*Wohnen. Entspannen. Ankommen.*

# Raum für Ihr neues Zuhause.

5.5-Zimmer-Wohnung mit verglastem Balkon

**Schachenweidstrasse 8 · 6030 Ebikon**







KAUFPREIS

## CHF 845’000.-

IHRE ANSPRECHPERSON

**Wolfgang Köppel**

Köppel-Legal AG

+41 79 570 03 13

wolfgang.koeppel@koeppel-legal.ch



5.5 ZIMMER · VERGLASTER BALKON · RAUM FÜR IHRE WOHNIDEEN

Fotos teilweise virtuell möbliert · Einrichtungsvorschläge.

DIE UMGEBUNG

# Stadtnah wohnen. Natur geniessen.

Die 5.5-Zimmer-Wohnung an der Schachenweidstrasse 8 liegt in Ebikon, einer vielseitigen Wohngemeinde im Luzerner Rontal. Die Nähe zur Stadt Luzern und das abwechslungsreiche Freizeitangebot der Region machen Ebikon zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt. Hier profitieren Sie von den Vorzügen einer gut erschlossenen Gemeinde und finden zugleich Möglichkeiten, im Grünen neue Energie zu tanken. Eine Wohnadresse für alle, die städtische Angebote und naturnahe Erholung gleichermassen schätzen.

Für den täglichen Bedarf bietet Ebikon zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und gastronomische Angebote. Die Mall of Switzerland ergänzt das Angebot mit Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Kindergärten, Schulen und schulergänzende Betreuung unterstützen den Familienalltag. Mit den Busverbindungen nach Luzern und der S-Bahn ab Bahnhof Ebikon ist die Gemeinde in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Besonders reizvoll ist das Naherholungsgebiet am Rotsee. Der geschützte Uferraum und der Rundweg laden zu Spaziergängen und Joggingrunden ein. Die Rotseebadi bietet im Sommer Erfrischung und entspannte Stunden am Wasser. Wiesen, Bäume und Waldabschnitte prägen die Landschaft und schaffen Raum für kleine Auszeiten. So verbindet Ebikon die Nähe zum städtischen Leben mit Naturerlebnissen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.



