

Grasszige

4.5-Zimmer-
Eigentumswohnung

Unter Kapf 2
6020 Emmenbrücke





Aufstrebende position erhaltene Gemeinde Emmen.

In wenigen Minuten bereits im Naherholungsgebiet und in wenigen Fahrminuten in der Stadt Luzern. Diese und viele weitere Vorteile betonen diese Eigentumswohnung am Unter Kapf.



Wichtigeste Eckdaten 4.5-Zimmerwohnung - 3. OG Unter Kapf 2

Verkaufspreis CHF 800'000.-*



4.5
Zimmer



3
Schlafzimmer



96.9m
Wohnfläche
+grosse Terrasse



95/1000
Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 2

Fussboden Keramikplatten

Einstellhallenplätze Solange verfügbar

Baujahr 1990

Bauart Massiv

Wärmeverteilung Fussbodenheizung

Heizung Öl

Aussenfläche Grosszügige Terrasse

Stockwerk 3. OG

Nebenebene Keller

Wohnungsbeschriebe

Ihre Chance auf eine der schönsten Wohnungen am Unter Kapf 2

Entdecken Sie die einladende 4.5-Zimmerwohnung am Unter Kapf 2 in Emmenbrücke. Diese Wohnung bietet eine harmonische Kombination aus komfortablem Wohnen und solider Ausstattung.

4.5-Zimmerwohnung

Die charmante 4.5-Zimmerwohnung besticht durch ihre helle und durchdachte Raumaufteilung und verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Wandschränke im Entrée und Korridor
- Ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne
- Ein weiteres Badezimmer mit Dusche
- Eine offene Küche, ideal für gemeinsame Kochabende
- Ein grosszügiger Balkon oder eine Terrasse, teilweise mit Bergsicht sowie praktischen Wandschränken für zusätzlichen Stauraum
- Ein Cheminée für gemütliche Abende

Allgemeine Vorteile

Alle Wohnungen zeichnen sich durch ihre Helligkeit und den guten Grundriss aus, der eine optimale Mobilierung ermöglicht. Das Wohnquartier bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet, ideal für alle, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die Stadt suchen.

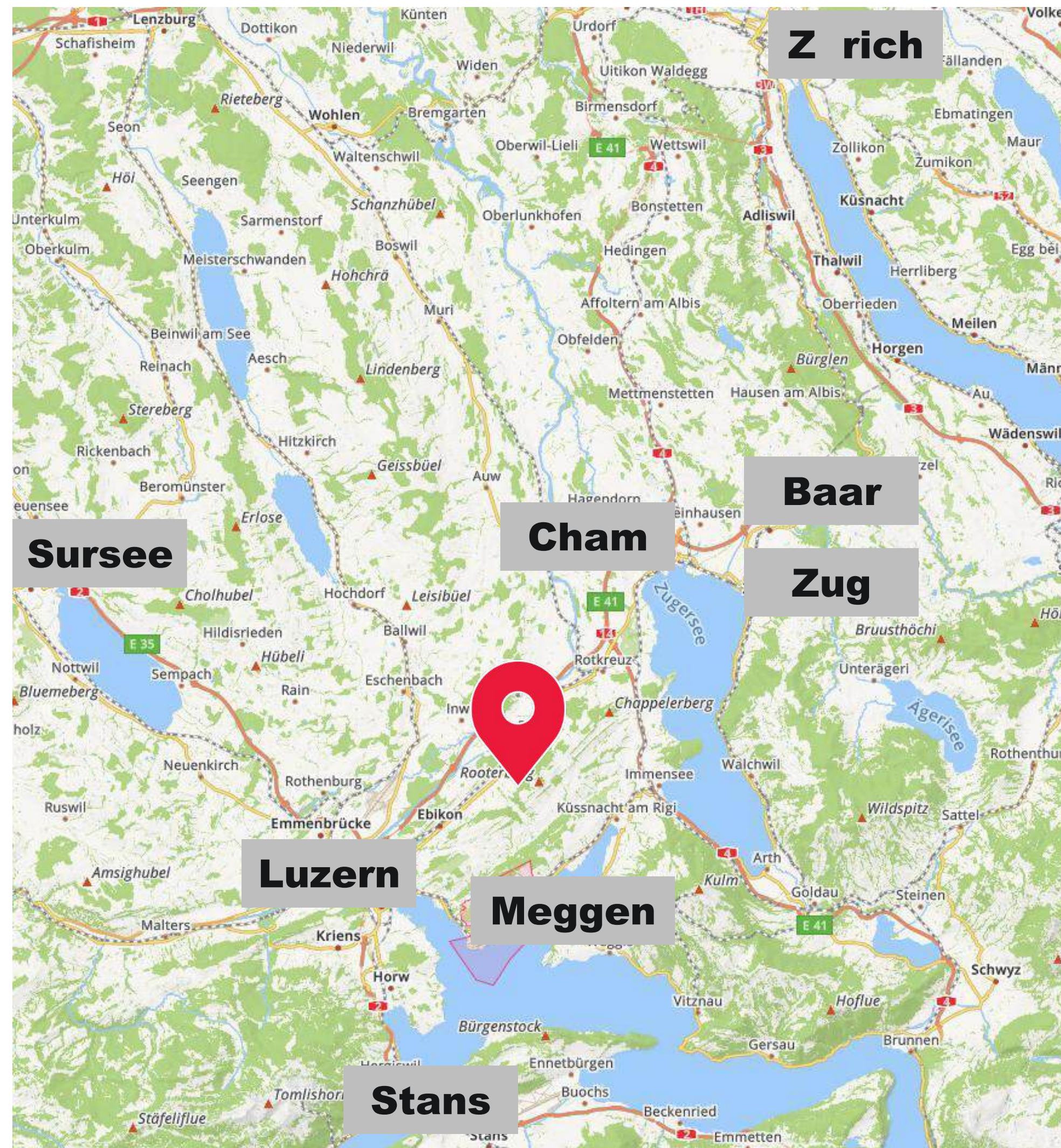
Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die aktuelle Mieterschaft beabsichtigt, bis auf Weiteres in der Wohnung zu verbleiben.

