



Zu verkaufen in Fischbach LU, Birkenweg 12

# Charmant und naturnah wohnen in modernisiertem Mehrfamilienhaus

1x 3½-Zimmer-Eigentumswohnung  
6x 4½-Zimmer-Eigentumswohnung

7x Garagenbox  
4x Aussenparkplatz



**BENNO AREGGER**  
IMMOBILIEN

[www.areggerimmobilien.ch](http://www.areggerimmobilien.ch)



Herzlich Willkommen in Ihrem Zuhause im Grünen

## Ländliche Idylle in Fischbach

Fischbach ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Kanton Luzern und gehört zur Region Willisau. Die Ortschaft besticht durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung, eine lebendige Dorfgemeinschaft und sehr guter Besonnung.

Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Landwirtschaft und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten. Trotz der idyllischen Lage sind die nächstgelegenen Zentren wie Zell, Willisau, Huttwil und Sursee in kurzer Fahrdistanz erreichbar und bieten ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistungen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich im nahegelegenen Dagmersellen.

Fischbach eignet sich besonders für Personen, die ein ruhiges Wohnen im Grünen schätzen und gleichzeitig die Nähe zu regionalen Zentren nicht missen möchten. Die Gemeinde bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber, die eine hohe Lebensqualität in einem überschaubaren und persönlichen Umfeld suchen. Die gute Erschliessung sowie die vorhandene Grundinfrastruktur runden das attraktive Wohnangebot ab.



Die familiäre Schule mit rund 45 Kindern in ländlicher Umgebung

Die charmante Gemeinde bietet eine überschaubare, aber funktionale Grundinfrastruktur:

- Basisstufe, 3./4. und 5./6. Klasse (8 Fussminuten)
- Mehrzweckanlage (8 Fussminuten)
- Arztpraxis (5 Autominuten)
- Gasthof (5 Fussminuten)
- Bushaltestelle (2 Fussminuten)
- Bahnhof Zell (6 Autominuten)
- Autobahn Dagmersellen (15 Autominuten)
- Lebensmittelladen Migros (4 Autominuten)

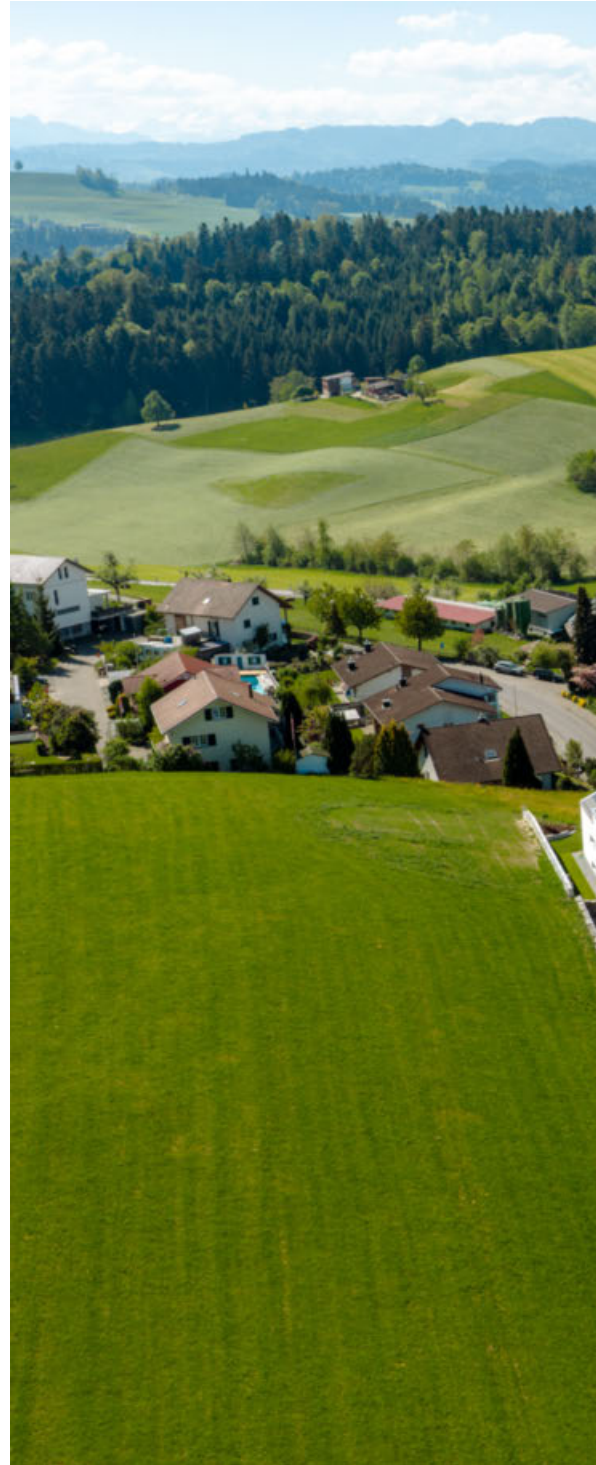
Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Zuhause sein.

