

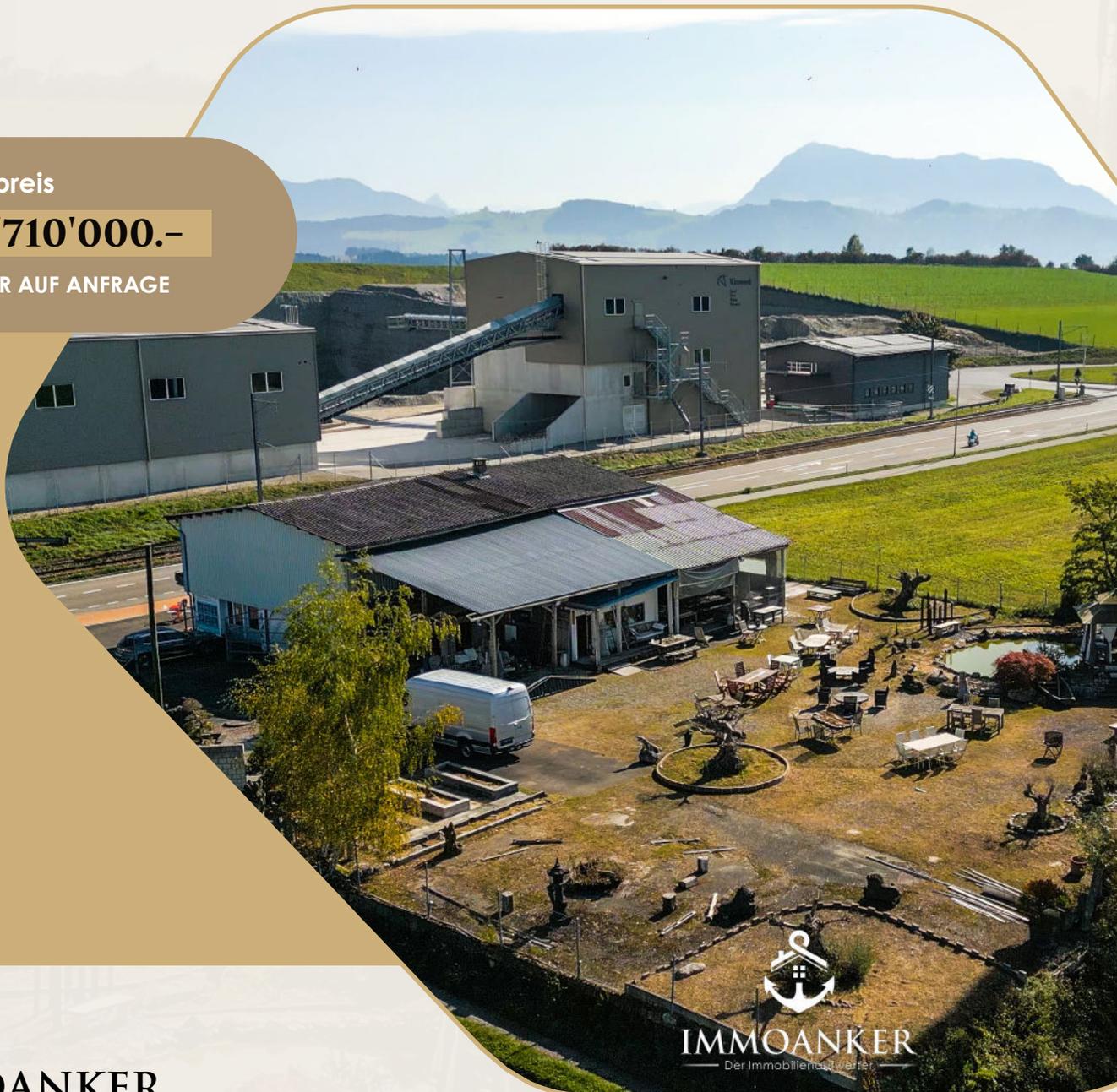
EINZIGARTIGER GEWERBEIMMOBILIE IN BALLWIL - IHR TRAUM VON EXPANSION, PERFEKTION UND RENDITE!

