

## **MODERNE ZAHNARZTPRAXIS AN TOP-LAGE - DIREKT BEI DER SCHULE IN REIDEN (INKL. 3 BEHANDLUNGSRÄUME & 5 PARKPLÄTZE)**

Sehr erfolgreiche Zahnarztpraxis im Herzen von Reiden - bereit für Ihre **erfolgreiche Zukunft**

Verkaufspreis

**CHF 870'000.-**

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



**IMMOANKER**

**Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

## INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Reiden	5
Beschreibung	5
Detaillbeschreibung	7
Grundriss	9
Impressionen	10
Über Immoanker	22
Disclaimer	24



**ADRESSE**

Johanniterweg 5, 6260 Reiden



**OBJEKTART**

Wohn-/Geschäftshaus



**VERKAUFSPREIS**

CHF 870'000.-



**VERFÜGBAR AB**

Auf Anfrage



**NETTOWOHNFLÄCHE**

235 m<sup>2</sup>



**REFERENZ-NR.**

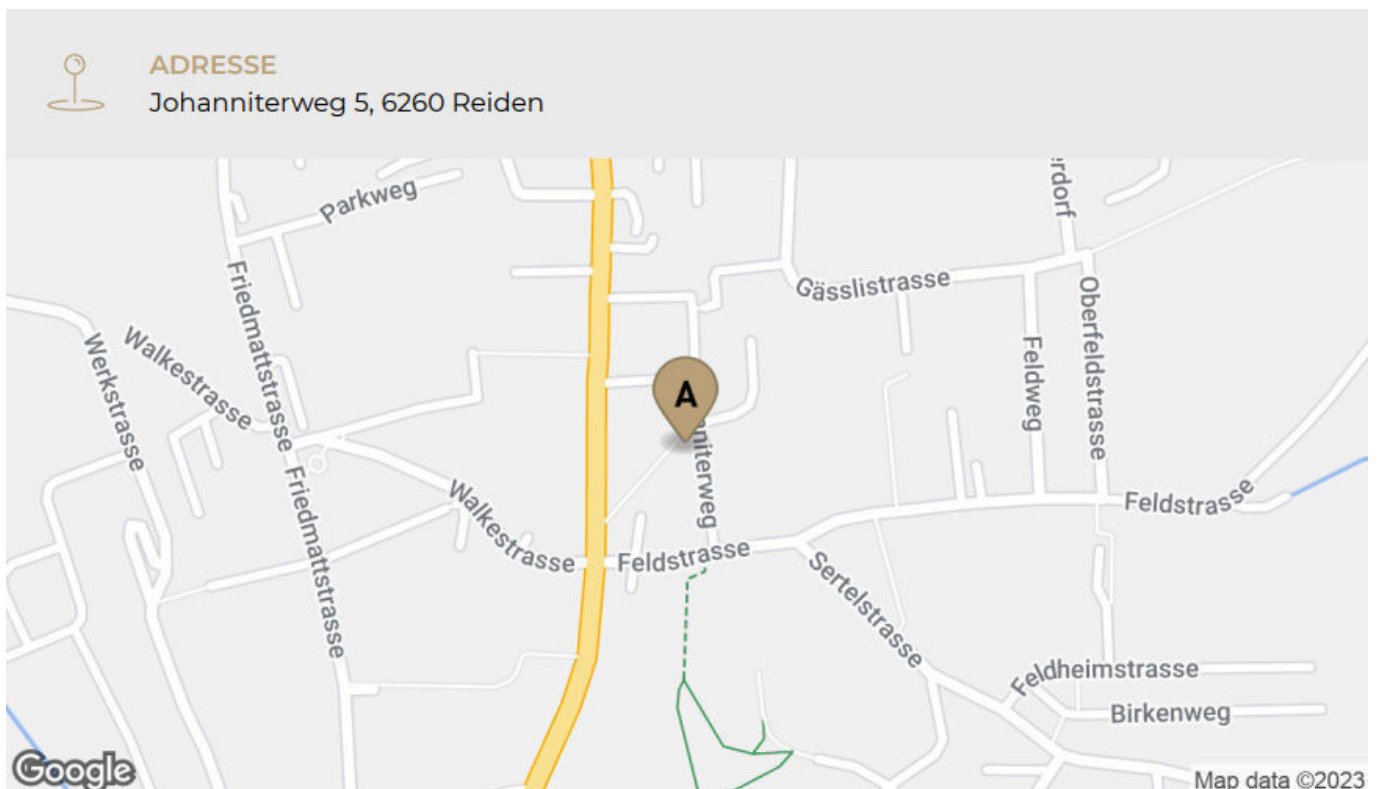
26



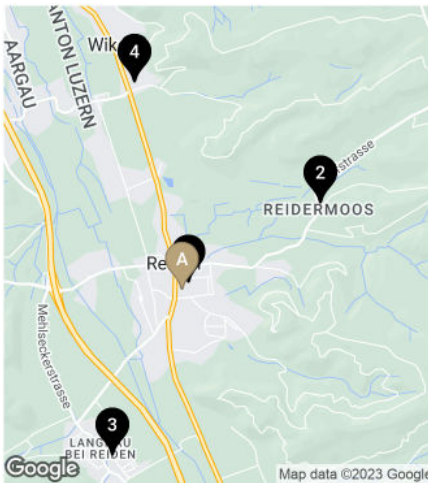
**BAUJAHR**

1993

## LAGE DER LIEGENSCHAFT

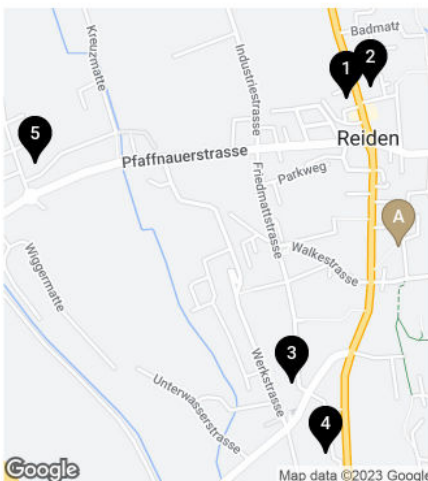


## DIE INFRASTRUKTUR






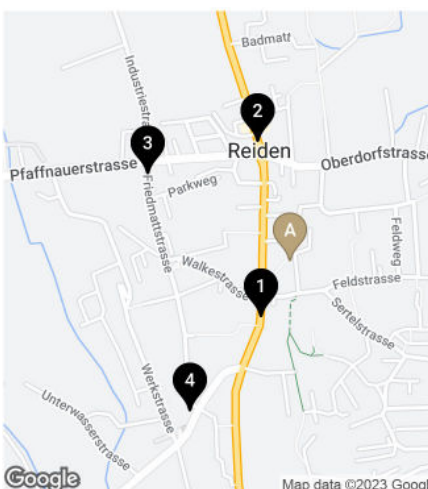
### Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Schulhaus Johaniter 96 m	1'	1'	1'
2 Schulhaus Reidermoos 1.6 km	25'	8'	4'
3 Primarschulhaus Langnau 1.8 km	26'	9'	5'
4 Schule Wikon 2.1 km	28'	7'	4'



### Einkauf

			
1 Coop 391 m	6'	2'	2'
2 Migros Supermarkt 405 m	6'	2'	2'
3 avec 430 m	6'	2'	2'
4 Denner Discount 546 m	8'	2'	3'
5 Lidl Schweiz 929 m	15'	5'	3'



### Öffentlicher Verkehr

			
1 Reiden, Kirche 155 m	2'	1'	1'
2 Reiden, Sonne 304 m	5'	2'	1'
3 Reiden, Friedmattstrasse 411 m	7'	2'	2'
4 Reiden, Bahnhof 443 m	6'	2'	2'

## DIE GEMEINDE REIDEN

6260 Reiden liegt im Wahlkreis Willisau, im Kanton Luzern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Reiden hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 7'337 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 12.8% (Kanton: 12.0%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 3.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +25.4% verändert (Kanton: +21.0%).

