



EIGENTUMSWOHNUNGEN FÜRS LEBEN

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS, UNTERDORFSTRASSE 21, 6122 MENZNAU

Oktober 2024

INHALT

Gemeindebeschrieb	2
Bauprojekt	3
Lage	4
Situation / Wohnungsspiegel	5
Einstellhalle	6
Wohnungen	7-11
Fassaden	12-14
Kurzbaubeschrieb	15
Kaufabwicklung	16

BAUHERR

Quali-Bau GU GmbH
Müli 6
6246 Altishofen

ARCHITEKTUR

beplus Architekten AG
Eichbühlstrasse 11
6246 Altishofen
www.beplus-architekten.ch

BERATUNG/VERKAUF

DLT Dienstleistungsteam AG
Immobilienvermittlung
Badstrasse 6
6210 Sursee
T 041 922 07 30
theo.buob@dlt.ch
www.dlt.ch

WILLKOMMEN IN MENZNAU - EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN

Mit den drei Dörfern Menznau, Menzberg und Geiss liegt die Gemeinde Menznau zwischen dem Wiggertal und dem Tal der kleinen Emme am Fuss des Napfes in einer landschaftlich einmaligen Lage. Menznau liegt zentral im schweizerischen Mittelland, an guter Strassen- und Bahnverbindung. Die Autobahnanschlüsse Rothenburg, Emmen, Dagmersellen und Sursee sind alle ca. 15 Minuten entfernt. Die Gemeinde Menznau ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Ab Menznau fahren zu Stosszeiten drei Verbindungen nach Luzern sowie in die Gegenrichtung. Mit dem Zug erreichen Sie Luzern in etwas mehr als zwanzig Minuten. Das Postauto bringt Sie sicher nach Menzberg, die Sonnenstube über dem Nebelmeer.

SCHULEN

Grosszügige und moderne Schul- und Sportanlagen in Menznau, Menzberg und Geiss bieten zurzeit ca. 350 Schulkindern vom Kindergarten/Basisstufe bis zu den obligatorischen Abschlussklassen ideale Lernbedingungen. Ergänzt wird das Angebot durch die vorschulische Spielgruppe. Die Kantonsschule kann in der Nachbargemeinde Willisau besucht werden.

FREIZEIT / VEREINE / KULTUR

Über 65 Vereine der drei Dörfer bieten ein aktives Sport-, Kultur- oder Freizeitprogramm diverser Richtungen an. Jung und Alt sind willkommen, ihren Interessen entsprechend in den Vereinen mitzumachen. In jedem Dorf steht der Bevölkerung eine Mehrzweckhalle zur Nutzung zur Verfügung. Um ein attraktives Kulturangebot bemüht sich nebst den Vereinen die Kulturkommission Menznau. Sie sorgt regelmässig für kulturelle Leckerbissen allerart.



NEUBAU EIGENTUMSWOHNUNGEN FÜRS LEBEN

Unterdorfstrasse 21, 6122 Menznau

Das Mehrfamilienhaus mit acht grosszügigen Eigentumswohnungen beinhaltet 3.5 - und 4.5 -Zimmerwohnungen in einer guten Qualität und zu fairen Konditionen.

Die zeitgemässe Architektur des Gebäudes wirkt freundlich und wird Sie begeistern. Die Fassade ist in sanften, natürlichen Tönen gehalten und passt perfekt in die Umgebung mit Ihren schönen Bäumen, Hecken und Sträuchern. Die unterirdische Autoeinstellhalle, diverse Veloabstellplätze sowie eine Anzahl Besucherparkplätze garantieren für Ordnung und Übersichtlichkeit.

PERFEKTES WOHNEN

Schon beim Eintreten fühlen Sie sich gleich willkommen. Durch die grosszügigen Fenster werden alle Räume ins beste Licht gesetzt und wirken hell und freundlich. Die offene Küche ist modern und praktisch eingerichtet. Der angrenzende Wohnbereich lässt Ihnen viel Raum, Ihren ganz individuellen Stil zu verwirklichen. Zur hohen Wohnqualität tragen sehr gut möblierbare Zimmer und das Reduit mit Waschmaschine/ Tumbler bei. Die Aussenflächen erweitern den Wohnraum und bieten Ihnen Platz für Ruhe und Entspannung.