350 m² Nutzfläche, bereit für Ihre Vision und Ambition oder als Investment

Verkaufspreis

CHF 1'710'000.-

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 Ballwil	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	7
Grundriss	8
Impressionen	10
Über Immoanker	20
Disclaimer	22

 **ADRESSE**
Luzernstrasse 30, 6275 Ballwil

 **OBJEKTART**
Wohn-/Geschäftshaus

 **VERKAUFSPREIS**
CHF 1'710'000.–

 **VERFÜGBAR AB**
Auf Anfrage

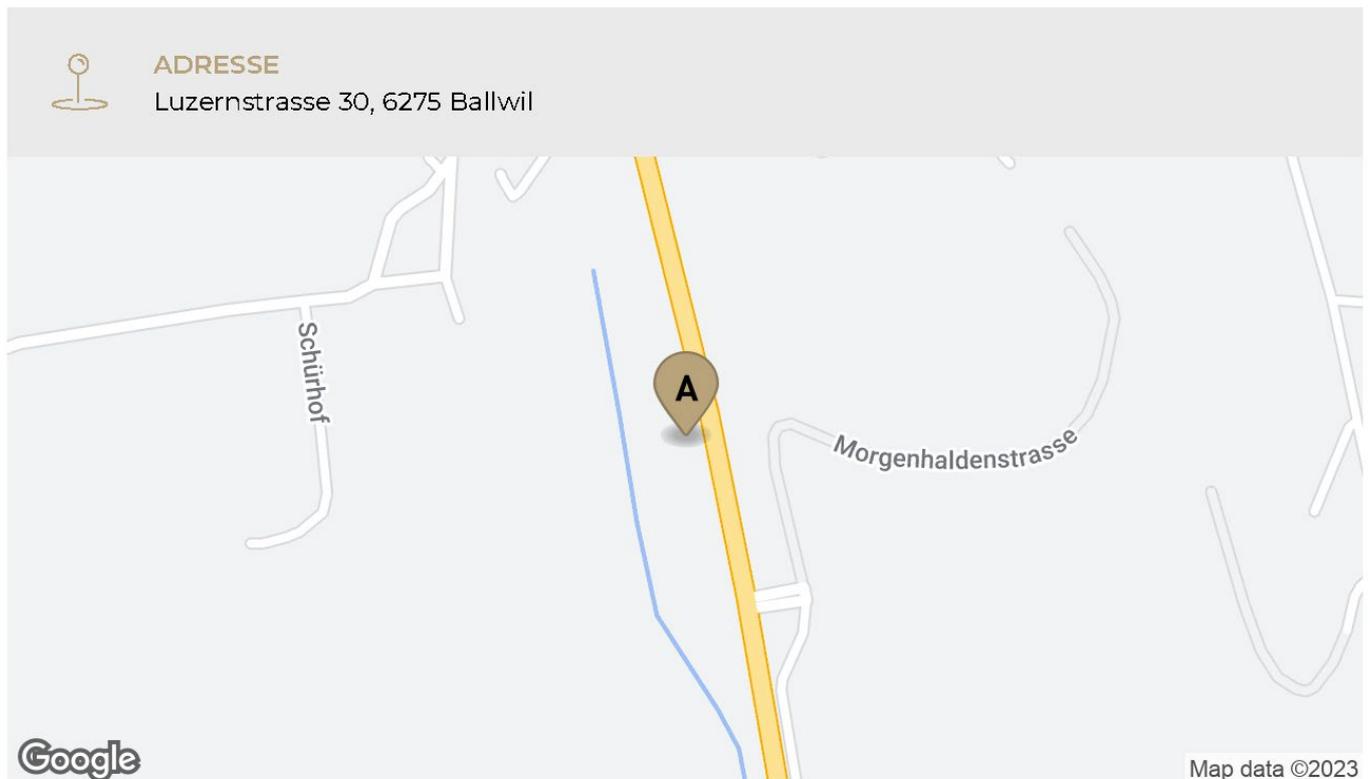
 **NETTOWOHNFLÄCHE**
350 m²

 **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
2'419 m²

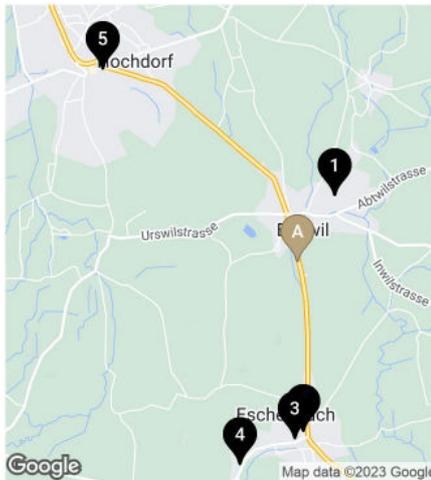
 **BAUJAHR**
1966

 **REFERENZ-NR.**
56

LAGE DER LIEGENSCHAFT

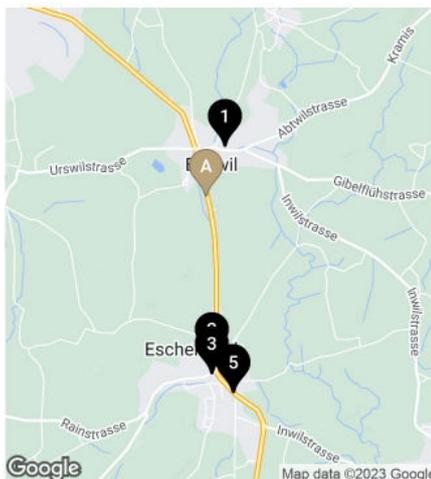


DIE INFRASTRUKTUR



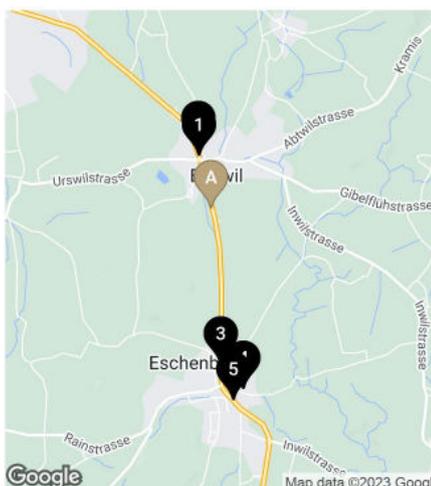
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Schule Ballwil 761 m	17'	4'	2'
2 Kita Puumaja 1.7 km	22'	4'	2'
3 Schulhaus Hübeli 1.8 km	26'	5'	2'
4 Cris+ Schule 2.1 km	33'	6'	3'
5 Kita kleine Matrosen - Hochdorf 2.7 km	40'	14'	4'



Einkauf

			
1 Volg Ballwil 535 m	11'	3'	2'
2 Coop Supermarkt Eschenbach ... 1.6 km	22'	4'	2'
3 Volg Eschenbach 1.8 km	23'	4'	2'
4 Denner Supermarkt 2 km	26'	5'	2'
5 Denner 2 km	26'	5'	2'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Ballwil, Hochdorfstrasse 532 m	8'	2'	1'
2 Ballwil 599 m	9'	2'	1'
3 Eschenbach LU, Lindenfeld 1.5 km	20'	4'	1'
4 Eschenbach LU 1.8 km	26'	5'	3'
5 Eschenbach LU, Luzernstrasse 1.9 km	25'	4'	2'

DIE GEMEINDE BALLWIL

6275 Ballwil liegt im Wahlkreis Hochdorf, im Kanton Luzern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Ballwil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich -1.0% pro Jahr auf 2'663 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021).

