

E I C H G A R T E N

*mis Dihei*





# Inhalt

1 SEITE 3-4  
**ZAHLEN UND FAKTEN**

2 SEITE 5  
**OBJEKTBESCHRIEB**

3 SEITE 6  
**ORTSBESCHRIEB**

4 SEITE 7  
**INFRASTRUKTUR**

5 SEITE 8-15  
**IMPRESSIONEN +  
GRUNDRISSE**

6 SEITE 16-17  
**ERWERB +  
HIGHLIGHTS**

7 SEITE 18  
**KONTAKT**

# ZAHLEN UND FAKTEN

Kurz und knapp



4

Schlafzimmer



2

Nasszellen



152.30 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche



140 m<sup>2</sup> - 225 m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche



Ab CHF 838'000.00

## Das Wichtigste in Kürze

### Beliebte Gemeinde

Pfeffikon liegt im Kanton Luzern an der Grenze zum Kanton Aargau und fusionierte im 2013 mit der benachbarten Gemeinde Rickenbach.

### Einfamilienhaus an sehr guter Lage

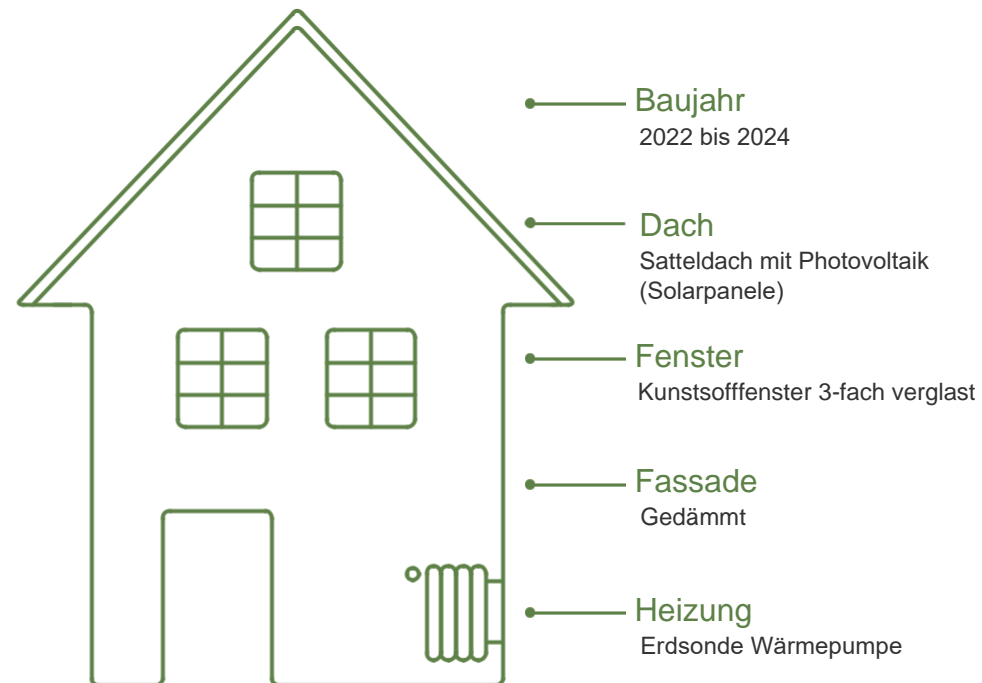
Nebst einer intakten Dorfkultur mit Tradition, Kinderhort, Spielgruppen, Kindergarten, Primarschule, Sekundarschulen, Einkaufsmöglichkeiten, Naherholungsgebiete, die nächste Bushaltestelle nur 250 m entfernt, punktet Pfeffikon auch mit den nahe gelegenen Gemeinden Menziken, Reinach und die Nähe zum Hallwilersee.

