

Wo Luxus auf Lebensqualität trifft:
Ihr Haus der Extraklasse mit unverbaubarer Panorama-Aussicht
Exklusives Neubauprojekt mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Verkaufspreis

CHF 1'799'000.-

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER
— Der Immobilienaufwerter —

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 Malters	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	7
Grundriss	9
Impressionen	13
Über Immoanker	24
Disclaimer	26



ADRESSE

Neuhushöhe 23, 6102 Malters



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'799'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

152 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

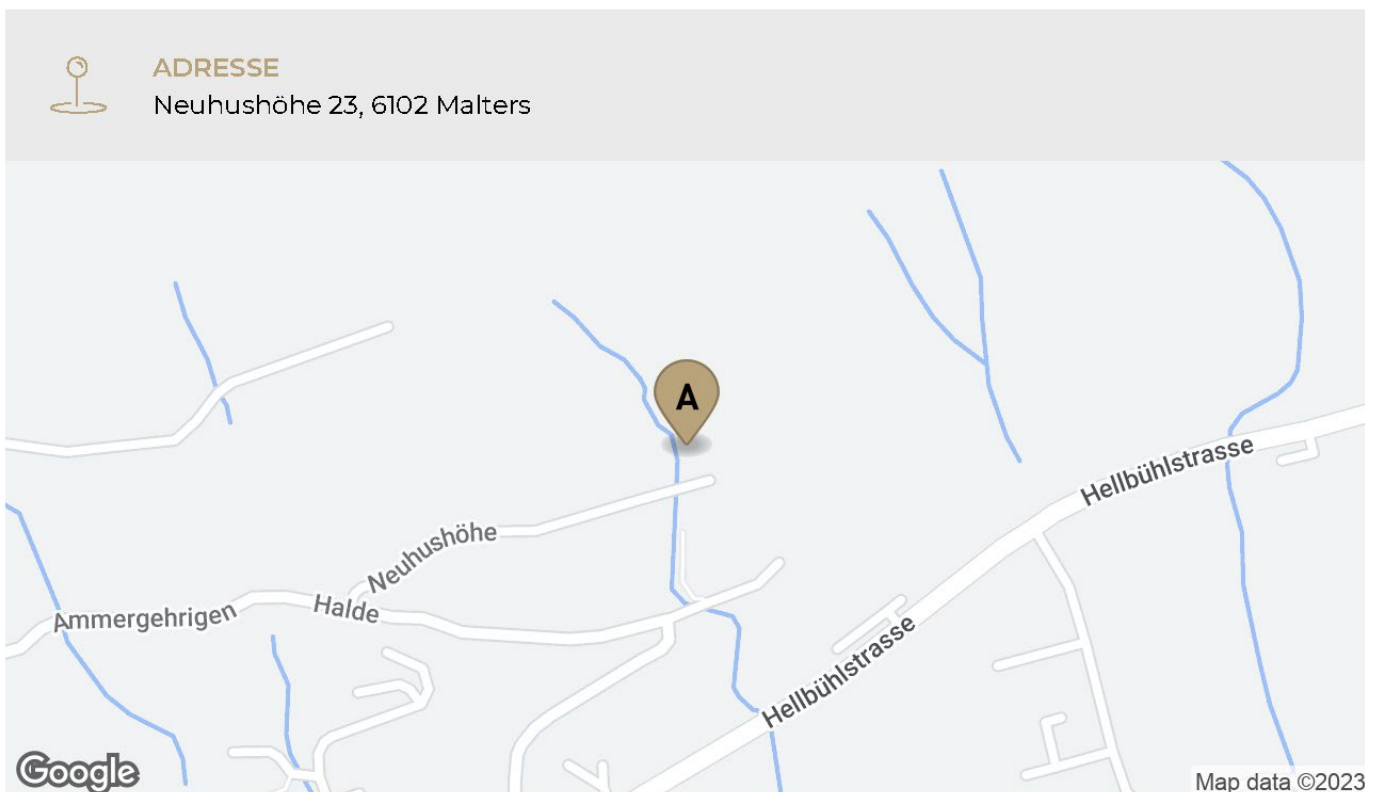
2023



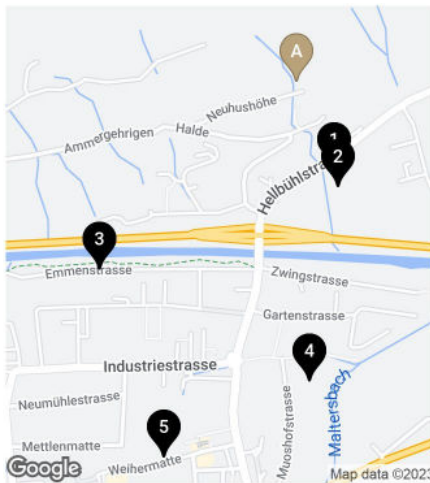
REFERENZ-NR.

47

LAGE DER LIEGENSCHAFT

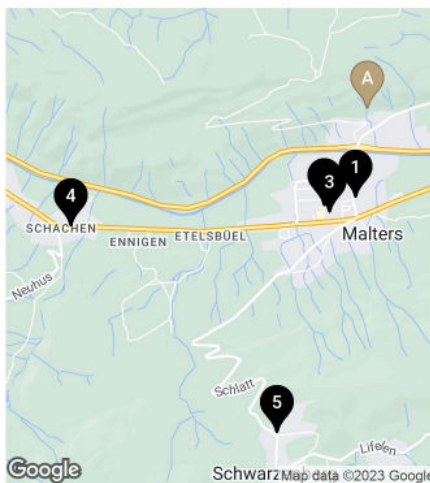


DIE INFRASTRUKTUR




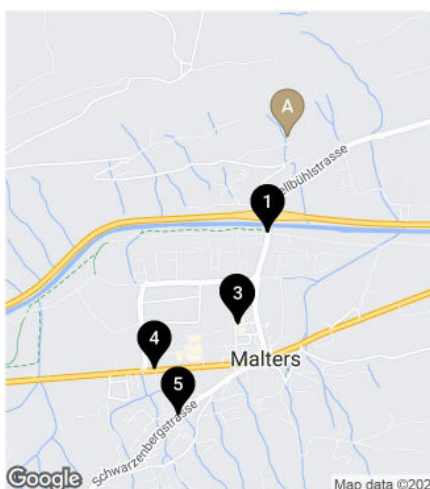
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Schulen der Gemeinde Kinderg... 240 m	12'	4'	3'
2 Schulhaus Eischachen 283 m	12'	4'	3'
3 Volksschule Hohenrain 679 m	17'	6'	4'
4 Schulhaus Muoshof 751 m	17'	6'	5'
5 Schulleitung Malers 996 m	20'	7'	5'






