

Oberdorf in Buttisholz

Wohnen mit Fernsicht

Bezug
Ende 2026





Mehrfamilienhaus mit Fernsicht

Oberdorf 41 in Buttisholz

Die Gemeinde

Unser moderner Neubau ist optimal gelegen und befindet sich in der idyllischen Hügellandschaft im Rottal.

Buttisholz ist eine moderne Wohngemeinde im Luzerner Rottal mit 3'450 Einwohner. Das gewachsene Dorf nordwestlich von Luzern, nahe des Sempachersees und des Städtchens Sursee, bietet einen familienfreundlichen Wohnort im Grünen, viel Erholung und ein umfangreiches kulturelles Angebot.

Die ruhige Ortschaft pflegt ein aktives Vereinsleben mit unzähligen sportlichen, kulturellen und gemeinnützigen Freizeitangeboten. Die umliegende Natur trägt zur hohen Lebensqualität bei. Für den täglichen Bedarf sind verschiedene Güter vorhanden. Unter anderem eine Bäckerei, eine Käserei, eine Metzgerei und einen Supermarkt. Dank der günstigen Verkehrsanbindung an den Achsen Ettiswil-Sursee sowie Sursee-Wolhusen und des nächsten Autobahnanschlusses in acht Kilometern, ist Buttisholz gut erschlossen.

Für Bildung ist ebenfalls bestens gesorgt: Die Kinder besuchen den Kindergarten, die Primarschule sowie die Oberstufe direkt im Dorf. Die Kantonsschulen Sursee und Willisau sind einfach erreichbar.

Das Mehrfamilienhaus

Der Neubau liegt an der Hauptstrasse nach Sursee, ist zentral und bietet hohe Lebensqualität. Die Naherholung startet direkt vor dem Haus und bietet unzählige Möglichkeiten für ausgiebige Spaziergänge und Velotouren im Rottal. In jüngerer Zeit entstehen neue Wohnquartiere und die Infrastruktur wird laufend verbessert.

Die Wohnungen

Alle Eigentumswohnungen und eine Gewerbefläche werden im Stockwerkeigentum zum Verkauf angeboten. Zu allen Einheiten gehört ein grosszügiger zugewiesener Keller, welcher im Verkaufspreis enthalten ist. Im 2. Untergeschoss steht ein Disponibel-Raum zum Kauf zur Verfügung. Auch Parkplätze in der Einstellhalle können zusätzlich erworben werden.

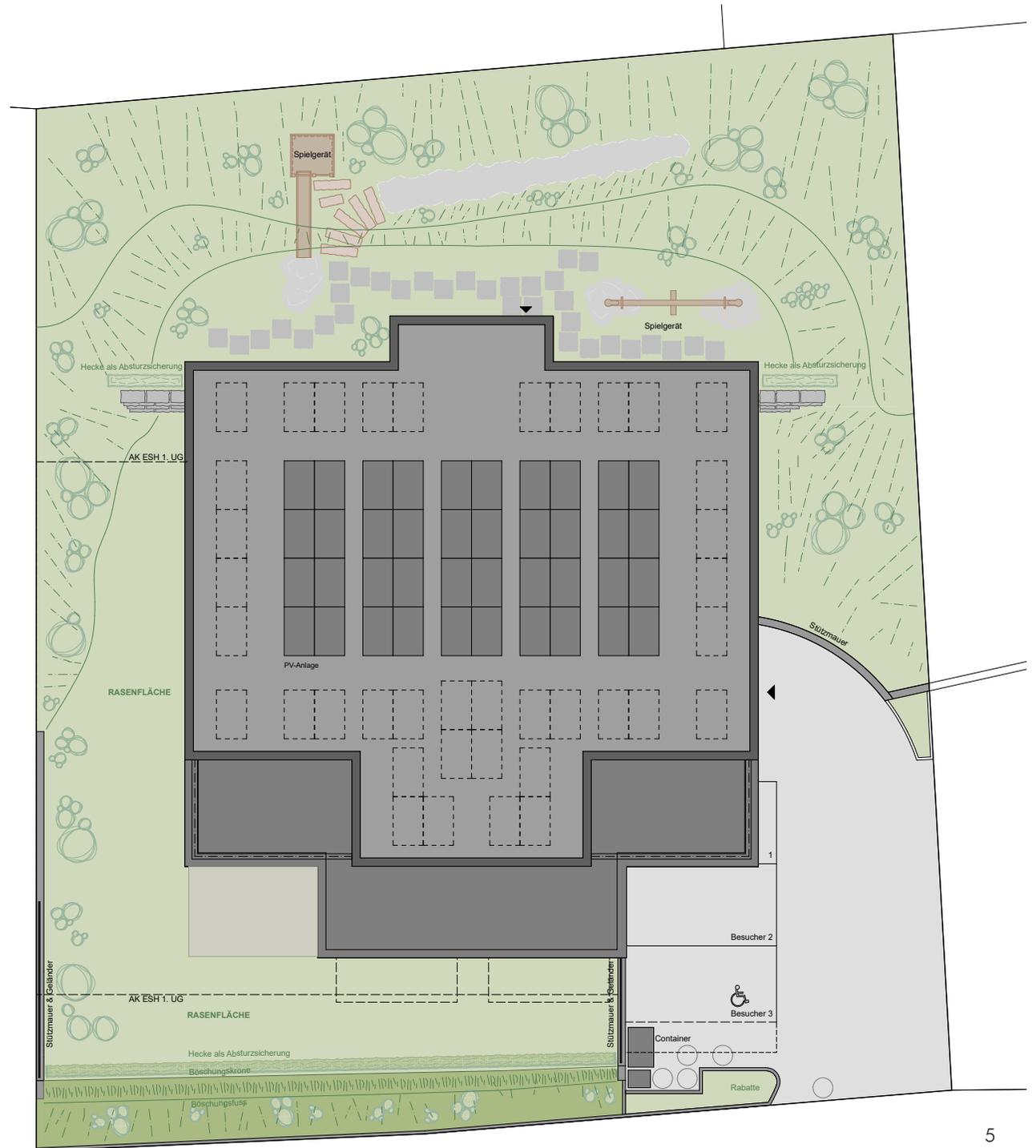
Das Gebäude wird über das Untergeschoss betreten. Im Untergeschoss wird die Einstellhalle, ein direkten Zugang in den Veloraum sowie Flächen für Entsorgung und Besucherparkplätze angeordnet. Im 1. Obergeschoss wird hangseitig des Neubaus ein Spielplatz erstellt.

