

**„Mühlematt“
Drei 4½-Zimmer-Geschosswohnungen
Rothenburgstrasse 71
6020 Emmenbrücke**



F R I E R I A R C H I T E K T E N

Emmen

Als Agglomerationsgemeinde der Stadt Luzern liegt Emmen an der grossen europäischen Nord-Süd-Autobahntransversale A2, ziemlich genau in der Mitte zwischen Hamburg und Rom. Hier leben 28'000 Einwohnerinnen und Einwohner, in einer Gemeinde, die erst im 20. Jahrhundert dank industrieller Expansion bevölkerungsmässig zum zweitgrössten Ort der Zentralschweiz wurde. Emmen ist zugleich Industriestandort, Wohngemeinde, Sport- und Kulturort



Wohngemeinde Emmen

Die Vorteile, die der Standort Emmen den Gewerbe- und Industriefirmen bietet, sind einerseits die verkehrstechnisch optimale Erschliessung und andererseits die zahlreich vorhandenen, gut ausgebildeten Arbeitskräfte in der Stadt und Agglomeration.

Schöne Wohnquartiere mit herrlicher Aussicht auf das umliegende Alpenpanorama, zahlreiche quaternahe Kindergärten und Schulhäuser, ein grosszügiges Sport- und Freizeitangebot inklusive Frei- und Hallenbadanlagen „Mooshüsli“ machen Emmen zum beliebten Wohnort. Die hervorragenden Shoppingmöglichkeiten gehören zu den vielfältigsten in der Zentralschweiz. In Emmen fühlt man sich zuhause.

Sport- und Kulturgemeinde Emmen

Wer Urbanität mit Sport und Kultur verbindet, findet in Emmen viele Angebote. Da gibt es die Musikgesellschaft Emmen und dutzende Kultur- und Sportvereine. Die Gemeinde bietet 350'000 m² Sportanlagen an, mit 10 Fussballfeldern, einem Leichtathletikplatz, mehreren Turn- und Sporthallen sowie einem Frei- und Hallenbad. Zu Beginn dieses Jahres hat die Gemeinde im Mooshüsli von der Stiftung Viscosuisse weitere Sportanlagen erworben. Die Sportstadt Emmen ist somit Besitzerin einer der grössten zusammenhängenden Sport- und Freizeitanlagen der Zentralschweiz, vom Gersag über das Mooshüsli bis zur Feldbreite. Im sportlichen Bereich bietet Emmen dem Ausbildungszentrum des Schweizerischen Fussballverbandes (SFV) eine Heimat. Hier werden die talentiertesten Fussballjunioren der Deutschschweiz schulisch und fussballerisch gefördert.



Freiluftschwimmbad Mooshüsli



Hallenbad

Ebenso der jährliche Emmer Kulturpreis „Impuls“, oder der neu gestartete AKKU, das neueste Kulturprojekt in Emmen, dessen Name für das „andere Kunst- und Kulturunternehmen“ steht und die Nachfolge der Galerie Gersag antritt und zum kulturellen Kraftspeicher und Treffpunkt in Emmen werden soll.

Auch die 30'000 m2 Grünflächen oder die 50 Kilometer Spazier- und Wanderwege gehören zum Kulturangebot. Ausgedehnte Landschaften laden auf gut ausgebauten Wegen zum verweilen ein. Sei es entlang der Reuss, beim Rotbach oder der Emme, am Riffigweiher, im Schluchenmoos oder in Adligen.



Wanderweg in der Nachbarschaft



Brücke nach Rothenburg

Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Emmenbrücke und die SBB-Stationen Emmenbrücke Gersag, Waldibrücke und Rothenburg Dorf liegen alle in der Gemeinde Emmen und sind attraktive Anknüpfungspunkte an das regionale und nationale Netz der Schweizerischen Bundesbahnen. Speziell der Bahnhof Rothenburg Dorf liegt nur 2 Minuten von der „Mühlematt“ entfernt. Innert wenigen Minuten gelangen Sie im Viertelstundentakt nach Luzern.

Auch mit den Bus-Linien 50, 51, 52 der Auto AG Rothenburg gelangt man angenehm über die Autobahn in die Stadt Luzern. Mit der Bus-Linie 13 gelangt man über Sprengi, Sonnenplatz zum Seetalplatz.

