

Verkaufsdokumentation



6146 Grossdietwil, Bächligasse 3

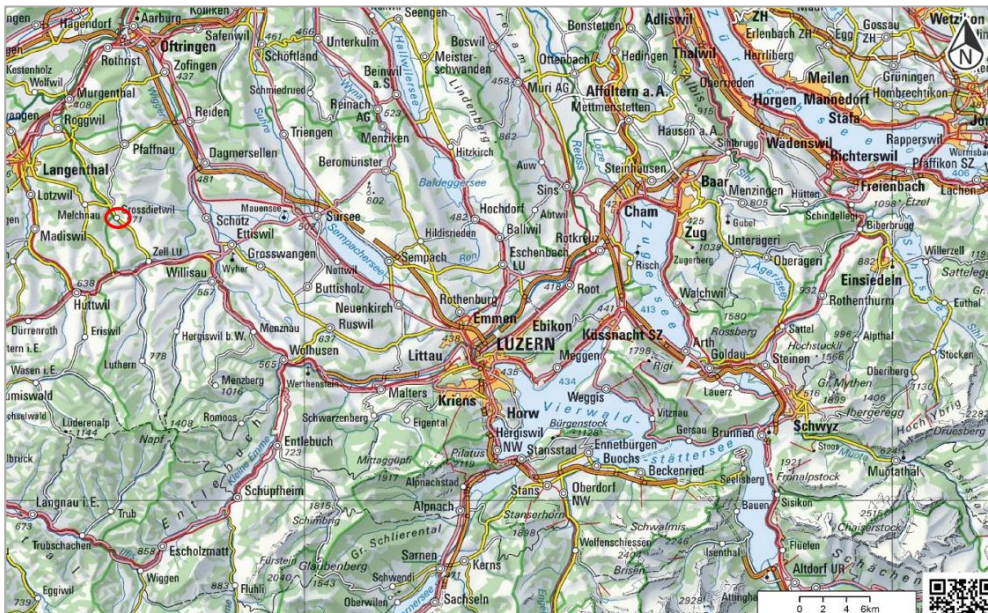
Freistehendes und gepflegtes 8-Zimmer Wohnhaus mit Stallungen; separates landwirtschaftlich nutzbares Grundstück (z.B. für Haltung von Kleintieren oder Pferden) an ruhiger Lage am Dorfrand, grosszügige Flächenstruktur der Wohnräume; Grundstückflächen 999 m² und 3'824 m², wenig unmittelbarer Renovationsbedarf; Baujahr 1923.

Objektdaten

Grundstück Nr.	395 und 595, wobei die Parzelle 595 dem BGGB unterliegt (Selbstbewirtschaftung erforderlich)
Gebäude Vers.-Nr.	511.0051
Gebäudevolumen GVZ	1'735 m ³
Gebäudeversicherungswert	CHF 913'991.00
Grundstückflächen	999 m ² (Wohnhaus mit Scheune und Stall), 3'824 m ² (landwirtschaftliches Grundstück)
Baujahr	1923
Nutzungsmix	Wohnhaus mit Stall für Tierhaltung landwirtschaftliches Grundstück
Zone	Landwirtschaftszone L / Entlang Gewässer Überlagerung mit Freihaltezone Gewässerraum FG sowie Natur- und Landschaftselemente. (es wird auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grossdietwil verwiesen)
Altlasten	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	geringe und mittlere Gefährdung Wasserprozesse, geringe Gefährdung Rutschprozesse
Denkmalschutz	kein Eintrag
Gewässerschutzzone	Alle Grundstücksflächen im Schutzbereich
Anzahl Stockwerke	4 Etagen: UG, EG resp. Hochparterre, OG und Dachgeschoss / Stall EG und OG
Nasszellen	EG: WC ; OG: Dusche / WC
Raumprogramm	Wohnhaus: UG Keller, EG bis DG Wohnräume / Stall: EG Stallungen, OG Heuboden
Konstruktion	Mischbau, überwiegend Holzbau mit Holzdecken, z.T. Mauern, Boden Stall Beton
Dachkonstruktion	Sparrendach mit Unterdach und Eindeckung Welleternit
Wärmeerzeugung	Zentrale Öl-Heizung, Verteilung durch Radiatoren
Warmwassererzeugung	elektrischer Einzelboiler
Parkierung	3 ungedeckte Parkplätze
Zufahrt	Zufahrt bis Grundstücksgrenze resp. Parkplätze asphaltiert, Zufahrt zum Haus über einspurigen Kiesweg und Betonbrücke über Bach