Für die Wohnungen sind ein Masterbedroom, weitere schön angeordnete Zimmer sowie ein grosser Wohn-Essbereich mit direktem Zugang auf den Balkon oder Sitzplatz geplant. Die offenen und grosszügig gestalteten Küchen sind mit hochwertigen Materialien und modernsten Küchengeräten ausgestattet und bieten somit ideale Voraussetzungen für Koch- und Wohnfreuden. In der Dachgeschosswohnung entsteht eine grosszügige Terrasse mit Blick auf die Berge.

Im Erdgeschoss wird eine Gewerbefläche im Edel-Rohbau angeboten. Die Räumlichkeiten, ein grosszügiges Sitzungszimmer, diverse Büros, WC und Küche können geplant und flexibel unterteilt werden. Ebenso ist ein direkter Zugang auf den Sitzplatz vorhanden. Der Ausbau kann individuell gestaltet werden.



Umgebung



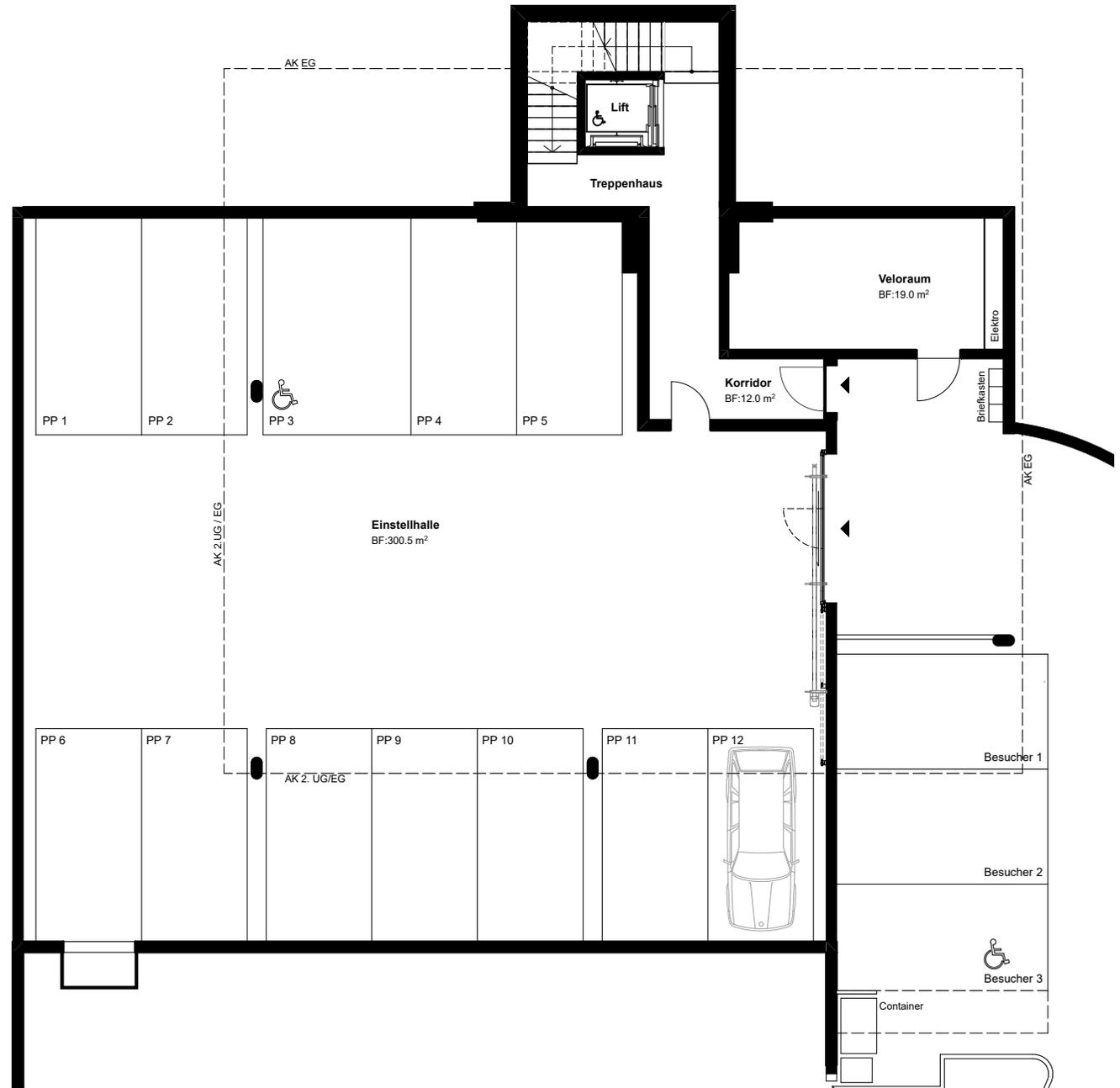
Ort	6018 Buttisholz
Lage	Oberdorf 41
Grundstück	1'017 m ²
Wohnungen	7
Büro	1

2. Untergeschoss



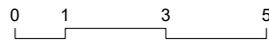
2. Untergeschoss	Keller
Keller	12.5 m ²
Dispo	12.5 m ²
Trocknen	12.0 m ²
Technik	20.0 m ²

1. Untergeschoss



1. Untergeschoss	Einstellhalle
Parkplätze	12
Besucherparkplätze	3
Veloraum	19.0 m ²

Erdgeschoss



