



VERKAUF

Gewal Immobilien-Treuhand AG
Voltastrasse 44
6005 Luzern

fon +41 41 310 40 30
mail info@gewal.ch



**5 1/2-ZIMMER EFH A17
MIT EINLIEGERWOHNUNG**

« STERN PARK »

HELLBÜHL LU

Stand 05. Mai 2015

TOTALUNTERNEHMUNG

IGD Grüter AG
Züholzstrasse 1
6252 Dagmersellen

fon +41 62 748 20 70
mail info@igdgrueter.ch



DAS PORTRAIT VON HELLBÜHL

Hellbühl liegt an der alten Durchgangsstrasse Luzern – Emmenbrücke – Ruswil, die bei der heutigen Gemeindegrenze über die historische Römerbrücke unterhalb der Turnhalle Rotbach führte. Kurz vor Erreichen der Höhe, mitten in der Steigung, stand im Mittelalter ein Bildstock – im Dialekt „Helgestöckli“ genannt. Der Begriff „Bühl“ bezeichnet ein steiles Wegstück. Im Volksmund verkürzte sich die Ortsbezeichnung „Helgestöckli am Bühl“ zu „Helgebühl“, später zu „Hellbühl“.

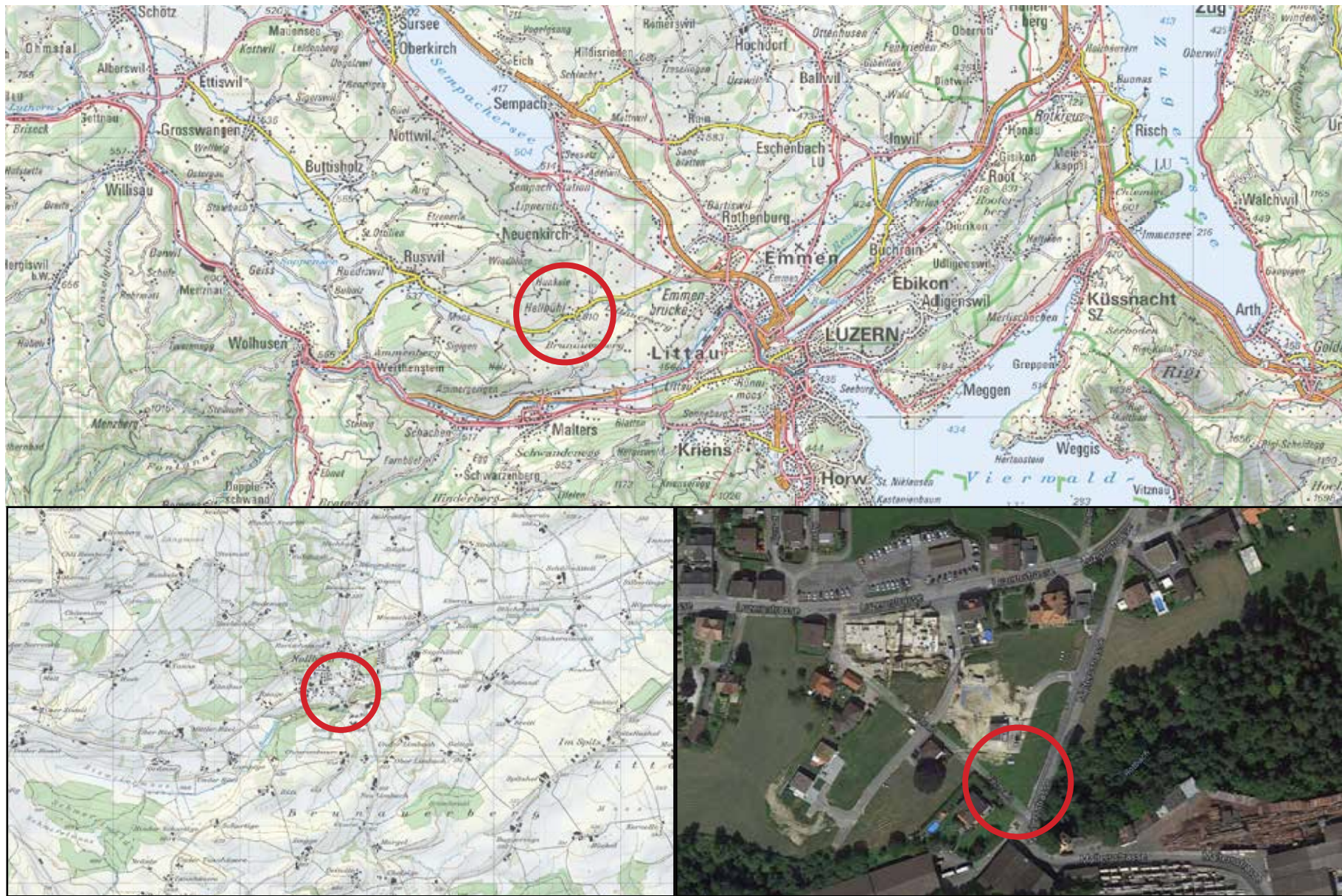
Die Geschichte des Dorfes Hellbühl ist im 16. – 19. Jahrhundert im wesentlichen die Geschichte des Bemühens um eine eigene Pfarrei. 1499 wird das Helgestöckli erstmals erwähnt. 1522 wurde es von den umliegenden wohlhabenden Bauern durch eine Kapelle, die dem heiligen Nikolaus geweiht war, ersetzt.

