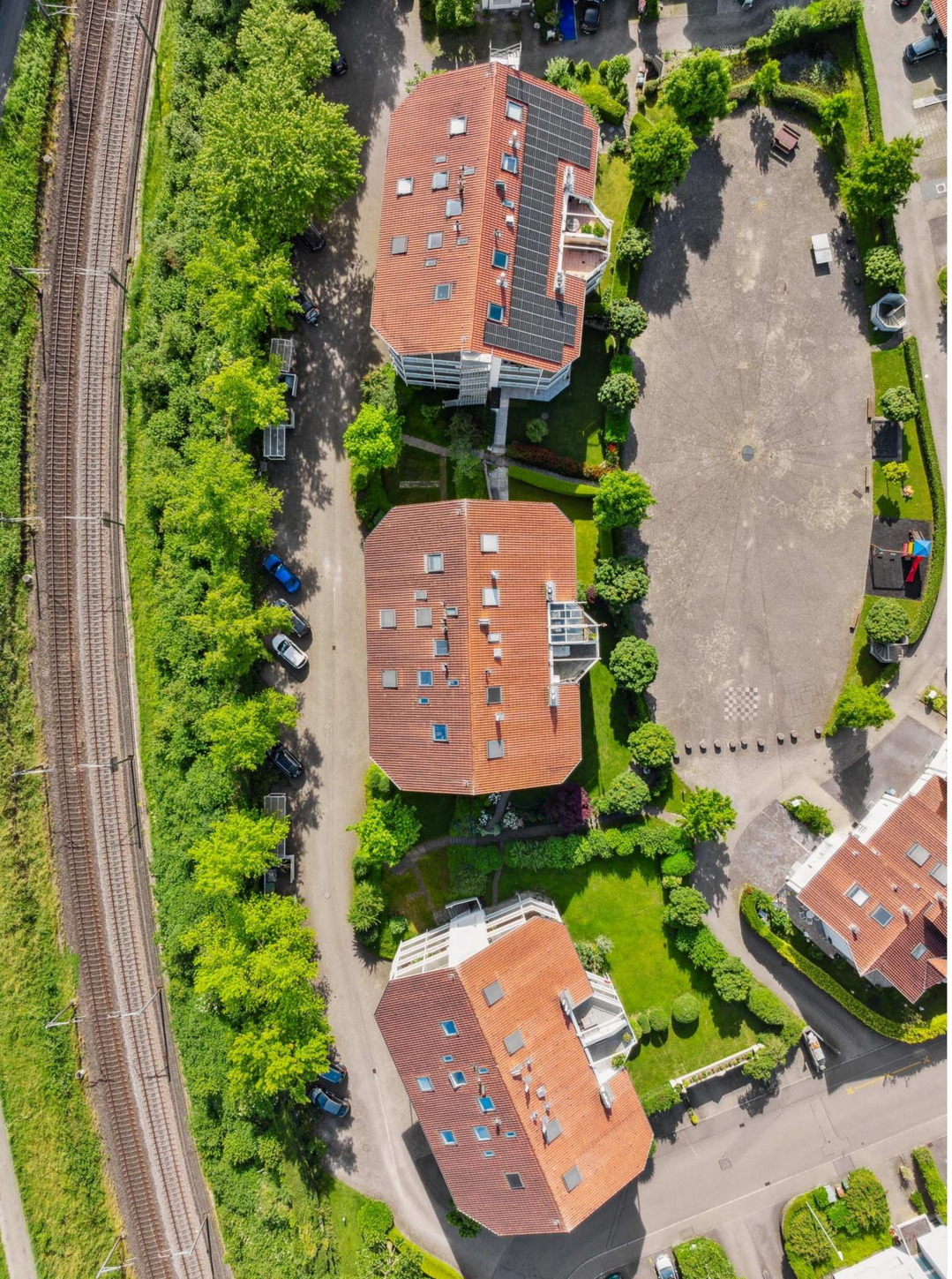
Grosszügige
Eigentumswohnungen

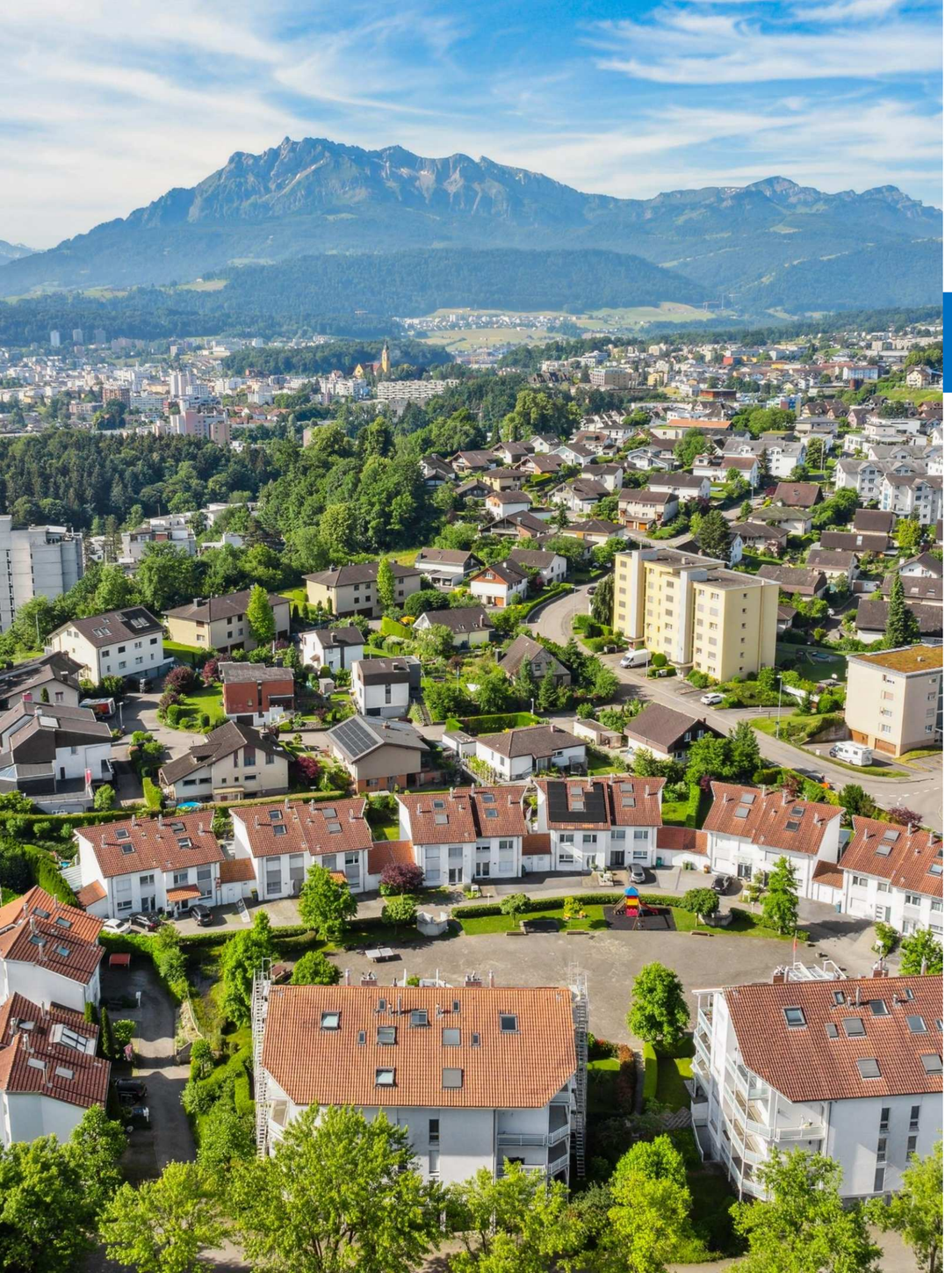
Unter Kapf 1-3
6020 Emmenbrücke

DORMEN.ch 60 JAHRE



«Aufstrebende pionierhafte Gemeinde Emmen.»

In wenigen Minuten bereits im Naherholungs-gebiet und in wenigen Fahrminuten in der Stadt Luzern. Diese und viele weitere Vorteile bieten diese Eigentumswohnungen am «Unter Kapf».



Wichtigste Eckdaten
2-Zimmerwohnung - EG
Unter Kapf 1

Verkaufsrichtpreis

VERKAUFT

2	1	45m²	56/1000
[illegible]	Schlafzimmer	Wohnfläche +grosse Terrasse	Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 1

