

4.5-Zimmer-Wohnhaus mit Gewerbeatelier



Entlebucherstrasse 44A, 6110 Wolhusen LU

LAGEBESCHREIBUNG

Das besondere 4.5-Zimmer-Wohnhaus mit einem Gewerbeatelier im Erdgeschoss liegt direkt an der Kleinen Emme und an der Hauptstrasse Wolhusen Richtung Entlebuch.

Gemeinde Wolhusen LU

Wolhusen ist ein regionales Zentrum. Die Besonderheit des Orts liegt darin, dass er zu zwei verschiedenen Gemeinden des Kantons Luzern gehört. Das heutige Wolhusen als Gemeinde bezeichnet den Teil von Wolhusen, der am linken, nördlichen Ufer der Kleinen Emme liegt. Das Gebiet am rechten Ufer der Kleinen Emme heisst Wolhusen-Markt und ist ein Ortsteil der Gemeinde Werthenstein.

Das Dorf Wolhusen ist als regionales Zentrum in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen. Im Ort fliesst die Wolhuser Wigger von links in die Kleine Emme.

Verkehr

Der Verkehrsknotenpunkt Wolhusen verbindet die Agglomeration Luzern mit den Regionen Entlebuch und Willisau. Nach nur 30 Minuten erreicht man mit dem Auto die Stadt Luzern mit ihrem vielfältigen Kultur- und Shoppingangebot. Die nächsten Autobahnanschlüsse sind in Dagmersellen in 21 km und in Emmen (Nord und Süd) in 20 km Entfernung. Diese liegen an der A2.

Die Bahnlinien Luzern-Bern und Luzern-Langenthal verzweigen sich in Wolhusen. Ausserdem verkehren die Buslinien Wolhusen-Doppleschwand-Romoos-Holzweggen und Wolhusen Spital (mit Erweiterung bis Wolhusen, Tropenhaus) sowie die Linie Wolhusen-Ruswil (mit Anschluss nach Buttisholz, Sursee).

Schulen

Von der Spielgruppe über den Kindergarten bis zur Oberstufe kann die gesamte obligatorische Schulzeit in Wolhusen besucht werden.

Einkauf

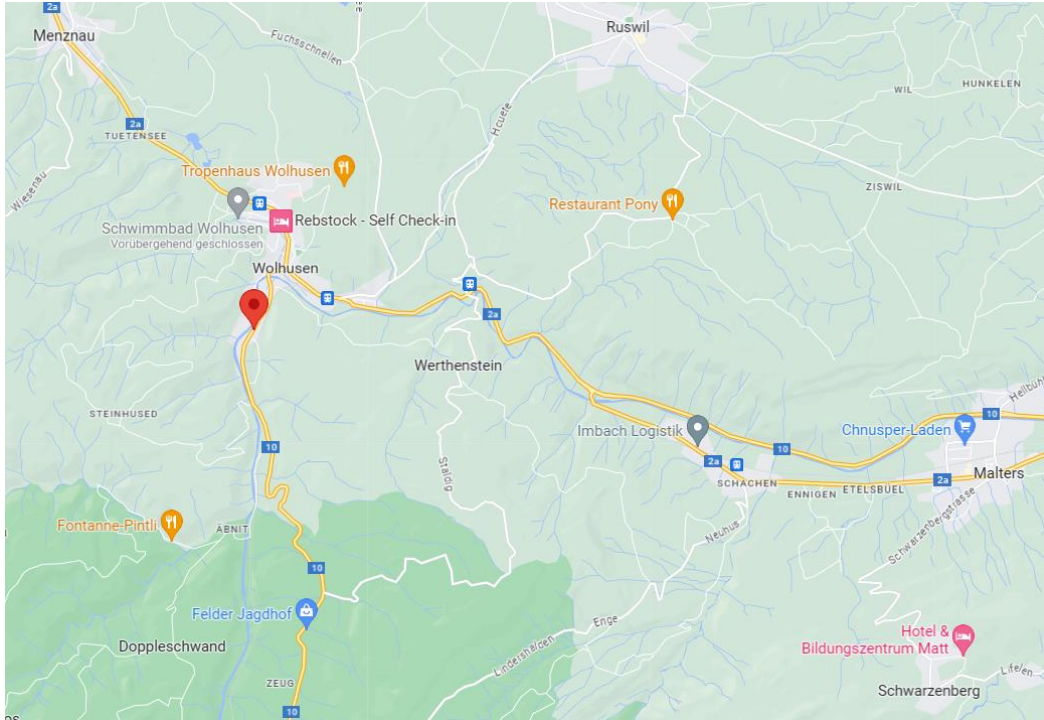
In Wolhusen stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, wie z. B. das Einkaufszentrum Dorfmarkt mit Migros, Denner, Willi Bäckerei, Drogerie und Kleidergeschäften. Landi, Coop und Aldi sind ebenfalls vorhanden.