## BESCHREIBUNG

### **Exzellente Zahnarztpraxis in Herzen von Reiden - fertig für Ihre professionelle Zukunft**

Steigen Sie ein in die nächste Stufe Ihrer Karriere und übernehmen Sie diese modern ausgestattete und hochwertige Zahnarztpraxis in Reiden. An der begehrten Lage am Johanniterweg 5 befindet sich dieses Juwel der Zahnmedizin, unweit von der Schule gelegen und leicht zugänglich für Ihre Patienten.

Bereits beim Betreten der Praxis empfängt Sie ein grosszügiges und helles Wartezimmer, gestaltet mit einem warmen, mediterran anmutenden Steinboden. Die Fensterfront spendet Tageslicht und sorgt für eine angenehme Atmosphäre, die Ihre Patienten auf ihren Termin vorbereitet. Ein Gäste-WC steht Ihren Patienten zur Verfügung und rundet das Wohlfühlambiente ab.

Im Zentrum der Praxis finden Sie einen weitläufigen Empfangsbereich mit Empfangstresen und ausreichend Platz für zwei bis drei Arbeitsplätze. Die organisatorischen Abläufe können hier reibungslos vonstatten gehen. Ausreichend Stauraum und ein akkurates Ablagesystem sind ebenfalls vorhanden, sodass ein effizientes Arbeiten möglich ist.

Für Ihr Team steht ein persönlicher Küchen- und Essbereich bereit - der ideale Ort für kurze Pausen und den gemeinsamen Austausch. Ein zusätzliches WC und Lavabo stehen dem Personal zur Verfügung. Die Praxis verfügt über drei lichtdurchflutete und voll ausgestattete Behandlungsräume.

Jeder Raum ist mit einem Zahnarztarbeitsplatz, Schubladen und einer Vorbereitungsfläche ausgestattet. Ein zusätzlicher Röntgenraum steht Ihnen zur Verfügung, um Ihren Patienten bestmögliche Behandlungen zu bieten. Ein Technik- und Lagerraum, sowie ein Büroraum mit grosser Fensterfront und gemütlicher Sitzecke vervollständigen das Raumangebot.

Abgerundet wird dieses Angebot durch die 5 Aussenparkplätze - ein echter Pluspunkt für Ihre Patienten. Mit einem separaten Eingang und Haupteingang zur Praxis wird Diskretion und Komfort garantiert.

Ergreifen Sie diese Gelegenheit und setzen Sie Ihren beruflichen Weg in dieser charmanten und hochwertig ausgestatteten Zahnarztpraxis fort. Ein Ort, an dem Sie Ihrer Passion nachgehen und sich Ihren Traum einer eigenen Praxis verwirklichen können.

### **Willkommen in Ihrer neuen Zahnarztpraxis in Reiden!**

Das gesamte Praxisinventar kann zu einem Preis von CHF 400'000.- ebenfalls übernommen.

**Wichtiger Hinweis:** Bitte beachten Sie, dass im gleichen Gebäude auch eine attraktive 6.5-Zimmer-Wohnung mit Einliegerwohnung zum Verkauf steht. Diese könnte eine ausgezeichnete Gelegenheit für Sie darstellen, Ihr Zuhause und Ihre Praxis unter einem Dach zu haben. Mehr Informationen dazu finden Sie in unserem separaten Immobilieninserat oder kontaktieren Sie uns ganz einfach direkt.

### **Interessiert?**

Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

**Christine Rohner, Tel. 076 461 22 02**, freut sich über Ihren Anruf und vereinbart mit Ihnen sehr gerne eine Besichtigung vor Ort.

Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren. Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

### **Das Immoanker Team freut sich auf Sie!**



**076 461 22 02**



**CHRISTINE**

*Rohner*

**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

## DETAILBESCHRIEB

### ANGEBOT

**Verkaufspreis** CHF 870'000.–

### ZUSATZANGEBOTE

5 x Aussenparkplatz Inklusiv

### FLÄCHEN

**Nettowohnfläche** 235 m<sup>2</sup>

### EIGENSCHAFTEN

- Erdgeschoss
- Parkplatz

### ECKDATEN

<b>Referenz-Nr.</b>	26	<b>Etagen</b>	1
<b>Verfügbar ab</b>	Auf Anfrage	<b>Anzahl Gäste WC</b>	2
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	1993
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	1	<b>Wärmeerzeugung</b>	Fernwärme

## LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



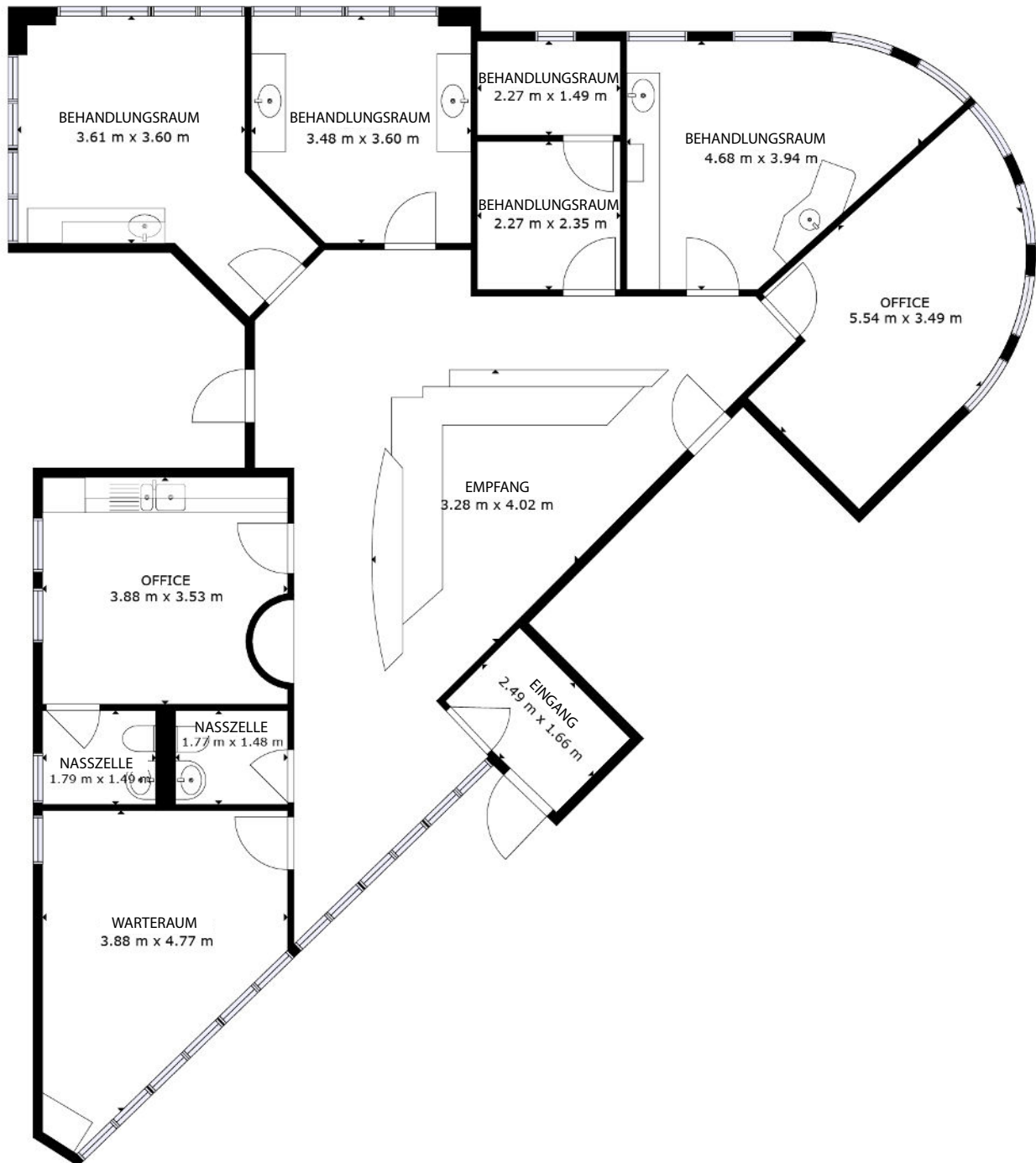
Gastronomie



Gesundheit



## GRUNDRISS



## IMPRESSIONEN

Aussenaufnahme Nacht



Behandlungszimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Behandlungszimmer



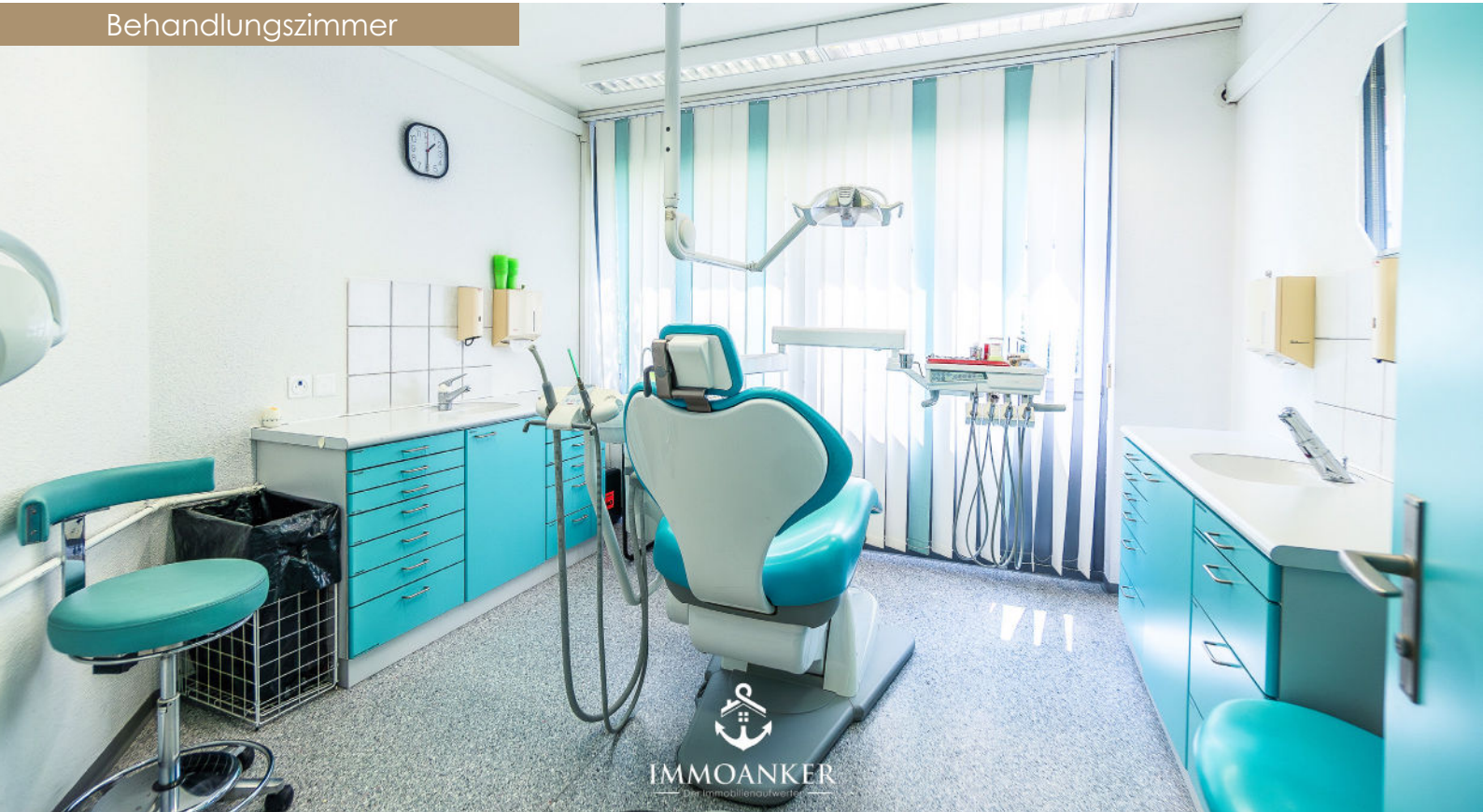
Behandlungszimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Behandlungszimmer



