

B23²⁵

Wohnen und
Arbeiten im Zentrum.
Sempach Station.



ERSTMIETE
Bahnhofstrasse 23/25



Idylle am Sempachersee



Distanzen

					
Bahnhof	150 m	1 Min.	1 Min.	-	-
Einkaufen	220 m	2 Min.	1 Min.	1 Min.	-
Schule	300 m	4 Min.	1 Min.	2 Min.	3 Min.
Sempach	2.6 km	34 Min.	8 Min.	5 Min.	9 Min.
Sursee	10 km	-	-	15 Min.	8 Min.
Luzern	16 km	-	-	20 Min.	18 Min.



SCHÖN, HIER ZU WOHNEN

Sempach Station liegt strategisch günstig zwischen Luzern und Sursee und ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Zugfahrt vom Bahnhof Sempach-Neuenkirch zum Bahnhof Luzern beträgt 18 Minuten, während Sursee in acht Minuten erreichbar ist. Dank dem nahe gelegenen Autobahnanschluss an die A2 in Sempach gelangt man zudem auch mit dem Auto schnell und bequem in alle Richtungen.

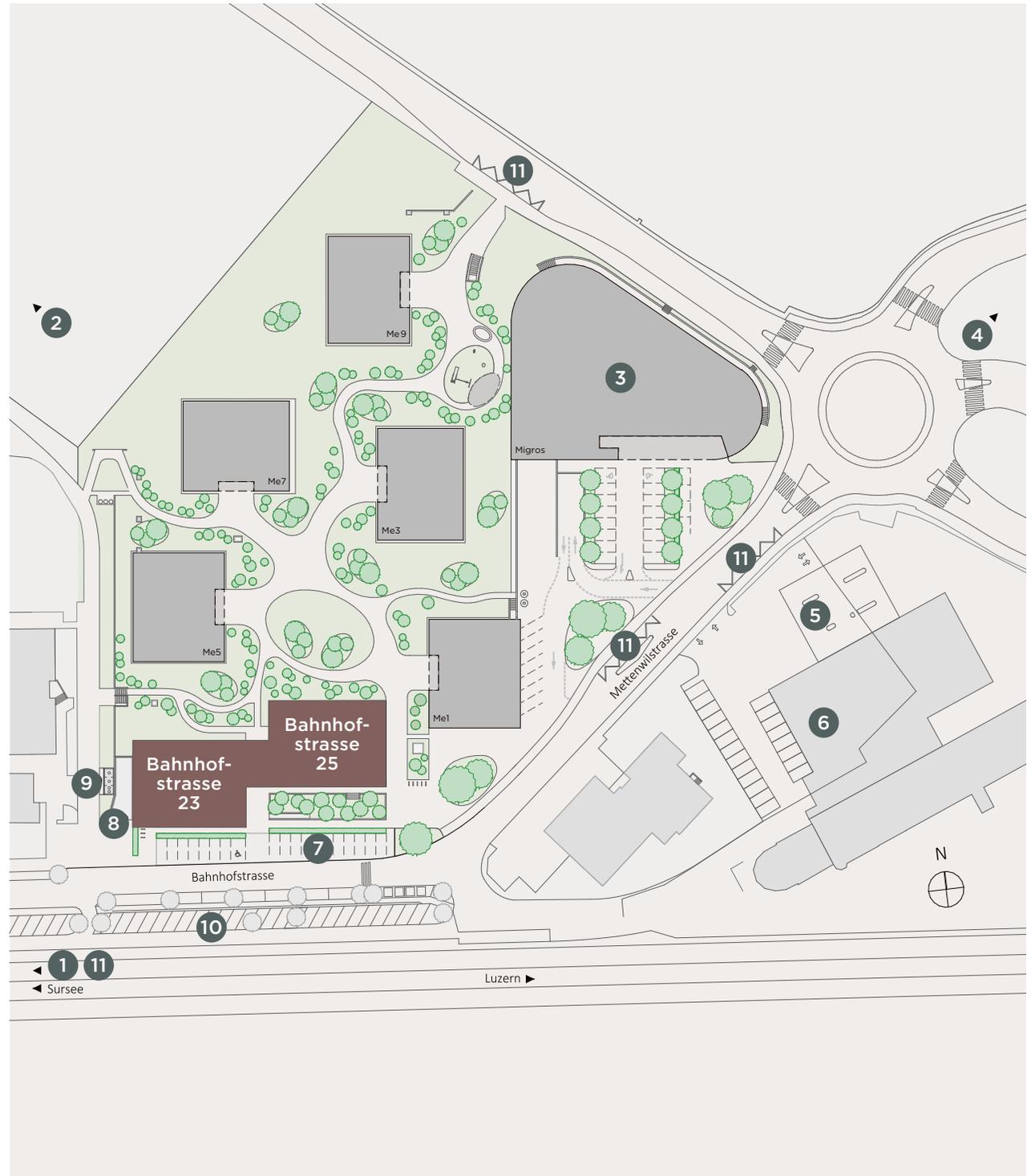
Neben der optimalen Erreichbarkeit bietet Sempach Station eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-

