

Sackmatt 22, 6242 Wauwil

# Moderne & grosszügige 5 ½ Zi. Garten Eigentumswohnung

Hoher Ausbaustandard, mit offenem & modernem Raumkonzept,  
an sonniger Südhanglage.

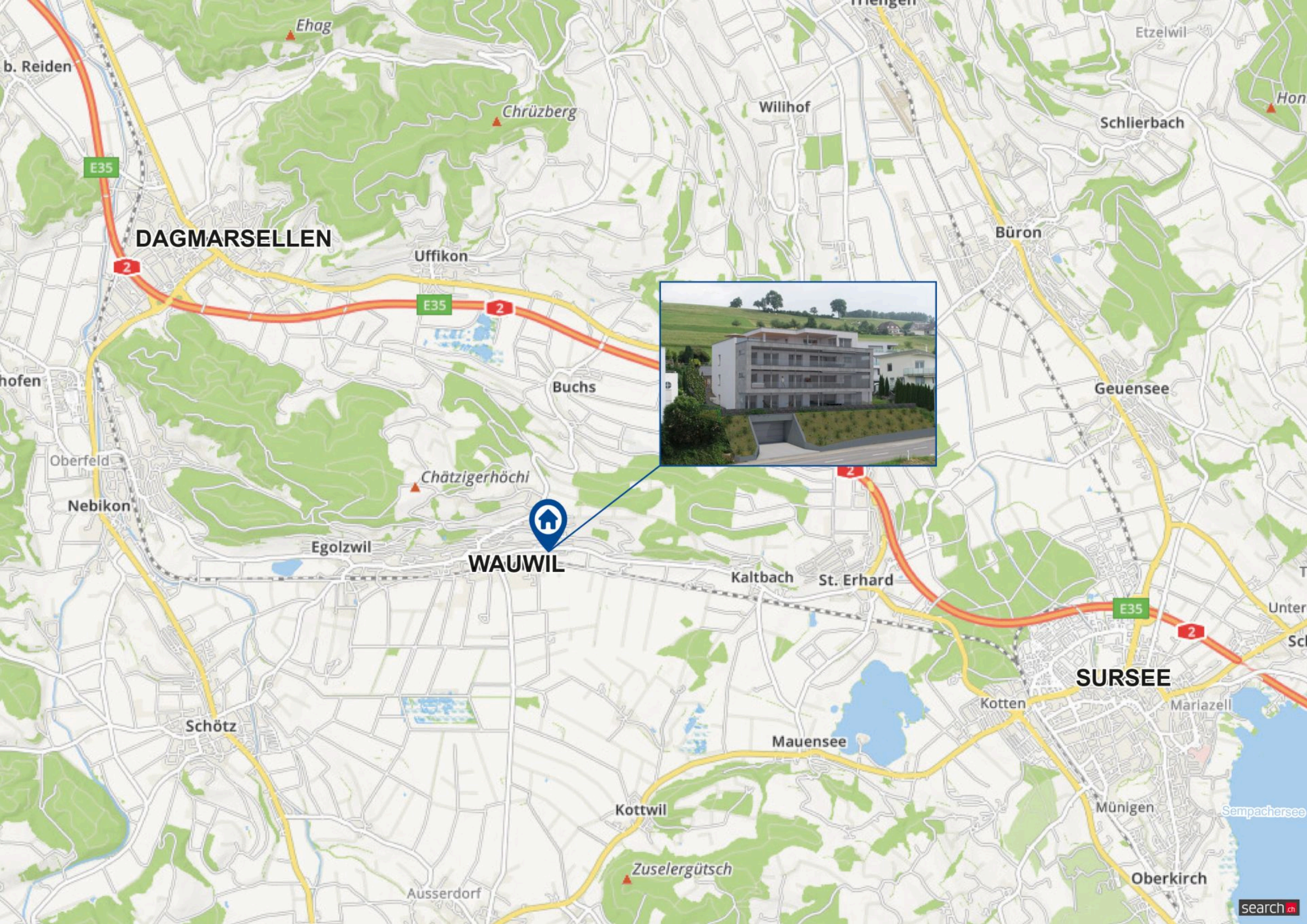




## INHALTSVERZEICHNIS

Über die Gemeinde	05
Die Lage	06
Infrastruktur	07
Objektbeschreibung	09
Allgemeine Fakten zum Objekt	12
Dokumente	13
Impressionen	19
Verkaufsbedingungen	23
Kontakt	24
Über uns	25
Partner	27





DAGMARSELLEN

WAUWIL

SURSEE



- Kanton: Luzern
- Höhe: 539 M. ü. M
- Anzahl Einwohner: 2'380 (Stand 2020)

# DIE GEMEINDE

## Wauwil

**Wauwil** liegt im Herzen des Luzerner Mittellandes, im Dreieck der drei reizvollen Landstädtchen Sursee, Willisau und Zofingen. Der Blick über die weite Ebene des Wauwilermoos öffnet uns die Fernsicht in die Walliser- und Berner-Alpen.

Die intakte Naturlandschaft im Wauwilermoos bietet Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Hier brütet die Schweiz weit letzte Kolonie von Kiebitzen. Das Wauwilermoos ist im Inventar der Wasser- und Zugvogelreservate von nationaler Bedeutung enthalten.

Am südlichen Dorfrand befindet sich eine der wichtigsten Fundstellen der Steinzeit in Mitteleuropa. Seit 2009 steht hier auch die nachgebaute Pfahlbausiedlung. Informationstafeln erklären auf einem Rundweg die Ausgrabungsorte am Ufer des ehemaligen Wauwilersees. Die Pfahlbausiedlungen und die Fundstätten sind von der UNESCO als Weltkulturerbe anerkannt.

