

## VERKAUFS-DOKUMENTATION

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



## INHALTSVERZEICHNIS

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



1. STANDORT/LAGE	Seite	3
2. GALERIE	Seite	7
3. OBJEKTBESCHRIEB	Seite	11
4. RAUMANGEBOT	Seite	12
5. VERKEHRSANBINDUNG/EINKAUFEN/SCHULEN	Seite	13
6. FINANZIELLES	Seite	14
7. BESICHTIGUNG	Seite	15
8. PLÄNE	Seite	16

## 1. STANDORT/LAGE

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



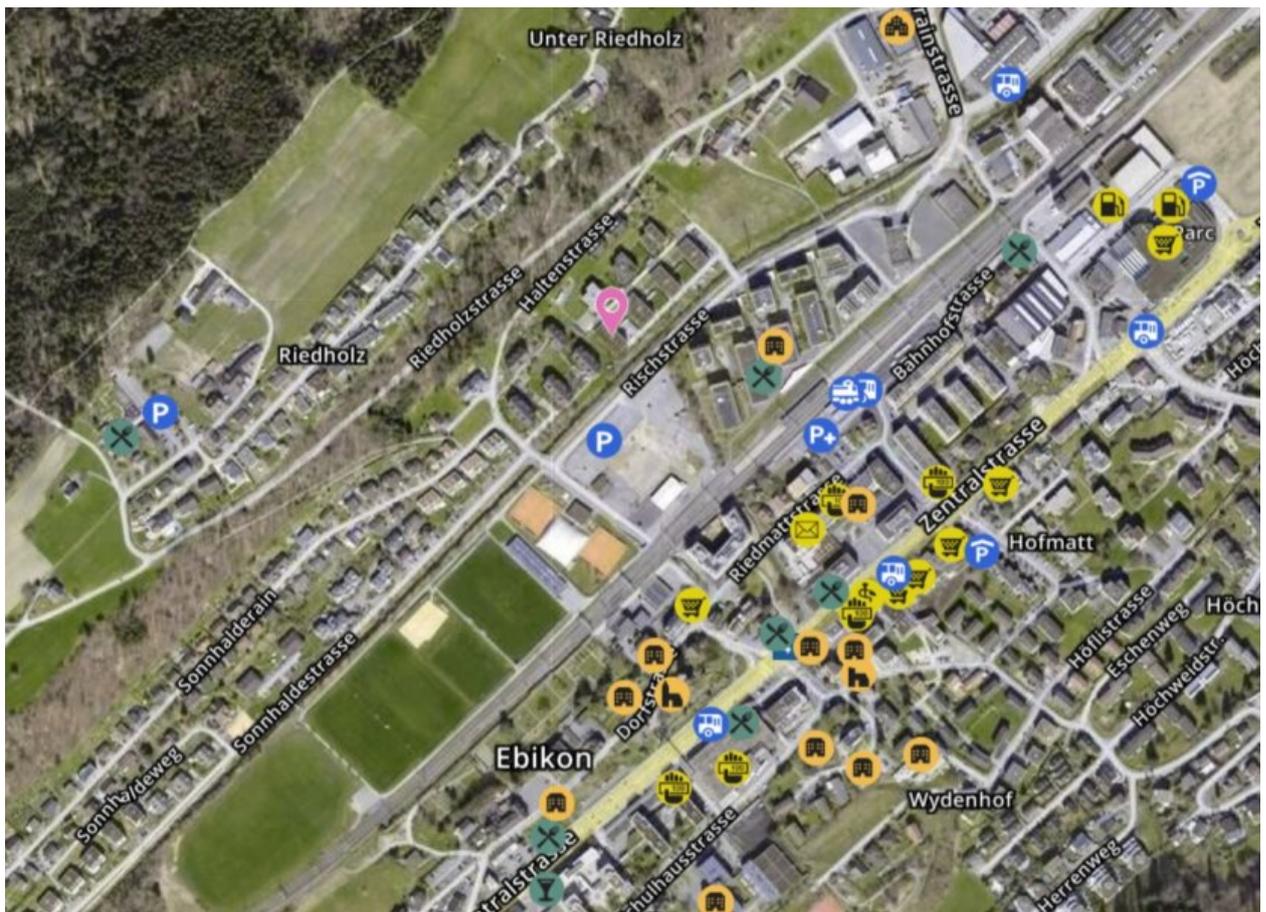
Ebikon ist ein Vorort von Luzern (Agglomerationsgemeinde). Die Stadt Luzern ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ebikon verfügt über eine sehr gut ausgebaute und intakte Infrastruktur und ist mit öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar (Bus und Bahn). Sehr gute Anbindung an den motorisierten Individualverkehr. Der nächste Autobahnanschluss A2 Buchrain ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Gemeinde zählt rund 14'000 Einwohner. In Ebikon haben sich einige grössere Arbeitgeber angesiedelt, die bekannteste Firma ist wohl die Schindler Aufzüge AG. Mit der Mall of Switzerland befindet sich eines der grössten Einkaufscenter der Zentralschweiz in Ebikon.