Makrolage / Gemeinde Grossdietwil LU

Die Gemeinde Grossdietwil liegt im westlichen Teil des Kantons Luzern. Nebst dem Dorfkern gehören die Weiler Eppenwil und ebenso der einen Hof umfassende «Kället» als Enklave zur Gemeinde. Die Gemeinde ist umgeben



von einer idyllischen, hügeligen Landschaft, die typisch für diese Region ist. Mit einer Fläche von etwa 8,3 Quadratkilometern bietet Grossdietwil eine ländliche Umgebung mit vielen Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wäldern. Die Einwohnerzahl von Grossdietwil beträgt rund 880 Personen. Die Bevölkerungsdichte ist relativ gering,

was auf die ländliche Prägung der Gemeinde hinweist. Die Altersstruktur ist ausgewogen, wobei sowohl junge Familien als auch ältere Menschen in der Gemeinde leben. Die Wirtschaft von Grossdietwil ist hauptsächlich durch die Landwirtschaft geprägt. Viele Betriebe in der Region sind auf Viehzucht und Milchwirtschaft spezialisiert. Daneben findet man kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen, die die lokale Wirtschaft ergänzen. Grossdietwil ist über eine gut ausgebaute Strasseninfrastruktur mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbunden. Die Gemeinde liegt nahe der Kantonsstrasse, die sie mit Willisau und anderen grösseren Orten in der Region verbindet. Die grossen Städte Luzern, Bern, Basel und Zürich sind innerhalb von nur 35 bis 50 Minuten bestens erreichbar. Der öffentliche Verkehr ist durch Busverbindungen gewährleistet. Die Busse verkehren regelmässig und ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die Lebensqualität in Grossdietwil ist hoch, geprägt durch eine ruhige und sichere Umgebung. Die Gemeinde bietet eine starke Gemeinschaft und zahlreiche Vereine, die das gesellschaftliche Leben in Grossdietwil bereichern. Die naturnahe Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein.

