

5.5 ZIMMER DEFH IN MALTERS

VERKAUFSPREIS
CHF 1'350'000

(Verfügbar auf Anfrage)

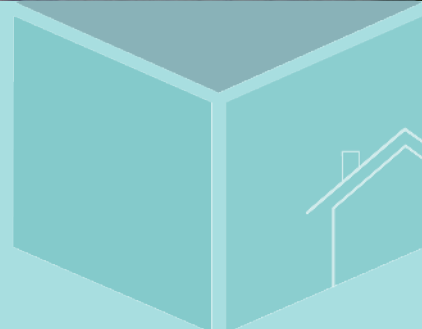


KONTAKT ZUM OBJEKT

Name Marcus Waldmeier
E-Mail info@immoanker.ch
Telefon 044 578 48 30

Immoanker | Hohenbühlstrasse 2 | 2. Etage | 8152 Glattbrugg

ANFRAGEN FÜR BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANGEBOT ABGEBEN UNTER
www.immoanker.ch oder per Mail unter 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 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

2022



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

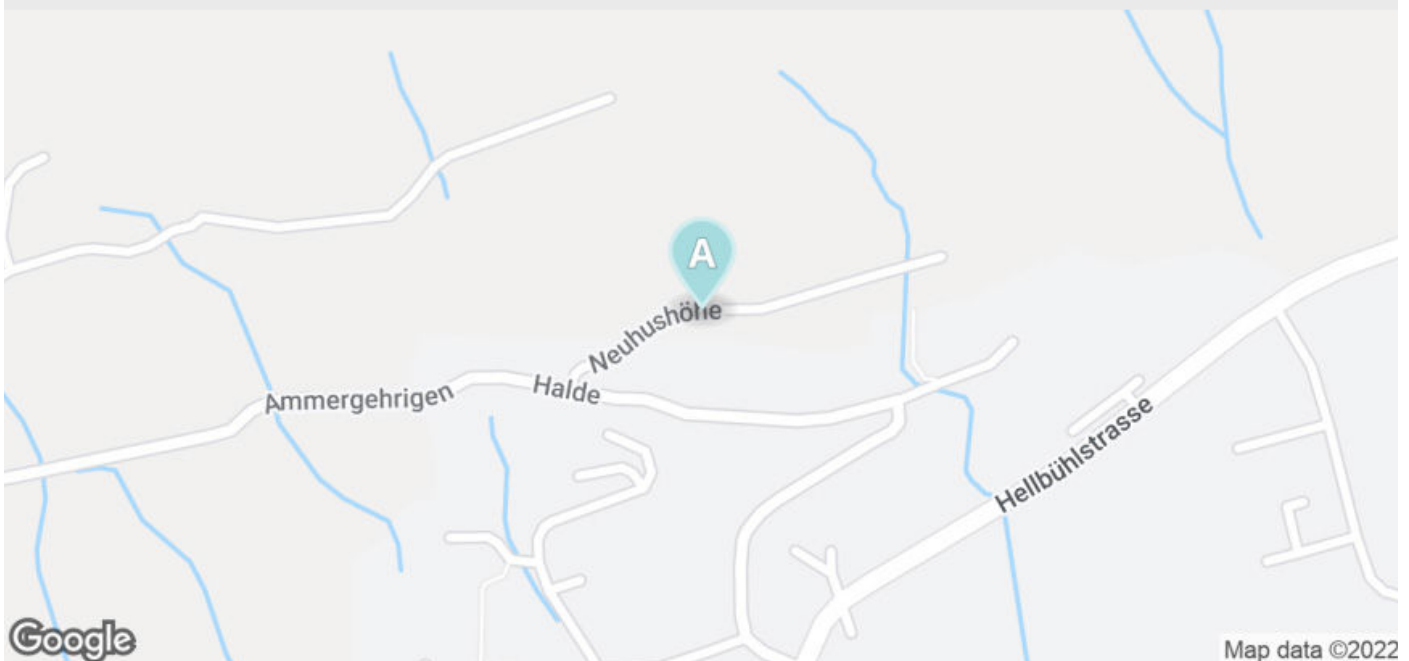
272 m²

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 Doppel Einfamilienhaus mit zwei 5,5 Zimmer-Wohnungen und ca. je 127 m² beeindruckender Wohnfläche und 48m² 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. 30m² 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.

DETAILBESCHREIB

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 ²
Nettowohnfläche	127 m ²
Grundstücksfläche	272 m ²
Terrassenfläche	47 m ²

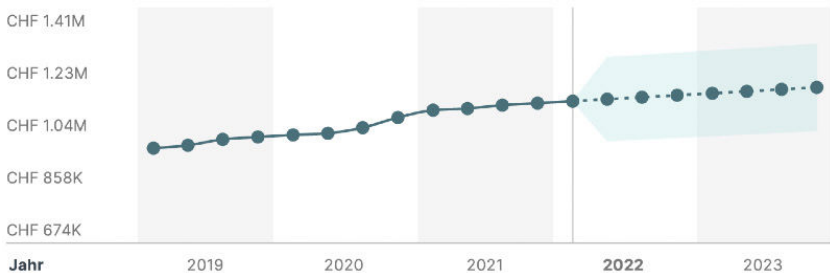
EIGENSCHAFTEN

- 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

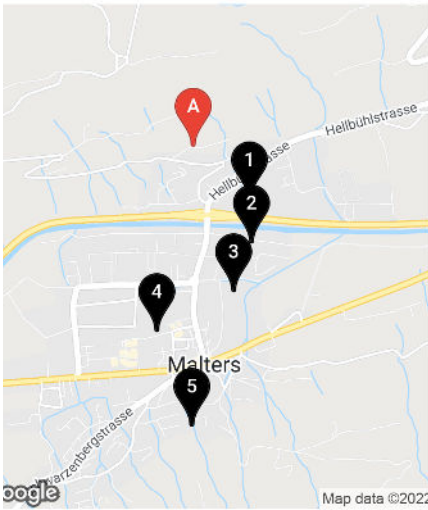
+ 2.90 % (+CHF 31.8K)
Seit letztem Jahr

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

QUALITÄT UND ZUSTAND

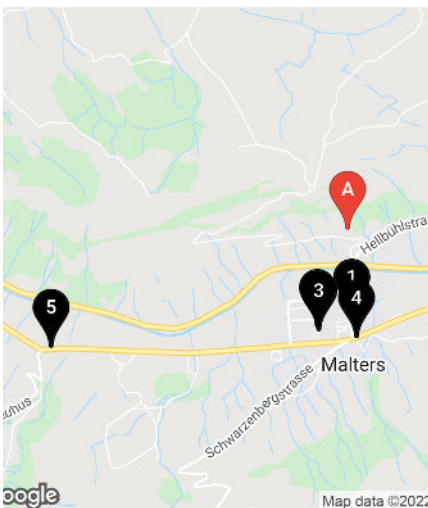
Küche	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
Badezimmer	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
Fussboden	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
Fenster	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
Mauerwerk	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert

DIE INFRASTRUKTUR



Schulen und Ausbildungsstätten

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





Einkauf

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

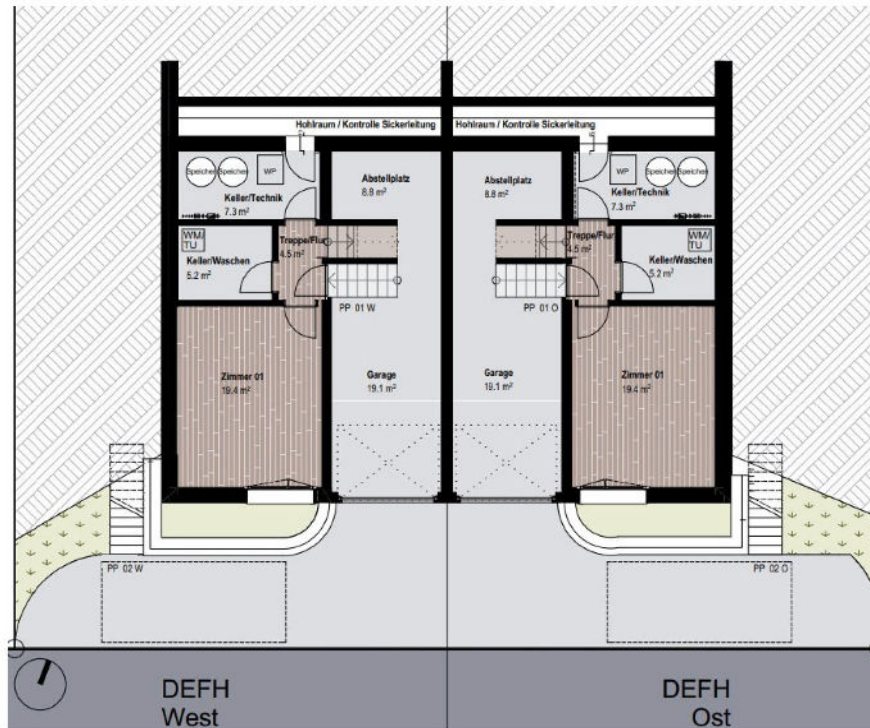


Öffentlicher Verkehr

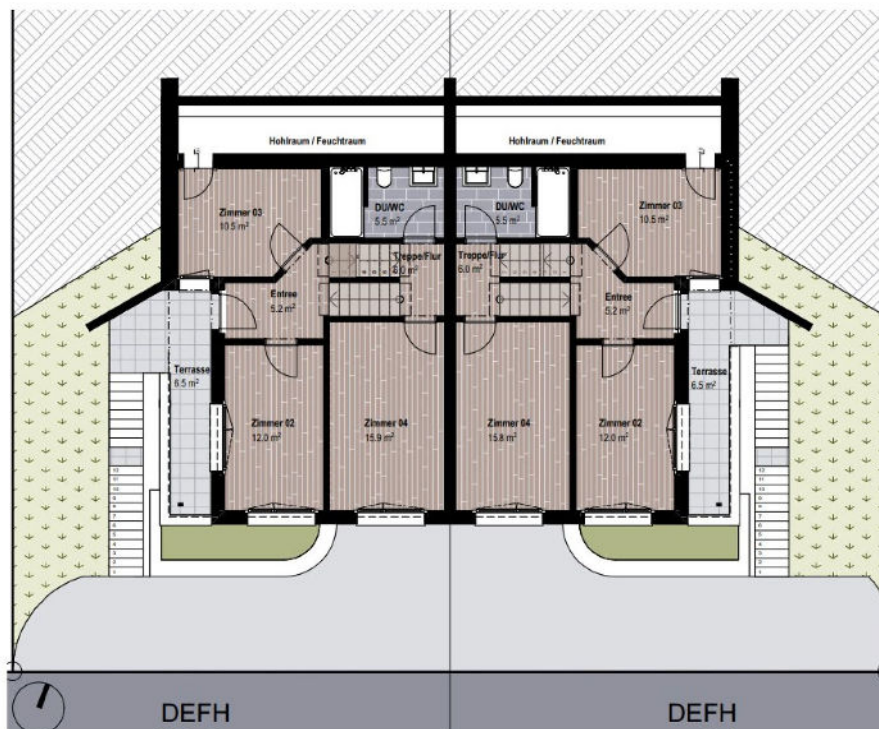
		
1 Ave Partners AG 263 m	10'	3'
2 Malterers, Emmenstrasse 414 m	10'	4'
3 Via Brasil 579 m	13'	5'
4 Malterers 856 m	17'	6'
5 Malterers, Bahnhof 890 m	17'	6'

