

Oberstadt 9  
6204 Sempach

Tel. 041 / 460 50 21  
Fax 041 / 460 50 23  
E-Mail [haas@h-immo-top.ch](mailto:haas@h-immo-top.ch)  
Website : [www.h-immo-top.ch](http://www.h-immo-top.ch)

Exposé

**4 ½ Zimmer-Attikawohnung  
Sägematt 2, 6204 Sempach**



Exposé  
**4 ½ Zimmer-Attikawohnung**  
**Sägematt 2, 6204 Sempach**

**Das Wichtigste in Kürze**

Objekt	<p><b>4 ½ Zimmer-Attikawohnung im 2. Obergeschoss</b> Grundstück Nr. 5845, GB Sempach</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 176/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1227, GB Sempach</li><li>• im Gebäude Nr. 855, Sägematt 2, Sempach</li></ul> <p><b>2 Autoabstellplätze in Einstellhalle</b> Grundstück Nr. 5811 + 5812, GB Sempach</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 AEP Nr. 38 + 39</li></ul>
Adresse	Sägematt 2 6204 Sempach
Baujahr	2006 / guter Zustand, «Pinselrenovation» notwendig
Besonderes	See- und Bergsicht Unmittelbare Städtlinähe mit sämtlicher Infrastruktur (Einkauf, Stadtverwaltung, Post, Bank, Arzt, Bildung, ÖV) 102.62 m2 Hauptnutzfläche und 12.33 m2 Balkonflächen
Verkaufspreis	Wohnung CHF 1'120'000.00 2 AEP gedeckt CHF 70'000.00
Übergang N/S	nach Vereinbarung
Verkauf	 Immo-Top GmbH Herr Christian Haas Oberstadt 9 6204 Sempach Tel. 041/460 50 21 oder <a href="mailto:haas@h-immo-top.ch">haas@h-immo-top.ch</a>
Video	<a href="https://www.swisstransfer.com/d/80f58717-a449-4923-8c0c-5f6bf2982a99">https://www.swisstransfer.com/d/80f58717-a449-4923-8c0c-5f6bf2982a99</a>

Exposé  
4 ½ Zimmer-Attikawohnung  
Sägematt 2, 6204 Sempach

## Sempach

### Geografie

Das Städtchen Sempach liegt am Südostende des Sempachersees. Die südliche und südöstliche Gemeindegrenze verläuft entlang der Grossen Aa und der Kleinen Aa. Sie wechselt beim Weiler Gottsmänigen (Gemeinde Neuenkirch) in nördliche Richtung bis kurz vor Hildisrieden. Von dort geht die Grenze nordwestwärts den Südhang des Eichberg hinauf bis in die Nähe der Quelle des Rotbachs und führt mitten durch den Golfplatz Sempachersee. Innerhalb der Anlage dreht die Gemeindegrenze nach Westen und erreicht im Moretalerwald mit 735 m ü. M. den höchsten Punkt der Gemeinde. Vom Moretalerwald geht die Grenze in südwestlicher Richtung hinunter zum Sempachersee, den sie östlich von Eich erreicht.

In der Gemeinde gibt es mehrere grosse Waldgebiete. An der Kleinen Aa südöstlich des Städtchens liegt der Allmendwald. Nördlich von ihm der Schwarzlache, der von der Autobahn A2 durchschnitten wird. Im Osten der Gemeinde liegt der Steinibüelwald, in dessen Westen der Steinibüelweiher liegt. Der Mussiwald wächst nordöstlich des Städtchens in die Höhe. Ausserdem ist ein ansehnlicher Teil des Ufers des Rotbachs bewaldet.

Die Gemeinde besteht aus dem Städtchen Sempach (511 m ü. M.), dem Weiler Kirchbühl (580 m ü. M.) nördlich davon und zahlreichen Häusergruppen und Einzelgehöften. Vom Gemeindeareal von 895 ha (ohne Seeanteil) sind 63,5 % landwirtschaftliches Nutzgebiet. 21,1 % sind Siedlungsfläche und nur 14,2 % von Wald und Gehölz bedeckt. Sempach grenzt an Eich, Hildisrieden, Beromünster und Neuenkirch.