ERHOLUNG AM WASSER UND IM GRÜNEN

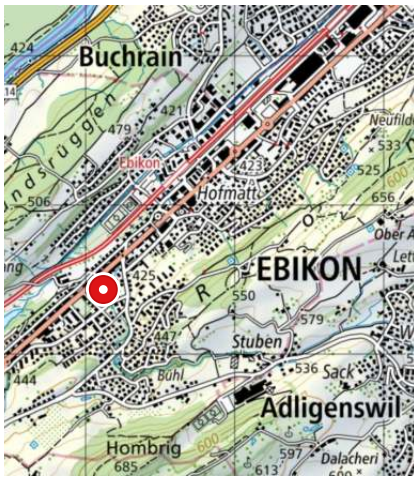
KARTENMATERIAL

# Die Lage auf einen Blick

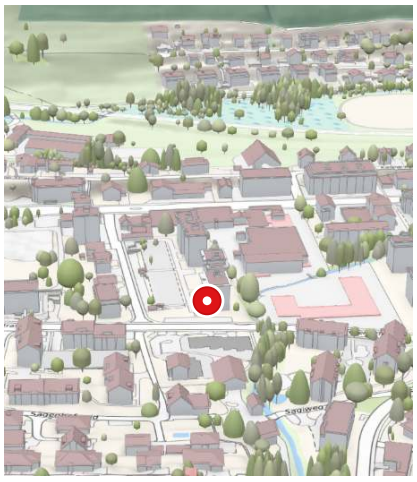
1 · REGION LUZERN




2 · WOHNQUARTIER




3 · 3D-ANSICHT



4 · SITUATIONSPLAN




KARTENAUSSCHNITTE UND 3D-ANSICHT ZUR ORIENTIERUNG

STANDORT

# Kurze Wege. Gut angebunden.

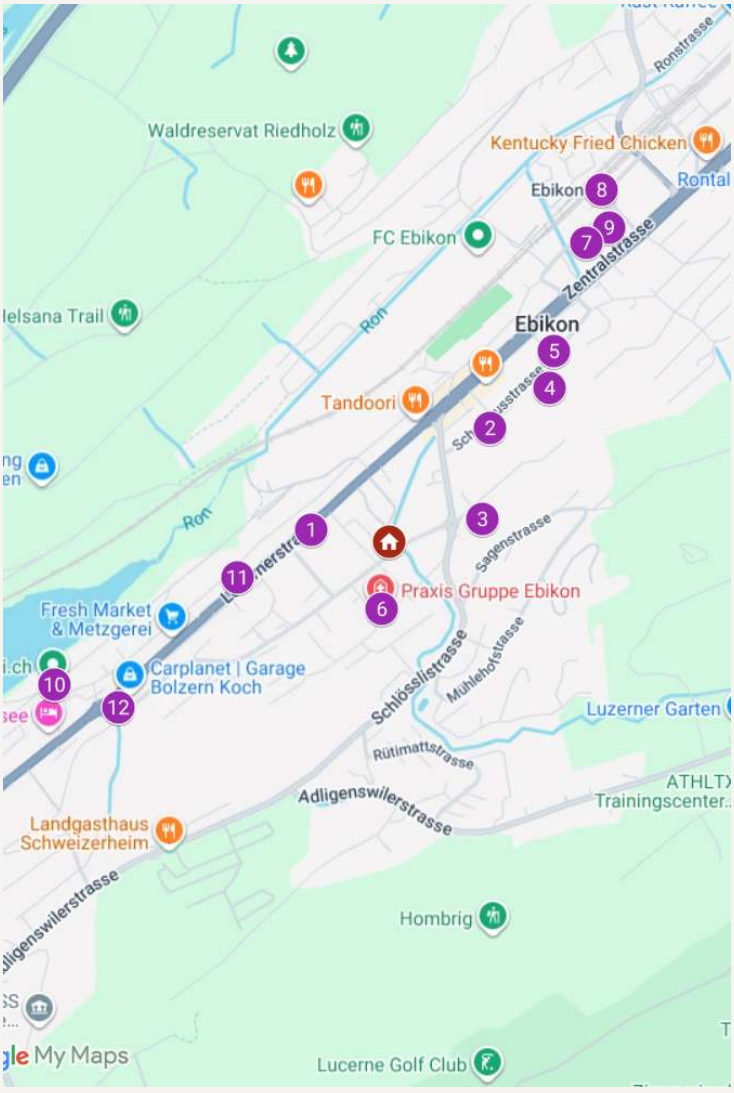
An der Schachenweidstrasse 8 in Ebikon erwartet Sie ein Zuhause, von dem aus sich der Alltag angenehm gestalten lässt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und wichtige Dienstleistungen sind bequem erreichbar. So bleibt mehr Zeit für gemeinsame Momente und die Dinge, die Ihnen wichtig sind.

Die Nähe zur Stadt Luzern verbindet das Wohnen in Ebikon mit den vielfältigen Möglichkeiten der Region. Ob ein Einkaufsbummel oder ein gemütlicher Abend mit Freunden: Dank der nahen Bushaltestelle und des Bahnhofs bleiben Sie auch ohne eigenes Auto flexibel unterwegs.

Das Naturgebiet rund um den Rotsee und das Sportangebot in der Umgebung laden dazu ein, die Freizeit nach Ihren Wünschen zu gestalten. Geniessen Sie einen Spaziergang am Wasser oder eine aktive Auszeit im Grünen und lassen Sie den Alltag für einen Moment hinter sich.

## ENTFERNUNGEN IM ÜBERBLICK

1. Bushaltestelle · 250 m
2. Kindergarten · 700 m
3. Primarschule · 550 m
4. Sekundarschule · 850 m
5. Supermarkt · 900 m
6. Arzt · 450 m
7. Zahnarzt · 1’100 m
8. Bahnhof · 1’200 m
9. Gemeindehaus · 1’200 m
10. Badi Rotsee · 1’100 m
11. Fitnessstudio · 450 m
12. Tankstelle · 1’000 m



DIE WOHNUNG

# Grosszügig wohnen. Das Leben geniessen.

Diese sehr gepflegte 5.5-Zimmer-Wohnung im 1. Stock bietet Ihnen 127 m² Nutzfläche auf einer Ebene und viel Raum für Ihre Wohnideen. Das 1973 erbaute Mehrfamilienhaus verfügt über einen Lift, der einen bequemen, rollstuhlgängigen Zugang zur Wohnung ermöglicht.

## Wohnen und Geniessen

Die moderne Küche mit hochwertigen Geräten lädt zum gemeinsamen Kochen und Geniessen ein. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Laufende Erneuerungen und Sanierungen in der Wohnung sowie am gesamten Mehrfamilienhaus unterstreichen den sehr guten, gepflegten Zustand.

## Ein Balkon zum Verweilen

Mit rund 20 m² wird der Balkon zum Lieblingsplatz für entspannte Stunden und gesellige Momente. Die wintergartenähnliche Verglasung schafft einen geschützten Aussenbereich, in dem Sie die Zeit mit einem Kaffee oder einem guten Buch geniessen können.

