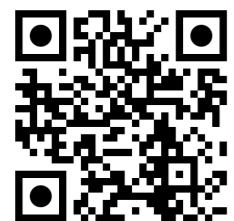


BALL | BELLE

ZWISCHEN STADT UND NATUR



LEBEN IN BALLWIL	2 / 3
BESTE LAGE	4 / 5
PROJEKT BALLBELLE	8 / 9
GRUNDRISSSE	12–21
BAUBESCHRIEBE	24–27
ALLGEMEINES ZUM KAUF	28 / 29
EBERLI.	30 / 31
BERATUNG UND VERKAUF	32



LEBEN IN BALLWIL

Eingebettet in die malerische Hügellandschaft des Luzerner Seetals und ausgestattet mit einem charmanten kleinen Dorfkern, bietet Ballwil ein hervorragendes Lebensumfeld.

Die Gemeinde beheimatet fast 3000 Einwohnerinnen und Einwohner, die die ruhige ländliche Atmosphäre und die zentrale Lage im Kanton Luzern zu schätzen wissen. Das Dorf und seine vielen Vereine bieten ein breites Spektrum an sozialen und Freizeitaktivitäten für die unterschiedlichsten Interessen.

Rund um Ballwil tauchen Sie unmittelbar in die Natur ein, etwa auf einem entspannten Spaziergang oder einer ausgedehnten Velotour zum nahen Baldegersee. Wer urbane Erlebnisse oder ausgiebige Shopping-Ausflüge sucht, fährt nach Hochdorf und Luzern. Beide Orte sind im Halbstundentakt mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Per Auto gelangen Sie in nur sechs Minuten nach Hochdorf und rund 15 Minuten nach Luzern.



BESTE LAGE

Ballwil bis Hochdorf	6 Min.	6 Min.
Ballwil bis Luzern	19 Min.	25 Min.
Ballwil bis Rotkreuz	16 Min.	29 Min.
Ballwil bis Zug	24 Min.	43 Min.
Ballwil bis Zürich	38 Min.	71 Min.

Das Mehrfamilienhaus «BALLBELLE» befindet sich im Herzen von Ballwil. Von hier aus gelangen die Bewohnerinnen und Bewohner zu Fuss, mit dem öffentlichen Verkehr oder dem eigenen Fahrzeug an ihr Ziel.

Für den täglichen Bedarf stehen ein Volg, eine Bäckerei und mehrere Restaurants zur Verfügung. Überhaupt bietet die gute Dorfinfrastruktur alles Wesentliche für den Alltag. Die Kinder besuchen den Kindergarten sowie die Primarschule in Ballwil, die Jugendlichen die Sekundarschule in Eschenbach oder das Gymnasium der Kantonsschule Seetal im nahen Baldegg.

Auch verkehrstechnisch ist Ballwil mit seinem Autobahnzubringer (Zürich/Luzern) bestens vernetzt, was die Bewohnerinnen und Bewohner besonders schätzen. So ist das regionale Zentrum Hochdorf nur sechs Autominuten entfernt. Und die S-Bahn-Linie S9 bringt Sie im Halbstundentakt bequem nach Luzern, während der Schnellbus «SeetalExpress» für eine direkte Verbindung zwischen Hochdorf und Rotkreuz sorgt.



Visualisierung Mehrfamilienhaus «BALLBELLE»



PROJEKT BALLBELLE

Willkommen in Ballwil zum modernen Wohnen zwischen Stadt und Natur.

Im Herzen von Ballwil entsteht ein attraktives Mehrfamilienhaus mit elf hochwertigen 4,5-Zimmer-Wohnungen an idealer Lage. Die modernen Grundrisse überzeugen mit lichtdurchfluteten Räumen und einem hochwertigen Innenausbau. Die Attikawohnungen trümpfen mit einer unschlagbaren Aussicht, und alle Gartenwohnungen verfügen über grosszügige grüne Aussenflächen. Ob gemütlicher Familienabend, Homeoffice oder Dinner mit Freunden – die Wohnungen bieten den idealen Rahmen für unterschiedlichste Bedürfnisse.