Wohnung	Nr. 01
Lage	Erdgeschoss
Zimmer	4.5
Wohnfläche	123.0 m ²
Sitzplatz	28.0 m ² (13.5 m ²)
Keller	12.5 m ²
Grünfläche	ca. 113 m ²

Gewerbefläche	Nr. 02
Lage	Erdgeschoss
Bruttonutzfläche	122.0 m ²
Sitzplatz	14.0 m ²
Keller	12.5 m ²
Grünfläche	15.5 m ²



1. Obergeschoss

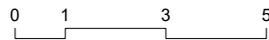


Wohnung	Nr. 11
Lage	1. Obergeschoss
Zimmer	4.5
Wohnfläche	124.0 m ²
Balkon	13.5 m ²
Keller	12.5 m ²

Wohnung	Nr. 12
Lage	1. Obergeschoss
Zimmer	4.5
Wohnfläche	124.0 m ²
Balkon	13.5 m ²
Keller	12.5 m ²



2. Obergeschoss



Wohnung	Nr. 21
Lage	2. Obergeschoss
Zimmer	4.5
Wohnfläche	124.0 m ²
Balkon	13.5 m ²
Keller	12.5 m ²

Wohnung	Nr. 22
Lage	2. Obergeschoss
Zimmer	4.5
Wohnfläche	124.0 m ²
Balkon	13.5 m ²
Keller	12.5 m ²



Erdgeschoss, 1. & 2. Obergeschoss

Optionale Variante:
Schrankeinbau Zimmer

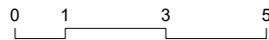


Wohnung	Nr. 01, 11 und 21
Lage	EG, 1. und 2. OG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	123.0 m ² 124.0 m ²
Sitzplatz/Balkon	28.0 m ² 13.5 m ²
Keller	12.5 m ²

Wohnung	Nr. 12 und 22
Lage	1. und 2. OG
Zimmer	4.5
Wohnfläche	124.0 m ² 124.0 m ²
Balkon	13.5 m ²
Keller	12.5 m ²