GRUNDRISS

Untergeschoss

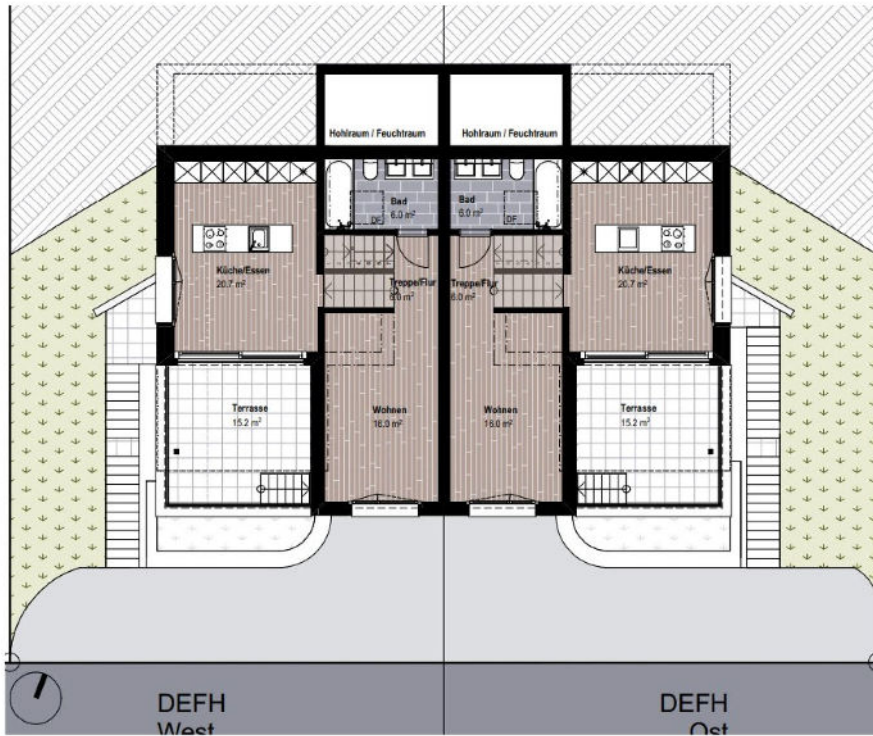


Erdgeschoss

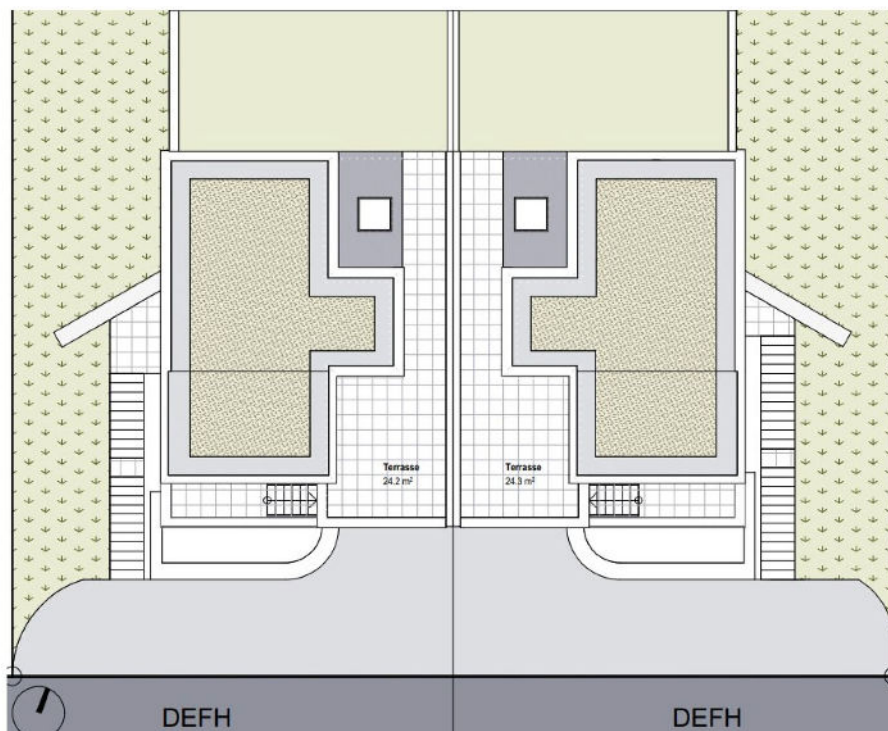


GRUNDRISS

Obergeschoss



Dachaufsicht



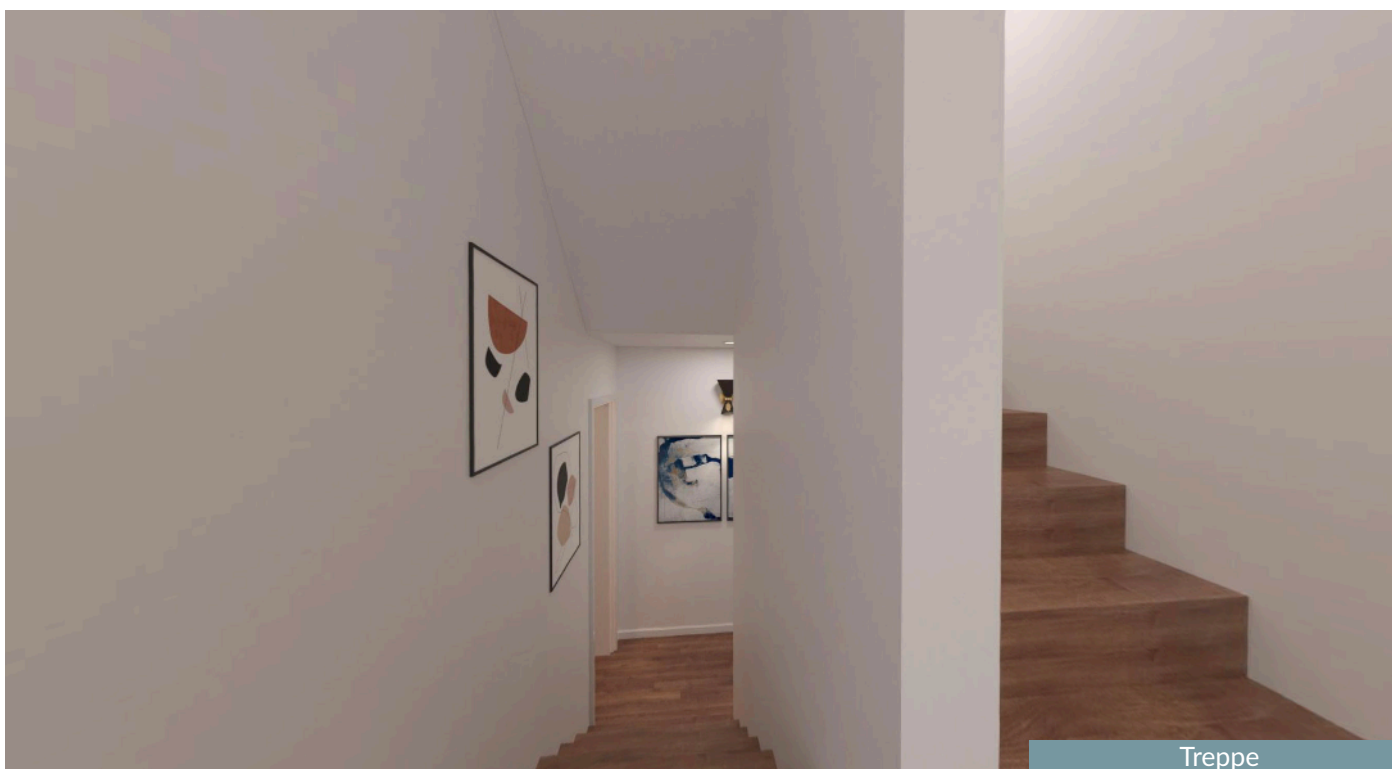
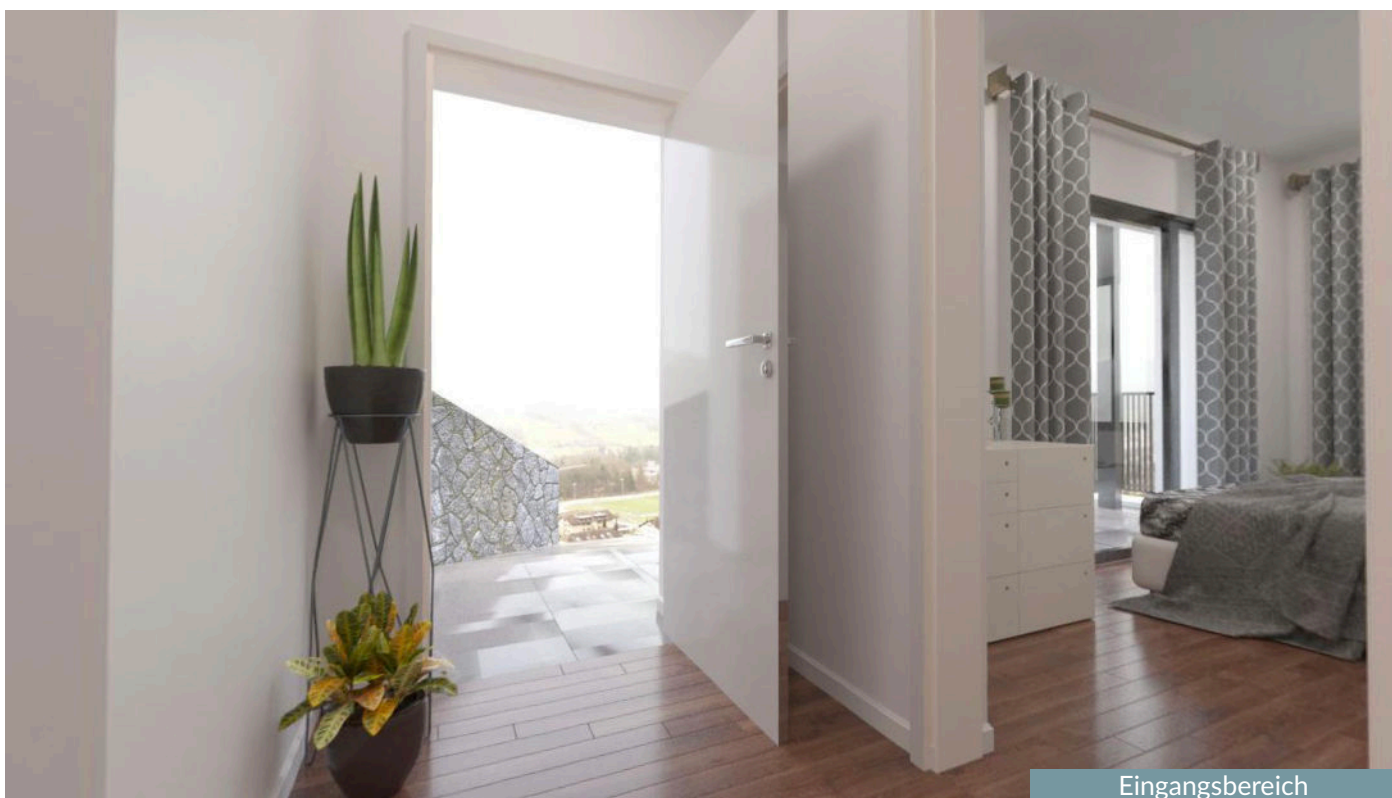
AUSSENANSICHT



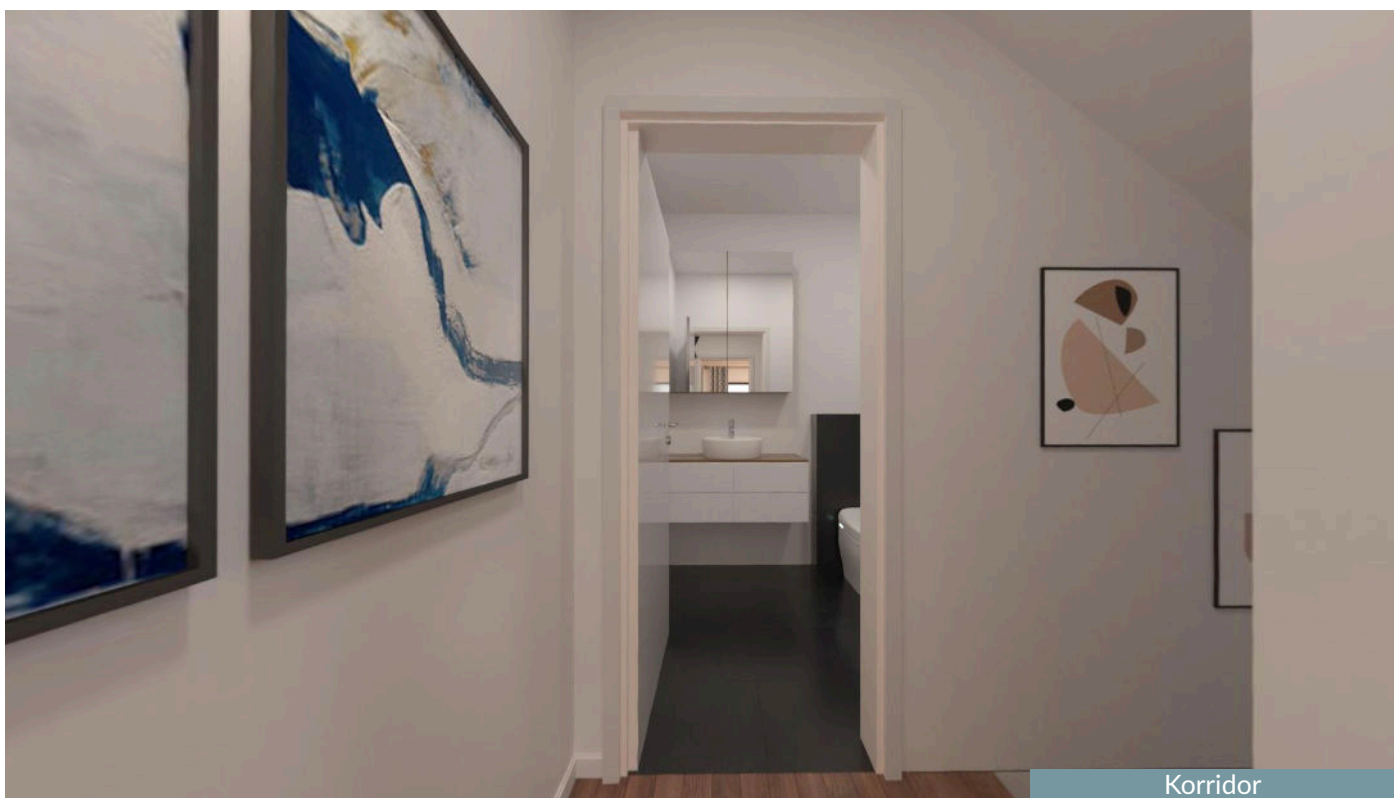
AUSSENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT



Korridor

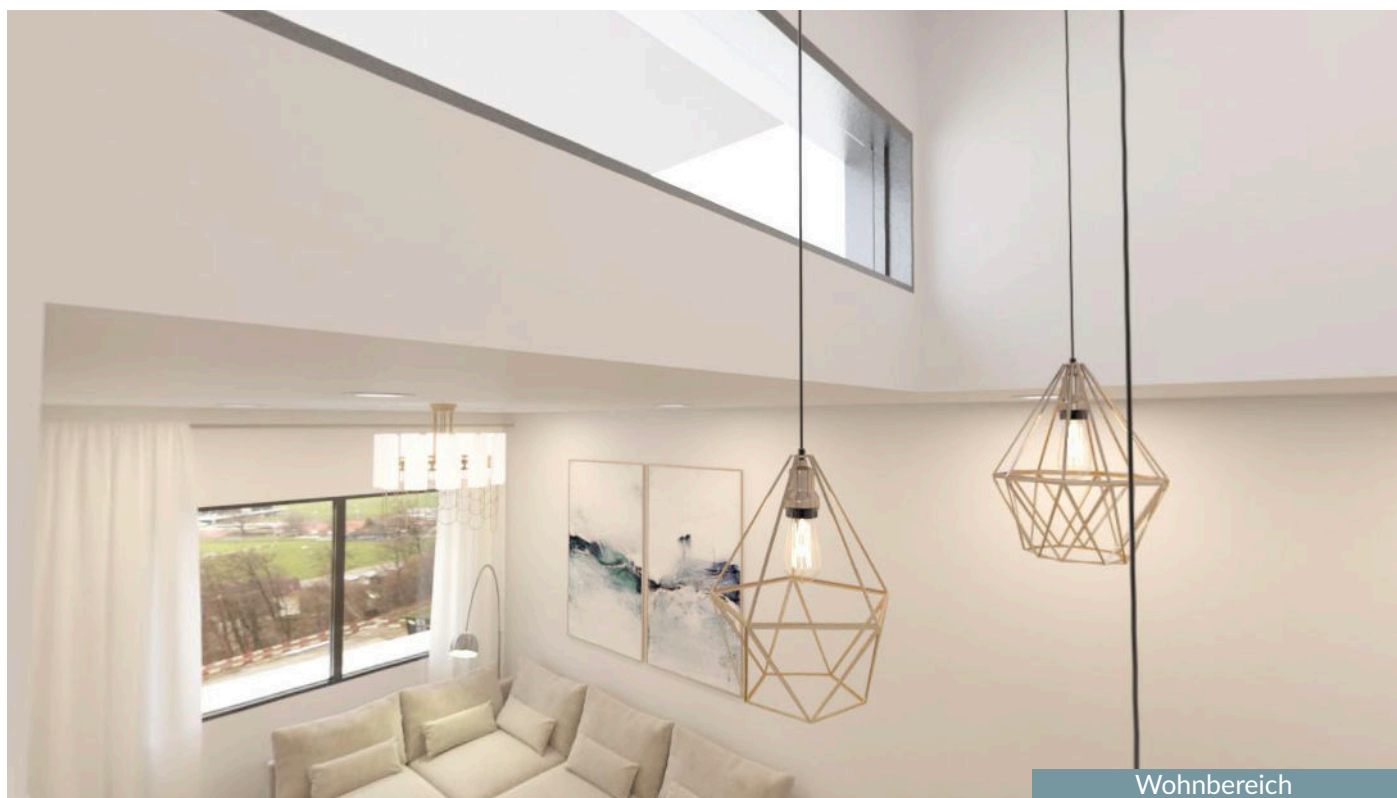


Wohnküche

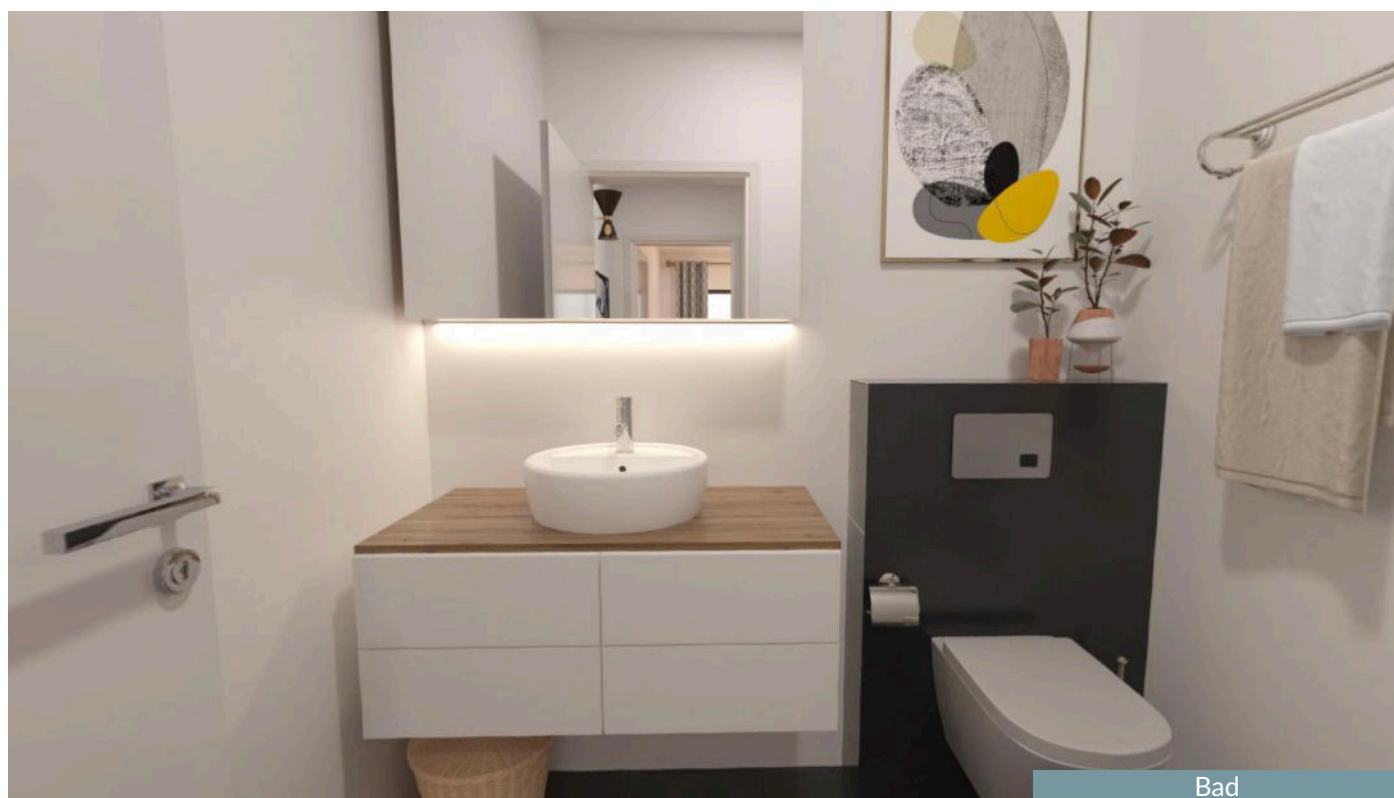
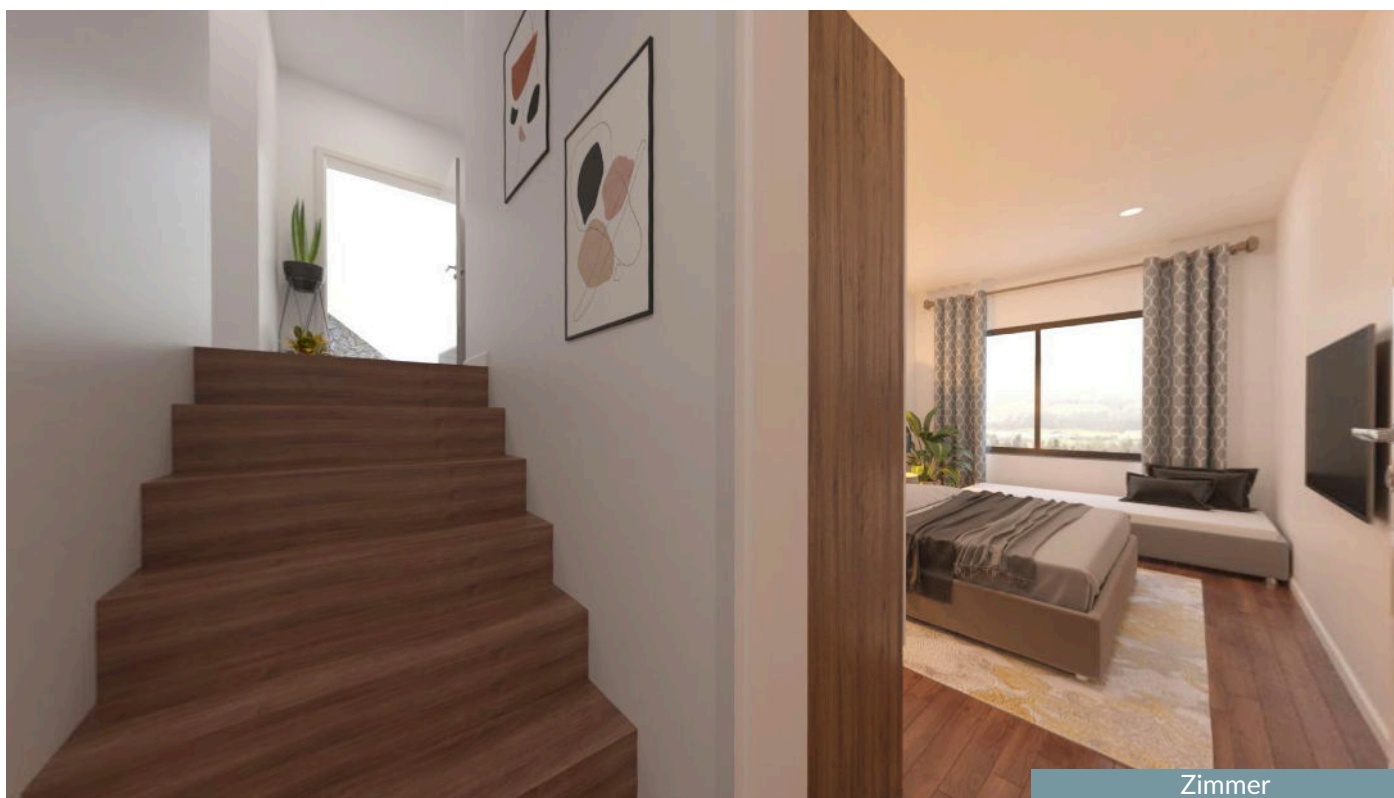
INNENANSICHT



