

VERKAUFSDOKUMENTATION

Geschichtsträchtige Liegenschaft **Klösterli, Surseestrasse 19, 6206 Neuenkirch**



Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil des Dorfes direkt an der Surseestrasse. Dieses stattliche Gebäude diente in den Jahren 2002 bis 2022 als Musikschule.

Auf vier Geschossen verfügt das Haus über ein beachtliches Raumangebot. Es kommen verschiedene Nutzungen in Frage.

Neuenkirch bietet dank seiner schönen Lage und der ländlichen Umgebung viele Freizeitmöglichkeiten. Dazu tragen auch die Sportanlagen und zahlreichen Naherholungsgebiete bei. Neuenkirch ist eine fortschrittliche Gemeinde mit ursprünglich landwirtschaftlicher Prägung. Das Dorf ist mit den Postautolinien 70 und 72 Luzern-Neuenkirch-Sempach erschlossen. In Sempach-Station besteht Anschluss an das SBB-Netz.

Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück	Nr. 567, Fläche 776 m ²
Katasterwert	ohne
Gebäude	Nr. 567, versichert für 1'625'778 Franken
Gebäudeinhalt	2'400 m ³ gemäss Gebäudeversicherung des Kantons Luzern
Ortsplanung/Zone	Die Ortsplanung der Gemeinde Neuenkirch ist zur Zeit in Revision. Bisher gehörte das Grundstück der Zone W3 an. Gemäss Planungsbericht vom 17.8.2023 soll das Grundstück der Wohnzone W-14 zugeteilt werden.
Grundbucheintragungen	<u>Dienstbarkeiten</u> Zu Gunsten und zu Lasten des Grundstückes bestehen Näherbaurechte. Von diesen Rechtseinräumungen wird zum Teil nicht mehr Gebrauch gemacht. Zudem bestehen zu Lasten des Grundstückes Leitungsrechte für Kabel und Abwasser. <u>Anmerkungen</u> Die noch eingetragene Bewilligung für eine Pflästerschale entlang der Hauptstrasse ist heute ohne Bedeutung <u>Vormerkungen</u> Der auf dem Grundstück eingetragene Mietvertrag z.G. Swisscom Immobilien besteht nicht mehr

Informationen zum Gebäude

Baugeschichte/Nutzung	Das Gebäude wurde ursprünglich in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts erstellt. Im Verlauf der Zeit diente es verschiedenen Zwecken, so auch als Produktionsstätte für Zigarren und auch als Wohnhaus. Nach dem Erwerb durch die Gemeinde im Jahr 1925 diente das Gebäude als Schul- und Gemeindehaus, von 2002 bis 2022 als Musikschule. Im Haus hatten während der letzten 20 Jahre verschiedene Vereine, Jugendgruppen und Kulturinteressierte ihren Treffpunkt bzw. ihr Vereinslokal.
Bauinventar	Das Gebäude figuriert im Bauinventar aufgrund seiner lokalhistorischen Bedeutung als erhaltenswert.