Fussboden Keramikplatten

Einstellhallenplätze Solange verfügbar

Baujahr 1990

Bauart Massiv

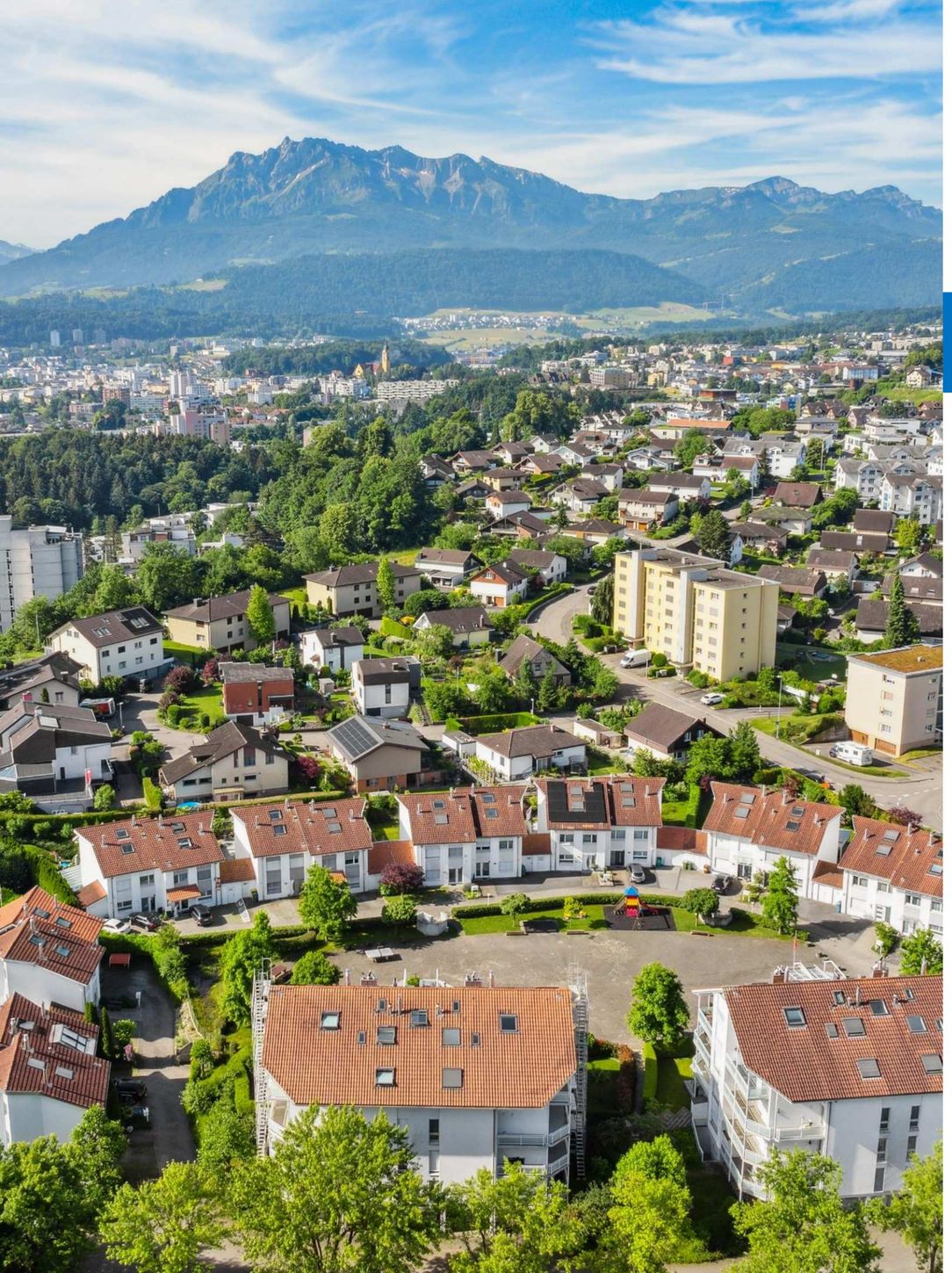
Wärmeverteilung Fussbodenheizung

Heizung Öl

Aussenfläche Grosszügige Terrasse

Stockwerk EG / Hochparterre

Nebenräume Keller



Wichtigste Eckdaten
2-Zimmerwohnung - 1. OG
Unter Kapf 1

Verkaufsrichtpreis CHF 290‘000.-*

2	1	45m²	56/1000
Zimmer	Schlafzimmer	Wohnfläche +grosse Terrasse	Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 1

Fussboden Keramikplatten

Einstellhallenplätze Solange verfügbar

Baujahr 1990

Bauart Massiv

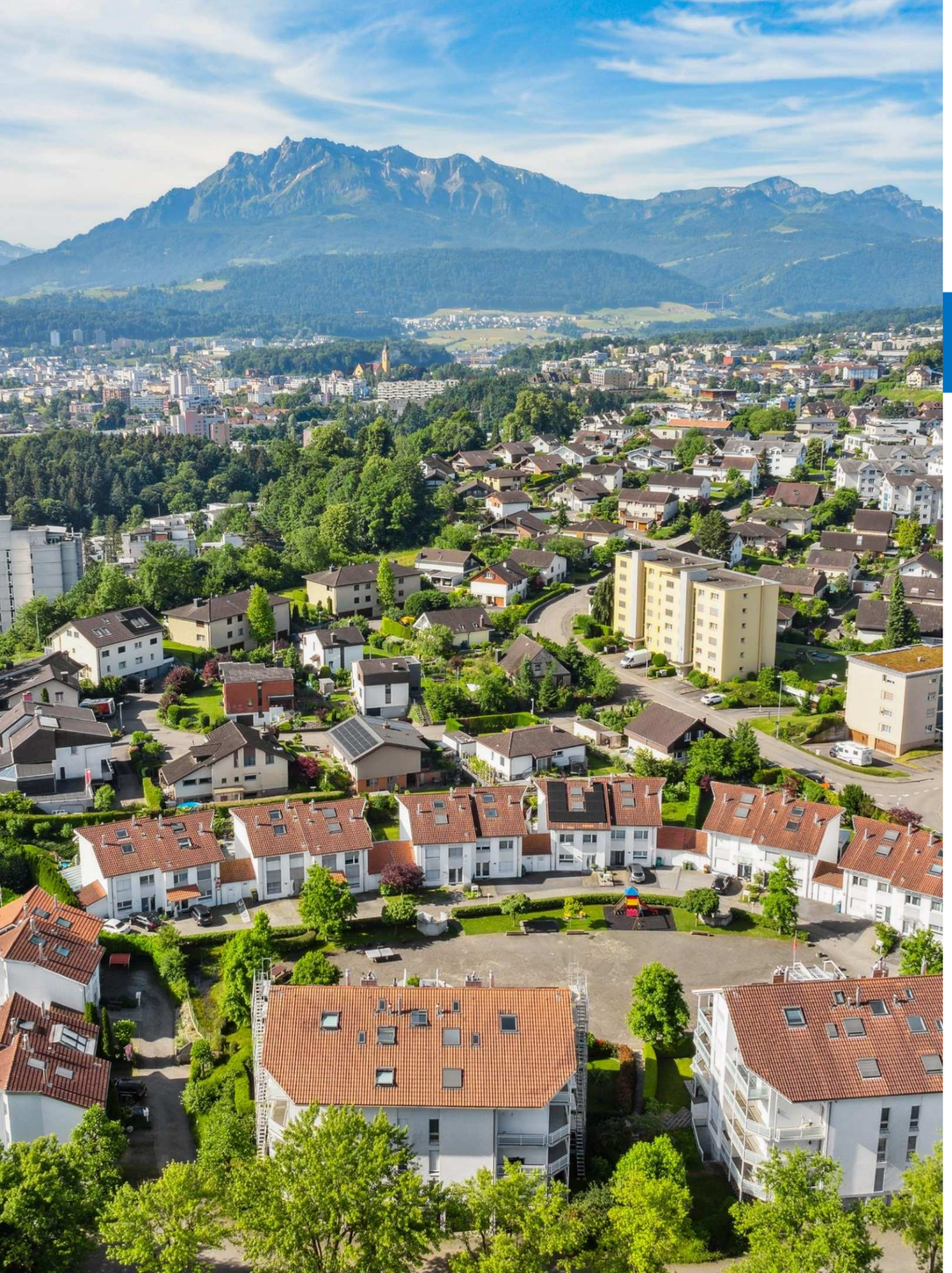
Wärmeverteilung Fussbodenheizung

Heizung Öl

Aussenfläche Grosszügige Terrasse

Stockwerk 1. OG

Nebenräume Keller



Wichtigste Eckdaten
2-Zimmerwohnung - 2. OG
Unter Kapf 1

Verkaufsrichtpreis CHF 295‘000.-*

2	1	45m²	56/1000
Zimmer	Schlafzimmer	Wohnfläche +grosse Terrasse	Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 1

Fussboden Keramikplatten

Einstellhallenplätze Solange verfügbar

Baujahr 1990

Bauart Massiv

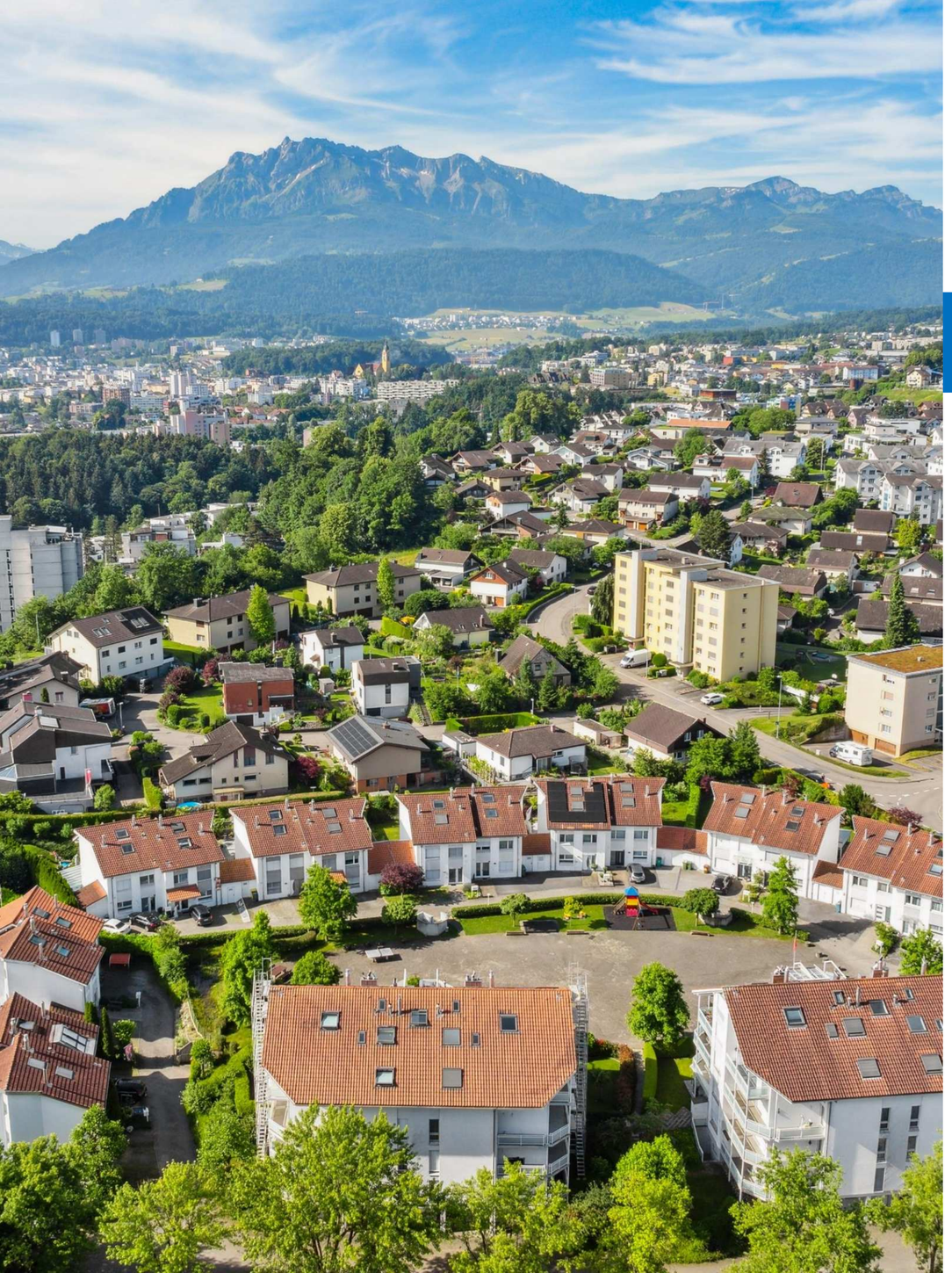
Wärmeverteilung Fussbodenheizung

Heizung Öl

Aussenfläche Grosszügige Terrasse

Stockwerk 2. OG

Nebenräume Keller



Wichtigste Eckdaten
2-Zimmerwohnung – 2. OG
Unter Kapf 2

Verkaufsrichtpreis CHF 295‘000.-*

2	1	45m²	56/1000
Zimmer	Schlafzimmer	Wohnfläche +grosse Terrasse	Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 1

