

Zu verkaufen

## 3.5 Zimmer Wohnung in Naherholungsgebiet



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](http://paulbaumann-immobilien.ch)

Paul und Juanita Baumann  
Vorsässring 6, 6372 Ennentmoos  
Fon 041 612 18 41  
Mobil 079 945 72 50  
[paul.baumann@bluewin.ch](mailto:paul.baumann@bluewin.ch)

## Inhaltsverzeichnis

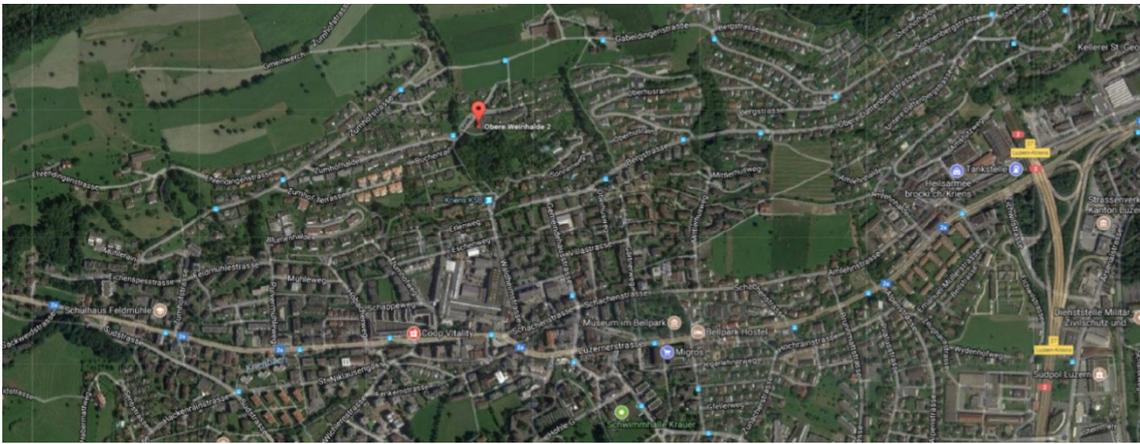
Beschrieb Kriens	3
Objektbeschriebbeschreibung	4
Renovationen	5
Kosten und Preise	6
Grundbuchauszug	7
Situationsplan	12
Grundriss	13
Impressionen	14
Finanzierung und Tragbarkeit	18
Kontakt	19



## 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:	BGF 75 m <sup>2</sup>
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	neu Heizungsanlage
2016	Sonnenstoren + Boden Balkon neu EL. Nachweis SINA
2017	Neue Silikonfugen Badzimmer Service Geschirrspülmaschine

## Kosten und Preise

Verkaufspreis: CHF 520'000.- Wohnung  
CHF 30'000.- Einstellhallenplatz

Verkaufskosten: Handänderungskosten zu Lasten Käuferschaft  
Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je  
hälftig zu Lasten beider Vertragsparteien.

Nebenkosten: CHF 4900.- inkl. Erneuerungsfondsanteil

Erneuerungsfonds: CHF 2060.-

Güterschätzung: CHF 296'900.- Wohnung

Geb. Vers. Wert: CHF 2'563'000.- Gebäude Nr. 2288

Mieteinnahmen:	Wohnung	1400.-
	PP Einstellhalle	120.-
	Nebenkosten pauschal	<u>230.-</u>
	Total	1750.-

Kündbar 3monatlich auf Ende März, Juni, September

## Grundbuchauszug

KANTON  
LUZERN



Gerichte

### Grundbuchamt Luzern Ost

#### Geschäftsstelle Kriens

Meisterstrasse 4

6010 Kriens

Telefon: 041 318 12 00

grundbuchamt.ost@lu.ch

www.grundbuch.lu.ch

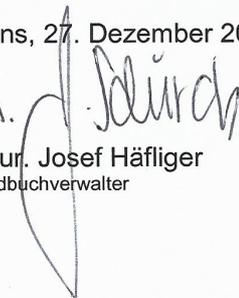
## Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Kriens	10345	Stockwerkeigentum	Nein
Kriens	3838	Liegenschaft	Nein

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

Alle Angaben zum Grundstückbeschrieb (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.

