

An der Grünastrasse 7a in 8840 Einsiedeln verkaufen wir ein feudales und gut unterhaltenes

7 Zi. - Einfamilienhaus



Hausseite Garten Südseite

Familienfreundliches, freistehendes Einfamilienhaus mit rund 275.53m² Bruttogeschossfläche (davon ca. 171m² Wohnfläche). Grosse Küche, Badezimmer im 1.OG mit Badewanne/Dusche, WC und Doppellavabo, seperatem Badezimmer im EG mit Dusche, WC, Lavabo, grosse Terrasse mit Gartensitzplatz und Grünfläche, Gerätegartenhaus, Nebengebäude Garage mit einem Parkplatz, zwei zusätzliche Aussenparkplätze, Elektrospeicherheizung, Baujahr 1992. Massive Bauweise, hochwertige Baustoffe.

**Verkaufspreis
Bezugstermin**

**CHF 1'390'000.00
nach Vereinbarung**

Kontakt: Hr. O.Ch. Bürki, Tel. 032 338 32 31
Mail. info@restcon.ch

Inhalt

Standort / Objekt	3-5
Gemeinde	6
Lageplan	7
Wichtige Daten	8
Finanzierung	9
Räume / Pläne	10-12
Umgebung / Fassaden	13



Hausseite Hauseingang, Garage u. Aussenparkplätze

Standort / Objekt

Die 1992 erstellte und stets gepflegte Liegenschaft ist geradezu ideal für Personen/Familien, die von einer gut erschlossenen Lage, der Nähe zum Zentrum und einer einmaligen Besonnung profitieren möchten. Einsiedeln und Umgebung bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine ausgezeichnete Infra-struktur und gute Anbindungen ans Verkehrsnetz. Das Sport – u.

Freizeitangebot ist nahezu unbegrenzt. Der nur wenige Meter entfernte Sihsee bietet zudem auch Wasserbegeisterten viele Möglichkeiten.

Der Hauseingang dieses familienfreundlichen Reiheneckhauses ist über einige Treppenstufen erreichbar. Vom Eingangsbereich mit Garderoben-Entrée gelangen Sie in den lichterfüllten Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche. Diese überzeugt mit einer zeitgemässen, komfortablen Einrichtung, verfügt u.a. über Glas- Keramikherd, Granitsteinarbeitsfläche, Geschirrspüler, Backofen auf Arbeitshöhe u.v.m.



Grosse, helle Küche mit Aluminiumblenden, Granitabdeckung

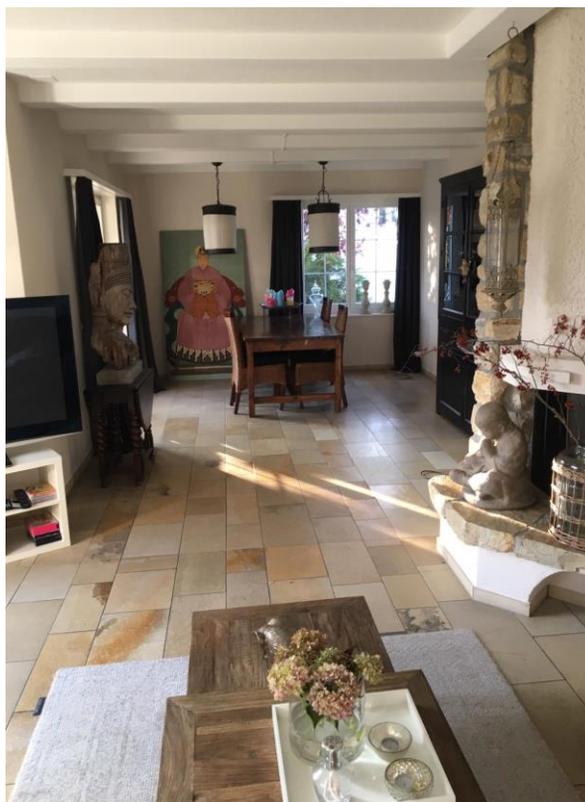
Standort / Objekt

Grosszügige Fensterflächen und edle Granit-Quarzfliesen lassen den Raum hell und freundlich erscheinen. Auf dem davorliegenden Sitzplatz geniessen Sie eine tolle und lange Besonnung.