Die Liegenschaft befindet sich an der Rischstrasse 26 in einem Wohnquartier unmittelbar an der Ron. Sehr gut erschlossen mit dem motorisierten Individualverkehr. Hauptausrichtung nach Süd-West. Aus- und Weitsicht Richtung Pilatus. Gute, ganztägige Besonnung. Leichte Immissionen seitens Bahn und Rischstrasse (Aussenbereich) gegeben / nicht störend. Zentrum, Kindergarten / Schulen, Einkauf, ÖV, Sportanlagen, Naherholungsgebiet Rotsee oder Riedholz sind in kurzer bis mittlerer Distanz erreichbar. Im nahen Umfeld befinden sich weitere Wohnliegenschaften, Senevita (betreutes Wohnen und Pflege im Alter), Quartierstrasse, Ron (fliessendes Gewässer), Zone für Sport- und Freizeitanlagen.

Die Lage eignet sich für Single-, Paarhaushalte oder Familien.

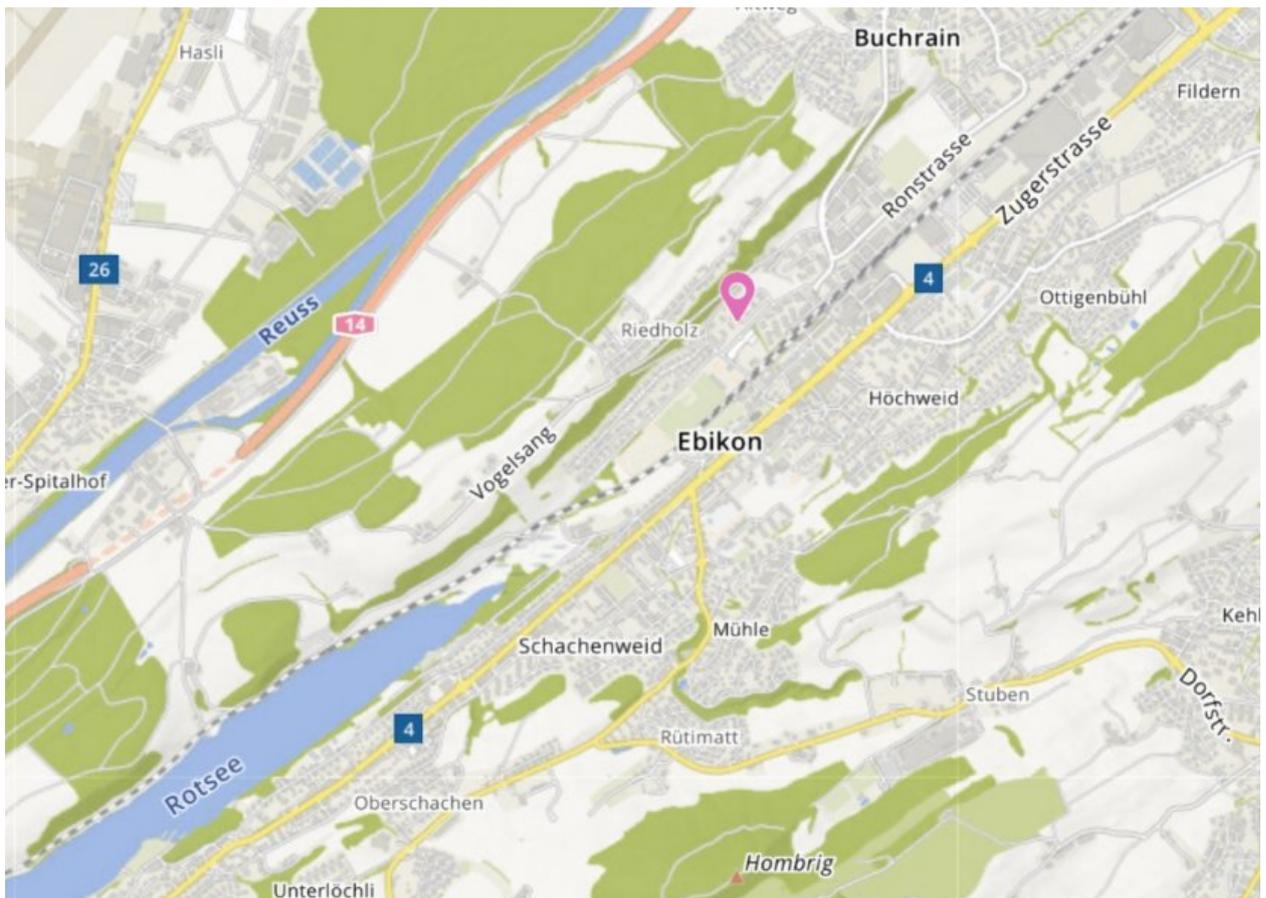
## 1. STANDORT/LAGE

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



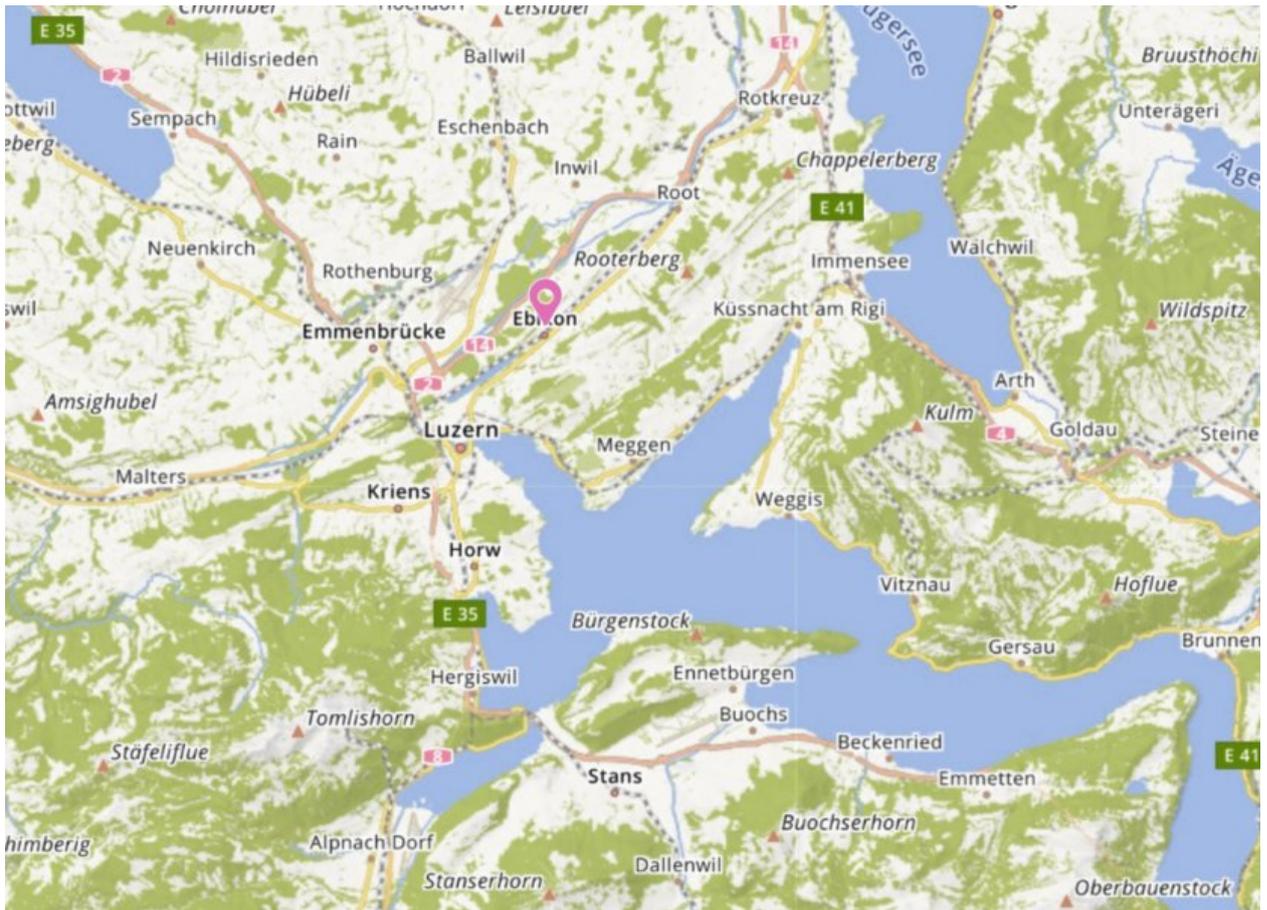
## 1. STANDORT/LAGE

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



## 1. STANDORT/LAGE

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



## 2. GALERIE

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



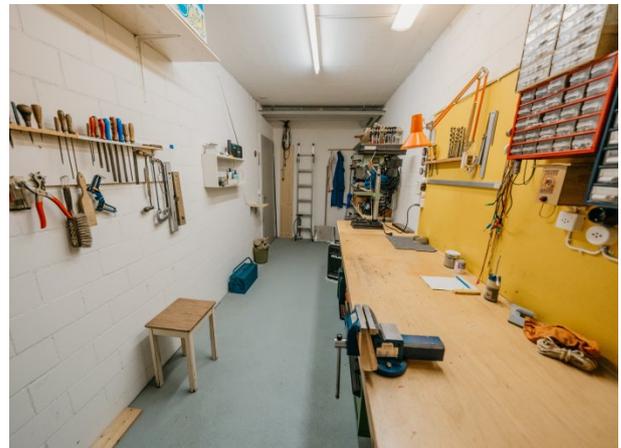
## 2. GALERIE

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



## 2. GALERIE

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



