

Verkaufsdokumentation

Schöne 3 ½ - Zimmerwohnung im 2. Stock

Verkaufsobjekt 3.5-Zimmerwohnung im 2. Stock
Seeburgstrasse 14
6006 Luzern

Kontakt Bättig Treuhand AG
Beat Uebelhart
Winkelriedstrasse 7, 6002 Luzern

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

Verhandlungspreis **CHF 790'000.—**



Objektspezifischer Kommentar

Die 3.5-Zimmer-Stockwerkeigentumswohnung im 2. Obergeschoss des einseitig angebauten Mehrfamilienhauses befindet sich an der Seeburgstrasse 14 in der Stadt Luzern. Zusätzlich gehören zur Wohnung ein Kellerabteil im Erdgeschoss und ein Aussenparkplatz. Die Überbauung mit den zwei zusammengebauten Mehrfamilienhäusern ist über 5 Geschosse (inkl. Attika) konzipiert und enthält 18 verschiedene Wohnungseinheiten, aufgeteilt in Stockwerkeigentum. Das Gebäude und die betreffende Wohnung sind gut unterhalten und es besteht vor allem beim Gebäude Sanierungsbedarf. Diesbezüglich wird ab 2026, gemäss Versammlungsbeschluss, der Erneuerungsfonds jährlich mit CHF 150'000.- geöffnet, aufgeteilt nach Wertquoten. Für die betreffende Wohnung bedeutet dies eine jährliche Einzahlung in den Erneuerungsfonds von CHF 6'150.- (41/1000 Anteil).

Die allgemeinen Anlagen des Wohnhauses beinhalten u.a.: Eingangshalle, Treppenhaus mit Lift, Tankraum, Schutzraum mit Kellerabteilen, Installationsraum, Schleuse zu Autoeinstellhalle, Waschküche/Trockenraum, Schrankraum im Erdgeschoss sowie Umgebungs- und Verkehrsflächen. Die Heizung befindet sich im angebauten Wohnhaus.

Die Wohnung wurde bisher durch die Wohnungseigentümerin selbst genutzt und steht heute leer.

Positive Aspekte:

- Liegenschaft in begerhtem Wohnquartier der Stadt Luzern
- die meisten wichtigen Infrastrukturanlagen im Nahbereich
- Seenähe mit grosszügigen Park- und Freizeitanlagen
- teilweise schöne Sicht (oberen Stockwerke) und Besonnung
- ebenerdige Wohnungseinheit mit gutem Grundriss
- zwei Balkone vorhanden
- Lift vorhanden
- Aussenparkplatz vorhanden
- sehr grosse Nachfrage in der Stadt Luzern

Investitionen am Gebäude und der Stockwerkeigentumswohnung, soweit bekannt:

- 1990 Wohnungsrenovation, CHF 29'000.-
- 2001 teils neue Fenster in den Zimmern, CHF 3'400.-
- 2002 Wohnungssanierung, CHF 76'000.- (vor allem Küche und teilweise Ausbaubereich)
- 2006 kleiner Küchenumbau und Spiegelwände, CHF 6'000.-
- 2015 Neue Heizanlage
- 2021 Lifterneuerung

sowie im Verlaufe der Zeit die üblichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten und vereinzelte individuelle Erneuerungen bei den einzelnen STWEG-Einheiten.

Beschrieb Gebäude Nr. 3933 Stammgrundstück Nr. 3299, GB Luzern r. Ufer

Objekt/Zweck	2 zusammengebaute Mehrfamilienhäuser mit Total 18 Wohnungen, aufgeteilt in Stockwerkeigentum Nr. 6324 - 6341
Baujahr	1973

Artikel 1

An der Liegenschaft Seeburgstrasse 14 + 16, Grundstück Nr. 3299, Grundbuch Luzern-Stadt, rechtes Ufer, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff ZGB.

Den Stockwerkeigentümern sind die nachfolgend aufgeführten Wohnungen mit Nebenräumen gemäss Eintrag im Grundbuch wie folgt zu Sonderrecht zugeschieden:

<u>Nr.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Wertquote</u>
I	5 1/2-Zimmerwohnung im 1. Stock, GB-Nr. 6324	84
II	4 1/2-Zimmerwohnung im 1. Stock, GB-Nr. 6325	67
III	3 1/2-Zimmerwohnung im 1. Stock, GB-Nr. 6326	54
IV	2-Zimmerwohnung im 1. Stock, GB-Nr. 6327	23
V	4 1/2-Zimmerwohnung im 1. Stock, GB-Nr. 6328	63
VI	5 1/2-Zimmerwohnung im 2. Stock, GB-Nr. 6329	68
VII	4 1/2-Zimmerwohnung im 2. Stock, GB-Nr. 6330	59
VIII	3 1/2-Zimmerwohnung im 2. Stock, GB-Nr. 6331	41
IX	2-Zimmerwohnung im 2. Stock, GB-Nr. 6332	23
X	4 1/2-Zimmerwohnung im 2. Stock, GB-Nr. 6333	53
XI	5 1/2-Zimmerwohnung im 3. Stock, GB-Nr. 6334	69
XII	4 1/2-Zimmerwohnung im 3. Stock, GB-Nr. 6335	60
XIII	3 1/2-Zimmerwohnung im 3. Stock, GB-Nr. 6336	45
XIV	2-Zimmerwohnung im 3. Stock, GB-Nr. 6337	23
XV	3 1/2-Zimmerwohnung im 3. Stock, GB-Nr. 6338	54
XVI	5 1/2-Zimmer-Attikawohnung, GB-Nr. 6339	103
XVII	3 1/2-Zimmer-Attikawohnung, GB-Nr. 6340	55
XVIII	3 1/2-Zimmer-Attikawohnung, GB-Nr. 6341	56

Zu jedem Stockwerk gehört ein Kellerabteil. Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage der einzelnen Stockwerke und der dazugehörenden Nebenräume (Keller-Abteile) ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen.

Konstruktion	Fundation	Bodenplatte/Pfählung
	Grundmauern	Beton
	Aussenwände	Mauerwerk 32 cm (bestehend aus Isolierstein 12 + 18 cm)
	Fassade	Verputz
	Innenwände	KN + BN 12 – 15 cm und Zellton 6 – 8 cm
	Treppen	Massiv
	Decken	Beton 20 cm
	Bedachung	Flachdach (Kiesklebedach)
	Spenglerarbeiten	Weissblech
	Fenster/Schutz	DV-Holzfenster und teilweise IV-Holz-Metallfenster / Alu-Rollläden mit Handkurbeln, Sonnenstoren
Ausbau	Elektrisch	Allgemein übliche Hausinstallationen
	Heizung	Ölzentral mit Wärmeabgabe über Radiatoren, 2015 erneuert (Heizung in Nebengebäude)
	Tank	30'000 Liter Stahltank
	Warmwasser	Zentralboiler mit Warmwasseraufbereitung über Heizanlage
	Schallschutz	Mittlere Absorbierung von Lärm- und Körperschall
	Lüftungsanlagen	Dampfabzug in Küchen und Abluftkanal in innenliegenden Sanitärräumen
	Antennenanlage	Kabelanschluss vorhanden
	Waschen	Waschküche/Trockenraum im EG mit
	2 WM/TU/Trog/Wäschetrockner vorhanden	
	Transportanlage	4-Personenlift, 320 kg, 2021 erneuert
	Spezialausbauten	Individuell je Wohnung

