



Gartenstadt-Charme

7.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus
Gartenstadt 20, 6300 Zug



Eigenheim mit Charme an bester Lage

Sie möchten Familie, Beruf und Freizeit miteinander verbinden? Wir bieten Ihnen diese einzigartige Kombination an begehrter Wohnlage inmitten von Zug. Hier geniessen Sie das erstklassige Zuger Stadtleben mit überdurchschnittlichem Raumangebot und eigenem Garten.

- überdurchschnittliches Raumangebot
(Zusammenlegung von zwei Reihenhäusern)
- angenehme Wohlfühlatmosphäre mit Feng-Shui Farbkonzept
- zentrale und familienfreundliche Siedlung in der Ortsbildschutzzone

Art der Immobilie	Reihenmittelhaus (ehemals 2 Reihenhäuser)
Adresse	Gartenstadt 20, 6300 Zug ZG
Parzellennummer	334/335
Grundstücksfläche	236m ²
Kubatur	1'034m ³
Baujahr	1921 (Renovation 2003, siehe Seite 3)

Zimmer	7.5-Zimmer
Nasszellen	2
Aussenparkplätze	2

Wohnfläche	197m ²
Nebennutzfläche/Nebenträume	70m ²
Aussenfläche/Umgebungsfläche (siehe Seite 3)	144m ²

Bezugstermin	1. Oktober 2024 oder nach Vereinbarung
--------------	--

Preis	3.2 Mio. CHF
-------	--------------

Gebäude und Räume

Küche

Fronten: Holz, Holzfurnier
Arbeitsplatte: Kunstharz
Geräte: Glaskeramikherd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler (alles von V-Zug), Dunstabzugshaube von PSS

Bodenbeläge

Eingangsbereich: keramische Platten
Wohnbereich: Parkett
Zimmer: Holzriemen, Teppich
Küche: keramische Platten
Nasszellen: Feinsteinzeugplatten

Wände

Wohnbereich: Abrieb, gestrichen
Zimmer: teils Abrieb gestrichen, teils Tapete gestrichen
Küche: Abrieb gestrichen
Nasszellen: keramische Platten/Weissputz gestrichen
Bemerkung: Feng Shui Farbkonzept mit Naturfarben

Elektro

letzte Prüfung der elektrischen Niederspannungsinstallationen 2019

Heizung

zentrale Gasheizung für die Siedlung aus dem Jahr 2021 (in separatem Gebäude)
Wärmeverteilung über Radiatoren

Fenster

Holzfenster und Holz-Metallfenster mit zweifacher Isolierverglasung
Verdunkelung mittels Fensterläden in Holz, Dachfenster mit Rollos

Fassade

Massivbauweise, Fassade verputzt

Nasszellen

1x Dusche, Lavabo, WC im Erdgeschoss
1x Eckbadewanne, Dusche, Doppellavabo, WC im Obergeschoss

Nebenträume/Nebennutzfläche

2x Hobbyräume (16m² + 10m²)
1x Kellerraum (16m²)
1x Vorratsraum (9m²)
1x Waschküche (10m²)
1x Vorraum Treppe (9m²)

Aussenräume

Veranda beim Eingangsbereich/Westfassade (10m²)

Umgebungsfläche

Vorgarten/Westfassade (47m²)
Gartenbereich inkl. Sitzplatz/Ostfassade (87m²)

Parkieren

2x Aussenparkplätze Nr. 7 + 10
(je 1/12 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. 4302)

Renovationen (Baujahr 1921)

im Jahre 2003:
Umbau von zwei Reihenhäusern zu einer Einheit inklusive partieller Erneuerung des Innenausbau und teilweiser Ersatz von Fenstern. Eine detaillierte Auflistung aller getätigter Unterhalts-/Reparaturarbeiten sowie Renovationen erhalten Sie im Anschluss an die Besichtigung.

Wertrelevante Besonderheiten

Schwedenofen im Wohnzimmer
Sauna im Untergeschoss
Dachgeschoss ausgebaut



Wohnjuwel im Herzen Zugs

An begehrter, zentraler und doch ruhiger Wohnlage mitten in Zug veräußern wir ein charmantes Reihemittelhaus mit überdurchschnittlichem Raumangebot und zwei Aussenparkplätzen. In Ihrem neuen Zuhause erwartet Sie nostalgisches Flair gepaart mit viel Wohnkomfort.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Reihenhaussiedlung in der Ortsbildschutzzone und besteht aus zwei Reihenhäusern, welche durch einen umfassenden Umbau im Jahre 2003 zu einer Einheit zusammengelegt wurden. Dabei wurde der Innenausbau partiell erneuert und modernisiert. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem sehr gepflegten, bezugsbereiten Zustand.

Die farblich abgestimmten Räume (im Feng-Shui Farbkonzept) versprühen ein behagliches Wohngefühl und lassen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu. Im Naturgarten mit lauschigem Sitzplatz finden Sie den idealen Ort zum Entspannen und Geniessen.

