet eine tolle Weitsicht auf den Pilatus und überzeugt mit der perfekten Ausrichtung für eine ganztägige Besonnung. Die Räume sind hell, lichtdurchflutet und entsprechen einem unvergleichbaren modernen Wohnerlebnis.

Über die Garage gelangt man direkt in den Keller, worin auch die Technik untergebracht ist. Zusätzlich gibt es einen separaten Raum, der als Hobby-, Büro- oder Gästeraum genutzt werden kann. Ein Stockwerk hinauf auf der Erdgeschossenebene, worin ebenfalls der offizielle Hauseingang von Aussen befindlich ist, finden sich drei weitere schöne Räumlichkeiten.

Auf dem nächsten Zwischengeschoss befindet sich eine moderne Nasszelle mit Doppellavabo, Badewanne, WC und Dusche. Im Obergeschoss befindet sich die Wohn- Essküche und ein grosses Wohnzimmer. Luxus ist zudem, wer eine Aussentreppe benutzen kann, um auf das eigene begehbare Dach zu gelangen, bei der eine ca. 30m<sup>2</sup> grosse Terrasse überrascht und für unvergessliche Abende sorgt.

Was Materialien und Geräte betrifft, sind wir offen für Ihre Wünsche und Vorstellungen und erledigen es über ein +/- zum Basispreis.

Wenn Sie interessiert sind, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

*Herr Marcus Waldmeier gibt Ihnen gerne Auskunft und begleitet Sie durch die weiteren Schritte zu Ihrem neuen Wohnraum.*

## DETAILBESCHRIEB

### ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	2
Etagen	3
Baujahr	2022
Zustand	Neubau
Wärmeerzeugung	Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### ANGEBOT

Verkaufspreis CHF 1'350'000.-

### FLÄCHEN

Bruttowohnfläche	175 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	127 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	272 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	47 m <sup>2</sup>

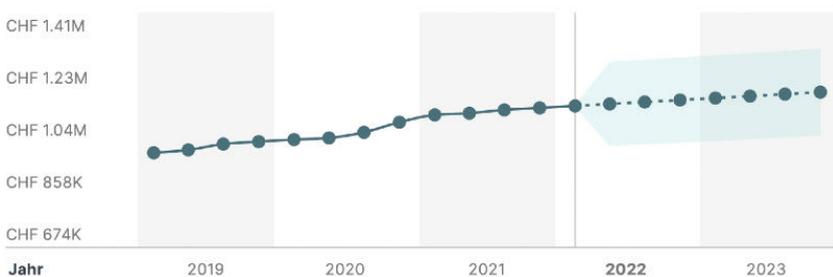
### EIGENSCHAFTEN

- Balkon
- Bauland erschlossen
- Bergsicht
- Erdgeschoss
- Erstwohnsitz
- Garage
- Hanglage
- Haustiere erlaubt
- Hochparterre
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Neubau
- Parkplatz
- Ruhig
- Sonnig
- Südhang
- Tumbler
- Virtuelle Besichtigung
- Waschmaschine

## LAGE



## WERTENTWICKLUNG



**+ 17.24 %** (+CHF 166K)  
In den letzten 3 Jahren

**+ 2.90 %** (+CHF 31.8K)  
Seit letztem Jahr

**+ 2.47 %** (+CHF 27.9K)  
Prognose für das nächste Jahr

## QUALITÄT UND ZUSTAND

<b>Küche</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
<b>Badezimmer</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
<b>Fussboden</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
<b>Fenster</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
<b>Mauerwerk</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert

**DIE INFRASTRUKTUR**



**Schulen und Ausbildungsstätten**

		
<b>1 Schulhaus Eischachen</b> 367 m	89'	7'
<b>2 Schulen der Gemeinde Kinderg...</b> 535 m	14'	6'
<b>3 Schulhaus Muoshof</b> 715 m	14'	5'
<b>4 Schulleitung Malters</b> 894 m	18'	6'
<b>5 Schulleitung Primar Nord</b> 1.3 km	25'	12'



**Einkauf**

		
<b>1 Denner Discount</b> 832 m	16'	6'
<b>2 Migros Supermarkt</b> 969 m	19'	7'
<b>3 Coop Supermarkt Malters Weih...</b> 997 m	21'	7'
<b>4 Martinsladen</b> 1 km	19'	7'
<b>5 Volg Schachen</b> 3 km	51'	15'

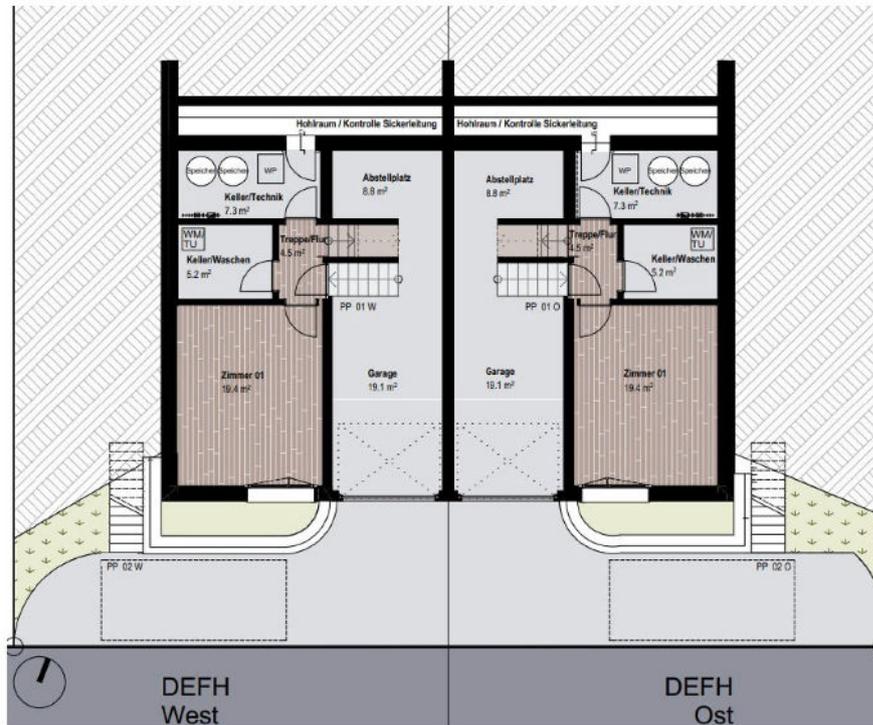


**Öffentlicher Verkehr**

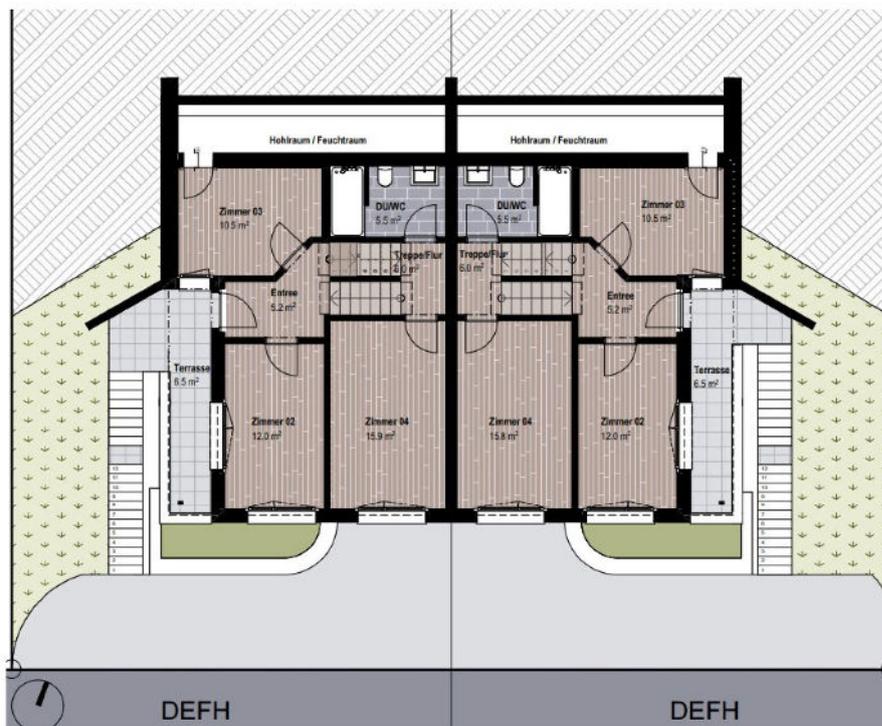
		
<b>1 Ave Partners AG</b> 263 m	10'	3'
<b>2 Malers, Emmenstrasse</b> 414 m	10'	4'
<b>3 Via Brasil</b> 579 m	13'	5'
<b>4 Malers</b> 856 m	17'	6'
<b>5 Malers, Bahnhof</b> 890 m	17'	6'

