

# Verkaufsdokumentation

## Charmantes Einfamilienhaus mit Raumvielfalt und Weitblick

an der Museggstrasse 18, 6017 Ruswil LU



KONTAKT: Kristian Berisha TELEFON: 078 349 09 55

E-MAIL: [make-immo@gmx.ch](mailto:make-immo@gmx.ch)

(Details für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen auf letzter Seite)

# Objektdaten

2000  
Baujahr

192 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

381 m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche

8.5  
Zimmer

1'642'000 CHF  
Kaufpreis

Verfügbarkeit  
ab sofort

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 2000 erstellte Einfamilienhaus bietet mit 8.5 Zimmern viel Platz für die ganze Familie sowie individuelle Wohnideen. Die klare und funktionale Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche und die offene Küche schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Das Haus verfügt über viele Schlafzimmer in unterschiedlichen Grössen, welche sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein geräumiges, separates Studio mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob für Fitness, Hobby oder als Einliegerwohnraum – ergänzt das Platzangebot optimal.

Im Aussenbereich öffnen grosszügige Balkone, die sonnige Terrasse und der Garten auf Erdgeschossniveau viel Raum für Erholung.

Anzahl Schlafzimmer:	5
Anzahl WC (sep.):	2
Anzahl Badezimmer:	1

Balkone/Terrassen:	4
Anzahl Etagen:	3
Parkplätze	3

Zustand
Erneuerung Dachziegel 2021
Neuanstrich Aussenfassade 2021
Neuanstrich Innenräume 2025

# Objektdaten

Flächenaufteilung in m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	55
1. Obergeschoss	72
2. Obergeschoss	65
Estrich	60
Luftschuttkeller	12.5
Balkone	25.4
Terrassen	29

Parkplätze
1 x Aussenparkplatz
2 x Garage in Einstellhalle



Studio EG



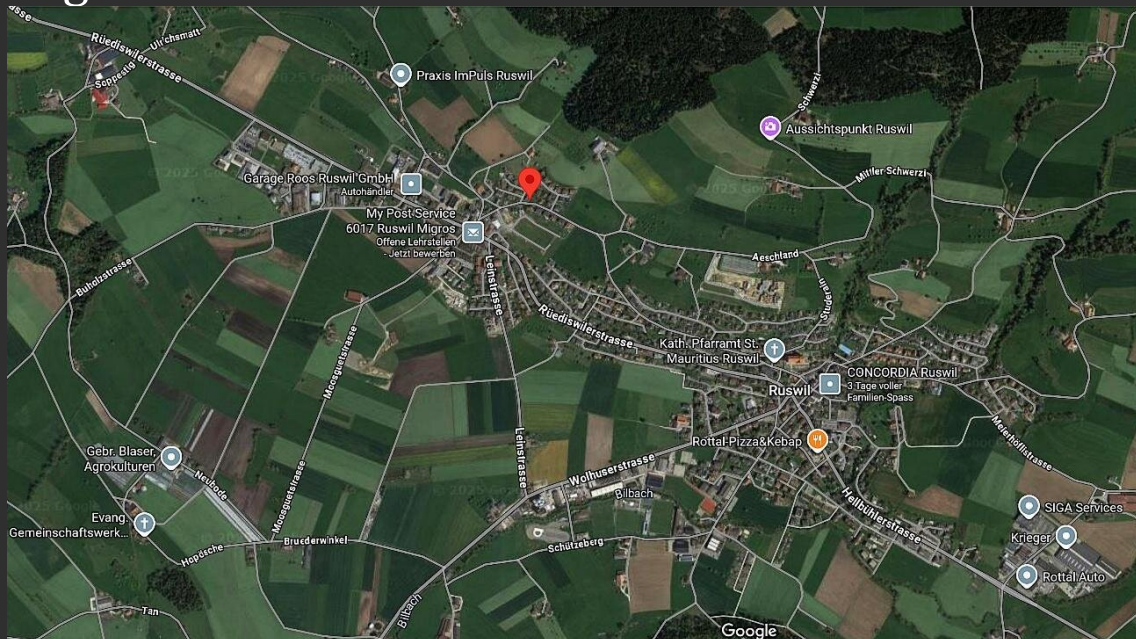
Wohnzimmer 1. OG

Objektangaben	
Baujahr	2000
Raumhöhe	2.40 m
Grundbuch-Nummer	2399
Im Baurecht	Nein
Nebenkosten jährlich	ca. 4750 CHF