Die S-Bahn-Haltestelle an der SBB-Linie Basel-Luzern mit Halbstundentakt und die A2-Anschlüsse Dagmersellen und Sursee ermöglichen uns den Anschluss an die 'weite Welt'. Auf dem Areal der ehemaligen Glashütte entstehen demnächst attraktive Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Als erste Schweizer Gemeinde wurde Wauwil 2009 von der UNICEF als 'Kinderfreundliche Gemeinde' ausgezeichnet. Wir können hier das gesamte Volksschulangebot anbieten. Das Label Energiestadt ist ein Leistungsausweis für den nachhaltigen Umgang mit Energie. Von den über 50 Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist die Wauwiler Champignons AG die grösste Arbeitgeberin.

# DIE LAGE

## Verkehr

Wauwil liegt an der Bahnlinie Luzern–Olten und hat einen eigenen Bahnhof. An der S-Bahn-Haltestelle hält zusätzlich zur S-Bahn Nr. S8 ein RegionalExpress-Zug (RE) pro Stunde und Richtung. Der Bahnhof zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Dorfzentrum sowie durch eine grosse Anzahl von Parkplätzen aus.

Wauwil liegt an der Strasse Sursee–Nebikon. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind Dagmersellen in 7 km und Sursee in 9 km Entfernung (jeweils in ca. 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen). Beide liegen an der A2.

## Entfernung mit PW

Schötz (St. Mauritz, Haltestelle) ca. 7 Min.

Sursee (Bahnhof) ca. 10 Min

Dagmersellen (Bahnhof) ca. 15 Min.

Luzern (Bahnhof) ca. 36 Min.

Aarau (Bahnhof) ca. 37 Min.

Zug (Bahnhof) ca. 51 Min.

## Öffentlicher Verkehr

Sursee (Bahnhof) ab 4 Min

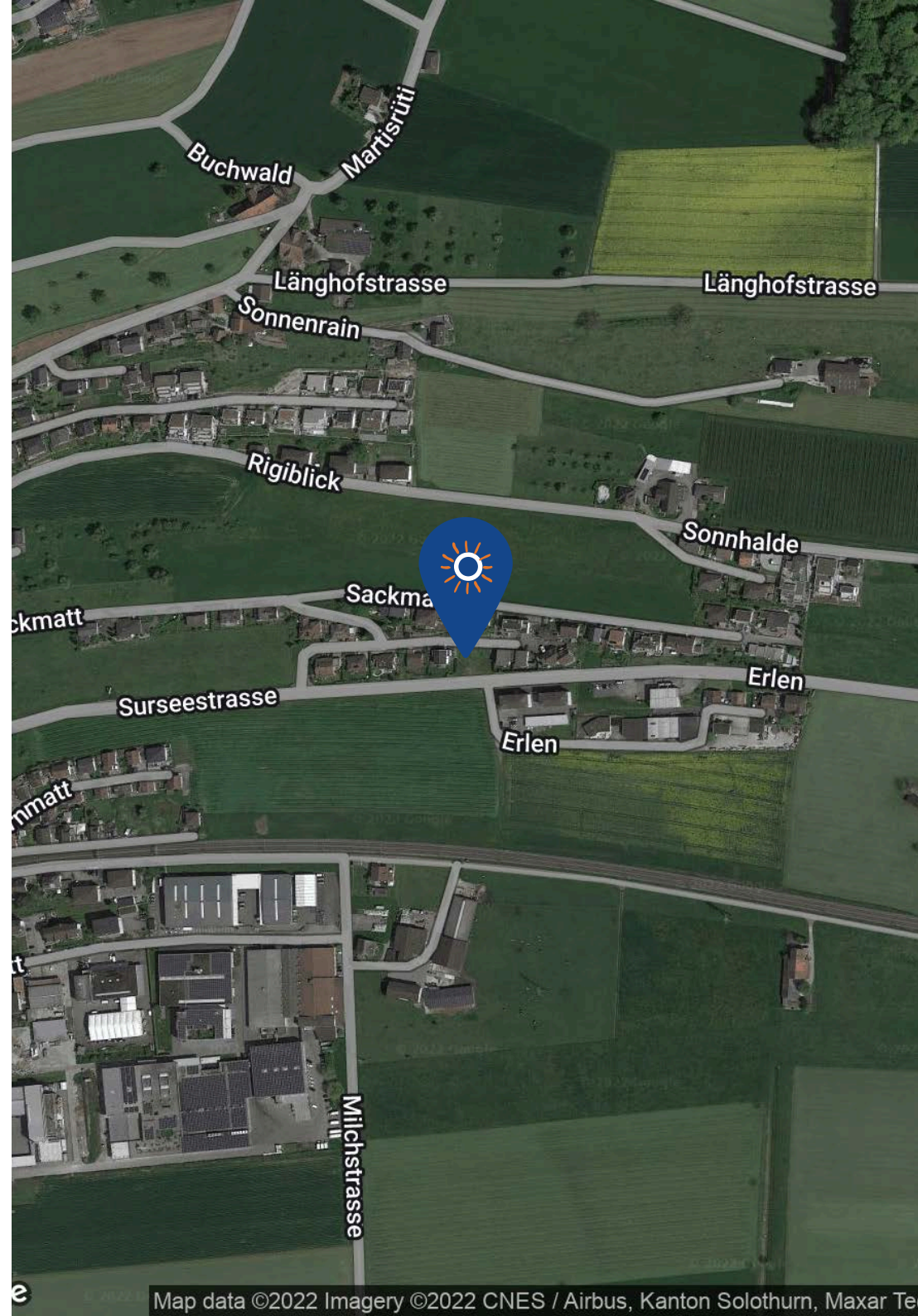
Dagmersellen (Bahnhof) ab 5 Min.