Hier werden Sie sich einfach wohlfühlen!

HOCHWERTIGER INNENAUSBAU

Innenausbau mit Parkett- oder Plattenbodenbelägen und gehobener Küchen- und Sanitärqualität.

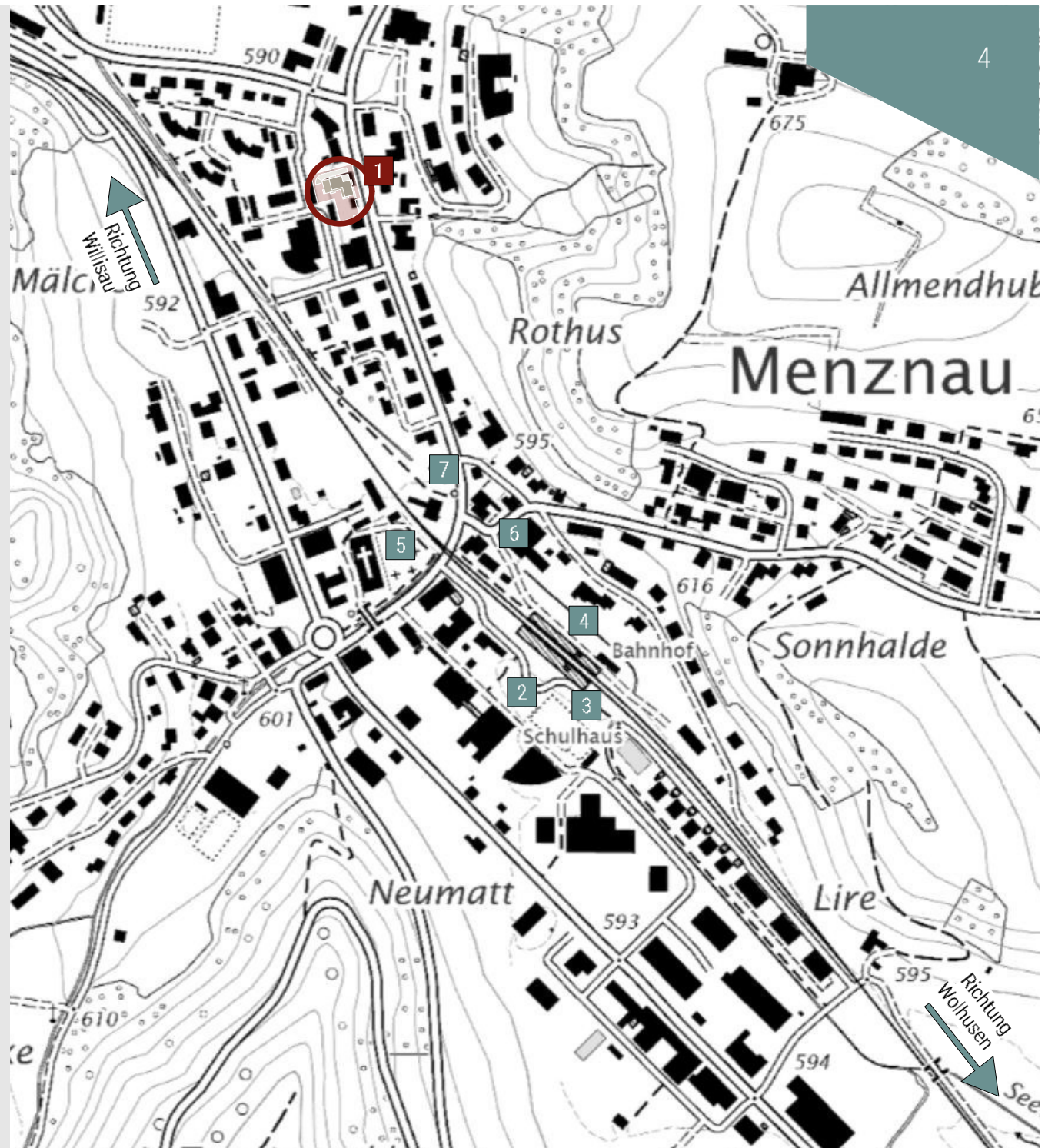
Zum heutigen Zeitpunkt kann der individuelle Innenausbau aktiv mitbestimmt werden.



