



GROSSZÜGIGES WOHNHAUS MIT VIELSEITIGEM NUTZUNGSPOTENZIAL!

Wohnhaus mit 5.5- und 3.5-Zimmer-Wohnung sowie Werkstatt, Atelier mit Ausstellungsraum



ADRESSE

Mitteldorfstrasse 4, 6232 Geuensee,
Schweiz



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'650'000.-



VERFÜGBAR AB

31.03.2027



NETTOWOHNFLÄCHE

229 m²



ZIMMER

9



BAUJAHR

1964



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

359 m²

STIRNIMANN

Inhaltsverzeichnis

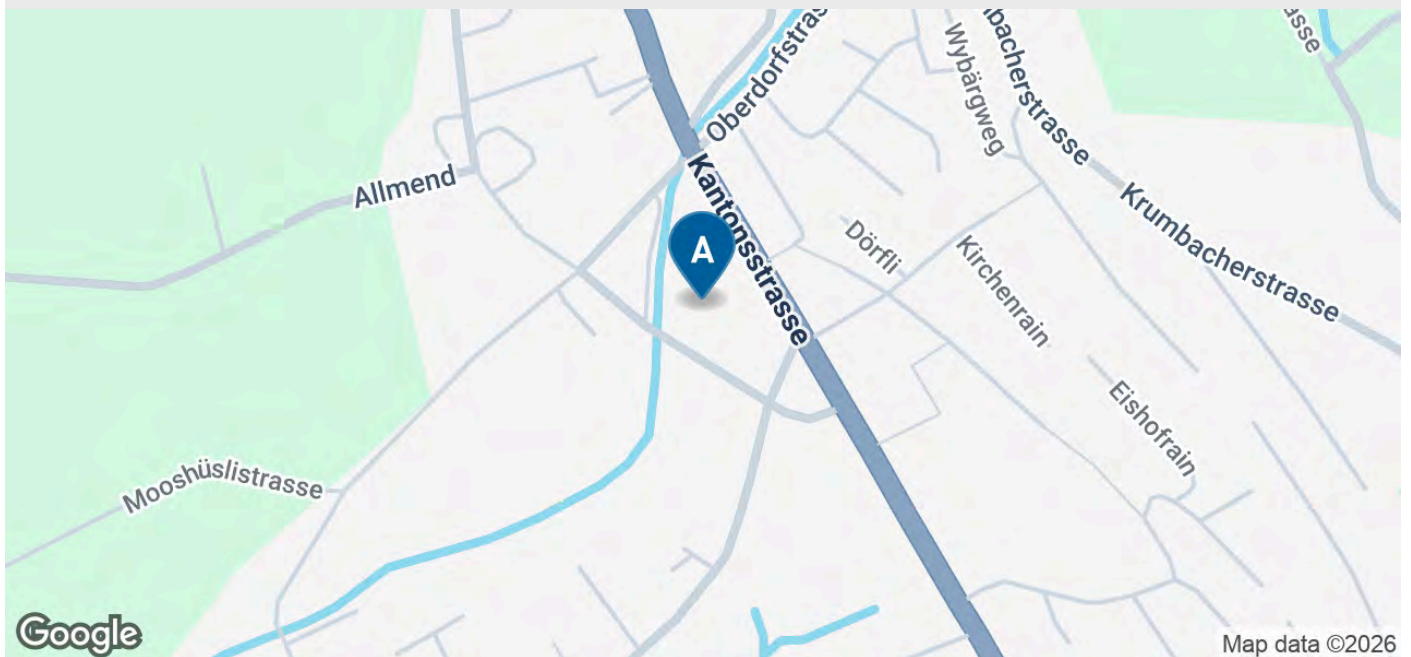
Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	08
Impressionen	09
Dokumente	17
Kontakt	27

