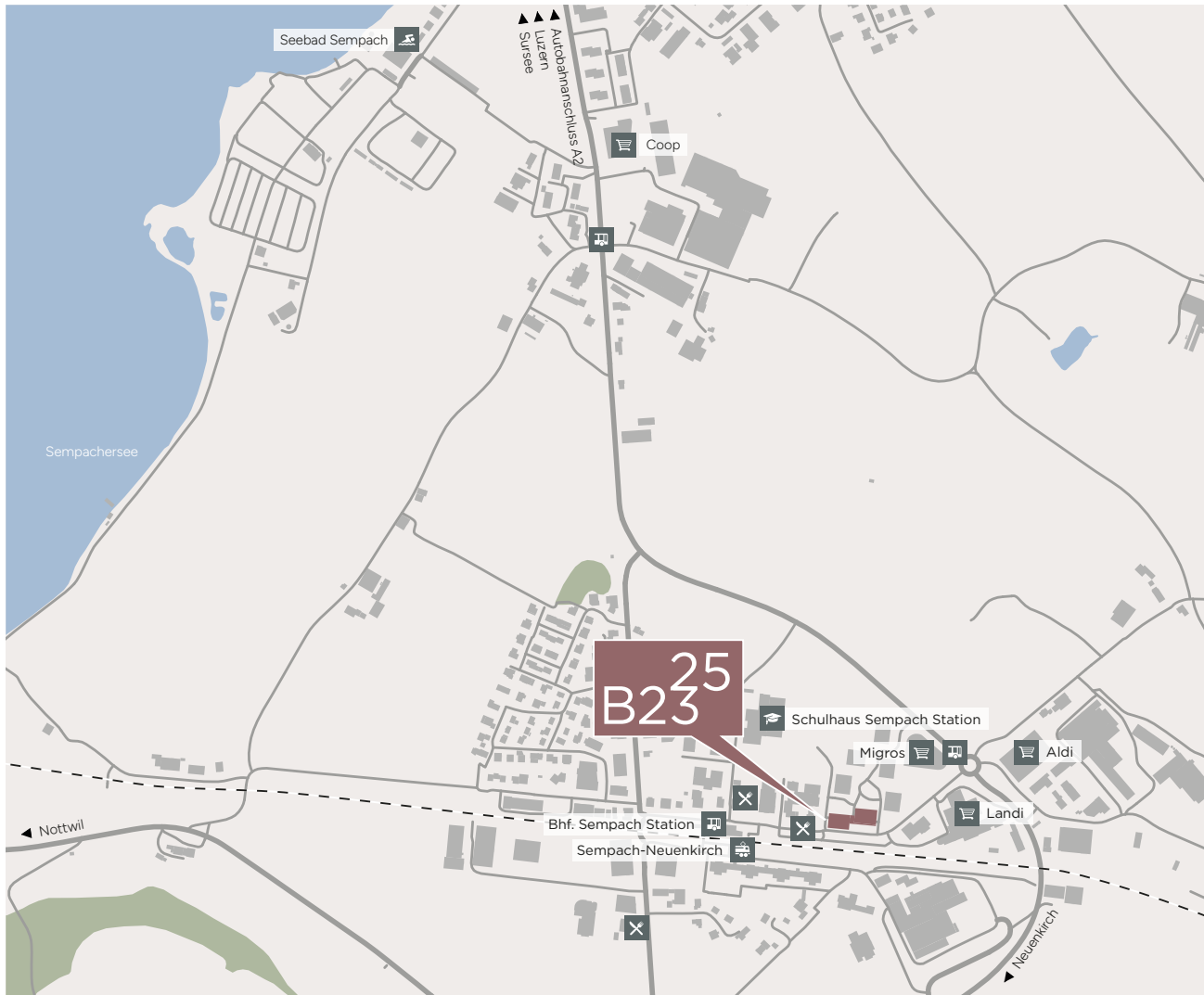


B23²⁵

Wohnen und
Arbeiten im Zentrum.
Sempach Station.