Freizeit

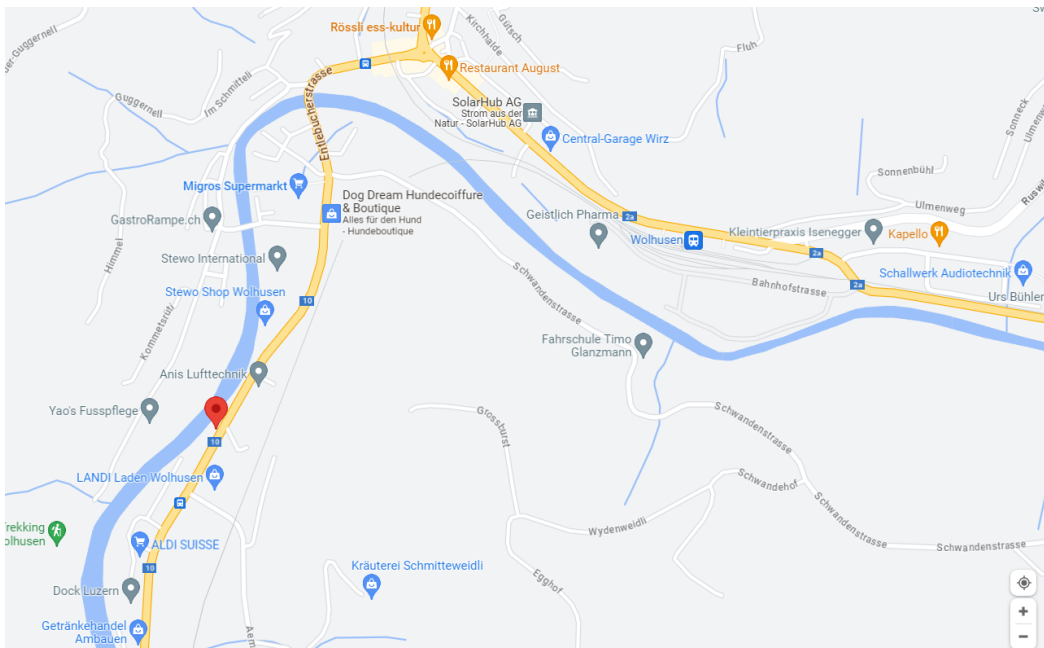
Auch für Naturliebhaber hat die Gemeinde einiges zu bieten: Das Naherholungsgebiet Chalchloch an der Kleinen Emme bietet ein einzigartiges Naturspektakel mit vom Wasser geformten Gesteinsmassen, schönen Flussläufen und vielen Plätzen für gemütliche Stunden mit der Familie. Kürzere und längere Wanderungen kann man auf dem wunderbaren Emmenuferweg geniessen. Das UNESCO-geschützte Natur- und Naherholungsgebiet der Biosphäre Entlebuch wie auch das beliebte Skigebiet Sörenberg/Rothorn befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten.

Im Sommer ist das Schwimmbad Wolhusen ein beliebtes Ziel. Eine Kletterhalle und ein Eis- und Rollhockeyfeld runden das attraktive Freizeitangebot ab.

Makrolage



Mikrolage



Grundstück Nr. 60



OBJEKTBE SCHREIBUNG

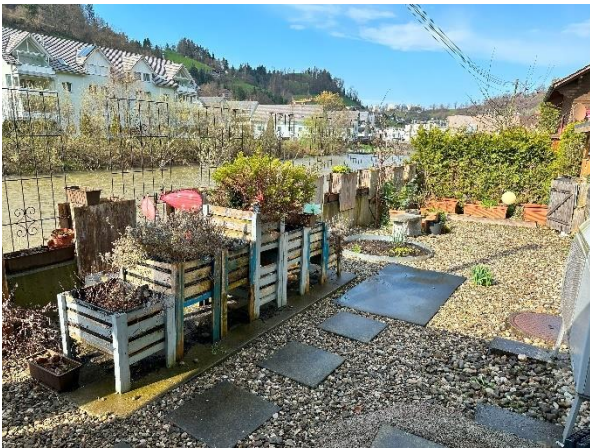
Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

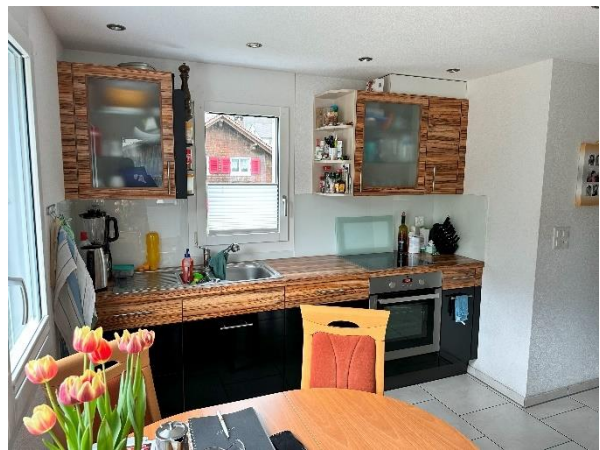
Diese besondere Liegenschaft ist das perfekte Zuhause für jemanden, der Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchte. Das freistehende 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Gewerbeatelier verfügt über 316 m² Grundstücksfläche und liegt direkt an der Kleinen Emme und an der Hauptstrasse Wolhusen Richtung Entlebuch.

Zum Parkieren stehen drei Aussenabstellplätze zur Verfügung. Das im Jahr 2009 gebaute Objekt wurde laufend gut unterhalten. Es verfügt über elektrische Storen. Geheizt wird mit einer Wärmepumpenheizung Wasser / Luft. Das Dach besteht aus Kupfer. Die Gewerbefläche beträgt ca. 55 m² brutto inkl. Technikraum und Nasszelle.

Die Liegenschaft liegt in der Arbeits- bzw. Industriezone 2 mit einer Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.45 und einem Berechnungsfaktor von 1.0.

Die Gewerberäume und die darüberliegende Wohnung dürfen nicht separat genutzt bzw. vermietet oder verkauft werden. Ausserdem muss der Eigentümer zwingend ein Gewerbe selbst betreiben.