Die zentrale Lage mitten in Zug bietet Annehmlichkeiten wie Einkauf, ÖV und Schulen in kurzer Gehdistanz. Auch Naherholungs- und Sportmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft.





Essen/Wohnen



Wohnen



Küche



Küche



Entrée/Treppe zum Obergeschoss



Garderobe



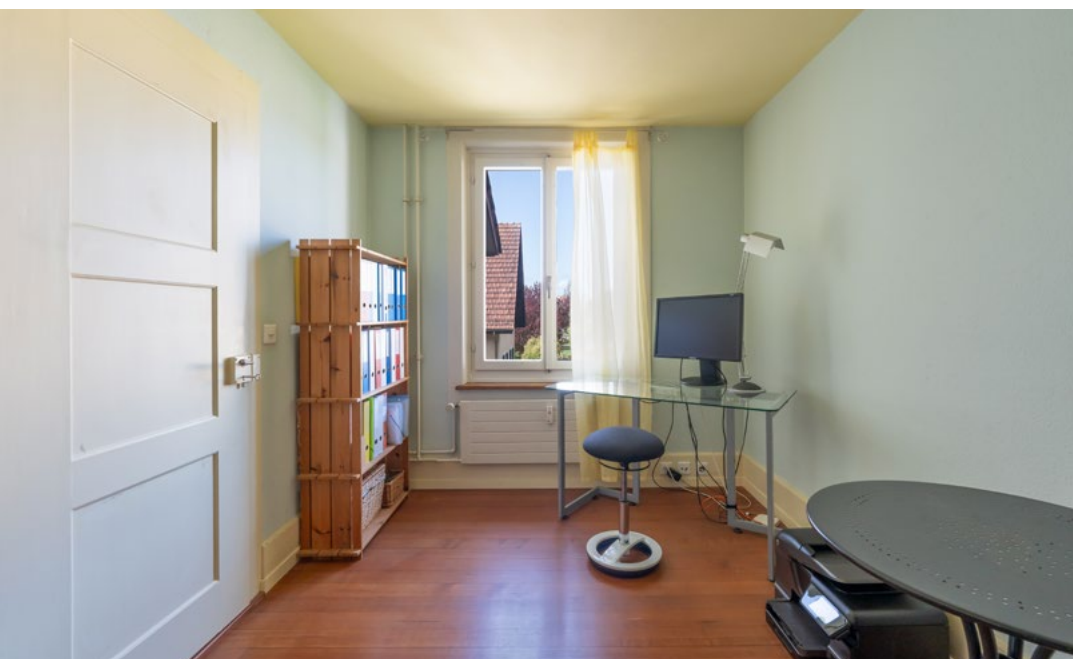
Dusche/WC, Erdgeschoss



Entrée/Treppe



Zimmer 1, Obergeschoss



Zimmer 2, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss





Bad/Dusche/WC, Obergeschoss



Bad/Dusche/WC, Obergeschoss



Bad/Dusche/WC, Obergeschoss



Vorplatz/Treppe, Obergeschoss/Aufgang zum Dachgeschoss



Zimmer 5, Dachgeschoss



Zimmer 6, Dachgeschoss



Waschküche mit Secomat, Untergeschoss



Vorratsraum, Untergeschoss



Hobbyraum 1 (beheizt), Untergeschoss



Hobbyraum 2 (beheizt), Untergeschoss



Keller mit Sauna und Gartenzugang, Untergeschoss



Eingangsbereich/Westfassade



Gartenbereich/Ostfassade



Veranda



Aussenparkplätze



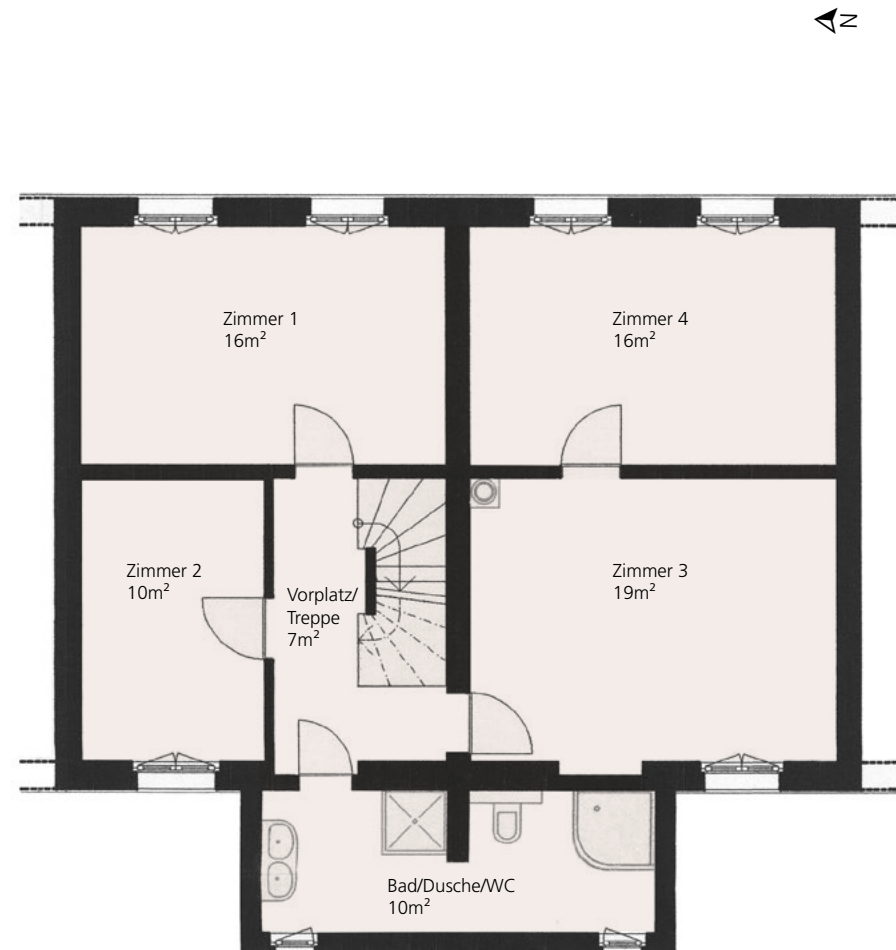
Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Veranda