INNENANSICHT



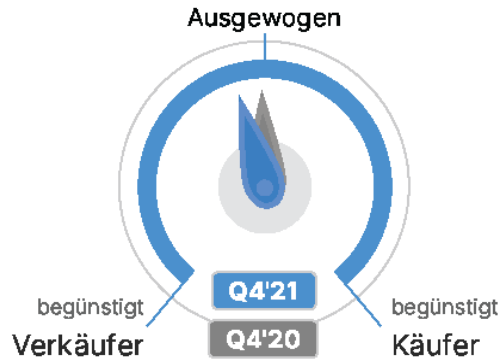
INNENANSICHT



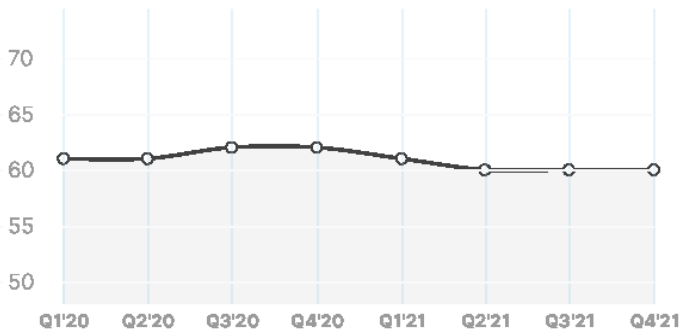
INNENANSICHT



Markt



Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



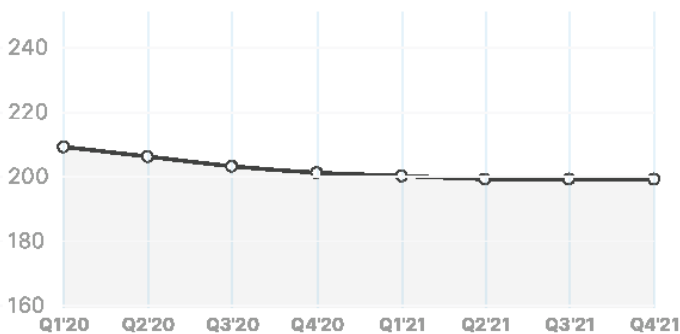
60

Tage auf dem Markt

- 2 %

Q4'20 vs Q4'21

Gesamtanzahl Angebote online



199

Gesamtanzahl Angebote online

- 1 %

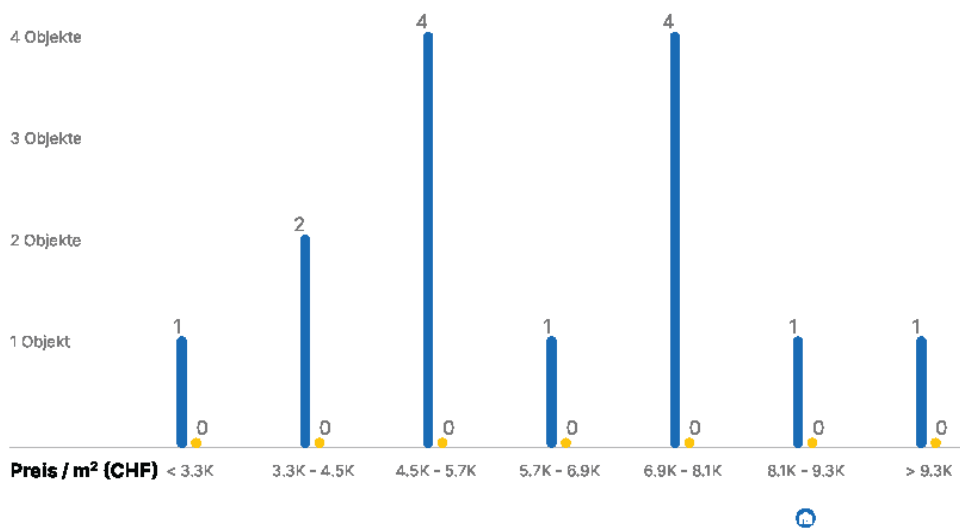
Q4'20 vs Q4'21

Markttrends

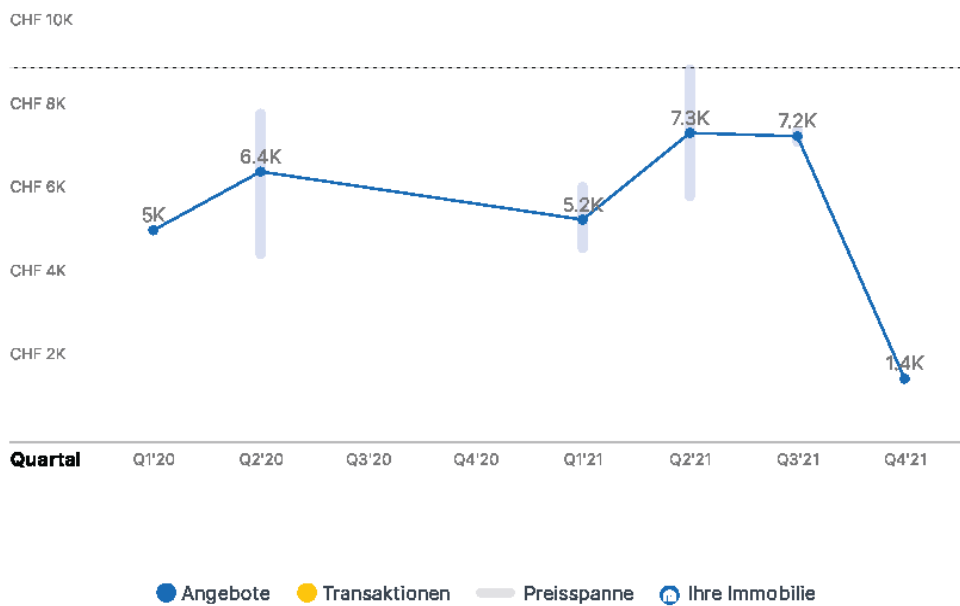
6102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Preis / m² Verteilung



Preis / m² Entwicklung



Markttrends

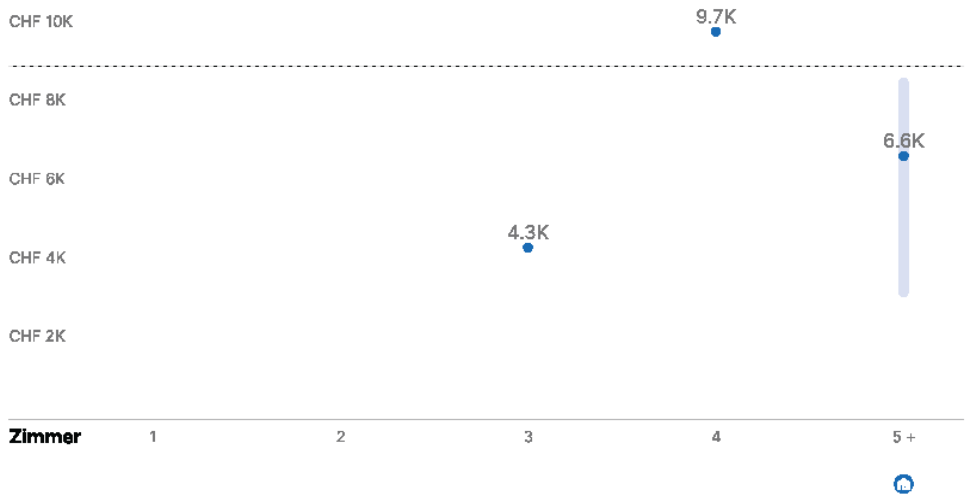
6102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



Preis / m² nach Anzahl Zimmer



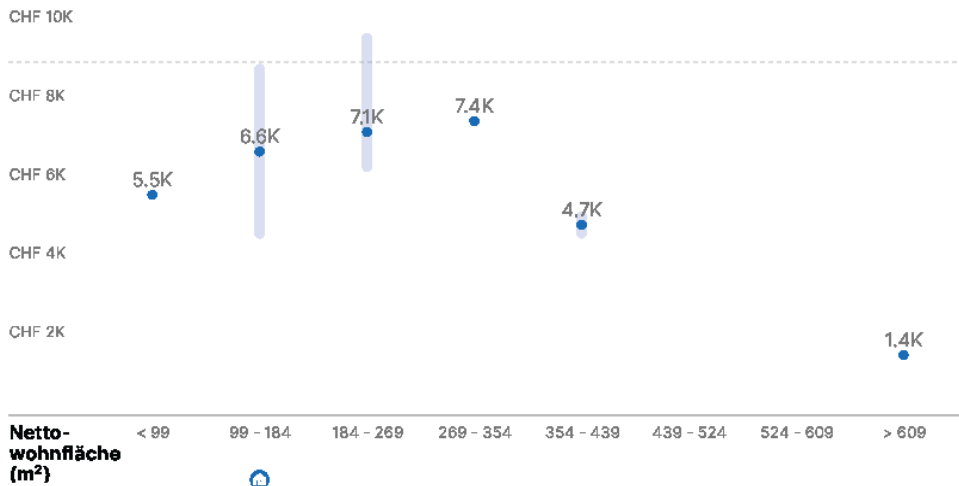
● Angebote
 ● Transaktionen
 — Preisspanne
 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

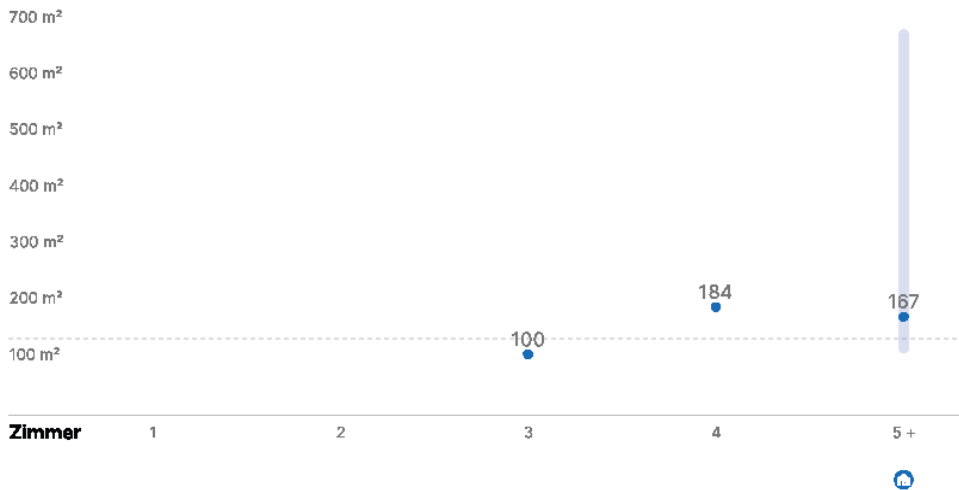
6102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Preis / m² nach Wohnfläche



Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



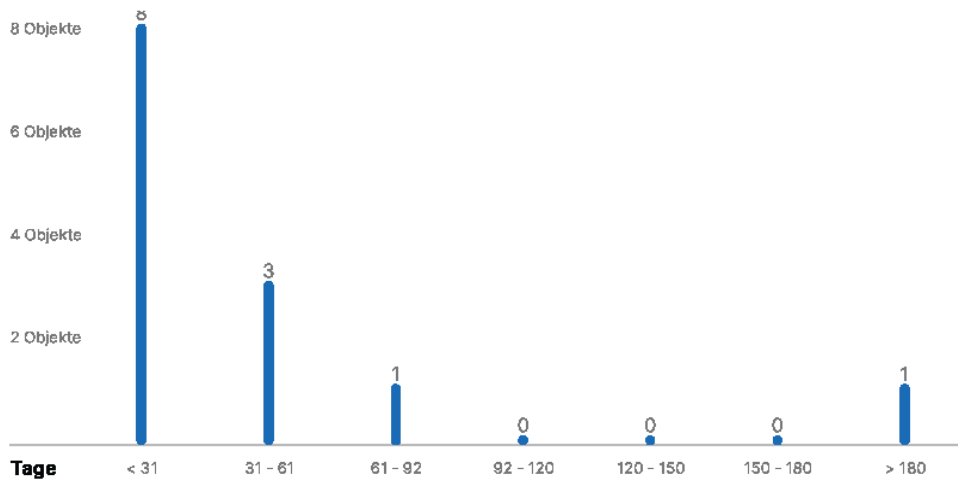
● Angebote ● Transaktionen — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

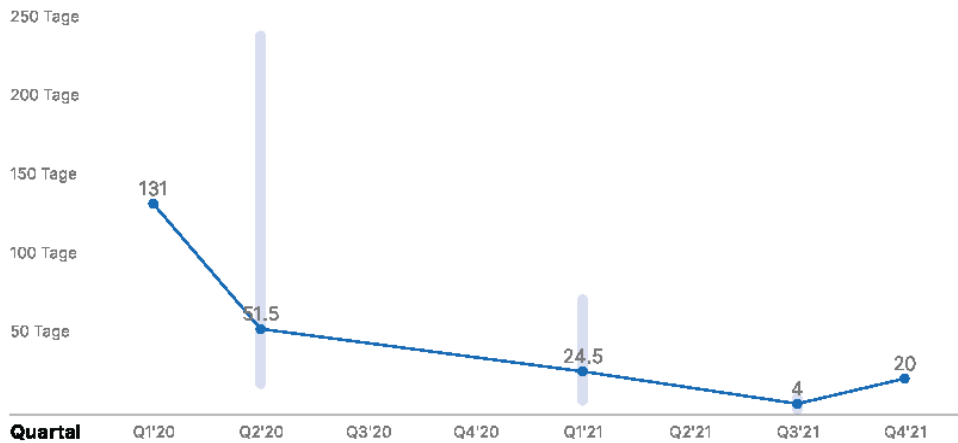
6102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer



Vermarktungsdauers vs Zeit



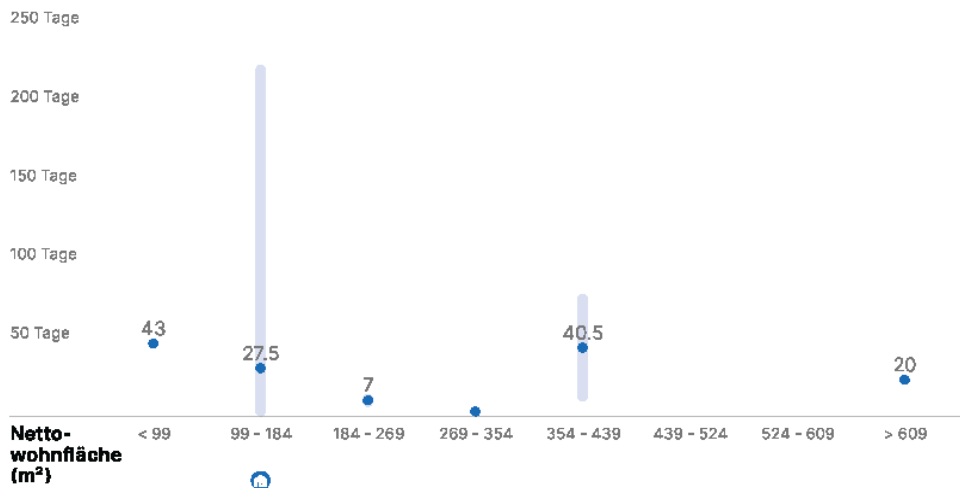
● Angebote ■ Preisspanne ● Ihre Immobilie

Markttrends

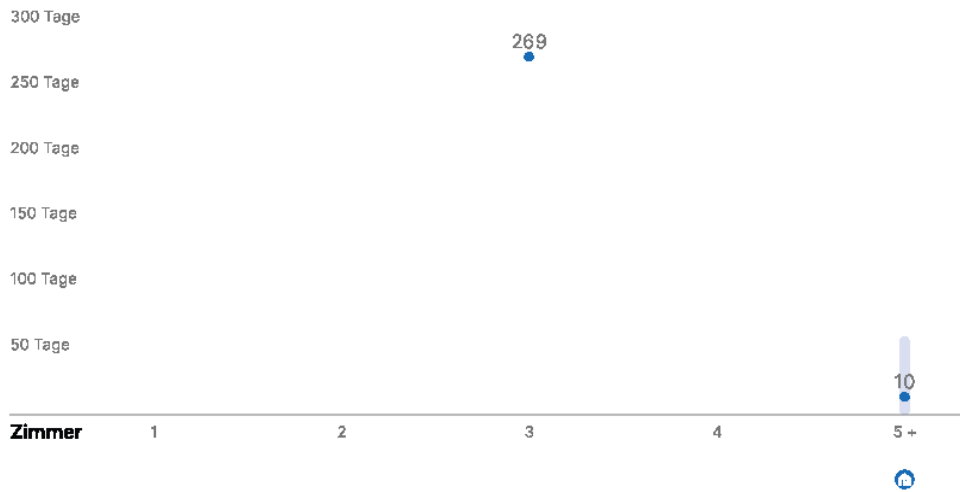
6102 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer vs Wohnfläche



Vermarktungsdauer vs Zimmer-Anzahl

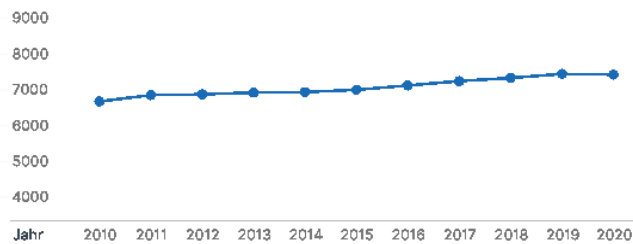


● Angebote — Preisspanne ○ Ihre Immobilie

Sozio-Ökonomie > Demografie

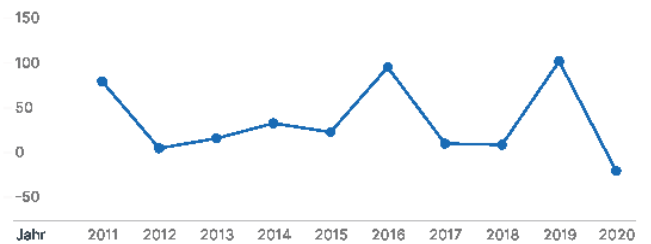
Gebiet: Malters (Gemeinde)

Einwohnerzahl



Malters (Gemeind...)

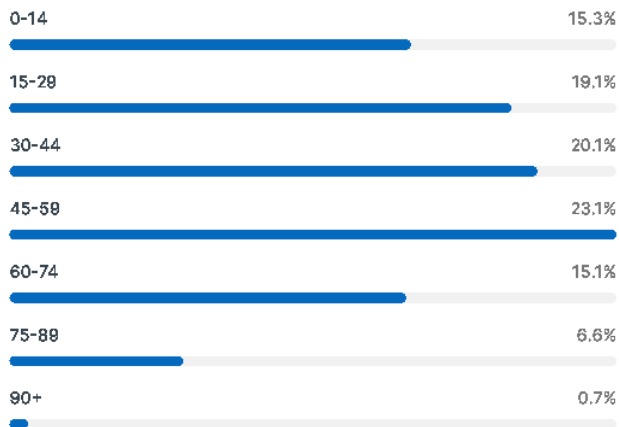
Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



Malters (Gemeind...)