Ebenfalls im EG befindet sich ein kleines Badezimmer mit Dusche sowie ein weiteres Zimmer, welches als Wirtschaftsraum, Büro, Bastelzimmer, etc. genutzt werden kann. Das offene Naturstein-Cheminée sorgt im Winter für ein behagliches Wohlgefühl.

Eine Treppe führt vom Entrée ins Ober-/Dachgeschoss, wo sich drei freundliche Zimmer und ein Badezimmer befinden. Sämtliche Zimmer sind mit pflegeleichtem Parkett belegt und verfügen über weiss lasierte Holztafer-Decken, welche den Räumlichkeiten ein gemütliches Ambiente verleihen.

Das geräumige Badezimmer ist mit Badewanne/Dusche, Doppel-Lavabo und WC ausgestattet.



Offener Ess-Wohnbereich, Naturstein-Cheminée

Standort / Objekt

Das grosse, offene Kellergeschoss, welches zur Hälfte überirdisch ist und über Fenster verfügt, bietet genügend Stauraum und ist über die interne Treppe erreichbar. Hier befinden sich ein Wasch- Trocknungsbereich (WM/TU) mit Wäscheleine, ein Technikraum, und ein Vorratskeller (Weinkeller). **Im Kellergeschoss befindet sich ein separates, komplett aus-gebautes Zimmer (z.B Gästezimmer). Das UG bietet genug Platz, um mit wenig Aufwand aus dem Zimmer ein Einlieger-Studio mit separatem Eingang zu machen.** Das Haus wird via Bodenheizung (Elektrospeicher) beheizt.

Fahrzeuge können im separaten Nebengebäude (Garage f. ein Fahrzeug) sowie vor der Garage und neben dem Hauseingang parkiert werden (für total drei Fahrzeuge)

Das gemütliche, familienfreundliche 7-Zimmer-Einfamilienhaus haus überzeugt aufgrund des komfortablen Platzangebotes und des sehr gepflegten Zustandes. Hier wird sich Ihre Familie schnell zu Hause fühlen. Das Quartier «Horgenberg» ist äusserst ruhig, grün und sonnig.



Behaglicher Wohnbereich, Sichtbalken

Gemeinde



Herzlich willkommen im Bezirk Einsiedeln!

Einsiedeln ist ein idealer und attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Gute Verkehrsverbindungen, eine reichhaltige und gut ausgebaute Infrastruktur, sowie ein umfangreiches Dienstleistungsangebot zeichnen den modernen Bezirk aus.

Einsiedeln bietet ein komplettes Angebot bei den Schulen. Von der Spielgruppe für Kleinkinder, über den Kindergarten, die Primarstufe bis zur Oberstufe (Sekundarschule + Stiftsschule Gymnasium). **Der äusserst tiefe Steuerfuss wirkt sich positiv auf das Familienbudget aus.**