Grundriss Obergeschoss

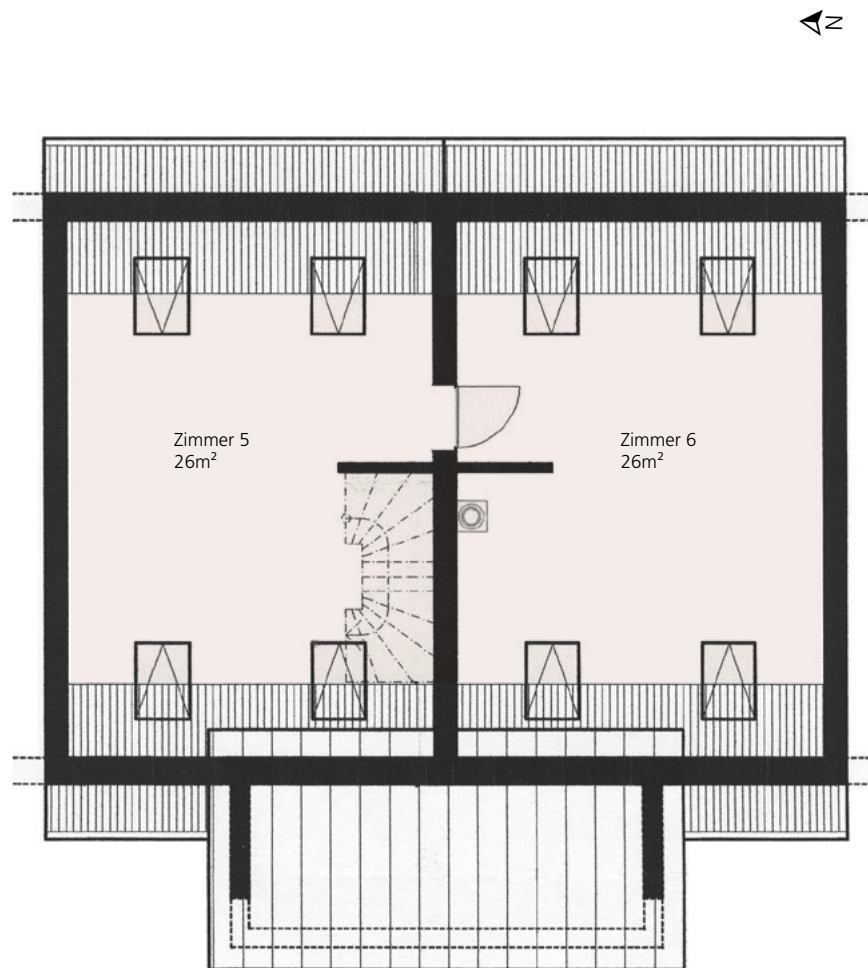
- Wohnbereich



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