GRUNDRISS

Untergeschoss

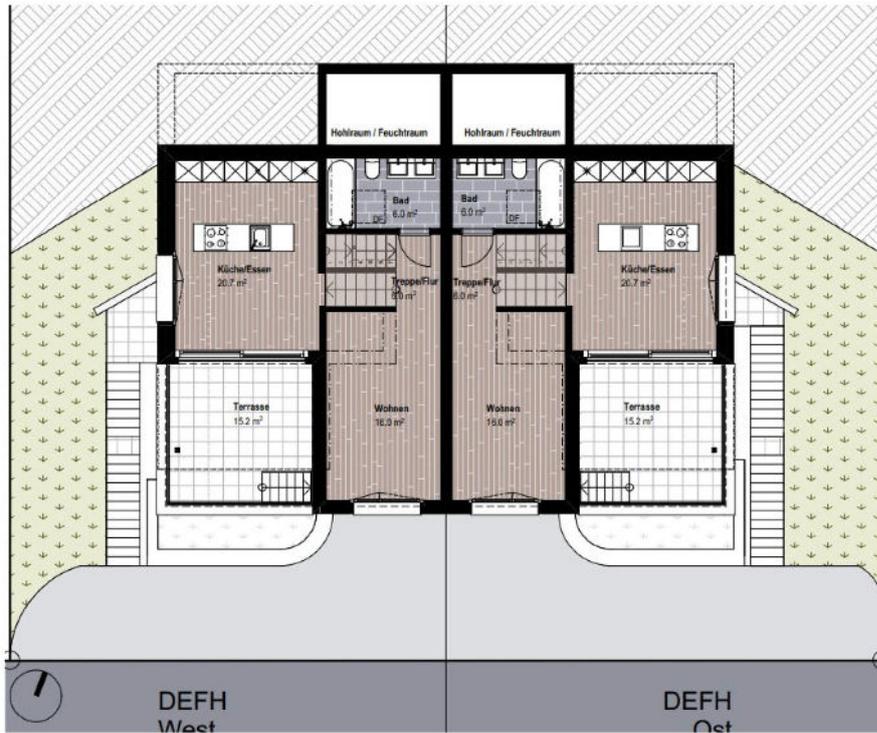


Erdgeschoss

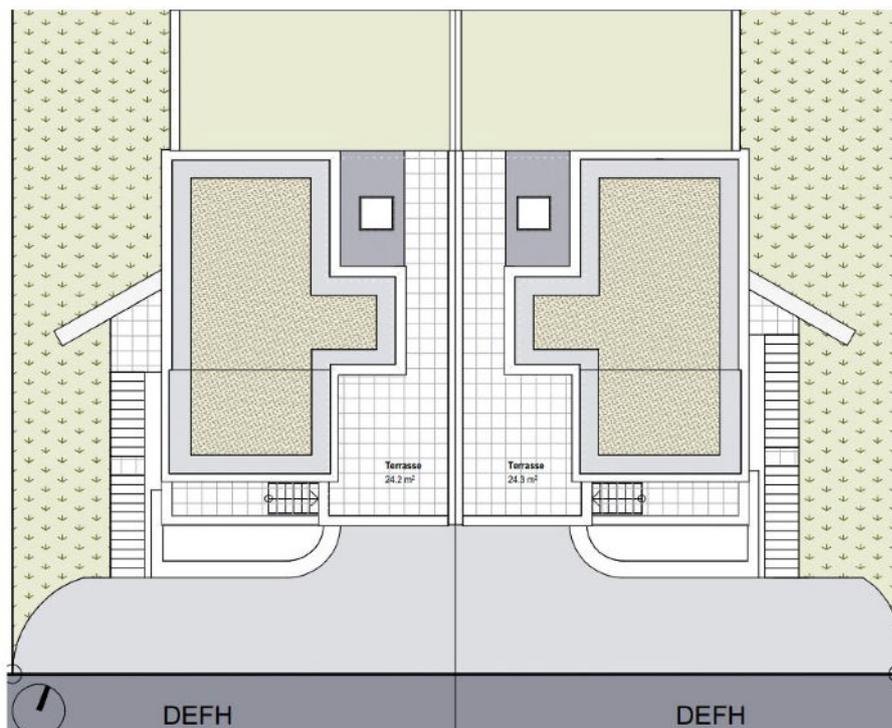


GRUNDRISS

Obergeschoss



Dachaufsicht



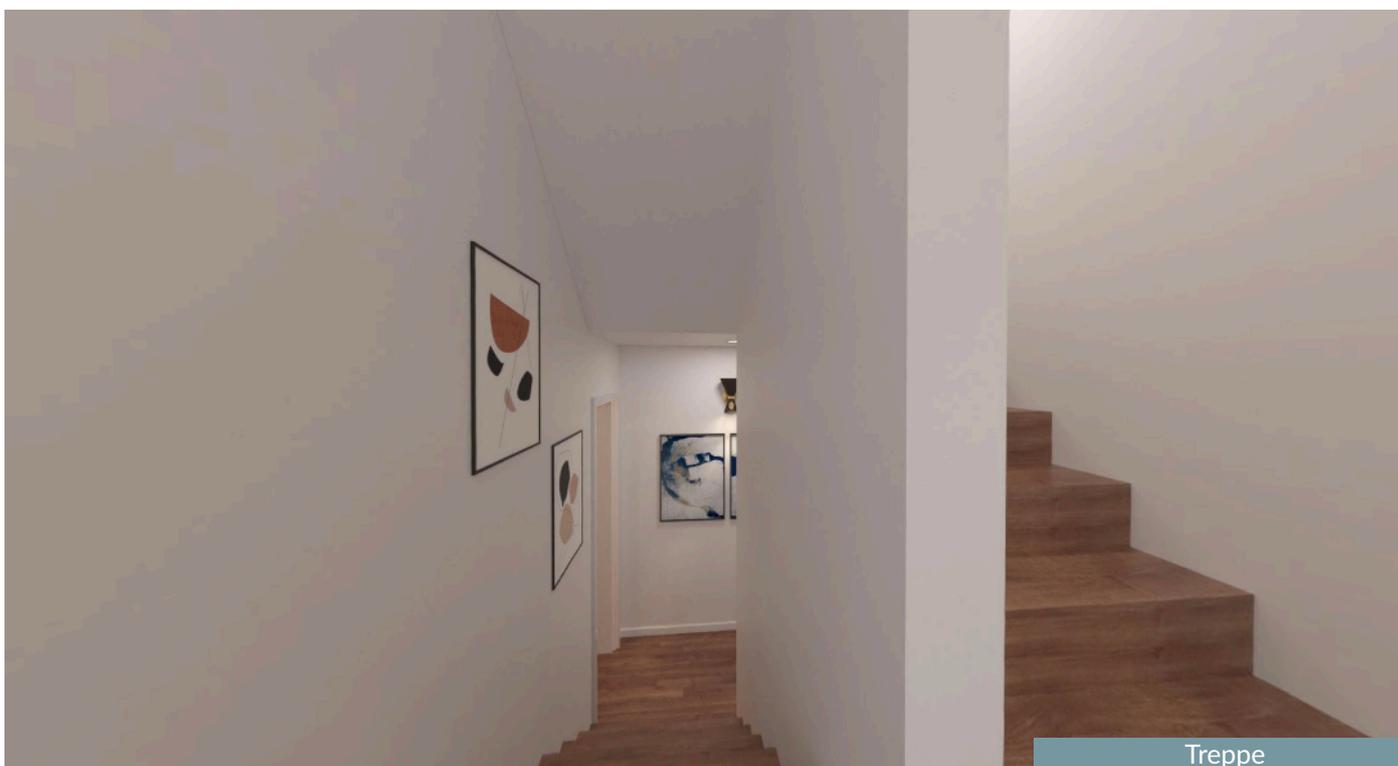
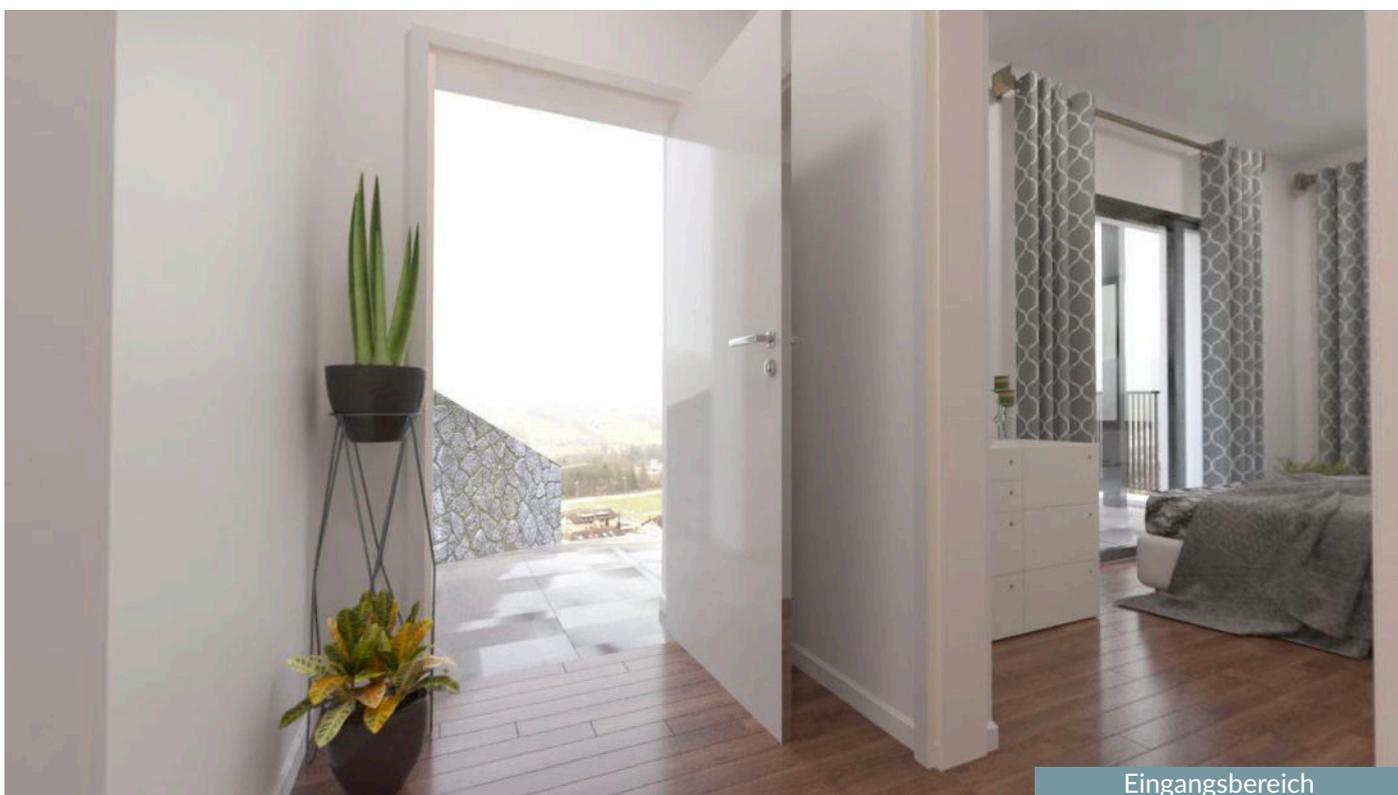
## AUSSENANSICHT