### Bevölkerung

Die Einwohnerzahl stieg von 1798 bis 1850 stark an (+ 55,1 %). Danach folgte bis 1960 ein Auf und Ab. Einem Wachstum von 1860 bis 1880 schlossen sich zwei Jahrzehnte Bevölkerungsabwanderung an, so dass die Zahl der Bewohner im Jahr 1900 niedriger war als 50 Jahre früher (- 5,3 %). Von 1900 bis 1930 gab es dann eine Wachstumsphase (+ 21,4 %), gefolgt von einem leichten Rückgang bis 1941 und einem leichten Bevölkerungsanstieg bis 1960. Seither wächst die Einwohnerzahl rasch an (1960–2004: + 174,6 %).

### Sprachen

Die Bevölkerung benutzt als Alltagssprache eine hochalemannische Mundart. Bei der letzten Volkszählung im Jahr 2000 gaben 93,8 % Deutsch, 2,18 % Albanisch und 0,75 % Spanisch als Hauptsprache an.

### Religionen / Konfessionen

Früher waren alle Bewohner Mitglied der römisch-katholischen Kirche. Heute (Stand 2000) sieht die religiöse Zusammensetzung der Einwohnerschaft wie folgt aus: Es gibt 76,89 % römisch-katholische (Bistum Basel), 13,92 % evangelisch-reformierte (Evangelisch-Reformierte Kirche des Kantons Luzern) und 0,32 % orthodoxe Christen. Daneben findet man 3,53 % Konfessionslose, 2,47 % Muslime und 0,43 % Anhänger anderer nichtchristlicher Religionen. Die Muslime sind albanischer Herkunft, die Anhänger anderer nichtchristlicher Religionen Hindus tamilischer Herkunft.

### Geschichte

Sempach findet sich erstmals in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts bezeugt. Der Name ist eine Zusammensetzung aus althochdeutsch semida «Schilf, Binse» und bach «Bach» und bedeutet damit «Schilfbach, Binsenbach». Die Übertragung auf die am Bach liegende Siedlung ist sekundär.

Exposé  
**4 ½ Zimmer-Attikawohnung**  
**Sägematt 2, 6204 Sempach**

Wie bei allen Ortschaften rund um den Sempachersee ist das Gemeindegebiet schon früh besiedelt worden. Dies belegen Ausgrabungen, bei welchen neolithische und bronzezeitliche Pfahlbauten zum Vorschein kamen. Auch zur Zeit der Römer und der alemannischen Landnahme war die Gegend bewohnt (römische Siedlungsreste und Alemannengräber beweisen dies). Historisch erstmals erwähnt wird der Ort im Jahr 1150 in den Besitzurkunden des Klosters Muri, der Acta Murensia. Bereits kurze Zeit später wurden die Habsburger die neuen Herren über die Gemeinde. Sie erhielt von diesen um 1220 das Stadtrecht. Die Habsburger gründeten damals entlang der sogenannten Baslerstrasse etliche Städtchen, um sich den Weg von Basel nach Italien über Luzern und den Gotthardpass zu sichern.

Durch die Expansionspolitik der Stadt Luzern bedroht, schloss sich das Städtchen am 6. Januar 1386 dieser an. So entging sie im Gegensatz etwa zu Rothenburg oder Wolhusen der Zerstörung durch die Eidgenossen. Die Habsburger waren nach diesem Akt wütend und beschlossen, dem Städtchen und den Eidgenossen eine Lektion zu erteilen. Dies führte am 9. Juli 1386 zur Schlacht bei Sempach, die den Habsburgern eine empfindliche Niederlage eintrug. 1393 wurde hier der Sempacherbrief ausgehandelt. Die Zugehörigkeit von Sempach zu Luzern wurde von den Habsburgern allerdings erst 1415 anerkannt.

Sempach bildete bis 1798 eine eigene Vogtei mit wesentlich mehr Rechten für die Bürgerschaft als in den Landgemeinden. Von 1798 bis 1803 war es Hauptort des Distrikts Sempach, danach des damals neu geschaffenen gleichnamigen Amts. Bereits im 18. Jahrhundert verlor das Städtchen viel von seiner früheren Bedeutung, als am linken Ufer des Sempachersees eine neue grosse Strasse (Luzern-Neuenkirch-Surseer) erstellt wurde und es fortan abseits der Hauptverkehrsachse lag.