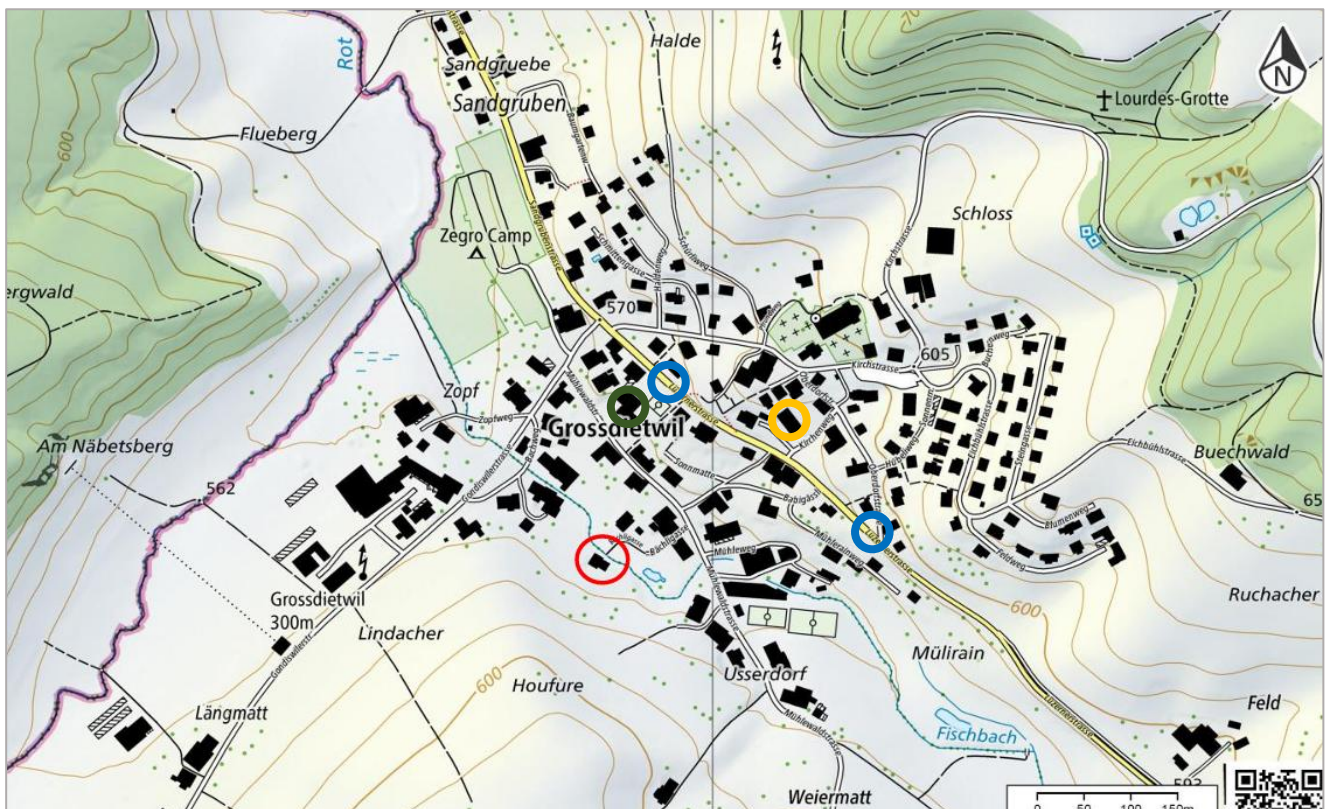
Steuerfüsse Grossdietwil 2024



Politische Gemeinde	2.3 Einheiten (der einfachen Staatssteuer)
Kantonssteuer	1.6 Einheiten
Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde	0.23 Einheiten
Römisch-Katholische Kirchgemeinde:	0.41 Einheiten