## Das Einfamilienhaus

Anzahl Zimmer:	5.5
Heizung.:	Erdsonde / Photovoltaik
Volumen:	654 m <sup>3</sup> ( ohne Parkplätze )
Zusätzlich:	Gartenanteil / eigene WP
Parkieren:	Tiefgarage im STWE 2 Tiefgaragenparkplätze

# ZAHLEN UND FAKTEN

Bausubstanz und Ausführung



## OBJEKTBE SCHRIEB

### Design Haushälften

#### RAUMPROGRAMM

Die charmanten, modernen 5.5-Zimmer Doppel-Einfamilienhäuser an schöner Lage haben sehr viel zu bieten und punkten insbesondere durch den hochwertigen Innenausbau und der modernen Technik.

Drei Geschosse teilen sich 5.5-Zimmer und ein Hobbyraum mit satten 17m2 plus eigenen Technikraum. Im Wohngeschoss befinden sich eine offene Küche, ein Esszimmer mit Reduit, der Eingangsbereich und der Wohnbereich mit Gäste-WC.

Vom erwähnten Wohnbereich aus gelangen Sie direkt zum eigenen, gedeckten Sitzplatz und Garten. Über das eigene Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss mit den zwei grosszügigen Schlafzimmern und einem Badezimmer.

Mit 7.5m2 Balkon geniessen Sie den schönen, freien Ausblick. Im Dachgeschoss erwarten Sie nochmals zwei Schlafzimmer und die im Südwesten erbaute Lukarne schafft eine tolle Atmosphäre.

Die Liegenschaft strahlt Charme und Behaglichkeit aus und man fühlt sich direkt zuhause!

Die Innenarchitektur lässt keine Wünsche übrig. Das Team der R&D Luxury Design hat ein Innenraumkonzept kreiert das in sich stimmig ist und den praktischen Grundrisse hervorhebt.

Nichtsdestotrotz dürfen Sie als Käufer unserer Liegenschaft mittels der grosszügigen Budgetpositionen den Innenraum mitgestalten. Unser Innenarchitekten Team steht Ihnen hierbei gerne zur Verfügung.

Die Parzelle geniesst durch die gute Lage und der Südwest Ausrichtung eine ideale Besonnung und lädt regelrecht dazu ein viel Zeit im eigenen Garten zu verbringen.

**Fazit : *charmant, elegant und zu einem fairen Preis!***

**«EICHGARTEN, mis Dihei»**



# ORTSBESCHRIEB

Pfeffikon (5735)



Steuerfuss  
2.0 %



Bevölkerung  
3'554

## GEMEINDE

Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren, dank der hohen Dichte an Neubauprojekten, zu einer beliebten Wohngemeinde entwickelt. Rickenbach ( Pfeffikon ) liegt unmittelbar an der Grenze zu Reinach AG wo viele Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte zur Verfügung stehen.

## FREIZEIT

Rickenbach (Pfeffikon) bietet beliebte Indoor- und Outdooraktivitäten. Unzählige Vereine stehen ebenfalls für Freizeitmöglichkeiten und wunderbare Naherholungsgebiete befinden sich praktisch vor der Haustüre.



## SCHULE

Kindergarten, Primarschule und Oberstufe können in Rickenbach (Pfeffikon) besucht werden. Die Kantonsschule kann im benachbarten Beromünster oder Sursee absolviert werden.

## VERKEHR

Rickenbach (Pfeffikon) liegt äusserst verkehrsrühig. Die Zufahrt zur Autobahn ist knapp 15 Fahrminuten entfernt.