Das Dorf Hellbühl zählt 2012 rund 1'520 Einwohner, wobei rund die Hälfte auf dem Gemeindegebiet von Neuenkirch wohnt, zu dem auch das ganze Dorf gehört. Der Ortsteil Hellbühl verfügt über eine eigene Primarschule und einen Kindergarten. Die Sekundarstufe I wird im Oberstufenzentrum Neuenkirch unterrichtet. Für weiterführende Schulen stehen im nahe gelegenen Sursee und natürlich in Luzern alle Möglichkeiten offen.

Hellbühl hat ein reges Vereinsleben. Seit 1964 existiert die „Ortsgemeinschaft Hellbühl“ (OGH), welche die Anliegen des Gemeindeteils Hellbühl in der Gemeinde vertritt und auch kulturelle Aktivitäten organisiert.

Hellbühl ist verkehrsmässig gut erschlossen und liegt an der Buslinie Luzern - Willisau. Der neu erstellte Autobahnanschluss Rothenburg liegt nur 5 Autominuten entfernt. Die Stadt Luzern liegt somit praktisch vor den Füßen Hellbühls und ist mit dem Auto wie auch dem ÖV in kurzer Zeit erreichbar.







BESCHRIEB	PARZELLE 2090
Zimmer	5 1/2 + 2 1/2
Geschossfläche* ca. m ²	423 m ²
Hauptnutzfläche** ca. m ²	211 m ²
Gebäudevolumen ca. m ³	1'435 m ³
Gartenfläche ca. m ²	250 m ²
Sitzplatz ca. m ²	46 m ²
Parzellengrösse	545 m ²
Verkaufspreis	CHF 1'263'500.-

