

Charmante Doppelhaushälfte

Sturmigasse 9, 8775 Luchsingen, Glarus Süd



Das Objekt auf einen Blick

Wunderschöne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1703 – über 320 Jahre Geschichte, verbunden mit modernem Komfort. 5 Zimmer, 105 m² Wohnfläche, grosszügige Nutzfläche von ca. 200 m². Ruhige Lage in Luchsingen mitten im Glarnerland, 2 Minuten zu Fuss zum Bahnhof.

- ◆ Über 320 Jahre Geschichte & Charakter
 - ◆ 5 Zimmer · 105 m² Wohnfläche · ~200 m² Nutzfläche
 - ◆ 2 Minuten zum Bahnhof Luchsingen
 - ◆ 1 Abstellplatz vor dem Haus
- ◆ 2024 komplett renovierte Innenräume
 - ◆ Kachelofen & Schwedenofen – natürliche Wärme
 - ◆ Schöner Garten mit Bergpanorama
 - ◆ Ruhige, naturnahe Wohnlage

Eckdaten

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	Sturmгasse 9, 8775 Luchsingen, Glarus Süd
Baujahr	1703
Letzte Renovation	2024 (Innenräume komplett)
Grundstücksfläche	272 m² (Parz. 127: 206 m² + Parz. 112: 66 m² Garten)
Wohnfläche	105 m²
Nutzfläche	ca. 200 m²
Anzahl Zimmer	5
Badezimmer	1 (Badewanne, Lavabo, WC, Waschmaschine)
Keller	Ja – trocken & nutzbar (1 Abteil Naturboden)
Dachgeschoss	Ausgebaut: 2 Zimmer + Estrich
Heizung	Kachelofen + Schwedenofen (Holz), ergänzt durch Infrarot-Elektroheizplatten; Bodenheizung in der Küche
Fenster	Isolierglas, ca. 2018
Dach	Eternitziegel
Parkplätze	1 Abstellplatz vor dem Haus; Garagenmiete in der Nachbarschaft möglich
Garten/Umschwung	66 m² (Parz. 112) mit Bergpanorama

Raumprogramm

Der Eingang erfolgt über eine Aussentreppe direkt ins Hochparterre. Der Windfang empfängt die BewohnerInnen – genug Platz für Garderobe und nasse Schuhe, bevor man ins Herz des Hauses tritt. Die Küche überzeugt mit moderner Ausstattung: Induktionsherd, Dampfabzug, Backofen mit Steamer-Funktion und Geschirrspüler – kochen hier macht Freude. Das angrenzende Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein: Kachelofen, Eichenparkett und eine Einbausitzbank geben dem Raum eine warme, unverwechselbare Atmosphäre. Ebenfalls auf diesem Stockwerk liegt das Badezimmer, dessen Modernisierung noch aussteht.

Das Gebäude bietet eine angenehme Klimatisierung: im Winter erzeugt die Holzheizung eine wohlige Wärme und die Sommerhitze kann durch nächtliches Lüften angenehm tief gehalten werden.

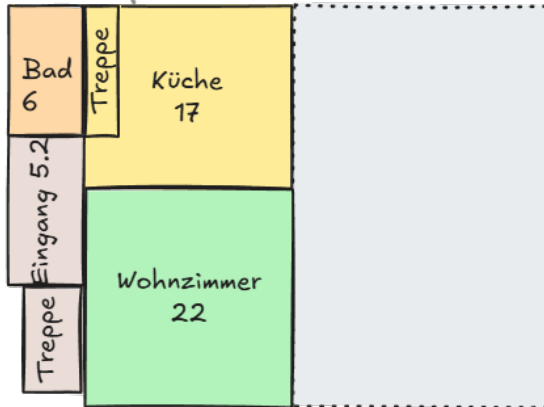
Eine Treppe in der Küche führt in den oberen Stock mit zwei Zimmern unterschiedlicher Grösse – eines kompakt, das andere grosszügig – sowie dem grossen Schopf, der als Stauraum, Atelier oder Hobbyraum genutzt werden kann. Noch eine Etage höher warten zwei frisch gestrichene Zimmer unter dem Dach: ruhig und "weg vom Schuss".

Im Aussenbereich stehen zwei Holzunterstände vor dem Haus sowie ein weiteres Lager unter dem Balkon bereit – Platz für den Wintervorrat. Im Tiefparterre befindet sich der helle Keller mit grossem Fenster zur Strasse und seitlichem Eingang; im hinteren Teil ein Kellerabteil mit Naturboden sowie eine Treppe direkt zur Küche. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen modernen Wärmepumpenboiler.

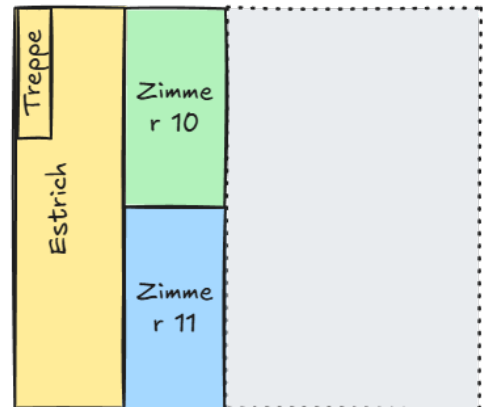
Die Erschliessung mit Glasfaserkabel ist für 2026 geplant.

Grundrisse – 4 Geschosse

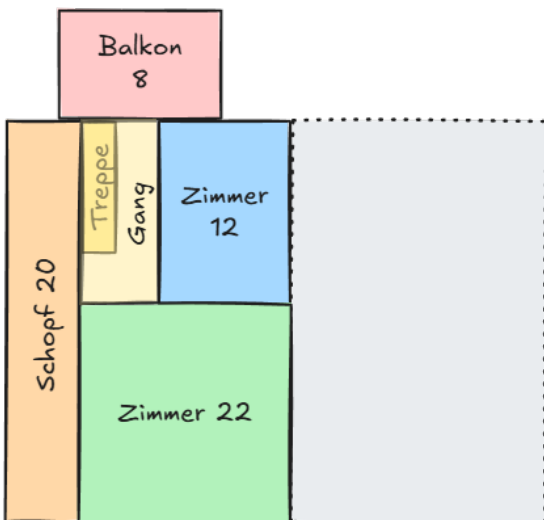
Hochparterre



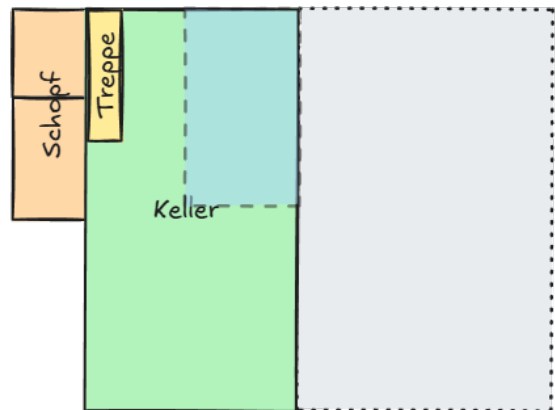
2. OG



1. OG



UG



Grundriss mit Raumgrößen (alle 4 Geschosse)

Geschoss	Räume
Untergeschoss (UG)	Schopf, Keller
Hochparterre	Eingang 5 m², Bad mit Badewanne & WC 6 m², Küche 17 m², Wohnzimmer 22 m²
1. Obergeschoss	Schopf 20 m², Balkon 8 m², Gang, Zimmer 12 m², Zimmer 22 m²
2. Obergeschoss	Zimmer 10 m², Zimmer 11 m², Estrich

Impressionen



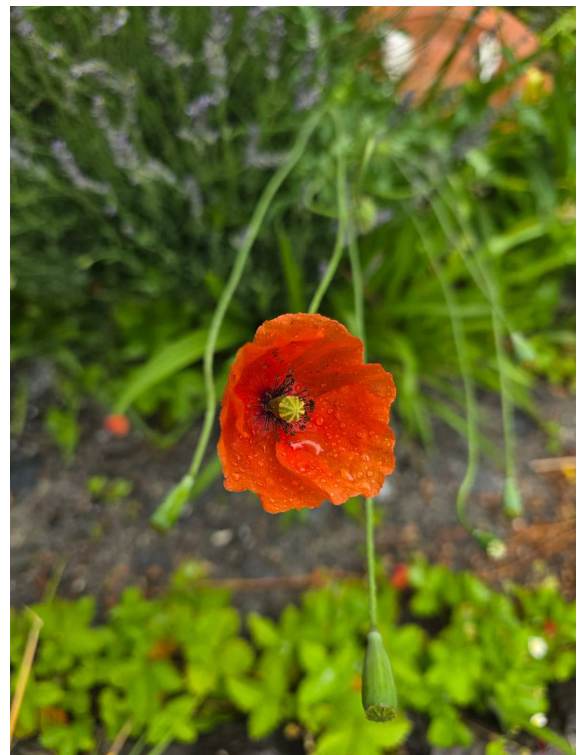
Küche



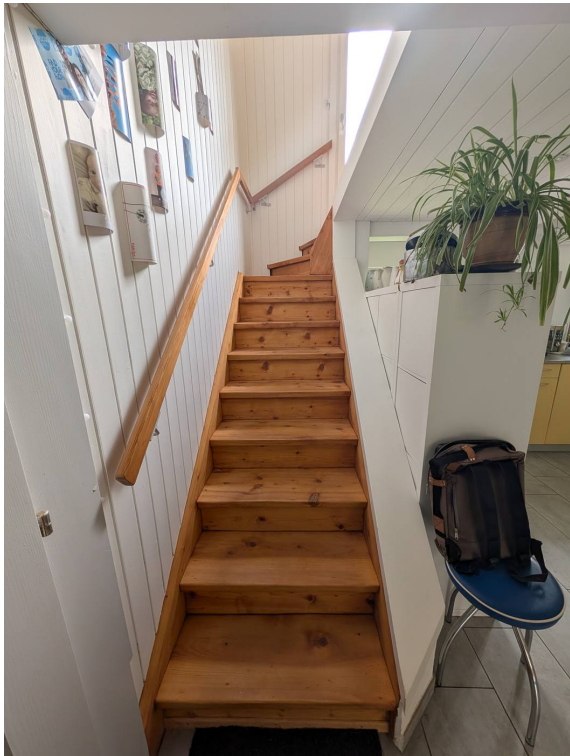
Wohnzimmer



Kachelofen



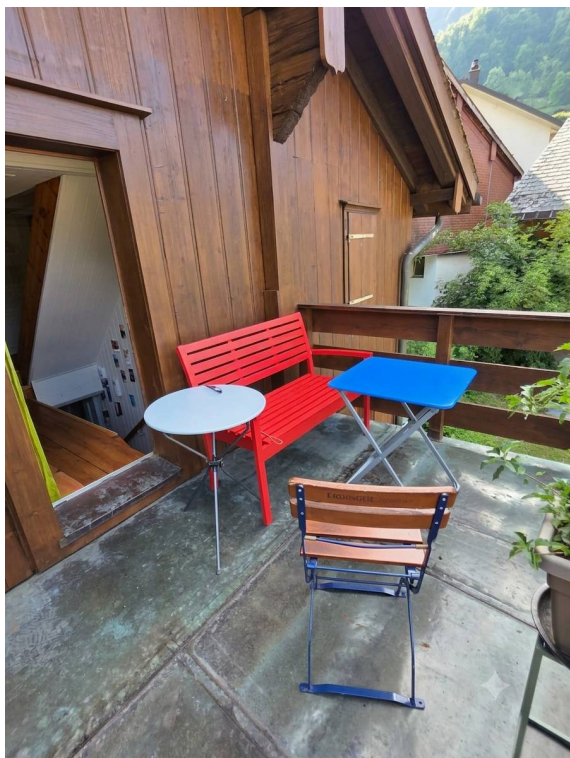
Mohnblüte



Aufgang 1 OG



Zimmer 1



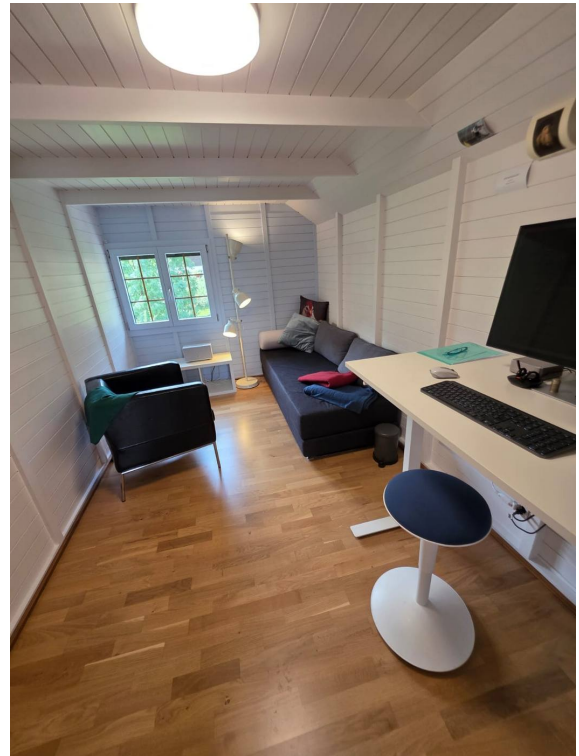
Balkon



Aufgang 2. OG



Zimmer 3



Zimmer 4



Bad



Bad



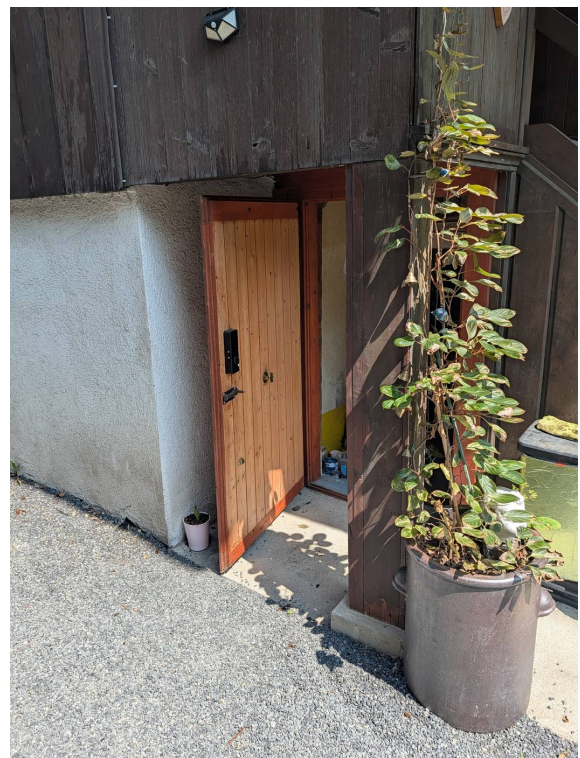
Aussicht südwest



Sitzplatz



Garten



Seiteneingang Keller



Nordfassade

Finanzielle Eckdaten

Verkaufspreis	CHF 485'000.–
Amtlicher Verkehrswert	Nicht bekannt
Gebäudeversicherungswert	CHF 500'000.– (Police 160384/2, Dreidimensional G24)
Nebenkosten (Käufer)	Siedlungskosten, Elektrische Energie (TBGS) und Holz

Rechtliche Angaben

Parzellen-Nr.	127 (206 m ²) & 112 (66 m ²), Gemeinde Glarus Süd
Grundbuchauszug	Datum 08.04.2024
Bauzone	Wohnzone 2 (Zonenplan Gemeinde Glarus Süd)
Dienstbarkeit 1	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 128 & 129 (eingetragen 10.11.1928, Beleg 1079)
Dienstbarkeit 2	Hausplatzbenutzungsrecht zugunsten Grundstück Nr. 128 & 129 (eingetragen 09.01.1947, Beleg 1021)

Kontakt & Besichtigung

Michael Schweizer
Telefon: 076 375 11 33
E-Mail: michael.schweizer@weissrot.swiss
Besichtigungen nach Vereinbarung