## Mehr Raum für Ihren Alltag

Ein Stellplatz in der Tiefgarage ergänzt das Angebot. Eine gemeinschaftliche Waschküche, ein Abstellraum zur Mitbenutzung, ein gemeinschaftlicher Hobbyraum und zwei Veloräume erleichtern den Alltag und schaffen Platz für Ihre Interessen. Der Spielplatz im Freien steht zur Mitbenutzung bereit und lädt die Kinder zum Spielen ein.

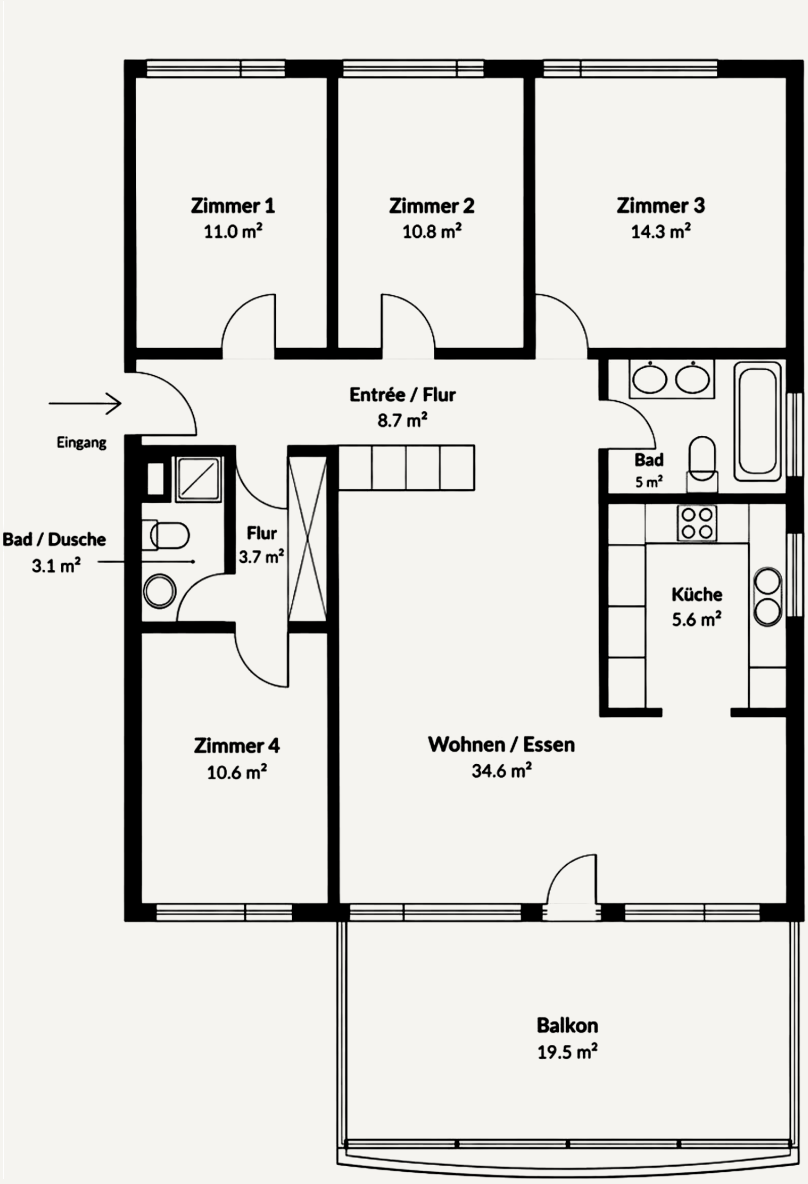
| 127 m² | 107 m² | 20 m² | 5.5 | 1973 |
|---|---|---|---|---|
| NUTZFLÄCHE | WOHNFLÄCHE | BALKONFLÄCHE | ZIMMER | BAUJAHR |



DURCHDACHTES WOHNKONZEPT

# Wohnung

Nachfolgend finden Sie den Grundriss der Wohnung.

