



OBJEKT 37 | EINFAMILIENHAUS | KAUF

Einfamilienhaus mit fantastischer Fernsicht Udligenswil

ECKDATEN

Objekt	Einfamilienhaus
Adresse	Sonnheimstrasse 11
PLZ/Ort	6044 Udligenswil
Grundstück	793, Grundbuch Udligenswil
Parzelle	700 m ²
1/8 Anteil an Gst. Nr. 801 (Garage)	
Baujahr Wohnhaus	1989
Baujahr Garage	1987
Geschosse	3
Anzahl Zimmer	7
Haupt-Nutzfläche	197 m ²
Distanz Schulen (Primarstufe)	1000 m
Distanz öffentlicher Verkehr	850 m
Distanz Autobahn A4 Küssnacht	4 km
Bezugstermin	per sofort
Heizung und Warmwasser	Elektroheizung / Elektroboiler
Heizverteilung	Radiatoren
Kachelofen zentral im Wohnzimmer	
Einzelgarage	1
Aussenabstellplatz	1
Familienfreundlich	Ja

KAUFPREIS

Einfamilienhaus mit Einzelgarage	CHF 1'250'000.-
Beurkundungs- und Grundbuchgebühren	je zur Hälfte
Handänderungssteuer	1.5 % zu Lasten Käufer
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäufer
Festhypothek bis Nov. 2027	müsste übernommen werden

RAUMANGEBOT

Untergeschoss

Treppe, Garderobe	11.9 m ²
Zimmer 1 (Süd)	13.6 m ²
Waschen	16.8 m ²
Keller	15.7 m ²
Gang, Abstellraum	19.0 m ²
Heizung	13.7 m ²

Erdgeschoss

Entrée, Gang	19.3 m ²
Dusche/WC	4.0 m ²
Küche	11.5 m ²
Ess-Wohnbereich mit Kachelofen	42.9 m ²
Zimmer 2 (Ost)	10.6 m ²

Obergeschoss

Treppe, Vorplatz, Gang	18.5 m ²
Zimmer 3 Ost	11.4 m ²
Zimmer 4 Süd	10.9 m ²
Zimmer 5 Süd	10.6 m ²
Zimmer 6 West	16.5 m ²
Dusche/WC	5.4 m ²
Bad/WC	9.9 m ²
Estrich neben Zimmer 5	3.6 m ²
Abstellraum neben Balkon	3.8 m ²

Erdgeschoss, gedeckter Sitzplatz	20.7 m ²
Holzschopf	9.6 m ²
1 Einzelgarage	16.3 m ²
1 Aussenparkplatz	

GVL	Gebäudevolumen GVL	
	Wohnhaus	1'034.0 m ³
	Versicherungswert	CHF 693'000.-
	Garage	65.0 m ³
KATASTERWERT	Versicherungswert	CHF 25'000.-
	Schatzungsanzeige 2010, Wohnhaus	CHF 900'500.-
	Schatzungsanzeige 2010, Garage	CHF 23'7010.-
	Total Nutzfläche	197.0 m ²

ERGÄNZUNGEN

Ausnutzungsreserve:

Auf dem Grundstück besteht eine Ausnutzungsreserve von mind. 25 m², welche es ermöglicht, das Wohnzimmer oder andere Gebäudeteile auszubauen und zu vergrössern.

Anstehendes Sanierungspotenzial:

Anstrich Holzwerk aussen

Ersatz Heizanlage, gemäss Artikel 12 des Energiegesetzes vom Kanton Luzern müssen ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen zur Gebäudeheizung innerhalb von 15 Jahren seit Inkrafttreten des Gesetzes (01.01.2019) ersetzt werden. Gemäss GIS Kanton Luzern sind auf dem Grundstück-Nr. 793 Erdwärmesonden zulässig.

Mitgliedschaft Strassengenossenschaft Sonnheim Udligenswil

LAGE

Makrolage

Udligenswil mit seinen knapp 2300 Einwohnern liegt auf einer Terrasse am Südhang des Rooterberges auf einer Höhe zwischen 526 m ü. M. und 840 m ü. M.

Der Öffentliche Verkehr, Postautolinie «Luzern – Udligenswil – Rotkreuz» sowie die Buslinie «Küssnacht – Udligenswil – D4 Root» sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Autobahnanschluss A4 in Küssnacht liegt in 4 km und der Autobahnanschluss A14 in rund 8 km Entfernung.

Der Kindergarten und die Primarschule sind in 15 Gehminuten erreichbar, die Oberstufe befindet sich in Adligenswil. Die weiterführenden Schulen werden in Luzern besucht.

Die angebotenen Vereinsaktivitäten sowie die gelebten Bräuche in Udligenswil, in Küssnacht und in der nahe gelegenen Stadt Luzern sind vielseitig, einladend und ansprechend. Die Naherholungsgebiete liegen praktisch vor der Haustüre und locken zum Nutzen ein.