## So lässt es sich leben am Birkenweg

Der Birkenweg 12 befindet sich in einem ruhigen und sonnigen Wohnquartier, eingebettet in eine grüne Umgebung mit gepflegten Mehr- und Einfamilienhäusern.

Das Quartier ist besonders familienfreundlich: Kinder erreichen Kindergarten und Primarschule bequem zu Fuss, nahegelegene Spielplätze und Spazierwege laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Für berufstätige Paare bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Dank der kurzen Fahrzeiten zu den Zentren Zell, Willisau, Huttwil und Sursee sowie dem Autobahnanschluss in Dagmersellen lässt sich Beruf und Alltag optimal verbinden.







## Energetisch und technisch modernisiert

Das Mehrfamilienhaus wurde sorgfältig und zukunftsorientiert saniert. Die Liegenschaft ist energetisch als auch technisch auf dem neusten Stand. Eine moderne Luft-/Wasserpumpe sorgt für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung. Zusätzlich wurden die Fassade sowie die Innenflächen mehrheitlich frisch gestrichen. Sämtliche Fenster wurden im Jahr 2025 ersetzt. Ergänzend wurden alle Lamellenstoren erneuert und teilweise elektrifiziert. Die Dachfenster auf der Südseite verfügen über eine elektrische Aussenbeschattung, auf der Nordseite über eine Innenbeschattung. Zudem sind alle Dachfenster mit Insektenschutz ausgestattet. Auch die Markisenstoffe der Balkonstoren wurden ersetzt. Ergänzend wurde eine moderne Video-Sonnerie beim Haupteingang installiert. Die Wohnungen selbst präsentieren sich in gepflegtem, bestehendem Zustand – eine ideale Gelegenheit für Käuferinnen und Käufer, die ihre Wohnräume nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil sowie einen privaten Waschturm (WM/TU) im gemeinschaftlichen Keller. Ein Trocknungsraum mit Secomat steht allen Parteien zur Verfügung. Die Parkierung ist grosszügig gelöst: Jeder Wohnung ist eine Einzelgarage mit elektrischem Garagentor zugeordnet. Es stehen vier Aussenparkplätze sowie zwei Besucherparkplätze zur Verfügung, davon zwei mit E-Ladestationen (weitere sind vorbereitet).



Freundlicher Eingangsbereich mit gedeckten Velounterständen.



Die sieben Garagenboxen mit automatischen Garagentoren direkt neben dem Mehrfamilienhaus.



Es befinden sich alle Wohnungen in einem ungekündigten Mietverhältnis.

## Übersicht Wohnungsspiegel und Preise

3½-Zimmer-Gartenwohnung im UG	CHF 530'000.-	Wertquote 135/1000
4½-Zimmer-Wohnung im EG	CHF 595'000.-	Wertquote 145/1000
4½-Zimmer-Gartenwohnung im EG	CHF 570'000.-	Wertquote 150/1000
4½-Zimmer-Wohnung im 1. OG	CHF 525'000.-	Wertquote 140/1000
4½-Zimmer-Wohnung im 1. OG	CHF 530'000.-	Wertquote 140/1000
4½-Zimmer-Wohnung im DG	CHF 530'000.-	Wertquote 145/1000
4½-Zimmer-Wohnung im DG	CHF 535'000.-	Wertquote 145/1000
Garagenbox 7x	CHF 35'000.-/Garage	
Aussenparkplatz 4x	CHF 15'000.-/APP	
Besucherparkplatz 2x		
E-Ladestation für zwei Parkplätze vorhanden		



