

MEHRFAMILIENHAUS MIT 4 WOHNUNGEN - HISTORISCHES LIEBHABEROBJEKT MIT 700 M² BAULANDRESERVE

Grundstück und Objekt mit grossem Potential für Visionen, Ideen und Wünsche. Idyllische, sehr ländliche Lage, nahe des Sarnersees.

VERKAUFSPREIS
CHF 1'800'000.-

Baulandreserve exklusiv
CHF 500'000.-

(Verfügbar auf Anfrage)



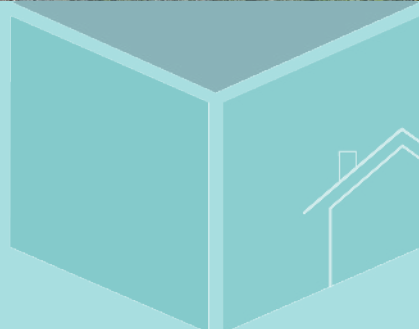
ANKER & FAMILY

KONTAKT ZUM OBJEKT

Name	Sascha Marc Anker
E-Mail	info@immoanker.ch
Telefon	+41 44 578 48 30

immoanker | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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



MEHRFAMILIENHAUS IN GISWIL



ADRESSE

Rudenzstrasse 15, 6074 Giswil



OBJEKTART

Mehrfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'800'000.-
Baulandreserve exklusiv CHF 500'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

404 m²



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1'410 m²



BAUJAHR

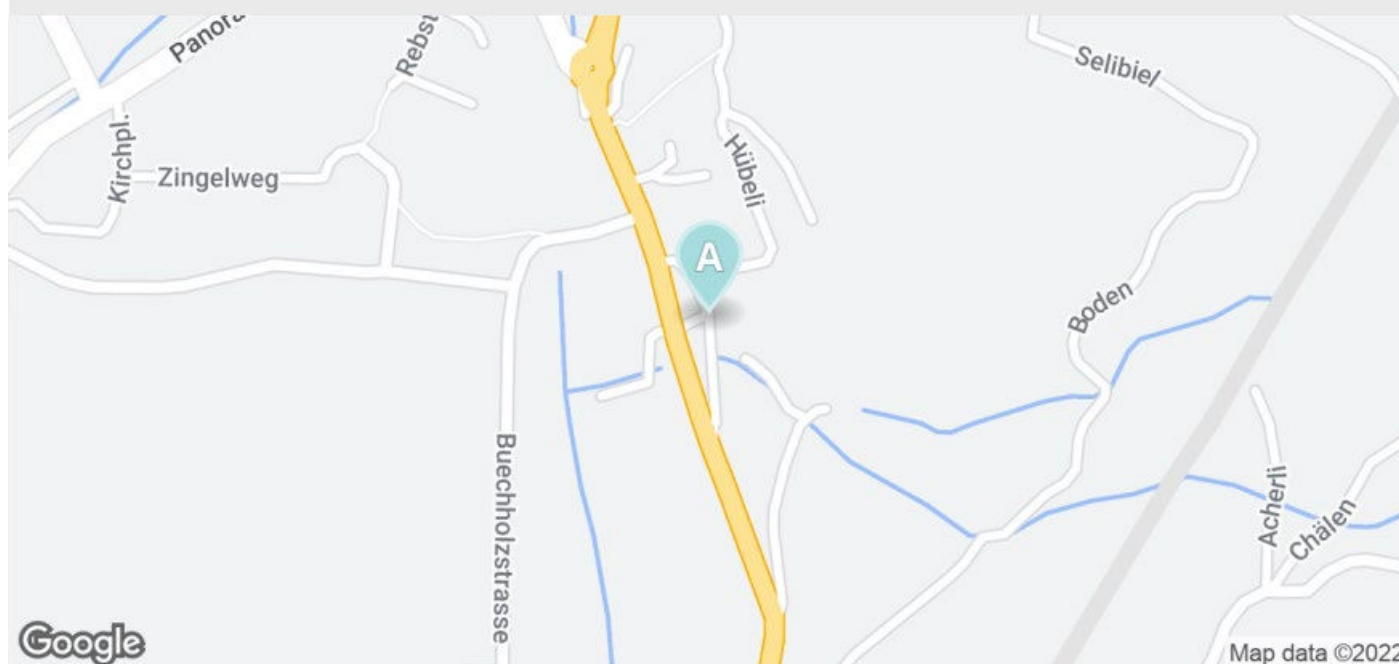
1820

LAGE DER LIEGENSCHAFT



ADRESSE

Rudenzstrasse 15, 6074 Giswil



DIE GEMEINDE GISWIL

6074 Giswil liegt im Kanton Obwalden. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Giswil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.5% pro Jahr auf 3'676 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020). Die Steuerbelastung liegt bei 11.8% (Kanton: 11.5%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.4% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +26.7% verändert (Kanton: +21.4%).

BESCHREIBUNG

Begeisterndes, heimeliges Mehrgenerationenhaus mit Platz für 4 Familien unter einem Dach

Das Objekt mit Baujahr um 1820 begeistert durch seine beeindruckende Aussicht und die unverbaubare Lage und ist historisch interessant. Die Bausubstanz ist solide und gut.

Eckdaten

Grundstücksfläche	1'410 m ²
Baulandreserve	798 m ²
Gartenanlage	438 m ²
Gebäudefläche	174 m ²
Wohnfläche Netto	404 m ²

Bei den bestehenden vier Wohnungen und bei der zusätzlich bebaubaren Landreserve von circa 700 m², nutzbar für ein Neubauprojekt, können Visionen, Ideen und Wünsche verwirklicht werden.

Dieses gemütliche, vollvermietete Vierfamilienhaus mit grossem Garten befindet sich an zentraler und so niger Lage. Das Haus bezaubert durch seinen heimeligen Charme. Das Objekt kann als fester Wohnsitz, für Ferien oder auch als Generationenhaus genutzt werden.

Die vorhandene Baulandreserve von circa 700 m² lässt zudem Raum für viele Wünsche und Möglichkeiten offen. Mit einer Bruttorendite von 4.0 % handelt es sich um eine attraktive Liegenschaft (nach Abzug der Baulandreserve).

Beim Mietzins besteht zudem noch ein Potential von rund CHF 4'000.-, was zu einer Bruttorendite von 4.3 % führt.

Wohnungsspiegel

Die vier Wohnungen sind wie folgt ausgestattet:

▪ EG: 3.5 Zimmer-Wohnung, ca. 83 m²

Korridor, Wohnzimmer mit Holzofen und Einbauschränk, 2 Schlafzimmer mit Einbauschränken, Dusche/WC, teilweise frisch gestrichen, neuer Bodenbelag im Korridor.

Die Böden, die Küche, die Nasszellen müssen aufgefrischt oder erneuert werden.

▪ 1. OG: 3.5 Zimmer-Wohnung, ca. 100 m²

Kleiner Vorraum (Entrée), Korridor, Wohnzimmer mit Kachelofen und Einbauschränken, 2 Schlafzimmer mit Einbauschränken. Es gibt ein Gäste-WC und ein Bad mit einer neu eingebauten Dusche und WC. Bei beiden Nasszellen gibt es ein Fenster zum Lüften.

Neue, helle Einbauküche (Jg. 2021) mit neuen Küchengeräten. Die ganze Wohnung ist frisch gestrichen. In sämtlichen Zimmern sind Holzböden verlegt, welche teilweise noch in ihrem ursprünglichen Zustand sind.

Die Wände und Decken sind weiss gestrichen, dabei handelt es sich teilweise um Holzkassettendecken und -wände. Die alten Holztüren wurden in ihrem ursprünglichen, historischen Zustand belassen.

▪ 2. OG: 5.5 Zimmer-Wohnung, ca. 110 m²

Kleiner Vorraum, Korridor, Wohnzimmer mit Holzofen, 3 Schlafzimmer, Bad/ WC, separates Gäste-WC, Vorlaube/Balkon. Hier besteht noch Ausbaupotenzial.

▪ 3. und 4.OG: 4.5 Zimmer Maisonette-Dachwohnung (zweistöckig), ca. 111 m²

Korridor mit Einbauschränken, grosses Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, davon 2 Zimmer im Dachgeschoss, kleiner Vorplatz im 2. Obergeschoss, diverse Estriche, Dachfenster, separates Gäste-WC, einfache Küche, neue Bodenbeläge in der ganzen Wohnung.

Vinyl-Böden im Gang und in der Küche. Helles Laminat wurde in den übrigen Zimmern, im Wohn- und Schlafbereich, verlegt.

Keller

Jede Wohnung verfügt über ein privates, eigenes und abschliessbares Kellerabteil im UG.