Schötz (St. Mauritz, Haltestelle) ab 10 Min.

Luzern (Bahnhof) ab 29 Min.

Aarau (Bahnhof) ab 34 Min.

Zug (Bahnhof) ab 61 Min.



# INFRASTRUKTUR



## ÖFFENTLICHER VERKEHR

1	WAUWIL, SACKMATT	53 m	🚶 1 min	🚲 1 min
2	BUCHS	801 m	🚶 29 min	🚲 13 min
3	WAUWIL, ZENTRUM	843 m	🚶 11 min	🚲 3 min
4	WAUWIL	976 m	🚶 13 min	🚲 4 min
5	SURSEE, BAHNHOFSTRASSE	5.6 km	🚶 87 min	🚲 27 min



## EINKAUF

1	DENNER PARTNER	868 m	🚶 11 min	🚗 2 min
2	COOP SUPERMARKT WAUWIL	948 m	🚶 13 min	🚗 2 min
3	VOLG ST. ERHARD MIT POSTAGENTUR	3.4 km	🚶 44 min	🚗 5 min



## SCHULEN UND BILDUNG

1	KITA / TAGESMUTTER TRAUMWÄLT	736 m	🚶 10 min	🚗 2 min
2	SCHULHAUS, KINDERGARTEN WAUWIL	1.1 km	🚶 14 min	🚗 2 min
3	SCHULHAUS, KINDERGARTEN EGOLZWIL	1.8 km	🚶 26 min	🚗 4 min
4	SEKUNDARSCHULE GEORGETTE	5.6 km	🚶 82 min	🚗 13 min



VERKAUFT



## VERKAUFSPREISE

- Gartenwg. CHF 1,3 Mio.
- 1 x PP CHF 40'000.--
- PP-Nr. 06 & Nr. 07,  
CHF 80'000.--
- PP-Nr. 08 & Nr. 09,  
CHF 100'000.--
- Lagerraum  
(in der Einstellhalle)  
CHF 10'000.--

# OBJEKTbeschreibung

Zu verkaufen, im 3 FMH - Neubau:

**attraktive, moderne, sowie grosszügige 5 ½ Zimmer Garten Eigentumswohnung...**

**- hoher Ausbaustandard, mit offenem und modernem Raumkonzept, an sonniger Südhanglage...-**

In der beliebten Gemeinde Wauwil, nahe dem Sempachersee gelegen, verkaufen wir die sehr attraktive, sowie grosszügige 5 ½ Zi. Garten-Eigentumswohnung, welche in einem 3 FMH Neubau realisiert wird. Der Baustart ist bereits erfolgt und der Bezug der Garten Eigentumswohnungen ist auf ca. Sommer 2023 geplant.

Wauwil liegt im Herzen des Luzerner Mittellandes, im Dreieck der drei reizvollen Landstädtchen Sursee, Willisau und Zofingen.

Der Blick über die weite Ebene des Wauwilermoos öffnet Ihnen die Fernsicht in die Walliser- und Berner-Alpen. Die intakte Naturlandschaft im Wauwilermoos bietet Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, sowie für Ihre Freizeit.

Als erste Schweizer Gemeinde wurde Wauwil 2009 von der UNICEF als 'Kinderfreundliche Gemeinde' ausgezeichnet. Wauwil bietet zudem das gesamte Volksschulangebot. Das Dreifamilienhaus wird an leicht erhöhter Südhanglage erbaut, an einer Sackgasse, am Dorfrand Richtung Sursee - die Strasse ist dadurch kaum befahren.

Die Liegenschaft besteht aus nur 3 Eigentumswohnungen; aus einer Gartenwohnung (1. Untergeschoss) und einer Wohnung im Erdgeschoss, sowie einer Attika-Maisonettewohnung (welche bereits verkauft ist), sowie im 2. Untergeschoss über eine Tiefgarage. Sämtliche Stockwerke können über das Treppenhaus oder bequem per Lift erreicht werden.

### **GROBBESCHRIEB; 5 ½ Zimmer Garten Eigentumswohnung:**

Eingangsbereich mit Garderobenkästen; grosses Wohn- und Esszimmer, mit offener Küche und Kochinsel, sowie mit Bar Element; Fensterfront mit Schiebetüren, von hier gelangen Sie zum sehr grossen, sowie gedeckten Sitzplatz «ein wahrer Highlight», welcher verglast ist, bzw. nach Ihren Wünschen geöffnet oder geschlossen werden kann und in Ihren Gartenbereich. Von hier können Sie zudem die herrliche Sicht in die umliegende Bergwelt geniessen.

Zudem verfügt die tolle Wohnung über 4 grosse, helle Zimmer; von 3 Zimmer können Sie zudem direkt auf die Terrasse gelangen; ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette und Doppellavabo; dazu über ein Gästebad mit Dusche, Toilette und ein Lavabo. Einen separaten Raum mit Waschmaschine, Tumbler und einem Waschtrog, sowie über ein separates Reduit, bzw. Kellerraum.

Da es sich um einen Neubau handelt, hätten Sie zum aktuellen Zeitpunkt (noch zum Teil) die Möglichkeit Ihre Ausbauwünsche einfliessen zu lassen, bzw. zu erfüllen.

Last but not least, können Sie in der Tiefgarage noch grosszügig bemessene Parkplätze für Ihre Fahrzeuge dazu erwerben.