## DISTANZEN

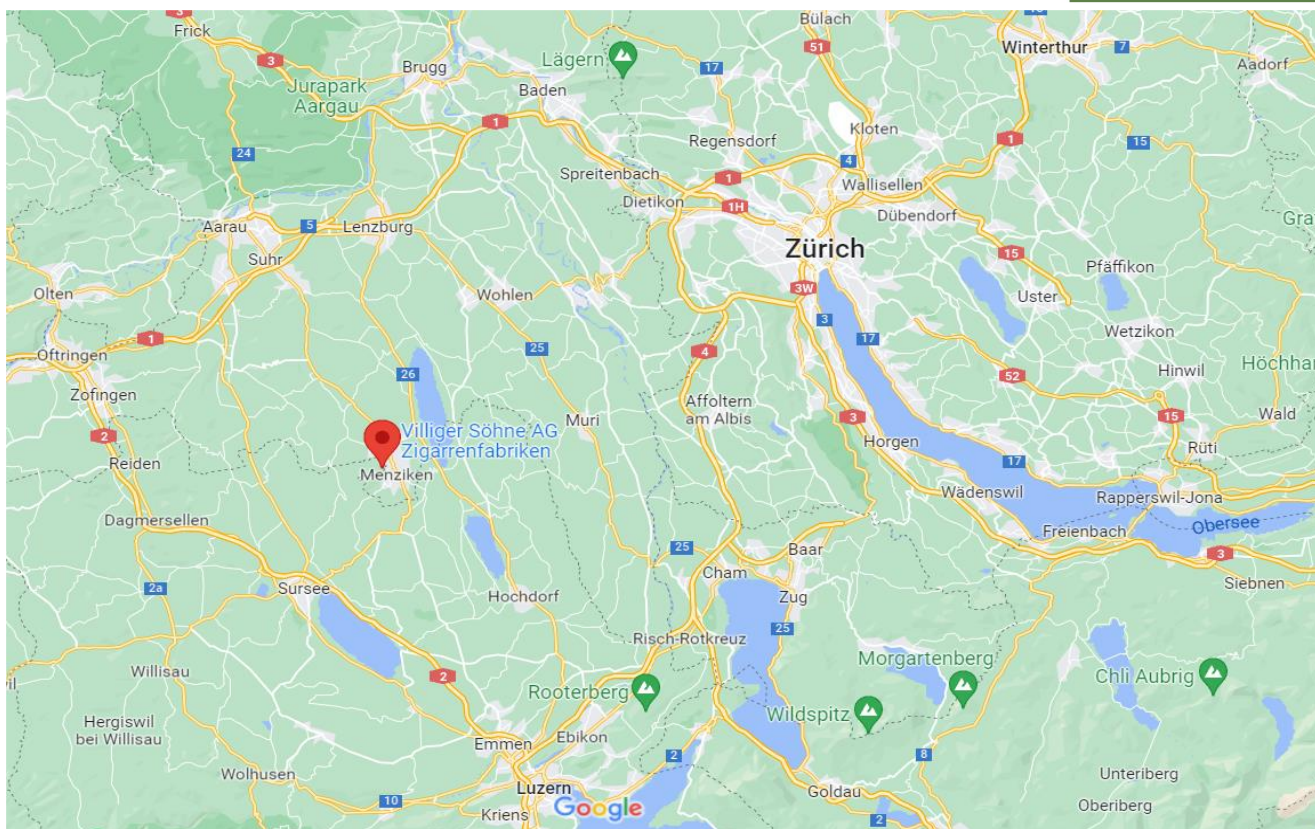
Ziel			
Reinach AG	1.5 km	3 min.	11 min.
Sursee LU	13.9 km	19 min.	37 min.
Luzern Stadt	32.0 km	34 min.	59 min.



## 4

# INFRASTRUKTUR

Ob Bus, Einkaufen oder Schulen - alles ist innert Kürze zu erreichen.