Der Mietvertrag kann bei Eigenbedarf unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten, jeweils auf Ende eines Monats (mit Ausnahme des Monats Dezember), gekündigt werden.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre Traumwohnung am Unter Kapf 2 in Emmenbrücke wartet auf Sie.

Lagebeschreibung



Makrolage

Gemeinde Emmenbrücke

Emmenbrücke, ein lebendiger Ortsteil der Gemeinde Emmen im Kanton Luzern, ist bekannt für seine industrielle Vergangenheit und seine dynamische Entwicklung. Mit einer Mischung aus urbanem Flair und ländlicher Idylle bietet Emmenbrücke seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nähe zu Luzern machen Emmenbrücke zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen tragen zur Attraktivität bei und machen Emmenbrücke zu einem idealen Ort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Gebiet am Unter Kapf in Emmenbrücke

Das Gebiet am Unter Kapf in Emmenbrücke ist ein ruhiges und angenehmes Wohnquartier, das sowohl städtischen Komfort als auch die Nähe zur Natur bietet. Umgeben von grünen Flächen und nahe gelegenen Naherholungsgebieten, ist es ein idealer Ort für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung. Die gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln machen das Gebiet am Unter Kapf besonders attraktiv für Familien und Berufstätige. Hier genießen Sie eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Wohnen.

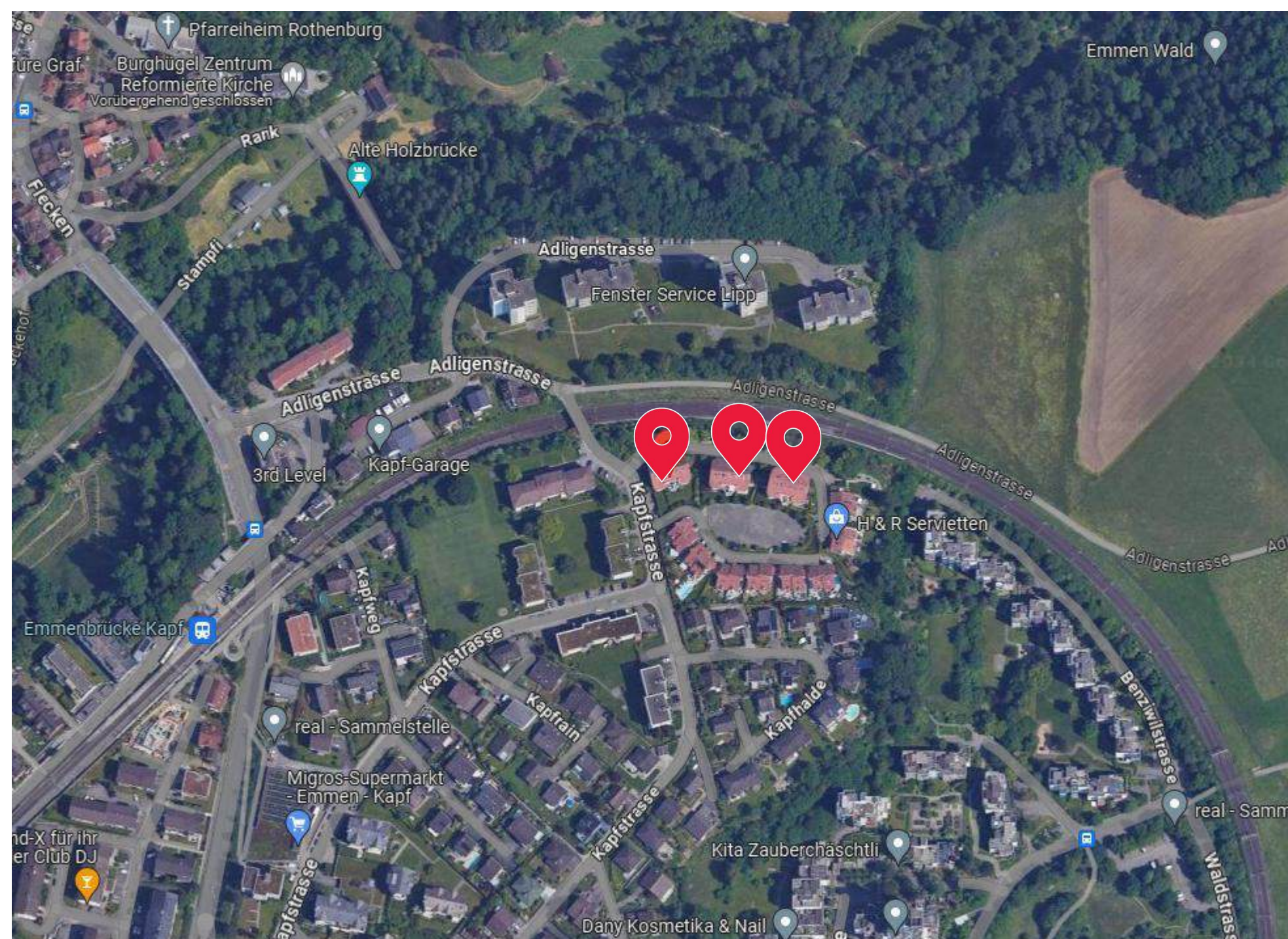
Luzern ist lediglich 7, Stans 19, Zug 26 und Zürich 34 Fahrminuten entfernt.