Wohnung 2071	NWF 98,00 m <sup>2</sup>	Aussenfläche 99,00 m <sup>2</sup>	Keller (0.1) 9,25 m <sup>2</sup>
Wohnung 2072	NWF 99,00 m <sup>2</sup>	Balkon/Sitzplatz 19,25 m <sup>2</sup>	Keller (1.2) 6,90 m <sup>2</sup>
Wohnung 2073	NWF 99,00 m <sup>2</sup>	Aussenfläche 70,00 m <sup>2</sup>	Keller (1.1) 7,20 m <sup>2</sup>
Wohnung 2074	NWF 99,00 m <sup>2</sup>	Balkon 10,75 m <sup>2</sup>	Keller (2.2) 6,90 m <sup>2</sup>
Wohnung 2075	NWF 99,00 m <sup>2</sup>	Balkon 10,75 m <sup>2</sup>	Keller (2.1) 7,20 m <sup>2</sup>
Wohnung 2076	NWF 99,75 m <sup>2</sup>	Balkon 10,75 m <sup>2</sup>	Keller (3.2) 6,90 m <sup>2</sup>
Wohnung 2077	NWF 99,75 m <sup>2</sup>	Balkon 10,50 m <sup>2</sup>	Keller (3.1) 7,20 m <sup>2</sup>







## 3½-Zimmer-Gartenwohnung im Untergeschoss

Diese attraktive 3½-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen sehr grosszügigen Grundriss mit rund 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das freundliche Entrée bietet mit einem zweiflügeligen Garderoben- sowie einem zusätzlichen Einbauschränk viel praktischen Stauraum. Zwei helle Zimmer mit Laminatboden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während in der restlichen Wohnung pflegeleichte Keramikplatten verlegt sind. Das Badezimmer mit Tageslicht verfügt über eine Badewanne und ein Doppellavabo. Ein separates, praktisches Reduit ergänzt das durchdachte Raumangebot. Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Grosszügigkeit und Helligkeit. Drei hohe Fenster mit Flügeltüren schaffen einen direkten Bezug zum gedeckten Sitzplatz mit grossem Aussenreduit und zum angrenzenden Garten mit Rasenfläche. Eine zusätzliche Aussenfläche auf der Südseite des Gebäudes steht ebenfalls zur Nutzung zur Verfügung. Die funktionale Küche ist ausgestattet mit Glaskeramikfeld, Backofen und Geschirrspüler. Die Küchenmöbel sind mit kunstharzbeschichteten Fronten versehen und bieten eine zeitlose, pflegeleichte Lösung. Ein besonderer Mehrwert ist der direkt neben der Wohnungseingangstüre gelegene Hobbyraum mit ca. 11 m<sup>2</sup>, welcher vielseitig genutzt (oder auch vermietet) werden kann – für Hobbys oder zusätzlichen Stauraum.



Exposplan, nicht maßstäblich

Grundriss Wohnung 2071 | Verkaufspreis Wohnung CHF 530'000.-



# STILVOLLE WOHNINSPIRATION





Offener Küchen- und Essbereich mit direktem Gartenzugang



Gedeckter Sitzplatz mit Privatsphäre



Zusätzlicher Aussenbereich nordseitig, mit Wegführung um die Wohnung



## 4½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre)

Die 4½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss als Hochparterre überzeugt mit einem freundlichen Entrée sowie einem zweiflügeligen Garderobenschrank und einem zusätzlichen Einbauschränk für praktischen Stauraum. Drei helle Zimmer mit Laminatboden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während in der restlichen Wohnung pflegeleichte Keramikplatten verlegt sind. Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Grosszügigkeit und Helligkeit. Die funktionale Küche ist ausgestattet mit Glaskeramikkochfeld, Backofen und Geschirrspüler. Die Küchenmöbel sind mit kunstharzbeschichteten Fronten versehen und bieten eine zeitlose, pflegeleichte Lösung. Drei hohen Fenster mit Flügeltüren schaffen einen direkten Bezug zum gedeckten Balkon sowie zum angrenzenden Sitzplatz und sorgen für einen schönen Aussenbezug mit viel Privatsphäre. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo sowie ein WC mit Dusche.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Wohnung 2072 | Verkaufspreis Wohnung CHF 595'000.-



## 4½-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss

Diese Wohnung zeichnet der private Gartenzugang sowie die von der Hauptstrasse abgewandte Lage innerhalb der Überbauung aus. Das freundliche Entrée bietet mit einem zweiflügeligen Garderoben- sowie einem zusätzlichen Einbauschränk viel praktischen Stauraum. Drei helle Zimmer mit Laminatboden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während in der restlichen Wohnung pflegeleichte Keramikplatten verlegt sind. Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Grosszügigkeit und Helligkeit. Die funktionale Küche ist ausgestattet mit Glaskeramikkochfeld, Backofen und Geschirrspüler. Die Küchenmöbel sind mit kunstharzbeschichteten Fronten versehen und bieten eine zeitlose, pflegeleichte Lösung. Hohe Fenster mit Flügeltüren schaffen einen direkten Gartenzugang mit gedecktem Sitzplatz und Aussenreduit. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo sowie ein separates WC mit Dusche.