Die Steuerbelastung liegt bei 10.8% (Kanton: 12.0%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.3% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +14.5% verändert (Kanton: +21.7%).

BESCHREIBUNG

Für Unternehmer und visionäre Investoren:

Wollten Sie schon immer an einem Ort arbeiten, der genauso charaktervoll und einzigartig ist wie Ihr Geschäftsansatz? Dann lassen Sie mich Ihnen ein Geheimnis verraten...

Tief verwurzelt in der Luzernstrasse 30 in Ballwil steht eine Gewerbeimmobilie, die nicht einfach nur vier Wände und ein Dach ist. Errichtet im Jahr 1966, hat dieses Juwel eine Geschichte zu erzählen.

Sie fragen sich, was diese Immobilie so besonders macht? Lassen Sie uns eintauchen:

- **Potenzial zur Neugestaltung** - Aktuell liegt bereits ein Umbauprojekt in der Schublade bereit, um Ihre Vision Wirklichkeit werden zu lassen. Bitte kontaktieren Sie uns direkt, um weitere Details dazu zu erhalten.
- **Investition mit stetigem Geldfluss** - Profitieren Sie von einem soliden diversifizierten Mieteinkommen von aktuell CHF 85'000.-.
- **Weitläufiger Showroom auf 2 Etagen** - Derzeit als Schaufenster für Antiquitäten genutzt, bietet" dieser Raum eine Atmosphäre, die Ihre Kunden fesseln wird. Ein Raum, in dem Produkte und" Geschichten lebendig werden.
- **Veranstaltungs- und Ausstellungsmöglichkeiten** - Der hinter Bereich des Grundstücks, der die" Sonnenseiten geniesst, ist sowohl als Innen - als auch als Aussen-Ausstellplatz perfekt. Halte Sie" hier exklusive Events ab, von Netzwerktreffen bis hin zu lässigen BBQ-Abenden an dem wunderschön integrierten Bartresen und der Küche.

- **Vielseitige Nutzung** - Egal ob für Ihre Produkte, als Lager oder zur Umsetzung anderer kreativer Geschäftsideen - mit 350 m² Nutzfläche sind den Möglichkeiten kaum Grenzen gesetzt.
- **Wandlungsfähiger Innenraum** - Ein Raum mit hohen Decken und elegantem Holzboden, der derzeit als Büro genutzt wird, und ein weiterer Raum mit eingebauter Küche, die als geselliger Treffpunkt dienen kann.

Also, lieber zukünftiger Eigentümer, verpassen Sie nicht die Chance Ihres Lebens. Schnappen Sie sich diesen Deal, bevor es jemand anderes tut. Sie werden es nicht bereuen.

Interessiert?

Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr Dalyan Yorulmaz, Tel. 044 578 48 30, vereinbart mit Ihnen gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung.

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!

 **044 578 48 30**



DALYAN

Yorulmaz



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'710'000.–
Mietertrag (Soll)	CHF 85'000.–
Gebäudeversicherungswert	CHF 623'633.–
Amtlicher Steuerwert	CHF 923'000.–