Dachgeschoss



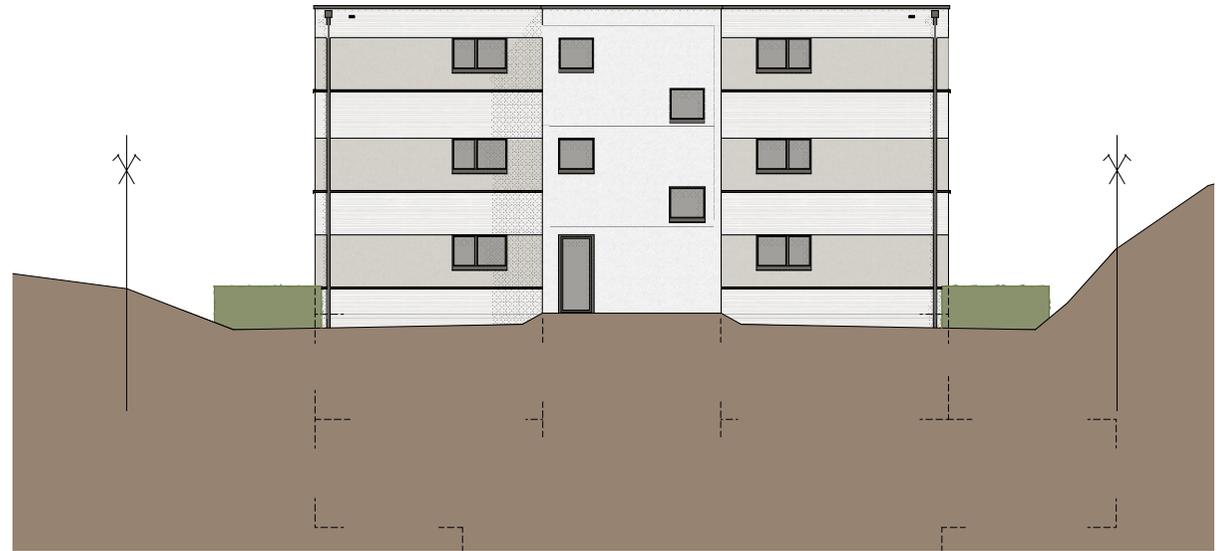
Wohnung	Nr. 31
Lage	Dachgeschoss
Zimmer	3.5
Wohnfläche	106.0 m ²
Terrasse	30.0 m ²
Keller	12.5 m ²

Wohnung	Nr. 32
Lage	Dachgeschoss
Zimmer	3.5
Wohnfläche	106.0 m ²
Terrasse	30.0 m ²
Keller	12.5 m ²