Fussboden Keramikplatten

Einstellhallenplätze Solange verfügbar

Baujahr 1990

Bauart Massiv

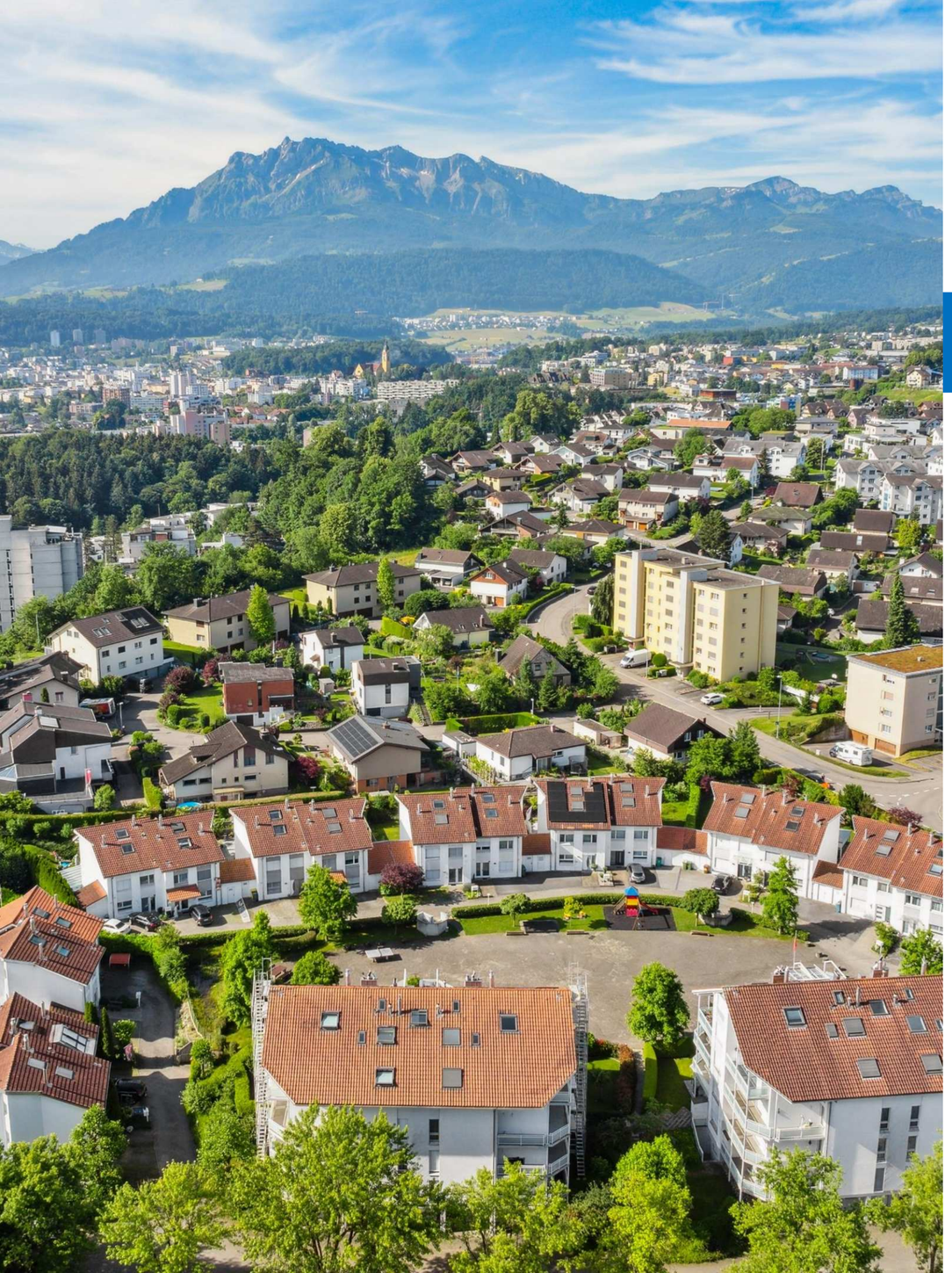
Wärmeverteilung Fussbodenheizung

Heizung Öl

Aussenfläche Grosszügige Terrasse

Stockwerk 2. OG

Nebenräume Keller



Wichtigste Eckdaten
2-Zimmerwohnung - 3. OG
Unter Kapf 2

Verkaufsrichtpreis CHF 300‘000.-*

2	1	45m²	56/1000
Zimmer	Schlafzimmer	Wohnfläche +grosse Terrasse	Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 1

Fussboden Keramikplatten

Einstellhallenplätze Solange verfügbar

Baujahr 1990

Bauart Massiv

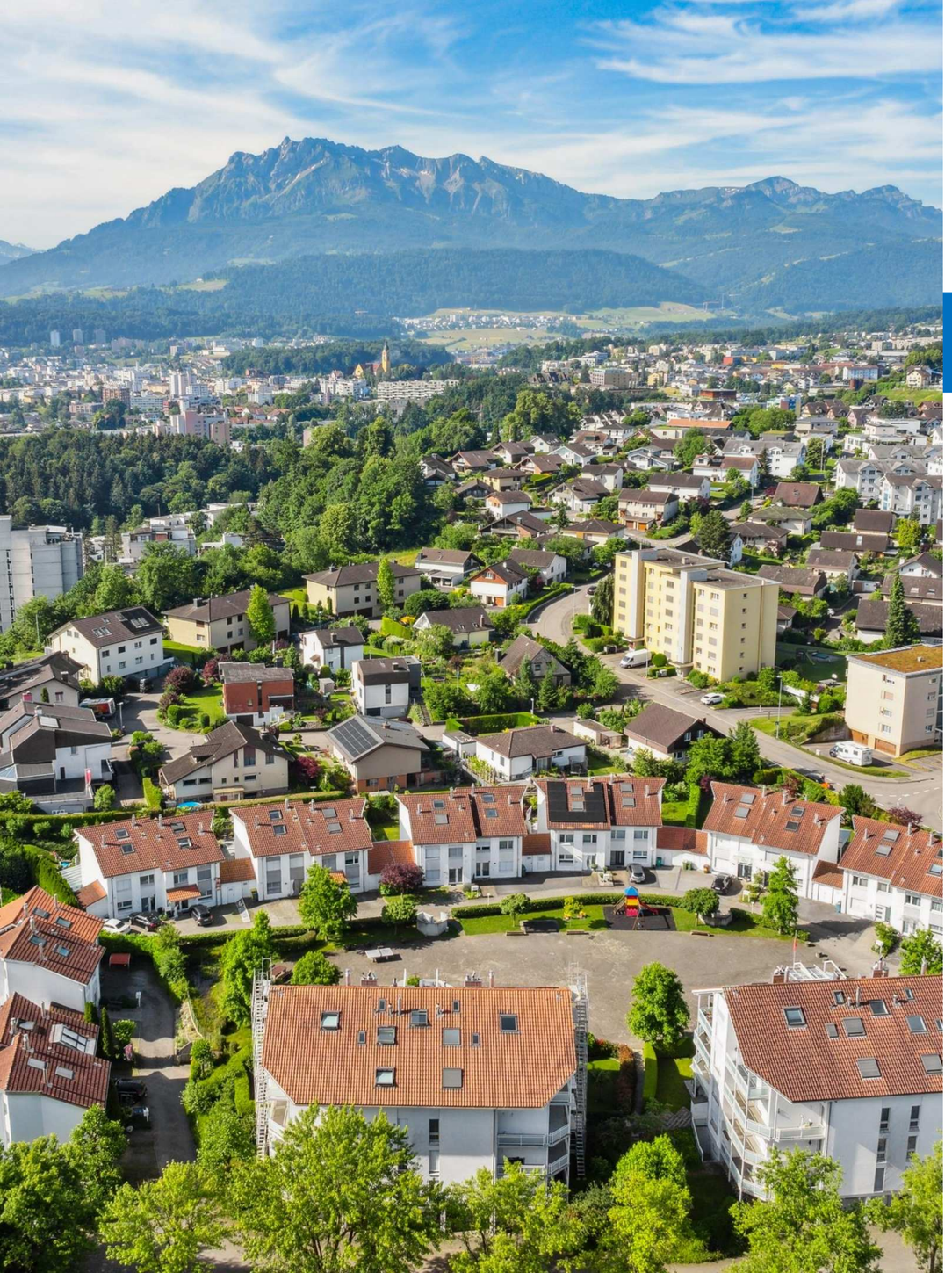
Wärmeverteilung Fussbodenheizung

Heizung Öl

Aussenfläche Grosszügige Terrasse

Stockwerk 3. OG

Nebenräume Keller



Wichtigste Eckdaten
4 ½-Zimmerwohnung – 3. OG
Unter Kapf 2

Verkaufsrichtpreis CHF 595‘000.-*

4.5	3	96m²	95/1000
Zimmer	Schlafzimmer	Wohnfläche +17m² Terrasse +22m² Terrasse	Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 2