Die Poststelle Sempach Stadt wurde 1936 erbaut, weil das bisherige Lokal im Städtchen zu eng geworden war. Posthalter Alois Lieb beabsichtigte deshalb einen Neubau vor dem Luzerner Tor, doch der Gemeinderat erhob Einspruch gegen die Verlegung der Post ausserhalb des Städtchens. Nachdem aber die Suche nach neuen Räumlichkeiten innerhalb der Mauern gescheitert war, legte sich der Widerstand, und die neue Post konnte gebaut werden. Im Gebäude befand sich auch eine automatische Telefonzentrale. Diese wurde 1951 vergrössert, wofür die Raumnutzung des Postbüros optimiert werden musste. Seit 2020 befindet sich die Poststelle wieder im Städtchen; das alte Postgebäude wurde abgerissen, damit die alte Stadtmauer wieder besser sichtbar wird.

### **Stadtbild und Sehenswürdigkeiten**

Von der ehemaligen Stadtbefestigung existieren am südlichen Stadteingang noch das Luzerner Tor mit Turmuhr und Fresko von 1911, als östlicher Eckpfeiler, der Hexenturm aus dem 13. oder 14. Jahrhundert mit Zinnenkranz. Hingegen ist das Surseer Tor auf der Nordseite eine Rekonstruktion aus den Jahren 1985–1987.

Die Altstadt besteht nur aus einer Durchgangsstrasse (Stadtstrasse) und wenigen Gassen (Untergasse, Obergasse, Gerbegasse). Während die Untergasse mit ihren Gasthäusern einst dem gehobenen Bürgertum zuzurechnen war, ist die Obergasse eher ländlichen Charakters. In der Gerbegasse hat sich, inmitten zeitgenössischer Bausubstanz, ein (stark restauriertes) spätmittelalterliches Hochstudhaus mit Tätschdach (Nr.3, um 1500) erhalten. Es gehört zu den ältesten Holzkonstruktionen seiner Art im Kanton Luzern.

Das Rathaus stammt in seiner wesentlichen Bausubstanz aus dem Ende des 15. bzw. Beginn des 16. Jahrhunderts; seine Fassade in Fachwerk wurde im ersten Geschoss jedoch erst im 17. Jahrhundert, im Obergeschoss mit Dachkerker erst im 19. Jahrhundert angefügt. Die spätgotische Ratsstube diente zu Ratsversammlungen, Gerichtssitzungen, aber auch für Bankette und Feste. Sie enthält Kabinettschreiben aus dem frühen 17. Jahrhundert. Seit einem umfangreichen Umbau dokumentiert das neueröffnete Rathausmuseum die Stadtgeschichte und die Schlacht bei Sempach. Der Löwenbrunnen vor dem Rathaus stammt aus dem 16. Jahrhundert (Becken und Skulptur erneuert).

Vor der klassizistischen Pfarrkirche St. Stefan (1831; 2000 restauriert) befindet sich die spätbarocke Kaplanei (1797). Das Löwen-Denkmal auf dem Kirchenvorplatz wurde 1886 zur 500-Jahr-Feier der Schlacht bei Sempach zu Ehren von Petermann von Gundoldingen und Arnold Winkelried errichtet (Zürcher Bildhauer Urs Eggenschwiler).

Exposé  
4 ½ Zimmer-Attikawohnung  
Sägematt 2, 6204 Sempach

An der «Alten Schiffslände» befand sich vor 1806, als der Seespiegel um 2 m abgesenkt wurde, der Hafen der Stadt. Hier gibt es einige Wohnhäuser mit verarbeiteter Bausubstanz der abgebrochenen Stadtmauer. Neben dem nicht mehr existierenden Seetor steht die «Sust» (18. Jahrhundert), wo die Waren vom Wasser für den Landtransport umgeladen, verzollt und zwischengelagert wurden. Später war das Gebäude Waschhaus, und heute ist es eine Galerie.

Unterhalb der Altstadt verläuft die Seepromenade und in ihrer Verlängerung die Wanderroute in den Weiler Kirchbühl (ca. 30 Minuten).