Lage

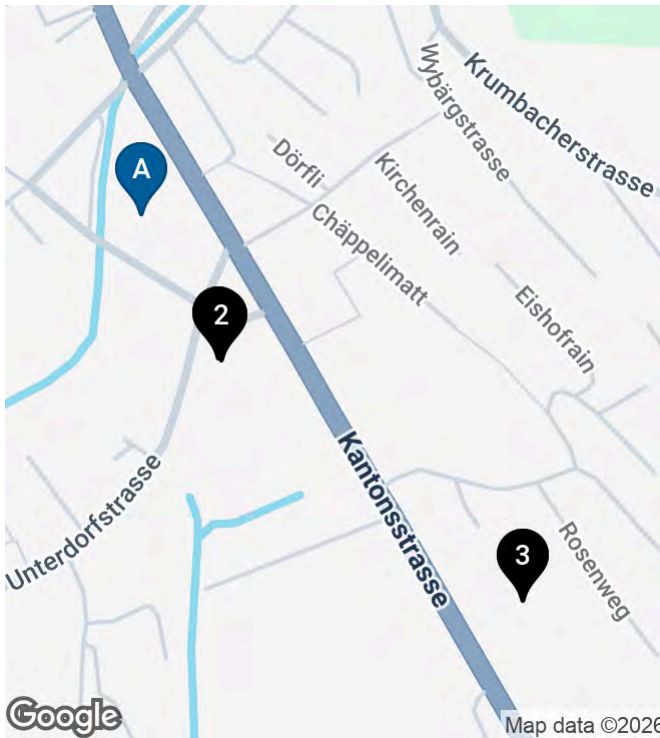


ADRESSE

Mitteldorfstrasse 4, 6232 Geuensee, Schweiz

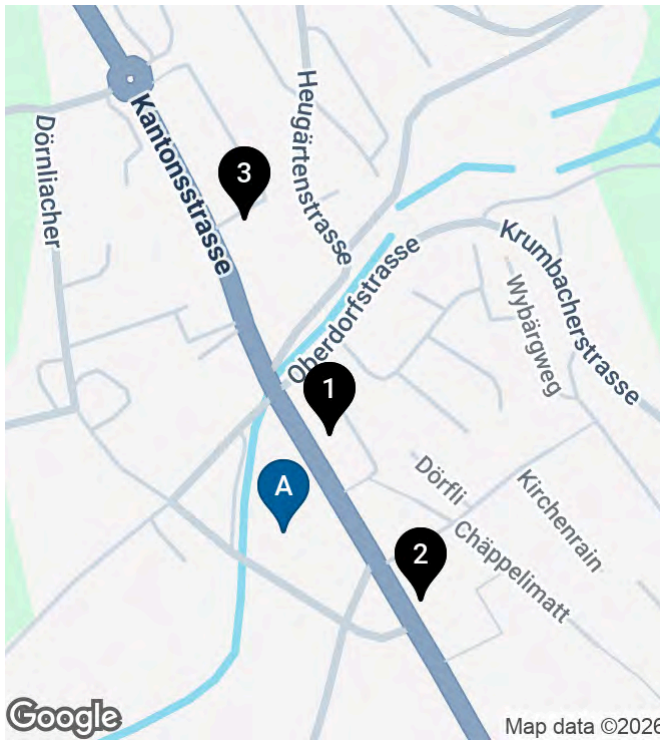


Infrastruktur



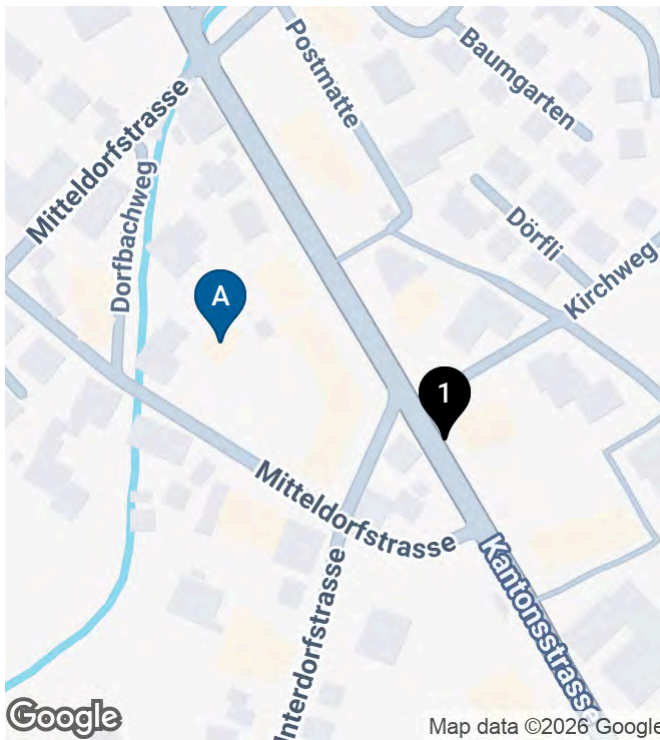
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Kita plus 132 m	1'	1'	1'
2 Altes Schulhaus Geuensee 135 m	1'	1'	1'
3 Schulhaus Kornmatte 439 m	6'	1'	1'



Einkauf

1 Delo Market 87 m	4'	2'	1'
2 Volg 123 m	2'	1'	1'
3 ALDI SUISSE 255 m	5'	2'	1'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Geuensee, Chäppelimatt 99 m	3'	1'	1'

Beschreibung

Diese Immobile lässt keine Wünsche offen - Raum, Lage und Flexibilität sind vereint!

Die Liegenschaft befindet sich im Dorfzentrum der Gemeinde Geuensee LU an der Mitteldorfstrasse 4.

Dieses freistehende Wohnhaus mit angrenzendem Carpark für zwei Fahrzeuge präsentiert sich als äusserst grosszügige Liegenschaft mit einem aussergewöhnlich vielseitigen Raumangebot. Das ursprünglich im Jahr 1964 erstellte und bis 2009 mehrmals umgebaute und modernisierte Wohnhaus überzeugt heute als gepflegtes Zuhause mit hohem Wohnkomfort und zeitgemässer Ausstattung. Dank der durchdachten Raumstruktur eignet sich das Haus ideal für grosse Familien, als Mehrgenerationenhaus sowie für kombinierte Wohn- und Arbeitsnutzungen.

