

IHR TRAUMZUHAUSE ZWISCHEN SEE UND BERGEN

Elegante 4.5-Zimmer Wohnung mit Bergpanorama und Seesicht-
Ihr neues zuhause in Sempach!

Verkaufspreis

CHF 999'000.-

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 Sempach	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	7
Grundriss	9
Impressionen	10
Über Immoanker	24
Disclaimer	26



ADRESSE

Mattweid 19, 6204 Sempach



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 999'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

125 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

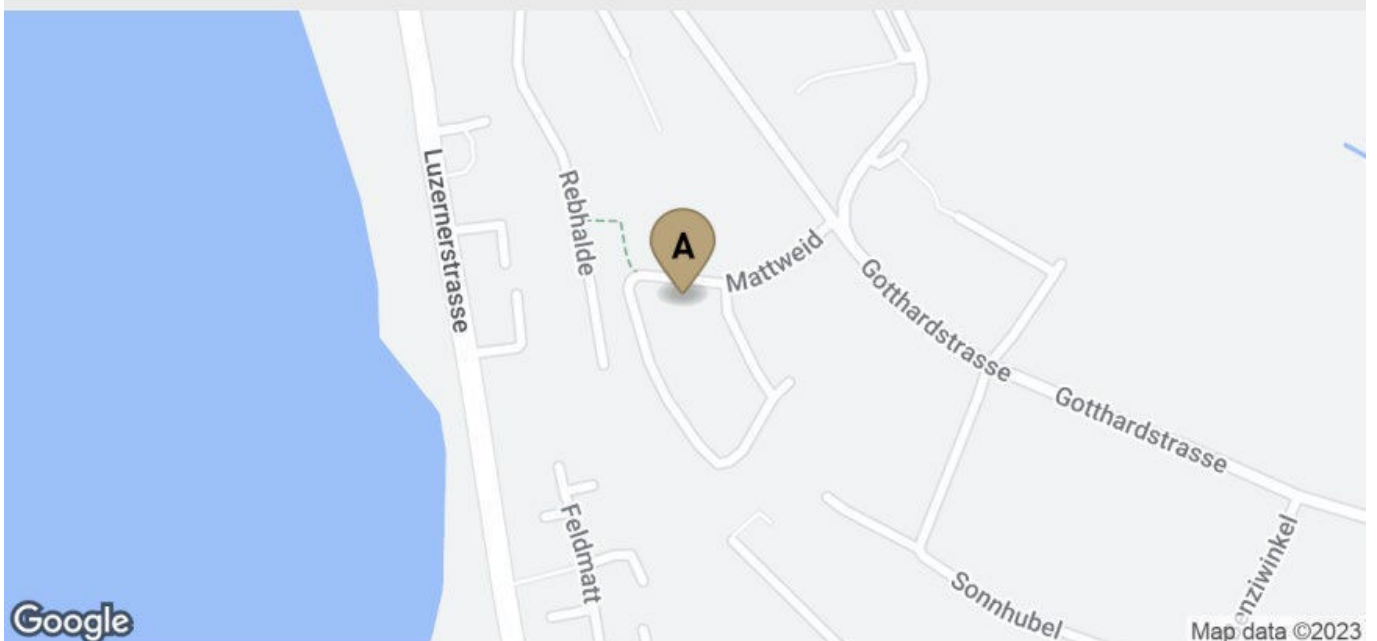
1978

LAGE DER LIEGENSCHAFT

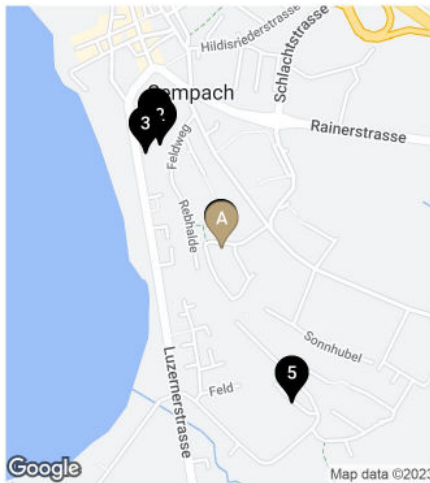


ADRESSE

Mattweid 19, 6204 Sempach

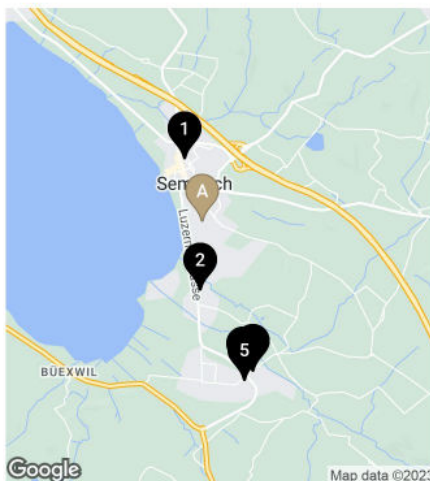


DIE INFRASTRUKTUR



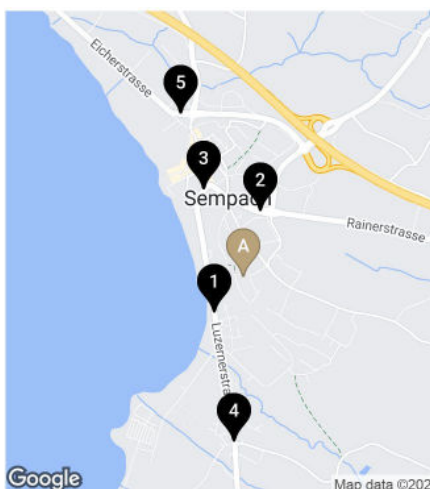
Schulen und Ausbildungsstätten

	🚶	🚲	🚗
1 Kita fräch Dachs 4 m	1'	1'	1'
2 Schulhaus Felsenegg 300 m	4'	1'	2'
3 Schulhaus Waldegg 304 m	9'	4'	2'
4 Rektorat Schule Sempach 328 m	9'	4'	2'
5 Volksschule Hohenrain 424 m	8'	4'	4'