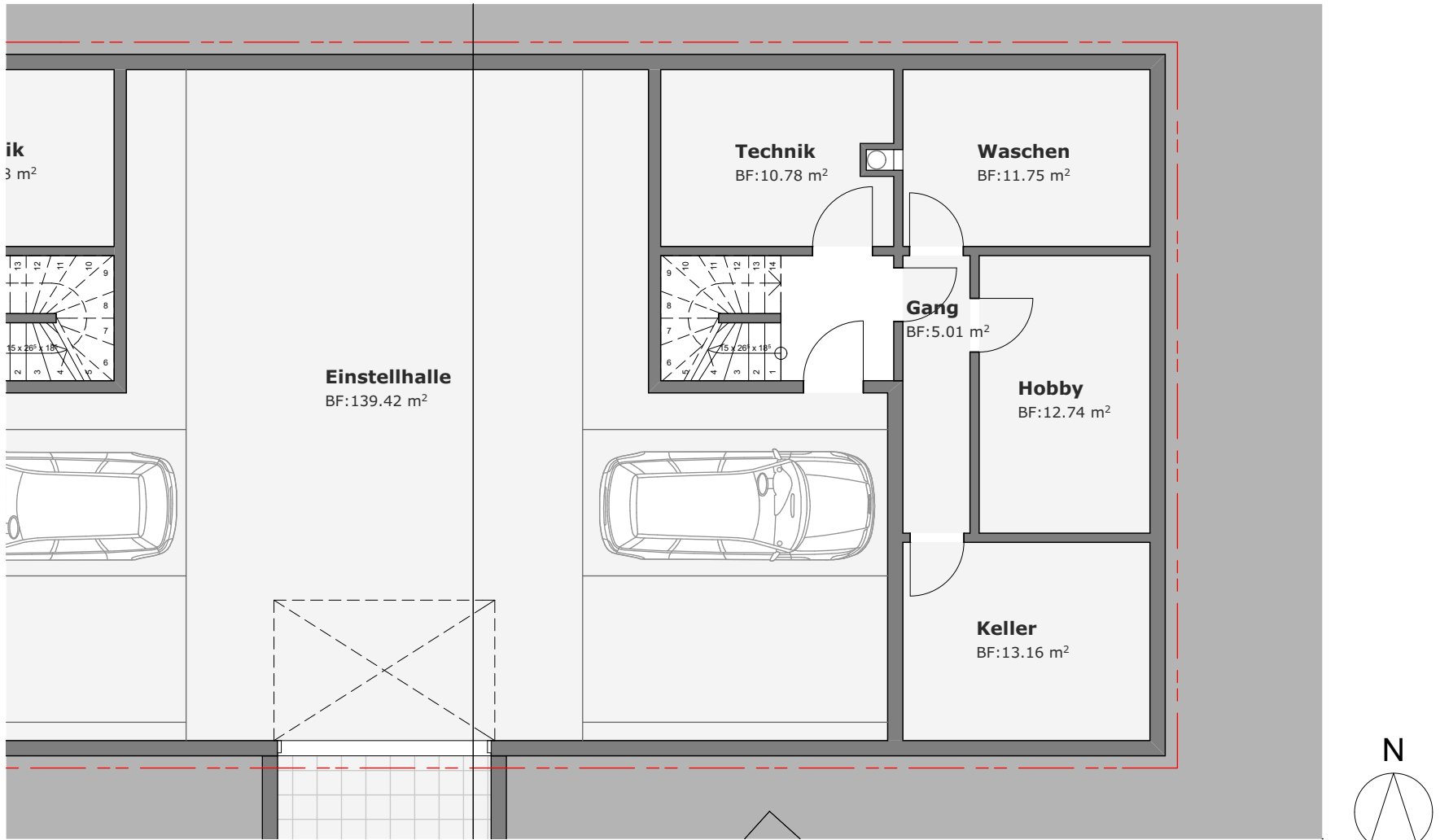
KOSTEN NACH BKP

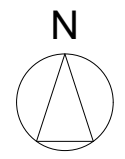
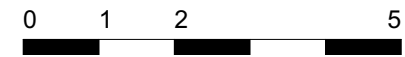
BKP 0 Grundstück	CHF 204'375.-
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF 41'500.-
BKP 2 Gebäudekosten	CHF 858'230.-
BKP 4 Umgebung	CHF 58'500.-
BKP 5 Baunebenkosten	CHF 100'895.-
Total Anlagekosten	CHF 1'263'000.-