Das **Raumprogramm** erstreckt sich über vier Etagen und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Im **Untergeschoss** befinden sich ein Vorraum, Heizungsanlage (12.5m²), diverse Kellerräume (55m²) sowie ein rund 40 Quadratmeter grosser Atelier-/Ausstellungs-/Lageraum. Dieser Raum ist auch über eine Aussentreppe erreichbar.

Das **Erdgeschoss** empfängt mit einem grosszügigen Entrée mit Besucher-WC. Hier befindet sich auch die Waschküche, ein Technikraum sowie die bisher als Schreiner-/Schnitzer-Werkstatt mit Büro genutzten Räume (ca. 47 Quadratmeter).

Das **1. Wohngeschoss** und damit die 5.5-Zimmer-Wohnung ist über die gemeinsame Treppe erreichbar. Ein Teil der Schlafräume, ein Badezimmer sowie der rückwärtige Balkon dieser Wohnung sind über eine interne Treppe ins 2. Wohngeschoss erreichbar. Die Wohnung ist hell und funktional ausgestattet. Dazu zählen unter anderem ein Kaminofen, Bodenheizung, zahlreiche Innenausbauten sowie Rauchmelder. Besonders attraktiv ist die grosse, teilweise überdachte Terrasse.

Im **2. Wohngeschoss/Dachgeschoss** ist die 3.5-Zimmer-Wohnung eingerichtet. Auch diese Wohnung ist ähnlich ausgestattet wie die 5.5-Zimmer-Wohnung. Anstelle einer Terrasse hat diese Wohnung einen grosszügigen Balkon. Ein Zimmer sowie ein Zusatzraum befinden sich im ausgebauten Dachgeschoss.