## 2. GALERIE

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



### 3. OBJEKTBESCHREIB

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



Die grosszügige, komfortable 4 1/2-Zimmerwohnung befindet sich in einem 8-Familienhaus im 2. Obergeschoss. Die Nettowohnfläche beträgt rund 107.7 m<sup>2</sup>. Der gedeckte Balkon Süd beträgt 12.3 m<sup>2</sup>. Entrée mit Garderobe / Einbauschränk. Küche offen zum Ess- / Wohnzimmer. Reduit mit WM / TU. Badezimmer mit Bad, WC, Doppellavabo. Dusche / WC mit Lavabo. 3 Zimmer. Die Wohnung ist in einem guten Standard ausgebaut.

Im Untergeschoss befindet sich ein separater Keller sowie ein Trocknungsraum und Velokeller. Der Hobbyraum 13.05 m<sup>2</sup> NF befindet sich im Haus Rischstrasse 32 und ist über das Untergeschoss bzw. Autoeinstellhalle im "trocknen" zugänglich. Das Wohnhaus verfügt über einen Personenlift. Die Wohnung ist rollstuhlgängig.

#### Parkierung:

2 Parkplätze in der Einstellhalle. Velokeller im Haus sowie Velo- und Mofaabstellplätze (allgemein) in der Einstellhalle. Besucherparkplätze im Freien.

#### Baujahr:

2007

#### Heizung:

Gasheizung; Wärmeverteilung mit Fussbodenheizung

#### Zustand:

Die Wohnung / Wohnhaus befindet sich dem Baujahr entsprechend in einem sehr guten und äusserst gepflegten Zustand.