Fussboden Keramikplatten

Einstellhallenplätze Solange verfügbar

Baujahr 1990

Bauart Massiv

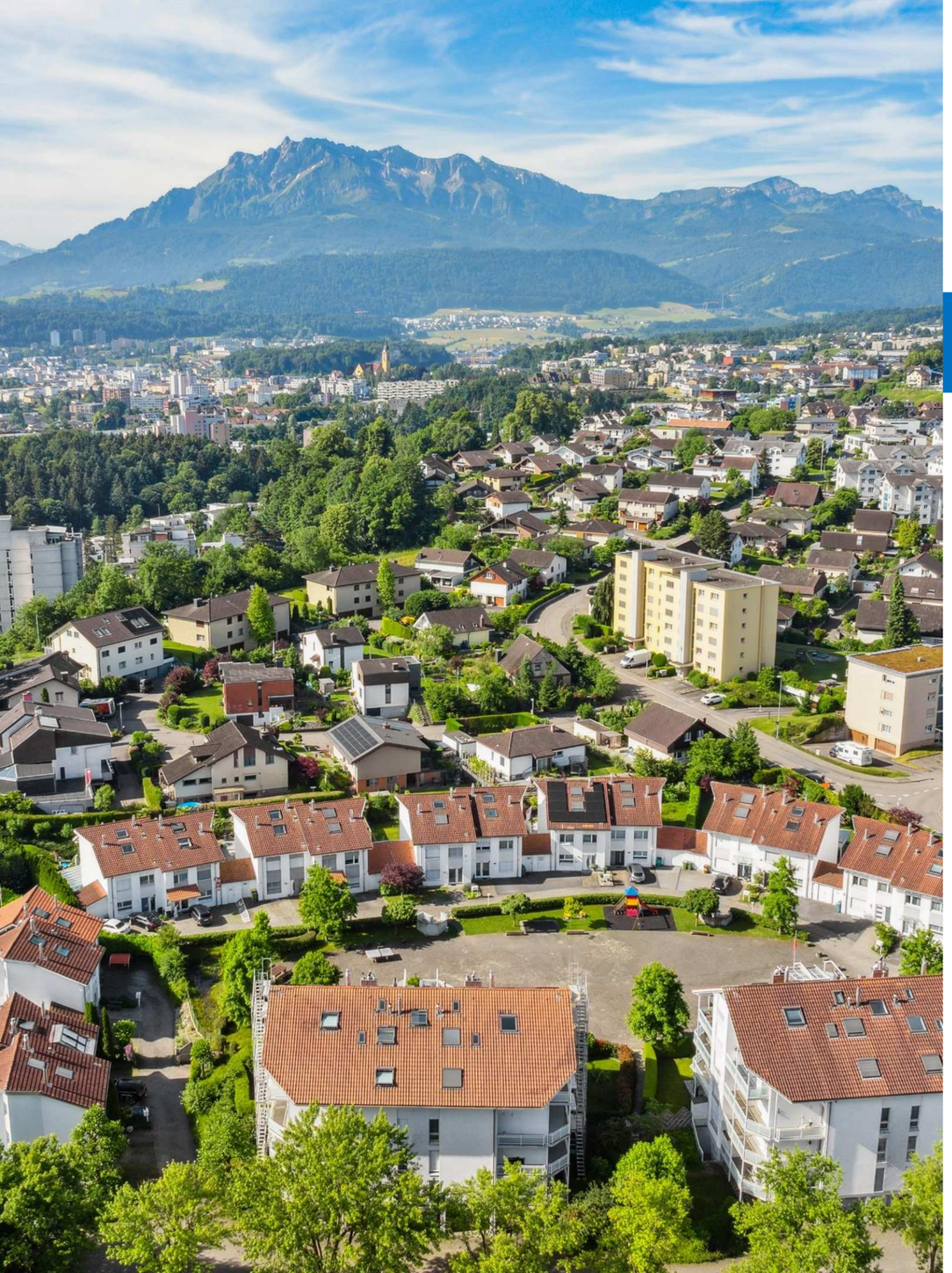
Wärmeverteilung Fussbodenheizung

Heizung Öl

Aussenfläche 2 grosszügige Terrassen

Stockwerk 3. OG

Nebenräume Keller



Wichtigste Eckdaten
2-Zimmerwohnung – EG
Unter Kapf 3

Verkaufsrichtpreis

VERKAUFT

2	1	45m²	55/1000
	Schlafzimmer	Wohnfläche +grosse Terrasse	Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 1