Umgebung:

Ein grosszügige Zufahrt sowie diverse Gartensitzplätze beschreiben nur knapp die gepflegte Umgebung.

Lassen Sie sich vor Ort vom einzigartigen Charme dieser Liegenschaft über-

STIRNIMANN

zeugen - wir freuen uns auf Ihre Kontaktnahme!

Für diese Liegenschaft besteht eine "Virtual Tour". Besichtigen Sie die Liegenschaft jederzeit auf "eigene Faust".

Für ergänzende Informationen oder Unterlagen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

PS:

Die Eigentümer sind flexibel bei der Übergabe der Liegenschaft.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	31.03.2027
Etage	3
Zimmer	9
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	2
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Etagen	3
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1964
Renovationsjahr	2010
Zustand	Gepflegt
Raumhöhe	2.2 m
Parzellen-Nr.	619
Zone	Weitere Zentrumszone/Kernzone
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'650'000.–
Gebäudeversicherungswert	CHF 984'318.–
Amtlicher Steuerwert	CHF 831'400.–

Zusatzangebote

4 x Aussenparkplatz

Inklusiv

2 x Carport

Inklusiv

2 x Keller-Lager

Inklusiv

Flächen

Nettowohnfläche	229 m ²
Bruttogeschossfläche	456 m ²
Grundstücksfläche	359 m ²
Balkonfläche	20 m ²
Kellerfläche	100 m ²
Terrassenfläche	85 m ²
Gebäudevolumen	1'562 m ³

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Carport
- ✓ Cheminée
- ✓ Gepflegt
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Waschmaschine

Impressionen





**Wohnen Essen Küche 1.
OG**

Wohnen Essen Küche 1.
OG



**Wohnzimmer Ausgang
Terrasse 1. OG**

Wohnzimmer Ausgang
Terrasse 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

Schlafzimmer 1. OG



Wohnliche Terrasse

Terrasse 1. OG



Küche 2. Obergeschoss

Küche 2. Obergeschoss



Wohnen Essen 2. Obergeschoss

Wohnen Essen 2. Obergeschoss



Schlafzimmer 2. Obergeschoss

Schlafzimmer 2. Obergeschoss



Badezimmer (1 von 3)

Badezimmer (1 von 3)



ausgebautes Dachgeschoss

ausgebautes Dachgeschoss



Idyllischer Gartensitzplatz

Idyllischer Gartensitzplatz

STIRNIMANN



Ausstellungsraum Lager
UG

Ausstellungsraum Lager
UG



Werkstatt

Werkstatt



Werkstatt Erdgeschoss

Werkstatt Erdgeschoss

Grundbuchauszug



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
Geuensee	619	Liegenschaft	Nein

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

Alle Angaben zum Grundstücksbeschrieb (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, 28. September 2026 FN

i.v. 

lic. iur. Alex Stöckli
Grundbuchverwalter



Grundbuchauszug

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 619 Geuensee vom 28. September 2026			
Liegenschaft Nr. 619 Geuensee			
Grundstückbeschreibung			
Grundstück Nr.:	619	Grundbuch:	Geuensee
E-GRID:	CH373584365091		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	359 m ²
Plan Nr.	8	Ortsbezeichnung	Dorf
Kulturart:	Gebäude, Strasse, Weg, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage		
Gebäude / Gebäudeversicherung			
Wohnhaus mit Atelier Nr. 136 (Mitteldorfstrasse 4)		CHF	984'318.00
Katasterschätzung			CHF 831'400
Eigentümer			
1/2 Miteigentum Schuler Esther , geb. 30.01.1959, von Spiringen, Mitteldorfstrasse 4, 6232 Geuensee			
Erwerbstitel Kauf, 12.01.2009			
1/2 Miteigentum Albisser Josef , geb. 11.09.1951, von Geuensee, Mitteldorfstrasse 4, 6232 Geuensee			
Erwerbstitel Kauf, 12.01.2009			
Anmerkungen			
RegNr.	Stichwort		
2765.2009	Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG auf ME-Anteil der Schuler-Aschwanden Esther Errichtungsdatum: 10.03.2009		

