

Verkaufsdokumentation

Attraktives Baulandgrundstück in ruhigem Wohnquartier in Flühli LU

Verkaufsobjekt Baulandgrundstück
 Hinder Torbach
 6173 Flühli LU

Kontakt Bättig Treuhand AG
 Beat Uebelhart
 Obergrundstrasse 17, 6002 Luzern

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

Verhandlungspreis **CHF 315'000.—**



Objektspezifischer Kommentar

Das Baulandgrundstück liegt im Gebiet Hinder Torbach der Gemeinde Flühli (LU) und liesse sich mit einer Neuüberbauung einer wesentlich besseren Nutzung zuführen. Es ist deshalb von einer Neuüberbauung der bestehenden Parzelle auszugehen. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass das Grundstück in einem Gestaltungsplangebiet liegt und die Nutzung sich an dieser Plangrundlage orientieren muss.

Die Gemeinde Flühli unterliegt den Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG). Gemäss Auskunft des Bauamtes Flühli ist der Bau eines Ferienhauses auf diesem Grundstück ausgeschlossen. Eine Neuüberbauung kann nur als Erstwohnung bewilligt werden (Wohnsitz in der Gemeinde Flühli).

Positive Aspekte:

- gefragtes Naherholungsgebiet
- gute Lage (Ferienhausquartier)
- neue Überbaumöglichkeit
- Grundstück an leichter Hanglage mit guter Grundstückform
- durch leicht erhöhte Lage bestehen schöne Sicht/Besonnung (Ausrichtung Südost)
- keine Dienstbarkeiten und Grundlasten vorhanden

Gemäss dem vorliegenden Gestaltungsplan aus dem Jahr 1977 ist von einer zweigeschossigen Baute (inkl. Untergeschoss) mit Satteldach (Firstrichtungsvorgabe) und einer Ausnützungsziffer von 0.20 sowie von diversen Grenz- und Waldabständen auszugehen. Inwiefern die maximale Nutzung auf der Parzelle einbezogen werden kann, muss im Einzelnen bei einem Überbauungsprojekt mit dem Bauamt Flühli abgeklärt werden. Es handelt sich um eine Annahme und eine Bestätigung des Bauamtes Flühli liegt nicht vor.

Aufgrund der möglichen Neuüberbauung ergeben sich somit folgende Flächen:

Gebäude zweigeschossig	Fläche m²
5.5-Zimmer-EFH EG mit Sitzplatz/Garten	134.0
Doppelgarage UG	30.0
Disponibelraum UG	20.0
Total anrechenbare Flächen	184

KANTON LUZERN

Raum und Wirtschaft (rawi)