GEWERBE
Bahnhofstrasse 23/25



Idylle am Sempachersee



Distanzen

					
Bahnhof	150 m	1 Min.	1 Min.	-	-
Einkaufen	220 m	2 Min.	1 Min.	1 Min.	-
Schule	300 m	4 Min.	1 Min.	2 Min.	3 Min.
Sempach	2.6 km	34 Min.	8 Min.	5 Min.	9 Min.
Sursee	10 km	-	-	15 Min.	8 Min.
Luzern	16 km	-	-	20 Min.	18 Min.



KURZE WEGE IN ALLE RICHTUNGEN

Sempach Station liegt strategisch günstig zwischen Luzern und Sursee und ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden – das garantiert eine unkomplizierte Anreise für Mitarbeitende und Kunden. Vom Bahnhof Luzern gelangt man mit dem Zug in 18 Fahrminuten an den Bahnhof Sempach-Neuenkirch, während die Fahrt von Sursee aus acht Minuten dauert. Wer mit dem Auto anreist, profitiert vom nahe gelegenen Autobahnanschluss an die A2 in Sempach.

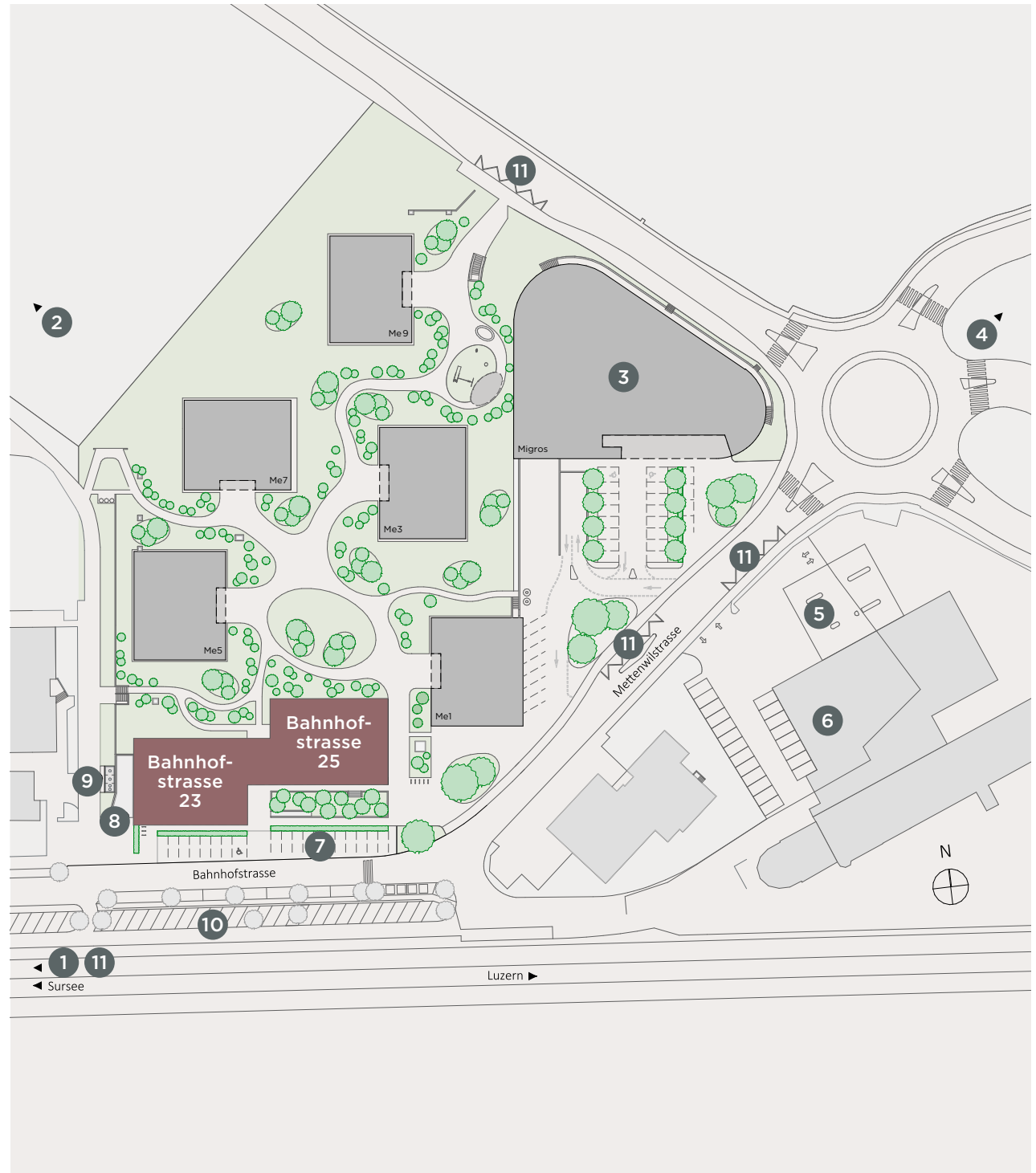
Aufgrund der zentralen Lage und den günstigen ökonomischen Rahmenbedin-