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 619, Geuensee vom 28. September 2026

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
1435S.2000: Last	Benützungsrecht an Kinderspielplatz lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 20.03.2000 z.G. Nr. 632
773S.2000: Last	Öffentliches Fusswegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 23.06.2000 z.G. Einwohnergemeinde Geuensee, Chäppelimatt 7, 6232 Geuensee
1293S.2000: Recht	Grenzbaurecht für Autounterstand mit Terrasse lt. Plan Errichtungsdatum: 07.11.2000 z.L. Nr. 132
1294S.2000: Recht	Näherbaurecht für Autounterstand mit Terrasse lt. Plan Errichtungsdatum: 07.11.2000 z.L. Nr. 125
1296S.2000: Recht	Näherbaurecht für Wohnhaus lt. Plan Errichtungsdatum: 07.11.2000 z.L. Nr. 130
1297S.2000: Last	Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 07.11.2000 z.G. Nr. 125
1299S.2000: Recht	Näherbaurecht für Wohnhaus lt. Plan Errichtungsdatum: 07.11.2000 z.L. Nr. 125
1275S.2001: Recht	Näherbaurecht für Autounterstand mit Terrasse lt. Plan Errichtungsdatum: 07.11.2000 z.L. Nr. 132
1306S.2000: Recht	Grenzbaurecht für Wohnhaus lt. Plan Errichtungsdatum: 22.12.2000 z.L. Nr. 134
1307S.2000: Recht	Überbaurecht für Balkon lt. Plan Errichtungsdatum: 22.12.2000 z.L. Nr. 134

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 619 Geuensee vom 28. September 2026

1349S.2000: Recht	Näherbaurecht für Wohnhaus lt. Plan Errichtungsdatum: 22.12.2000 z.L. Nr. 135
1350S.2000: Last	Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 22.12.2000 z.G. Nr. 135

Grundpfandrechte (CHF 600'000.--)

Summe / PfSt / RegNr.	Pfandrechtsart
CHF 600'000.-- Pfandstelle 1 405S.2009	Papier-Inhaberschuldbrief Höchstzinsfuss 10 %, 1. Ausfertigungsnummer: 2009-582 Errichtungsdatum: 02.02.2009