Wohnbevölkerung (Stand 31.12.2023): +32'000

Weitere Informationen finden Sie auf www.emmen.ch

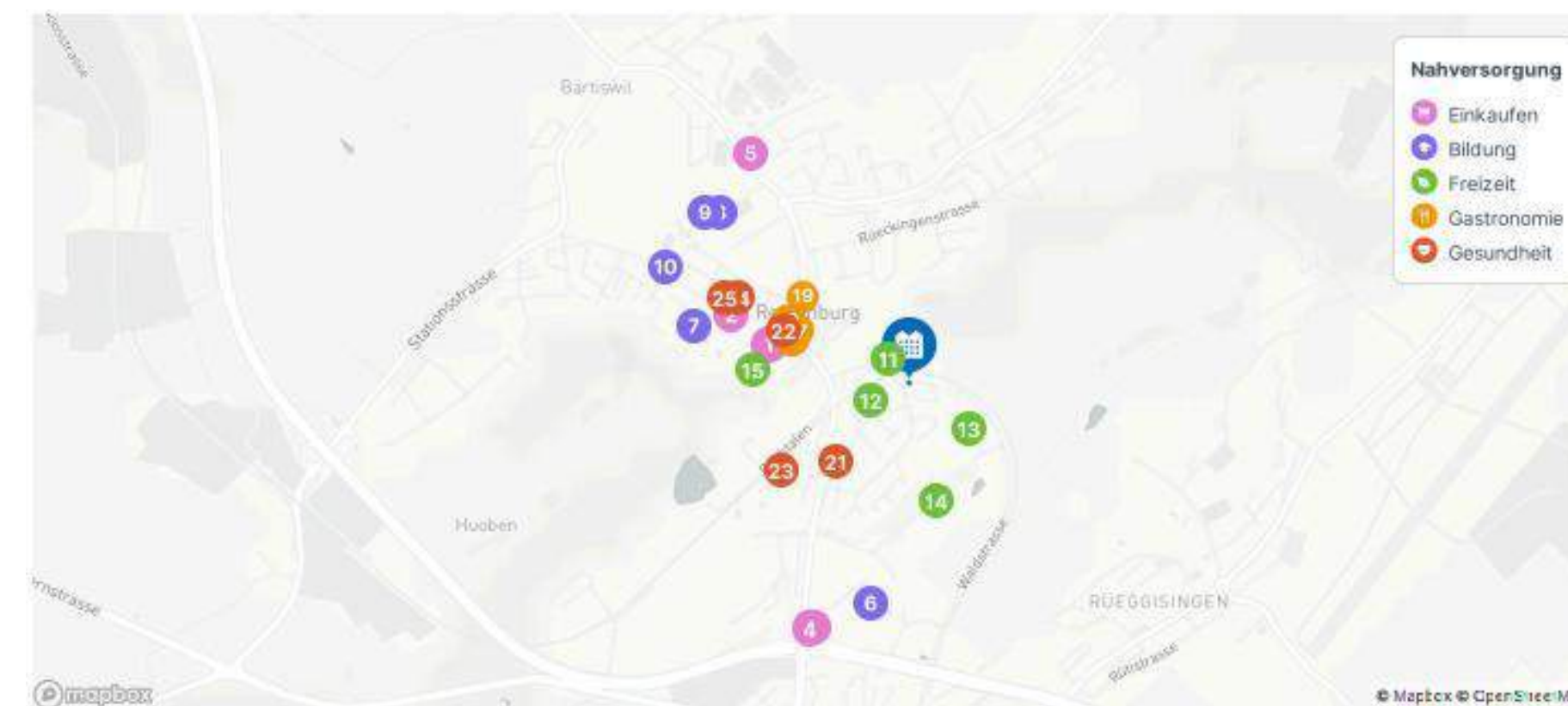
M krolage

Die Gegend umfasst zahlreiche Ein- und Mehrfamilienh user und hat daher seinen eigenen Charme als Mini-Quartier. Nahe zur Natur und dennoch nur unweit vom Dorfkern entfernt.



Quelle: Google Maps

Nahversorgung & Freizeit

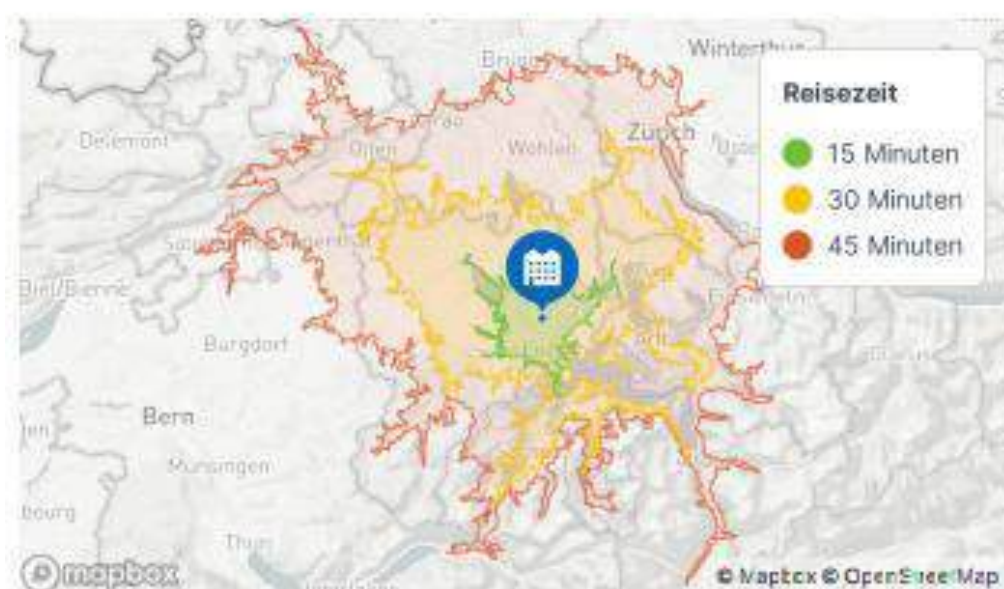


4.0 Einkaufen		3.2 Bildung		3.6 Freizeit				
1	Coop Supermarkt	498 m	6	Hübeli	751 m	11	Sport	118 m
2	Denner Filiale	654 m	7	Fläckematte	764 m	12	Sport	139 m
3	Coop Pronto	889 m	8	Konstanz	873 m	13	Sport	252 m
4	Coop Pronto	895 m	9	Konstanzmatte	914 m	14	Sport	405 m
5	Denner Filiale	963 m	10	Hermelingen	922 m	15	Sport	536 m
4.0 Gastronomie		4.5 Gesundheit						
16	Umbels Cafe	427 m	21	Gesundheitszentrum Kapf	361 m			
17	Redcastle	429 m	22	Praxis Dr. Maestre Edgar	465 m			
18	Bären	460 m	23	Praxis Dr. Nosetti Aurelio	521 m			
19	Ochsen	470 m	24	Spitex Rothenburg	657 m			
20	Fläcke Bar	472 m	25	Fläckepraxis AG	695 m			

M krolage

Erreichbarkeit

Auto



Autobahnauffahrt 914 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 188 Einkaufen
- 631 Gastronomie
- 1030 Freizeit
- 187 Bildung
- 353 Gesundheit

Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 6 Einkaufen
- 6 Gastronomie
- 16 Freizeit
- 6 Bildung
- 7 Gesundheit

Öffentlichen Verkehr BETA



Bahnhof Emmenbrücke Kapf 310 m

Bus Emmenbrücke Kapf Bahnhof 259 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 19 Einkaufen
- 33 Gastronomie
- 40 Freizeit
- 12 Bildung
- 27 Gesundheit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 31 Einkaufen
- 63 Gastronomie
- 126 Freizeit
- 22 Bildung
- 37 Gesundheit

Grunddaten



Objekt	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Strasse	Unter Kapf 2
PLZ / Ort	6020 Emmenbrücke
Kommunale Grundstücksnummer	3382 (Emmen)
Eidgenössische Grundstücksnummer	CH373580485091
Parzellengrösse	1'160 m ²