Grundriss Wohnung 2073 | Verkaufspreis Wohnung CHF CHF 570'000.-







## 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Die 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einem freundlichen Entrée sowie einem zweiflügeligen Garderobenschrank und einem zusätzlichen Einbauschränk für praktischen Stauraum. Drei helle Zimmer sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Grosszügigkeit und Helligkeit. Die funktionale Küche ist ausgestattet mit Glaskeramikkochfeld, Backofen und Geschirrspüler. Die Küchenmöbel sind mit kunstharzbeschichteten Fronten versehen und bieten eine zeitlose, pflegeleichte Lösung. Hohe Fenster mit Flügeltüren schaffen einen direkten Bezug zum gedeckten Balkon und sorgen für einen schönen Aussenbezug mit viel Privatsphäre. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo sowie ein WC mit Dusche.



Exposéplan, nicht maßstäblich



## 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Die 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einem freundlichen Entrée sowie einem zweiflügeligen Garderobenschrank und einem zusätzlichen Einbauschränk für praktischen Stauraum. Drei helle Zimmer sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Grosszügigkeit und Helligkeit. Die funktionale Küche ist ausgestattet mit Glaskeramikkochfeld, Backofen und Geschirrspüler. Die Küchenmöbel sind mit kunstharzbeschichteten Fronten versehen und bieten eine zeitlose, pflegeleichte Lösung. Hohe Fenster mit Flügeltüren schaffen einen direkten Bezug zum gedeckten Balkon und sorgen für einen schönen Aussenbezug mit viel Privatsphäre. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo sowie ein WC mit Dusche.



Exposéplan, nicht maßstäblich



## 4½-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss

Die Wohnung überzeugt durch ihren besonderen Charakter mit gemütlichen Dachschrägen aus hellem Holztäfer, sichtbaren Holzbalken, die den Räumen eine warme und einladende Wohnatmosphäre verleihen. Die Dachfenster sind mit Insektenschutz und Beschattung ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort. Das Entrée verfügt über einen praktischen, zweitürigen Wandschrank und führt in den grosszügigen Wohn- und Essbereich. Dieser bildet mit seinem charmanten Ausbau und dem Schwedenofen das Herzstück der Wohnung – ein Ort voller Gemütlichkeit. Die offene Küche ist funktional ausgestattet mit Glaskeramikkochfeld, Backofen und Geschirrspüler. Die Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- sowie Arbeitszimmer nutzen und überzeugen durch ihre behagliche Raumwirkung. In den Zimmern ist ein Holzboden verlegt, während die übrigen Bereiche mit pflegeleichten Keramikplatten ausgestattet sind. Das Badezimmer bietet mit Badewanne, Doppellavabo und Tageslicht zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Highlight ist der gedeckte Balkon mit Aussenreduit. Hier geniessen Sie eine wunderbare Weitsicht sowie entspannte Stunden im Freien. Insgesamt ein attraktives Zusammenspiel aus Licht, Raumgefühl und behaglicher Wohnqualität mit individuellem Charme.

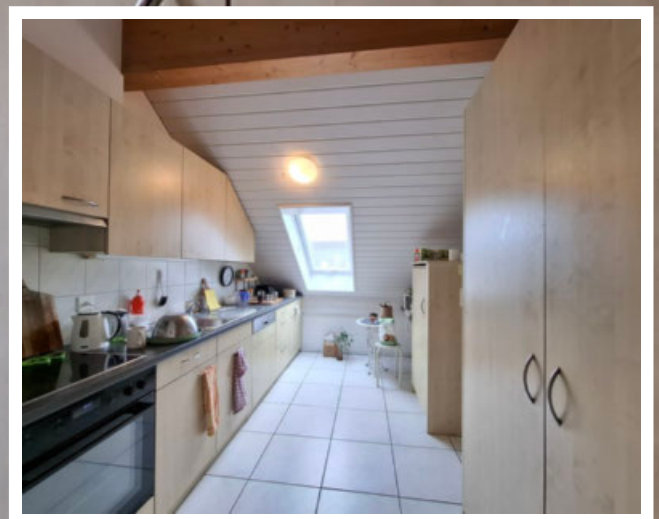


Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Wohnung 2076 | Verkaufspreis Wohnung CHF 530'000.-



