

Zu verkaufen

## **3.5 Zimmer Wohnung in Naherholungsgebiet Obere Weinhalde 2, 6010 Kriens**

**CHF 540'000.- (inkl. EHP)**



Diese Wohnung liegt an der Oberen Weinhalde 2 in Kriens, am begehrten Sonnenberg, ein Naherholungsgebiet und idealer Wohnort für Naturliebhaber. Am Morgen geniessen Sie die Sonne in den Zimmern, am Mittag und Abend auf dem Balkon.

[paulbaumann-immobilien.ch](http://paulbaumann-immobilien.ch)

Paul und Juanita Baumann  
Vorsässring 6, 6372 Ennetmoos  
Tel. 041 612 18 41  
Mobil 079 945 72 50  
[paul.baumann@bluewin.ch](mailto:paul.baumann@bluewin.ch)

## Inhaltsverzeichnis

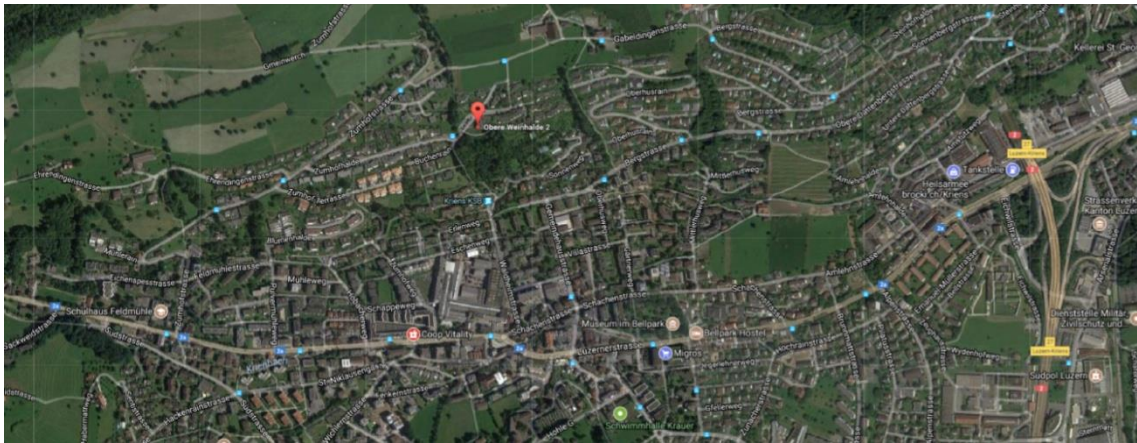
Beschrieb Kriens	3
Objektbeschriebbeschreibung	4
Renovationen	5
Kosten und Preise	6
Grundbuchauszug	7
Situationsplan	8
Grundriss	9
Impressionen	10
Finanzierung und Tragbarkeit	17
Kontakt	18



## Beschrieb Kriens

Die zur Stadtregion Luzern gehörende Gemeinde Kriens bietet eine hohe Lebensqualität, ohne dass Sie dabei auf die städtische Infrastruktur von Luzern verzichten müssen. In der Weinhalde geniessen Sie alle Vorzüge modernen Wohnens. Urban und doch naturnah gelegen, finden Sie alles praktisch vor der Haustür. Vom abwechslungsreichen Sportangebot, Möglichkeiten zur erholsamen Freizeitgestaltung, einem bunten und vielfältigen Kulturleben bis zu Kindergärten, Schulen und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die Weinhalde bietet für alle Bedürfnisse ein Zuhause. Im Grünen und etwas erhöht und ruhig gelegen nur wenige Minuten entfernt von der Stadt Luzern.

Ein Busanschluss ist nur 20m entfernt.