Bau- und öffentlich-rechtliche Parameter

Zone	Wohnzone bis 14m Planungszone Ortsplanungsrevision Emmen (kommunal)
Kataster belastete Standorte	Keine Eintragung
Naturgefahren	Keine bis geringe Gefährdung
Lärmempfindlichkeitsstufe	II



Angaben Gebäuden

Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Baujahr	1989-1990
Letzte umfassende Sanierung	laufend unterhalten
Bauliche Qualität	mittelmässig
Baulicher Standard	einfach
Baulicher Zustand	mittelmässig
Unterhaltsstatus	mittelmässig
Hauptenergiequelle	I

Weitere Angaben wie bspw. Auszug aus dem Grundbuch, Katasterauszug, Gebäudeversicherungspolice, Reglemente, Protokolle der letzten Versammlungen sowie die Wirtschaftsabrechnungen der letzten 3 Jahre stellen wir Ihnen gerne auf Wunsch hin separat zu.

Impressionen 4.5-Zimmerwohnung







HUBER
REAL ESTATE







HUBER
REAL ESTATE







HUBER
REAL ESTATE



HUBER
REAL ESTATE



HUBER
REAL ESTATE









HUBER
REAL ESTATE

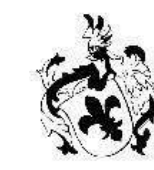




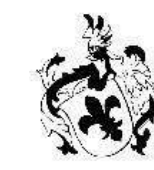
HUBER
REAL ESTATE







HUBER
REAL ESTATE



HUBER
REAL ESTATE



HUBER
REAL ESTATE



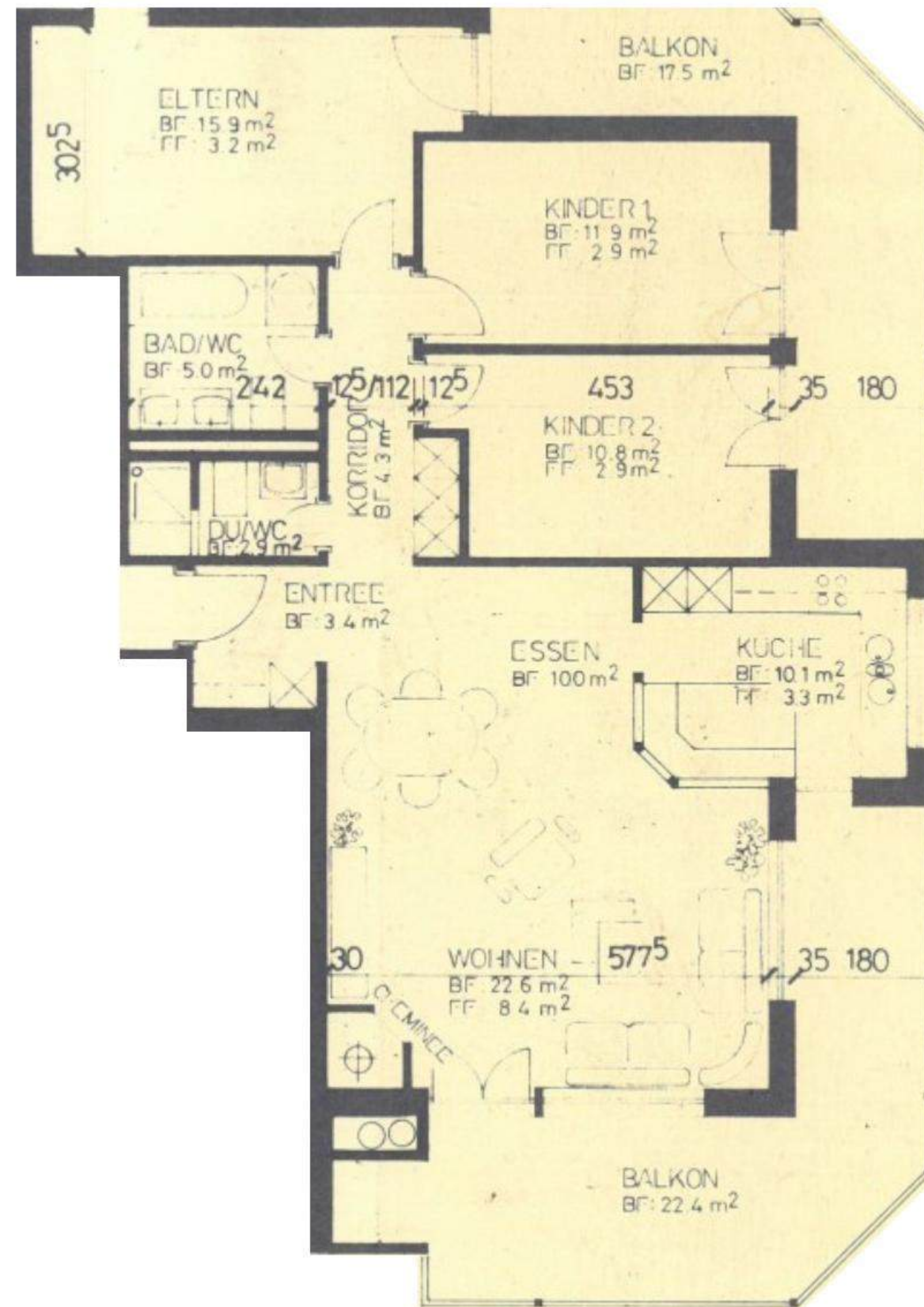


HUBER
REAL ESTATE



HUBER
REAL ESTATE