Fussboden Keramikplatten

Einstellhallenplätze Solange verfügbar

Baujahr 1990

Bauart Massiv

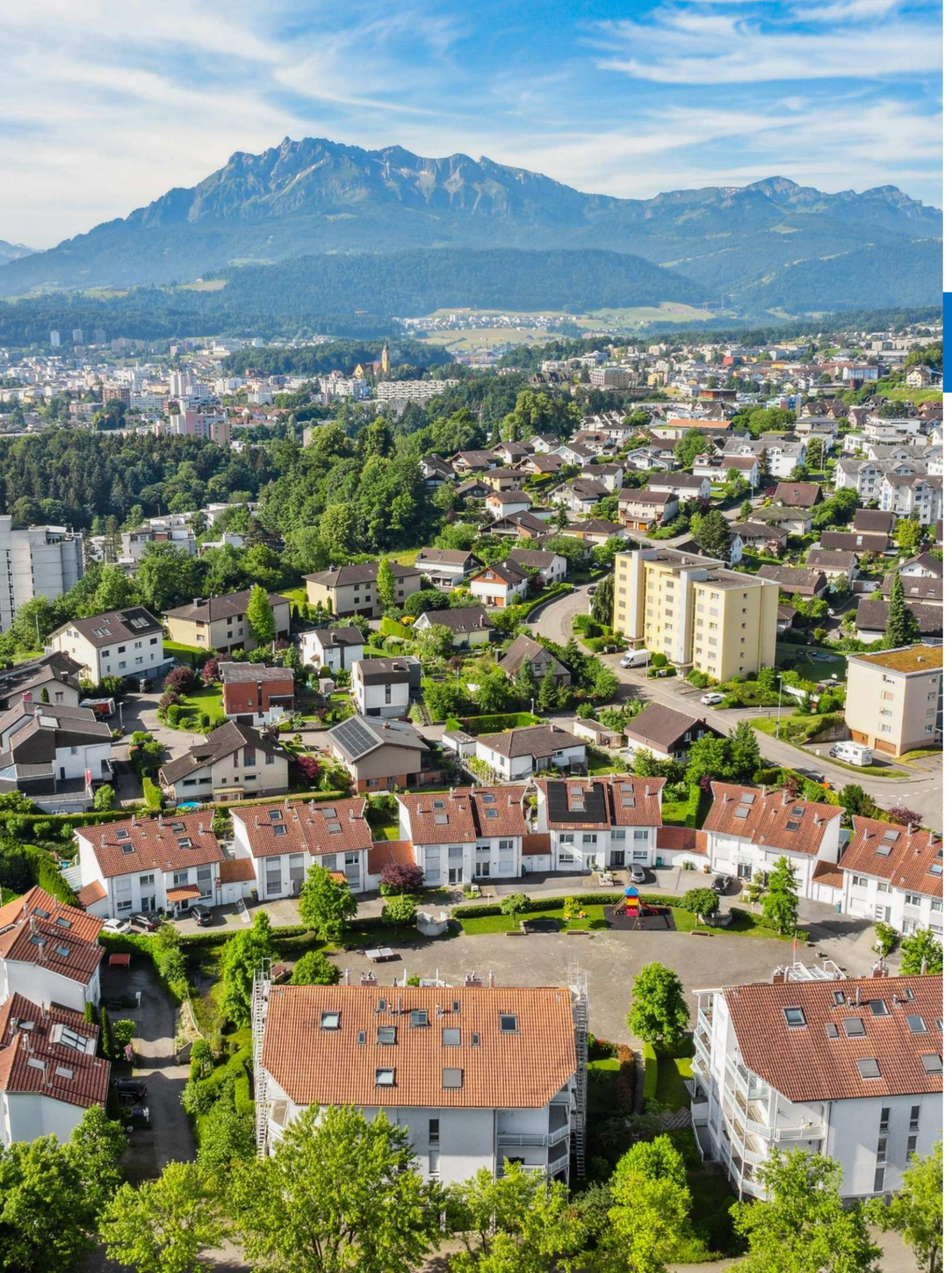
Wärmeverteilung Fussbodenheizung

Heizung Öl

Aussenfläche Grosszügige Terrasse

Stockwerk EG / Hochparterre

Nebenräume Keller



Wichtigste Eckdaten
2-Zimmerwohnung – 1. OG
Unter Kapf 3

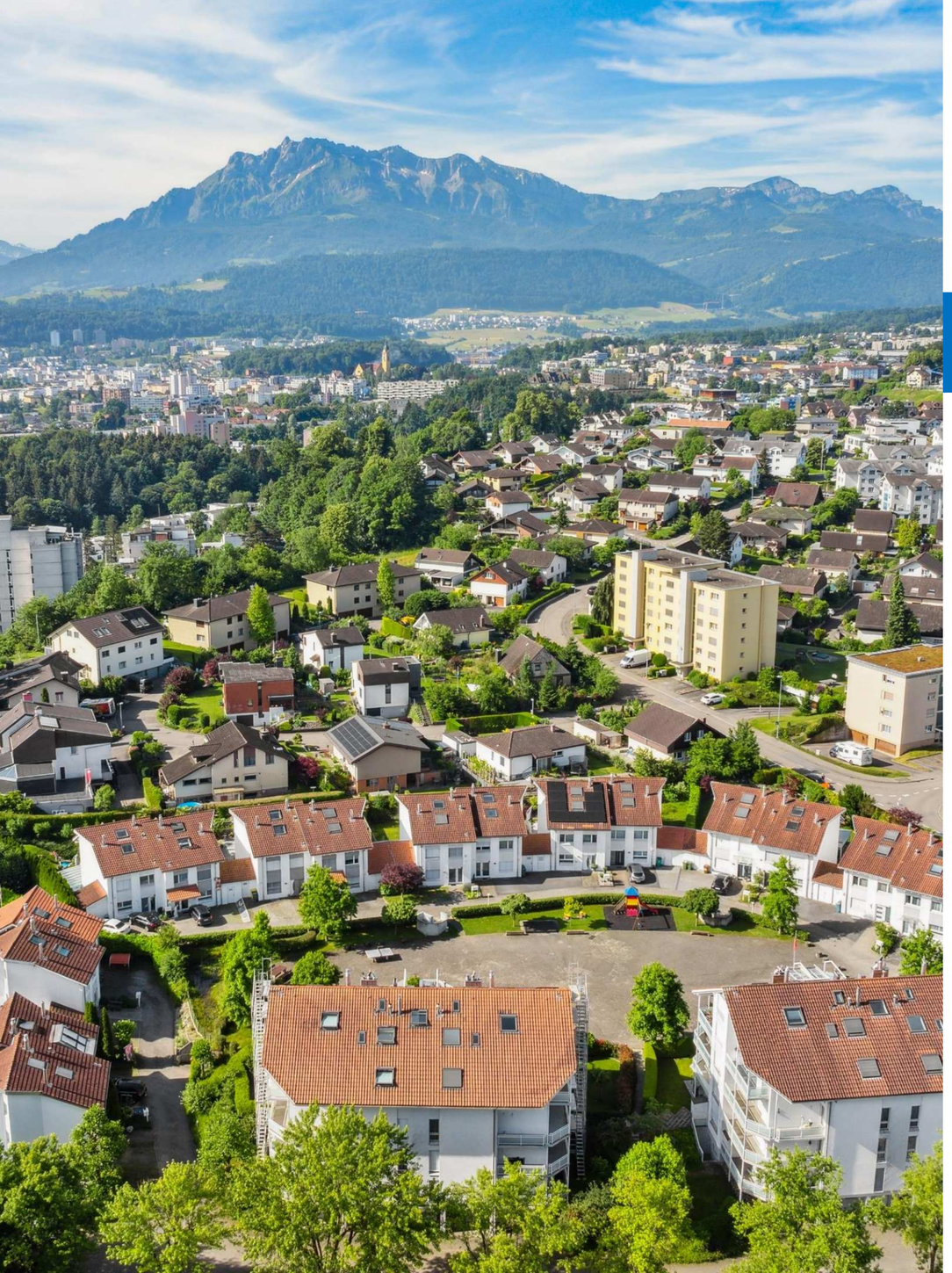
Verkaufsrichtpreis

VERKAUFT

2	1	45m²	55/1000
	Schlafzimmer	Wohnfläche +grosse Terrasse	Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 1	Wärmeverteilung Fussbodenheizung
Fussboden Keramikplatten	Heizung Öl
Einstellhallenplätze Solange verfügbar	Aussenfläche Grosszügige Terrasse
Baujahr 1990	Stockwerk 1. OG
Bauart Massiv	Nebenräume Keller



Wichtigste Eckdaten
2-Zimmerwohnung – 2. OG
Unter Kapf 3

Verkaufsrichtpreis

VERKAUFT

2	1	45m²	55/1000
	Schlafzimmer	Wohnfläche +grosse Terrasse	Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 1

Fussboden Keramikplatten

Einstellhallenplätze Solange verfügbar

Baujahr 1990

Bauart Massiv

Wärmeverteilung Fussbodenheizung

Heizung Öl

Aussenfläche Grosszügige Terrasse

Stockwerk 2. OG

Nebenräume Keller

Wohnungsbeschriebe

Ihre Chance auf eine der schönen Wohnungen am Unter Kapf 1-3

Entdecken Sie die einladenden 2-Zimmerwohnungen und die grosszügige 4.5-Zimmerwohnung am Unter Kapf 1-3 in Emmenbrücke. Diese Wohnungen bieten eine harmonische Kombination aus komfortablem Wohnen und moderner Ausstattung.

2-Zimmerwohnungen

Die charmanten 2-Zimmerwohnungen bestechen durch ihre helle und durchdachte Raumaufteilung. Jede Wohnung verfügt über:

- Ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne
- Eine offene Küche, die ideal für gemeinsame Kochabende ist
- Einen grossen Balkon oder eine Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt (teilweise mit Bergsicht)
- Praktische Wandschränke für zusätzlichen Stauraum

4.5-Zimmerwohnung

Unsere exklusive 4.5-Zimmerwohnung bietet noch mehr Platz und Komfort:

- Zwei Nasszellen: eine mit Dusche und Toilette, die andere mit Badewanne
- Zwei großzügige Terrassen, perfekt für gemütliche Stunden im Freien (teilweise mit Bergsicht)
- Ein Cheminée, das für ein besonderes Ambiente sorgt
- Helle Räume mit einer ausgezeichneten Raumaufteilung
- Praktische Wandschränke für zusätzlichen Stauraum

Allgemeine Vorteile

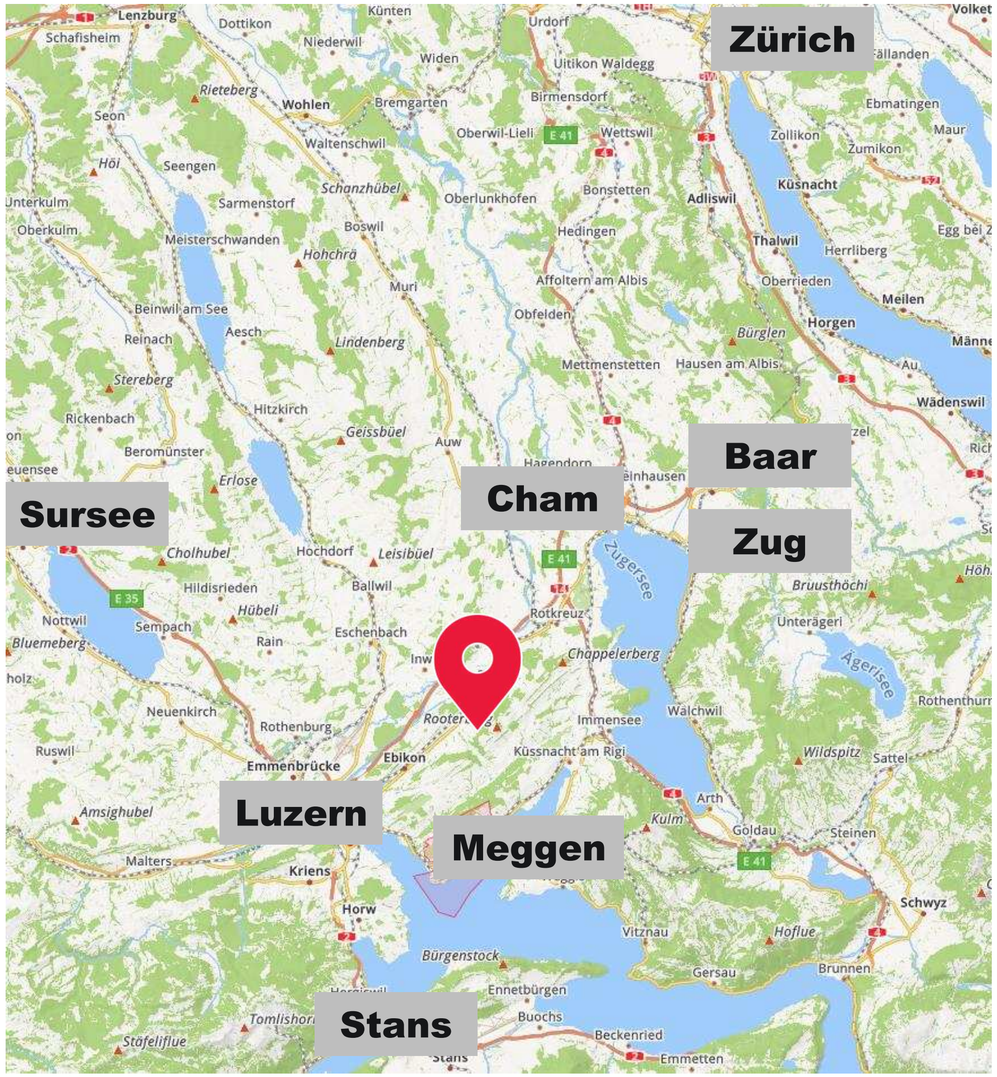
Alle Wohnungen zeichnen sich durch ihre Helligkeit und den guten Grundriss aus, der eine optimale Möblierung ermöglicht. Das Wohnquartier bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet, ideal für alle, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die Stadt suchen.

Sämtliche Wohnungen sind vermietet (unbefristetes Mietverhältnis).

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre Traumwohnung am Unter Kapf 1-3 in Emmenbrücke wartet auf Sie.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung persönlich zu zeigen!

Lagebeschrieb



Makrolage

Gemeinde Emmenbrücke

Emmenbrücke, ein lebendiger Ortsteil der Gemeinde Emmen im Kanton Luzern, ist bekannt für seine industrielle Vergangenheit und seine dynamische Entwicklung. Mit einer Mischung aus urbanem Flair und ländlicher Idylle bietet Emmenbrücke seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nähe zu Luzern machen Emmenbrücke zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen tragen zur Attraktivität bei und machen Emmenbrücke zu einem idealen Ort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Gebiet am Unter Kapf in Emmenbrücke

Das Gebiet am Unter Kapf in Emmenbrücke ist ein ruhiges und angenehmes Wohnquartier, das sowohl städtischen Komfort als auch die Nähe zur Natur bietet. Umgeben von grünen Flächen und nahe gelegenen Naherholungsgebieten, ist es ein idealer Ort für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung. Die gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln machen das Gebiet am Unter Kapf besonders attraktiv für Familien und Berufstätige. Hier genießen Sie eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Wohnen.