Heizung: Elektroheizung

Ein dringlicher Sanierungsbedarf besteht nicht. Alle Wohnungen sind vermietet und befinden sich in einem guten Zustand.

Renovationen am Haus

Das Haus wurde laufend renoviert und instandgesetzt. Die Aussen-Fassade wurde 2005 renoviert. 1983 wurde das Treppenhaus angebaut und die meisten Fenster ersetzt sowie das Dach renoviert und isoliert.

Autoabstellplätze

Es gibt 4 Aussenparkplätze vor der Liegenschaft. Für die zusätzliche Unterbringung Ihrer Fahrzeuge im Trocken besteht noch Ausbaupotenzial für das Erstellen von Carports oder einer Garage.

Mietzins und Bruttorendite

Aktuell CHF 60'480.-, wobei das Marktpotential bei über CHF 64'000.- liegt, was zu einer Bruttorendite von 4.3 % führt.

Interessiert an einem historisch interessanten Objekt mit grossem Ausbaupotenzial an traumhafter Lage?

Dann rufen Sie uns doch einfach an.

Wir organisieren mit Ihnen und für Sie vor Ort gerne eine Besichtigung und stehen Ihnen für zusätzliche Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Sie.

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Anzahl Wohneinheiten	4
Etagen	4
Baujahr	1820
Renovationsjahr	2021
Parzellen-Nr.	477
Zone	Dorfzone A
Wärmeerzeugung	Elektroheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

ANGEBOT

Verkaufspreis	*CHF 1'800'000.- Baulandreserve exklusiv CHF 500'000.-
Nebenkosten	CHF 5'000.- / Jahr
Mietertrag (Ist)	CHF 60'480.-
Mietertrag (Soll)	CHF 60'480.-
Bruttorendite	4.0 %
Nettorendite	3.7 %
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'100'000.-
*Wert durch Bank akkreditierten Schätzer geprüft und bestätigt	

ZUSATZANGEBOTE

4 x Aussenparkplatz	CHF 40.- / Monat
---------------------	------------------

EIGENSCHAFTEN

- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kachelofen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	404 m ²
Nutzfläche	457 m ²
Grundstücksfläche	1'410 m ²
Gartenfläche	438 m ²
Gebäudevolumen	1'512 m ³

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Bildung



Gastronomie

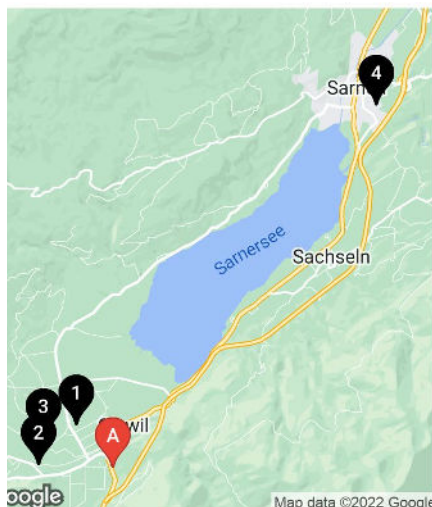


Gesundheit



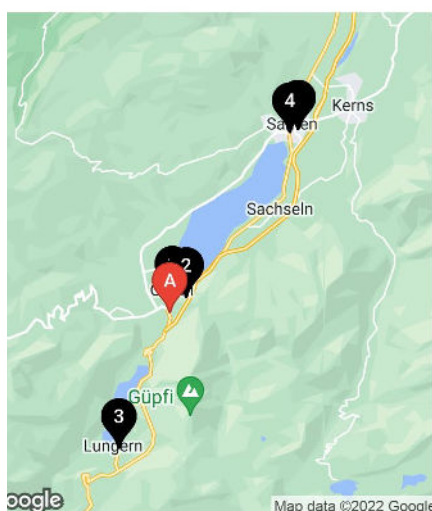
Freizeit

DIE INFRASTRUKTUR



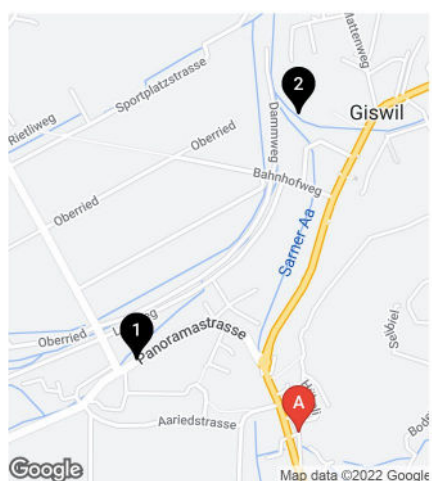
Schulen und Ausbildungsstätten

	🚶	🚲	🚗
1 Primar- und Oberstufe, Giswil 1.1 km	20'	5'	3'
2 Musikschule Giswil-Lungern 1.1 km	19'	5'	3'
3 Kita Störnehimu 500 m	6'	2'	2'
4 Berufs- und Weiterbildungszen... 9.7 km	110'	30'	13'



Einkauf

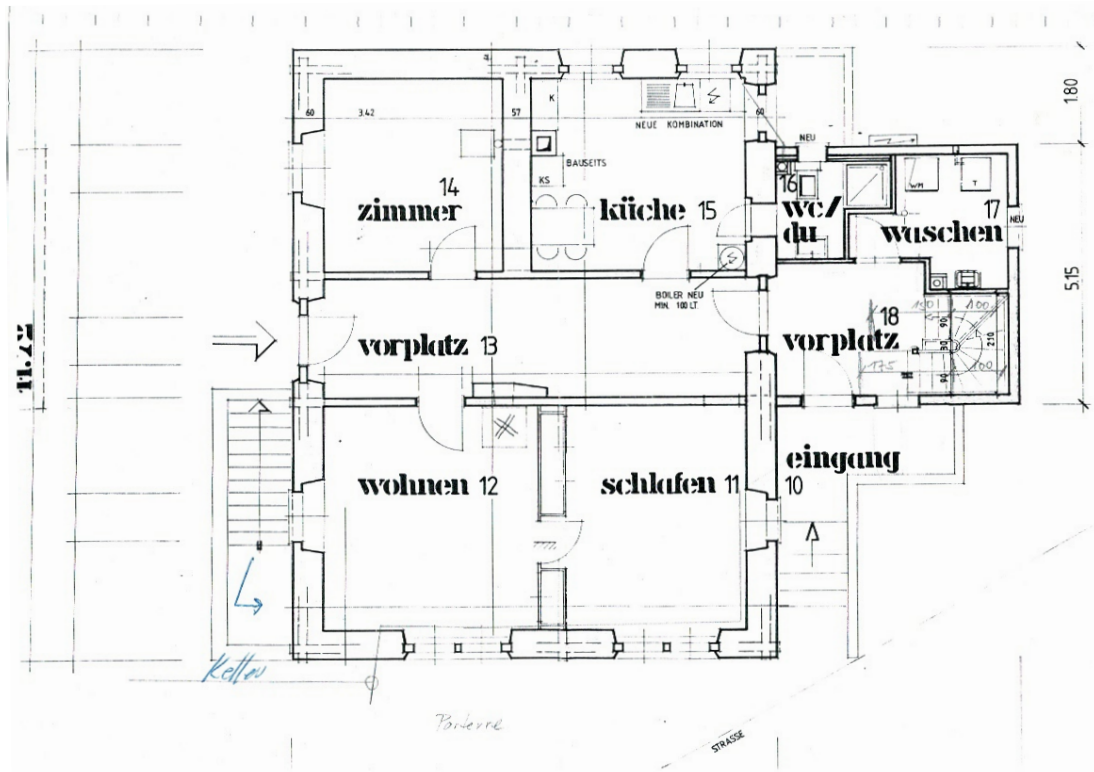
	🚶	🚲	🚗
1 avec Shop, Giswil 639 m	9'	3'	2'
2 Coop Supermarkt, Giswil 745 m	10'	3'	2'
3 VOLG Dorfladen, Lungern 5.5 km	111'	47'	9'
4 Denner Discount + ALDI, Sarnen 10 km	120'	31'	11'
5 Migros Supermarkt, Sarnen 11 km	124'	32'	12'



