



Zu verkaufen:

**Gewerbeflächen im Erdgeschoss**

**Lindenstrasse 3, 6340 Baar**

**NUSSBAUMER**  
plant & baut

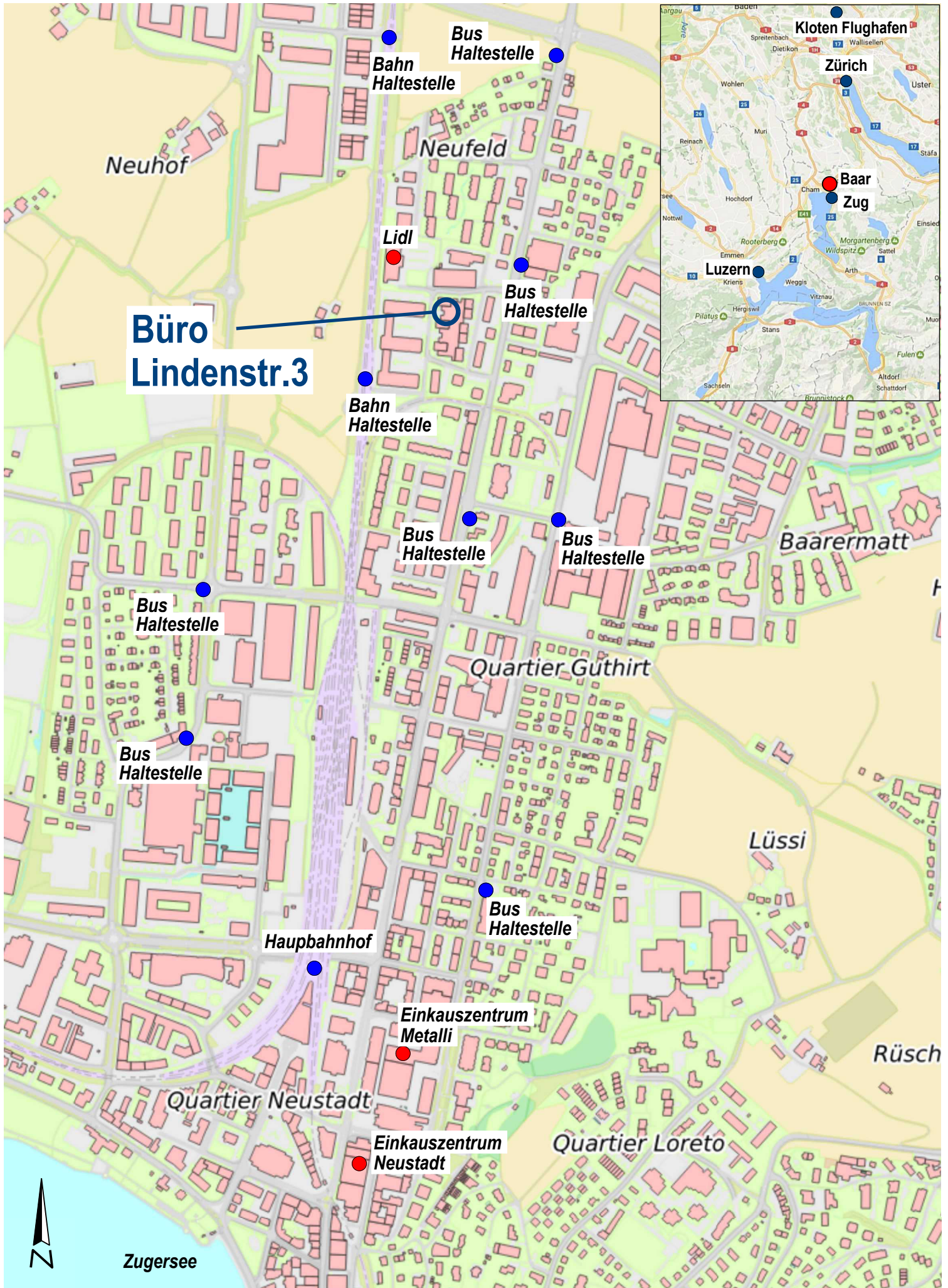
elementbau.ch



## Kanton Zug

Der Kanton Zug geizt nicht mit seinen Reizen, im Gegenteil: Zwei herrliche Seen und sanft ansteigende Hügelzüge prägen seine Landschaft, die zum Erholen und Geniessen einladen. Das Angebot an sportlichen Aktivitäten ist vielfältig und die nahe Bergwelt eröffnet unzählige Freizeitmöglichkeiten. Dank der ausgezeichneten Verkehrsverbindungen sind die Zentren Zürich und Luzern in knapp 30 Minuten erreichbar. Ein niedriger Steuerfuss und attraktive Arbeitsplätze machen den Kanton zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsgebiet.





