



Freistehendes 6½-Zimmer Einfamilienhaus

6103 Schwarzenberg

THE
RE/MAX
COLLECTION



Gemeindeinformation - Schwarzenberg

Schwarzenberg (LU) - Beliebttes Naherholungsgebiet.

Das meist nebefreie Schwarzenberg und das Eigenthal sind beliebte Ausflugsziele für die Bevölkerung der Stadt Luzern und der Agglomeration. Über 100 km Wanderwege locken Jahr für Jahr, Tausende von Erholung suchenden in die bevorzugte, einzigartige Landschaft.

Schwarzenberg liegt auf einer Sonnenterrasse oberhalb Malters, 850 m über Meer. Die imposante Pilatuskette mit den schroffen Felswänden und den bewaldeten Hängen steht im Kontrast zu den lieblich geschwungenen Moränenhügeln, die das Dorf gegen neugierige Blicke aus dem Tal zu schützen scheinen.

Zur Gemeinde Schwarzenberg gehört auch das Eigenthal (1000 m ü.M.), ein Hochtal mit Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung. Mit 40 km² zählt Schwarzenberg zu den grösseren Gemeinden im Kanton Luzern.

Sie ist locker mit landwirtschaftlichen Gehöften besiedelt, ausgedehnte Waldungen nehmen einen grossen Teil des Gemeindegebiets ein.

So nah und doch vollkommen in einer grünen Oase.

Schwarzenberg und Eigenthal sind ab Luzern, via Kriens/Obernau oder der Autostrasse N2, über Malters mit dem Fahrzeug in 25 Minuten zu erreichen. Die Postautokurse von und nach Schwarzenberg haben Anschluss an die SBB-Züge in Malters. Von dort aus gelangt man mit der S-Bahn in 12 Minuten gemütlich ins Zentrum der Stadt Luzern. Ebenso besteht eine Postautoverbindung über Kriens und Hergiswald (bekannte Wallfahrtskirche) ins Eigenthal.

In nur 15 min. gelangen Sie via Malters nach Emmen (Seetalplatz) und deren Autobahnanschlüsse A2/A14 Richtung Gotthard Interlaken, Bern Basel oder Zug Zürich.



Objektlage

Herzlich willkommen - Wohnen in der grünen Oase, umgeben von Berg, Wiese und Natur.

Dieses 6½ Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an zentraler, sonniger Lage am Ende des Sackgassenquartier's Ennenmatt in der Gemeinde Schwarzenberg LU. Die westliche Ausrichtung verspricht eine herrliche Aussicht in die Berglandschaft.

Der Kindergarten und die Schule befinden sich in Gehdistanz im Dorf. Die Waldspielgruppe ist in der Nähe der Liegenschaft. Einkaufsmöglichkeit bietet das "Dorflädeli" Bäckerei Lötscher (Prima) für den täglichen Bedarf.

Mit der Autogarage "Graf" ist Ihr Fahrzeug in den besten Händen.

Sportbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten: Wandern, Joggen, Spazieren, Mountainbiken, Klettern, Schlitteln oder im Galopp - "hoch zu Ross", der magische Ort "Schwarzenberg", bietet ein grosses Erholungsprogramm.

Wem dies nicht genügt, findet im Eigenthal zusätzliche Winter - Sportmöglichkeit im Langlauf. Eine grossartige Langlaufloipe, die weit herum bekannt ist, lockt jährlich x begeisterte ins Land.

Zitat von Pro Eigenthal: "So wie das Langlaufen, gibt es wohl kaum eine andere Wintersportart, die Körper und Seele gleichermassen ins Gleichgewicht bringt".

Spannende Vorträge, leckere Speisen im gemütlichen Ambiente, finden Sie z.B. im Hotel Restaurant Hammer u.v.m.

Wohnen mit Erholfaktor!



Objektbeschreibung

In der ruhigen Ennenmatt im idyllischen Schwarzenberg liegt dieses einladende 6½ Zimmer - Einfamilienhaus, umgeben von einer malerischen Landschaft. Es thront am Ende einer Sackgasse, eingebettet in die sanften Hügel und Wälder der Umgebung.

Die Liegenschaft ist ganztags besonnt. Eine überdachte Terrasse vor dem Haus lädt ein, den Tag mit einem entspannten Frühstück im Freien zu beginnen, während der gepflegte Garten das Anwesen umschmeichelt und einen Ort der Ruhe und Erholung bietet.