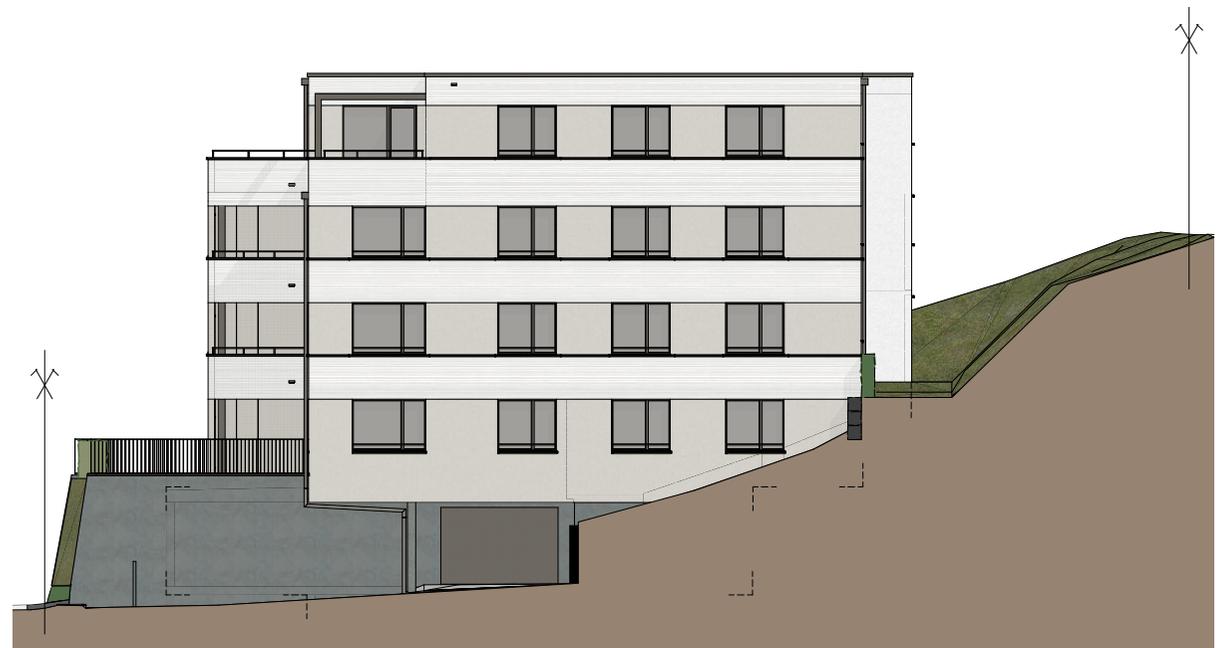




Fassaden



0 1 3 5
Nordansicht



0 1 3 5
Ostansicht

0 1 3 5

Südansicht



0 1 3 5

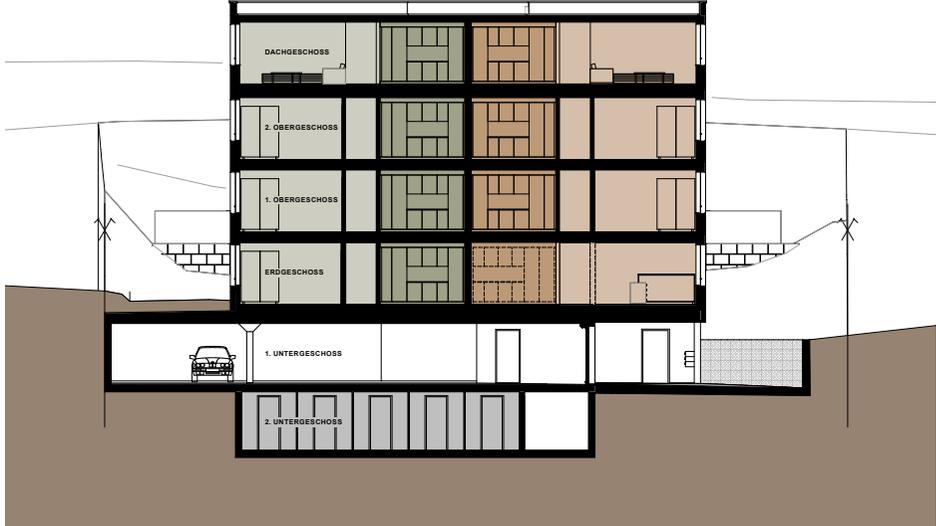
Westansicht



Schnitte



Querschnitt



Längsschnitt



Kurzbaubeschrieb Wohnungen

Allgemein

- Das gesamte Gebäude wird nach den aktuellen Vorgaben des Energiegesetzes geplant.
- Auf dem Flachdach wird eine PV-Anlage mit rund 13.2 kWp installiert. Die Leistung wird mit dem Allgemeinverbrauch zusammen (Heizung, Brauchwasser, Allgemenstrom Verbrauch) in einem Zusammenschluss genutzt und überschüssige Energie zurück ins EW-Netz gespiesen.
- Für die E-Mobilität sind Leerrohrverbindungen zu den Wohnungszählern sowie ein Lastenmanagement vorbereitet.
- Die Gebäudehüllen wird mit einer Kompaktfassade erstellt, mit Modelierputz 1.2 mm geglättet und einem horizontalen Kammputz.
- Die Wohnungen sind bezüglich Türbreiten sowie Liftkabinen rollstuhlgängig geplant. Auch die Nasszellen und Küchen sind genügend gross konzipiert und hindernisfrei anpassbar.

Konstruktion

- Wände in Beton und Mauerwerk, einschalig betonierte Wohnungstrennwände
- Decken, Trennwand zu Treppenhaus und Liftschacht sowie Treppenläufe in Beton
- Fassaden mit Aussenwärmedämmung und Deckputz zweimal gestrichen
- Aussenwände im Untergeschoss, Bodenplatte und hangseitige Aussenwände in Beton
- Innenwände in Kalksandstein, Leichtbauwände, Backstein oder Beton
- Hinsichtlich Schallschutz zwischen den verschiedenen Nutzungseinheiten im Gebäude werden die erhöhten Anforderungen gemäss Norm SIA 181, Schallschutz im Hochbau (2020) in der Planung angestrebt. Die Mindestanforderungen werden garantiert.

