



Trauen Sie
Ihren Instinkten

Verkaufsdokumentation

**Grosszügige 4 ½ -Gartenwohnung mit grosszügiger
Terrasse inkl. Pool**

IMMO KABA

Titel: 4½ -Gartenwohnung inkl. Pool und 346m² Garten
Preis: CHF 1'750'000.-
Adresse / PLZ: Dorfstrasse 1, 6026 Rain LU



E: info@immokaba.onmicrosoft.com

H: www.immokaba.ch

Ihr zuverlässiger Immobilienpartner

Inhaltverzeichnis

1. Liegenschaftsbeschrieb	4
2. Lage	6
3. Technische Daten	7
4. Raumkonzept	8
5. Bilder	9-10
6. Grundrissplan	11

Liegenschaftsbeschreibung

An bevorzugter Lage im Dorfzentrum von Rain bieten wir in einem im Jahr 2015 erstellten 7-Familienhaus eine exklusive und topmoderne 4½-Zimmerwohnung im 3.OG zum Verkauf an.

Die Wohnung überzeugt durch eine zeitlose, moderne Architektur sowie den Einsatz hochwertiger Materialien. Natürliche Elemente wie Holz und Stein prägen das Erscheinungsbild und verleihen dem Zuhause eine warme, elegante Atmosphäre. Die Bauweise im Minergie-Standard unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch und sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort.

Auf einer grosszügigen Wohnfläche von rund 167 m² entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept. Die drei Schlafzimmer sind lichtdurchflutet und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei stilvolle Badezimmer – eines mit Dusche sowie ein Bad en Suite zum Elternschlafzimmer mit Badewanne und Dusche – gewährleisten Komfort und Privatsphäre für die ganze Familie.

Ein edler Parkettboden zieht sich durch sämtliche Wohn- und Schlafräume und verleiht der Wohnung eine hochwertige Ausstrahlung. Die komfortable Bodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft eine harmonische Verbindung zum privaten Garten. Die moderne Küche bietet grosszügigen Stauraum, viel Arbeitsfläche und ist mit sämtlichen hochwertigen Geräten ausgestattet – ideal für genussvolle Kochmomente und gesellige Abende mit Gästen. Der gedeckte Sitzplatz und der Garten laden dazu ein, entspannte Sommerabende in ruhiger Atmosphäre zu geniessen.

Die Poolanlage bietet zusätzliches Potenzial für erfrischende Stunden an warmen Tagen.

Praktische Nebenräume runden das Angebot ab: Ein eigener Waschraum mit Waschturm befindet sich direkt in der Wohnung, ergänzt durch einen separaten Kellerraum im Eingangsgeschoss. Die Einstellhallenplätze für Ihr Fahrzeuge stehen ebenfalls zur Verfügung. Die Wohnung ist vollständig rollstuhlgängig und bietet damit höchsten Wohnkomfort für jede Lebenssituation.



Gemeindebeschrieb:

Rund 15 km nördlich von Luzern gelegen, vereint die Gemeinde Rain naturnahes Wohnen mit der Nähe zum urbanen Zentrum. Eingebettet in eine idyllische Landschaft bietet Rain Erholung und Lebensqualität vor den Toren Luzerns – der ideale Ort, um dem hektischen Stadtalltag zu entfliehen und neue Energie zu schöpfen.

Rain überzeugt durch ein lebendiges Dorf- und Vereinsleben sowie eine moderne, gut ausgebaute Infrastruktur. Schulen, Sportanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank, Bäckerei, Metzgerei und Restaurants sind vor Ort vorhanden und bequem erreichbar. Die kurze Distanz zur Stadt Luzern eröffnet zudem vielfältige Möglichkeiten für Einkäufe, Kultur und Freizeitgestaltung.

Die Gemeinde besticht durch ihre attraktive, sonnige Südhanglage mit einem eindrucksvollen Panorama der Zentralschweizer Alpen. Weitläufige, grüne Wiesen und eine intakte Landwirtschaft prägen das Landschaftsbild. Dank direkter Bezugsquellen ab Hof geniessen Sie frische, regionale und naturbelassene Produkte.

Die Kombination aus zentraler Lage, naturnaher Umgebung und hoher Wohnqualität macht Rain zu einer gefragten Vorortsgemeinde von Luzern – geschätzt von Menschen aller Altersgruppen.

Der öffentliche Verkehr ergänzt das Angebot ideal: Die Buslinien Nr. 51 und Nr. 52 verkehren in kurzen Intervallen und verbinden Rain direkt mit dem Bahnhof Rothenburg sowie mit dem Stadtzentrum von Luzern. Bushaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft und ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität im Alltag.

