

## VERKAUFS-DOKUMENTATION

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



## INHALTSVERZEICHNIS

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



1. STANDORT/LAGE	Seite	3
2. GALERIE	Seite	7
3. OBJEKTBESCHRIEB	Seite	10
4. RAUMANGEBOT	Seite	11
5. VERKEHRSANBINDUNG/EINKAUFEN/SCHULEN	Seite	12
6. FINANZIELLES	Seite	13
7. BESICHTIGUNG	Seite	14
8. PLÄNE	Seite	15

## 1. STANDORT/LAGE

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen

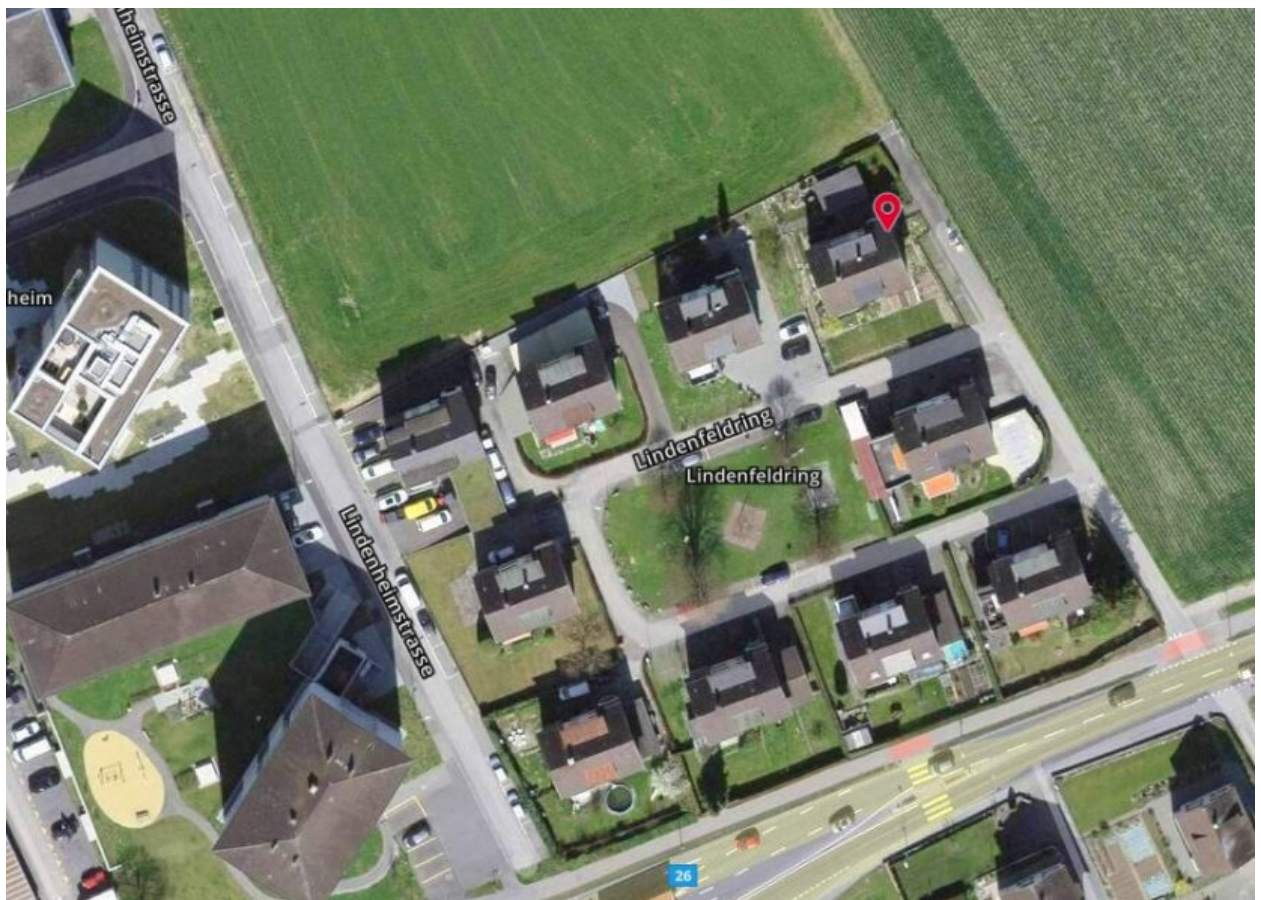


Emmen / Emmenbrücke ist ein Vorort von Luzern. Die Stadt Luzern ist in rund 5 km erreichbar. Emmen / Emmenbrücke verfügt über eine sehr gut ausgebaute und intakte Infrastruktur und ist mit öffentlichen Verkehrsmittel sehr gut erreichbar (Bus & Bahn). Emmenbrücke / Emmen verfügt über Autobahnanschlüsse A14 und A2. Die Gemeinde zählt rund 31'700 Einwohner. In Emmen / Emmenbrücke haben sich einige grössere Arbeitgeber angesiedelt. Mit dem neuen Stadtteil Luzern Nord soll ein neues, urbanes Stadtzentrum entstehen (rund um den Seetalplatz).

