



WOHNUNG MIT GESTALTUNGS- POTENZIAL IM BRAMBERGQUARTIER

CH-6004 Luzern

LEU & PARTNER
IMMOBILIEN

LEU & PARTNER

Mehr für Sie. Das ist unser Versprechen.



Wir sind ein Immobilienvermarktungs- und Beratungsunternehmen mit Sitz im Herzen von Luzern. Sie profitieren von gebündelter, über 50-jähriger Erfahrung in der Immobilienbranche. Die Leidenschaft für Immobilien haben wir uns stets bewahrt – sie zeigt sich in hohem persönlichem Engagement, einem umfassenden Netzwerk und in der Energie, welche uns die Freude an der Arbeit gibt. Wir nehmen uns die Zeit, Sie persönlich und individuell zu begleiten.

**INHABERGEFÜHRT.
UNABHÄNGIG.
VERNETZT.**





WILLKOMMEN ZUHAUSE

Wohnung mit Gestaltungspotenzial im Brambergquartier

Die 3.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss der Liegenschaft Hinterbramberg 14 befindet sich an zentraler Wohnlage im Luzerner Brambergquartier. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Beim Erwerb wird das bestehende Mietverhältnis übernommen.

Der Verkaufspreis beträgt CHF 650'000. Unter Berücksichtigung der aktuell geschätzten Sanierungskosten sowie der ausserordentlichen Einlage in den Erneuerungsfonds ergibt sich gemäss heutigem Planungsstand eine voraussichtliche Gesamtinvestition von rund CHF 1.1 Mio.

Der klar strukturierte Grundriss ermöglicht eine praktische und vielseitige Nutzung der Wohnfläche. Das rund 30 m² grosse Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Angrenzend befindet sich die separate Küche mit Zugang zu einem zweiten, kleineren Balkon.

Die beiden weiteren Zimmer mit rund 13 m² und 18 m² lassen sich flexibel als Schlaf, Arbeits oder Gästezimmer nutzen.

Der bestehende Ausbau bietet Spielraum für eine individuelle Erneuerung und die Möglichkeit, die Räumlichkeiten im Rahmen einer Renovation an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Die Wohnung eignet sich besonders für Käuferinnen und Käufer, die eine zentrale Wohnlage schätzen und Freude daran haben, ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

SANIERUNGSKONZEPT

Energetische Sanierung und Balkonerweiterung

Für die Liegenschaft Hinterbramberg 14 liegt ein Bauprojekt für eine umfassende energetische Sanierung und Balkonerweiterung vor. Vorgesehen sind insbesondere die Dämmung der Gebäudehülle, der Fensterersatz sowie die Installation einer Photovoltaikanlage. Zudem soll die bestehende Heizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde ersetzt werden.

Die Baueingabepläne für die geplante Sanierung und Balkonerweiterung werden derzeit vom Architekten finalisiert.

Im Rahmen des Projekts ist vorgesehen, die bestehenden Balkone der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss mit einer neuen, vorgelagerten Konstruktion um ca. 15 m² zu erweitern.

Gemäss bisherigem Planungsstand belaufen sich die geschätzten Gesamtkosten auf CHF 1'200'000. Der auf die Wohnung entfallende Kostenanteil beträgt rund CHF 395'000. Ein aktualisierter Kostenvoranschlag steht derzeit noch aus.

Zusätzlich wurde beschlossen, den Erneuerungsfonds einmalig mit insgesamt CHF 100'000 zu äufnen. Der Anteil für diese Wohnung beträgt im Jahr 2026 CHF 32'000 und wird vom Käufer übernommen.

Zusammen mit dem Kaufpreis von CHF 650'000 sowie der ausserordentlichen Einlage in den Erneuerungsfonds von CHF 32'000 ergibt sich gemäss heutigem Planungsstand eine voraussichtliche Gesamtinvestition von rund CHF 1.1 Mio. Innenrenovationen der Wohnung sind darin nicht enthalten und können individuell umgesetzt werden.