Zustand/Unterhalt/
Mängel/Schäden

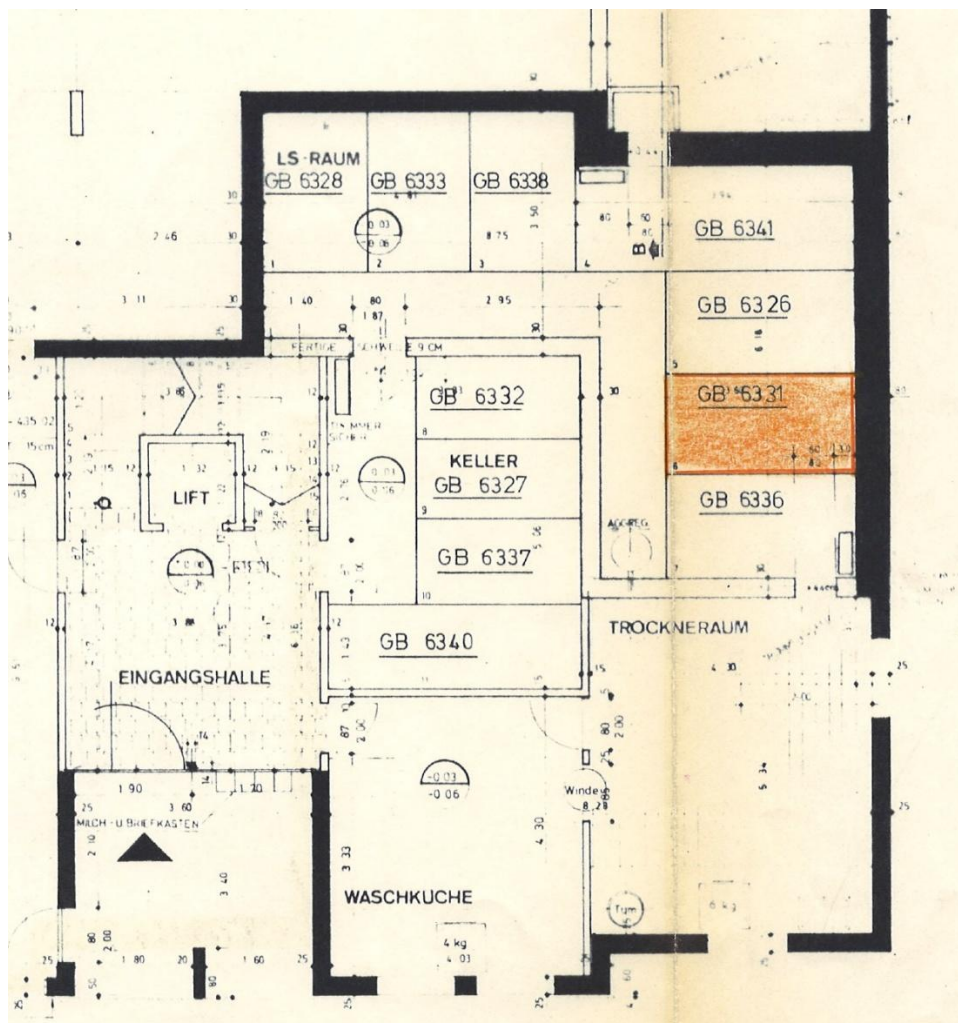
Die Bausubstanz weist, ausser der Fassade, keine grösseren sichtbaren Mängel/Schäden über dem Mass der üblichen Abnutzungserscheinungen bei Gebäuden dieses Alters, auf.
Sanierungen am Gebäude stehen in absehbarer Zeit in folgenden Bereichen an:

- Fassade (Wärmedämmung)
- Dach
- teilweise Fenster/Fensterschutz, wo noch nicht erneuert
- Heizung
- teilweise Küchen- und Sanitärbereich
- ev. einzelne Installationen (Elektro)
- sowie die üblichen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten.

Aus Wirtschafts-, Effizienz- und Kostengründen sollten nicht punktuelle (ausser Schadenbehebungen), sondern generell grosszyklische Erneuerungen geplant und ausgeführt werden

Kurzbeschreibung Stockwerkeigentums-Grundstück Nr. 6331, GB Luzern r. Ufer

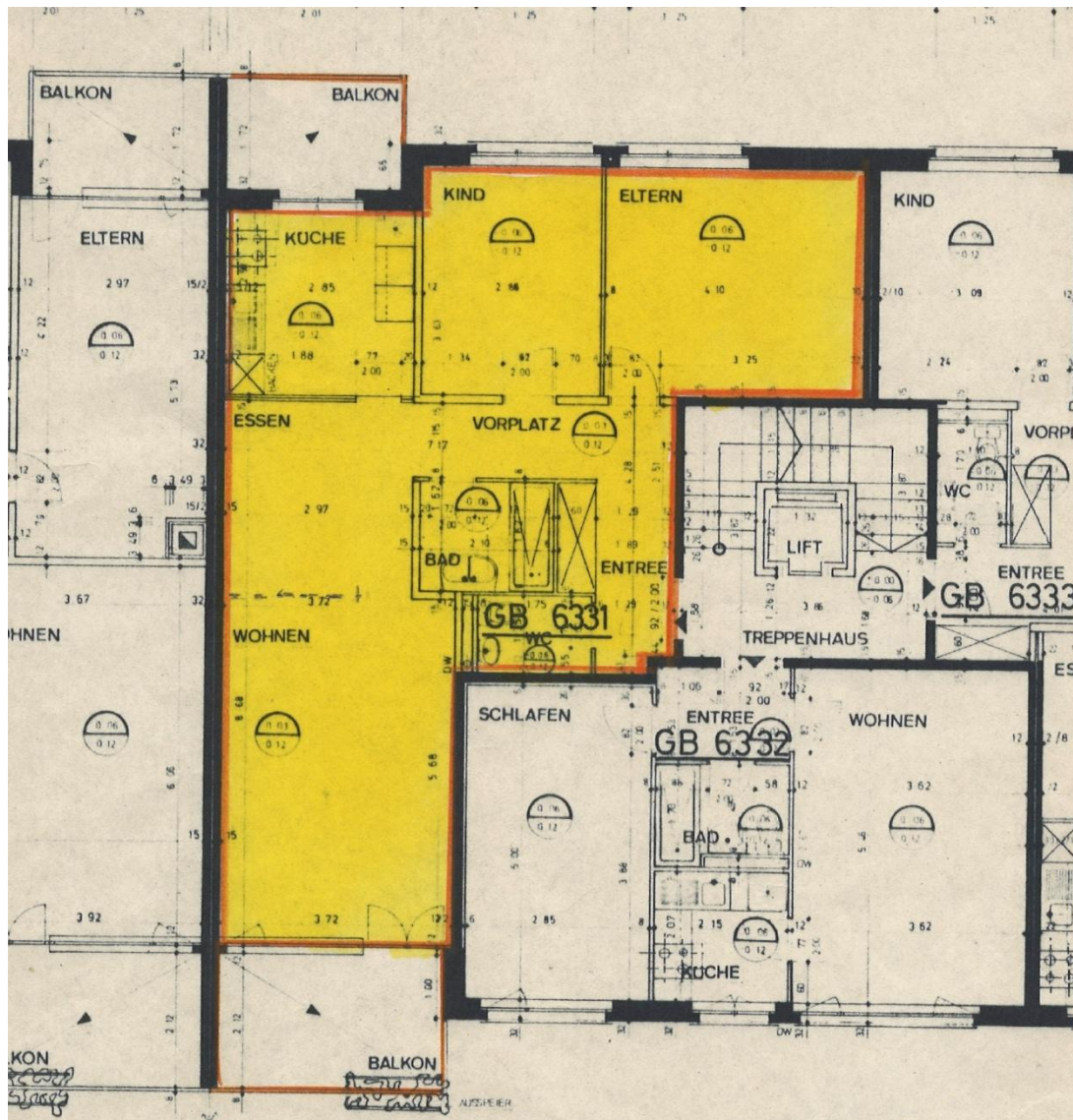
Objekt/Zweck Stockwerkeigentum
an Grundstück Nr. 3299 41/1000 Anteil
3 ½-Zimmerwohnung im 2. Stock und am Nebenraum (Keller)
im Gebäude Nr. 3933
Benützungsrecht am Aussenparkplatz Nr. 1 (siehe Reglement)