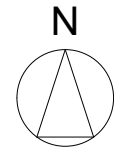
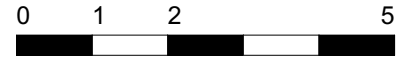
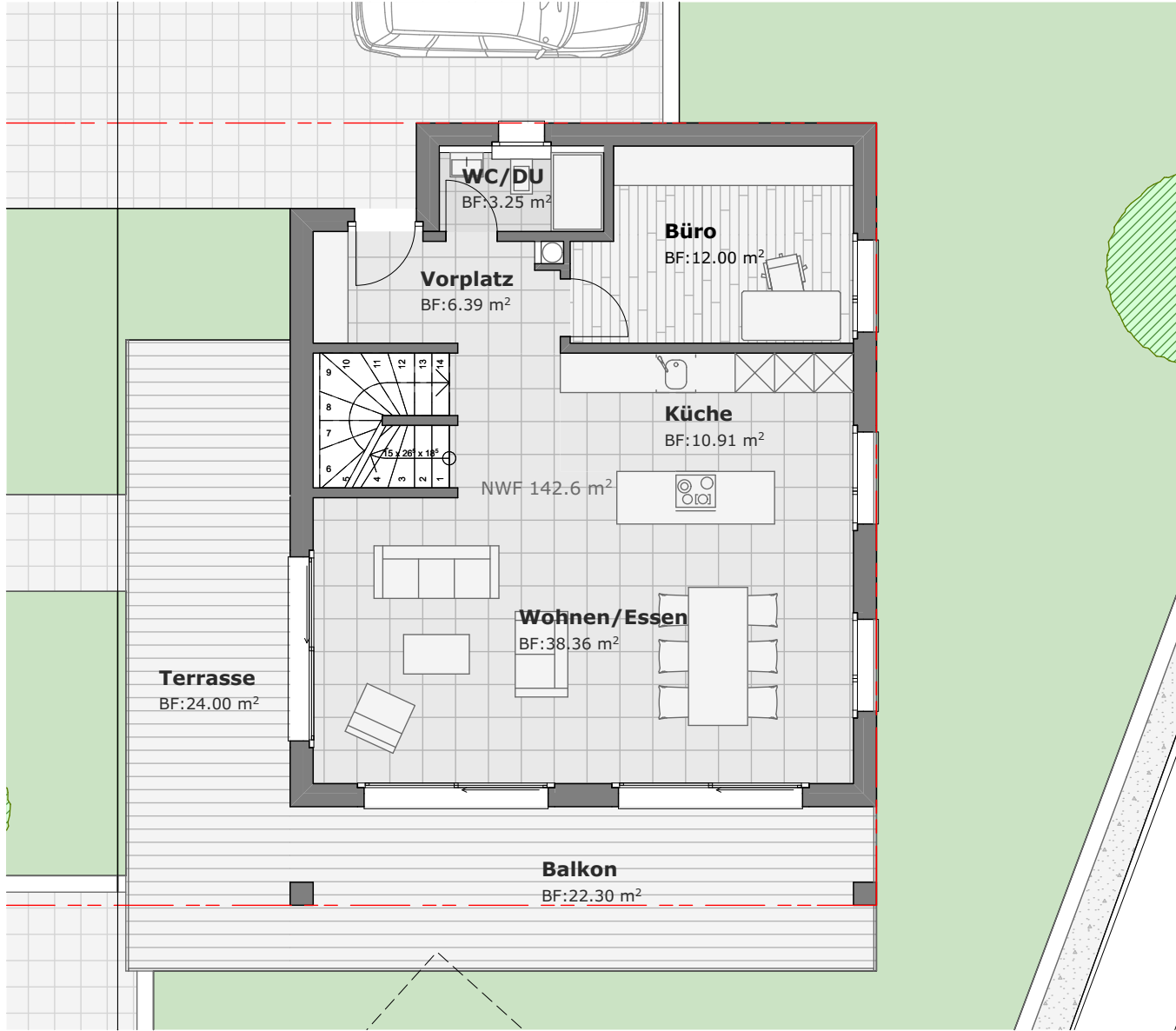
Im Preis enthalten sind grosszügige Budgets für Sanitärapparate, Kücheneinrichtungen, sowie für Boden- und Wandbeläge. (siehe Seite 11, Budgetposten)