This is a detailed street map of the Bramberg district in Berlin. The map shows a grid of streets including Spitalstrasse, Gelismatsstrasse, Hinterbramberg, and Brambergstrasse. Numerous building footprints are depicted in grey, each labeled with a unique parcel number. A specific building, located at the intersection of Gelismatsstrasse and Hinterbramberg, is highlighted in yellow. The map also shows various other streets like Friedbergstrasse and Brambergstrasse, and a red hatched area in the upper left corner. The overall layout is a typical urban street grid with building footprints and street names clearly marked.

ECKDATEN

ADRESSE

Hinterbramberg 14
CH-6004 Luzern

IMMOBILIE	3.5-Zimmer-Wohnung
BAUJAHR	1934
ANZAHL ZIMMER	3.5
WERTQUOTE	32/100
NETTOWOHNFLÄCHE	ca. 83 m ²
WC MIT BAD	1
ANZAHL WOHN EINHEITEN	4
WÄRMEERZEUGUNG	Gas
WÄRMEVERTEILUNG	Radiatoren
ZUSTAND	Mit Erneuerungspotenzial
PARKIERUNG	Kein Parkplatz
VERFÜGBAR	Nach Absprache
JÄHRLICHE NEBENKOSTEN EIGENTÜMER	ca. CHF 6'200
REGULÄRE EINLAGE	
ERNEUERUNGSFONDS PRO JAHR	CHF 800
AUSSERORDENTLICHE EINLAGE	
ERNEUERUNGSFONDS 2026	CHF 32'000
ERNEUERUNGSFONDS PER 31.12.2025	CHF 91'533
TOTAL VERKAUFSPREIS WOHNUNG	CHF 650'000

MIETVERHÄLTNIS

JÄHRLICHE MIETEINNAHMEN (NETTO)	CHF 16'620
JÄHRLICHE NEBENKOSTEN MIETER	ca. CHF 2'930
KÜNDIGUNGSFRIST	4 Monate

SANIERUNG GEBÄUDEHÜLLE UND BALKONERWEITERUNG

BAUEINGABE	In Bearbeitung
BAUSTART	ca. Frühling 2027
BAUABSCHLUSS	ca. Herbst 2027
GESAMTKOSTEN	ca. CHF 1'200'000
KOSTENANTEIL	
3.5-ZIMMER-WOHNUNG IM 2. OG	ca. CHF 395'000
ZAHLUNGSPLAN	Offen