Erdgeschoss

Raumprogramm

EG Kellerabteil
Zusätzliches Schrankfach im Abstell-
raum



2.Obergeschoss

Raumprogramm

2.OG 3.5-Zimmerwohnung
 Entrée / Vorplatz (Einbauten)
 WC/Lavabo
 Vorplatz
 Bad/Doppel-Lavabo
 Zimmer
 Zimmer
 Küche
 Balkon
 Wohnen/Essen
 Balkon

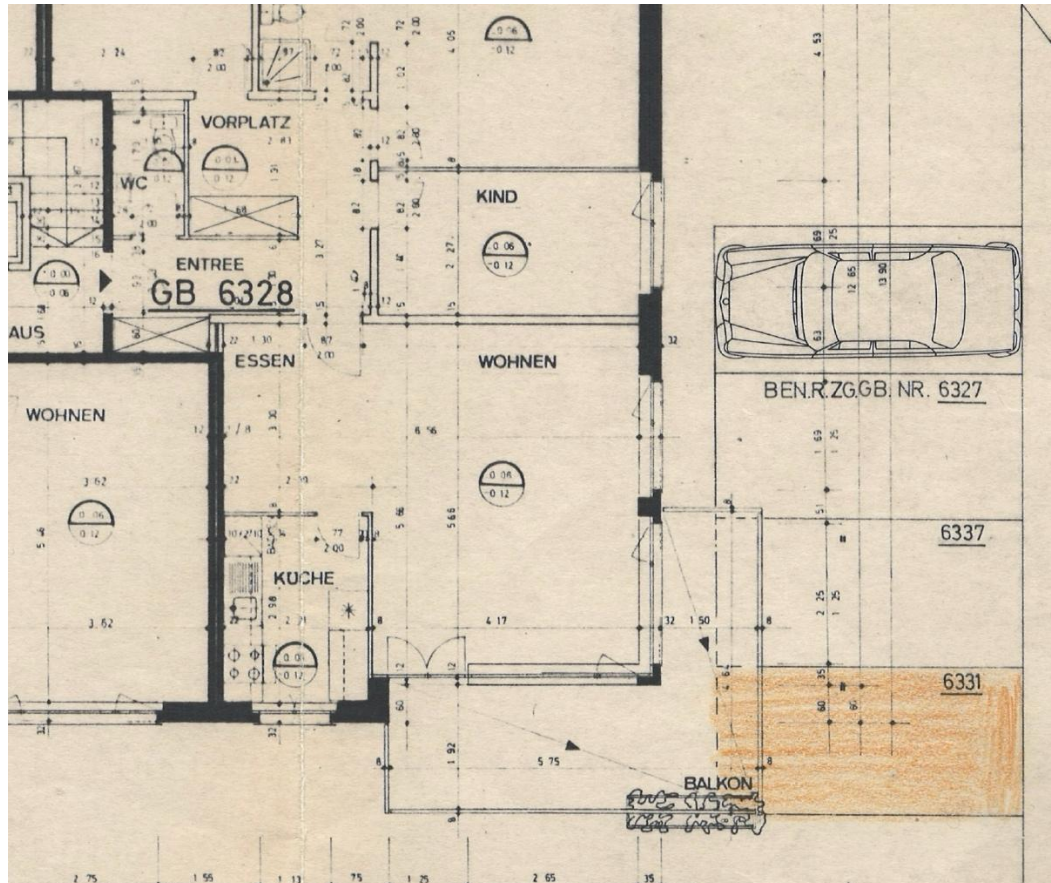
anrechenbare Geschossfläche (aGF)
 (für Mietwertberechnung massgebend)

82.0 m²

Komfortstufe - Grundrisskonzept - Gebäudestruktur	Die Wohnung ist im Allgemeinen zweckmässig erstellt mit normalen Raumflächen. Aufwertend wirken die 2 Balkone und Nassräume. Zudem kann der Wohnungsgrundriss verändert werden, da teilweise nichttragende Wände vorhanden sind (siehe Grundrissplan).	
Ausbau	Elektrisch Kabelanschluss Küche Nassräume Lüftungsanlagen Bodenbeläge Wandbeläge Deckenbeläge Spezialausbauten	Elektrifizierungsgrad leicht veraltet vorhanden Guter Standard, 9.5 Elemente, leicht abgenützt Bad/Lavabo und WC/Lavabo, Apparate und Armaturen leicht veraltet Küche mit Dampfabzug, Nassräume nur mit Abluftkanal Parkett, Keramik, Feinstein Abrieb, Tapeten, Keramik Abrieb, Weissputz Einbauschränke, seith. Windschutz beim Balkon, Schrankfach im EG
Zustand/Unterhalt Mängel/Schäden	Unter Berücksichtigung von Bauart und Gebäudealter kann der Unterhaltszustand als gut beurteilt werden. Es stehen bei der Wohnung in absehbarer Zeit Sanierungen und Investitionsbedarf in folgenden Bereichen an: - teilweise Fenster, wo noch nicht ersetzt - teilweise Installationen (ev. Elektro, Sanitär) - Küche (Reparaturen) - Sanitär (teilweise Apparate und Armaturen) - Türen - Teilweise Boden- und Wandbeläge - Einzelne Ausbauteile Aus Wirtschafts-, Effizienz- und Kostengründen sollten jedoch nicht punktuelle, sondern generell grosszyklische Erneuerungen geplant und ausgeführt werden!	
Bemerkungen	Es wird ein Erneuerungsfonds gebildet, die Höhe für den Stockwerkanteil beträgt per 31.12.2025 ca. CHF 7'180.-.	