gungen ist die Region rund um Sempach Station ein begehrter Standort für Unternehmen aus verschiedenen Branchen. Das eröffnet Wachstumschancen und fördert Synergien wie auch Networking-Möglichkeiten.

Zusätzlich bietet Sempach Station eine gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die benachbarte malerische Altstadt von Sempach am Sempachersee ergänzt das Angebot und lädt zu Spaziergängen in der Mittagspause ein.

SITUATIONSPLAN

- 1 Bahnhof
- 2 Schulhaus
- 3 Migros
- 4 Aldi
- 5 Tankstelle
- 6 Landi
- 7 Besucherparkplätze
- 8 Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- 9 Abfallentsorgung
- 10 SBB Park & Rail
- 11 Bushaltestelle





Bahnhofstrasse
23

Bahnhofstrasse
25

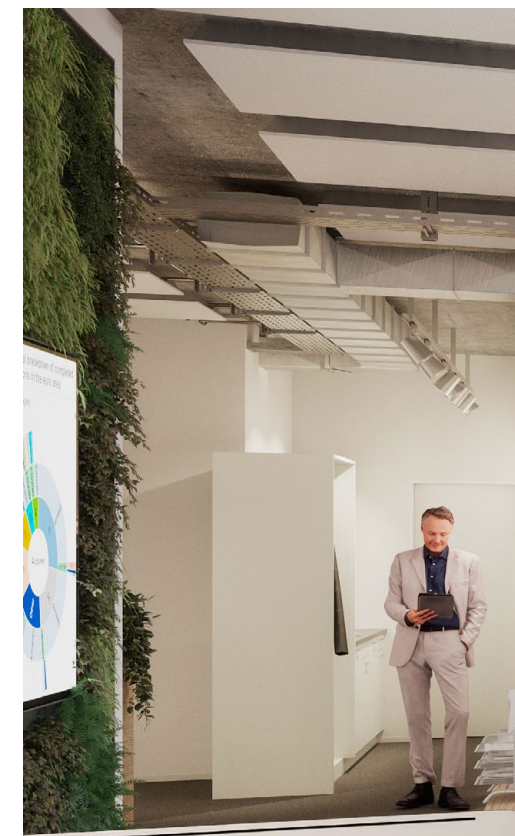
LEBENDIG, NACHHALTIG, MITTENDRIN

An der Bahnhofstrasse 23/25 im Herzen von Sempach Station entsteht eine Liegenschaft, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereint. Neben 18 Mietwohnungen beherbergt der stilvolle Neubau «B23/25» über 1500 m² Verkaufs- und Bürofläche. Die Einheiten werden im Grundausbau vermietet und verfügen bereits über fertig ausgestattete Sanitäranlagen, Teeküchen und Bodenbeläge. Grosse Fensterfronten sorgen für eine einladende Arbeitsatmosphäre.

Die Liegenschaft «B23/25» erfüllt den zertifizierten Minergie-Standard und zeichnet

sich durch hochwärmegedämmte Aussenhüllen und Fenster aus. Die Heizung und die Warmwassererzeugung erfolgen umweltfreundlich über Holzschnitzel-Fernwärme. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach trägt dank Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) zur nachhaltigen Energieversorgung bei.

