



OBERDIERIKONERSTRASSE 22  
BERGSTRASSE 1  
6030 EBIKON

# 4-FAMILIENHAUS MIT GEWERBERAUM

Die Liegenschaft befindet sich im familienfreundlichen H6chweid-Quartier in Ebikon - eine ruhige und zugleich hervorragend erschlossene Wohnlage. Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die sowohl st6dtische Annehmlichkeiten als auch N6he zur Natur bietet und sind dennoch in wenigen Minuten mitten im Geschehen von Luzern oder Ebikon.

Einkaufsm6glichkeiten wie in der Ladengasse, Restaurants sowie der Bahnhof Ebikon sind bequem zu Fuss oder mit dem Bus erreichbar. Die S-Bahn bringt Sie in rund 10 Minuten direkt zum Bahnhof Luzern. Auch der Autobahnanschluss Buchrain liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Die verkehrsarme Umgebung und die N6he zu Schulen und Kinderg6rten machen das Quartier besonders attraktiv f6r Familien.

Die Wohnlage 6berzeugt mit einem hohen Freizeitwert: Spazierg6nge im Naherholungsgebiet Rooterberg, Joggingrunden entlang der Ron oder entspannte Nachmittage am Rotsee sind schnell erreichbar. F6r den t6glichen Bedarf oder ausgedehnte Shoppingtouren bietet die nahegelegene Mall of Switzerland alles, was das Herz begehrt. Wer Kultur und Altstadtflair sucht, erreicht das Zentrum von Luzern in K6rze.

## AUF EINEN BLICK

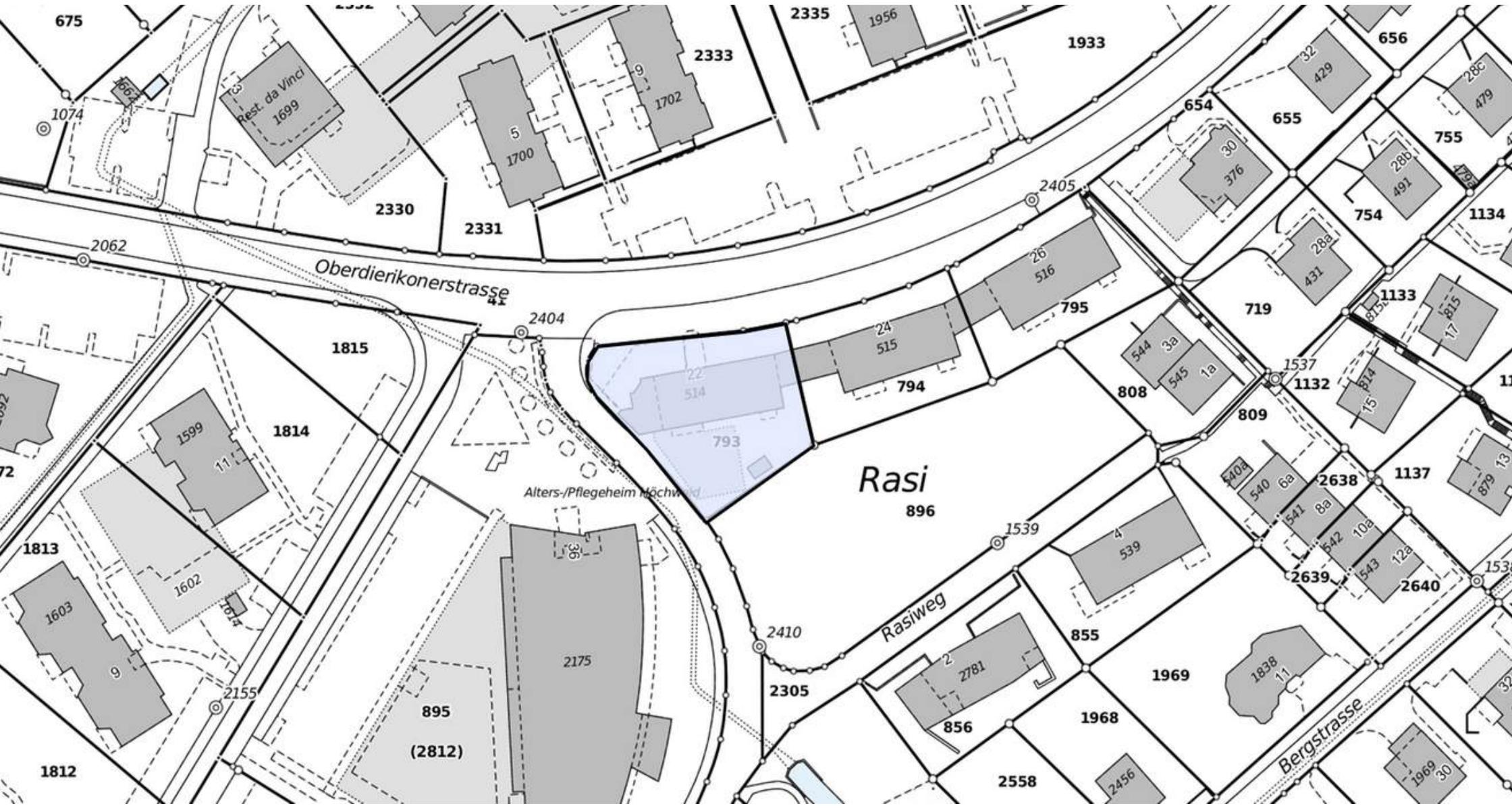
Objektart	Mehrfamilienhaus mit Gewerbe
Baujahr	1959
Grundst6ck	Nr. 793, GB Ebikon
Grundst6ckfl6che	912 m <sup>2</sup>
Zone	Wohnzone B
Geb6udeversicherung	CHF 1'605'300.00 (08.2012)
Katastersch6tzung	CHF 1'417'700.00 (01.2010)
Mietzinseinnahmen	CHF 92'160.00 (02.2025)
Mietfl6chen	628 m <sup>2</sup>
Parkpl6tze	3 Garagen + Vorplatz Gewerbe
Mindestangebot	CHF 2'200'000.00