**Wir bauen für Sie ihr neues, sowie nicht alltägliches Zuhause - im schönen Wauwil - melden Sie sich doch einfach bei uns und wir präsentieren Ihnen gerne die Baupläne und zeigen Ihnen persönlich die Bauparzelle, bzw. die Baustelle vor Ort.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage,**

**Ihr immowunsch.com – Team**



# ALLGEMEINE FAKTEN ZUM OBJEKT

## OBJEKTDDETAILS

Adresse	Sackmatt 22, 6242 Wauwil
Baujahr	2022
Objektart	Gartenwohnung
Zimmer	5½
Etage	-1
Badezimmer	2

## KENNZAHLEN

Nettowohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	631 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	80 m <sup>2</sup>

## ENERGIE

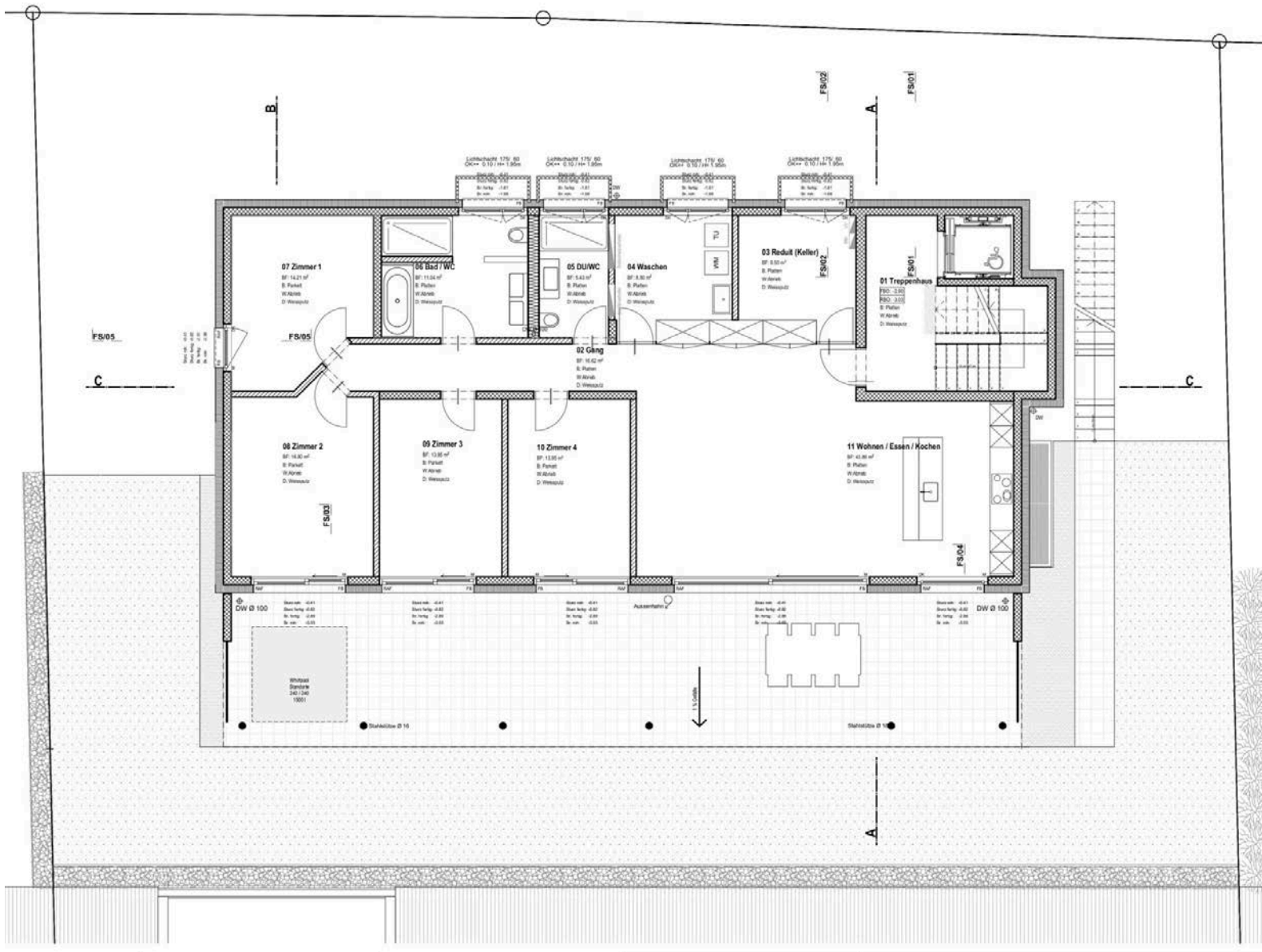
Wärmeverteilung	Bodenheizung
-----------------	--------------