Ausstattung & Technik	
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Warmwasser	300 l Boiler
Fenster	Dreifachverglasung, Kunststoff
Internet	Glasfasernetz-Anbindung
Bodenbeläge	Laminat- und Keramik

# Lage

## Lagekarte



Dorf

## Ruswil – Hier blühen Sie auf

Ruswil (schweizerdeutsch Rusmu) ist eine politische Gemeinde im Wahlkreis Sursee und hat 7'643 Einwohner. Die Gemeinde ist mit 45,25 km<sup>2</sup> Fläche sehr weitläufig und erstreckt sich auf 637 m.ü.M. über eine abwechslungsreiche, grüne Hügellandschaft. Im Schächbelerwald befindet sich der geografische Mittelpunkt des Kantons Luzern. Die zentrale Lage in der Region macht Ausflüge an See, Stadt oder in die Berge effizient planbar. Mehrachsige Strassenverbindungen und ÖV-Angebote führen zu Nachbarorten (Wolhusen, Emmenbrücke/Luzern, Sursee/Willisau) und ermöglichen kurze Pendelzeiten. Der nächste Autobahnanschluss liegt in überschaubarer Distanz von 11 km in Rothenburg. In Kombination mit dem zentralen Standort ergeben sich effiziente Verbindungen für Beruf, Freizeit und regionale Erledigungen.



Die Gemeinde ist stark familienorientiert. Das lokale Angebot umfasst flexible Betreuungsformen wie beispielsweise die Kinderkrippe small Foot AG, die Chenderhüeti sowie die Spielgruppe Härzchäferli. Ergänzt werden diese Förderangebote mit Elternbildungsangeboten, Eltern- und Familiennetzwerken (z. B. Familienkreis Ruswil) sowie Freizeitangeboten wie Lu-

dothek, Bibliothek Schlossmatte und Waldspielgruppen.

Die lokale Grundversorgung ist gut aufgestellt. Diverse Hausarzt- und Praxisangebote (u. a. Unimedica Praxis Ruswil, medprax GmbH, Dres. Pollak), zahnärztliche Versorgung (z. B. Zahnärzte Kuhnert, Klima) sowie Spitex-Leistungen sind vorhanden. Für spezialisierte medizinische Versorgung steht das Luzerner Kantonsspital (LUKS) Wolhusen in kurzer Fahrdistanz zur Verfügung.

Naturnahe Erholung beginnt vor der Haustür: das Ruswiler Moos, der Soppensee und ein dichtes Netz an Wander- und Velorouten (u. a. 13 vorgeschlagene Routen durch den Naturschutzverein) bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Monats-Highlights in jeder Jahreszeit.



Ruswil verfügt über ein aussergewöhnlich dichtes Vereinsnetz mit mehr als 100 Vereinen, die das sportliche, kulturelle und soziale Leben prägen: Beispiele sind AquaKidz, Badminton Club Ruswil, Blauring, Chlausgruppe, Chong-Do (Kampfkunst), Jungwacht, Schwingklub Rottal & Umgebung, STV Ruswil, Musikverein Ruswil und Kammerchor CANTUS. Jährliche Grossanlässe, Theater- und Konzertaktivitäten, traditionelle Feste sowie lokale Initiativen wie die «Gemeindeznacht – us Rusmu für Rusmu» stärken Identifikation und schaffen zahlreiche Gelegenheiten zum Netzwerken.

## Leben im Quartier – die Museggstrasse

Das Einfamilienhaus liegt an ruhiger und sonniger Wohnlage im Quartier „Museggstrasse“.



Quartier

Vorteilhaft beim Quartiereingang positioniert, bietet das Haus eine sehr gute Erreichbarkeit mit kurzen Wegen zur Einstellhalle und zur Sammelstelle sowie eine einfache Zufahrt für Besucher. Der Spielplatz, der nicht nur Kindern Raum zum Spiel bietet, sondern mit der jährlichen Weihnachtsbaumdekoration auch das nachbarschaftliche Miteinander stärkt, liegt in kürzester Gehdistanz.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei/Café, Anschluss zum Öffentlichen Verkehr und der Kindergarten/Primarschule sind zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar.



Das Quartier besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Es zeichnet sich durch eine gepflegte Umgebung und familienfreundliche Nachbarschaftsatmosphäre aus. Die Bewohner sind genossenschaftlich organisiert: Gemeinsame Infrastruktur wie die Einstellhalle mit direktem Zugang, Besucherparkplätze und die Gemeinschaftsflächen werden koordiniert unterhalten und es findet ein jährliches Quartierfest statt.

Hier haben Sie direkten Zugang zu grünen Naherholungsflächen, in denen Sie bei Abendspaziergängen oder Sonntagsausflügen die prachtvolle Natur und frische Luft geniessen können.

## Entfernungen

Supermarkt/Bäckerei	230 m
Kindergarten/Schule	300 m
Bushaltestelle	220 m
Ärztliche Versorgung	1.4 km
Sammelhof- und Recyclingwerk	1.3 km
Autobahn	Rothenburg (11 km), Emmenbrücke (14 km), Sursee (17 km)
Skigebiete	Sörenberg (38 km), Melchseefrutt (40 km)
Bergwanderungen	Pilatus (22 km), Rigi (45 km)

# Bilder



Lichtdurchfluteter  
Wohnbereich mit Balkon  
und offenem Übergang zur  
Küche



Zugang zu Büro und WC



Grosszügiger Balkon mit robuster und langlebiger Flüssigkunststoff-Abdichtung

Offene Küche mit Geschirrspülmaschine und Zugang zur Terrasse



Sonnige Terrasse mit Plattenboden



Vier Schlafzimmer mit Laminatböden im 2. OG, Elternschlafzimmer (oben links) mit Balkon





Badezimmer mit Dusche/Badewanne und  
WC im 2. OG



Gäste-WC mit Dusche im 1. OG

Separates WC mit Dusche  
für Studio im EG





Büro 1. OG



Treppenhaus



Heizungs- & Waschraum mit  
Waschturm



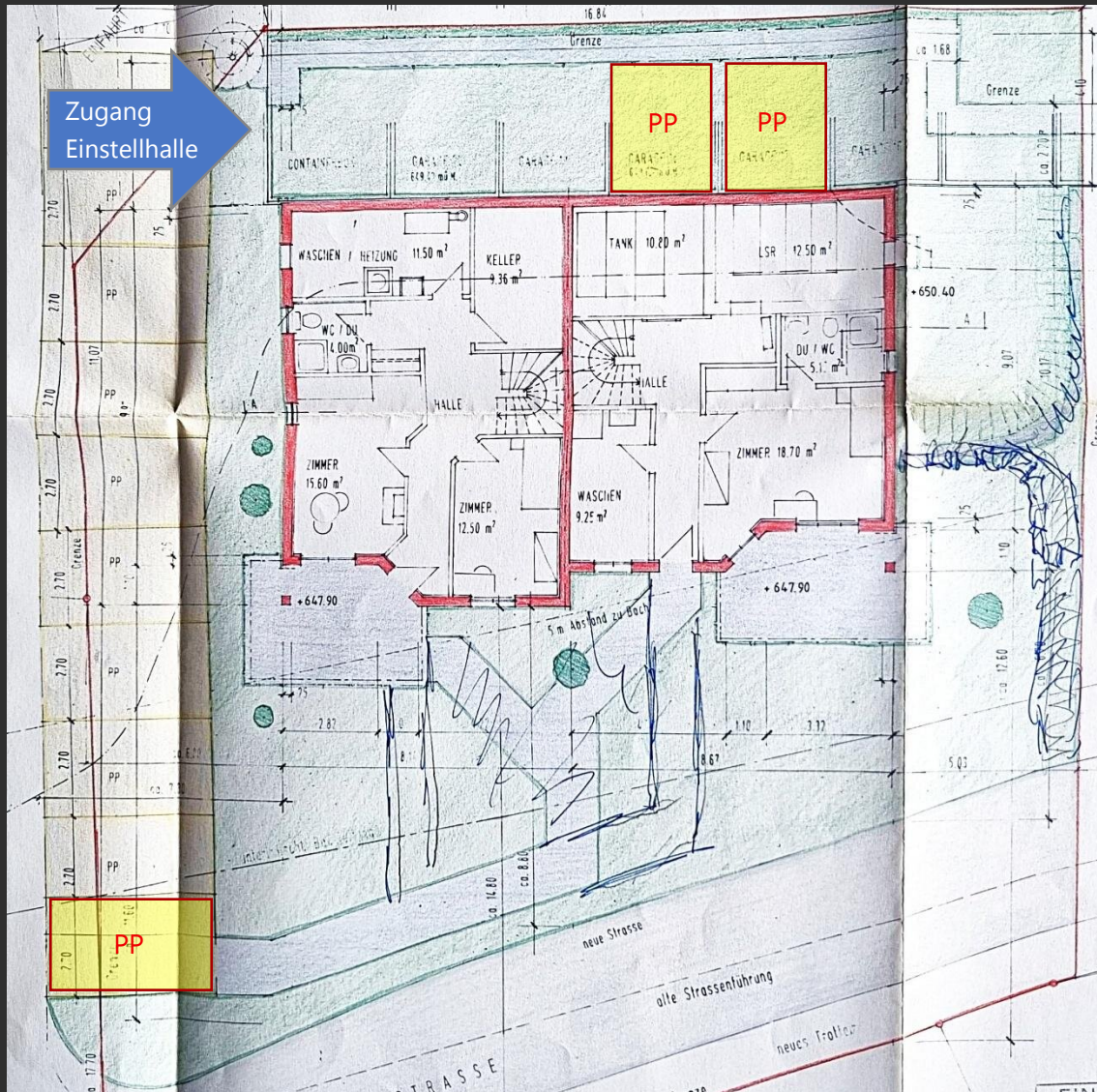
Luftschuttkeller



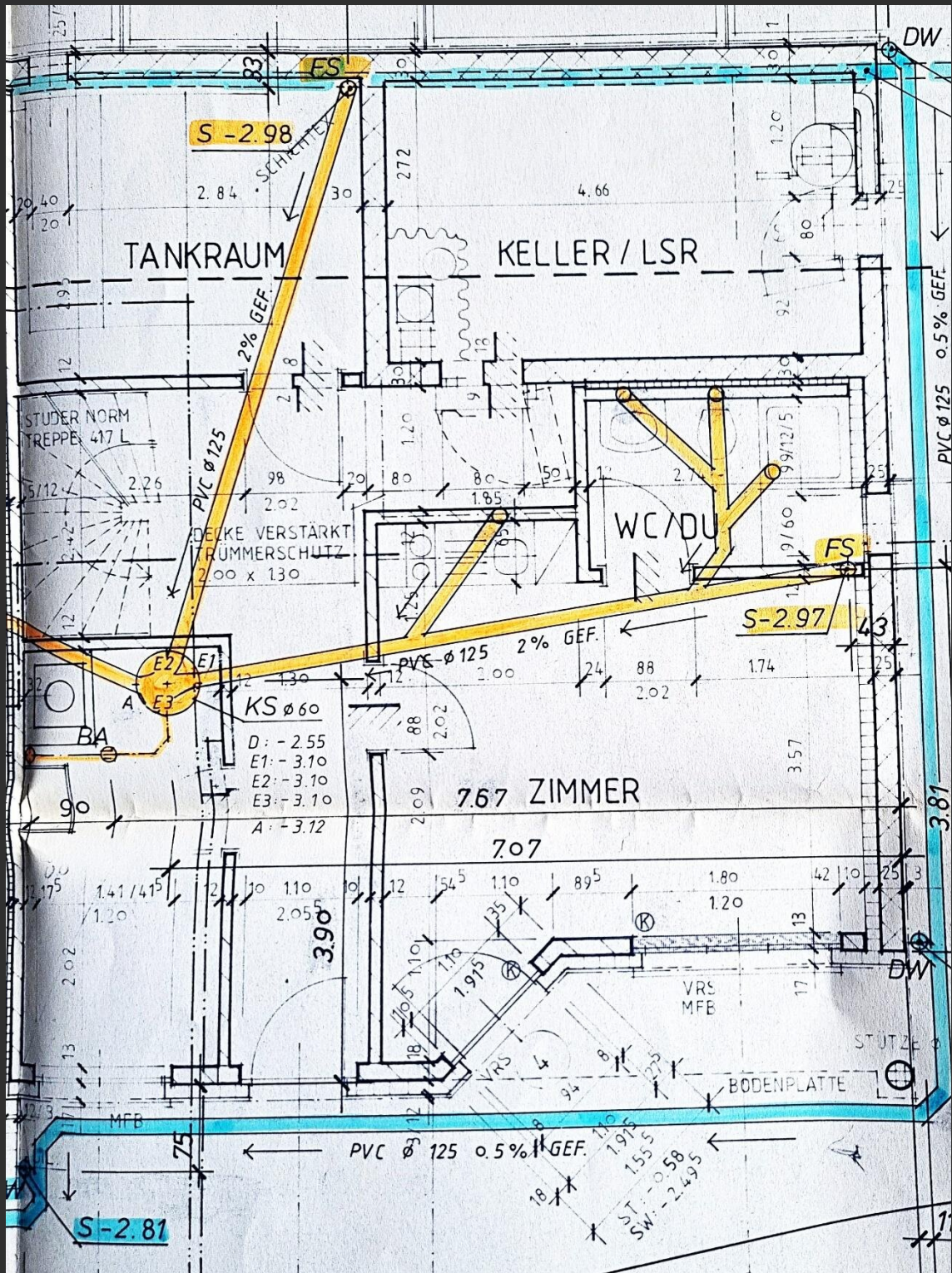
Aussenansicht



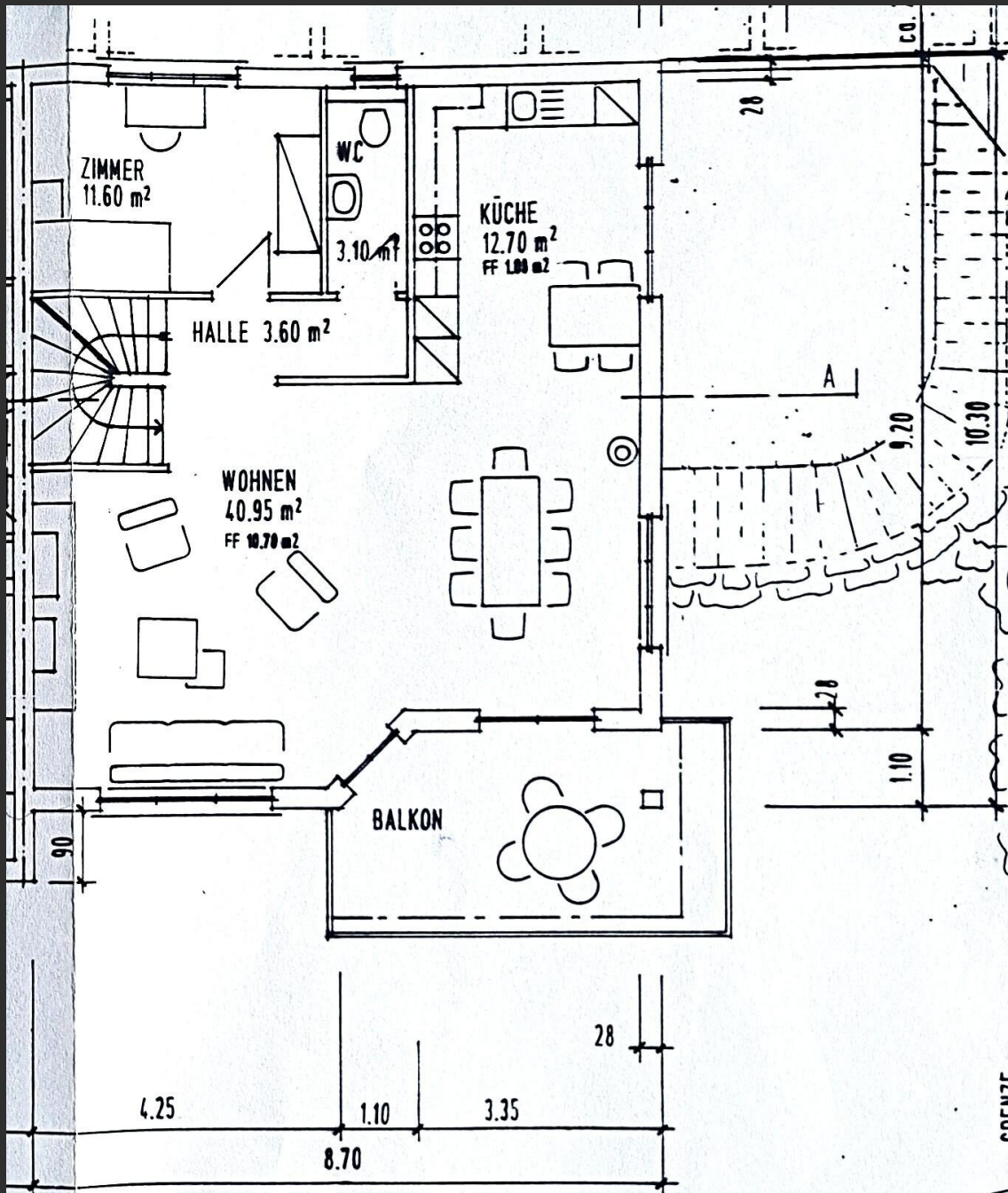
# Grundrisse



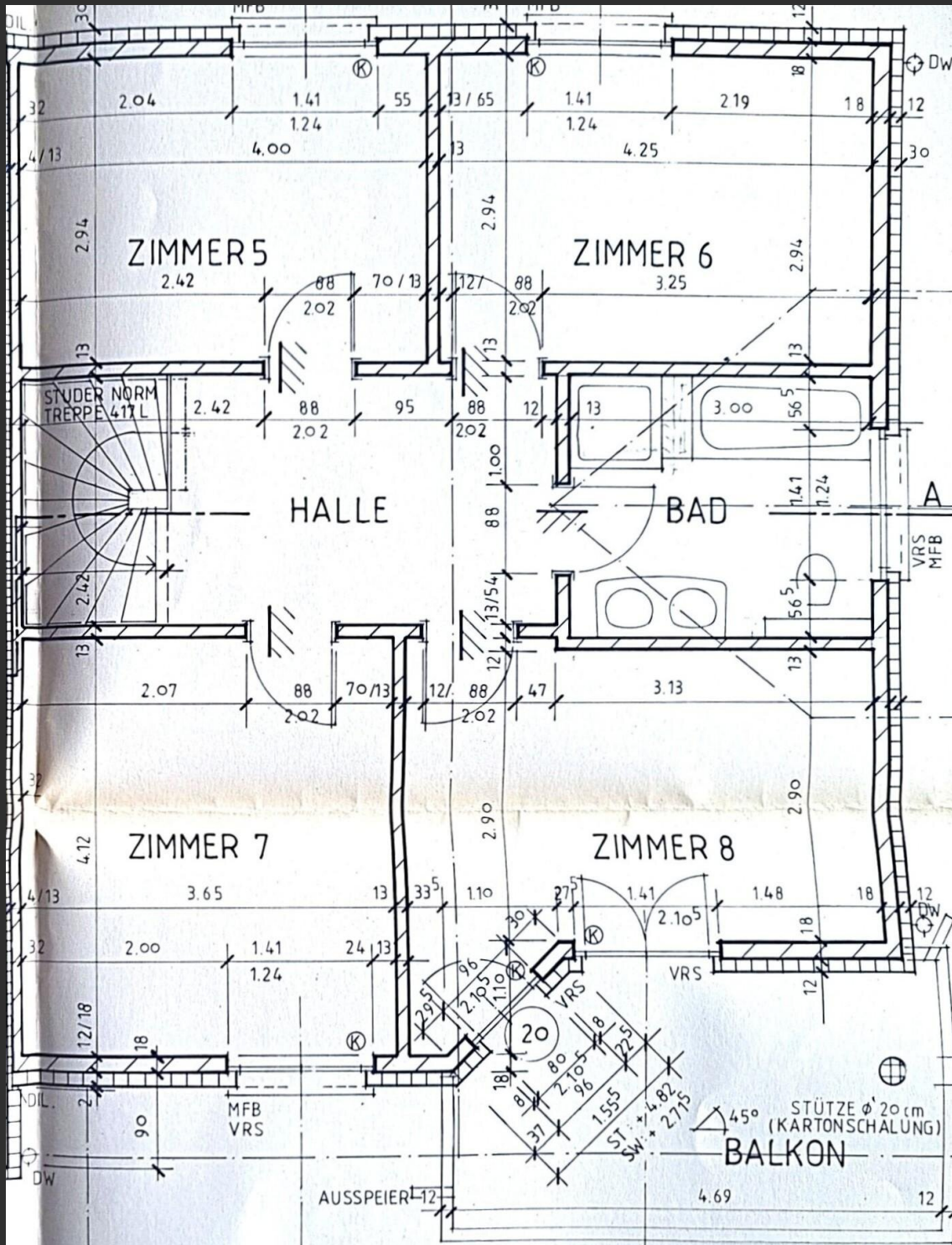
Grundriss Aussenbereich (gelb markiert: 1 Aussenparkplatz + 2 Garagen in Einstellhalle)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

# Grundbuch-Daten

## Auszüge aus Grundpluchplan (online)

### Grundeigentümerabfrage Kanton Luzern

Die Eigentümerabfrage steht Ihnen auch ohne Karte zur Verfügung [Grundeigentümerabfrage Kanton Luzern](#)


Beachten Sie die [Nutzungsbestimmungen](#) und das für die Eigentümerabfrage eine gültige Schweizer Mobile-Nummer benötigt wird.

#### Resultat

#### Eigentümer zu Grundstück Nr. 2399, Ruswil

**Berisha Tune**, Museggstrasse 18, 6017 Ruswil, (Miteigentum 1/2)

**Berisha-Krasniqi Kune**, Museggstrasse 18, 6017 Ruswil, (Miteigentum 1/2)

— Grundstück Nr. 2399 in Ruswil	
( 1 <u>2</u> )	
Art	Liegenschaft (projektiert) 
Grundstücknummer (EGRID)	2399 (CH228665503573)
Gemeinde (BfS-Nr.)	Ruswil (1098)
Grundbuch (GB-Nr.)	Ruswil (418)
Flurnamen	-
Fläche (grundbuchlich)	<b>382 m<sup>2</sup></b>

### Grundstückbeschreibung

 Karte ausblenden

 Zoomen

Grundstücknummer	2399	
Eidg. Grundstück-ID (EGRID)	CH228665503573	
Gemeinde (BFS-Nr.)	Ruswil (1098)	
Grundbuch (GB-Nr.)	Ruswil (418)	
Grundstückart	Liegenschaft	
Flurnamen	Musegg	
Bodenbedeckung ⓘ	Gartenanlage	180 m <sup>2</sup>
	Gebäude (1255)	88 m <sup>2</sup>
	Strasse, Weg	63 m <sup>2</sup>
	Trottoir	22 m <sup>2</sup>
	übrige befestigte Fläche	29 m <sup>2</sup>
Fläche (grundbuchlich)	<b>381 m<sup>2</sup></b>	

## — Gebäude Nr. 1255 in Ruswil

### Adresse (EGID/EDID)

Museggstrasse 18, 6017 Ruswil (3084676/0)

Informationen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR):

### Klassifizierung

Gebäudestatus	bestehend
Gebäudekategorie	Mit Wohnnutzung
Gebäudeklasse	Gebäude mit 1 Wohnung

### Lebenszyklus

Baujahr	-
Bauperiode	1996-2000

### Gebäudestruktur

Anzahl Geschosse	3
Anzahl Wohnungen	1

### Grundnutzung Zonenplan

Zonentyp Kanton	Zonentyp Gemeinde	Fläche	Anteil
 Wohnzone bis 11m	Zweigeschossige Wohnzone	296 m <sup>2</sup>	78%
 Übriges Gebiet A	Übriges Gebiet A	86 m <sup>2</sup>	22%

Kleinstflächen werden nicht angegeben. Minimale Abweichungen zu Grundstückfläche möglich.

[> Grundstück in der Karte Nutzungsplanung anzeigen](#)

### Gebäude auf diesem Grundstück

Nr.	EGID	Bezeichnung	Status
418.1255	3084676		bestehend →

### Bauprojekte auf diesem Grundstück

keine

# Daten im Überblick

## Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Museggstrasse 18, 6017 Ruswil
Ortsteil	Rüediswil

## Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	1'642'000 CHF
Verfügbar ab	sofort, nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung	Leerstand

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	ca. 192 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8.5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Kellerräume	1
Anzahl zus. Räume	2

## Bauweise

Baujahr	2000
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Parkplätze	1 Aussenparkplatz 2 Garagen in Einstellhalle

## Heizung

Baujahr Heizung	2011
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Heizungsart	Bodenheizung

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	2 Stück, ca. 30 m <sup>2</sup>
Balkon	2 Stück, ca. 26 m <sup>2</sup>
Storen	Ja

## Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	Kupfer-Anschluss max. 500 Mbit/s Down- und 120 Mbit/s Upload; Glasfaser-Anschluss: WWZ Telekom AG (Quickline-sp) 10Gbit/s Download und 10Gbit/s Upload
Fernsehanschluss	Kabel, Satellit

## Grundbuch Ruswil

Grundstück-Nr.	2399
Gebäude-Nr.	1255
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	keine

# Kontakt & Besichtigungstermin



Neugierig geworden?

Vereinbaren Sie direkt mit der Eigentümerfamilie einen persönlichen Besichtigungstermin und besprechen Sie Ihr neues Leben an der Museggstrasse 18.

An Immobilienfirmen und Makler: Wir bitten Sie höflich, von einer Kontaktaufnahme abzusehen.

Ansprechpartner	Kristian Berisha
E-Mail-Adresse	make-immo@gmx.ch
Telefonnummer	078 349 09 55
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 10:00-18:00 Uhr
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Uns passt es am besten an Wochenenden, gerne aber auch Montags-Freitags zwischen 12:00-19:00 Uhr. Vorherige Terminabsprache wird vorausgesetzt.
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.