# RENDITELIEGENSCHAFT IN EBIKON

Ebikon liegt am Übergang vom schweizerischen Mittelland in die Alpen, zentral gelegen im Herzen der Schweiz. Die Gemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadt Luzern, einem der beliebtesten Reiseziele in der Schweiz und ist auf allen Verkehrswegen bestens erreichbar. Das Zentrum der Stadt Luzern ist in wenigen Minuten per Bus oder Auto erreichbar.

Ebikon mit ihren rund 14'000 Einwohnern ist eine der grössten Gemeinden im Kanton Luzern und liegt eingebettet im Talboden nahe dem Rotsee, einem bekannten Naherholungsgebiet und Austragungsort internationaler Rudersportwettbewerbe. Ebikon besteht aus einem Ortszentrum und mehreren Wohnquartieren, die eine attraktive Mischung aus urbanem und ländlichem Charakter bieten.





# MIETZINSÜBERSICHT

Mieterträge	Nettomietzinse exkl. Heiz- und Nebenkosten
Erdgeschoss	
Gewerberaum	CHF 1'900.00
1. Obergeschoss	
4.5-ZWG 1. OG links	CHF 1'340.00
4-ZWG 1. OG rechts	CHF 1'390.00
2. Obergeschoss	
4.5-ZWG 2. OG links	CHF 1'340.00
4-ZWG 2. OG rechts	CHF 1'400.00
Garagen/Aussenabstellplätze	CHF 310.00
Total Nettomietzins (Monat)	CHF 7'680.00
Total Nettomietzins (Jahr)	CHF 92'160.00

Die Liegenschaft ist grundsätzlich vollvermietet, per 1. April 2025 wurde jedoch die 4-Zimmerwohnung im 2. OG frei. In der Wohnung wird vor der Wiedervermietung eine sanfte Sanierung (neuer Bodenbelag und Malerarbeiten) vorgenommen.

Beim Gewerbe besteht ein unbefristeter Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf jedes Monatsende, ausgenommen Ende Dezember.

Die Wohnungsmietverträge sind ebenfalls alle unbefristet und haben eine Kündigungsfrist von 4 Monaten auf jedes Monatsende, ausgenommen Ende Dezember.

# INVESTITIONSÜBERSICHT

Die Eigentümerschaft hat fortlaufend in den Werterhalt der Liegenschaft investiert. In den letzten beiden Jahren wurde die alte Gasheizung durch eine neue und moderne Fernwärmeheizung ersetzt sowie innerhalb der Mietobjekte Investitionen vorgenommen.

Eine genaue Übersicht der Investitionen seit 1982 kann der Aufstellung entnommen werden.

1982	Neuisolation Fassade, Ersatz Fenster + Dämmung Dachboden
1987	Umbau 4-ZWG 1. OG rechts
1994	Neubau Garagen
1997	Neubau Lager und Umbau Büro
1999	Umbau 4-ZWG 2. OG rechts
2004	Einbau Gasheizung
2006	Einbau neue Küchen, 4.5-ZWG 1. + 2. OG links
2007	Badumbau 4.5-ZWG 1. OG links
2009	Ersatz Elektrotabelleau
2016	Küchensanierung 4-ZWG 1. OG rechts
2022	Einbau Fernwärmeheizung, Einbau Vinylboden im Gewerbe
2024	Sanierung Badezimmer, 4.5-ZWG 2. OG links



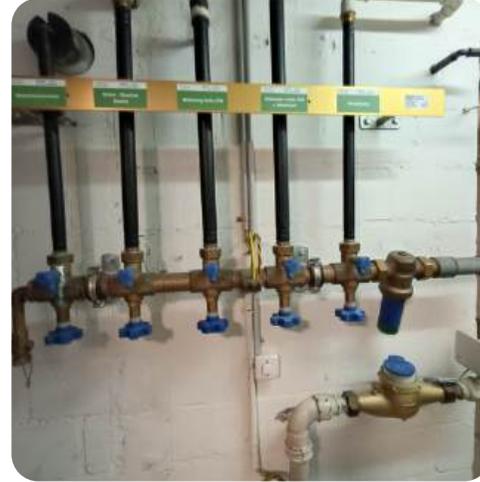




# 1. OBERGESCHOSS







## ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoss befindet sich das Gewerbe mit grossem Vorplatz/Aussenabstellplätzen, sowie die Gebäudetechnik, Allgemeinräume und die drei Garagen, wovon eine aktuell als Veloraum genutzt wird.





