



## Zwei Einfamilienhäuser mit je einer Einliegerwohnung

**Obere Anggetlinstrasse 56/56a, 8897  
Flumserberg**





## Herzlich willkommen am Flumserberg!

Der Flumserberg, ein beliebtes Erholungs- und Wohngebiet in der Gemeinde Flums, liegt im Kanton St. Gallen und bietet atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Alpenlandschaft und den Walensee. Mit seiner Höhenlage von bis zu 2'222 Metern ist der Flumserberg das ganze Jahr über ein attraktives Ziel für Naturliebhaber und Sportbegeisterte.

Im Sommer locken zahlreiche Wander- und Bikewege, die durch malerische Wälder und über Almen führen. Die Region ist ideal für Ausflüge und Erholung in der Natur, während der nahegelegene Walensee Möglichkeiten für Wassersport und entspannte Stunden am Seeufer bietet. Im Winter verwandelt sich der Flumserberg in ein weitläufiges Skigebiet mit bestens präparierten Pisten, modernen Liftanlagen und Winterwanderwegen.

Mit seiner idealen Lage zwischen Zürich und Chur ist der Flumserberg nicht nur ein Ferienziel, sondern auch ein begehrter Wohnort. Die Gemeinde Flums bietet eine hervorragende Infrastruktur, Schulen und Freizeitmöglichkeiten, während die Ruhe und Schönheit der alpinen Umgebung zum Entspannen einlädt.

Der Flumserberg ist nicht nur ein Tor zur alpinen Natur, sondern auch ein Ort, an dem Gemeinschaft und Tradition gelebt werden. Hier verbinden sich ländliche Idylle und moderne Lebensqualität zu einem einzigartigen Lebensraum.





4.5 Zimmerwohnung, Obergeschoss: Essen/Wohnen/Kochen

## Zwei Einfamilienhäuser mit je einer Einliegerwohnung

Dieses charmante 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet eine einmalige Gelegenheit, Wohnen und Vermieten oder Mehrgenerationenwohnen in einem modernen und idyllischen Zuhause zu vereinen. Erbaut im Jahr 2013, befindet sich das Haus in einem hervorragenden Zustand und vereint zeitgemässe Architektur mit höchsten Wohnkomfort.

Das 813m<sup>2</sup> / 260m<sup>2</sup> grosse Grundstück bietet reichlich Platz für einen grosszügigen Garten, der zum Entspannen einlädt. Von der Terrasse geniessen Sie eine beeindruckende Panoramaaussicht auf die umliegenden Berge. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Skipiste.

Jede Haushälfte bietet mit ca. 210m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für eine Familie und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Helle, offene Wohnräume sorgen für Gemütlichkeit, unterstützt durch hochwertige Ausstattung. Im Erdgeschoss befindet sich je eine Einliegerwohnung, die als eigenständige Einheit genutzt oder vermietet werden kann.

Derzeit ist die linke Haushälfte für CHF 4'000.– pro Monat vermietet. Besonders interessant ist die Möglichkeit, die Wohnungen während der Hauptsaisons wochenweise zu vermieten. Die bestehende Hypothek in Höhe von CHF 550'000 pro Haushälfte kann übernommen werden. Sie läuft zu einem Zinssatz von 1 % bis März 2026 bei der SZKB.

Die linke Haushälfte besticht durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, während die rechte Haushälfte eine grössere Parzelle bietet und sofort bezugsbereit ist.







4.5 Zimmerwohnung, Obergeschoss: Essen/Küche



4.5 Zimmerwohnung, Obergeschoss: Schlafen





4.5 Zimmerwohnung, Obergeschoss: Bad



3.5 Zimmerwohnung, Erdgeschoss: Wohnen



3.5 Zimmerwohnung, Erdgeschoss: Kochen/Essen



3.5 Zimmerwohnung, Erdgeschoss: Essen/Wohnen





3.5 Zimmerwohnung, Erdgeschoss: Aussicht auf Kurfürsten



3.5 Zimmerwohnung, Erdgeschoss: Terasse





Untergeschoss: Sauna/Fitness



Untergeschoss: Sauna





Untergeschoss: 4 Garagen mit Kellerräumen



Südansicht







# Untergeschoss



Untergeschoss



# Erdgeschoss



# Obergeschoss



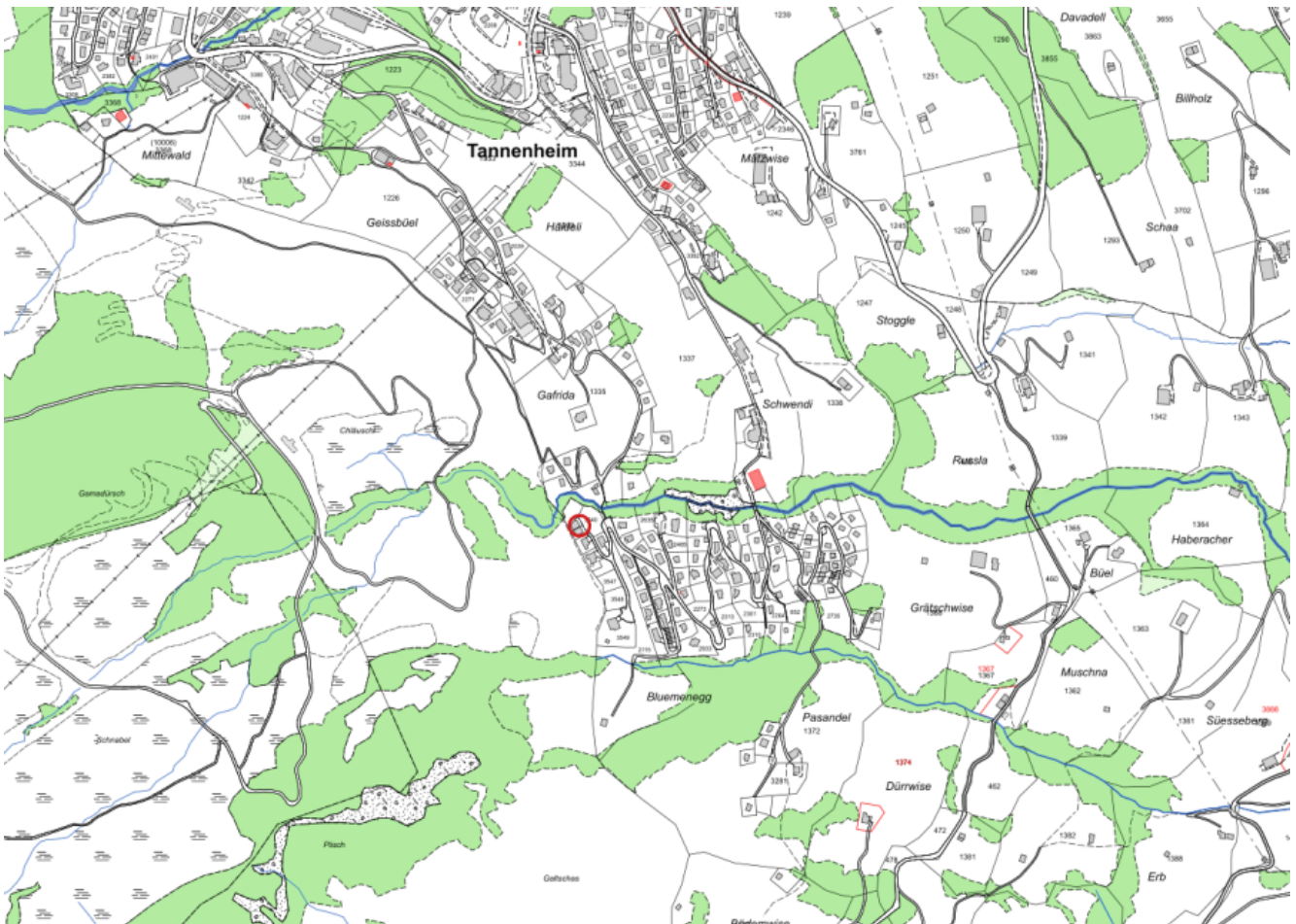
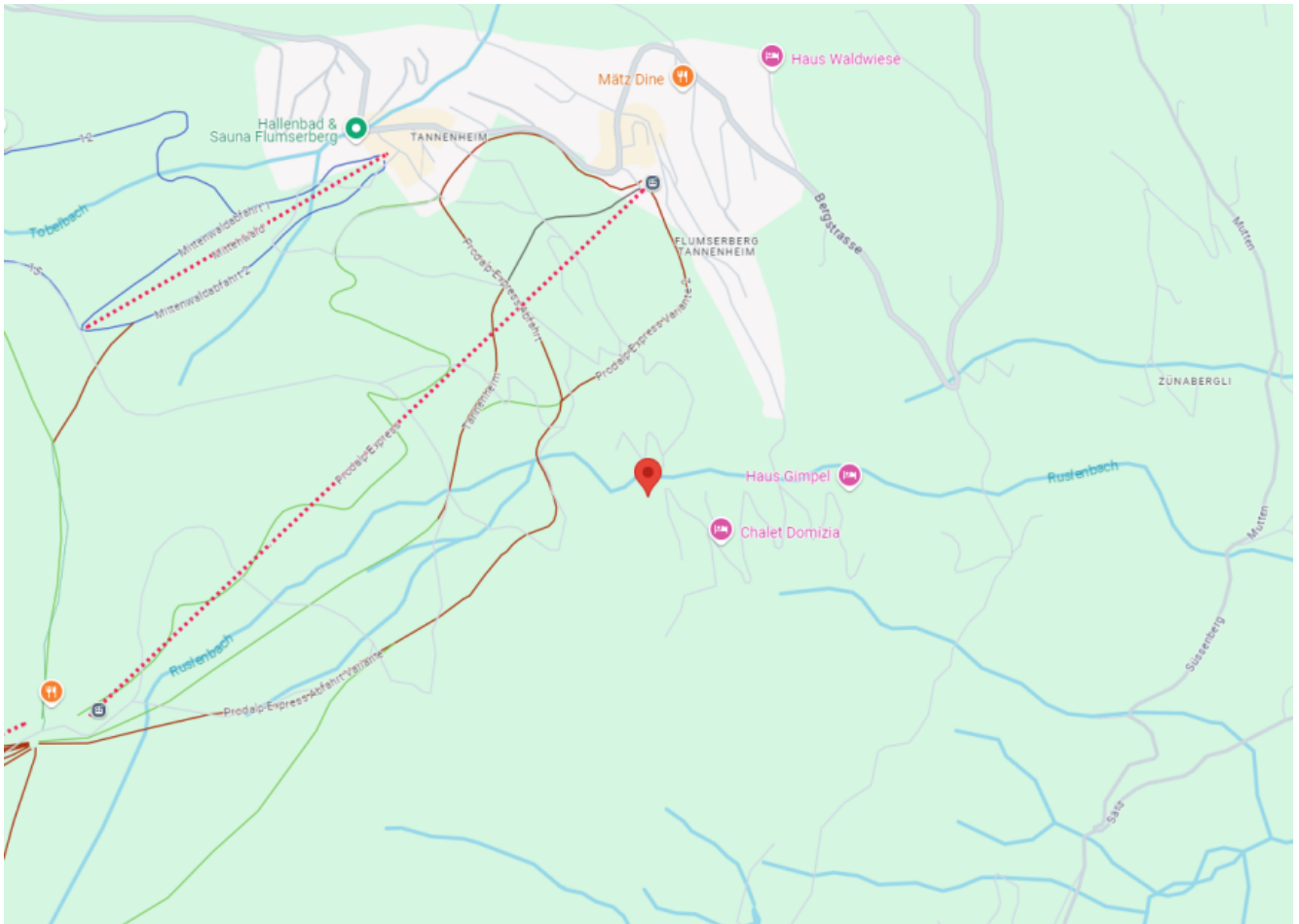
Obergeschoss

# Dachgeschoss



Dachgeschoss





# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Zwei 4.5-Zimmer EFH mit je einer Einliegerwohnung

Strasse	Obere Anggetlinstrasse 56/56a
PLZ und Ort	8897 Flums
Baujahr	2013
Wertquote	100/1000
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Anzahl Zimmer	2x 4.5, 2x 3.5

## HEIZUNG

Heizungsart	1 Erdsonenheizung pro Haushälfte
Heizkörper	Fussbodenheizung

## AUSSTATTUNG

Hochwertige Küchenausstattung  
Moderne Nasszellen  
Sonnige Balkone  
Sateliten TV/Swisscom  
4 Garagenplätze

## PREIS

Richtpreis linke Haushälfte:	<b>CHF 1'480'000.-</b>
Richtpreis rechte Haushälfte:	<b>CHF 1'400'000.-</b>
Anzahlung	5% des Kaufpreises

## WEITERES VORGEHEN

Bei Interesse führe ich Sie gerne persönlich durch die Räumlichkeiten. Bitte kontaktieren Sie mich per Telefon oder E-Mail, damit wir gemeinsam einen Termin vereinbaren können. Gerne berate ich Sie auch bezüglich der Finanzierung von Wohneigentum (Hypothek).

## VERKAUFSABWICKLUNG

Mit Unterzeichnung des Reservationsvertrags wird eine Anzahlung von 5% des Kaufpreises fällig. Ausserdem muss zu diesem Zeitpunkt eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder eines Schweizer Finanzierungsinstitutes vorliegen. Nach Unterzeichnung des Reservationsvertrags und der Finanzierungszusage sowie der Gutschrift der Anzahlung gilt das Objekt als reserviert. Sind diese Punkte nicht gegeben, bleibt ein Zwischenverkauf vorbehalten.

Die Kosten des Notars und des Grundbuchamts werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Übertrag, Errichtung und/oder Mutation der Schuldbriefe) gehen zu Lasten der Käufer.

## OFFERTCHARAKTER

Der ausgeschriebene Preis ist ein Richtpreis. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleiben jeweils der Verkauf an das beste Angebot sowie ein Zwischenverkauf. Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Sämtliches Mobiliar, Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge und Ähnliches auf allen Bildern und Plänen haben nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbstständig.  
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

## RAUMPROGRAMM

<b>Untergeschoss</b>	
Garage 4 PP	67.0m <sup>2</sup>
Fitness/Sauna	45.0m <sup>2</sup>
Ski- und Veloraum	17.0m <sup>2</sup>
4 Abstellräume	je 5.4m <sup>2</sup>

### Erdgeschoss links

Wohnen/Essen/Küche	36.9m <sup>2</sup>
Zimmer	13.2m <sup>2</sup>
Zimmer	12.0m <sup>2</sup>
Bad	6.4m <sup>2</sup>
Technik/Keller	10.6m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>79.1m<sup>2</sup></b>

### Erdgeschoss rechts

Wohnen/Essen/Küche	40.0m <sup>2</sup>
Zimmer	12.5m <sup>2</sup>
Zimmer	9.5m <sup>2</sup>
Bad	6.4m <sup>2</sup>
Technik/Keller	9.0m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>77.4m<sup>2</sup></b>

### Obergeschoss links

Wohnen/Essen/Küche	54.8m <sup>2</sup>
Bad	2.3m <sup>2</sup>

### Obergeschoss rechts

Wohnen/Essen/Küche	53.2m <sup>2</sup>
Bad	2.3m <sup>2</sup>

### Dachgeschoss links

Zimmer	21.0m <sup>2</sup>
Zimmer	21.0m <sup>2</sup>
Büro	10.2m <sup>2</sup>
Badezimmer	15.0m <sup>2</sup>
Gang/Treppe	9.0m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>133.3m<sup>2</sup></b>

### Dachgeschoss rechts

Zimmer	20.0m <sup>2</sup>
Zimmer	21.0m <sup>2</sup>
Büro	10.2m <sup>2</sup>
Badezimmer	15.0m <sup>2</sup>
Gang/Treppe	9.0m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>130.7m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche total links</b>	<b>212.4m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche links</b>	<b>260m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche total rechts</b>	<b>208.1m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche rechts</b>	<b>813m<sup>2</sup></b>

Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch. Weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber RE/MAX Immobilien.



## Kontaktieren Sie mich zu allen Themen rund um den Verkauf und Kauf von Immobilien.

Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma für den Verkauf Ihrer Immobilie? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: Vom Erstgespräch, über den gesamten Verkaufsprozess bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers.

Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX. Seit bald 20 Jahren stehen wir in der Region für herausragenden Service, professionelles Marketing und erfolgreiche Verkaufsabschlüsse.

Lassen Sie es uns Ihnen beweisen!

Ich freue mich auf Sie!



### **Edgar Schättin**

RE/MAX Makler

RE/MAX Immobilien in Lachen

+41 79 445 33 12

+41 55 451 01 14

edgar.schaettin@remax.ch

### **RE/MAX Immobilien**

**Lachen-Bäch-Einsiedeln-Horgen**

**sfp immoconsult gmbh**

Marktstrasse 10, 8853 Lachen

[www.remax.ch/lachen](http://www.remax.ch/lachen)

**RE/MAX**  
Immobilien