Behandlungszimmer



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Empfang



Empfang



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wartezimmer



Lager



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Röntgenzimmer



Büro



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle Kunden



Büro 2



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke



Nasszelle Personal



Küche



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Umgebung



**IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg**

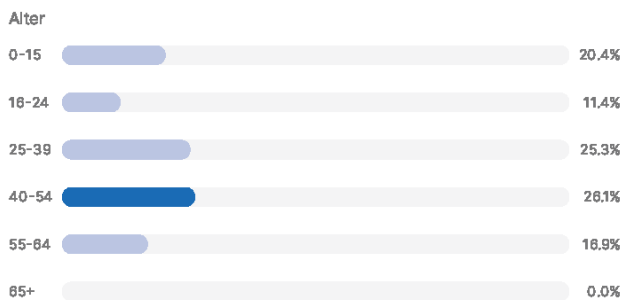
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

## Sozio-Ökonomie

Gebiet: Reiden (Gemeinde)

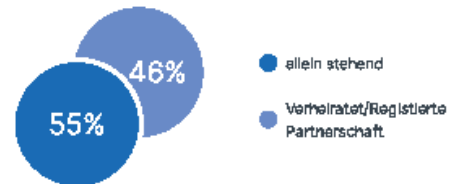
### Altersgruppen

Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren  
**40-54** **-0.9%**



### Haushaltszusammensetzung

Status der in diesem Gebiet wohnhaften Personen In den letzten 5 Jahren  
**allein stehend** **+1%**



## Sozio-Ökonomie

Gebiet: Reiden (Gemeinde)