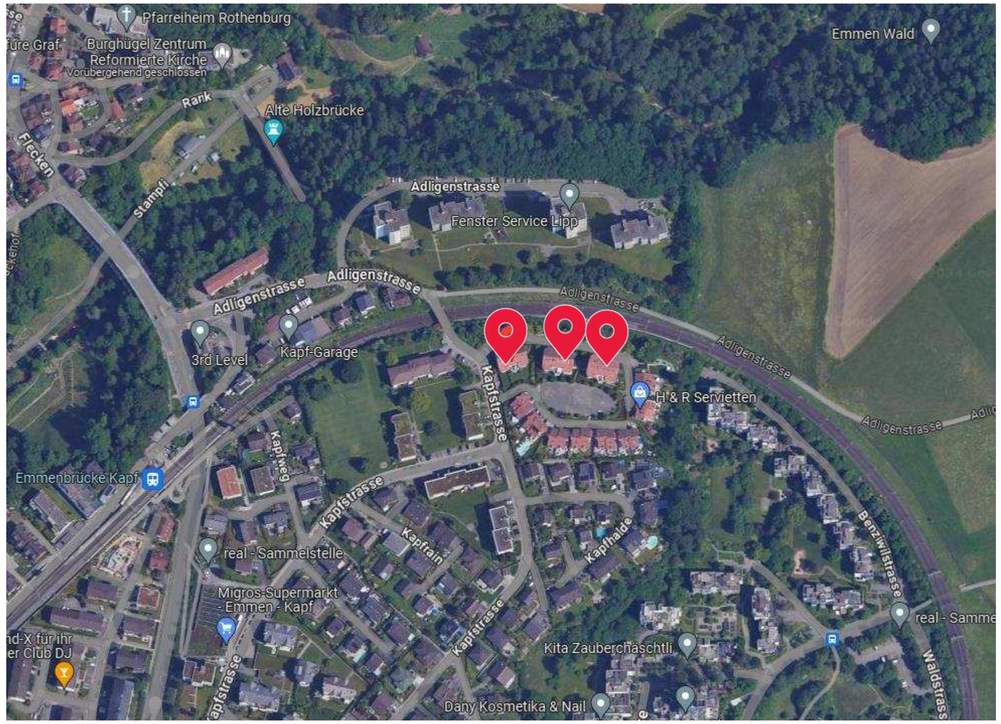
Luzern ist lediglich 7, Stans 19, Zug 26 und Zürich 34 Fahrminuten entfernt.

Wohnbevölkerung (Stand 31.12.2023): +32‘000

Weitere Informationen finden Sie auf www.emmen.ch

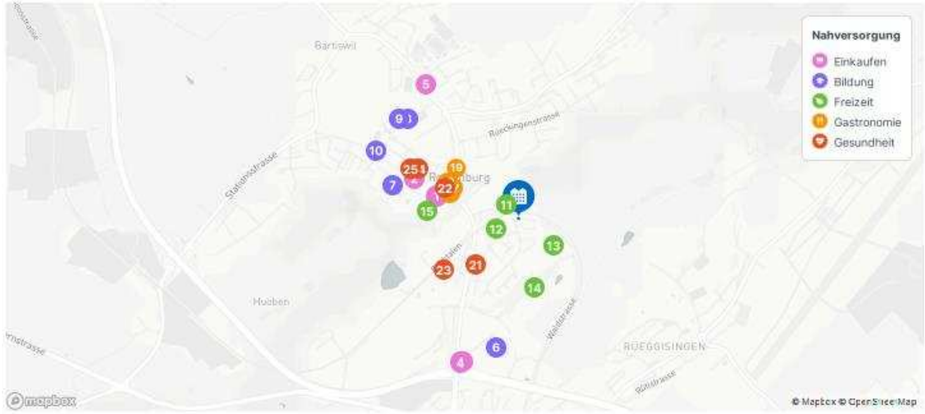
Mikrolage

Die Gegend umfasst zahlreiche Ein- und Mehrfamilienhäuser und hat daher seinen eigenen Charme als Mini-Quartier. Nahe zur Natur und dennoch nur unweit vom Dorfzentrum entfernt.



Quelle: Google Maps

Nahversorgung & Freizeit



Einkaufen (4.0)

1	Coop Supermarkt	498 m
2	Denner Filiale	654 m
3	Coop Pronto	889 m
4	Coop Pronto	895 m
5	Denner Filiale	963 m

Bildung (3.2)

6	Hübeli	751 m
7	Fläckematte	764 m
8	Konstanz	873 m
9	Konstanzmatte	914 m
10	Hermolingen	922 m

Freizeit (3.6)

11	Sport	118 m
12	Sport	139 m
13	Sport	252 m
14	Sport	405 m
15	Sport	536 m

Gastronomie (4.0)

16	Umbels Cafe	427 m
17	Redcastle	429 m
18	Bären	460 m
19	Ochsen	470 m
20	Fläcke Bar	472 m

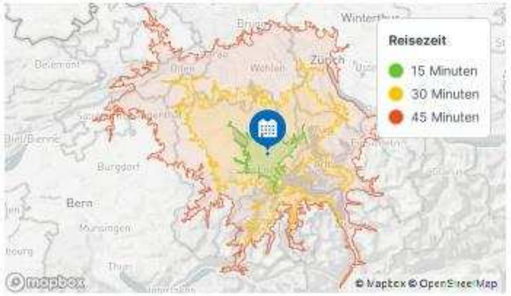
Gesundheit (4.5)

21	Gesundheitszentrum Kapf	361 m
22	Praxis Dr. Maestre Edgar	465 m
23	Praxis Dr. Nosetti Aurelio	521 m
24	Spitex Rothenburg	657 m
25	Fläckepraxis AG	695 m

Mikrolage

Erreichbarkeit

Auto

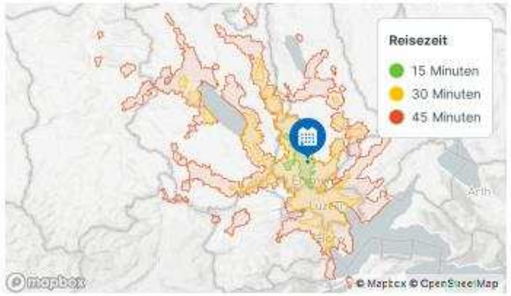


Autobahnauffahrt 914 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 188 Einkaufen
- 187 Bildung
- 631 Gastronomie
- 353 Gesundheit
- 1030 Freizeit

Öffentlichen Verkehr BETA



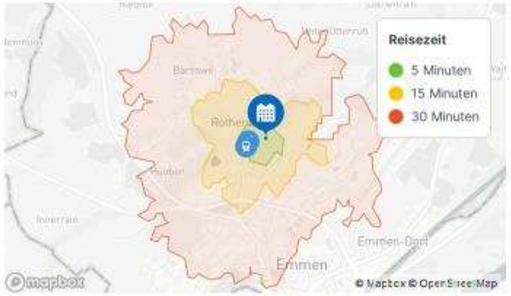
Bahnhof Emmenbrücke Kapf 310 m

Bus Emmenbrücke Kapf Bahnhof 259 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 19 Einkaufen
- 12 Bildung
- 33 Gastronomie
- 27 Gesundheit
- 40 Freizeit

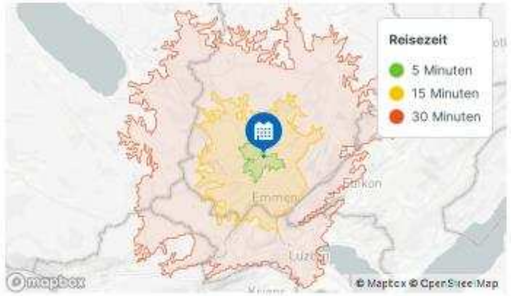
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 6 Einkaufen
- 6 Bildung
- 6 Gastronomie
- 7 Gesundheit
- 16 Freizeit

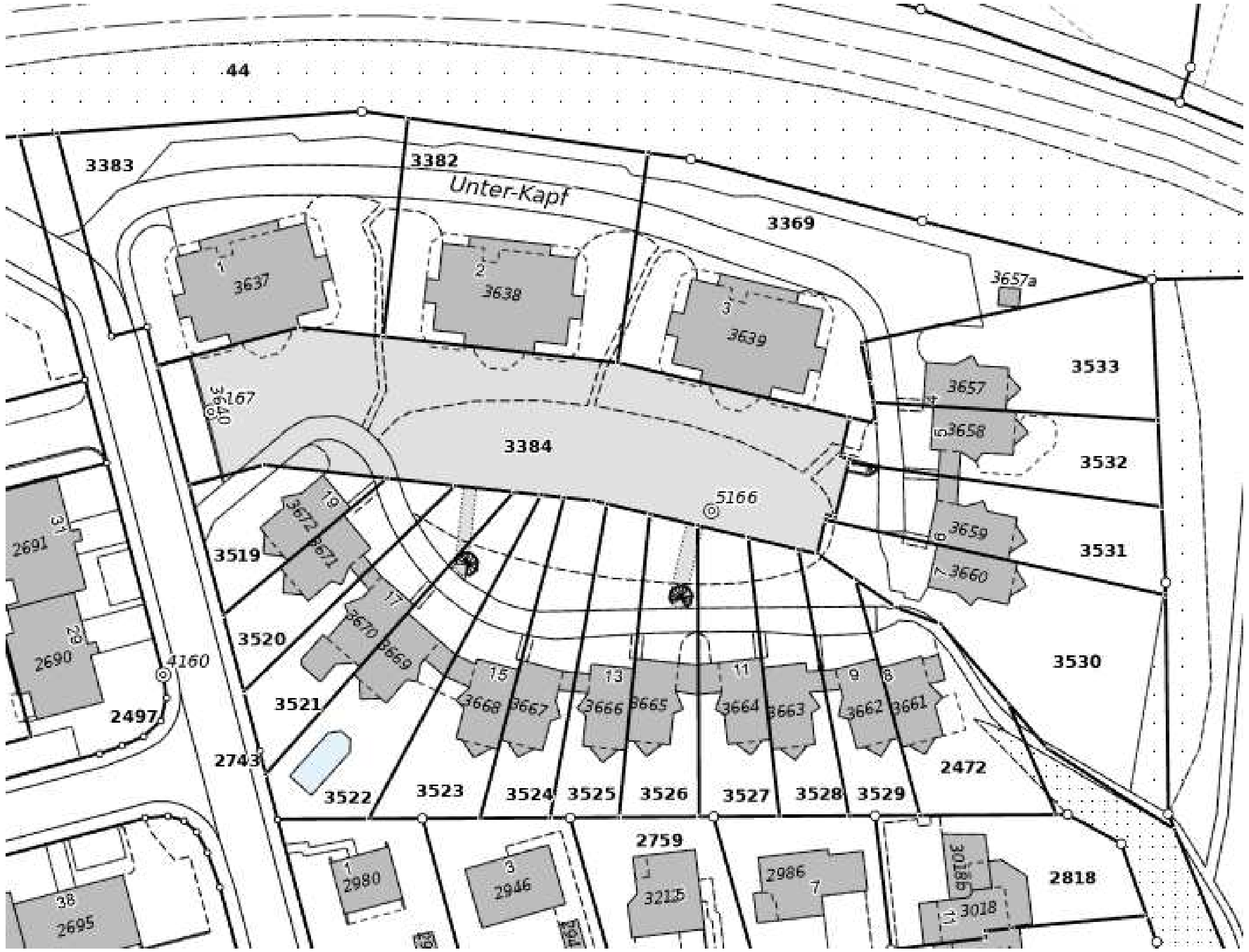
Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 31 Einkaufen
- 22 Bildung
- 63 Gastronomie
- 37 Gesundheit
- 126 Freizeit

Grunddaten



Objekte	Mehrfamilienhäuser
Nutzung	Wohnen
Strasse	Unter Kapf 1 Unter Kapf 2 Unter Kapf 3
PLZ / Ort	6020 Emmenbrücke
Kommunale Grundstücksnummern	3383 (Emmen) 3382 (Emmen) 3369 (Emmen)
Eidgenössische Grundstücksnummern	CH384850358035 CH373580485091 CH 273580485028
Parzellengrössen	1’534m² 1’160m² 1’579m²

Bau- und öffentlich-rechtliche Parameter

Zone	Wohnzone bis 14m Planungszone Ortsplanungsrevision Emmen (kommunal)
Kataster belastete Standorte	Keine Eintragung Unter Kapf 3, Spickel der Grünfläche geringe Gefährdung
Naturgefahren	Keine bis geringe Gefährdung

Angaben Gebäuden

Gebäudekategorien	Mehrfamilienhäuser
Nutzungsart	Wohnen
Baujahr	1989-1990
Letzte umfassende Sanierung	laufend unterhalten
Bauliche Qualität	mittelmässig
Baulicher Standard	einfach
Baulicher Zustand	mittelmässig
Unterhaltsstatus	mittelmässig
Hauptenergiequelle	Öl

Weitere Angaben wie bspw. Auszug aus dem Grundbuch, Katasterauszug, Gebäudeversicherungspolice, Reglemente, Protokolle der letzten Versammlungen sowie die Wirtschaftsabrechnungen der letzten 3 Jahre stellen wir Ihnen gerne auf Wunsch hin separat zu.

Impressionen 4 ½-Zimmerwohnung

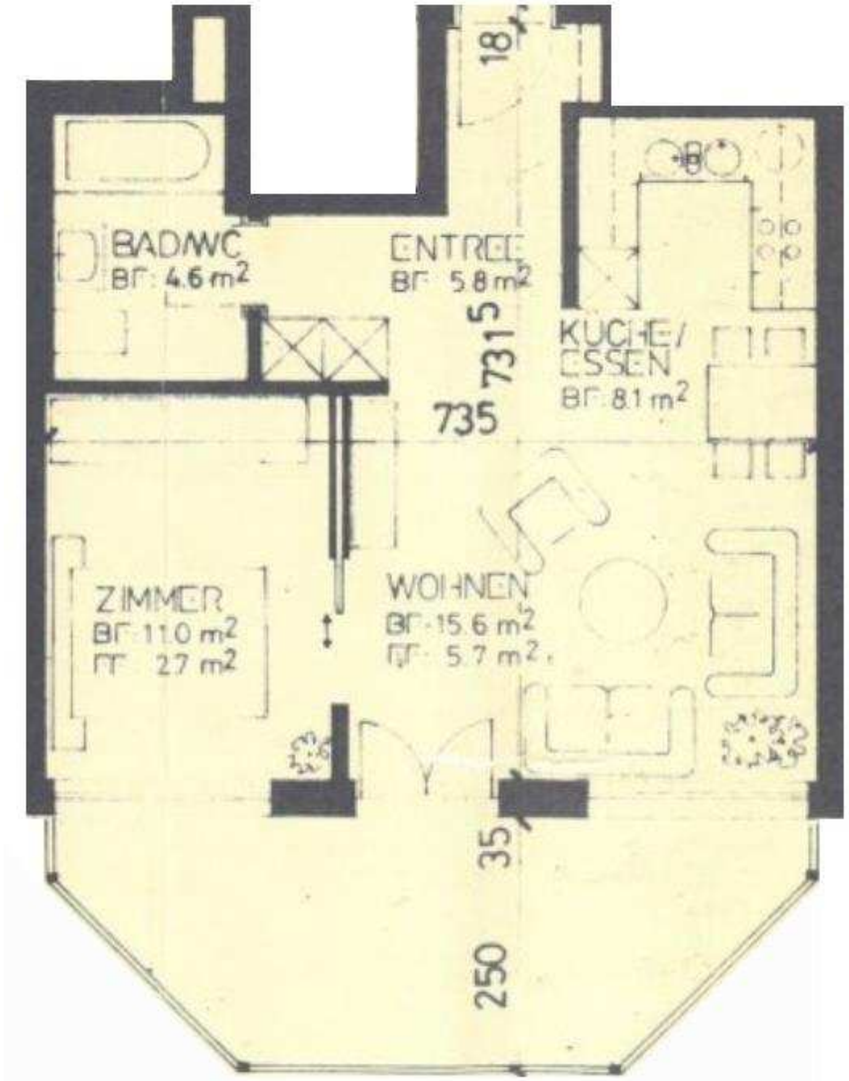
Danke schön für Ihr Vertrauen.
Pia Schriber.

Impressionen 2-Zimmerwohnung

BOSCH
BOSCH

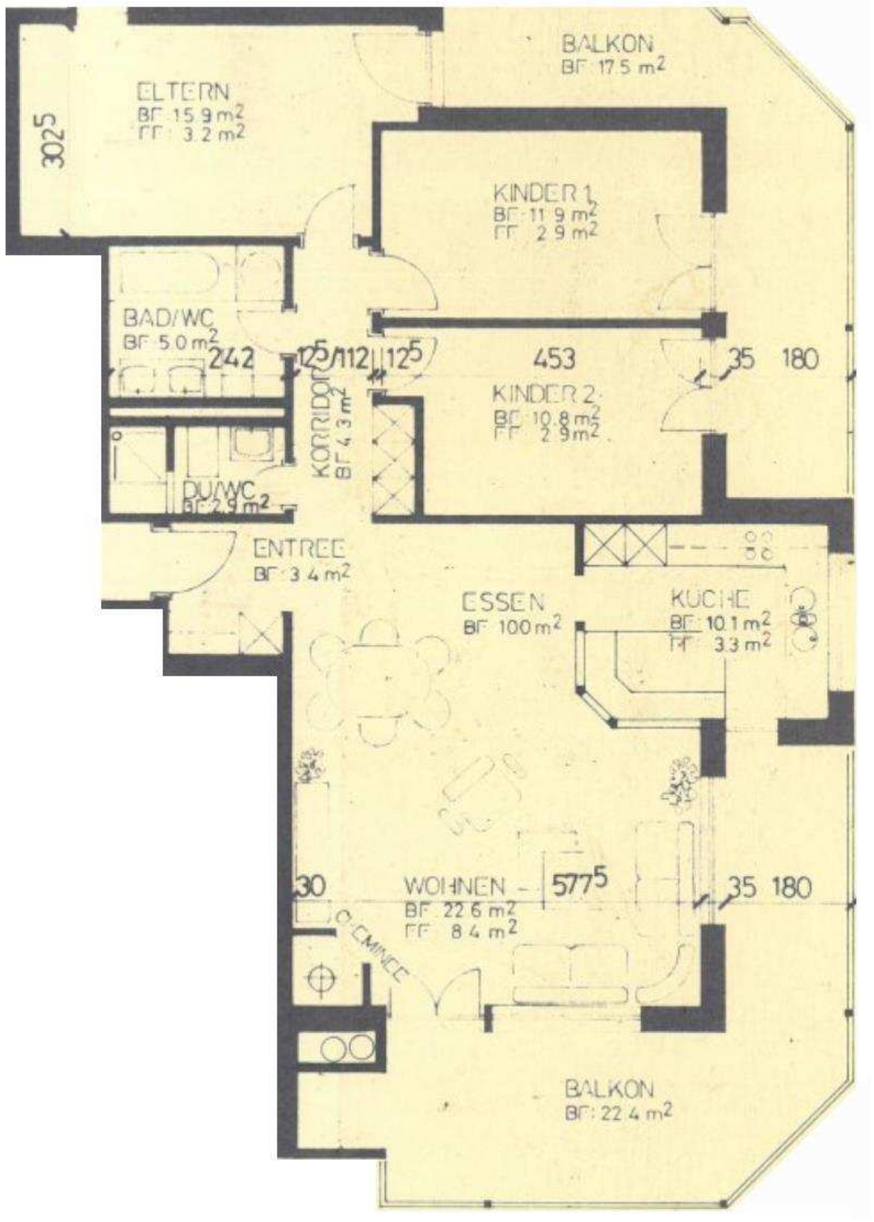
BOSCH
0.00
BOSCH

Grundriss 2-Zimmerwohnungen



Angaben ohne Gewähr.
Abweichungen möglich.