Einkauf

	🚶	🚲	🚗
1 VOI Migros-Partner Sempach St... 647 m	9'	3'	3'
2 Coop Supermarkt Sempach 684 m	17'	7'	4'
3 Migros Supermarkt 1.6 km	26'	8'	5'
4 ALDI SUISSE 1.6 km	25'	7'	6'
5 Landi Sempach Station 1.6 km	27'	8'	6'



Öffentlicher Verkehr

	🚶	🚲	🚗
1 Sempach Stadt, Vogelwarte 227 m	14'	5'	3'
2 Sempach Stadt, Hültschern 336 m	6'	3'	2'
3 Sempach Stadt, Post 473 m	7'	3'	2'
4 Sempach Stadt, Seesatz 811 m	18'	7'	4'
5 Sempach Stadt, Meierhöfli 863 m	12'	5'	10'

DIE GEMEINDE SEMPACH

6204 Sempach liegt im Wahlkreis Sursee, im Kanton Luzern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Sempach hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.4% pro Jahr auf 4'186 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 12.1% (Kanton: 12.3%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.0% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +16.2% verändert (Kanton: +21.2%).

BESCHREIBUNG

Entdecken Sie Ihr neues Traumzu Hause in Sempach! Diese atemberaubende 4.5-Zimmer-Terrassenwohnung bietet Ihnen Luxus, Komfort und eine faszinierende Aussicht auf See und Berge – ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Die attraktive Wohnung mit einer Nettowohnfläche von 125 m² verfügt über eine grosszügige Raumaufteilung und wurde liebevoll modernisiert.

Dank der energieeffizienten Pelletheizung und der Photovoltaikanlage, die sowohl Warmwasser als auch Strom produziert, geniessen Sie hier nachhaltigen Wohnkomfort.

Das helle, gemütliche Wohnzimmer mit Marmorboden besticht durch sein Cheminée, eine grosse Fensterfront und direkten Zugang zur beeindruckenden 50 m² grossen Terrasse.

Die elektrischen Sonnenstoren sorgen für angenehmen Schatten an heissen Tagen. Der mediterrane Rundbogen-Eingang und der Essbereich runden das charmante Ambiente ab.

Die halboffene Küche im Holzdesign ist mit Siemens-Geräten, einem Geschirrspüler und einer grosszügigen Stein-Arbeitsfläche ausgestattet. Eine kleine Sitzecke für zwei Personen, viel Stauraum und ein helles Fenster machen das Kochen hier zum Vergnügen.

Das Arbeitszimmer und die beiden Schlafzimmer sind mit hellen Laminatböden in Parkettoptik ausgestattet und verfügen über grosse Fenster, wobei das zweite Schlafzimmer direkten Zugang zur Terrasse bietet. Alle Räume sind mit elektrischen Sonnenstoren ausgestattet, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen.

Die Wohnung verfügt über ein Gästebad mit Toilette und ein grosszügiges Hauptbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Lavabo. Die hellen Steinfliesen verleihen dem Raum Eleganz und Modernität.

Zusätzlichen Stauraum bietet der praktische Wäscheraum mit Waschmaschine und der Flur mit diversen Einbauschränken. Die Wohnung ist kinderfreundlich. Ein Garagenplatz ist ebenfalls vorhanden.

Aus der ursprünglichen 5.5-Zimmer-Wohnung wurde zugunsten des Wohnzimmers ein Raum zum Wohnzimmer kombiniert. Die Änderung kann jedoch jederzeit kostengünstig wieder zurückgebaut und aus der Wohnung eine 5.5-Zimmer-Wohnung gestaltet werden.

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Terrassenwohnung in Sempach verzaubern und geniessen Sie entspannte Momente mit Familie und Freunden inmitten einer idyllischen Umgebung.

Verfügbarkeit auf Anfrage. Zögern Sie nicht und ergreifen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in Sempach zu finden. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine unverbindliche Besichtigung und erleben Sie diese exklusive Immobilie mit eigenen Augen.