Kurzbeschreibung Benützungsrecht an Aussenparkplatz Nr. 1

Objekt/Zweck Benützungsrecht gemäss Stockwerkeigentums-Reglement
Aussenparkplatz Nr. 1 auf Ostseite



Aussenbereich mit Parkplatz Nr. 1

Komfortstufe
- Grundrisskonzept
- Gebäudestruktur

Es handelt sich um einen Aussenparkplatz mit soweit guter Parkgrösse. Der Platz wird teilweise vom auskragenden Balkon des Obergeschosses überdeckt.

Grundstückdaten (Auszug aus dem Grundbuch)

Stammgrundstück-Nr.	3299
Grundstück-Nr.	6311
Fläche m ²	1'325
Bauzone	WO
Überbauungsziffer zul.	0.30
Überbaubare GF m ²	398
ME-Anteil	41/1000
Region	Kanton Luzern

Grundbuchauszug



Grundbuchamt Luzern Ost
Meisterstrasse 4
6010 Kriens
Telefon: 041 318 12 00
grundbuchamt.ost@lu.ch
www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern rechtes Ufer	6331	Stockwerkeigentum	Nein
Luzern rechtes Ufer	3299	Liegenschaft	Nein

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

Alle Angaben zum Grundstückbescrieb (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.

Stockwerkeigentum Nr. 6331 Luzern rechtes Ufer

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	6331	Grundbuch:	Luzern rechtes Ufer
E-GRID:	CH643550890437		
Grundstücksart:	Stockwerkeigentum		
Stockwerkeigentum:	41/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 3299 Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung im 2. Stock und am Nebenraum (Keller) im Gebäude Nr. 3933 lt. Begründungserklärung und Aufteilungsplänen		

Katasterschätzung CHF 283'700

Eigentümer

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
599.2018	Reglement Stockwerkeigentümer Errichtungsdatum: 22.02.2018	22.02.2018 Beleg 953OS

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Liegenschaft Nr. 3299 Luzern rechtes Ufer

Grundstückbeschreibung

Grundstück Nr.:	3299	Grundbuch:	Luzern rechtes Ufer
E-GRID:	CH768950359308		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	1'325 m ²
Plan Nr.	266	Ortsbezeichnung	Seefeld
Kulturart:	Gebäude, Strasse, Weg, Trottoir, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Wohnhaus Nr. 3933 (Seeburgstrasse 14)	CHF	2'569'847.00
Auto-Einstellhalle (bei 5216 vers.) Nr. 3933.A (Seeburgstrasse 14)		Keine Daten vorhanden
Wohnhaus Nr. 3934 (Seeburgstrasse 16)	CHF	2'733'011.00
Auto-Einstellhalle (bei 5216 vers.) Nr. 3934.A (Seeburgstrasse 16)		Keine Daten vorhanden

Eigentümer

Die jeweiligen Eigentümer von Grundstück:

Nr.	Quote	Nr.	Quote	Nr.	Quote
6324	84/1000	6330	59/1000	6336	45/1000
6325	67/1000	6331	41/1000	6337	23/1000
6326	54/1000	6332	23/1000	6338	54/1000
6327	23/1000	6333	53/1000	6339	103/1000
6328	63/1000	6334	69/1000	6340	55/1000
6329	68/1000	6335	60/1000	6341	56/1000

Stockwerkeigentum

Begründungsdatum: 15. März 1973 15.03.1973 Beleg 428LU

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
327L.UEB	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betr. Wagenschuppen Errichtungsdatum: 21.11.1950	21.11.1950 Beleg 844LU
1587.2017	Auflagen gemäss Baubewilligung; Mehrwert- und Beseitigungsrevers Errichtungsdatum: 06.07.2017	06.07.2017 Beleg 5233OS
[Eigentum]	1/2 subjektiv-dingliches Miteigentum an 3475 Errichtungsdatum: 24.09.1974	24.09.1974 Beleg 1297LU
[Eigentum]	1/4 subjektiv-dingliches Miteigentum an 3467 Errichtungsdatum: 24.09.1974	24.09.1974 Beleg 1297LU

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort	Beleg / Datum
1579L.UEB: Recht	Ableitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 12.01.1944 z.L. Nr. 805	BH 678 06.05.1968 Beleg 460LU 18.06.1969 Beleg 730LU 09.07.1969 Beleg 848LU 23.03.1970 Beleg 364LU 24.09.1974 Beleg 1297LU

2202L.UEB: Last	Ableitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 12.01.1944 z.G. Nr. 1430	12.01.1944 Beleg 686LU 01.07.1964 Beleg 537LU
1578L.UEB: Recht	Ableitungsrecht für Wasser Errichtungsdatum: 25.01.1944 z.L. Nr. 804	BH 677 06.05.1968 Beleg 460LU 18.06.1969 Beleg 730LU 23.03.1970 Beleg 364LU 24.09.1974 Beleg 1297LU
2203L.UEB: Last	Baurecht für Kabelverteilkabine Errichtungsdatum: 30.03.1971 z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern	30.03.1971 Beleg 364LU
2204L.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel Errichtungsdatum: 30.03.1971 z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern	30.03.1971 Beleg 364LU
1581L.UEB: Recht	Leitungsrecht für Meteorwasser Errichtungsdatum: 13.10.1972 z.L. Nr. 1478	13.10.1972 Beleg 1498LU 24.09.1974 Beleg 1297LU
1582L.UEB: Recht	Durchleitungsrecht für Trinkwasser Errichtungsdatum: 13.10.1972 z.L. Nr. 1478	13.10.1972 Beleg 1498LU 24.09.1974 Beleg 1297LU
1583L.UEB: Recht	Werkleitungsrechte lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 3413	24.09.1974 Beleg 1297LU
1584L.UEB: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 3413	24.09.1974 Beleg 1297LU
1585L.UEB: Last	Werkleitungsrechte lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.G. Nr. 820, 3413, 3414, 3430, 3431, 3437, 3475	24.09.1974 Beleg 1297LU
1586L.UEB: Last	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.G. Nr. 820, 3413, 3414, 3430, 3431, 3437, 3475	24.09.1974 Beleg 1297LU
1587L.UEB: Recht	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 3467	24.09.1974 Beleg 1297LU
1611L.UEB: Recht	Werkleitungsrechte lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 3467	24.09.1974 Beleg 1297LU