<https://www.google.ch/maps/place/Obere+Weinhalde+2+6010+Kriens>

## Objektbeschreibung

Grundstück:	Stammparzelle Nr. 3838	167/1000 Miteigentum an Nr. 366,369,3836,3837,821
	Wohnung Nr. 10345	55/1000 Miteigentum an Nr. 3838

Die Wohnung befindet sich im 2.OG. Der Wohn- und Essbereich ist nach Osten orientiert und verfügt über einen Balkon. Die Küche verfügt über einen weiteren kleinen Balkon. Die Zimmer sind westseitig ausgerichtet und morgens besonnt. Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an das Naherholungsgebiet des Sonnenbergs und ermöglicht viel Weitsicht und Naturgefühl.

Das Wohnhaus beinhaltet 10 Wohnungen. Ein grosszügiger Veloraum und ein privates Kellerabteil runden dieses Angebot ab.

Ein Einstellhallenplatz gehört zu dieser Wohnung.

Heizsystem:	Zentrale Gasheizung Radiatoren
Wohnfläche:	NWF 75 m <sup>2</sup>
Besonderes:	Lift, rollstuhlgängig Zwei Balkone Grosser Keller mit Stromanschluss Ruhige und sonnige Lage Grosszügige Umgebungsgestaltung, Spielplatz Schöner Grillplatz für Bewohner Viele Besucherparkplätze Grosser Veloraum sowie zwei Waschküchen Nasszelle mit Bad und Du
Baujahr:	1974

## Renovationen

2000	Küche neu Elektro neu Bodenbeläge neu, Heizkörper neu Schränke + Türen neu
2005	Parkett Wohnzimmer neu
2010	Fenster und Storen neu Parkett schleifen + versiegeln
2013	Geschirrspüler neu
2014	Armaturen Bad neu Revision Boiler
2015	neu Heizungsanlage
2016	Sonnenstoren + Boden Balkon neu EL. Nachweis SINA
2017	Neue Silikonfugen Badzimmer Service Geschirrspülmaschine
2019	Parkett in Zimmern neu
2021	Balkon Holzdeck neu
2022	Backofen neu Glasfaseranschluss in Wohnung neu Einstellhalle, Grundausbau E-Mobility neu
2023	Lift inkl. Türen neu Schliesssystem neu

**Kosten und Preise**

Verkaufspreis:	CHF	540'000.-	Wohnung inkl. Einstellhallenplatz
Verkaufskosten:			Handänderungssteuer (1.5%) gehen zu Lasten Käufer, Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je hälftig zu Lasten beider Vertragsparteien.
Nebenkosten:	CHF	5'700.-	inkl. Erneuerungsfondsanteil (1500.-)
Erneuerungsfonds:	CHF	11550.-	Wohnung (31.12.2023) Geht an Käufer über
Güterschätzung 2022:	CHF	446'700.-	Wohnung (3.10.2022)
Mietwert	CHF	18'836.-	Wohnung (3.10.2022)
Geb. Vers. Wert:	CHF	2'908'732.-	Gebäude Nr. 2288 (21.02.2024)

War vermietet bis 30. Juni 2023

Mieteinnahmen:	CHF	1'200.-	Nettomiete pro Monat
Nebenkosten pauschal	CHF	230.-	

## Grundbuchauszug

Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Nr. 10345 Kriens vom 27. Dezember 2017

### Stockwerkeigentum Nr. 10345 Kriens

#### Grundstückbeschreibung

**Grundstück Nr.:** 10345      **Grundbuch:** Kriens  
**E-GRID:** CH154350793506  
**Grundstücksart:** Stockwerkeigentum  
**Stockwerkeigentum:** 55/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 3836  
 Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung im 2. Stock lt. Plan D und  
 Kelleranteil lt. Plan A im Gebäude Nr. 2280 lt. Begründungserklärung und  
 Aufteilungsplänen

**Katasterschätzung**      CHF      446'700

#### Eigentümer

1/2 Miteigentum  
**Baumann Paul**, geb. 13.08.1962, von Flüelen, Wijermattstrasse 5,  
 6064 Kerns

**Erwerbstitel**  
 Kauf, 28.09.2016

1/2 Miteigentum  
**Baumann-Mybrugh Juanita**, geb. 07.05.1960, von Flüelen,  
 Wijermattstrasse 5, 6064 Kerns