Mikrolage

Das Quartier «Sonnheim» liegt oberhalb des Dorfkerns südlich der Haasenbergrasse. Das Dorfzentrum mit einem Einkaufsladen (Volg), Post, Bushaltestelle und Schulanlage Büelmatt liegt rund 800 m entfernt.

Die uneingeschränkte Aus- und Fernsicht in die Berge, vom Rigi bis Pilatus samt Alpenkette ist fantastisch. Südlich, angrenzend an die Parzelle gelegen, ist Landwirtschaftszone mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

OBJEKT

Das sehr geräumige Landhaus wurde 1989 in massiver Bauweise erstellt. Das 3-Geschossige Haus verfügt über ein gutes, durchdachtes Grundrisskonzept mit einer Hauptnutzfläche von 197 m².

Das Einfamilienhaus liegt an ruhiger und gut besonnener Hang-Lage unterhalb der Sonnheimstrasse und ist über mehrere Treppenstufen erreichbar. Die Einzelgarage und der Parkplatz befinden sich direkt an der Sonnheimstrasse.

Das zentrale offene Treppenhaus verbindet die drei Geschosse miteinander.

Im Untergeschoss befindet sich ein ausgebauter Raum nach Süden sowie die üblichen Nebenräume wie Waschen, Keller und Heizung.

Die abgeschlossene grosszügige Küche im Erdgeschoss ist mit allen üblichen Küchengeräten ausgestattet. Der helle und offene Wohnbereich mit zentralem Kachelofen ist leicht abgesenkt und bietet einen herrlichen Ausblick in den eigenen Garten und in die Ferne.

Die vier Schlafzimmer sowie das sehr geräumige Badezimmer und Dusche/WC befinden sich im Obergeschoss.

Die Dach-Holzkonstruktionen sowie die teils abgeschrägten Räume geben dem Haus einen heimeligen Charakter. Der grosszügige, mit viel Liebe zum Detail angelegte Garten lässt auch Ihr Herz höherschlagen, sei es zum Gärtnern, Spielen, Erholen und Geniessen.

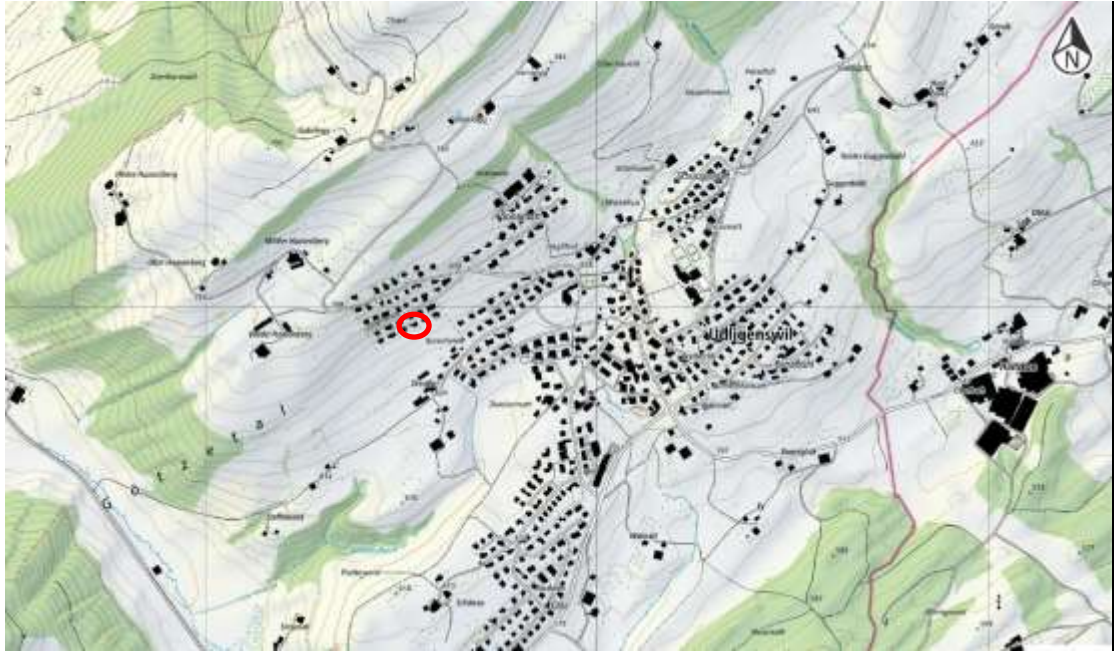
Auf den teils gedeckten Terrassen, zugänglich von Küche, Wohn- und Esszimmer geniesst man die herrliche Weitsicht in die Alpen.

Die sonnige und gepflegte Liegenschaft befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Das ideale Zuhause für Sie.....

Gerne laden wir Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung ein.

LAGE



Die Informationen in dieser Dokumentation basieren auf dem derzeitigen Wissensstand und wurden nach bestem Wissen und Gewissen verarbeitet. Diese Dokumentation gilt nicht als Vertragsgrundlage.