1637L.UEB: Recht	Werkleitungsrechte lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 3430	24.09.1974 Beleg 1297LU
1638L.UEB: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 3430	24.09.1974 Beleg 1297LU
1639L.UEB: Recht	Werkleitungsrechte lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 3431	24.09.1974 Beleg 1297LU
1640L.UEB: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 3431	24.09.1974 Beleg 1297LU
1651L.UEB: Last	Zufahrtsrecht zur Autoeinstellhalle lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.G. Nr. 3475	24.09.1974 Beleg 1297LU
1660L.UEB: Recht	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 3467	24.09.1974 Beleg 1297LU
2205L.UEB: Last	Anschlussrecht für Werkleitungen lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.G. Nr. 820, 3414	24.09.1974 Beleg 1297LU
2206L.UEB: Last	Anschlussrecht für Kanalisation lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.G. Nr. 820, 3414	24.09.1974 Beleg 1297LU
2207L.UEB: Last	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.G. Nr. 820, 3414, 3430	24.09.1974 Beleg 1297LU
2211L.UEB: Recht	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 3430	24.09.1974 Beleg 1297LU
2212L.UEB: Recht	Benützungsrecht für Wendeplatz lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 820	24.09.1974 Beleg 1297LU
2213L.UEB: Recht	Benützungsrecht für Wendeplatz lt. Plan Errichtungsdatum: 24.09.1974 z.L. Nr. 3414	24.09.1974 Beleg 1297LU
178.2016: Recht	Anschlussrecht für Gasleitung lt. Plan Errichtungsdatum: 03.06.2016 z.L. Nr. 3475	03.06.2016 Beleg 700LU

Grundpfandrechte (CHF 0.--)

Keine

Hängige Geschäfte

Keine

Artikel 15

An den gemäss Art. 3 gemeinschaftlichen Teilen bestehen folgende ausschliessliche Benützungsrechte zu Gunsten einzelner Stockwerkeigentümer:

- | | |
|--|--|
| I, III | <u>Wohnungen GB-Nrn. 6324 und 6326</u>
Gartenterrasse gemäss Plan B, je ein Einstellplatz in der Autoeinstellhalle und ein Disponibelraum gemäss Plan G. |
| II | <u>Wohnung GB-Nr. 6325</u>
Gartenterrasse gemäss Plan B und ein Einstellplatz in der Autoeinstellhalle gemäss Plan G. |
| V | <u>Wohnung GB-Nr. 6328</u>
Gartenterrasse gemäss Plan B, ein Autoabstellplatz im Freien, ein Einstellplatz in der Autoeinstellhalle und ein Disponibelraum gemäss Plan G. |
| IV, VIII, XIV | <u>Wohnungen GB-Nrn. 6327, 6331, 6337</u>
je ein Autoabstellplatz im Freien gemäss Plan G. |
| VI, VII, X,
XII, XIII, XV,
XVII, XVIII | <u>Wohnungen GB-Nrn. 6329, 6330, 6333, 6335, 6336, 6338, 6340, 6341</u>
je ein Einstellplatz in der Autoeinstellhalle gemäss Plan G. |
| XI, XVI | <u>Wohnungen GB-Nrn. 6334 und 6339</u>
je ein Einstellplatz in der Autoeinstellhalle und ein Disponibelraum gemäss Plan G. |

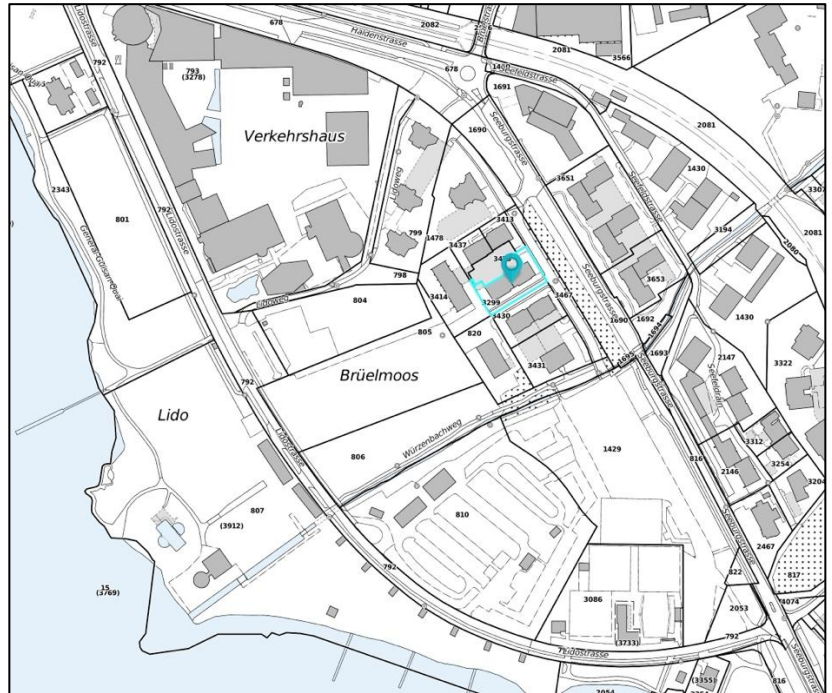
Die vorgenannten ausschliesslichen Benützungsrechte sind auf den Plänen B und G zum Begründungsakt mit der Nummer des berechtigten Stockwerkanteils bezeichnet.

Auf den Plänen B, C, D und E zum Begründungsakt sind die ausschliesslichen Benützungsrechte an Balkonen und Dachterrassen gemäss Art. 5 mit der entsprechenden Farbe umrahmt.

Grundstückbeschreibung

Art / Form

Mit zwei zusammengebauten Mehrfamilienhäusern und Auto-einstellhallenanteil überbautes, vieleckförmiges Grundstück mit einer Fläche von 1'325 m² (davon 230 m² Strassen- und Trottoiranteil).



Situation

Topographie

Ebene Grundstücklage mit an die Überbauung angepasstem Terrain.

Baugrund

Pfählung notwendig, Seenähe, Baugrundklasse E:

A	Fels oder andere felsähnliche geologische Formation mit höchstens 5 m Lockergestein an der Oberfläche
B	Ablagerungen von sehr dichtem Sand, Kies oder sehr steifem Ton mit einer Mächtigkeit von mindestens einigen zehn Metern, gekennzeichnet durch einen allmählichen Anstieg der mechanischen Eigenschaften mit der Tiefe
C	Ablagerungen von dichtem oder mitteldichtem Sand, Kies oder steifem Ton mit einer Mächtigkeit von einigen zehn bis mehreren hundert Metern
D	Ablagerungen von lockerem bis mitteldichtem kohäsionslosem Lockergestein (mit oder ohne einige weiche kohäsive Schichten), oder von vorwiegend weichem bis steifem kohäsivem Lockergestein
E	Oberflächliche Schicht von Lockergestein entsprechend C oder D mit Mächtigkeit zwischen 5 und 20 m und mittlerem v _s -Wert < 500 m/s über steiferem Bodenmaterial mit v _s > 800 m/s
F	Strukturempfindliche, organische oder sehr weiche Ablagerungen (z. B. Torf, Seekreide, weicher Lehm) mit einer Mächtigkeit über 10 m

Gemäss Bau- und Zonenreglement 2013/2022 und Teilzonenplan Nr. 12 (Würzenbach/Büttenen), Ordnungsnummer 169 liegt das Grundstück in der Wohnzone (WO).

