



WOHNEN AM HEUBÄCHLI 2

Moderne 4.5-Zimmer- Eigentumswohnung mit Sitzplatz

VERKAUFSPREIS INKL. 2 PP

CHF 1'190'000**4.5**

ZIMMER

121 m²

WOHNFLÄCHE

23 m²

SITZPLATZ

2

EINSTELLPLÄTZE

OBJEKTDATEN

Objekt	4.5-Zimmer-Wohnung (Nr. 201)
Adresse	Am Heubächli 2, 6022 Grosswangen
Kanton	Luzern
Wohnfläche	ca. 121 m ² (Plan: 123.61 m ²)
Sitzplatz	23 m ² , Zugang zu Rasenfläche
Parkplätze	2 Einstellhallenplätze Nr. 39 & 40
Baujahr	Neubau, Bezug 2023
Verfügbar ab	01. September 2026

PREISÜBERSICHT

Wohnung	CHF 1'110'000
Einstellplatz Nr. 39	CHF 40'000
Einstellplatz Nr. 40	CHF 40'000
Total	CHF
Verkaufspreis	1'190'000

Kellerabteil inbegriffen. Preise verstehen sich
exkl. Notariats-, Grundbuch- und
Handänderungskosten.

Heller, offener Wohn- und Essbereich

Grosszügiger Grundriss mit fließendem Übergang von Küche, Ess- und Wohnbereich – bodentiefe Fenster bringen viel Tageslicht und öffnen direkt zum Sitzplatz.

Besonders privat: Der Gartensitzplatz bietet für eine Wohnüberbauung ungewöhnlich viel Privatsphäre – fast wie bei einem Einfamilienhaus.