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 999'000.-
Nebenkosten	CHF 7'000.- / Jahr

ZUSATZANGEBOTE

1 x Garage	CHF 45'000.-
------------	--------------

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	125 m ²
Nutzfläche	125 m ²
Terrassenfläche	50 m ²

EIGENSCHAFTEN

- ✔ Balkon
- ✔ Bergsicht
- ✔ Cheminée
- ✔ Erdgeschoss
- ✔ Garage
- ✔ Haustiere erlaubt
- ✔ Kabelfernsehen
- ✔ Kinderfreundlich
- ✔ Modernisiert
- ✔ Parkplatz
- ✔ Ruhig
- ✔ Seesicht
- ✔ Sonnig
- ✔ Tumbler
- ✔ Waschmaschine
- ✔ Virtuelle Besichtigung

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage	Baujahr	1978
Etage	EG	Renovationsjahr	2013
Zimmer	4.5	Zustand	Modernisiert
Nasszellen	2	Wärmeerzeugung	Pelletheizung
Anzahl Gäste WC	1	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Etagen	3		

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

QUALITÄT UND ZUSTAND

 **Küche**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

 **Badezimmer**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

 **Fussboden**

★★★★☆ Gehoben

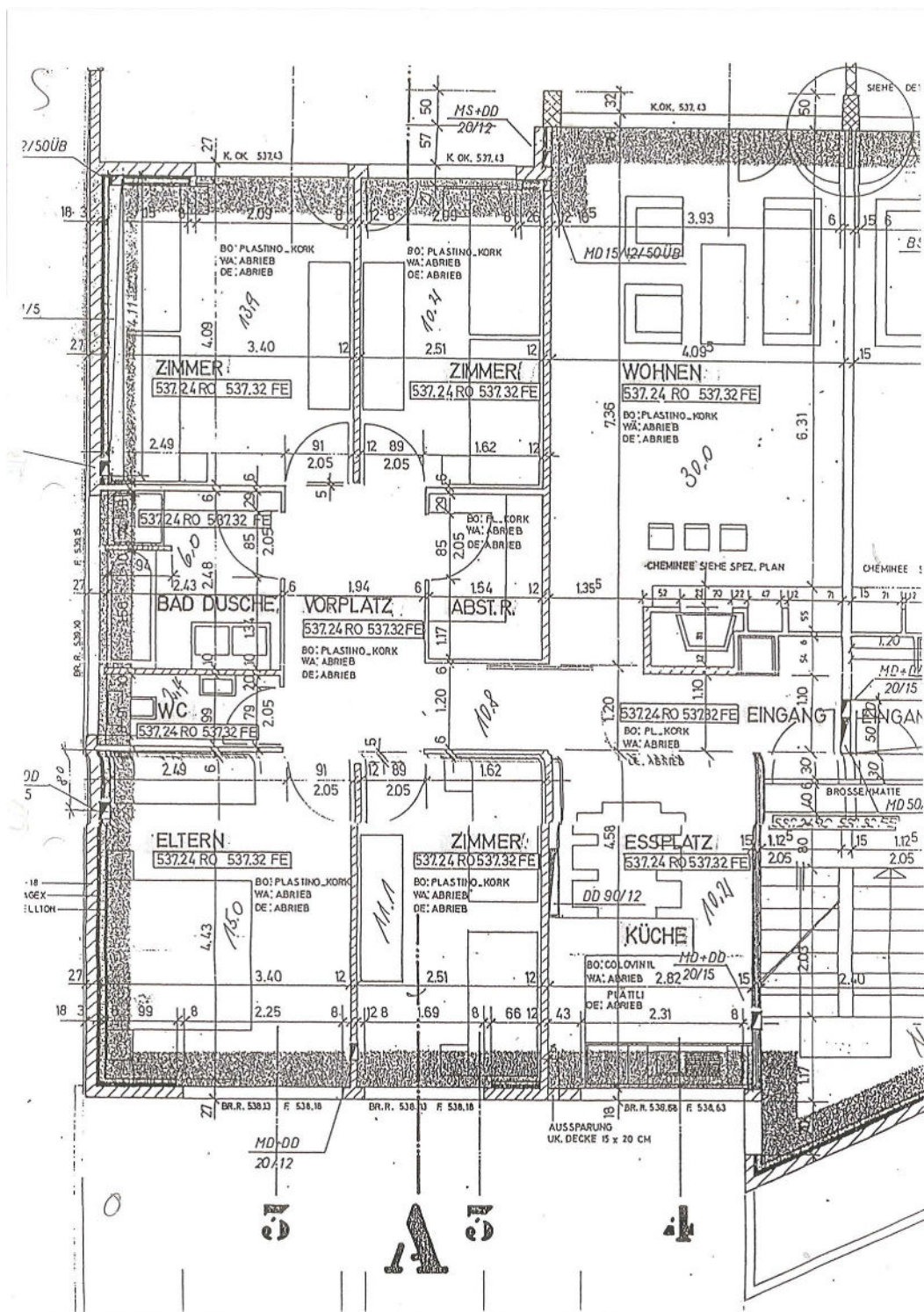
★★★★★ Neu / kürzlich Renoviert

 **Fenster**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

Terrasse



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Küche



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Schlafzimmer



Badezimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Schlafzimmer



Arbeitszimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Gästebadezimmer



Ausblick



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Terrasse - Nacht



Umgebung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Dollhouse



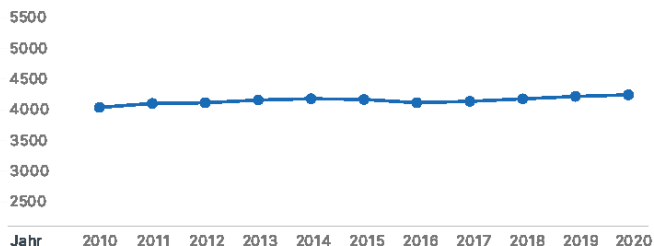
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Sozio-Ökonomie > Demografie

