

GFÄZ 17A, 6044 UDLIGENSWIL

4.5-Zimmer-Reiheneckhaus

Familienfreundlich wohnen mit grossartiger Alpensicht

Verkaufsdokumentation



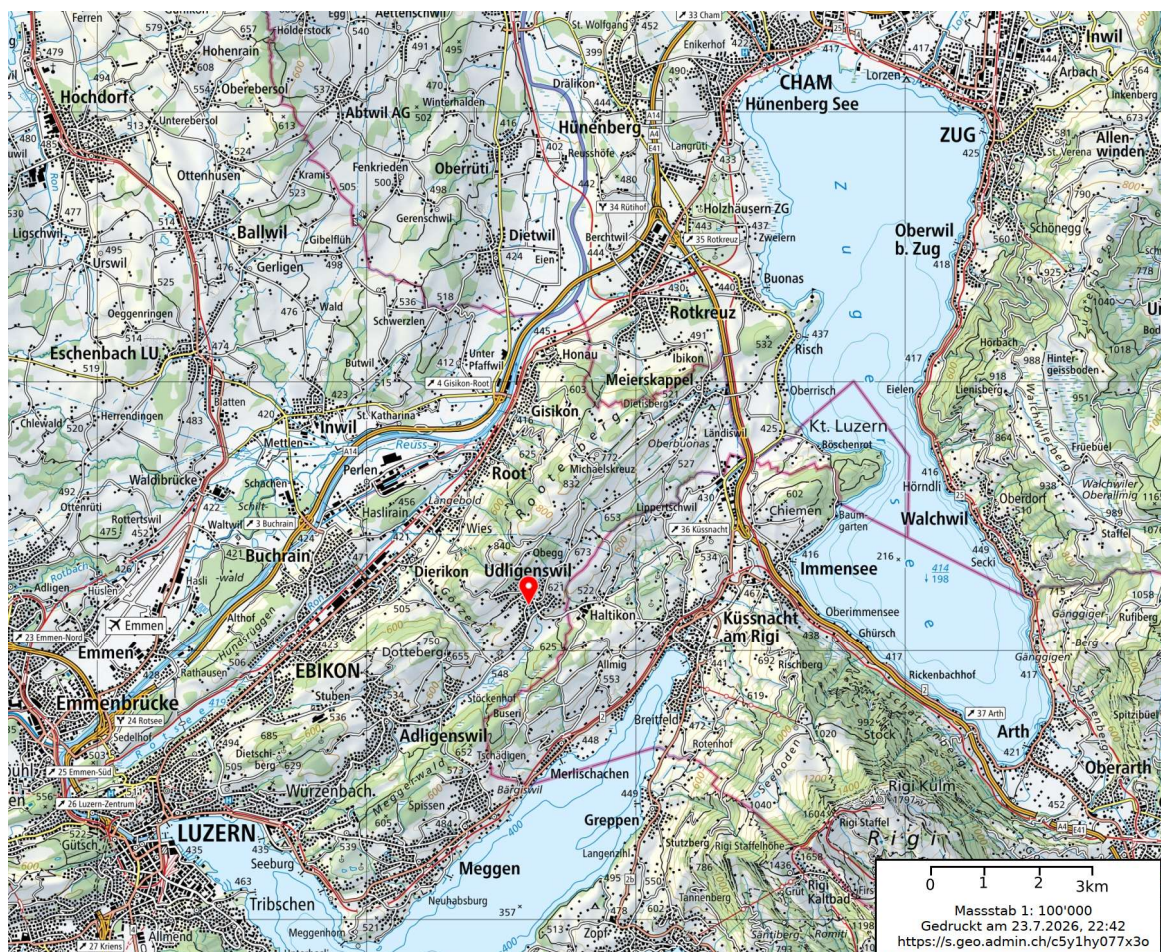
Lage und Umgebung

Udligenswil



Udligenswil liegt im östlichen Teil des Kantons Luzern, nahe den Kantonsgrenzen zu Schwyz und Zug. Die attraktive Gemeinde befindet sich an sonniger Lage am Südhang des Rooterbergs und eröffnet einen eindrucksvollen Blick auf die Bergwelt der Zentralschweiz. Die naturnahe Umgebung mit sanften Hügeln, weitläufigen Feldern und idyllischen Waldpartien lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Mitten im Gemeindegebiet entspringt der Würzenbach, der bei Luzern unweit des Lidos in den Vierwaldstättersee mündet. Udligenswil verbindet damit hohe Wohnqualität, landschaftliche Schönheit und eine ausgezeichnete Lage im Raum Luzern–Zug–Schwyz.

