

Verkaufsdokumentation

Grosses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage an einmaliger Lage mit Panoramansicht

Verkaufsobjekt Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Blumenau
6036 Dierikon

Kontakt Bättig Treuhand AG
Beat Uebelhart
Obergrundstrasse 17, 6002 Luzern

Tel: 041 / 228 25 25 E-Mail: immo@baettig.ch

Verhandlungspreis **CHF 1'775'000.—**



Objektspezifischer Kommentar

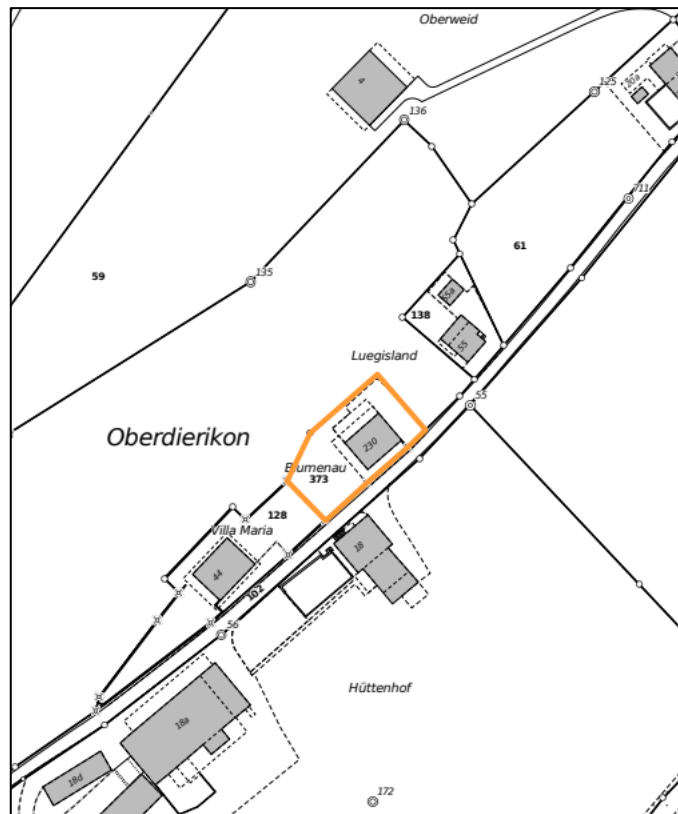
Es handelt sich um ein grosszügiges, freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagenanbau an einmaliger, erhöhter Lage im Gebiet Hüttenhof an der Peripherie der Gemeinde Dierikon (LU).

Das 3-geschossige Wohngebäude wurde ehemals ca. im Jahr 1900 in weicher Bauweise erstellt und zwischen den Jahren 2020 - 2022 umfassend erneuert. Im Erdgeschoss bestehen eine Einliegerwohnung und ein Garagenanbau. Das Gebäude befindet sich durch die umfassende Sanierung in einem sehr guten baulichen Zustand und es stehen in absehbarer Zeit keine grösseren Sanierungen an.

Das Objekt wurde bisher durch die Eigentümerschaft genutzt und steht heute leer.

Positive Aspekte:

- die erhöhte und ruhige Panoramalage
- sehr gute Besonnung und Fernsicht
- hochwertig saniertes Gebäude
- grosse Wohnfläche und Terrassen
- vorhandene Einliegerwohnung
- unverbaubare Lage



Gebäudebescrieb

Objekt/Zweck Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagenanbau,
Gebäude Nr. 230

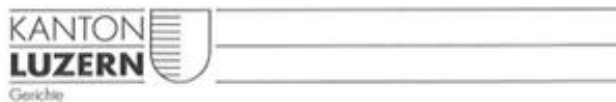
Baujahr 1900 (umfassende Sanierung in den Jahren 2020-2022)