möglichkeiten und Restaurants. Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und medizinische Versorgungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Der idyllische Sempachersee lädt zu Spaziergängen entlang der Seepromenade zur benachbarten malerischen Altstadt von Sempach ein. Wassersportler und Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Zudem bietet die Region zahlreiche Naherholungsgebiete und Wanderwege, die zur aktiven Freizeitgestaltung beitragen.

SITUATIONSPLAN

- 1 Bahnhof
- 2 Kindergarten/Schulhaus
- 3 Migros
- 4 Aldi
- 5 Tankstelle
- 6 Landi
- 7 Besucherparkplätze
- 8 Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- 9 Abfallentsorgung
- 10 SBB Park & Rail
- 11 Bushaltestelle



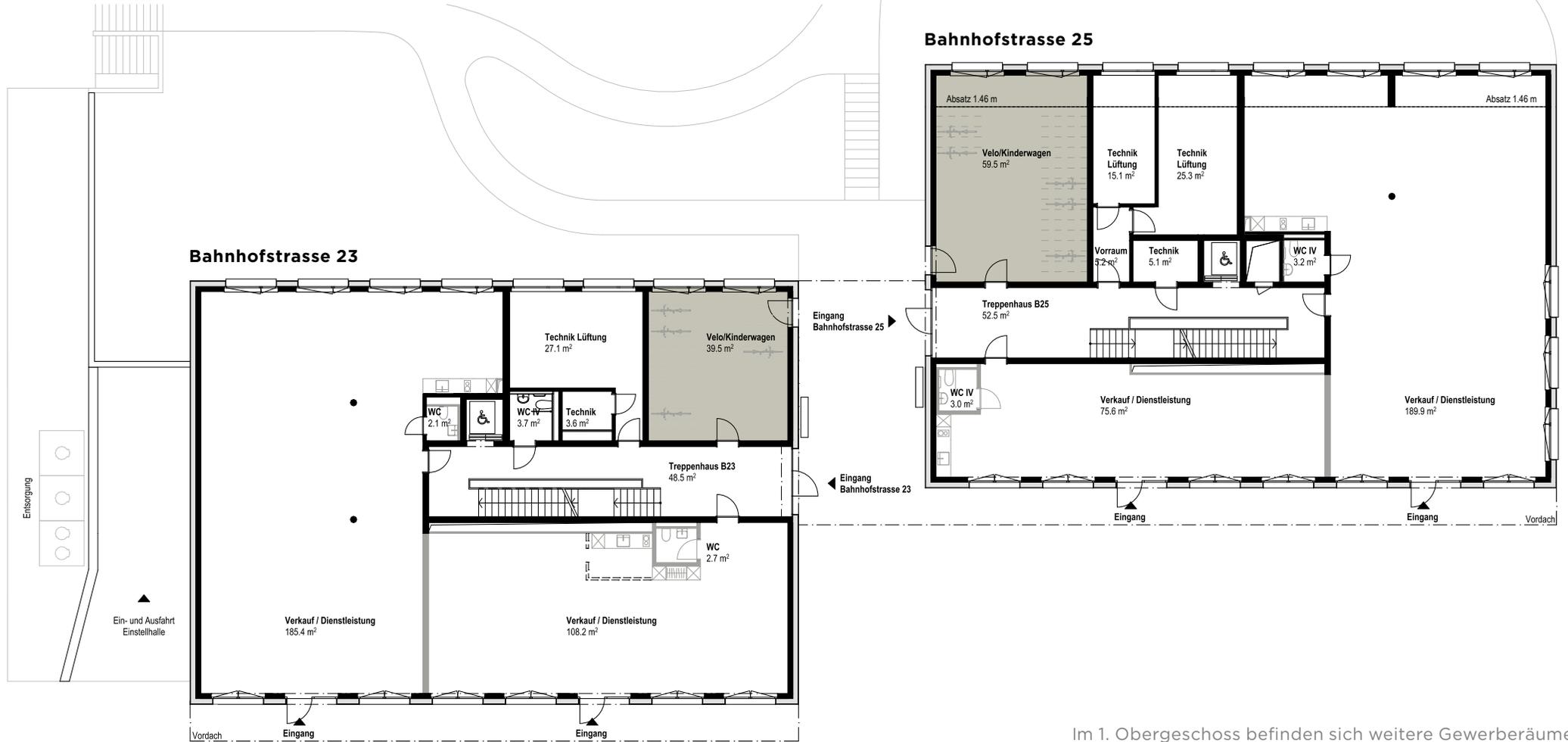


Bahnhofstrasse
23

Bahnhofstrasse
25

ERDGESCHOSS

Bahnhofstrasse 23/25



Im 1. Obergeschoss befinden sich weitere Gewerberäume.



2. + 3. OBERGESCHOSS

Bahnhofstrasse 23/25

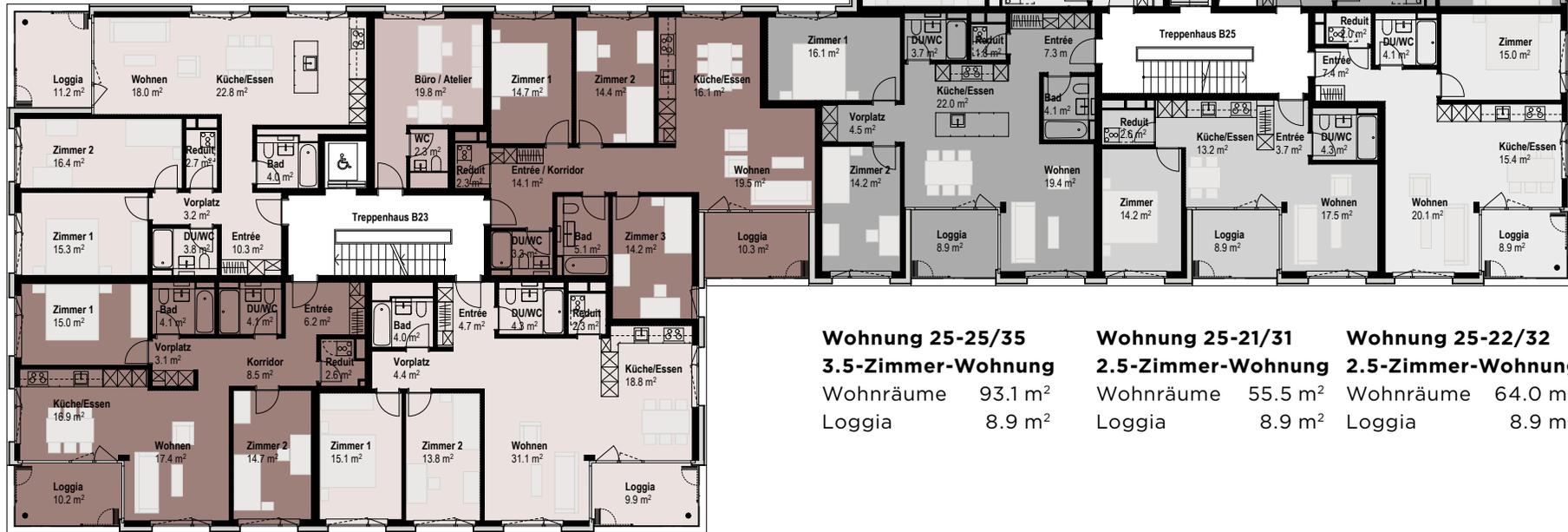
Wohnung 25-24/34
3.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 98.6 m²
 Loggia 10.4 m²

Wohnung 25-23/33
3.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 99.5 m²
 Loggia 10.4 m²

Wohnung 23-22/32
3.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 96.5 m²
 Loggia 11.2 m²

Büro / Atelier
23-23/33
 Fläche 22.1 m²

Wohnung 23-24/34
4.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 103.7 m²
 Loggia 10.3 m²



Wohnung 25-25/35
3.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 93.1 m²
 Loggia 8.9 m²

Wohnung 25-21/31
2.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 55.5 m²
 Loggia 8.9 m²

Wohnung 25-22/32
2.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 64.0 m²
 Loggia 8.9 m²

Wohnung 23-21/31
3.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 92.6 m²
 Loggia 10.2 m²

Wohnung 23-25/35
3.5-Zimmer-Wohnung
 Wohnräume 98.5 m²
 Loggia 9.9 m²



Massstab 1:250

UNTERGESCHOSS/EINSTELLHALLE

Bahnhofstrasse 23/25



Optionaler E-Mobilitäts-Anschluss (Mietbox) bei allen Parkplätzen.