Die Wandgemälde in der ehemaligen Pfarrkirche St. Martin im Ortsteil Kirchbühl, darunter das Fragment einer der ältesten Darstellungen der Legende von der «Begegnung der drei Lebenden und der drei Toten», entstanden um 1310. Sie zählen zu den umfangreichsten und ältesten Freskenzyklen in einer der ältesten Kirchen im Kanton Luzern.

An die Schlacht bei Sempach erinnert als Gedenkstätte die Schlachtkapelle Sempach an der Strasse nach Hildisrieden.

2017 wurde Sempach für die sorgfältige Weiterentwicklung seiner historischen Ortskerne mit dem Wakkerpreis vom Schweizer Heimatschutz ausgezeichnet.

#### **Verkehr und Entwicklung**

Die Gemeinde ist durch die Postautolinie Sursee–Eich–Sempach Station ans Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen. Der politisch zur Nachbargemeinde Neuenkirch gehörende Ortsteil Sempach Station verfügt über einen Bahnhof an der Bahnlinie Luzern–Olten, der Bahnhof ist etwa 2,5 km vom Ortskern Sempach entfernt. Der Ort liegt an der Hauptstrasse Luzern–Sempach–Sursee und hat einen eigenen Autobahnanschluss an der A2.

Exposé  
**4 ½ Zimmer-Attikawohnung**  
**Sägematt 2, 6204 Sempach**

**Objektbeschreibung**

Adresse	Sägematt 2, Sempach
Wohnung	<b>4 ½ Zimmer-Attikawohnung im 2. Obergeschoss</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundstück Nr. 5845, GB Sempach</li><li>• 176/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1227, GB Sempach</li></ul> <b>2 Autoabstellplätze in Einstellhalle</b> Grundstück Nr. 5811 + 5812, GB Sempach <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 AEP gedeckt Nr. 38 + 39</li></ul>
Gebäude	Gebäude Nr. 855 <ul style="list-style-type: none"><li>• gesamthaft 6 Eigentumswohnungen</li></ul>
Baujahr	2006
Versicherungswert	CHF 2'334'960.00
Gebäude	Untergeschoss / gemeinschaftliche Räume <ul style="list-style-type: none"><li>• Treppenhaus / Lift</li><li>• Kinderwagen</li><li>• Waschen</li><li>• Trocknen 1 + 2</li></ul> Oberschosse <ul style="list-style-type: none"><li>• 6 Wohnungen auf 3 Stockwerken</li></ul>

Exposé  
4 ½ Zimmer-Attikawohnung  
Sägematt 2, 6204 Sempach

Wohnung	4 ½ Zimmer-Attikawohnung <ul style="list-style-type: none"><li>• Korridor</li><li>• Zimmer 1 mit Balkon</li><li>• Dusche / WC mit WM / TU</li><li>• Bad</li><li>• Zimmer 2 mit Ankleide und Balkon</li><li>• Wohnen / Essen</li><li>• Küche</li><li>• Zimmer 3</li><li>• Balkon</li><li>• Keller im UG</li></ul>
Flächen	102.62 m2 Hauptnutzfläche / 12.33 m2 Balkonflächen / 10.68 m2 Kellerfläche
Technik	Heizung <ul style="list-style-type: none"><li>• Erdsonden-Wärmepumpe</li></ul> Sanitär <ul style="list-style-type: none"><li>• Zentralboiler</li></ul>
Renovationen	kleiner Unterhalt laufend ausgeführt top Zustand
Nebenkosten	2025: Heizkosten ca. CHF 2'180.00 / Betriebskosten inkl. Erneuerungsfond ca. CHF 4'580.00
Bilanz	Stand Erneuerungsfond Gebäude und Heizung auf Anfrage
Verfügbarkeit	ab sofort und nach Vereinbarung