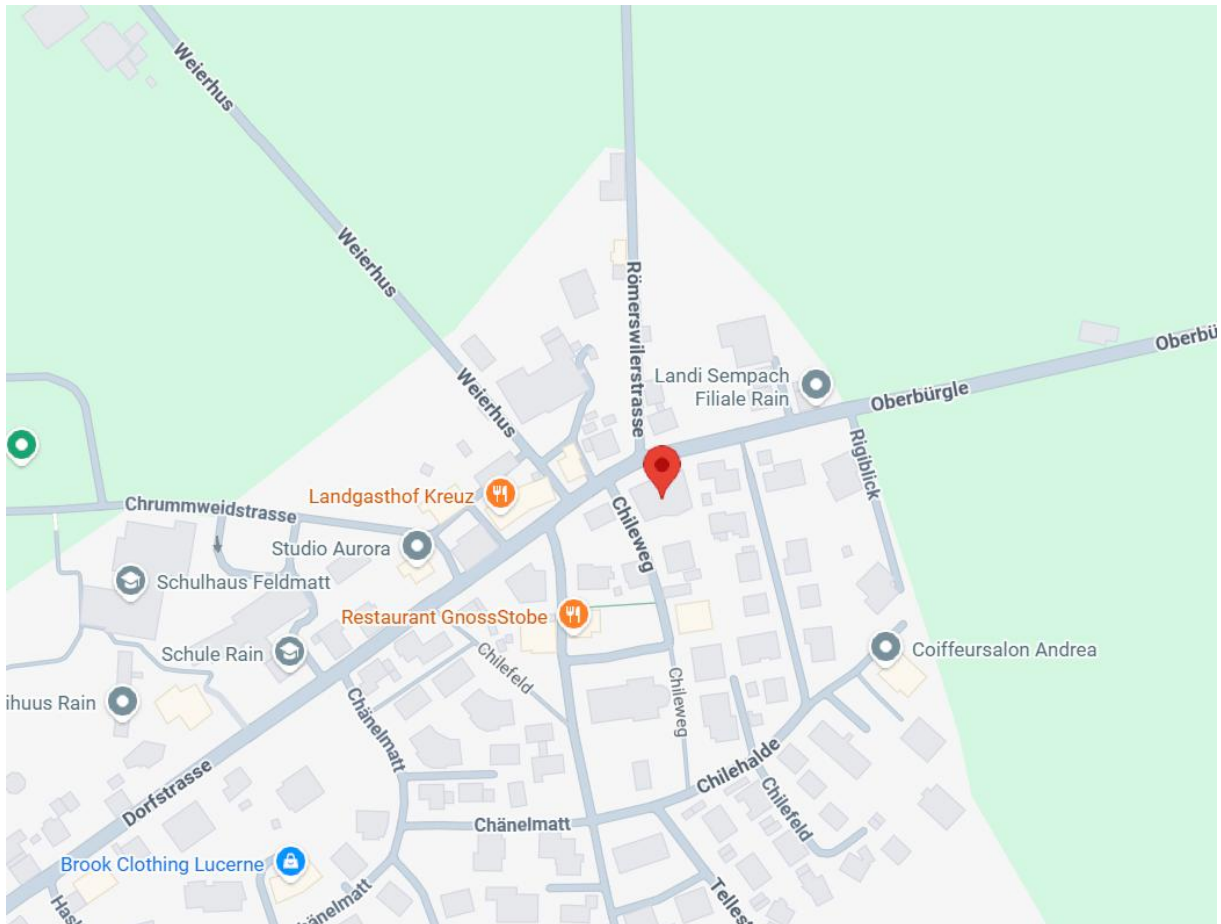


Liegenschaftsbeschrieb

Beschreibung	Entfernung in Meter
Verkehrsanbindungen	
Bahnhof Hochdorf	ca. 6000
Öffentl. Verkehrsmittel	ca. 250
Autobahn	ca. 2000
Umgebung	
Geschäfte	ca. 100
Post	ca. 850
Bank	ca. 850
Bildungsmöglichkeiten	
Kindergarten	ca. 1600
Primarschule	ca. 200
Oberstufe	ca. 200