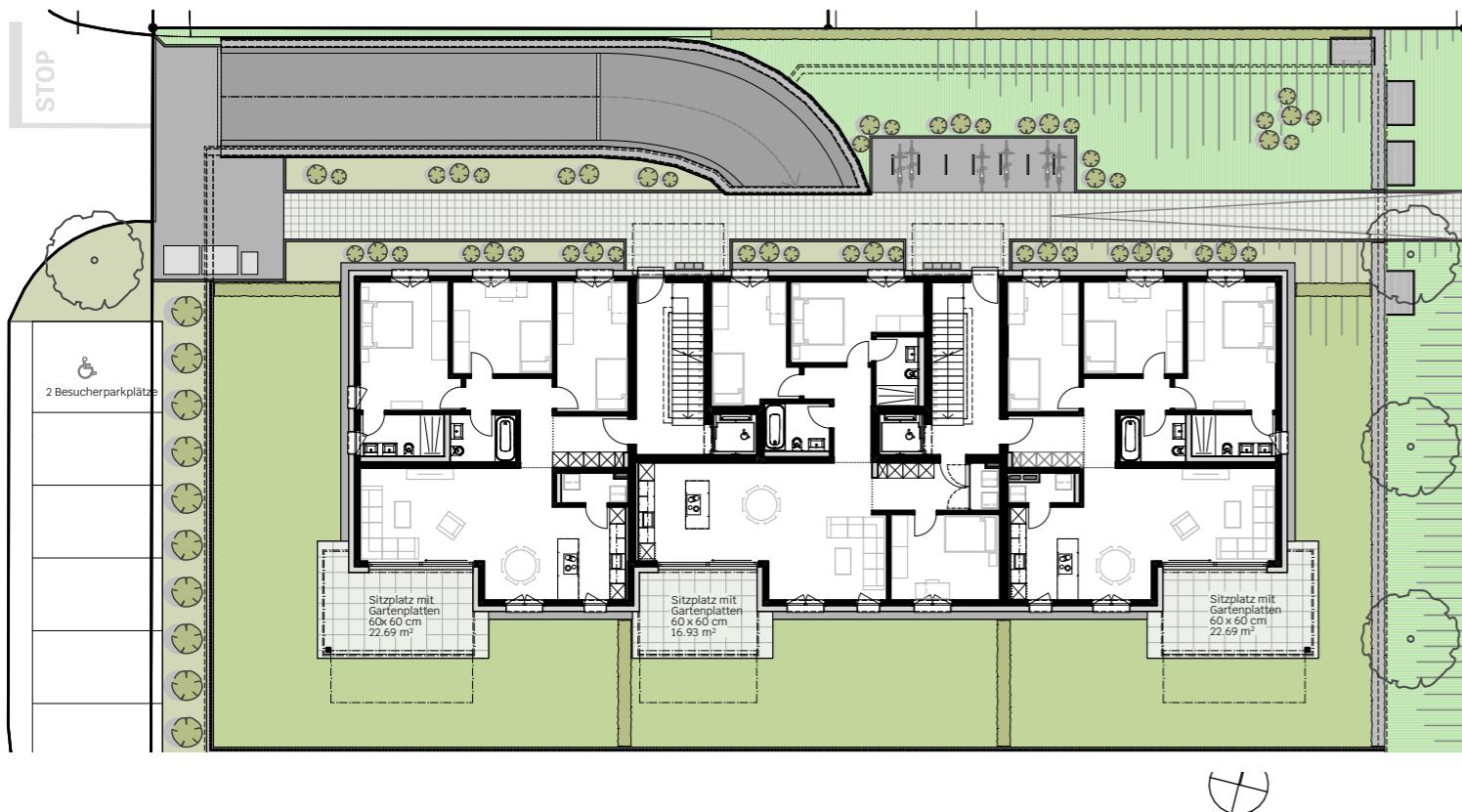
Hier entsteht Lebensqualität mit Stil und Komfort – mitten in Ballwil.



