



5 ½ ZIMMERHAUS

HÜBELIWEG 221
5733 LEIMBACH





DMP Immobilien GmbH
Damien Mueller
Rebenweg 12
5037 Muhen

Telefon 076 543 36 42

Homepage www.dmp-immo.ch

E-Mail info@dmp-immo.ch

Tätigkeitsbereich

- Verkauf von Wohneigentum
- Hedonische Immobilienschätzung
- Erstvermietung
- Beratung in Sachen Immobilien
(Miete, Stockwerkeigentum, Verkauf,
Mediation)



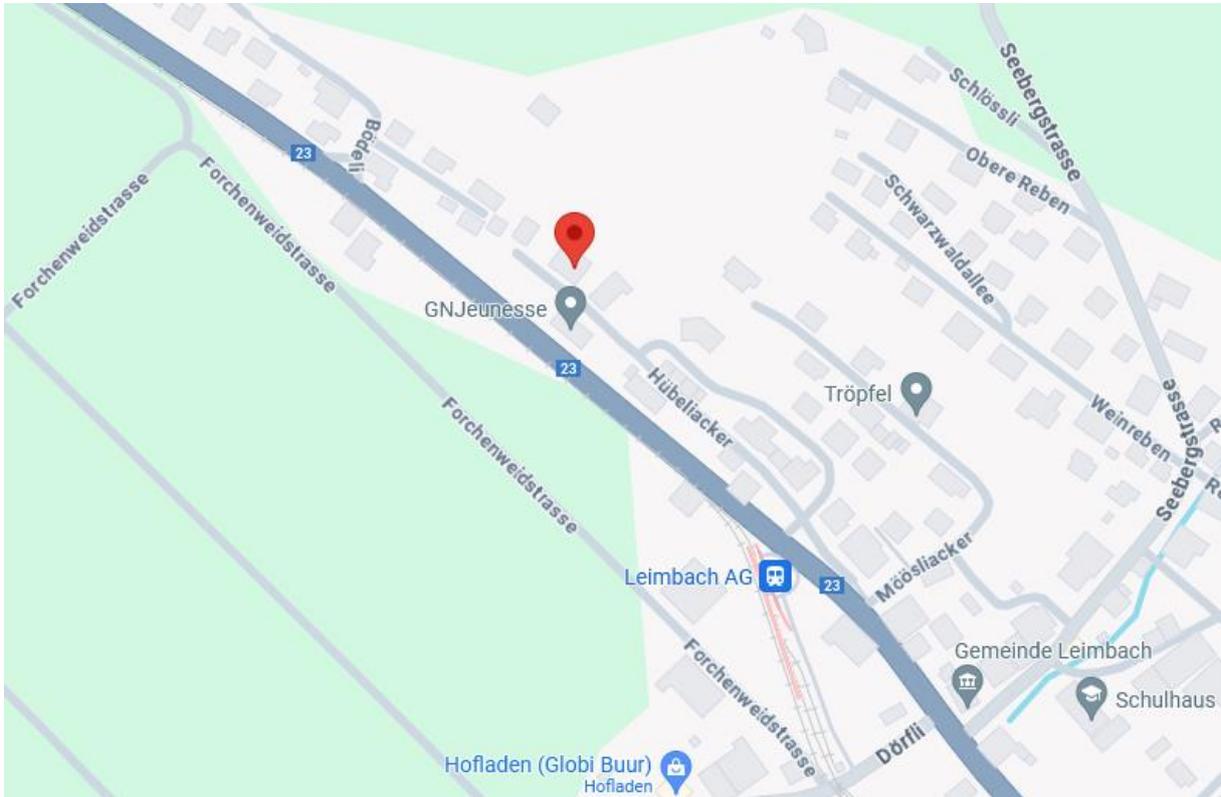
Ihre Ansprechperson

Damien Müller
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch

5733 Leimbach



Steuerfuss Gemeindesteuerfuss 122 % (2024)

