

DIESES BILD WURDE MIT KI OPTIMIERT

swipor
immobilien

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause...

Charmante 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung in Ermensee

Nagelmatt 1 · 6294 Ermensee · Kanton Luzern

ca. 78 m² Wohnfläche · 1. Obergeschoss · Balkon ca. 12 m² nach Südwesten · zentral und familienfreundlich

Hell, sonnig und ideal geschnitten – mitten in Ermensee.

Eine gepflegte 3.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Südwest-Balkon, eigenem Innenparkplatz und kurzen Wegen zu Bahn, Schule und Einkauf – ideal für Paare, kleine Familien oder als Kapitalanlage.

78 m²

WOHNFLÄCHE

3.5

ZIMMER

12 m²

BALKON SW

1. OG

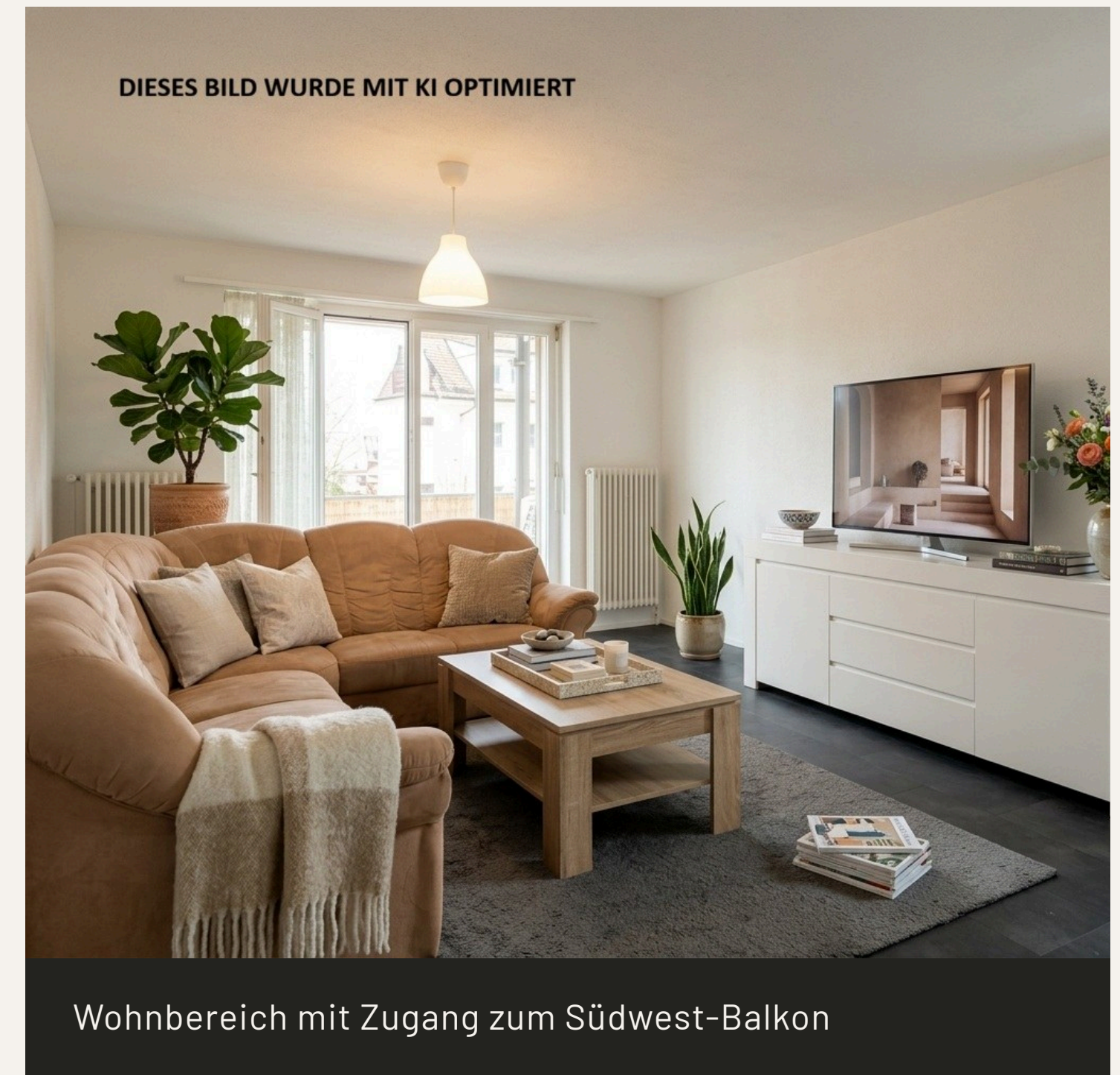
VON 3 GESCHOSSEN

2015

SANIERT

391 m

ZUM BAHNHOF



Durchdacht geschnitten, hell und gepflegt.