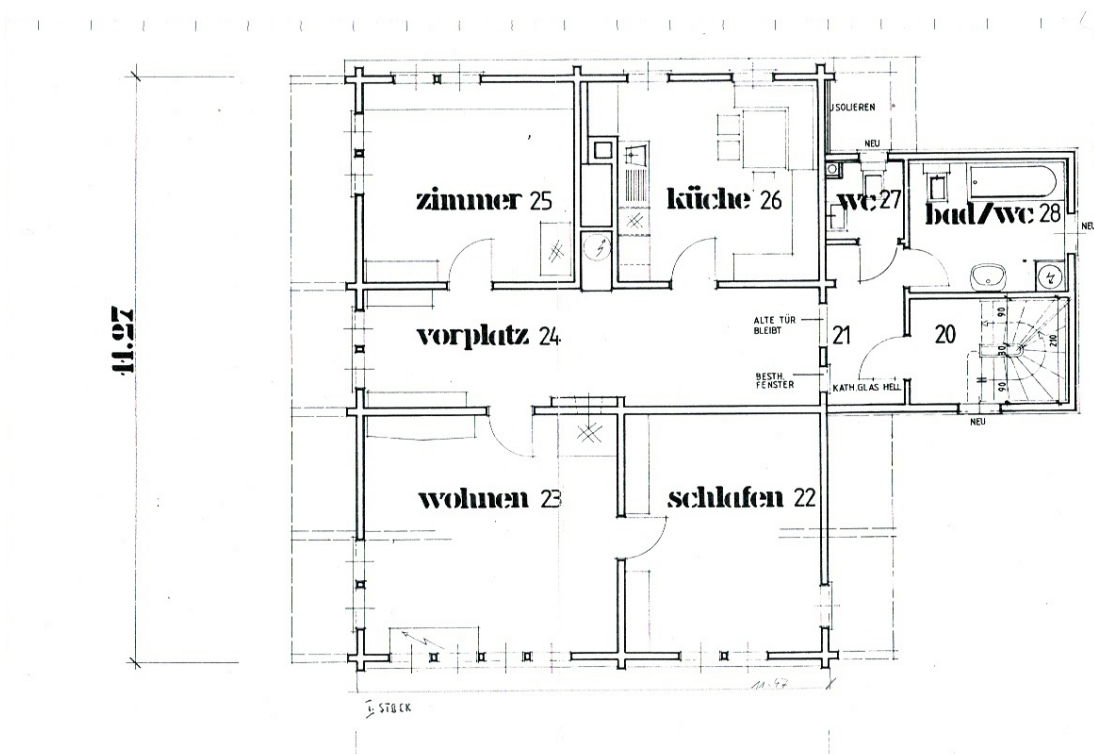
Öffentlicher Verkehr

	🚶	🚲	🚗
1 nächste Bushaltestelle, Giswil K... 450 m	8'	3'	2'
2 SBB-Bahnhof, Giswil 800 m	10'	3'	2'