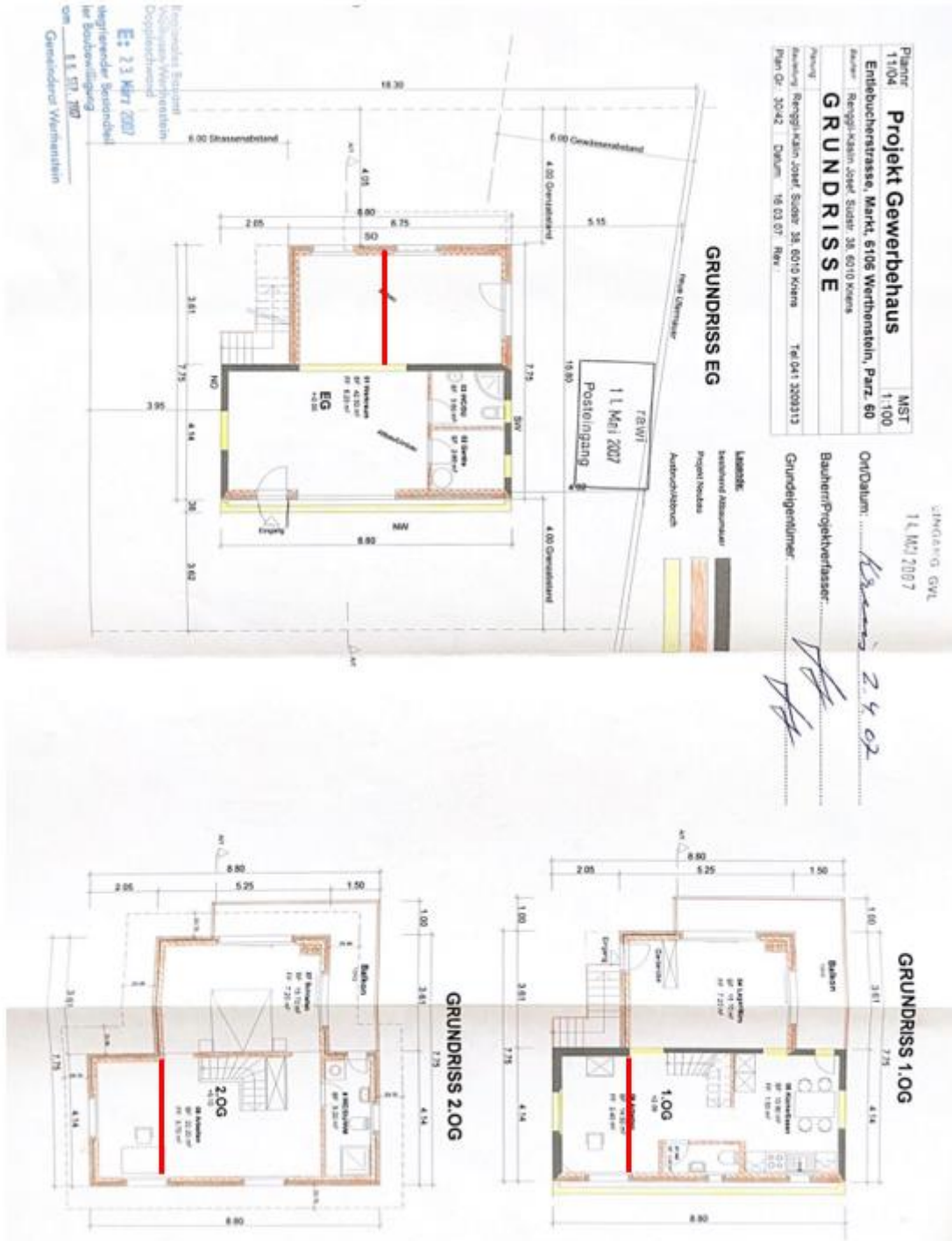








Grundrisspläne



WICHTIGSTE DATEN

Adresse	Entlebucherstrasse 44A, 6110 Wolhusen	
Grundstück Nr.	Grundbuch Werthenstein / Nr. 60	
Baujahr	2009	
Grundstücksfläche	316 m ² (Arbeits- bzw. Industriezone 2)	
Wohnfläche	ca. 110 m ² BGF	
Kubatur	561 m ³	
Ausnützungsziffer	0.45	
Gebäudeversicherung	CHF 412'700.-	
Katasterschätzung	CHF 360'000.-	
Verkaufspreis	CHF 650'000.-	
Kaufgebühren	Die Handänderungssteuer bezahlt die Käuferschaft gem. Handänderungssteuergesetz § 4 des Kanton Luzerns. Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren = zusammen ca. 0.5 % des VP bezahlen die Parteien je zur Hälfte.	
Übernahme	Nach Vereinbarung	
Raumangebot		
<u>Erdgeschoss</u>	<u>1. Obergeschoss</u>	<u>2. Obergeschoss</u>
Gewerbeatelier	Entrée	Elternschlafzimmer
Zimmer	Wohnzimmer	Zimmer
Nasszelle mit Dusche und WC	Küche mit Essplatz	Badezimmer
Technikraum	Zimmer	Balkon
	Gästetoilette	
	Balkon	

Diese Offerte wurde auf Grund von Originalunterlagen und nach Angaben des Verkäufers zusammengestellt.

Offerte unverbindlich und freibleibend - Zwischenverkauf vorbehalten S.E. & O