LAGE

1	Neubau Mehrfamilienhaus	
2	Kindergarten + Primar- / Sekundarschule	600m
3	Sportplatz	600m
4	Bahnhof	500m
5	Katholische Kirche	400m
6	Spar	400m
7	Arztpraxis Seewag	300m

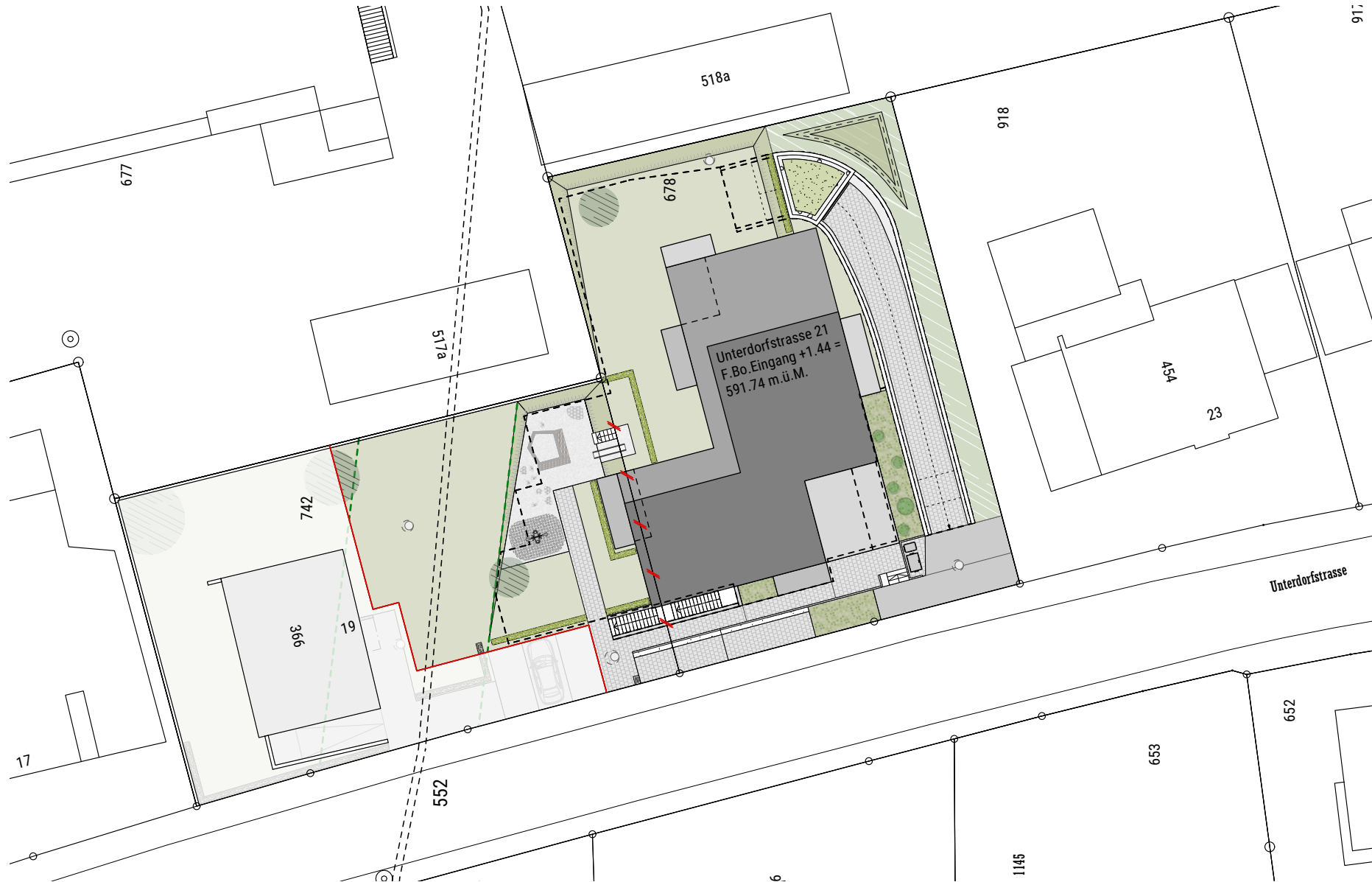
DISTANZ	Weg	Auto	ÖV
Wolhusen	5km	10min	15min
Willisau	6km	10min	15min
Sursee	14km	20min	60min
Dagmersellen	17km	20min	40min
Luzern	25km	30min	45min
Zürich	75km	75min	105min
Bern	85km	75min	105min
Basel	85km	75min	105min