FLÄCHEN

Nutzfläche	350 m ²
Grundstücksfläche	2'419 m ²
Gebäudevolumen	2'348 m ³

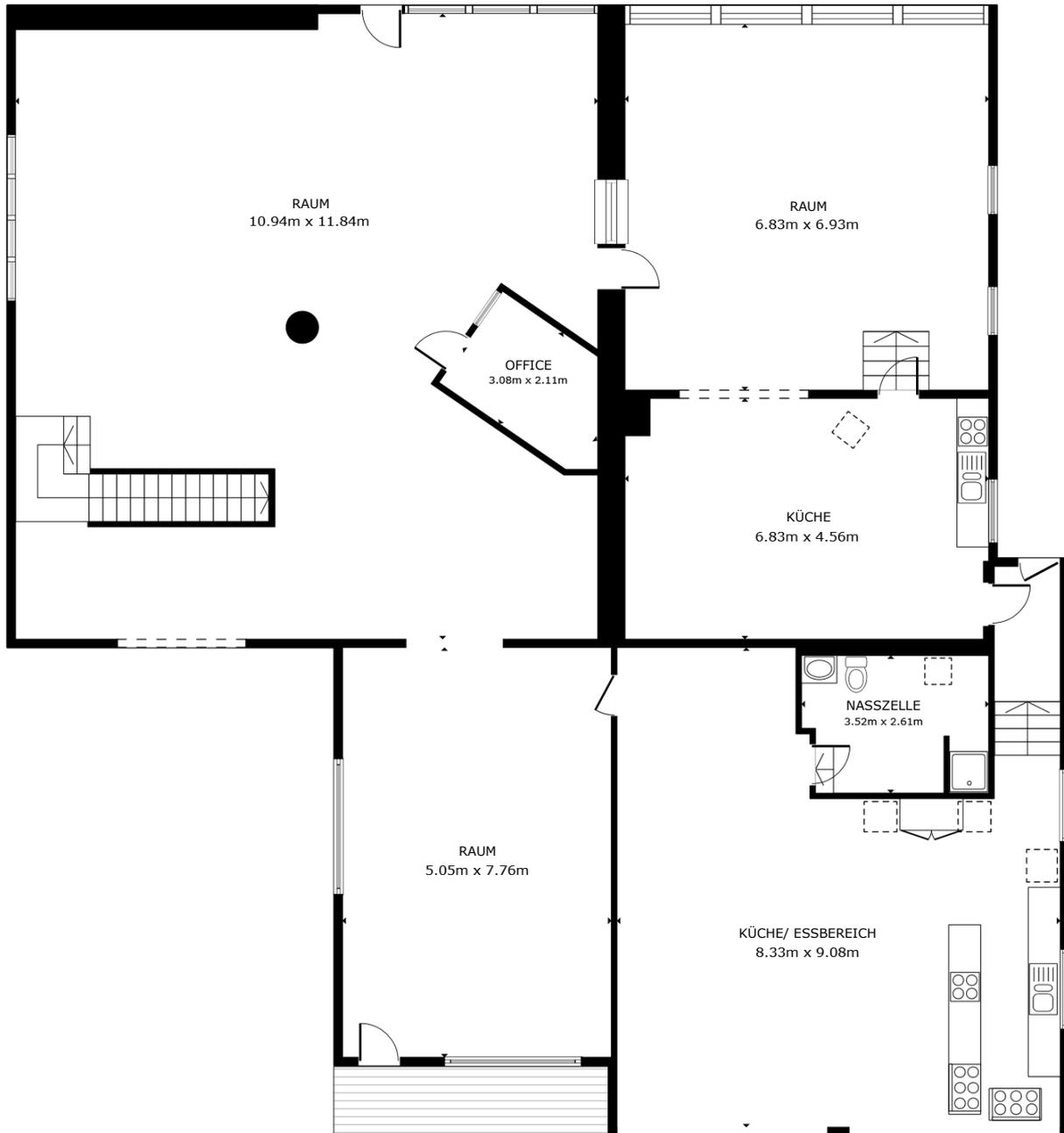
EIGENSCHAFTEN

☑ Gepflegt

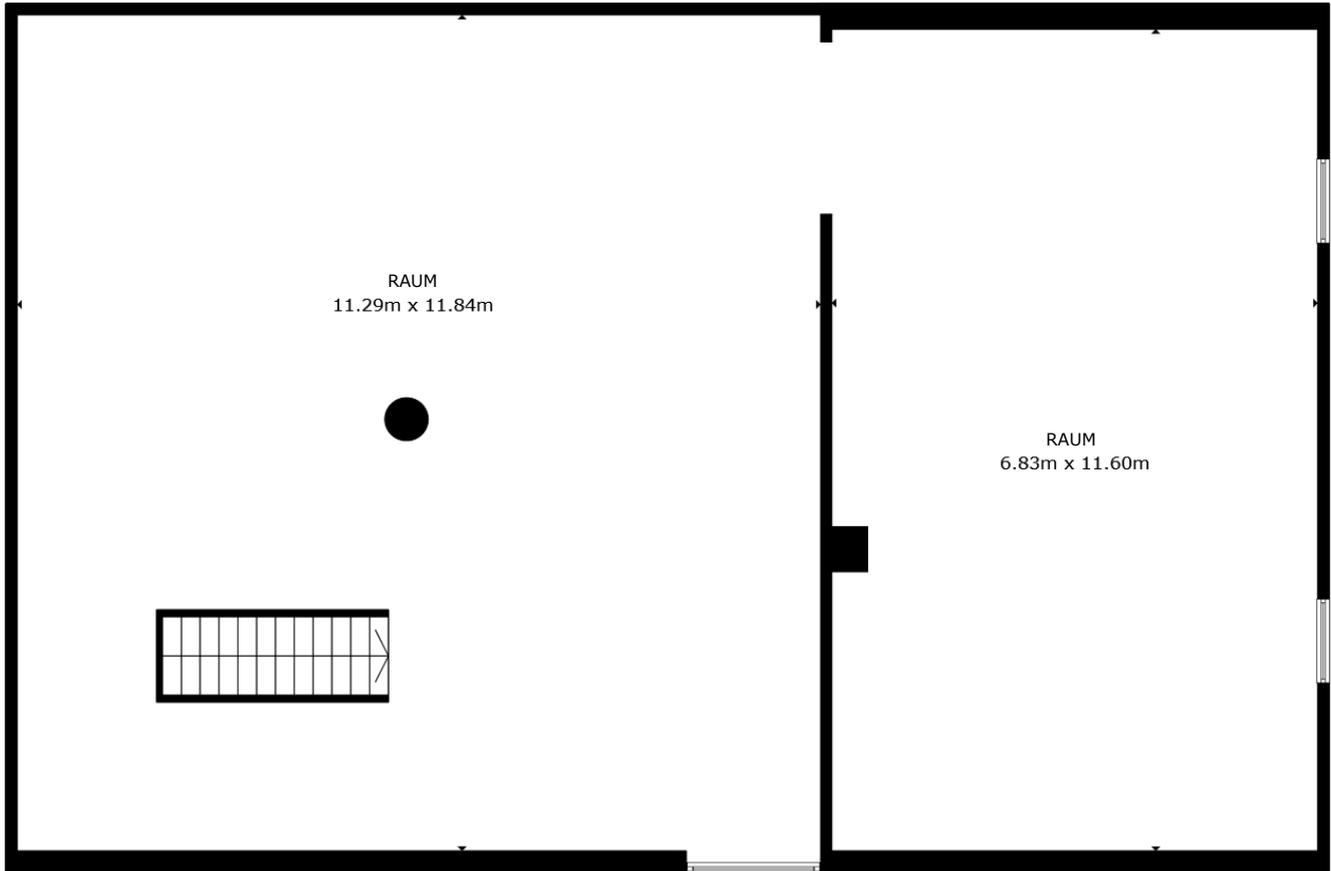
ECKDATEN

Referenz-Nr.	56	Etagen	2
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Baujahr	1966
Etage	EG	Zustand	Gepflegt
Nasszelle	1	Parzellen-Nr.	411

