

Verkaufsdokumentation

Wohnhaus mit Anbau an zentraler Lage und grossen Nutzungsreserven

Verkaufsobjekt Wohnhaus mit Anbau und grossen Nutzungsreserven
Im Feld 1
6102 Malters

Kontakt Bättig Treuhand AG
Beat Uebelhart
Winkelriedstrasse 7, 6002 Luzern

Tel: 041 / 228 25 36 E-Mail: immo@baettig.ch

Verhandlungspreis **ab CHF 1'095'000.—**



Vorbericht

Bei der Grundeigentümerin des «neu» abparzellierten Grundstücks Nr. 2530, mit Wohnhaus Nr. 199, Grundbuch Malters, mit einer Fläche von 1'000 m², handelt es sich um die Gemeinde Malters. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Malters haben am 8. März 2026 dem Verkauf und Einzonung des «neuen» Grundstücks Nr. 2530 in die Wohnzone 3 (W3) zugestimmt.

In Bezug auf den Erwerb und Neubebauung des Grundstücks Nr. 2530, Grundbuch Malters, ist der Gemeinde Malters ein konkretes Konzept vorzulegen.

Objektspezifischer Kommentar

Die Liegenschaft mit dem Wohnhaus und dem Scheunenanbau liegt im Gebiet «Im Feld» der Gemeinde Malters.

Beim zum Verkauf stehenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus mit Scheunenanbau, welches über 4 Geschosse (inkl. Untergeschoss und Dachgeschoss) konzipiert ist. Dieses liegt an zentraler Lage in einem vorwiegenden Landwirtschaft- und Wohnquartier «Im Feld» der Gemeinde Malters.

Das heutige Gebäude wurde ca. im Jahr 1900 erstellt und befindet sich in der Bausubstanz grösstenteils noch im Originalzustand. Es wurden im Verlaufe der Zeit nur punktuelle, aber nie umfassende Sanierungen getätigt

Aufgrund des heutigen Gebäudezustandes müsste mit einer Gesamtsanierung des Objektes gerechnet werden, welche sehr kostenintensiv ist.



Mit dem vorliegenden Gebäude ist keine optimale Nutzungsmöglichkeit mehr gegeben. Mit einer Neuüberbauung liesse sich das Grundstück somit wesentlich besser ausgestalten und nutzen.

Aktuelle Situation

Objekt / Zweck Wohngebäude mit Scheunenanbau, Gebäude Nr. 199

Baujahr ca. 1900

2.4.1 Wohnhaus Nr. 199

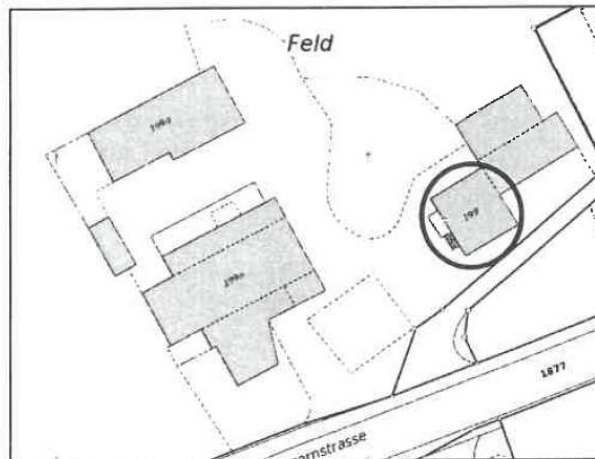
Baujahr/Renovationen 1923/fortlaufend
2010: Warmwasserversorgung, Kamin, Küche im Dachgeschoss, Esszimmer im Dachgeschoss
2015: Anschluss an die Kanalisation

Versicherungsangaben Versicherungswert per 18. Juli 2018, CHF 631'040.--
Volumen 1'088 m³

Steuerwert CHF 147'900.--

Nutzung Erdgeschoss: 2-Zimmerwohnung
1. Obergeschoss: 4-Zimmerwohnung
Dachgeschoss: 4-Zimmerwohnung
Autoabstellplätze