Zonen- und Dichtebestimmungen gemäss Art. 4 Abs. 4

Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich		Ortsbildschutzzone	Überbauungsziffer	Gebäuelänge m	Vollgeschosse	Fassadenhöhe m	Bauweise	Weitere Zonenbestimmungen
Nr.	Zonenart	A / B	ÜZ	GL	VG	FH	g / o	Weitere Bestimmungen
154	WO		0.25	50	3		offen	
155	WO		0.25		4		offen	
156	WO		0.25		4		offen	Gestaltungsplanpflicht
157	WO		0.25		5		offen	
158	WO		0.25		5		geschlossen	
159	WO		0.3		2		offen	
160	WO		0.3		2		geschlossen	
161	WO		0.3		3		offen	
162	WO		0.3		3		offen	Gestaltungsplanpflicht
163	WO		0.3	25	3		offen	
164	WO		0.3		4		offen	
165	WO		0.3		4		offen	Gestaltungsplanpflicht, Art. 43 Abs. 3
166	WO		0.3		4		geschlossen	Gestaltungsplanpflicht
167	WO		0.3	25	4		offen	
168	WO		0.3	35	4		offen	
169	WO		0.3		5		offen	
170	WO		0.3			21	offen	

Anhang 6: Erläuternde Skizzen zu den Bauvorschriften

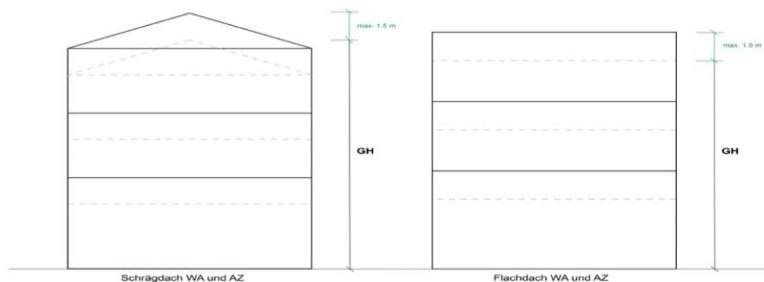


Abb. 1: Art. 61 Abs. 2 Gesamt- und Fassadenhöhe, lichte Höhe

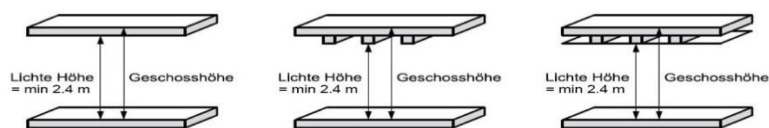


Abb. 2: Art. 61 Abs. 3 Gesamt- und Fassadenhöhe, lichte Höhe

Zudem bestehen Baulinien:

Art. 25 Baulinien

¹ In den Teilzonenplänen sind Baulinien, Erdgeschossbaulinien und Sonderbaulinien festgelegt.

² Die Erdgeschossbaulinie legt die Lage des ersten Vollgeschosses und allfälliger über das Terrain ragender Untergeschosse fest.

³ In Gebieten, die im Anhang 1 (weitere Bestimmungen) bezeichnet sind, dürfen oberirdische Bauten im ganzen Bereich zwischen den im Zonenplan eingezeichneten Baulinien erstellt werden.

⁴ Vorspringende Gebäudeteile wie insbesondere Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker und Treppen dürfen höchstens 1,5 m über die Baulinie hinausragen. Bei bestehenden Gebäuden können weitergehende Überschreitungen für Liftanbauten bewilligt werden.

⁵ Die Fläche der vorspringenden Gebäudeteile darf maximal einen Drittel der Fassadenfläche betragen.

⁶ Wenn die Baulinie und die Strassengrenze zusammenfallen, hat der vorspringende Gebäudeteil im tiefsten Punkt mindestens 3,0 m bei Trottoirs und 4,5 m bei Strassen/Plätzen über dem angrenzenden Terrain zu liegen.

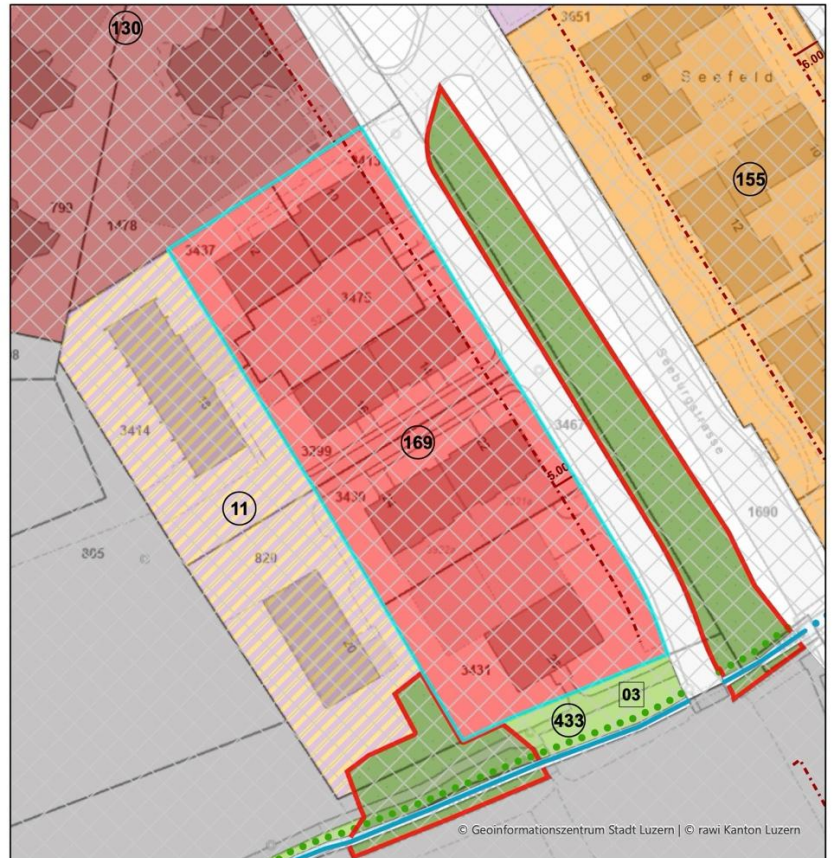
⁷ In der geschlossenen Bauweise hat der Abstand von Balkonen und Erkern von der Grenze mindestens den Vorsprung vor der Hausflucht zu betragen. Ausnahmen sind mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn möglich.

⁸ Ist weder das Ortsbild noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt, sind vor den Baulinien ausnahmsweise folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a. Unterniveaubauten, die vollständig unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegen;
- b. Ein-/Ausfahrten von unterirdischen Garagen;
- c. Kleinbauten wie insbesondere gedeckte Gartensitzplätze, Gartenhäuschen, gedeckte Velo- und Containerunterstände;
- d. Bauliche Anlagen wie insbesondere Wege, Mauern, Treppen, Zufahrten und offene Parkplätze;
- e. Lärmschutzmassnahmen;
- f. Wärmedämmung für bestehende Bauten;
- g. Öffentliche Einrichtungen.