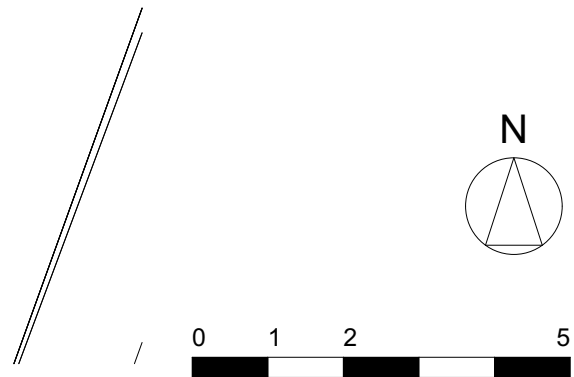
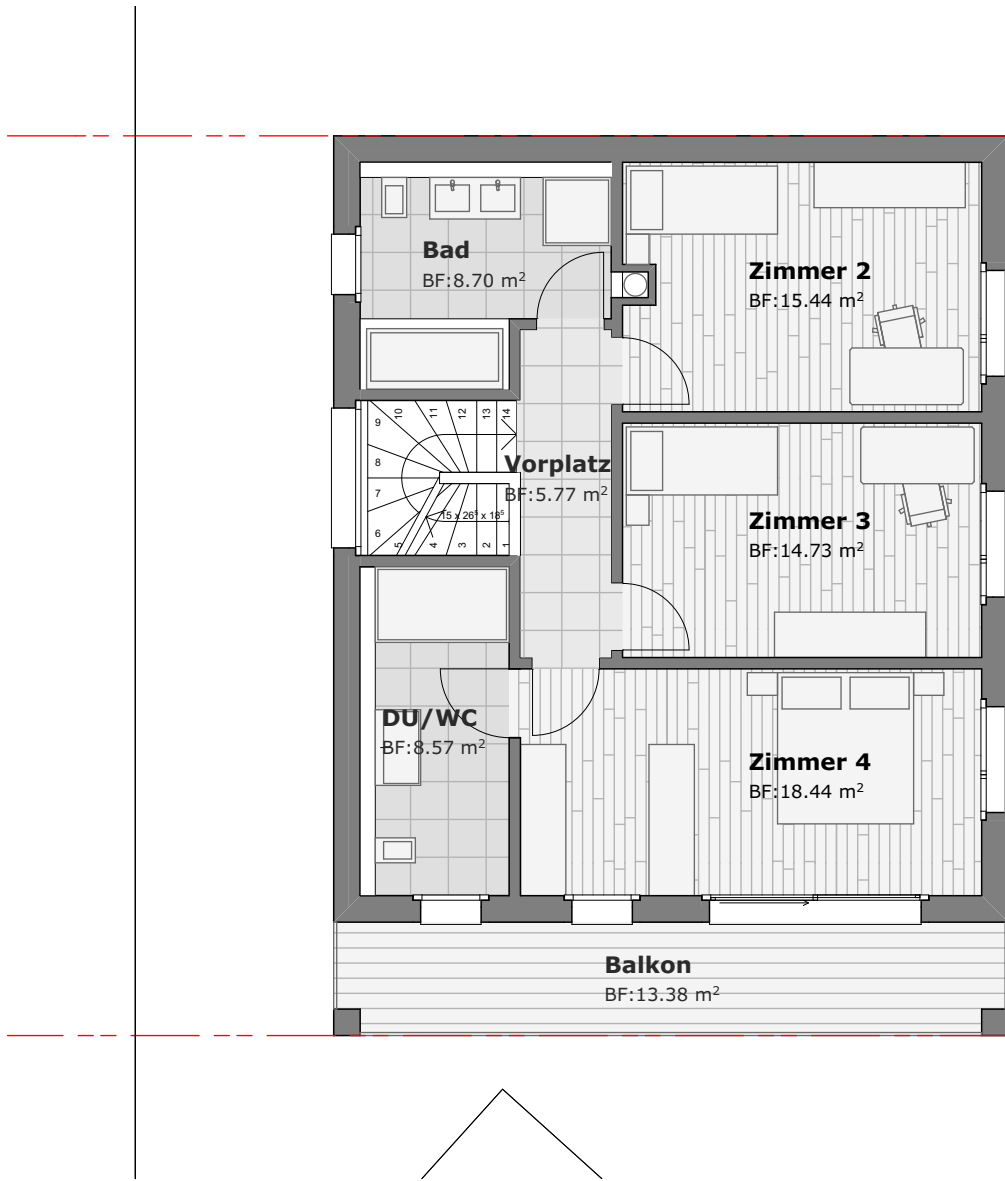
*Die Geschossfläche (GF) ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsfläche.

**Die Hauptnutzfläche (HNF, NWF) ist die Summe der Flächen, welche dem Wohnen im engeren Sinn dienen. Dazu gehört die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der beheizten und dem Wohnen dienenden Geschosse, ohne Aussen- und Innenwände.









ALS KÄUFER BESTIMMEN SIE DIE AUSWAHL DER MATERIALIEN MIT! FÜR DIE INNENAUSBAUTEN WIE KÜCHE, NASSZELLEN UND BODENBELÄGE STEHEN IHNEN GROSSZÜGIGE BUDGETS ZUR VERFÜGUNG. GERNE STELLEN WIR IHNEN DEN DETAILLIERTEN BAUBESCHREIB VOR. DER ARCHITEKT WIRD SIE BEI DER AUSWAHL DES INNENAUSBAUS GERNE UNTERSTÜTZEN. ERFÜLLEN SIE SICH IHRE WÜNSCHE UND GESTALTEN SIE IHRE WOHNUNG NACH IHREN BEDÜRFNISSEN!