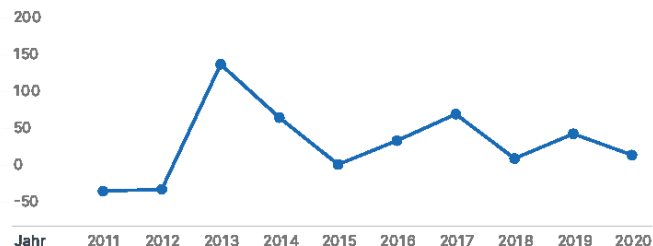
Gebiet: Sempach (Gemeinde)

Einwohnerzahl



● Sempach (Gemeinde)

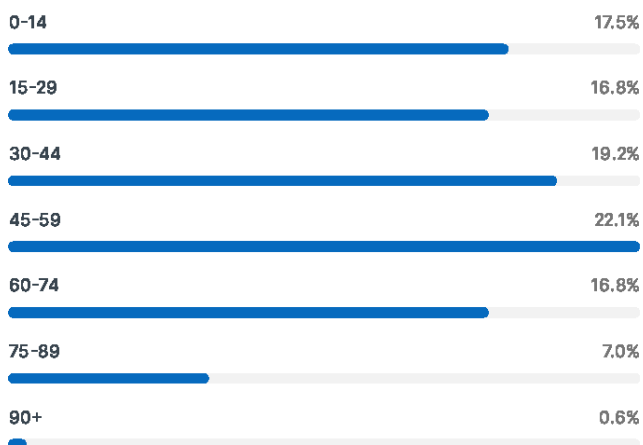
Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



● Sempach (Gemeinde)

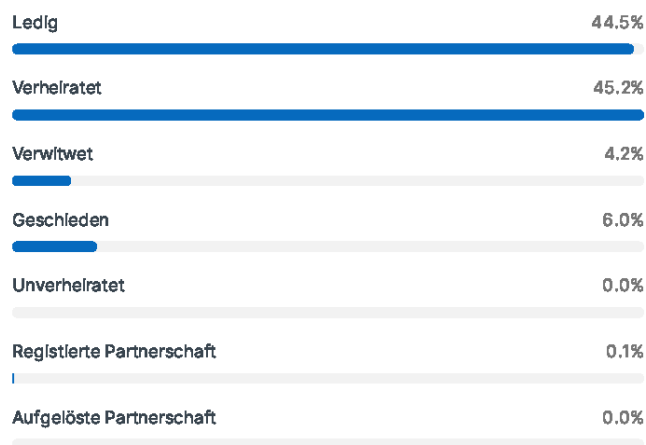
Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



● Sempach (Gemeinde)

Familienstand (2020)



● Sempach (Gemeinde)

Umwelt > Geräusch

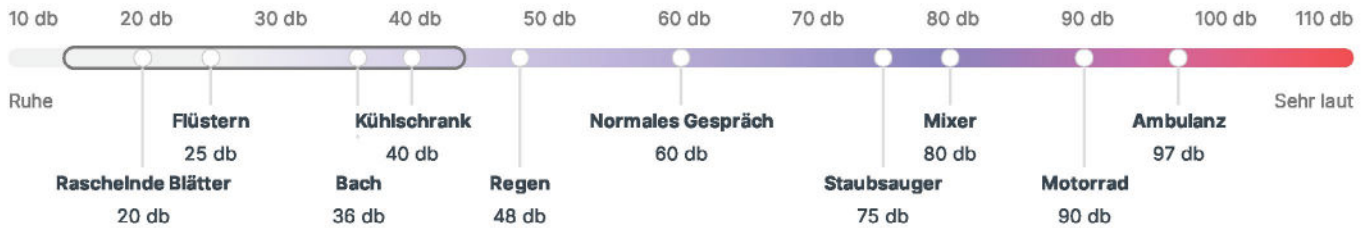


Niedriger Geräuschpegel

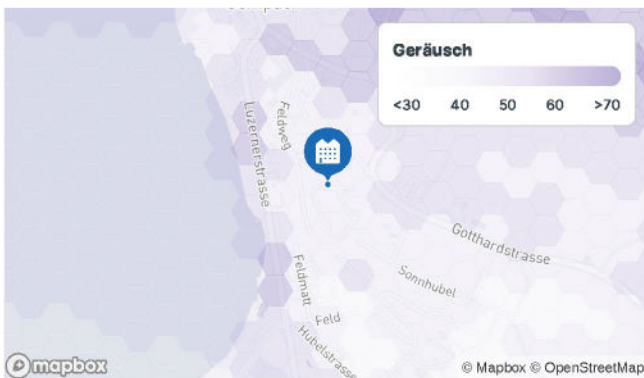
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