## EIGENSCHAFTEN

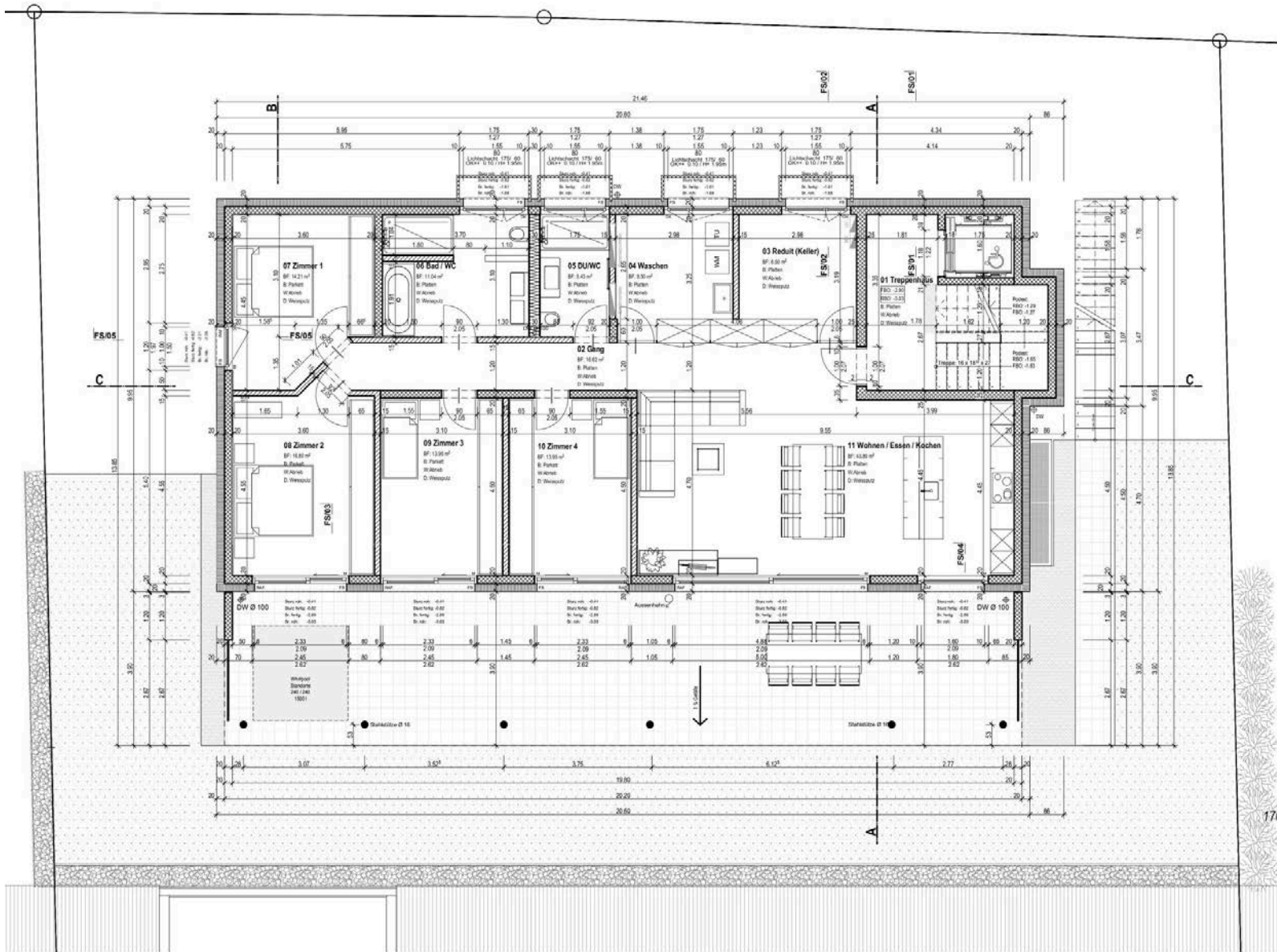
- Balkon
- Garage
- Haustiere erlaubt
- Kinderfreundlich
- Lift
- Neubau
- Sonnig
- Tumbler
- Waschmaschine