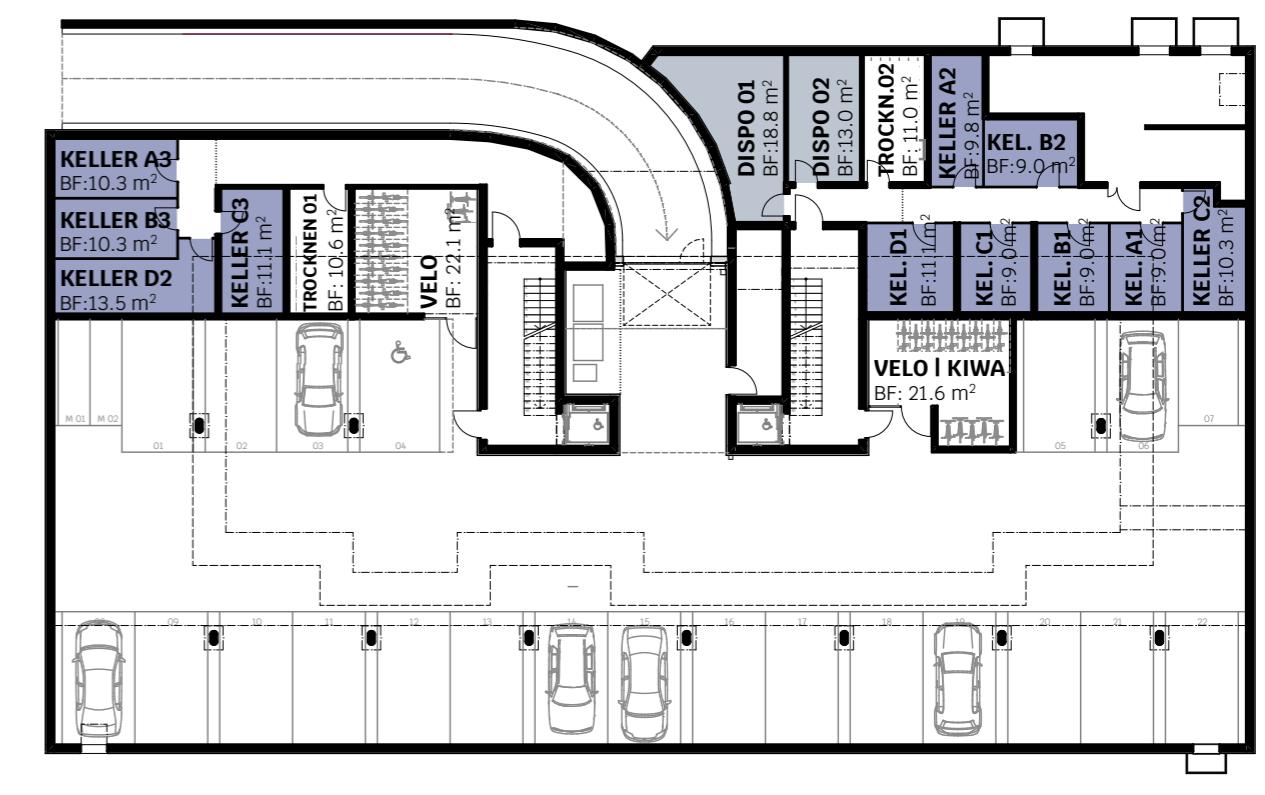
Visualisierung Gartenwohnung A1

GRUNDRIFFE

UMGEBUNG / ERDGESCHOSS

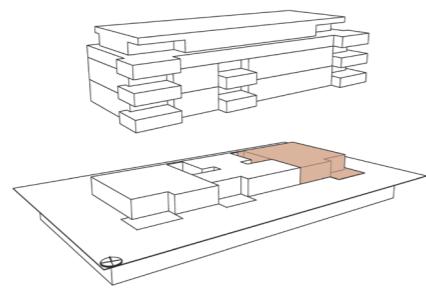


EINSTELLHALLE / UNTERGESCHOSS / KELLER



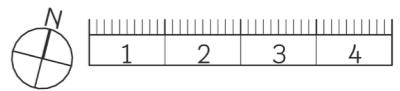
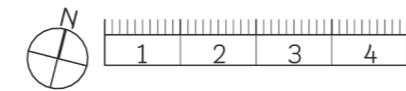
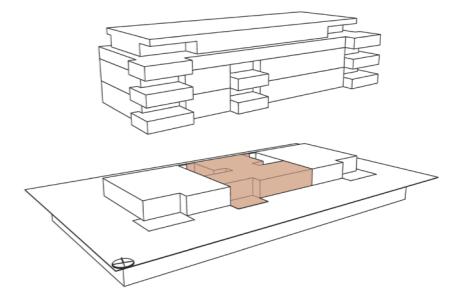
ERDGESCHOSS A1 4,5-Zimmer-Wohnung

Netto-Wohnfläche	111.0 m ²
Raumhöhe	2.5 m
Gartensitzplatz	22.7 m ²
Aussenfläche	109.0 m ²
Keller	9.0 m ²



