

Verkaufsdokumentation

3.5 Zimmer Wohnung in Naherholungsgebiet Obere Weinhalde 2, 6010 Kriens

CHF 540'000.- (plus EHP CHF 30'000.-)



Diese Wohnung liegt an der Oberen Weinhalde 2 in Kriens, am begehrten Sonnenberg, ein Naherholungsgebiet und idealer Wohnort für Naturliebhaber. Am Morgen geniessen Sie die Sonne in den Zimmern, am Mittag und Abend auf dem Balkon.

paulbaumann-immobilien.ch

Paul und Juanita Baumann
Vorsässring 6, 6372 Ennetmoos
Tel. 041 612 18 41
Mobil 079 945 72 50
paul.baumann@bluewin.ch

Inhaltsverzeichnis

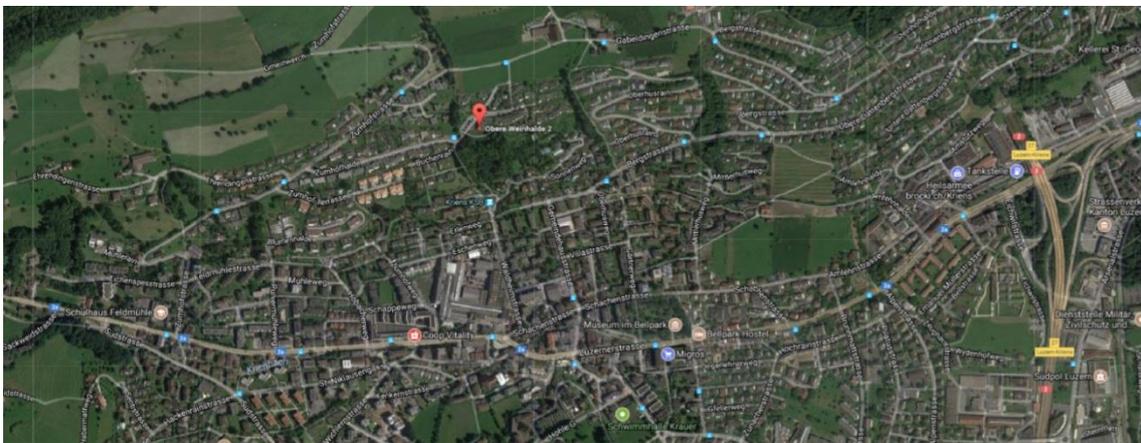
Beschrieb Kriens	3
Objektbeschriebbeschreibung	4
Renovationen	5
Kosten und Preise	6
Grundbuchauszug	7
Situationsplan	8
Grundriss	9
Impressionen	10
Finanzierung und Tragbarkeit	17
Kontakt	18



Beschrieb Kriens

Die zur Stadtregion Luzern gehörende Gemeinde Kriens bietet eine hohe Lebensqualität, ohne dass Sie dabei auf die städtische Infrastruktur von Luzern verzichten müssen. In der Weinhalde geniessen Sie alle Vorzüge modernen Wohnens. Urban und doch naturnah gelegen, finden Sie alles praktisch vor der Haustür. Vom abwechslungsreichen Sportangebot, Möglichkeiten zur erholsamen Freizeitgestaltung, einem bunten und vielfältigen Kulturleben bis zu Kindergärten, Schulen und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die Weinhalde bietet für alle Bedürfnisse ein Zuhause. Im Grünen und etwas erhöht und ruhig gelegen nur wenige Minuten entfernt von der Stadt Luzern.

Ein Busanschluss ist nur 20m entfernt.



<https://www.google.ch/maps/place/Obere+Weinhalde+2+6010+Kriens>

Objektbeschreibung

Grundstück:	Stammparzelle Nr. 3838	167/1000 Miteigentum an Nr. 366,369,3836,3837,821
	Wohnung Nr. 10345	55/1000 Miteigentum an Nr. 3838

Die Wohnung befindet sich im 2.OG. Der Wohn- und Essbereich ist nach Osten orientiert und verfügt über einen Balkon. Die Küche verfügt über einen weiteren kleinen Balkon. Die Zimmer sind westseitig ausgerichtet und morgens besonnt. Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an das Naherholungsgebiet des Sonnenbergs und ermöglicht viel Weitsicht und Naturgefühl.

Das Wohnhaus beinhaltet 10 Wohnungen. Ein grosszügiger Veloraum und ein privates Kellerabteil runden dieses Angebot ab.

Ein Einstellhallenplatz gehört zu dieser Wohnung.