Einkauf

			
1 Denner Discount 901 m	18'	6'	3'
2 Coop Supermarkt Malers Weih... 1.1 km	22'	7'	5'
3 Migros Supermarkt 1.1 km	22'	7'	5'
4 Volg 3.2 km	53'	16'	7'
5 Bäckerei Lötscher 3.4 km	92'	52'	10'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Malers, Emmenstrasse 479 m	12'	5'	2'
2 Malers 946 m	19'	7'	4'
3 Malers, Bahnhof 953 m	19'	7'	4'
4 Malers, Hirzli 1.3 km	27'	9'	5'
5 Malers, Oberdorf 1.5 km	28'	12'	5'

DIE GEMEINDE MALTERS

6102 Malters liegt im Wahlkreis Luzern-Land, im Kanton Luzern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Malters hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.4% pro Jahr auf 7'603 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 12.1% (Kanton: 12.0%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.4% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +14.1% verändert (Kanton: +21.7%).

BESCHREIBUNG

OPTIONAL: Das Raumkonzept lässt sich bei diesem Neubauprojekt noch anpassen. So lässt sich das Einfamilienhaus von 6.5 Zimmern auf 5.5 Zimmer mit Optionen von (166 m², 154 m² und 144 m²) auf Ihre individuellen Wünsche abstimmen. Der Verkaufspreis würde sich dementsprechend auch anpassen – bitte kontaktieren Sie uns für mehr Informationen, falls Sie eine dieser Optionen in Betracht ziehen.

Bereits beim Eintreten in das exklusive Domizil empfängt Sie ein grosszügiger Eingangsbereich, in dem der hochwertige Feinsteinzeugboden von Salzmann & Meyer GmbH im sanften Licht schimmert. Jeder Schritt auf diesem kühlen, edlen Boden verspricht pure Eleganz und Komfort.

Im Untergeschoss lädt das Arbeitszimmer mit Landhausdielen-Parkett und einem herrlichen Fensterblick zum kreativen Erschaffen ein. Der Technikraum in der Nähe beherbergt die innovative Wärmepumpe und die behagliche Bodenheizung – modernste Technologie für Ihr Wohlbefinden.

Erheben Sie sich ins Erdgeschoss und betreten Sie Ihr Hauptschlafzimmer – eine wahre Oase der Ruhe. Südlich ausgerichtete Fenster durchfluten den Raum mit Licht, während eine eigene Toilette, ein Lavabo und ein grosszügiger Ankleidebereich all Ihre Wünsche erfüllen. Drei weitere Schlafzimmer, alle mit dem gleichen edlen Parkett, bieten Raum für Familie oder Gäste.

Besonders das vierte Schlafzimmer beeindruckt mit genug Raum für einen persönlichen Arbeitsplatz. Entspannen Sie sich in dem luxuriösen Badezimmer, in dem neben Dusche und WC auch eine Badewanne auf Sie wartet. Der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Tumbler und einem praktischen Lavabo erleichtert zudem Ihren Alltag.

Das absolute Highlight erwartet Sie im Obergeschoss: Ein grosszügiger offener Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die hochmoderne Küche übergeht. Ausgestattet mit V-ZUG Küchengeräten, Induktionsherd und einem Kühlschrank von Liebherr.

Beim Kochen, Essen oder Entspannen – die raumhohe Fensterfront und die 35 m² grosse Terrasse bieten Ihnen eine unverbaubare Aussicht, die das Herz höher schlagen lässt. Nehmen Sie die Weite der Natur in sich auf, geniessen Sie den Panoramablick und lassen Sie sich von der Bergsicht verzaubern.

Zusätzlich bietet Ihnen diese Immobilie eine grosszügige Doppelgarage, die Sicherheit und Komfort für Ihre Fahrzeuge gewährleistet. Das Haus, idyllisch am Südhang gelegen, ist umgeben von Ruhe und Natur. Direkt am Wald, in einem ruhigen Quartier am Ende einer Sackgasse, ist dieses Zuhause der perfekte Rückzugsort.

Noch immer nicht überzeugt? Dieses Neubauprojekt gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönliche Note einzubringen. Wählen Sie aus der exklusiven Standardauswahl von Salzmann & Meyer GmbH Ihren Feinsteinzeug-Bodenbelag, Ihre Elektroausstattung und Ihre sanitären Einrichtungen.

Auch Grundriss und Raumkonzept können nach Ihren individuellen Vorstellungen konzipiert werden.

- **Decke:** Weissputz
- **Wände:** weiss, normaler Abrieb 1.5mm
- **Bodenbeläge:** Parkett "Landhausdielen" und Feinsteinzeug (3 Böden stehen zur Auswahl, Standardauswahl von Salzmann & Meyer GmbH)
- **Türen rahmen:** Metallzargen
- **Fenster:** Holz, Metall
- **Beschattung:** Lamellenstoren
- **Heizung:** Erdwärmesonde
- **Wärmeverteilung:** Bodenheizung
- **Küchengeräte** VZUG Induktionsherd (mit Muldenabzug), Steamer und Backofen
- **Kühlschrank** mit Eisfach von Liebherr
- **Elektroausstattung** (Standardauswahl von Salzmann & Meyer GmbH)
- **Sanitäranlagen** (Standardauswahl von Salzmann & Meyer GmbH)

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis CHF 1'799'000.–

ZUSATZANGEBOTE

1 x Doppelgarage **Inklusiv**

FLÄCHEN

Nettowoohnfläche 152 m²

Grundstücksfläche 528 m²

Kellerfläche 8 m²

Terrassenfläche 35 m²

EIGENSCHAFTEN

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Garage
- ✓ Hanglage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Neubau
- ✓ Nichtraucher
- ✓ Projektiert
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Südhang
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine
- ✓ Virtuelle Besichtigung

ECKDATEN

Referenz-Nr.	47	Baujahr	2023
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Zustand	Neubau
Etage	EG	Parzellen-Nr.	2545
Zimmer	5.5	Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Nasszelle	2	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Anzahl Wohneinheiten	1		