Die Liegenschaft befindet sich am süd-westlichen Dorfrand von Emmen am Rand von einem Wohnquartier (Lindenfeldring), angrenzend an Landwirtschaftszone. Aus- und Weitsicht ins Grüne, teilweise Bergsicht. Hauptausrichtung Süd / Süd-West. Gute, ganztägige Besonnung. Starke Immissionen (zeitlich eingeschränkt) seitens Militärflugplatz Emmen (im näheren Umfeld) gegeben, ansonsten ruhige Wohnlage. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen sind in kurzer bis mittlerer Distanz erreichbar. Sehr gute Verkehrsanbindung an den motorisierten Individualverkehr. Autobahnanschluss ab Emmen Süd in kurzer Distanz erreichbar. Gute Verkehrsanbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus vor Ort) Bahn ab Haltestelle Emmenbrücke. Im nahen Umfeld befinden sich weitere Wohnliegenschaften, Quartierstrasse, Hauptstrasse, Landwirtschaftsland.

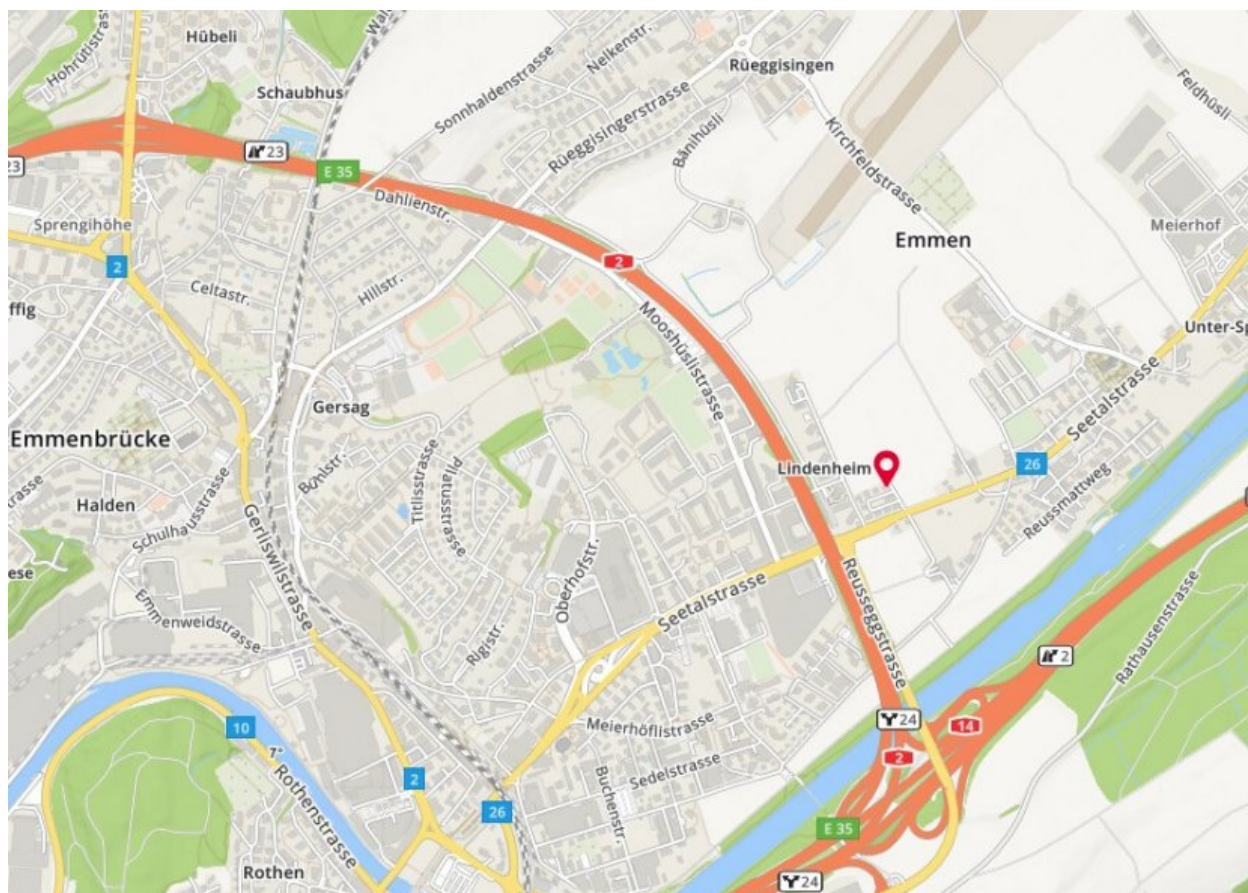
## 1. STANDORT/LAGE

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



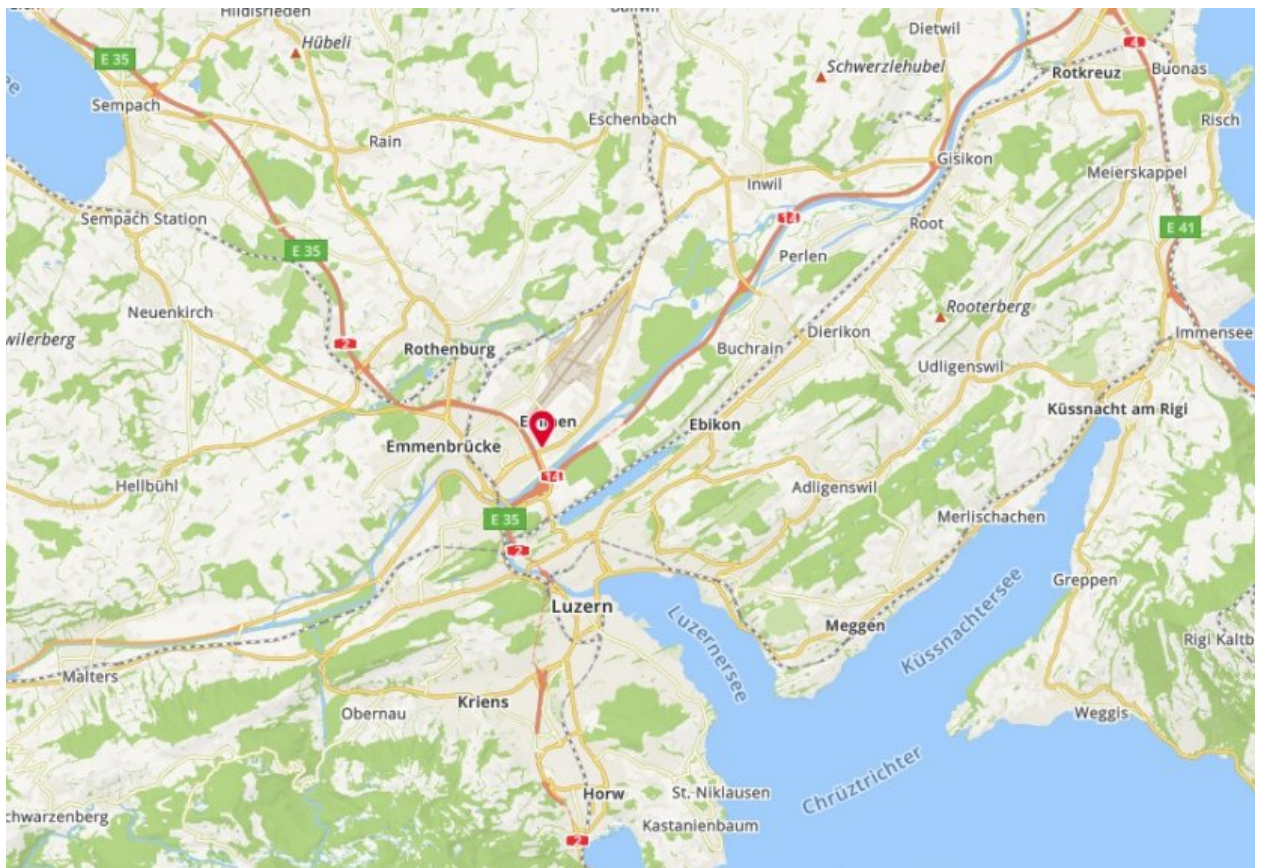
## 1. STANDORT/LAGE

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



## 1. STANDORT/LAGE

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



## 2. GALERIE

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



## 2. GALERIE

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen





## 2. GALERIE

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



### 3. OBJEKTBESCHREIB

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



3-Familienhaus mit 3 \* 3 1/2-Zimmerwohnung, Gartenhaus, 3 Aussenparkplätze.