## Baar

Baar, die von der Bevölkerungszahl her zweit grösste Gemeinde des Kantons Zug, ist – je nach Betrachtungsweise – Eingangstor zur Innerschweiz oder Verbindungsort zum angrenzenden Kanton Zürich. Die zentrale, verkehrstechnisch hervorragend erschlossene Lage mit der Nähe zu grossen Zentren wie Zürich und Luzern ist wirtschaftlich von grosser Bedeutung, jedoch nicht der einzige Vorzug, den Baar zu bieten hat. Die rund 23'000 Einwohnerinnen und Einwohner wissen die landschaftliche Schönheit der Lorzenebene, eingebettet zwischen Albis und Zugerberg mit vielen Wäldern und Erholungs- und Freiräumen, sehr zu schätzen. Trotz zunehmender Grösse und dynamischer Entwicklung ist Baar eine Gemeinde geblieben, in der man sich kennt und nahe ist. Baar ist eine Gemeinde mit einer stolzen Tradition, aber auch mit Offenheit für Neues.

## Lage

- **Erstklassige Gewerbelage, zwischen Zug und Baar**
- **Gute Erschliessung an den öffentlichen Verkehr (Bahn und Bus)**
- **Rascher Autobahnanschluss**
- **Niedriger Steuerfuss**



## **Objekt**

Die Gewerberäume liegen ideal an der Stadtgrenze zwischen Zug und Baar und sind einfach mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, Bus und Bahn, erreichbar. Die Geschäftsräume befinden sich im Erdgeschoss an gut sichtbarer Lage direkt an der Lindenstrasse 3 in Baar. Das Quartier zeichnet sich durch die ruhige Lage aus und liegt in einem Gewerbe- und Wohngebiet. Die Gewerbeflächen eignen sich für verschiedene Branchen mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Die Büroräume sind fertig ausgebaut und der Innenausbau kann wie vorhanden übernommen werden. Der Käufer kann die bestehenden Wände und der Innenausbau auch auf seine Wünsche neu einteilen und nach deren Bedürfnissen ausbauen. Auch ein Grossraumbüro ist möglich. In den bestehenden Büroflächen sind 2 Nasszellen mit WC-Anlagen eingebaut. Zusätzlich zum Büroraum können 2 Parkplätze übernommen werden. Den Besuchern stehen genügend PP in der näheren Umgebung zur Verfügung.

## **Angebot**

- **Gewerbeflächen im Erdgeschoss**
- **BNF = Bruttonutzfläche, exkl. Aussenwände, inkl. Innenwände =171m<sup>2</sup>**
- **2 Parkplätze im Freien**
- **Genügend Besucherparkplätze in der Umgebung**
- **Büroräume unterteilt in verschiedene Büros, inkl. 2 WC-Anlagen**
- **Die Flächen können nach eigenen Bedürfnissen frei umgebaut werden**
- **Verschiedene Nutzungen je nach Bedürfnissen möglich**

## **Baubeschrieb**

Boden: Schwimmender Unterlagsboden mit Holz- und Plattenverkleidungen

Wände: Beton, Kalksandsteine, verputzt mit Abrieb, 2x gestrichen

Innenwände: Leichtbauwände, verputzt mit Abrieb, 2x gestrichen

Decken: Beton mit Holz verkleidet

Elektro: Zuleitung mit Unterverteilung, in allen Zimmern Steckdosen, im Deckenbereich Lampen

Heizung: Wärmerzeugung mit Gas-Wärmeverbund, Wärmeverteilung mit Heizkörper entlang der Fensterfronten

