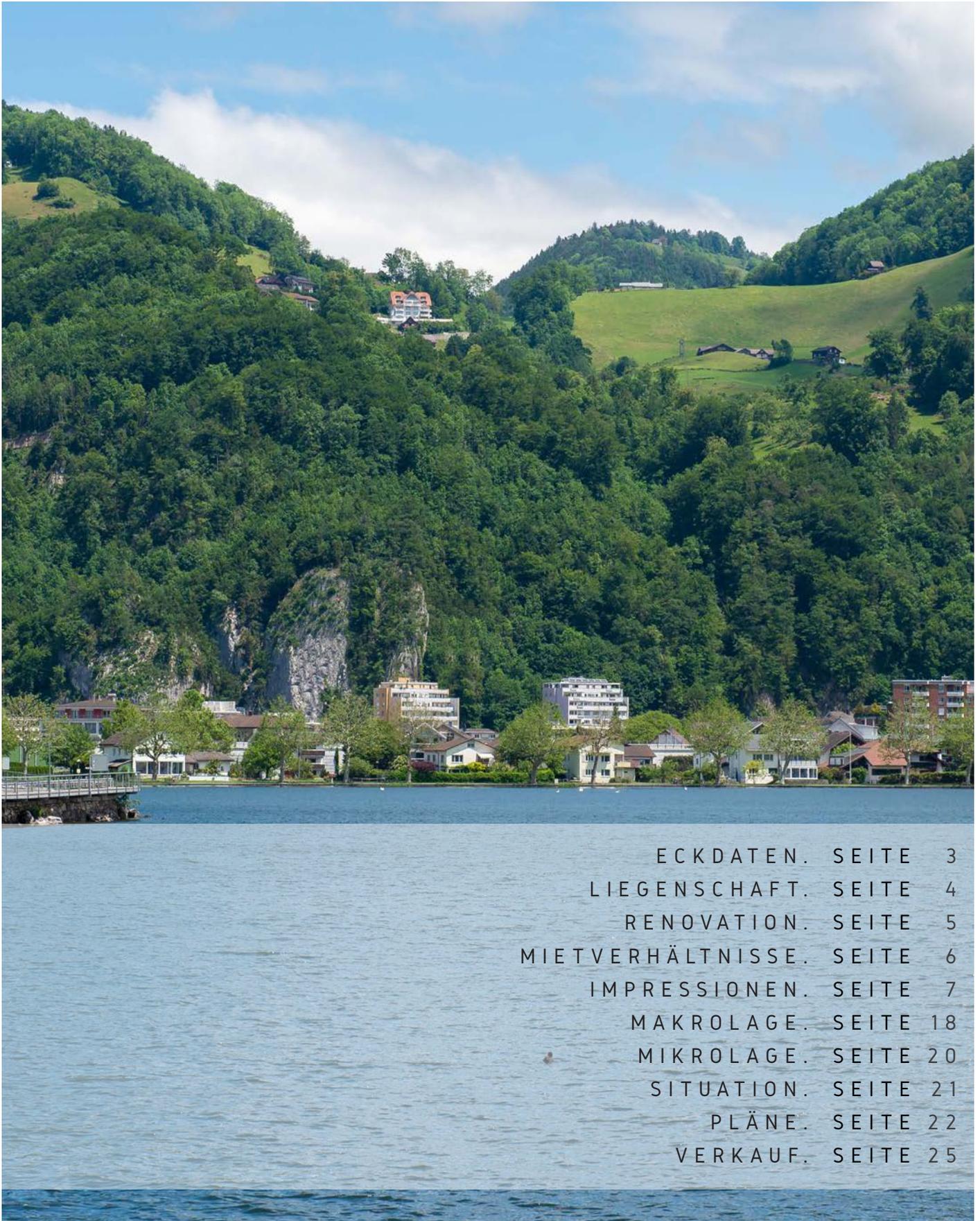


# Mehrfamilienhaus

## saniert und renoviert





ECKDATEN.	SEITE	3
LIEGENSCHAFT.	SEITE	4
RENOVATION.	SEITE	5
MIETVERHÄLTNISSE.	SEITE	6
IMPRESSIONEN.	SEITE	7
MAKROLAGE.	SEITE	18
MIKROLAGE.	SEITE	20
SITUATION.	SEITE	21
PLÄNE.	SEITE	22
VERKAUF.	SEITE	25

# Eckdaten

---

## LAGE

GEMEINDE	Stansstad NW
STEUERN	Sehr tiefe Steuerbelastung
MAKROLAGE	Optimale Erschliessung / Gute Infrastruktur im Ort
MIKROLAGE	Fern- und Seesicht ab 4. OG / Zentral, ruhig, sonnig
DISTANZEN	Bushaltestelle 350 m / Bahnhof 600 m / Autobahn 1.8 km

## LIEGENSCHAFT

ADRESSE	Zielmatte 5, 6362 Stansstad NW
BAUJAHR	1967/68
RENOVATIONEN	2003 Strangsanierung / Renovation Küchen und Bäder
NETTOMIETZINSEINNAHMEN P.A. (IST/SOLL)	CHF 331'068 / CHF 332'748
WOHNUNGSMIX	2x 1-Zi / 3x 2-Zi / 9x 3-Zi / 2x 3.5-Zi / 5x 4-Zi / 1x 4.5-Zi
WOHNFLÄCHE	1'528 m <sup>2</sup>
ZUSTAND	Gut, laufend unterhalten
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	3'212 m <sup>2</sup>
GEBÄUDEKUBATUR	Wohnhaus 8'026 m <sup>3</sup> , Garagen 844 m <sup>3</sup>
ZONE	W4
GRUNDSTÜCKNR.	Nr. 574
ANZAHL GESCHOSSE / LIFT	EG (Kellerräume) + 9 Wohngeschosse, 2 Lifte
ALTLASTEN-KATASTER	Kein Eintrag
HEIZUNG	Ölheizung
PARKIERUNG	11 Einzelgaragen, 1 Doppelgarage, 14 Aussen-PP

## KONTAKT

VERFÜGBARKEIT	Ab sofort
VERKAUFSRICHTPREIS	<i>[Diese Liegenschaft wurde bereits verkauft]</i>
KONTAKT	MyHausverkauf Patrick Fuchs Am Kornfeld 2 9506 Lommis  Tel. 071 565 15 56 welcome@myhausverkauf.ch

# Liegenschaft

---

## BESCHREIBUNG

Das optimal gelegene Mehrfamilienhaus mit zehn Etagen und einer Gebäudehöhe von rund 27 Metern befindet sich an ruhiger und gut besonnener Lage von Stansstad. Bahnhof, Bushaltestelle und diverse Einkaufsmöglichkeiten liegen in naher Gehdistanz zur Liegenschaft. Der Autobahnanschluss ist in 4 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

### WOHNUNGEN

Die Liegenschaft umfasst 22 Wohnungen in einem Mix von 1-, 2-, 3-, 3.5-, 4- und 4.5-Zimmer-Wohnungen, verteilt auf 9 Wohngeschosse. Die Erschliessung erfolgt zentral über die beiden Personenlifte und das Treppenhaus.

Die Grundrisse vom 1. - 5. OG verfügen pro Geschoss über drei Wohnungen. Helle und freundliche Räume, eine praktische Raumaufteilung und ein sonniger nach Süden gerichteter Balkon bieten den Mietern optimalen Wohnkomfort. Ab dem 6. bis zum 8. OG befinden sich jeweils zwei Wohnungen pro Etage, welche mit einer grosszügigen Terrasse ergänzt werden. Von hier geniesst die Mieterschaft herrliche See- und Bergsicht. Im 9. OG befindet sich eine einzelne Attikawohnung, welche sich über die ganze Etage erstreckt. Die grosszügige Dachterrasse ist zur alleinigen Nutzung des Mieters bestimmt. Ab dem 4. OG bietet sich unverbaubare Weitsicht.

### KELLER UND PARKIERUNG

Im Erdgeschoss befinden sich die Kellerabteile der Mieterschaft, sowie zwei Wasch- und Trocknungsräume und ergänzende Nebenflächen. Der Hauswart ist in der Liegenschaft wohnhaft und für die Mieter stets erreichbar.

