



SONNENBERGHAUS IM ZÖPFLI

KRAMGASSE 1, 6004 LUZERN

HERRSCHAFTLICH. TRADITIONELL. GESCHICHTSTRÄCHTIG.

LUZERN

Die Leuchtenstadt Luzern liegt im Herzen der Schweiz direkt an den Ufern vom Vierwaldstättersee. Luzern gilt als gesellschaftliches und kulturelles Zentrum der Zentralschweiz. Nebst den Attraktionen wie der ältesten Holzbrücke Europas, der Kapellbrücke, der schönen und geschichtsträchtigen Altstadt oder dem Verkehrshaus, liegt Luzern auch an perfekter Lage am Vierwaldstättersee, in der Nähe und mit wunderbarer Aussicht auf die Alpen. Diese und viele weitere Vorzüge ziehen täglich viele Touristen aus aller Welt an.

Die Altstadt ist im Verhältnis zum gesamten Stadtgebiet klein, jedoch ist ihre Wichtigkeit und Anziehungskraft mit ihren vielen bekannten Sehenswürdigkeiten und ihrer Fussgängerfreundlichkeit sehr hoch. An dieser privilegierten Lage, direkt an der Reuss, am Fuss der Reussbrücke, liegt die herrschaftliche Immobilie „Sonnenberghaus im Zöpfli“ an der Kramgasse 1.

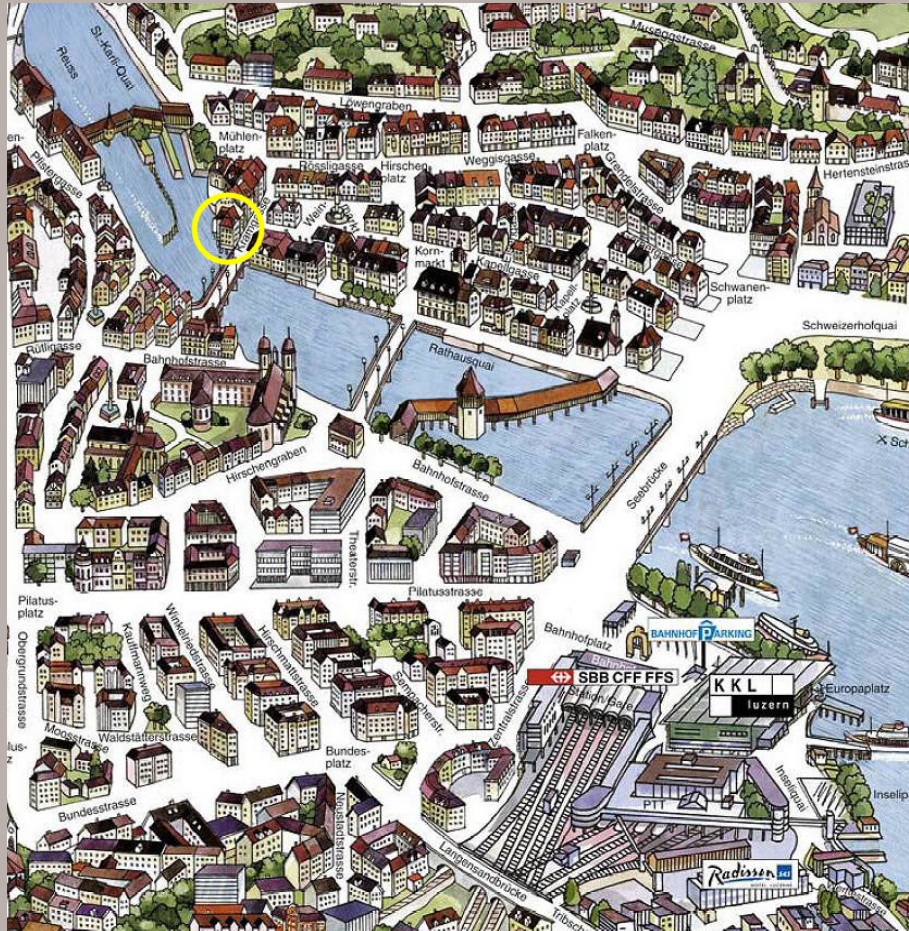
Im Jahr 1787 gelangte der Vorgängerbau an Marschall Jakob Anton Thüning von Sonnenberg, der das Haus für seinen Sohn erwarb und im gleichen Jahr neu erbaute. Seit 1968 ist das Gebäude als „Sonnenberghaus im Zöpfli“ im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgenommen und gehört zu den schützenswerten Gebäuden.