#### Umfeld:

In angenehmer Distanz befinden sich weitere Wohnliegenschaften, Quartierstrassen und Spielanlage. Unmittelbar entlang der Liegenschaft / Grundstück (östlich) verläuft die Ron (fliessendes Gewässer).

## 4. RAUMANGEBOT

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



4 1/2-Zimmer Etagenwohnung (2. OG Süd-Ost)

Eingang / Korridor

Dusche / WC

Bad / WC

Reduit (WM & TU)

Zimmer

Zimmer

Zimmer

Küche / Ess- und Wohnzimmer

Wohnung 107.7 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche

Balkon Süd-West 12.3 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgelagert zum Wohnzimmer

Kellerabteil rund 9 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Hobbyraum 13.05 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Parkierung

2 Parkplätze in der Einstellhalle

## 5. VERKEHRSANBINDUNG EINKAUFEN SCHULEN

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



### Verkehr:

Bus und S-Bahn Haltestelle (Ebikon) unmittelbar erreichbar. Sehr gute Frequenzen Richtung Luzern Bahnhof oder Zug  
Ideale Verkehrsanbindung an den motorisierten Individualverkehr (Kantonsstrassen ab Ebikon / Autobahnanschluss A14 ab Buchrain)

### Einkauf:

Diverse Einkaufsmöglichkeiten in Ebikon (breites, vielfältiges Angebot) im Zentrum sowie in der Mall of Switzerland (Einkaufscenter).