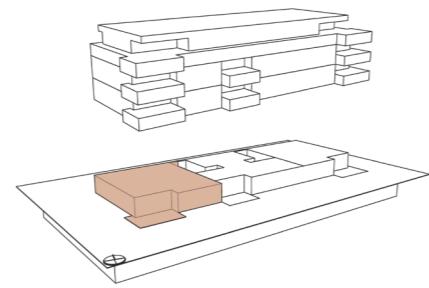
ERDGESCHOSS A2 4,5-Zimmer-Wohnung

Netto-Wohnfläche	108.5 m ²
Raumhöhe	2.5 m
Gartensitzplatz	16.9 m ²
Aussenfläche	66.7 m ²
Keller	9.0 m ²



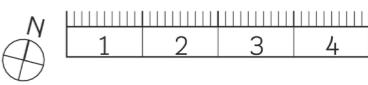
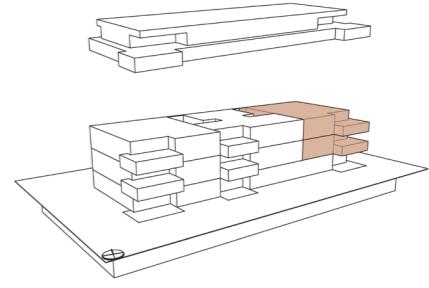
ERDGESCHOSS A3 4,5-Zimmer-Wohnung

Netto-Wohnfläche	111.5 m ²
Raumhöhe	2.5 m
Gartensitzplatz	22.7 m ²
Aussenfläche	134.0 m ²
Keller	10.3 m ²



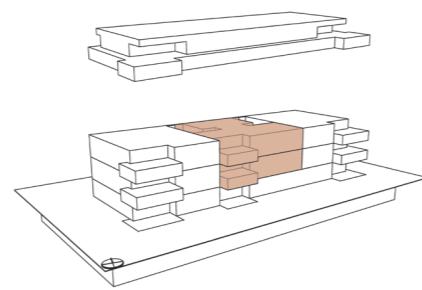
1. OBERGESCHOSS B1 2. OBERGESCHOSS C1 4,5-Zimmer-Wohnung

Netto-Wohnfläche	112.0 m ²
Raumhöhe	2.5 m
Balkon	19.8 m ²
Keller	9.0 m ²



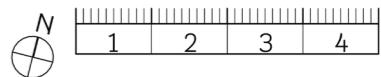
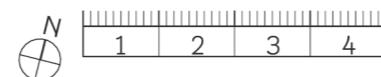
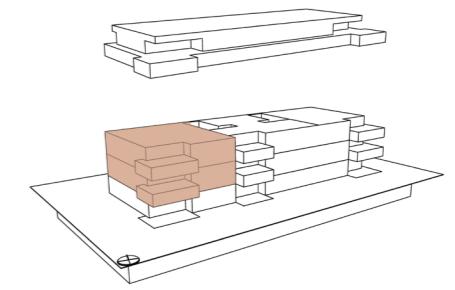
**1. OBERGESCHOSS B2
2. OBERGESCHOSS C2
4,5-Zimmer-Wohnung**

Netto-Wohnfläche 109.0 m²
Raumhöhe 2.5 m
Balkon 15.2 m²
Keller 9.0 m²



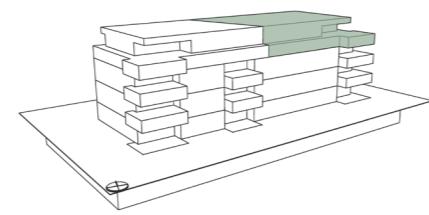
**1. OBERGESCHOSS B3
2. OBERGESCHOSS C3
4,5-Zimmer-Wohnung**

Netto-Wohnfläche 112.0 m²
Raumhöhe 2.5 m
Balkon 19.8 m²
Keller B3 10.3 m²
Keller C3 11.1 m²