Konstruktion	<p>Der Holz-Skelettbau steht auf einem massiven Gebäudesockel. Der verkleidete Riegelbau weist 5 Geschosse auf. Dabei liegt das Sockelgeschoss etwa einen Meter unter Strassenniveau, das 1. und das 2. Obergeschoss sind Vollgeschosse, das 3. Geschoss liegt zum Teil in der Dachschräge, im 4. Geschoss befindet sich der Estrich. Das Gebäude ist in seiner südwestlichen Ecke mit einer breiten Treppe erschlossen</p> <p>Der verkleidete Riegelbau hat ein Satteldach mit zwei Quergiebeln. Das Dach ist mit Ziegeln eingedeckt.</p> <p>Im Jahr 1992/1993 wurde die Fassade umfassend saniert (Fassadendämmung, hinterlüftete Verkleidung, neue Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung und neuen Fensterläden).</p> <p>Als Folge veränderter Nutzung fanden im Verlauf der Jahre im Gebäudeinnern verschiedene räumliche Anpassungen statt.</p>												
Hausinstallationen	<p>Im Jahr 1993 Einbau einer neuen Öl-Zentralheizung mit Wärmeverteilung über Radiatoren. Der Ölvorrat lagert in zwei Tanks zu 2000 Liter.</p> <p>Auf zwei Geschossen befindet sich je eine einfache Küche. Die WC-Anlagen befinden sich entweder auf der Etage oder im Treppenhaus.</p>												
Raumangebot	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Erdgeschoss</td> <td style="text-align: right;">100 m²</td> </tr> <tr> <td>1. Obergeschoss</td> <td style="text-align: right;">79 m²</td> </tr> <tr> <td>2. Obergeschoss</td> <td style="text-align: right;">104 m²</td> </tr> <tr> <td>3. Obergeschoss</td> <td style="text-align: right;"><u>117 m²</u></td> </tr> <tr> <td>total Hauptnutzflächen</td> <td style="text-align: right;">400 m²</td> </tr> <tr> <td> Verkehrs- und Nebenflächen</td> <td style="text-align: right;"> 73 m²</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 20px;">Die Raumhöhen variieren zwischen 2.15 m und 2.70 m.</p>	Erdgeschoss	100 m ²	1. Obergeschoss	79 m ²	2. Obergeschoss	104 m ²	3. Obergeschoss	<u>117 m²</u>	total Hauptnutzflächen	400 m ²	 Verkehrs- und Nebenflächen	 73 m ²
Erdgeschoss	100 m ²												
1. Obergeschoss	79 m ²												
2. Obergeschoss	104 m ²												
3. Obergeschoss	<u>117 m²</u>												
total Hauptnutzflächen	400 m ²												
 Verkehrs- und Nebenflächen	 73 m ²												
Ausstattung	<p>Die Boden- Wand- und Deckenbeläge sind mit verschiedenen Materialien versehen, so wie es dem jeweiligen Zweck und den Anforderungen am besten entsprochen hat.</p> <p>Böden häufig in Laminat und Textil, im Treppenhaus Stein oder Linoleum. Wände und Decken sind vielerorts mit Holztäfer verkleidet oder mit einem Verputz abgerieben. In den grosszügigen Korridoren dient noch immer Echtholzparkett und Holzriemen als Fussboden.</p> <p>Die Nasszellen haben zweckmässige Kunststoffbeläge bzw. Platten.</p>												

Ausbau/Zustand	Die Räume befinden sich mehrheitlich in gebrauchsfähigem Zustand
Umgebung	Die nicht überbaute Fläche ist vollständig befestigt. Sie beträgt rund 500 m ² . Sie dient weitgehend zur Parkierung von Personwagen.
Bushaltestelle	Im nordöstlichen Bereich des Grundstückes Nr. 567 ist ein Busunterstand projektiert. Die dafür notwendige Dienstbarkeit ist noch zu errichten.
Fusswegrecht	Für allfällige spätere Bedürfnisse der Anwohner des Gebietes Grünau ist im südlichen Bereich des Grundstückes ein Fussweg vorgesehen. Die dafür notwendige Dienstbarkeit ist noch zu errichten.

Angaben zum Verkauf

Antritt/Übernahme	Gemäss Absprache
Kaufpreis	1'600'000 Franken
Kosten	Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von der Verkäuferschaft und der Käuferschaft getragen.
Handänderungssteuer	Geht zu Lasten der Käuferschaft.
Grundstückgewinnsteuer	Wird von der Verkäuferschaft übernommen, sofern dafür eine Pflicht besteht.
Beilagen	Grundbuchplan 1:500 Grundbuchauszug Grundrisspläne (ohne Gewähr für Ungenauigkeiten) Datenblatt Dienststelle Denkmalpflege und Architektur Übersicht Flächenangebot

Auskünfte, Besichtigungen und Unterlagen

Sitrag Verwaltungs AG, Hans Sager
 Bertiswilstrasse 9
 6023 Rothenburg
 hans.sager@sitragverwaltung.ch
 041-282 37 88

19.2.2024