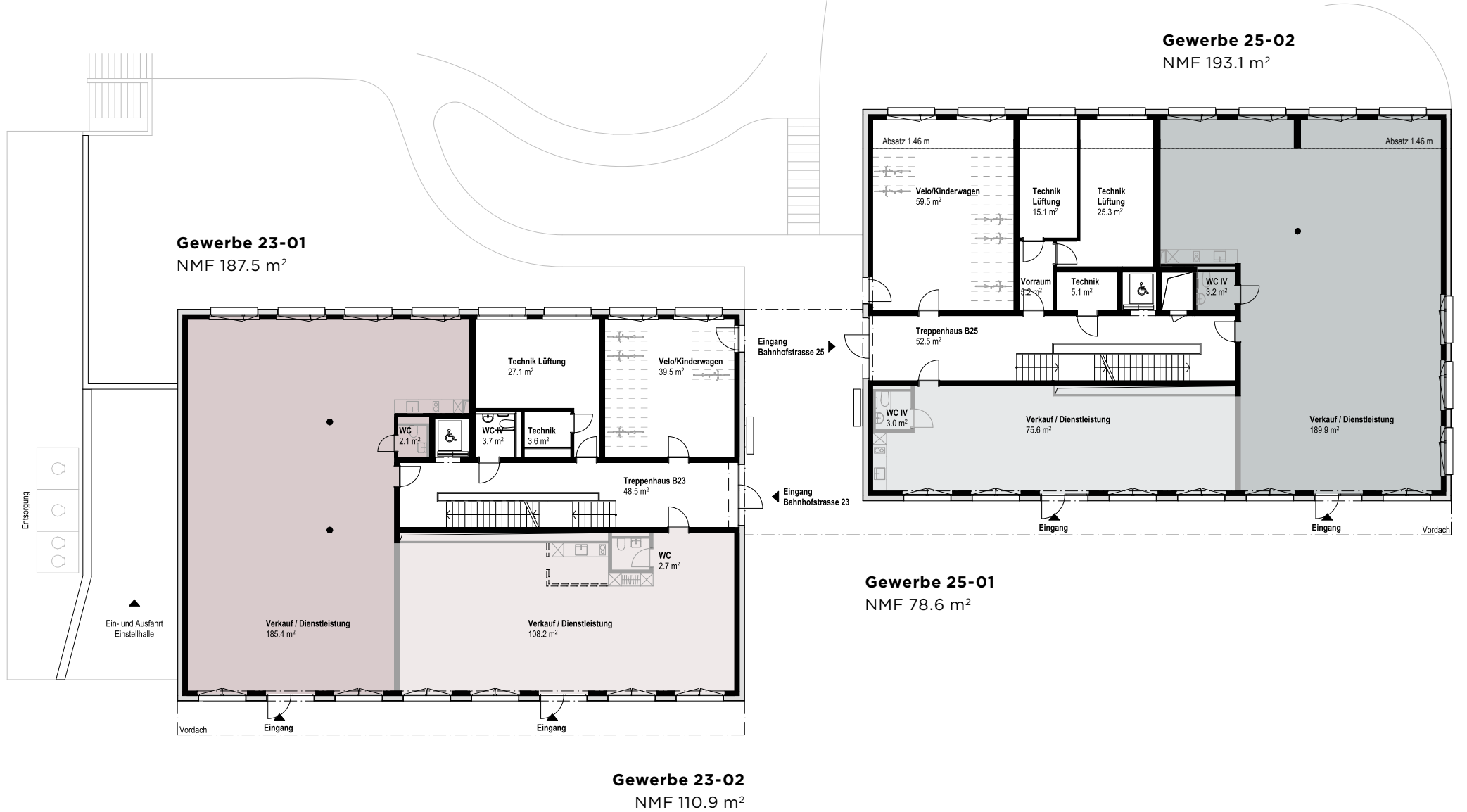
Von der eleganten Architektursprache und der modernen Ausstattung über die zukunftsweisende Energieversorgung bis hin zur zentralen Lage: «B23/25» erfüllt sämtliche Ansprüche moderner Unternehmen.



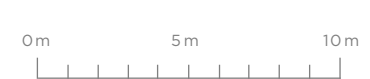


ERDGESCHOSS

Bahnhofstrasse 23/25



■ Grundausbau A ■ Grundausbau B □ Möglicher Mieterausbau

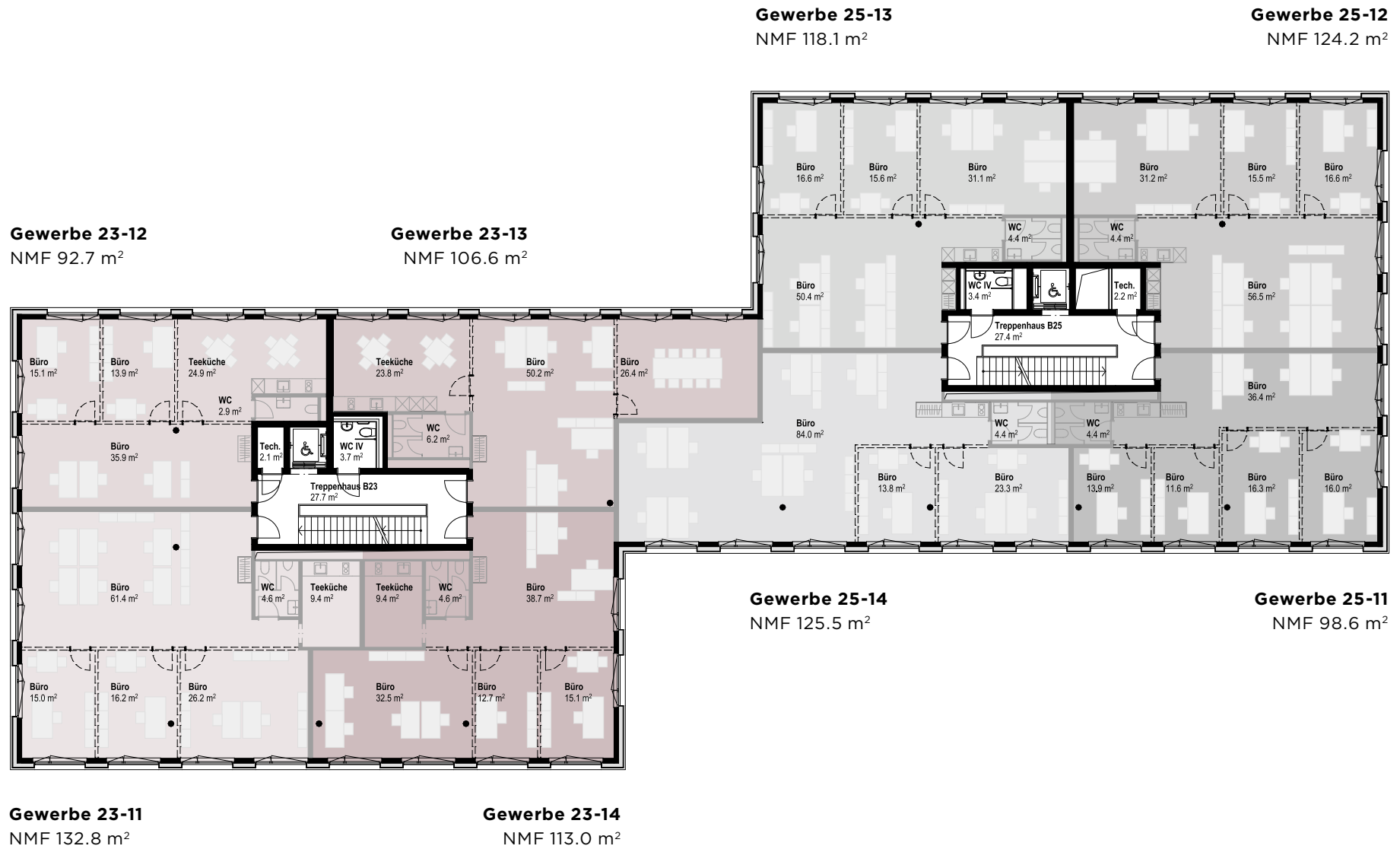


Masstab 1:250



1. OBERGESCHOSS

Bahnhofstrasse 23/25



Grundausbau A
 Grundausbau B
 Möglicher Mieterausbau



Massstab 1:250





KURZBAUBESCHRIEB

GRUNDAUSBAU A+B

- Der Grundausbau A+B definiert den im Mietzins enthaltenen Standard für die Flächen gemäss den Plänen in diesen Unterlagen.