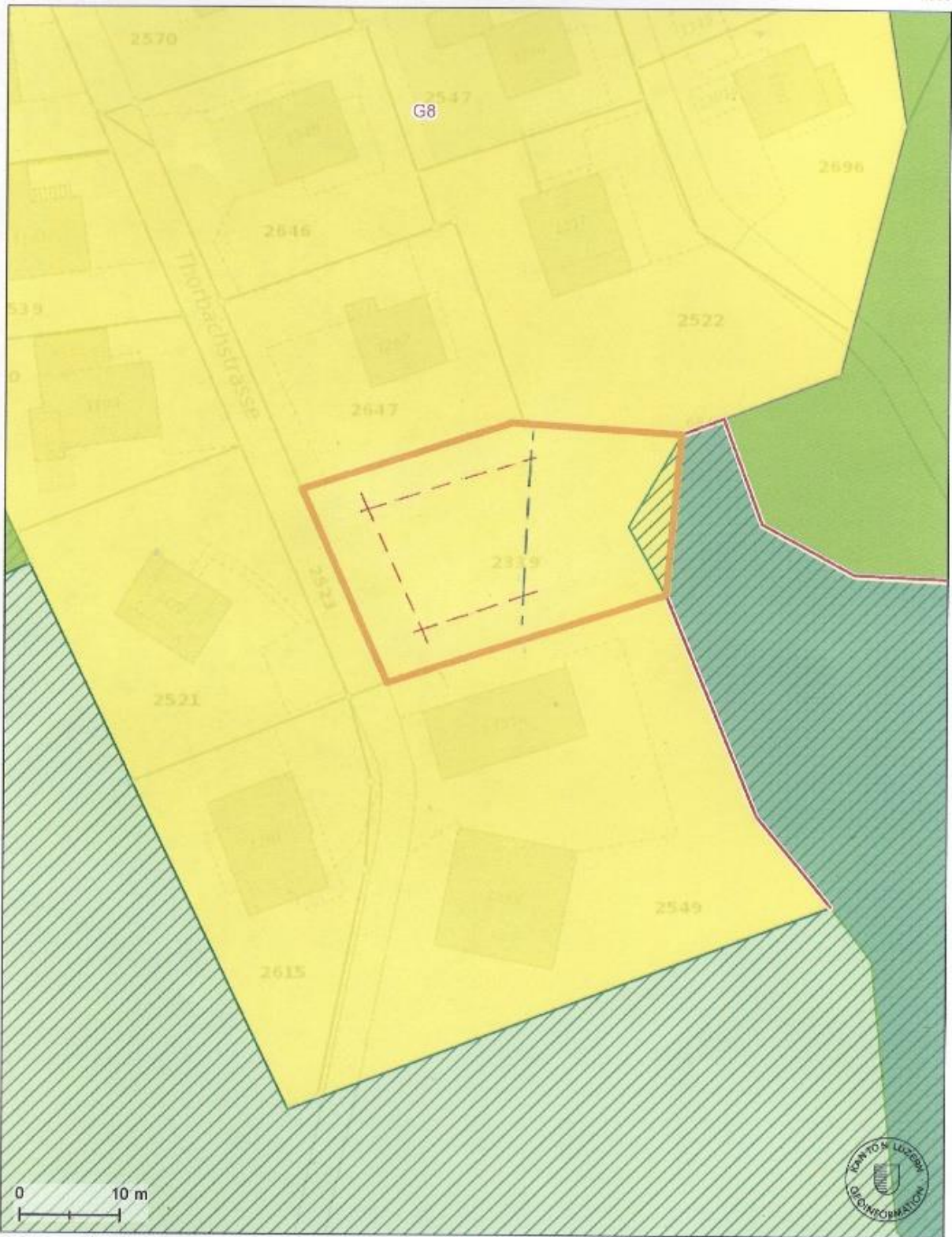
Hinder Torbach

WB mit GP / AZ 0.2

27.11.2023

--- Waldabstand 15 m
--- Grenzabstand 4/5 m

N
1:500



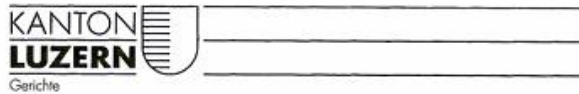
Situation mit überbaubarer oberirdischer Fläche für Grundstück Nr. 2339 anhand Gestaltungsplan mit Grenz- und Waldabständen

Vorgesehenes Gebäude für Projektberechnung der Parzelle Nr. 2339 (Neubau)

Objekt / Zweck (Neubau)	Einfamilienhaus mit Garagen (guter Standard)
Baujahr	Projekt 2024
Grobes Raumprogramm	<p>Untergeschoss ca. 158.0 m² Nutzfläche (Geschosshöhe 2.70 m), bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disporaum ca. 20.0 m² (evtl. ausbaubar) - Doppelgarage ca. 30.0 m² - Allgemeinräume wie Heizung/Technik, Keller, Waschen, etc. - Treppe ca. 10.0 m² <p>Erdgeschoss ca. 150.0 m² Geschossfläche (Geschosshöhe 2.75 m), bestehend aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnfläche ca. 134.0 m² (Sitzplatz oder Loggiafläche ca. 22.0 m²) <p>Total Wohnnutzfläche (aGF) ca. 134.0 m²</p>
Aussenbereich	Umgebung mit Aussenparkplatz, Freiflächen und Gartenanlagen
Komfortstufe - Grundrisskonzept - Gebäudestruktur	Beim Wohngebäude handelt es sich um eine gute Grundrissdisposition mit einer klaren Gebäudestruktur. Die Geschossebenen sind mit einer guten Raumeinteilung gestaltet. Das Projekt besticht zudem durch seine Gradlinigkeit und die lichtdurchfluteten Räume. Die Wohngeschossebene besteht aus einer Wohnung.
Konstruktion	Die Gebäudekonstruktion beinhaltet die derzeit üblichen Anforderungen an heutige Gebäudebauweise in Minergiestandard und Ausstattung. Die Qualität und Dauerhaftigkeit der verwendeten Baumaterialien sind sehr gut.
Energiestandard	Dämmungen und Isolationen erfüllen die Ansprüche, insbesondere bei Erwartungen an den heutigen Baustandard im guten Wohnhausbau.
Ausbaugrad / Technische Ausstattung	Ausbaugrad und -qualität sind sehr gut. Die Aktualität und der Ausbau der heutigen Ansprüche an Wohnräumlichkeiten im Einfamilienhausbau werden erfüllt.