## 1. OBERGESCHOSS

Im 1. Obergeschoss (Hochparterre) befinden sich eine 4.5-Zimmerwohnung und eine 4-Zimmerwohnung, welche beide über einen eigenen Gartensitzplatz verfügen.



## 2. OBERGESCHOSS

Im 2. Obergeschoss befinden sich eine 4.5-Zimmerwohnung und eine 4-Zimmerwohnung, welche beide über einen Balkon verfügen.

# VERKAUFSPROZESS

Folgende Unterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage und nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung im Anhang:

- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungspolice
- Schatzungsanzeige von 01.2010
- Mieterspiegel aktuell
- Liegenschaftsabrechnung

# VERKAUFSPREIS

Die Eigentümerschaft beabsichtigt, die Liegenschaft an den Meistbietenden zu veräussern.

Grundsätzlich kann eine Übernahme nach dem verbindlichen Kaufangebot erfolgen. Das genaue Übernahmedatum kann in gegenseitiger Absprache erfolgen.

Die Grundbuch- und Notariatskosten werden zwischen den Parteien je zur Hälfte getragen.

Die Handänderungssteuer gehen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen zu Lasten der Käuferschaft.

Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

# VERKAUFSABWICKLUNG

Bei Ihrem Interesse am Verkaufsobjekt bitten wir Sie uns Ihr unverbindliches, schriftliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsnachweis eines schweizerischen Finanzinstituts bis spätestens 9. Mai 2025 zukommen zu lassen.

Nach Selektion der besten Offerten, führen wir im Mai 2025 eine Besichtigung vor Ort durch. Schätzer und Fachleute sind bei diesem Termin ebenfalls willkommen.

Nach Besichtigung und Prüfung der Unterlagen erwarten wir dann gerne Ihr verbindliches, schriftliches Kaufangebot bis 30.06.2025.

Ferner weisen wir Sie darauf hin, dass ein Zwischenverkauf (Verkauf ohne Berücksichtigung der oben aufgeführten Fristen) vorbehalten bleibt.

# BERATUNG UND VERKAUF

**BÄTTIG & BUCHER IMMOBILIEN AG EBIKON**

Pascal Bucher  
Zentralstrasse 44  
6030 Ebikon

T 041 445 01 45 | [pascal.bucher@baettig-bucher.ch](mailto:pascal.bucher@baettig-bucher.ch)

**BB**  
**BÄTTIG & BUCHER**  
IMMOBILIEN

Diese Verkaufsunterlagen richten sich an Direktinteressierte, Eigentümerschaft wie Verkaufsbeauftragte lehnen jegliche Provisionsansprüche Dritter ab, insoweit dies nicht ausdrücklich festgehalten worden ist.

**Angebot unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf oder Rückzug des Angebotes jederzeit vorbehalten.**

April 2025

# VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Wenn Sie sich für die detaillierten Unterlagen (siehe Seite 6 der vorliegenden Verkaufsdokumentation) interessieren, bitten wir Sie, uns diese Vertraulichkeitserklärung vollständig ausgefüllt und unterzeichnet per Post oder per Mail zuzustellen.

Mit der Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung verpflichten Sie sich, sämtliche schriftliche oder mündliche Informationen und Dokumente über die Liegenschaft Oberdierikonerstrasse 22 /Bergstrasse 1, Ebikon, streng vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt auch für allfällige beigezogene Berater. Bei Abbruch der Kaufverhandlungen sind Sie verpflichtet, sämtliche Unterlagen zu vernichten bzw. elektronische Daten unwiderruflich zu löschen.

Die Verkaufsdokumente und Unterlagen wurden nach bestem Wissen und angemessener Sorgfalt erstellt. Wir gewähren jedoch keinerlei Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

# ANGABEN KAUFINTERESSENT:IN

Firma	
Vor- und Nachname	
Strasse	
PLZ, Ort	
Telefon	
E-Mail	
Ort, Datum	
Unterschrift	

# KAUFANGEBOTSFORMULAR

## BÄTTIG & BUCHER IMMOBILIEN AG EBIKON

Pascal Bucher  
Zentralstrasse 44  
6030 Ebikon

oder per Mail an: [pascal.bucher@baettig-bucher.ch](mailto:pascal.bucher@baettig-bucher.ch)



# ANGABEN KAUFINTERESSENT:IN

Firma	
Vor- und Nachname	
Strasse	
PLZ, Ort	
Telefon	
E-Mail	
Angebot in CHF	
Ort, Datum	
Unterschrift	