ZUGANG
NORD



NORD-
ANSICHT



ENTREE



ESSEN



ENTREE /
WOHN- /
ESSBEREICH



WOHN- /
ESSBEREICH





KÜCHE

ZIMMER WEST



ZIMMER SÜD



DUSCHE/WC
(OG)



BAD / WC
(OG)

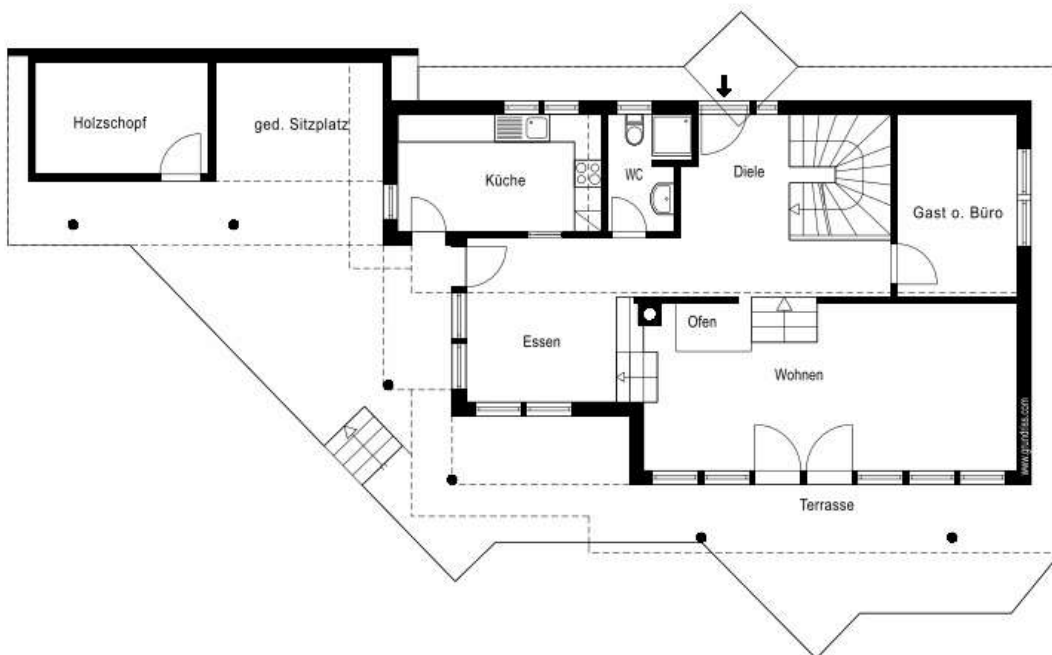


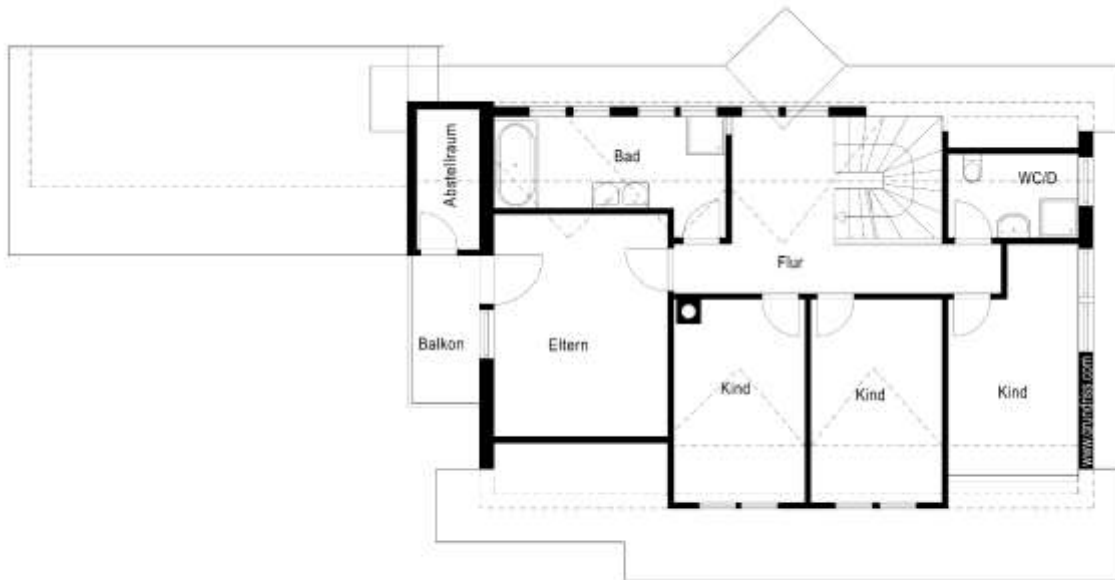
TERRASSE
SÜD



SITZPLATZ









Wir freuen uns auf Sie.....