Offene Küche mit Kochinsel und Gartenbezug



Ess- und Küchenbereich



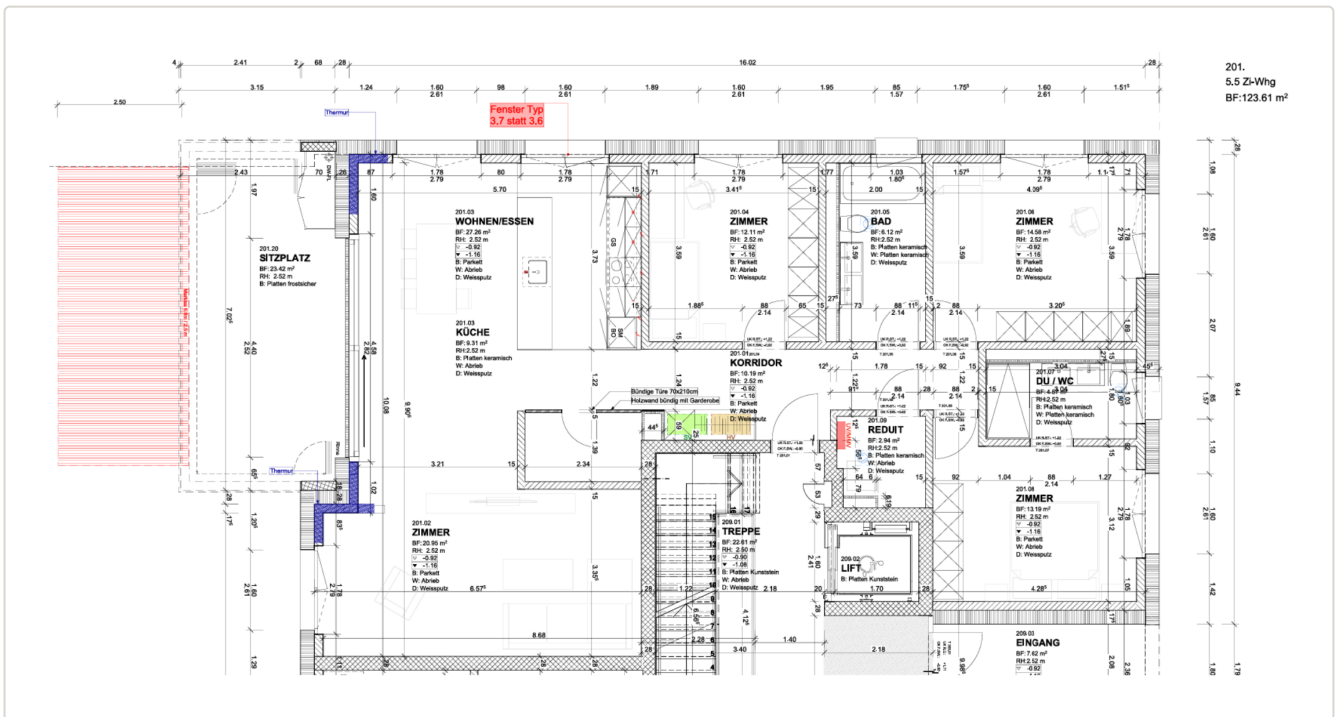
Wohnbereich mit Zugang zum Sitzplatz



Eingang mit eingelassener Sitzbank

HIGHLIGHTS DER WOHNUNG

- Heller, offener Wohn- und Essbereich
- Moderne Küche: Backofen, CombiSteamer, GS, Glaskeramik
- Reduit direkt neben der Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo
- Zweite Nasszelle mit Dusche
- Helle Zimmer mit Einbauschränken
- Gartensitzplatz mit Zugang zu Rasenfläche
- Viel Privatsphäre – Einfamilienhaus-Feeling
- Eigene Waschmaschine/Tumbler in separatem Raum
- Mückengitter in jedem Zimmer an einem Fenster
- 3-fach-Isolierverglasung & kontrollierte Wohnungslüftung
- Eichenparkett in den Wohnräumen
- Lift bis ins Untergeschoss



Grundriss Wohnung 201 · Massangaben gemäss Plan (Rohmasse) · ohne Gewähr

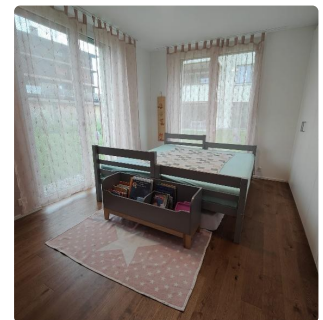
RAUMPROGRAMM

RAUM	FLÄCHE
Wohnen / Essen	27.3 m ²
Küche	9.3 m ²
Zimmer 1	21.0 m ²
Zimmer 2	14.6 m ²
Zimmer 3	13.2 m ²
Zimmer 4 / Büro	12.1 m ²
Bad (Wanne)	6.1 m ²
Dusche / WC	4.5 m ²
Reduit	2.9 m ²
Korridor	10.2 m ²
Total Wohnfläche	ca. 121 m²
Sitzplatz	23.4 m ²

ZIMMER & NASSZELLEN



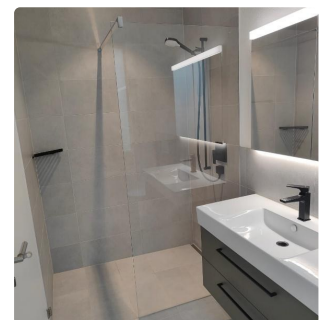
Schlafzimmer



Kinder-/Gästezimmer



Bad mit Badewanne



Dusche / WC



Zimmer mit direktem Gartenausblick



Wohnüberbauung mit Grünflächen

LAGE & ERREICHBARKEIT

- Ruhige, familienfreundliche Lage in Grosswangen LU
- Gute ÖV-Anbindung: 4 Min. zur nächsten Bushaltestelle
- Mobility-Carsharing direkt neben der Überbauung
- Denner 1 Min., COOP 3 Min., Bäckerei Krummenacher 3 Min.
- Schulanlage in ca. 12 Min. zu Fuss erreichbar

AUSSTATTUNG & MATERIALISIERUNG

- Bodenbelag Wohnräume: 3-Schicht-Eichenparkett
- Nasszellen: Feinsteinzeug-Platten, Wandbelag raumhoch
- Fenster: Kunststoff, 3-fach-Isolierverglasung
- Sonnenschutz: textil sowie Verdunkelungs-Lamellenstoren
- Photovoltaikanlage auf dem Dach, extensiv begrünt

KAUFKONDITIONEN & NEBENKOSTEN

- **Notariat & Grundbuch:** Vertragserstellung, Beurkundung und Eigentumsübertragung im Grundbuch werden je zur Hälfte (50/50) durch Käufer- und Verkäuferschaft getragen.
- **Schuldbriefe / Finanzierung:** Errichtung, Erhöhung oder Übertragung von Schuldbriefen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft.

KELLER & NEBENRÄUME

- Eigenes Kellerabteil
- Waschmaschine/Tumbler (Electrolux) in der Wohnung
- Gemeinsame Trocknungsräume im Keller
- Disporaum 1 m² mit Anschlussmöglichkeit Waschturm
- Grosser Veloraum & Kinderwagenraum vor der Haustüre

RESERVATION & FINANZIERUNG

- Reservationszahlung: CHF 50'000
 - Finanzierungsbestätigung der Bank erforderlich
- Besichtigungen sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

- **Grundstückgewinnsteuer:** Vollumfänglich durch die Verkäuferschaft; bei Verschreibung direkt über das Notariat sichergestellt.
- **Notarwahl:** Nach gegenseitiger Absprache.

Martin & Corinne Dahinden

Martin 079 764 42 35
Corinne 079 294 77 50