Heizsystem:	Zentrale Gasheizung Radiatoren
Wohnfläche:	NWF 75 m ²
Besonderes:	Lift, rollstuhlgängig Zwei Balkone Grosser Keller mit Stromanschluss Ruhige und sonnige Lage Grosszügige Umgebungsgestaltung, Spielplatz Schöner Grillplatz für Bewohner Viele Besucherparkplätze Grosser Veloraum sowie zwei Waschküchen
Baujahr:	1974

Renovationen

2000	Küche neu Elektro neu Bodenbeläge neu Heizkörper neu Schränke + Türen neu
2005	Parkett Wohnzimmer neu
2010	Fenster und Storen neu Parkett schleifen + versiegeln
2013	Geschirrspüler neu
2014	Armaturen Bad neu Revision Boiler
2015	Heizungsanlage Gas neu
2016	Sonnenstoren + Boden Balkon neu EL. Nachweis SINA
2017	Silikonfugen Badzimmer neu Service Geschirrspülmaschine
2019	Parkett in Zimmern neu
2021	Balkon Holzdeck neu
2022	Backofen neu Glasfaseranschluss in Wohnung neu Einstellhalle, Grundausbau E-Mobility neu
2023	Lift inkl. Türen neu

Kosten und Preise

Verkaufspreis:	CHF 540'000.-	Wohnung
	CHF 30'000.-	Einstellhallenplatz
Verkaufskosten:	Handänderungskosten zu Lasten Käuferschaft Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je häufig zu Lasten beider Vertragsparteien.	
Nebenkosten:	CHF 5'700.-	inkl. Erneuerungsfondsanteil (1500.-)
Erneuerungsfonds:	CHF 13'895.-	Wohnung (31.12.2022)
Güterschätzung 2022:	CHF 446'700.-	Wohnung (3.10.2022)
Mietwert	CHF 18'895.-	Wohnung (3.10.2022)
Geb. Vers. Wert:	CHF 2'576'000.-	Gebäude Nr. 2288 (1.7.2017)
Mieteinnahmen netto:	CHF 1'320.-	Nettomiete pro Monat (Vermietet bis 30. Juni 2023)
Nebenkosten pauschal	CHF 230.-	

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Nr. 10345 Kriens vom 27. Dezember 2017

Stockwerkeigentum Nr. 10345 Kriens

Grundstückbeschreibung

Grundstück Nr.: 10345 Grundbuch: Kriens
 E-GRID: CH154350793506
 Grundstücksart: Stockwerkeigentum
 Stockwerkeigentum: 55/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 3836
 Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung im 2. Stock lt. Plan D und
 Kelleranteil lt. Plan A im Gebäude Nr. 2280 lt. Begründungserklärung und
 Aufteilungsplänen

Katasterschätzung CHF 446'700

Eigentümer

1/2 Miteigentum
 Baumann Paul, geb. 13.08.1962, von Flüelen, Wijermattstrasse 5,
 6064 Kerns

Erwerbstitel
 Kauf, 28.09.2016

1/2 Miteigentum
 Baumann-Mybrugh Juanita, geb. 07.05.1960, von Flüelen,
 Wijermattstrasse 5, 6064 Kerns

Erwerbstitel
 Kauf, 28.09.2016

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
178.2017	Reglement Stockwerkeigentümer Errichtungsdatum: 09.01.2017