# STILVOLLE WOHNINSPIRATION





# STILVOLLE WOHNINSPIRATION





## 4½-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss

Die Wohnung überzeugt durch ihren besonderen Charakter mit gemütlichen Dachschrägen aus hellem Holztäfer, sichtbaren Holzbalken, die den Räumen eine warme und einladende Wohnatmosphäre verleihen. Die Dachfenster sind mit Insektenschutz und Beschattung ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort. Das Entrée verfügt über einen praktischen, zweitürigen Wandschrank und führt in den grosszügigen Wohn- und Essbereich. Dieser bildet mit seinem charmanten Ausbau und dem Schwedenofen das Herzstück der Wohnung – ein Ort voller Gemütlichkeit. Die offene Küche ist funktional ausgestattet mit Glaskeramikkochfeld, Backofen und Geschirrspüler. Die Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- sowie Arbeitszimmer nutzen und überzeugen durch ihre behagliche Raumwirkung. In den Zimmern ist ein Holzboden verlegt, während die übrigen Bereiche mit pflegeleichten Keramikplatten ausgestattet sind. Das Badezimmer bietet mit Badewanne, Doppellavabo und Tageslicht zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Highlight ist der gedeckte Balkon mit Aussenreduit. Hier geniessen Sie eine wunderbare Weitsicht sowie entspannte Stunden im Freien. Insgesamt ein attraktives Zusammenspiel aus Licht, Raumgefühl und behaglicher Wohnqualität mit individuellem Charme.