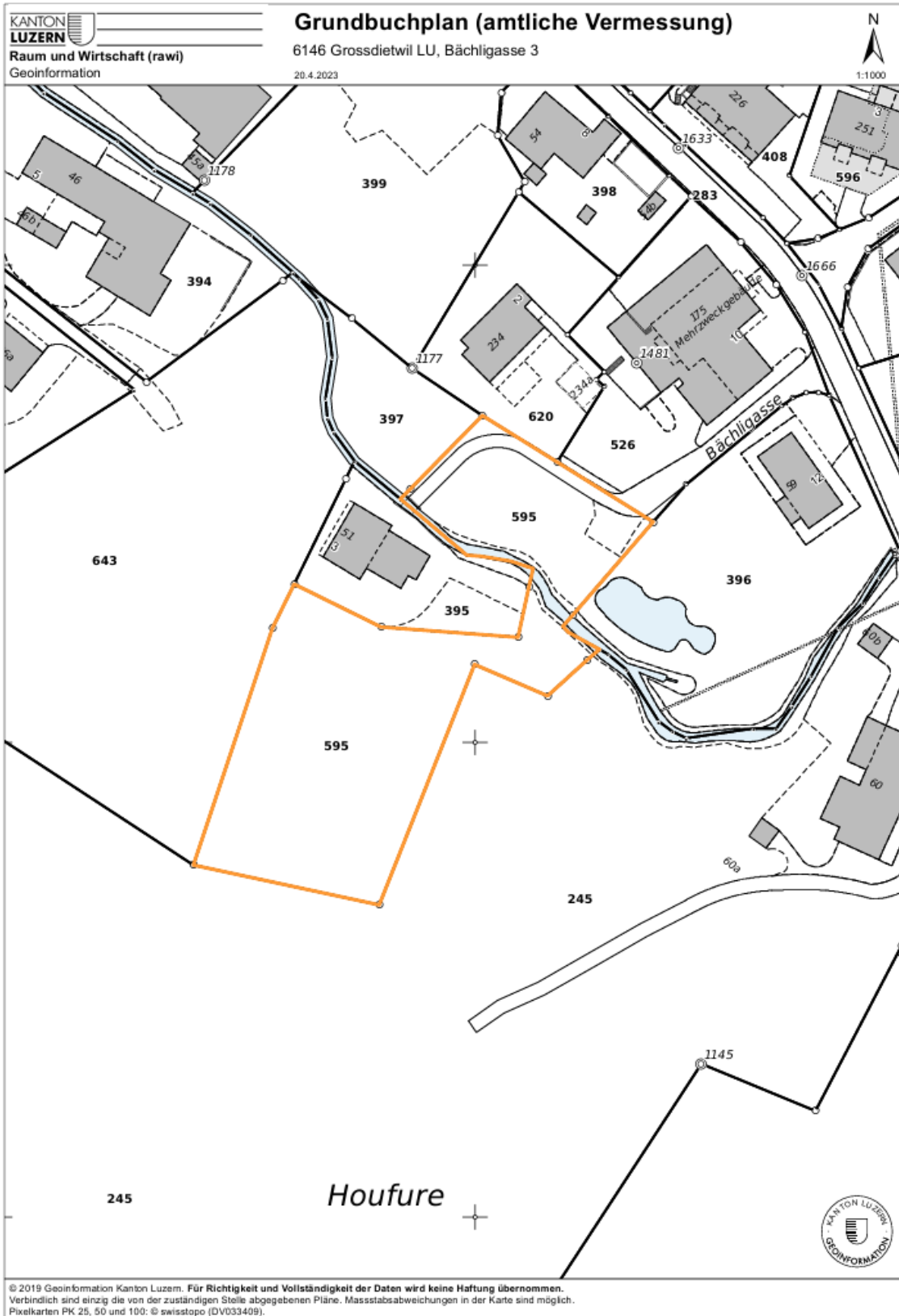
Mikrolage / Lage Verkaufsobjekt

Die zum Verkauf stehenden Parzellen befinden sich in der Landwirtschaftszone am Dorfrand. Bis zur nächstgelegenen Bushaltestelle sind es fünf Gehminuten. Der Bus verkehrt zwischen Zell LU und St. Urban LU. Die Fahrt mit dem ÖV nach Zell dauert nur elf Minuten. Im Dorfzentrum steht mit dem Maxi Market eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf zu Verfügung. Ebenfalls im Dorfzentrum vorhanden ist eine Postfiliale, eine Raiffeisenbank, sowie eine Fleischerei. Primarschüler gehen in Grossdietwil zur Schule. Die Sekundarschule befindet sich im nahegelegenen Zell. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden grösseren Gemeinden.



- Verkaufsobjekt
- Maxi Market
- Bushaltestellen
- Kindergarten / Primarschulhaus





Beschrieb / Einteilung

Wohnhaus

Das Wohnhaus mit vier Etagen wurde im Jahre 1923 erstellt. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Das Wohnhaus wurde in Mischbauweise (überwiegend Holzbau) erstellt. Beim Hausdach handelt es sich um eine Sparrendachkonstruktion mit Unterdach und Eindeckung in Welleternit. Die Decken sind Holzdecken. Die Fassaden des Wohnhauses bestehen aus verputzter Aussenwärmedämmung. Eine zentrale Treppe verbindet alle Etagen. Der Keller ist zusätzlich auch via Aussentreppe zugänglich. Wohnräume, Küche und WC sowie Terrasse befinden sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, der Balkon sowie ein Bad mit Dusche und WC. Weitere zwei Zimmer befinden sich im Dachgeschoss. Die Böden im Keller sind aus Kies. Im Entrée und in den Nassräumen ist der Boden mit Platten bedeckt, in den Wohnräumen und in der Küche mit Laminat. In den Zimmern im Ober- und im Dachgeschoss ist der Boden mit Laminat oder Teppich überzogen. Terrasse und Balkon weisen einen Holzboden auf.

Die Wärme wird durch eine zentrale Ölheizung erzeugt und mittels Radiatoren in allen Wohnräumen verteilt. Die Warmwassererzeugung wird durch einen elektrischen Einzelboiler sichergestellt. Der Unterhaltszustand kann als gut bezeichnet werden. Verständlicherweise zeigen sich altersbedingte Abnutzungserscheinungen. Nicht mehr dem heutigen Standard entspricht die Wärmedämmung der Gebäudehülle.

Stall

Ostseitig an das Wohnhaus angebaut ist der Stall mit zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich die Stallungen, im Obergeschoss der Heuboden. Der Stall ist von aussen sowie auch intern vom Wohnhaus zugänglich. Die Fassaden bestehen aus verputztem Mauerwerk.