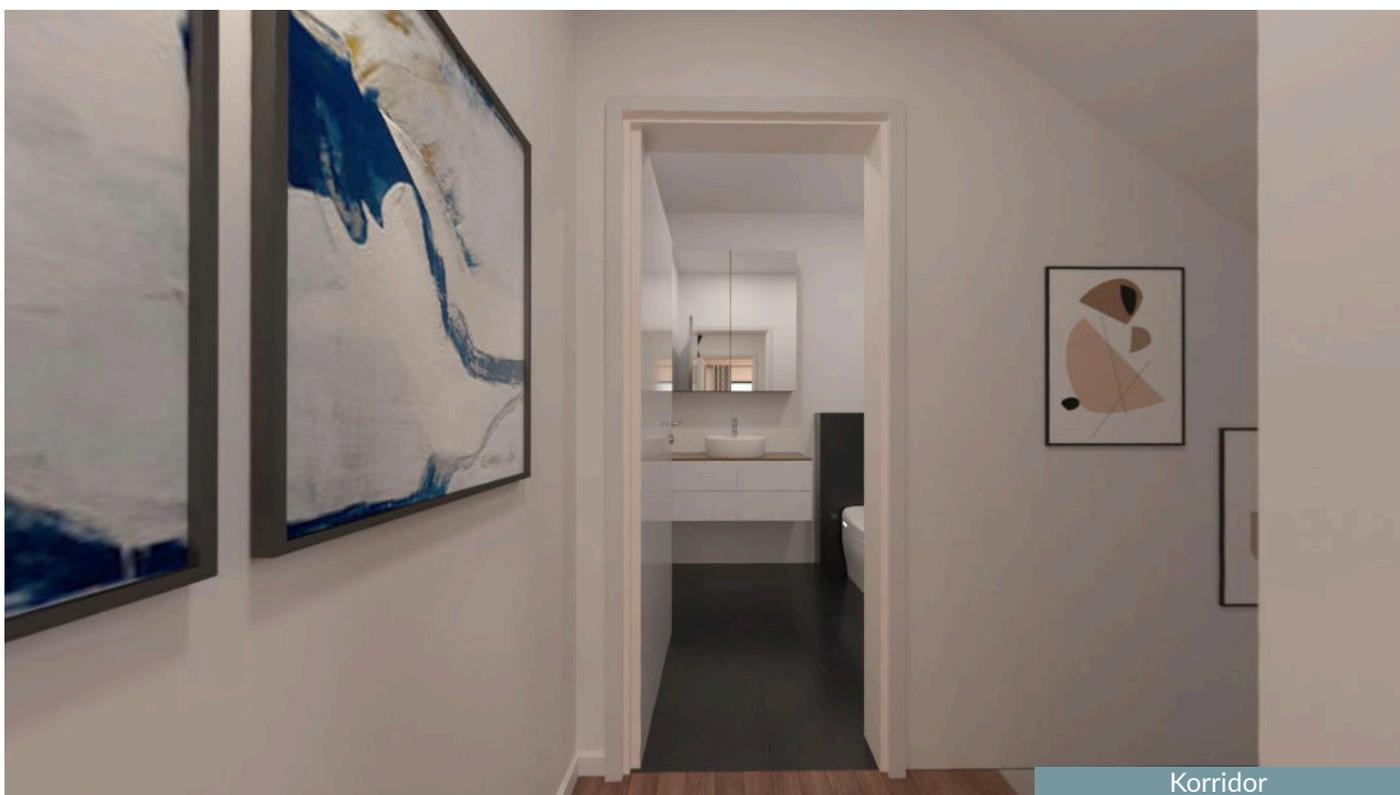
## AUSSENANSICHT



## INNENANSICHT



INNENANSICHT



Korridor

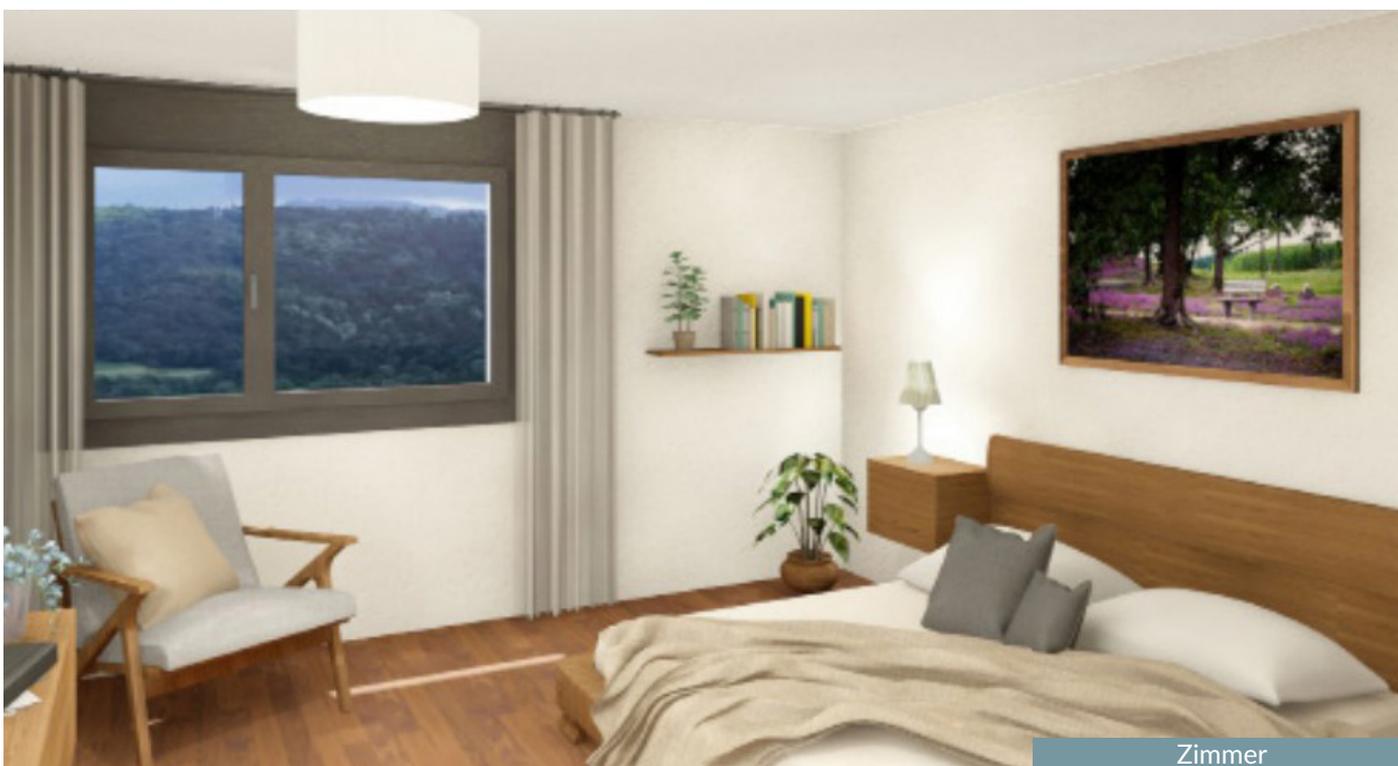
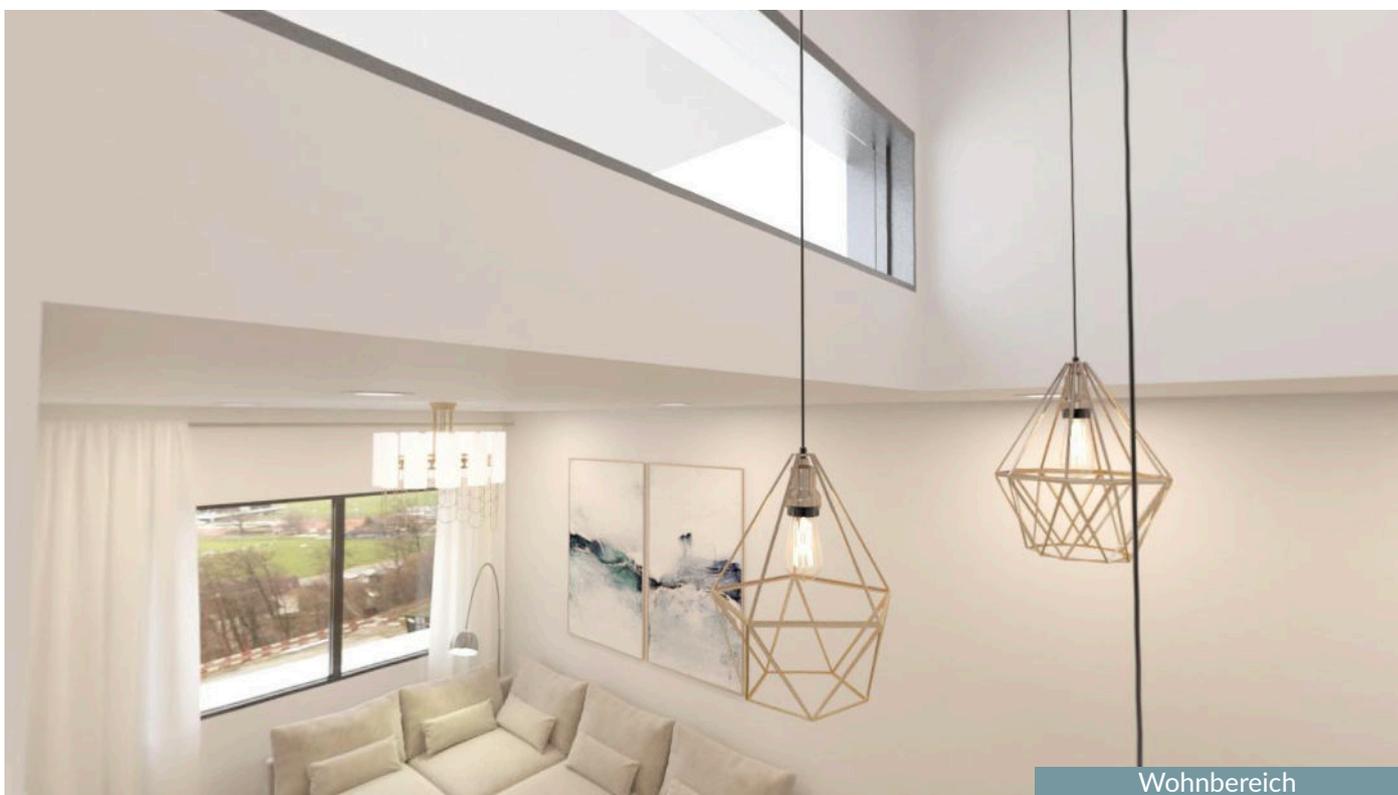