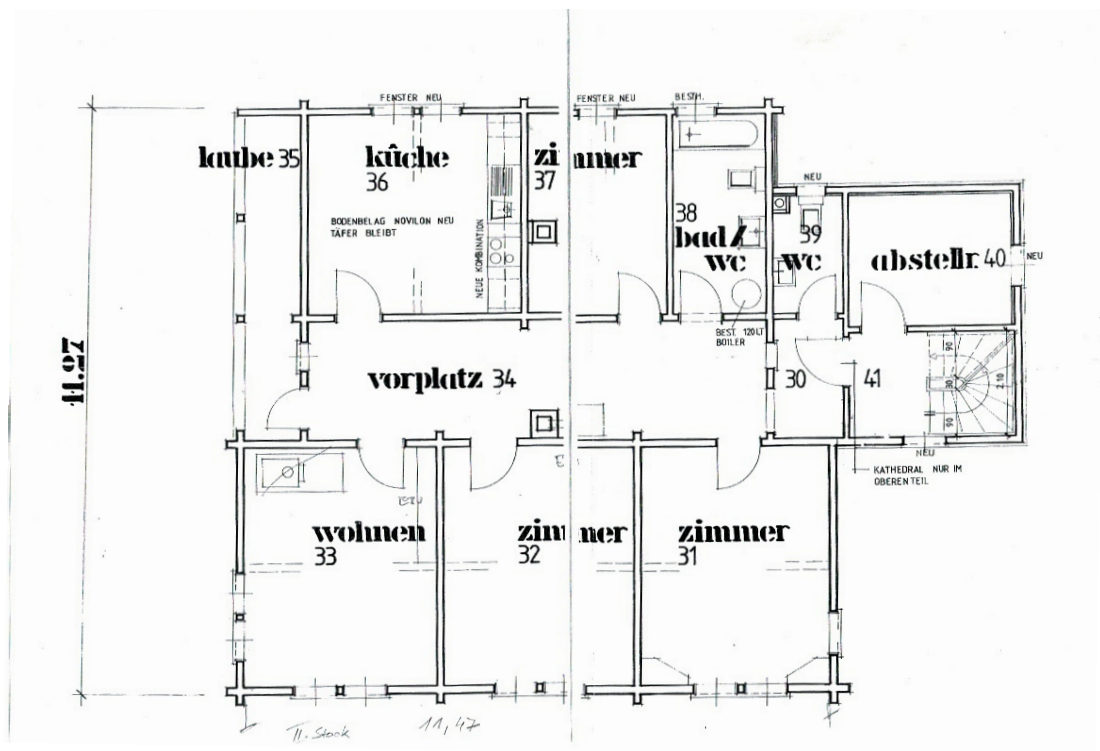
GRUNDRISS EG



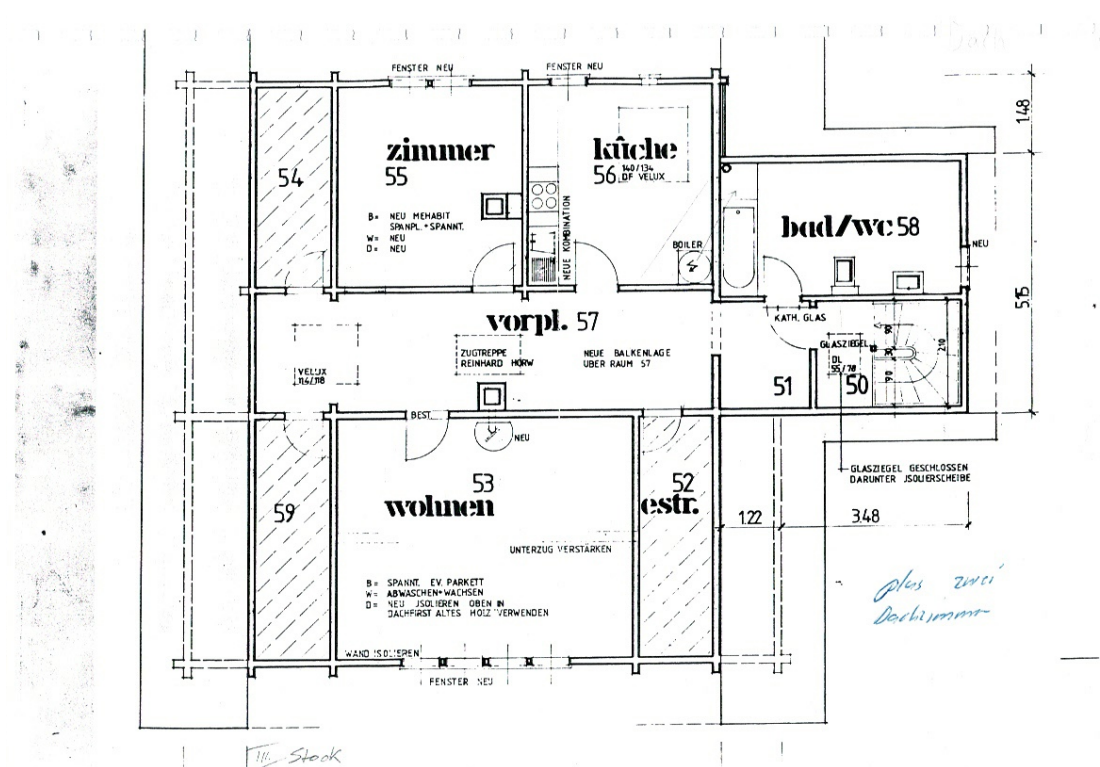
GRUNDRISS 1.OG



GRUNDRISS 2.OG



GRUNDRISS DG



AUSSENANSICHT / INNENANSICHT



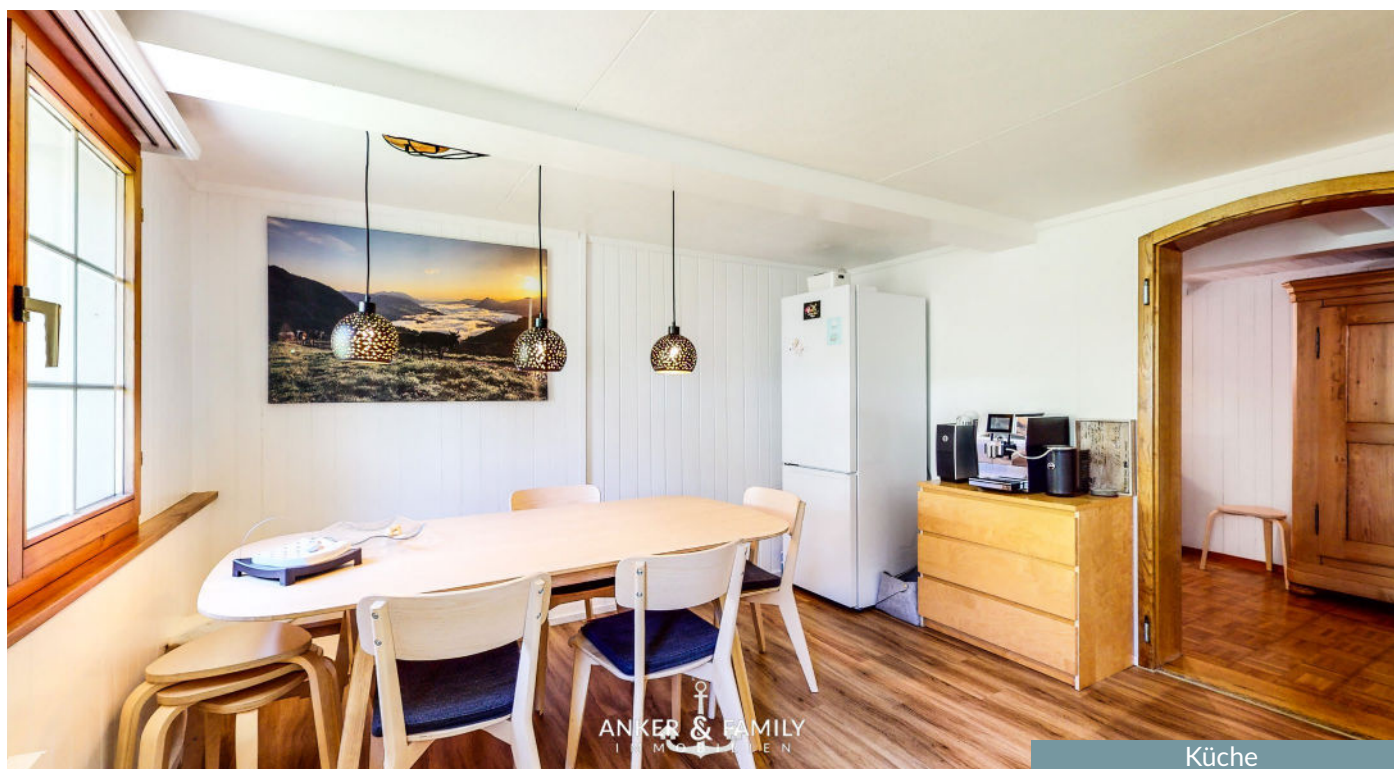
INNENANSICHT



INNENANSICHT



Küche



Küche

INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT



Zimmer



Eingang

UMGEBUNG



Giswil - Kirche

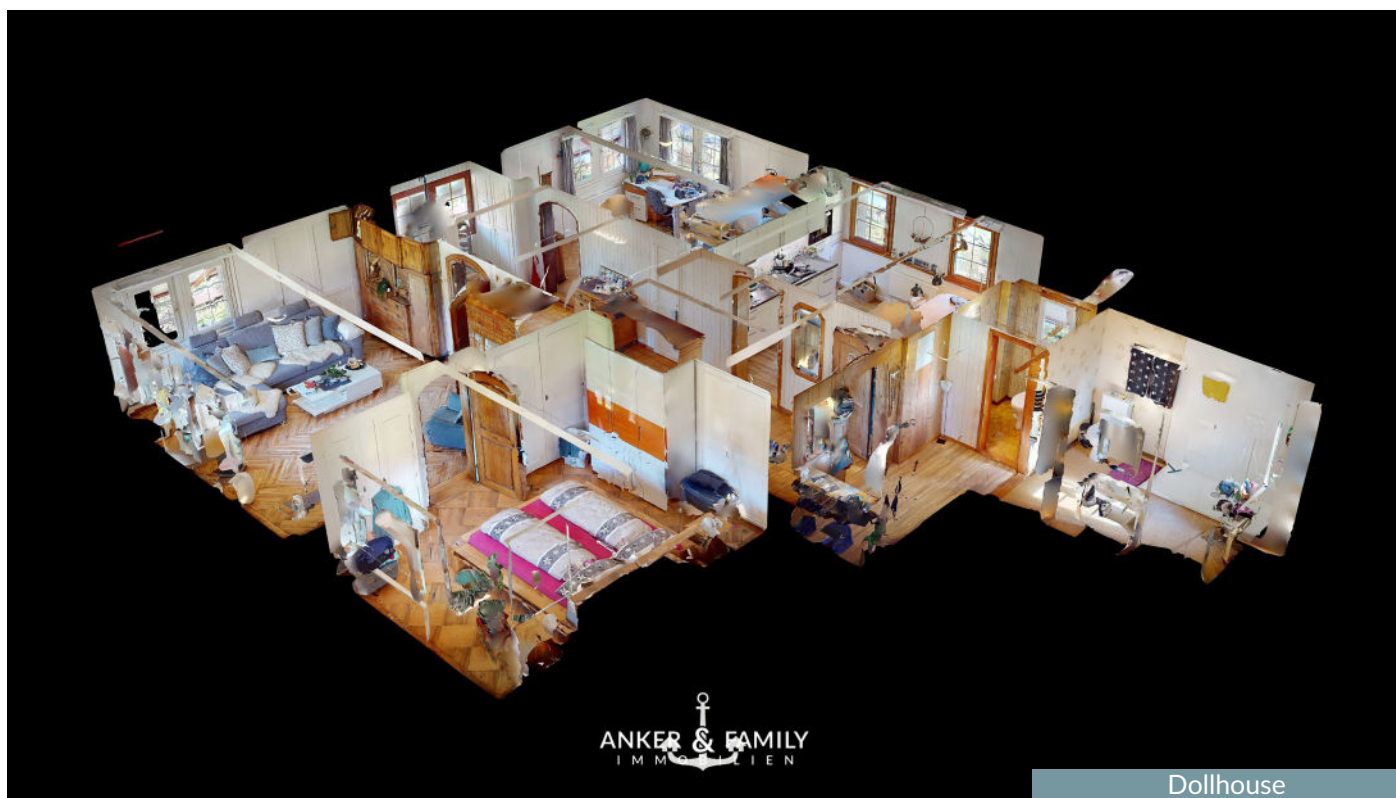


Giswil - Dorfansicht

INNENANSICHT



DOLLHOUSE

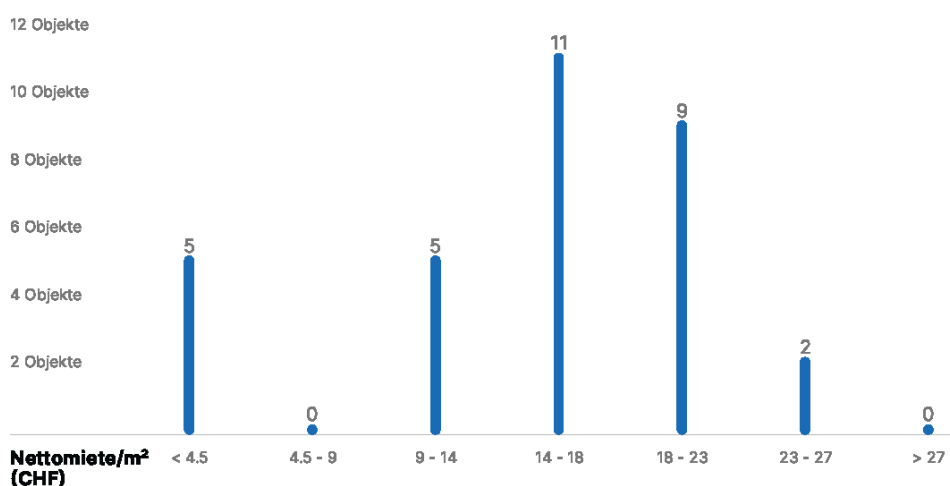


Markttrends

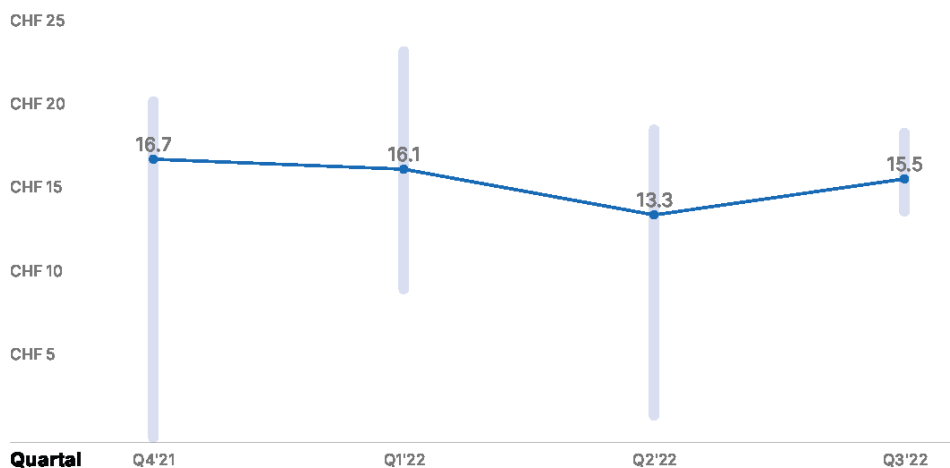
6074 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Bruttomietverteilung