## Einkaufen



- 1 Coop Supermarkt, 4 Minuten
- 2 Migros Supermarkt, 2 Minuten

## Schulen



- 3 Schulhaus, 1 Minute
- 4 Kindergarten, 2 Minuten

## ÖV



- 5 Bushaltestelle, 3 Minuten

## Sport und Freizeit



- 6 Sportplatz, 3 Minuten

# 5

## IMPRESSIONEN







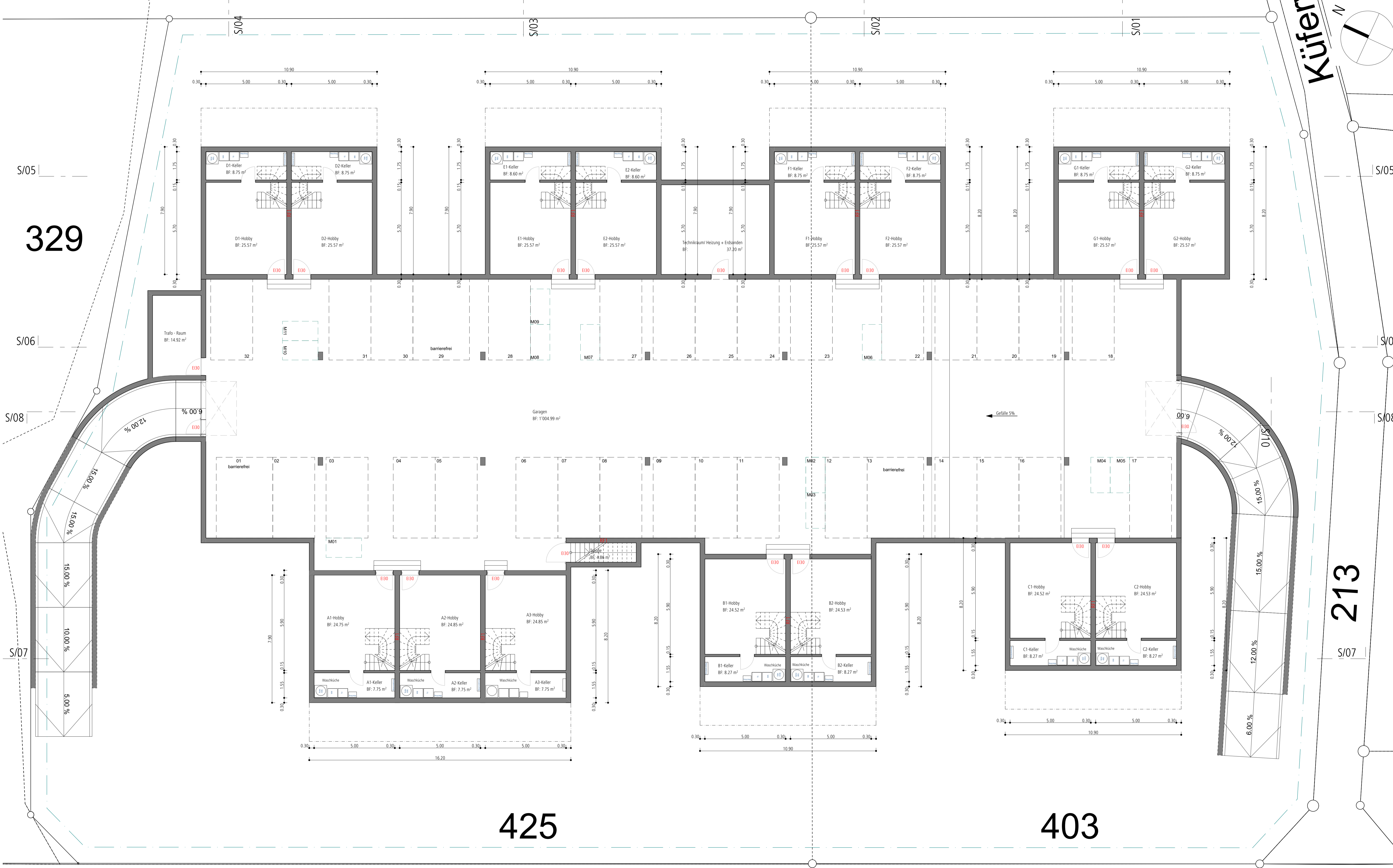












329

425

403


213

Schöttland, den 13.10.2022  
 Grundstück Nr. 403+425  
 Grundeigentümerin/ Bauherrschaft:

Der Projektverfasser:

R&D luxury Design GmbH  
 Denis Veletovac  
 Staudenrainweg 9  
 5040 Schöttland

R&D luxury Design GmbH  
 Denis Veletovac  
 Staudenrainweg 9  
 5040 Schöttland

Grundstück Nr. 403+425 Überbauung Eichgarten, Neubau 6 DEFH + 1 REFH mit Tiefgarage	Projekt Nr.	20-0173	 <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; margin-right: 5px;"></span> BESTAND</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> NEU</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> ABBRUCH</li> <li>±0.00 m = 540.51 m. ü. M.</li> </ul>
20-0173-10 Grundriss UG 1:100	Plan Nr.	A.02.04	
Bauherr: R&D luxury Design GmbH, Staudenrainweg 9, 5040 Schöttland	Grösse	A1	
Architekt: R&D luxury Design GmbH, Staudenrainweg 9, 5040 Schöttland	Datum	13.10.2022	