 Nächste grosse Strasse: 142 m

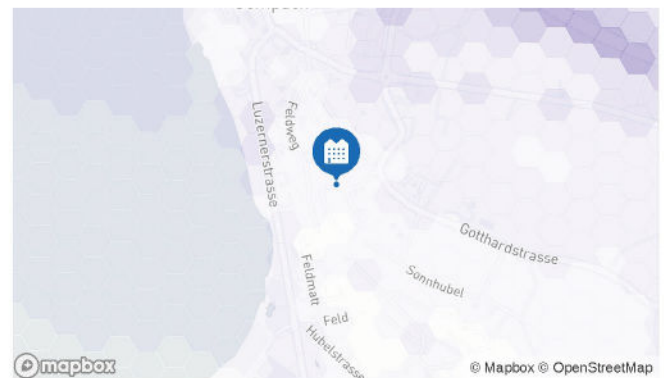
 Nächste Zuglinie: 1.6 km



Strassenlärm

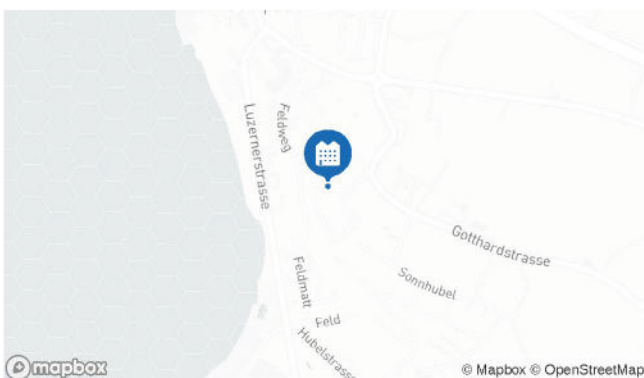


 Geräuschpegel untertags 44db

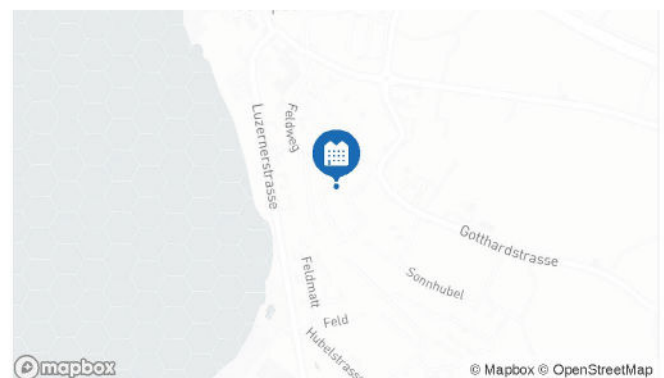


 Geräuschpegel in der Nacht 37db

Zuggeräusch



 Geräuschpegel untertags 22db



 Geräuschpegel in der Nacht 14db

Umwelt > Aussicht

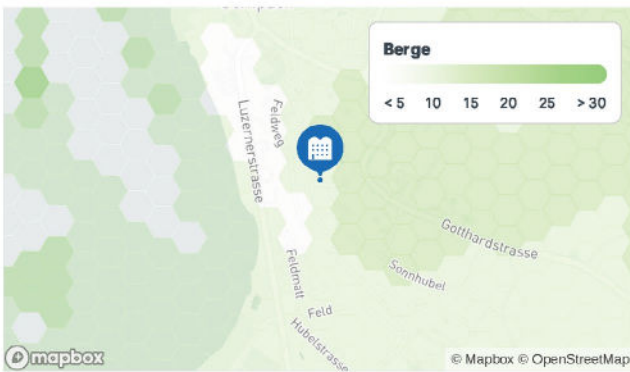
4.4

Aussicht

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

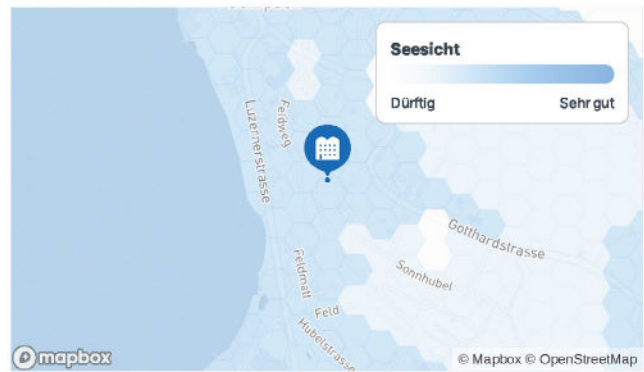
 Hangneigung: 2°

Berge

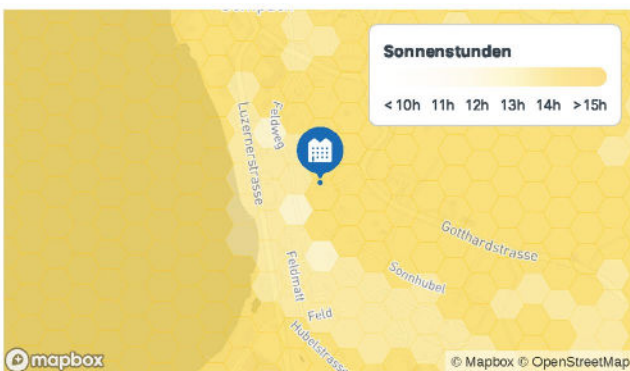