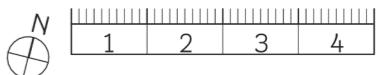
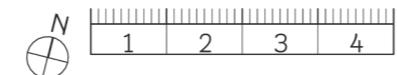
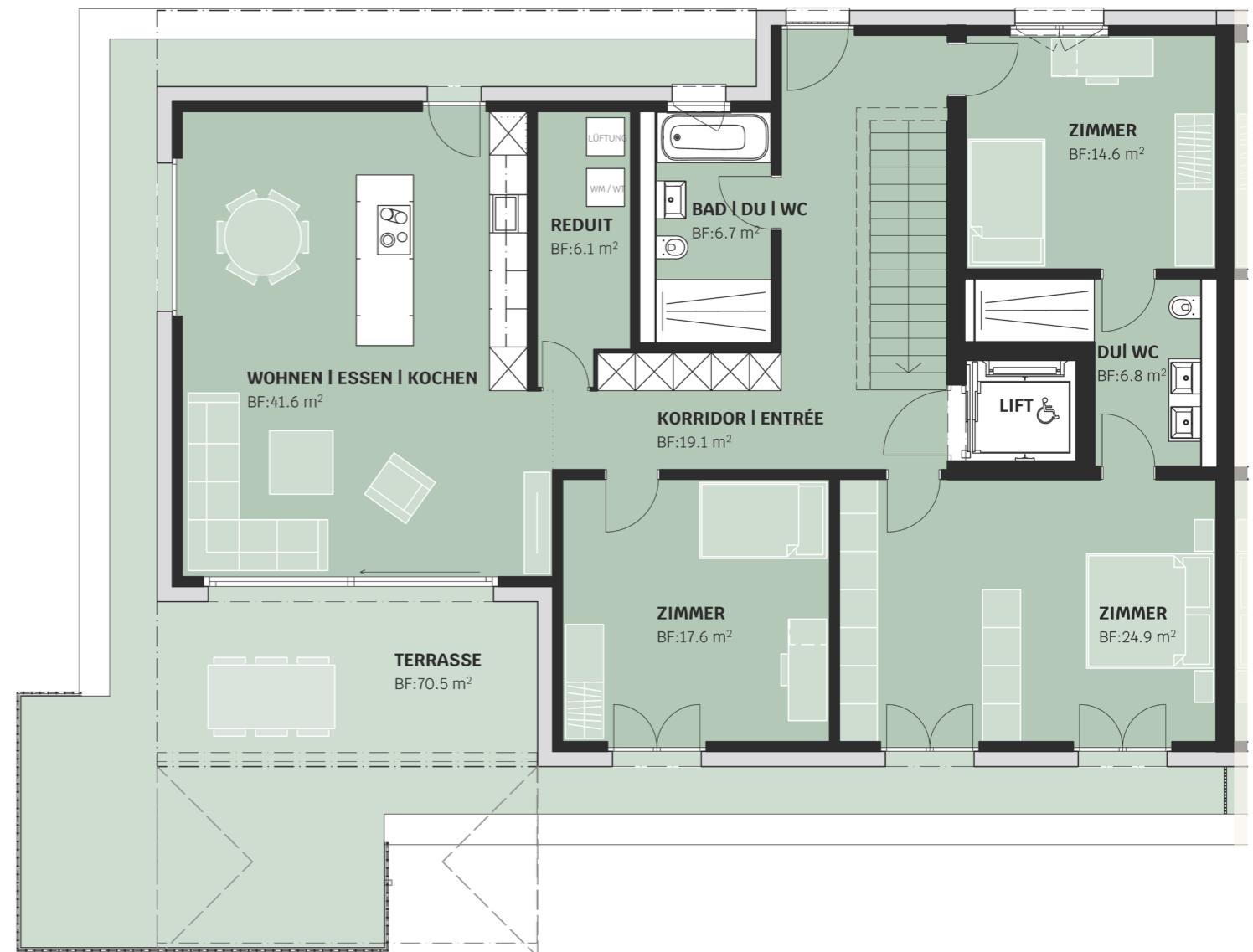
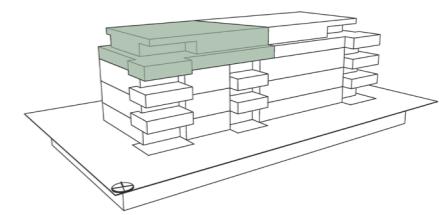
ATTIKAGESCHOSS D1
4,5-Zimmer-Attikawohnung