# DOKUMENTE

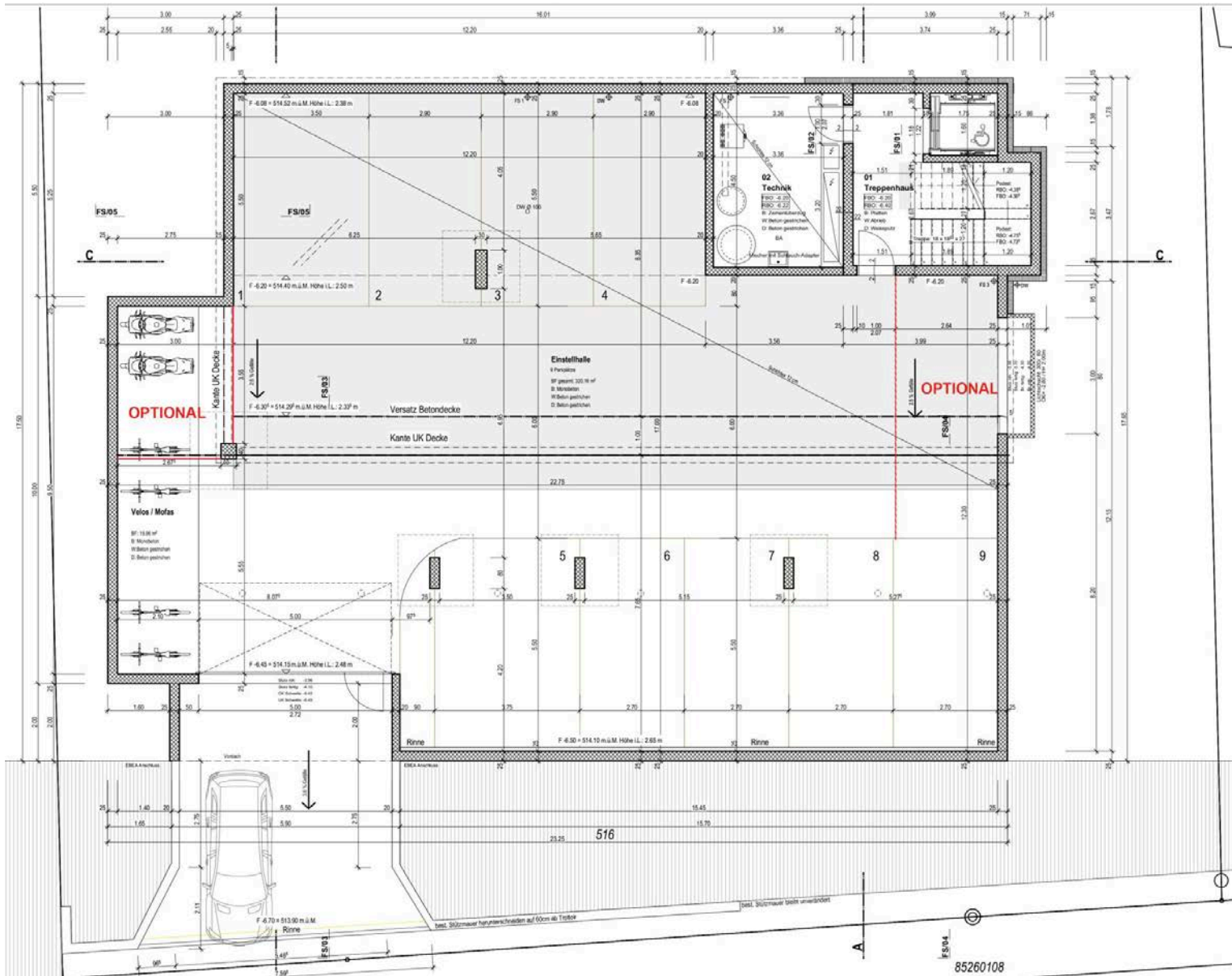
## 5 ½ ZIMMER GARTEN- EIGENTUMSWOHNUNG



# 5 1/2 ZIMMER GARTEN- EIGENTUMSWOHNUNG



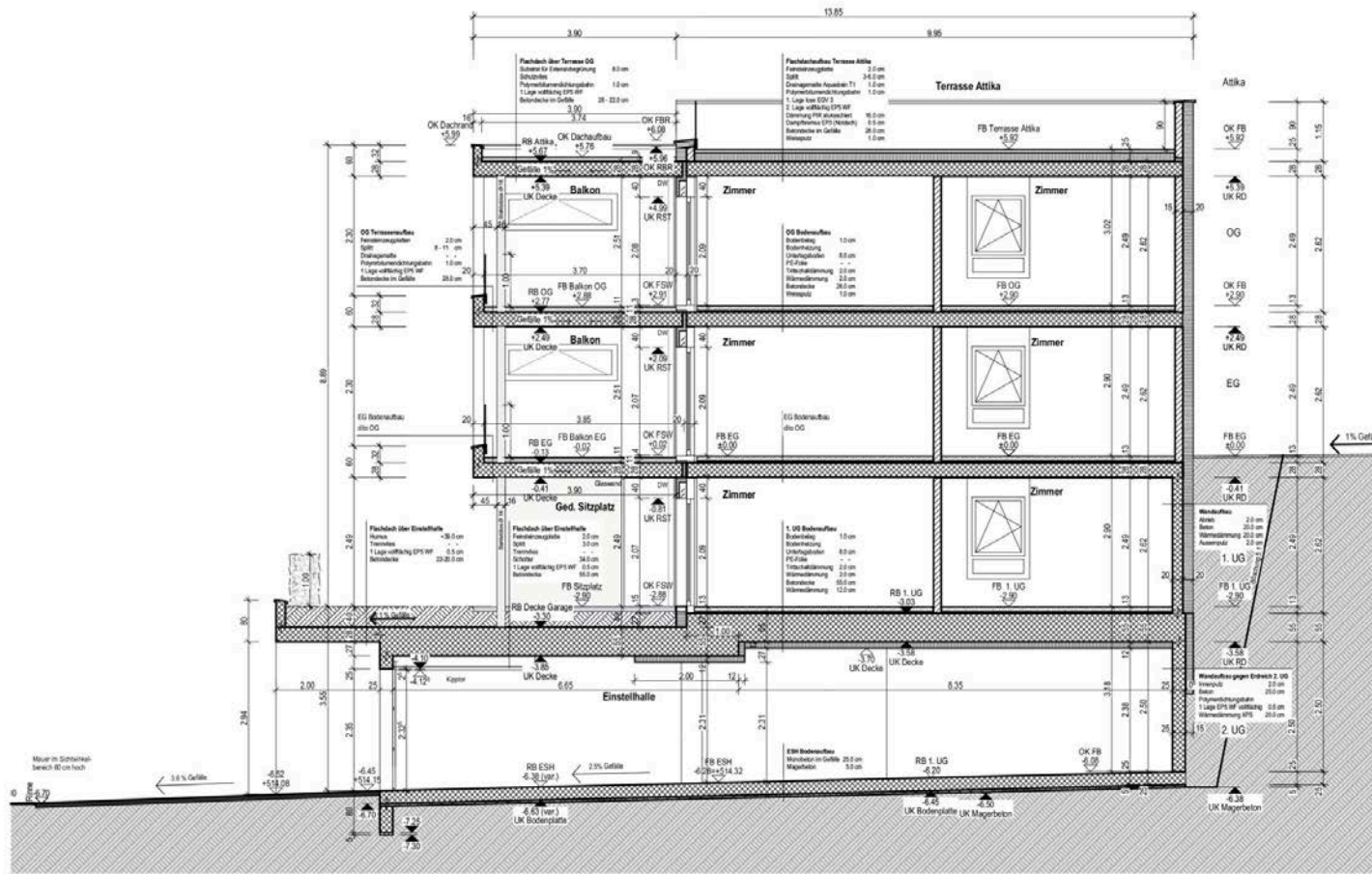
## 2. UNTERGESCHOSS - TIEFGARAGE





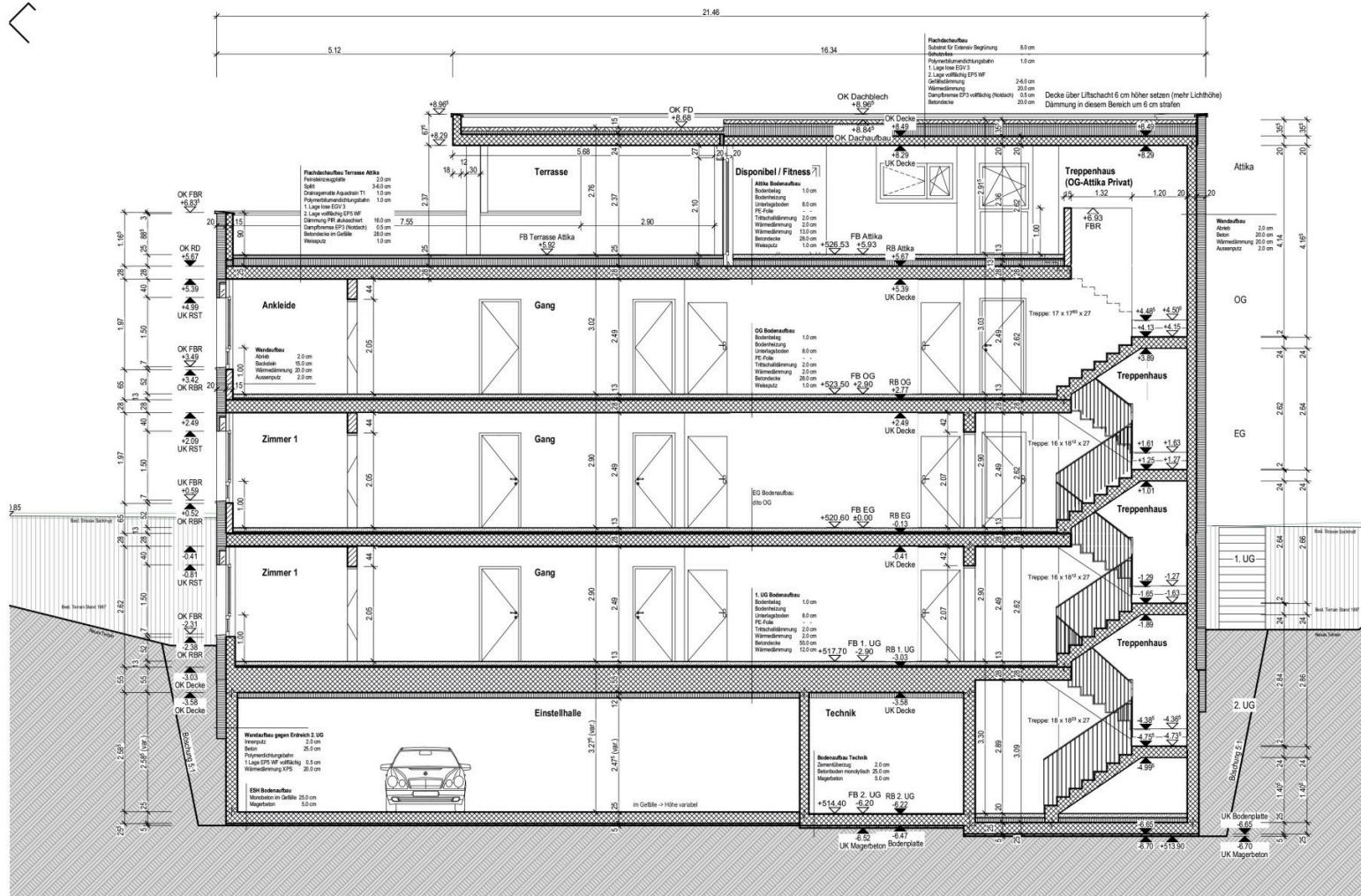


# SCHNITT B-B



Schnitt B - B

# SCHNITT C-C



Schnitt C - C

# IMPRESSIONEN









# VERKAUFSBEDINGUNGEN

## ANGEBOT

---

Verkaufspreis Gartenwohnung	CHF 1'300'000.-
Total	<b>CHF 1'300'000.-</b>

---

## GRUNDBUCHAUSZUG

---

Grundbuchauszug	Eine Kopie werden wir Ihnen gerne auf Anfrage überreichen
Dienstbarkeit	Gemäss Grundbuchauszug

---

## VERFÜGBARKEIT

---

Verfügbar ab	Auf Anfrage
--------------	-------------

---

## KOSTEN UND STEUERN

---

Die Vertrags-, Beurkundungs-, Notar-, und Grundbuchkosten werden hälftig getragen.

Eine allfällige Handänderungssteuer wird von der Käuferschaft übernommen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer übernimmt die Verkäuferschaft.

---

## ALLGEMEINES

---

Dieses Angebot erfolgt unverbindlich und freibleibend. Ein Zwischenverkauf bleibt jederzeit vorbehalten.