Grundstückdaten (Auszug aus dem Grundbuch)

Stammgrundstück-Nr.	2339
Fläche m ²	669
Bauzone	WB mit GP
Ausnutzungsziffer zul.	0.20 (gemäss Gestaltungsplan)
aGF m ²	134
effektive aGF m ²	134
Region	Kanton Luzern



Grundbuchamt Luzern West

Bahnhofstrasse 5
Postfach 266
6170 Schüpfheim
Telefon: 041 228 39 00
grundbuchamt.west@lu.ch
www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Flühli	2339	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.

Schüpfheim, 15. Dezember 2022 NB

i.v. N. Balmer



lic. iur. Jürg Unternährer
Grundbuchverwalter

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 2339 Flühli vom 15. Dezember 2022

Liegenschaft Nr. 2339 Flühli

Grundstückbescrieb

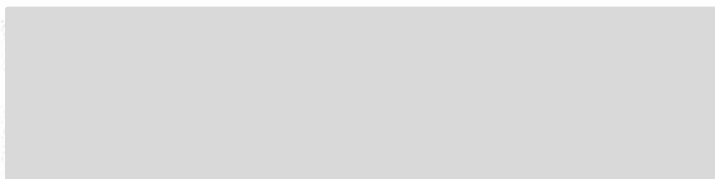
Grundstück Nr.:	2339	Grundbuch:	Flühli
E-GRID:	CH507335465072		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	669 m ²
Plan Nr.	50	Ortsbezeichnung	Hinder Torbach
Kulturart:	übrige humusierete Fläche		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Keine

Katasterschatzung CHF 100

Eigentümer



Anmerkungen

laut Grundbuch

Vormerkungen

laut Grundbuch

Dienstbarkeiten und Grundlasten

laut Grundbuch

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

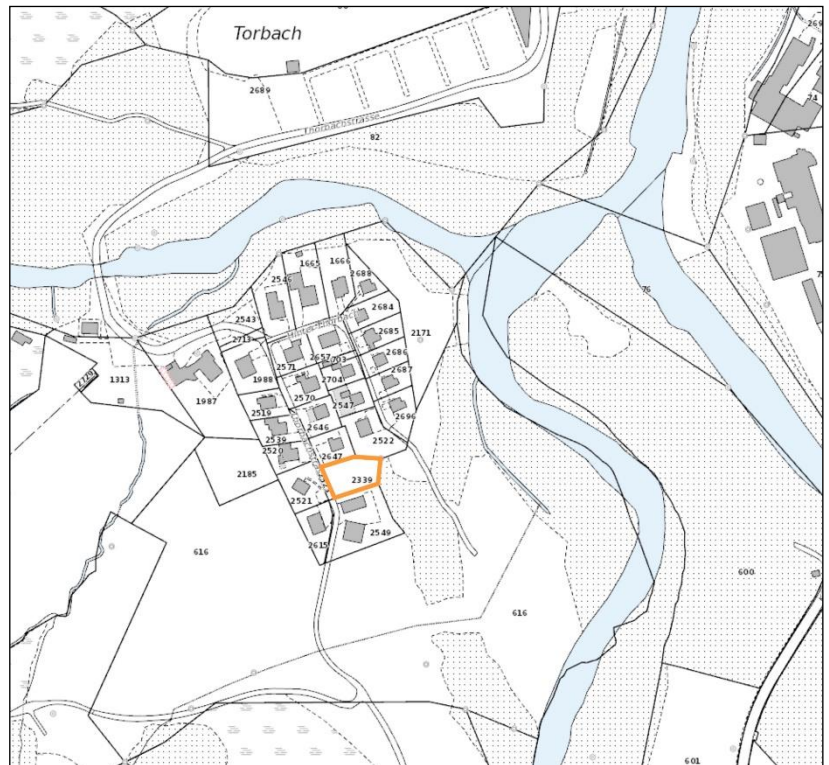
Hängige Geschäfte

Keine

Grundstückbeschreibung

Art / Form

Nichtüberbautes, vieleckiges Grundstück von mittelgrosser Fläche, 669 m².



Situation

Topografie

Geneigte Lage, gegen Norden und Osten leicht abfallend.