Wohnküche

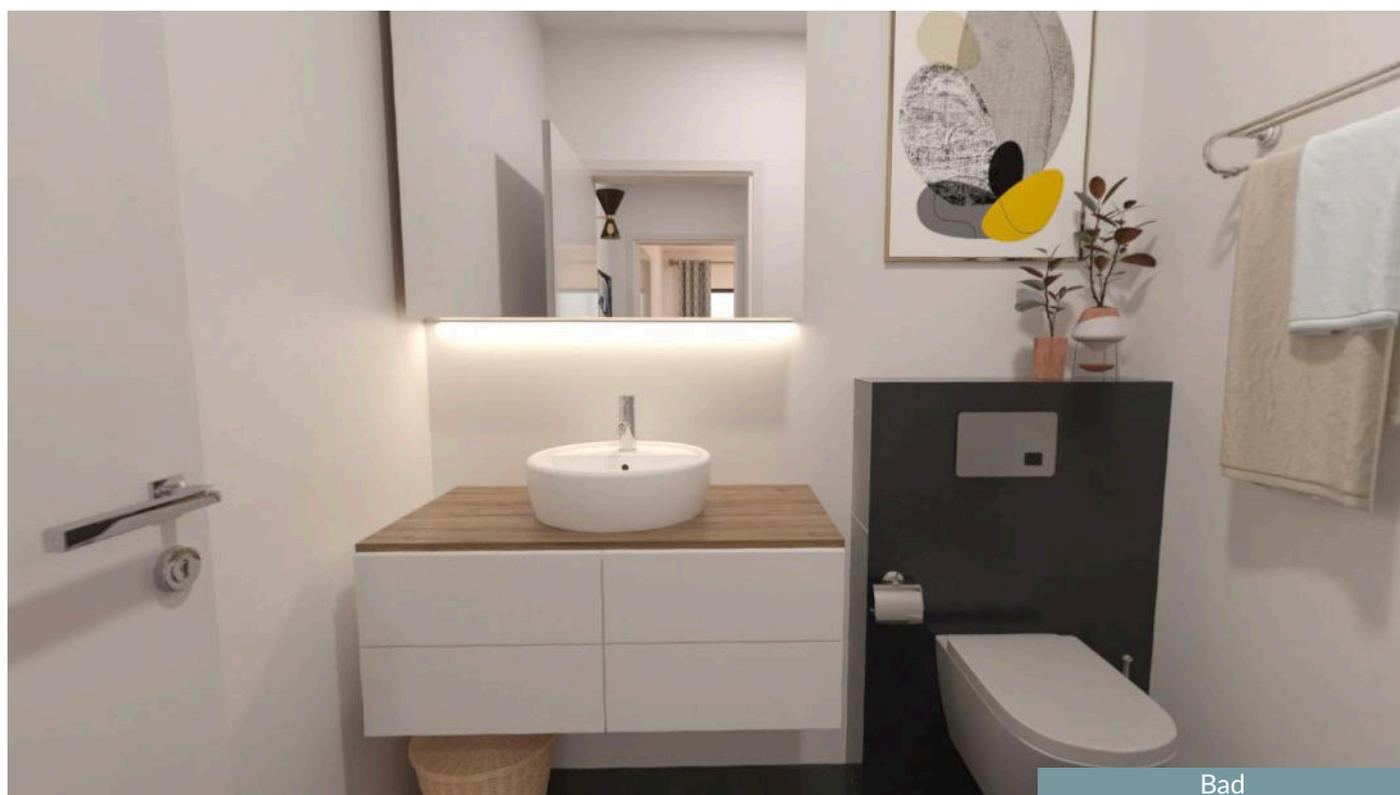
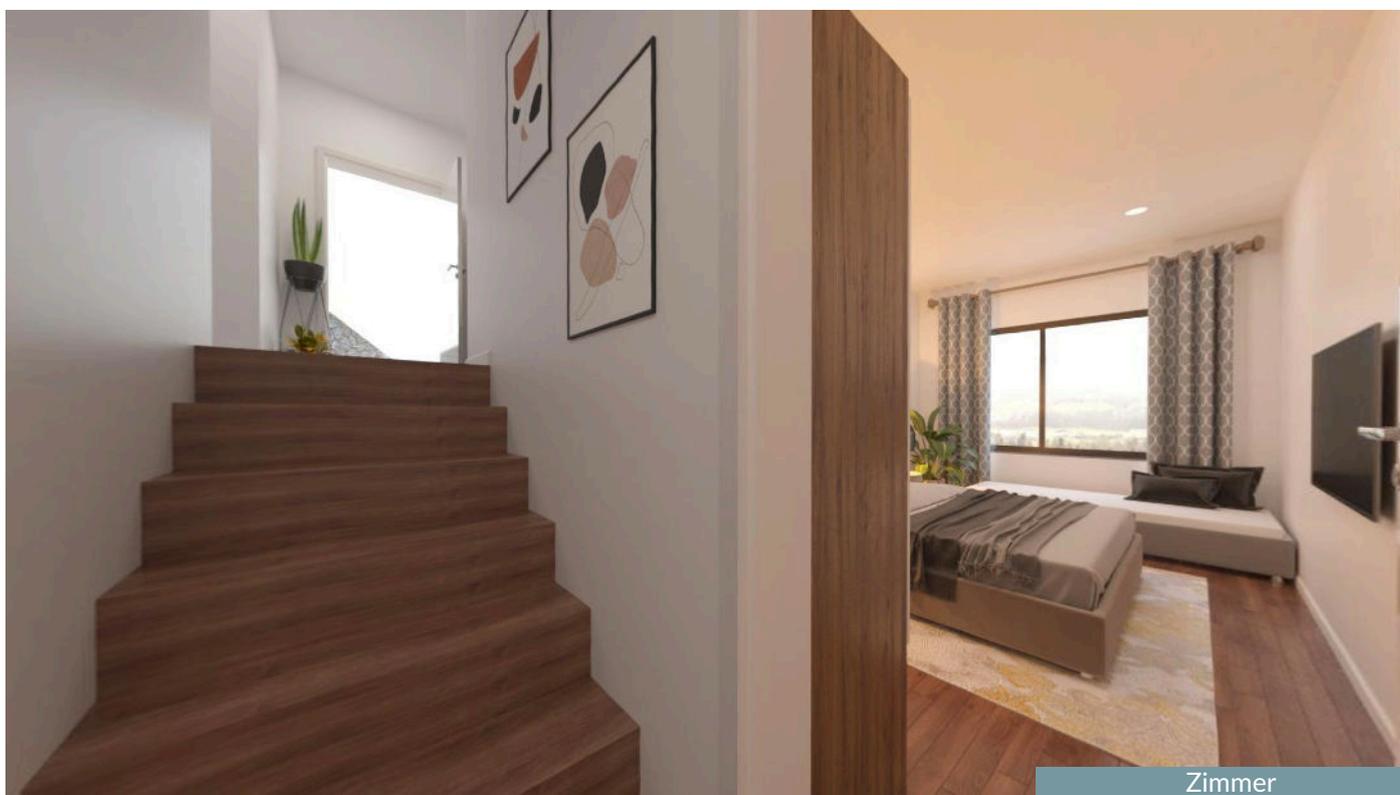
INNENANSICHT