### Schulen:

KITA vor Ort  
Kindergarten, Primarschule, Oberstufenschule vor Ort  
Kantonsschule in Luzern  
Kurzzeitgymnasium in Ebikon (St. Klemens)

## 6. FINANZIELLES

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



### Kaufpreis:

CHF 875'000.00 Wohnung inklusive 2 Autoeinstellhallenplätze und Hobbyraum

### Kaufkosten:

Grundbuch- und Notariatskosten je 1/2 z.L. Käufer- und Verkäuferschaft

Handänderungskosten z.L. Käuferschaft

Grundstückgewinnsteuer z.L. Verkäuferschaft

## 7. BESICHTIGUNG

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



Nach telefonischer Voranmeldung mit dem Verkaufsbeauftragten.

Eckert Immobilien AG  
Blumenweg 8  
6003 Luzern

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

### Rechtliche Remarks

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

## 8. PLÄNE

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon



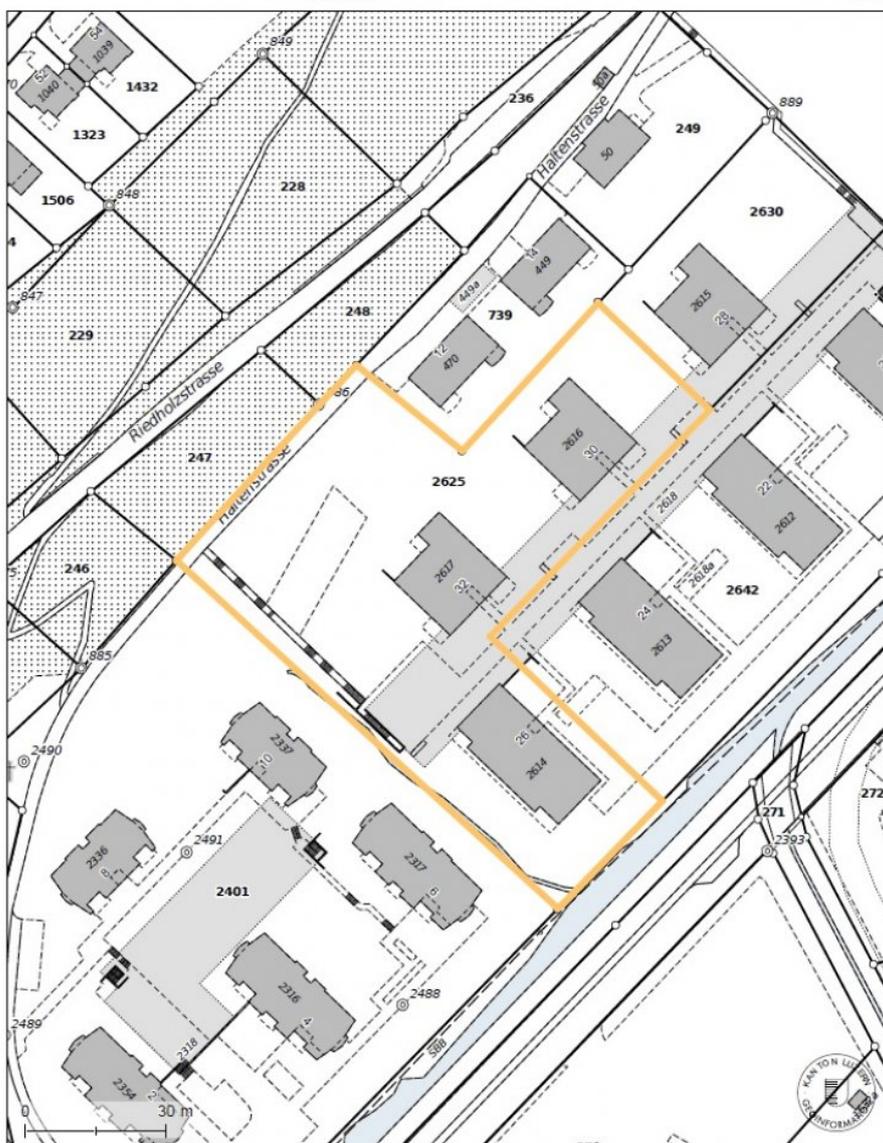
**KANTON LUZERN**  
Raum und Wirtschaft (rawi)

### Grundbuchplan (amtliche Vermessung)

Ausdruck geoportal.lu.ch

20.04.2024

N  
1:1'000



## 8. PLÄNE

4 1/2-Zi.-Whg. mit Hobbyraum  
Rischstrasse 26  
6030 Ebikon