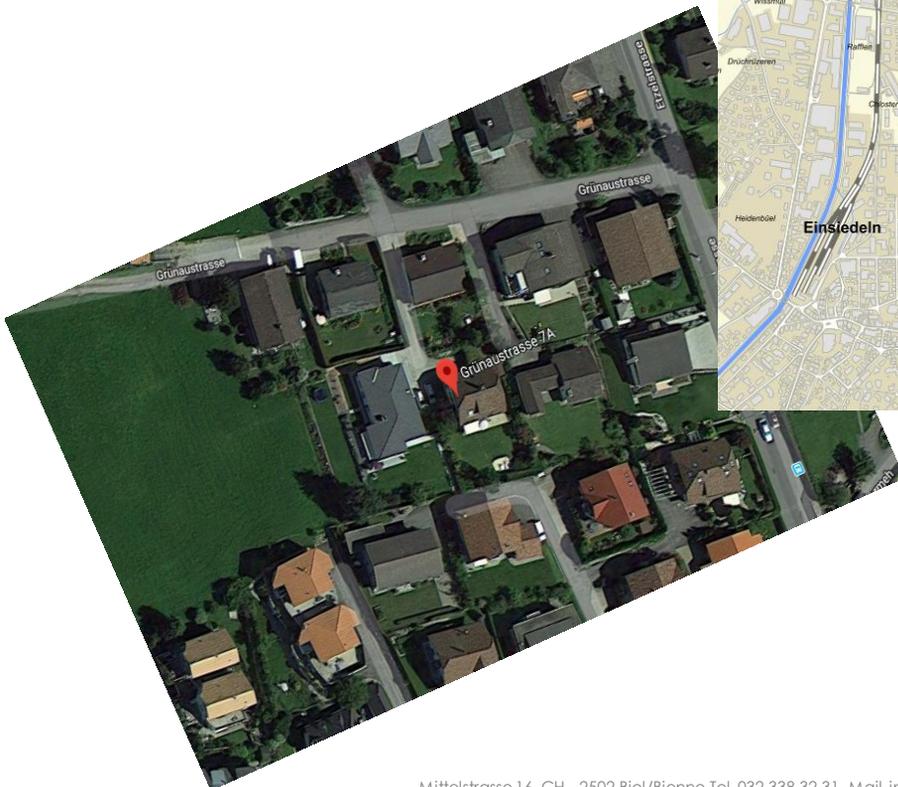
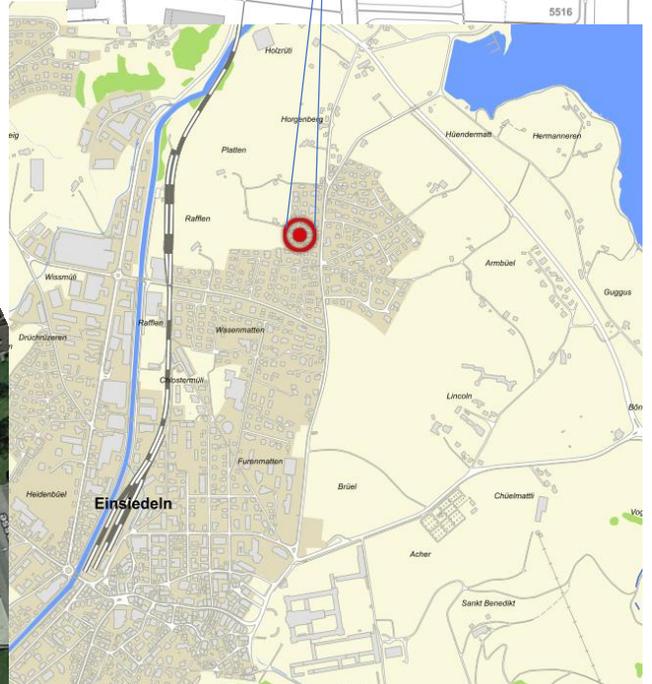
Das Angebot betreffend Sport, Kultur, Vereine, Freizeit, Verkehrsanschlüsse, Autobahnanschlüsse, Bildung, Einkaufen, Gastronomie, Kloster, Sihlsee, und...und...und sucht seinesgleichen und ist derart üppig, dass die Superlative und deren detaillierten Beschreibungen wahrscheinlich in ein Buch gefasst werden müssten.

Gewinnen Sie einen ersten Eindruck und besuchen Sie die Internetseite:

www.einsiedeln.ch



Lageplan



Wichtige Daten

Grundbuchamt Bezirk Einsiedeln SZ

Grundbuchblatt-Nr: (Parzelle)	4886
Gebäude-Nr. (Nebengebäude Garage)	5601
Gebäude-Nr. Haus	5602
Plan-Nr.	437
EGID-Nr. Haus	3033355

Grundbuchauszüge, technische Pläne, Police Gebäudeversicherung, Steuerdaten, tech. Baubeschrieb, etc. Können bei restcon&STC Treuhand bestellt werden.