Kartenausschnitt und Links zur Orientierung:



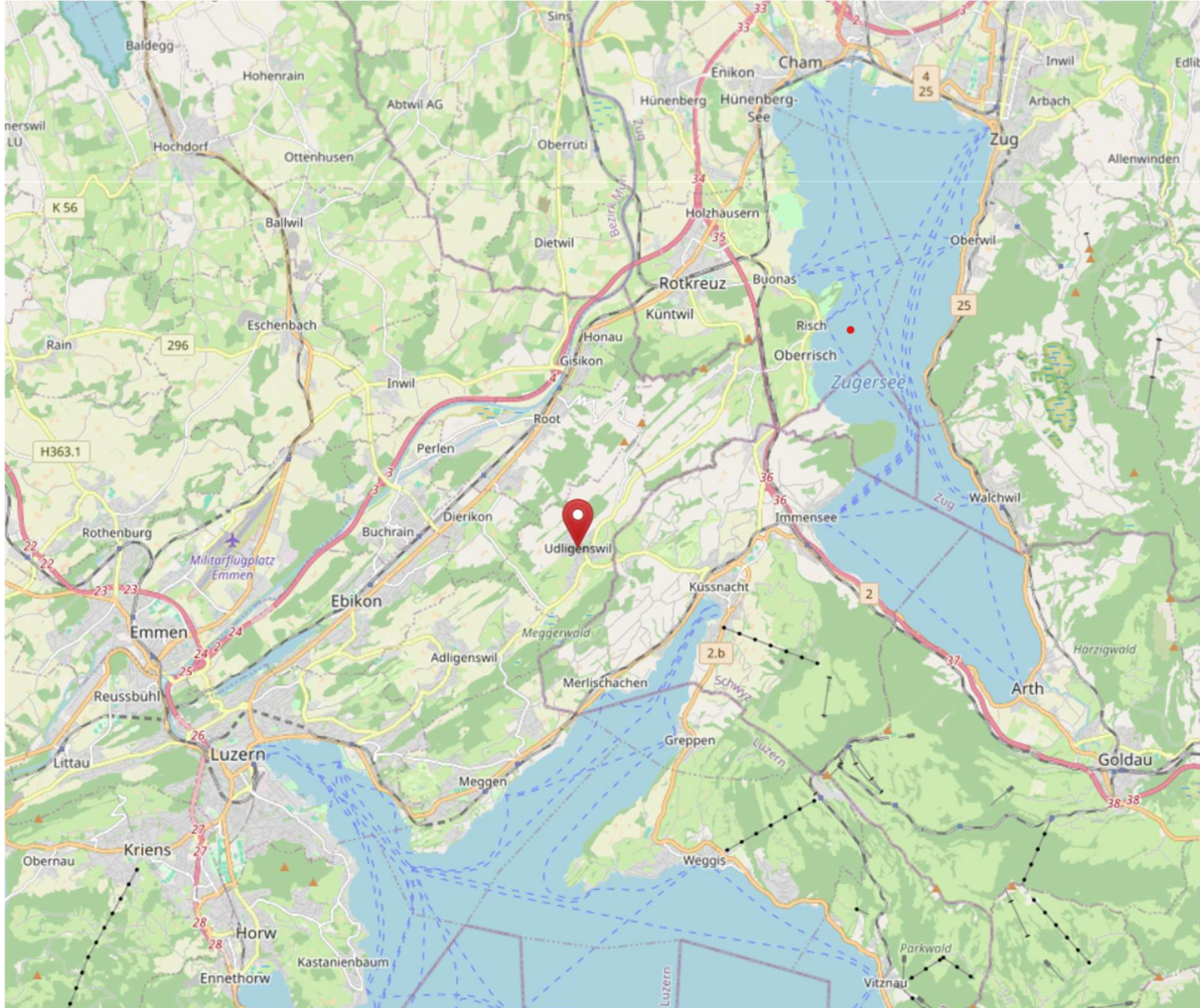
[Luftbild](#)

