

Zu verkaufen

4.5 Zimmer Gartenwohnung Sonnerain 4, 6054 Hildisrieden

CHF 800'000.- (plus Garage + Unterstand CHF 50'000.-)



Diese Gartenwohnung liegt am Sonnerain 4 in Hildisrieden, an ruhiger Quartierstrasse (Sackgasse).

Gute Besonnung, Nahe dem Dorfzentrum mit Autobahnanschluss in Sempach 2km entfernt.

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 Hildisrieden	3
Objektbeschreibung / Kosten	4
Grundbuchauszug	6
Situationsplan	12
Grundriss	13
Impressionen	14
Finanzierung und Tragbarkeit	21
Kontakt	22



Beschrieb Hildisrieden

Hildisrieden ist die nächste Gemeinde oberhalb Sempach-Stadt und liegt auf knapp 700müM. Hildisrieden ist eine aufstrebende Gemeinde. Der Autobahnanschluss in Sempach ist nur 2km entfernt.

Einkaufen, Bus und Postauto, Gemeindeverwaltung, Raiffeisen, Kindergarten und Primarschulen, alles ist in Gehdistanz erreichbar.

Die Gemeinde bietet auch für die Freizeitaktivitäten einiges, wie z.B. Tennis, Fussball, Golf und vieles mehr. Auch gemütliche Gastronomie-Lokale sind auch vorhanden wie auch eine Poststelle im VOLG-Laden.

Schauen Sie doch am Besten auf die Webpage der Gemeinde, da werden Sie noch einige interessante und wissenswerte Informationen erhalten.

www.hildisrieden.ch

Die Lage am Sonnerain ist ruhig (Sackgasse), bebaut mit vorwiegend Einfamilien- und Doppel Einfamilien Häusern.

<https://www.google.ch/maps/place/Sonnerain+4,+6024+Hildisrieden>



Objektbeschreibung

Objekt:	4½ Zimmer Gartenwohnung EG Sonnerain 4 6024 Hildisrieden
Lage:	Das Haus befindet sich in ruhigem Wohnquartier, in der Nähe des Dorfzentrums. Autobahnanschluss nach Luzern oder Sursee in 5min. erreichbar.
Einteilung:	7-Familienhaus Südöstliche 4½-Zimmer Gartenwohnung Nr. 2 im EG Garage und Keller Nr. 6 im UG
Baujahr:	2002
Renovationen:	Laufend renoviert Wechsel von Ölheizung auf Erdsondenwärmepumpe (2021) Anteil von 37'000.- aus Erneuerungsfonds
Parkplätze:	1 Einzelgarage 1 PP in Unterstand
Heizsystem:	Erdsondenwärmepumpe mit Bodenheizung
Sonstiges:	Gute Besonnung Lift, rollstuhlgängig Zwei Sitzplätze mit Rasenfläche, 82m ² Schwedenofen Hochwertige Küchengeräte, Profi Steamer, Backofen, Geschirrspüler, übergroßem Glaskeramik Kochfeld, großem Kühlschrank mit Gefrierfach Helle Zimmer mit Ausgang zu Terrasse Großes Badezimmer in Kirschbaum mit WM Schöne Dusche (beheizte Duschwanne) und Handtuchradiatoren Sämtliche Fenster und Glastüren sind abschliessbar Großer Keller mit Stromanschluss, mit Garage verbunden Veloraum Waschküche mit Trockenraum/Secomat