Untergeschoss: Technik; Kellerräume; Trocknungsraum; Waschküche

Erdgeschoss: 3 1/2-Zimmerwohnung rd. 79.9 m<sup>2</sup> mit Gartensitzplatz und Balkon

1. Obergeschoss: 3 1/2-Zimmerwohnung rd. 79.9 m<sup>2</sup> mit Balkon

2. Obergeschoss: 3 1/2-Zimmerwohnung rd. 66.9 m<sup>2</sup>

Hofraum mit Gartenhaus, Gartenanlage, Blumenrabatten, Rasenfläche, 3 Parkplätzen.

Die Wohnungen haben eine einfache, praktische Raumeinteilung und sind durch ein internes Treppenhaus erschlossen. Alle Wohnungen mit abschliessbarer Küche und einer Nasszelle (Bad / WC). Der Ausbaustandard der Wohnungen ist einfach gehalten. Hauptausrichtung Süden.

Wohnhaus mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten (Eigennutzung / Generationenhaus / Mietobjekt). Aufgrund Verkaufsprozess ist die Wohnung im Erdgeschoss aktuell nicht vermietet. Die Wohnung im 1. Obergeschoss wird frei (Eigentümer). Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet.

Heizung:

Oelfeuerung, Wärmeverteilung mit Radiator.

Zustand:

Das Wohnhaus befindet sich allgemein in einem intakten Zustand. Fortwährend notwendig erhalten (1977 bis 2016 / aufgeführt).

Baujahr:

1946 (Wohnhaus)

1961 (Gartenhaus / Holzhaus)

Gebäudevolumen:

1114 m<sup>3</sup> Wohnhaus

69 m<sup>3</sup> Gartenhaus / Holzhaus

Grundstückfläche:

607 m<sup>2</sup>

## 4. RAUMANGEBOT

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



3-Familienhaus mit 3 Parkplätzen und Gartenhaus / Holzhaus.

Untergeschoss: Kellerabteile, Technikraum, Trocknungsraum, Waschküche

Erdgeschoss: 3 1/2-Zimmerwohnung mit 77.9 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche,  
Gartensitzplatz Süd, Küchenbalkon Nord

1. Obergeschoss: 3 1/2-Zimmerwohnung mit 77.9 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, Balkon  
Süd und Küchenbalkon Nord

Dachgeschoss: 3 1/2-Zimmerwohnung mit 66.9 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche (teilweise  
Dachschräge)

Umgebung: Hofraum mit Gartenhaus, Gartenanlage, Blumenrabatten, Rasenfläche,  
3 Parkplätzen.

## 5. VERKEHRSANBINDUNG EINKAUFEN SCHULEN

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



### Verkehr:

Kantonsstrasse ab Emmen / Emmenbrücke Richtung Zug, Luzern, Seetal  
Autobahnanschluss A14 ab Emmen-Süd  
S-Bahn-Anschluss ab Bahnhof Emmenbrücke  
Busverbindungen vor Ort

### Einkauf / Infrastruktur:

Breites Angebot von Detailhandelsgeschäften und Einkaufscenter sowie  
Freizeitangebote in Emmen / Emmenbrücke

### Schulen:

KITA / Kindergarten vor Ort  
Primar- und Oberstufenschule vor Ort  
Kantonsschule in Luzern

## 6. FINANZIELLES

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



Kaufpreis:  
CHF 1'290'000.00

Kaufkosten:  
Grundbuch- und Notariatskosten je ½ z.L. Käufer- und Verkäuferschaft

Handänderungskosten:  
z.L. Käuferschaft

Grundstückgewinnsteuer:  
z.L. Verkäuferschaft

## 7. BESICHTIGUNG

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



Nach telefonischer Voranmeldung mit dem Verkaufsbeauftragten.

Eckert Immobilien AG  
Blumenweg 8  
6002 Luzern

041 210 99 77  
info@eckert-immobilien.ch  
www.eckert-immobilien.ch

Rechtliche Remarks:

Die in diesem Verkaufsexposé gemachte Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

## 8. PLÄNE

3-Familienhaus  
Lindenfeldring 9  
6032 Emmen



**KANTON LUZERN**  
Raum und Wirtschaft (rawi)

### Grundbuchplan (amtliche Vermessung)

Ausdruck geoportal.lu.ch

20.04.2024

N  
1:500



© Kanton Luzern

Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen.

Verbindlich sind einzig die von der zuständigen Stelle abgegebenen Pläne. Massstabsabweichungen in der Karte sind möglich.

Kartenzentrum: 2'665 079E 1'214 273N