Entwicklung der Bruttomiete



● Angebote — Preisspanne 📍 Ihre Immobilie

Markttrends

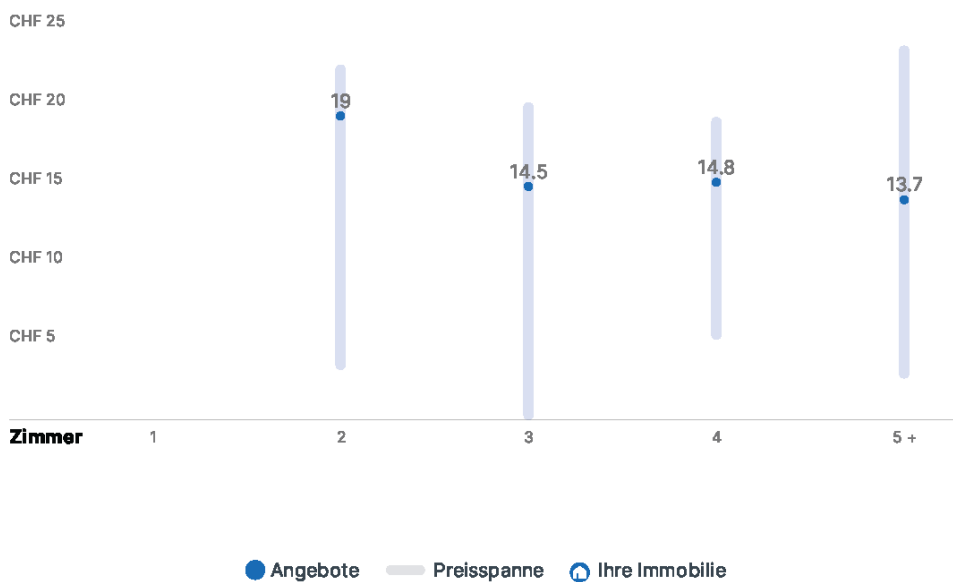
6074 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



Bruttomiete nach Anzahl der Zimmer

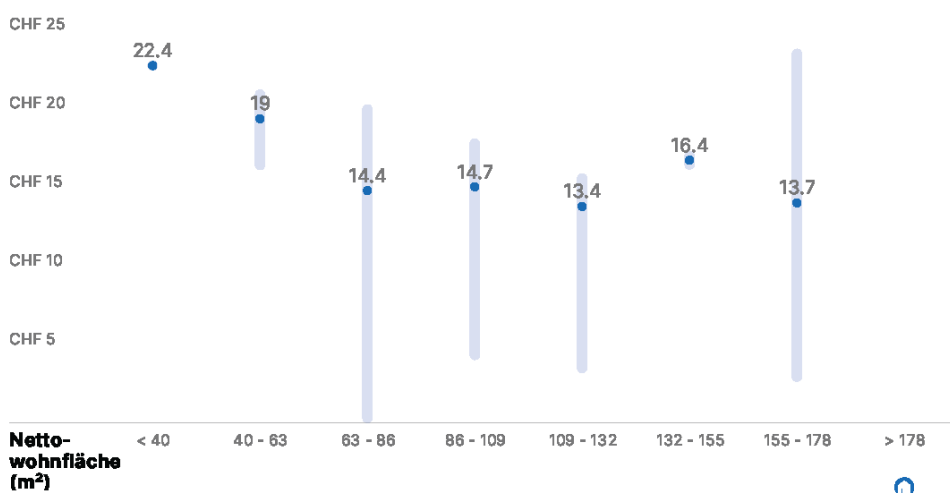


Markttrends

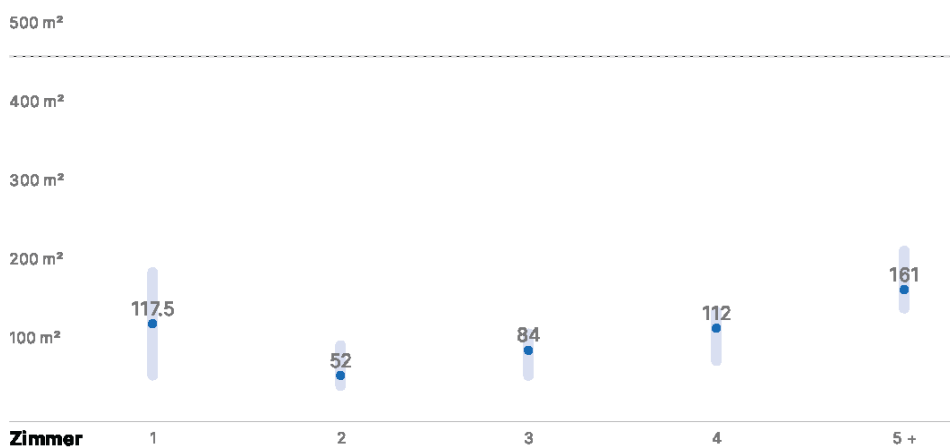
6074 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Bruttomiete nach Wohnfläche



Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



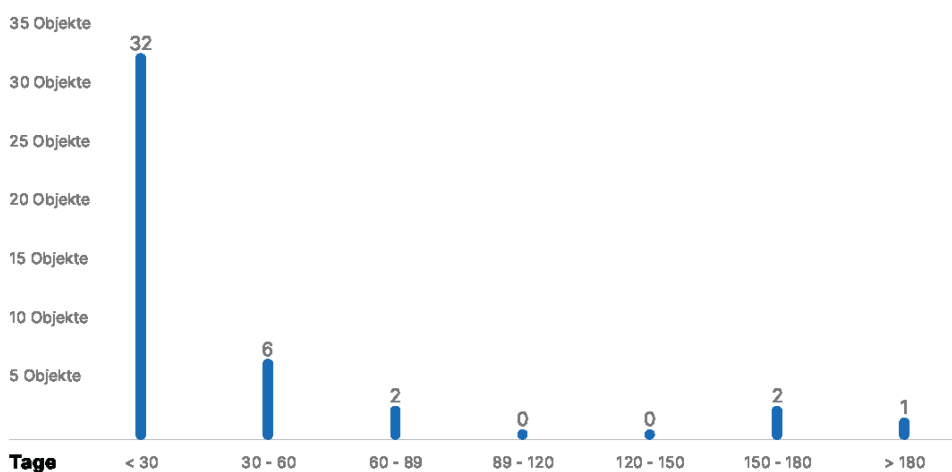
● Angebote ■ Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

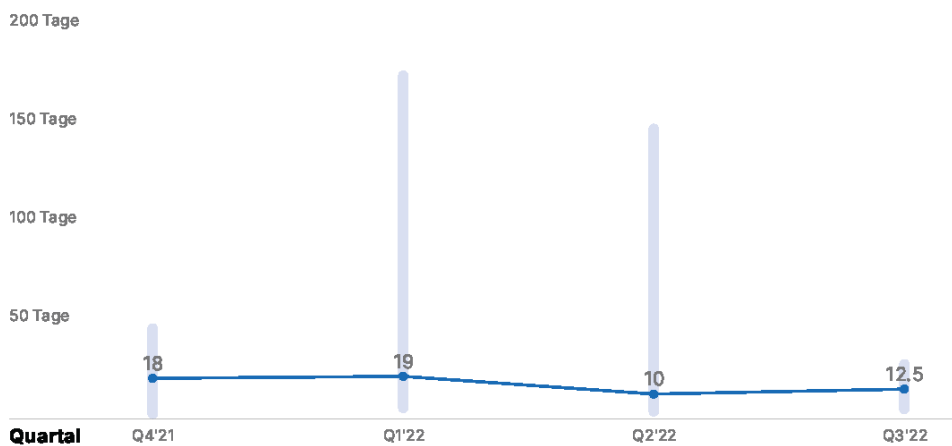
6074 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Vermarktungsdauer