GEBÄUDE

Aussenwände erdberührt in Stahlbeton «wasserdicht», örtlich. Kellertrennwände in Kalksandstein, industriesicht gemauert oder in Beton Schalungstyp 2. Fassaden in Massivbauweise mit Aussenwärmedämmung gemäss Energienachweis, Fertigputz. Decke über Einstellhalle, Decken im Gebäude und Treppenhauswände in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur. Innenwände Backstein- und Betonkonstruktion nach Angabe Bauingenieur und Richtlinien Energiegesetz, erhöhtem Schallschutz und Erdbbensicherheit.

DACH

Betondecke im Gefälle betoniert, bituminöse Dampfbremse vollflächig aufgeklebt, Wärmedämmung Polyurethan-Hartschaumplatten PUR, Abdichtung aus zweilagigen, überlappt verschweissten Polymerbitumen-Dichtungsbahnen mit Schutzlage. Die nicht begehbaren Flächen werden mit Substrat abgedeckt und extensiv begrünt.

FENSTER

Kunststofffenster mit Wärmeschutzisolierverglasung. U-Wert gemäss Energienachweis. Pro Zimmer ist mindestens ein Drehkippenfenster vorgesehen. Im Wohnen/Essen ist eine Hebeschiebetür im Preis inbegriffen. Weitere Hebeschiebe- oder Parallel-Schiebe-Kipptüren sind optional erhältlich.

HAUSEINGANGSTÜRE

Die Hauseingangstür aus Holz wird in massiver Blockrahmenausführung mit mehrschichtigem Aufbau gefertigt. Tür mit 3-Punkt Verriegelung.

GARAGENTOR

Geräuscharmes Sektionaltor aus Metall. Mit Motorantrieb und Funksteuerung. Farbe nach Standardsortiment des Torlieferanten.

SONNENSCHUTZ

Es werden einbrennlackierte Verbundraffstoren VR 90 montiert. Die Storen im Wohnen/Essen sind mit elektrischem Motorantrieb ausgerüstet. Die restlichen Storen verfügen über eine Kurbelbedienung. Auf Wunsch können alle Storen elektrisch ausgerüstet werden.

Im Budget ist eine Knickarmmarkise mit Kurbelantrieb vorgesehen. Design und Grösse entsprechend dem Konzept der IGD Grüter AG

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Rinnen, Ablaufrohre, Brüstungsabdeckungen, Notüberläufe etc. in Chromstahl oder ähnlicher Legierung.

ELEKTROANLAGEN

Alle Installationen werden gemäss den Vorschriften des Electrosuisse (SEV) ausgeführt. In den Wohnräumen werden alle Elektroleitungen in Unterputzmontage eingelegt. In den Kellerräumen sind die Leitungen Aufputz montiert. Im Wohn- und Elternschlafzimmer ISDN/EDV-taugliche Tel./TV-Anschlüsse. In allen übrigen Schlafräumen sind Leerrohre für ISDN/EDV-taugliche Tel./TV-Anschlüsse eingelegt (nicht ausgebaut). Beleuchtung der Einstellhalle und der Kellerräume mit FL-Leuchten. Die Beleuchtung der Einstellhalle und des Hauszuganges wird über Bewegungsmelder gesteuert.

HEIZUNGSANLAGE (WÄRMEERZEUGUNG DURCH CONTRACTING)

Alle Liegenschaften des SternParks sind an das Fernwärmenetz der Gemeinde angeschlossen (Stückholzfeuerung der Dahinden Sägerei AG). Die Dimensionierung erfolgt über den Heizungsingenieur. Wärmeübergabe über Niedertemperaturfussbodenheizung. Pro beheiztes Zimmer eine elektrische Raumtemperaturregulierung. Zentrale Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme. Individuelle Messung der Heizwärme und des Wasserverbrauchs.

LÜFTUNGSANLAGEN

Gefangene Räume werden über ein Einrohrsystem über Fassade / Dach entlüftet. Garage natürlich belüftet. In der Küche ist ein Umluft-Dampfabzug vorgesehen.

SANITÄRANLAGEN

Die Wasserzuleitung erfolgt ab der Unterverteilung bzw. Wasserbatterie im Kellergeschoss. Apparate / Armaturen / Waschmaschine / Tumbler gemäss Budgetposten.

INNENWÄNDE/-DECKE

Wände in Wohn- und Schlafräumen Abrieb 1.5 mm oder Aufziehputz 1.0 mm gestrichen, Decken Weissputz oder Abrieb 1.5 mm. Nasszellen-Wände mit Plattenbelag gemäss Budgetposten, Decken Abrieb 1.5 mm.