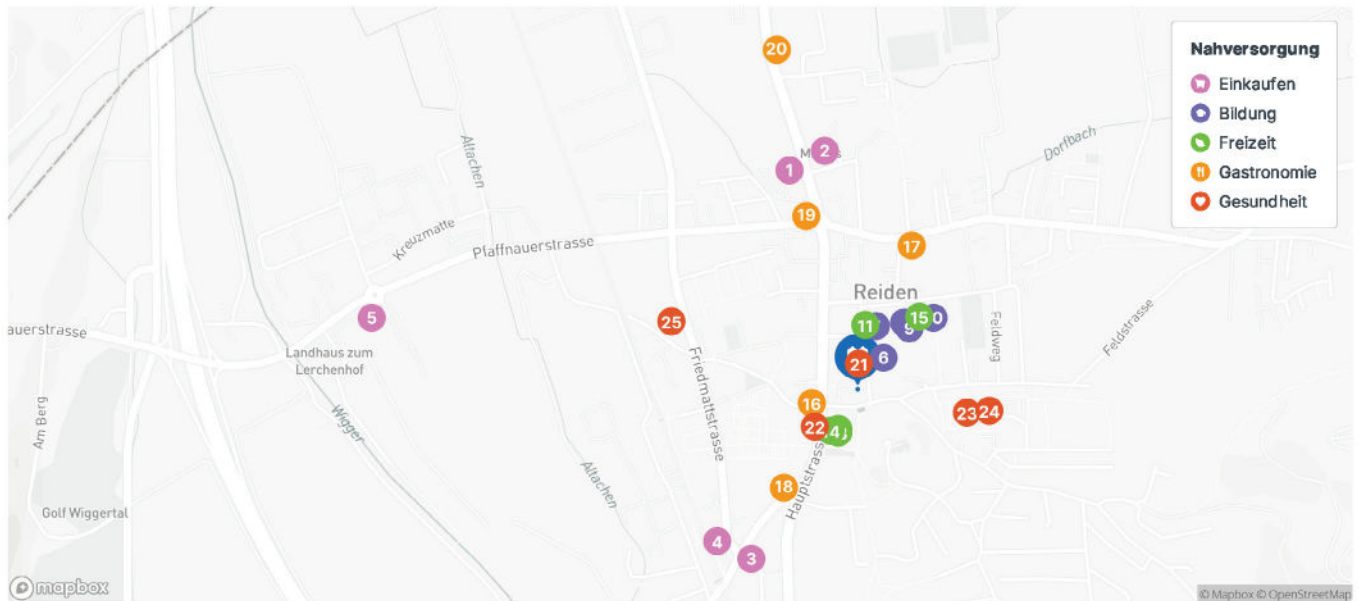
### Bevölkerung

Aktuelle Einwohnerzahl In den letzten 5 Jahren  
**7'255** **+4%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

## Nahversorgung



### 4.3 Einkaufen

1	Coop Supermarkt	387 m
2	Migros M	406 m
3	Denner Filiale	423 m
4	avec	430 m
5	LANDI Reiden	928 m

### 4.9 Bildung

6	Pavillon	50 m
7	Schulhaus Pestalozzi	77 m
8	Schule Reiden	116 m
9	Kooperative Sekundarschul...	117 m
10	Kooperative Sekundarschul...	167 m

### 4.8 Freizeit

11	Sport	73 m
12	Park	130 m
13	Park	136 m
14	Park	138 m
15	Sport	146 m

### 4.7 Gastronomie

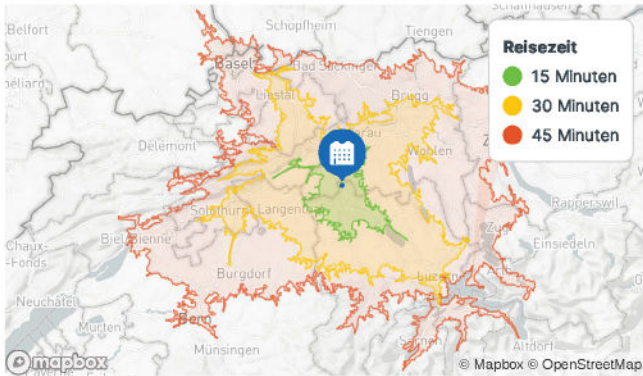
16	Cafe Türmli	115 m
17	Restaurant	244 m
18	Hotel Restaurant Schwanen	278 m
19	Sonne	293 m
20	Restaurant Blauer Esel	613 m

### 4.9 Gesundheit

21	Zahnarztpraxis Manojlovic	2 m
22	Praxis Hausärzte Reiden	146 m
23	Feldheim - Regionales Alter...	227 m
24	Pflegeheim	265 m
25	Praxis Dr. Khaukha John	362 m

## Erreichbarkeit

### 🚗 Auto

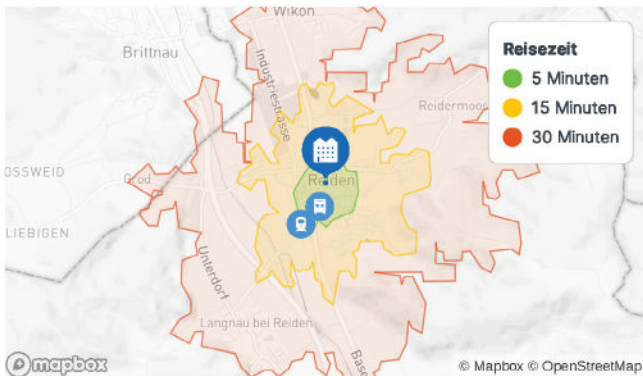


🚧 Autobahnauffahrt 1.2 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 128 Einkaufen
- 🎓 77 Bildung
- 🍽️ 271 Gastronomie
- 🏥 85 Gesundheit
- 🎮 469 Freizeit