Fenster / Aussentüren / Tore

- Fenster und Fenstertüren, Treppenhaus Ausgang 1.OG in Holz-Metall mit 3-fach Isolierverglasung – innen Holz gestrichen, aussen Metall einbrennlackiert. Im Wohnzimmer ist eine Hebeschiebetüre bereits im Grundpreis enthalten. Die Gewerbefläche hat zwei Ausgangstüren auf den Sitzplatz.
- Alle Fenster in den ebenerdigen Geschossen, sind mit erhöhtem Einbruchschutz Widerstandsklasse RC 2 N, jedoch ohne abschliessbare Beschläge.
- Hauszugangstüre im 1.UG mit Glaseinsatz in wärmegeämmten Metallprofilen einbrennlackiert
- Automatisches Schiebetor mit integrierter Fluchttüre mit einem Handsender pro Parkplatz bedienbar

Bedachung

- Flachdach extensiv begrünt mit PV-Anlage

Sonnenschutz

- Bei allen Fenstern elektrisch betriebene Lamellenstoren
- Textiler Sonnenschutz mit Motorantrieb bei Sitzplatz Erdgeschoss, Balkone 1. und 2. Obergeschoss und auf den Terrassen im Dachgeschoss.

Elektroanlagen

- Multimedia Steckdose (Telefon/TV/Netzwerk) im Wohnraum und Elternschlafzimmer, übrige Zimmer mit MM-Leerdose.
- Schalter und Steckdosen Typ Feller Edizio Standard weiss oder gleichwertig weiss
- Jedes Zimmer mit zwei 3-fach Steckdosen und einer Lampenstelle
- Wohn-/Essraum mit vier 3-fach Steckdosen, davon 2x geschaltet und einer Lampenstelle beim Esstisch.
- LED-Einbauspots in Küche, Korridor und Nasszelle
- Anschlüsse für alle Küchengeräte sowie Waschmaschine/Tumbler
- Sitzplatz und Balkon: Einbauleuchten/Dachterrassen: Wandleuchten
- Eingang mit Gegensprechanlage und Türöffner
- Aufbauleuchte mit Bewegungsmeldern beim Hauszugang und Nebenräumen

Heizung / Kühlung / Lüftung / Sanitär

- Energieerzeugung mit Sole-Wasser Wärmepumpe
- Fussbodenheizung mit Raumthermostat in allen Wohn- und Schlafzimmern, im Sommer kombiniert mit Freecooling
- Verbrauchsabhängige Wärmemessung und für Kalt- / Warmwasser separat pro Wohnung, zentral ablesbar
- Abluft über Licht geschaltet bei Reduit und fensterlosen Nasszellen
- Fensterlose allgemein Räume und Keller im Untergeschoss, exkl. Treppenhaus und Veloraum, werden mechanisch be- und entlüftet.
- Trockenraum mit Ausguss und Raumluft-Wäschetrockner
- Die Werte der Warmwasserausstosszeiten werden mit der aktuellen Planung eingehalten.

Badezimmer / Dusche / Reduit

- Sanitärapparate weiss, verchromte Armaturen, Spiegelschrank mit Beleuchtung, ein Waschtisch-Unterbau pro Wohnung, Trennwand bei WC / Dusche
- Waschmaschine und Tumbler (Geräte mit geringem Wasser- und Stromverbrauch) in Reduit.

Kücheneinrichtung

- Hochwertige Küchenmöbel mit widerstandsfähigen Kunstharzfronten mit Laserkanten
- Griffe bei Schubladen und Türen
- Arbeitsflächen in Naturstein PK 2
- Rückwand in ESG-Glas, rückseitig beschichtet
- Flächenbündiges Induktions-Kochfeld mit integriertem Umluftabzug
- Backofen, Kombi-Steamer ohne Festwasseranschluss, Geschirrspüler, Einbaukühlschrank mit Tiefkühlteil (Geräte mit geringem Wasser- und Stromverbrauch)

Aufzuganlage

- Personenlift rollstuhlgängig mit Verbindung vom Untergeschoss / Einstellhalle bis zum Dachgeschoss.

Schreinerarbeiten

- Wohnungseingangstüren mit schalldämmender Zargentüre, Türblatt mit Kunstharz HPL belegt
- Innentüren als Zargentüren, Türblatt Kunstharz CPL beschichtet
- Einbauschränke bei Garderobe in Kunstharz CPL beschichtet, Griffe
- Bündig in Weissputz eingelassene Vorhangschiene, Schlafzimmer 1-fach, Wohnen / Essen 2-fach
- Treppenhaus Handlauf in Metall
- Optional Variante Einbauschränke im Zimmer Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