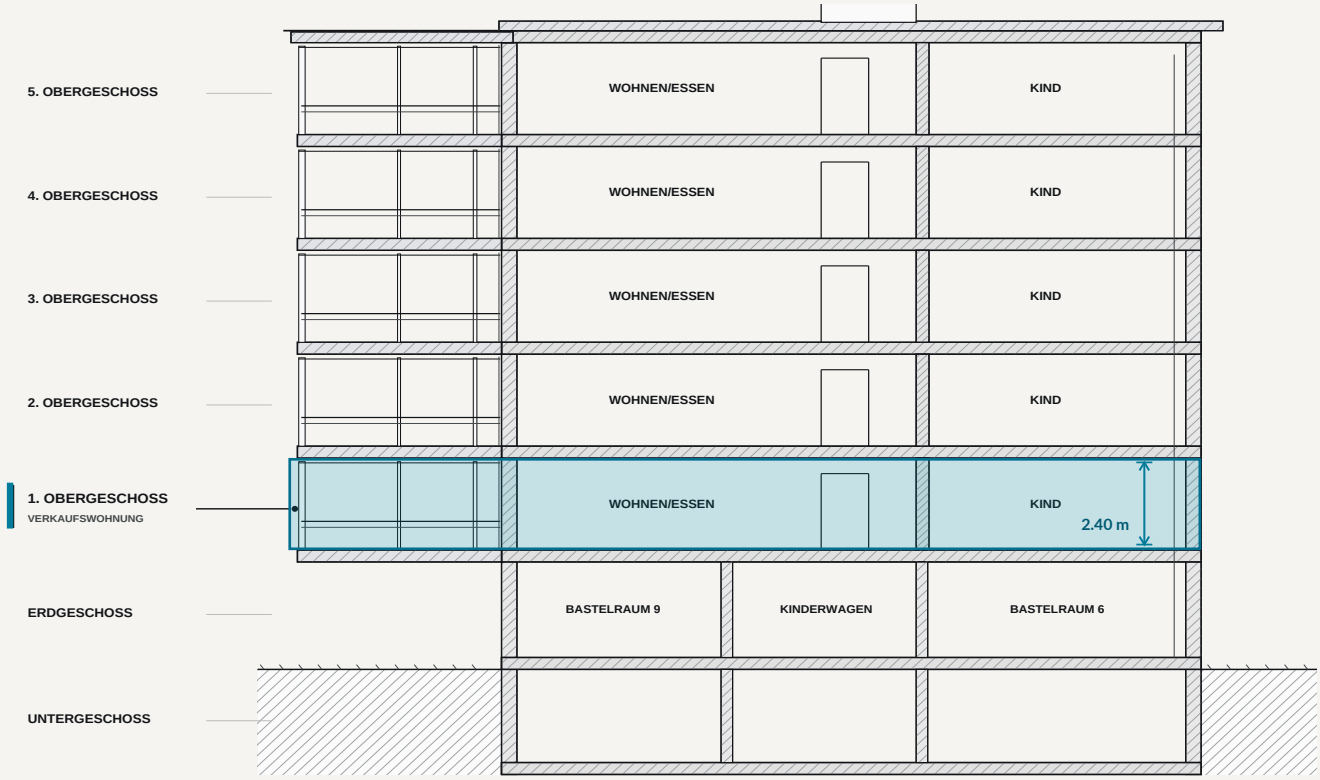



GRUNDRISS SCHEMATISCH · NICHT ZUR MASSENTNAHME

Ob gemütliches Wohnzimmer, grosszügige Schlafzimmer oder praktische Nebenräume – die durchdachte Architektur sorgt für ein harmonisches Wohnkonzept. Der grosszügige, verglaste Balkon ergänzt das Wohnangebot perfekt und bietet zusätzlichen Raum zur Entspannung.