Diese helle und gut geschnittene 3.5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Mehrfamilienhausüberbauung (Baujahr 1989, saniert 2015) an begehrter Lage in Ermensee.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich optimal auf 78 m² Nettowohnfläche. Der einladende Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum ca. 12 m² grossen Südwest-Balkon – für angenehme Sonnenstunden und eine schöne Aussicht.

Zwei Schlafzimmer bieten Rückzug für Paare, kleine Familien oder das Homeoffice. Nasszelle, Kellerabteil und ein eigener Innenparkplatz runden das Angebot ab.



«Ideal zum Selbstbezug – oder als solide Kapitalanlage.»

Die Wohnung ist aktuell vermietet.



Ein Wohnraum, der den Tag hereinlässt.

Der offene Wohn- und Essbereich ist das Zentrum der Wohnung. Die Fensterfront führt direkt auf den Südwest-Balkon – Abendsonne inklusive.



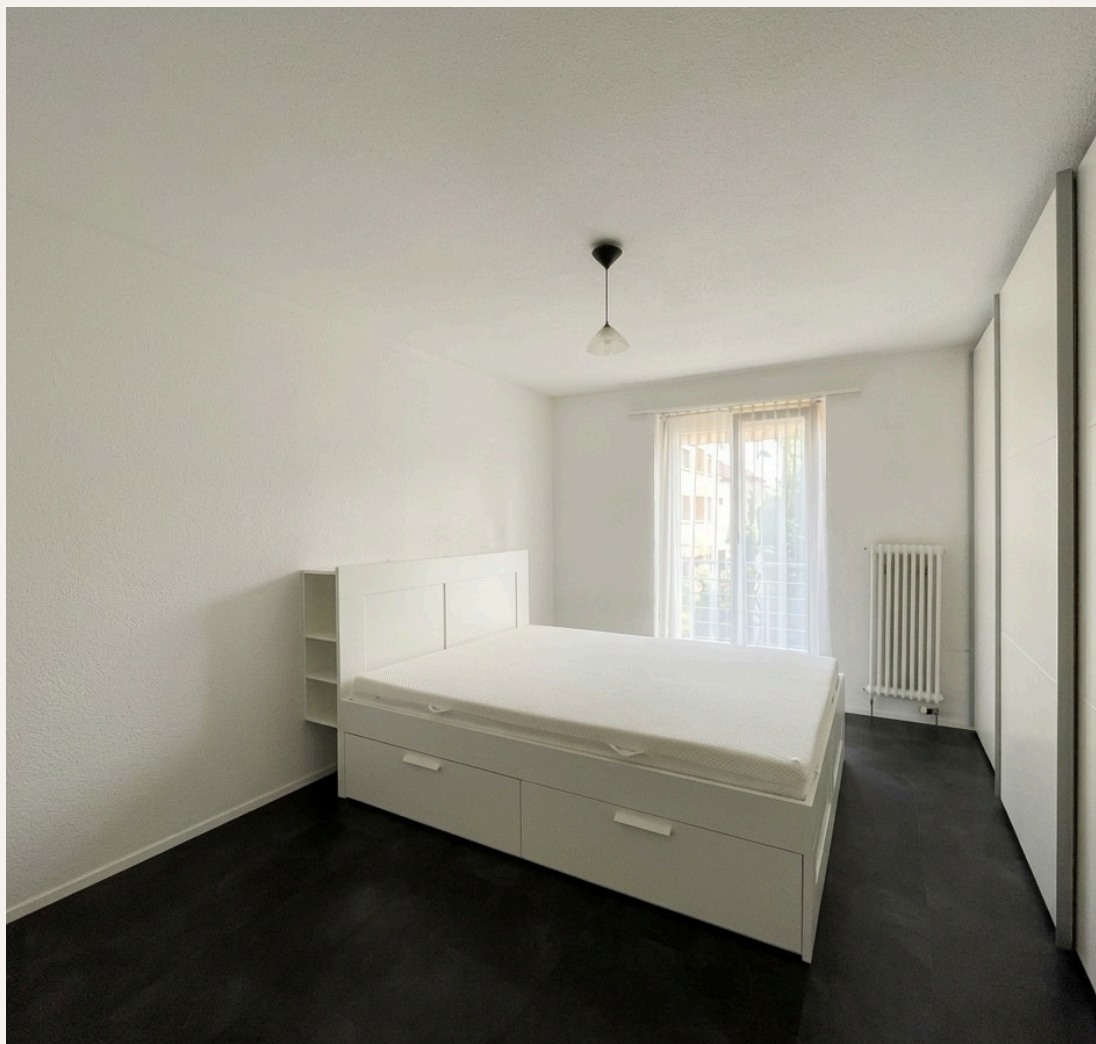
Offene Küche mit Essplatz – kurze Wege zum Wohnbereich.



Küche – helle Fronten, dunkle Arbeitsfläche und viel Stauraum · **Essplatz** – an der breiten Fensterfront · **Korridor** – offener Blick bis in den Essbereich

Zwei ruhige Zimmer – für Paare, Familien oder das Homeoffice.

Beide Zimmer sind hell, mit Fenstertür und Heizkörper ausgestattet und flexibel möblierbar.



SCHLAFZIMMER 1
mit Blick zur Fensterfront

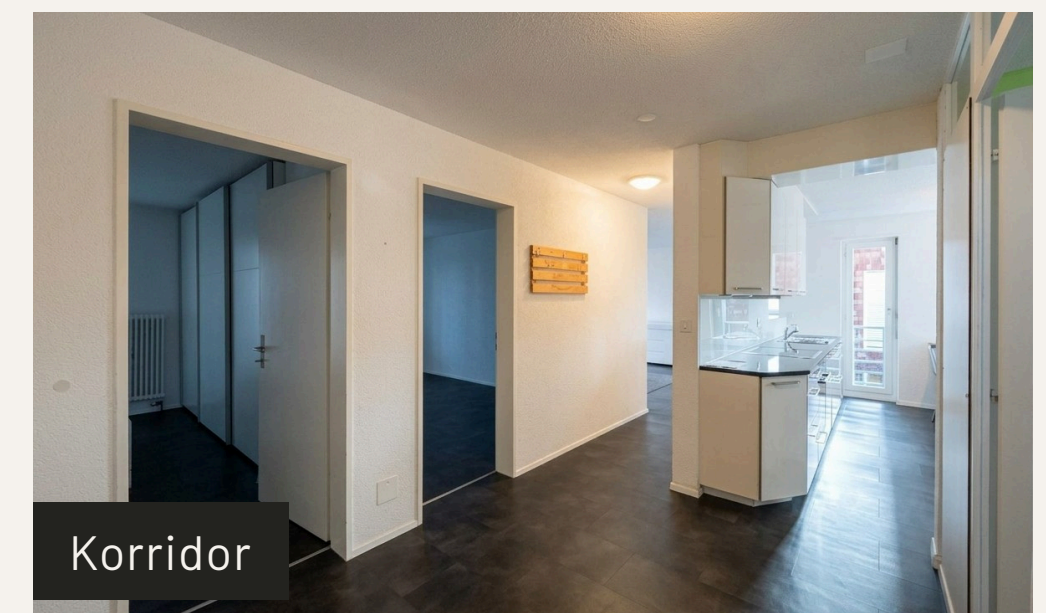
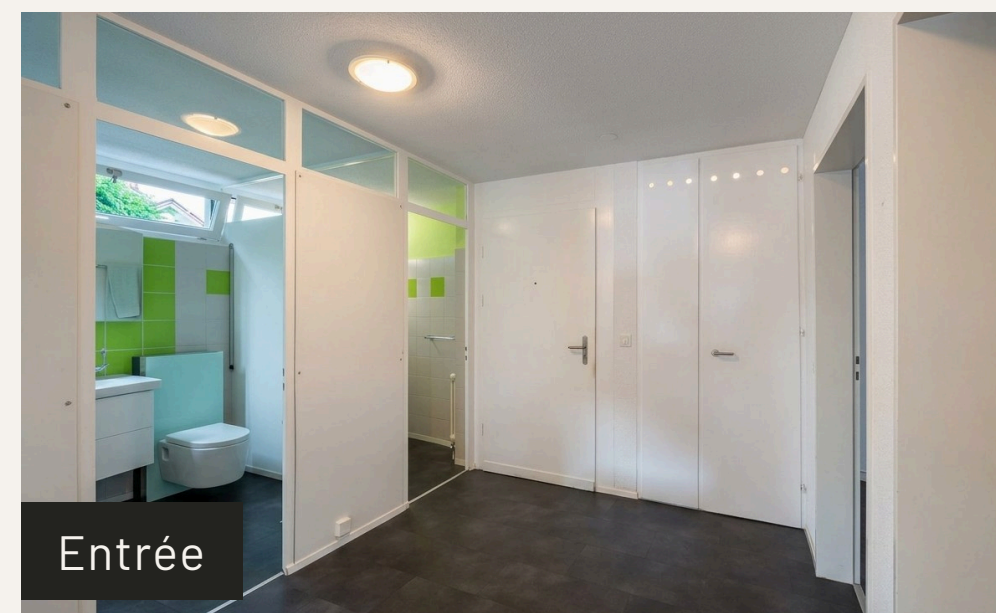
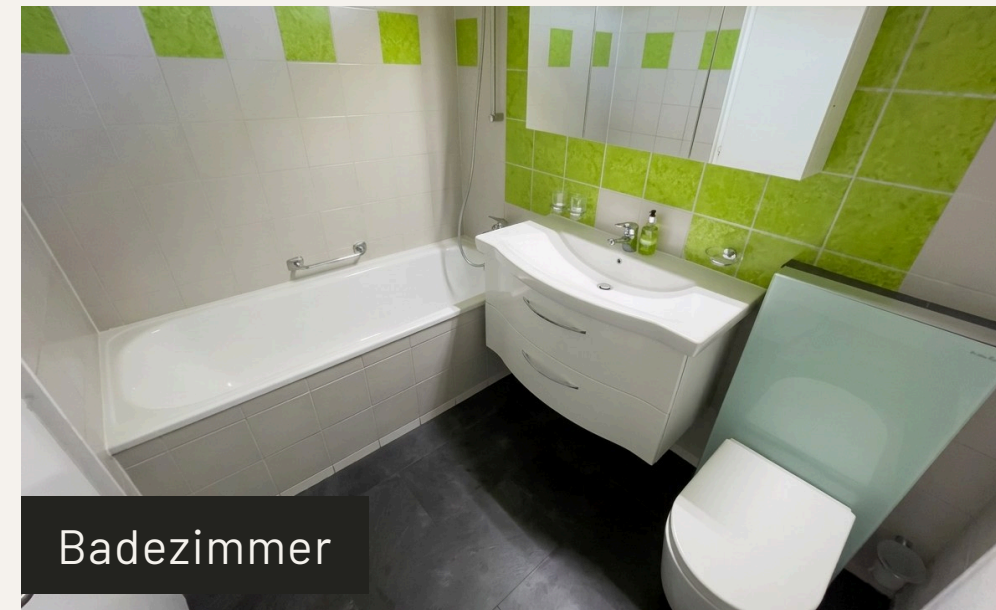
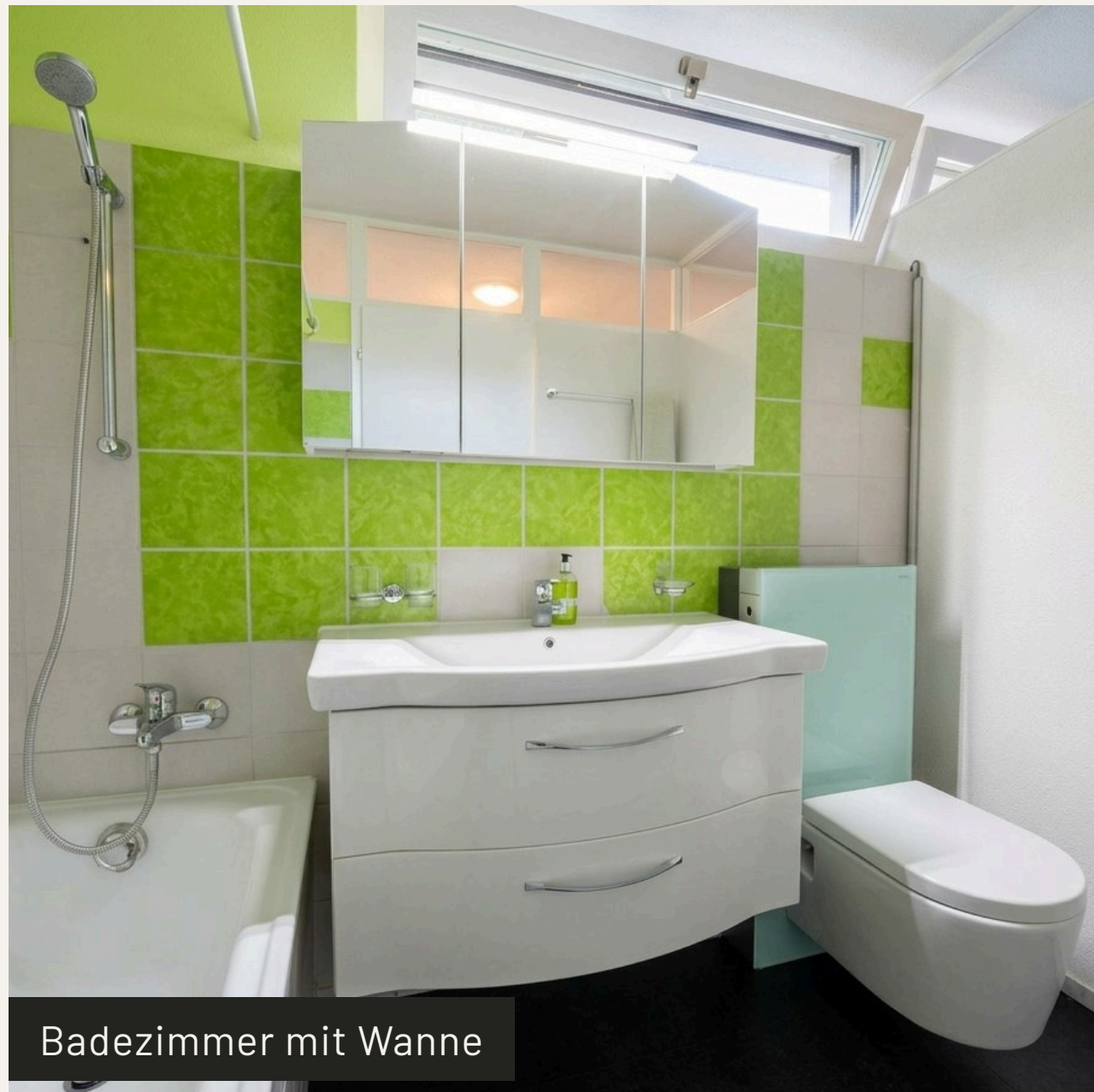