Land/Parzelle 600m2

Kubatur nach SIA Norm Nr. 116

Einfamilienhaus	793.84m3
Nebengebäude Garage	75.71m3

Baujahr 1992

Bruttogeschossfläche Einfamilienhaus (UG, EG, OG) 275.53m2

Amtlicher Wert Steuern CHF 768'662.00

Wert Gebäudeversicherung CHF 702'000.00

Landwert (Steuern) (effektiv real 1'341.00/m2 Lagekl. 7.5!!!) CHF 590'000.00 (CHF 962.45/m2)

Eigenmietwert

Bund	CHF 18'154.50
Kanton	CHF 17'290.00

Nebenkosten pro Monat

HK/NK	CHF 270.00
Verein Privatstrasse (Beleuchtung/Schneeräumung)	CHF 80.00

Handänderungs-Steuer Kt. SZ

Der Kanton Schwyz erhebt keine Handänderungssteuern

Grundbuchgebühren / Kosten Notar

Faustregel CH – ca. 0.6% des Kaufpreises ca. CHF 7'740.00

Finanzierung

Finanzierungsmodell

Für Fragen und Beratung betr. Finanzierung/Vorsorge, etc. begleiten wir Sie auf Wunsch von Anfang bis zur Verurkundung – und weit darüber hinaus...

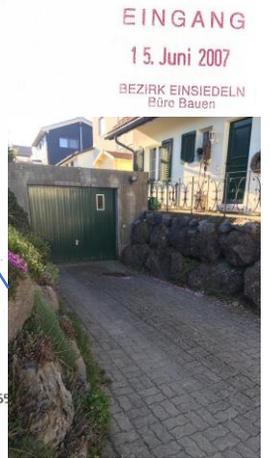
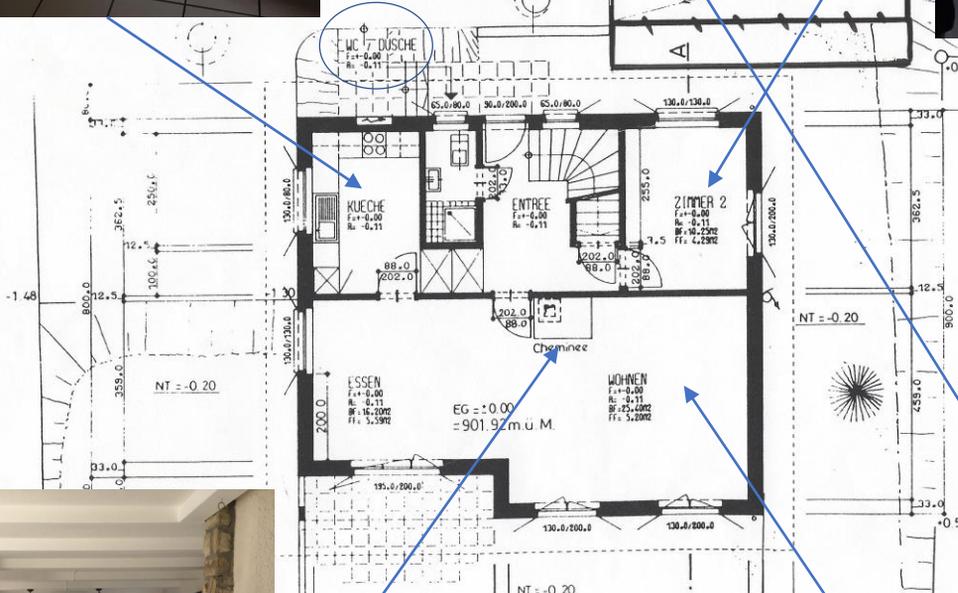