INNENANSICHT



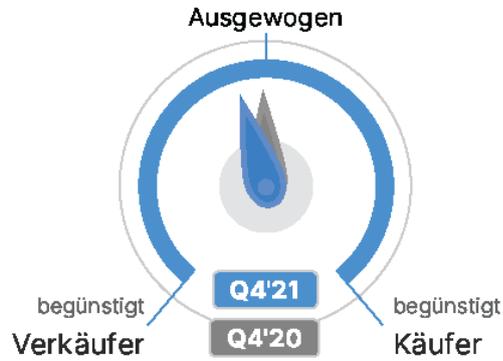
INNENANSICHT



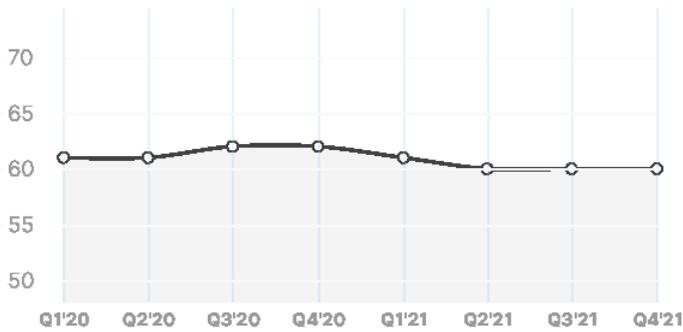
## INNENANSICHT



## Markt



### Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



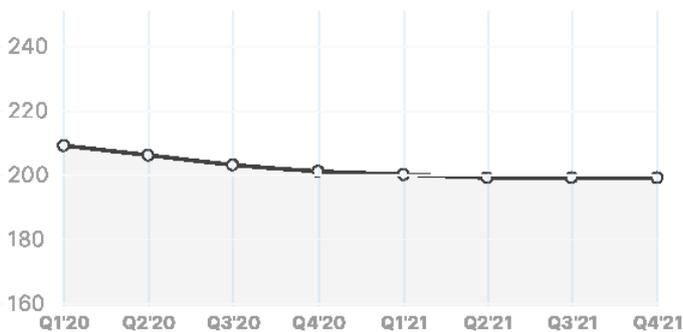
**60**

Tage auf dem Markt

**- 2 %**

Q4'20 vs Q4'21

### Gesamtanzahl Angebote online



**199**

Gesamtanzahl Angebote online

**- 1 %**

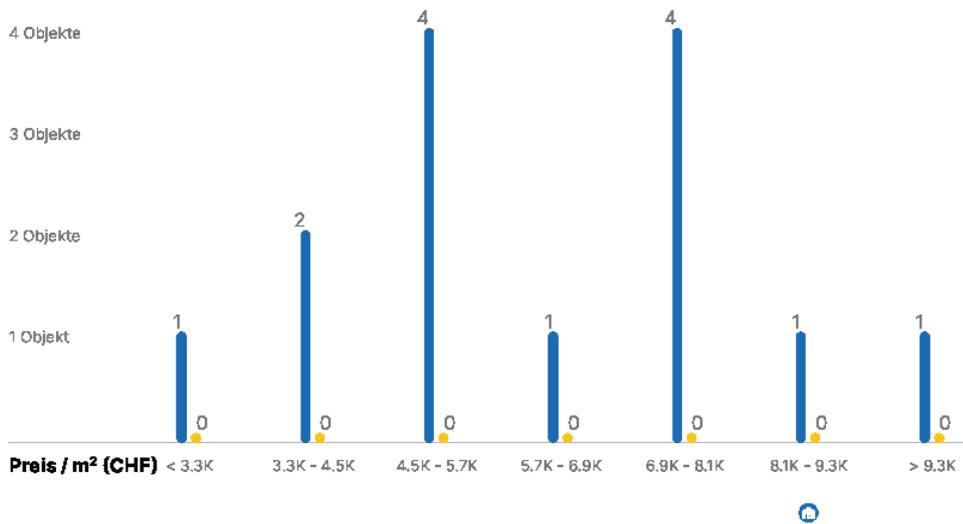
Q4'20 vs Q4'21

## Markttrends

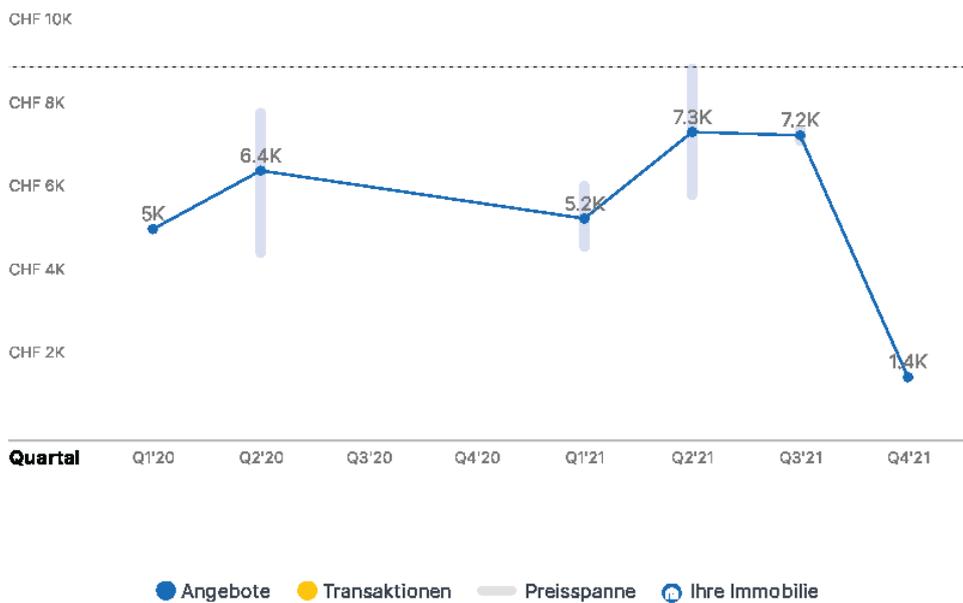
6102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Preis / m<sup>2</sup> Verteilung



### Preis / m<sup>2</sup> Entwicklung



## Markttrends

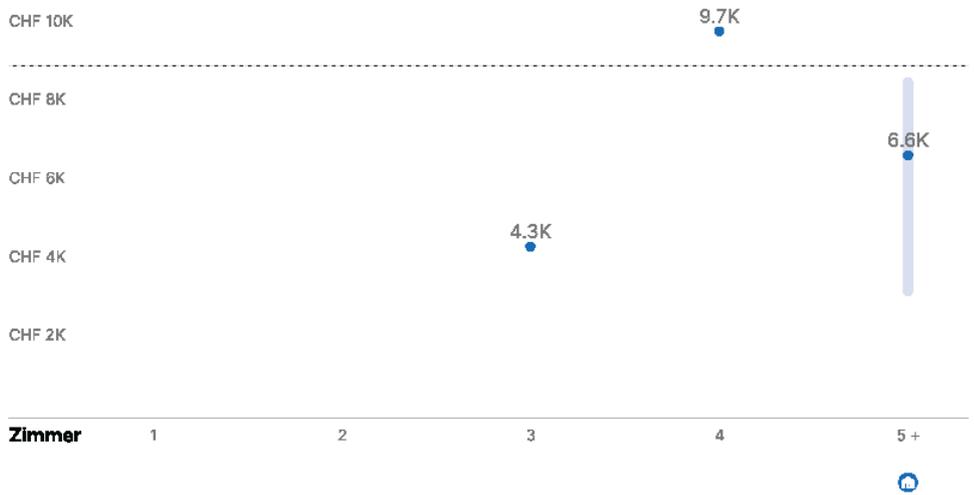
6102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



### Preis / m<sup>2</sup> nach Anzahl Zimmer



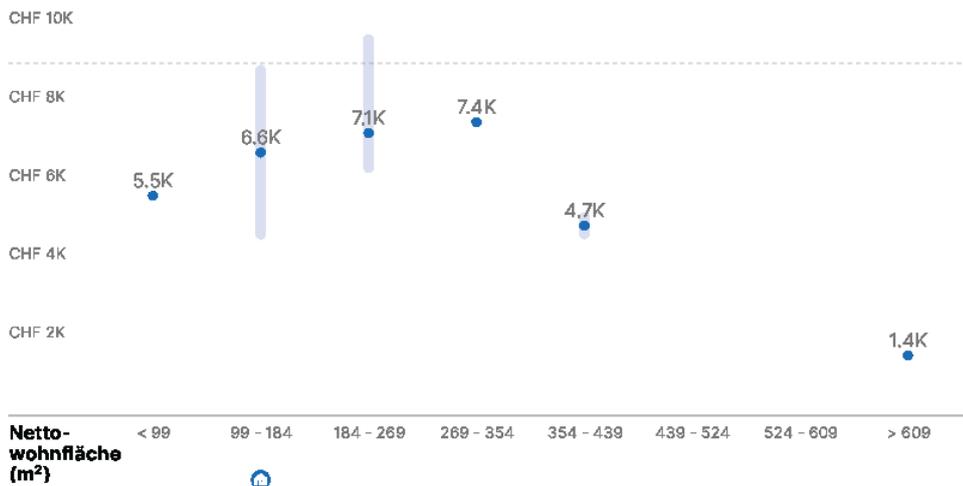
● Angebote 
 ● Transaktionen 
 — Preisspanne 
 🏠 Ihre Immobilie

## Markttrends

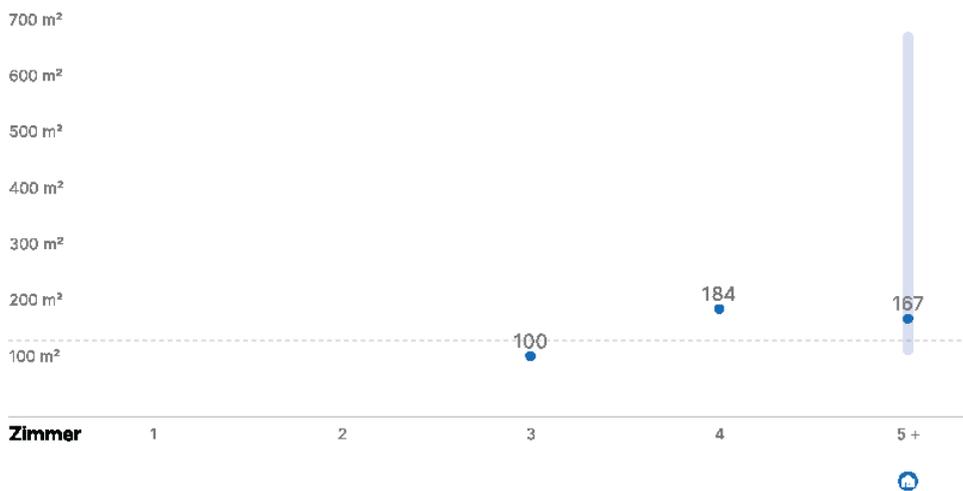
6102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Preis / m<sup>2</sup> nach Wohnfläche



### Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



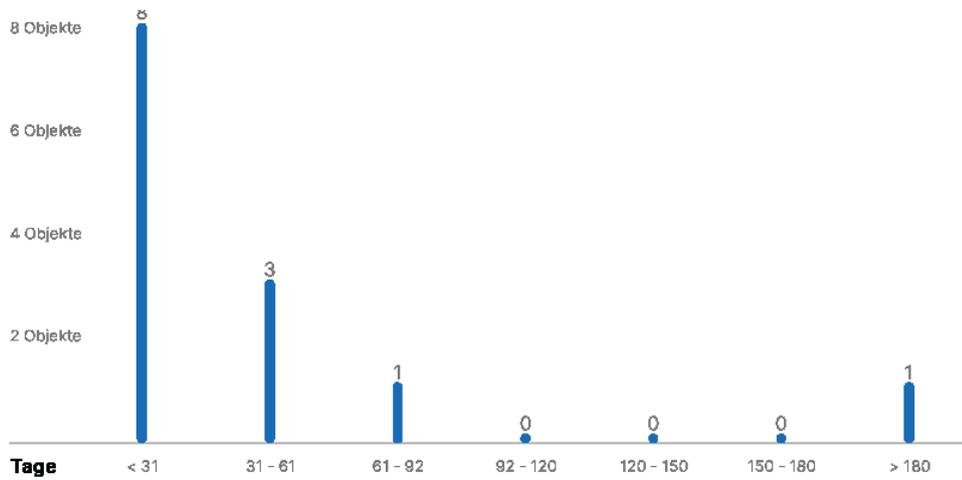
● Angebote ● Transaktionen — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

## Markttrends

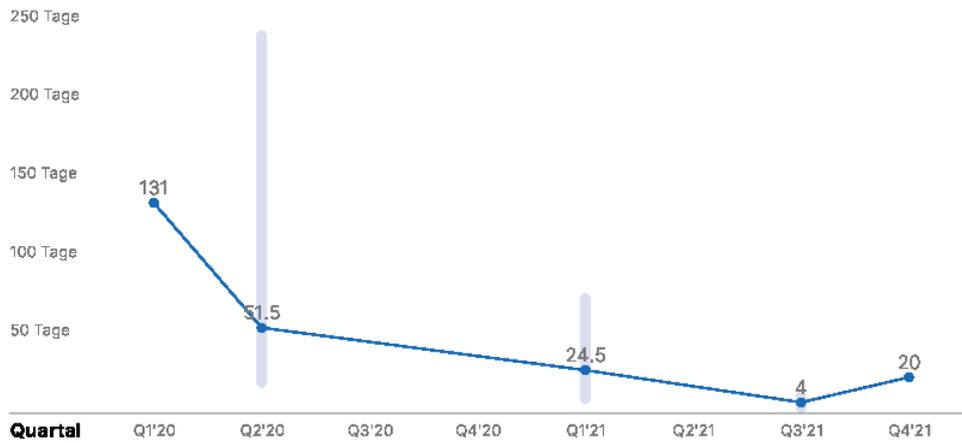
6102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Vermarktungsdauer



### Vermarktungsdauers vs Zeit



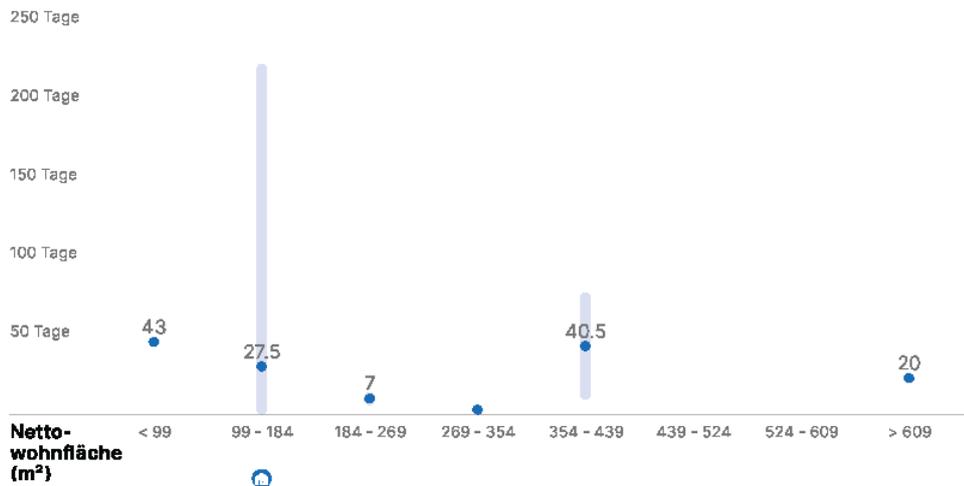
● Angebote    ■ Preisspanne    ○ Ihre Immobilie

## Markttrends

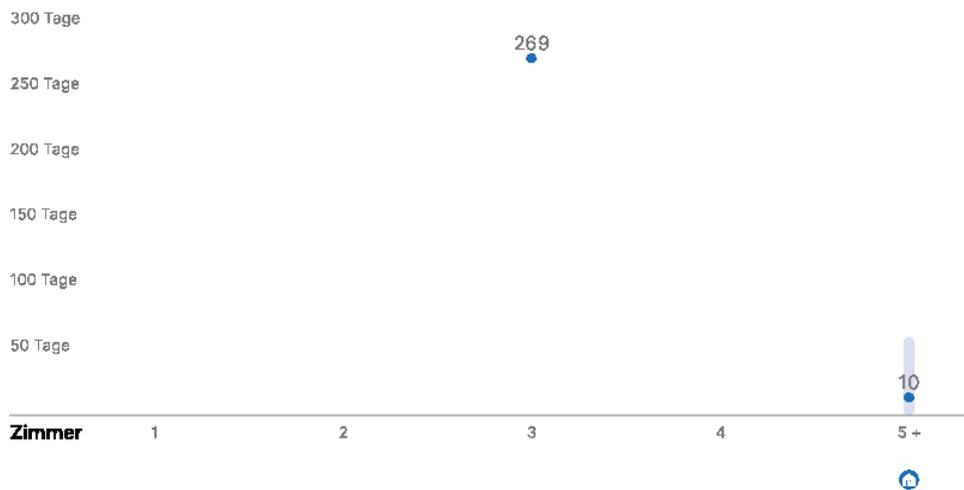
6102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Vermarktungsdauer vs Wohnfläche



### Vermarktungsdauer vs Zimmer-Anzahl

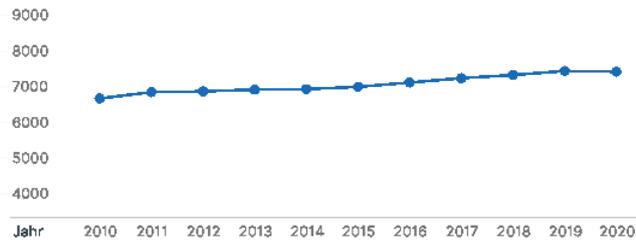


● Angebote    ■ Preisspanne    ○ Ihre Immobilie

## Sozio-Ökonomie > Demografie

Gebiet: Malters (Gemeinde)

### Einwohnerzahl



● Malters (Gemeind...)

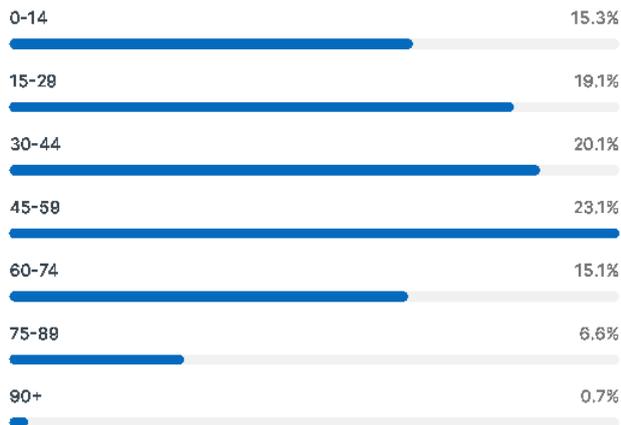
### Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



● Malters (Gemeind...)

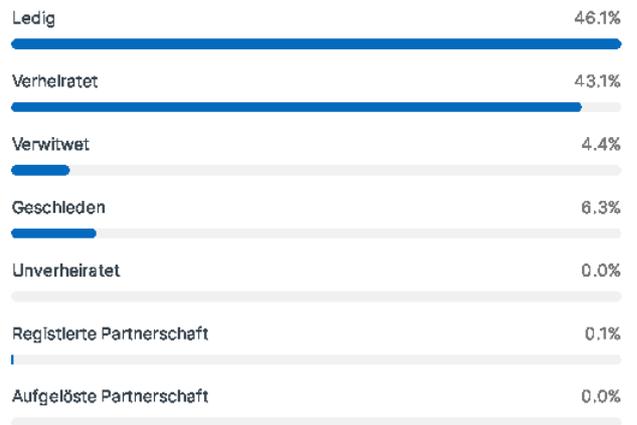
## Sozio-Ökonomie > Demografie

### Alter (2020)



● Malters (Gemein...)

### Familienstand (2020)



● Malters (Gemein...)

## Umwelt > Geräusch

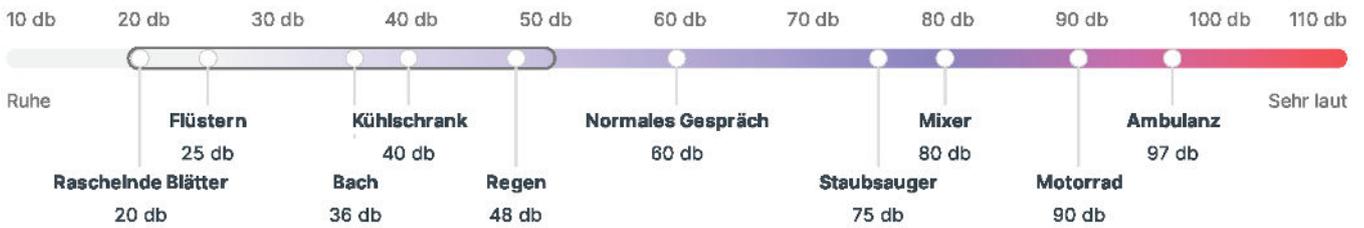
3.3

### Mittlerer Geräuschpegel

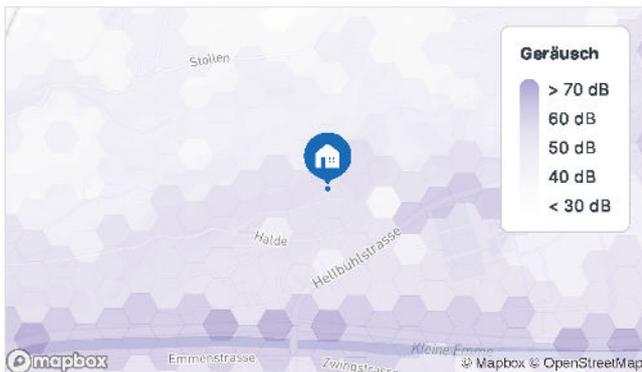
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