SCHLAFZIMMER 1
mit raumhohem Schiebetürschrank



SCHLAFZIMMER 2
ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer

Badezimmer, separates WC und grosszügiges Entrée.





Rund CHF 103'000 in Werterhalt und Komfort investiert.

Baujahr 1989 – die Wohnung im 1. OG wurde laufend modernisiert und ist aktuell vermietet. Drei Investitionsetappen sichern den Wert langfristig:

2015	Komplettsanierung Innenbereich	ca. CHF 45'000
	Neue Küche, neue Böden, neue Bäder	
2026	Balkonsanierung & -vergrösserung	CHF 40'000
	+ 6.8 m ² zusätzliche Balkonfläche	
FENSTER	Fensterersatz (2027 geplant)	CHF 18'000
	Zusätzlicher Wert / Investition	

INVESTITIONEN TOTAL	ca. CHF 103'000
----------------------------	------------------------

Balkon: Kostenanteil der Wohnung. Beträge gemäss Angaben der Eigentümerschaft.

Alle Fakten im Überblick

Adresse	Nagelmatt 1, 6294 Ermensee	Stockwerk	1. OG von 3
Objekttyp	Etagenwohnung	Baujahr	1989
Zimmer	3.5	Renoviert	2015 innen, 2026 Balkon
Schlafzimmer	2	Heizung	Ölheizung, Heizkörper
Nasszellen	1 Bad, 1 WC	Parkieren	1 Innenparkplatz
Wohnfläche	ca. 78 m²	Nebenräume	Kellerabteil
Balkon	ca. 12 m² + 6.8 m² (2026), SW	Merkmale	Aussicht, ruhig