Hängige Geschäfte

Keine

Grundbuchplan



Grundbuchplan

Grundrissplan Erdgeschoss



Erdgeschoss

Grundrissplan 1. Obergeschoss

▼ 1. Obergeschoss

STIRNIMANN

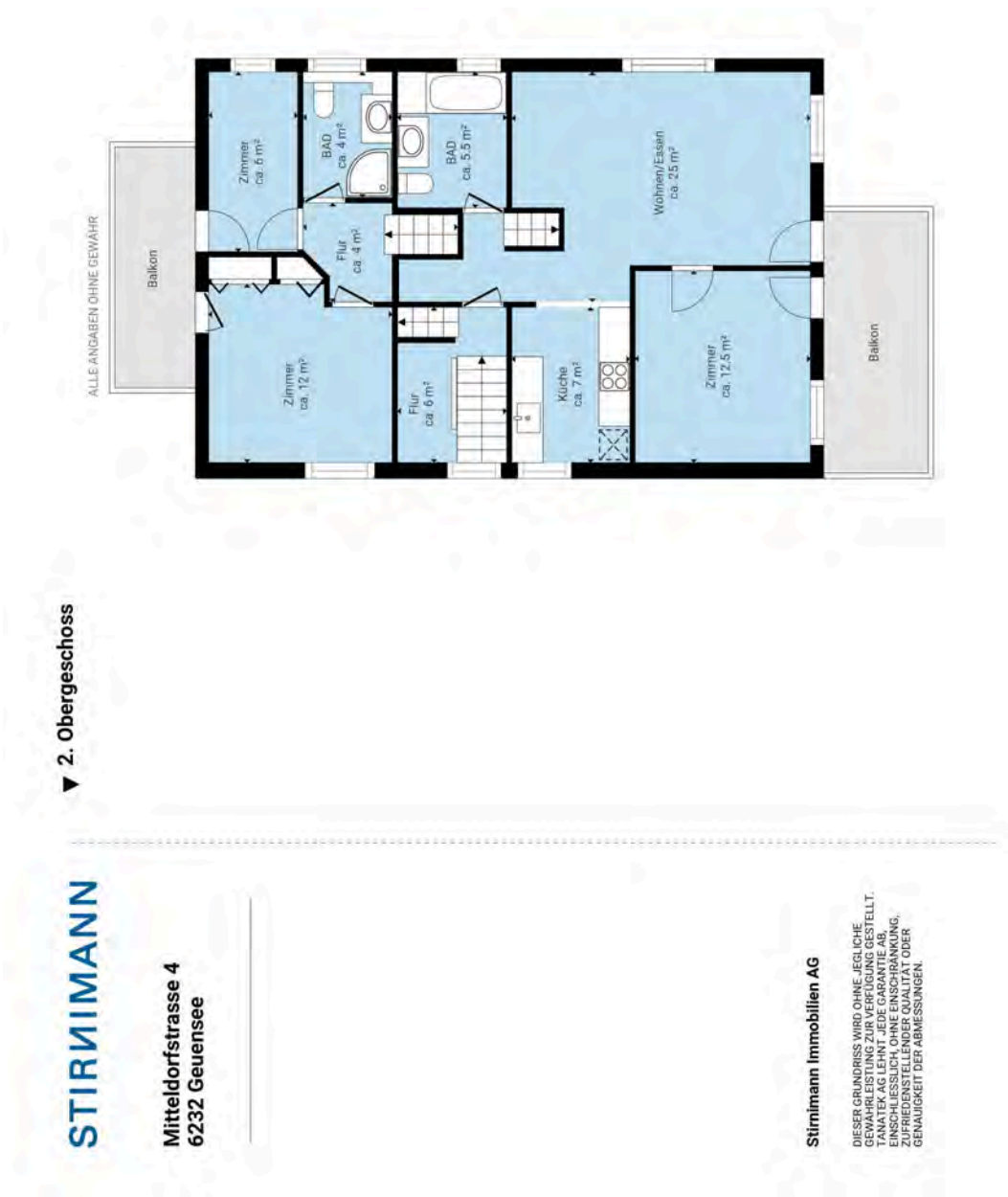
Mitteldorfstrasse 4
6232 Geuensee



Stirnemann Immobilien AG

DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE
GARANTIE UND VERANTWORTUNG FÜR
TÄTIGKEITEN UND VERFÄHREN GEGENSTÄNDLICH
EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG,
ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER
GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN

Grundrissplan 2. Obergeschoss



Grundrissplan Dachgeschoss

▼ Dachgeschoss

STIRNIMANN

Mitteldorfstrasse 4
6232 Geuensee



Hinweis:

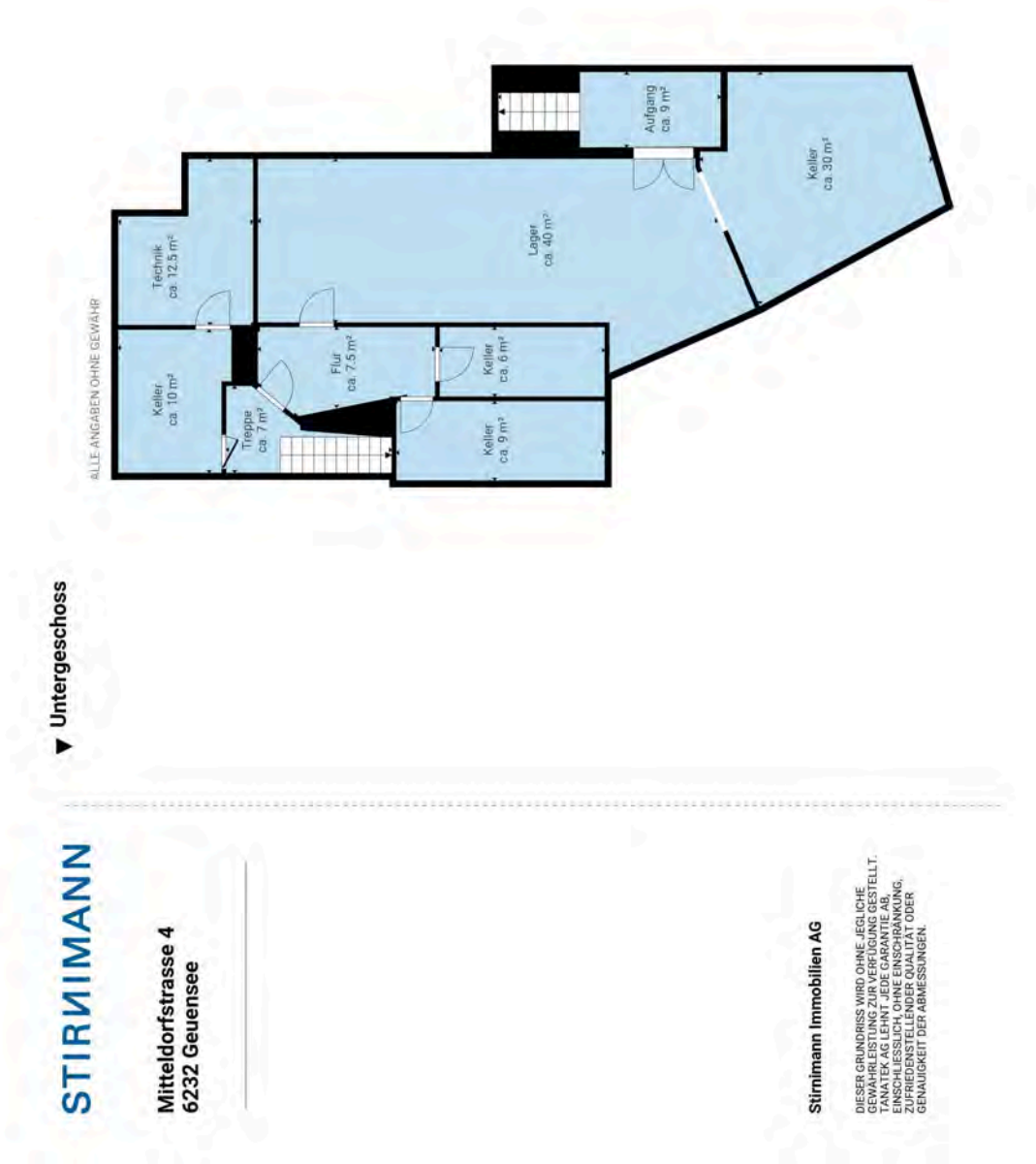
Die Fläche unter 1,5 m Raumhöhe beträgt insgesamt ca. 15 m² und muss entsprechend berücksichtigt bzw. abgerechnet werden.

Stirnemann Immobilien AG

DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GARANTIE UND VERBÜRGENGUNG GESTELLT. STIRNIMANN IMMOBILIEN AG LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.



Grundrissplan Untergeschoss



Untergeschoss

STIRNIMANN

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

André Erwin Stirnimann
Verwaltungsrat

T: +41 41 377 59 59

M: +41 79 219 63 45

andre@stirnimann.swiss



Anbieter

Stirnimann Immobilien AG

Oberseeburggrain 16
6006 Luzern

T: 041 377 59 59

andre@stirnimann.swiss
www.stirnimann.swiss