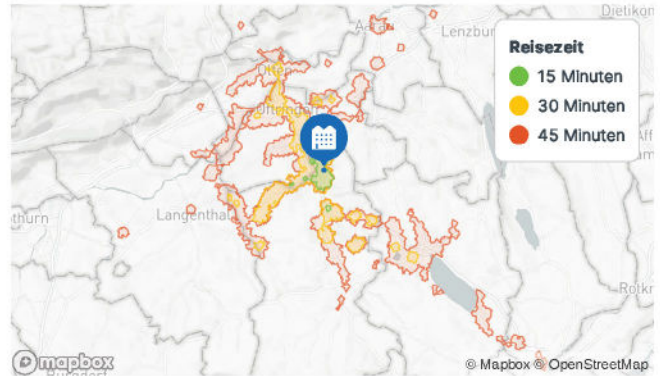
### 🚶 Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 6 Einkaufen
- 🎓 7 Bildung
- 🍽️ 5 Gastronomie
- 🏥 6 Gesundheit
- 🎮 26 Freizeit

### 🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



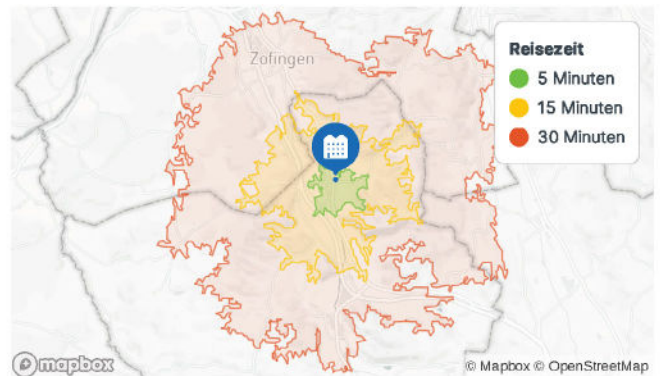
🚆 Bahnhof Reiden 452 m

🚌 Bus Reiden Kirche 170 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 10 Einkaufen
- 🎓 7 Bildung
- 🍽️ 27 Gastronomie
- 🏥 8 Gesundheit
- 🎮 33 Freizeit

### 🚲 Fahrrad



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 9 Einkaufen
- 🎓 9 Bildung
- 🍽️ 14 Gastronomie
- 🏥 6 Gesundheit
- 🎮 43 Freizeit

## ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktions-schritte zu gewährleisten.



## IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

### 1. INTERESSE

Hast du in diesem Exposé die Immobilie deiner Träume entdeckt? Hervorragend. Dir ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und du kannst es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufe uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu deinem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht deinen Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne deine Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für dich proaktiv auf die Suche nach deinem idealen Zuhause, klicke oder gehe dazu ganz einfach auf diesen Link: [immoanker.ch/suchprofil](https://immoanker.ch/suchprofil)

### 2. KAUFABSICHT

Das Video hat dich begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und du kannst es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet.

Im nächsten Schritt vervollständigst und bestätigst du ganz einfach deine Kaufabsichtserklärung und schon kommst du in die finale Runde. Zur Bestätigung deiner Kaufabsicht sendet dir dein Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

### 3. FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir dir beratend mit der passenden Finanzierung deines neuen Zuhauses zur Seite. Auf deinen Wunsch können wir dir hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

### 4. KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Die Finanzierung ist geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnest du die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung hältst du die Schlüssel deiner neuen Immobilie jetzt bereits fast in deinen Händen.

### 5. KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für dich. Der Entwurf wird dir und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen dir und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

### 6. BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Du, mit uns an deiner Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen zum vereinbarten Termin zum Notariat zur Beurkundung deines neuen Zuhauses. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich dir, und du kannst dich ab sofort voll und ganz der Einrichtung deiner neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir dir auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen dir bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

## DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2023