WOHNUNGSSPIEGEL

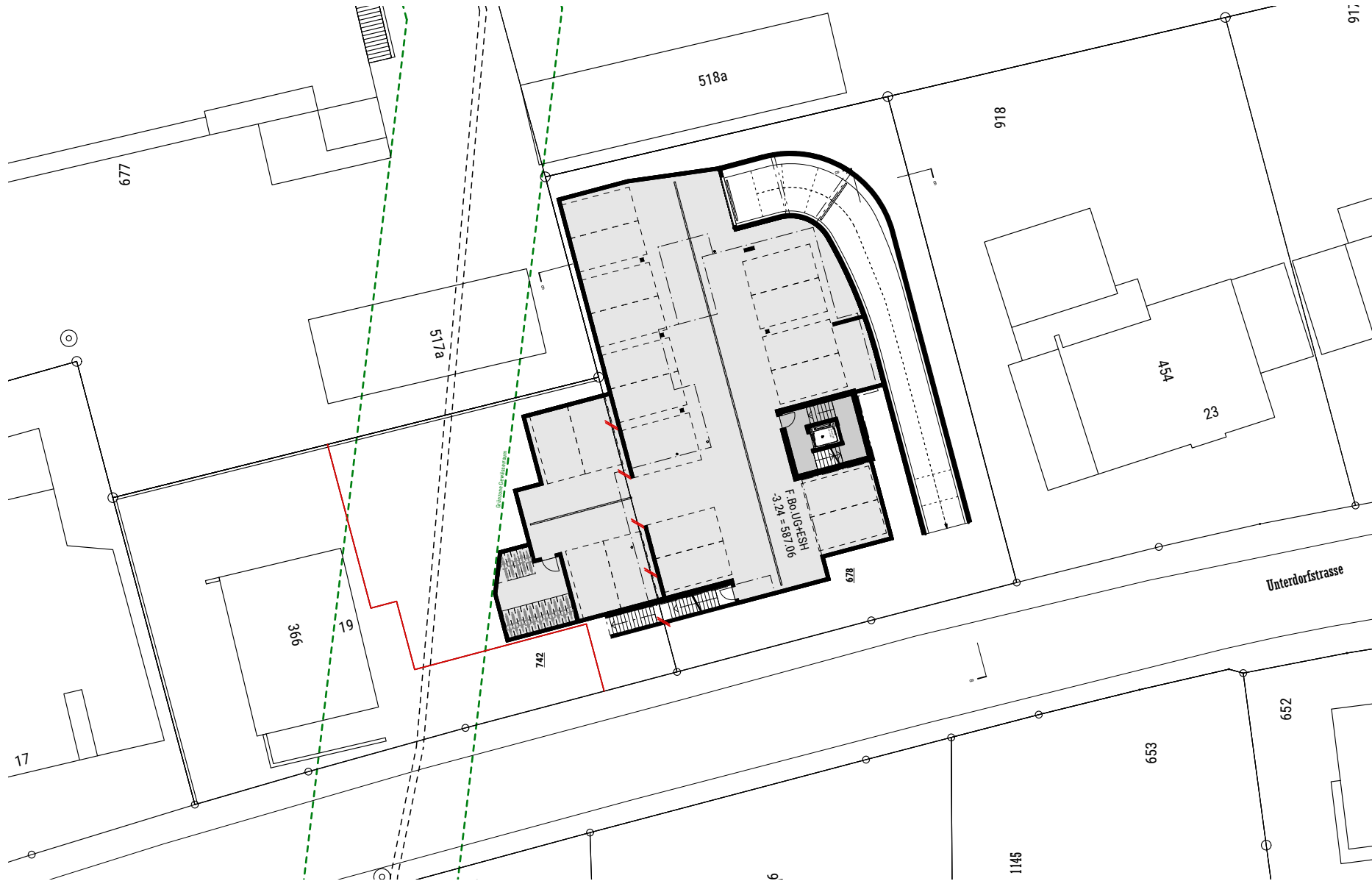
WHG 1	EG	4.5 Zimmer	119.0 m2
WHG 2	OG1	3.5 Zimmer	100.0 m2
WHG 3	OG1	4.5 Zimmer	119.0 m2
WHG 4	OG2	3.5 Zimmer	100.0 m2