Raumprogramm		Fläche m ²	HNF m ²
EG	Eingang/Korridor/Treppenhaus		8.4
	Vorraum/Keller/Technik (Trog, Heizspeicher)	19.3	
	Keller	6.6	
	Garagenanbau (2 elektr. Alu-Hebetüren)	38.9	
	<u>Einliegerwohnung mit</u>		<u>45.0</u>
	Eingang/Vorraum		3.0
	Wohnen/Essen mit Kochnische		24.2
	Dusche/WC/Lavabo (WM)		4.9
	Zimmer		12.9
OG	<u>Wohnung mit</u>		<u>211.9</u>
	Entrée/Vorraum		12.5
	Vorplatz/Treppe		6.2
	Reduit		4.0
	Zimmer (Mobiliareinbauten)		14.0
	Dusche/WC/Lavabo (Waschturm)		7.4
	Wohnen (Cheminéeofen)		36.8
	Küche/Essen		24.0
	Terrasse (Treppenabgang in Garten)	47.0	
DG	Vorraum/Treppe		22.3
	Zimmer (Dachfenster)		15.6
	Zimmer mit		16.2
	Dachgalerie		6.0
	Bad/WC/Lavabo (Handtuchradiator)		7.6
	Zimmer (Dachfenster)		13.5
	Zimmer mit		19.8
	Dachgalerie		6.0
	Gedeckter Balkon	12.0	
	Total Hauptnutzfläche (HNF)		265.3 m²
	Total anrechenbare Geschossfläche (aGF)		279.0 m²

Konstruktion	<p>Foundation Grundmauern Aussenwände</p> <p>Fassade Innenwände Treppen Decken Bedachung Spenglerarbeiten Fenster Witterungsschutz Garagentore</p>	<p>Bodenplatte Beton Mauerwerk/Holzständerbau mit Innendämmung Granitplatten und Holzpaneelen Massiv- und Weichbauweise Massiv- und Weichbau Holzbalkenlage Isoliertes Steildach mit Ziegeleindeckung Kupferblech und Chromstahl IV-Holzfenster Jalousien / Markisen Elektrisch bedienbare Metallkipptore</p>
Ausbau	<p>Elektrisch Heizung</p> <p>Warmwasser</p> <p>Küche</p> <p>Nassräume</p> <p>Abluftanlagen</p> <p>Waschen</p> <p>Bodenbeläge Wandbeläge</p> <p>Deckenbeläge Betriebseinrichtungen/ spezieller Ausbau</p>	<p>Hausinstallationen im Jahr 2021 erneuert Fernheizung (Nachbargebäude) mit Wärmespeicher im EG und Wärmeabgabe über Bodenheizung Grosser Zentralboiler mit Warmwasseraufbereitung über Heizanlage und Elektrisch Komfortabel mit 11 Elementen und sehr guter Apparatebestückung, Einliegerwohnung im EG mit kleiner Teeküche (4.5 Elemente), 2021 erneuert OG/DG: Komfortabel mit 2 Sanitärbereichen, Einliegerwohnung mit Dusche/WC/Lavabo, 2021 erneuert Dampfabzug, mech. Lüftung in teils Sanitärbereichen Waschturm in Dusche OG, Waschmaschine in Dusche EG Anstrich, Keramik, Granit, Laminat Anstrich, Gips, Abrieb, Keramik, Tapeten, Granit, Holztäfer Gips, Anstrich, Abrieb, Weissputz, Holztäfer Einbauschränke, Mobiliereinbauten, Cheminée-ofen, Einbauleuchten</p>
Zustand/Unterhalt	<p>Es stehen unmittelbar keine Sanierungen an, nur die Umgebung muss noch fertiggestellt werden.</p>	

Grundstückdaten (Auszug aus dem Grundbuch)

Stammgrundstück-Nr.	373
Fläche m ²	686
Bauzone	Lw
Ausnutzungsziffer zul.	0.39 (fiktiv, anhand bestehender Nutzung)
aGF m ²	268
effektive aGF m ²	269
Nutzungsreserven m ²	-1
Region	Kanton Luzern