© by MB Management and Consulting AG in CH-6330 Cham ZG.

Jegliche Reproduktion oder Kopieentnahme in irgendeiner Form, auch nur auszugsweise, ohne schriftliche Zustimmung der MB Management and Consulting AG in 6330 Cham, ist untersagt. Sämtliche Angaben, Planunterlagen, Bildmaterial, etc. in dieser Dokumentation sind unverbindlich und freibleibend.

Es gelten die tatsächlichen Gegebenheiten und die dazu gehörenden rechtsgültigen Bestimmungen für das erwähnte Verkaufsobjekt.

Das exklusive Verkaufsrecht der erwähnten Immobilie besitzt die Firma:  
MB Management and Consulting AG  
Immobilien Management  
Alte Steinhauserstrasse 33  
CH-6330 Cham ZG

---



# KONTAKT

## **MB Management and Consulting AG**

Alte Steinhauserstrasse 33  
CH - 6330 Cham ZG

Tel. +41 (41) 780 44 01  
info@immowunsch.com  
www.immowunsch.com





**Ohne Kosten bis zum erfolgreichen Abschluss**

# IHR LIEGENSCHAFTS VERKAUF IST VERTRAUENSACHE

Herzlich willkommen bei Ihrem Dienstleistungs-Partner für Ihre Immobilie in der ganzen Schweiz wie auch International.