Vermarktungsdauers vs Zeit



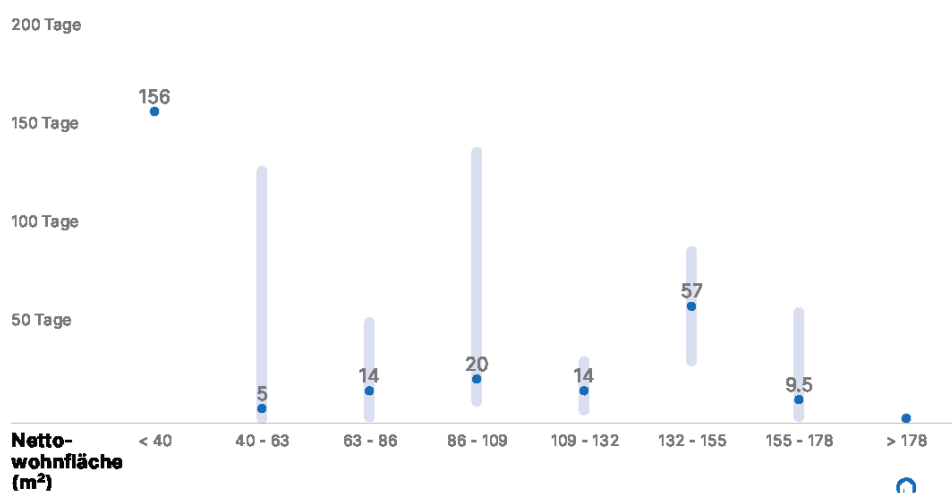
● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

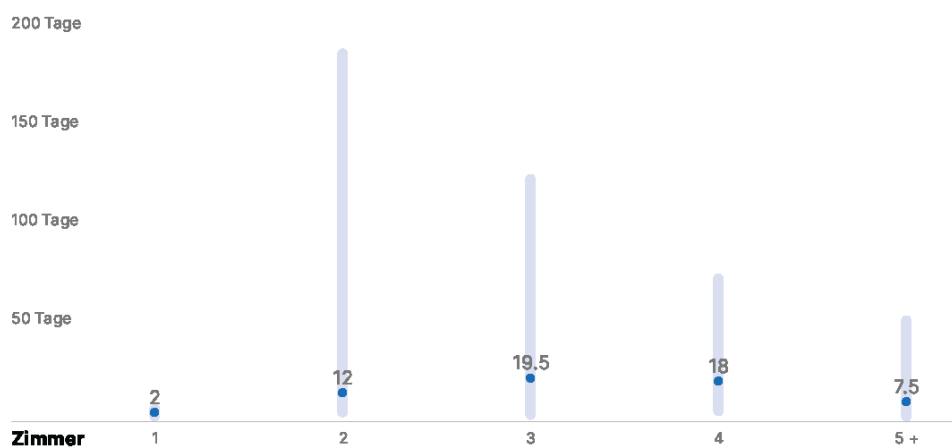
6074 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Vermarktungsdauers vs Wohnfläche



Vermarktungsdauers vs Zimmer-Anzahl

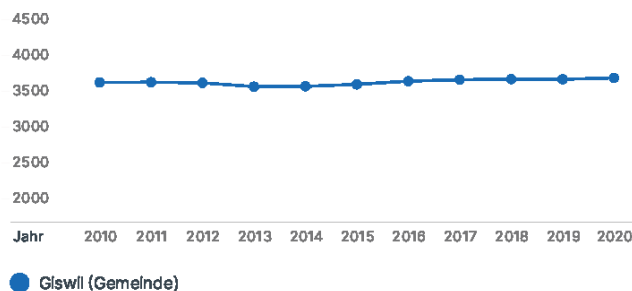


● Angebote
 ■ Preisspanne
 🏠 Ihre Immobilie

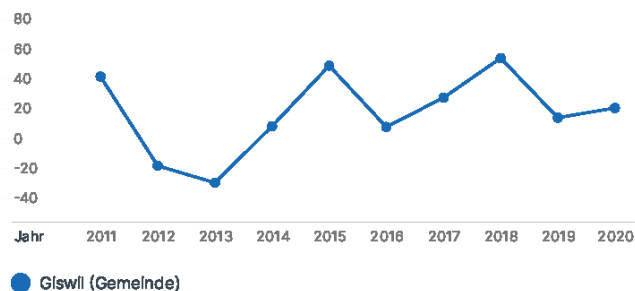
Sozio-Ökonomie > Demografie

Gebiet: Giswil (Gemeinde)

Einwohnerzahl

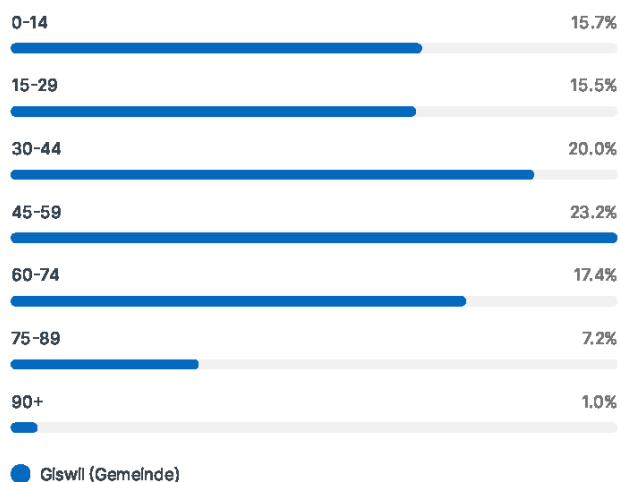


Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner

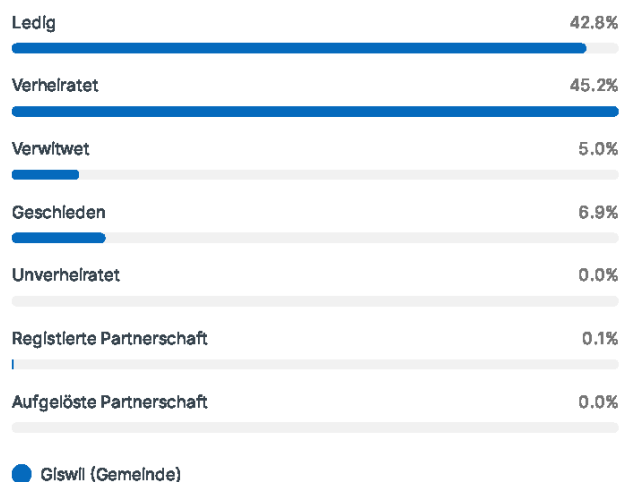


Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



Familienstand (2020)



Umwelt > Geräusch

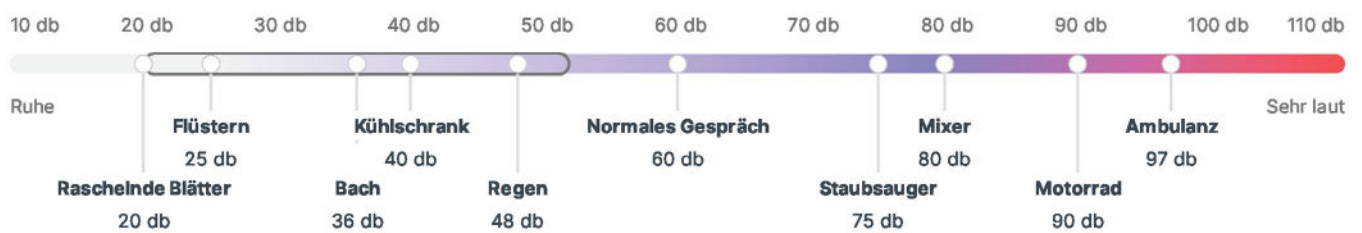

3.2

Mittlerer Geräuschpegel

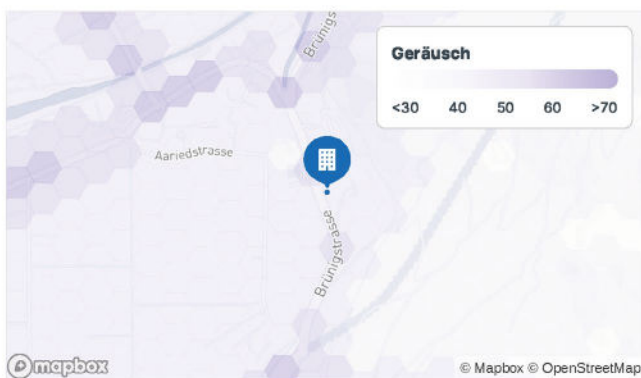
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