Kriens, 27. Dezember 2017 Pra2

i.A. 

lic. iur. Josef Häfliger  
Grundbuchverwalter

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. 3838  
Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung im 2. Stock lt. Plan D und  
Kelleranteil lt. Plan A im Gebäude Nr. 2288 lt. Begründungserklärung und  
Aufteilungsplänen

**Katasterschätzung**    CHF                      296'900.00

### 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

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 3838 Kriens vom 27. Dezember 2017

## Grundpfandrechte

Summe / PfSt / RegNr.	Pfandrechtsart
	Registerschuldbrief Höchstzinsfuss 10 %, Schuldrechtliche Nebenvereinbarungen im Sinne von Art. 846 Abs. 2 ZGB und Art. 106 Abs. 1 GBV Errichtungsdatum: 26.09.2012 Gläubiger: Nidwaldner Kantonalbank, Stansstadterstrasse 54, 6370 Stans

## Hängige Geschäfte

Keine

## Liegenschaft Nr. 3838 Kriens

### Grundstückbescrieb

<b>Grundstück Nr.:</b>	3838	<b>Grundbuch:</b>	Kriens
<b>E-GRID:</b>	CH107935165039		
<b>Grundstücksart:</b>	Liegenschaft	<b>Fläche:</b>	1'179 m <sup>2</sup>
<b>Plan Nr.</b>	36	<b>Ortsbezeichnung</b>	Oberi Wihalde
<b>Kulturart:</b>	Gebäude, Strasse, Weg, übrige befestigte Flächen, Gartenanlage		

### Gebäude / Gebäudeversicherung

Wohnhaus Nr. 2288 (Obere Weinhalde 2)	CHF	2'576'000.00
Wohnhaus Nr. 2289 (Obere Weinhalde 4)	CHF	1'654'000.00

## Eigentümer

Die jeweiligen Eigentümer von Grundstück:

Nr.	Quote	Nr.	Quote	Nr.	Quote
10341	58/1000	10347	58/1000	10353	66/1000
10342	62/1000	10348	75/1000	10354	39/1000
10343	52/1000	10349	61/1000	10355	71/1000
10344	66/1000	10350	105/1000	10356	90/1000
10345	55/1000	10351	35/1000		
10346	70/1000	10352	37/1000		

Stockwerkeigentum

Begründungsdatum: 16. September 1976

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 3838 Kriens vom 27. Dezember 2017

## Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
12376K.UEB	StWE Anteile verpfändet
11395K.UEB	Beitragspflicht an die Zumhofstrasse Errichtungsdatum: 25.05.1959
11593K.UEB	Gestaltungsplan Obere Weinhalde Errichtungsdatum: 01.10.1973
[Eigentum]	167/1000 subjektiv-dingliches Miteigentum an 366 Errichtungsdatum: 24.01.1975
[Eigentum]	167/1000 subjektiv-dingliches Miteigentum an 369 Errichtungsdatum: 24.01.1975
[Eigentum]	167/1000 subjektiv-dingliches Miteigentum an 821 Errichtungsdatum: 24.01.1975
[Eigentum]	167/1000 subjektiv-dingliches Miteigentum an 3836 Errichtungsdatum: 24.01.1975
[Eigentum]	167/1000 subjektiv-dingliches Miteigentum an 3837 Errichtungsdatum: 24.01.1975

## Vormerkungen

Keine

## Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
63846K.UEB: Recht	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 371, 6060
68826K.UEB: Recht	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 817
69983K.UEB: Recht	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 3012
71676K.UEB: Recht	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 1105
83048K.UEB: Recht	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 3773
75298K.UEB: Recht	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg Errichtungsdatum: 07.09.1966 z.L. Nr. 3420
63813K.UEB: Recht	Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg Errichtungsdatum: 24.01.1975 z.L. Nr. 2357

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 3838 Kriens vom 27. Dezember 2017

85578K.UEB: Last	Fusswegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 24.01.1975 z.G. Nr. 366, 369
85579K.UEB: Last	Fusswegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 24.01.1975 z.G. Nr. 366, 369
85581K.UEB: Last	Benützungsrecht an Zivilschutzräumen in Friedenszeiten lt. Plan Errichtungsdatum: 24.01.1975 z.G. Nr. 366, 369
85582K.UEB: Last	Benützungsrecht an Schutzräumen im Ernstfall lt. Plan Errichtungsdatum: 24.01.1975 z.G. Nr. 366, 369
76838K.UEB: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 27.05.1982 z.L. Nr. 4291
77005K.UEB: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 27.05.1982 z.L. Nr. 4308
77205K.UEB: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 27.05.1982 z.L. Nr. 4330
77375K.UEB: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 27.05.1982 z.L. Nr. 4351, 5718
93658K.UEB: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 27.05.1982 z.L. Nr. 3600