GRUNDRISS



GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

Grundstück



Garten



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Garten



Naturteich



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Aussenansicht



Aussenansicht



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Eingang



Showroom EG



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Showroom EG




IMMOANKER
www.immoanker.ch

Showroom EG




IMMOANKER
www.immoanker.ch

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Showroom 1.OG



Showroom 1.OG



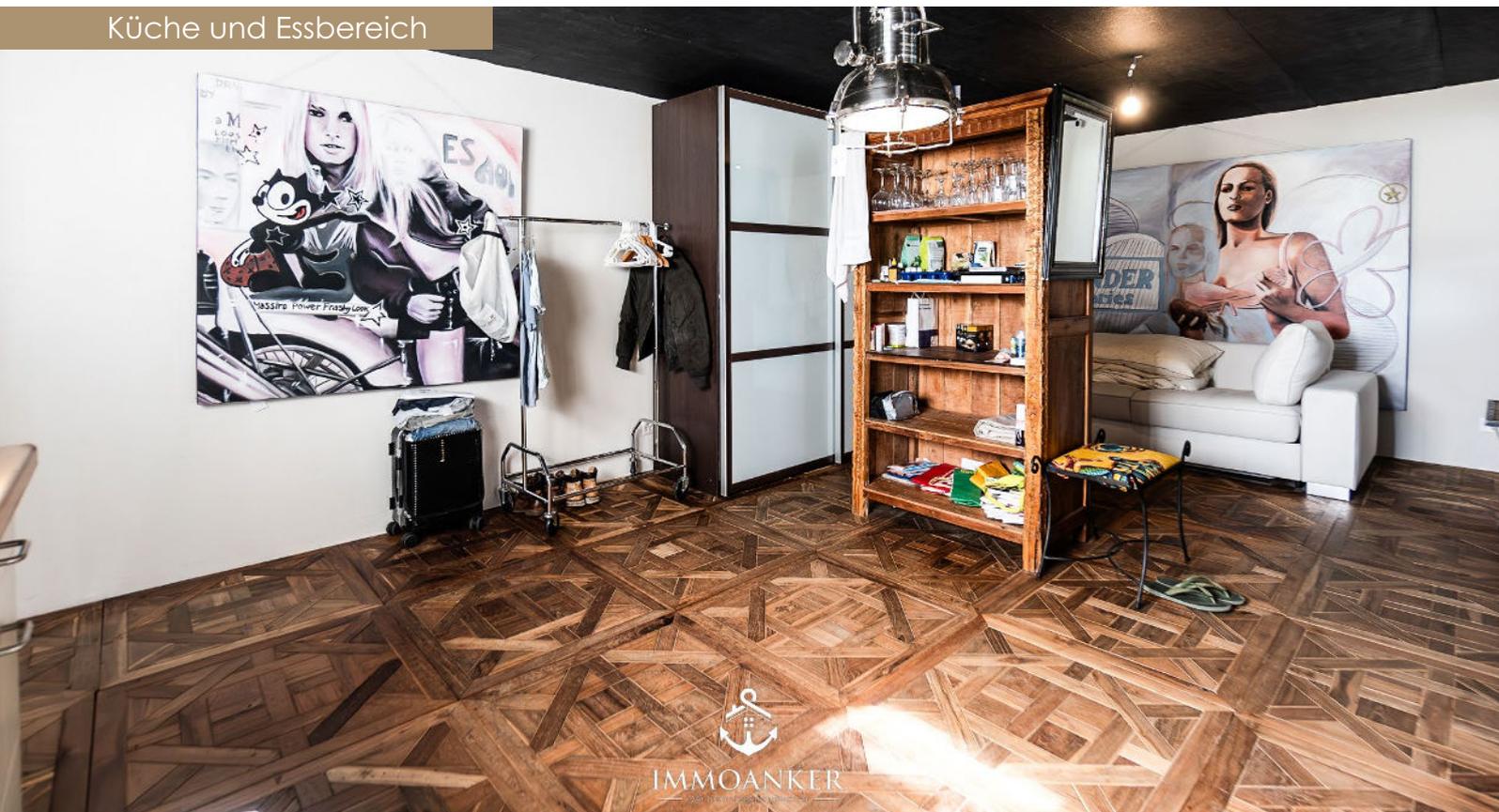
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Büro