Die Fläche dieser Bauten und Anlagen darf insgesamt die Hälfte der Fläche zwischen der Baulinie und der Strassengrenze nicht überschreiten.

⁹ Sonderbaulinien und Erdgeschossbaulinien dürfen nicht überschritten werden.



Zonenplan

Ausschnitt aus Teilzonenplan
12: Würzenbach/Büttenen/

Ordnungsnummer
169

Weitere Bestimmungen

Zone
Wohnzone

Ortsbildschutzzone

Zweckbestimmung
{ZWECK}

Überbauungsziffer
0.3

Überlagerung
Gefahrenbereich

Max. Gebäudelänge (in m)

Max. Fassadenhöhe (in m)

Vorhandene Baulinien
statische Waldgrenze, Baulinie

Max. Vollgeschosse
5

Bauweise
offen

Lärmempfindlichkeit
II

Erschliessung/Werkleitungen

Das Grundstück ist mit allen wichtigen Werk- und Medienleitungen erschlossen (Wasser, Kanalisation, Elektrisch, Gas, Telefon, TV).

Altlastenverdachtsflächen

Die Parzelle ist im Kataster der belasteten Standorte im Kanton Luzern verzeichnet als Verdachtsfläche von Ablagerungen (Altlasten-ID 1061A0050). Es sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

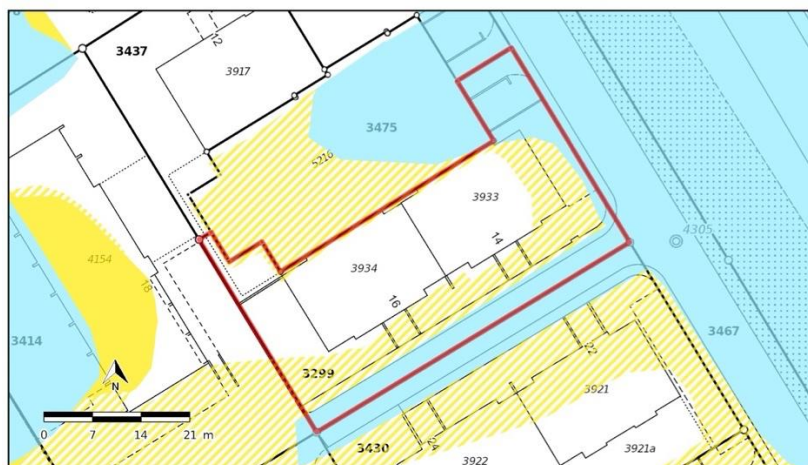


	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	1'325 m ²	100%

Dieser Punkt wurde ansonsten nicht näher geprüft resp. war nicht bekannt. Diese würde sich aber nur bei einer ev. Neuüberbauung ergeben.

Gefahrenkataster

Die Parzelle ist im Gefahrenkataster des Kantons Luzern unter Wasserprozesse im geringen und mittleren Gefahrenbereich verzeichnet.



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Gebiet vertiefter Gefahrenbeurteilung	1'325 m ²	100%
	mittlere Gefährdung	312 m ²	24%
	Restgefährdung	395 m ²	30%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	geringe Gefährdung		

Denkmalschutz

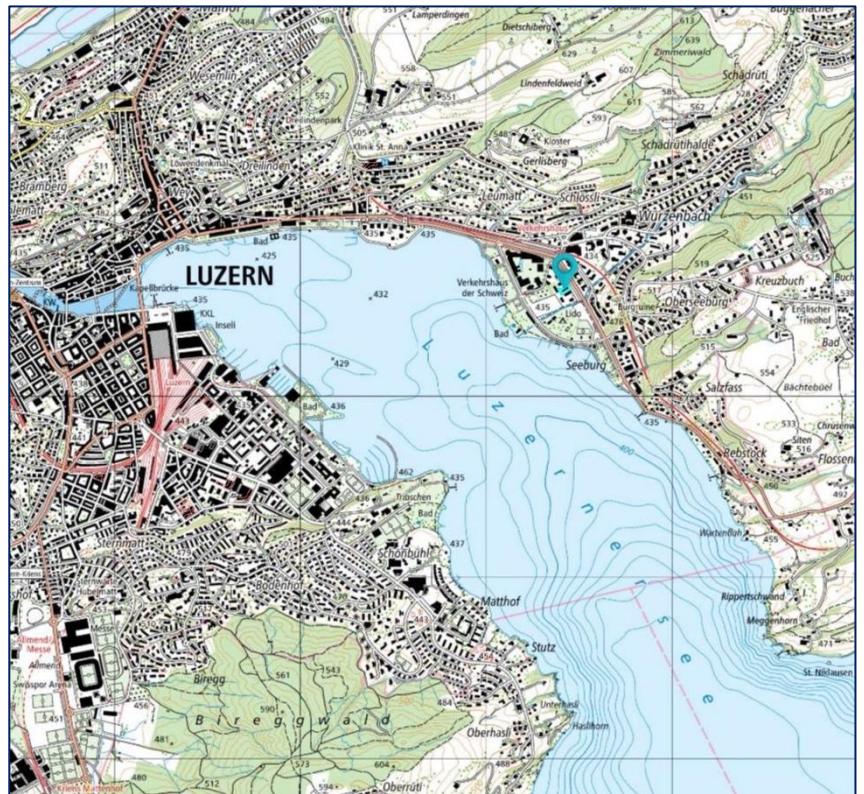
Das Objekt ist **nicht** im Inventar schützenswerter Bauten des Kantons Luzern verzeichnet.

Bebauungsplan

Keiner vorhanden.