Grundbuchamt Luzern Ost
Geschäftsstelle Kriens
 Meisterstrasse 4
 6010 Kriens
 Telefon: 041 318 12 00
 grundbuchamt.ost@lu.ch
 www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Dierikon	373	Liegenschaft	Nein

Dieser Auszug enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Kriens, 7. Juni 2023 sb

i. A. S. Balsemli

lic. iur. Daniel Burger
 Grundbuchverwalter

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 373 Dierikon vom 7. Juni 2023

Liegenschaft Nr. 373 Dierikon

Grundstückbescrieb

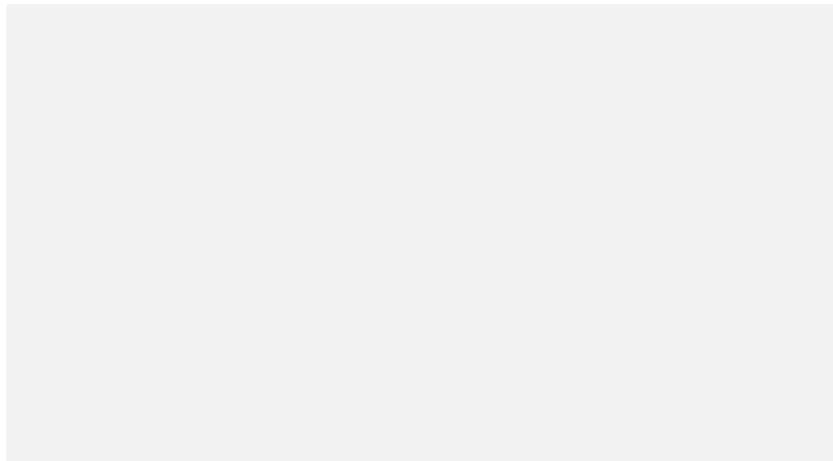
Grundstück Nr.:	373	Grundbuch:	Dierikon
E-GRID:	CH807735335095		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	686 m ²
Plan Nr.	11, 12	Ortsbezeichnung	Hüttehof
Kulturart:	Gebäude, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Wohnhaus mit Anbau Nr. 230 (Blumenau)	CHF	839'984.00
---------------------------------------	-----	------------

Katasterschätzung	CHF 811'000
--------------------------	-------------

Eigentümer



Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
142K.2001	Nichtunterstellung BGBB Errichtungsdatum: 03.05.2001

Vormerkungen

Keine

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 373 Dierikon vom 7. Juni 2023

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
12562K.UEB: Recht	Fusswegrecht z.L. Nr. 337
12862K.UEB: Recht	Fusswegrecht z.L. Nr. 55
13009K.UEB: Recht	Fusswegrecht z.L. Nr. 56
13014K.UEB: Recht	Fusswegrecht z.L. Nr. 57, 404
13363K.UEB: Recht	Fusswegrecht z.L. Nr. 208
13364K.UEB: Recht	Fusswegrecht z.L. Nr. 326
13365K.UEB: Recht	Fusswegrecht z.L. Nr. 330
13366K.UEB: Recht	Fusswegrecht z.L. Nr. 349
229K.2001: Recht	Leitungsrecht für Wasser lt. Plan Errichtungsdatum: 03.05.2001 z.L. Nr. 60
230K.2001: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 03.05.2001 z.L. Nr. 60
284K.2009: Last	Baurecht für Kabelverteilkabine lt. Plan Errichtungsdatum: 08.04.2009 z.G. CKW AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern
285K.2009: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan mit Pflanzungsbeschränkung Errichtungsdatum: 08.04.2009 z.G. CKW AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern

Grundpfandrechte

Summe / PfSt / RegNr.	Pfandrechtsart
-----------------------	----------------

--	--

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 373 Dierikon vom 7. Juni 2023

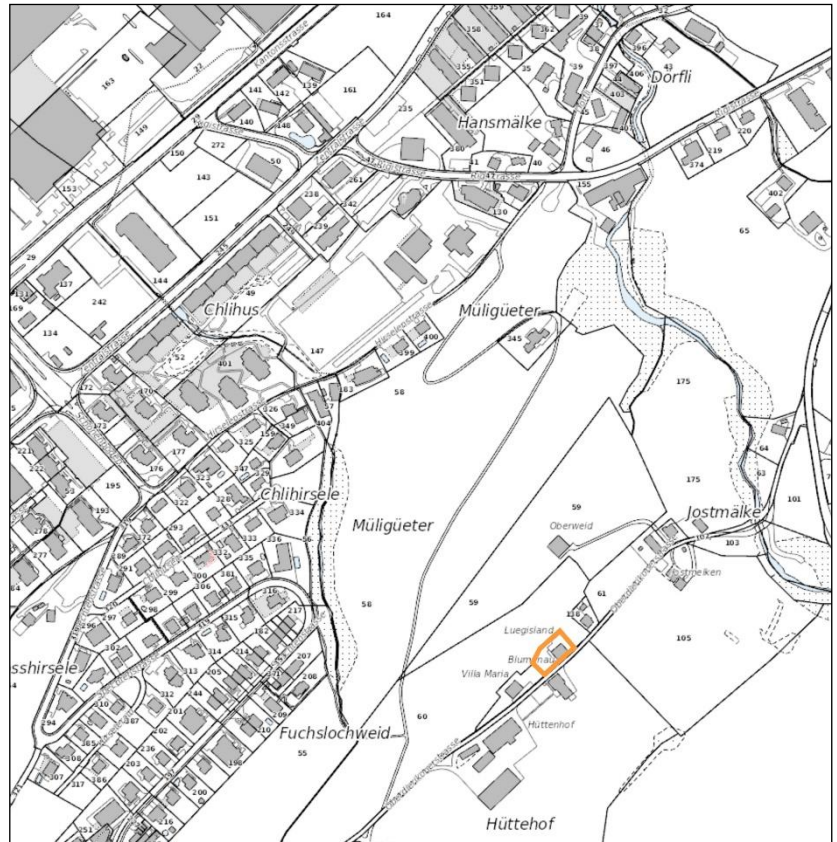
Hängige Geschäfte

Keine

Grundstückbeschreibung

Art / Form

Mit einem Einfamilienhaus und Garagenanbau überbautes, vieleckiges Grundstück, Fläche 686 m².



Situation

Topografie

Hanglage, gegen Nordwesten abfallend mit an die Überbauung angepasstem Terrain.

Baugrund

Keine grösseren Nachteile bekannt, Baugrundklasse A: Harter Fels (z. B. Granit, Gneis, Quarzit, Kieselkalk, Kalk) oder weicher Fels (z.B. Sandstein, Nagelfluh, Juramergel, Opalinuston) unter max. 5 m Lockergesteinsabdeckung.

Zonen- und Bauvorschriften

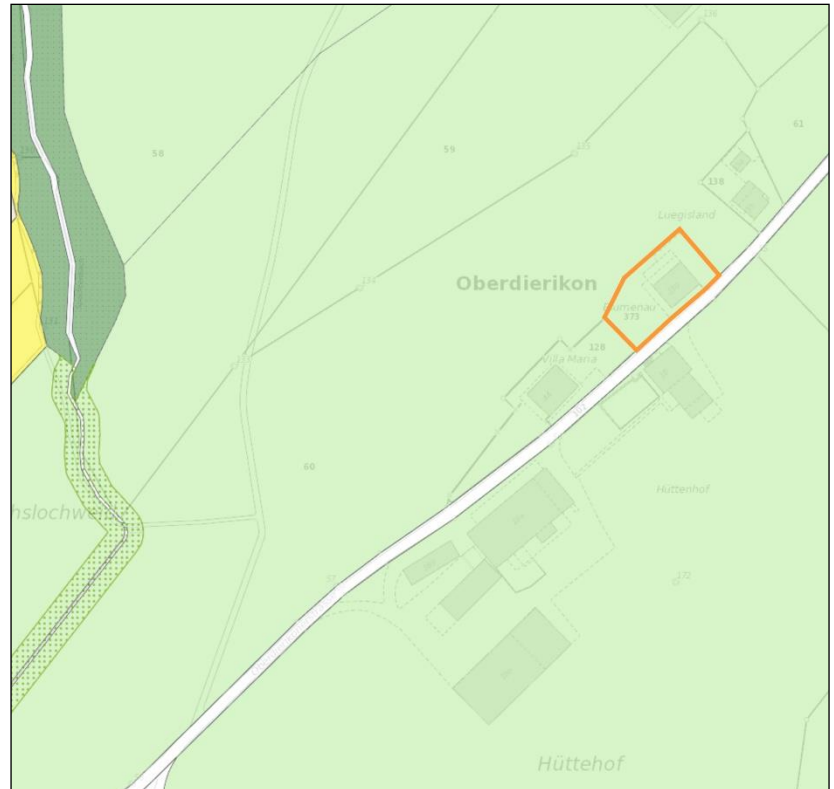
Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dierikon liegt das Grundstück in der **Landwirtschaftszone (Lw)**. Gemäss Anmerkung Nr. 142K.2001 im Grundbuchauszug (vgl. oben) ist das Grundstück **nicht** dem BGBB unterstellt.

Art. 24
Landwirtschaftszone
(Lw)

¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.

² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Bei Bepflanzungen sind in der Regel einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

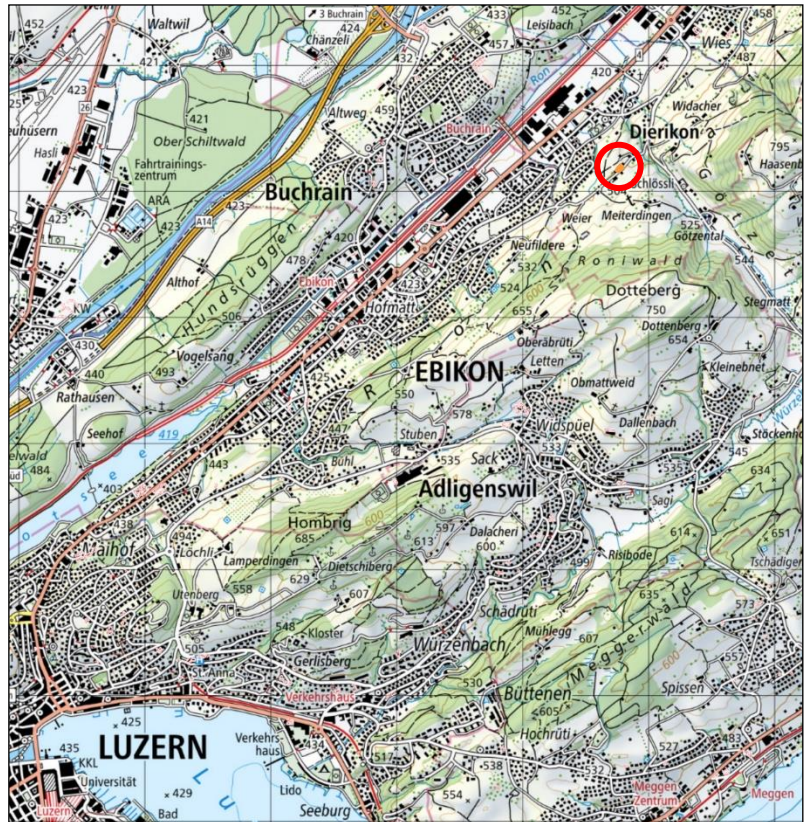


Zonenplan

Erschliessung/Werkleitungen	Das Grundstück ist mit allen wichtigen Werk- und Medienleitungen erschlossen (Wasser, Kanalisation, Elektrisch, Telefon, TV).
Altlastenverdachtsflächen	Die Parzelle ist im Kataster der belasteten Standorte im Kanton Luzern nicht verzeichnet. Aufgrund der momentanen Nutzung des Grundstückes ist anzunehmen, dass es sich nicht um einen belasteten Standort (Altlasten oder Abfälle) handelt bzw. keine Altlasten oder Abfälle vorhanden sind. Dieser Punkt wurde nicht näher geprüft resp. war nicht bekannt.
Gefahrenkataster	Die Liegenschaft ist im Gefahrenkataster des Kantons Luzern nicht verzeichnet.
Denkmalschutz	Das Objekt ist nicht im Inventar schützenswerter Bauten des Kantons Luzern verzeichnet.
Bebauungsplan	Keiner vorhanden.

Lage

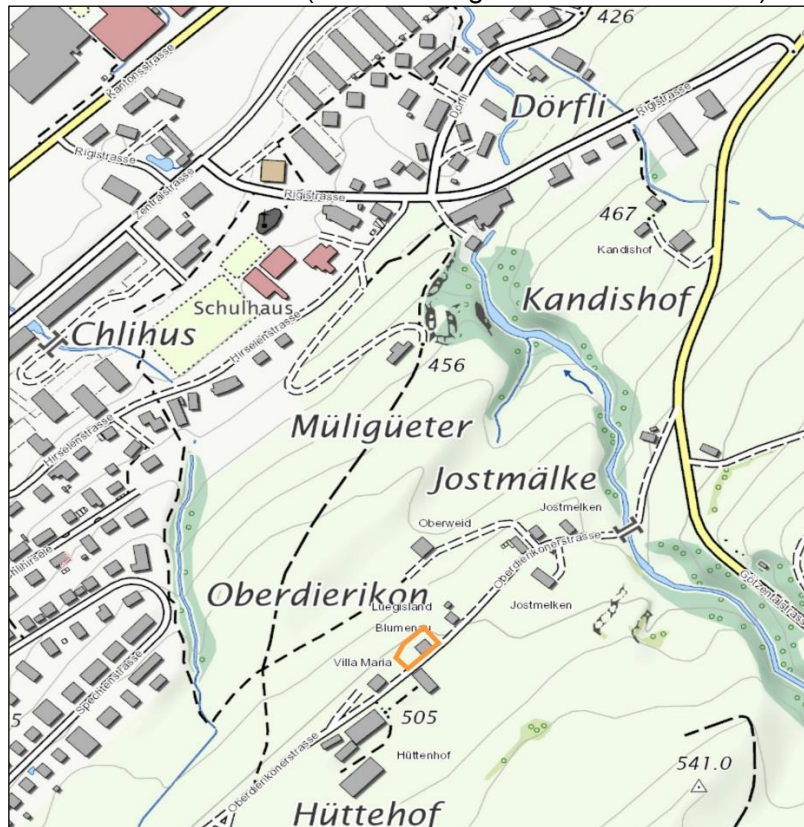
Makrolage



Übersichtsplan

Die Gemeinde Dierikon liegt in der Agglomeration Luzern und zählt 1'620 Einwohner (Veränderung 2018 bis 2021: 9.8%).

Mikrolage



Ortsplan

Nachbarschaftsqualität



Luftbild

Besonnung/Sicht

Die Besonnung und Sicht kann durch die erhöhte Gebäudelage als sehr gut beurteilt werden. Das Objekt bietet Fernsicht auf die umliegenden Hügel und entfernten Berge.

Immissionen

Sehr ruhige Wohnlage

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt entweder über die Zuger-, Hartenfels- und Oberdierikonerstrasse oder über die Kantons-, Rigi-, Götzent- und Oberdierikonstrasse direkt zum Grundstück mit dem Garagenvorplatz und den Aussenparkplätzen.

Distanzen

- Schule

Das Schulangebot in Dierikon umfasst den Kindergarten sowie die 1. bis 6. Primarklasse. Die Oberstufe wird im Nachbardorf Root angeboten und die Kantonsschule wird in Luzern besucht.

- Einkaufen

Umliiegend sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Grosseinkauf vorhanden.

- Verkehrsmittel

Bushaltestelle in Gehdistanz (ca. 10 Minuten) mit der Quartierbuslinie Nr. 26, Bahnhöfe Buchrain oder Root D4 ca. in 20 Minuten zu Fuss erreichbar mit S-Bahnanschlüssen Richtung Luzern und Zug, für den Individualverkehr Autobahnanschluss A14 Buchrain ca. 10 Minuten Fahrzeit.

- Erholung / Freizeit

Diverse Naherholungsgebiete und Sportanlagen in der näheren und weiteren Umgebung. Die Gemeinden Dierikon, Ebikon und Root bieten ein umfassendes Angebot an Erholungs-/Freizeitanlagen und diverse Vereinsangebote.

Aussenanlagen

Die Aussenanlagen bedürfen noch dem Endausbau und enthalten Anlagen, wie:

Versiegelte Flächen:

- Verbundstein (Garagenvorplatz, Aussenparkplätze, Wege)

Grünanlagen:

- Rasen
- Wiese
- Rabatten
- Sträucher / Büsche

Stütz- und Umfassungsmauern (Beton und Löffelsteine)

Brunnen/Teich

Aussenbeleuchtung

Zusammenfassung

Stammgrundstücknummer	373
Parzellenfläche m ²	686
Ort / GB	Dierikon
Adresse	Blumenau
Liegenschaftsart/-nutzung	EFH
aGF eff.	269
Volumen m ³	1'080
Assek-Nr.	230
Versicherungswert	839'980

Bewertungsdaten

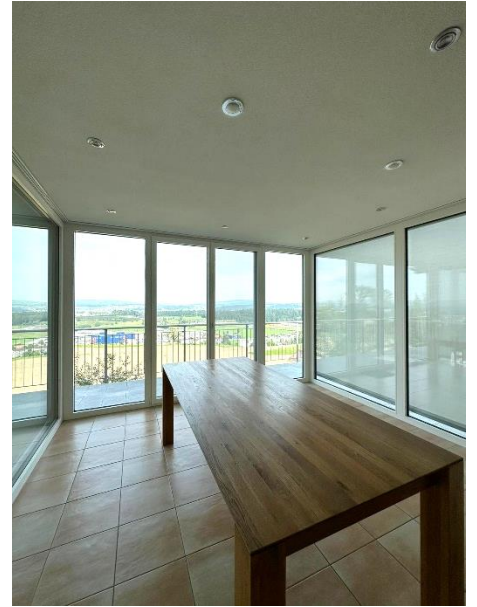
Baujahr	1900 (umfassende Sanierung in den Jahren 2020-2022)
Zone	Lw
Ausnutzungsziffer	0.39 (fiktiv, anhand vorhandener Wohnfläche)

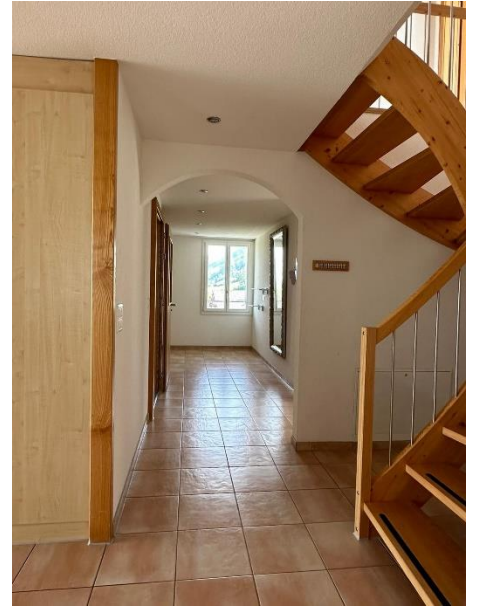
Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl die Verkäuferschaft all ihre Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann die Verkäuferschaft keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

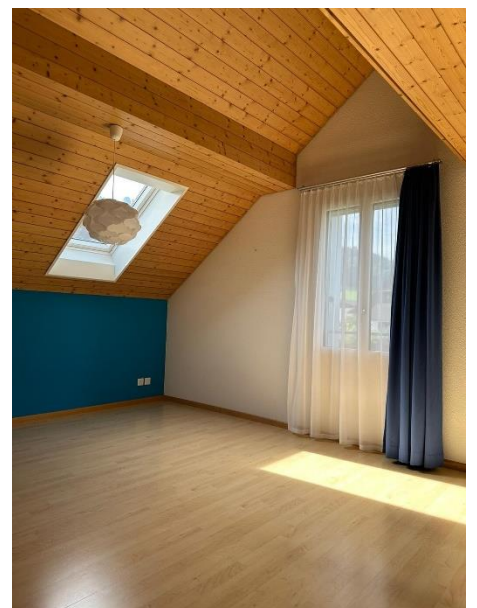
Luzern, 27. September 2023 / BU

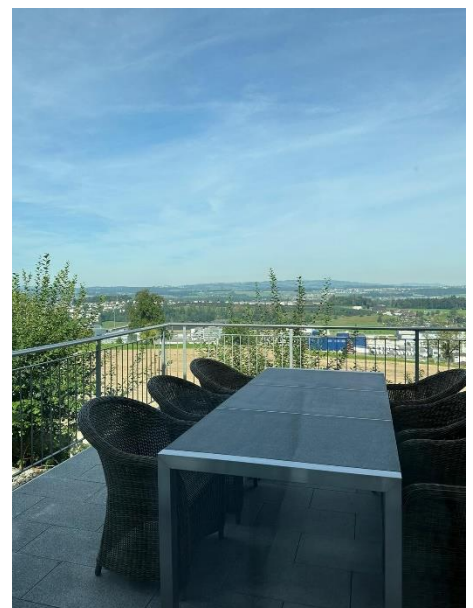
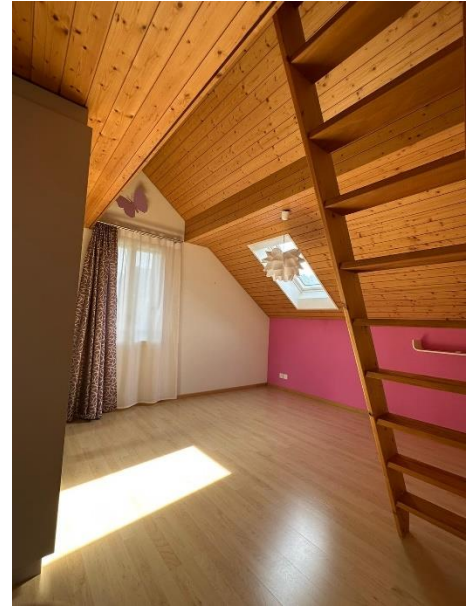
Bilderdokumentation

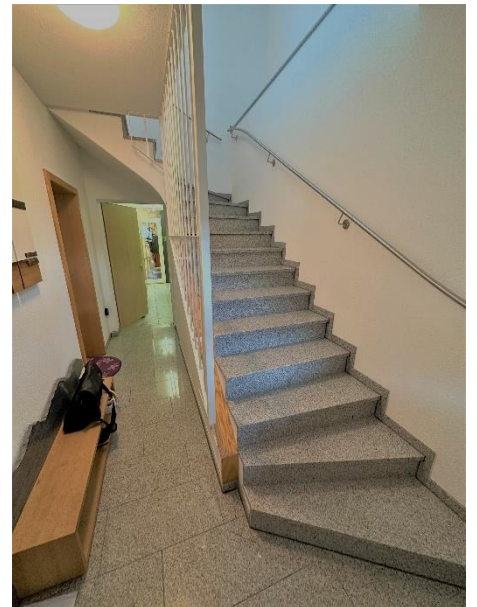














Einliegerwohnung:



