Schädrütistrasse 39, 6006 Luzern, Schweiz

Wohnung als Kapitalanlage mit attraktiver Rendite
(vermietet)

2 Einheiten zu einem Preis!

3½ Zimmer Wohnung + Garagenbox + Einzelzimmer

Inhaltsverzeichnis

Die Stadt Luzern	03
Lage	04
Objektbeschreibung	05
Details	06
Impressionen	07
Grundriss	17
Finanzierung	21
Verkaufsablauf	22
Kontakt	23

Die Stadt Luzern

Im Herzen der Schweiz

Luzern ist eine wunderschöne Stadt! Rund 83'000 Einwohnerinnen und Einwohner prägen und schätzen diese Stadt. Mit der wunderschönen Lage am Vierwaldstättersee, eingebettet in eine Hügellandschaft und mit einem einmaligen Ausblick in die Zentralschweizer Berge, bietet die Stadt sehr viel Lebensqualität. Die Leuchtenstadt ist mit privaten wie mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend erschlossen. Innert weniger als einer Stunde sind die Städte Zürich, Bern und Basel erreichbar.

Die Stadt Luzern gilt als das gesellschaftliche und kulturelle Zentrum der Zentralschweiz und verfügt über ein unglaublich vielfältiges Bildungsangebot auf allen Stufen, von der Volksschule bis zur Universität. Die vielen weitbekannten Sehenswürdigkeiten von Luzern ziehen jedes Jahr Touristen aus aller Welt an. Ob Musik, Kunst oder Sport: In Luzern werden vielfältige Möglichkeiten geboten und rege genutzt. Das Kultur- und Kongresszentrum (KKL) direkt am See, sowie die einzigartige Kapellbrücke sind nur zwei von vielen Wahrzeichen der Stadt Luzern.

Lage

Schädrütistrasse 39, 6006 Luzern, Schweiz

Distanzen ÖV

Luzern, Schädrütihalde	80m	Bus 26, Postauto 73
Luzern, Schlösslihalde	180m	Bus 14 & 26, Postauto 73
Luzern, Würzenbachmatte	400m	Bus 8
SBB Luzern Verkehrshaus	750m	S3 (Luzern - Brunnen) & IR (Luzern - St. Gallen)

Distanzen Einkauf

Migros Supermarkt	350m
Bäckerei Kreyenbühl	350m

Objektbeschreibung

Frisch renovierte Wohnung mit vielen Highlights

Das Haus an der Schädrütistrasse 39 wurde 1967 erbaut. Im Herbst 2022 wurde die alte Heizung durch eine **Wärmepume mit Erdsonde** ersetzt und ist somit auf dem neusten Stand der Technik. Die angenehme Bodenheizung verteilt diese Wärme in der ganzen Wohnung.

Die Wohnung wurde Ende 2023 aufwändig renoviert und erstrahlt nun in neuem Glanz. Aktuell ist die Wohnung inkl. NK zu **CHF 3'250.-/Monat** vermietet, die Garage zu **CHF 200.-/Monat**.

Es erwarten Sie folgende Highlights:

Wohnbereich
Das indirekte Licht verleiht dem ganzen Wohnbereich ein sehr angenehmes Ambiente. Der wunderschöne Holzparkett kommt im offenen Grundriss mit raumhohen Fenstern sehr zur Geltung.

Küche
Die Küche wurde von einem schweizerischen Küchenbauer produziert. Alle Küchengeräte (Backofen, Steamer, Wärmeschublade, Kühlschrank, Geschirrspüler) sind ausschliesslich von dem Schweizer Premiumhersteller VZug. Der innovative Wasserhahn von Quooker versorgt sie jederzeit mit gefiltertem Wasser, welches wahlweise kochend, kohlensäurehaltig oder einfach 5-gradiges Trinkwasser sein kann. Die indirekte Beleuchtung unter der edlen Keramikplatte verleiht der Küche den letzten Schliff.

2 Badezimmer
Für die zwei Nasszellen wurden besondere Materialien verwendet. Die Bademöbel sind handgefertigt von der Schreinerei Holzgang aus Küssnacht, dafür wurde das markante Altholz von Atlasholz verwendet. Das Designer Waschbecken besteht aus langlebigem Corian. Für die Armaturen wurden die Produkte von Hansgrohe verwendet. Farblich alles schön abgestimmt.

Das Einzelzimmer – die zweite Einheit
Das Einzelzimmer ist eine zusätzliche und unabhängige Einheit im EG. Das Einzelzimmer wurde soeben frisch renoviert und möbliert. Die Einheit ist zu einem Preis von 950.-/Monat vermietet. Zu diesem Einzelzimmer gehört ein Nutzungsrecht an einer Nasszelle im gleichen Stock, diese ist ausgestattet mit WC/Dusche, welche vor ein paar Jahren renoviert wurde. Die Nasszelle wird 1 Mal pro Woche gereinigt im Auftrag der Stockwerkeigentümerschaft.

Parksituation
2 Autos können abgestellt werden. Eines in der geschlossenen Garagenbox welche durch den elektrischen Handsender bequem geöffnet & geschlossen werden kann, und das zweite auf dem Aussenabstellplatz davor. Auch die Elektrik wurde erneuert, die Garagenboxe wurden für die e-Mobilität vorbereitet.

Eigene Waschküche
Die eigene Waschküche bietet viel Platz zum Waschen und Trocknen der Kleider. Der separate Raum ist ca. 10 m² gross und kann daher auch zum Bügeln oder auch als Stauraum genutzt werden.

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
3.5 Z. Whg. + 1 Einzelzimmer = 4.5

Baujahr
1967

Heizung
Neuanschaffung Herbst 2022
Wärmepumpe mit Erdsonde

Renovationen
Wohnung: 2023
Einzelzimmer: 2025

Umfang Kaufangebot
3.5 Zimmer Wohnung (1. OG)
Einzelzimmer (EG)
Eigene Waschküche (EG)
Garagenbox
Parkplatz vor Garagenbox
Kellerabteil

