

4½-Zimmer-Eigentumswohnung

Birchmatte 4, 6265 Roggliswil LU



Wohnen auf dem Land, Erholung und Natur !

Attraktive Minergie-Eigentumswohnung, hoher Ausbaustandard, grosszügiger Grundriss, ruhige Lage.

Wohnfläche / NWF

Lage

Baujahr

Sitzplatz

Grundbuch

ca. 120 m²

Erdgeschoss rechts

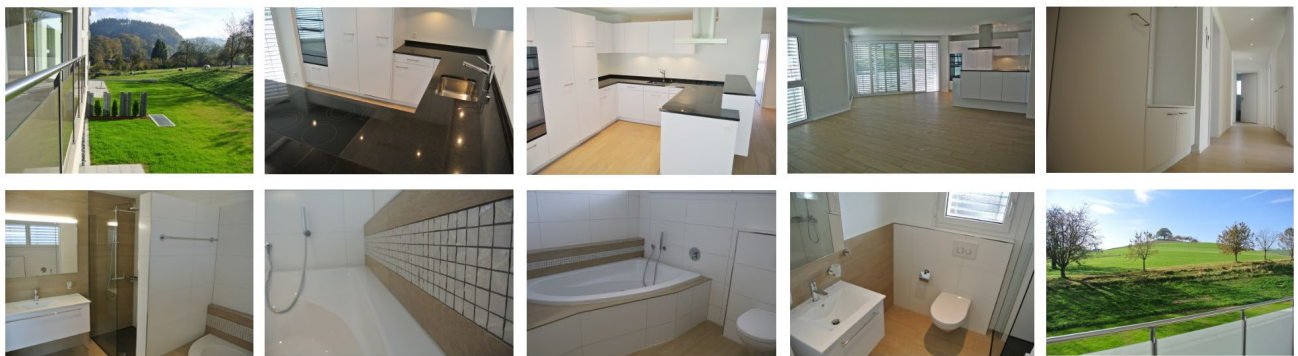
2014

gedeckt ca. 20 m²

GB-Nr. 4039

Das Objekt auf einen Blick

Zum Verkauf steht eine moderne 4½-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss an der Birchmatte 4 in Roggliswil. Die Wohnung wurde gemäss bestehender Verkaufsdokumentation im Jahr 2014 erstellt und verfügt über rund 120 m² Nettowohnfläche sowie einen gedeckten Sitzplatz von rund 20 m².



- ✓ Ruhige, ländliche Wohnlage mit Blick ins Grüne.
- ✓ Grosszügiger und gut nutzbarer Grundriss.
- ✓ Zwei Nasszellen.
- ✓ Edles **Eltern-Badzimmer** mit grosser Dusche, trittsichere **Granitduschtasse**, und eleganter Eckbadewanne.
- ✓ **Kinder- oder Gästebad** mit grosser Dusche, ebenfalls mit trittsicherer Granitduschtasse.
- ✓ Helle mit **Licht** durchflutete Zimmer, keine gefangenen Räume.
- ✓ Garderobe und viele **Einbauschränke** im Entree.
- ✓ Moderne **Schweizer Elbau-Küche** mit Cerankochfeld, Backofen und Dampfgarer, grossen Kühlschrank.
- ✓ **Bodenbeläge** „LA PREMIÈRE“ Ceramiche Supergres, pflegeleichte, edle, **Keramikplatten in Parkettoptik**.
- ✓ Bodenbeläge mit speziellem Trittschallschutz verlegt.
- ✓ Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung.
- ✓ Elektrische Fensterstoren, **Insektenschutz** an grosser Balkonschiebetüre.
- ✓ Liftanlage; Typ Schindler 3300.
- ✓ Video-Sonnerie-Anlage.
- ✓ Kontrollierte Wohnungslüftung, regulierbar in jedem Raum.
- ✓ Wärmepumpe und individuell regulierbare Bodenheizung.
- ✓ Separater, grosszügiger Kellerraum
- ✓ Einstellplätze Nr. 28 + 29 verfügbar.

Wohnqualität + Ausstattung

Die Wohnung verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer zeitgemässen Ausstattung. Gemäss bestehender Dokumentation gehören zwei Nasszellen, eine hochwertige Küche, pflegeleichte Bodenbeläge, eigene Waschmöglichkeiten sowie eine kontrollierte Wohnungslüftung zum Ausstattungsumfang.