## Ihren Immobilien-Wunsch zu erfüllen ist unser Ziel

Bei uns stehen Sie im Mittelpunkt und wir sichern Ihnen eine diskrete, vertrauensvolle und professionelle Abwicklung zu. Sie möchten Ihr zu Hause verkaufen oder suchen ein neues Zu Hause, wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite, begleiten Sie von der Objektaufnahme bis zur Übergabe und stellen Ihnen unser Fachwissen und unsere jahrelange Praxis-Erfahrung zur Verfügung.

## Wir verkaufen Immobilien auch diskret

Teilen Sie uns doch Ihren Immobilien-Wunsch mit, dann könnten wir dies in unserer Kundenkartei so vermerken und wenn wir ein dementsprechendes Verkaufsangebot erhalten, Sie hierauf informieren. Dadurch hätten Sie auch den Vorteil, von unseren Verkaufsangeboten zu erfahren, welche wir diskret verkaufen, bzw. nicht inseriert oder auf Internet-Plattformen veröffentlicht werden.

## Wir freuen uns Sie kennen zu lernen

Gerne erklären wir Ihnen in einem persönlichen, unverbindlichen Gespräch unser engagiertes, professionelles sowie erfolgreiches Vorgehen beim Verkauf Ihrer Liegenschaft (keine Vorauszahlungen oder Inserate-Kosten). Wir freuen uns auf Sie.

Ihr immowunsch.com-Team



## Analyse und Vorbereitung

- Besprechung
- Verkaufswertschätzung
- Auftrag



## Vermarktung

- Erstellung Verkaufsdokumentation mit Bilder
- Marketing planen, Internet, Inserate, Mailings, Messe-Auftritt



## Verkauf

- Beratung und Betreuung der Kaufinteressenten
- Immobilienbesichtigungen
- Erstellung der Reservationsvereinbarung
- Beratung Verkaufsbestimmungen, Notariat, Kaufvertrag, Finanzinstitute



## Übergabe und Nachbetreuung

- Objektübergabe
- Abrechnung
- Nachbetreuung Käufer und Verkäufer

## IN FOLGENDEN FÄLLEN IST EINE BEWERTUNG SINNVOLL

- Verkauf
- Standortbestimmung z.B. ich werde älter, was mache ich mit meiner Immobilie?
- Trennung/Scheidung
- Erbschaft/Schenkung
- Übergabe an Kinder
- Erben mit einem eingetragenen Wohnrecht/ Nutzungsrecht
- Nutzung der Sinnergien bei mehreren Liegenschaften
- bestehende „Reserven“ eruieren wie z. B. Baulandreserven, Aufstockung usw.
- Erstellen von Baurechtsgrundlagen

## Immobilien schätzung

# IMMOBILIEN-BEWERTUNG

Als Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis beurteile und bewerte ich gerne Ihre Liegenschaft und zeige Ihnen den aktuellen Verkehrswert/Marktwert auf. Ich arbeite mit den anerkannten und aktuellen Bewertungsmethoden. Die Liegenschaft/Immobilien ist meistens ein grosser, finanzieller und auch emotionaler Bestandteil, wenn es um die Zukunftsplanung geht und es wird oftmals vor sich hergeschoben. Gerne helfe ich Ihnen in einem beratenden Gespräch die Möglichkeiten aufzuzeigen, damit Sie alles in Ruhe planen können um so das Beste zu erreichen.

### Weshalb eine professionelle Bewertung Ihrer Immobilie?

Professionelle Bewertungen berücksichtigen immer das gesamte Umfeld und alle wertbeeinflussenden Faktoren (Lage, Zustand etc.). Die alleinige Berücksichtigung von Grundriss-Ausmassen (respektive allenfalls der Kubatur) bei der Immobilienbewertung ist nicht aussagekräftig. Ein systematisch aufgebautes Konzept, verbunden mit Erfahrung und bewährten Bewertungsrichtlinien, gewährleistet eine objektive und neutrale Beurteilung, wie Sie auch oft von Banken gewünscht wird.

### Beratung & Kosten

In einem ersten, unverbindlichen Gespräch berate ich Sie gerne über die Möglichkeiten und kann Ihnen auf Wunsch Einblick in ein bereits erstelltes Bewertungs-Objekt geben. Zudem zeige ich Ihnen mein Vorgehen und die Kosten - sowie Ihren Nutzen - transparent auf.

### Ich freue mich auf Sie

Christian Bubendorf | Immobilienbewerter mit Eidg. FA | MB Management and Consulting AG  
Tel. 041 780 44 01 | Mobile 079 207 75 13 | [info@immo-bewerten.ch](mailto:info@immo-bewerten.ch) | [www.immo-bewerten.ch](http://www.immo-bewerten.ch)



MB Management and Consulting AG

mb-management.ch



alterswunsch.ch

alterswunsch.ch



Immo bewerten

immo-bewerten.ch



ImmoDream.Swiss

immodream.swiss

immowunsch.com

immowunsch.com



Schweizerischer Verband der  
Immobilienwirtschaft



Schweizerischer Verband der  
Immobilienwirtschaft



Schweizer  
Immobilien-schätzer-Verband

**Gutschein**

# **TIPP GEBEN UND BELOHNUNG GENIESSEN**

Sie kennen jemanden der gerne seine Liegenschaft, Wohnung oder Grundstück verkaufen möchte?

Wenn Sie uns diesen Kontakt vermitteln und wir hierauf erfolgreich verkaufen, belohnen wir Sie gerne mit einer Überraschung. Gerne informieren wir Sie über diese tolle Aktion und freuen uns auf Ihren Anruf.



Ihr Partner – seit 1991

**immowunsch.com**

**MB Management and Consulting AG**

Alte Steinhauserstrasse 33  
CH - 6330 Cham ZG

Tel. +41 (41) 780 44 01  
info@immowunsch.com