 **Nächste grosse Straße:** 213 m

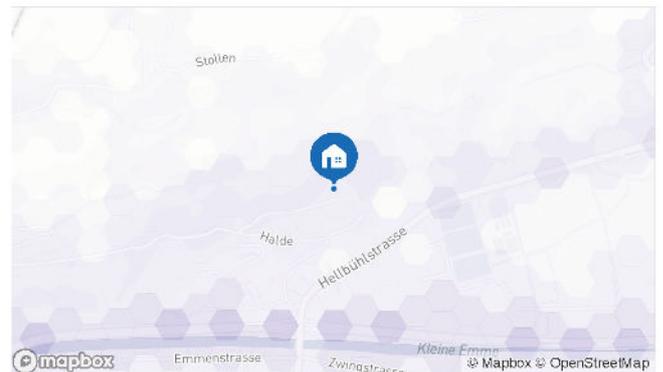
 **Nächste Zuglinie:** 826 m



### Strassengeräusche

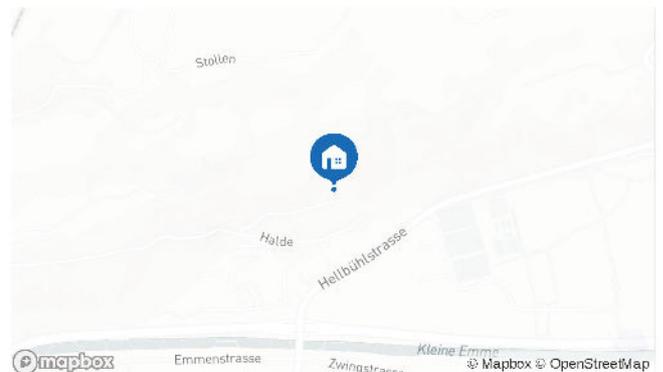
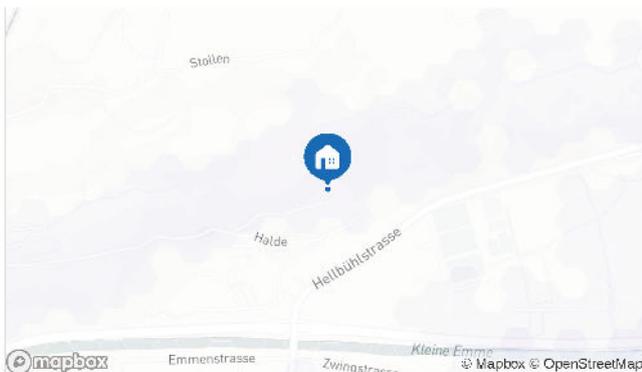


 **Geräuschpegel untertags** 51db



 **Geräuschpegel in der Nacht** 42db

### Zuggeräusch



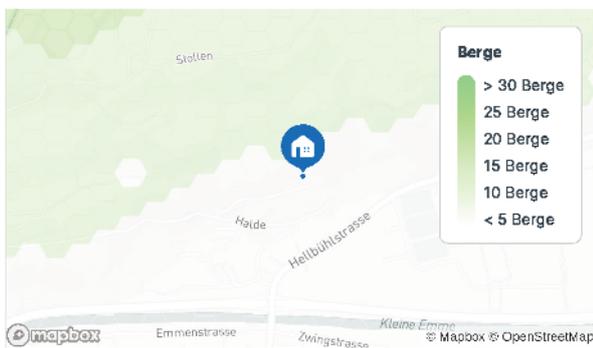
## Umwelt > Aussicht

**Aussicht** 📐 Hangneigung: 23°

**3.5**

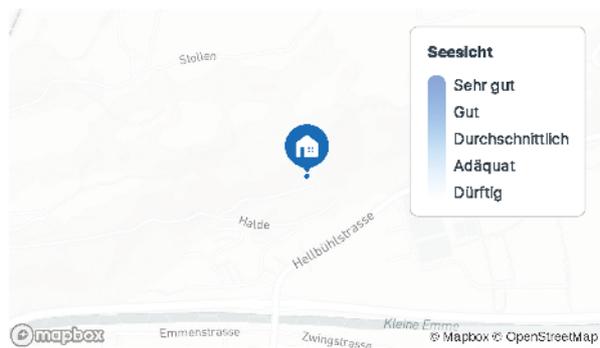
Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

### ▲ Berge

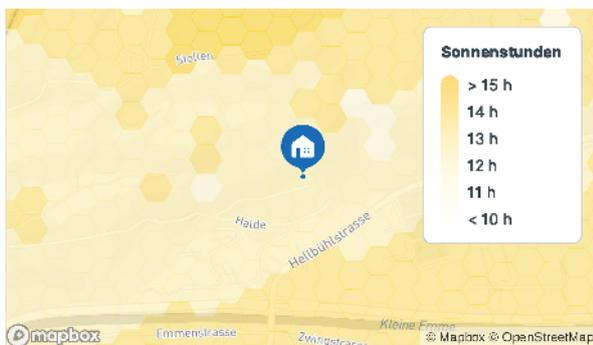


Berge 3

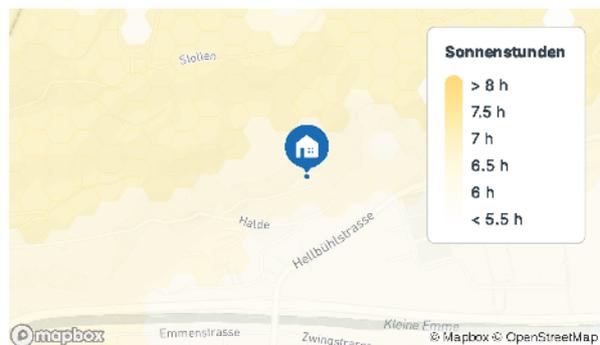
### 🌊 Seesicht



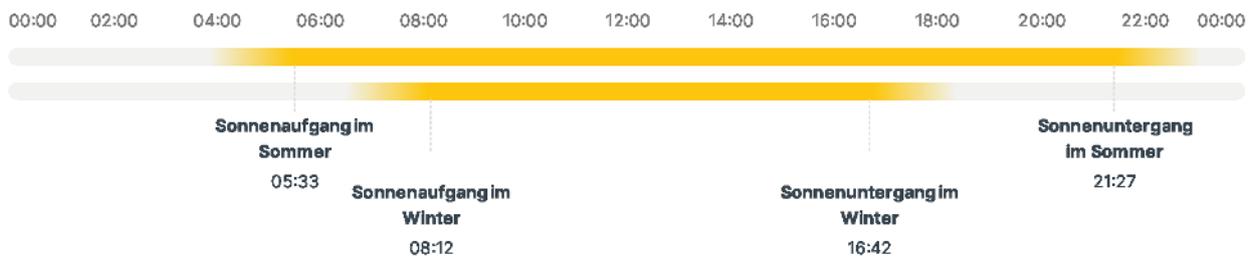
### ☀️ Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 13h