Grundstück:	Nr. 649, Grundbuch Hildisrieden, 1719m ² Miteigentum 129/1000 an Grundstück Nr. 640	
Wohnung	Stockwerkeigentum Nr. 3131 134/1000 an Grundstück Nr. 649	
Wohnfläche:	NWF 118 m ²	
Verkaufspreis:	CHF 800'000.-	Wohnung
	CHF 35'000.-	Einzelgarage
	<u>CHF 15'000.-</u>	PP Unterstand
	CHF 850'000.-	(inkl. Anteil Erneuerungsfonds 5000.-)
Verkaufskosten:	Handänderungssteuer, Notariats- und Grundbuch gebühren gehen je hälftig zu Lasten beider Vertragsparteien.	
Nebenkosten:	CHF 6500.-/a	inkl. Erneuerungsfondanteil
Erneuerungsfond WHG:	CHF 5'000.-	
Güterschätzung WHG:	CHF 668'700.-	(Jan. 2023)
Geb. Vers. Wert:	CHF 3'089'000.-	Gebäude
	CHF 34'560.-	Unterstand
GV Geb. Vers.:	5326m ³	
GV SIA 416:	5000m ³	(Anhand Plänen grob berechnet)
GF SIA 416:	1600m ²	(Anhand Plänen grob berechnet)
Vermietung:	Nettomiete/a 21'800.- Momentan an junge Familie vermietet Kündbar 3monatlich auf Ende März, Juni und September	

Grundbuchauszug



Gerichte

Grundbuchamt Luzern West

Bahnhofstrasse 5
Postfach 266
6170 Schüpfheim
Telefon: 041 228 39 00
grundbuchamt.west@lu.ch
www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Hildisrieden	3131	Stockwerkeigentum	Nein
Hildisrieden	649	Liegenschaft	Nein
Hildisrieden	640	Liegenschaft	Nein

Dieser Auszug enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstücksbereich (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Schüpfheim, 7. November 2022 SC

Jürg Unterhändler
lic. iur. Jürg Unterhändler
Grundbuchverwalter



Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Nr. 3131 Hildisrieden vom 7. November 2022

Stockwerkeigentum Nr. 3131 Hildisrieden

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	3131	Grundbuch:	Hildisrieden
E-GRID:	CH295085083536		
Grundstücksart:	Stockwerkeigentum		
Stockwerkeigentum:	134/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 649 Sonderrecht an der südöstlichen 4 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2 im Erd-, am Keller und an der Garage Nr. 6 im Kellergeschoss im Gebäude Nr. 432 lt. Begründungserklärung und Aufteilungsplänen		

Katasterschätzung CHF 544'600

Eigentümer

1/2 Miteigentum
Baumann-Mybrugh Juanita, geb. 07.05.1980, von Flüelen, Vorsässring 6,
6372 Ennetmoos

Erwerbstitel
Kauf, 24.11.2018

1/2 Miteigentum
Baumann Paul, geb. 13.08.1962, von Flüelen, Vorsässring 6, 6372
Ennetmoos

Erwerbstitel
Kauf, 24.11.2018

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
2S.2000	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes Errichtungsdatum: 12.01.2000
3S.2000	Reglement Stockwerkeigentümer Errichtungsdatum: 12.01.2000

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Seite 2 von 6

Grundbuchsbezug Liegenschaft Nr. 649 Hildisrieden vom 7. November 2022

Grundpfandrechte (CHF 470'000.--)

Summe / PfSt / RegNr.	Pfandrechtsart
CIIF 470'000.-- Pfandstelle 1 1318.2016	Registerschuldbrief Höchstzinsfuss 10 %, Schuldrechtliche Nebenvereinbarungen im Sinne von Art. 846 Abs. 2 ZGB und Art. 106 Abs. 1 GBV Errichtungsdatum: 24.11.2016 Gläubiger: Nidwaldner Kantonalbank, Stansstadterstrasse 54, 6370 Stans

Hängige Geschäfte

Keine

Liegenschaft Nr. 649 Hildisrieden

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	649	Grundbuch:	Hildisrieden
E-GRID:	CH773585965057		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	1'719 m ²
Plan Nr.	12	Ortsbezeichnung	Sonnerain
Kulturart:	Gebäude, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Wohnhaus Nr. 432 (Sonnerain 4)	CHF	3'089'080.00
Auto-Unterstand Nr. 432.A (Sonnerain 4)	CHF	34'560.00

Eigentümer

Die jeweiligen Eigentümer von Grundstück

Nr.	Quote	Nr.	Quote	Nr.	Quote
3129	13/1000	3132	131/1000	3135	122/1000
3130	144/1000	3133	121/1000	3136	203/1000
3131	134/1000	3134	132/1000		