BODENBELÄGE

Einstellhalle roh, Keller Betonboden mit Anstrich. Treppe Feinsteinzeugplatten. Wohn- und Schlafräume Bodenbelag mit Parkett oder Platten gemäss Budgetposten. Bad/WC mit keramischen Platten gemäss Budgetposten.

CHEMINÉE

Ein Cheminée oder Cheminéeofen ist optional möglich.

UMGEBUNGSARBEITEN

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach den bewilligten Projektplänen. Zufahrt, alle Wege und Plätze, Zufahrt zur Einstellhalle Verbundsteine aus Zement.

SANITÄRAPPARATE

Sämtliche Sanitär-Apparate und Armaturen inkl. Zubehör, pro Wohnung

2 1/2 Zi-Wohnung bis **CHF 6'000.- brutto** inkl. 8 % MWSt.

5 1/2 Zi-Wohnung bis **CHF 23'000.- brutto** inkl. 8 % MWSt.

KÜCHEN

Kücheneinrichtung inkl. Abdeckung und Geräten fertig montiert, pro Wohnung

2 1/2 Zi-Wohnung bis **CHF 11'000.- brutto** inkl. 8 % MWSt.

5 1/2 Zi-Wohnung bis **CHF 27'000.- brutto** inkl. 8 % MWSt.

SCHREINERARBEITEN

Für Garderobe und Schränke ist ein Budget bis **CHF 2'000.- brutto** inkl. MWSt. pro Wohnung inbegriffen.

BODENBELÄGE:**WOHNEN/ESSEN, KÜCHE, EINGANG**

Feinsteinzeugplatten Budget Plattenpreis bis **CHF 55.-/m² brutto** inkl. 8 % MWSt. (unverlegt, entspricht CHF 130.-/m² verlegt)

BODEN- UND WANDBELÄGE NASSZELLEN

Budget Plattenpreis bis **CHF 55.-/m² brutto** inkl. 8 % MWSt. (unverlegt, entspricht CHF 130.-/m² verlegt)

ZIMMER

Aus dem Standardsortiment der IGD GRÜTER AG besteht die Auswahl aus Parkett in Buche – Eiche oder ähnlichen. Berechnet sind **CHF 130.-/m²** inkl. 8 % MWSt. für das fertig verlegte Parkett, sowie allen Sockeln und Nebenarbeiten.

LIEFERANT FÜR KÜCHE / BODENBELÄGE / SANITÄRAPPARATE

Basis: Alpnach Norm, Sanitas Trösch AG, Eisenring AG od. gleichwertige.

Ausstellungsbesuch in Absprache mit der IGD GRÜTER AG

WASCHTURM

Waschmaschine und Tumbler bis **CHF 2'800.- brutto** inkl. 8 % MWSt. pro Wohnung (In der Waschküche mit Ausgussbecken)

ALLGEMEIN

EINE ALLFÄLLIGE PROSPEKTHAFTUNG WIRD WEGBEDUNGEN. IM ÜBRIGEN GEHÖRT DIE MÖBLIERUNG DER VERTRAGSOBJEKTE (INKL. GARTEN UND UMGEBUNG) NICHT ZU DEN LEISTUNGSPFLICHTEN DER VERKÄUFERSCHAFT. ENTSPRECHENDE EINTRAGUNGEN AUF BAUPLÄNEN VERSTEHEN SICH ALS GESTALTUNGSIDEEN. FÜR DIE AUSFÜHRUNG GELTEN NUR DIE IM BAU- & KONSTRUKTIONSBESCHREIB AUFGEFÜHRTE MATERIALISIERUNGEN. ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DIESEM BAU- & KONSTRUKTIONSBESCHREIB BLEIBEN VORBEHALTEN. AUFLAGEN VON BEHÖRDEN SOWIE ALLFÄLLIGE AUFLAGEN AUS DEM BEWILLIGUNGSVERFAHREN KÖNNEN ÄNDERUNGEN UND ABWEICHUNGEN DER KONSTRUKTIONEN ODER MATERIALISIERUNGEN BEWIRKEN.