Grundriss 4.5-Zimmerwohnung



Investitionen

Generell vom Erstellungsjahr bis 1990

Laufender ordentlicher Unterhalt der Wohnung sowie

- 2020: Malerarbeiten inklusive Holzarbeiten
- 2020: Ersatz Backofen
- 2025: Ersatz Dampfzug
- 2025: Installation eines neuen Boilers
- 2025: Teilweise Plattenarbeiten im Badezimmer

Unter-Kapf 2

Laufender ordentlicher Unterhalt der Liegenschaft sowie

- 2026: Fassadensanierung



Verkaufsprozess

Es handelt sich um einen Mindestverkaufspreis. Der Verkauf erfolgt an den Höchstbietenden oder an den Erstbietenden.

Die Kaufpreiszusammensetzung gestaltet sich wie folgt:

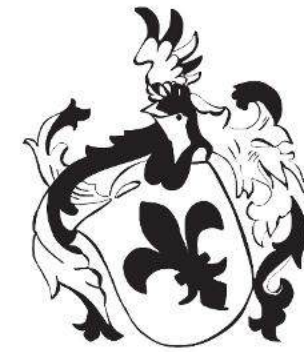
<u>Objekt</u>	<u>Mindestverkaufspreis</u>	<u>Bieterverfahren</u>
Unter Kapf 2, Emmenbrücke		
4.5-Zimmer-Eigentumswohnung, 3. OG	CHF 800'000.00	(✓)
Einstellhallenplatz (Einzelgarage)	CHF 45'000.00	(✓)

Kontakt

Beratung & Verkauf

HUBER REAL ESTATE PARTNER AG

Luzernerstrasse 44 | 6030 Ebikon
+41 41 410 67 67



Ihre Ansprechpersonen:

Kevin Huber info@dormen.ch
Sadschad Rezaei

Kurzportra t

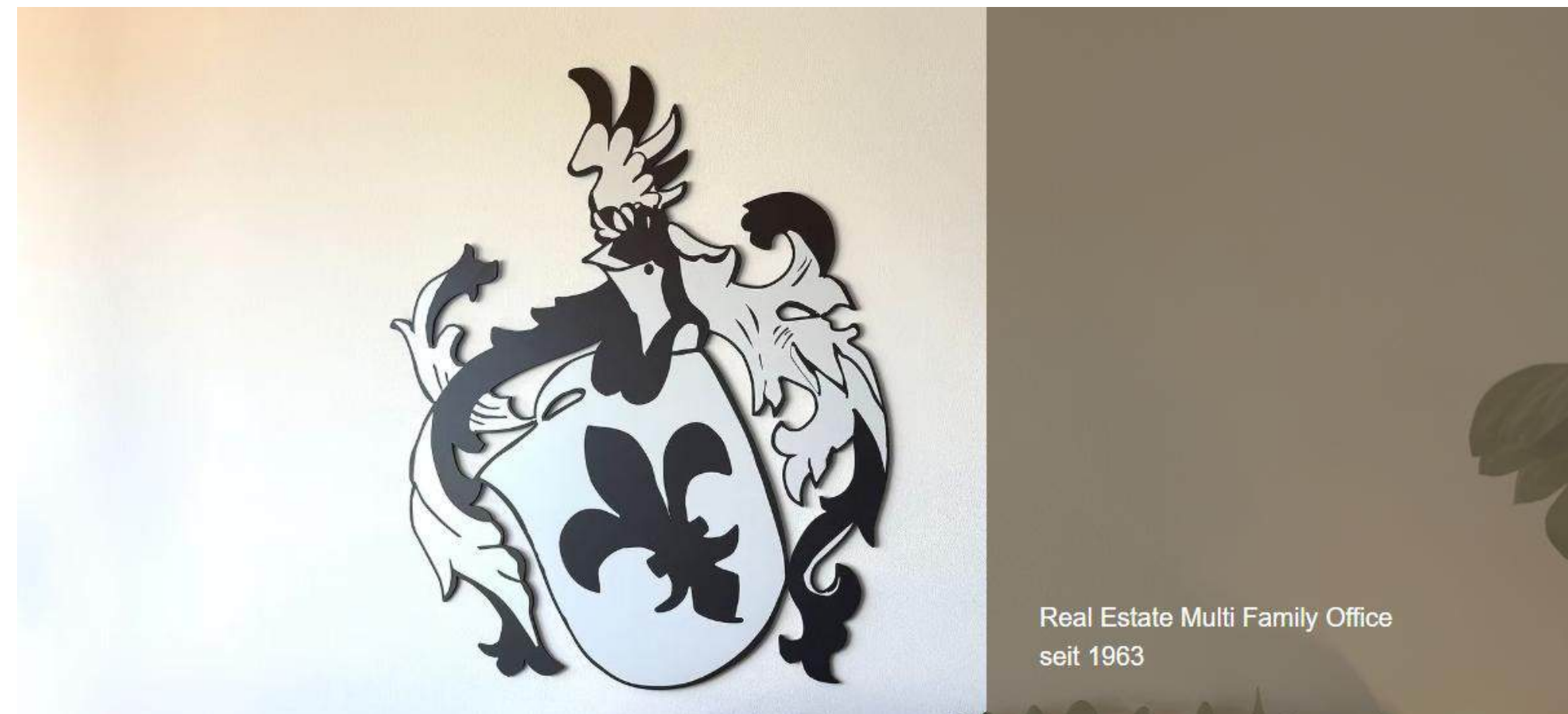
Seit 1963 ist die DORMEN AG im Immobilienbereich t tig und steht f r Fachkompetenz, Zuverl ssigkeit und Unabh ngigkeit.