Stockwerkeigentum

Begründungsdatum: 12. Januar 2000

Seite 3 von 6

Grundbuchszug Liogenschaft Nr. 619 Hildisrieden vom 7. November 2022

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
1147S.UEB	Gestaltungsplan Sonnerain
32S.2006	Änderung Gestaltungsplan Sonnerain 2. Etappe Errichtungsdatum: 10.01.2006
546S.2007	Miteigentumsanteile verpfändet Errichtungsdatum: 01.10.2007
[Eigentum]	129/1000 subjektiv-dingliches Miteigentum an 640 Errichtungsdatum: 11.11.1996

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
5445S.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel Errichtungsdatum: 31.01.1975 z.G. CKW AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern
5447S.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel mit Pflanzungsbeschränkung Errichtungsdatum: 23.12.1977 z.G. CKW AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern
2994S.UEB: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 23.05.1996 z.L. Nr. 335
2996S.UEB: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 23.05.1996 z.L. Nr. 297
2997S.UEB: Recht	Leitungsrecht für Abwasser lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 23.05.1996 z.L. Nr. 335
2998S.UEB: Recht	Leitungsrecht für Abwasser lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 23.05.1996 z.L. Nr. 297
5443S.UEB: Last	Öffentliches Fusswegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 18.10.1996 z.G. Allgemeinheit

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Seite 4 von 6

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 640 Hildisrieden vom 7. November 2022

Hängige Geschäfte

Keine

Liegenschaft Nr. 640 Hildisrieden

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	640	Grundbuch:	Hildisrieden
E-GRID:	CH689550358517		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	1'947 m ²
Plan Nr.	11, 12	Ortsbezeichnung	Sonnerain
Kulturart:	Strasse, Weg, Trottoir, übrige befestigte Fläche, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Keine

Katasterschätzung CHF 91'000

Eigentümer

Die jeweiligen Eigentümer von Grundstück:

Nr.	Quote	Nr.	Quote	Nr.	Quote
20	127/1000	646	38/1000	655	38/1000
639	116/1000	647	38/1000	656	34/1000
641	27/1000	648	33/1000	657	44/1000
642	44/1000	649	129/1000	658	39/1000
643	42/1000	650	27/1000	659	59/1000
644	44/1000	651	16/1000	672	35/1000
645	42/1000	652	28/1000		

unselbstständiges Eigentum

Begründungsdatum: 11. November 1996

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
565S.JEB	Gestaltungsplan Sonnerain
732.2017	Nutzungs- und Verwaltungsordnung Errichtungsdatum: 16.05.2017

Seite 5 von 8

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 840 Hildisrieden vom 7. November 2022

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
2994S.UEB: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 23.05.1996 z.L. Nr. 335
2996S.UEB: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 23.05.1996 z.L. Nr. 297
2997S.UEB: Recht	Leitungsrecht für Abwasser lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 23.05.1996 z.L. Nr. 335
2998S.UEB: Recht	Leitungsrecht für Abwasser lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 23.05.1996 z.L. Nr. 297
3031S.UEB: Last	Öffentliches Fusswegrecht Sonnerain lt. Plan Errichtungsdatum: 18.10.1996 z.G. Allgemeinheit
3032S.UEB: Recht	Baurecht für ein unterirdisches Regenrückhaltebecken lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 18.10.1996 z.L. Nr. 644
3033S.UEB: Recht	Benützungsberechtigung für ein unterirdisches Regenrückhaltebecken lt. Plan mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 18.10.1996 z.L. Nr. 644