WHG 5	OG2	4.5 Zimmer	119.0 m2
WHG 6	OG3	3.5 Zimmer	100.0 m2
WHG 7	OG3	4.5 Zimmer	119.0 m2
WHG 8	AT	4.5 Zimmer	152.0 m2



EINSTELLHALLE

In der Einstellhalle stehen 19 Parkplätze und Stellplätze für Velos und Motorräder zur Verfügung.







Wohnung 3

4.5 Zimmer-Wohnung 1.Obergeschoss

Nettowohnfläche (NWF): 119.0 m²
 Balkon: 16.0 m²

Wohnung 2

3.5 Zimmer-Wohnung 1.Obergeschoss

Nettowohnfläche (NWF): 100.0 m²
 Balkon: 12.0 m²



Wohnung 5

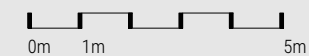
4.5 Zimmer-Wohnung 2.Obergeschoss

Nettowohnfläche (NWF): 119.0 m²
 Balkon: 16.0 m²

Wohnung 4

3.5 Zimmer-Wohnung 2.Obergeschoss

Nettowohnfläche (NWF): 100.0 m²
 Balkon: 12.0 m²





Wohnung 7

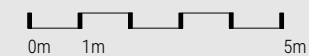
4.5 Zimmer-Wohnung 3.Obergeschoss

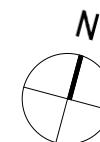
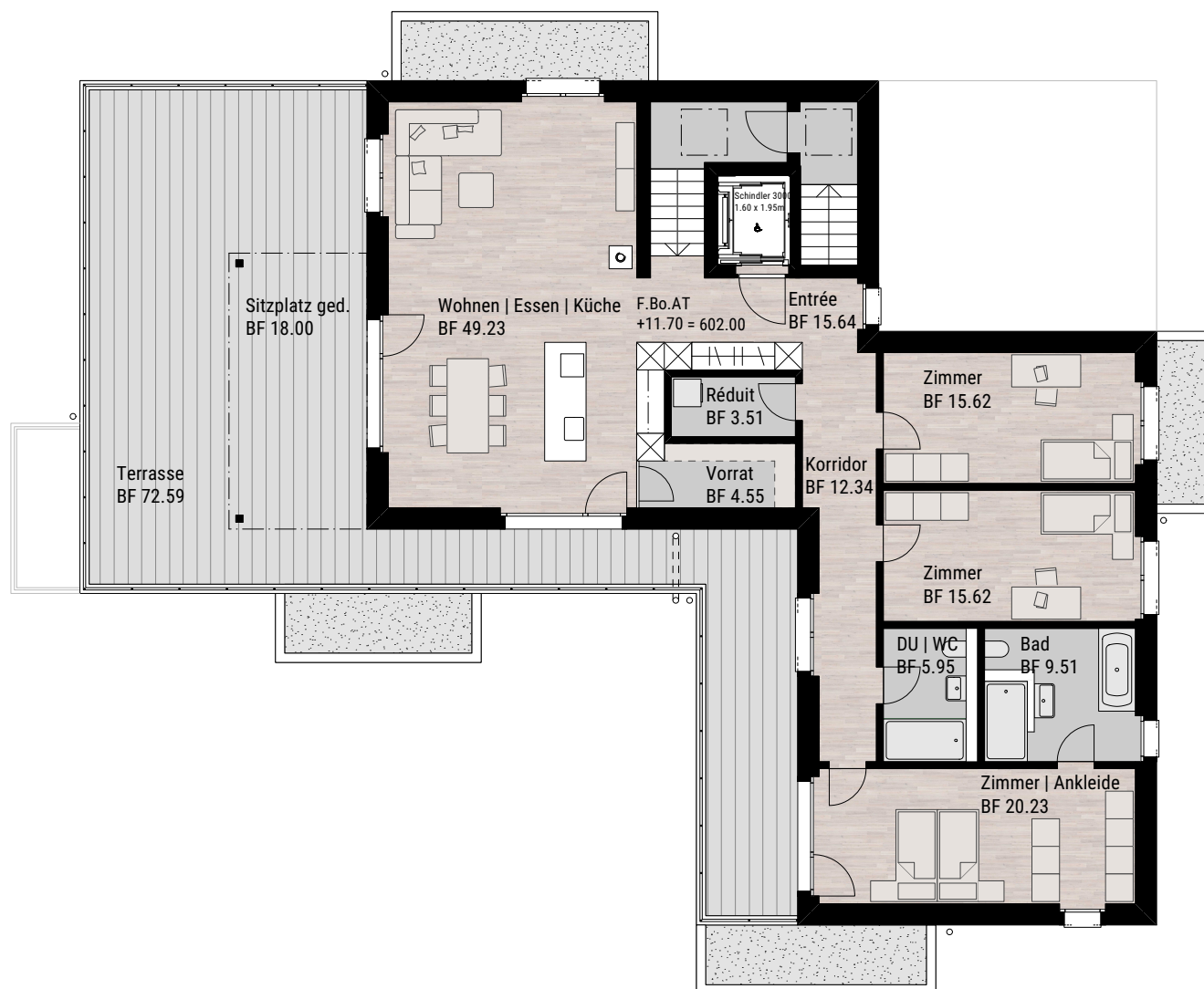
Nettowohnfläche (NWF): 119.0 m²
 Balkon: 16.0 m²