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie

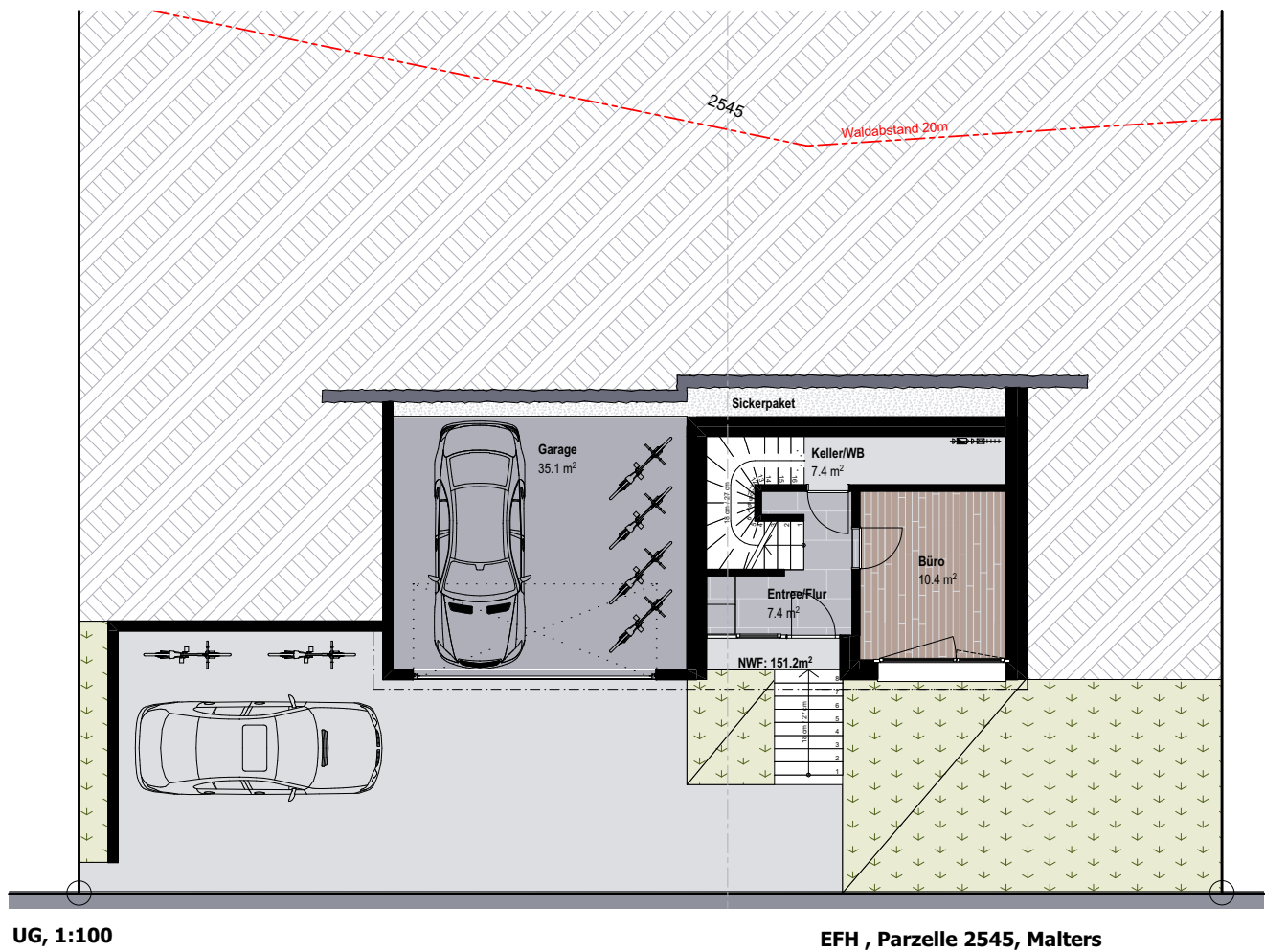


Gesundheit

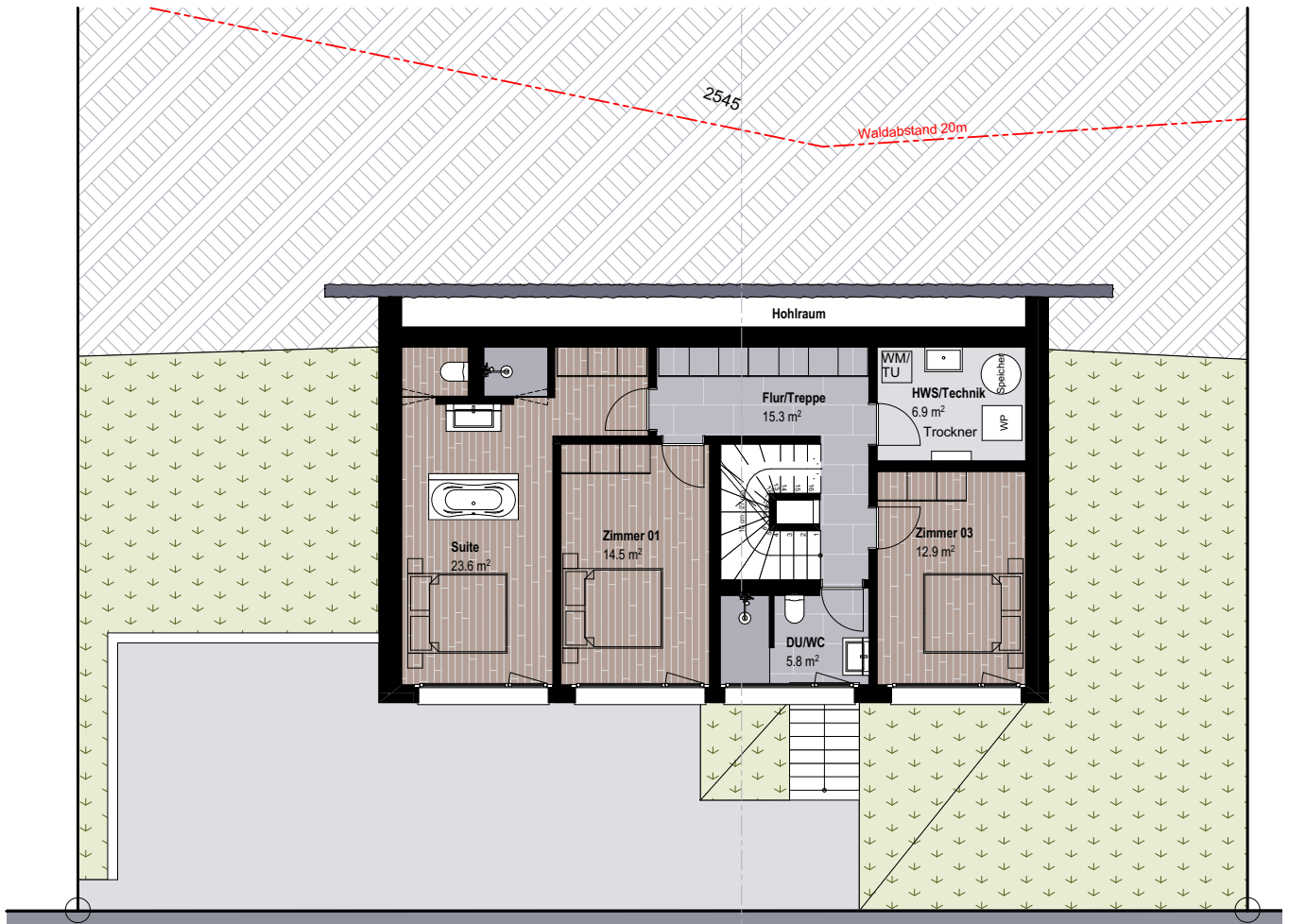
QUALITÄT UND ZUSTAND

 Küche	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
 Badezimmer	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
 Fussboden	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
 Fenster	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
 Mauerwerk	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert

GRUNDRISS UG



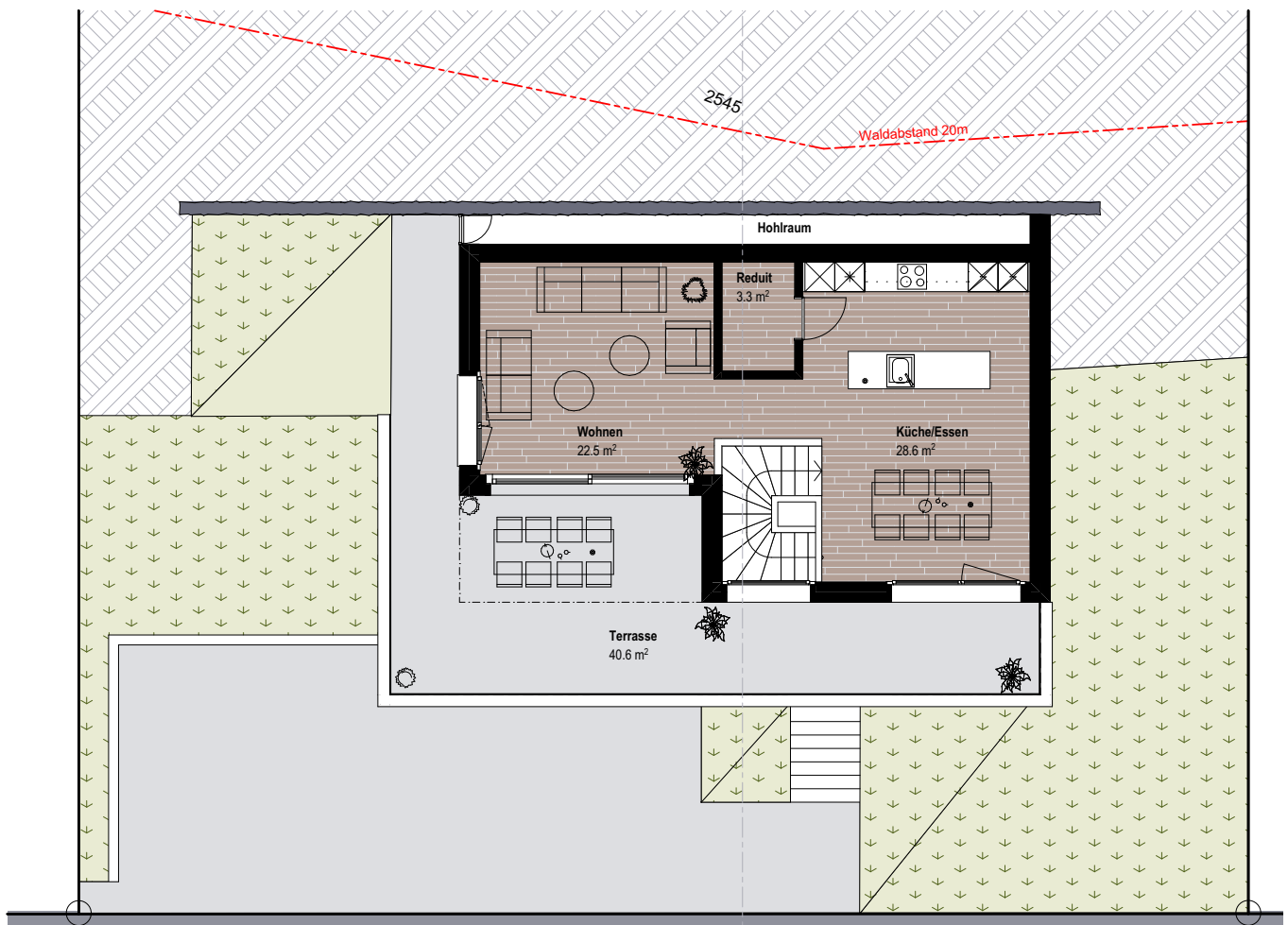
GRUNDRISS EG



EG, 1:100

EFH , Parzelle 2545, Malters

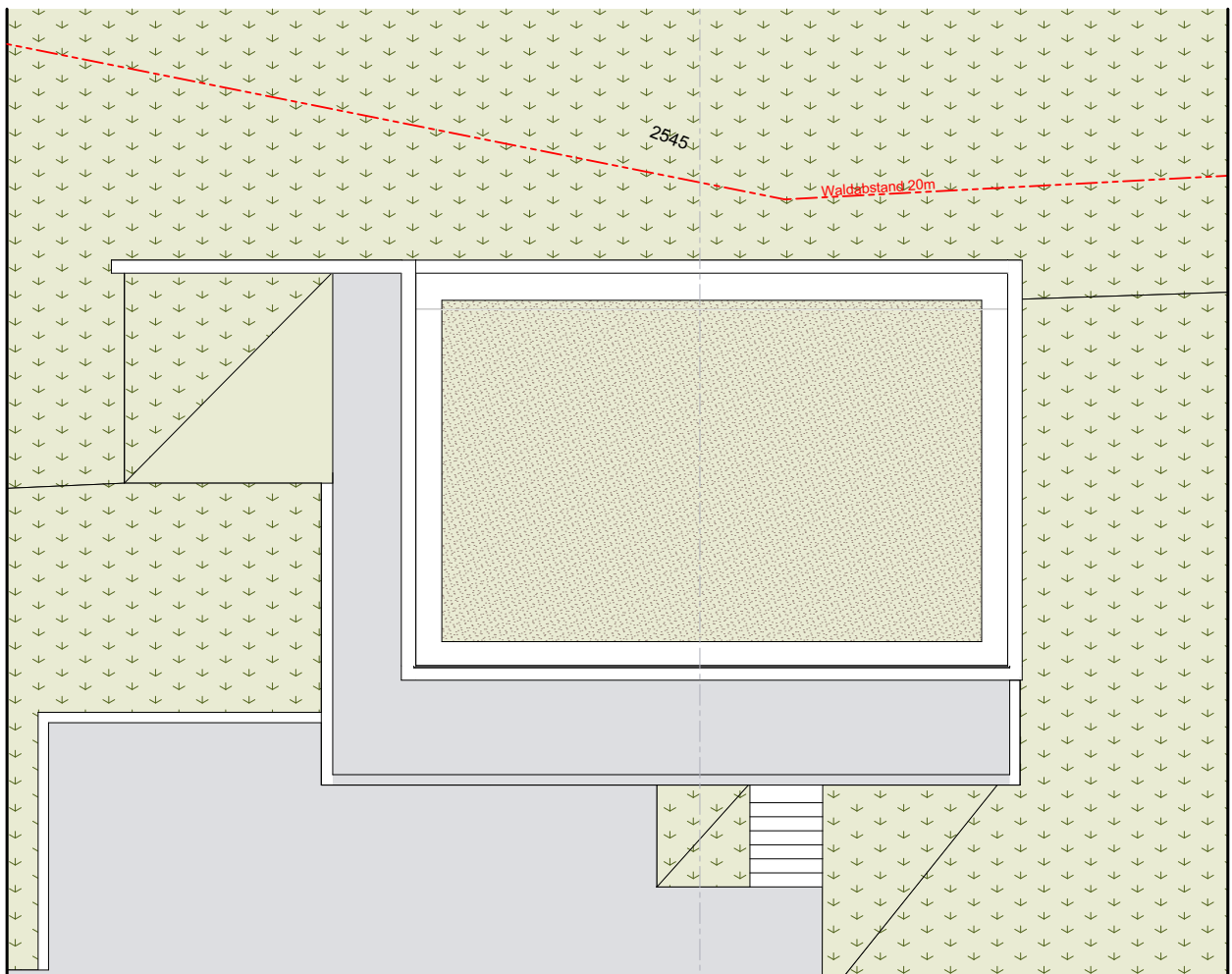
GRUNDRISS OG



OG, 1:100

EFH , Parzelle 2545, Malters

GRUNDRISS DA



DA, 1:100

EFH , Parzelle 2545, Malters

IMPRESSIONEN

Wohnzimmer - Visualisierung



Küche Essbereich - Visualisierung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Schlafzimmer - Visualisierung



Schlafzimmer - Visualisierung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Aussenaufnahme - Visualisierung



Aussenaufnahme - Visualisierung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

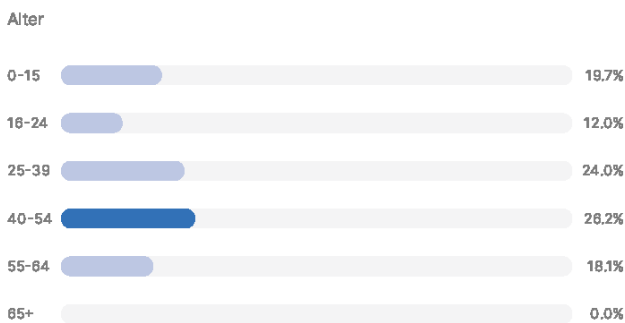
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Luzern-Land (Bezirk / Amt)

Altersgruppen

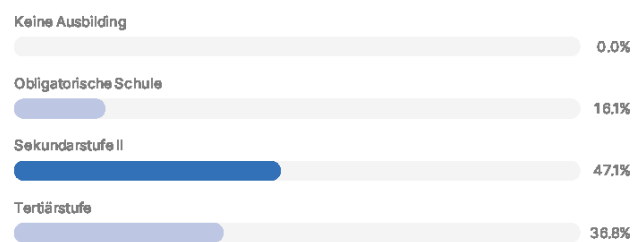
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
40-54 **-2.5%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Bildungsniveau

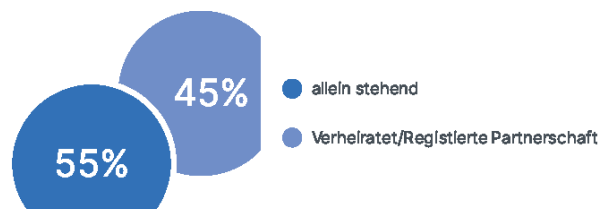
Am häufigsten vertretenes Bildungsniveau in der Region
Sekundarstufe II



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Haushaltszusammensetzung

Status der in diesem Gebiet wohnhaften Personen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+0.8%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Luzern-Land (Bezirk / Amt)

Bevölkerung

Aktuelle Einwohnerzahl In den letzten 5 Jahren

104'751 **+5.8%**

Einwohnerzahl



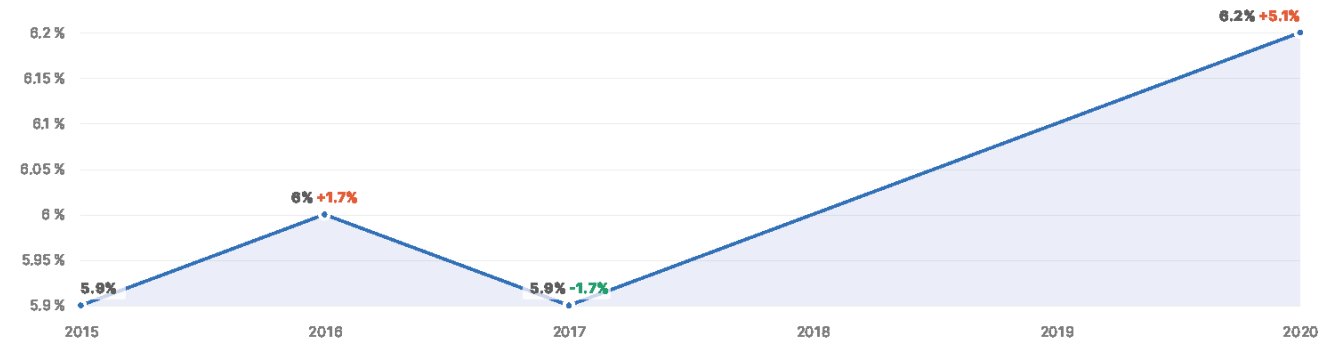
Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren

6% **+0.3%**

Prozentsatz



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Umwelt > Geräusch

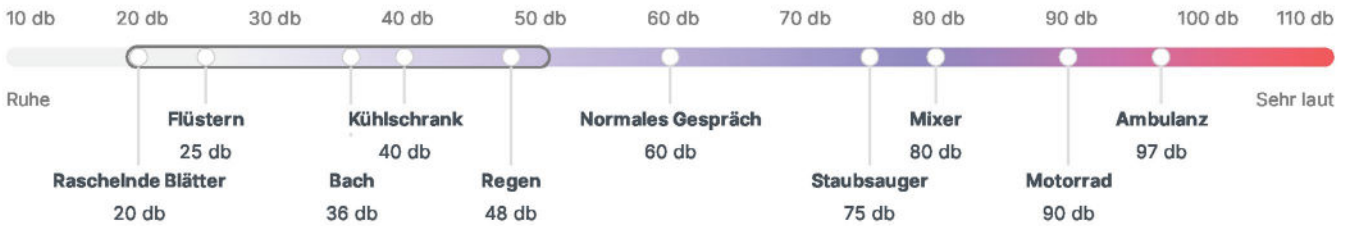
3.3

Mittlerer Geräuschpegel

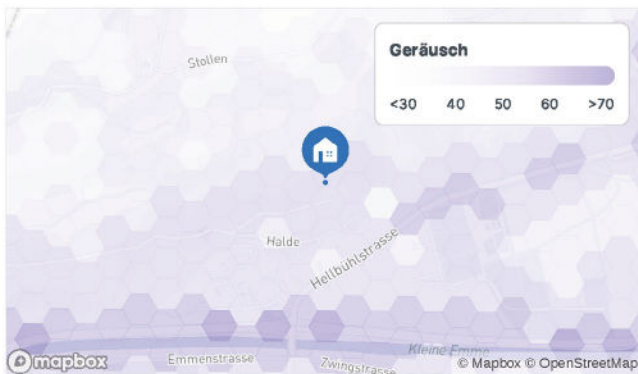
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