 **Nächste grosse Straße:** 300 m

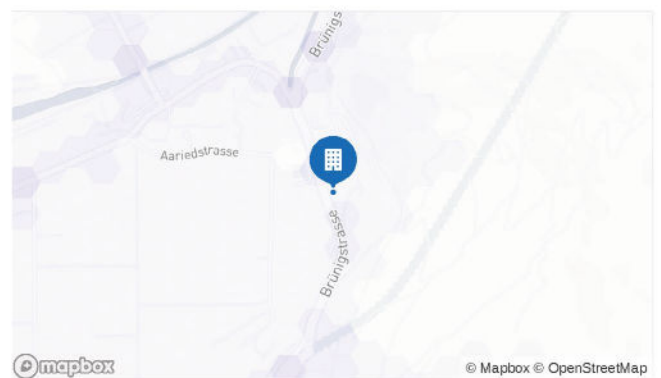
 **Nächste Zuglinie:** > 5km



Strassengeräusche

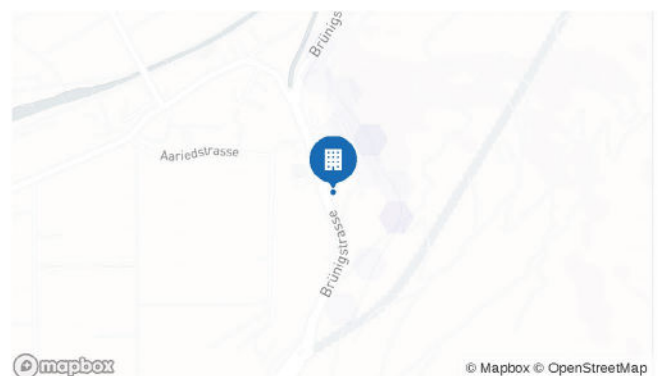
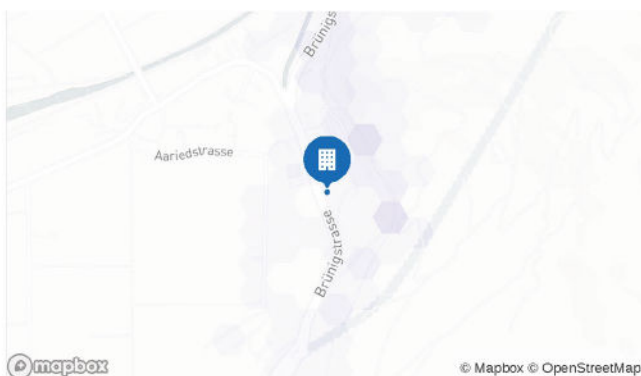


 **Geräuschpegel untertags 52db**



 **Geräuschpegel in der Nacht 43db**

Zuggeräusch



Umwelt > Aussicht

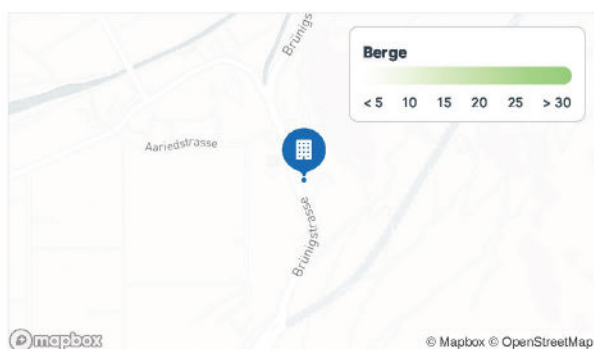

3.4

Aussicht

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

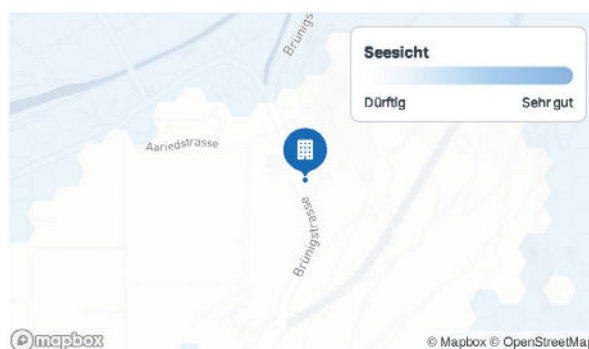
Hangneigung: 7°

Berge

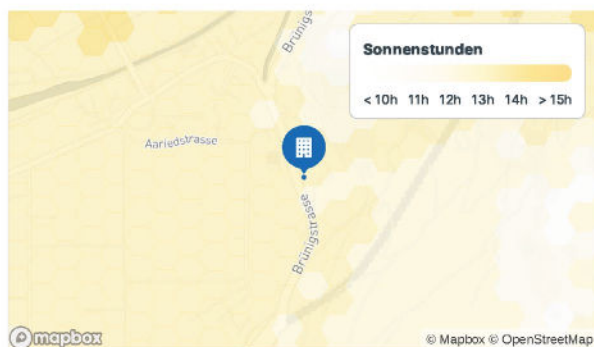


Berge 1

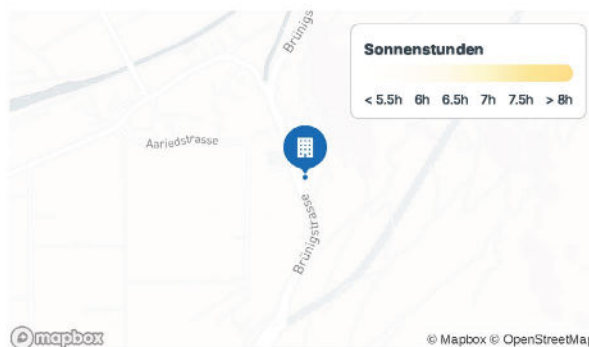
Seesicht



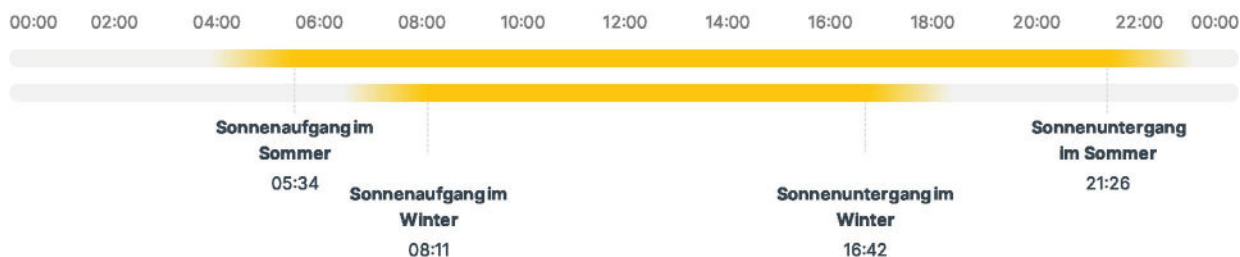
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 12h