Baugrund

Keine wesentlichen Nachteile bekannt, Baugrundklasse C: Ablagerungen von normal konsolidiertem und unzementiertem Kies und Sand und / oder Moränenmaterial mit einer Mächtigkeit über 30 m.

Zonen- und Bauvorschriften

Gemäss heutigem Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Flühli liegt das Grundstück in der **Wohnzone B (WB 0.45)**.

Art. 20 Wohnzone B

¹ Die Wohnzone B dient der Erstellung von Wohnbauten, vor allem Einzel- oder Doppel-Einfamilienhäusern, inkl. Einbau einer zweiten, kleinen Wohnung; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.

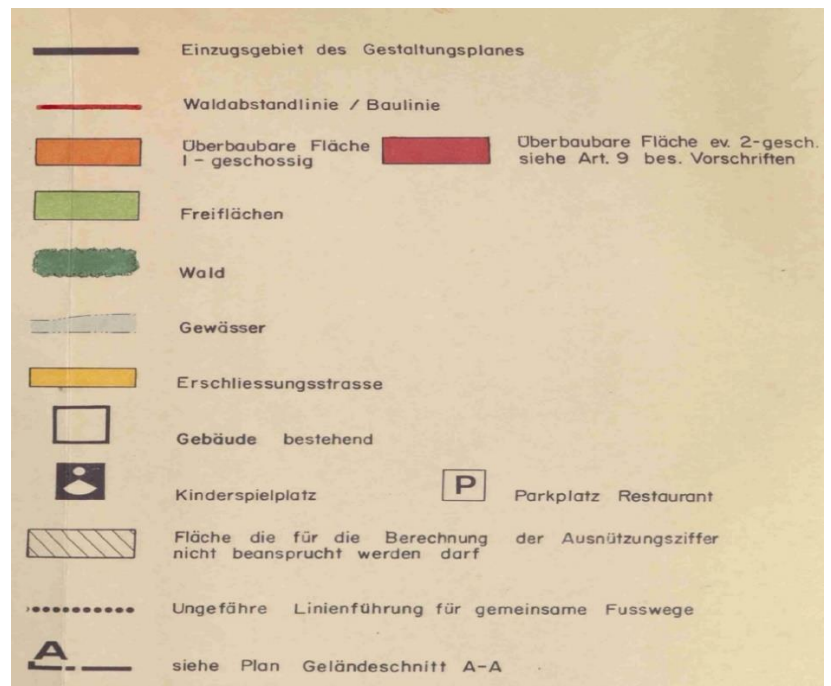
² In der Wohnzone B darf wie folgt gebaut werden:

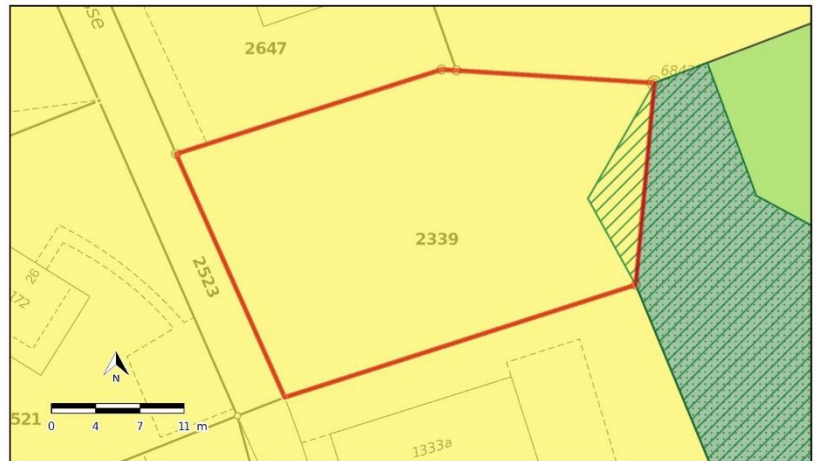
- Fassadenhöhe: max. 8.00 m (bestimmt die massgebliche Höhe gemäss Art. 9)
- Höchster Punkt des Daches: max. 3.00 m über der massgeblichen Höhe gemäss Art. 9
- Gebäudelänge: höchstens 18 m
- Ausnutzungsziffer: höchstens 0.45

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Wobei zu beachten ist, dass in vielen Gemeinden die Bauordnung gegenwärtig neu überarbeitet wird, so auch in Flühli.