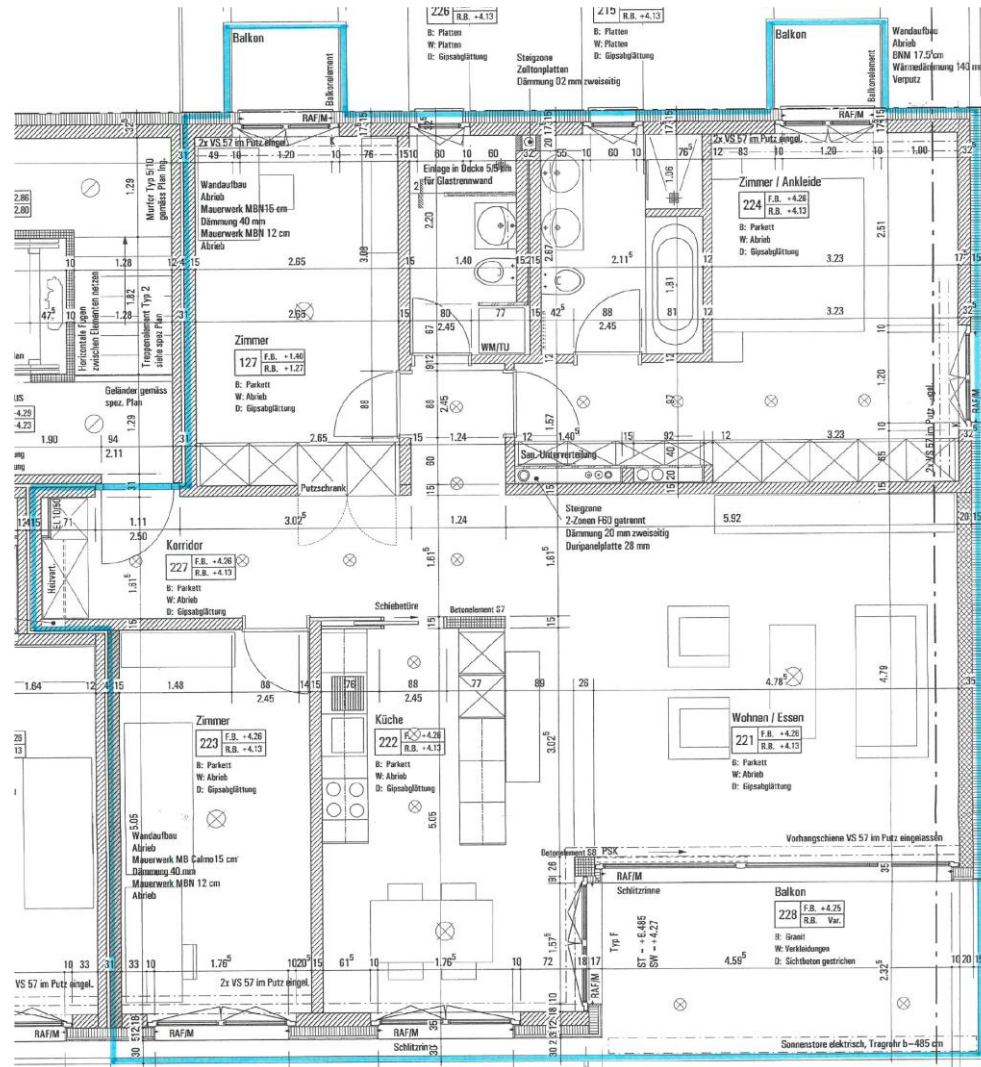
Exposé  
4 ½ Zimmer-Attikawohnung  
Sägematt 2, 6204 Sempach

### Verkaufsgrundlagen

Verkaufspreis	Wohnung CHF 1'120'000.00 2 AEP gedeckt CHF 70'000.00
Verfahren	Ausschreibung mit Festpreis, wobei Preisnachbesserungen zugelassen sind. Die Eigentümer entscheiden zeitnah über den Zuschlag. Mit dem beidseitig unterzeichneten Reservationsvertrag und der Überweisung der Reservationsgebühr wird die notarielle Beurkundung ausgelöst.
Besichtigungen	nach Vereinbarung
Kosten	Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sind von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von den Verkäuferinnen übernommen. Die Handänderungssteuern gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft.
Hinweis	Das vorliegende Verkaufsexposé stellt kein Angebot zu einem definitiven Verkauf dar. Alle Angaben sind unverbindlich. Die Übernahme erfolgt in bestehendem Zustand, wie gesehen und ohne Gewährleistung.
Inhalt	Exposé Bestand - Das Wichtigste in Kürze - Sempach - Objektbeschrieb - Verkaufsgrundlagen - Wohnungsgrundriss - Situationspläne - Fotos Zusätzliche Unterlagen auf Verlangen - Grundbuchauszug - Police GVL - Angaben EF