Netto-Wohnfläche 136.0 m²
Raumhöhe 2.5 m
Terrasse 70.5 m²
Keller 11.1 m²



ATTIKAGESCHOSS D2
4,5-Zimmer-Attikawohnung

Netto-Wohnfläche 137.5 m²
Raumhöhe 2.5 m
Terrasse 70.5 m²
Keller 13.5 m²





Visualisierung Attikawohnung D2

BAUBESCHRIEB ALLGEMEIN

Rohbau

- Bodenplatte und Umfassungswände (erdberührt) in Stahlbeton
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Zwischenwände in den Untergeschossen (nicht erdberührt) in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk
- Zimmertrennwände in Backsteinmauerwerk oder Leichtbau
- Schwimmende Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung
- 3-fach-Verglasung, gemäss den energetischen Anforderungen
- Fensterbrüstung mit Absturzsicherung wo erforderlich
- Fensterflügel mit Drehkippbeschlag (erstöffnender Flügel mit Drehkippfunktion, zweitöffnender Flügel mit Drehfunktion)

Sonnenschutz / Verdunkelung

- Alle Schlaf- und Esszimmer sowie Nasszellen: Rafflamellenstoren, elektrisch bedienbar**
- Bei Hebeschiebetüren aus Wohnzimmer heraus: Senkrechtmarkise aus Stoff, elektrisch bedienbar**
- Gelenkarmmarkisen bei Sitzplätzen, Balkonen gemäss Plan Architekt, elektrisch bedienbar**

Fassade

- Kompaktfassade mit Aussenwärmédämmung, verputzt**
- Dämmstärke gemäss Wärmeschutznachweis
- Deckputz, Abrieb

Fenster

- Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebefenster in einer Holz-Metall-Konstruktion, aussen einbrennlackiert**
- Fenster im Spritzbereich der Badewanne in Kunststoff/Metall (nur Attika)
- Fenster und Fenstertüren bei den Gartenwohnungen EG mit Einbruchschutz (abschliessbaren Drehgriff)
- Bodenbelag EG bis Attika Feinsteinzeugplatten 60x60cm auf Stelzen verlegt **
- Decke in Stahlbeton, Untersicht schallabsorbierend, gestrichen**
- Balkongeländer in Metall einbrennlackiert**
- Pro Gartensitzplatz und Terrasse 1 Aussenventil (frostsicher)

Dach

- Tragkonstruktion aus Stahlbeton
- Wärmedämmung gemäss Wärmeschutznachweis
- Flachdach mit Photovoltaikanlage (evtl. Contracting)

Elektrische Installationen

- Hauptverteilung im Untergeschoss
- Unterverteilung pro Wohnung im Garderobenschrank integriert
- 1 Multimediaverteiler pro Wohnung
- Multimedia-Anschlüsse im Wohnen und Masterbedroom gemäss Elektroplan
- Deckenlampenanschlüsse:
 - je 1x in allen Zimmern sowie im Wohnen/Essen
 - LED-Einbauleuchten im Entrée, Küche, Dusche/WC, Bad
 - LED-Deckenleuchten im Reduit, Keller und in Trocknungsräumen + Dispo
- Aufbau-Leuchte bei Balkonen, Sitzplätzen und Terrassen

Sitzplätze / Balkone / Terrassen

- 3-fach-Steckdosen (teilweise geschaltet) gemäss Elektroplan
- Hauserschliessung mit Glasfaserkabel bis Wohnungsverteiler

Wärmeerzeugung/-verteilung

- Luftwasser-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung
- Einzelraumregulierung mit Raumfühler in Wohnen/Essen/Küche, Entrée, Korridor und in den Schlafzimmern
- Die Wassererwärmung erfolgt über die Heizung

Lüftungsanlage

- Jede Wohnung erhält eine eigene kontrollierte Wohnraumlüftung (dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftungssysteme). Die Frischluft wird über die Fassade zu den Lüftungsgeräten geführt.
- Sämtliche Keller, Abstell- und Disporäume ohne Fenster werden über eine mechanische Lüftungsanlage gelüftet.
- Die gefangenen Räume in der Wohnung, Nasszellen, Reduits, etc. ohne Fenster werden mechanisch entlüftet.
- Küche mit Dunstabzug als Umluftsystem

Aufzugsanlagen

- Rollstuhlgängiger Aufzug für ca. 8 Personen pro Treppenhaus
- Die Attika-Wohnungen verfügen über einen direkten Wohnungszugang

Allgemeine Räume

- (Keller, Disporäum, Trocknungsräume, Korridore, Technik, Velo- und Kinderwagenräume)
- 1 Kellerraum pro Wohnung
- Kellertrennwände in Holzverschlag oder KN Mauerwerk weiß gestrichen
- 1 Trocknungsraum mit Secomat pro Haus