MEHRFAMILIENHAUS IM ÜBERBLICK

# Fassadenschnitt



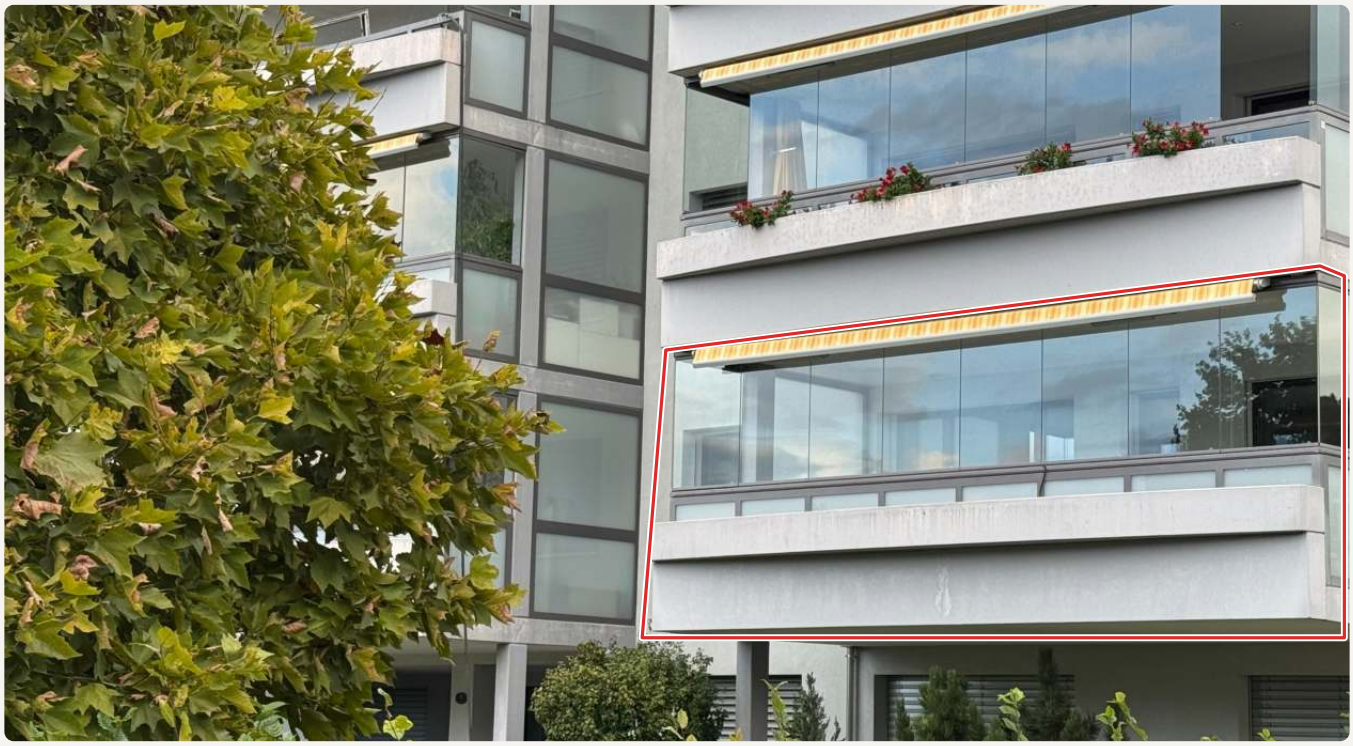

Der Fassadenschnitt zeigt die Einordnung der Verkaufswohnung im 1. Obergeschoss und vermittelt einen übersichtlichen Eindruck der Gliederung des Mehrfamilienhauses.

AUSSENANSICHTEN

# Das Mehrfamilienhaus von aussen



AUSSENANSICHT DES MEHRFAMILIENHAUSES



VERGLASTER BALKON



BALKON UND AUSSICHT

# Ihr Lieblingsplatz mit Aussicht

Grosszügiger Komfort für entspannte Stunden

## ca. 20 m²

BALKONFLÄCHE

Ein Kaffee am Morgen, ein gutes Buch oder ein gemeinsames Essen: Der rund 20 m² grosse Balkon bietet viel Raum für die Momente, die den Alltag bereichern. Gestalten Sie hier Ihren persönlichen Lieblingsplatz und geniessen Sie die schöne Aussicht, die bei klarer Sicht bis zum Pilatus reicht.

Das Wintergartensystem mit Verglasung schafft einen geschützten Aussenbereich mit Blick nach draussen. Die elektrische Markise spendet bei Bedarf angenehmen Schatten und lässt sich bequem bedienen. So geniessen Sie entspannte Stunden ganz nach Ihren Wünschen.

Der Keramikplattenboden unterstreicht den gepflegten Eindruck. Stromanschluss und Beleuchtung ergänzen den Komfort und bieten praktische Möglichkeiten für Ihre Einrichtungsideen. Ob gemütlicher Essplatz oder einladende Sitzecke: Hier können Sie ankommen, abschalten und erholsame Stunden geniessen.

WOHN- UND ESSBEREICH

# Wohnen und Essen







Virtuell möbliert · Einrichtungsvorschlag

- Ausgang zum grosszügigen Balkon
- Zugang zur Küche
- Rollläden an allen Fenstern (manuell)
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Internet-Glasfaseranschluss



INNENAUSSTATTUNG

# Moderne Küche mit warmem Holzdesign

Die Fronten in Holzoptik harmonieren mit der dunklen Granitarbeitsplatte und schaffen ein einladendes Ambiente. Hochwertige Geräte und praktische Details erleichtern den Küchenalltag. Ob schnelle Mahlzeit oder liebevoll zubereitetes Abendessen: Hier macht das Kochen Freude.