GRUNDRISS

2. Obergeschoss

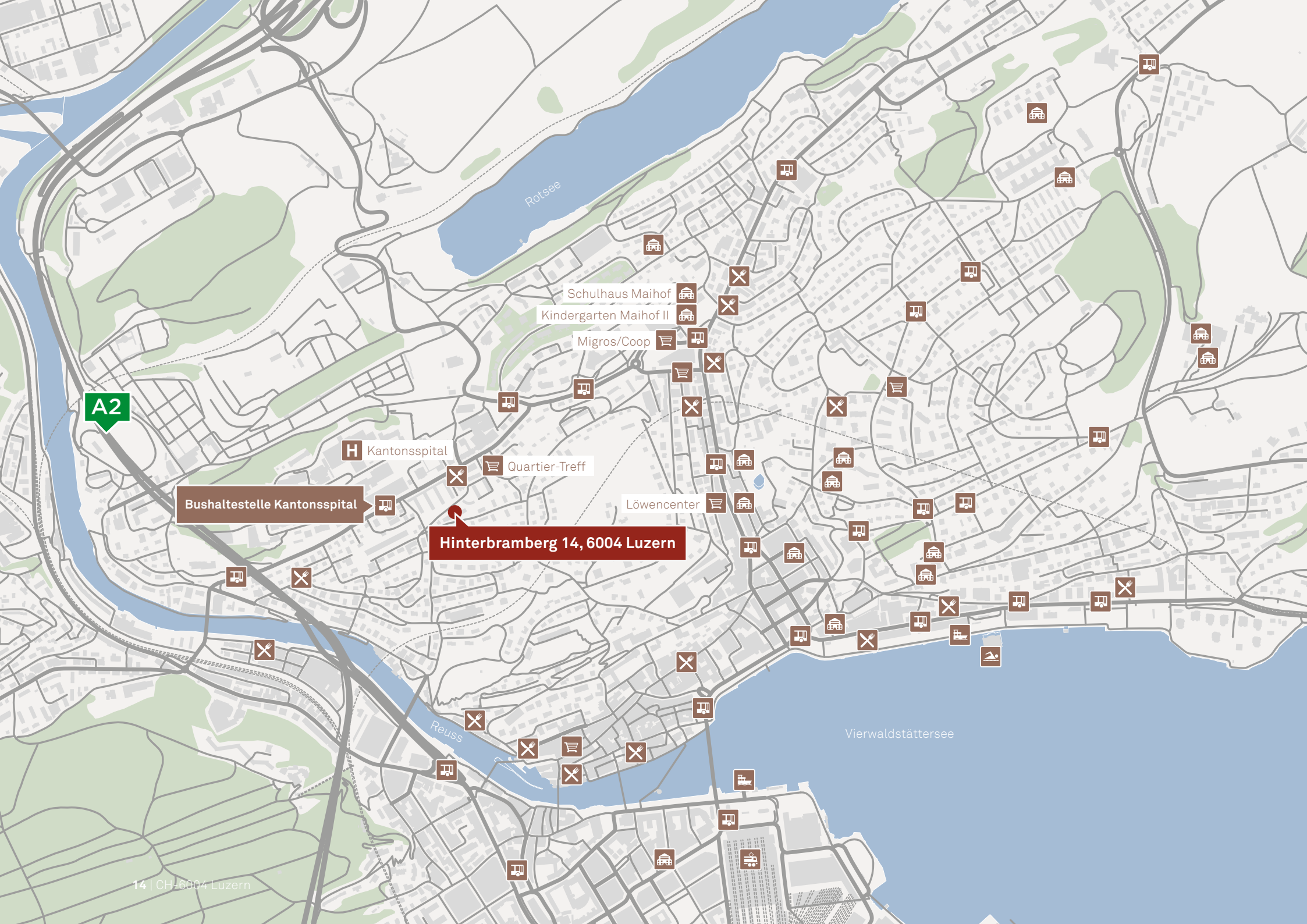


GRUNDRISS

Untergeschoss







A2

Rotsee

Schulhaus Maihof
Kindergarten Maihof II
Migros/Coop

H Kantonsspital

Quartier-Treff

Löwencenter

Bushaltestelle Kantonsspital

Hinterbramberg 14, 6004 Luzern

Reuss

Vierwaldstättersee

HINTERBRAMBERG 14

Lage und Verkehr

BEGEHRTE WOHNLAG

Die Liegenschaft Hinterbramberg 14 befindet sich im Luzerner Bramberg-Quartier. Die Lage verbindet eine ruhige Wohnsituation mit der Nähe zum Stadtzentrum und bietet kurze Wege zu allem, was den Alltag angenehm macht. Zudem befindet sich das Luzerner Kantonsspital in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, verschiedene Dienstleistungsangebote sowie Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Altstadt sowie das Zentrum von Luzern sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut. Bushaltestellen befinden sich in Gehdistanz und ermöglichen eine direkte Verbindung zum Bahnhof Luzern.

DISTANZEN

BUSHALTESTELLE «KANTONSSPITAL»	200 m
EINKAUF «QUARTIER-TRÄFF»	350 m
COOP & MIGROS SCHLOSSBERG	850 m









Hinterbramberg 14

LEU & PARTNER

Mehr für Sie. Das ist unser Versprechen.



IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Elisabeth Gassmann · +41 41 501 10 14 · eg@leu-partner.com

LEU & PARTNER IMMOBILIEN AG

Bundesstrasse 34 · CH-6003 Luzern

+41 41 501 10 10 · info@leu-partner.com · www.leu-partner.com

LEU & PARTNER IMMOBILIEN

LEU & PARTNER IMMOBILIEN AG

Bundesstrasse 34 · CH-6003 Luzern

Tel. +41 41 501 10 10 · info@leu-partner.com · www.leu-partner.com