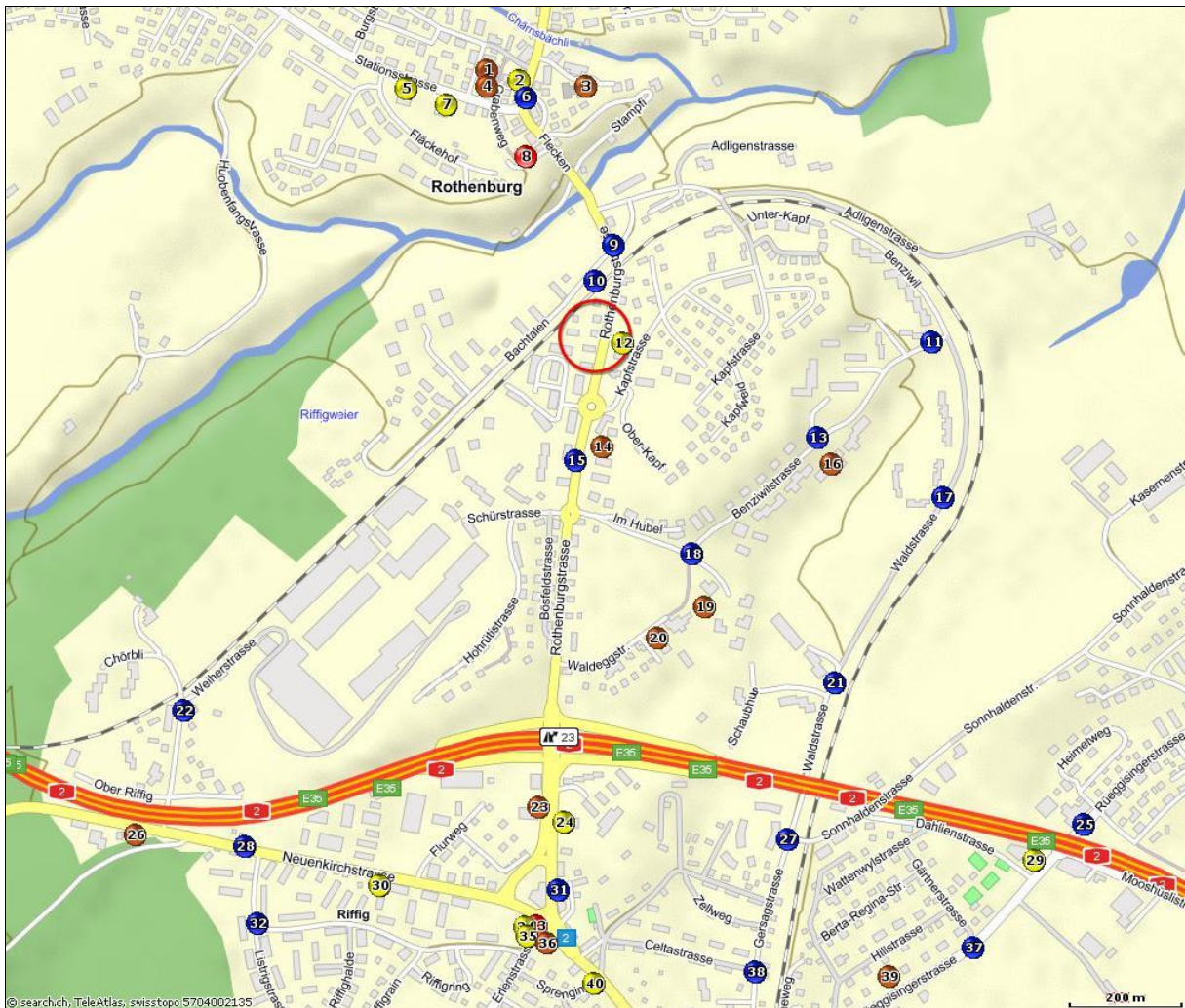


Bahnhof nur 2 Gehwegminuten von Zuhause entfernt



Bushalt nur 5 Gehwegminuten entfernt

Lage



Legende

- 1 Kantonale Polizei
- 2 LUKB Rothenburg
- 3 Katholische Pfarrkirche Rothenburg
- 4 Gemeindeverwaltung Rothenburg
- 5 Primo-Laden
- 6 Bus 13 50 51 52: Rothenburg, Flecken
- 7 Post: Die Schweizerische Post
- 8 Mobility: Flecken, Rothenburg
- 9 Bus 13 50 51 52: Rothenburg Dorf, Bahnhof
- 10 Bahnhof Rothenburg Dorf
- 11 Bus 43: Emmenbrücke, Benziwil Ost
- 12 Migros Emmen - Kapf
- 13 Bus 43 44: Emmenbrücke, Benziwil West
- 14 Schule: SAFAS Ausbildung
- 15 Bus 13 44 50 51 52: Emmenbrücke, Bösfeld
- 16 Kindergarten
- 17 Bus 43: Emmenbrücke, Waldstrasse
- 18 Bus 44: Emmenbrücke, Hübeli
- 19 Konkursamt Hochdorf
- 20 Schule: Schulhaus Hübeli
- 21 Bus 43: Emmenbrücke, Schaubhus
- 22 Bus 45: Emmenbrücke, Chörbli
- 23 Verkehrspolizei
- 24 Tankstelle: bp
- 25 Bus 41 42 44 45: Emmen, Rüeggisingen