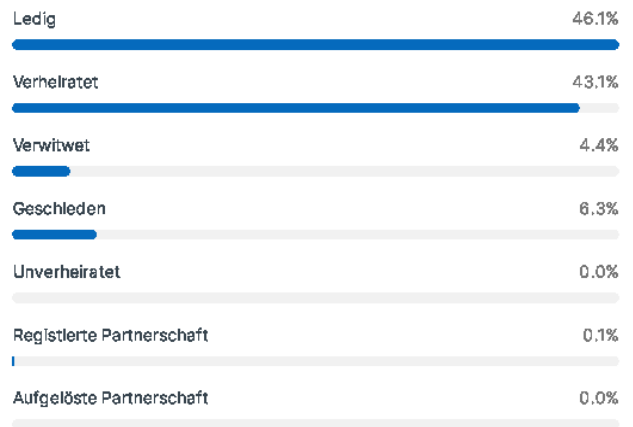
Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



Malters (Gemein...)

Familienstand (2020)



Malters (Gemein...)

Umwelt > Geräusch

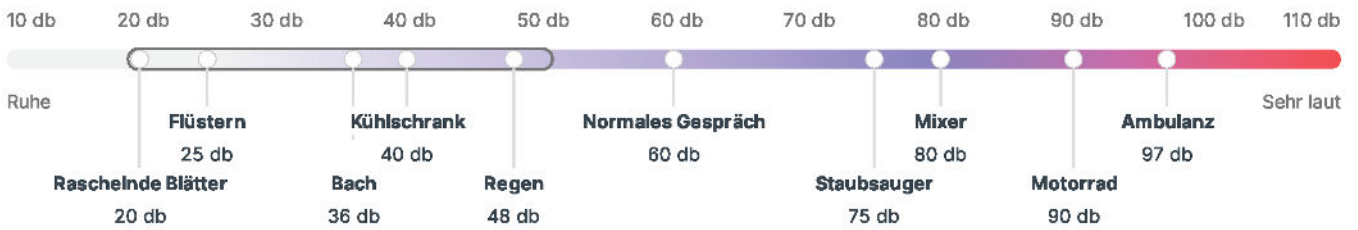
3.3

Mittlerer Geräuschpegel

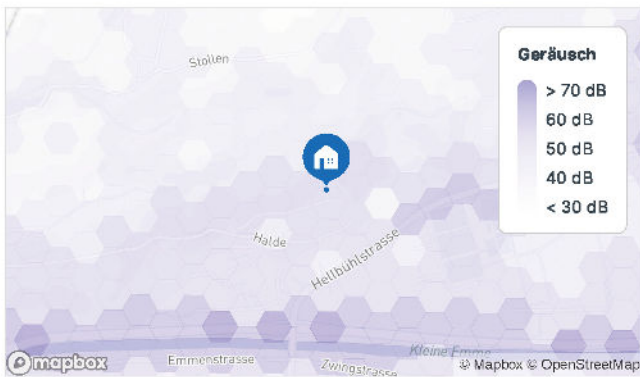
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

 **Nächste grosse Straße:** 213 m

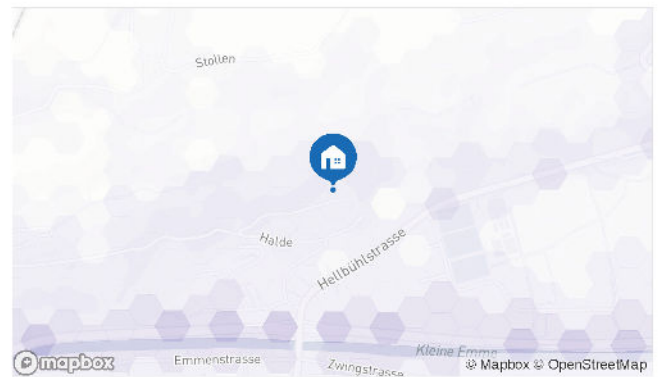
 **Nächste Zuglinie:** 826 m



Strassengeräusche

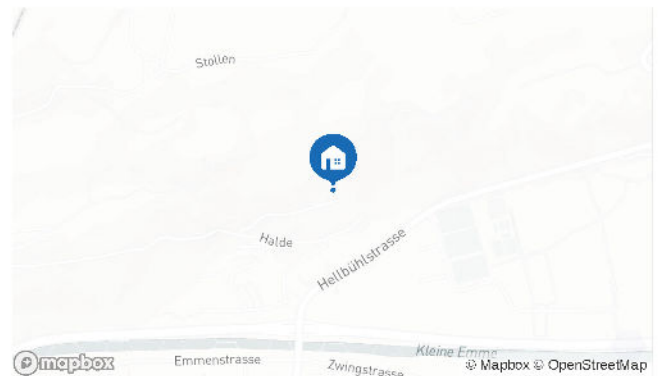
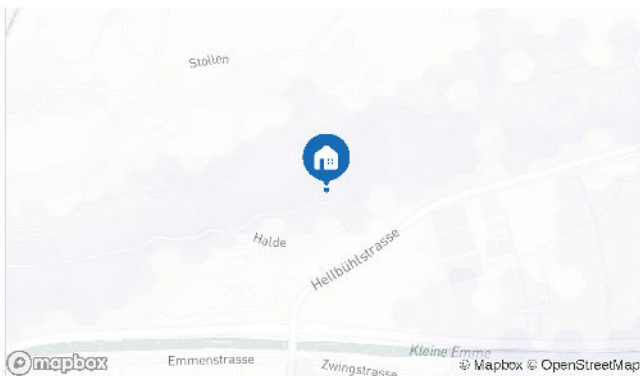


 **Geräuschpegel untertags** 51db



 **Geräuschpegel in der Nacht** 42db

Zuggeräusch



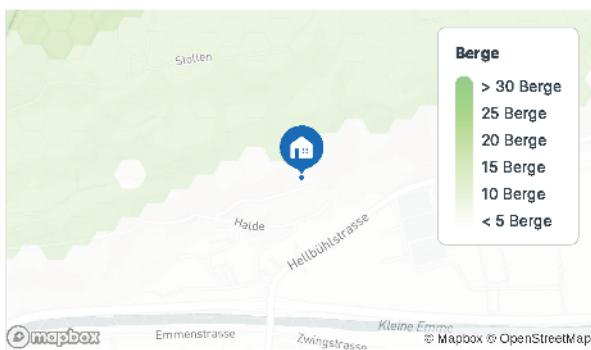
Umwelt > Aussicht

Aussicht

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

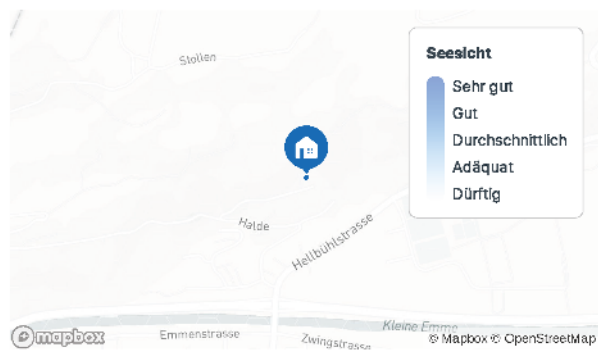
📐 Hangneigung: 23°

▲ Berge

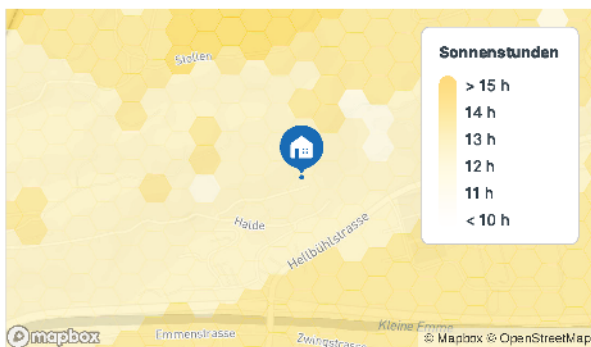


Berge 3

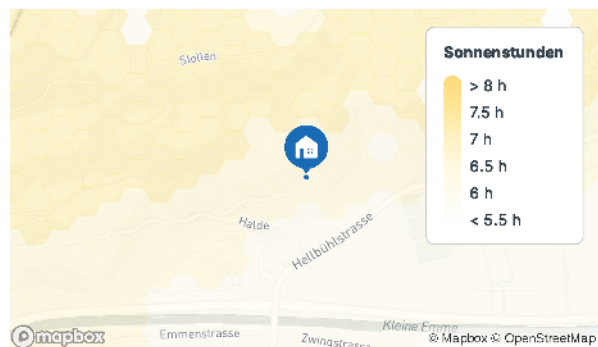
🌊 Seesicht



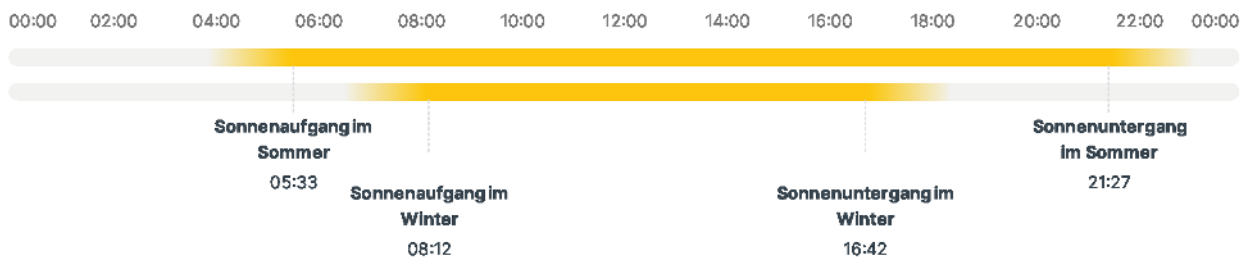
☀️ Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 13h