Berge 6

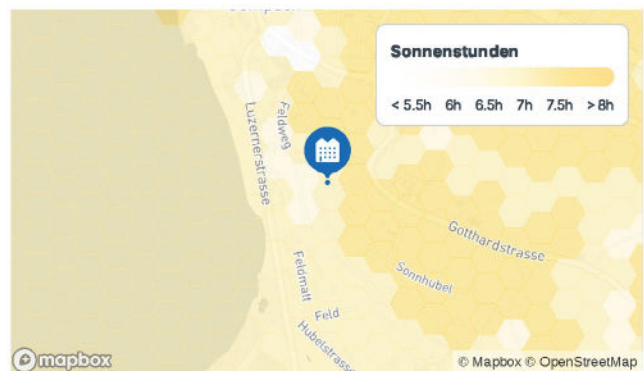
Seesicht



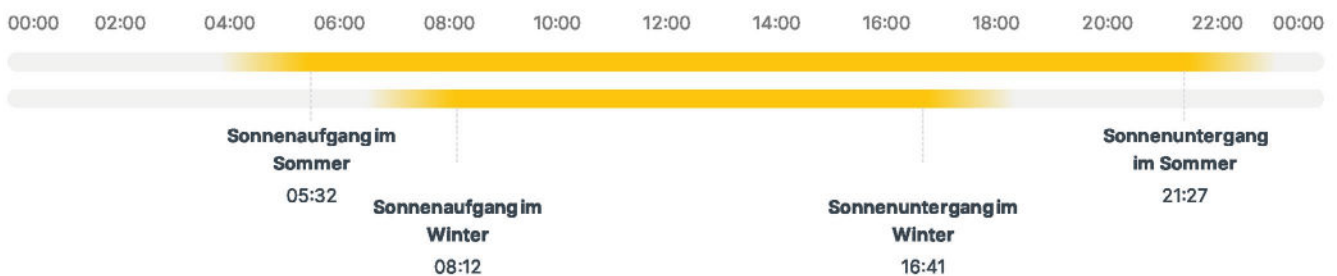
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h



Umwelt > Immissionen

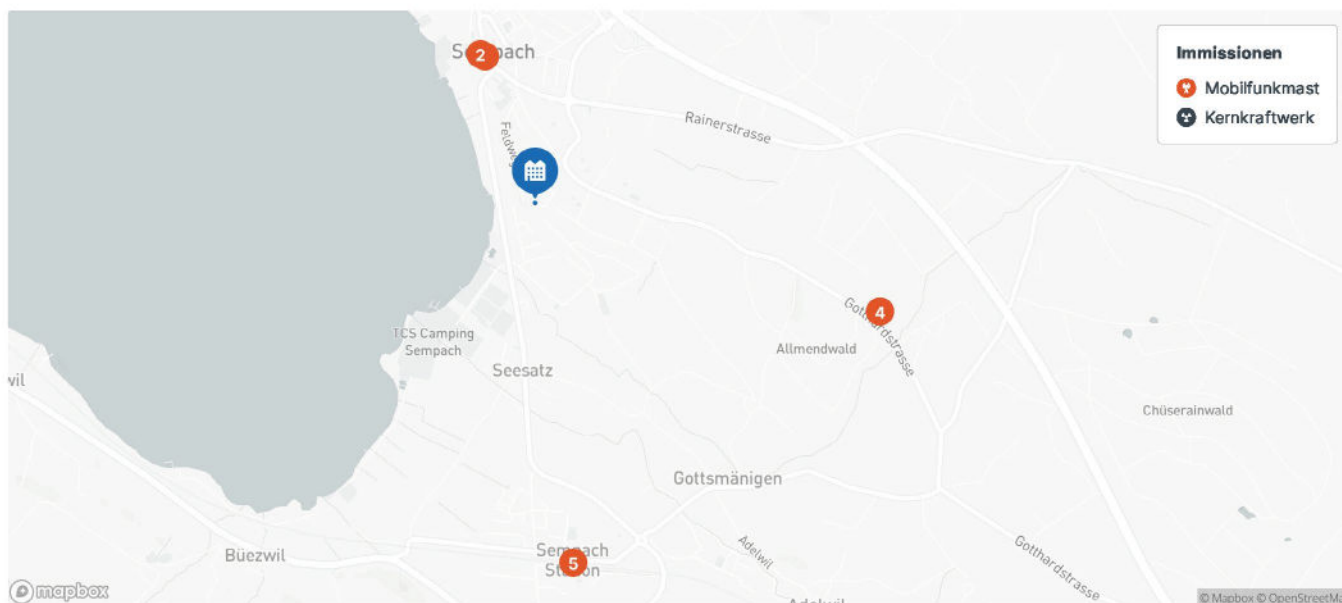


Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

Nächstgelegenes Kernkraftwerk: 31.3 km

Nächstgelegener Mobilfunkmast: 549 m



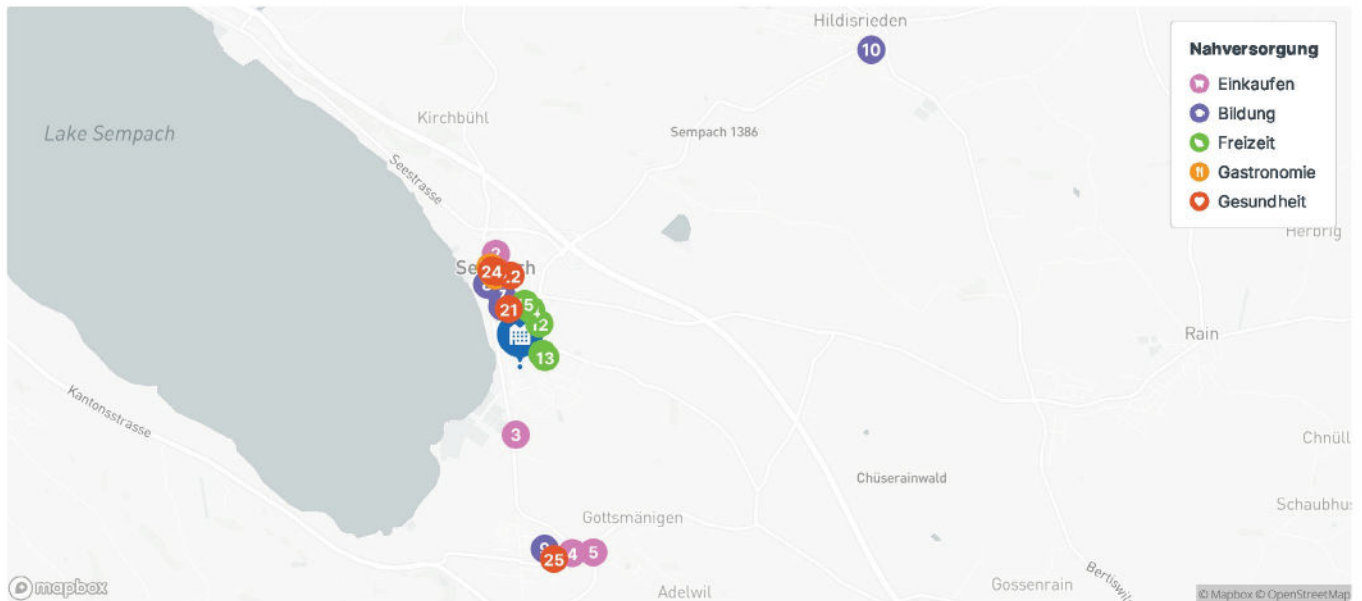
Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	549 m
2	Mobilfunkmast	566 m
3	Mobilfunkmast	1.6 km
4	Mobilfunkmast	1.6 km
5	Mobilfunkmast	1.6 km