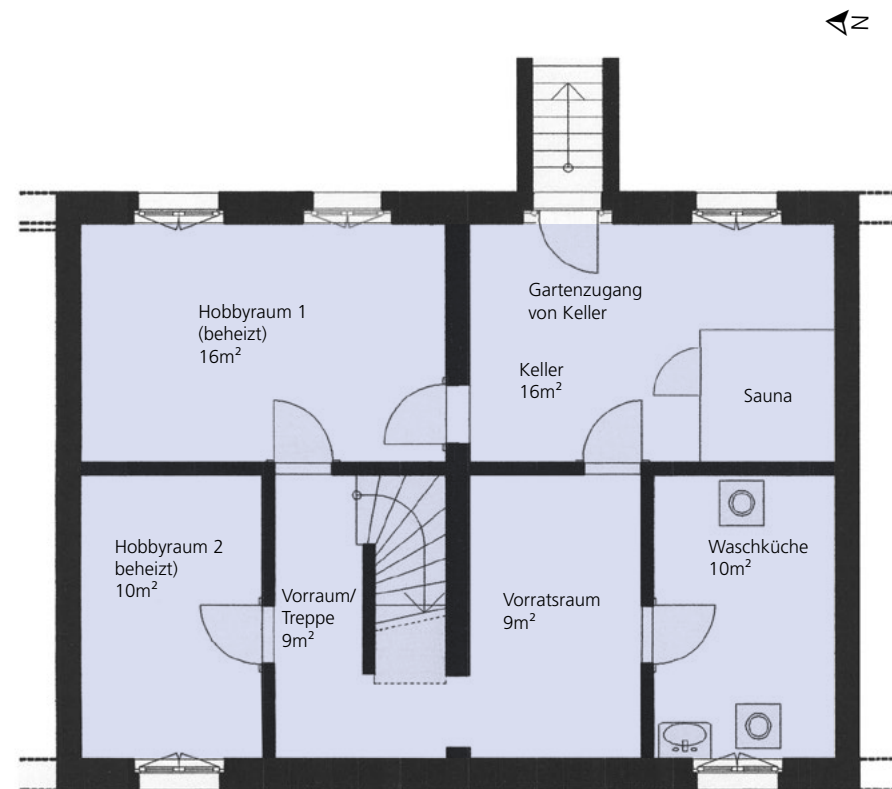
Grundriss Dachgeschoss

■ Wohnbereich



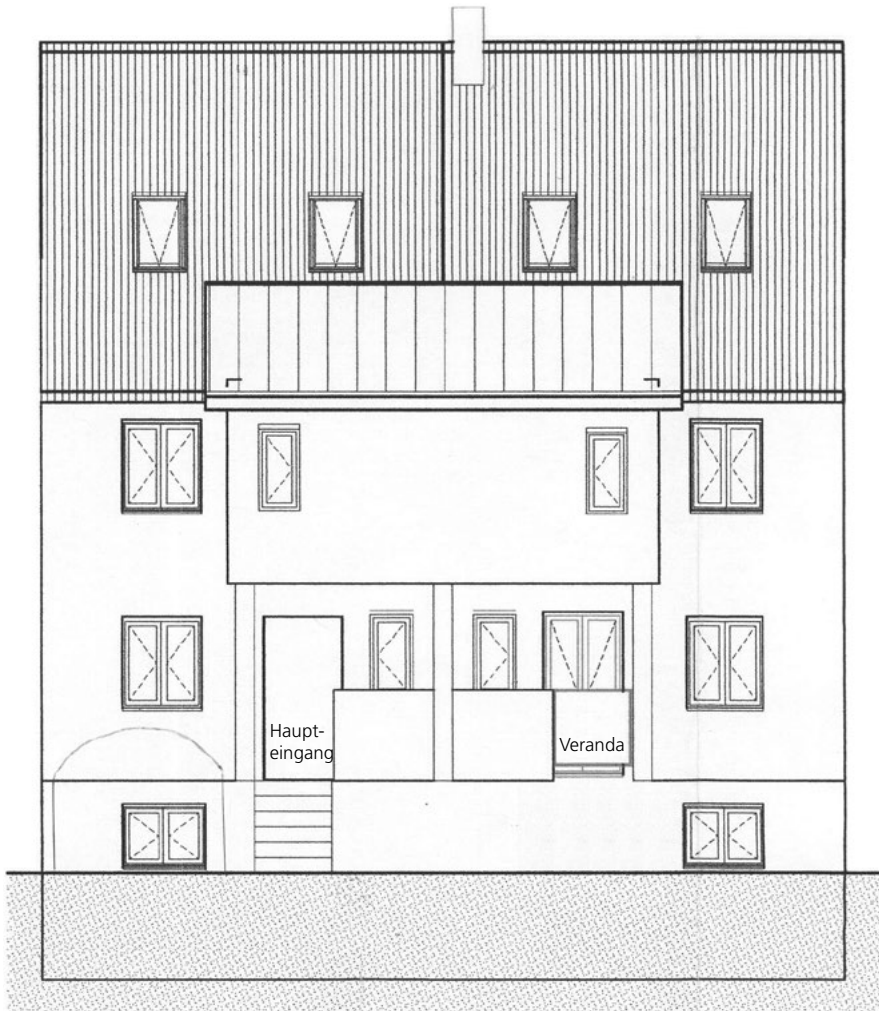
Grundriss Untergeschoss

■ Nebenräume