Im Weiteren besteht über das Gebiet ein Gestaltungsplan, welcher die Nutzung im Einzelnen regelt, so auch für das betreffende Grundstück. So kann dieses nur eingeschossig, mit einer AZ von 0.20 und diversen Grenzabständen überbaut werden.





	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Wohnzone bis 11m	669 m ²	100%
	 Landschaftsschutzzone	35 m ²	5%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)			
	 Grünzone		
	 Wald		

Zonenplan

Aus dem Planungs- und Baugesetz:

§ 122 <i>Ordentlicher Grenzabstand</i>	
¹ Für Bauten gelten abhängig von der zulässigen Gesamthöhe gemäss Bau- und Zonenordnung, Bebauungsplan und Gestaltungsplan folgende minimale ordentliche Grenzabstände:	
zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
a. bis 11 m	4 m
b. bis 14 m	5 m
c. bis 17 m	6,5 m
d. bis 20 m	8 m
e. über 20 m	10 m
² In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.	
³ Wo die Gemeinde ausnahmsweise keine Gesamthöhen festgelegt hat, ist für die Berechnung des Grenzabstands einer Baute die bewilligte Gesamthöhe massgebend.	
⁴ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.	

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

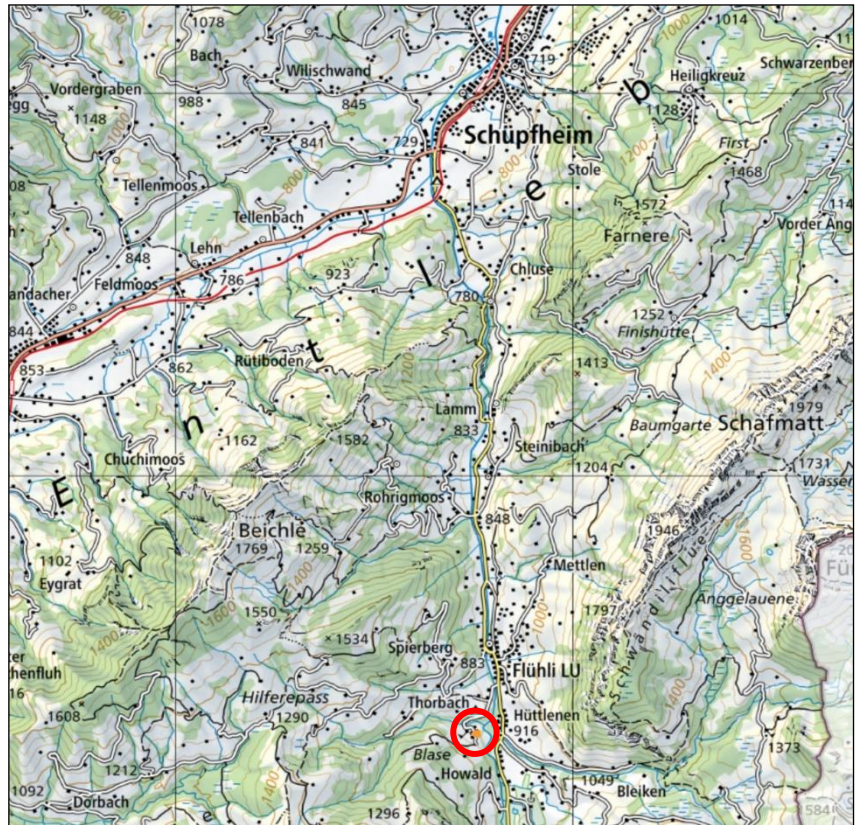
Die Liegenschaft ist im Gefahrenkataster des Kantons Luzern nicht verzeichnet.

Bebauungsplan

Gestaltungsplan über das Gebiet «Hinder Torbach» von 1977 vorhanden.