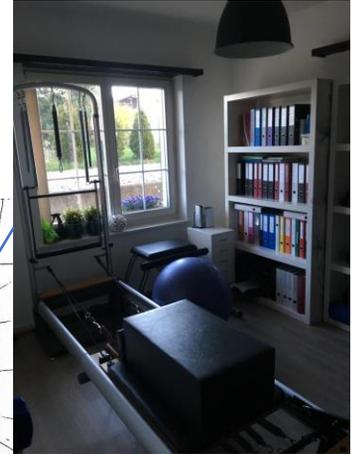
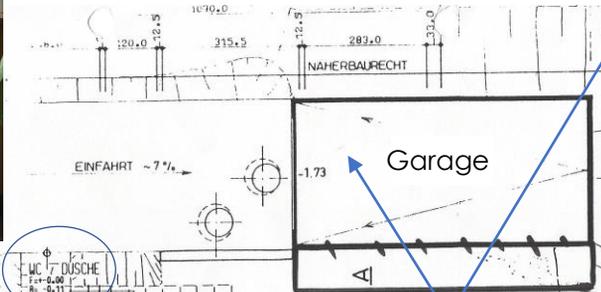
Kaufpreis Einfamilienhaus	CHF 1'390'000.00
Total Kaufpreis (Verkehrswert)	CHF 1'390'000.00
Notwendige Eigenmittel	CHF 278'000.00
(Sparguthaben, Vorsorgegelder Sparen 3, Pensionskassenguthaben, Vorerbbeeinträchtigung mind. 20% des Kaufpreises)	
Bankfinanzierung	
1. Hypothek (bis 65% d. Verkehrswertes)	CHF 903'500.00
2. Hypothek (bis 80% des Verkehrswertes)	CHF 208'500.00
Total Bankfinanzierung	CHF 1'112'000.00
Tragbarkeitsrechnung	
Zinsen pro Jahr 5% *	CHF 55'600.00
Amortisation pro Jahr (2. Hypothek innert 15 Jahren)	CHF 13'900.00
Nebkosten pro Jahr (1% ** des Verkehrswertes)	CHF 13'900.00
Total Kosten pro Jahr	CHF 83'400.00 (33%)
Total Kosten pro Monat bei 5% Zins p. Jahr	CHF 6'950.00
Total Kosten pro Monat bei 1.5% Zins p. Jahr	CHF 3'707.00
Minimales Jahres brutto einkommen	CHF 252'727.00 (100%)
Die Gesamtkosten dürfen nicht mehr als einen Drittel Ihres Jahresbruttoeinkommens ausmachen.	

* Kalkulatorischer Zinssatz von 5% auf der ganzen Hypothek

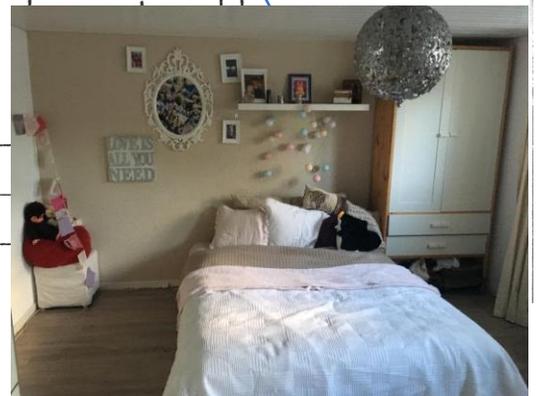
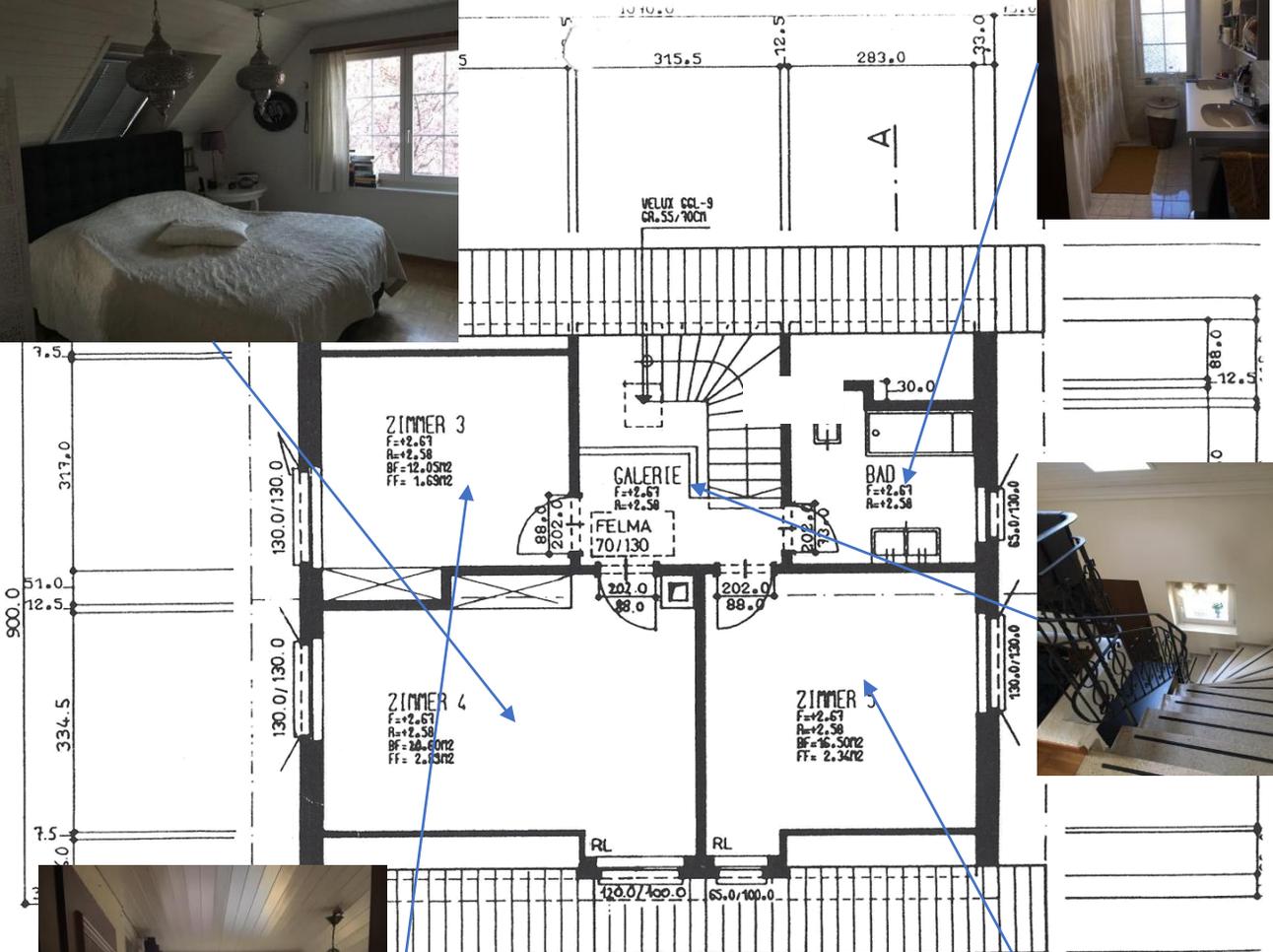
** Faustregel

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar, etc. sind durch den Käufer zu tragen.