Exposéplan, nicht maßstäblich



# STILVOLLE WOHNINSPIRATION



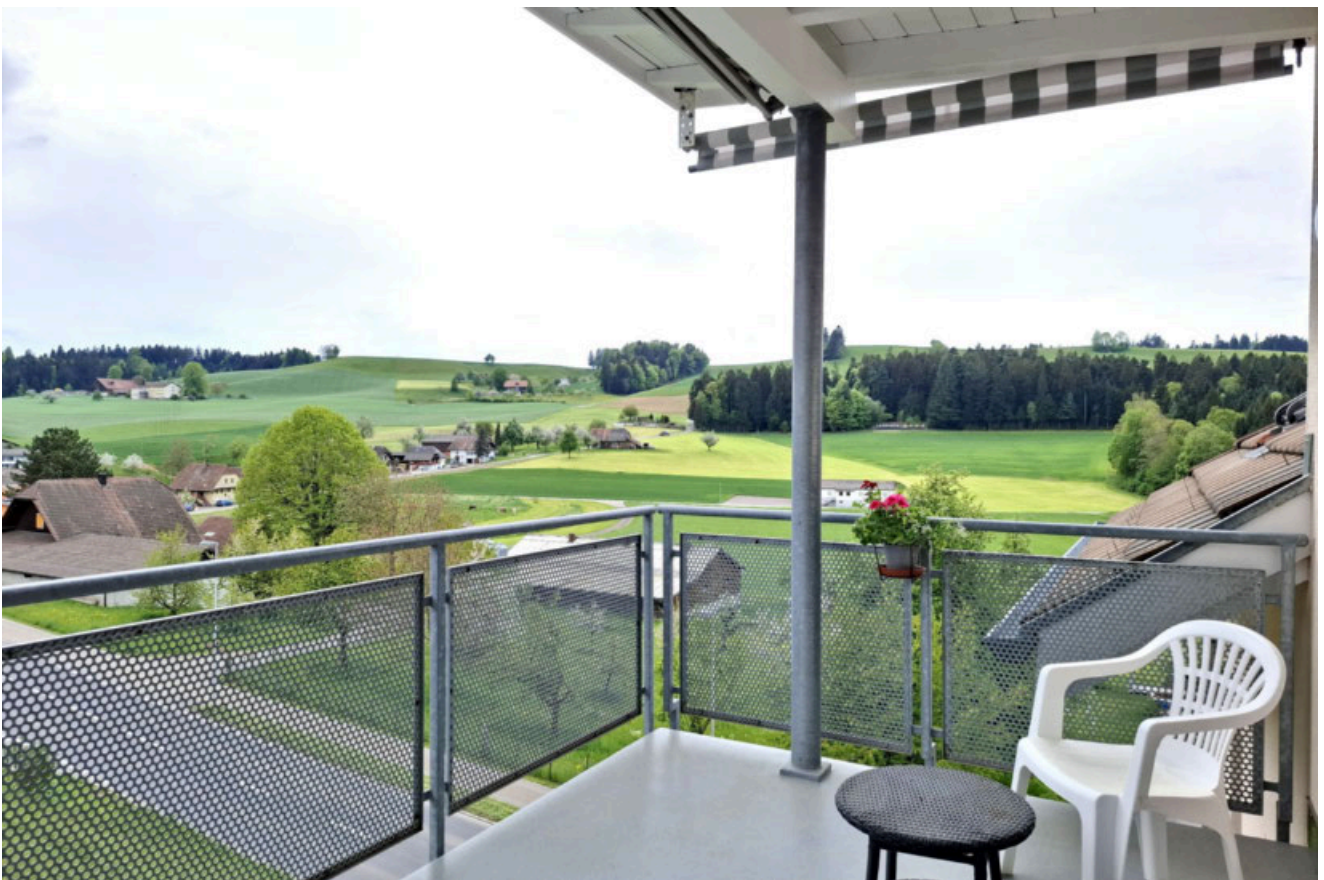
STILVOLLE WOHNINSPIRATION



Charmantes Zimmer zur individuellen Nutzung



Lichtdurchflutetes Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo



Terrasse mit Weitblick ins Grüne







# Fischbach



Ansicht Dorf



## Die Gemeinde Fischbach

[www.fischbach-lu.ch](http://www.fischbach-lu.ch)

**Regionaler Entwicklungsträger**  
Region Luzern West

### Angrenzende Gemeinden

Grossdietwil, Altishofen, Zell, Ufhusen, Gondiswil BE

### Verkehrsanbindung

Bahnhof Zell (Huttwil–Wolhusen)  
Busverbindungen nach Zell und Altbüron

### Bildungsangebot

Basisstufe, Primarschule  
Sekundarstufe I in Zell  
Gymnasium in Willisau und Langenthal  
Berufsschulen in Willisau und Sursee

### Gesundheitsversorgung

Luzerner Kantonsspital Sursee und  
Wolhusen, Spital Region Oberaargau  
SRO in Huttwil und Langenthal  
Alters- und Pflegeheime in Zell, Willisau  
Spitex Region Willisau

### Wirtschaft, Einkauf, Tourismus

Landwirtschaftlich geprägte Strukturen  
Einkaufszentren in Willisau,  
Langenthal und Huttwil

### Kultur, Sport, Freizeit

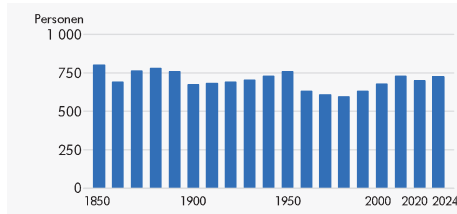
Mehrzweckgebäude für Sport- und  
Kulturveranstaltungen der Ortsvereine  
Wandergelände

### Historisches, Besonderes

1224 erstmals urkundlich erwähnt  
1520 Bau der gotischen Kapelle  
St. Aper

## Bevölkerung

Ständige Wohnbevölkerung Ende 2024	<b>724 Personen</b>
Alter in Jahren	
0–19	<b>19,9 %</b>
20–64	<b>62,7 %</b>
65–79	<b>12,4 %</b>
80 u. mehr	<b>5,0 %</b>
Ausländeranteil	<b>13,3 %</b>
Ausländerinnen und Ausländer nach Nationalitäten	
Deutschland	<b>22,9 %</b>
Italien	<b>8,3 %</b>
Spanien	<b>4,2 %</b>
Portugal	<b>13,5 %</b>
Kosovo	<b>1,0 %</b>
Serbien	<b>1,0 %</b>
Türkei	<b>4,2 %</b>
Übriges Europa	<b>40,6 %</b>
Aussereuropäisch	<b>4,2 %</b>
Bevölkerungswachstum seit 10 Jahren	<b>–1,2 %</b>
Geburtenüberschuss seit 10 Jahren	<b>–2 Personen</b>
Wanderungsgewinn seit 10 Jahren	<b>–14 Personen</b>
Bevölkerungsdichte 2024	<b>90 Einw./km<sup>2</sup></b>
Privathaushalte 2024	<b>300</b>
davon Einpersonenhaushalte	<b>30,3 %</b>



## Raum und Umwelt

Höhe (Median; DTM24 o. Seen)	<b>697 m.ü.M.</b>
Fläche (amtl. Vermessung, m. Seen)	<b>8,05 km<sup>2</sup></b>
Fläche (Arealstatistik, o. Seen) 2015/16	<b>8,04 km<sup>2</sup></b>
Siedlungsfläche	<b>6,3 %</b>
Landwirtschaftliche Nutzfläche	<b>79,9 %</b>
Bestockte Fläche	<b>13,6 %</b>
Unproduktive Fläche	<b>0,2 %</b>
Bauzone (ohne öffentliche Zwecke) 2024	<b>13 ha</b>