Das Erdgeschoss, mit seinen großzügigen ca. 80 m² ist durchdacht gestaltet und bietet alles, was das Herz begehrt. Ein gemütliches Gästezimmer empfängt Besucher, während der offene Wohn- und Essbereich einen harmonischen Raum für geselliges Beisammensein schafft. Die von der Bauherrin liebevoll gestaltete Küche ist ein wahres Juwel, in dem Kochen zur Leidenschaft wird. Ein Specksteinofen mit Bank sorgt für wohlige Wärme und eine heimelige Atmosphäre, perfekt für lange Abende in geselliger Runde.

Im Obergeschoss des Hauses erwarten die Familie vier weitere Zimmer, drei davon mit fantastischer Fernsicht, das eine Zimmer mit wunderschönem Blick auf die Bergwelt und ein großzügiges Badezimmer, das mit einer Badewanne, einem Lavabo und einem WC ausgestattet ist. Mit seinen ca. 74 m² bietet das Obergeschoss ausreichend Platz für die ganze Familie und lädt zum Entspannen und Träumen ein.

Die Doppelgarage, direkt neben dem Haus, bietet für 2 Fahrzeuge bestmögliche Sicherheit bei verschiedenen Wittereinflüssen.

Im Untergeschoss finden sich 2 Kellerräume und der Technikraum. Die Treppe sowie die 3 Räume sind mit Steinflechtfliesen ausgelegt, die für Sauberkeit und eine einfache Reinigung sorgen.

In diesem lichtdurchfluteten Einfamilienhaus erleben Sie ein Leben voller Harmonie und Geborgenheit, eingebettet in die natürliche Schönheit der Ennenmatt im Schwarzenberg.

"Willkommen Zuhause".





Offenes Wohnen / Essen



Specksteinofen mit Bank



Freundlicher offener Raum



Essraum für gemeinsame Momente



Küche mit Kochinsel



Profiküche



Der Eingang heisst Gäste Willkommen



Gäste Dusche / WC



Das Obergeschoss



Zimmer mit Aussicht zur Bergwelt



Badezimmer mit Waschturm



Ein Bad für die ganze Familie



Kinderzimmer mit Zwischenboden



Prinz oder Prinzessinnen Traum



Eltern - Schlafen mit Aussicht



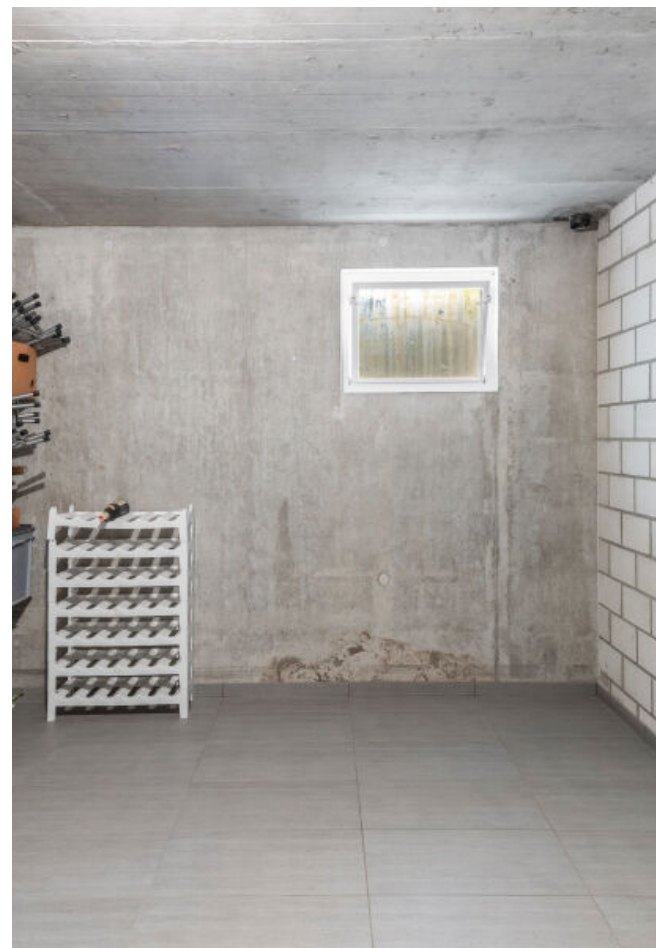
Grosszügiger Einbauschränk



Technikraum Wärmepumpe



Keller 1



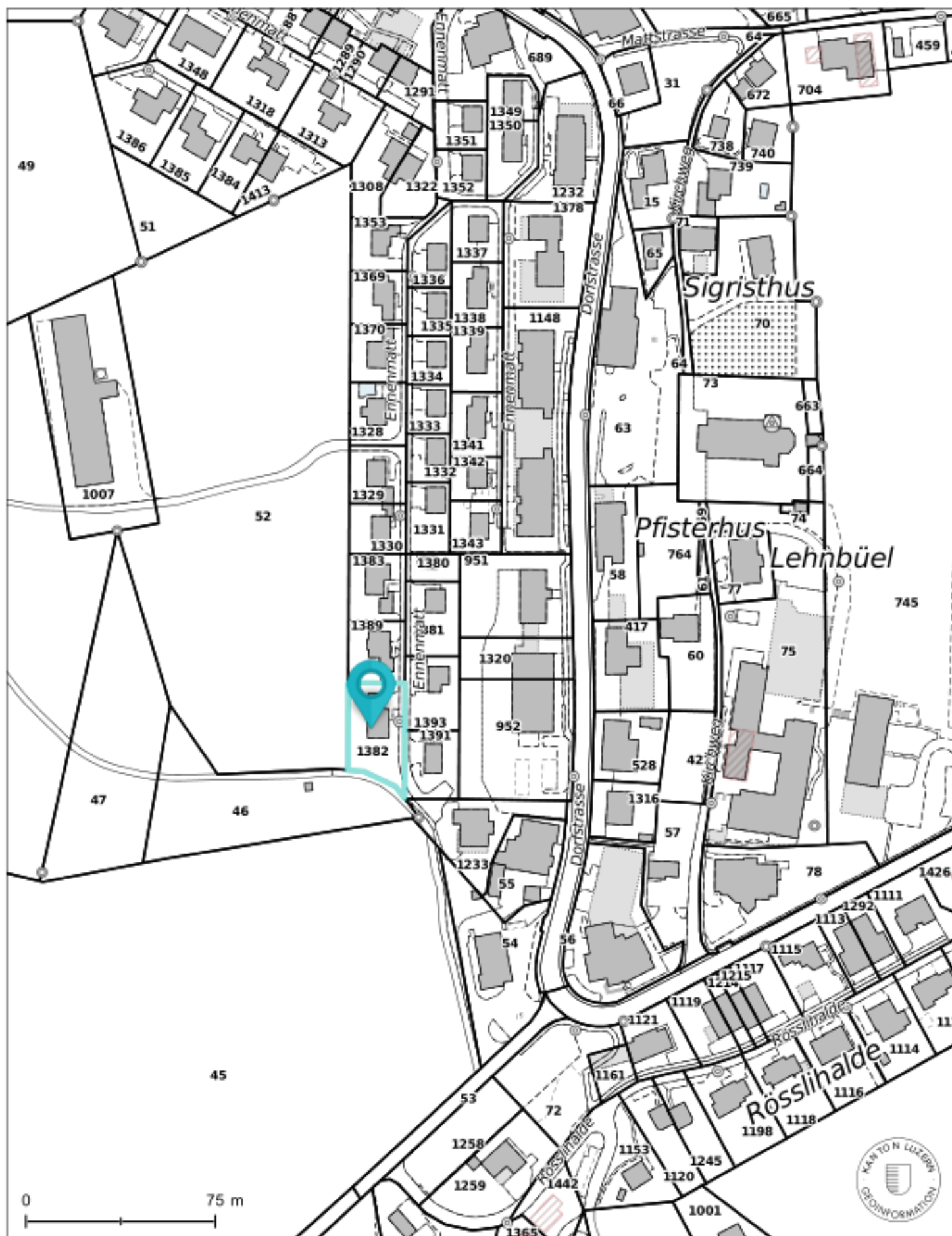
Keller 2

Grundriss



EG und Doppelgarage







Schwarzenberg



Blick auf Schwarzenberg und den Dorfteil Lifelen



Die Gemeinde Schwarzenberg

www.schwarzenberg.chRegionaler Entwicklungsträger
LuzernPlus**Angrenzende Gemeinden**Entlebuch, Werthenstein, Malters,
Kriens, Hergiswil NW, Alpnach OW**Verkehrsanbindung**SBB-Station in Malters
Postautolinien:
Malters-Schwarzenberg-Eigenthal
Luzern-Hergiswald-Eigenthal
Autobahnanschluss A2 Emmen 14 km**Bildungsangebot**Kindergarten, Primarschule
Sekundarstufe I in Malters
Gymnasium in Reussbühl und Luzern
Berufsschulen in Luzern**Gesundheitsversorgung**Luzerner Kantonsspital Wollhusen und
Luzern, Klinik St. Anna in Luzern
Pflegerwohngruppe Schwarzenberg
Spitex-Angebot durch Spitex Malters**Wirtschaft, Einkauf, Tourismus**Landwirtschaftliche Strukturen
Holzgewerbe, Einkaufsmöglichkeit
Tages- und Ferientourismus
Hotels und Restaurants, Seminarhotel**Kultur, Sport, Freizeit**Mehrzweckhalle, Theaterspiel
Wintersport- und Wandergelände
Schwarzenberg und Eigenthal
Vitarparcours, Biken, Joggen
Langlaufloipe, Vereine**Historisches, Besonderes**1275 erstmals urkundlich erwähnt
1834 Pfarrkirche St. Wendelin
1845 Trennung von Malters
Am Fusse des Pilatus gelegen
Zu Schwarzenberg gehört auch das
Eigenthal**Bevölkerung**

Ständige Wohnbevölkerung Ende 2022	1 796 Personen
Alter in Jahren	
0–19	23,3 %
20–64	58,9 %
65–79	13,6 %
80 u. mehr	4,2 %
Ausländeranteil	8,6 %
Ausländerinnen und Ausländer nach Nationalitäten	
Deutschland	41,3 %
Italien	4,5 %
Spanien	0,6 %
Portugal	3,9 %
Türkei	1,3 %
Übriges Europa	40,0 %
Aussereuropäisch	8,4 %
Bevölkerungswachstum seit 10 Jahren	7,2 %
Geburtenüberschuss seit 10 Jahren	79 Personen
Wanderungsgewinn seit 10 Jahren	26 Personen
Bevölkerungsdichte 2022	46 Einw./km ²
Privathaushalte 2022	728
davon Einpersonenhaushalte	27,7 %

**Raum und Umwelt**

Höhe (Median)	1 025 m.Ü.M.
Fläche (amtl. Vermessung, m. Seen)	39,30 km ²
Fläche (Anmeldestatistik, a. Seen) 2015/16	39,26 km ²
Siedlungsfläche	3,1 %
Landwirtschaftliche Nutzfläche	36,1 %
Bestockte Fläche	54,8 %
Unproduktive Fläche	6,0 %
Bauzone (ohne öffentliche Zwecke) 2022	49 ha

Wirtschaft und Arbeit

Beschäftigte 2021	458
pro Einwohner/in	0,26
Beschäftigte (Vollzeitaquivalente) 2021	300
Sektor 1	27,7 %
Sektor 2	27,0 %
Sektor 3	45,4 %
Arbeitslose Jahresdurchschnitt 2022	7
Arbeitsstätten 2021	136
Sektor 1	38,2 %
Sektor 2	13,2 %
Sektor 3	48,5 %
1–9 Beschäftigte	94,9 %
10–49 Beschäftigte	5,1 %
50+ Beschäftigte	– %

Bau- und Wohnungswesen

Wohnungsbestand Ende 2022	887
Wohnungsgrösse	
1–2 Zimmer	12,4 %
3–4 Zimmer	47,8 %
5+ Zimmer	39,8 %
Einfamilienhäuser	41,7 %
Leerwohnungsziffer 2023	1,69 %
Gebäude mit Wohnnutzung Ende 2022	589
davon mit Wärmepumpe beheizt	20,9 %
Neu erstellte Wohnungen 2012–2021	67
davon Einfamilienhäuser	26
Bausubventionen pro Einwohner/in 2021	2 195 Fr.

Soziale Sicherheit

Sozialhilfequote 2022	0,3 %
Reineinkommen 2021 (Median)	53 603 Fr.

Bildung

Lernende (Schulart Kanton Luzern) nach Wohnort 2022/2023	
Kindergarten	31
Basisstufe	–
Primarschule	122
Sekundarstufe I	54

Politik und Gesellschaft

Parteianteile bei den Nationalratswahlen 2023			
Mitte	22,8 %	SVP	38,3 %
FDP	20,3 %	SP	5,8 %
Grüne	4,2 %	GLP	5,4 %
Übrige	3,3 %		

Gemeindefinanzen

Gemeindesteuerfuss 2023	2 100 Einheiten
Total (inkl. Staatssteuern) röm.-kath.	4 050 Einheiten
Total (inkl. Staatssteuern) ev.-ref.	3 950 Einheiten
Finanzkraft 2022	
Relative Steuerkraft	1 280 Fr./Einw.
Index rel. Steuerkraft (K. LU=100)	67 Punkte
Finanzausgleich (FA 2024)	
Ressourcenpotenzial	2 434 Fr./Einw.
Ressourcenindex (K. LU=100)	67 Punkte
Ressourcenausgleich	1 181,3 1000 Fr.
Lastenausgleich	627,1 1000 Fr.
Beitrag an Horizontalen FA	– 1000 Fr.
Finanzkennzahlen 2022	
Selbstfinanzierungsgrad 5 Jahre	240,4 %
Zinsbelastungsanteil	0,2 %
Nettoschuld pro Einw.	386 Fr./Einw.
Nettobelastung pro Einw. nach Funktionen 2022	
Allgemeine Verwaltung	178 Fr./Einw.
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	139 Fr./Einw.
Bildung	1 109 Fr./Einw.
Kultur, Sport und Freizeit, Kirche	194 Fr./Einw.
Gesundheit	341 Fr./Einw.
Soziale Sicherheit	876 Fr./Einw.
Verkehr und Nachrichtenübermittl.	382 Fr./Einw.
Umweltschutz und Raumordnung	181 Fr./Einw.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Liegenschaft	6½-Zimmer EFH
Strasse	Ennnenmatt 60
PLZ und Ort	6103 Schwarzenberg
Baujahr	2012

Verfügbar ab August 2024

Anzahl Zimmer	6½
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Dusche/WC	1
Wohnfläche ca.	160 m ²

ECKDATEN

Küche	weiss mit Kochinsel
Nasszellen	2
Cheminee	Specksteinofen
Gartensitzplatz	Ja
Unterstellplatz	Ja
Keller	2
Technikraum	1

HEIZUNG

Heizungsart	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Energieausweistyp	MINERGIE

AUSSTATTUNG

Dispo / Bastelraum	Ja
Technikraum	Ja
Gedeckter Sitzplatz	Ja
Doppelgarage	Ja

PREIS

Kaufpreis alles inkl. CHF 1'690'000.-

RAUMPROGRAMM

Erdgeschoss

Entreé	9.4 m ²
Dusche/WC	3.5 m ²
Gäste Zimmer	10.8 m ²
Küche	9.7 m ²
Wohn;Essbereich	50.1 m ²

Obergeschoss

Zimmer 1	14.0 m ²
Zimmer 2	14.1 m ²
Zimmer 3	14.1 m ²
Zimmer 4	13.6 m ²
Vorraum	6.7 m ²
Badezimmer	10.5 m ²

Nettowohnfläche 160 m²

Investitionen

Investitionen die getätigt wurden:

- Specksteinofen mit kleinem Bank
- Kinderzimmer: Zwischenboden einbauen lassen
- Küche: konstruiert nach Bauherrinwunsch
- Gartenanlage: Uebelmann Malters
- Doppelgarage mit Vorplatz
- Treppe EG/UG / 2 Kellerräume plus Technikraum mit Steinplatten ausgelegt
- "Grander" Wasser / Leitungen und Bodenheizung.



Zuhause ankommen

Ein Zuhause ist nicht nur eine Immobilie mit einem Dach und 4 Wänden.
Ein Zuhause ist für mich, wo Erinnerungen geboren werden, wo wir uns geborgen und sicher fühlen, wo Familie und Freunde immer Willkommen sind und wo jederzeit ein Lächeln am morgen oder am Ende eines Tages auf dich wartet.

Ich liebe Immobilien und die Arbeit mit Menschen, deshalb lege ich grossen Wert auf Achtsamkeit und Sorgfalt um eine gute Vorbereitung und Präsentation bieten zu können. Mit jeder Immobilie wachse ich über mich hinaus, weil ich grosse Ansprüche an mich selbst lege.

Durch unser riesiges Netzwerk von Finanzberatern, Architekten, Anwälten, Generalunternehmungen, Notaren und anderen Fachleuten, kann ich Ihnen ein rundum sorgloses Paket anbieten.

Ich freue mich, Sie kennen zu lernen, um gemeinsam Ihren Wohntraum zu realisieren.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Matzinger'.

Melanie Matzinger
Jeena Immo
Immobilienmaklerin



Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

BEWERTEN - BERATEN - VERMARKTEN - auf höchstem Niveau

Wir lieben Immobilien - deshalb liegt Ihre Zufriedenheit uns am Herzen.

Glücklich mit Immobilien



Melanie Matzinger
Dipl. Immobilienmaklerin
Mit Freude begeistern

melanie.matzinger@remax.ch

+41 41 429 60 09

+41 78 775 61 62

RE/MAX Immobilien Luzern

Pilatusstrasse 34

6003 Luzern