Grundriss 4 ½-Zimmerwohnung



Angaben ohne Gewähr.
Abweichungen möglich

Investitionen

Generell vom Erstellungsjahr bis 1990

- Laufender ordentlicher Unterhalt der Wohnungen

Unter Kapf 1
- Unterhaltsarbeiten in der Liegenschaft

Keine speziellen Investitionen

Unter Kapf 2
- Unterhaltsarbeiten in der Liegenschaft

Keine speziellen Investitionen

Unter Kapf 3
- Aktuell wird eine Photovoltaikanlage installiert
- Heizungsersatz durch Wärmepumpe mit Erdsonde (in Planung)

Verkaufsprozess

Es handelt sich um einen Mindestverkaufspreis. Der Verkauf erfolgt an den Höchstbietenden oder an den Erstbietenden.

Die Kaufpreiszusammensetzung gestaltet sich wie folgt:

Objekt	Mindestverkaufspreis	Bieterverfahren
Unter Kapf 1, Emmenbrücke		
~~2-Zimmer-Eigentumswohnung, EG/HP~~	VERKAUFT	(✓)
2-Zimmer-Eigentumswohnung, 1. OG	CHF 290'000.00	(✓)
2-Zimmer-Eigentumswohnung, 2. OG	CHF 295'000.00	(✓)
Unter Kapf 2, Emmenbrücke		
2-Zimmer-Eigentumswohnung, 2. OG	CHF 295'000.00	(✓)
2-Zimmer-Eigentumswohnung, 3. OG	CHF 300'000.00	(✓)
4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung, 3. OG	CHF 595'000.00	(✓)
Unter Kapf 3, Emmenbrücke		
~~2-Zimmer-Eigentumswohnung, EG/HP~~	VERKAUFT	(✓)
~~2-Zimmer-Eigentumswohnung, 1. OG~~	VERKAUFT	(✓)
~~2-Zimmer-Eigentumswohnung, 3. OG~~	VERKAUFT	(✓)
Einstellhallenplatz (Einzelgarage)	CHF 35'000.00	X

Kontakt

Beratung & Verkauf

DORMEN AG
Luzernerstrasse 44 | 6030 Ebikon
+41 41 410 67 67

Ihre Ansprechpersonen:
Kevin Huber info@dormen.ch
Sadschad Rezaei

Kurzportrait

Seit 1963 bietet die DORMEN AG ihre Dienstleistungen an. Unser Name steht für Fachkompetenz, Zuverlässigkeit und Unabhängigkeit in den einzelnen Gebieten Immobilien, Verwaltung, Verkauf und Generalunternehmung. Ihr Anliegen nehmen wir in seiner Ganzheit auf und bearbeiten es in den entsprechenden Geschäftsfeldern. 2016 wurde die DORMEN AG in die HUBER COLLECTION HOLDING AG integriert und verfügt damit über noch mehr umfassendes Fachwissen rund um Immobilien.

HUBER REAL ESTATE AG, DORMEN AG und/oder Kevin Huber sind Mitglied/er in folgenden Immobilien-Fachverbänden:

Schweizer Stockwerkeigentümerverband | SVIT Zentralschweiz | HEV Schweiz | FIABCI | SFGM | BAUKADER.CH | SGNI

Notizen

Notizen

Unsere Agentur

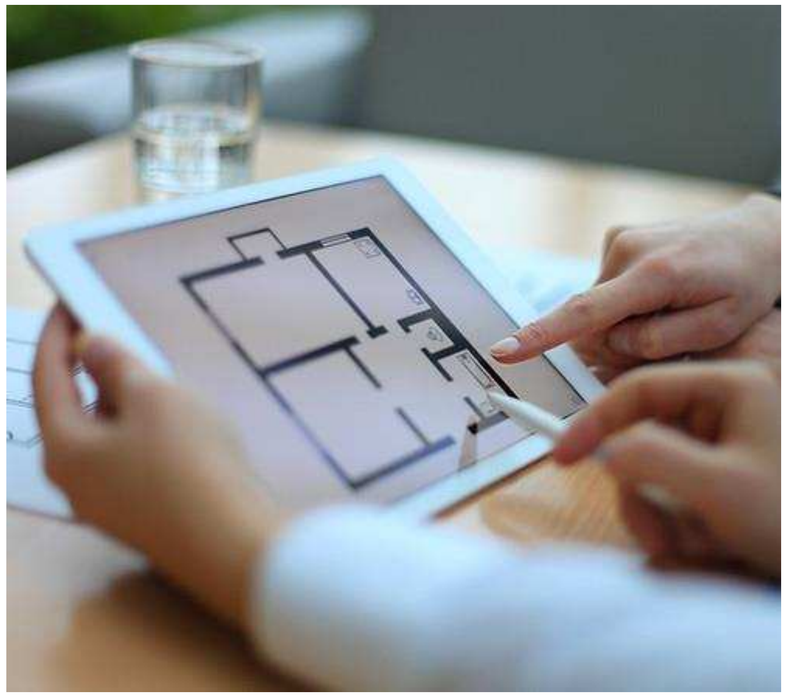
Eine Immobilie ist mehr als eine reine finanzielle Angelegenheit. Eine Immobilie ist eine Wertanlage mit Emotionen, die lebt.

Mit viel Herzblut sowie Fachkompetenz beraten, begleiten und betreuen wir Ihr Projekt und Ihre Immobilien.

Lernen Sie uns kennen.
Unverbindlich & persönlich.

Ihr DORMEN-Team in Ebikon, Zug & Zürich

Baumanagement



STRENGE PRÜFUNG KANN KOSTEN SPAREN
IMMOBILIENPRÜFUNG DORMEN MIT ZWEITMEINUNG

Ob es sich um die Planung eines Umbaus, die optimale Ausnutzung eines Raumes, Gegenprüfung von Grundrissen, rechtliche Prüfung, Begleitung zur Sanierung oder um die Budgetierung Ihrer Immobilie(en) handelt, eine Zweitmeinung ist immer relevant.

Die DORMEN prüft als unabhängiges Immobilien Family Office Ihr Anliegen. Durch ein fachlich gutes Team sowie einmalige Partner im Bereich des Baurechts, Immobilienbewertung bis hin zu Feng Shui, können wir Sie professionell und effizient begleiten.

Der Wert Ihrer Immobilie hängt von einer guten Einschätzung ab.

Kontaktieren Sie uns unverbindlich.

Feng-Shui Beratung

Gutes, wohnliches & starkes Wohnverhältnis

Ankommen und sich wohlfühlen...

Etwas, was wir uns alle Wünschen.

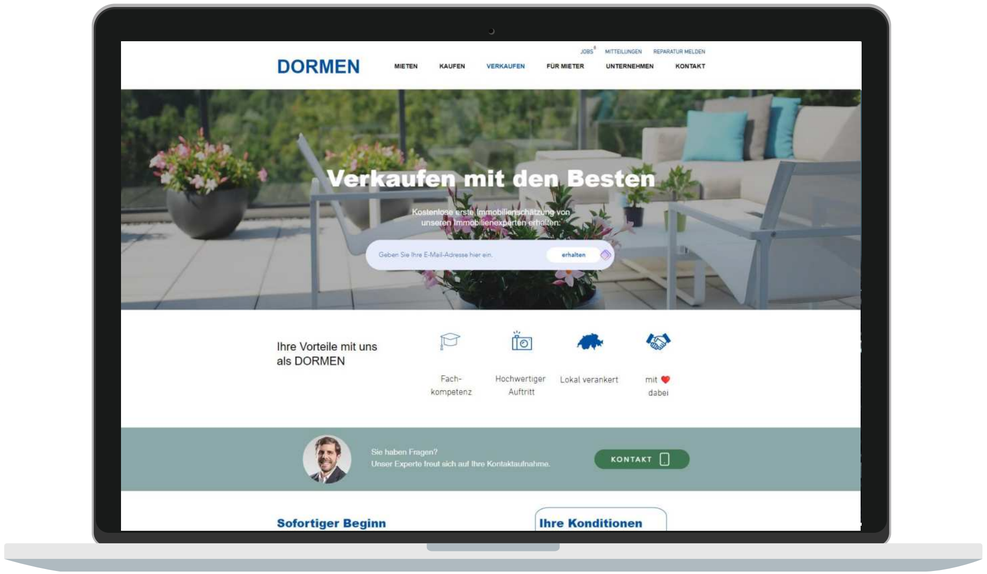
Feng Shui ist eine jahrtausend alte Wissenschaft aus China. Im Land der aufgehenden Sonne zählt Feng Shui sogar zu den 8 Pfeilern der menschlichen Gesundheit.

Zusammen mit unserem Fachpartner Partner Dominik F. Rollé aus Meggen beraten wir Sie gerne und gehen auf Ihre individuellen Wünsche und Anliegen ein.

Wir begleiten Sie. Kontaktieren Sie uns unverbindlich.

Besuchen Sie uns online

www.dormen.ch



Unsere Partner

HUBER REAL ESTATE

IREM INSTITUTE REAL ESTATE MANAGEMENT

SFGM

Selected-Cars.ch

rontaler.ch

Huber FINE ART

NATAIU Movie-Production

RAUM LEBEN

RUNNER RUND UM DIE LIEGENSCHAFT

Rechtlicher Hinweis & Haftungsausschluss

Die DORMEN AG hat diese Dokumentation/Zusammenstellung nach bestem Wissen und der ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt. Die Texte, Bilder, Pläne usw. in dieser Dokumentation/Zusammenstellung und in den ausgewählten Internetportalen sind Eigentum der Urheber und dürfen nur mit deren Zustimmung kopiert, reproduziert oder Teile davon verwendet werden. Von den Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Ausstattungen, Visualisierungen, Texten, Berechnungen oder Beschreibungen können keine Rechte oder Ansprüche abgeleitet werden. Die Pläne, Berechnungen und Texte haben insbesondere nicht die Rechtskraft von Katasterplänen. Es können Änderungen, Anpassungen und Massabweichungen vorkommen, dieses Recht wird ausdrücklich vorbehalten. Diese Dokumentation/Zusammenstellung und die begleitenden Unterlagen dienen ausschliesslich einer ersten Information und stellen kein verbindliches Angebot dar. Diese Dokumentation/Zusammenstellung ist nicht Teil eines späteren Kauf- oder Werkvertrags.

Bild-, Grafik- und Textquellen: DORMEN AG, local.ch, map.search.ch, geoportal.lu.ch, emmen.ch, PriceHubble, FPRE, Google Maps.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an info@dormen.ch