Wohnung 6

3.5 Zimmer-Wohnung 3.Obergeschoss

Nettowohnfläche (NWF): 100.0 m²
 Balkon: 12.0 m²

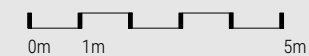


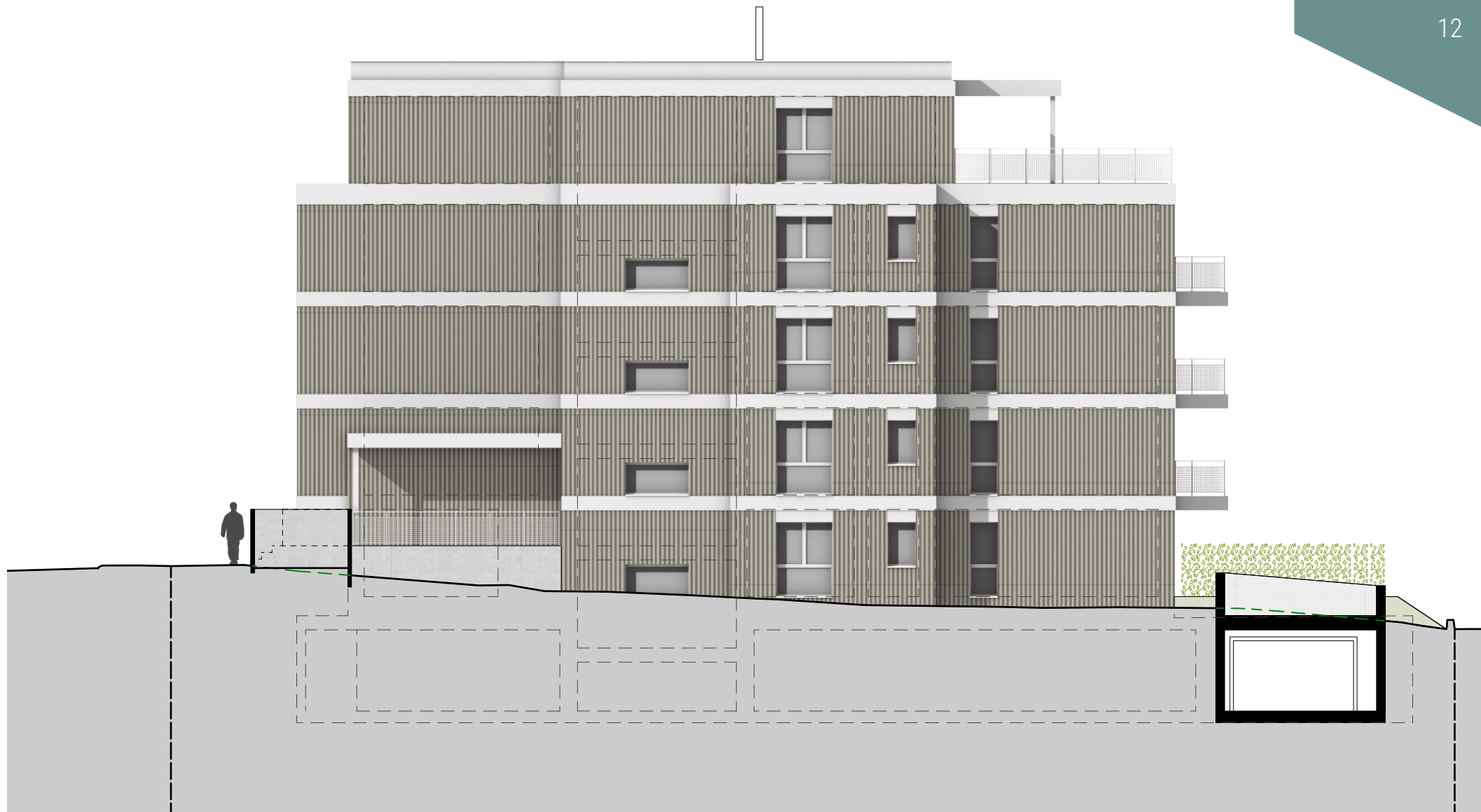


Wohnung 8

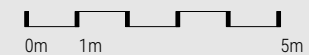
4.5 Zimmer-Wohnung Attikageschoss

Nettowohnfläche (NWF):	152.0 m ²
Sitzplatz gedeckt:	18.0 m ²
Terrasse:	72.0 m ²



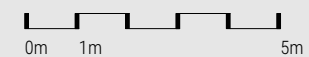


NORDFASSADE





SÜDFASSADE





ANSICHT SÜDWEST

KURZBAUBESCHRIEB

ROHBAU

AUSSENWÄNDE IN MASSIVBAUWEISE

Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk

INNENWÄNDE IN MASSIVBAUWEISE

Backstein, wo notwendig Stahlbeton

FUNDAMENTPLATTEN UND GESCHOSSDECKEN

Stahlbeton

FASSADE

Hinterlüftete Metallfassade, Wärmedämmung Stärke gemäss Energienachweis, Farbe und Struktur nach Konzept des Architekten

DACH

Flachdach mit bituminöser Abdichtung, extensiv begrünt Dachrand sowie An- und Abschlüsse mit Spenglerblech

FENSTER

Rahmenkonstruktion und Fensterflügel in Kunststoff

TÜREN | TORE

Abschlussüren zu Treppenhäusern, den architektonischen Anforderungen entsprechend, in Metall. Einstellhallentor als Sektionaltor aus Metall

SONNENSCHUTZ

Verbundraffstoren mit Lippendichtungen elektrisch bedienbar. Sonnenstoren (Knickarmmarkisen), manuell bedienbar mit Kurbel betrieben (1 Stk. pro Wohnung)

VORBEHALT

Sämtliche Angaben in Plänen sowie Preise, Visualisierungen und Materialisierungen sind unverbindlich und ohne Gewähr. Verbindlich sind einzig die notariell beglaubigten Abreden, Ausführungen und Pläne.

INSTALLATIONEN

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

Die Ausstattung der Schalter-Steckdosen und Lampenstellen entsprechen einem üblichen Eigentum-Standard

HEIZUNGSINSTALLATION

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdsondenbohrungen. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Bodenheizungssystem

LÜFTUNGSINSTALLATIONEN

Geschlossene Räume (ohne natürliche Lüftung) werden technisch belüftet

SANITÄRINSTALLATIONEN

Sämtliche Sanitärapparate einem üblichen Eigentum-Standard entsprechend, Farbe Weiss. Die Ausstattung der Nasszellen den Projektplänen entsprechend. Sämtliche Wohnungen sind mit einer Waschmaschine und Tumbler ausgerüstet