Sonnenstunden im Winter 7h



Umwelt > Immissionen

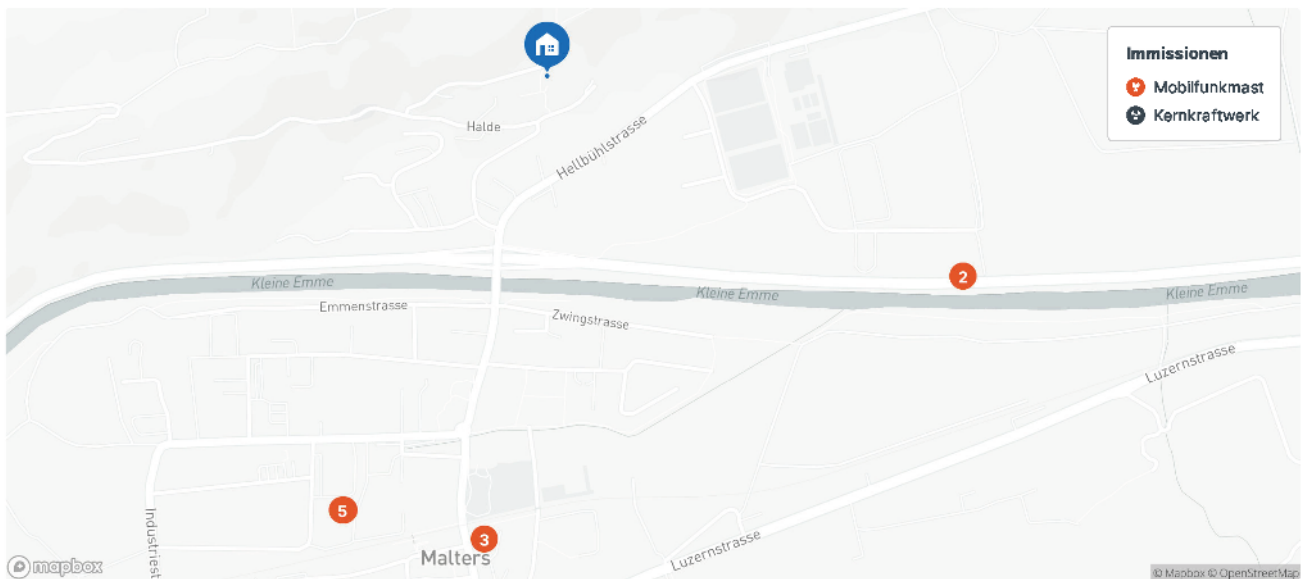

 5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 39 km

 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 866 m



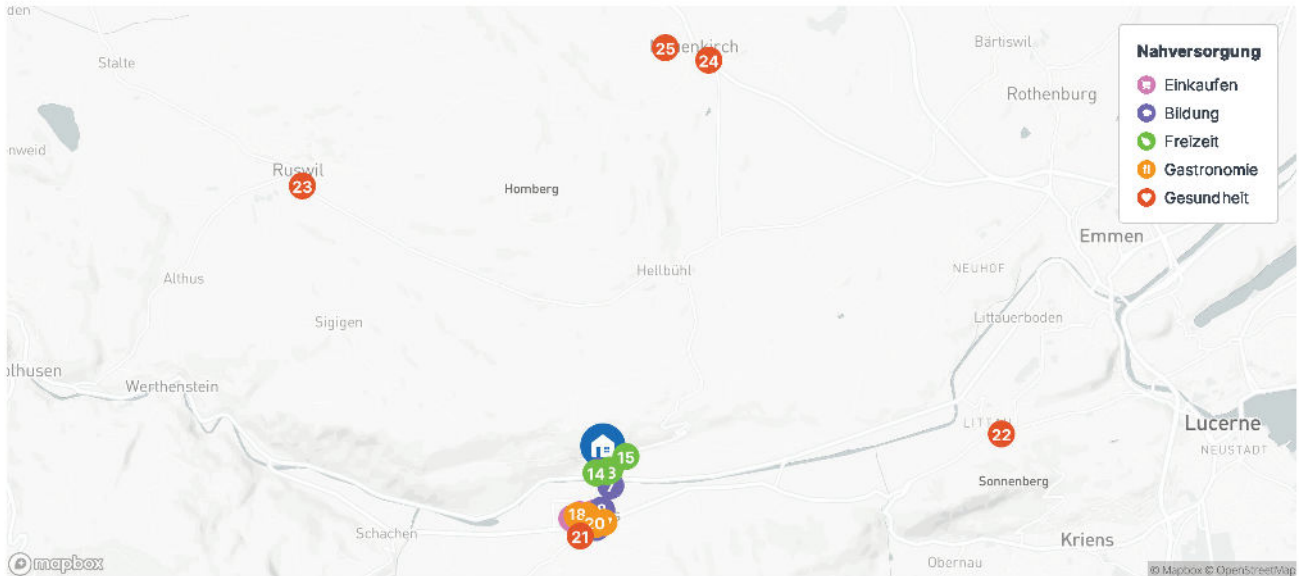
Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	866 m
2	Mobilfunkmast	866 m
3	Mobilfunkmast	901 m
4	Mobilfunkmast	920 m
5	Mobilfunkmast	921 m

Kernkraftwerk

	Kernkraftwerk Gösgen	39 km
	Kernkraftwerk Beznau	56 km
	Kernkraftwerk Leibstadt	62 km
	Kernkraftwerk Mühleberg	70 km

Nahversorgung



3.0 Einkaufen

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

3.4 Bildung

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

3.2 Freizeit

11	Sport	286 m
12	Sport	293 m
13	Sport	299 m
14	Sport	329 m
15	Sport	352 m

2.6 Gastronomie

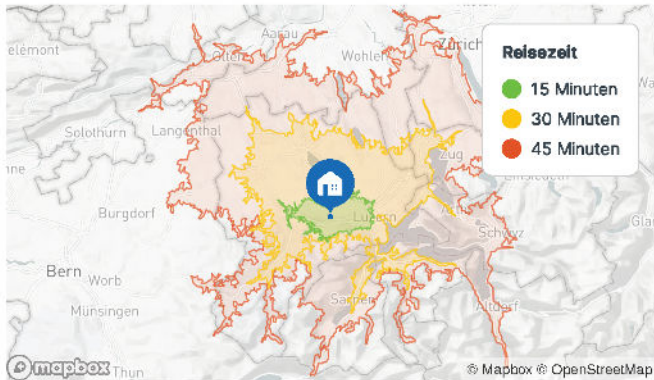
16	Restaurant Bahnhof	966 m
17	Restaurant Brauerei	1 km
18	Sie7e	1 km
19	Muoshof	1.1 km
20	Pony Stübli	1.1 km

1.6 Gesundheit

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

Erreichbarkeit

🚗 Auto

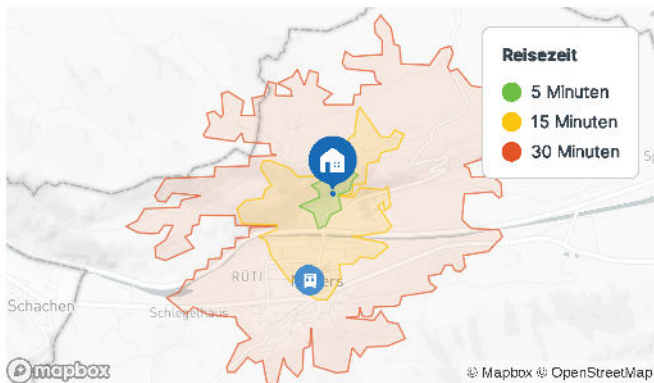


🚗 Autobahnauffahrt 6.8 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

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

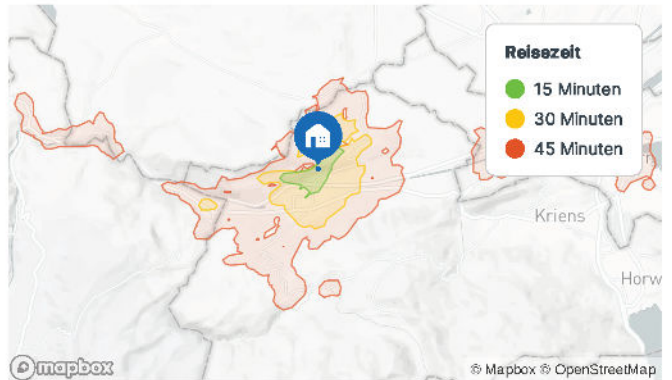
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

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

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



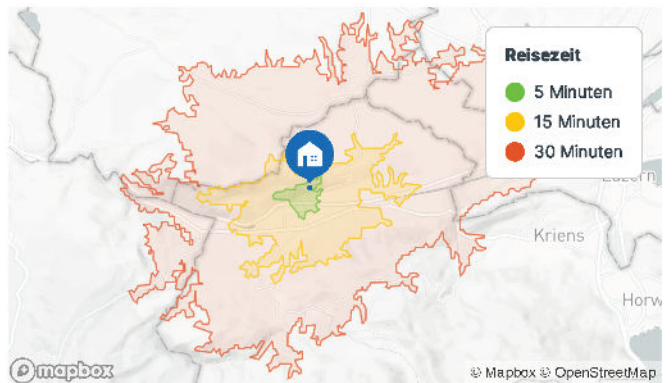
🚆 Bahnhof Malters 947 m

🚌 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	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	1'350'000.–			100.00%
Fremdkapital 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.–			
Eigenmittel	270'000.–			20.00%
Kosten		6'625.–	79'500.–	
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%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, AI V etc.		19'875.–	238'500.–	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttoeinkoms betragen.				33.33%

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