Die Liegenschaft bietet zahlreiche Parkplätze: 11 Einzelgaragenboxen, 1 Doppelgarage und 14 Aussenparkplätze.

### ZONE

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Wohnzone W4. Dennoch konnte das Haus 1967 10-geschossig gebaut werden und gilt mit unter 30 Metern Gesamthöhe als sog. „Gebäude mittlerer Höhe“ und nicht als Hochhaus. Es gilt die Besitzstandgarantie.

### ALLGEMEINER EINDRUCK

Das Mehrfamilienhaus wurde 1967/68 erstellt und laufend unterhalten. Im Jahr 2003/04 wurde die Liegenschaft kernsaniert, Küchen und Bäder aller Wohnungen wurden im gleichen Zug renoviert. Das Haus präsentiert sich in einem guten, renovierten Zustand. Kurz- und mittelfristig ist ausser den Dächern von Terrassen und Garagen mit keinen Investitionen zu rechnen. Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.

# Renovationen

## UMFASSENDE SANIERUNG INNEN & AUSSEN 2003 - 2004

Baumeisterarbeiten	97'840	CHF
Elektroanlagen	72'936	CHF
Gipserarbeiten innen	40'000	CHF
Malerarbeiten innen	84'000	CHF
Plattenarbeiten	150'000	CHF
Bodenbeläge	29'960	CHF
Schlosserarbeiten	12'191	CHF
Kücheneinrichtungen	217'913	CHF
Sanitäre Anlagen	304'089	CHF
Heizanlagen	70'900	CHF
Schreinerarbeiten	78'936	CHF
Aufzugsanlagen	104'998	CHF
Gerüstungen	8'300	CHF
Kunststoff-Fenster	103'009	CHF
Rollladen / Sonnenstoren	38'220	CHF
Äussere Verputzarbeiten	84'700	CHF
Spenglerarbeiten	17'500	CHF
Gartenarbeiten	34'109	CHF
Versicherungen	3'914	CHF
Baukommission	39'141	CHF
Gebühren	7'058	CHF
Mieterentschädigung	18'550	CHF
Diverse Kosten	3'068	CHF
Wohnungsreinigung	13'097	CHF
Honorare	129'120	CHF
<b>Total Investitionen Sanierung</b>	<b>1'763'549</b>	<b>CHF</b>

## WEITERE UNTERHALTSRENOVATIONEN 2005 - 2018

Unterhaltsrenovationen 2005	19'656	CHF
Unterhaltsrenovationen 2006	36'507	CHF
Unterhaltsrenovationen 2007	26'813	CHF
Unterhaltsrenovationen 2008	16'900	CHF
Unterhaltsrenovationen 2009	6'310	CHF
Unterhaltsrenovationen 2010	18'770	CHF
Unterhaltsrenovationen 2011	12'673	CHF
Unterhaltsrenovationen 2012	37'258	CHF
Unterhaltsrenovationen 2013	45'802	CHF
Unterhaltsrenovationen 2014	21'237	CHF
Unterhaltsrenovationen 2015	24'723	CHF
Unterhaltsrenovationen 2016	8'131	CHF
Unterhaltsrenovationen 2017	39'774	CHF
Unterhaltsrenovationen 2018	21'330	CHF
<b>Total Investitionen Unterhaltsrenovationen</b>	<b>335'884</b>	<b>CHF</b>

# Mietverhältnisse

## ERTRAG

WOHNUNGSMIX	WOHNFLÄCHE
2 x 1-Zimmer-Wohnung	50 m <sup>2</sup>
3 x 2-Zimmer-Wohnung	165 m <sup>2</sup>
9 x 3-Zimmer-Wohnung	639 m <sup>2</sup>
2 x 3.5-Zimmer-Wohnung	142 m <sup>2</sup>
5 x 4-Zimmer-Wohnung	434 m <sup>2</sup>
1 x 4.5-Zimmer Wohnung	98 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>1'528 m<sup>2</sup></b>
13 x Garagen	
11x Abstellplatz	
Leerstände per 12.2018	
3 x Abstellplatz	
IST Mietzinseinnahmen /Jahr inkl. Garage / Abstellplatz exkl. NK	CHF [Betrag]
SOLL Mietzinseinnahmen /Jahr inkl. Garage / Abstellplatz exkl. NK	CHF [Betrag]
Dies entspricht einer Bruttorendite von [Betrag]% bei [Betrag] CHF Anlagekapital	

Die Mietverträge sind unbefristet mit üblichen Kündigungsfristen. Sie basieren auf unterschiedlichen Referenzzinssätzen und Kostenständen. Die Betriebskosten für die Heizung werden mittels Zähler ausgelesen und den Mietern weiter verrechnet. Die Wasserkosten werden anteilig über die Wohnungsflächen verteilt.

## MIETZINSNIVEAU

Das aktuelle Mietzinsniveau der Liegenschaft liegt mit CHF [Betrag] /m<sup>2</sup>/Jahr unter dem 50% Quantil (Stansstad). Die Liegenschaft weist somit ein Mietzins-Erhöpfungspotential auf.

Netto-Mietzinseinnahmen aller Wohnungen /Jahr	[Betrag] CHF
Durchschnittlicher Mietzins /m <sup>2</sup> /Jahr	[Betrag] CHF

Mietzinsniveau Stansstad 2018 „Mietwohnungen“ gemäss Wüest & Partner

50% Quantil	217 CHF/m <sup>2</sup> /Jahr
70% Quantil	238 CHF/m <sup>2</sup> /Jahr
90% Quantil	286 CHF/m <sup>2</sup> /Jahr

# Impressionen

---

Süd-Ansicht

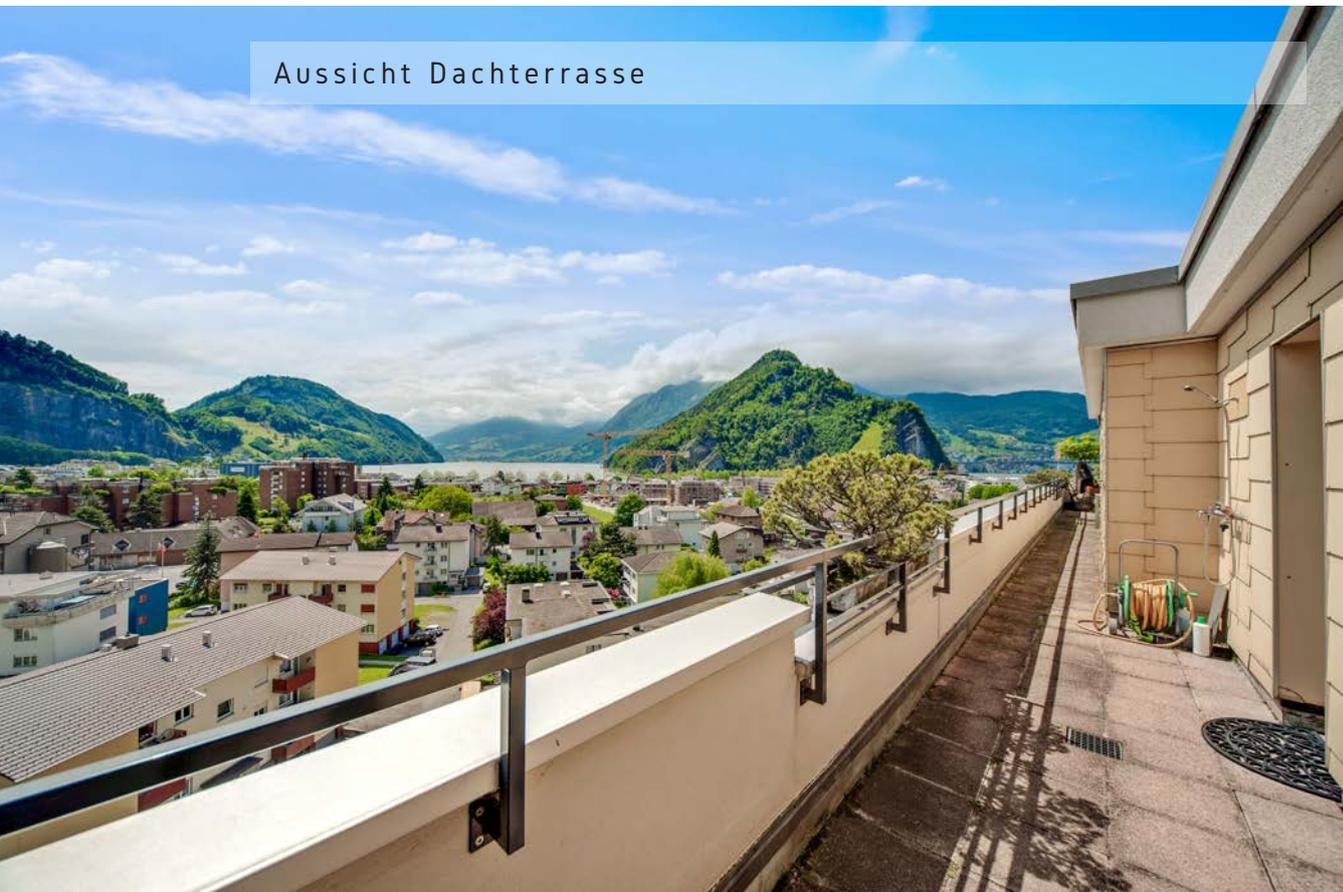


3-Zimmer-Wohnung / 9. OG, Dachgeschoss

Aussicht Dachterrasse



Aussicht Dachterrasse



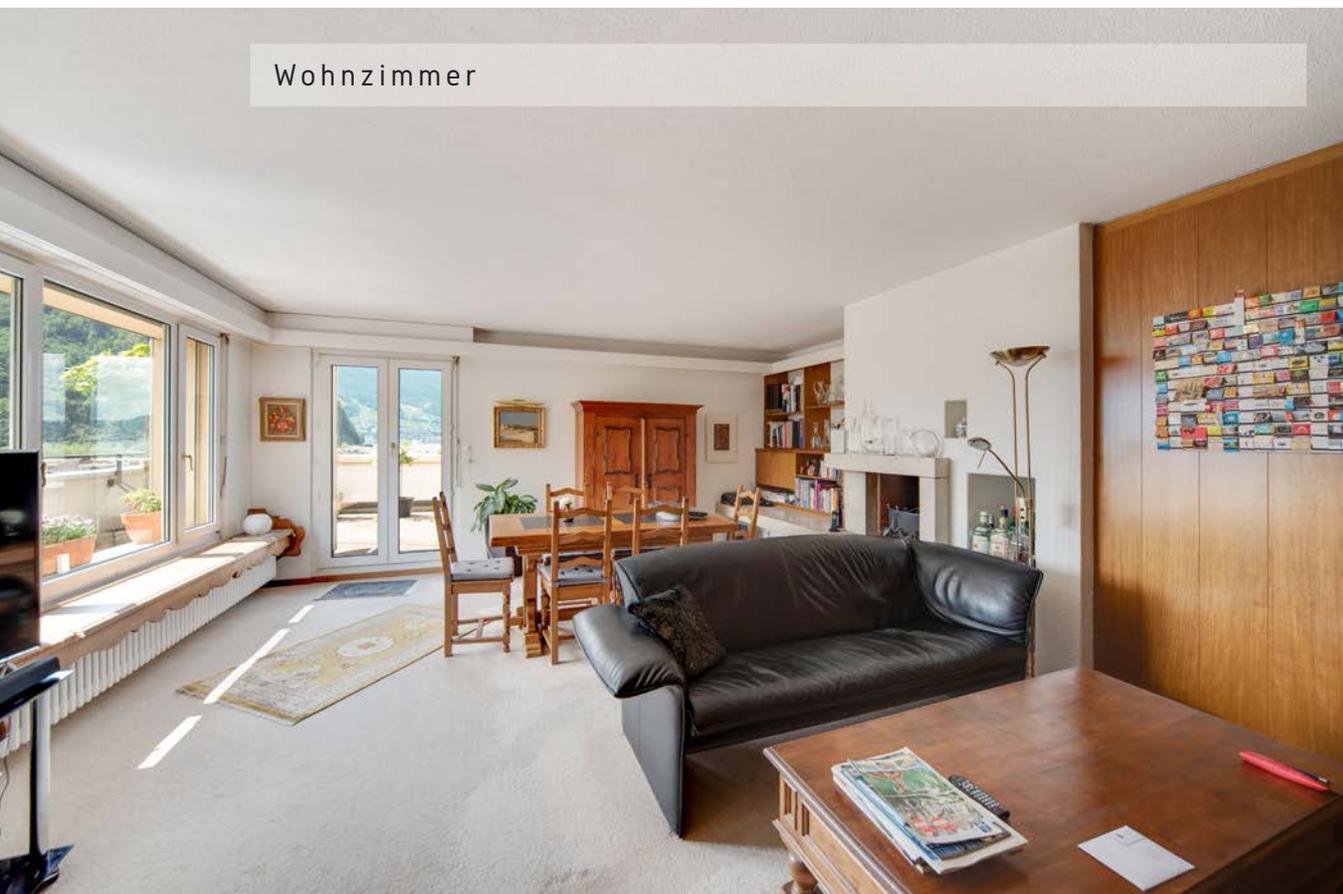
3-Zimmer-Wohnung / 9. OG, Dachgeschoss



3-Zimmer-Wohnung / 9. OG, Dachgeschoss



Bad



Wohnzimmer

2-Zimmer-Wohnung / 4. OG

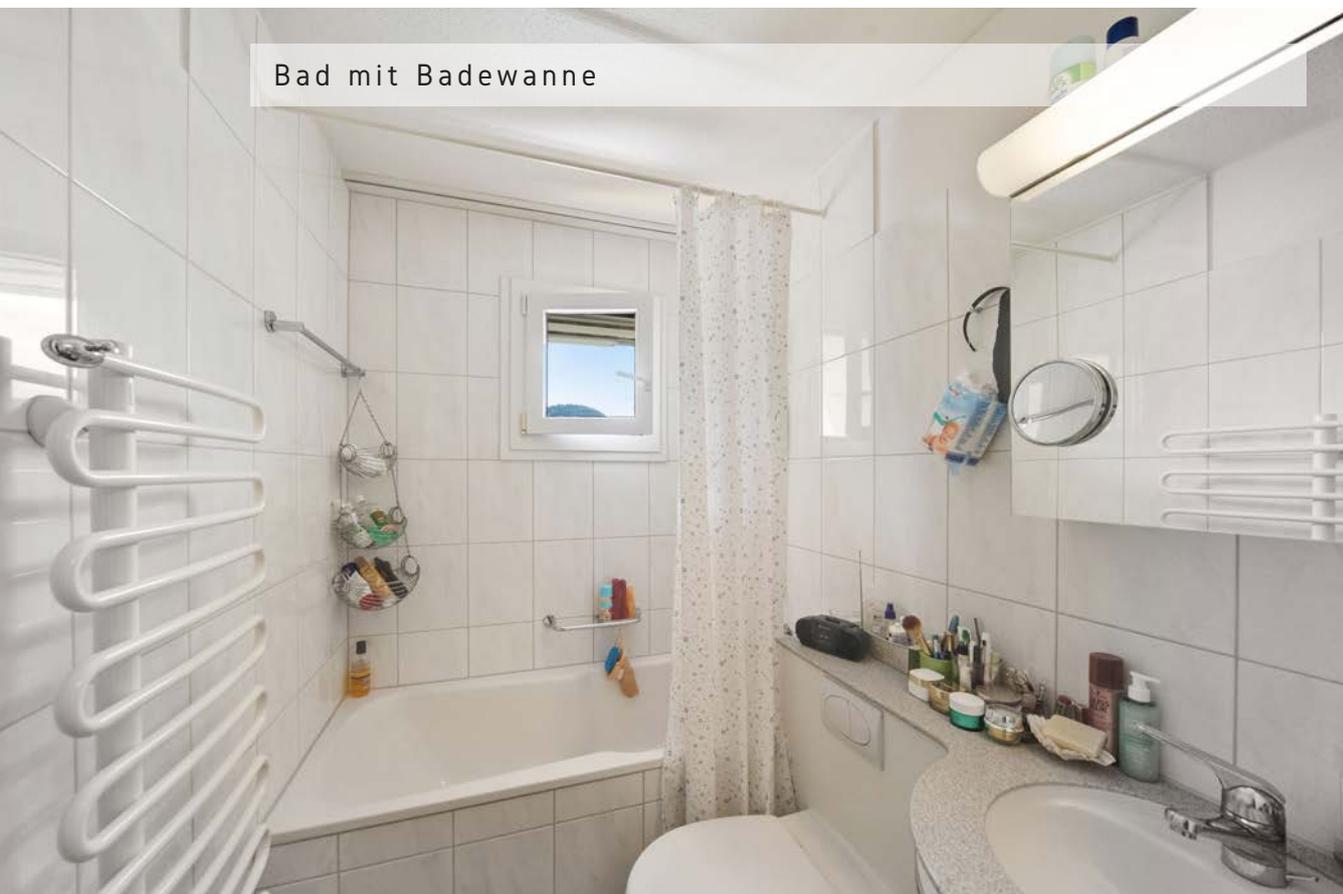