Einwohner ca. 428 Personen

Lage 520 m.ü.M

Schulen Kindergarten
Primarschule
Oberstufe in Reinach

Einkaufsmöglichkeiten Migros, Coop, Aldi, Lidl und Jumbo in Reinach 3 Minuten

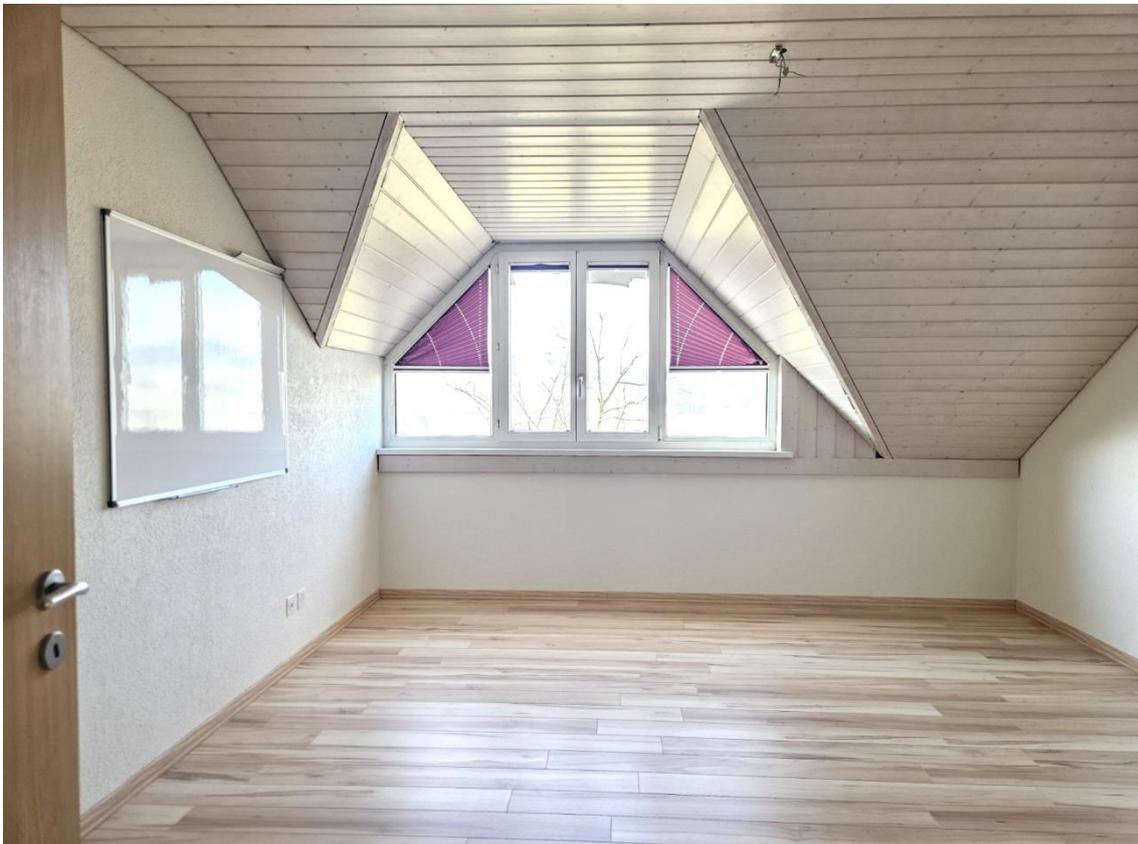
öffentlicher Verkehr Tram S14













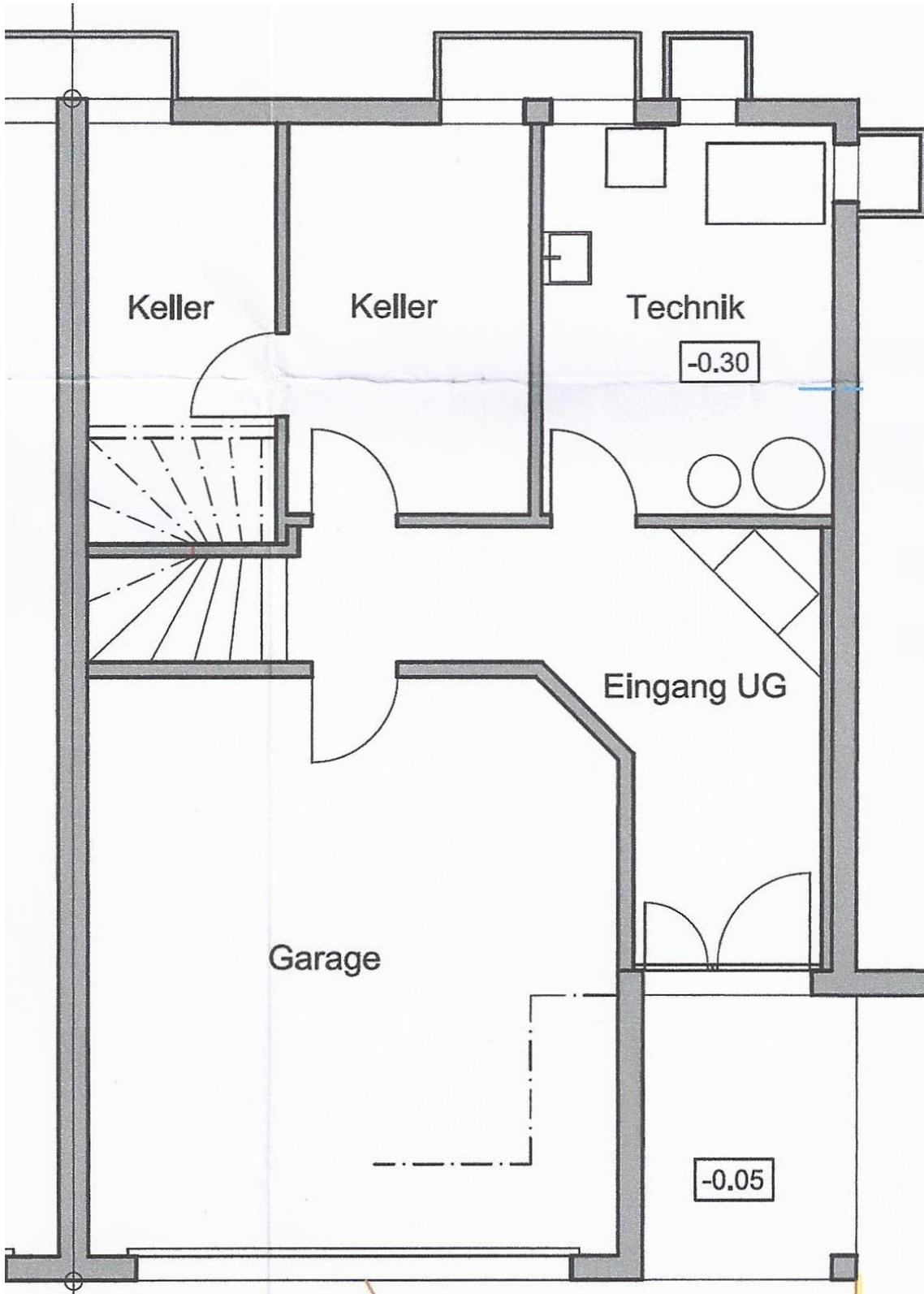


Estrich, teils ausgebaut

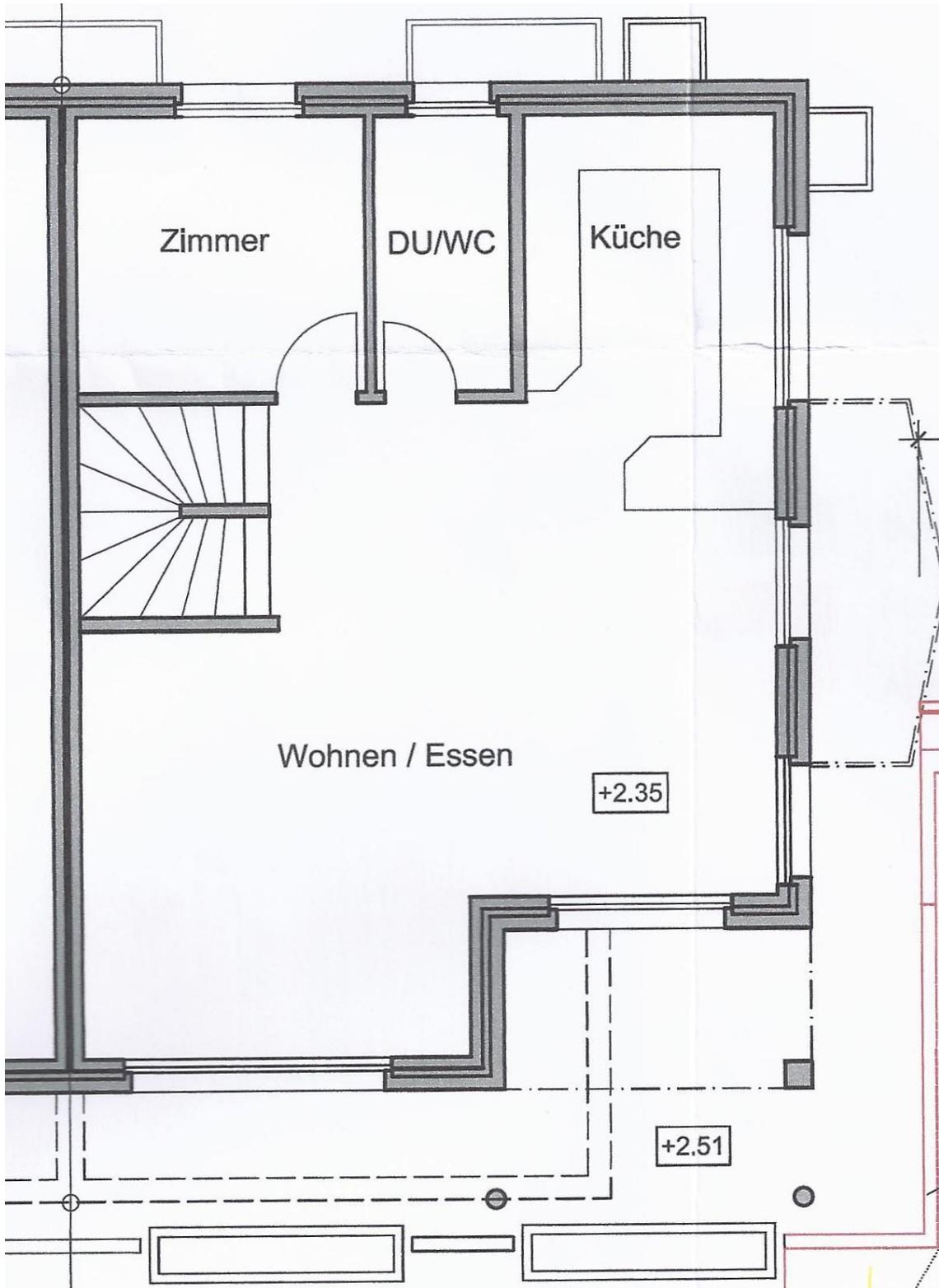








EG



OG



Kurz und Knackig

Objekt	5 ½ Zimmer-Doppelfamilienhaus
Adresse	Hübeliacker 221, 5733 Leimbach
Lage	Zentrale, erhöhte Lage direkt an Landwirtschaftsgrenze 3 Min. zu Fuss zur nächsten Tramhaltestelle 20 Min. mit dem PW zum Autobahzubringer A1 oder A2
Flächen	462 m ² Grundstücksfläche 164 m ² Wohnfläche 805 m ³ Kubatur gem. SIA 116
Baujahr	1997
Parkieren	Doppelgarage und Vorplatz
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Preis	CHF 899'000.00

<u>Baubeschrieb</u>	Grundstücknr. 588 Gebäudenr. 221
<u>Bauweise, Fassade</u>	Massiv
<u>Fenster</u>	Kunststofffenster Ego Kiefer, 2-fach Verglasung