WC-Anlagen: ausgebaut

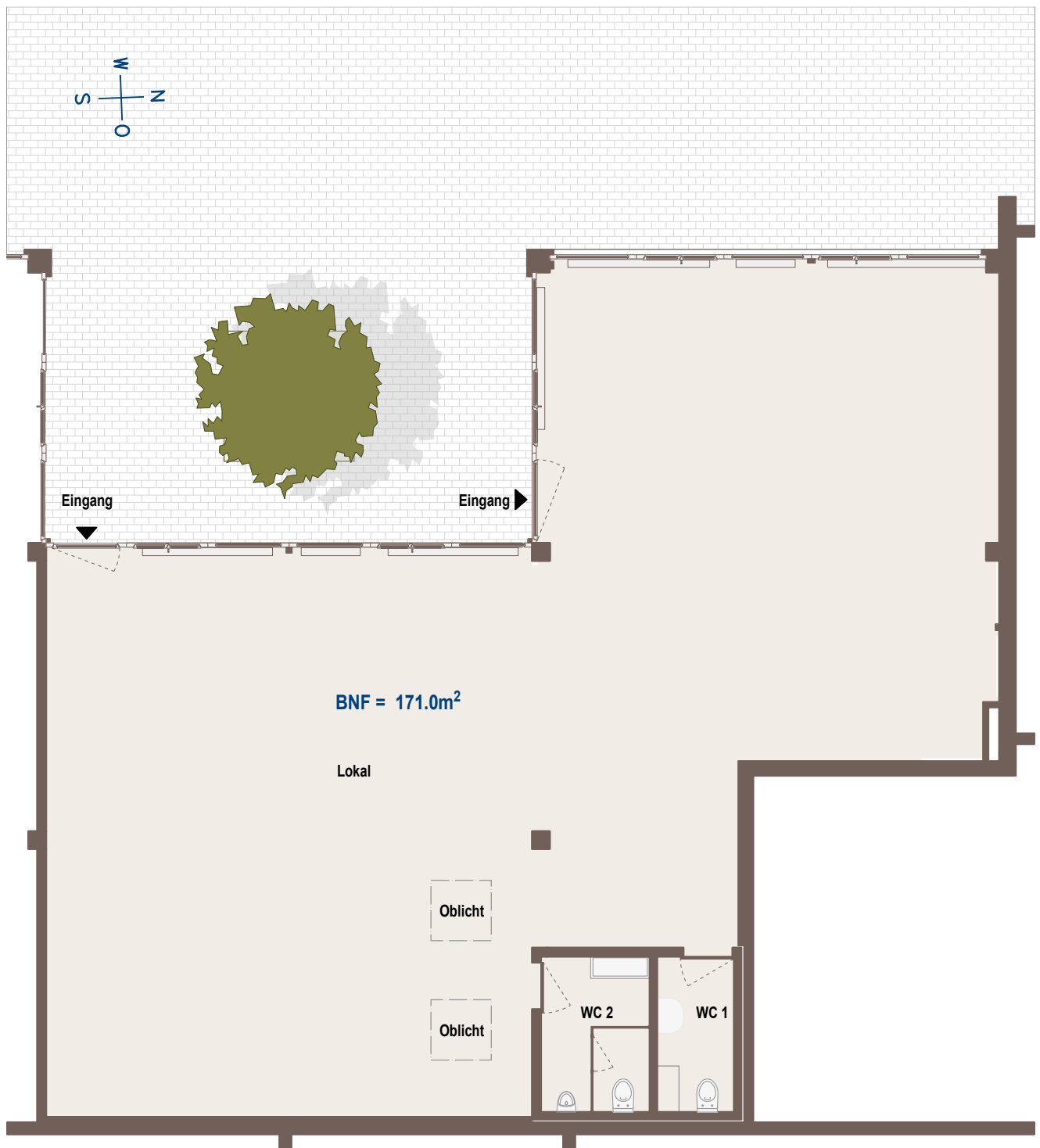
Fenster: Holz-Metallfensterfont, innen fertig weiss gestrichen, aussen Metall einbrennlackiert, je ein Drehkipplügel zwischen den Betonstützen

Eingang: 2 Flügeltüren, Holz-Metall mit Glaseinsatz

Beschattung: Lamellenstoren elektrisch







Erdgeschoss

Bruttonutzfläche (BNF) = 171.0m<sup>2</sup> (ohne Aussenwände, inkl. Innenwände)