KÜCHEN

Qualitativ hochwertige Einbau-Mehrfrontenküche. Ausgerüstet mit den modernsten Apparaten eines üblichen Lieferanten

AUFZUGSANLAGE

Aufzugsanlage mit einem den Anforderungen entsprechenden Standard, Nutzlast 630 kg, rollstuhlgängig

INNENAUSBAU

INNENTÜREN AUS HOLZ

Wohnungseingangstüren (EI30 nach VKF) mit Gummidichtung, Mehrpunktverschluss mit Sicherheitszylinder, Spion und Drückergarnitur, Türblatt Kunstharz belegt. Zimmertüren mit Metallzargen und Gummidichtung, Türblatt mit Kunstharz beschichtet

SCHREINERARBEITEN

Einbauschränkelemente und Garderobe, kunstharzbeschichtet, den Projektplänen entsprechend. Vorhangschiene in Putz eingelassen

BODENKONSTRUKTION

Schwimmende Unterlagsböden, Ausführung mit Zementüberzug auf Wärme- und Trittschalldämmung

BODENBELÄGE IN HOLZ

Parkett im Wohn- und Essbereich und in den Zimmern, mit Holzsockel. Budget Fr. 120.-/m² inkl. MwSt. netto fertig verlegt inkl. Zuschlägen

BELÄGE IN PLATTEN

Bodenplatten in den Gangzonen, der Küche, dem Reduit, den Nasszellen sowie im Treppenhaus. Budget Fr. 120.-/m² Wandplatten in den Nasszellen. Bei Apparaten 1.20m, im Spritzbereich Raumhoch. Budget Fr. 120.-/m²

BODENBELÄGE TERRASSEN

Gehbelag mit Feinsteinzeugplatten (60cm/60cm)

GIPSERARBEITEN

Decken in den Wohnungen in Weissputz
Wände in den Wohnungen mit Abrieb 1.5mm

MALERARBEITEN

Untergeschoss; Treppenhaus und Schleuse gestrichen.
In ESH PP-Markierungen.
Erd- und Obergeschoss; sämtliche Abriebwände und Abrieb- oder Weissputzdecken gestrichen, Metallbauteile wie Zargen, Stützen etc. gestrichen

KAUFABWICKLUNG

IM KAUFPREIS ENTHALTEN SIND

Erstellungskosten gemäss Baubeschrieb, Bauland und sämtliche Anschlussgebühren für Elektro, Wasser, Kanalisation sowie Honorare.

NICHT ENTHALTEN SIND

Die Kosten für die Errichtung von Hypotheken, Registerschuldbriefen sowie käuferseitige Bankzinsen und Bankspesen.

NOTARIATS- UND GRUNDBUCHKOSTEN

Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden durch die Parteien zu je ½-Anteil bezahlt.

HANDÄNDERUNGSSTEUER

Gemäss dem Gesetz über die Handänderungssteuer beträgt die Steuer im Kanton Luzern 1.5 % des Kaufpreises. Steuerpflichtig ist die Kaufpartei.

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer trägt vollumfänglich die Verkäuferschaft.

ZAHLUNGSREGULIERUNG

Mit der Unterzeichnung eines Reservationsvertrages ist eine unverzinsliche Anzahlung im Betrage von CHF 30 000.00 zur Zahlung fällig. Diese wird bei der Kaufpreiszahlung angerechnet. Auf den Tag der notariellen Beurkundung des Hauptvertrages ist für den Restkaufpreis ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines schweizerischen Finanzinstitutes abzugeben.

FINANZIERUNG

Die Finanzierung ist grundsätzlich Sache der Käuferschaft.

TERMINE

Bezug Frühling 2026 (31.03.2026)

BAUHERR

Quali-Bau GU GmbH
Müli 6
6246 Altishofen

INFORMATIONEN / BERATUNG / VERKAUF

DLT Dienstleistungsteam AG
Immobilienvermittlung
Badstrasse 6
6210 Sursee
T 041 922 07 30
theo.buob@dlt.ch
www.dlt.ch

PROJEKTIERUNG / BAUTECHNISCHE AUSKÜNFTE

beplus Architekten AG
Eichbühlstrasse 11
6246 Altishofen
T 062 748 96 10
altishofen@beplus-architekten.ch