Aussicht Balkon



Esszimmer mit Balkon

2-Zimmer-Wohnung / 4. OG



2-Zimmer-Wohnung / 4. OG

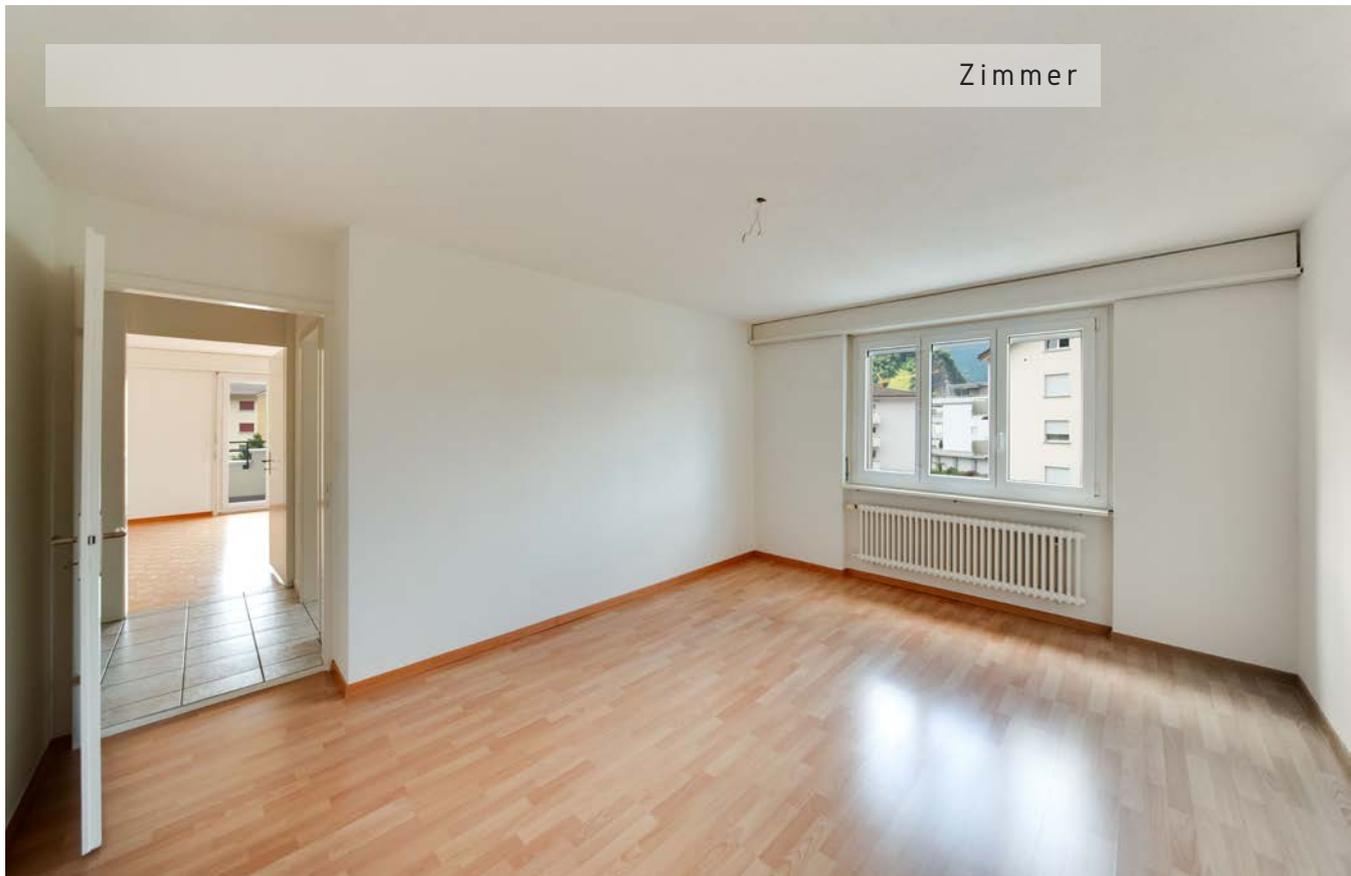


Aussicht Balkon

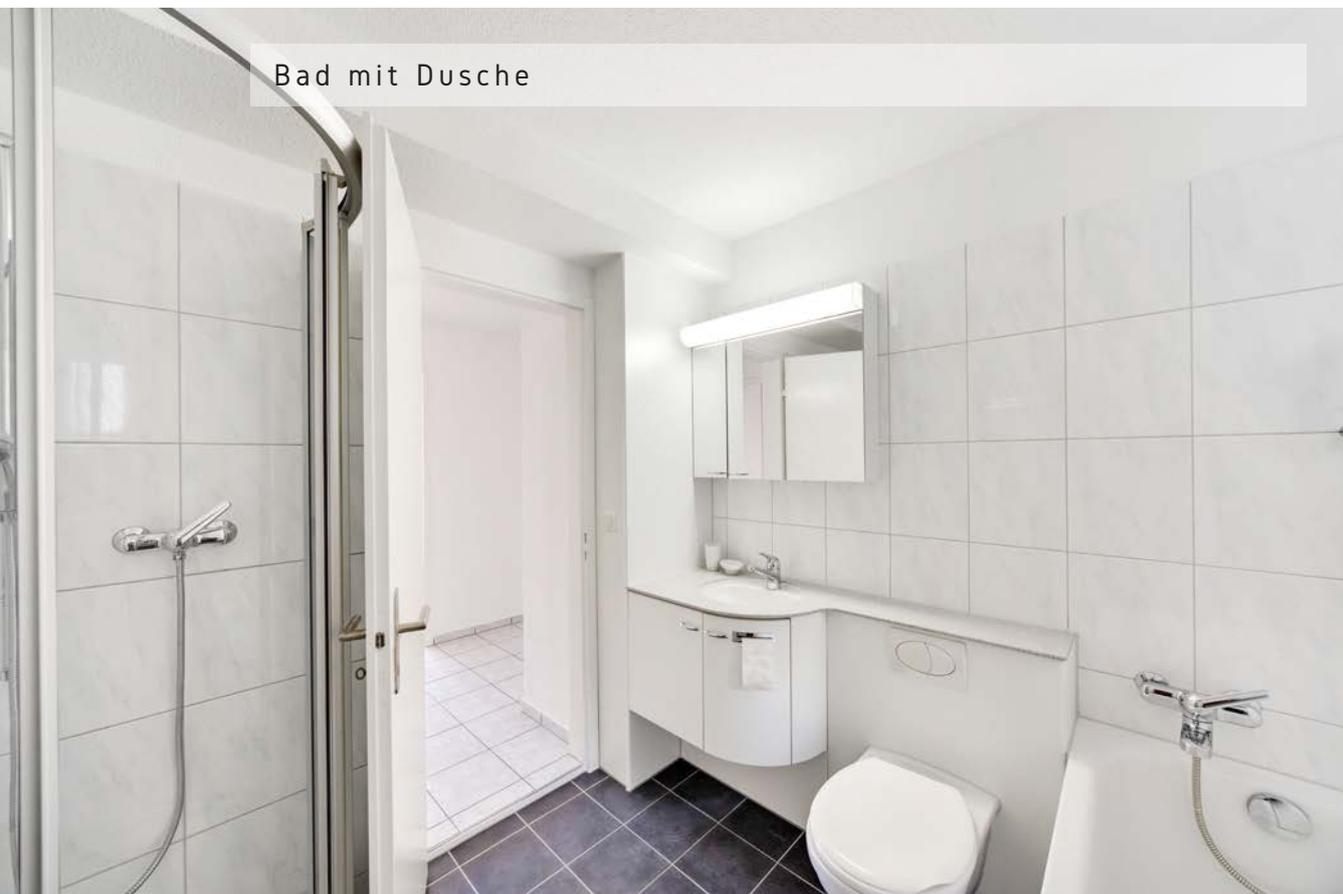


Entrée und Gang

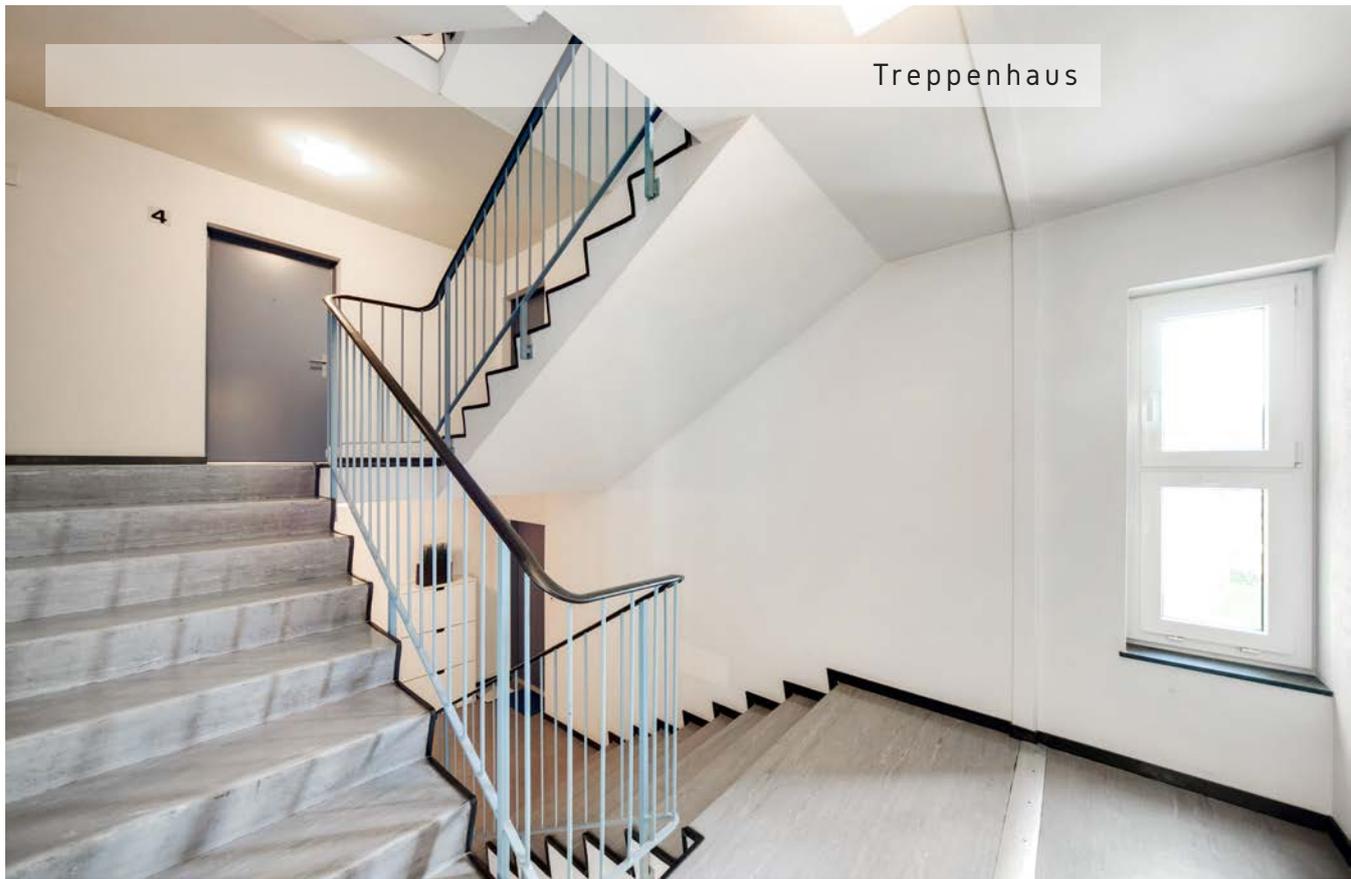
4-Zimmer-Wohnung / 2. OG



Zimmer



Bad mit Dusche



Treppenhaus



Hauseingang / Briefkastenanlage