- Hochwertige Geräte von V-ZUG: Kochfeld, Backofen, Dampfabzug, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach
- Abfallentsorgungssystem
- Integrierte Handtuchhalterung
- Arbeitsplatte aus dunklem Granit
- Rückwand mit Keramikplatten
- Kunststoffboden (Vinyl)



BADEZIMMER

# Zwei Badezimmer für Ihren Komfort



Zwei gepflegte Badezimmer mit zeitgemässer Ausstattung sorgen für Komfort im Alltag. Geniessen Sie eine erfrischende Dusche am Morgen oder ein entspannendes Bad am Abend.

- ein Badezimmer mit Badewanne
- Doppellavabo
- Grosszügiger Spiegelschrank
- Deckenhohe Platten
- Boden mit Keramikplatten
- ein weiteres Badezimmer mit Dusche
- Closomat - Dusch-WC von Geberit
- Radiatoren in beiden Badezimmern



ZIMMER

# Vier vielseitig nutzbare Zimmer

**Zimmer 1**



**Zimmer 2**



**Zimmer 3**



**Zimmer 4**



Virtuell möbliert · Einrichtungsvorschlag

- Hochwertiger Eichenparkettboden oder Spannteppich
- Rollläden an allen Fenstern (manuell)
- Steckdosen und Beleuchtung
- Vorhangschienen

ENTRÉE UND FLUR

# Flur und Wohnungseingang






- Langer L-förmiger Flur führt zu allen Zimmern
- Zwei grosszügige Einbauschränke bieten viel Stauraum
- Moderne Sonnerie mit Bildschirm
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Lift in unmittelbarer Nähe zum Wohnungseingang