Sonnenstunden im Winter 0h



Umwelt > Immissionen

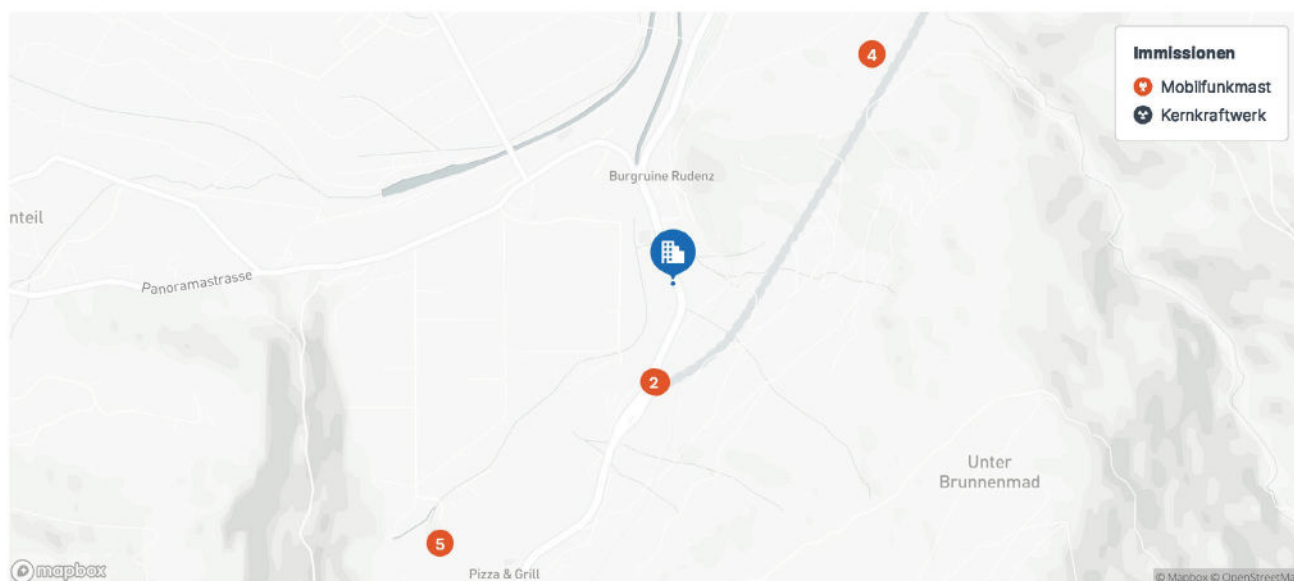


Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 61.9 km

 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 408 m



Mobilfunkmast

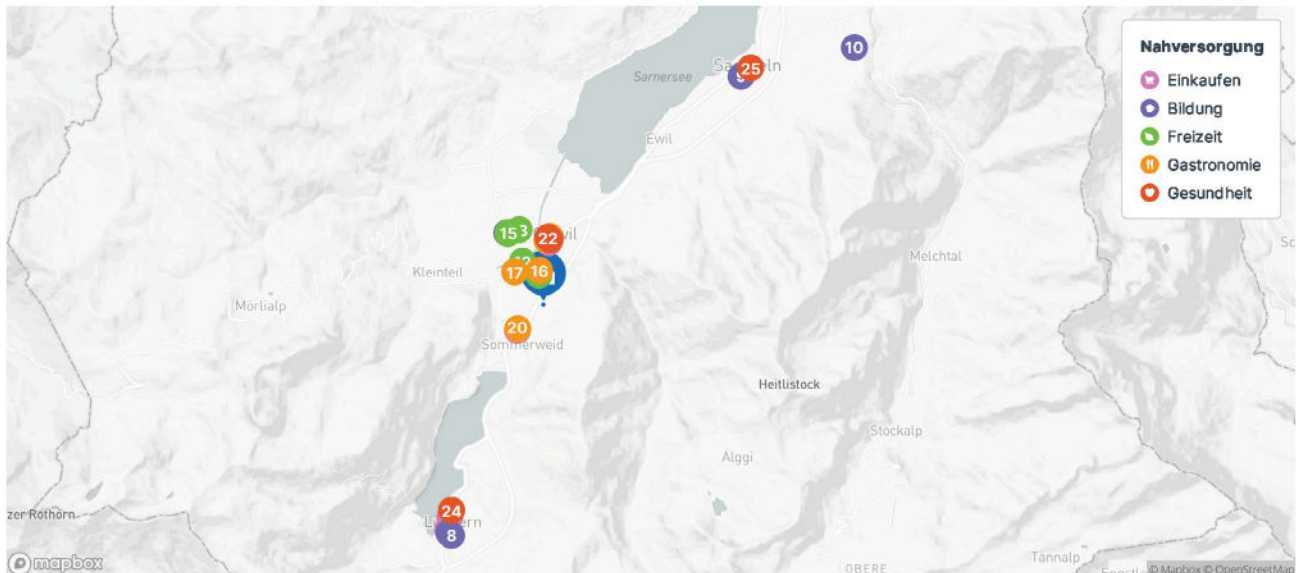
1	Mobilfunkmast	408 m
2	Mobilfunkmast	409 m
3	Mobilfunkmast	924 m
4	Mobilfunkmast	924 m
5	Mobilfunkmast	1.2 km



Kernkraftwerk

	Kernkraftwerk Gösgen	61.9 km
	Kernkraftwerk Mühleberg	71.6 km
	Kernkraftwerk Beznau	80.3 km
	Kernkraftwerk Leibstadt	85.8 km

Nahversorgung



3.1 Einkaufen

1	acec	735 m
2	Coop Supermarkt	842 m
3	OWI Land	1.2 km
4	Marktplatz Matthias Ming	5.2 km
5	Halter's Dorfladen Volg	5.4 km

1.2 Bildung

6	Primar- Orientierungsschule	1.2 km
7	Schule	5.5 km
8	Schulhaus Grossmatt	5.5 km
9	Schule Sachsen	5.7 km
10	Primarschule & Kindergarten	7.9 km

2.3 Freizeit

11	Sport	114 m
12	Panoramastr. 30, Giswil	548 m
13	Sport	1.1 km
14	Sport	1.2 km
15	Sport	1.2 km

3.3 Gastronomie

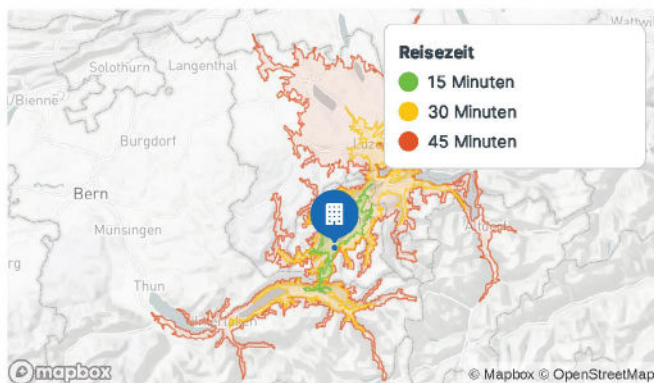
16	Hotel Krone	195 m
17	Träumli	602 m
18	Hotel Bahnhof	730 m
19	Alte Post	856 m
20	Pizza & Grill	1.2 km

2.1 Gesundheit

21	Gemeinschaftspraxis Giswil	791 m
22	Praxis Dr. Schleich Christian	833 m
23	Doktor	5 km
24	Praxis Dr. Tolouei	5 km
25	Zahnpraxis Sachseln	6 km

Erreichbarkeit

Auto

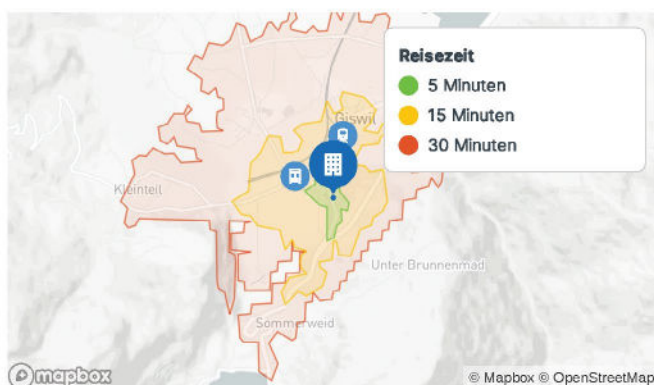


 Autobahnauffahrt 19.2 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 30 Einkaufen
- 15 Bildung
- 75 Gastronomie
- 34 Gesundheit
- 115 Freizeit

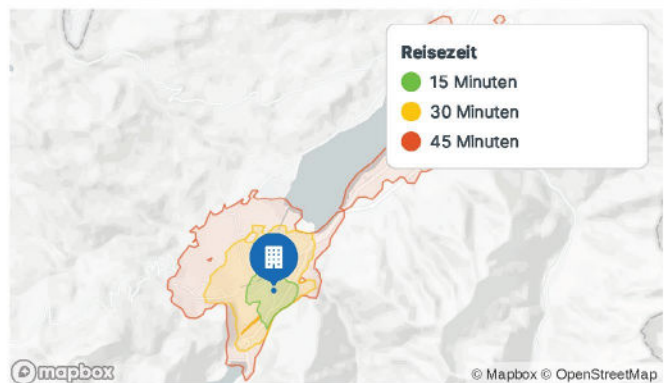
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 3 Einkaufen
- 0 Bildung
- 5 Gastronomie
- 2 Gesundheit
- 2 Freizeit

Öffentlichen Verkehr BETA



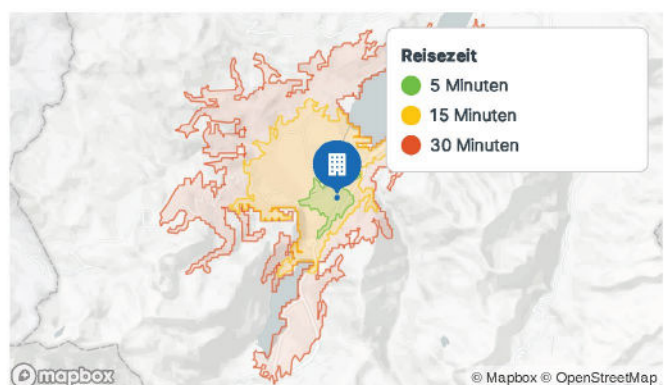
 Bahnhof Giswil 730 m

 Bus Giswil Kirche 512 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 2 Einkaufen
- 0 Bildung
- 4 Gastronomie
- 2 Gesundheit
- 2 Freizeit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 3 Einkaufen
- 1 Bildung
- 12 Gastronomie
- 2 Gesundheit
- 13 Freizeit

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.



Sascha Marc Anker



Christoph Messmer



Manuel Krapf



Roger Kielholz

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.

Emmenbrücke, LU | 2022