Lage

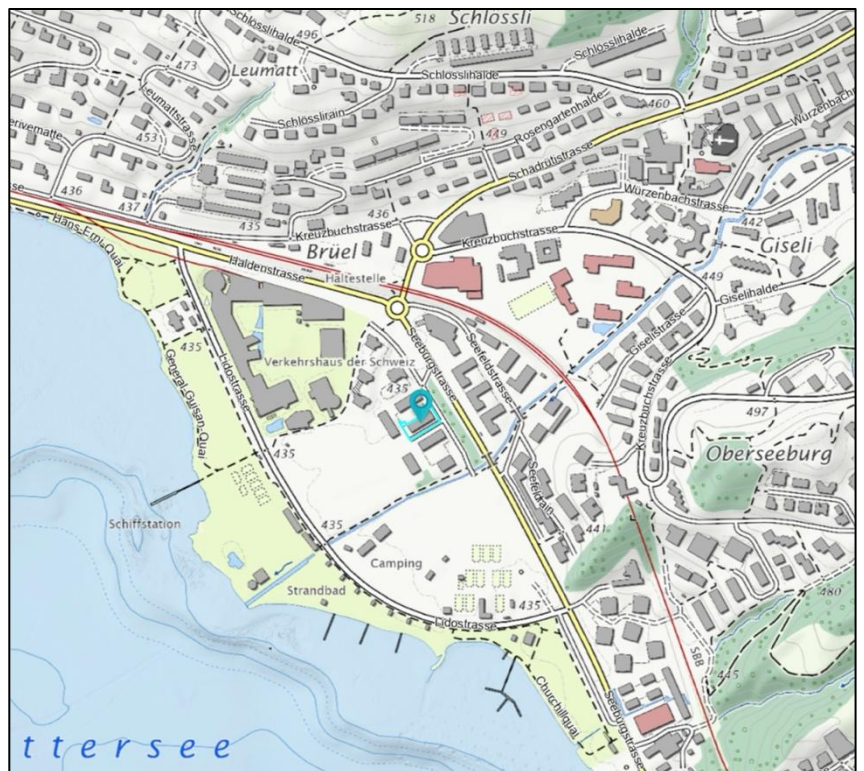
Makrolage



Übersichtsplan

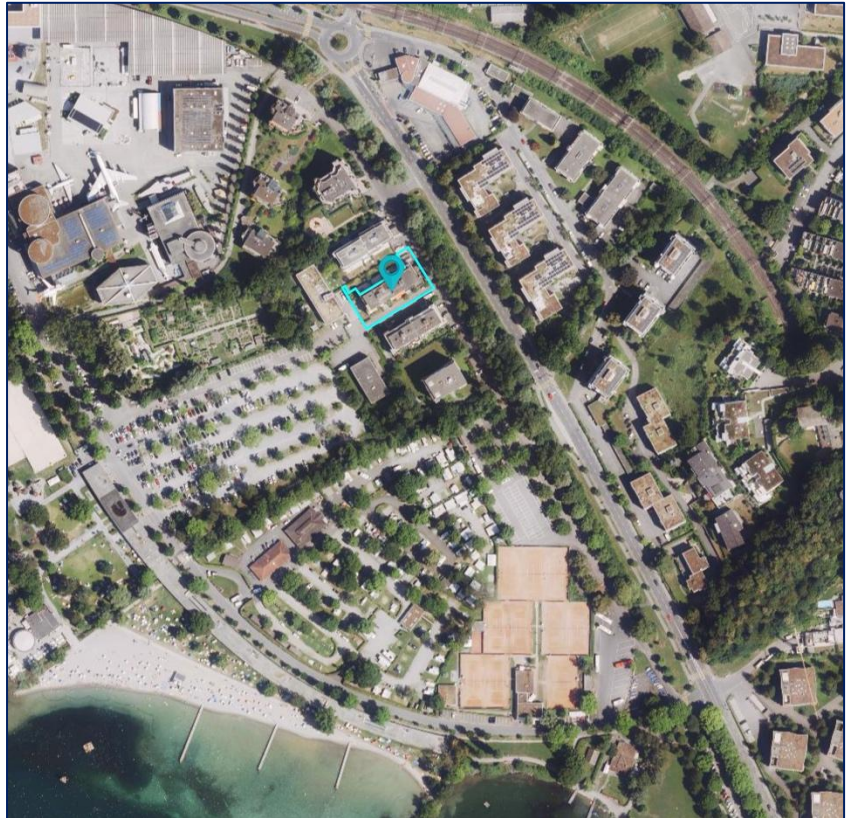
Die Gemeinde Luzern ist das Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration und zählt 86'234 Einwohner (Veränderung 2021 bis 2024: 4.0%).

Mikrolage



Ortsplan

Nachbarschaftsqualität



Luftbild



Situationsansicht

Besonnung/Sicht

Die Besonnung kann als "gut" beurteilt werden (südöstliche und nordwestliche Ausrichtung des Gebäudes) mit Sicht auf die nahe und ferne Umgebung.

Immissionen

- Lärm

Mittelruhige Wohnlage (Lärmschutzwall mit Waldstreifen gegen Seeburgstrasse hin).

Etwas Verkehrsimmissionen durch die Seeburgstrasse und die Zufahrtsstrasse, welche jedoch grösstenteils nur von Anstössern benutzt wird sowie durch die nahe Eisenbahnlinie.

Strassenlärm Tag



60 dBa

Eisenbahnlärm Tag



33 dBa

- Erschütterungen
- Luftschadstoffe / Gerüche
- Elektromagnetische Strahlen
- Licht

Keine grösseren bekannt.

Etwas Emissionen durch Strassenverkehr vorhanden.

Keine über dem Grenzwert liegende vorhanden.

Übliche Lichtquellen durch die umliegenden Gebäude und Strassenverkehr.

Zufahrt

Die Zufahrt vom Zentrum Luzern erfolgt über den Schweizerhofquai, die Halden- und Seeburgstrasse direkt zum Grundstück mit der Einfahrt zur Autoeinstellhalle und den Aussenparkplätzen.

Distanzen

- Schule

Kurze-mittlere Distanzen, grössere zum Zentrum Luzern, jedoch wichtige Infrastrukturanlagen im Nahbereich vorhanden
Luzern bietet alle Volksschultypen und Gymnasien in diversen Schulanlagen an.

Distanz Volksschule



336 m

- Einkaufen

Für den täglichen Bedarf und Grosseinkauf befinden sich Läden in der näheren und weiteren Umgebung sowie im Zentrum der Stadt Luzern

Distanz Lebensmittelgeschäft



261 m

- Verkehrsmittel

Ca. 4 Minuten zu Bushaltestelle Richtung Luzern-Zentrum und Meggen (6-Minuten-Takt) und zu S-Bahn-Haltestelle sowie Schiffstation beim Verkehrshaus.

Distanz Haltestelle



103 m

ÖV-Güteklasse



A (sehr gute Erschliessung)

- Erholung / Freizeit

Naherholungsgebiete sowie See und Quai im Nahbereich. Auch sonst bietet die Stadt Luzern ein umfassendes Angebot an Erholungs-, Freizeit- und Kulturanlagen.

Aussenanlagen

Die heutigen Aussenanlagen sind soweit gut gehalten und enthalten übliche Anlagen, wie:

Versiegelte Flächen:

- Asphalt (Verkehrsflächen)
- Zement- und Betonplatten (Zugangswege, Treppen, Gartensitzplatz)

Grünanlagen:

- Rasen / Wiese
- Rabatten
- Bodendecker
- Sträucher / Büsche
- Bäume

Umfassungsmauern (Beton)

Gartensitzplätze

Zusammenfassung

Grundstücknummer	3299
Parzellenfläche m ²	1'325 (Stammgrundstück)
Ort / GB	Luzern
Adresse	Seeburgstrasse 14
Liegenschaftsart/ Objektart	3.5-Zimmerwohnung
Liegenschaftsnutzung	STWEG

Bewertungsdaten

Baujahr	1973
Zone	WO

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, 1. Oktober 2026 / BU

Bilderdokumentation