[Search.ch](#)

[googlemap](#)

Regionale Übersicht

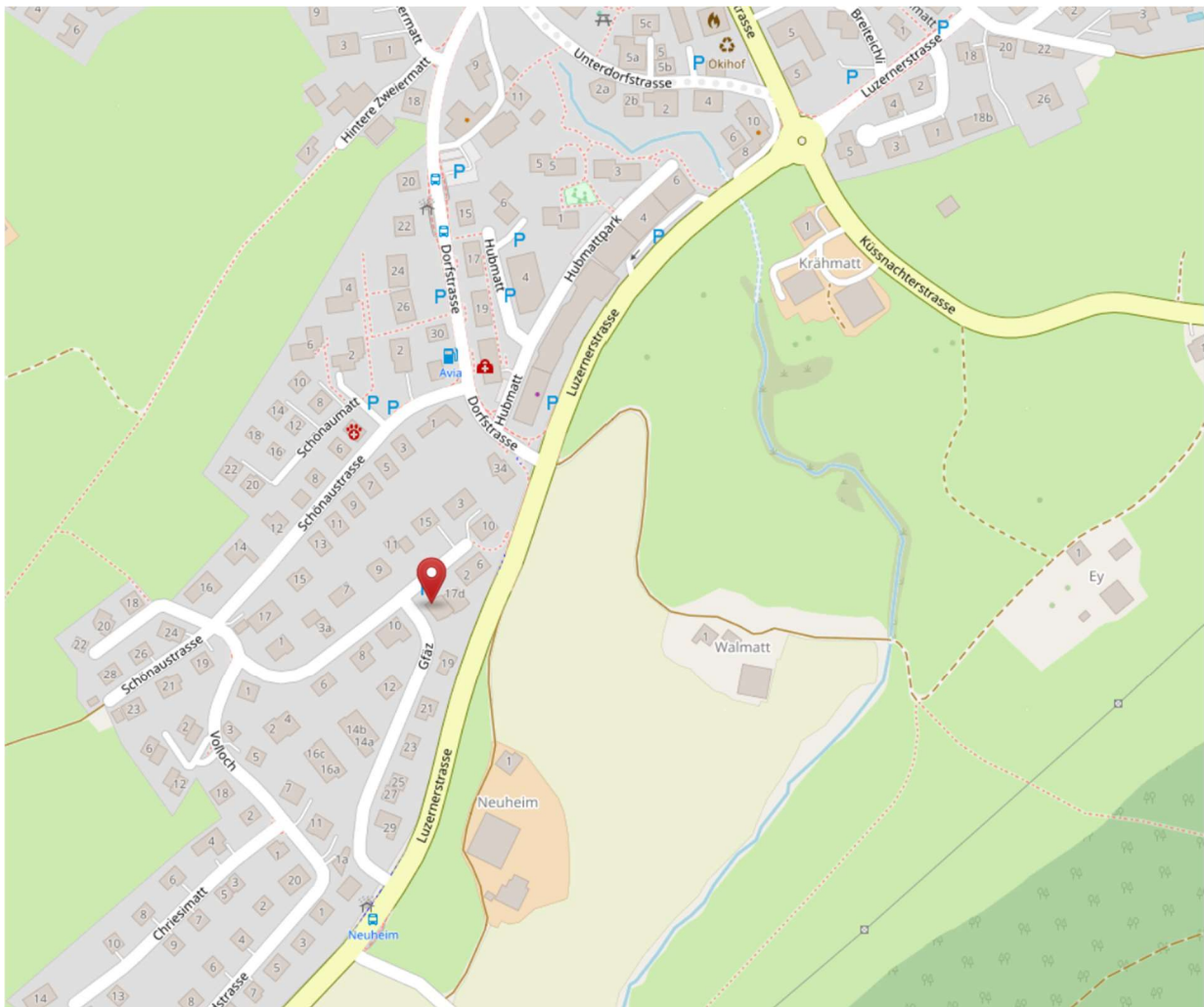
Udligenswil verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Luzern, Küsnacht am Rigi, Rotkreuz und Zug sind mit dem Auto gut erreichbar. Die nahen gelegenen Autobahnanschlüsse in Küsnacht und Buchrain ermöglichen eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.