**Erwerbstitel**  
 Kauf, 28.09.2016

#### Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
178.2017	Reglement Stockwerkeigentümer Errichtungsdatum: 09.01.2017

#### Vormerkungen

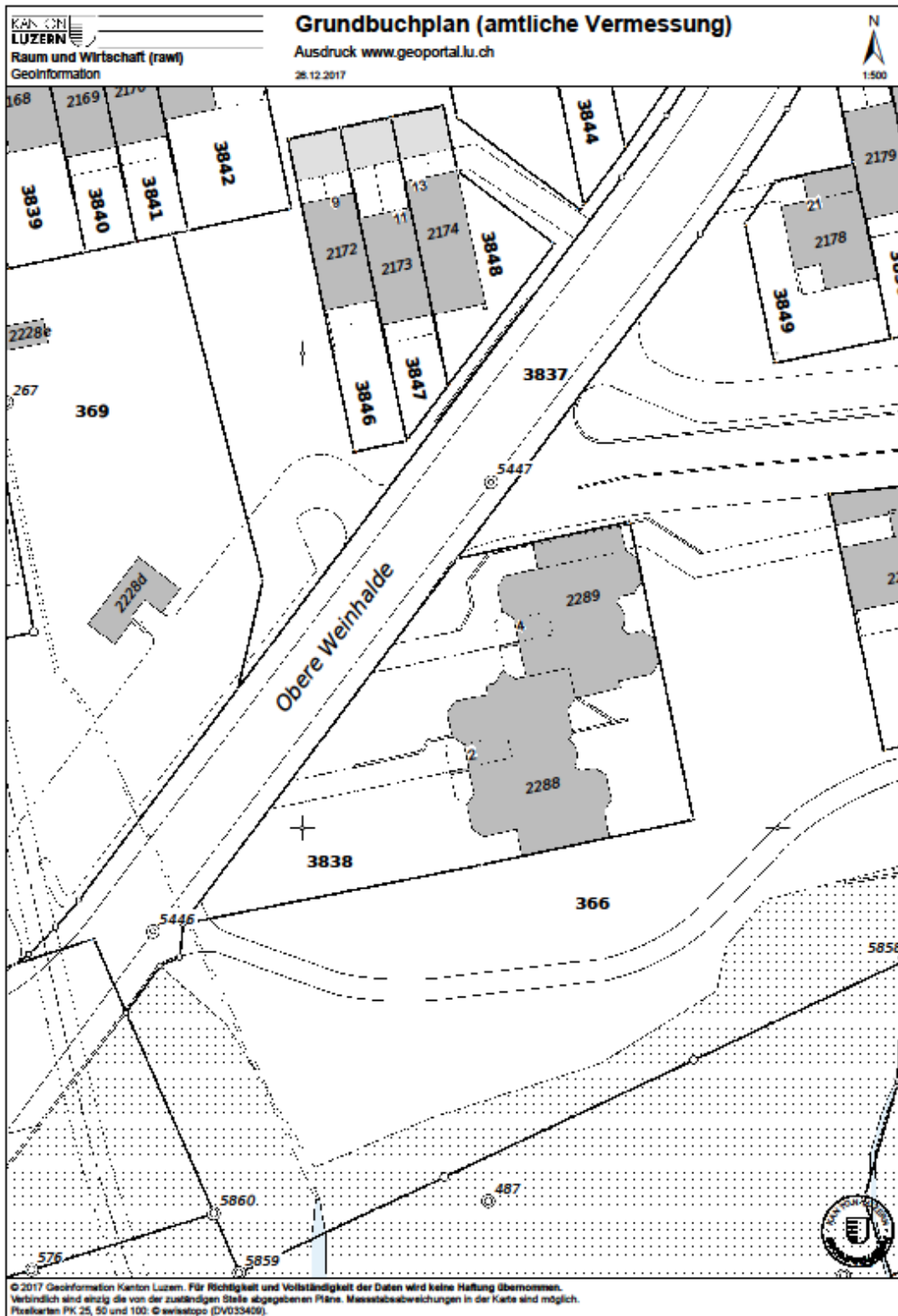
Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

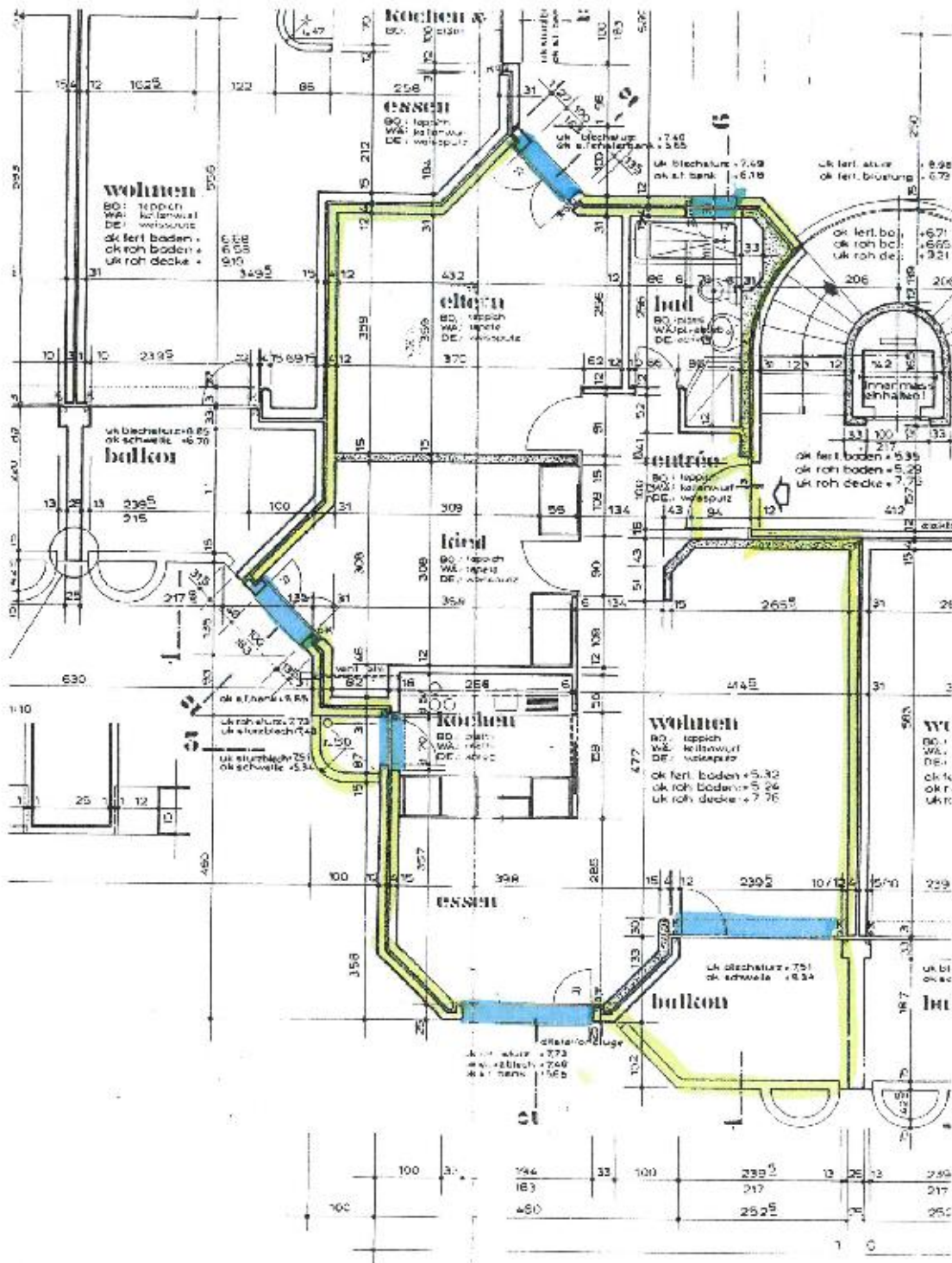
Seite 2 von 5

## Situationsplan





Grundrissplan



## Impressionen

### Wohnen / Essen



### Wohnbereich mit sonnigem Balkon



## Küche

Unterhalten Sie Ihre Gäste während Sie kochen



## Entrée



Mit Blick in Zimmer

Balkon



Wohnungseingang



Zimmer 1



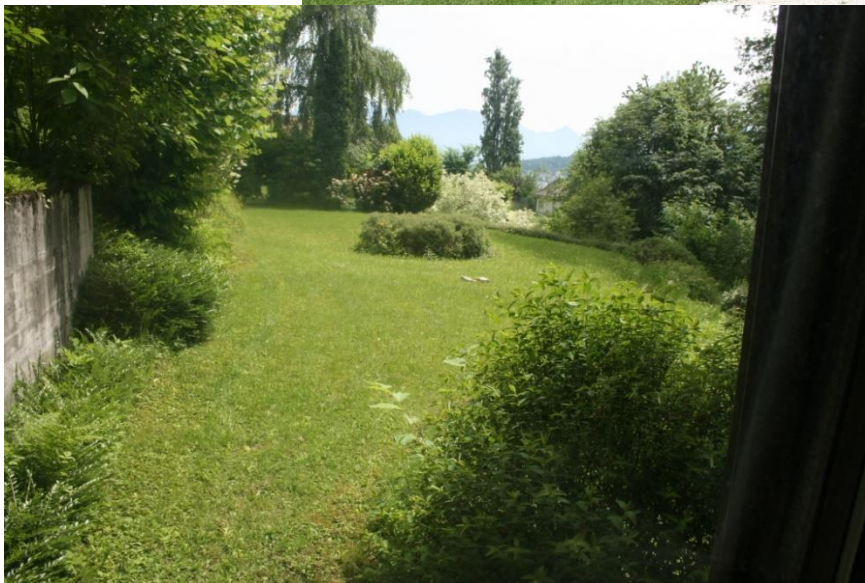
Zimmer 2



## DU / Bad / WC



## Umgebung





## Tragbarkeit und Finanzierung

Um die Finanzierung durch eine Bank zu gewährleisten muss 20% des Verkaufspreises als Eigenkapital eingebracht werden (blau hinterlegt).

Die Hälfte davon kann aus der Pensionskasse finanziert werden. 10% müssen als „hard cash“ vorhanden sein.

Die restlichen 80% werden von den Banken durch eine Hypothek finanziert.

Bei der Tragbarkeit rechnen die Banken mit einem Zins von 5%, sowie Nebenkosten von 1% vom Verkaufspreis.

Die so errechneten Kosten dürfen 1/3 des Bruttojahreseinkommens nicht überschreiten (blau hinterlegt).

Die effektiven Kosten liegen bei den derzeitigen tiefen Zinsen weit darunter (gelb hinterlegt).

	Tragbarkeit + Finanzierung		Effektive Kosten	
Verkaufspreis		540'000		
<b>Eigenkapital</b>	20%	<b>108'000</b>		108'000
1. Hyp	80%	432'000		432'000
Zins Hyp	5%	21'600	2.5%	10'800
Nebenkosten	1%	5'400	1%	5'400
Total Kosten pro Jahr		<b>27'000</b>		<b>16'200</b>
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>81'000</b>		

## Kontakt

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.  
Gerne geben wir Ihnen weitere Auskünfte.

Paul Baumann

Fon 041 612 18 41  
Mobil 079 945 72 50  
Email [paul.baumann@bluewin.ch](mailto:paul.baumann@bluewin.ch)



Juanita Baumann

Fon 041 612 18 41  
Mobil 079 323 18 13  
Email [juanita.baumann@bluewin.ch](mailto:juanita.baumann@bluewin.ch)