BAUNEKENKOSTEN UND GEBÜHREN

Baufinanzierung, -kreditzinsen	nicht enthalten, 100 % Käufer
Anschluss-, Baubewilligungsgebühren	enthalten
Abparzellierung/STWE-Begründung	enthalten
Handänderungssteuer	nicht enthalten, 100 % Käufer
Grundbuchkosten, Notar	nicht enthalten, 50 % Käufer
Plankopien	enthalten
Bauversicherungen	enthalten, während der Bauzeit
Schutzraumeinkauf	enthalten
Geometernachführungskosten	nicht enthalten

SPEZIELLE BEDINGUNGEN**IM VERTRAG EINGESCHLOSSENE BEDINGUNGEN:**

- Zahlungen nach Leistungsnachweis SIA 118
- Alle Preise verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von [MWSt] bis 8% soweit eine solche geschuldet ist.
- Als Preisbasis gilt das Jahr 2015, das Angebot ist bis Mitte 2016 verbindlich.
- Änderungen oder Materialwechsel, welche die Qualität der Ausführung nicht beeinträchtigen, behält sich die IGD Grüter AG vor.

IM VERTRAG AUSGESCHLOSSENE BEDINGUNGEN:

- Alle speziellen Auflagen, die von den Behörden oder dem Grundstück heraus resultieren, sind nicht Bestandteil der IGD Grüter AG Leistungen.
- Die gesetzliche Anpassung der Mehrwertsteuer.

OPTIONEN:

- Die im Baubeschrieb aufgeführten Optionen sind gegen Mehr- oder Minderpreis lieferbar.

NORMEN

- Es gelten die Normen des SIA sowie weitere einschlägige Normenwerke.

VERSICHERUNGEN**UNTERNEHMERHAFTPFLICHT**

- Versicherungsgesellschaft: Allianz Suisse
- Versicherungssumme: 10 Mio. pro Schadenfall

BAUWESEN-/BAUHERRENHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

- Es wird zusätzlich eine Bauherrenhaftpflicht- wie auch eine Bauwesenversicherung durch die IGD abgeschlossen, welche im Leistungsumfang der IGD Grüter AG AG enthalten ist.

BRAND- UND ELEMENTARSCHADENVERSICHERUNG

- Diese wird automatisch durch die IGD Grüter AG während der Bauzeit bei der Kantonalen Gebäudeversicherung abgeschlossen. Es ist Sache der Käufer-Schaft, der Kantonalen Gebäudeversicherung nach Fertigstellung des Neubaus die definitive Gebäudeversicherungssumme zu melden und den Versicherungsschutz zu vereinbaren.

**VERKAUF**

Gewal Immobilien-Treuhand AG
Voltastrasse 44
6005 Luzern

fon +41 41 310 40 30
mail info@gewal.ch
web www.sternpark.ch

**TOTALUNTERNEHMUNG****ARCHITEKTUR**

IGD Grüter AG
Zügholzstrasse 1
6252 Dagmersellen

fon +41 62 748 20 70
mail info@igdgrueter.ch
web www.igdgrueter.ch

GARANTIE

- Gemäss SIA: 2 Jahre auf Apparate und Geräte
2 Jahre auf Mängel
ab Abnahme des Werkes
5 Jahre auf verdeckte Mängel
ab Abnahme des Werkes

TERMINE

- Baubeginn ca. 4 Monate nach gültiger Baubewilligung.
- Die Bauzeit beträgt in etwa 10 Monate, genaue Angaben mit Abschluss der Terminplanung IGD.

ZAHLUNGEN

- Bei der Kreditgebenden Bank (gesamtes Bauvorhaben) wird durch die IGD Grüter AG ein **Treuhandkonto** eröffnet, ab welchem sämtliche Unternehmer direkt bezahlt werden.

ZAHLUNGSPLAN FÜR GU-LEISTUNGEN:

Zahlung	Summe	Bemerkungen Termine
Reservationsvereinbarung	CHF 30'000.00	bei Unterzeichnung
bei Beurkundung Kaufvertrag	19%	bei Unterzeichnung
bei Baubeginn	19%	Voranzeige IGD Grüter AG
bei Decke über Sockelgeschoss	19%	Voranzeige IGD Grüter AG
bei Decke über STWE-Einheit	19%	Voranzeige IGD Grüter AG
anbringen des Grundputzes	19%	Voranzeige IGD Grüter AG
vor Schlüsselübergabe **	Kaufpreisrestanz	Schlussrechnung ./ Anzahlung
Verkaufspreis		