Beim Bauwerk handelt es sich um ein stattliches Luzerner Bürgerhaus vom Ende des 18. Jahrhunderts, mit besonderer Bedeutung im Altstadtbild. Bemerkenswert sind die kunsthistorisch interessanten Ausstattungen der reussseitigen Innenräume sowie das reichgeschnitzte, frühbarocke Portal und die Panneaux mit Grisaillemalereien an der Aussenseite. 1978 wurde das Haus, den Auflagen der Denkmalpflege entsprechend, einer Gesamtsanierung unterzogen.





LAGE | DISTANZEN



IN KÜRZE ZU FUSS ERREICHBAR

Bushaltestelle Schwanenplatz	500 m
Bushaltestelle Hirzenhof	350 m
Bahnhof Luzern	600 m
Einkaufen	max. 50 m
Restaurants	max. 30 m
Post	400 m
Bank	350 m

DISTANZEN

Rotkreuz	17 km
Zug	31 km
Zürich	51 km
Bern	112 km
Stans	14 km



Bäckerei
Stroh





ECKDATEN

Grundstück Fläche	Nr. 329 98 m ²
Baujahr	1787 (Hauptbaujahr)
Kubatur	1'407 m ³
Anzahl Geschosse	5 (exklusiv Kellergeschoss)
Anzahl Wohnungen	2x 3-Zimmerwohnungen (1. und 2. OG) 1x 4-Zimmer-Maisonettewohnung (3. und 4. OG)
Anzahl Geschäfte	2x Ladenlokal im Erdgeschoss
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Sanierungen	1978 umfassende Sanierung gesamte Liegenschaft 1978 bis 2019 laufende Instandsetzung bei Bedarf 2000 Ersatz Gasheizung 2004 Einbau Gegensprechanlage 2009 Streichen Fassaden im Bereich EG 2012 Renovation Maisonettewohnung 2014 Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen 2019 Ersatz Aussentüre Ladenlokal 2019 Ersatz Fenster im Ladenlokal
aktuelle Netto-Mietzins-Einnahmen	CHF 129'120 p.a.
Verkaufsrichtpreis	CHF 3'600'000





LIEBHABEROBJEKT. PRIVILEGIERT. ZENTRAL.

Das Gebäude steht teilweise in der Reuss. Der Hauptbaukörper, mit einer Fläche von ca. 81 m², liegt auf drei Seiten auf einem Quader-Mauerwerk auf. Der Treppenhauseinbau hat eine Fläche von ca. 14 m² und liegt Flussabwärts auf zwei Holzschwellen auf, die von muralen Pfeilern aus Quaderstein gehalten werden.

Auf der Gefahrenkarte ist das Grundstück aufgrund der Nähe zur Reuss mit einer mittleren Gefährdung aufgeführt. Es sind bis heute keine Schäden und Probleme bekannt.

Der Oberbau des Gebäudes ist eine Holzständerkonstruktion, ausgefacht und mit Gips verkleidet. Die Decken sind aus Holz.

Bei der Sanierung im Jahr 1978 wurde der Fensterersatz gemäss denkmalpflegerischen Vorgaben differenziert ausgeführt. So sind im Gebäude teilweise Originalfenster (vermutlich aus dem 19. Jahrhundert), Denkmalpflegefenster (Original mit Aufdoppelung) und doppelverglaste Fenster enthalten.

Im Jahre 2019 wurde ein Zustandsbericht erstellt. Diese Analyse bildet zusammen mit dem ebenfalls 2019 erstellten Gebäudeenergieausweis GEAK eine gute Grundlage für die Planung einer zukünftigen Renovation.