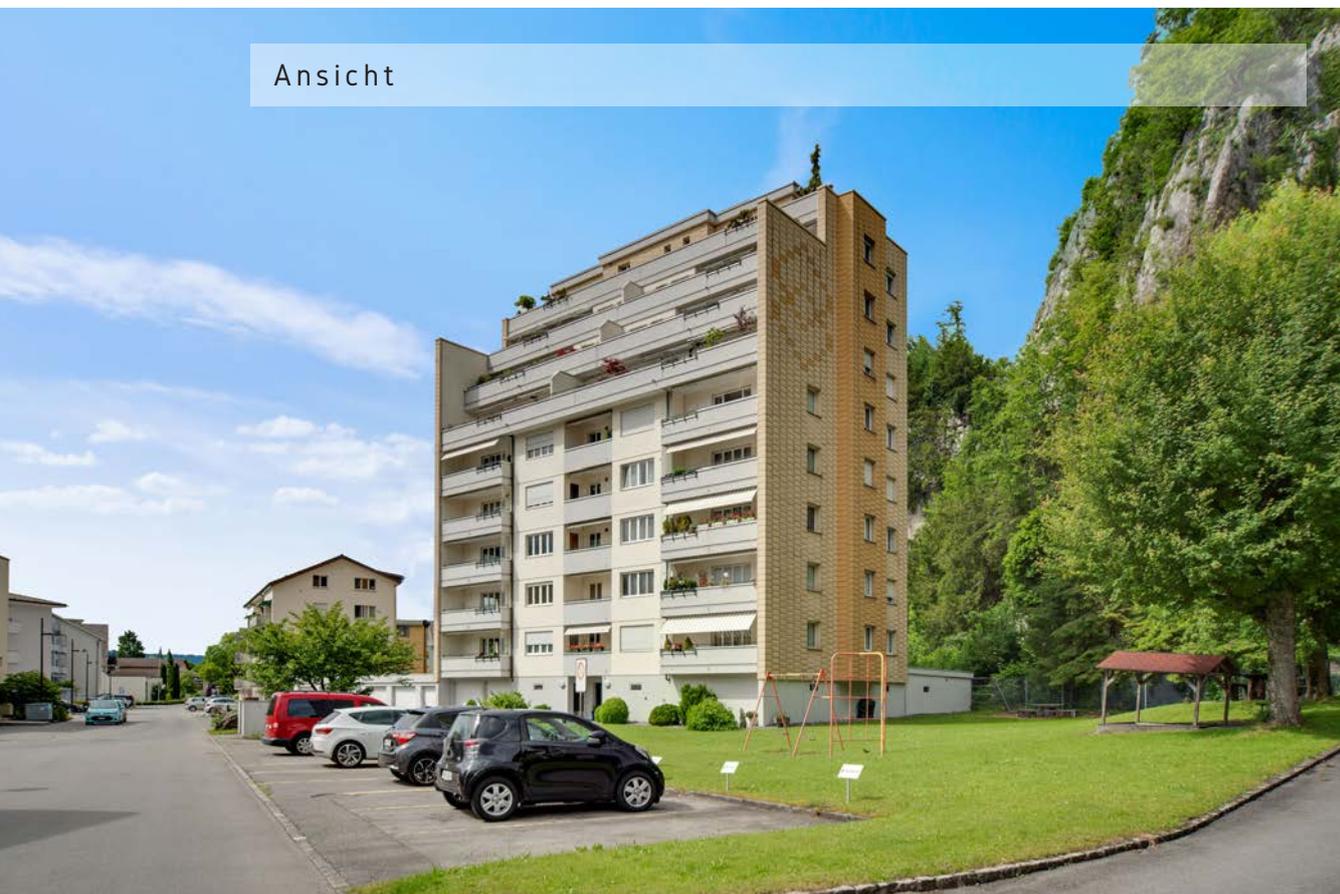


Hauseingang aussen



Rückwärtige Zufahrt mit Einstellgaragen

4-Zimmer-Wohnung / 2. OG



# Makrolage

PERFEKT ERSCHLOSSEN



Dank der guten Lage und der optimalen Verkehrsanbindung ist Stansstad als Wohnort sehr beliebt und gehört zu den Orten im Kanton mit höchster Lebensqualität. Die Einwohnerzahl liegt bei 4'500 und wächst seit Jahren stetig.