Lokale Erreichbarkeit

Zwei Buslinien erschliessen die Gemeinde und bieten regelmässige Verbindungen zu den wichtigen Verkehrsknoten Luzern, Rotkreuz und Küsnacht am Rigi. Luzern ist mit dem öffentlichen Verkehr in rund 27 Minuten erreichbar, Zürich via Rotkreuz in etwa 56 Minuten.

Die Bushaltestelle, der Dorfladen Volg sowie Schule und Kindergarten befinden sich nur wenige Gehminuten vom Wohnquartier entfernt. Dank der ruhigen, kinderfreundlichen Lage und des ländlichen Charakters bietet Udligenswil ideale Voraussetzungen für Familien und Berufspendler – naturnahes Wohnen lässt sich hier optimal mit kurzen Wegen und einer guten Verkehrsanbindung verbinden.



Objektangaben

Merkmal	Angabe
Objektart	4.5-Zimmer-Reiheneckhaus
Adresse	Gfäz 17a, 6044 Udligenswil
Baujahr	1982
Grundstück	Parzelle Nr. 753
Miteigentumsanteil	2/6-Anteil an Parzelle Nr. 754 (Parkplätze)
Grundstücksfläche	506 m ²
Nettowohnfläche	106 m ²
Gebäudevolumen	660 m ³
Umgebung	400 m ²
Geschosse	- Untergeschoss - Erdgeschoss - Obergeschoss
Parkierung	2 Aussenparkplätze und ein Unterstand für Velos und Brennholz
Heizung	Bodenheizung mit Erdsonden-Wärmepumpe
Zusatzangebot	- beheizter Fitnessraum mit Sauna und Dusche - Waschküche - Keller und Technikraum
Besonderes	- Pflegeleichter, traumhaft schöner Garten zu jeder Jahreszeit - Wärmegewinnung im Wohnbereich zusätzlich über Warmluftcheminée - Freier, nicht verbaubarer Weitblick auf das Alpenpanorama von der Rigi bis zum Pilatus