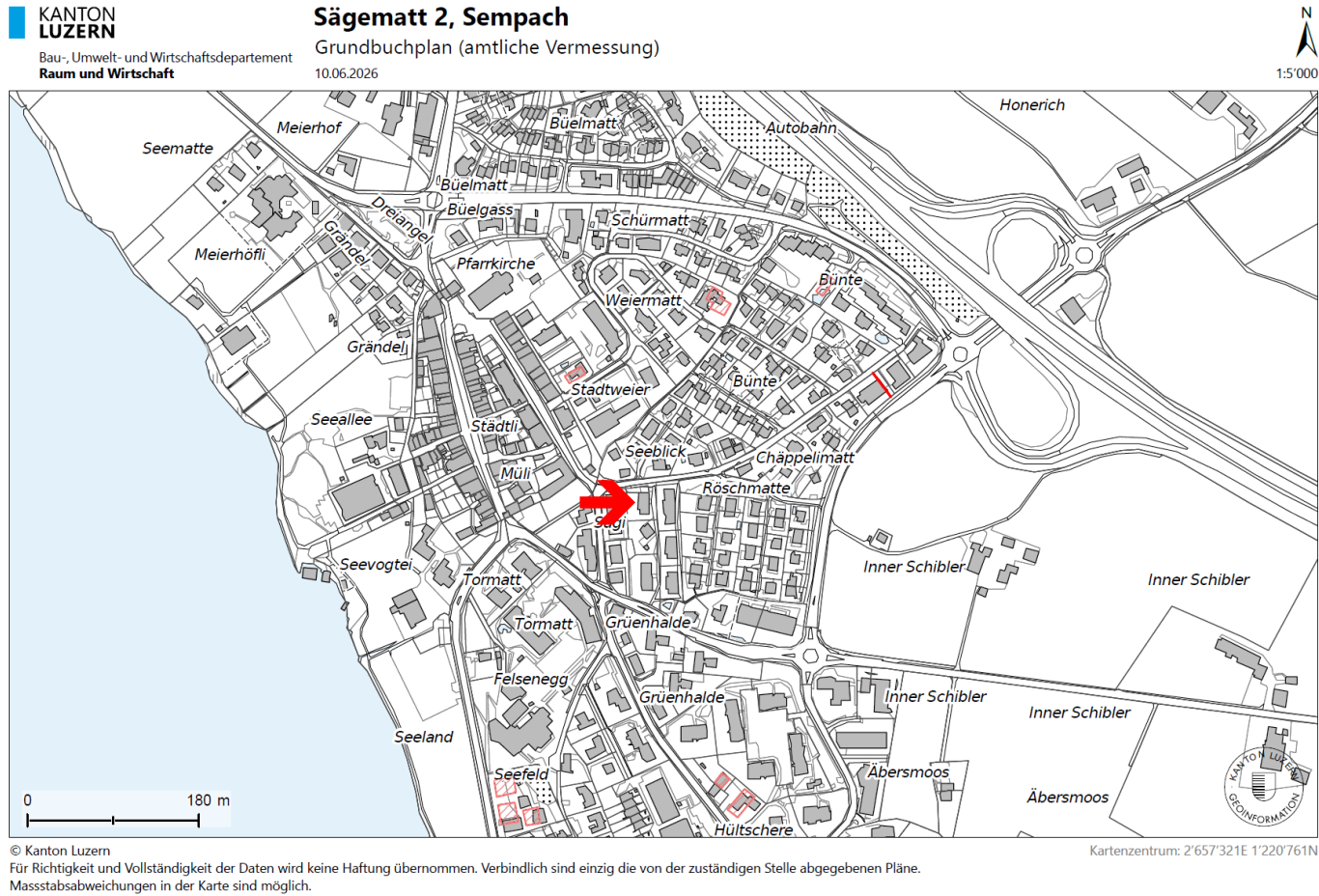
Exposé  
 4 ½ Zimmer-Attikawohnung  
 Sägematt 2, 6204 Sempach

Wohnungsgrundriss



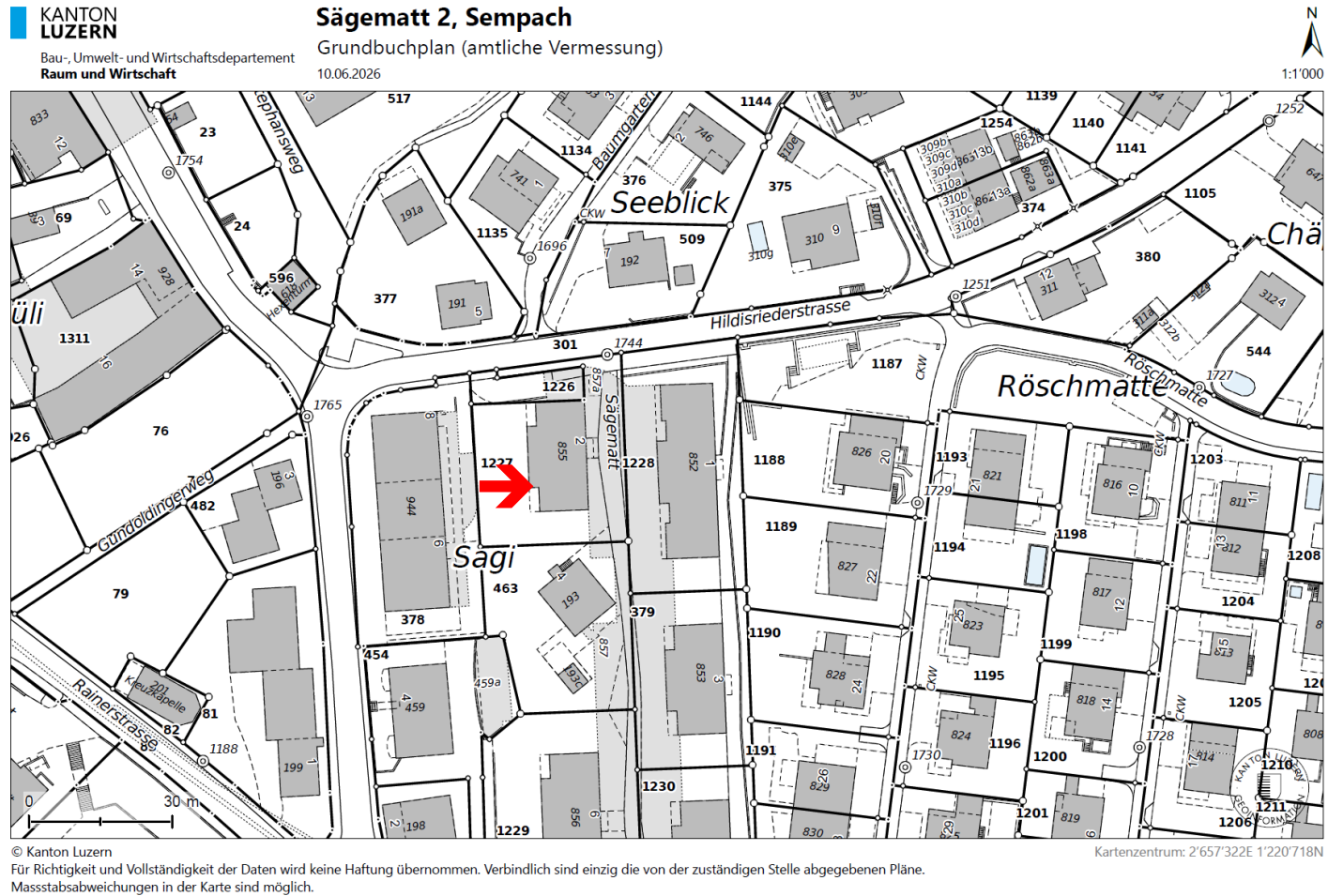
Exposé  
4 ½ Zimmer-Attikawohnung  
Sägematt 2, 6204 Sempach

Situationsplan 1



Exposé  
4 ½ Zimmer-Attikawohnung  
Sägematt 2, 6204 Sempach

Situationsplan 2



Exposé  
4 ½ Zimmer-Attikawohnung  
Sägematt 2, 6204 Sempach

Fotos Bestand



Exposé  
4 ½ Zimmer-Attikawohnung  
Sägematt 2, 6204 Sempach