Heute firmiert das Unternehmen unter dem Namen HUBER REAL ESTATE PARTNER AG als Teil der HUBER COLLECTION HOLDING AG. Dadurch steht ein erweitertes Netzwerk sowie umfassendes Fachwissen in den Bereichen Bewirtschaftung, Entwicklung, Verkauf und Beratung zur Verf gung.

Die HUBER REAL ESTATE PARTNER AG sowie ihre verantwortlichen Personen sind Mitglieder in relevanten Immobilien-Fachverb nden.



Unsere Agentur



Eine Immobilie ist mehr als eine reine finanzielle Angelegenheit. Eine Immobilie ist eine Wertanlage mit Emotionen, die lebt.

Mit viel Herzblut sowie Fachkompetenz beraten, begleiten und betreuen wir Ihr Projekt und Ihre Immobilien.

Lernen Sie uns kennen.
Unverbindlich & persönlich.

Ihr Team der **HUBER REAL ESTATE PARTNER AG**
in Ebikon, Zug & Zürich

Baumanagement



STRENGE PRÜFUNG KANN KOSTEN SPAREN

Immobilienprüfung mit Zweitmeinung

Ob es sich um die Planung eines Umbaus, die optimale Ausnutzung eines Raumes, die Gegenprüfung von Grundrissen, rechtliche Abklärungen, die Begleitung von Sanierungen oder die Budgetierung Ihrer Immobilie(n) handelt – eine Zweitmeinung ist immer von grossem Wert.

Die HUBER REAL ESTATE PARTNER AG prüft Ihr Anliegen als unabhängiges Immobilien Multi-Family-Office. Dank einem fachlich starken Team sowie einem bewährten Partnernetzwerk im Bereich Baurecht und Immobilienbewertung – bis hin zu Feng Shui – begleiten wir Sie professionell und effizient.

Der Wert Ihrer Immobilie hängt von einer fundierten Einschätzung ab.

Kontaktieren Sie uns unverbindlich.

Feng-Shui Beratung



Gutes, wohlhabendes & starkes Wohnverhältnis

Ankommen und sich wohlfühlen...

Etwas, was wir uns alle wünschen.