Stansstad liegt am Vierwaldstättersee, eingebettet zwischen Bürgenberg und Pilatus. Der Ort verfügt sowohl im schweizweiten wie auch im kantonalen Vergleich über eine sehr tiefe Steuerbelastung (Gemeindesteuerfuss 4.43%).

In Stansstad befinden sich Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Post & Bank, Bäckerei, Ärzte, Kindergarten und Primarschule. Stansstad verfügt ebenso über ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Zum Angebot im Ort gehören eine Vielzahl an Vereinen, Strandbad, Bootshafen, der Bürgenstock Alpine Golf Club sowie unzählige Wanderwege in schönster Umgebung am See oder auf den umliegenden Hügeln und Bergen.

Die Autobahnauffahrt Stans-Nord befindet sich nur 4 Fahrminuten entfernt. Zum Bahnhof Stansstad gelangt man in 600 m zur Liegenschaft.

Die nächstgelegenen Zentren per ÖV ab Bahnhof Stansstad

Luzern	13 Min
Zug	43 Min
Zürich HB	1 h 12 Min

Die nächstgelegenen Zentren per Auto

Luzern	15 - 20 Min
Zug	35 - 40 Min
Zürich City	45 - 55 Min

## UMGEBUNG



## DISTANZEN

Einkaufen	400 m
Post	700 m
Bushaltestelle Werkhof	180 m
Bushaltestelle Schützen	450 m
Bahnhof Stansstad	600 m
Autbahnanschluss Stans-Nord	1.8 km
Schiffanlegestelle Stansstad	800 m
Strandbad	550 m
Primarschule	240 m
Oberstufenschule	400 m

# Mikrolage

## HERRLICHE AUSSICHT

Die Liegenschaft mit 22 Wohnungen befindet sich an sonniger Lage in der ruhigen Quartierstrasse *Zielmatte*. Die oberen sechs Stockwerke verfügen über attraktive See- und Weitsicht.

Der Bahnhof Stansstad befindet sich in 7 Minuten / 600 m Gehdistanz, die nächstgelegene Bushaltestelle (Linie 321) in 2 Minuten / 150 m Entfernung zur Liegenschaft.

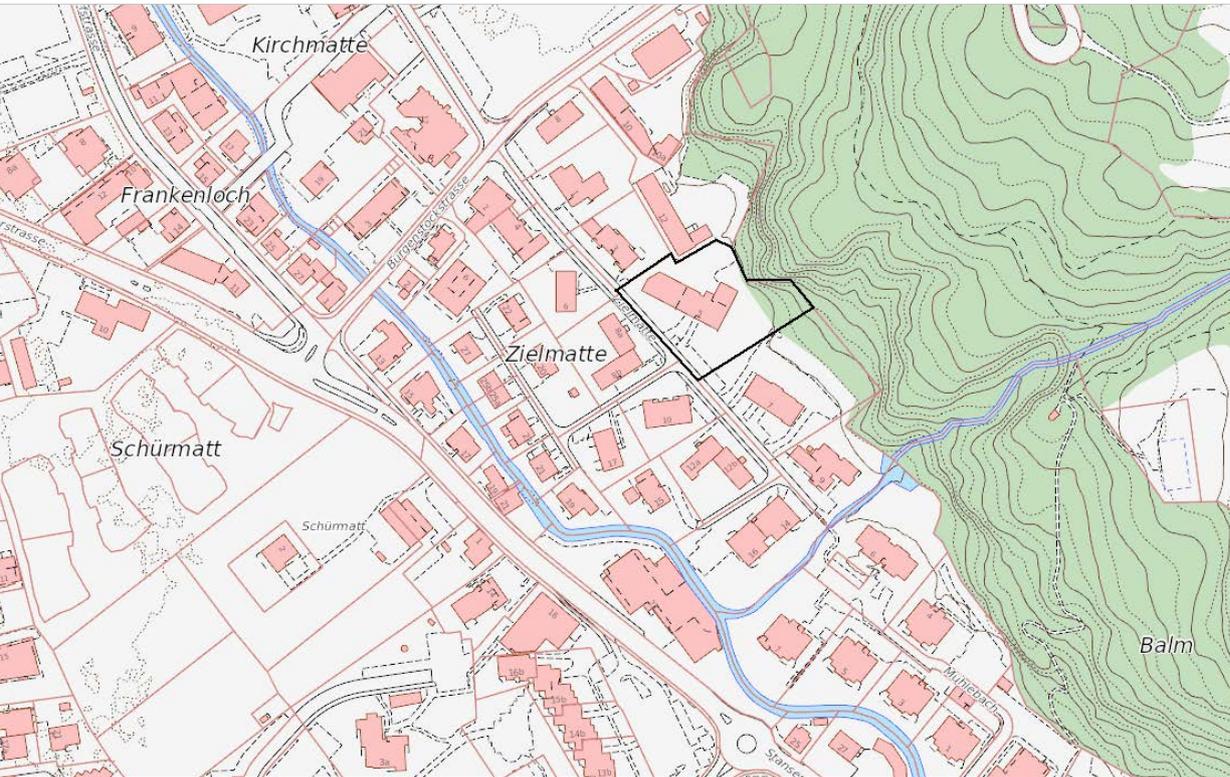
Als Wohnort ist Stansstad sehr beliebt. Die Nähe zu Luzern mit optimaler Erschliessung und die herrliche Umgebung am See sowie die angrenzenden Naherholungsgebiete mit Natur und Bergen tragen dazu bei, dass sich hier alle rasch zu Hause fühlen. Stansstad kombiniert perfekt die Vorteile der nahen Stadt mit dem gemütlichen Flair des Dorfs am See.

Besuchen Sie für mehr Informationen die Seite von Stansstad unter [www.stansstad.ch](http://www.stansstad.ch)