KAUFPREIS

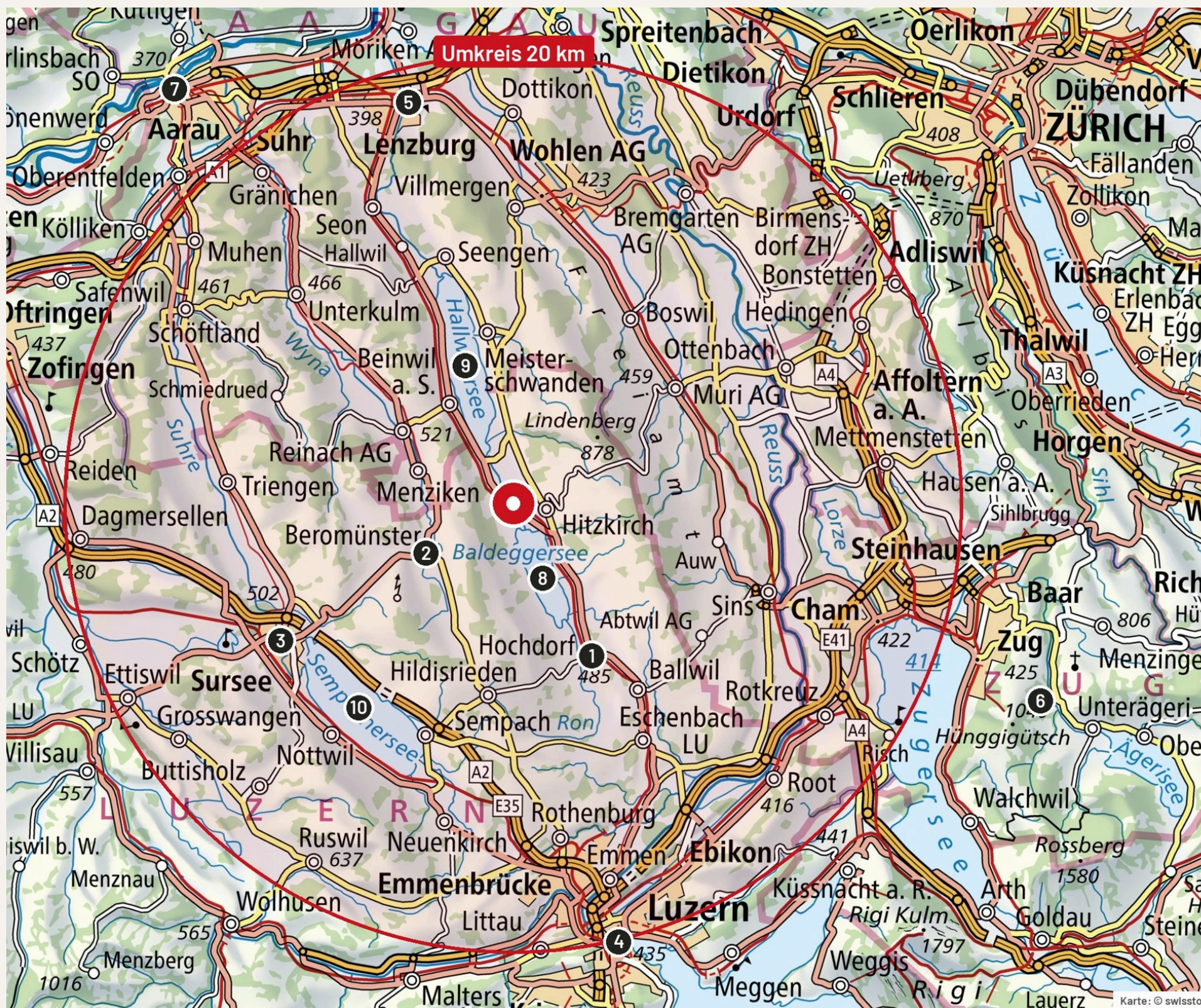
Preis auf Anfrage

Wir informieren Sie gerne persönlich über den Kaufpreis und die Nebenkosten.

Nebenkosten	folgt
Erneuerungsfonds	folgt
Wertquote	folgt
Verfügbarkeit	nach Vereinbarung

ALS KAPITALANLAGE

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Kennzahlen zum Mietertrag erhalten Sie auf Anfrage.



Das idyllische Seetal – im Dreieck Luzern, Zug und Zürich.

Ermensee liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft zwischen Baldegger- und Hallwilersee und verbindet ländliche Ruhe mit hervorragender Erreichbarkeit.

MIT DEM AUTO (CA.)

1 Hochdorf	10 Min.	5 Lenzburg	27 Min.
2 Beromünster	11 Min.	7 Aarau	37 Min.
3 Sursee	22 Min.	Zürich	49 Min.
4 Luzern	29 Min.	6 Zug	< 60 Min.

BAHN & AUTOBAHN

Seetalbahn S9 im Halbstundentakt: Luzern ca. 55 Min., Lenzburg ca. 40 Min.

A2 Anschluss Sursee ca. 18 km · **A1** Anschluss Lenzburg ca. 22 km

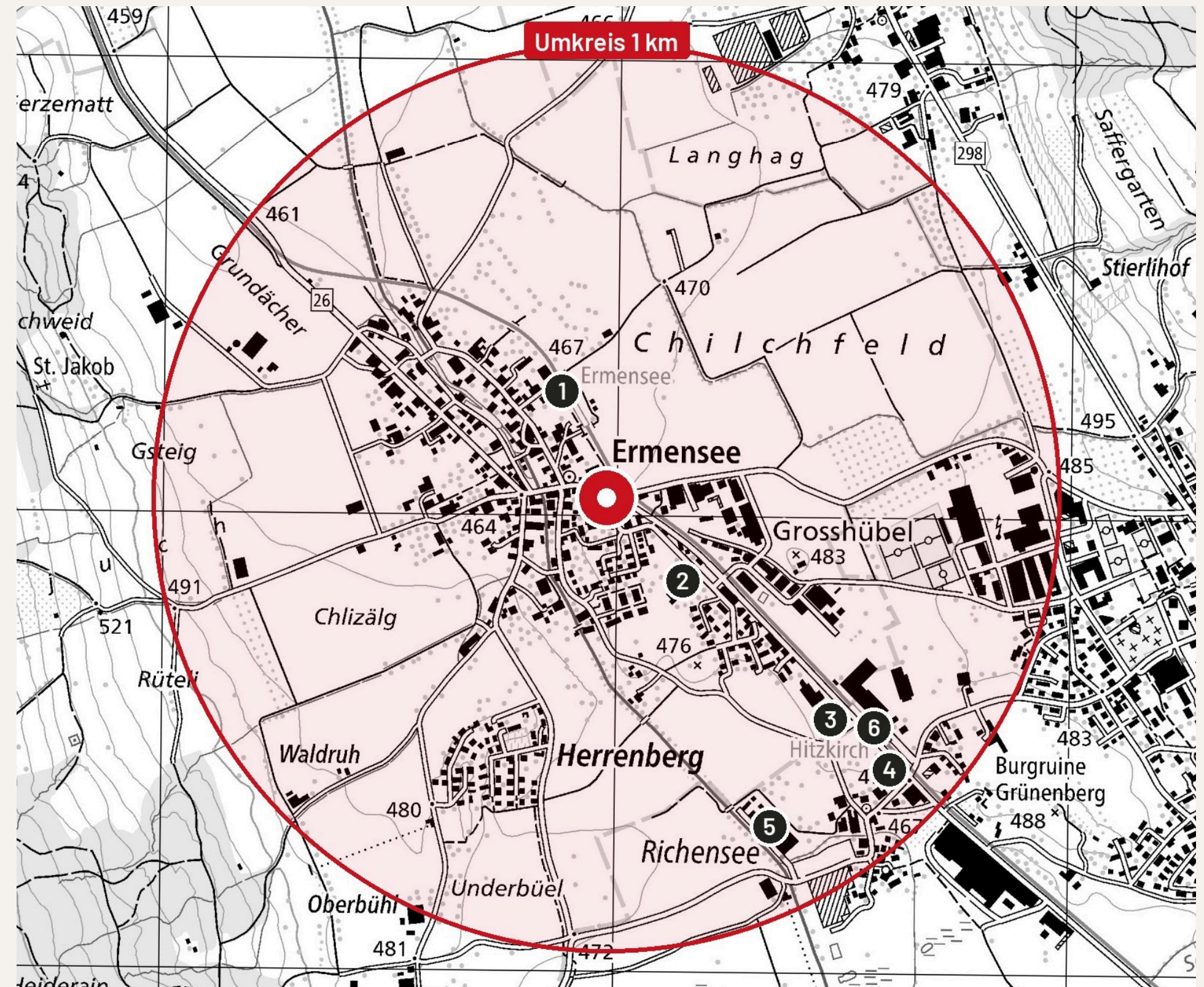
Seen: **8** Baldeggersee · **9** Hallwilersee · **10** Sempachersee

Zentral, familienfreundlich – und extrem kurze Wege.

Die Nagelmatt 1 liegt ruhig und dennoch im Herzen von Ermensee. Alles für den Alltag ist bequem zu Fuss erreichbar.

Bushaltestelle Ermensee, Kapelle	39 m
1 Bahnhof Ermensee (S9)	ca. 391 m
2 Kindergarten & Schulhaus	ca. 200 m
3 ALDI SUISSE	822 m
4 Migros Hitzkirch	874 m
5 Interkantonale Polizeischule	ca. 800 m
6 Bahnhof Hitzkirch	ca. 800 m
SEK Hitzkirch (Oberstufe)	1.4 km
Arzt / Apotheke Hitzkirch	1.6 / 1.8 km

Gastronomie: 3 Restaurants & Pizzerien im Umkreis von 215 m



Ländlich wohnen – mit starken Arbeitgebern vor der Tür.

INTERKANTONALE POLIZEISCHULE HITZKIRCH

350–400

ASPIRANT/INNEN PRO JAHR

11

POLIZEIKORPS

Seit 2007 die Ausbildungsstätte der Polizeikorps der Zentral- und Nordwestschweiz – im ehemaligen Lehrerseminar, nur ca. 800 m (Luftlinie) von der Wohnung entfernt.

PRODUZIERENDE BETRIEBE & GEWERBE

Gewerbe- und Industriezone zwischen Ermensee und Hitzkirch – u. a.
Manometer AG (Messgeräte)

Hochdorf – Industrie- und Gewerbestandort, Sitz der HOCHDORF-Gruppe und der Bachmann Forming AG

Wirtschaftsräume Luzern, Lenzburg/Aarau und Zürich in Pendeldistanz

BILDUNG – VOM KINDERGARTEN BIS ZUR MATURA

Kindergarten & Primar

Ermensee · ca. 200 m

SEK Hitzkirch

Oberstufe · 1.4 km

Kantonsschule Seetal

Baldegg · Gymnasium & FMS

Hochschulen Luzern

direkt mit der S9

Drei Seen, Schlösser und der Lindenberg – Erholung vor der Haustür.

CA. 10 MIN.

Baldeggersee

5.3 km², seit 1940 im Besitz von Pro Natura und Landschaft von nationaler Bedeutung.
Uferweg, Naturerlebnispfad, Strandbäder in Baldegg und Gelfingen.

CA. 11 MIN.

Hallwilersee

10.3 km², Kursschiffahrt seit 1888, 22 km Seeuferweg, zahlreiche Strandbäder und das Wasserschloss Hallwyl.

CA. 21 MIN.

Sempachersee

14.5 km², bei Sursee – mit dem grossen Seebad Sempach am Südufer.

Schloss Heidegg

Museum & Rosengarten über dem Baldeggersee · ca. 5 Min.

Lindenberg

Wandern, Aussicht und Langlauf bis 878 m ü. M.

Velo & Wandern

Seetaler Hügel- und Seeroute, Seeuferwege

Sport im Dorf

Tennisschule 580 m · FC Hitzkirch 995 m

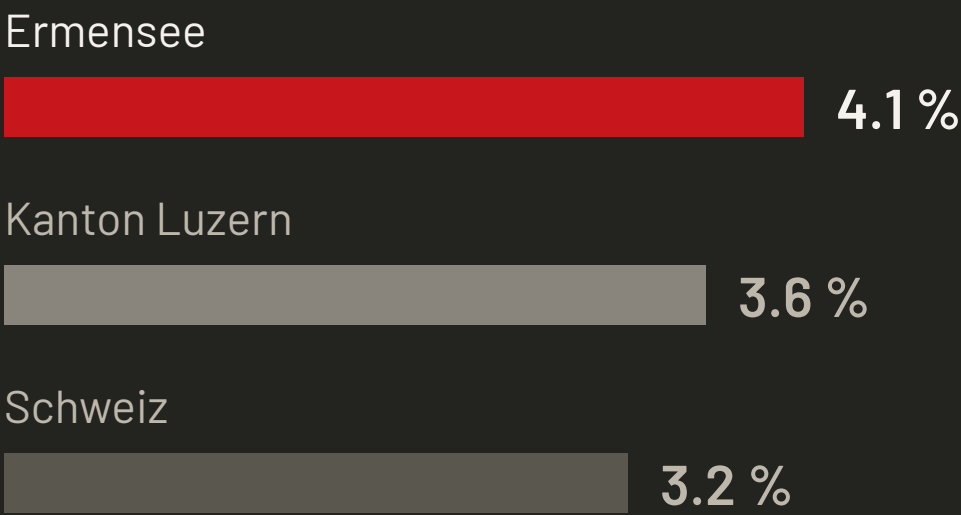
Wohneigentum in Ermensee: stabil gefragt, stetig wachsend.

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen – Ermensee im Vergleich mit Kanton und Schweiz.

ORT	PREIS / M²	6 MONATE	1 JAHR	5 JAHRE
Ermensee (6294)	CHF 8'085	▲ 2.2 %	▲ 4.1 %	▲ 18.5 %
Kanton Luzern	CHF 8'550	▲ 1.8 %	▲ 3.6 %	▲ 19.0 %
Schweiz	CHF 8'755	▲ 1.7 %	▲ 3.2 %	▲ 16.1 %

Zusätzlich attraktiv: Gemeindesteuerfuss von **1.85 Einheiten** und eine wachsende Bevölkerung von rund **1'090 Einwohnerinnen und Einwohnern**.

WACHSTUM IM LETZTEN JAHR



Ermensee wächst schneller als Kanton und Schweiz – bei moderaterem Preisniveau pro m².

Vier klare Schritte bis zum Eigentum

Alle Besichtigungen und Verkaufsgespräche führt swipor-immobilien.ch – Sie haben durchgehend einen persönlichen Ansprechpartner.

01**Besichtigung**

Persönlicher Termin vor Ort –
inklusive Verkaufsgespräch und
Beantwortung aller Fragen.

02**Reservation**

Unterzeichnete
Reservationsvereinbarung mit
Anzahlung.

03**Kaufvertrag**

Im Anschluss wird der Notar mit
der Erstellung des Kaufvertrags
beauftragt.

04**Beurkundung**

Vorausgesetzt wird ein
Zahlungsversprechen einer
Schweizer Bank.

GUT ZU WISSEN**Verfügbarkeit**

Nach Vereinbarung – aktuell vermietet

Kaufpreis

Auf Anfrage – wir informieren Sie persönlich

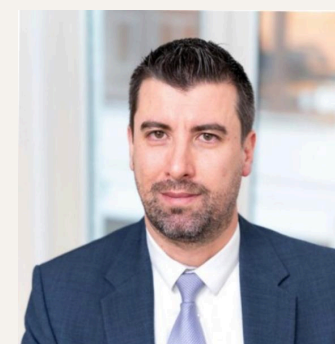
Parkieren

1 Innenparkplatz

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Überzeugen Sie sich vor Ort von Ihrem neuen Zuhause in Ermensee.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



IHR ANSPRECHPARTNER

**Jorge Guerreiro
Sebastiao**

Telefon **+41 77 405 83 35**

E-Mail **js@swipor-immobilien.ch**

Web **swipor-immobilien.ch**

Adresse **Seepark 6 · 6362 Stansstad**

Disclaimer: Alle Angaben in dieser Verkaufsdokumentation erfolgen ohne Gewähr und sind unverbindlich. Die Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, jedoch übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Einzelne Bilder wurden mit KI optimiert und sind entsprechend gekennzeichnet. Wir empfehlen Interessenten, sich durch eine Besichtigung selbst vom Objekt zu überzeugen.