## Wirtschaft und Arbeit

Beschäftigte 2023	<b>208</b>
pro Einwohner/in	<b>0,28</b>
Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) 2023	<b>135</b>
Sektor 1	<b>48,1 %</b>
Sektor 2	<b>19,8 %</b>
Sektor 3	<b>32,1 %</b>
Arbeitslose Jahresdurchschnitt 2024	<b>1</b>
Arbeitsstätten 2023	<b>67</b>
Sektor 1	<b>55,2 %</b>
Sektor 2	<b>10,4 %</b>
Sektor 3	<b>34,3 %</b>
1–9 Beschäftigte	<b>91,0 %</b>
10–49 Beschäftigte	<b>9,0 %</b>
50+ Beschäftigte	<b>... %</b>

## Bau- und Wohnungswesen

Wohnungsbestand Ende 2024	<b>329</b>
Wohnungsgrösse	
1–2 Zimmer	<b>9,1 %</b>
3–4 Zimmer	<b>49,8 %</b>
5+ Zimmer	<b>41,0 %</b>
Einfamilienhäuser	<b>25,2 %</b>
Leerwohnungsziffer 2025	<b>1,82 %</b>
Gebäude mit Wohnnutzung Ende 2024	<b>191</b>
davon mit Wärmepumpe beheizt	<b>23,6 %</b>
Neu erstellte Wohnungen 2014–2023	<b>58</b>
davon Einfamilienhäuser	<b>3</b>
Bauausgaben pro Einwohner/in 2023	<b>8 403 Fr.</b>

## Soziale Sicherheit

Sozialhilfequote 2024	<b>1,8 %</b>
Reineinkommen 2023 (Median)	<b>46 851 Fr.</b>

## Bildung

Lernende (Schulort Kanton Luzern) nach Wohnort 2024/2025	
Basisstufe	<b>16</b>
Primarschule	<b>32</b>
Sekundarstufe I	<b>32</b>

## Politik und Gesellschaft

Parteistärke bei den Nationalratswahlen 2023			
Mitte	<b>35,4 %</b>	SVP	<b>43,9 %</b>
FDP	<b>10,0 %</b>	SP	<b>2,4 %</b>
Grüne	<b>2,5 %</b>	GLP	<b>1,3 %</b>
Übrige	<b>4,5 %</b>		

## Gemeindefinanzen

Gemeindesteuerfuss 2025	<b>2,200 Einheiten</b>
Total (inkl. Staatssteuern) röm-kath.	<b>4,160 Einheiten</b>
Total (inkl. Staatssteuern) ev-ref.	<b>4,100 Einheiten</b>
Finanzkraft 2024	
Relative Steuerkraft	<b>1 188 Fr./Einw.</b>
Index rel. Steuerkraft (Kt. LU=100)	<b>51 Punkte</b>
Finanzausgleich (FA 2026)	
Ressourcenpotenzial	<b>2 076 Fr./Einw.</b>
Ressourcenindex (Kt. LU=100)	<b>55 Punkte</b>
Ressourcenausgleich	<b>839,7 1000 Fr.</b>
Lastenausgleich	<b>377,6 1000 Fr.</b>
Beitrag an Horizontalen FA	<b>– 1000 Fr.</b>
Finanzkennzahlen 2024	
Selbstfinanzierungsgrad 5 Jahre	<b>279,0 %</b>
Zinsbelastungsanteil	<b>–0,4 %</b>
Nettoschuld pro Einw.	<b>–2 768 Fr./Einw.</b>
Nettobelastung pro Einw. nach Funktionen 2024	
Allgemeine Verwaltung	<b>311 Fr./Einw.</b>
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	<b>208 Fr./Einw.</b>
Bildung	<b>1 582 Fr./Einw.</b>
Kultur, Sport und Freizeit, Kirche	<b>171 Fr./Einw.</b>
Gesundheit	<b>351 Fr./Einw.</b>
Soziale Sicherheit	<b>1 085 Fr./Einw.</b>
Verkehr und Nachrichtenübermittl.	<b>259 Fr./Einw.</b>
Umweltschutz und Raumordnung	<b>121 Fr./Einw.</b>

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt	1x 3½-Zi-Wohnung 6x 4½-Zi-Wohnung
Strasse	Birkenweg 12
PLZ und Ort	6145 Fischbach
Baujahr	1999
Grundbuch Fischbach	Nr. 608
Versicherungswert MFH	CHF 1'830'305 (2013)
Lift	Nein
Fenster	3-fach, Kunststoff (2025)
Fassadensanierung	(2026)

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft-/Wasserpumpe (2025)
Wärmeverteilung	Bodenheizung

## NEBENKOSTEN/ERNEUERUNGSFONDS

Nebenkosten Whg. ca.	CHF 200.-/Whg.
Erneuerungsfonds	CHF 0.-

<b>VERFÜGBAR</b>	nach Vereinbarung
------------------	-------------------

## DOKUMENTATION

Irrtümer vorbehalten. Wir bemühen uns um korrekte Angaben, können jedoch keine Gewähr übernehmen.