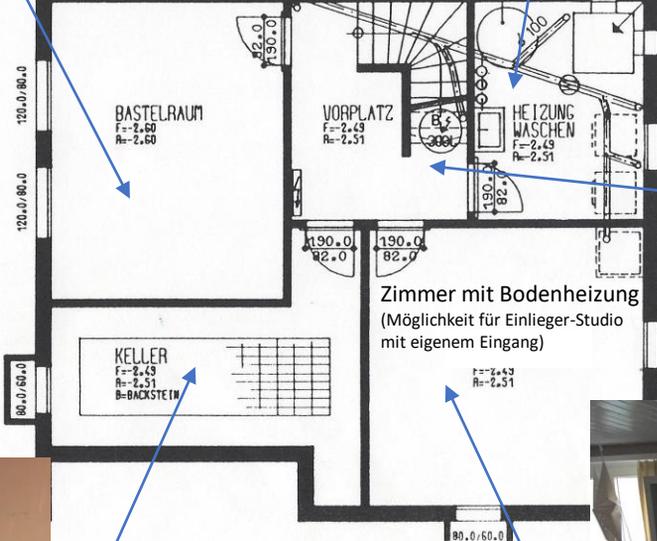
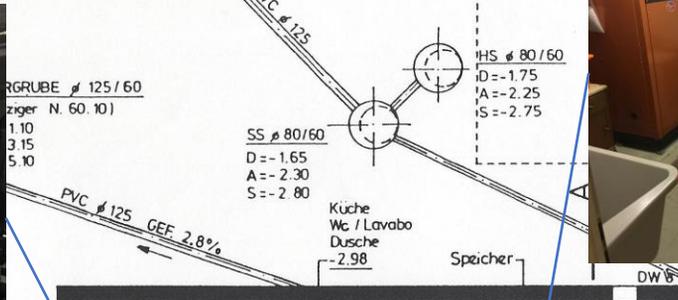
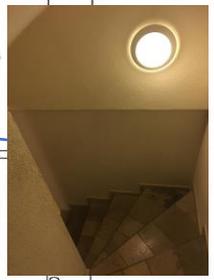
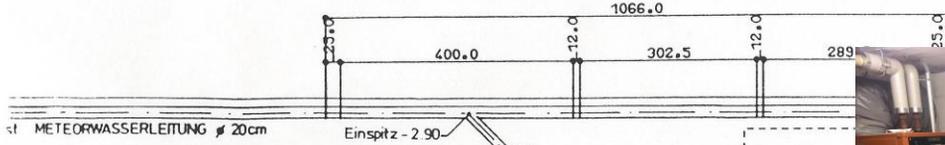
Räume / Pläne



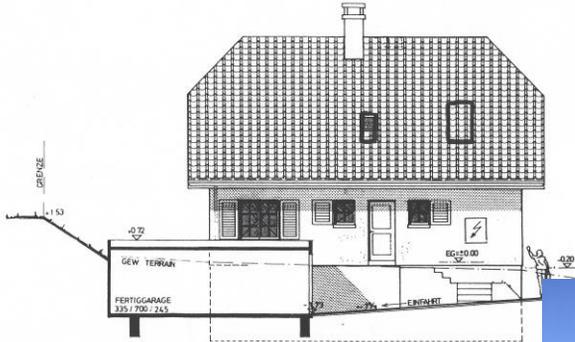
Räume / Pläne



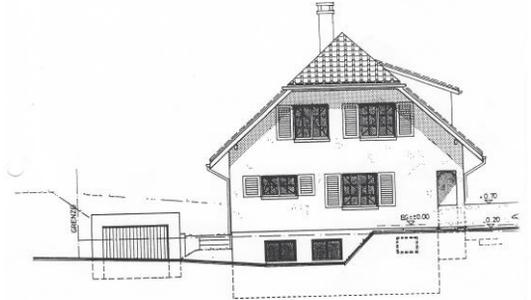
Räume / Pläne



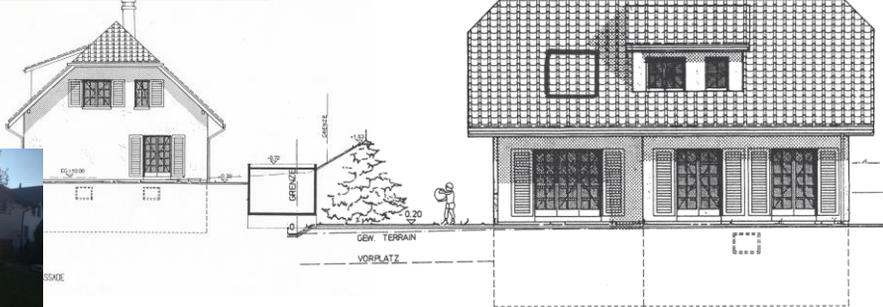
Umgebung / Fassade



NORDFASSADE



WESTFASSADE



SÜDFASSADE



SÜDFASSADE