Nächste grosse Strasse: 213 m

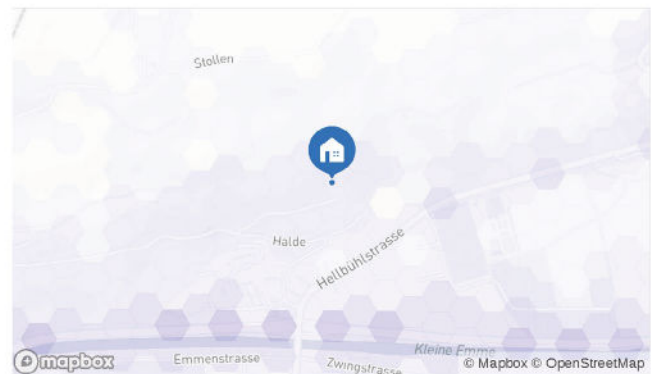
Nächste Zuglinie: 826 m



Strassenlärm

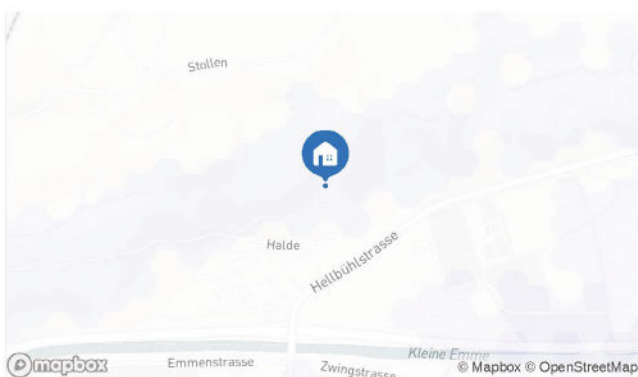


Geräuschpegel untertags 51db

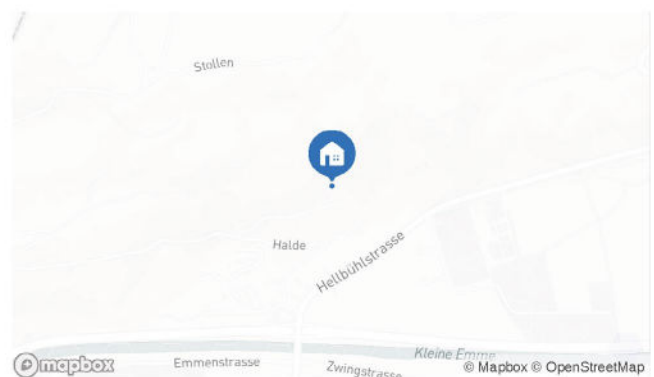


Geräuschpegel in der Nacht 42db

Zuggeräusch



Geräuschpegel untertags 33db



Geräuschpegel in der Nacht 19db

Umwelt > Aussicht

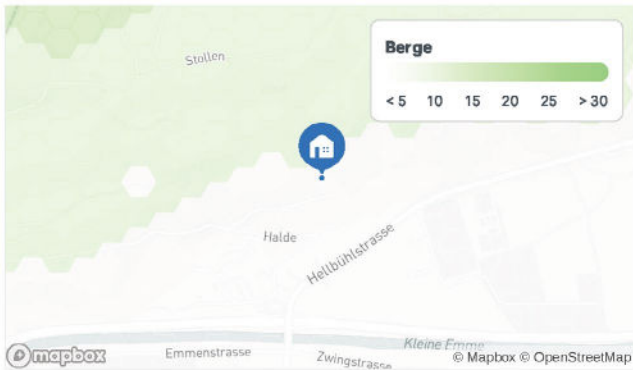


Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

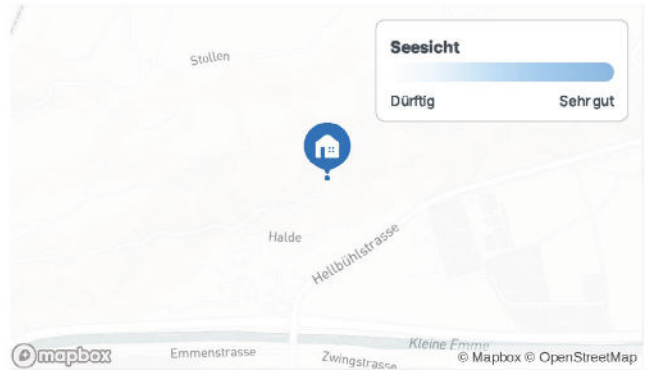
Hangneigung: 23°

Berge

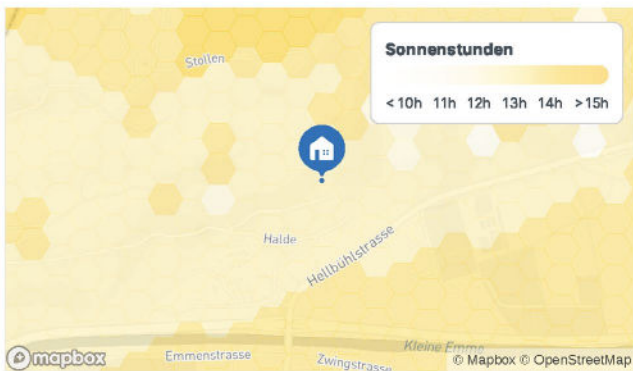


Berge 3

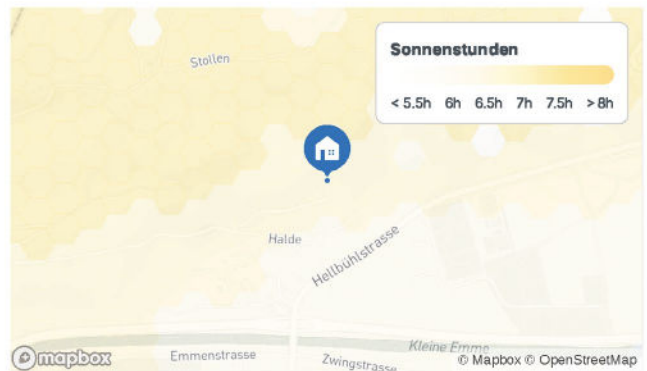
Seesicht



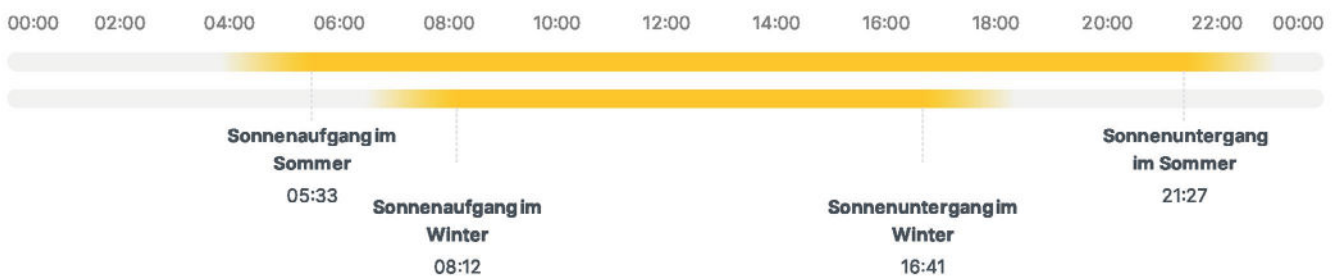
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 13h



Sonnenstunden im Winter 7h



Umwelt > Immissionen

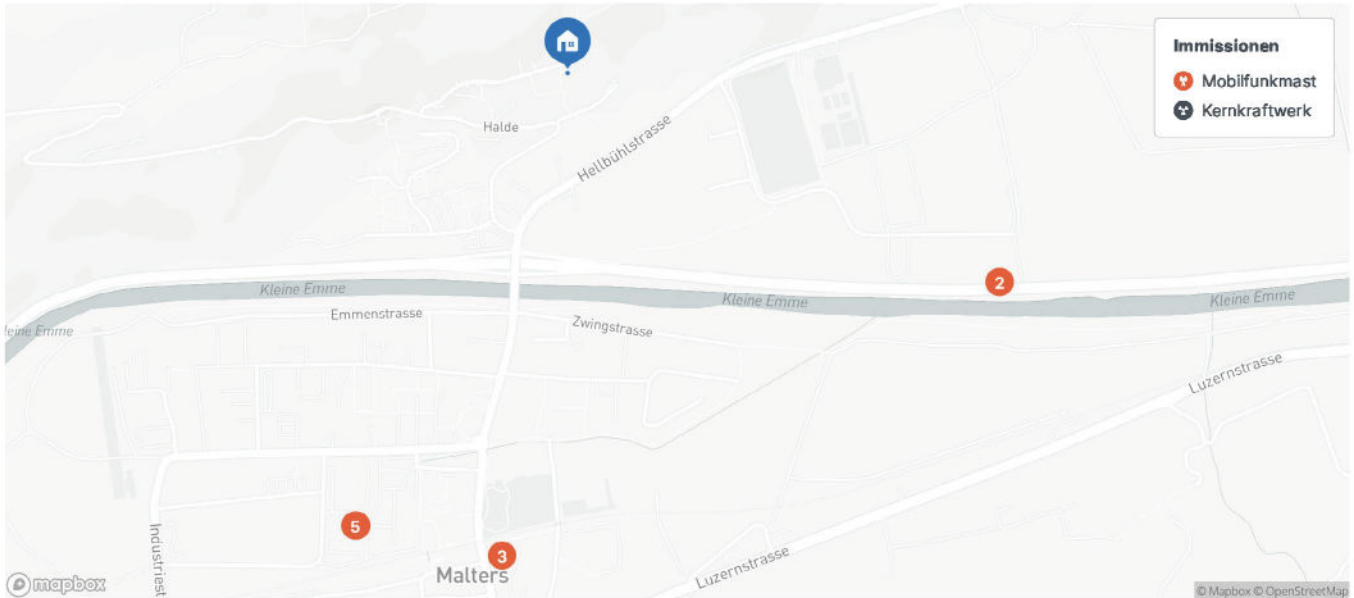
5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

🏠 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 39.2 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 866 m



📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	866 m
2	Mobilfunkmast	866 m
3	Mobilfunkmast	901 m
4	Mobilfunkmast	920 m
5	Mobilfunkmast	921 m

🏠 Kernkraftwerk

2	Kernkraftwerk Gösgen	39.2 km
3	Kernkraftwerk Beznau	56.3 km
4	Kernkraftwerk Leibstadt	61.7 km
5	Kernkraftwerk Mühleberg	70.3 km

Nahversorgung



3.0 Einkaufen

1	Denner Filiale	900 m
2	LANDI Malers	979 m
3	Käserei Stadelmann	1.1 km
4	Coop Supermarkt	1.1 km
5	Migros M	1.1 km

4.0 Bildung

6	Eischachen	241 m
7	Spielgruppe Zwärgehuus	530 m
8	Kindergarten Zwingstrasse	535 m
9	Sekundarschulhaus Muoshof	759 m
10	Musikschule der Gemeinde	826 m

3.3 Freizeit

11	Sport	278 m
12	Sport	288 m
13	Sport	299 m
14	Sport	352 m
15	Sport	387 m

2.5 Gastronomie

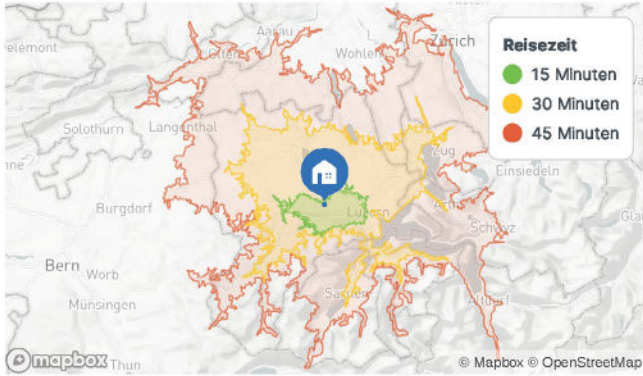
16	Restaurant Bahnhof	966 m
17	Restaurant Brauerei	1 km
18	Migros Restaurant	1 km
19	Muoshof	1.1 km
20	Hotel Restaurant Kreuz	1.1 km