Bodenbeläge

- Treppenhaus mit Feinsteinzeugplatten, inklusive Erschliessungswege zum Lift
- Sitzplätze, Balkone und Terrassen in Feinsteinzeugplatten auf Stelzen / in Splitt gelagert
- Parkettbeläge in Holz mit verschiedenen Sortierungen, Format 148 x 13.8 x 1.05 cm, im Wohn- und Schlafzimmer und Korridor, inkl. Vorarbeiten, Sockel weiss, Kittfugen, Abdekarbeiten und Enderarbeiten
- Plattenbeläge in Bad und Dusche inkl. Vorarbeiten, Abdichtung und Kittfugen, im Format 30 x 60 cm, Budgetbetrag für Platte Brutto CHF 52.-/m² exkl. MWST
- Boden in Keller / Dispo / Trocken und Technik mit 2K Farbe gestrichen
- Einstellhalle und Veloraum in Gussasphalt

Wandbeläge

- Wohn- und Schlafräume mit Abrieb 1.0 mm gestrichen
- Bad und Duschen mit Plattenbelag, Flächen gemäss Plan
- Plattenbeläge in Bad und Dusche inkl. Vorarbeiten, Abdichtung und Kittfugen, im Format 30 x 60cm, Budgetbetrag für Platte Brutto CHF 52.–/m² exkl. MWST
- Restliche Flächen Abrieb 1.0 mm gestrichen
- Wände Keller/Dispo/Trocknen und Technik in Beton oder Kalksandstein roh
- Einstellhalle in Beton oder Kalksandstein roh, gestrichen weiss
- Treppenhaus in Sichtbeton

Deckenbeläge

- Treppenhaus (Untersicht, Treppenläufe und Decken inkl. Stirnen) weiss gestrichen
- Ganze Wohnung in Weissputz gestrichen
- Keller/Dispo/Trocknen und Technik in Beton roh
- Einstellhalle mit Mehrschicht-Dämmplatte, gestrichen weiss

Umgebung

- Rasenflächen teilweise bepflanzt mit einheimischen Bodendeckern und Sträuchern
- Begrünte Steilböschung, Blocksteinmauer zur Gestaltung des Terrains
- Containerplatz mit Mauern umfasst, Kehricht und Grüngut
- Spielplatz mit Spielgeräten möbliert
- Hauszufahrt und Abfahrt asphaltiert
- Parkplätze mit Sickerstein

Sonstiges

- Kleinere massliche Abweichungen und Ausführungsänderungen bleiben bei gleicher Qualität ausdrücklich vorbehalten.
- Die Ausführung kann von den nur orientierenden Visualisierungen abweichen.
- Sämtliche Arbeiten und allfällige durch die Käufer gewünschten Mehraufwendungen werden durch die Unternehmungen ausgeführt, welche durch die Cerutti Partner Generalunternehmung AG bestimmt wurden. Von Seite Käuferschaft besteht kein Wunschrecht.
- Das selbständige Betreten der Baustelle ist durch die Käuferschaft aus Sicherheitsgründen untersagt. Die Generalunternehmung und der Architekt lehnen jegliche Haftung für Unfälle ab.



Stockwerkeigentümerschaft

Nebenkosten

- Für Heizung und Warmwasser, Abwasser, Wasser und Elektrizität allgemein, Lüftungsanlagen, TV- und Lift- Abonnemente, Hauswartdienst (Treppenhaus, Einstellhalle, Umgebung, Winterdienst), Kehrrichtabfuhrgebühren, Versicherungen, Gebühren und Abgaben, Reparaturen und Unterhalt, Verwaltung usw., werden durch die Verwaltung abgerechnet.
- Die anteilmässigen Nebenkosten sind quartalsweise im Voraus fällig.

Erneuerungsfonds

- Die Öffnung des Erneuerungsfonds erfolgt nach dem zweiten Betriebsjahres und nach den Bestimmungen im Reglement.

Reglement

- Das Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaften wird auf den Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages hin erstellt.

Sondernutzung Erdgeschoss

- Im Rahmen der Stockwerkbegründung wird die Wohnung und die Gewerbefläche im Erdgeschoss ein Sondernutzungsrecht mit ausschliesslicher Nutzung zugewiesen (Sitzplatz). Verbunden mit diesem Sondernutzungsrecht ist die Instandhaltung und der Unterhalt dieser Flächen zu Lasten der Erdgeschossnutzer. Im Situationsplan sind die zu den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Sondernutzungsflächen ausgewiesen und die ungefähre Fläche definiert.

Verwaltung Bewirtschaftung

- Die Verwaltung wird spätestens zwei Monate vor Bezug von der Verkäuferschaft bestimmt. Sie verwaltet und bewirtschaftet die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft für zunächst drei Jahre ab Bezugsbereitschaft des Bauwerkes, wobei eine Mandatsverlängerung möglich ist.