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 595 Grossdietwil vom 7. Februar 2022

Liegenschaft Nr. 595 Grossdietwil

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	595	Grundbuch:	Grossdietwil
E-GRID:	CH695075323515		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	3'824 m ²
Plan Nr.	11	Ortsbezeichnung	Houfure, Underdorf
Kulturart:	Strasse, Weg, übrige befestigte Flächen, Acker, Wiese, Weide, übrige humusierte Flächen, Fluss, Bach, Kanal		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Keine

Katasterschatzung	CHF	1'900.00
--------------------------	-----	----------

Eigentümer

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 595 Grossdietwil vom 7. Februar 2022

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
14011W.UEB: Last	Öffentliches Fahrwegrecht z.G. Allgemeinheit	BH68
14012W.UEB: Recht	Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 26.07.1983 z.L. Nr. 526	26.07.1983 Beleg 713WI
31W.2009: Recht	Näherbaurecht lt. Plan Errichtungsdatum: 26.07.1983 z.L. Nr. 620	21.01.2009 Beleg 159WI
1252W .2000: Last	Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 18.12.2000 z.G. Nr. 395	18.12.2000 Beleg 3414WI
1253W.2000: Last	Leitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 18.12.2000 z.G. Nr. 395	18.12.2000 Beleg 3414WI
1254W .2000: Last	Leitungsrecht für Abwasser Errichtungsdatum: 18.12.2000 z.G. Nr. 395	18.12.2000 Beleg 3414WI
696W .2008: Last	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan mit Pflanzungsbeschränkung Errichtungsdatum: 08.09.2008 z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern	08.09.2008 Beleg 2654WI

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 395 Grossdietwil vom 7. Februar 2022

Liegenschaft Nr. 395 Grossdietwil

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	395	Grundbuch:	Grossdietwil
E-GRID:	CH583050357570		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	999 m ²
Plan Nr.	11	Ortsbezeichnung	Underdorf
Kulturart:	Gebäude, Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage, übrige humusierte Flächen, Fluss, Bach, Kanal		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Wohnhaus mit Anbau Nr. 51 (Bächligasse 3)	CHF	810'000.00
Katasterschatzung	CHF	514'400.00

Eigentümer

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
4211W.UEB	Ein Realhausrecht an den Realkorporationsgrundstücken	Beleg 1990/1532WI
362W.2000	Nichtunterstellung BGBB Errichtungsdatum: 18.12.2000	18.12.2000 Beleg 3414WI

Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 395 Grossdietwil vom 7. Februar 2022

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
14011W.UEB: Last	Öffentliches Fahrwegrecht z.G. Allgemeinheit	BH68
1252W.2000: Recht	Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 18.12.2000 z.L. Nr. 595	18.12.2000 Beleg 3414WI
1253W.2000: Recht	Leitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 18.12.2000 z.L. Nr. 595	18.12.2000 Beleg 3414WI
1254W.2000: Recht	Leitungsrecht für Abwasser Errichtungsdatum: 18.12.2000 z.L. Nr. 595	18.12.2000 Beleg 3414WI

Grundpfandrechte

Summe / PfSt / RegNr.	Pfandrechtsart	Beleg / Datum
Pfandstelle 1	Papier-Inhaberschuldbrief	Beleg HP 8/219
Pfandstelle 2	Papier-Inhaberschuldbrief	Beleg HP B/219
Pfandstelle 3	Papier-Inhaberschuldbrief	23.11.2001 Beleg 2863WI

Hängige Geschäfte

Keine

gebäude versicherung^{luzern}

wir sichern und versichern

Gebäudeversicherung Luzern
Hirschengraben 19
Postfach
6002 Luzern
Tel. 041 227 22 22
www.gvl.ch

P.P. Postfach
CH-6002 Luzern

Post CH AG
502843701

Bächligasse 3
6146 Grossdietwil

9. Januar 2023
Meldungen: kundendienst@gvl.ch

Ersetzt alle bisherigen Policen

Police 511-0395

Grundstück

Gemeinde:	Grossdietwil	Grundstück:	0395
Eigentümer/-in:	Bächligasse 3, 6146 Grossdietwil		
Verwaltung:	, Bächligasse 3, 6146 Grossdietwil		

Übersicht

Versicherungswert für Gebäude 511.0051 - Wohnhaus mit Anbau	CHF	913'991
Total	CHF	913'991

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann bei der Gebäudeversicherung Luzern innert 20 Tagen seit Eröffnung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag mit Begründung enthalten.

Meldepflicht: Der Eigentümer hat der Gebäudeversicherung nicht nur die Vollendung des Gebäudes zu melden, sondern auch von allen sonstigen wertvermehrenden Um- und Ausbauten Kenntnis zu geben.

Weitere Informationen über die Gebäudeversicherung sowie die Versicherungsbestimmungen finden Sie auf der Website www.gvl.ch. Wünschen Sie die Versicherungsbestimmungen in Papierform? Rufen Sie uns bitte an: Tel. 041 227 22 22.