2.5 Gesundheit

21	Praxis Dr. Bühlmann Martin	756 m
22	Ärztzentrum Malers	1.2 km
23	Zahnarzt Mr. Dr.med.dent.W...	1.3 km
24	Praxis Dr. Achermann Simon	5.4 km
25	Praxis Dr. Sepulcri Flavio	5.7 km

Erreichbarkeit

🚗 Auto

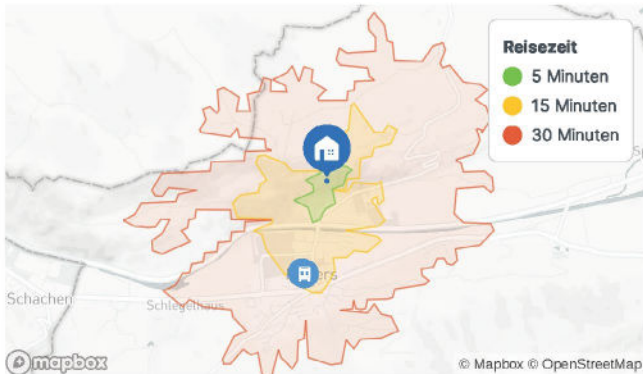


🚧 Autobahnauffahrt 6.8 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 84 Einkaufen
- 188 Gastronomie
- 436 Freizeit
- 66 Bildung
- 92 Gesundheit

🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 4 Einkaufen
- 6 Gastronomie
- 27 Freizeit
- 5 Bildung
- 1 Gesundheit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



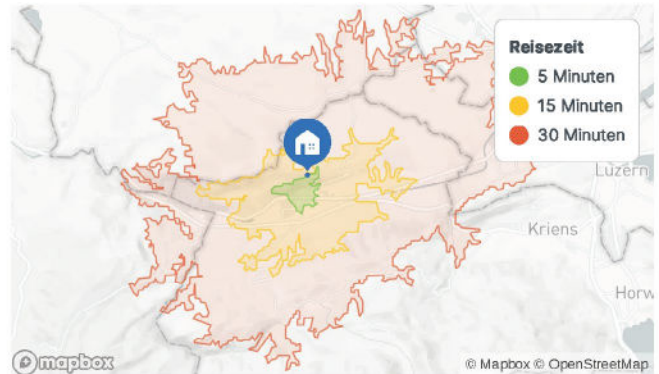
🚆 Bahnhof Malters 941 m

🚌 Bus Malters Bahnhof 958 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 1 Einkaufen
- 1 Gastronomie
- 23 Freizeit
- 5 Bildung
- 1 Gesundheit

🚲 Fahrrad

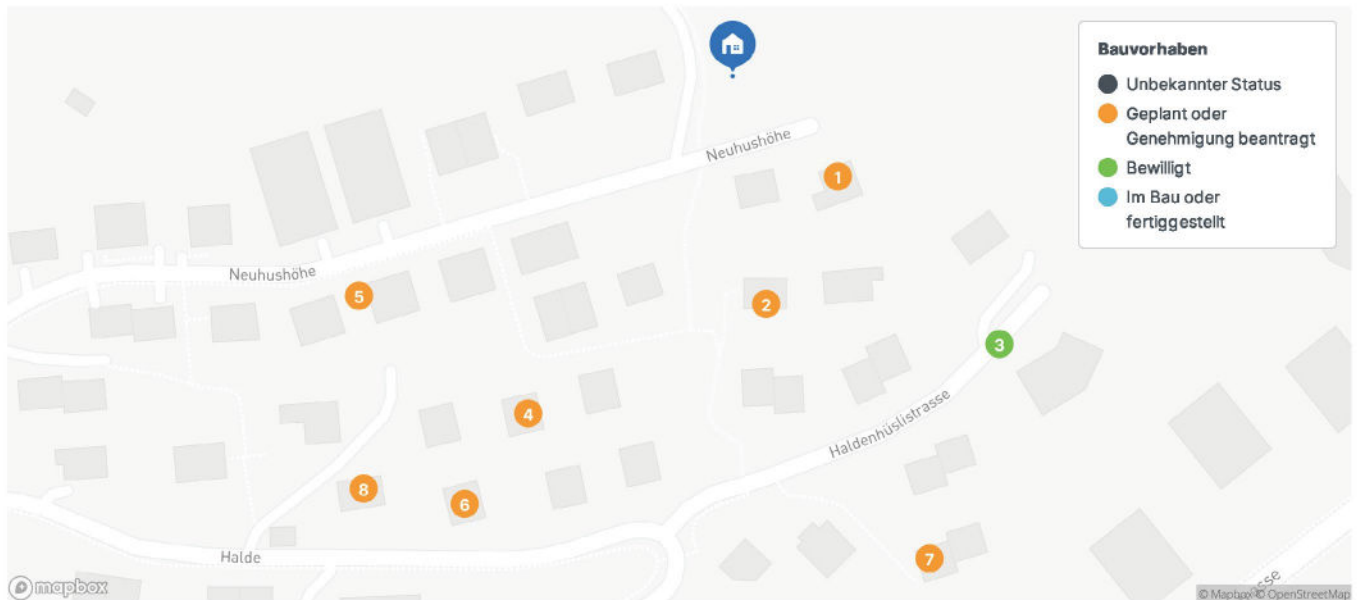


Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 7 Einkaufen
- 10 Gastronomie
- 40 Freizeit
- 8 Bildung
- 3 Gesundheit

Bauvorhaben

5 km Radius



1	Heizungersatz durch Luft-Wasser-Wärmepu... Distanz: 45 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
2	Einbau Luft-Wasser-Wärmepumpe Distanz: 70 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
3	Neubau Mehrfamilienhaus und Einfamilienhä... Distanz: 109 m	Bewilligt	Wohnbau 4 Gebäude	3 Etagen 8 Wohnungen
4	Sanierung eines Einfamilienhauses Distanz: 115 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
5	Ausbau Untergeschoss Distanz: 123 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	
6	Einbau Wärmepumpe Luft/Wasser Distanz: 145 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
7	Einbau Wärmepumpe Luft/Wasser Distanz: 150 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	
8	Neubau Zweifamilienhaus Distanz: 158 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 2 Wohnungen

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

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