Situationsplan



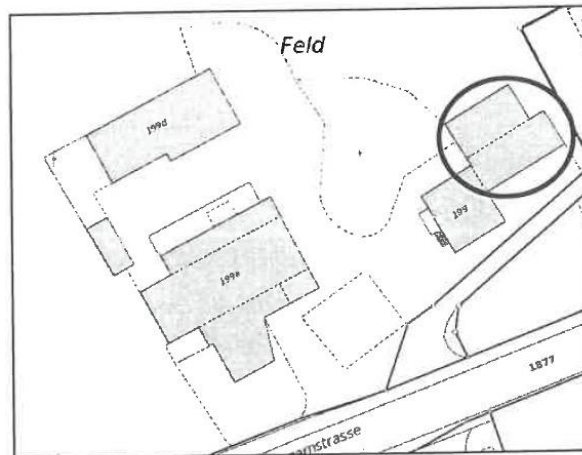
Gebäude Total 3 Wohnungen, Nebenräume, Keller
Heizung und Garage sind im Anbau zum Wohnhaus untergebracht.

Architektur	Die Architektur ist einfach. Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss 2.07 m, im Dachgeschoss 1.97 m. Die Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über ein gefangenes Zimmer.
Konstruktion	Erschliessungsleitungen vorhanden, Fassade mit Schindeln verkleidet, Dachhaut aus Tonziegeln, Spenglerarbeiten aus Kupfer und Blech, Fenster im Erd- und ersten Obergeschoss: Doppelverglasung, im Dachgeschoss 2-fach Isolierverglasung, Sonnenschutz mit Fensterläden, im Erd- und ersten Obergeschoss zusätzlich Rollläden
Installation	Elektro-, Telefon-, TV- und Sanitärinstallationen vorhanden, die Wohnung im ersten Obergeschoss ist als Einliegerwohnung mit einer rudimentär ausgestatteten Küche konzipiert.
Ausbau	Bodenbeläge: Erd- und erstes Obergeschoss mehrheitlich PVC, Dachgeschoss mehrheitlich Laminat Wand- und Deckenbeläge: mehrheitlich aus Holz, in Küche und Bad Keramikfliesen Türen aus Holz Kachelöfen im Erd- und Dachgeschoss
Kanalisation	Anschluss an die Gemeindekanalisation
Wasser	Gemeindewasserversorgung
Besondere Gefahren	Es bestehen keine besonderen Gefahren.

2.4.2 Anbau Wohnhaus Nr. 199

Baujahr/Renovationen	1923 2010: neue Heizung 2015: Autoabstellplätze
Versicherungsangaben	Versicherungswert per 18. Juli 2018, CHF 280'560.--
Kubatur gemäss GV	Gebäude, Scheune 1'068 m ³ Garage 119 m ³ Gruben 149m ³
Nutzung	Diverse Lager- und Remisenräume, Heizungsraum

Situationsplan



Gebäude

Die ehemalige Schweinescheune ist nicht mehr als solche nutzbar. Sie wird als Lagerraum in die langfristige Bewertung miteinbezogen. Die nicht beheizten Kammern für ehemalige Angestellte werden ebenfalls als Lagerraum bewertet. Der durch das fest eingebaute Futtersilo beanspruchte Platz kann nicht genutzt werden.

Architektur

Die Architektur kann als einfach und wenig zweckmässig bezeichnet werden.

Konstruktion

Erschliessungsleitungen vorhanden, teilmassive Bauweise mit Betondeckel, gemauertem, ehemaligem Schweinestall und Holzaufbau, Dach-einfassung aus Tonziegeln.
Von der Garage besteht kein direkter Zugang zum Wohnteil.

Installation

Heizung für das Wohnhaus

Wasser

Gemeindewasserversorgung

Besondere Gefahren

Es bestehen keine besonderen Gefahren.

Grundstückbescrieb

Art / Form

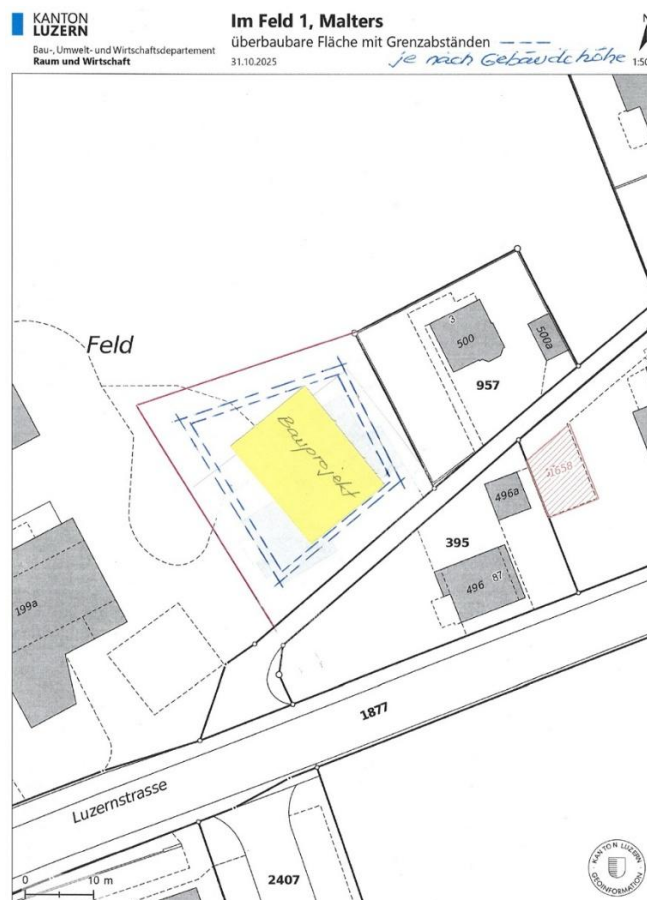
Heute mit Wohngebäude und Scheunenanbau überbautes, trapezförmiges Grundstück von mittelgrosser Fläche, 1'000 m² (Parzellierung ab Grundstück Nr. 230).

Zonen- und Bauvorschriften

Nach neu vorgesehener Bauordnung und Einzonung liegt das Grundstück in der **Wohnzone W3c**

Erschliessung/Werkleitungen	Das Grundstück ist mit allen wichtigen Werk- und Medienleitungen erschlossen (Wasser, Kanalisation, Elektrisch, Telefon, TV). Bei einer umfassenden Sanierung oder einem Neubau müssen die Leitungsführungen der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Käuferschaft auf dem Grundstück 2590 erneuert, umgelegt und getrennt werden.
Altlastenverdachtsflächen	Die Parzelle ist im Kataster der belasteten Standorte im Kanton Luzern nicht verzeichnet.
Gefahrenkataster	Die Liegenschaft ist im Gefahrenkataster des Kantons Luzern verzeichnet unter Wasserprozesse im mittleren Gefahrenbereich.
Denkmalschutz	Das Objekt ist nicht im Inventar schützenswerter Bauten des Kantons Luzern verzeichnet.
Bebauungsplan	Keiner vorhanden.

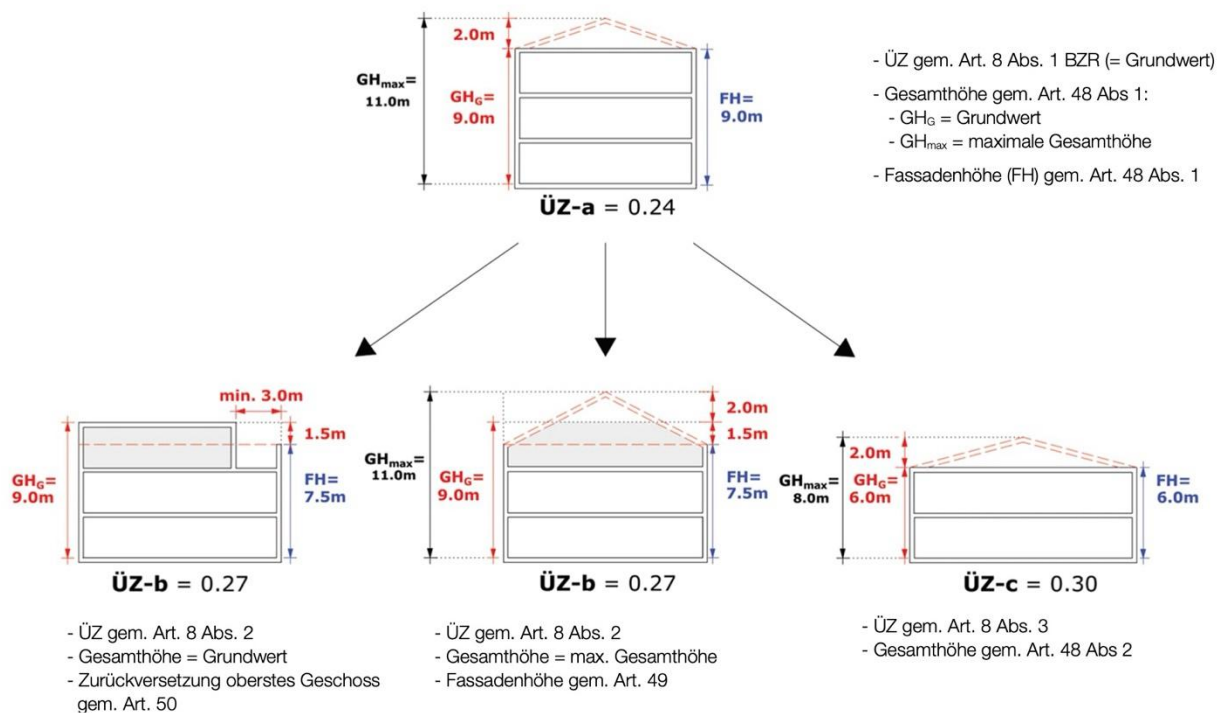
Nutzungsreserven / Neuüberbauung (Zone W3c)



Situation mit überbaubarer Fläche für Grundstück Nr. 2590 anhand der Zone W3c mit Grenzabstand (je nach Gebäudehöhe) und mit Bauprojektvariante

ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gemäss Art. 7 Bau- und Zonenreglement, Beispiel Wohnzone 2 (W2):



Grundbuch

Überbauungsziffer

anrechenbare GF (Hauptbaute)

GF effektiv (Haupt- und Nebenbaute)

Nutzungsreserve

0.27

270 m²

320 m²

-50 m²

Bezeichnung

ÜZ 0.27 für Hauptbaute, ÜZ 0.05 für Nebenbaute (nach neuer BZO)

überbaubare Fläche 270 m² für Hauptbaute / 50 m² für Nebenbaute

Fassadenhöhe 13.0 m mit zurückversetztem Attikageschoss

effektiv überbaubare Fläche aufgrund Grenzabständen möglich ca.

überbaubare Fläche Nebengebäude mit ÜZ 0.05 (ev. Velo-/Mofaunterstand)

Länge

Breite

m²

270.00

1.00

270.00 m²

50.00

1.00

50.00 m²

Total anrechenbare GF

320 m²

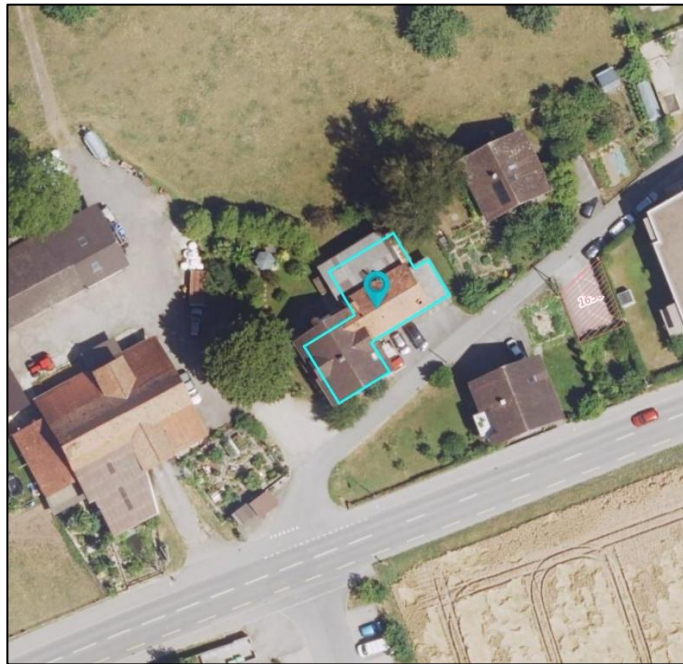
Objektdaten

Assek-Nr. 199
 Baujahr 2025
 Objekt Wohnhaus mit Anbau
 Im Feld 1
 6102 Malters

Grundstückdaten (neu)

Stammgrundstück-Nr.	2590
Fläche m ²	1'000
Bauzone	W3c
Überbauungsziffer zul.	0.27
Überbaute GF m ²	270 (Hauptbaute)
Effektiv überbaubare GF m ²	320 (Haupt- und Nebenbaute)
Nutzungsreserve m ²	-50
Region	Kanton Luzern

Lage



Luftbild

Zufahrt

Die individuelle Zufahrt erfolgt über die Kantons- und Feld-Strasse (Wohnstrasse) direkt zum Grundstück mit dem Vorplatz

Distanzen

- Schule

Auf dem Gemeindegebiet von Malers befinden sich das Primarschulzentrum Bündtmättli und Eischachen sowie das Oberstufenzentrum Muoshof.
- Einkaufen

Für den täglichen Bedarf und den grösseren Einkauf sind Läden im Zentrum Malers vorhanden.
- Verkehrsmittel

Malers liegt an der Bahnlinie Luzern-Bern. Luzern kann bequem in ca. 12 Minuten erreicht werden und es gibt pro Stunde drei Verbindungen. Der Postautokurs führt von Malers nach Schwarzenberg (Bushaltestelle in Gehdistanz).

 212	Malters - Wolhusen (Kurs 60.212) Fahrplan/Kursbuch Betreiber: Rottal Auto AG (ARAG) Strecke zeigen
 N6	Luzern - Littau - Wolhusen - Menznau Online-Fahrplan Betreiber: VBL Strecke zeigen
 211	Malters - Schwarzenberg LU - Eigenthal (Kurs 60.211) Fahrplan/Kursbuch Betreiber: PostAuto Schweiz AG Strecke zeigen
 RE	RegioExpress Bern – Langnau – Luzern
 S6	Luzern – Wolhusen – Willisau – Huttwil – Langenthal
 S6	Luzern – Wolhusen – Langnau
 S77	Luzern - Littau - Malters - Wolhusen - Menznau - Willisau

- Individualverkehr

Schnellstrassenanschluss (Strasse H10 Luzern-Werthenstein) in Malters

- Erholung / Freizeit

Im Nahbereich befindet sich das Naherholungsgebiet der kleinen Emme, zudem hat Malters ein umfassendes Angebot an Freizeit- und Erholungsangeboten, so z.B.:

- Viele Spazierwege in herrlicher Umgebung, der nahen Bergwelt oder am Flusssufer der Kleinen Emme
- Sportanlagen
- Naherholungsgebiete (Schwarzenberg, Eigenthal, Pilatus),
- Umfangreiches Vereinswesen

Zudem bietet die Nähe zur Stadt Luzern und Kriens weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Zusammenfassung

Grundstücknummer	2590 (neu abpazelliert)
Parzellenfläche m ²	1000
Ort / GB	Malters
Adresse	Im Feld 1
Liegenschaftsart/ Objektart	überbautes Land resp. Bauland
Neue Einzonung	W3c

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl die Verkäuferschaft all ihre Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann die Verkäuferschaft keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

Luzern, 10. Juni 2026 / BU

Bilderdokumentation