Sonnenstunden im Winter 7h



## Umwelt > Immissionen

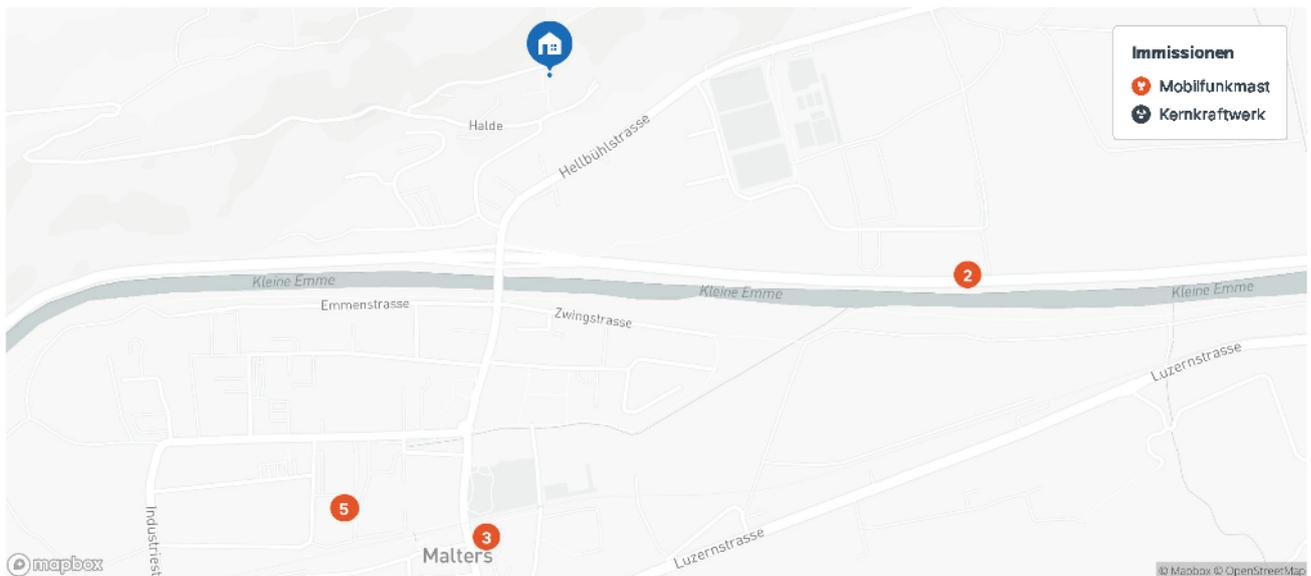

 5.0

### Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 39 km

 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 866 m



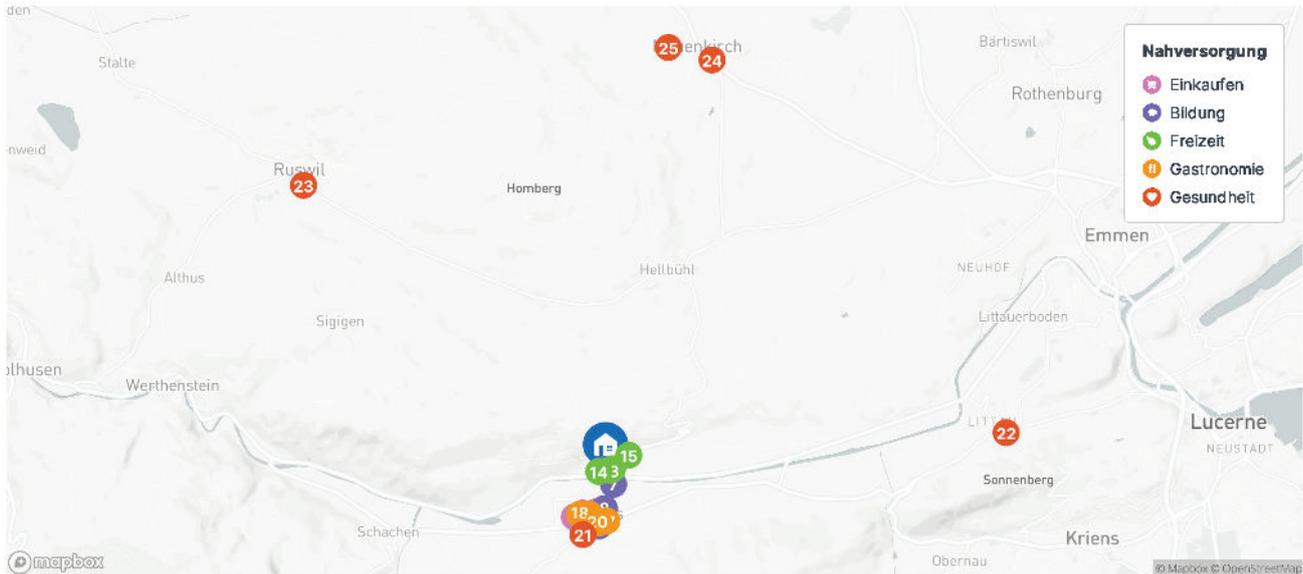
### Mobilfunkmast

<b>1</b>	<b>Mobilfunkmast</b>	866 m
<b>2</b>	<b>Mobilfunkmast</b>	866 m
<b>3</b>	<b>Mobilfunkmast</b>	901 m
<b>4</b>	<b>Mobilfunkmast</b>	920 m
<b>5</b>	<b>Mobilfunkmast</b>	921 m

### Kernkraftwerk

	<b>Kernkraftwerk Gösgen</b>	39 km
	<b>Kernkraftwerk Beznau</b>	56 km
	<b>Kernkraftwerk Leibstadt</b>	62 km
	<b>Kernkraftwerk Mühleberg</b>	70 km

## Nahversorgung



### 3.0 Einkaufen

1	<b>Migros M</b>	909 m
2	<b>LANDI Pilatus AG</b>	979 m
3	<b>Käserei Stadelmann</b>	1.1 km
4	<b>Coop Supermarkt</b>	1.1 km
5	<b>Martins Laden</b>	1.1 km

### 3.4 Bildung

6	<b>Schulhaus Eischachen</b>	293 m
7	<b>Kindergarten Zwingstrasse</b>	518 m
8	<b>Schulhaus Muoshof</b>	857 m
9	<b>Kindergarten St. Martin f + g</b>	1.1 km
10	<b>Schule St. Martin</b>	1.1 km

### 3.2 Freizeit

11	<b>Sport</b>	286 m
12	<b>Sport</b>	293 m
13	<b>Sport</b>	299 m
14	<b>Sport</b>	329 m
15	<b>Sport</b>	352 m

### 2.6 Gastronomie

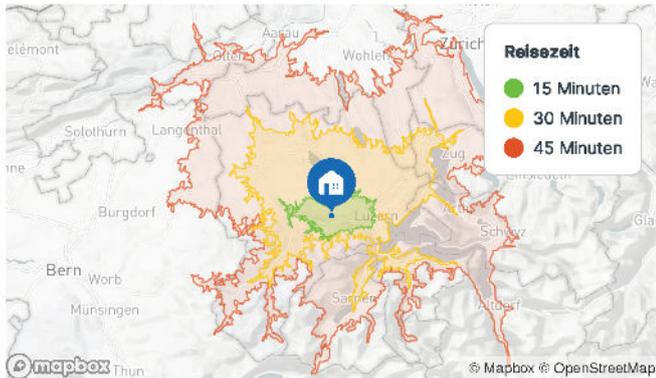
16	<b>Restaurant Bahnhof</b>	966 m
17	<b>Restaurant Brauerei</b>	1 km
18	<b>Sie7e</b>	1 km
19	<b>Muoshof</b>	1.1 km
20	<b>Pony Stübli</b>	1.1 km

### 1.6 Gesundheit

21	<b>Zahnarzt Mr. Dr.med.dent....</b>	1.3 km
22	<b>Fanghöfli Apotheke</b>	5.9 km
23	<b>Andreas Graf</b>	5.9 km
24	<b>Zahnarztpraxis Neuenkirch</b>	6 km
25	<b>GST SVS</b>	6 km

## Erreichbarkeit

### 🚗 Auto

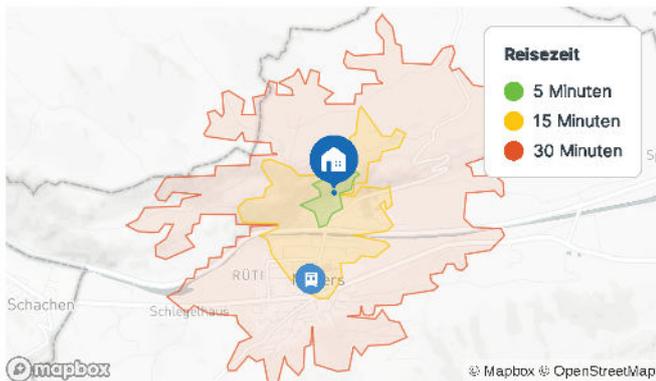


🚧 Autobahnauffahrt 6.8 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 76 Einkaufen
- 🎓 107 Bildung
- 🍽️ 186 Gastronomie
- 🏥 24 Gesundheit
- 🏞️ 363 Freizeit

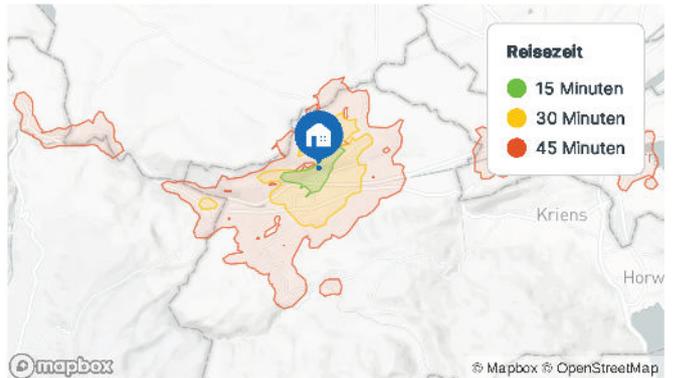
### 🚶 Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 4 Einkaufen
- 🎓 5 Bildung
- 🍽️ 6 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🏞️ 25 Freizeit

### 🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



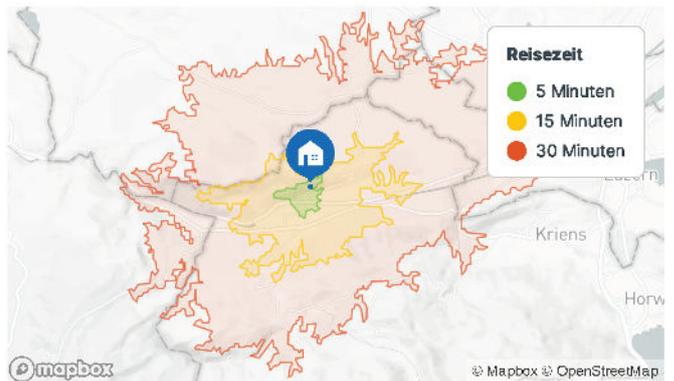
🚆 Bahnhof Malters 947 m

🚌 Bus Malters Bahnhof 958 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 0 Einkaufen
- 🎓 1 Bildung
- 🍽️ 0 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🏞️ 4 Freizeit

### 🚲 Fahrrad



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 8 Einkaufen
- 🎓 8 Bildung
- 🍽️ 10 Gastronomie
- 🏥 1 Gesundheit
- 🏞️ 35 Freizeit

## Tragbarkeitsrechnung

### Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b> Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	1'350'000.–			100.00%
<b>Fremdkapital</b> Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	1'080'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	900'000.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innerhalb 5 Jahren amortisiert werden.	180'000.–			
<b>Eigenmittel</b>	<b>270'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>6'625.–</b>	<b>79'500.–</b>	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Bank.		4'500.–	54'000.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innerhalb 5 Jahren.		1'000.–	12'000.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'125.–	13'500.–	1.00%
<b>Bruttoeinkommen</b> Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, AI V etc.		<b>19'875.–</b>	<b>238'500.–</b>	
<b>Tragbarkeit</b> Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttoehns betragen.				<b>33.33%</b>

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängiger Finanzierungsrichtwerten. Ankor & Family AC übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben, sind ausgeschlossen.

## ÜBER IMMOANKER

immoanker ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



## DISCLAIMER

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

Die enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben der Eigentümerschaft und werden von der immoanker automatisch generiert. Die Eigentümerschaft wie auch die immoanker übernehmen für die Inhalte dieser Dokumentation keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.

Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Die Eigentümerschaft ist nicht verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und ist ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren. Die Eigentümerschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes.

Gross SZ, 2022