- Wände und Decken roh, gestrichen teilweise sichtbar geführte Installationen
- Böden mit Zementüberzug, gestrichen
- Genügend gedeckte Velo- und Kinderwagenabstellplätze im Untergeschoss

Einstellhalle

- Boden in Hartbeton
- Garagentor mit Fernbedienung
- Möglichkeit für Elektro-Auto-Ladestation
- Markierung und Nummerierung der Parkfelder**
- Einstellhallenbeleuchtung mittels Bewegungsmelder
- Direkte Zugänge zu den Treppenhäusern

Umgebung

- Briefkastenanlage beim gedeckten Hauseingang
- 2 Besucherparkplätze oberirdisch davon 1 IV-Parkplatz
- Container in der Einstellhalle
- Bepflanzung, Rasenflächen gemäss Konzept und Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten

BAUBESCHRIEB WOHNUNGEN

Entrée, Korridor, Zimmer und

Wohnen/Essen/Kochen

- Boden:
 - Eichendielen-Parkett geölt mit Holzsockel geschraubt
 - Richtpreis netto fertig verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten und MwSt. CHF 110/m²
- Wände:
 - Grundputz und Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen
- Decken:
 - Weissputz, weiss gestrichen
- Vorhangschienen:
 - Pro Fensterfront 2 Vorhangsschienen VS 57, flächenbündig in Weissputz eingelassen

Dusche/WC, Bad/WC

- Sanitärapparate in weiss und Armaturen gemäss Auswahl
- Waschtische inkl. Unterbauten beim Masterbedroom gemäss Auswahl
- Spiegelschrank mit Beleuchtung
- Duschtrennwand in Glas
- Boden und Wände:
 - Feinsteinplatten, im Nassbereich Dusche und Badewanne teilweise raumhoch gemäss Nasszellenplan

Architekt

- Plattensockel aus Bodenplatten bei verputzten Wänden
- Wände teilweise Grundputz und Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen
- Budgetbetrag inkl. aller Nebenarbeiten, MWST, fertig verlegt: CHF 110.00 /m²
- Decken:
 - Weissputz, weiss gestrichen
- Vorhangsschiene:
 - Pro Fensterfront 1 Vorhangsschiene VS 57, flächenbündig in Weissputz eingelassen

Küche

- Küchen gemäss den Plänen und Beschrieben des Küchenplaners / -Unternehmers
- Ober- und Unterbau, Hoch- und Hängeschränke, gemäss Standartfarbkollektion des ausführenden Unternehmers, Montage gemäss SIA-Normen
- Die Küchen werden körperschalldämmend montiert
- Küchentypen gemäss Farb- und Materialkonzept**
- Küchengeräte Electrolux
 - Backofen
 - Kombi-Steamer
 - Geschirrspüler

- Kühl-Gefrierkombination bei verputzten Wänden
- Kochfeld mit Dunstabzugsvorrichtung (Umluft) z.B. BORA
- Abstellflächen Dekton gemäss Bemusterung
- Küchenfronten und Abstellflächen gemäss Bemusterung
- Unterbau, Hoch- und Hängeschränke gemäss Kollektion des ausführenden Unternehmers
- Die Küchen werden je Wohneinheit geplant und ausgeführt
- Boden:
 - Eichendielen-Parkett geölt mit Holzsockel geschraubt

Wände:

- Grundputz und Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen
- Decken:
 - Weissputz, weiss gestrichen

Reduit

- Boden:
 - Keramische Bodenplatten gemäss Farb- und Materialkonzept **
 - Plattensockel aus Bodenplatten bei verputzten Wänden (nicht hinter Haustechnischen Apparaten)
 - Budgetbetrag inkl. aller Nebenarbeiten, MWST, fertig verlegt: CHF 110.00/m²
- Wände:
 - Grundputz und Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen
- Decken:
 - Weissputz, weiss gestrichen

Türen und Schränke

- Wohnungsabschlusstüren Stahlzargen, Türblätter in kunstharzbeschichtet weiss oder lackiert, Dreipunkteverriegelung mit Sicherheitsrosette, Zylindereinsteckschloss, Spion
- Innentüren Stahlzargen, Türblätter kunstharzbeschichtet weiss oder lackiert, Einstektschloss mit Bartschlüssel

** Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten

Änderungen oder Ergänzungen gegenüber dem Baubeschrieb, die keine qualitativen Auswirkungen haben oder allfällige Auflagen der Behörden bleiben diesem Baubeschrieb ausdrücklich vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen.