GEMEINSAM GENUTZT

# Gemeinschaftliche Bereiche





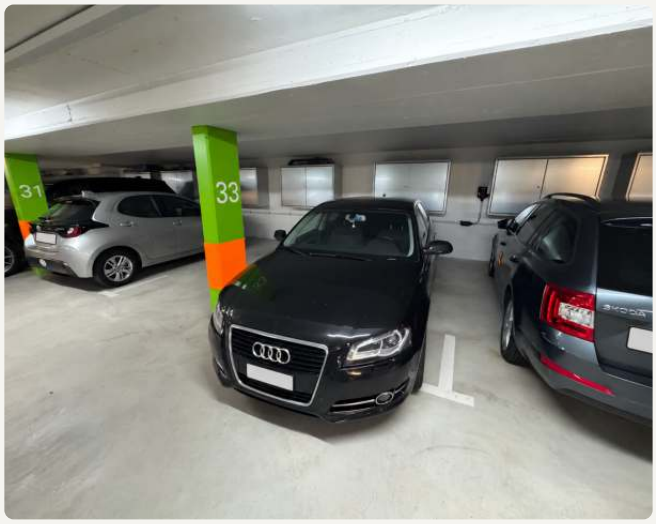




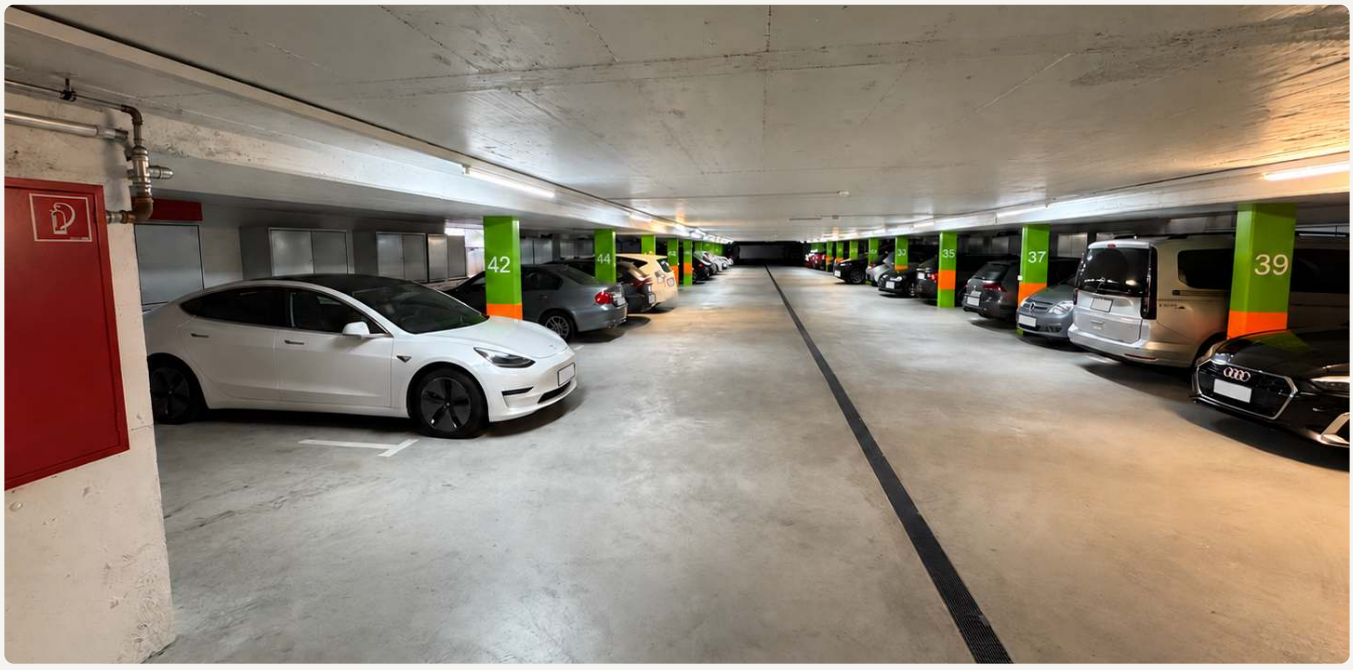

- Ehemaliger Tankraum im Keller wurde zum gemeinschaftlichen Hobbyraum umfunktioniert
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Zwei Veloräume stehen zur Verfügung
- Gemeinschaftlicher Bereich für die Abfallentsorgung
  sowie ein separater Raum im Keller für die Entsorgung von Papier und Glas
- Zusätzlicher Abstellraum zur Mitbenutzung (Luftschutzraum)

NEBENRÄUME UND PARKIEREN

# Keller und Garage






- Ein Tiefgaragenparkplatz (Nr. 33) inbegriffen
- Ein Tiefgaragenparkplatz kann dazu gemietet werden
- Garagentor mit Fernbedienung
- Vorbereitung für E-Ladestation vorhanden
- Keller mit Holzverschlag und Stromanschluss
- Gestell und Schrank können bei Bedarf übernommen werden

RUND UM DAS HAUS

# Der Aussenbereich des Mehrfamilienhauses










SANIERUNGEN

# Sanierungen und Erneuerungen

Chronologische Übersicht der Arbeiten an der Wohnung und am Mehrfamilienhaus.

| JAHR | ARBEITEN UND ERNEUERUNGEN |
|---|---|
| **Laufend** | Die anfallenden Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten wurden stetig ausgeführt. |
| **2022** | Neues Eichenparkett in der Wohnung verlegt<br>Schindler-Lift mit Notstromversorgung ausgerüstet |
| **2021** | Sanierung der Kaltwasseranlage im Untergeschoss |
| **2017** | Ersatz der Ölheizung durch eine Gasheizung<br>Umnutzung des Tankraums zum Hobbyraum |
| **2016** | Hydrocleaner zur Entkalkung |
| **2015** | Neuer Schindler-Lift |
| **2014** | Zusätzliche Aussenparkplätze für Besucher<br>Sanierung der Tiefgarage und Umgebung |
| **2011** | Thermische Solaranlage (Wasser) |
| **2004** | Aussensanierung (Isolation und Aussenhaut)<br>Dach und Balkone mit Windschutz (Verglasung) |

DIE FAKTEN

# Eckdaten im Überblick

## GRUNDBUCH

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Wohnung |
| **Adresse** | Schachenweidstrasse 8, 6030 Ebikon |
| **Stadt / Gemeinde** | Ebikon |
| **Baujahr** | 1973 |
| **Grundstücksnummer** | 5131 (Wohnung)<br>1358 (Land) |
| **Wertquote** | 103/1000 |

## KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis** | CHF 845’000.- |
| **Verfügbarkeit** | Per sofort oder nach Absprache |
| **Aktuelle Nutzung** | Leerstehend |

## STEUERINFORMATIONEN

| | |
|---|---|
| **Steuerwert** | CHF 383’587.- |
| **Eigenmietwert (Kanton)** | CHF 8’560.- / Jahr |
| **Erneuerungsfonds (per 31.12.2025)** | CHF 22’315.- |

## NEBENKOSTEN (UNVERBINDLICH)

| | |
|---|---|
| **Betriebskosten** | ca. CHF 5’000.- / Jahr |

DIE FAKTEN

# Flächen, Zimmer und Gebäudedaten

## FLÄCHEN & ZIMMER

| | |
|---|---|
| **Nutzfläche** | 127 m² |
| **Wohnfläche** | 107 m² |
| **Balkonfläche** | 20 m² |
| **Anzahl (Schlaf-)Zimmer** | 4 |
| **Anzahl Badezimmer** | 2 |
| **Anzahl Wohn-/Esszimmer** | 1.5 |
| **Anzahl Kellerräume** | 1 |
| **Anzahl Garagenplätze** | 1 |