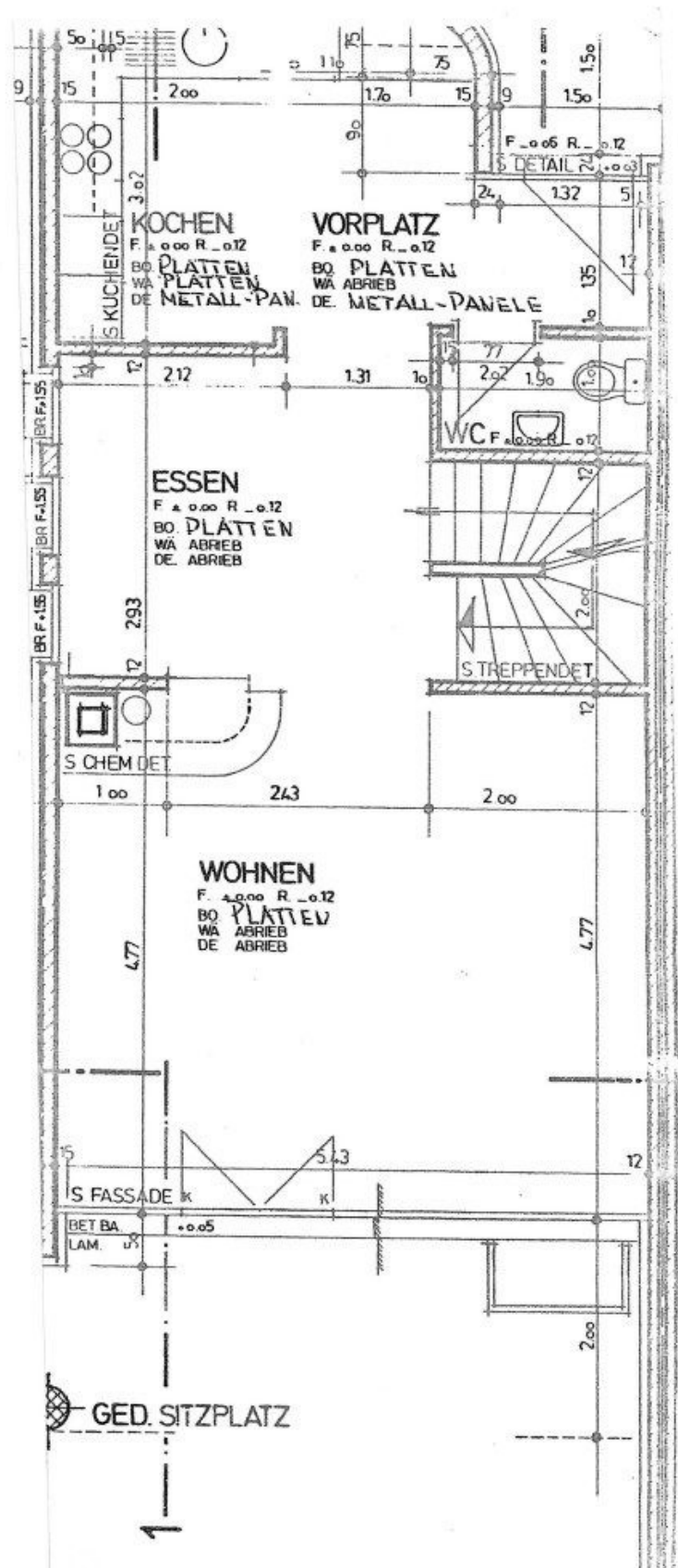
Investitionen / Renovationen

Die Liegenschaft wurde über die Jahre sorgfältig gepflegt, laufend unterhalten und etappenweise erneuert. Bausubstanz, Innenausbau und Umgebung präsentieren sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Dem Alter der Liegenschaft entsprechend sind normale Gebrauchsspuren vorhanden.

- 1998: Erneuerung der Küche
- 2009: Ersatz der Fenster durch 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- 2010: Neue Böden in den Kinderzimmern
- 2011: Renovation des Badzimmers, neue Dachfenster
- 2012: Auffrischung des Wohnzimmers samt Cheminée
- 2014: Neues Dachfenster im Treppenhaus
- 2015: Neuer Parkettboden im Schlafzimmer
- 2024: Einbau einer Entkalkungsanlage sowie Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen (SINA)
- 2026: Teilsanierung Bad