Vormerkungen

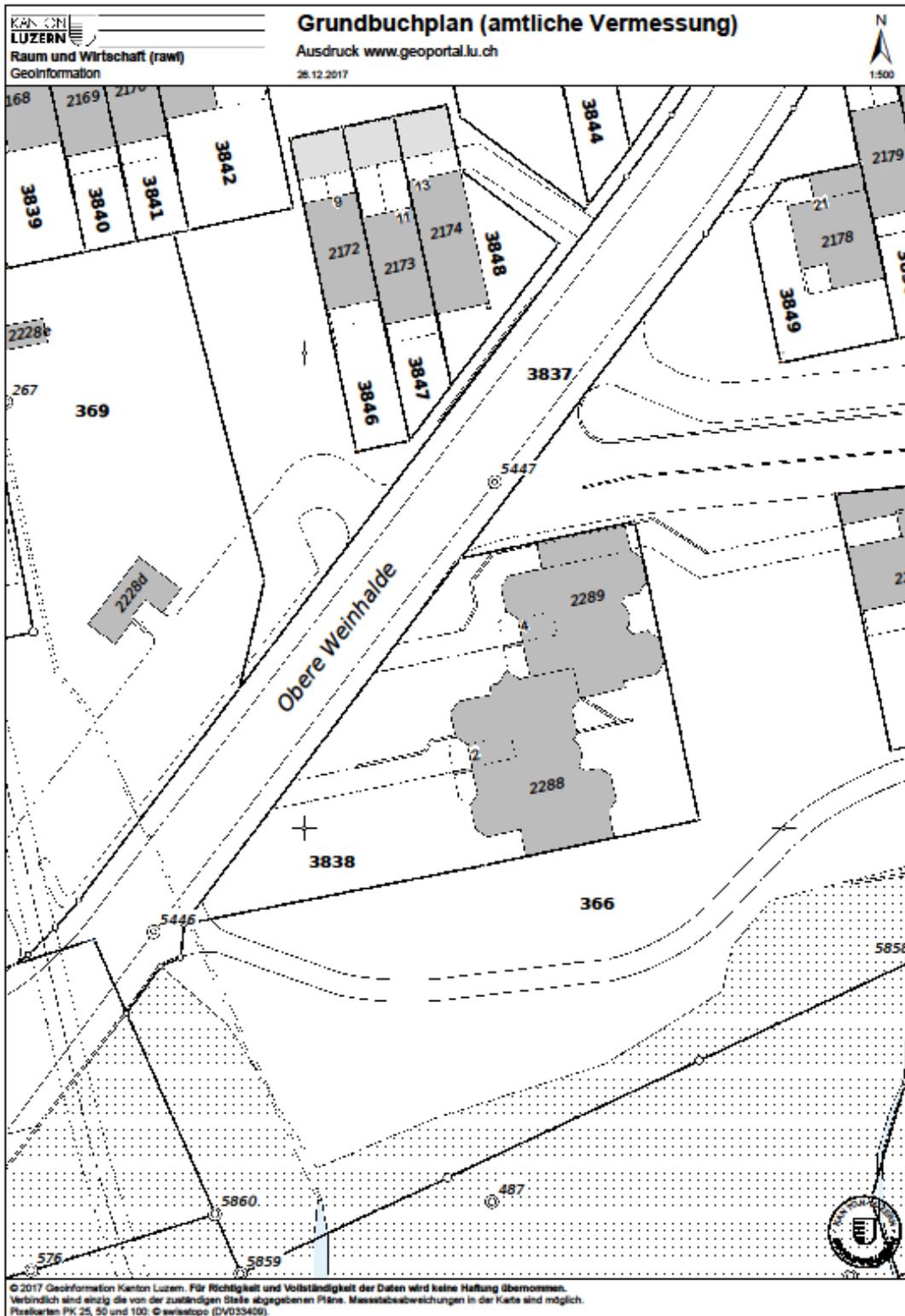
Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Seite 2 von 5

Situationsplan



Impressionen

Wohnen / Essen



Wohnbereich mit sonnigem Balkon



Küche

Unterhalten Sie Ihre Gäste während Sie kochen



Entrée



Mit Blick in Zimmer

Balkon



Wohnungseingang



Zimmer 1



Zimmer 2



DU / Bad / WC



Umgebung



Tragbarkeit und Finanzierung

Um die Finanzierung durch eine Bank zu gewährleisten muss 20% des Verkaufspreises als Eigenkapital eingebracht werden (blau hinterlegt).

Die Hälfte davon kann aus der Pensionskasse finanziert werden. 10% müssen als „hard cash“ vorhanden sein.

Die restlichen 80% werden von den Banken durch eine Hypothek finanziert.

Bei der Tragbarkeit rechnen die Banken mit einem Zins von 5%, sowie Nebenkosten von 1% vom Verkaufspreis.

Die so errechneten Kosten dürfen 1/3 des Bruttojahreseinkommens nicht überschreiten (blau hinterlegt).

Die effektiven Kosten liegen bei den derzeitigen tiefen Zinsen weit darunter (gelb hinterlegt).

	Tragbarkeit + Finanzierung		Effektive Kosten	
Verkaufspreis		570'000		570'000
Eigenkapital	20%	114'000	20%	114'000
1. Hyp	80%	456'000	80%	456'000
Zins Hyp	5%	22'800	2.5%	11'400
Nebenkosten	1%	5'700	1%	5'700
Total Kosten pro Jahr		28'500		17'100
Nötiges Bruttoeinkommen		85'500		

Kontakt

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.
Gerne geben wir Ihnen weitere Auskünfte.

Paul Baumann

Fon 041 612 18 41
Mobil 079 945 72 50
Email paul.baumann@bluewin.ch



Juanita Baumann

Fon 041 612 18 41
Mobil 079 323 18 13
Email juanita.baumann@bluewin.ch