## HEIZUNG

| | |
|---|---|
| **Heizungsform** | Radiatoren |
| **Heizungsart** | Gasheizung |

## GEBÄUDEDATEN

| | |
|---|---|
| **Bauart** | Massivbauweise |
| **Fenster und Verglasung** | 2-Fach-Verglasung |
| **Sonnenschutz** | Rollläden und Markise |
| **Waschen** | Gemeinschaftliche Waschküche |
| **Besonderes** | Balkon mit Wintergartensystem<br>Lift im Mehrfamilienhaus<br>Eingangstür mit Badge-System<br>Gemeinschaftliche Solaranlage auf dem Dach (Warmwasser) |

IHR WEG ZUM EIGENTUM

# Professionelle Begleitung bis nach dem Kaufabschluss

Der Kauf einer Immobilie ist ein bedeutender Schritt – wir begleiten Sie professionell von der ersten Besichtigung über die Schlüsselübergabe bis hin zur Grundstückgewinnsteuererklärung.

## IHR WEG ZUM EIGENTUM IN SECHS SCHRITTEN

1. **Besichtigung & Beratung**
   Persönliche Führung durch die Immobilie und Klärung aller Fragen.

2. **Finanzierungsprüfung**
   Unterstützung bei der Klärung Ihrer Finanzierungsmöglichkeiten.

3. **Notartermin & Vertragsabschluss**
   Vorbereitung und Beurkundung des Kaufvertrags.

4. **Kaufpreiszahlung & Grundbucheintrag**
   Sicherer Eigentumsübergang nach Zahlungseingang.

5. **Schlüsselübergabe**
   Finale Übergabe der Immobilie mit Dokumentation.

6. **Begleitung nach dem Verkauf**
   Unterstützung bei der Grundstückgewinnsteuererklärung.



EIN ZUHAUSE FÜR IHRE ZUKUNFT

# Hat dieses Zuhause Ihr Interesse geweckt?





Virtuell möbliert · Einrichtungsvorschlag

5.5-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEM BALKON

## CHF 845’000.-



PERSÖNLICHE BERATUNG

### Wolfgang Köppel

**Köppel-Legal AG**

wolfgang.koeppel@koeppel-legal.ch

+41 79 570 03 13

Maihölzli 6

6331 Hünenberg

Schweiz

WICHTIGE HINWEISE

# Verkaufsmodalitäten

## MODALITÄTEN

| | |
|---|---|
| **Offertcharakter** | Unverbindlich und freibleibend; Zwischenverkauf vorbehalten. |
| **Kapitalnachweis** | Finanzierungsbestätigung der Bank bei Kaufzusage respektive Anzahlung. |
| **Steuer** | Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.<br>Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferschaft. |
| **Notariatsgebühren** | Werden jeweils zur Hälfte der Käufer- und Verkäuferschaft belastet. |
| **Grundbuchgebühren** | Werden jeweils zur Hälfte der Käufer- und Verkäuferschaft belastet. |
| **Anzahlungen** | Werden weder sichergestellt noch verzinst. |

## HINWEIS

Köppel-Legal AG weist auf Verkaufsobjekte hin und will den Vertragsabschluss fördern. Eine Rechts- und Sachgewährleistung für dieses Verkaufsobjekt ist ausgeschlossen.

Unterlagen und Pläne haben rein orientierenden Charakter und enthalten ausdrücklich keine rechtsverbindlichen Zusicherungen von irgendwelchen Massen oder Eigenschaften des Kaufobjektes. Technische Daten, beispielsweise Flächenangaben zu einem Verkaufsobjekt, stammen von der Verkäuferschaft. Köppel-Legal AG haftet nicht für die Richtigkeit dieser Daten.

Köppel-Legal AG handelt nach Treu und Glauben.

Nachdruck und Vervielfältigung der redaktionellen Texte, Pläne und Fotos, einschliesslich Speicherung und Nutzung auf optischen und elektronischen Datenträgern durch unberechtigte Dritte, ist untersagt.

Sollten sich mehrere Käuferinnen und Käufer bereit erklären, das Objekt zum ausgeschriebenen Preis zu erwerben, behält sich die Verkäuferschaft situativ den Entscheid über die Art des Zuschlages ausdrücklich vor.