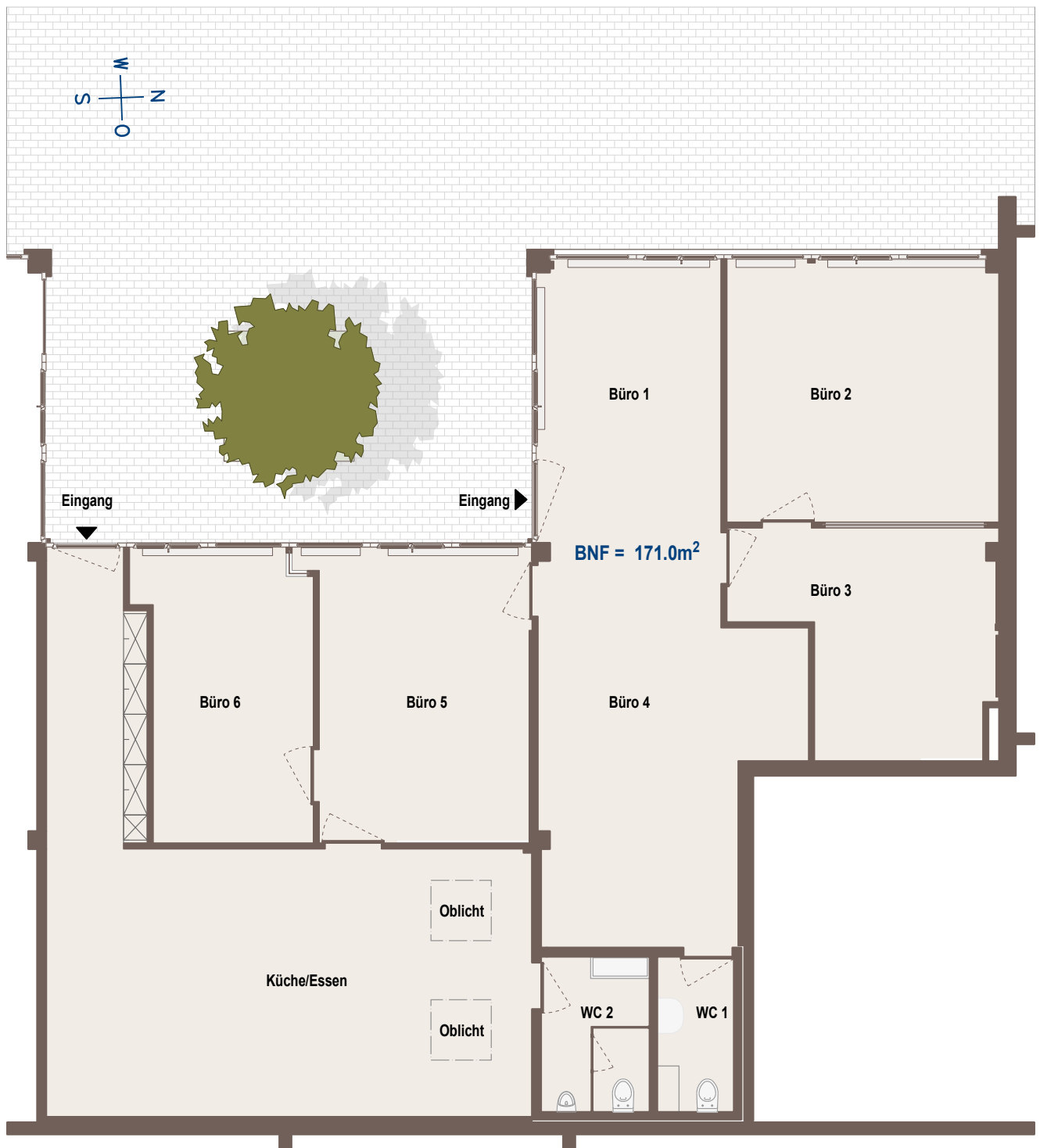
Bruttogeschossfläche (BGF) = 180.2m<sup>2</sup> (inkl. Aussenwände)

Mst: 1:100



5m





Erdgeschoss

Bruttonutzfläche (BNF) = 171.0m<sup>2</sup> (ohne Aussenwände, inkl. Innenwände)

Bruttogeschossfläche (BGF) = 180.2m<sup>2</sup> (inkl. Aussenwände)

Mst: 1:100



5m



Erdgeschoss

Bruttonutzfläche (BNF) = 171.0m<sup>2</sup> (ohne Aussenwände, inkl. Innenwände)

Bruttogeschossfläche (BGF) = 180.2m<sup>2</sup> (inkl. Aussenwände)

Mst: 1:150



5m

<b>Allgemein</b>	Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit 171 m <sup>2</sup>	
<b>Im Kaufpreis inbegriffen</b>	Inkl. Landanteil Fertig ausgebaute Gewerbeflächen Kleine Küche Zwei Nasszellen Die Gewinnsteuer wird vom Verkäufer übernommen Gesetzliche MwSt	
<b>Im Kaufpreis nicht inbegriffen</b>	Notariats- und Grundbuchgebühren Errichtung von Schuldbriefen für den Kreditgeber Ein allfälliger Umbau und zusätzliche Käuferwünsche	
<b>Rechtlicher Hinweis</b>	Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Ein zwischenzeitlicher Verkauf und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. Die Gewerbeflächen werden im IST-Zustand ohne Gewährleistung, wie besichtigt, verkauft.	
<b>Verkaufspreis</b>	Büroräume	Fr. 1'340'000.--
	2 PP im Freien à Fr. 24'000.--	Fr. 48'000.--
	<b>Total Kaufpreis</b>	<b>Fr. 1'388'000.--</b>
<b>Termine</b>	Bezug ab ca. Sommer 2025. Der definitive Bezugstermin wird mindestens 3 Monate vor Bezug mitgeteilt.	
<b>Zahlungsmodus</b>	Reservationsvertrag mit Kaufzusage und Anzahlung von Fr. 60'000.-- Nach der öffentlichen Beurkundung mit unwiderruflichem Zahlungsverprechen erfolgt die Zahlung von 20% des Kaufpreises. Die Schlusszahlung erfolgt min. 10 Tage vor Schlüsselübergabe.	
<b>Verkauf</b>	Nussbaumer Holzbau AG Lindenstrasse 3 6340 Baar Tel. 041 760 44 12 bau@elementbau.ch www.elementbau.ch	