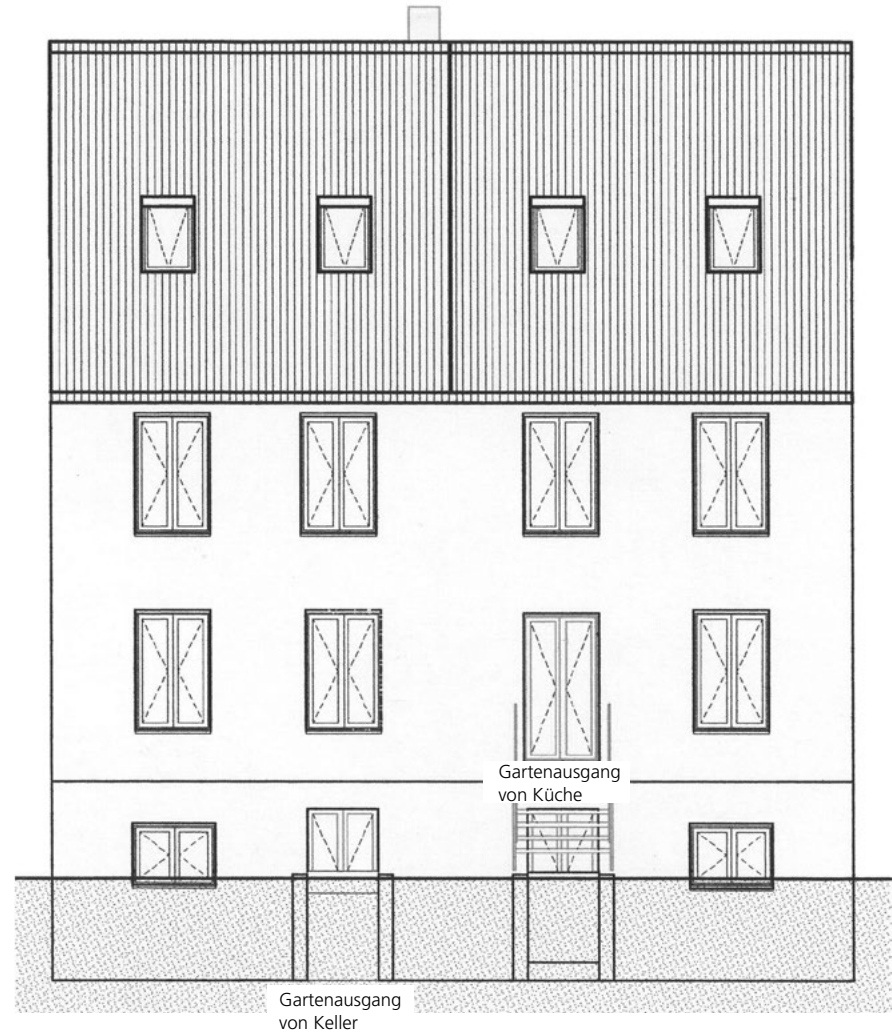


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

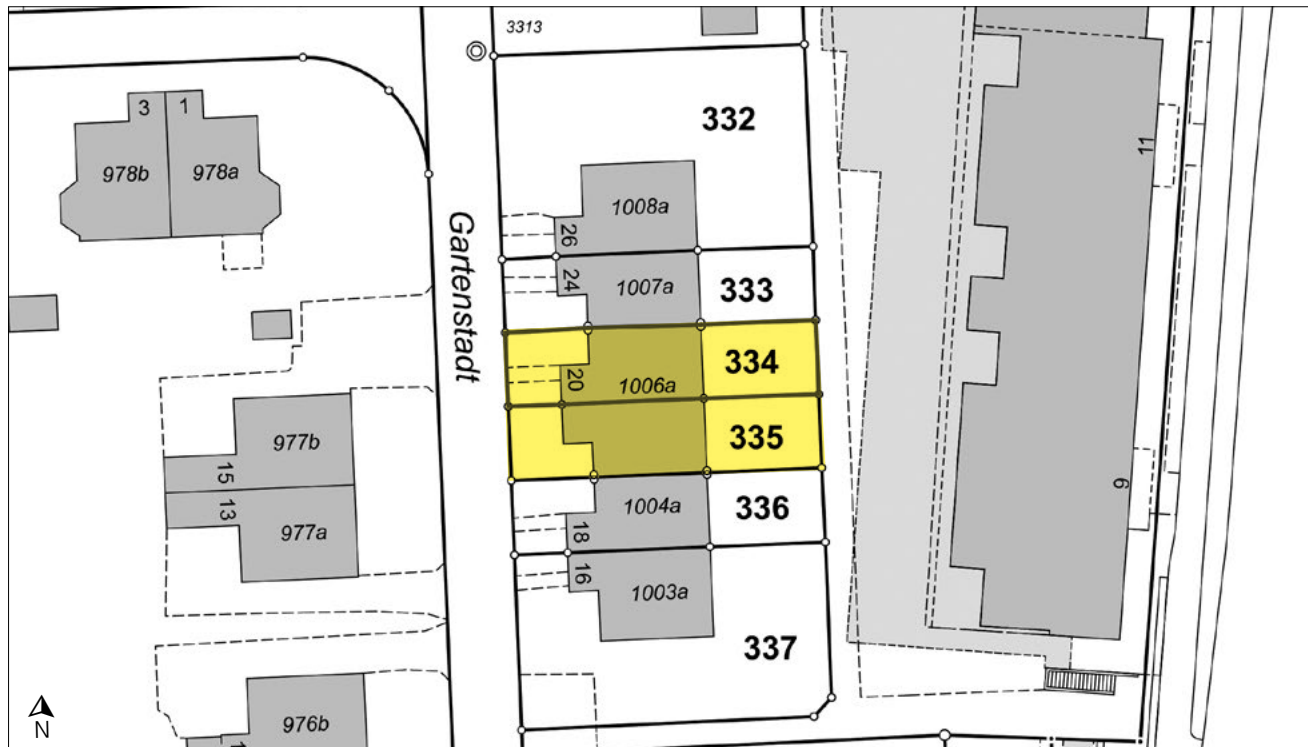
Westfassade (Eingang)