Lage

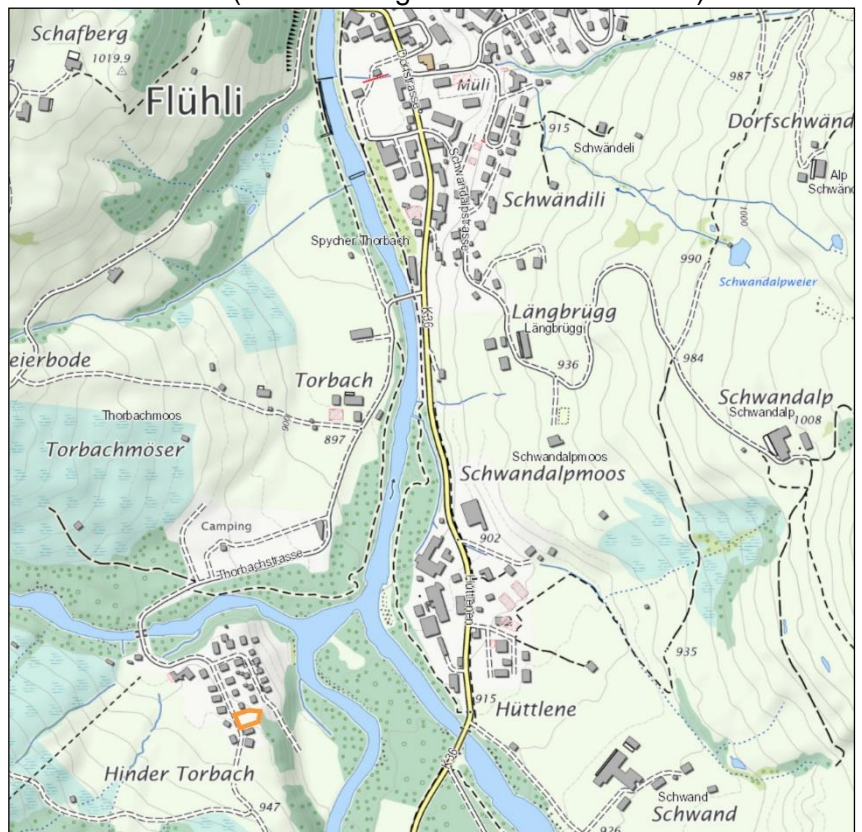
Makrolage



Übersichtsplan

Die Gemeinde Flüli ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 1'785 Einwohner (Veränderung 2019 bis 2022: -7.5%).

Mikrolage



Ortsplan

Nachbarschaftsqualität



Luftbild

Besonnung/Sicht

Die Besonnung ist durch die leichte Hanglage gut (südöstliche Ausrichtung eines neuen Gebäudes). Die Lage bietet Fernsicht auf die umliegenden Hügel und Berge.

Immissionen

Das Grundstück befindet sich an einer ruhigen Wohnlage.

Zufahrt

Die individuelle Zufahrt ab dem Zentrum Flühli erfolgt über die Dorf- und Thorbachstrasse direkt zum Grundstück.

Distanzen

- Schule

Grössere Distanzlage (grössere Entfernung zum Dorfzentrum und zu den wichtigen Infrastrukturanlagen).

Die Primarstufe kann in Flühli, die Oberstufe und das Gymnasium in Schüpheim besucht werden.

Distanz Volksschule



1'287 m

- Einkaufen

Im Zentrum von Flühli stehen Läden für den täglichen Bedarf zur Verfügung, der Grosseinkauf kann in der weiter entfernten Gemeinde Schüpheim vorgenommen werden.

Distanz Lebensmittelgeschäft



1'019 m

- Verkehrsmittel

Flühli ist für den Individualverkehr gut, mit dem öffentlichen Verkehr mässig erschlossen. Die Bushaltestelle Bus Nr. 241 liegt an der Hauptstrasse im Ortszentrum. Der Bahnhof Schüpheim in weiterer Entfernung.

Distanz Haltestelle



377 m



Schüpheim-Sörenberg [-Glaubenbielen] (Kurs 60.241)

[Fahrplan/Kursbuch](#) | Betreiber: [PostAuto Schweiz AG](#) | [Strecke zeigen](#)



RegioExpress Bern – Langnau – Luzern



Luzern – Wolhusen – Langnau

- Erholung / Freizeit

Flühli bietet umfangreiche Naherholungsgebiete und hat umfassende Angebote an Freizeit- und Sportanlagen sowie mit dem nahen Sörenberg sind weitere Sommer- und Wintererlebnisse garantiert.

Aussenanlagen

Das Grundstück befindet sich in leichter Hanglage. Die Aussenanlagen bestehen heute aus Wiesland. Mit einer Neuüberbauung sind die Aussenanlagen neu zu gestalten.

Zusammenfassung

Stammgrundstücknummer	2339
Parzellenfläche m ²	669
Ort / GB	Flühli LU
Adresse	Hinder Torbach
Liegenschaftsart/-nutzung	unüberbautes Grundstück
aGF eff.	134
Volumen m ³	885

Bewertungsdaten

Zone	WB mit GP
Ausnutzungsziffer	0.20 (gemäss Gestaltungsplan)

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, 7. Februar 2024 / BU