Kernkraftwerk

1	Kernkraftwerk Gösgen	31.3 km
2	Kernkraftwerk Beznau	46.9 km
3	Kernkraftwerk Leibstadt	52.4 km
4	Kernkraftwerk Mühleberg	72.6 km

Nahversorgung



3.8 Einkaufen

1	VOI	647 m
2	VOI	650 m
3	Coop Supermarkt	676 m
4	Migros M	1.6 km
5	ALDI	1.6 km

4.2 Bildung

6	Schulareal Sempach	277 m
7	Schule Sempach	351 m
8	Kindergarten	469 m
9	Schule Sempach Station	1.5 km
10	Schule	3.3 km

4.1 Freizeit

11	Hubelweid 5, Sempach	183 m
12	Hütschern 8, Sempach	188 m
13	Sport	215 m
14	Hütschern 5, Sempach	234 m
15	Hütschern 2, Sempach	267 m

3.8 Gastronomie

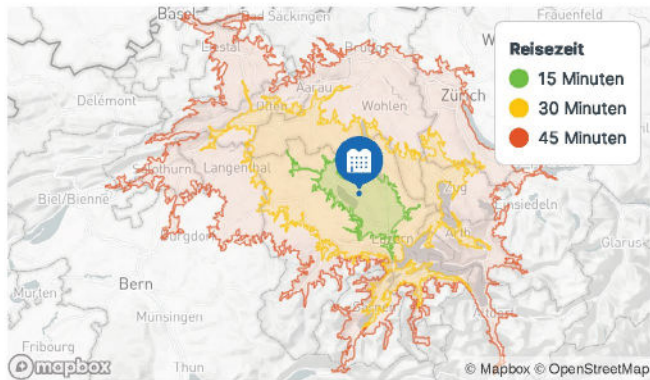
16	Luzernertoor / Türmli	505 m
17	Café Türmli	507 m
18	Türmli	509 m
19	Restaurant	526 m
20	Restaurant	574 m

4.4 Gesundheit

21	Praxis Dr. Müller	244 m
22	Städtlipraxis Sempach	478 m
23	Markus Shilter	525 m
24	Faden Apotheke/ Drogerie	544 m
25	Praxis Dr. Nikolaidis	1.6 km

Erreichbarkeit

🚗 Auto

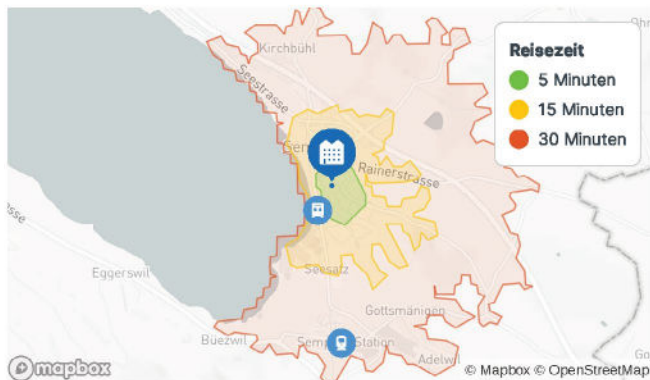


🚧 Autobahnauffahrt 675 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 194 Einkaufen
- 🎓 148 Bildung
- 🍽️ 582 Gastronomie
- 🏥 318 Gesundheit
- 🎮 775 Freizeit

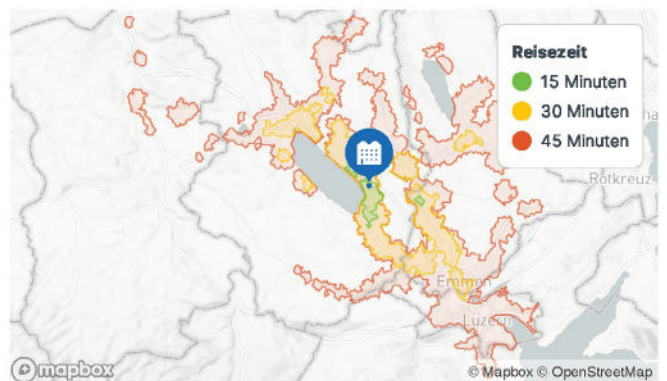
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 3 Einkaufen
- 🎓 3 Bildung
- 🍽️ 10 Gastronomie
- 🏥 4 Gesundheit
- 🎮 45 Freizeit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