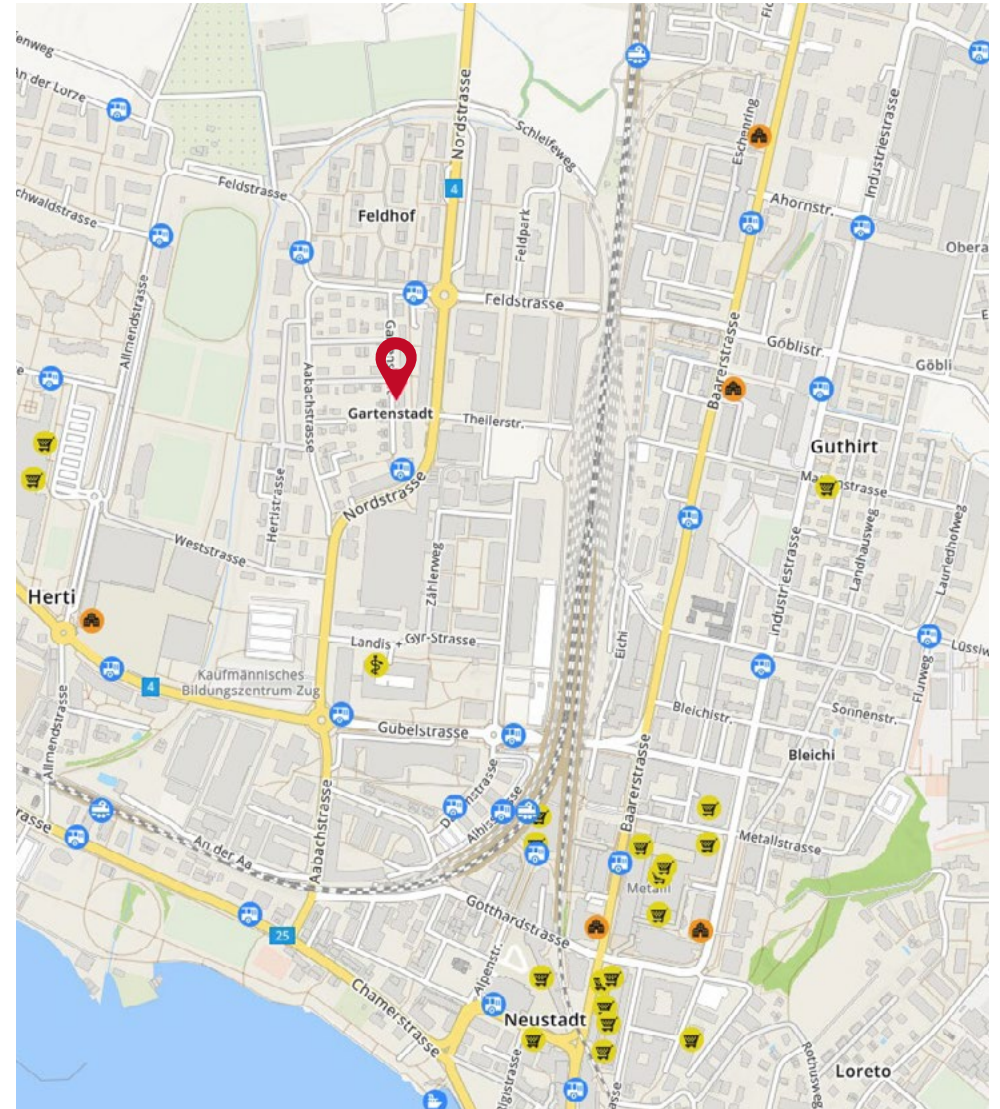