Die Visualisierungen haben nur informativen Charakter, Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das Gleiche gilt auch für die Wohnungsgrundrisse und Nebenflächen.

Waschen

- Waschmaschine und Tumbler von Electrolux oder gleichwertig im Reduit

ALLGEMEINES ZUM KAUF



Im Kaufpreis inbegriffen sind:

- Landanteil
- Landerschliessung
- Baukosten gemäss Baubeschrieb
- Baunebenkosten wie Bewilligungen, Anschlussgebühren etc.
- Honorar Architekt für Änderungen Wohnungsausbau (6 Stunden)
- Honorar Elektroingenieur für Änderungen Wohnungsausbau (2 Stunden)

Im Kaufpreis nicht inbegriffen sind:

- Mehrkosten und GU-Honorar (13%) bei Bestellungsänderungen, inklusive anteilmässiger Kosten für Anschlussgebühren, Versicherungen und Honorare
- 50 Prozent der Notariats- und Grundbuchgebühren
- 100 Prozent der Handänderungssteuer (total 1,5 Prozent des Kaufpreises)
- Kosten für die Grundpfanderrichtung (Hypothek)

Ausbauoptionen

Für alle Wohnungen schlagen wir Ihnen einen ausgewählten Standard vor.

Unser erfahrenes Team der Käuferbetreuung wird Sie beim Ausbau- und Auswahlprozess unterstützen und Ihnen aufzeigen, inwiefern Änderungen nach Ihren persönlichen Wünschen und Vorstellungen machbar sind.

Bitte beachten Sie, dass allfällige Änderungswünsche teilweise vom Baufortschritt abhängig sind und nur bei rechtzeitiger Bestellung realisiert werden können.

Bezugsbereitschaft

Die Wohnüberbauung «BALLBELLE» ist voraussichtlich im Herbst/Winter 2027 bezugsbereit.

Zahlungsplan

Anzahlung

- CHF 40'000

Zweite Teilzahlung

- 20 Prozent bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages
(abzüglich Anzahlung)

Dritte Teilzahlung

- 30 Prozent bei Rohbauvollendung

Schlusszahlung

- 50 Prozent bei Schlüsselübergabe

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Sämtliche Flächenmasse sind Circamasse.

LEBENSRÄUME GESTALTEN. ENTWICKELN. BAUEN. ERNEUERN.

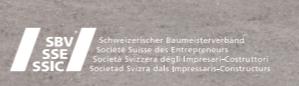
EBERLI ist ein inhabergeführtes Unternehmen mit Sitz in Sarnen, Obwalden, und steht seit 1945 für nachhaltige und zukunftsorientierte Immobilienlösungen. Mit weiteren Standorten in Rothenburg (Luzern) und Cham (Zug) bieten wir massgeschneiderte Bau- und Immobiliendienstleistungen für anspruchsvolle Projekte. Unser engagiertes Team von 130 Mitarbeitenden entwickelt und realisiert individuelle Gesamtlösungen – von der Planung und Entwicklung über die Bauausführung und Vermarktung bis hin zu unserem eigenen Bauunternehmung. Dabei legen wir stets Wert auf höchste Qualität und nachhaltiges Handeln.

Als zuverlässiger Partner gestalten wir kreative und zukunftsfähige Konzepte, welche die Bedürfnisse unserer Kunden ebenso wie die Verantwortung künftigen Generationen gegenüber in den Fokus rücken. Ob bei der Sanierung und Erneuerung bestehender Gebäude oder der Realisierung innovativer Neubauten: Wir schaffen Lebensräume von höchster handwerklicher Qualität, die den Herausforderungen der Zukunft gewachsen sind.

Alle unsere Projekte finden Sie auf unserer Website: www.eberli-ag.ch.



Mitglied folgender Verbände:



BERATUNG UND VERKAUF

Eberli AG

QUBO
Kägiswilerstrasse 15 | 6060 Sarnen
T 041 666 38 48
vermarktung@eberli-ag.ch | www.eberli-ag.ch

Bauherrschaft

Seidenhof AG | Kägiswilerstrasse 15 | 6060 Sarnen

BALLBELLE.CH

EBERLI.