### **Grundpfandrechte (CHF 0.--)**

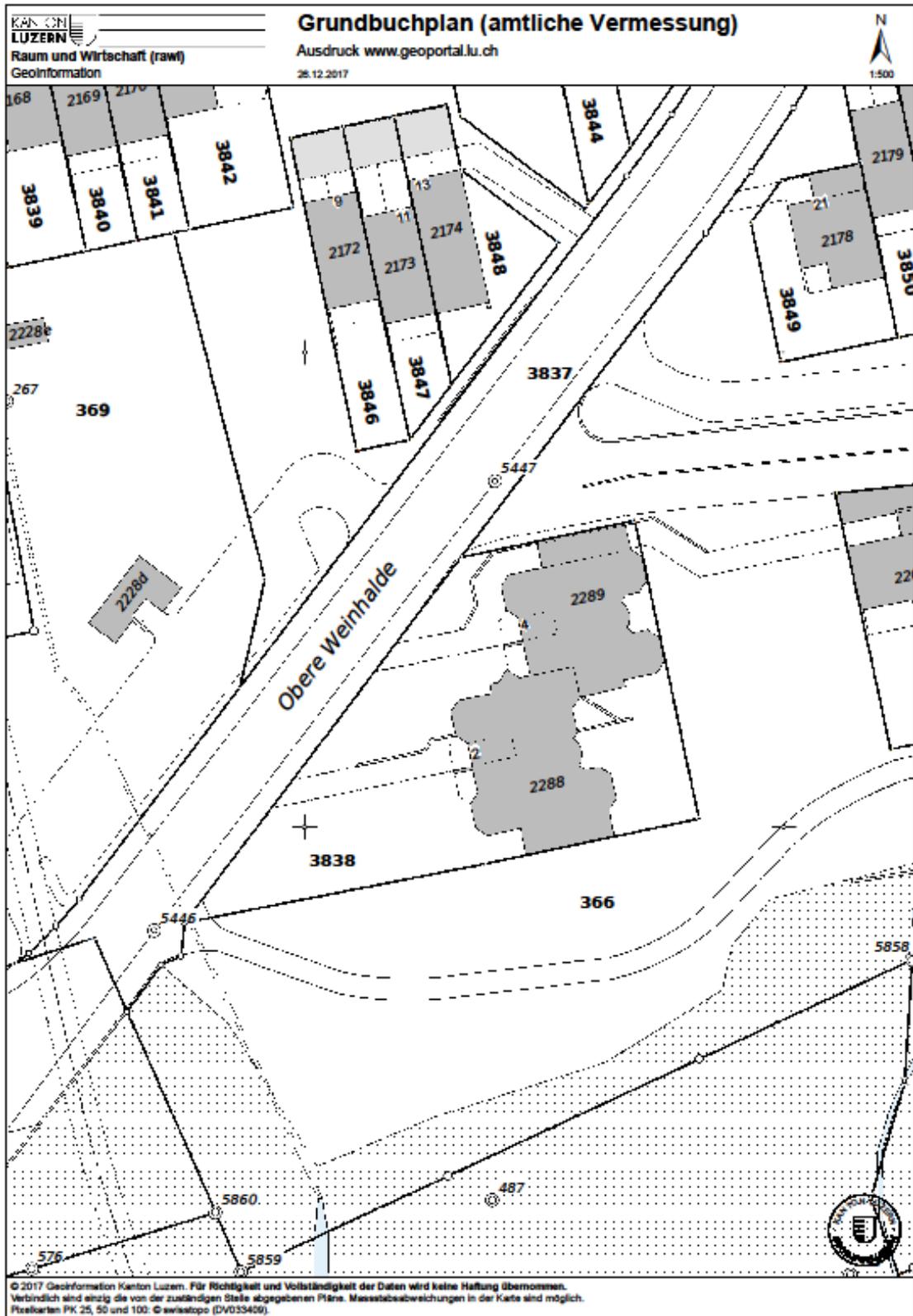
Keine

### **Hängige Geschäfte**

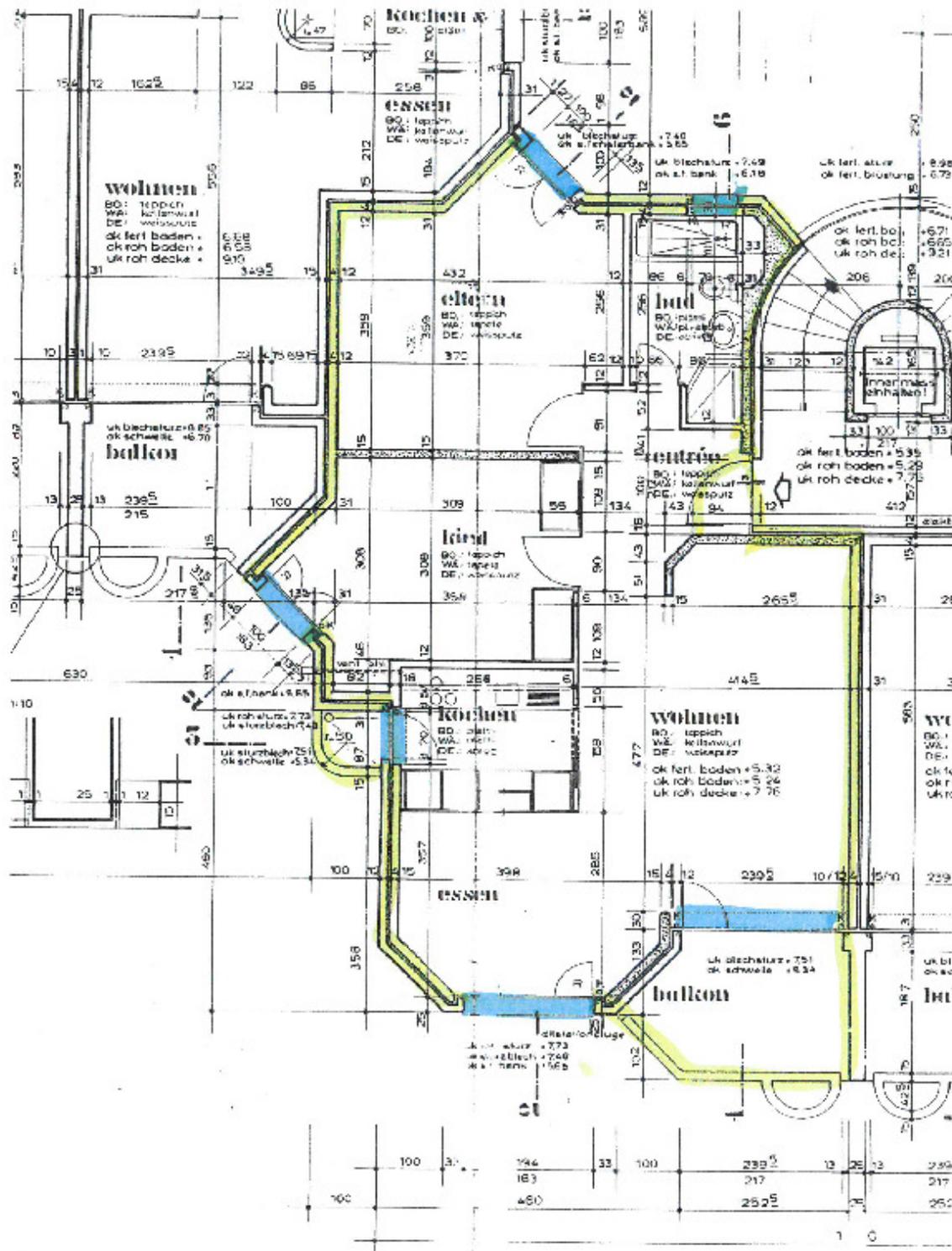
Keine

---

## Situationsplan



## Grundrissplan



## Impressionen

### Wohnen / Essen



Wohnbereich mit sonnigem Balkon

### Küche



Unterhalten Sie Ihre Gäste während Sie kochen

Mobil 079 945 72 50

## Entrée



Mit Blick in Zimmer

## Zimmer



Mit Einbauschranksystem

## DU / Bad / WC



Grosszügiges Badezimmer

## 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 1. Hypothek von 65% und eine 2. Hypothek von 15% finanziert.

Bei der Tragbarkeit rechnen die Banken mit einem Zins von 5%, sowie Nebenkosten von 0.75% vom Verkaufspreis.

Ausserdem muss die 2. Hypothek innerhalb von 15 Jahren amortisiert (zurückbezahlt) werden.

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

## Kontakt

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.  
Gerne gebe ich Ihnen weitere Auskünfte.

Paul Baumann

Fon 041 612 18 41  
Mobil 079 945 72 50  
Email [paul.baumann@bluewin.ch](mailto:paul.baumann@bluewin.ch)



Juanita Baumann

Fon 041 612 18 41  
Mobil 079 323 18 13  
Email [juanita.baumann@bluewin.ch](mailto:juanita.baumann@bluewin.ch)