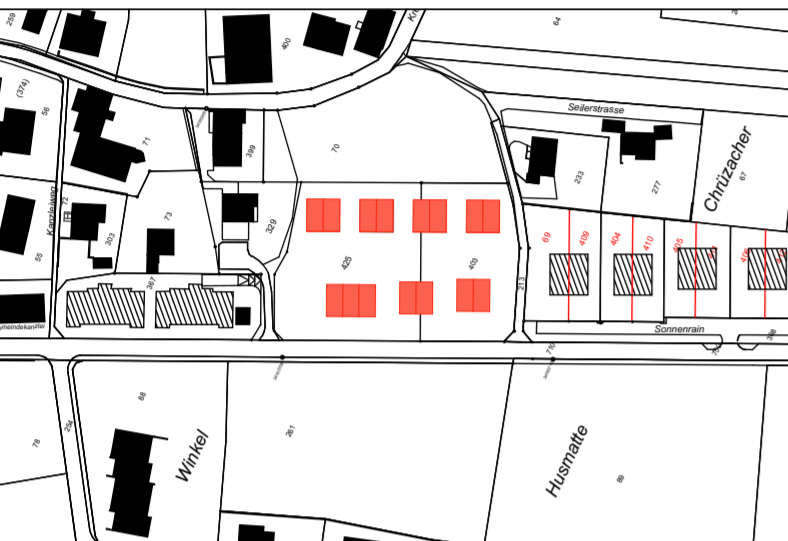
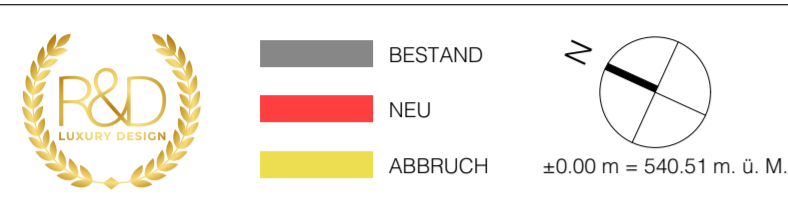
**PROJEKT**  
**Pfeffikon**  
 20-0173 Gestaltungsplan Eichgarten  
 Gemeinde Rickenbach, Ortsteil Pfeffikon

**PLANNHALT**  
 20-0173-02 Parzellierung / Erschliessung

**MST.** 1:200 **FORMAT** A2 Quer **BEZ.** DTH **DATUM** 03/12/2021

**Projektverfasser:** R&D luxury Design GmbH, Seestrasse 19, Staudenrainweg 9, 5040 Schöffland

**Bauherr & Grundeigentümer:** R&D luxury Design GmbH, Seestrasse 19, Staudenrainweg 9, 5040 Schöffland

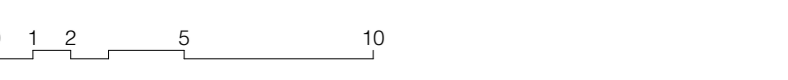
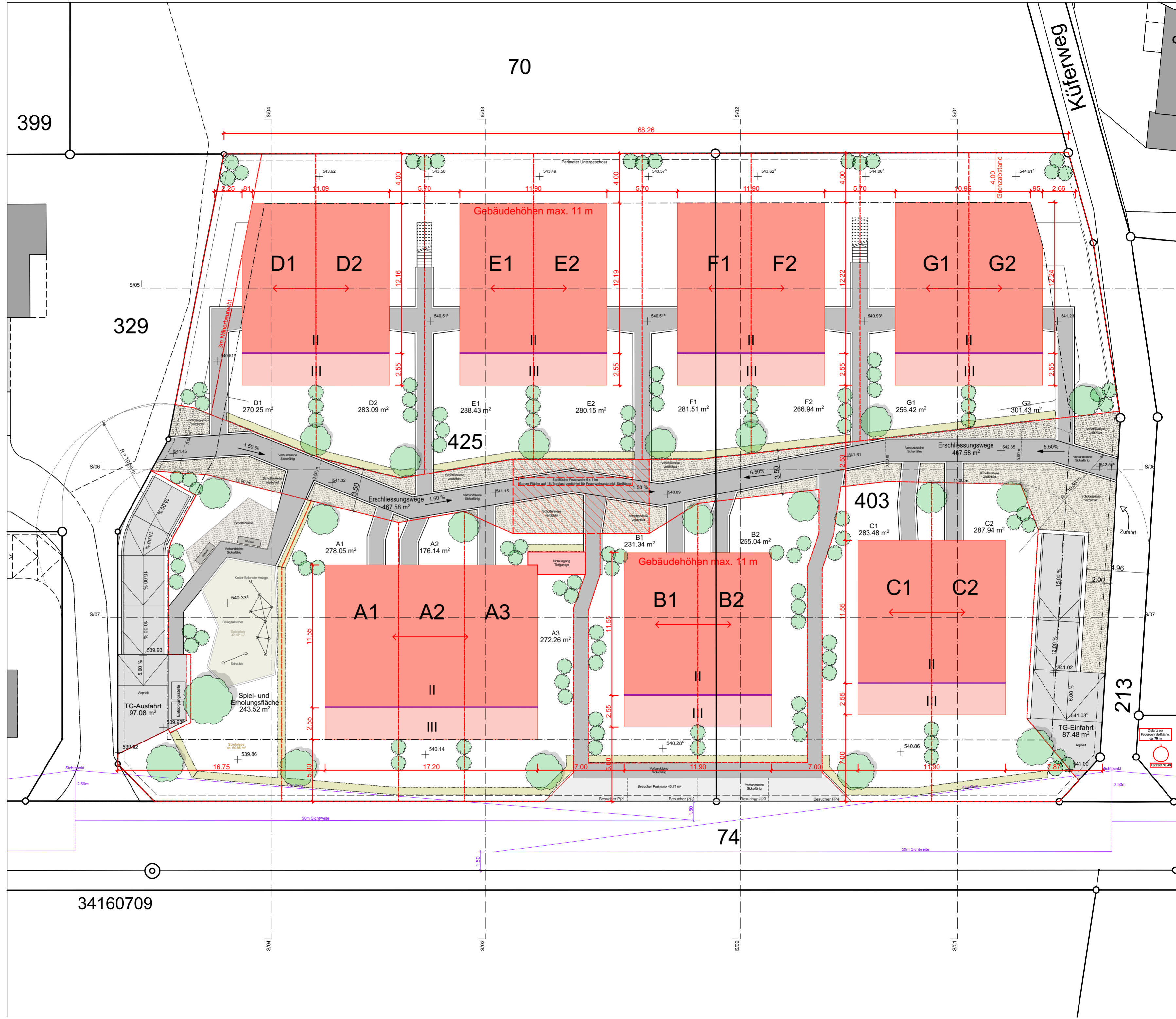


- Legende**
- Unterirdische Bauten I
  - Hauptbauten II
  - Nebenbauten III
  - Zwangsbaulinie
  - Hauptschliessung
  - Strassengrenzabstände
  - Firstrichtung

**Projektverfasser:**  
 Denis Veletovac  
 R&D luxury Design GmbH  
 Staudenrainweg 9, 5040 Schöffland

**Bauherr & Grundeigentümer:**  
 Denis Veletovac  
 R&D luxury Design GmbH  
 Staudenrainweg 9, 5040 Schöffland

- Pflanzenliste (Bepflanzungsvorschläge)**
- |           |   |
|-----------|---|
| Hecke     | Ligustrum vulgare - Liguster  |
| Sträucher | Amelanchier rotundifolia - Felsenbirne<br>Ligustrum vulgare - Liguster<br>Prunus spinosa - Schlehdorn |
| Bäume     | Populus tremula - Zitterpappel<br>Acer campestre - Feldahorn  |
- Es werden nur einheimische Pflanzen verwendet.*





# Die Highlights



- Massive Bauweise
- Photovoltaik Anlage
- Erdwärme
- Hochwertiger Innenausbau
- Hohe Budgetpositionen
- Ideale Besonnung
- Tiefgarage mit Direktzugang
- Hochwertige Architektur

# ERWERB

Verkaufspreis  
*Gemäss beiliegender Auflistung*

## ANTRITT

Antritt nach Vereinbarung.

## OFFERTCHARAKTER

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die bewilligten Baupläne sowie der Baubeschrieb.

Der Verkaufsprospekt stellt kein Vertragsdokument dar. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der DK Homes & Investments.

Diese Prospektinformationen basieren auf dem geplanten Ausbaustand. Kleine Änderungen sowie der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Fotos, Visualisierungen und Skizzen haben den Zweck, einen Eindruck des Objekts zu vermitteln. Für Ausführungen und Flächenangaben sind nur der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## VERKAUFSABWICKLUNG

- Die Kaufpreisanzahlung bei Reservationszusage beträgt CHF 25'000.00.
- Die Restzahlung erfolgt anlässlich der Beurkundung.
- Die Kosten für die Grundbuch- und Notariatsgebühren sind von der Käuferschaft und von der Verkäuferschaft je zur Hälfte zu bezahlen.
- Die Kosten für eine allfällige Grundstückgewinnsteuer werden von der Verkäuferschaft bezahlt.
- Die Handänderungssteuer geht zulasten der Käuferschaft

# ERWERB

Wie geht es weiter?

## 1 INTERESSE

Sie sind auf die Immobilie aufmerksam geworden und möchten nun mehr über den Ablauf wissen. Eine Beratungstermin vereinbaren, weitere Unterlagen einsehen und offene Fragen klären. Kein Problem, wir kümmern uns um alle Ihre Anliegen.

## 2 KAUFABSICHT

Ihre Entscheidung ist gefallen. Sie haben Ihr neues Heim gesucht und gefunden. Damit die weiteren Schritte eingeleitet werden können, muss die Finanzierung geregelt sein. Bitte reichen Sie uns eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank ein.

## 3 FINANZIERUNG

Sie sind unsicher, wie Sie betreffend Finanzierung vorgehen bzw. an wen Sie sich am besten wenden sollen. Gerne sind wir Ihnen behilflich und zeigen Ihnen die Möglichkeiten auf. Auf Wunsch können wir Ihnen auch gerne unsere Kontakte zu verschiedenen Finanzinstitutionen vermitteln.

## 4 KAUFZUSAGE

Sofern das Objekt mittels Hypothek finanziert wird, hat das Finanzinstitut sein Einverständnis erteilt und den Finanzierungsnachweis ausgestellt. Sobald wir im Besitz dieses Dokumentes sind, wird die Reservationsvereinbarung aufgesetzt.

## 5 KAUFVERTRAG

Zusammen mit dem Notariat wird ein erster Kaufvertragsentwurf erarbeitet. Allfällige Fragen werden im Vorfeld geklärt. Wenn nötig wird der Kaufvertrag entsprechend angepasst. Sofern beide Parteien mit dem Entwurf einverstanden sind, kann der Termin für die öffentliche Beurkundung vereinbart werden.

## 6 NOTAR

Wir begleiten Sie zum Notariatstermin. Der letzte Schritt auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim ist genommen. Wir gratulieren Ihnen herzlich. Auch in Zukunft dürfen Sie uns gerne kontaktieren.



# KONTAKT

Ich freue mich auf Ihre  
Kontaktaufnahme

Gerne erzähle ich Ihnen bei einem persönlichen Gespräch  
oder bei einem Besuch vor Ort mehr über dieses Neubauprojekt.

Freundliche Grüsse

*D. Suverato*  
Domenico Suverato

DK Homes & Investments  
Rathausstrasse 14, 6340 Baar (ZG)  
[www.dk-homes.ch](http://www.dk-homes.ch)



**BANKEN-  
GEPRÜFT!**



Domenico Suverato  
Owner & Immobilienexperte

[Info@dk-homes.ch](mailto:Info@dk-homes.ch)

G 041 511 45 41  
M 076 406 46 86