# Situation

---



LAGEPLAN

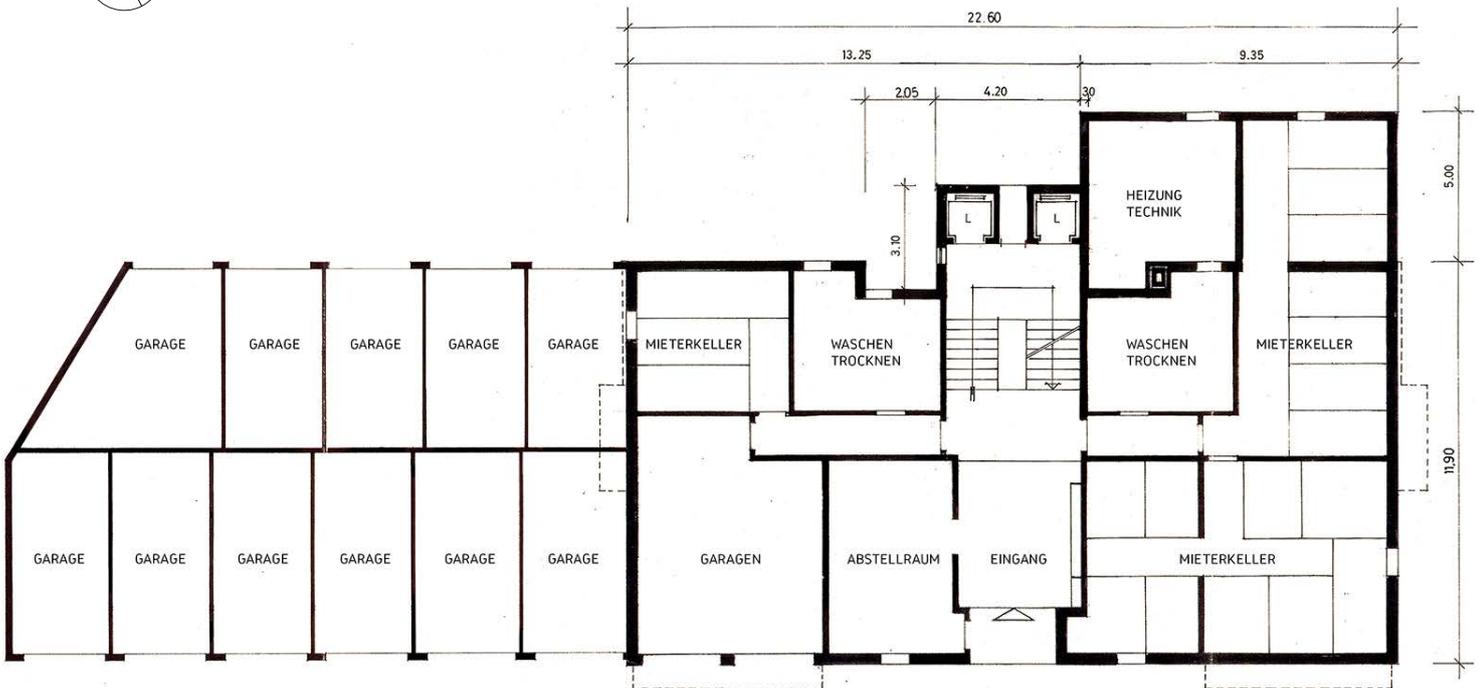


KATASTER

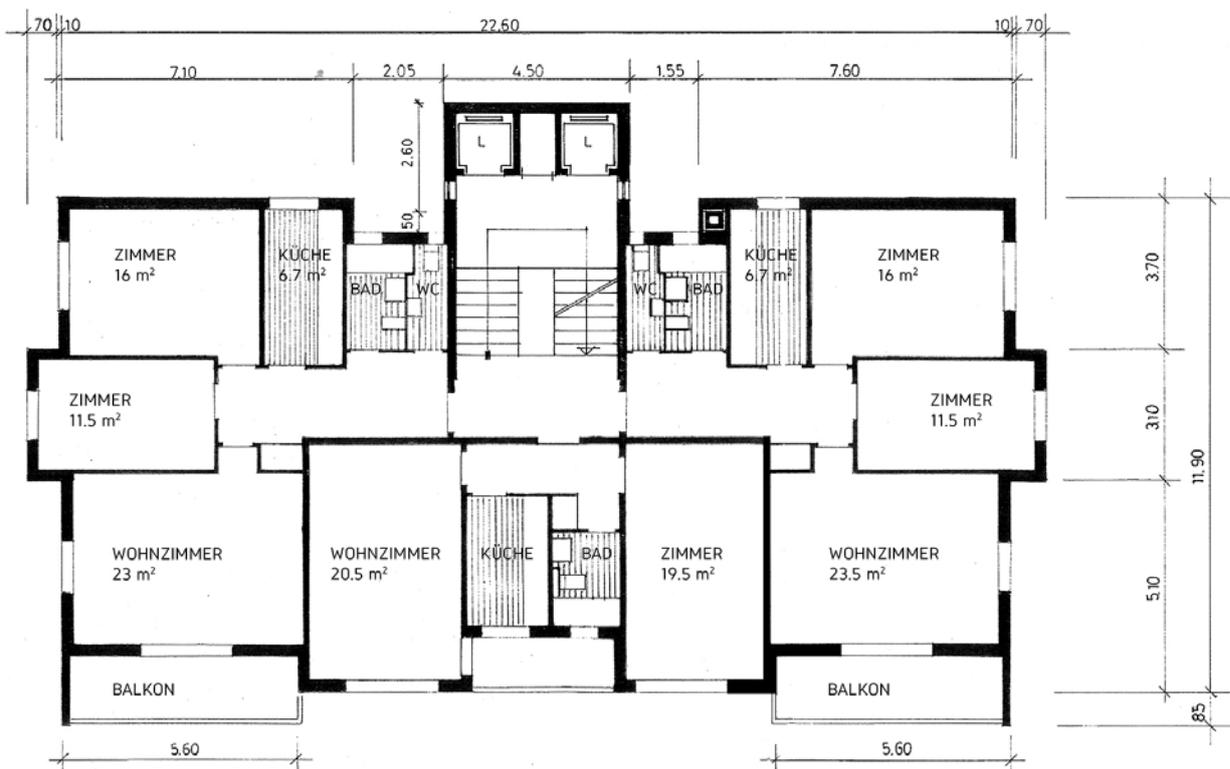


# Pläne

## ERDGESCHOSS

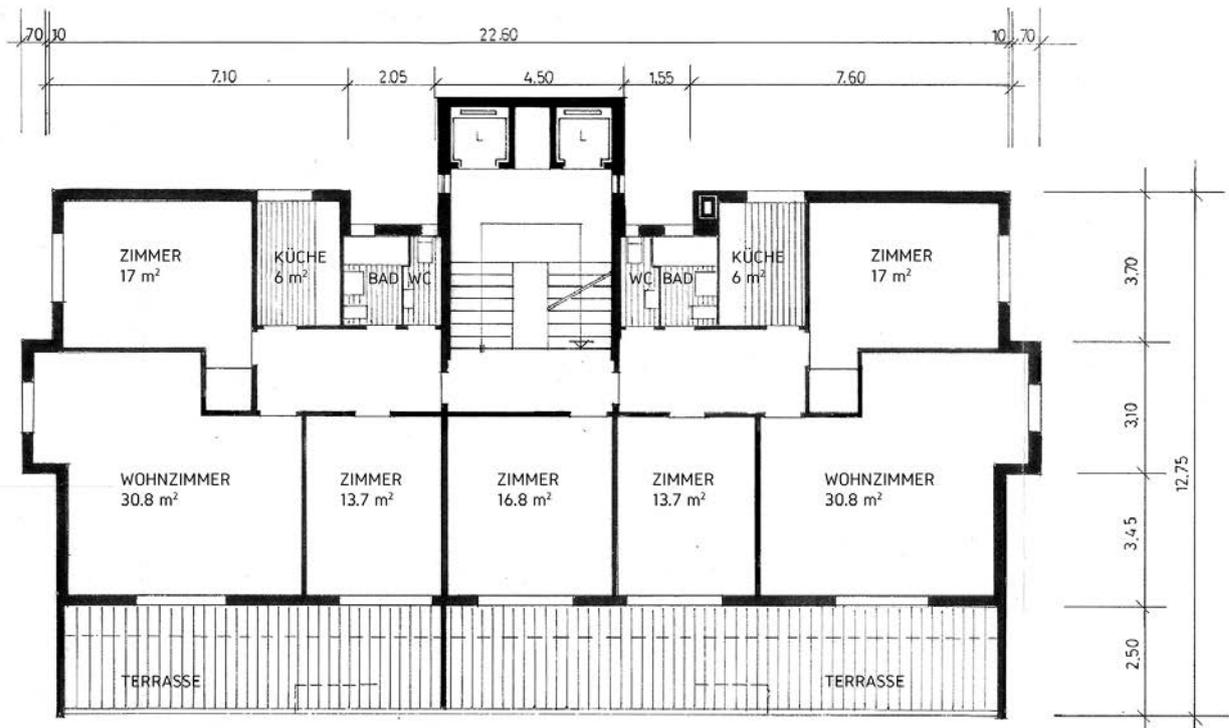


## 1. - 5. OBERGESCHOSS

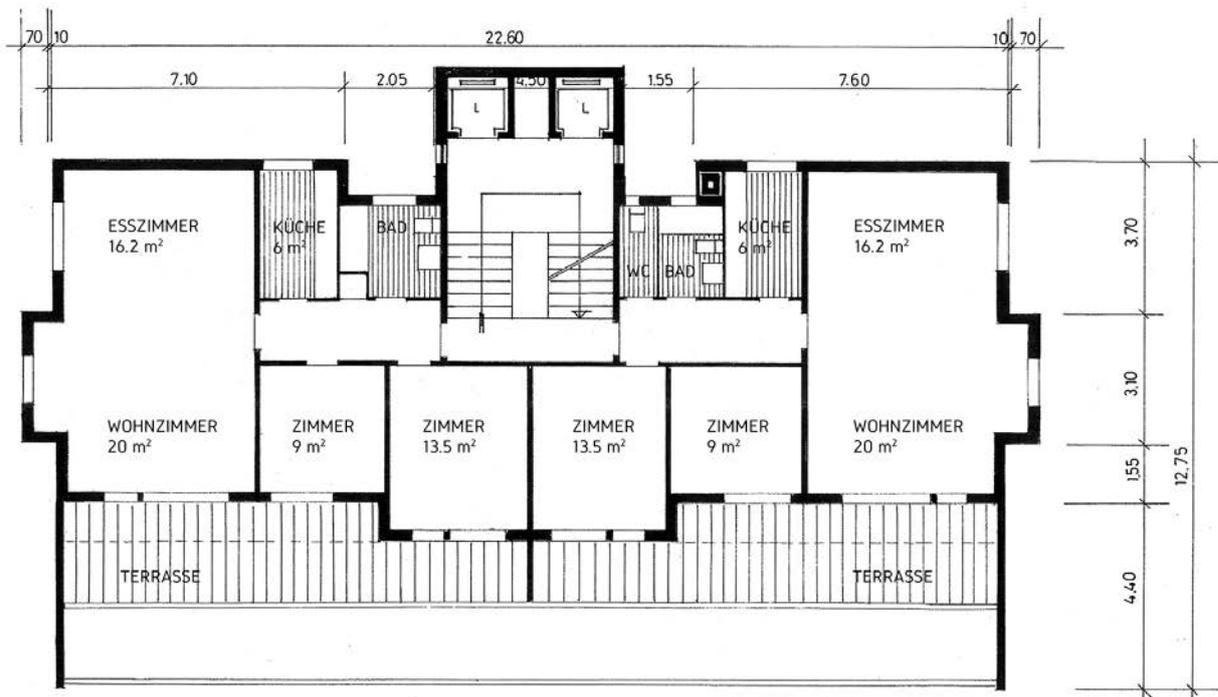


# Pläne

## 6. OBERGESCHOSS

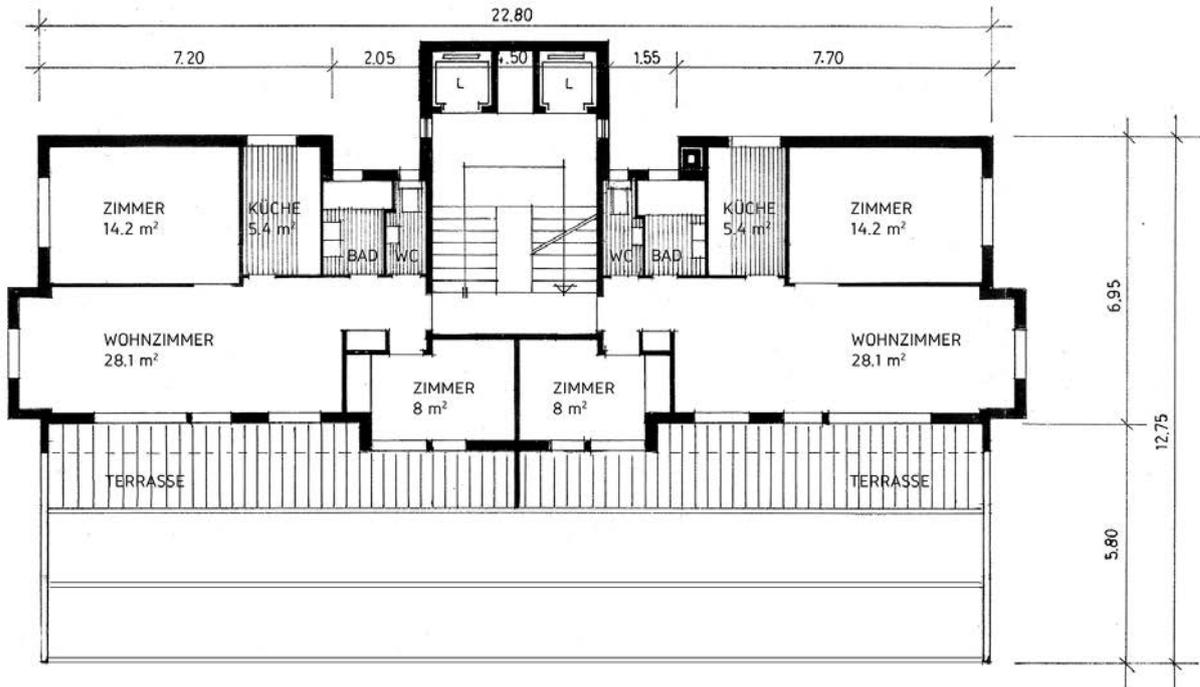


## 7. OBERGESCHOSS

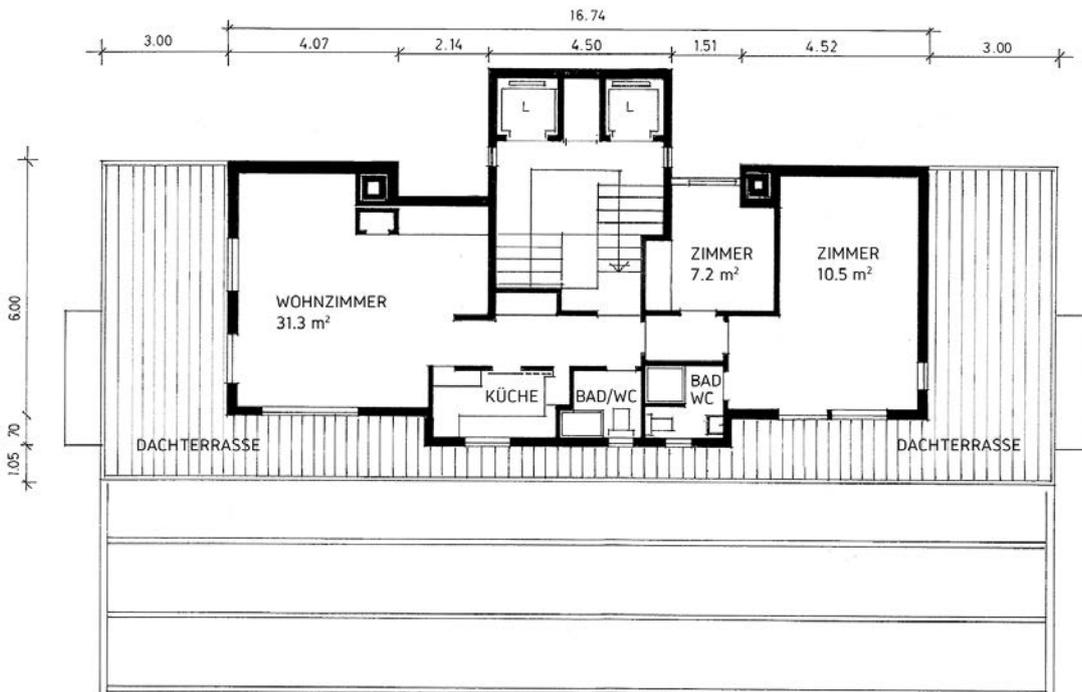


# Pläne

## 8. OBERGESCHOSS



## 9. OBERGESCHOSS



# Verkauf

---

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF [Diese Liegenschaft wurde bereits verkauft]

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFSVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zur Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern / Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

## GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

## Kontakt

---

MyHausverkauf

Patrick Fuchs  
Am Kornfeld 2  
9506 Lommis

071 565 15 56  
welcome@myhausverkauf.ch

### PROSPEKTHINWEIS

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die Dokumentation ist nicht Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen. Die Pläne und Grundrisse entsprechen rein schematischen Darstellungen.