Finanzen

Vermarktungsart
Kaufen

Verkaufspreis
CHF 1'200'000.–

Mieteinnahmen total
CHF 52'800.– / Jahr

Mieteinnahmen einzeln
Wohnung + Garage: CHF 41'400.–
Einzelzimmer : CHF 11'400.–

Mögliche Finanzierung Bank
Eigenkapital: CHF 240'000.-
Hypothek: CHF 960'000.–

Bruttorendite: 4.4%

Flächen

Wohnfläche total: 106 m²

Wohnfläche Wohnung: 96 m²
Wohnfläche Einzelzimmer: 10 m²

Innenausbau

digitaler Rundgang:
https://my.matterport.com/show/?m=X7ZU16p1EDb

Impressionen

Küche

Wohnzimmer

Ess-& Wohnzimmer

Wohnzimmer/Küche

Bad/WC

Bad/ Dusche

Dusche

Kleines Zimmer

Grosses Zimmer mit Balkon

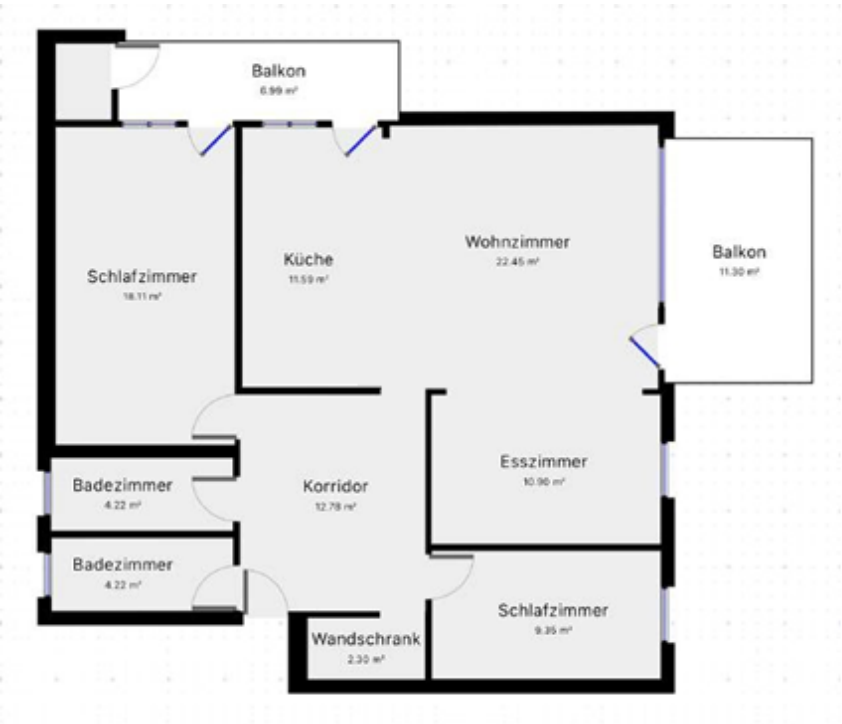
Sicht vom Balkon

Das möblierte Einzelzimmer

Das möblierte Einzelzimmer

Das möblierte Einzelzimmer

Grundriss



Wohnung im 1. OG

Einzelzimmer im EG

Finanzierung

Eine Finanzierung richtig angehen – und dies kostenfrei

Genauso wichtig wie die Entscheidung für das perfekte Wohnobjekt, ist auch die **richtige Vorgehensweise** beim Abschluss einer Hypothek. Gerade in den letzten Jahren ist dies immer wichtiger geworden. Gerne unterstützen wir Sie bei der kostenlosen Beratung einer Finanzierung für die Wohnung an der Schädrütistrasse 39 und geben Ihnen auf Anfrage die entscheidenden Tipps.

Diverse Banken haben wir für die Finanzierung dieser Wohnung angefragt. Eine 20/80 Finanzierung (20% Eigenmittel/ 80% Hypothek) ist bei einem Kaufpreis von CHF 1'200'000.- möglich.
Untenstehend haben wir Ihnen ein paar Finanzierungsbeispiele zusammengestellt:

Für die Tragbarkeit der Hypothek dienen einerseits die Mietverträge und andererseits zählt auch Ihr Einkommen. Um eine 20/80 Finanzierung zu erreichen, muss der Bank noch die private Einkommenssituation dargelegt werden. Jährlich muss eine Amortisation der Hypothek von ca. CHF 12'000.– geleistet werden.

Für eine Finanzierungsanfrage können Sie gerne die Mitarbeiter von der Asermo AG kontaktieren, um eine kostenlose Beratung zu erhalten.

asermo

Vera Limani
Assistentin des Geschäftsführers
Alpenquai 28a
6005 Luzern

T: 041 329 80 80
v.limani@asermo.ch

Roger Hofstetter
Geschäftsführer
Alpenquai 28a
6005 Luzern

T: 041 329 80 80
r.hofstetter@asermo.ch

Verkaufsablauf

Besichtigung

Für eine Besichtigung können Sie uns gerne via E-Mail oder via Telefon kontaktieren.

Kaufgebot

Wenn Sie sich für den Kauf der Wohnung entscheiden, bitten wir Sie ein Kaufangebot mit Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank einzureichen.

Kaufzuschlag

Grundsätzlich gilt das **«first come, first serve»** Prinzip.

Kontakt

Firmendaten

Z59 AG
Eichmatt 39
6343 Rotkreuz

info@z59ag.ch
+41766113031

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen?

Gerne machen wir innert kürzester Zeit ein Angebot für Ihre Immobilie! Wir sind laufend auf der Suche nach renovationsbedürftigen Wohnungen & Häusern in Luzern, sowie Grundstücken und Mehrfamilienhäusern in der Region.

Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.