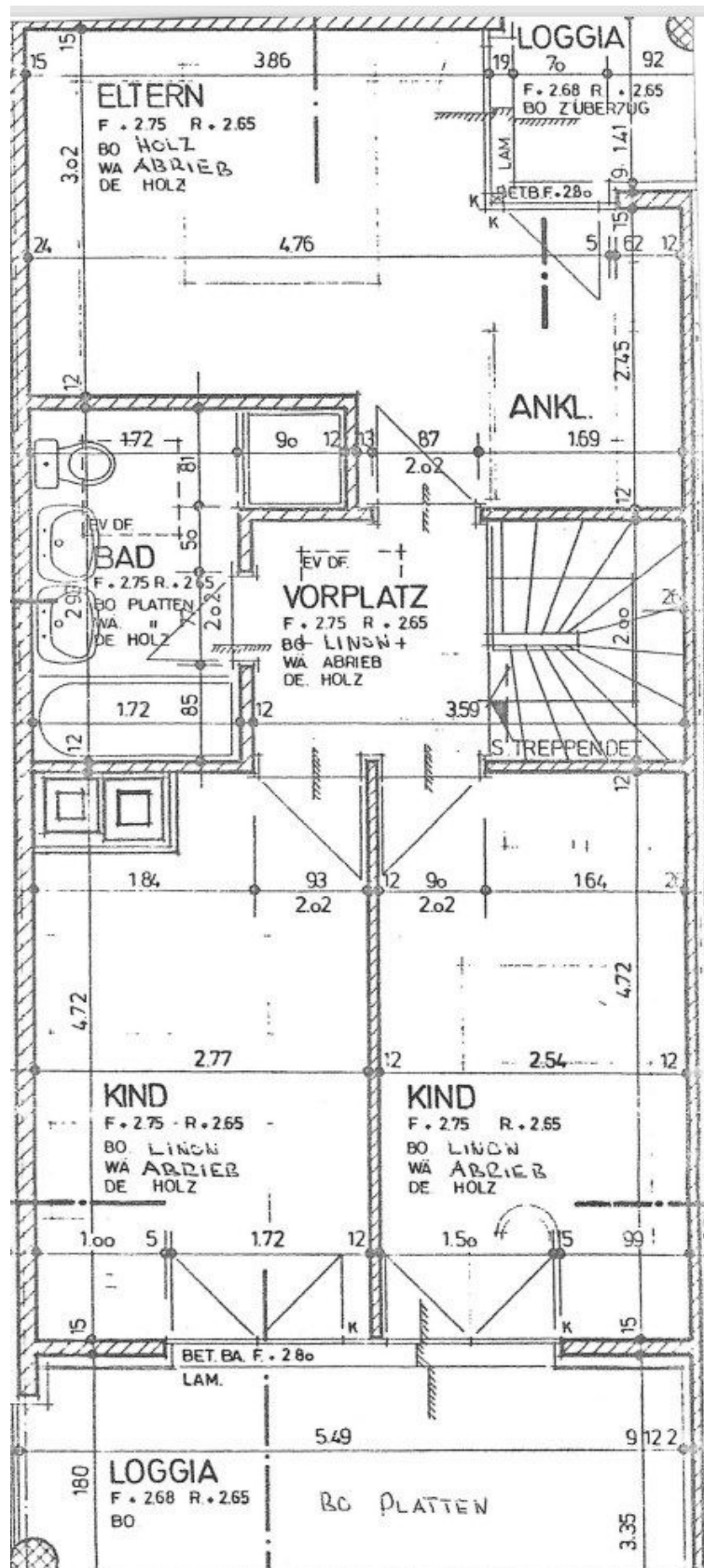
Erdgeschoss

Eingangsbereich, Küche, Gäste-WC, Ess- und Wohnbereich mit Warmluftcheminée, teilweise gedeckter Gartensitzplatz mit viel Privatsphäre



Obergeschoss

Bad mit Badewanne und Dusche, Elternschlafzimmer mit Einbauschränk und kleinem Balkon, Zimmer 2 und Zimmer 3 mit Zugang zu gedecktem Balkon



Fotos Erdgeschoss

Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Fotos Obergeschoss

Kinderzimmer West



Kinderzimmer Ost



Elternzimmer



Elternzimmer



Korridor



Bad



Bad



Fotos Untergeschoss

Sauna und Fitness



Sauna und Fitness



Fotos Umgebung

Sitzplatz



Sitzplatz



Garten



Garten



Weiteres Vorgehen

Kaufinteressenten sind eingeladen, sich anhand der vorliegenden Verkaufsdokumentation einen ersten Eindruck von der Liegenschaft zu verschaffen. Bei weitergehendem Interesse kann mit Frau Selma Schumacher telefonisch oder per E-Mail an einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbart werden.

Die Liegenschaft wird ausschliesslich im Rahmen individuell vereinbarter Einzelbesichtigungen präsentiert; dies gewährleistet eine persönliche Betreuung und grösstmögliche Diskretion. Wir bitten Sie, von unangemeldeten Besuchen und einem selbstständigen Betreten des Grundstücks abzusehen.

Nach erfolgter Besichtigung nehmen wir bei ernsthaftem Kaufinteresse gerne Ihr schriftliches Kaufangebot entgegen. Dieses sollte folgende Angaben enthalten:

- Höhe des Kaufangebots
- Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Nachweis entsprechender Eigenmittel
- gewünschter Termin für Beurkundung und Besitzantritt

Bitte richten Sie das vollständige Kaufangebot ausschliesslich per E-Mail an Frau Selma Schumacher.

Für die Einreichung der Kaufangebote besteht derzeit keine feste Frist. Der Abschluss des Verkaufs ist für Herbst 2026 vorgesehen. Eingehende Angebote werden laufend geprüft; die Verkäuferschaft behält sich vor, den Verkauf bereits vorher zu vollziehen. Die Finanzierung sollte daher frühzeitig sichergestellt werden können.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Interesse und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Finanzielles

Der Mindestverkaufspreis für die Liegenschaft inklusive zwei Aussenparkplätzen beträgt:

CHF 1'450'000.–

Der Verkauf erfolgt an die Käuferschaft mit dem überzeugendsten Gesamtangebot.

Kontakt

Selma Schumacher

+41 79 477 21 85

verkauf.gfaez17a@outlook.de