<u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u>	Storen, im Wohnbereich elektrisch
<u>Bodenbeläge</u>	Laminat, Platten
<u>Wandbeläge</u>	Verputzt, Täfer
<u>Küche</u>	Ausgestattet mit Herd Bauknecht 2012, Backofen Bauknecht 2009, Geschirrspüler Bauknecht 2009, Kühlschrank Bauknecht 2009 und Dampfabzug Wesco
<u>Sanitärbereich</u>	1x Bad mit Badewanne und Dusche DG 1x Bad mit Dusche OG Boiler 2020
<u>Waschen/Trocknen</u>	Waschmaschine Bauknecht 2009 und Tumbler Bauknecht 2009 im EG
<u>Heizung/Cheminée</u>	Wärmepumpe Luft Wasser Stiebel Eltron 2011 (ab Service) Wärmeabgabe via Bodenheizung Schwedenofen im Wohnbereich (Riss in Platte)
<u>Dienstbarkeiten</u>	Fuss- und Fahrwegrecht und Grenzbaurecht
<u>Hausbeschrieb</u>	<p>Das 1997 gebaute Doppel Einfamilienhaus steht fast am Ende einer Sackgasse (Privatstrasse) mit unverbaubarem Blick in die Luzerner Alpen im ruhigen Ort Leimbach.</p> <p>Das Haus hat 3 Stockwerke und ein teils ausgebaute Estrich. Im EG finden Sie die Doppelgarage, den grosszügigen Eingang, den Wasch- und Technikraum, einen Hobbyraum und einen Keller.</p> <p>Im OG ist der Wohn- und Essbereich, wo Sie es sich vor dem Schwedenofen gemütlich machen können. Die Küche mit einer Bar, das Gästezimmer und das Gästebad mit der Dusche sind gleich nebenan.</p>



Im DG finden Sie das grosse Bad mit Badewanne und Dusche und die 3 Schlafzimmer, wovon zwei miteinander verbunden sind. Von hier aus haben Sie den Titlis im Blick. Der Estrich ist teils mit einem Laminatboden ausgestattet und kann als Schlaf- oder Stauraum benutzt werden.

Ganz neu, mit Garantie, wurde 2024 eine PV-Anlage installiert und in Betrieb genommen.

Das Haus ist umringt von einem grosszügigen und abwechslungsreichen Garten, der direkt an die Landwirtschaftszone grenzt, wo sich regelmässig Wildtiere gute Nacht sagen.

Je nach Angebot und Nachfrage kann sich der Preis dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt der Verkauf an das beste Angebot.

Disclaimer

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen, richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.