Lage

*



Technische Daten

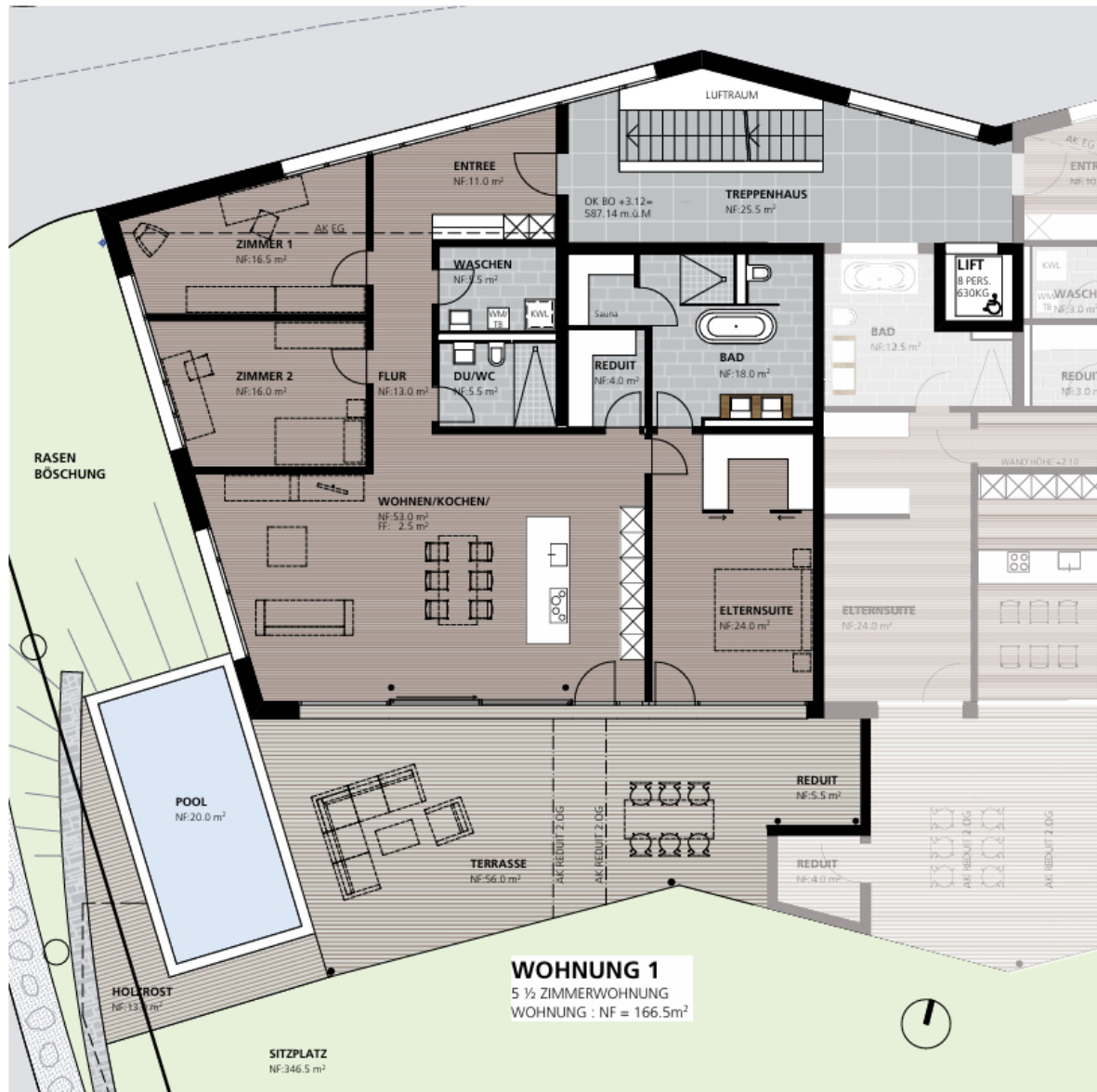
Beschreibung	Info
Anzahl Nasszellen	2
Anzahl Schlafzimmer	3
Wohnfläche	167m ²
Heizungssystem	Wärmepumpe
Baujahr	2015
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Anzahl Balkone	1 (mit grossem Pool)
Einstellhallenplatz	2 verfügbar
Gartenanteil	346m ²
Renovationen	2018: Umbau Wohnung Kosten 100'000.- 2018: Ausbau Pool Kosten:50'000.- 2019: Sauna Kosten: 9'000.- 2021: Austausch Holzboden zu Platten Kosten: 15'000.- 2021: Austausch Holzboden zu Platten Wohnraum und Küche Kosten: 14'000.- 2021: Küchenumbau und Küchengeräte Kosten: 40'000.-

Raumkonzept

Beschreibung	Fläche
3. Obergeschoss	
Zimmer I	16.5m ²
Zimmer II	16.0m ²
Elternsuite	24.0m ²
Wohnzimmer	53m ²
Waschraum	5.5m ²
Badezimmer	18.0m ²
Dusche/WC	5.5m ²
Flur	13.0m ²
Entrée	11.0m ²
Pool	20m ²
Terrasse	56m ²
Sitzplatz/Gartenfläche	346.5m ²
Wohnfläche total	166.5m ²



Grundrisspläne



Bilder

Nasszelle



Bilder

Schlafbereich



Bilder

Wohnbereich



Bilder

Küche /Terrasse