ÖKOLOGIE

- Zertifizierter Minergie-Standard.
- Hochwärmegedämmte Aussenhülle und Fenster.
- Kontrollierte Lüftung in allen Räumen mit Wärmerückgewinnung (Lüftungssystem pro Einheit).
- Heizung und Warmwassererzeugung mit umweltfreundlicher Holzsnitzel-Fernwärme.
- Photovoltaikanlage auf dem Dach mit Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV).

TRAGSTRUKTUR

- Massivbauweise in Beton und Backstein, Trennwände zwischen Gewerbeeinheiten in Beton, Backstein oder mehrschichtigen Gipskarton-Trockenbauwänden.

GEBÄUDEHÜLLE

- Backsteinmauerwerk oder Beton als Tragstruktur.
- Erdgeschoss mit kompakter Aussenwärmedämmung in Verbundsystem mit geklebten Klinkerriemchen.
- Obergeschosse mit kompakter Aussenwärmedämmung in Verbundsystem mit geklebten Klinkerriemchen. Zwischen den Fenstern verputzt.
- Fensterbänke in Metall.

BEDACHUNG

- Flachdachkonstruktion in Beton. Dampfsperre, Dämmung, fugendichtes Unterdach und extensive Begrünung. Eindeckung mit PV-Elementen. Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl.

FENSTER

- Kunststoff-Metall-Fenster mit Wärmeschutz-Isolierverglasung (Minergie).

SONNENSCHUTZ

- Erdgeschoss: Mit Senkrecht-Stoffmarkisen (Süd-/Ostseite Gewerberäume) und Verbundrafflamellenstoren (Nordseite Gewerberäume) motorisiert.
- 1. Obergeschoss: Mit Verbundrafflamellenstoren motorisiert.

ELEKTROANLAGEN

- Beleuchtungskörper in Einstellhalle, Keller-räumen, Nebenräumen, Treppenhaus, Lift, WC, Teeküche. Grundbeleuchtung im Gewerberaum. Alle Leuchtmittel LED.
- Kombinierte Gegensprech-Video-Sonnerie- und Türöffnungsanlage für jede Gewerbeeinheit.
- Erschliessung mit Medien (Netz, LWL, TV, Tel.) ab Steigzone. Unterverteiler platziert, noch nicht ausgebaut. Haupterschliessung über Unterflurbodenkanäle und Kabelbrücken.
- ZEV mit Energiemanagement-Anlage.
- E-Mobilität: Parkplätze mit Trasse und Lastenmanagement vorbereitet (Wallbox zur Miete).

HEIZUNGSANLAGEN

- Bodenheizung in allen Räumen.
- Heizungswärme und Warmwassererzeugung mit umweltfreundlicher Holzsnitzel-Fernwärme.
- Zentrale Energiemessung für Warmwasser und Heizung pro Einheit.

LÜFTUNGSANLAGEN

- Hygienelüftung mit 2-fachem Luftwechsel und Wärmerückgewinnung, inkl. Verteilung auf das Geschoss und Fortluft über Dach. Feinverteilung bis zu den Auslässen im Mietobjekt. Rohre und Kanäle sind sichtbar.

AUFZUGSANLAGE

- Elektromechanischer Aufzug 630 kg/8 Personen.
- Kabine Chromstahl mit Spiegel (rollstuhlgängig).