## RESERVATION

Eine allfällige Reservation wird schriftlich vereinbart. Die Reservationszahlung in der Höhe von CHF 25'000.- pro Wohnung ist Bestandteil des Kaufvertrages.

## KAUFKOSTEN

Notar- und Grundbuchkosten werden von der Verkäufer-/Käuferschaft je zur Hälfte übernommen. Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferschaft. Eine allfällige Gewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

## RAUMPROGRAMM 3½-Zi-Wohnung

### Untergeschoss

Entrée	11,75 m <sup>2</sup>
Küche	09,50 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	25,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,25 m <sup>2</sup>
Reduit	07,50 m <sup>2</sup>
Badezimmer	05,25 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	10,75 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	99,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	09,25 m <sup>2</sup>
Waschküche	gemeinschaftlich
Velounterstand	gemeinschaftlich
Garagenbox	automatisches Garagentor (2025)

## RAUMPROGRAMM 4½-Zi-Wohnung

### Erdgeschoss

Entrée	03,00 m <sup>2</sup>
Korridor	10,75 m <sup>2</sup>
Küche	10,25 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	25,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,75 m <sup>2</sup>
Badezimmer	06,50 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	02,75 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	19,25 m <sup>2</sup>   70,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	06,90 m <sup>2</sup>   07,20 m <sup>2</sup>
Waschküche	gemeinschaftlich
Velounterstand	gemeinschaftlich
Garagenbox	automatisches Garagentor (2025)

## RAUMPROGRAMM 4½-Zi-Wohnung

### 1.OG

Entrée	03,00 m <sup>2</sup>
Korridor	10,50 m <sup>2</sup>
Küche	10,25 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	25,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,75 m <sup>2</sup>
Badezimmer	06,75 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	02,75 m <sup>2</sup>
Balkon	10,75 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	06,90 m <sup>2</sup>   07,20 m <sup>2</sup>
Waschküche	gemeinschaftlich
Velounterstand	gemeinschaftlich
Garagenbox	automatisches Garagentor (2025)

## RAUMPROGRAMM 4½-Zi-Wohnung

### Dachgeschoss

Entrée	05,75 m <sup>2</sup>
Küche	10,25 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	33,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,50 m <sup>2</sup>
Badezimmer	09,00 m <sup>2</sup>
Balkon	10,50 m <sup>2</sup>   10,75 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	06,90 m <sup>2</sup>   07,20 m <sup>2</sup>
Waschküche	gemeinschaftlich
Velounterstand	gemeinschaftlich
Garagenbox	automatisches Garagentor (2025)

# Ihre Immobilie in Familienhand

## Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie kennen?

Lassen Sie sich vom Profi beraten – Sie werden schnell feststellen:  
Es lohnt sich.

## Regional verankert

Als familiengeführtes Immobilienunternehmen kennen wir die lokalen Gegebenheiten genau – ein klarer Vorteil für Sie.

## Verkäufer und Käufer

Uns ist wichtig, dass sich beide Seiten – Verkäufer wie Käufer – jederzeit gut aufgehoben fühlen.

## Beratung – Bewertung – Vermarktung

Drei Begriffe, ein Versprechen: Persönliche Betreuung und ein umfassendes Dienstleistungsangebot aus einer Hand.

## Ihre Immobilienexperten

Engagiert, erfahren und mit Herz bei der Sache.



**Benno Aregger**

**Aline Müller-Aregger (links)**

**Selina Hirschi-Aregger (rechts)**



**BENNO AREGGER**  
IMMOBILIEN

[benno.aregger@areggerimmobilien.ch](mailto:benno.aregger@areggerimmobilien.ch)

[aline.mueller@areggerimmobilien.ch](mailto:aline.mueller@areggerimmobilien.ch)

[selina.hirschi@areggerimmobilien.ch](mailto:selina.hirschi@areggerimmobilien.ch)

Benno Aregger Immobilien GmbH  
Müligass 3 | 6130 Willisau  
041 970 01 01