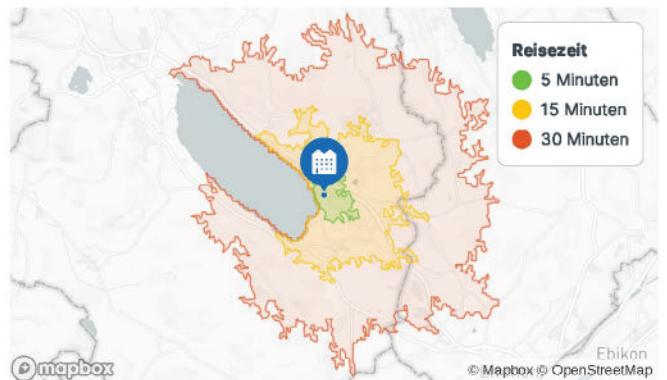
🚆 Bahnhof Sempach-Neuenkirch 1.6 km

🚌 Bus Vogelwarte 224 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 6 Einkaufen
- 🎓 4 Bildung
- 🍽️ 14 Gastronomie
- 🏥 5 Gesundheit
- 🎮 55 Freizeit

🚲 Fahrrad

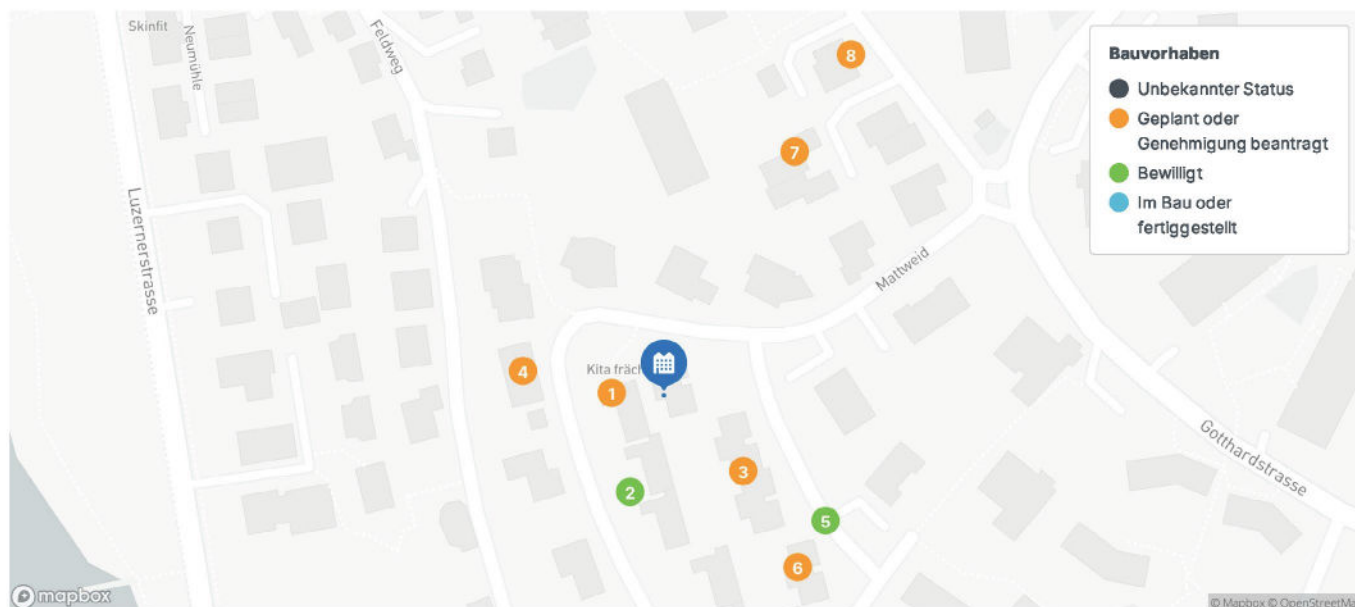


Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 9 Einkaufen
- 🎓 5 Bildung
- 🍽️ 20 Gastronomie
- 🏥 6 Gesundheit
- 🎮 89 Freizeit

Bauvorhaben

5 km Radius



Projekt-ID	Beschreibung	Status	Kategorie	Anzahl Gebäude	Weitere Details
1	Umbau Gartenanlage und Abstellraum Distanz: 19 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau	1 Gebäude	
2	Sanierung Einfamilienhaus Distanz: 43 m	Bewilligt	Wohnbau	1 Gebäude	1 Stockwerk 1 Wohnung
3	Aufbau Photovoltaikanlage Distanz: 44 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau	1 Gebäude	
4	Umgestaltung Garten Distanz: 48 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau	1 Gebäude	
5	Sanierung Strasse mit Werkleitungen Mattweid Distanz: 76 m	Bewilligt			
6	Umbau Wohnung Distanz: 82 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau	1 Gebäude	2 Wohnungen
7	Ausbau Wohnung Distanz: 87 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau	1 Gebäude	1 Wohnung
8	Neubau Doppel Einfamilienhaus Distanz: 126 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau	1 Gebäude	3 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