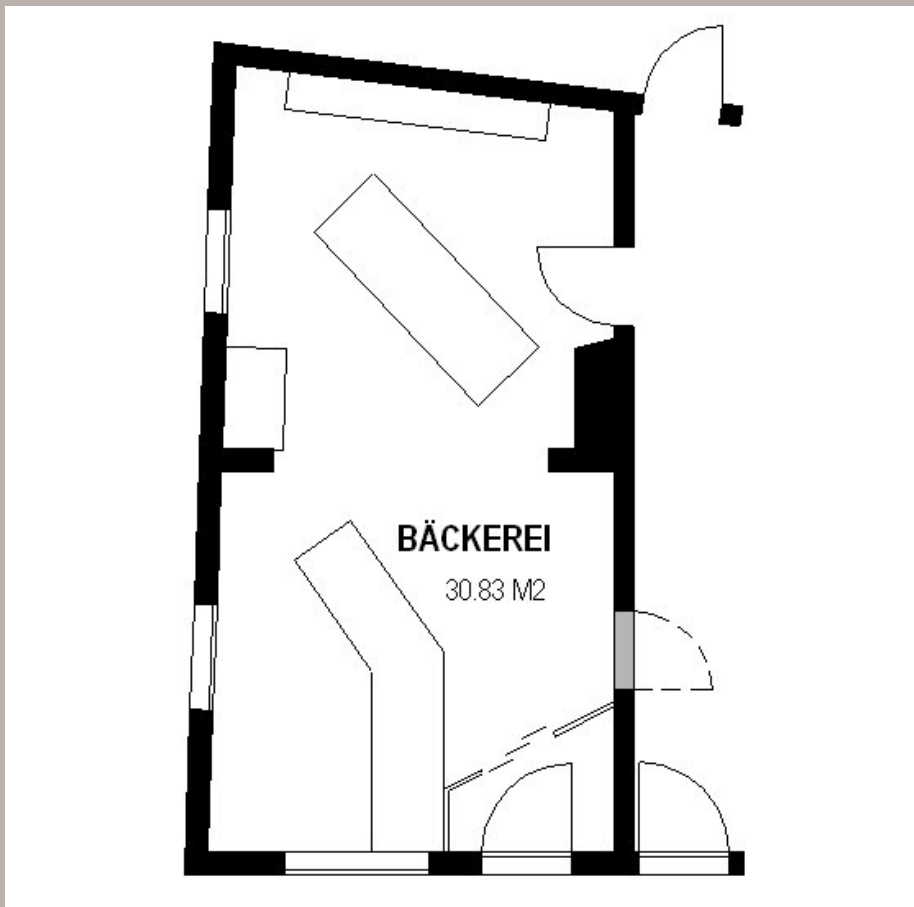




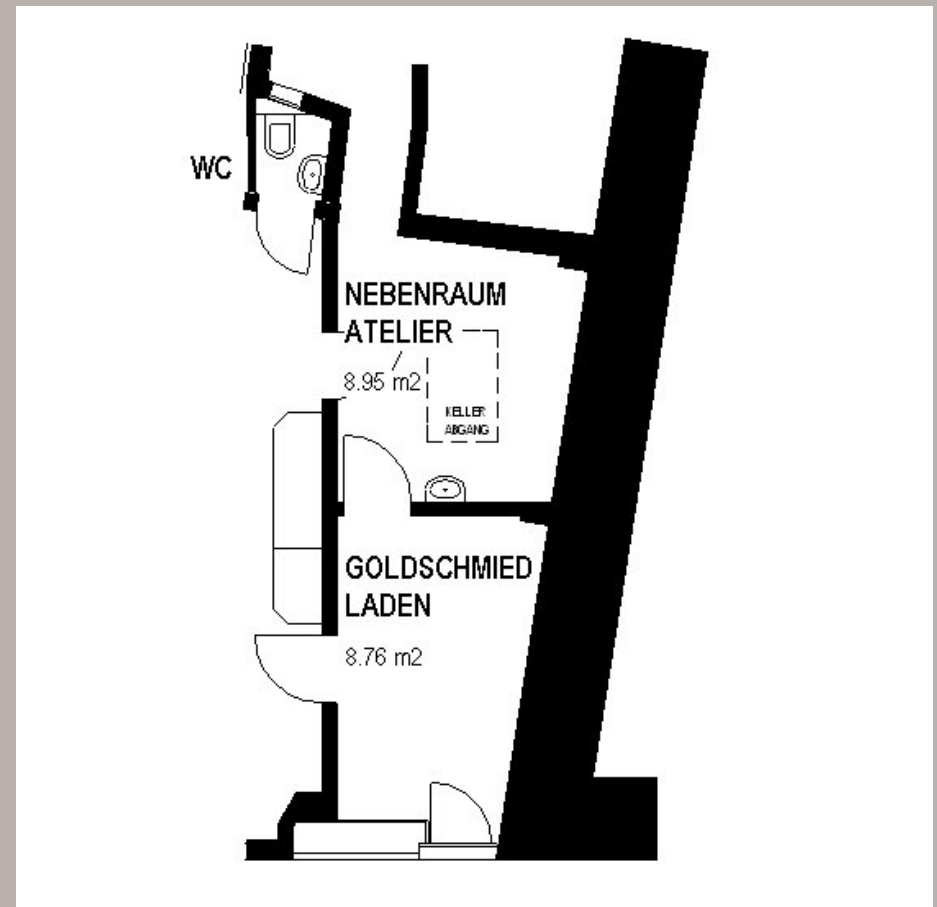
GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

LADEN 1

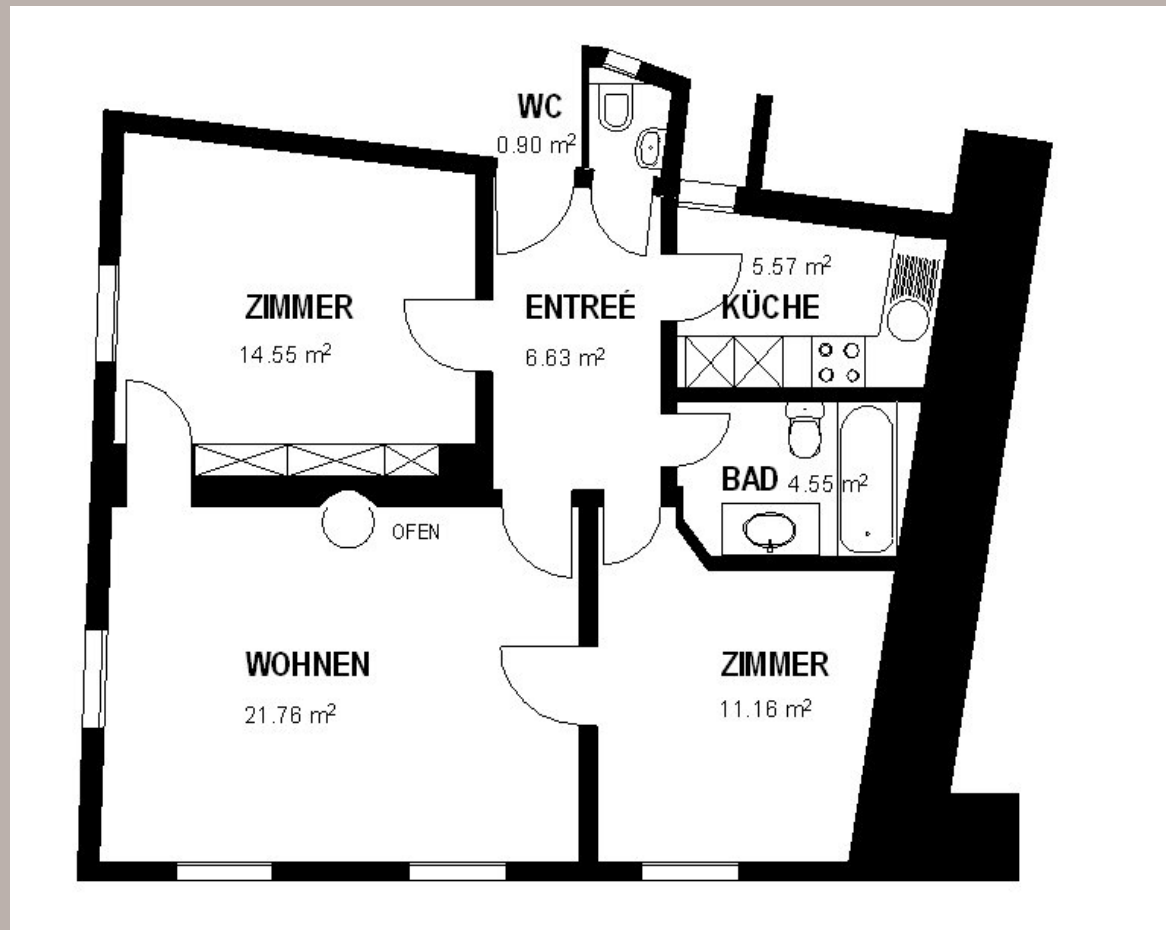


LADEN 2



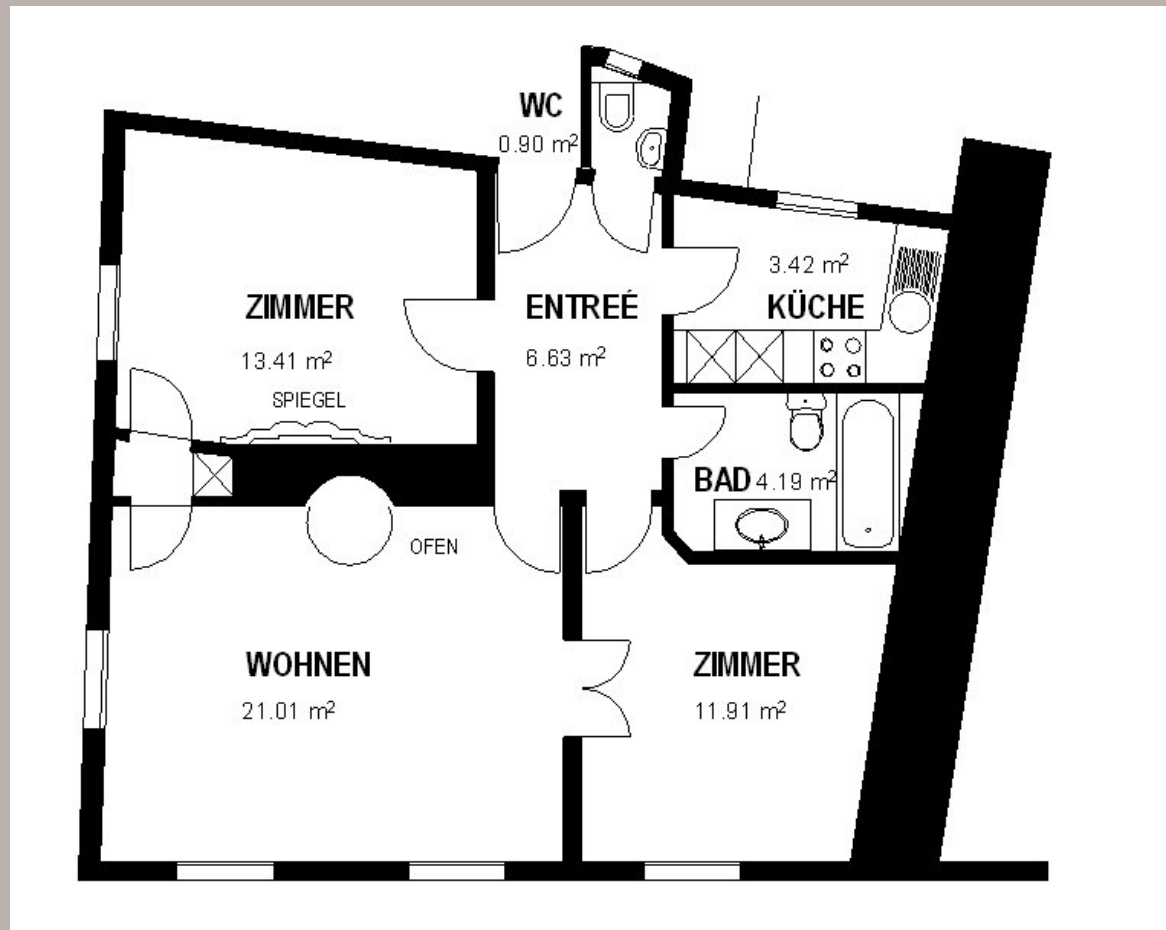
GRUNDRISS

1. OBERGESCHOSS



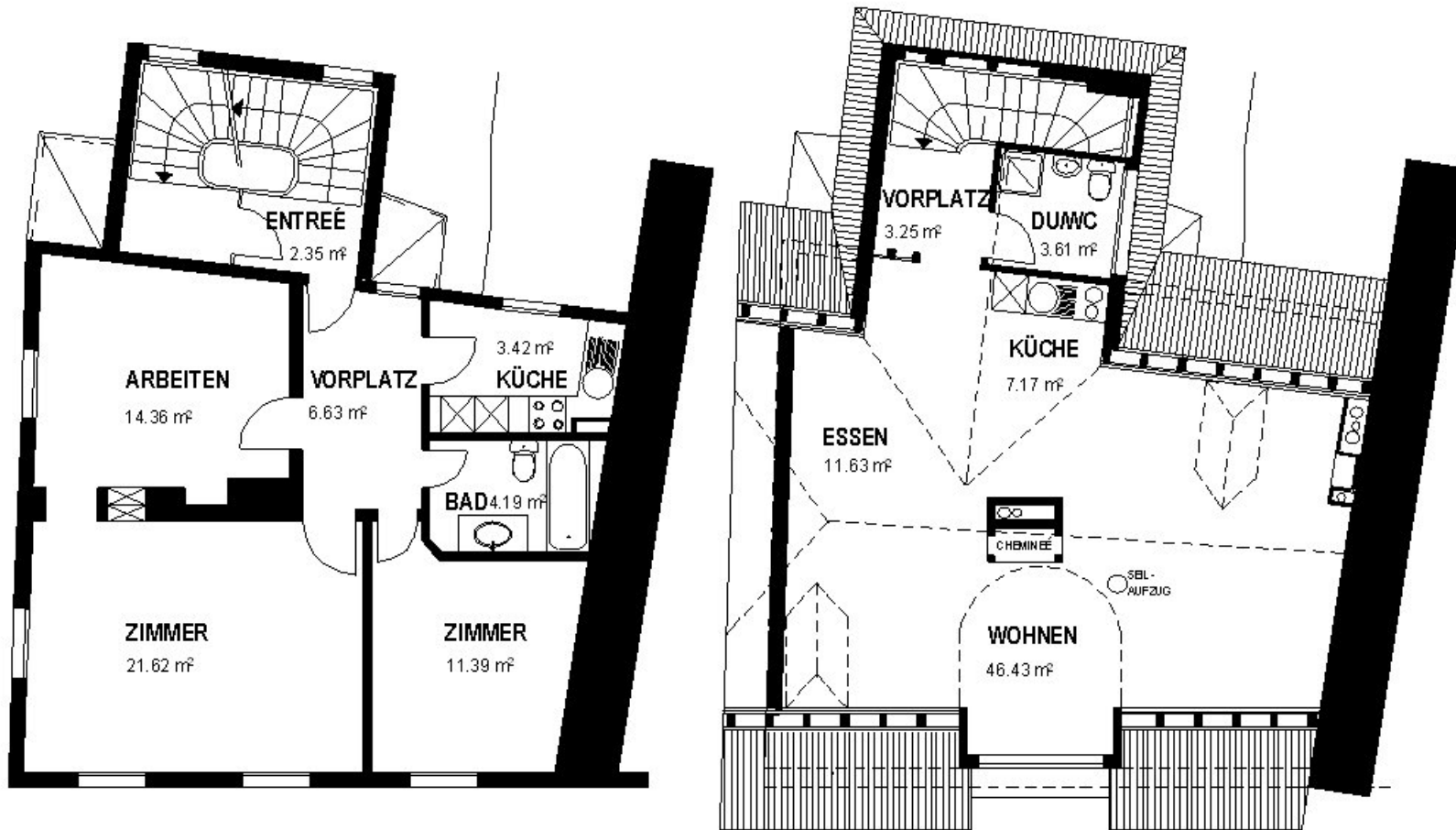
GRUNDRISS

2. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS

3. und 4. OBERGESCHOSS



KONDITIONEN

VERKAUFSPREIS

Der Verkaufsrichtpreis für das geschichtsträchtige Wohn- und Geschäftshaus liegt bei CHF 3'600'000.
Der Verkauf erfolgt in einem zweistufigen Bieterverfahren.

KAUFNEBENKOSTEN

Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten werden von beiden Vertragsparteien je zur Hälfte übernommen.

Die Handänderungssteuer von 1.5% des Kaufpreises geht gemäss kantonalem Steuergesetz zu Lasten der Käuferschaft.

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

In der vorliegenden Dokumentation sind alle Angaben ohne Gewähr.

Mögliche Irrtümer bleiben in jedem Fall vorbehalten.

Ein Zwischenverkauf sowie ein Nichtverkauf bleiben vorbehalten.

VERKAUF UND BERATUNG

Gewerbe-Treuhand AG
Eichwaldstrasse 13
6002 Luzern

Tel. 041 319 92 92
immobilien@gewerbe-treuhand.ch

GEWERBETREUHAND 
Unternehmen Privatpersonen Immobilien Informatik International