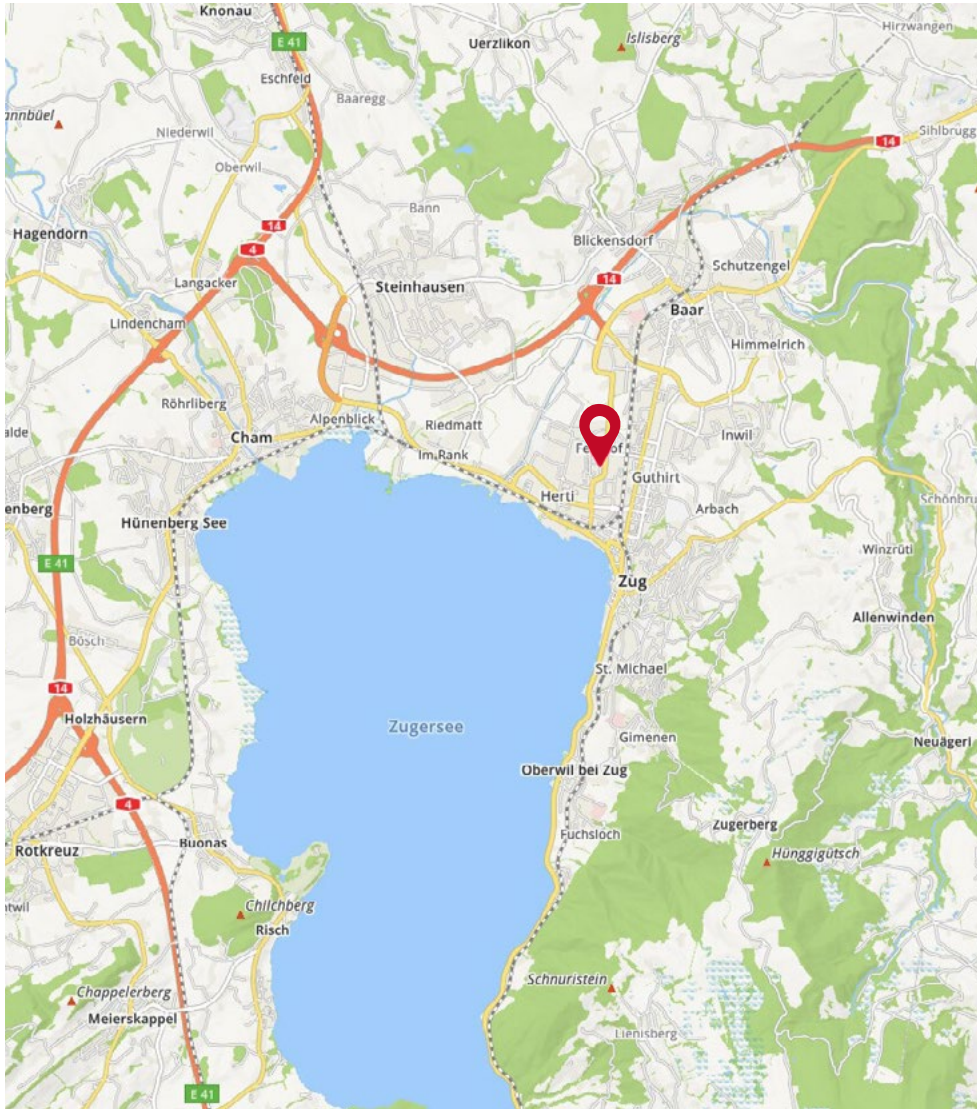
Ostfassade (Garten)