KURZBAUBESCHRIEB

ÖKOLOGIE

- Zertifizierter Minergie-Standard.
- Hochwärmedämmte Aussenhülle und Fenster.
- Kontrollierte Wohnungslüftung in allen Räumen mit Wärmerückgewinnung (Lüftungssystem pro Wohnung).
- Heizung und Warmwassererzeugung mit umweltfreundlicher Holzschnitzel-Fernwärme.
- Photovoltaikanlage auf dem Dach mit Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV).

TRAGSTRUKTUR

- Massivbauweise in Beton und Backstein, Wohnungstrennwände in Beton.

GEBÄUDEHÜLLE

- Backsteinmauerwerk oder Beton als Tragstruktur.
- Erdgeschoss und Obergeschosse mit kompakter Aussenwärmedämmung mit Klinkerplatten beklebt und teilweise verputzten Bereichen zwischen den Fenstern.
- Fensterbänke und Handläufe in Metall: vor Fenstern und klaren Vollglasgeländern bei den Loggien.

BEDACHUNG

- Hochwärmedämmte Flachdachkonstruktion. Retention mit Kies und extensiver Begrünung. Fugendichtes Unterdach, Eindeckung mit PV-Elementen.
- Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl.

FENSTER

- In den Obergeschossen Kunststoff-Metall-Fenster mit Wärmeschutz-Isolierverglasung (Minergie).

SONNENSCHUTZ

- Bei allen Fassadenfenstern Rafflamellenstoren, motorisiert.
- Loggien aussen: Senkrechtmarkisen aus Stoff, motorisiert.
- Loggien innen: ohne Sonnenschutz.

ELEKTROANLAGEN

- Beleuchtungskörper in Einstellhalle, Kellerraum, Nebenräumen, Treppenhaus, Lift, Bad, Dusche/WC, Küche, Korridor, Entrée, Reduit und Loggia. Alle Leuchtmittel LED.
- Je drei Steckdosen in Eltern- und Wohn-/Esszimmer, je zwei in Kinderzimmer, Küche, Kellerraum, je eine Steckdose in Nasszellen, Entrée, Reduit, Waschbox.
- Kombinierte Gegensprech-Video-Sonnerie- und Türöffnungsanlage für jede Wohneinheit.
- Multimediadose (TV+Tel.) im Wohnzimmer und in allen Schlafzimmern. Glasfaser in Wohnungstableau geführt (FTTH, «fibre to the home»).
- ZEV mit Energiemanagement-Anlage.
- E-Mobilität: Parkplätze mit Trasse und Lastenmanagement vorbereitet (Wallbox zur Miete).

HEIZUNGSANLAGEN

- Bodenheizung in allen Räumen. Einzelraumregulierung im Wohn-/Esszimmer und in allen Schlafzimmern.
- Heizung und Warmwassererzeugung mit umweltfreundlicher Holzschnitzel-Fernwärme.
- Zentrale Energiemessung für Warmwasser und Heizung pro Wohnung.

AUFZUGSANLAGE

- Elektromechanischer Aufzug 630 kg/8 Personen.
- Kabine Chromstahl mit Spiegel (rollstuhlgängig).

SANITÄRANLAGEN

- Sanitärapparate in Sanitärkeramik, Farbe weiss.
- Wassersparende Armaturen und Geräte (Minergie).
- Bad: Vormauerung mit Ablagefläche, 1 Badewanne mit Bademischer, Brauseschlauch, Handbrause und Brausehalterung, 1 Badetuchstange, 1 Waschtisch mit Waschtischmischer, 1 Möbelunterbau, 1 Handtuchhalter, 1 Spiegelschrank, 1 Wandklosett, 1 Papierhalter.
- Dusche/WC: Vormauerung mit Ablagefläche, 1 Duschtasse und Duschmischer, 1 Duschgleitstange mit Brauseschlauch und Handbrause,

- 1 Badetuchstange, 1 Drahtseifenhalter, 1 Duschenseitenwand in Echtglas klar, 1 Waschtisch mit Waschtischmischer, 1 Möbelunterbau, wo kein Bad, 1 Handtuchhalter, 1 Spiegelschrank, 1 Wandklosett, 1 Papierhalter.
- Waschboxen im UG: Separat pro Wohnung. Waschmaschine und Wäschetrockner (Energie-label A+++), Electrolux (oder gleichwertiges Produkt), Waschtrog mit Kaltwasser. Boden: Feinsteinzeugplatten, Wände und Decken: Beton/Kalksandstein roh gestrichen.

KÜCHENEINRICHTUNGEN

- Hochwertige Electrolux-Geräte oder gleichwertig (A-Label).
- Fronten mit Kunstharzoberflächen.
- Arbeitsplatte Granit schwarz.
- Glasrückwand in ESG.
- Spültrog Chromstahl mit Spültischmischer und Auszugsbrause.
- Glaskeramikkochfeld.
- Einbaubackofen mit Geräteschublade, Spiegelglas.
- Compact-Steamer mit Dampfgarer-Backofen, Spiegelglas.
- Dampfabzug mit Umluftbetrieb (Aktivkohlefilter).
- Einbaukühlschrank mit separatem Gefrierschrank.
- Geschirrspüler, wassersparend.
- Kehrrichtauszug mit Kehrrichtbox.

SCHREINERARBEITEN

- Wandschränke in Holzwerkstoffplatten mit Kunstharz, werkbeschichtet.
- Zargentüren mit Kunstharz werkbeschichtet oder lackiert.
- 2 Vorhangschienen in Wohn- und Schlafzimmern.

BODENBELÄGE

- In allen Räumen, exkl. Bad, Dusche/WC: Riemenparkett Eiche.

- Bad, Dusche/WC und Loggien: Feinsteinzeugplatten.

WAND- UND DECKENBELÄGE

- Wände in Schlaf- und Wohnräumen, Reduit: Abrieb, 1.0 mm, gestrichen.
- Bad, Dusche/WC: Feinsteinzeugplatten, teilweise Abrieb, 1.0 mm, gestrichen.
- Alle Decken in Weissputz gestrichen.

KELLERABTEIL

- Im UG, pro Wohnung.
- Boden: Zementüberzug roh.
- Wände und Decke: Beton roh gestrichen.
- Haustechnikleitungen AP montiert.

VELOS

- Es steht ein allgemeiner Veloabstellraum zur Verfügung.

ABFALL

- Zur Abfallentsorgung stehen Unterflurcontainer mit extragrosser Einwurfsäule zur Verfügung.

Emmenbrücke, 03.02.2025.

Nicht wertmindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien bleiben vorbehalten. Vorbehalten bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung. Die Visualisierungen sind unverbindliche Bilddarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können.





MODERN UND NACHHALTIG WOHNEN

Die 18 stilvollen 2.5- bis 4.5-Zimmer-Mietwohnungen an der Bahnhofstrasse 23/25 überzeugen mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung. Ein Eichen-Rienparkett, eine Bodenheizung mit Einzelraumregulierung sowie die bestens ausgestattete Küche mit Glaskeramikkochfeld, einem Einbaubackofen sowie einem Compact-Steamer mit Dampfgarer-Backofen sorgen für höchsten Wohnkomfort. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Keller sowie eine private Waschbox mit Waschmaschine, Tumbler und Waschtrog im

Untergeschoss. Dies schafft mehr Platz in den Wohnräumen und reduziert Emissionen. Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 23/25 setzt nicht nur auf Komfort, sondern auch auf Nachhaltigkeit. So ist das Gebäude nach Minergie-Standard zertifiziert. Hochwärmegedämmte Aussenhüllen und Fenster, eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die umweltfreundliche Holz-schnitzel-Fernwärme für Heizung und Warmwasser sowie eine Photovoltaikanlage, die nachhaltigen Solarstrom liefert, machen das Wohnen besonders energieeffizient.

VERMIETUNG & BERATUNG



Verima Verwaltungs
und Immobilien AG
Hochdorferstrasse 14
6021 Emmenbrücke
041 268 85 85
info@verima.ch

PLANUNG & AUSFÜHRUNG



Generalunternehmung
6021 Emmenbrücke

ARCHITEKT



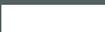
MSA Meletta Strebel
Architekten AG
6004 Luzern

BAUHERRSCHAFT

Anliker AG Immobilien
6021 Emmenbrücke

Preise und Vermietungsstand auf
beiliegender Preisliste oder auf
www.bahnhofstrasse23-25.ch

BAHNHOFSTRASSE23-25.CH

 **verima**

Hochdorferstrasse 14 | 6021 Emmenbrücke
041 268 85 85 | info@verima.ch