SANITÄRANLAGEN

- Sanitärapparate in Sanitärkeramik, weiss.
- Wassersparende Armaturen und Geräte (Minergie).
- WC: 1 Waschtisch mit Waschtischmischer, 1 Handtuchhalter, 1 Wandspiegel, 1 Wandklosett, teilweise 1 Pissoir, 1 Papierhalter, IV-Ausführung wo notwendig gemäss Plan.
- Zentrales IV-WC: Im EG und 1. Obergeschoss im Treppenhaus gemäss Plan.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

- Hochwertige Electrolux-Geräte oder gleichwertig (A-Label).
- Fronten mit Kunstharz-Oberflächen.
- Arbeitsplatte Kunststein oder Granit.
- Glasrückwand in ESG.
- Spültrog Chromstahl mit Spültischmischer und Auszugsbrause.
- Glaskeramikkochfeld Induktion mit 2 Platten.
- Dampfabzug mit Umluftbetrieb (Aktivkohlefilter).
- Unterbau-Kühlschrank mit Gefrierfach.
- Geschirrspüler, wassersparend.
- Kehrtauszug mit Kehrtauchbox.

GIPSERARBEITEN

- Trennwände im Bereich WC und Teeküche in Leichtbaukonstruktion mit Grundputz und Abrieb.

SCHREINERARBEITEN

- Türen ab Treppenhaus zur Mietfläche und zu den WC als Zargentüren mit Kunstharz werksbeschichtet.
- WC-Trennwände aus Vollkunstharzplatten oder ähnlich.

BODENBELÄGE

- Schwimmender Unterlagsboden inkl. Dämmung. Integrierte Elektrobodenkanäle.
- WC: Feinsteinzeugplatten.
- Übrige Mietfläche: Feinsteinzeugplatten oder Parkett.

WAND- UND DECKENBELÄGE

- WC: Feinsteinzeugplatten, teilweise Abrieb, 1.0 mm, gestrichen.
- Übrige Wände: Abrieb, 1.0 mm, gestrichen.
- Alle Decken in Beton roh, weiss gestrichen.

KELLERABTEIL

- Es stehen keine Kellerabteile zur Verfügung.

VELOS

- Es steht ein allgemeiner Veloabstellraum zur Verfügung.

ABFALL

- Zur Abfallentsorgung stehen Unterflurcontainer mit extragrosser Einwurfsäule zur Verfügung.

MIETERAUSBAU

- Über den Grundausbau A+B hinausgehende Ausbaurbeiten sind auf Kosten des Mieters möglich. Ein Schnittstellenpapier Grundausbau A+B/Mieterausbau ist separat erhältlich.

Emmenbrücke, 08.01.2024.

Nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien bleiben vorbehalten. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung. Die Visualisierungen sind unverbindliche Bild Darstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.

INFORMATIONEN VERMIETUNG

BAUBEGINN
November 2023

BEZUG
Ende 2025

GRUNDAUSBAU

Grundausbau A: Ausführung direkt im Rahmen des Rohbaus.
Grundausbau B: Freigabe Ausführung gleichzeitig mit Mieterausbau.

MIETERAUSBAU

Mieterausbau individuell möglich. Gerne besprechen wir mit Ihnen Ihre Raumansprüche und zeigen Ihnen die Möglichkeiten auf. Bezüglich der Raumaufteilung finden wir bestimmt die optimale Variante für Sie.

PARKMÖGLICHKEITEN

Besucher- und Kundenparkplätze zur Mitbenützung vorhanden. Personalparkplätze in Einstellhalle mietbar, optional mit E-Mobilität (Mietbox zzgl. Anschluss).

VERMIETUNG & BERATUNG

 **verima**

Verima Verwaltungs
und Immobilien AG
Hochdorferstrasse 14
6021 Emmenbrücke
041 268 85 85
info@verima.ch

PLANUNG & AUSFÜHRUNG

 **ANLIKER**

Generalunternehmung
6021 Emmenbrücke

ARCHITEKT

MSA

MSA Meletta Strebel
Architekten AG
6004 Luzern

BAUHERRSCHAFT

Anliker AG Immobilien
6021 Emmenbrücke

Preise und Vermietungsstand auf
beiliegender Preisliste oder auf
www.bahnhofstrasse23-25.ch

BAHNHOFSTRASSE23-25.CH



Hochdorferstrasse 14 | 6021 Emmenbrücke
041 268 85 85 | info@verima.ch