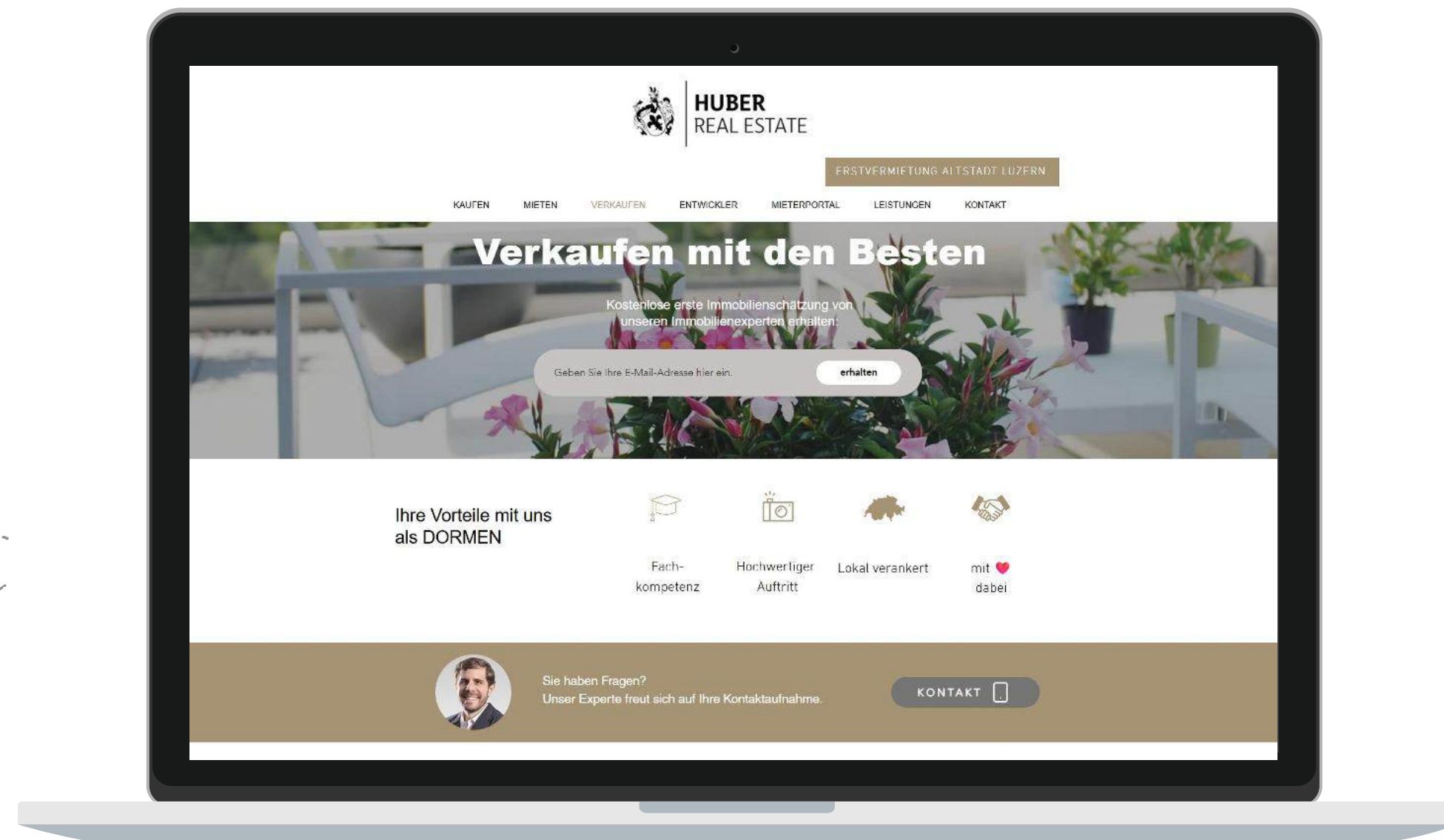
Feng Shui ist eine Jahrtausend alte Wissenschaft aus China. Im Land der aufgehenden Sonne zählt Feng Shui sogar zu den 8 Pfeilern der menschlichen Gesundheit.

Zusammen mit unserem Fachpartner Partner Dominik F. Roll aus Meggen beraten wir Sie gerne und gehen auf Ihre individuellen Wünsche und Anliegen ein.

Wir begleiten Sie. Kontaktieren Sie uns unverbindlich.

Besuchen Sie uns online

www.dormen.ch



Unsere Partner



Selected-Cars.ch



Rechtlicher Hinweis & Haftungsausschluss

Die HUBER REAL ESTATE PARTNER AG hat diese Dokumentation/Zusammenstellung nach bestem Wissen und der ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt. Die Texte, Bilder, Pläne usw. in dieser Dokumentation/Zusammenstellung und in den ausgewählten Internetportalen sind Eigentum der Urheber und dürfen nur mit deren Zustimmung kopiert, reproduziert oder Teile davon verwendet werden. Von den Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Ausstattungen, Visualisierungen, Texten, Berechnungen oder Beschreibungen können keine Rechte oder Ansprüche abgeleitet werden. Die Pläne, Berechnungen und Texte haben insbesondere nicht die Rechtskraft von Katasterplänen. Es können Änderungen, Anpassungen und Massabweichungen vorkommen, dieses Recht wird ausdrücklich vorbehalten. Diese Dokumentation/Zusammenstellung und die begleitenden Unterlagen dienen ausschliesslich einer ersten Information und stellen kein verbindliches Angebot dar. Diese Dokumentation/Zusammenstellung ist nicht Teil eines späteren Kauf- oder Werkvertrags.

Bild-, Grafik- und Textquellen: HUBER REAL ESTATE PARTNER AG, local.ch, map.search.ch, geoportal.lu.ch, emmen.ch, PriceHubble, FPRE, Google Maps.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an info@dormen.ch



Ihr Immobilien Multi-Family-Office

Wir begleiten Sie und Ihre Immobilie durch den ganzen Lebenszyklus.

Immobilienbetreuung mit Werten.