Katasterplan

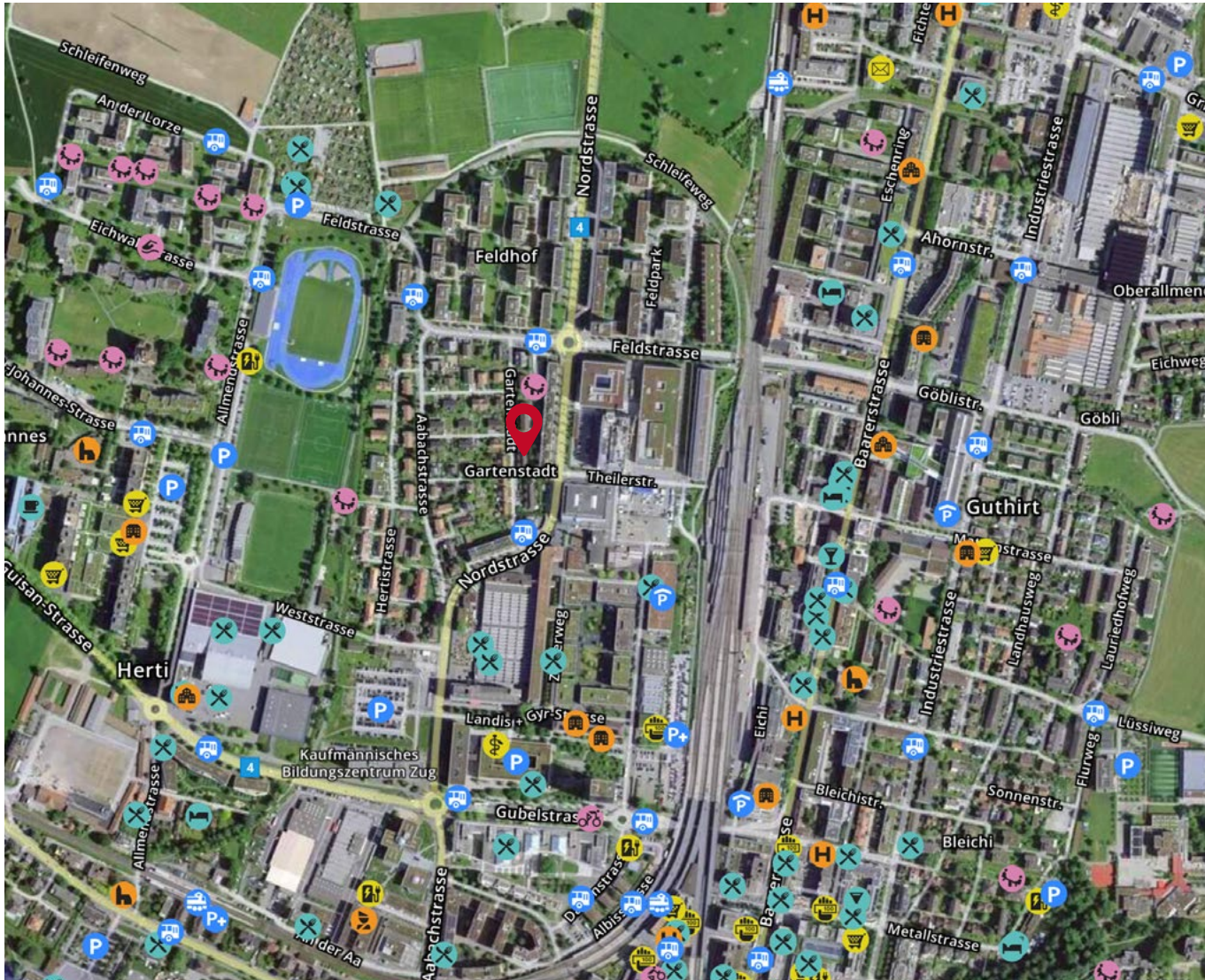


Übersicht Lage



Quelle: www.map.search.ch

Distanzen ab Verkaufsobjekt



Quelle: www.map.search.ch

Einkaufsmöglichkeiten

• Zumbach Bäckerei-Confiserie	650m
• Einkaufscenter Herti	700m
• Einkaufszentrum Metalli	1km

Öffentliche Verkehrsmittel

• Bushaltestelle Gartenstadt	190m
• Bushaltestelle Feldhof	190m
• Bahnhof Zug	850m

Bildungsorte

• KiBiZ KITA Gartenstadt	150m
• Primarschule Guthirt	850m
• Primarschule Herti	1km
• Kantonsschule Zug	1.3km
• Real- und Sekundarschule Loreto	1.7km

Freizeitangebote

• Freiruum Eventhalle	350m
• Stadion Herti/Allmend	500m
• Promenade Zugersee	850m



Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:



Phase 1

- Kontaktaufnahme
 - Besichtigung
 - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
-



Phase 2

- Einreichen Ihres Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis
 - Besprechen Ihrer Kaufzusage mit der Verkäuferschaft = Entscheid
-



Phase 3

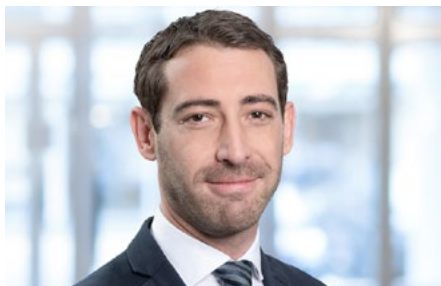
- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
 - Anzahlung
5% Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung,
10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung.
 - Beurkundung
 - Eigentumsübertragung
-

Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden 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.



Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.



Simon Federspiel

Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf
E-Mail: immoverkauf@vzch.ch



Petra Zen-Ruffinen

Key Account Manager
Immobilienverkauf
E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

VZ VermögensZentrum

Immobilienverkauf
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich
Telefon 044 207 26 26
www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Mitglied von:

