



6.5-ZIMMER-EINFAMILIENHÄUSER AM SEE

Wiedmattstrasse 4 in 6295 Mosen

BAUHERRSCHAFT

Matter
SERVICES

BERATUNG UND VERKAUF

CHS
www.chs-immobilien.ch

HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE



INHALTSVERZEICHNIS

Willkommen	3
Lage der Einfamilienhäuser	4
Lage in der Region	5
Lage in der Schweiz	6
Situation	8
Architektonisches Konzept	10
Grundriss Erdgeschoss	11
Grundriss Obergeschoss	12
Grundriss Dachgeschoss	13
Baubeschrieb	14 – 15
Umgebungskonzept	16
Hausspiegel	17
Fotos	18 – 23
Dokumente	24 – 25
Kontakt	26

WILLKOMMEN

Wohnen fast am Hallwilersee?

An sonniger, ruhiger Lage, wenige Gehminuten vom Hallwilersee, stehen diese beiden neuen Häuser zum Verkauf. Gebaut mit Sorgfalt, auch zur Umgebung, stehen doch die schönen, bereits grossen Bäume im Garten noch!

Der Innenausbau ist hochwertig und modern. Das Dachgeschoss kann nach eigenen Wünschen ausgebaut werden.

Das Beste? Das Haus ist fertig und Sie können sofort umziehen!

Viel Spass beim Lesen der Dokumentation.

Gerne zeigen wir Ihnen das Haus mit all seinen Details. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



EINWOHNER PER 10.04.2024

Einwohnerzahl 305

MEHR INFORMATIONEN UNTER:

Gemeinde-Homepage www.hitzkirch.ch

LAGE DER EINFAMILIENHÄUSER

JUWEL AM HALLWILERSEE

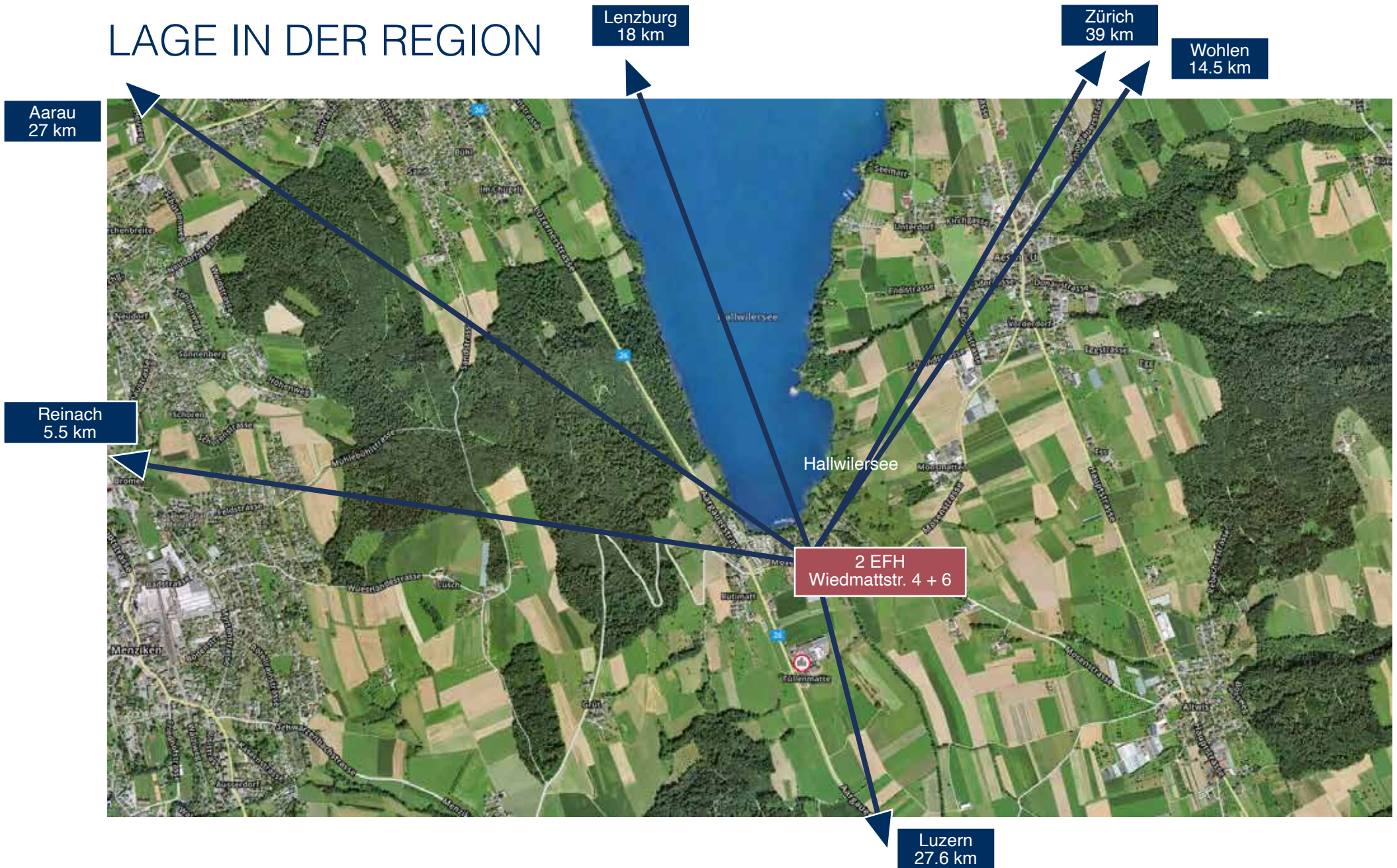
Der Ortsteil Mosen liegt unmittelbar an der Grenze zum aargauischen Seetal am untersten Ende des Hallwilersees. Er gehört zur Zentrums-gemeinde Hitzkirch.

Den attraktiven Standort mit Seeanstoss, ländlicher Idylle und S-Bahn sind sich dessen Einwohner:innen bewusst.

Es ist eine wahre Oase für Badelustige, Fischer:innen, Segler:innen, Spazierende und Wanderfreudige. Es herrscht eine Offenheit gegenüber dem seit Jahrzehnten anhaltenden Tourismus. Mosen hat seine eigene Schiffstation, einen Campingplatz, eine Badi und eine S-Bahnstation der Seetalbahn. Einkaufen kann man in Mosen ebenfalls - direkt bei den Bauern an zwei attraktiven Hofläden.



LAGE IN DER REGION



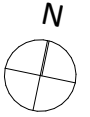
LAGE IN DER SCHWEIZ





RESERVIERT

SITUATION





ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

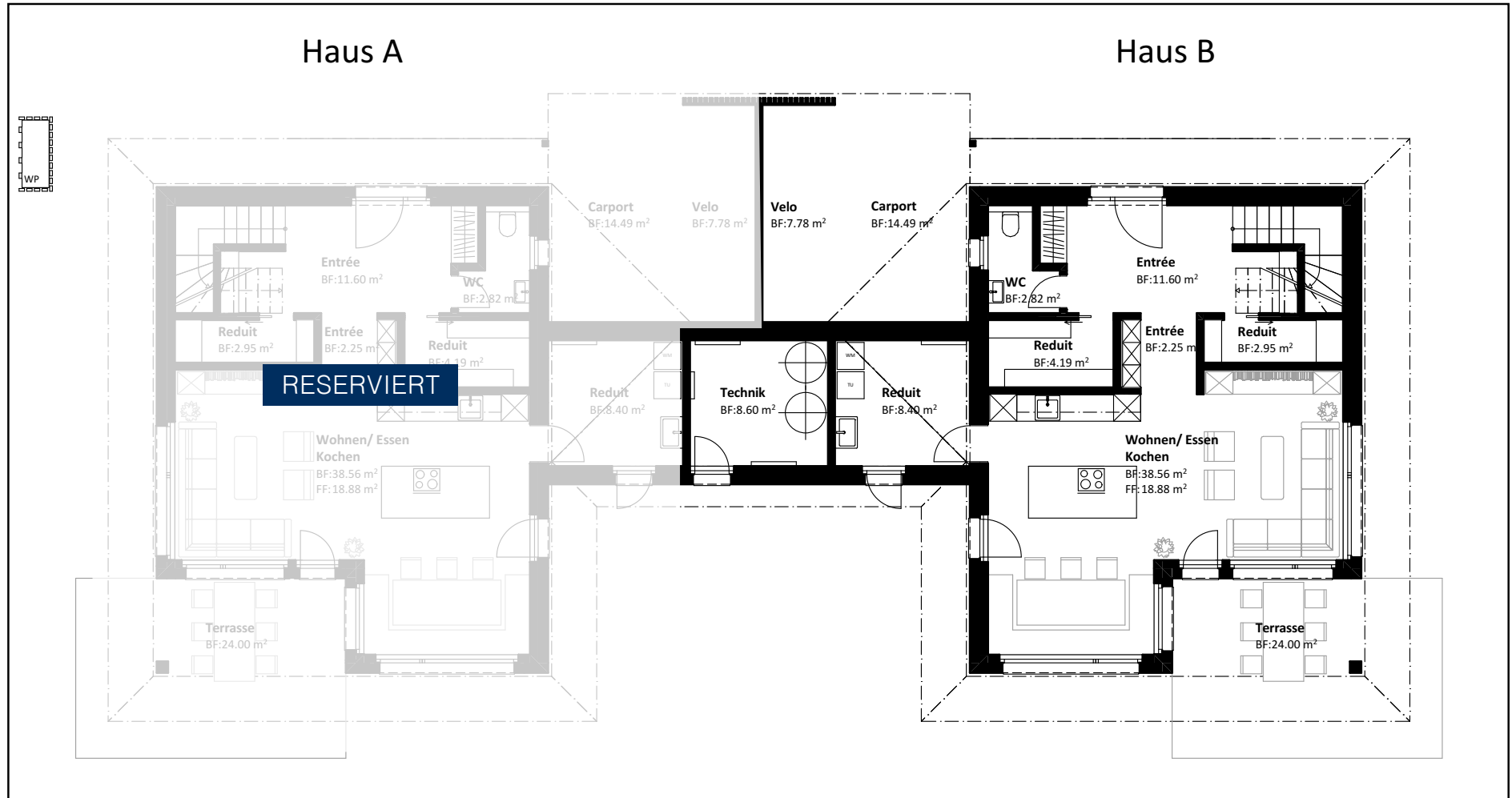
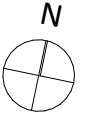
Die beiden Häuser sind in ihrer Form und Dimension behutsam zwischen einem Linden- und Nussbaum gepflanzt. In ihrer Ästhetik stehen sie ergänzend in der naturnahen Landschaft und nehmen diese auf. Die Architektur bedient sich an ortstypischen Elementen, die in dieser Region begründet sind, sei es durch das massive Sockelgeschoss, das Satteldach oder die auskragenden Klebedächer. Solche Vordächer werden seit über 200 Jahren eingesetzt und dienen den beiden neuen Einfamilienhäuser heute zudem als Brise Soleil.

Die Dreiteiligkeit im Gesamtvolumen bietet zentral einen Bereich für Fahrzeuge und gemeinsame Heizung. Er dient als Ort des Treffens und bietet zudem Distanz und Privatheit. Beide Häuser blicken gegen Süden und beherbergen wunderbar geschützte Aussenterrassen gegen West oder Ost. Das massive Sockelgeschoss bedient sich der klassischen Typologie und ist Träger der beiden oberen Holzbaugeschossen, wobei das Gesamtpotential für das Haus aus jeweils 6.5-Zimmer besteht. Vier davon sind im Obergeschoss beherbergt.

Das Dachgeschoss ist bewusst frei auszubauen und bietet zudem genügend Platz für individuelle Visionen. Im Erdgeschoss liegt das Herz des Hauses. Jede Fläche ist dort eine gut proportionierte Nutzfläche. Die Küche steht im Zentrum und ihre Insel, welche auch als Bar fungiert, ist umgeben von einer lauschigen Essnische und einem hellen Wohnbereich. Die Blickachsen aus dem Fenster holen die Schönheit der umliegenden Natur in den Wohnbereich.



ERDGESCHOSS



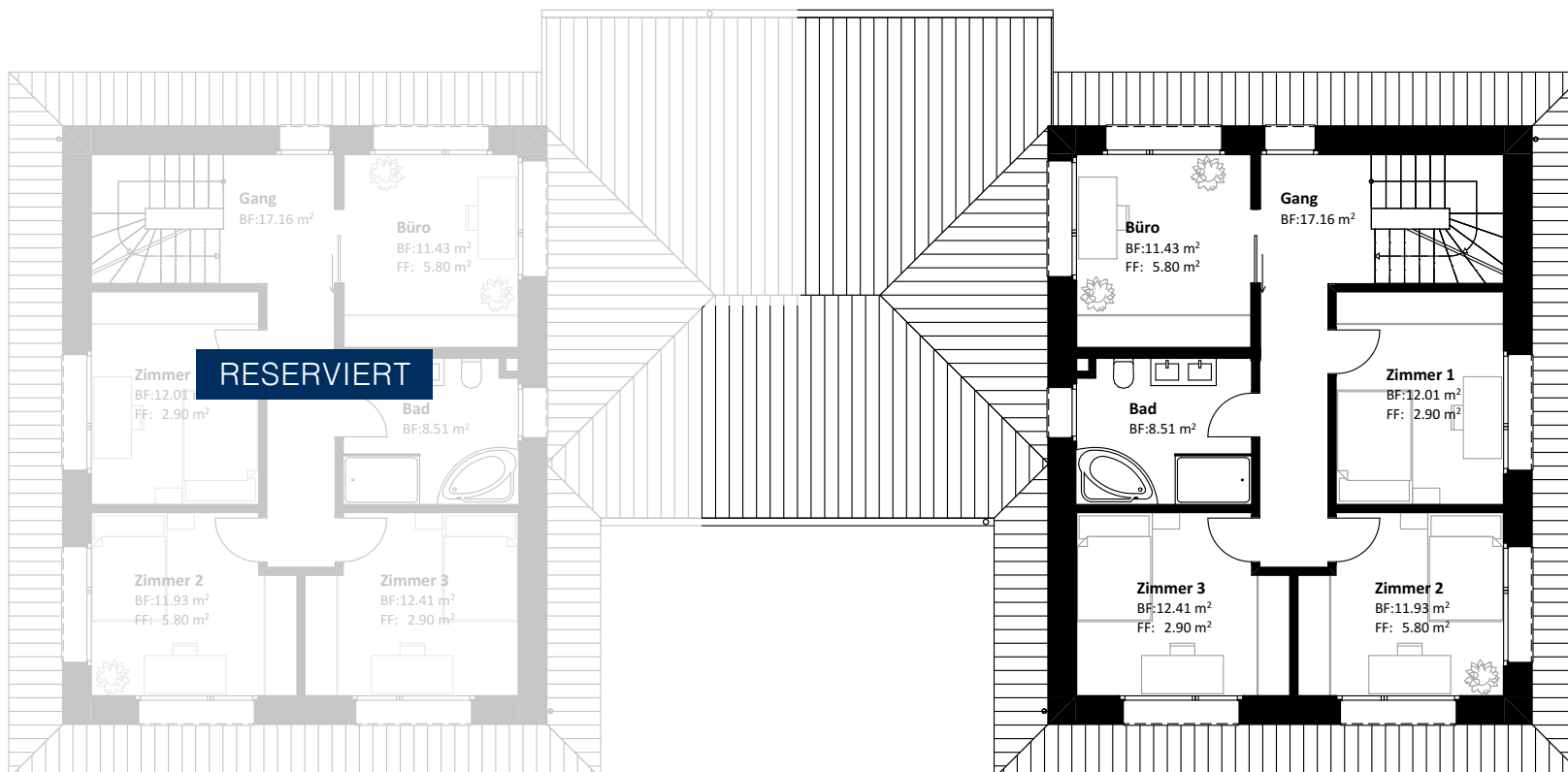
0 10 m

OBERGESCHOSS



Haus A

Haus B

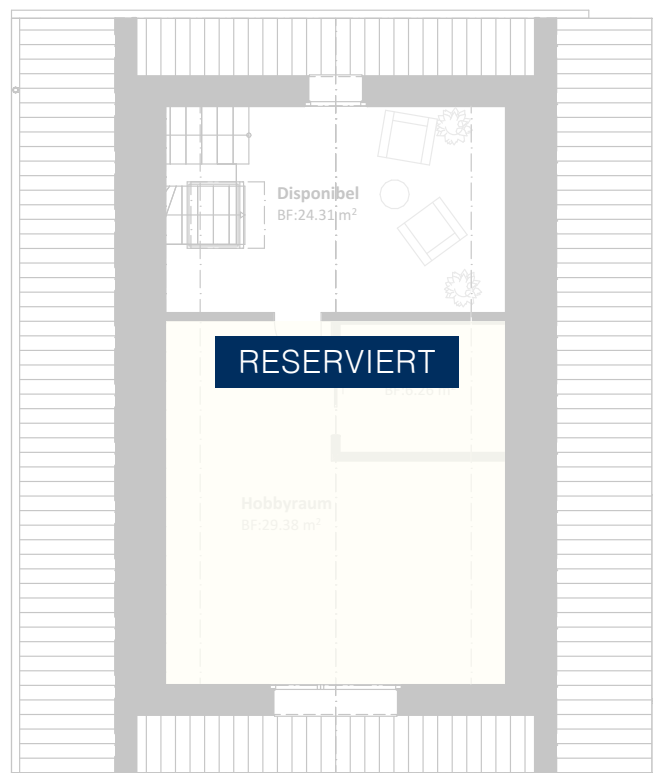


DACHGESCHOSS

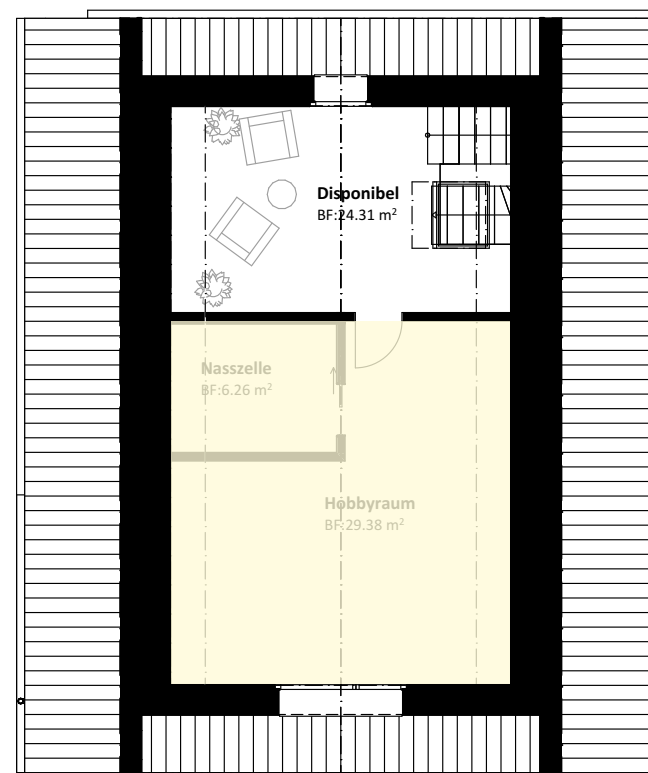


Der gelb hinterlegte Bereich des Dachgeschosses im Haus A und B wird als Edelrohbau verkauft. Er ist unausgebaut und kann selber gestaltet werden. Die Anschlüsse für Sanitär und Elektro sind vorhanden.

Haus A



Haus B



BAUBESCHRIEB

KONSTRUKTION

- Bodenplatte in Beton
- Wände ab Boden EG
- alle Decken in Vollholz
- Innenwände in Leichtbauwände Holz
- Wände innen Holz natur, sicht
- pro Zimmer eine Wand mit Abrieb

FASSADE

- Verputzte Fassade im Erdgeschoss
- Fassade OG und DG mit Holzschlaung natur

FENSTER

- Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasung
- Pro Raum mind. ein Dreh-Kippflügel
- Balkontüren mit Niedrigschwellausführung

DACH

- Steildach wärme gedämmt
- Spenglerarbeiten in Kupfer, gem. Angaben Architekt

TÜREN

- Aussentüren aus Holz mit Dreipunkt-Sicherheits Schloss und Spion, Gummidichtung, Edelstahl-Türdrücker und Sicherheitsrosetten
- Innentüren mit Futter und Verkleidung, Türblatt werk lackiert, Drückergarnitur und Rosette mit Einsteckschloss

KÜCHENEINRICHTUNG

- Moderne Einbauküchen mit hochwertigen Küchenapparaten gem. Detailplänen und detailliertem Beschrieb des Küchenbauers
- Farbe gem. Farb- und Materialkonzept Architekt resp. nach eigenen Vorstellungen
- Budget Küche CHF 32'000.- exkl. MWSt.

SCHREINERARBEITEN

- Alle Wohnungen mit Einbaugarderobe im Erdgeschoss, Budget CHF 9'000.- exkl. MWSt.
- Weitere Einbauten wie in den Plänen schematisch dargestellt sind optional möglich gegen Mehrpreis
- Gleiche Materialisierung der Fronten und Sichtseiten wie bei den Küchen
- Vorhangsysteme optional gegen Mehrpreis

SONNENSCHUTZ

- Verbundraffstoren in allen Wohn- und Schlafzimmern mit Motorantrieb (Wandtaster) oder Funk
- Anschlüsse Markisen als Leerrohr vorbereitet

ELEKTROANLAGEN

- System gemäss Elektro-Schema-Plan
- Stark- und Schwachstrom inkl. Unterverteilung
- Pro Raum mind. eine Lampenstelle und zwei geschaltene 3-fach Steckdosen, sowie eine Multi mediadose
- LED-Einbaudeckenspots im Korridor-/ Küchenbereich sowie in den Nasszellen

- Gedeckter Aussensitzplatz und Terrassen mit einer geschalteten Aussenleuchte und Aussensteckdose
- Nebenräume wie Keller mit LED-FL und Steckdosen
- Grundbeleuchtung in den Räumlichkeiten im Untergeschoss
- Weitere nicht im Schema vorhandene Installationen wie Haustautomation (BUS- SYSTEM), Satellitenanlage, elektrische Schliessanlage, Videoüberwachung, Alarmanlage, weitere Ausbauten optional gegen Mehrpreis.
- ingenstromerzeugung über PV-Anlage auf Flachdach, Speicher

BODENPLATTEN / DECKEN / WÄNDE

- Parkett in allen Wohn-, Ess- und Schlafräumen (inkl. Küche und Entrée)

BAUBESCHRIEB

GIPSEARBEITEN

- Pro Zimmer eine Wand mit Abrieb

HEIZUNG

- Die beiden Häuser werden über eine gemeinsame, umweltfreundliche und Luft/Wasser Wärmepumpe geheizt
- Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen
- Regulierung über Einzelraumthermostaten

LÜFTUNG

- Mechanische Entlüftung von gefangenen Räumen im Erdgeschoss (gem. Vorschrift und Konzept Haustechnikplaner)
- Dunstabzug Küche über Abluft in Boden

SANITÄRANLAGEN

- Hochwertige Sanitärapparate und Garnituren nach freier Auswahl des Käufers und darauf basierenden Apparatelisten und Auswahlsscheinen auf CH-Qualitätsbasis.
- Bodenbündige Dusche mit Glastrennwand
- Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung
- Separater Waschraum mit Waschmaschine, Tumbler und Trog im Erdgeschoss.
- Budget Sanitärapparate CHF 20'000.- exkl. MWSt.
- Budget WM/Tumbler CHF 5'000.- exkl. MWSt.

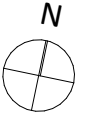
UMGEBUNG

- Grünflächen und Bepflanzung gem. Konzept Landschaftsgärtner
- Humusierung der Restflächen und Begrünung mit Sportrasensaat oder Blumenwiese
- Beleuchtung der Umgebung gem. Konzept Architekt

CARPORT

- Ein gedeckter Abstellplatz für ein Auto und Fahrräder

UMGEBUNGSKONZEPT



HAUSSPIEGEL

Einfamilienhaus A 6.5-Zimmer

Grundstücksfläche	426.50 m ²
Nutzfläche	253.00 m ²
Wohnfläche	206.70 m ²
Terrasse / Sitzplatz	24.00 m ²
Carport / Velo	22.30 m ²
Umgebung	272.00 m ²

RESERVIERT

Verkaufspreis EFH A

Einfamilienhaus B 6.5-Zimmer

Grundstücksfläche	472.50 m ²
Nutzfläche	253.00 m ²
Wohnfläche	206.70 m ²
Terrasse / Sitzplatz	24.00 m ²
Carport / Velo	22.30 m ²
Umgebung	329.00 m ²

Verkaufspreis EFH B
Fr. 1'540'000.-

ERDGESCHOSS





OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS







Matter
ARCHITECTS

AUSZUG AUS DEM GRUNDBUCH



Grundbuchamt Luzern Ost
Geschäftsstelle Hochdorf
Hauptstrasse 5
Postfach
6281 Hochdorf
Telefon: 041 318 12 50
gbho@lu.ch
www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Mosen	359	Liegenschaft	Ja
Mosen	360	Liegenschaft	Ja

Dieser Auszug enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstücksbereich (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Hochdorf, 26. November 2025 ae

lic. iur. Daniel Burger
Grundbuchverwalter

GEBÄUDEVERSICHERUNG – WIEDMATTSTRASSE 4

gebäude versicherung¹ luzern

wir sichern und versichern

Gebäudeversicherung Luzern
Hirschengraben 19
Postfach
6002 Luzern
Tel. 041 227 22 22
www.gvl.ch

30. Oktober 2025

Meldungen: kundendienst@gvl.ch

Ersetzt alle bisherigen Policen

Police 315-0359

Grundstück

Gemeinde:	Hitzkirch (Mosen)	Grundstück:	0359
-----------	-------------------	-------------	------

Übersicht

Versicherungswert für Gebäude 315.0162 - Wohnhaus	CHF	988'650
---	-----	---------

Total	CHF	988'650
--------------	------------	----------------

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann bei der Gebäudeversicherung Luzern innert 20 Tagen seit Eröffnung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag mit Begründung enthalten.

Meldepflicht: Der Eigentümer hat der Gebäudeversicherung nicht nur die Vollendung des Gebäudes zu melden, sondern auch von allen sonstigen wertvermehrenden Um- und Ausbauten Kenntnis zu geben.

Weitere Informationen über die Gebäudeversicherung sowie die Versicherungsbestimmungen finden Sie auf der Website www.gvl.ch. Wünschen Sie die Versicherungsbestimmungen in Papierform? Rufen Sie uns bitte an: Tel. 041 227 22 22.

gebäude versicherung¹ luzern

wir sichern und versichern

Detailangaben

Grundstück

Gemeinde:	Hitzkirch (Mosen)	Grundstück:	0359
-----------	-------------------	-------------	------

Gebäude 315.0162 - Wohnhaus

Lage:	Wiedmattstrasse 4, 6295 Mosen	Versicherungsart:	Neuwert
Volumen:	1'169 m³	Prämienklasse:	Einheitsprämie
Baujahr:	2025	Versicherungswert:	CHF 988'650
Schätzung:	29. Oktober 2025	Jahresprämie:	CHF 438.96
Zubehör:	Photovoltaikanlage (21 Module, 9.3 kWp)	CHF	25'000



RESERVIERT

BAUHERRSCHAFT

Matter
SERVICES

Matter Services AG
Hauptstrasse 6
6287 Aesch LU

BERATUNG UND VERKAUF

CHS !
www.chs-immobilien.ch

CHS immobilien ag
Christian Schweizer
Wydenstrasse 1
5734 Reinach

062 772 33 03
info@chs-immobilien.ch
www.chs-immobilien.ch