- 26 Kapelle Emmen
- 27 Bus 43: Emmenbrücke, Ober Gersag
- 28 Bus Bus 45 61: Emmenbrücke, Riffig
- 29 Tankstelle: Hammer Autocenter (bp)
- 30 Tankstelle: Migrol Tankstelle
- 31 Bus 2 13 41 44 45 61: Emmenbr., Sprengi
- 32 Bus 45: Emmenbrücke, Listrig
- 33 Mobility: Sprengi, Emmenbrücke
- 34 Post: Die Schweizerische Post
- 35 LUKB Emmenbrücke, Sprengi
- 35 Coop Sprengi
- 36 Schule: Schulhaus Sprengi
- 37 Bus 41 42 44 45: Emmenbrücke, Sportplatz
- 38 Bus 43: Emmenbrücke, Celtastrasse
- 39 Kantonale Polizei
- 40 Raiffeisenbank Emmenbrücke

Baubeschrieb und Budgetpreise

In diesem Kurzbaubeschrieb werden nur die wesentlichen Raum- und Materialspezifikationen zum Bauvorhaben definiert. Änderungen, die aus technischen oder architektonischen Überlegungen gegenüber diesem Beschrieb sowie den Plänen vorgenommen werden, oder solche, welche die Qualität des Bauwerks nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.