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

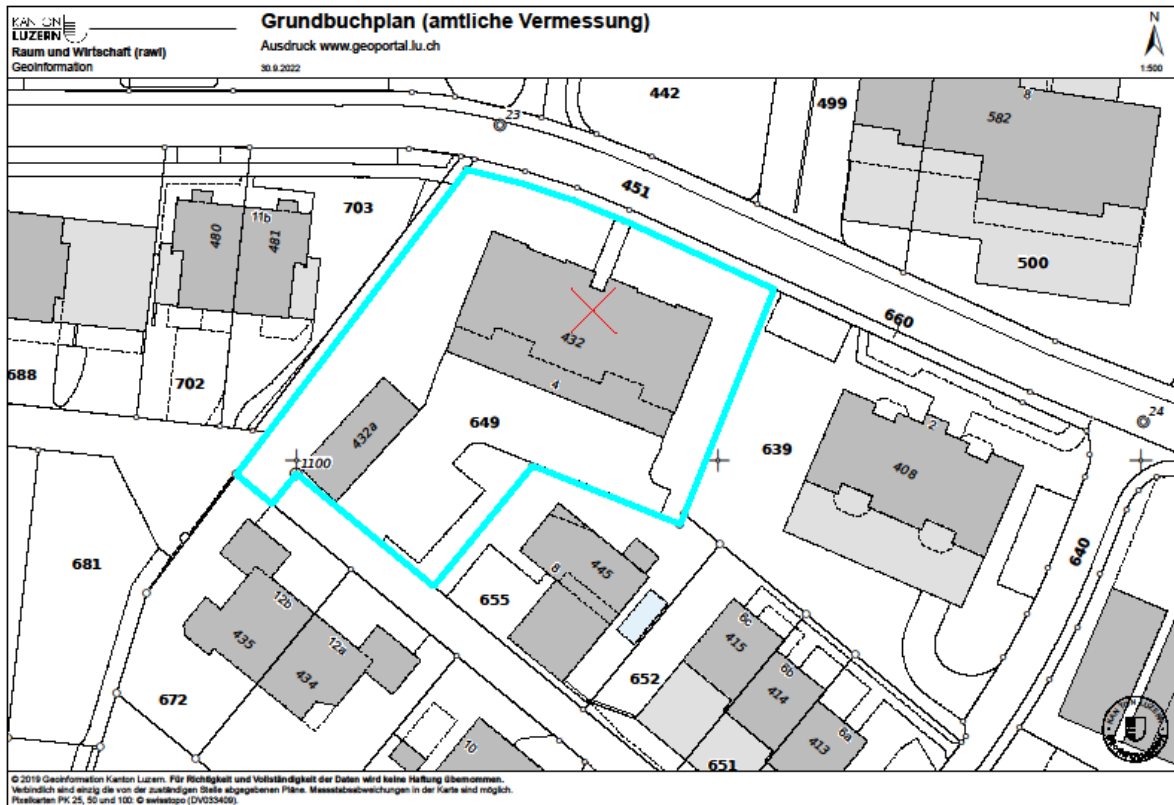
Keine

Hängige Geschäfte

Keine

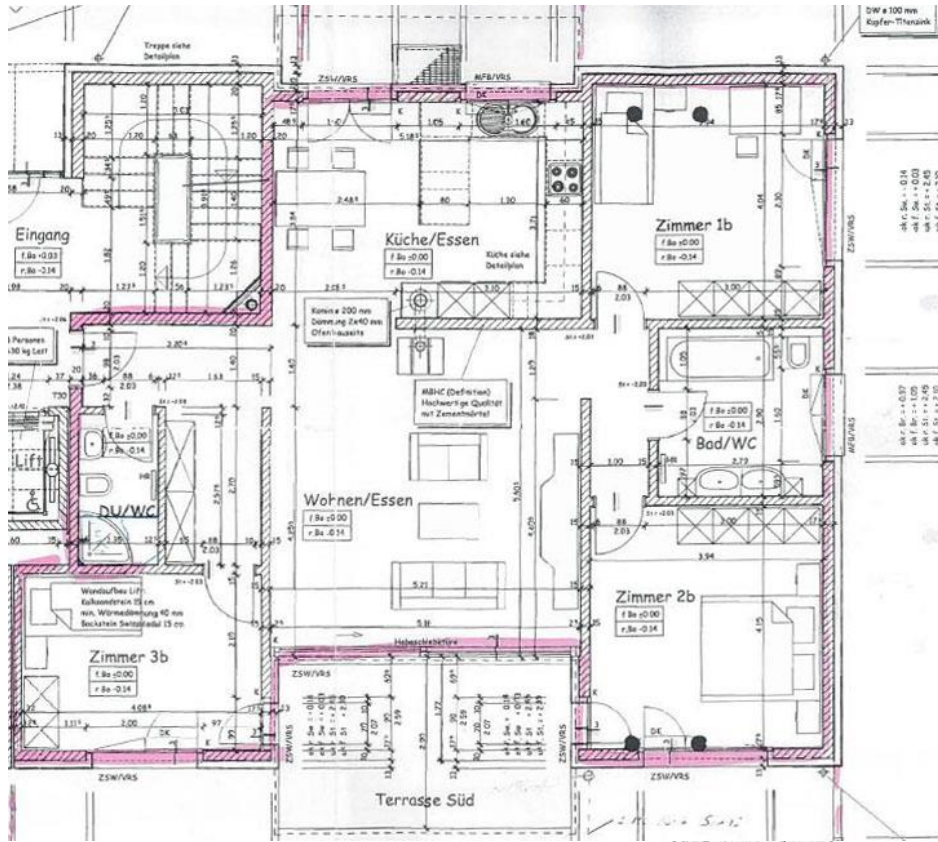
Seite 6 von 6

Situationsplan

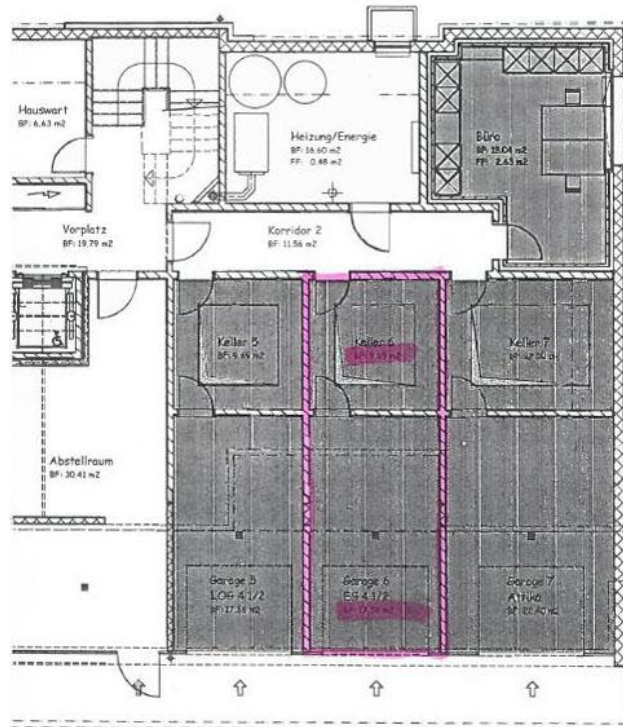


Grundriss

Wohnung



Garage / Keller



Impressionen

Wohnen