Küche und Essbereich



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Nasszelle



Terrasse



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Keller



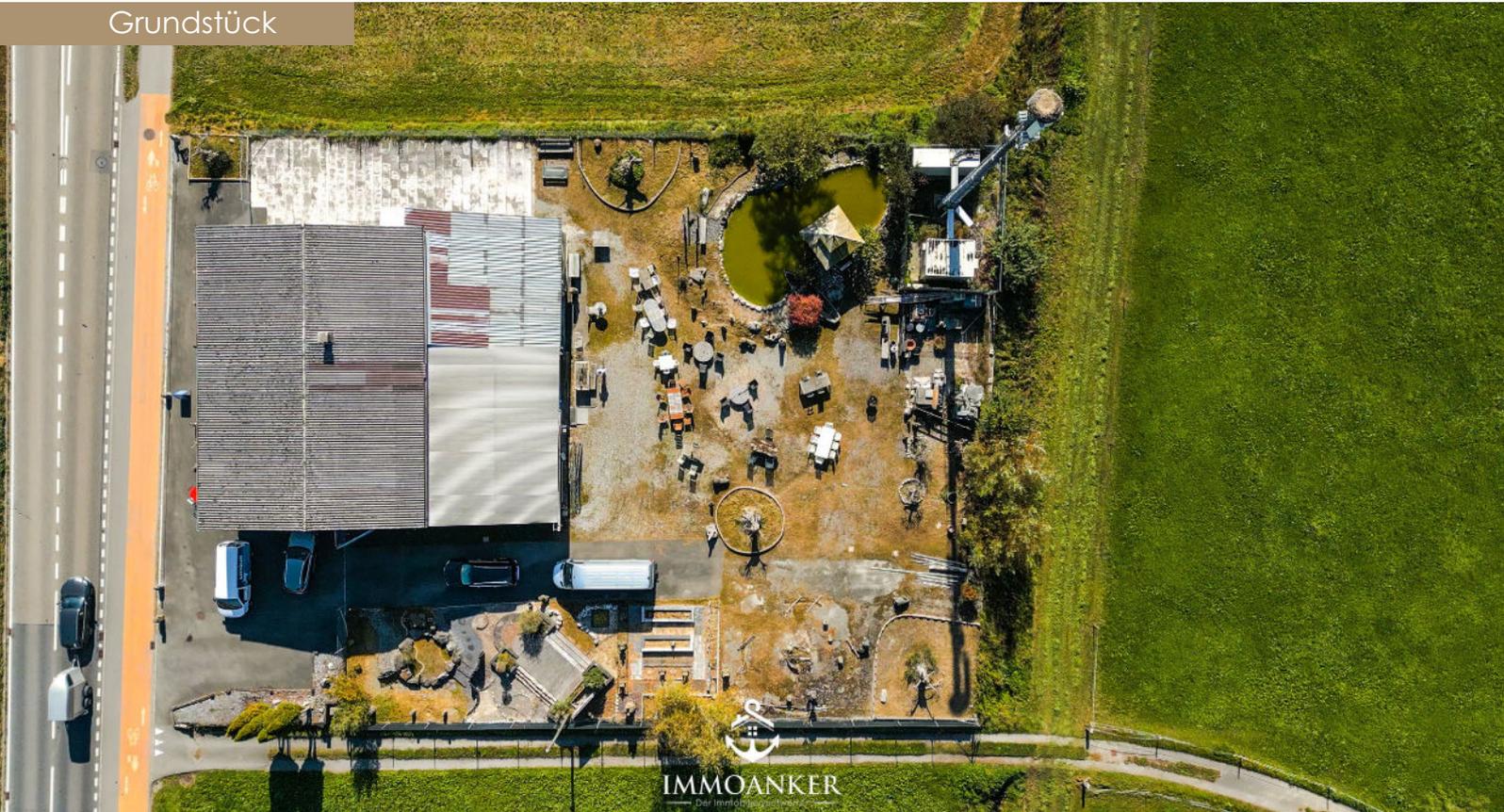
Grundstück



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Grundstück



Grundstück



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

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