Standard:	Mit einer Komfortlüftung (optional) erfüllen die Wohnungen den MINERGIE-Standard.
Rohbau:	Fundamentplatten, Aussenwände unterirdisch in Stahlbeton. Keller-Innenwände je nach statischer Anforderung in Beton oder Kalksandstein. Geschossdecken in Stahlbeton. Fassadenmauerwerk in Beton oder Backstein, Innenwände in Backstein oder Gips-Leichtbauweise.
Fassade:	Aussenisolation mit hochwertiger Wärmedämmung, verputzt und gestrichen.
Flachdach:	Dampfsperre vollflächig auf Beton verschweisst, Wärmedämmung, 2 Lagen Dachpappe vollflächig verschweisst, extensiv begrünt.
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung. Alle Schlafzimmerfenster mit Schallschutzverglasung. Raumhohe Balkenfenster mit grossflächiger Schiebetüre.
Wohnungstüre:	Vollholzkonstruktion mit Aluminiumeinlage, wärmegeklämt, Doppelfalzdichtung und 3-fach Sicherheitsschloss, gestrichen.
Sonnenschutz:	Elektrisch bedienbare Verbundraffstoren in Leichtmetall thermolackiert, mit Geräuschdämpfungseinlagen. Sonnenstore 4.0m breit mit 1.5m Ausladung.
Elektroanlagen:	Reichhaltige Bestückung der Räume mit Steckdosen, Schaltern und Lampenstellen. Dimmbare Einbauleuchten in Küche, Entrée und Nassräumen. Telefon und Radio / TV-Anschlüsse in den Wohn- und Schlafzimmer mit Multimedia-Verkabelung. Leerrohre für Lautsprecheranlage im Wohnzimmer. Gegensprechanlage mit Türöffner. Funktionelle Beleuchtung im Treppenhaus und in den Nebenräumen.
Heizung:	Zentrale Wärmepumpenheizung. Wärmeverteilung über Bodenheizung mit Einzelraumregulierung mittels Raumthermostat. Individuelle Wärmemessung.
Lüftung <u>optional</u> :	Komfortlüftungsgerät mit integrierter Wärmerückgewinnung im Reduit. Die Frischluft erfolgt über Auslässe an den Wohn- und Schlafzimmer-Decken. Die Abluft wird in den Nasszellen und der Küche abgesaugt und über das Wärmerückgewinnungsgerät nach draussen geblasen. Die Anlage läuft im Dauerbetrieb und gewährleistet somit eine Grundlüftung auch bei nicht belegten Wohnungen. CHF 25'000.–.
Sanitär:	Sanitärapparate und Armaturen gemäss Budget. Waschvollautomat und Tumbler.
Küche:	Moderne Qualitätsküche nach Wahl des Käufers. Budget CHF 30'000.– netto, inkl. MWSt.
Zimmertüren:	Zimmertüren Vollholztürblatt gestrichen, Stahlzargen mit umlaufender Gummidichtung.
Bodenbeläge:	Treppenhaus mit Kunststeinplatten belegt. Untergeschoss, Zementüberzug gestrichen. Wohnungen Parkett oder keramische Platten, Budget 100.–/m ² für fertig belegter Bodenbelag inkl. Nebenarbeiten, inkl. MWSt.
Wandbeläge:	Treppenhaus, Abrieb weiss gestrichen. Kellerräume Beton oder Kalksandsteine roh, weiss gestrichen. Wohnungen Weissputz, weiss gestrichen. Nassräume mit Keramischen Platten, nach Wahl. Budget 100.–/m ² für fertig verlegte Plattenbeläge inkl. Nebenarbeiten, inkl. MWSt.
Decken:	Treppenhaus, Abrieb weiss gestrichen. Kellerräume Beton roh, weiss gestrichen. Wohnungen, Weissputz weiss gestrichen.
Aufzugsanlage:	Standardausführung mit Teleskopschiebetüren. 6-Personen / 500 Kg.

Aus dem Grundbuch

Grundbuch: E M M E N
Grundstück Nr.: 478
Grundstücksfläche: 671 m²
Ortsbezeichnung: Mühlematt, Rothenburgstrasse 71

Kaufspreise

Nach Vereinbarung mit der Auftraggeberin werden die Verkaufspreise wie nachstehend aufgeführt festgelegt.

4½-Zimmerwohnung im DG	128.0 m ² inkl. 11 m ² Keller	CHF	780'000.–
4½-Zimmerwohnung im 1.OG	128.0 m ² inkl. 11 m ² Keller	CHF	680'000.–
4½-Zimmerwohnung im EG	128.0 m ² inkl. 11 m ² Keller	CHF	695'000.–
Eine Einzel-Garage	17 m ²	CHF	40'000.–
Komfortlüftung – diese Option kann nur bis Baubeginn dazu bestellt werden		CHF	25'000.–

Zahlungsplan

Der Kaufpreis wird wie folgt bezahlt:

a) Teilzahlung	Reservationszahlung bei Kaufzusage	CHF	30'000.–
b) Teilzahlung	bei Beurkundung des Kaufvertrages resp. vor Baubeginn a) + b) zusammen max.		30% des Kaufpreises
c) Rest-/ Schlusszahlung	bei Bezugsbereitschaft resp. Übergang von Nutzen und Schaden		70% des Kaufpreises

Weitere Kaufkosten

- Die Notar- und Grundbuchkosten tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferschaft.
- Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

Beratung und Verkauf



**MISCHLER
IMMOBILIEN** 

„CITYBAY“ Bürgenstrasse 9, 6005 Luzern

Willy Mischler, Immobilienberater und Schätzungsexperte SEK / SVIT
Telefon-Nr. 041 362 01 01
wm@mischler-immobilien.ch
www.mischler-immobilien.ch

Die in diesem Verkaufsexposé gemachten Angaben (z.B. Mass-, Wert-, Zins-, und Grössenangaben) dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Offerte ist freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten. Luzern, im Mai 2012.