Zimmer 1b



Zimmer 3b



Zimmer 2b



Dusche / WC



Bad / WC



Küche



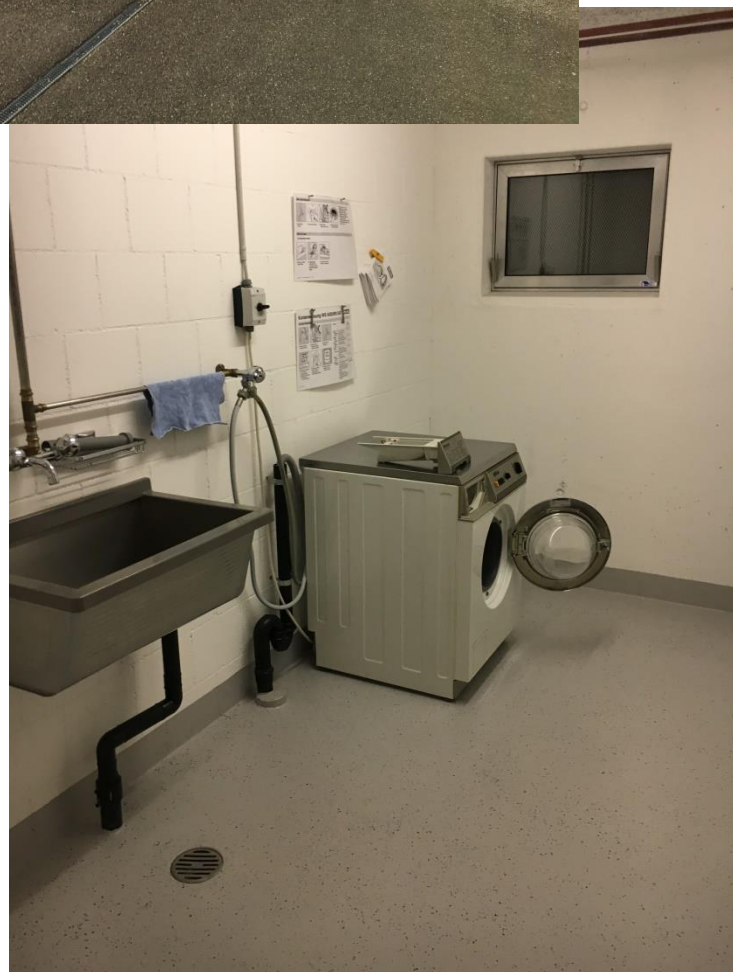
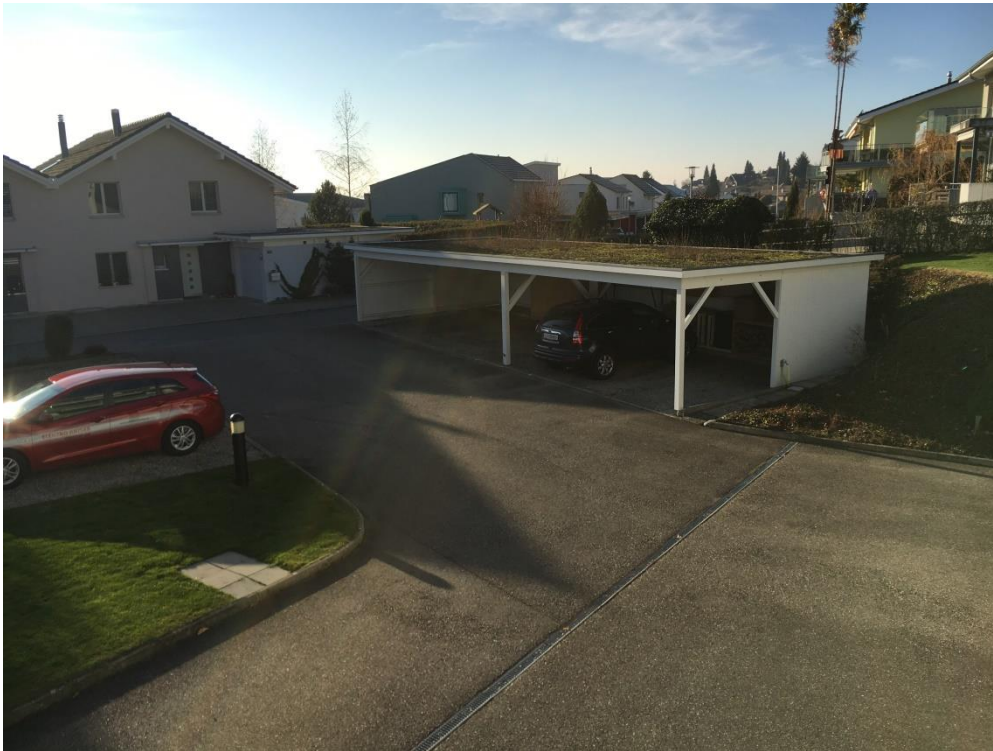
Gartensitzplatz



Abendstimmung



Unterstand



Waschküche

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		850'000		
Eigenkapital	25%	212'500		212'500
1. Hyp	75%	637'500		637'500
Zins Hyp	5%	31'875	2%	10'200
Nebenkosten eff.	0.75%	6'375		6'375
Total Kosten pro Jahr		38'250		16'575
Pro Monat				1'381
Bruttoeinkommen		114'750		

Kontakt

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.
Gerne gebe 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