Verkaufskonditionen / Besichtigungen

Richtpreis Liegenschaft	CHF 995'000.00 (aktuelles Schätzungsgutachten vorhanden)
Angebote	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen thomas.hux@hux.ch die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt	Nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



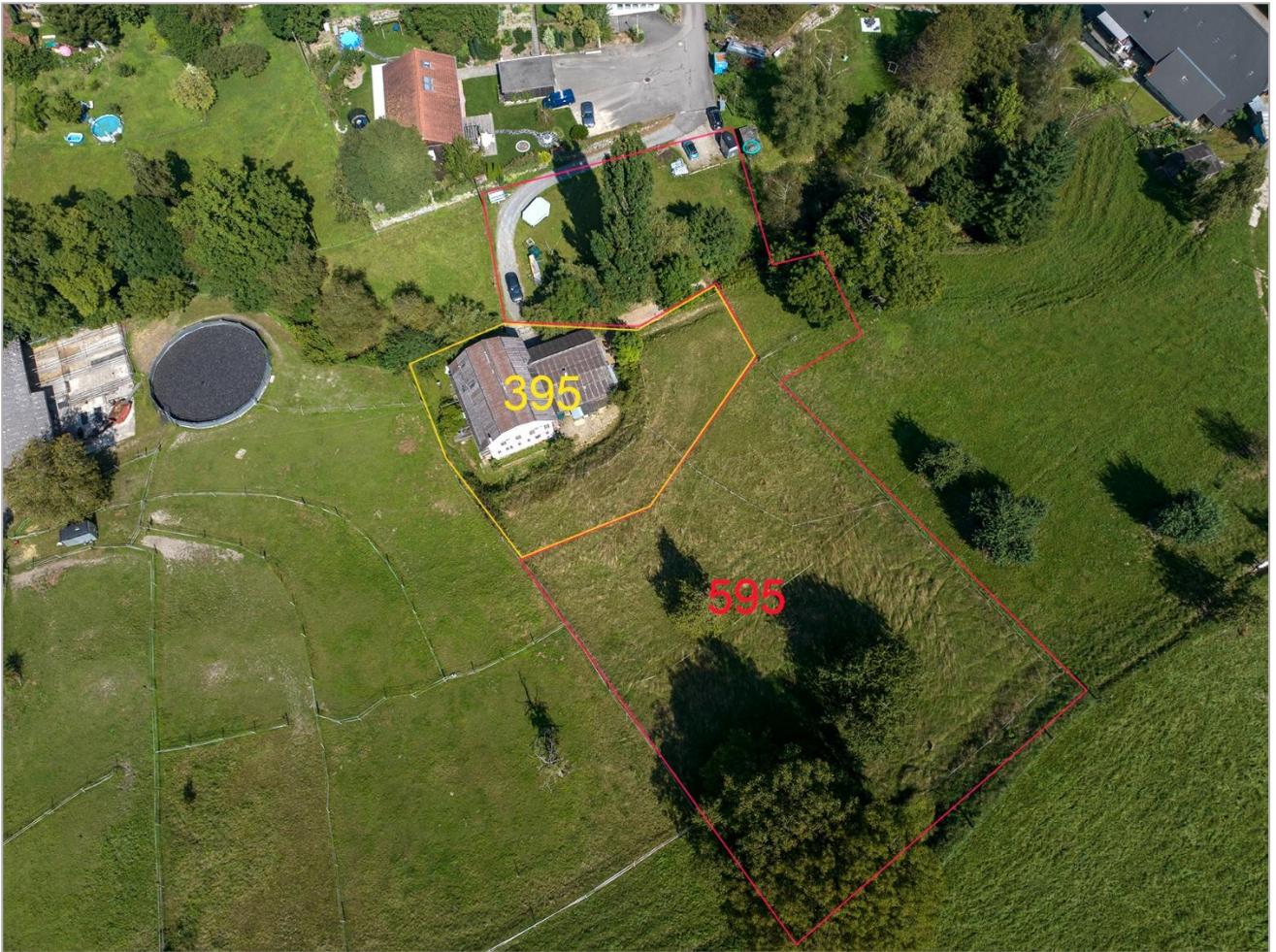
Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.
052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch
Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Impressionen



Drohnenaufnahme



Esszimmer



Wohnzimmer



Küche



Zimmer



Zimmer



Dachgeschoss



Badezimmer



Separates WC



Keller



Ansicht von Süden



Ansicht von Süden