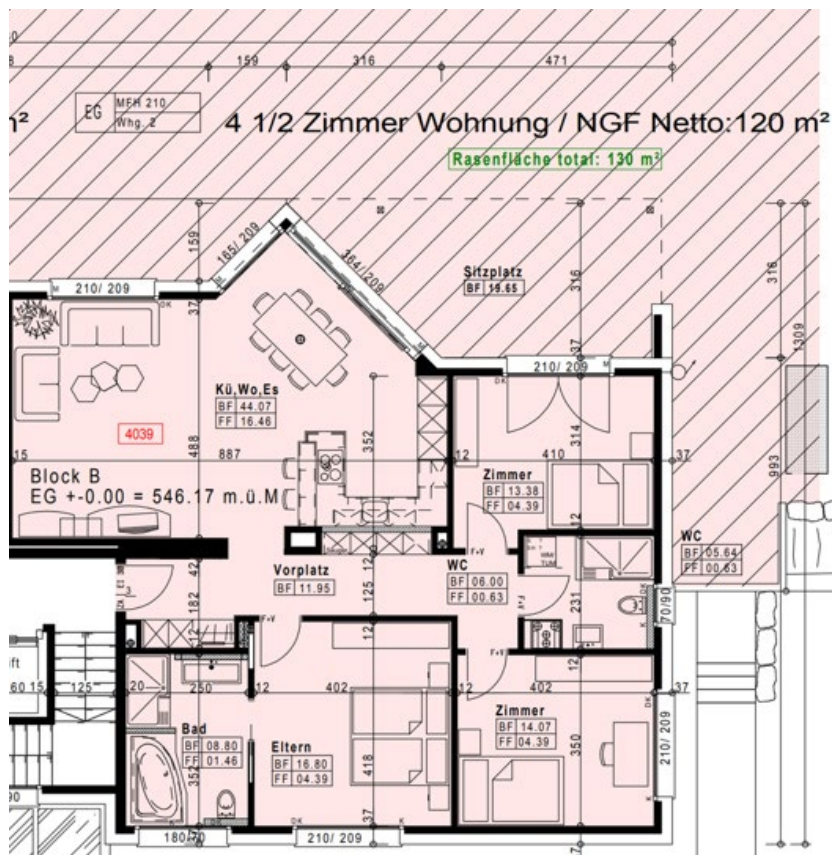
Raumprogramm

4 1/2 Zimmer-Wohnung

Birchmatte 4 - GB-Nr. 4039

(bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben)

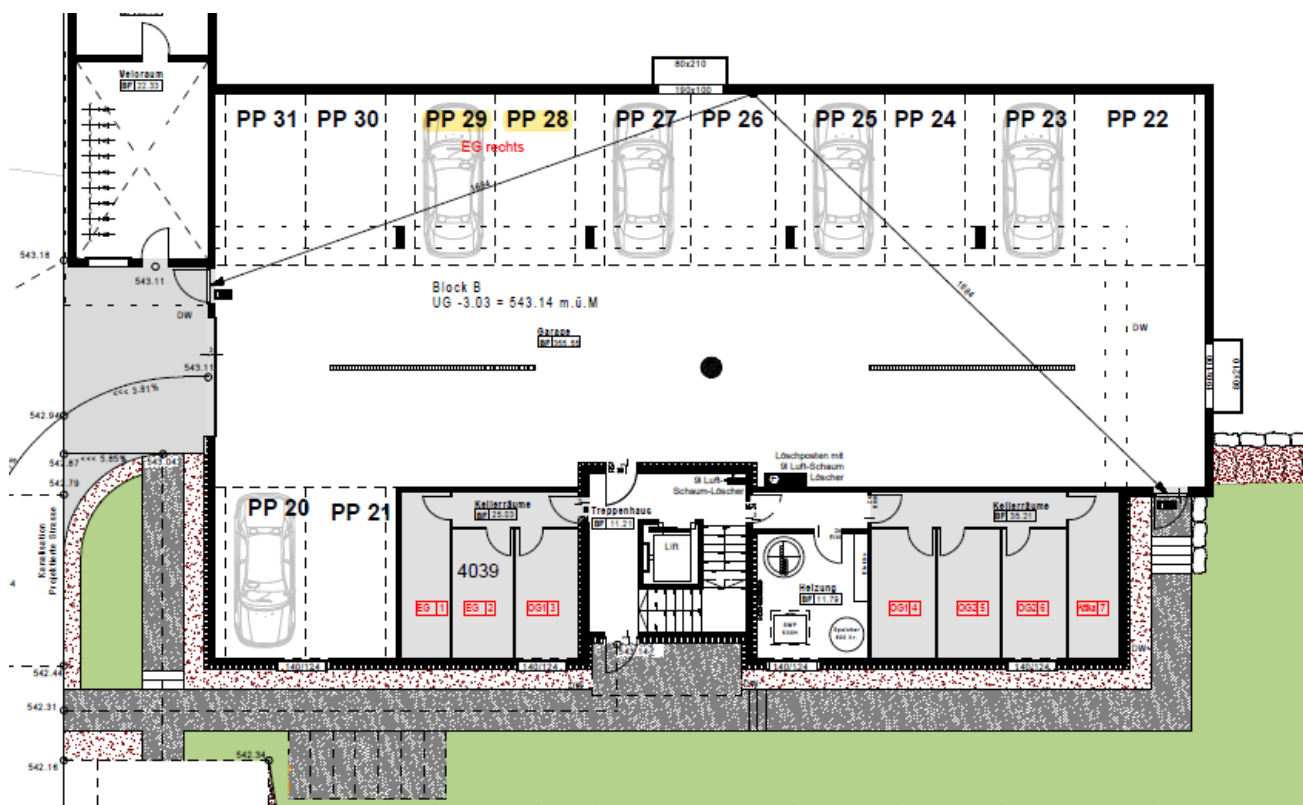
Raum / Bereich	Fläche
Küche / Wohnen / Essen	44.10 m ²
Entree	12.00 m ²
Zimmer Eltern	16.80 m ²
Bad Eltern	8.80 m ²
Kind 1	14.10 m ²
Kind 2	13.40 m ²
WC / Dusche / Waschen	6.00 m ²
Sitzplatz	20.00 m ²
Nettowohnfläche gesamt (ca.)	120.00 m²



Einstellhalle

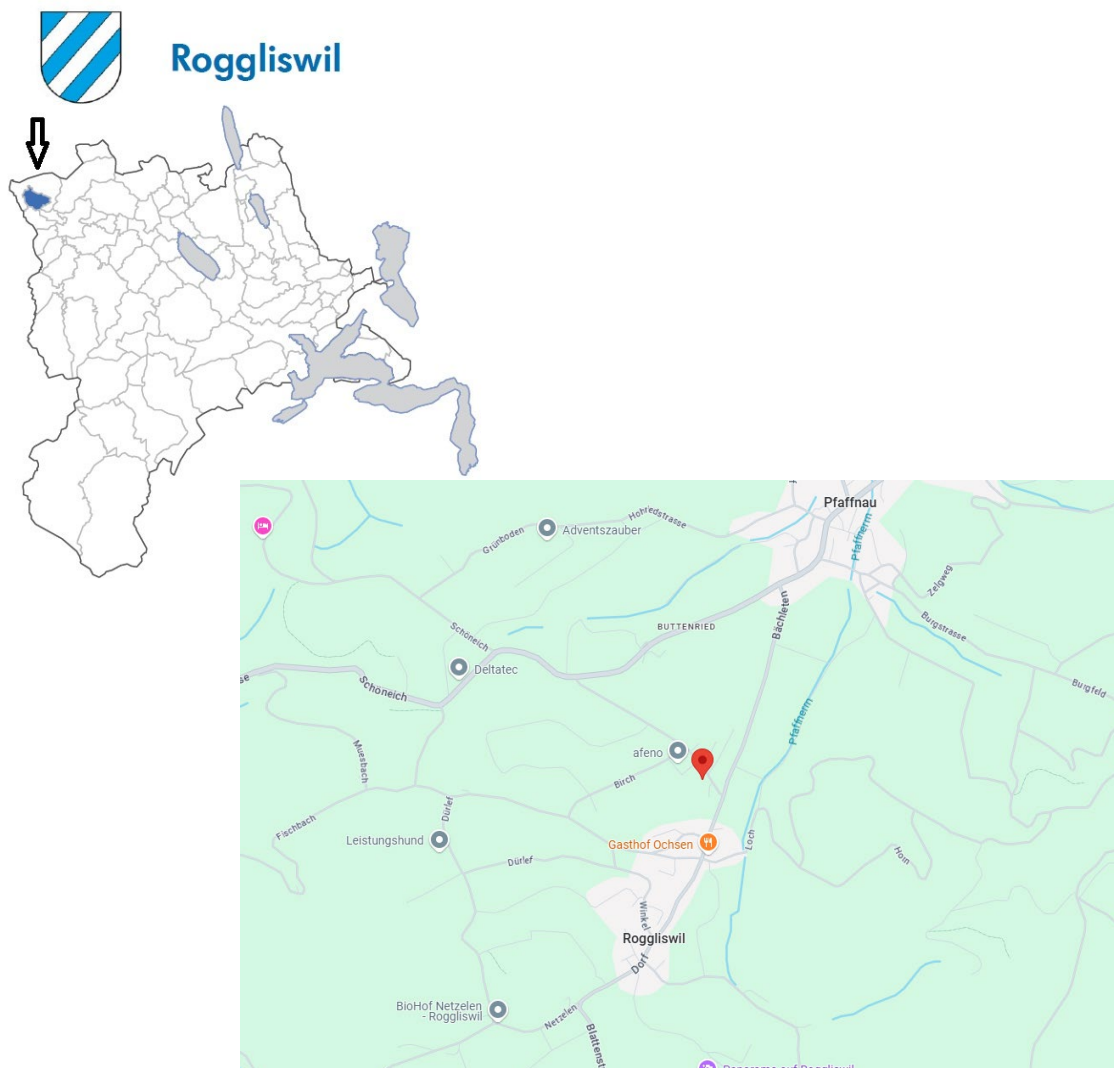
Birchmatte 4

Raum / Bereich	
Einstellhallenplatz Nr. 28	GB-Nr. 6019
Einstellhallenplatz Nr. 29	GB-Nr. 6020



Leben in Roggliswil – «ländlich, ruhige Gemeinde»

- ✓ Am Dorfrand von Roggliswil mit wunderschöner **Sicht ins Grüne**.
- ✓ Ruhe und Erholung, ideal für Kinder, Naturliebhaber und Sportbegeisterte.
- ✓ Ein paar Schritte bis zur Bushaltestelle.
- ✓ **Innert Kürze in den Zentren** Langenthal, Zofingen, Reiden, Sursee und Willisau.
- ✓ Zum Einkaufen Volg in Pfaffnau; Migros, Coop, Lidel, Landi in Reiden
- ✓ Grössere Einkaufszentren in Langenthal, Zofingen und Sursee.
- ✓ Anbindung an den **Autobahnanschluss** A2 in Reiden, nur gerade 7 km.
- ✓ SBB-Stationen sind in Reiden, Langenthal und Zofingen.
- ✓ Bus / Postauto 350 m.
- ✓ Kindergarten, Primarschule 950 m; Sekundarstufe in Pfaffnau 2 km.
- ✓ Gymnasium in Sursee oder Willisau; Berufsschulen in Sursee, Willisau, Emmenbrücke und Luzern
- ✓ Naherholungsgebiet mit idyllischen Spazier- und Bikemöglichkeiten vor der Haustüre.



Verkaufsangebot

Objekt:	4.5-Zi-Eigentumswohnung
Lage	Birchmatte 4, 6264 Roggliswil (GB-Nr. 4039)
Baujahr	Erdgeschoss rechts
Nettowohnfläche	2014
Sitzplatz gedeckt	ca. 120 m ²
Verkaufspreis Wohnung	ca. 20 m ²
Verkaufspreis Einstellplätze	CHF 780'000.00
Gesamtpreis bei Kauf aller Positionen	Nr. 28 + 29, je CHF 30'000.00
Übernahme / Bezug	CHF 840'000.–
	nach Vereinbarung

Besichtigung & Kontakt

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit mir:

HUNKELER DIENSTLEISTUNGEN

Carmen Hunkeler

Rebacherring 14, 6264 Pfaffnau

Mobile: 079 235 18 31

Email: carmen.hunkeler@bluewin.ch

www.hunkelerliegenschaftlich.ch

Hinweis:

Die Angaben und Darstellungen in dieser Verkaufsdokumentation dienen der Information und sind unverbindlich. Massgebend sind die Originalunterlagen bzw. die vertraglichen Vereinbarungen.