Finanzielles

Zahlungsmodus Sicherheiten

- Anzahlung von CHF 30'000 bei Unterzeichnung der Kaufzusage
- 1/3 des Gesamtkaufpreises innert 10 Tagen nach der Beurkundung des Kaufvertrages
- 1/3 des Gesamtkaufpreises bei Montage der Fenster
- Restzahlung des Gesamtkaufpreises innert 10 Tagen vor Schlüsselübergabe
- Die Anzahlungen sind unverzinst.

Restzahlung

- 10 Tage vor Bezugsbereitschaft (Schlüsselübergabe) zusammen mit allfälligen Mehrkosten.

Einzahlungskonto

- Die Zahlungen sind auf das Konto der Luzerner Kantonalbank, IBAN CH98 0077 8196 8925 2200 3, zu Gunsten der Cerutti Partner Generalunternehmung AG, 6210 Sursee, zu leisten.

Bestellungsänderungen

- Bestellungsänderungen der Käuferschaft können Mehrkosten verursachen. Spätestens 10 Tage vor Schlüsselübergabe sind diese zur Zahlung fällig.
- Zusätzlich zu den eigentlichen Mehrkosten wird für Aufwände von Administration und Bauleitung eine Pauschale von 10 % verrechnet.

Pauschalpreis

Inbegriffen

- Landanteil und Vermessungskosten
- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen der verschiedenen Werke
- Sämtliche Gebühren in Zusammenhang mit den Bewilligungsverfahren
- Vollständige Hauserschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Glasfaser
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, Installations- und Umgebungsarbeiten gemäss Baubeschrieb
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Versicherungen, Feuerpolizei, vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Der Ersatzbeitrag für ein Schutzraum bei der Gemeinde
- Alle Honorare für die Erstellung des Bauwerkes
- Die Käufer erhalten beim ersten Käufergespräch einen ausführlichen Käuferordner mit allen für den Ausbau der Wohnungen wesentlichen Unterlagen. Die Auswahlen werden von den Käufern selbständig in den Ausstellungen oder bei den Unternehmern vorgenommen. Falls von der Käuferschaft gewünscht, werden die Käufer gegen Entgelt von einem Mitarbeiter der Cerutti Partner Architekten AG begleitet.
- Zehn Arbeitsstunden für die administrative und planerische Käuferbetreuung werden vom Ersteller finanziert. Zusätzlich anfallende Arbeitsstunden für Plananpassungen, Abklärungen Mehrkostenermittlung werden dem Käufer mit CHF 130.– exkl. MWST mit der Schlussrechnung der Mehrkosten in Rechnung gestellt.
- Zwei Arbeitsstunden für die Besprechung der Elektroinstallationen beim Ingenieur. Ein zusätzlicher Beratungsaufwand darf der Planer der Käuferschaft in Rechnung stellen.
- Prämien für Bauzeit- und Spezialversicherungen
- Notariats- und Grundbuchkosten für die vorgängig zur Kaufvertragsbeurkundung erfolgten rechtlichen Regelungen (zum Beispiel Mutationen, Dienstbarkeiten, Begründungen von Stockwerkeigentum, Reglemente der Stockwerkeigentümergeinschaften)
- Gesetzliche Mehrwertsteuer (im Umfang des aktuellen Satzes von 8.1%), ausser bei Gewerbefläche
- Sämtliche Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen infolge ungenügender Detaillierung, Unvollkommenheit usw. nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Falle behördlicher Anordnungen, als notwendig erweisen, um das Bauwerk schlüsselfertig und in zweckentsprechendem Ausbau erstellen zu können.

Nicht inbegriffen

- Die hälftigen Kosten für Beurkundung und Grundbucheintragung des Kaufvertrages (Anteil Käuferschaft).
 - Die Handänderungssteuer (1.5% des Kaufpreises) ist durch den Käufer zu bezahlen.
 - Finanzierungskosten und Kosten für die Grundpfanderrichtung (Hypothek) des Käufers.
 - Allenfalls neu erhobene und heute noch nicht bekannte öffentliche Abgaben und Steuern.
 - Allfällige MWST bei Gewerbefläche
 - Innenausbau Gewerbefläche im Erdgeschoss
 - Optionale Variante Schrankeinbau EG, 1. + 2.OG
-
- Ausbau Gewerbefläche gemäss separatem Beschrieb

Adressen

Für eine unverbindliche **Beratung** oder **Wohnungsreservation** nehmen Sie Kontakt auf mit uns.



cerutti
partner

Cerutti Partner Architekten AG
Industriestrasse 12
6210 Sursee
041 244 21 00
buttisholz@cerutti-partner.ch
www.cerutti-partner.ch

cerutti
partner

Architektur
Cerutti Partner Architekten AG
Industriestrasse 12
6210 Sursee

cerutti
partner

Bauherr
Cerutti Partner Generalunternehmung AG
Industriestrasse 12
6210 Sursee