



truvag

Treuhand. Immobilien.

**Modernes Wohnen –
mit Idylle**

Einfamilienhäuser

**Dorfstrasse 5a, 5b und 5c
6133 Hergiswil bei Willisau**

Dorfstrasse 5a, 5b und 5c 6133 Hergiswil bei Willisau

Tragerhus – modernes Wohnen in ländlicher Idylle

An der Dorfstrasse 5a, 5b und 5c in Hergiswil bei Willisau entsteht mit dem Tragerhus eine kleine, durchdachte Überbauung, bestehend aus einem modernen Mehrfamilienhaus mit sechs attraktiven Eigentumswohnungen und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie drei Reiheneinfamilienhäusern.

Das Projekt überzeugt architektonisch und lässt in Sachen Wohnqualität keine Wünsche offen. Hochwertige Bauweise, zeitgemässer Komfort und die reizvolle Lage am Dorfeingang von Hergiswil fügen sich zu einem stimmigen Gesamtkonzept zusammen.

Die Einfamilienhäuser werden in einem gehobenen Eigentumsstandard ausgeführt. Das zeigt sich in der sorgfältigen Raumaufteilung sowie in der Auswahl der Materialien. Hochwertige Oberflächen, moderne Gebäudetechnik und energieeffiziente Bauweise sorgen dafür, dass das Wohnen nicht nur ästhetisch, sondern auch zukunftsgerichtet ist. Die durchdachten Grundrisse bieten für verschiedene Lebenssituationen passende Lösungen – ob für Paare oder Familien. Offene Wohn-, Ess- und Kochbereiche schaffen ein grosszügiges Raumgefühl, während private Rückzugsorte nicht zu kurz kommen.

Die Sitzplätze bieten zu jeder Tageszeit angenehme Lichtverhältnisse und erweitern den Wohnraum auf stilvolle Weise. Grossflächige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die grosszügige private Rasenfläche, welche an den Bach „Wigger“ angrenzt, bietet viel Platz für Spiel, Freizeit und Erholung.

Hergiswil bei Willisau besticht durch seine ruhige, ländliche Lage und die Nähe zur Natur. Wer hier wohnt, geniesst die Qualitäten eines charmanten Dorfs mit viel Grün und guter Nachbarschaft. Die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe bietet zudem eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Parkplätze, ein gedeckter Carport sowie ein ungedeckter Aussenparkplatz. Ein eigener Veloabstellraum, ein Briefkasten und eine gemeinsame Entsorgungsstation ergänzen die Infrastruktur.

Dorfstrasse 5a, 5b und 5c in Hergiswil bei Willisau – modernes Wohnen in ländlicher Idylle, mit Sinn für Qualität, Nachhaltigkeit und Komfort. Investieren Sie in ein Zuhause, das heute wie morgen überzeugt.



FACTS & FIGURES

Eckdaten

Verfügbarkeit	Herbst 2027
Zimmer	6½
Baujahr	2027
Zustand	Neu
Carport	1
Aussenparkplatz	1
Badezimmer	2
Gäste-WC	1

Flächen

<u>Haus A</u>	
Wohnfläche	171 m²
Sitzplatz	11 m²
Grundstücksfläche	534 m²

<u>Haus B</u>	
Wohnfläche	171 m²
Sitzplatz	11 m²
Grundstücksfläche	280 m²

<u>Haus C</u>	
Wohnfläche	168 m²
Sitzplatz	10 m²
Grundstücksfläche	287 m²

Energie

Heizanlage	Erdsonden- Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten
Bushaltestelle
Primarschule
Restaurant
Bank
Post

Aussenbereich

Sitzplatz
Carport
Aussenparkplatz

Innenbereich

Keller
Wasch- und Trocknungsraum

Boden Nasszelle

Platten

Boden Wohnräume

Parkett



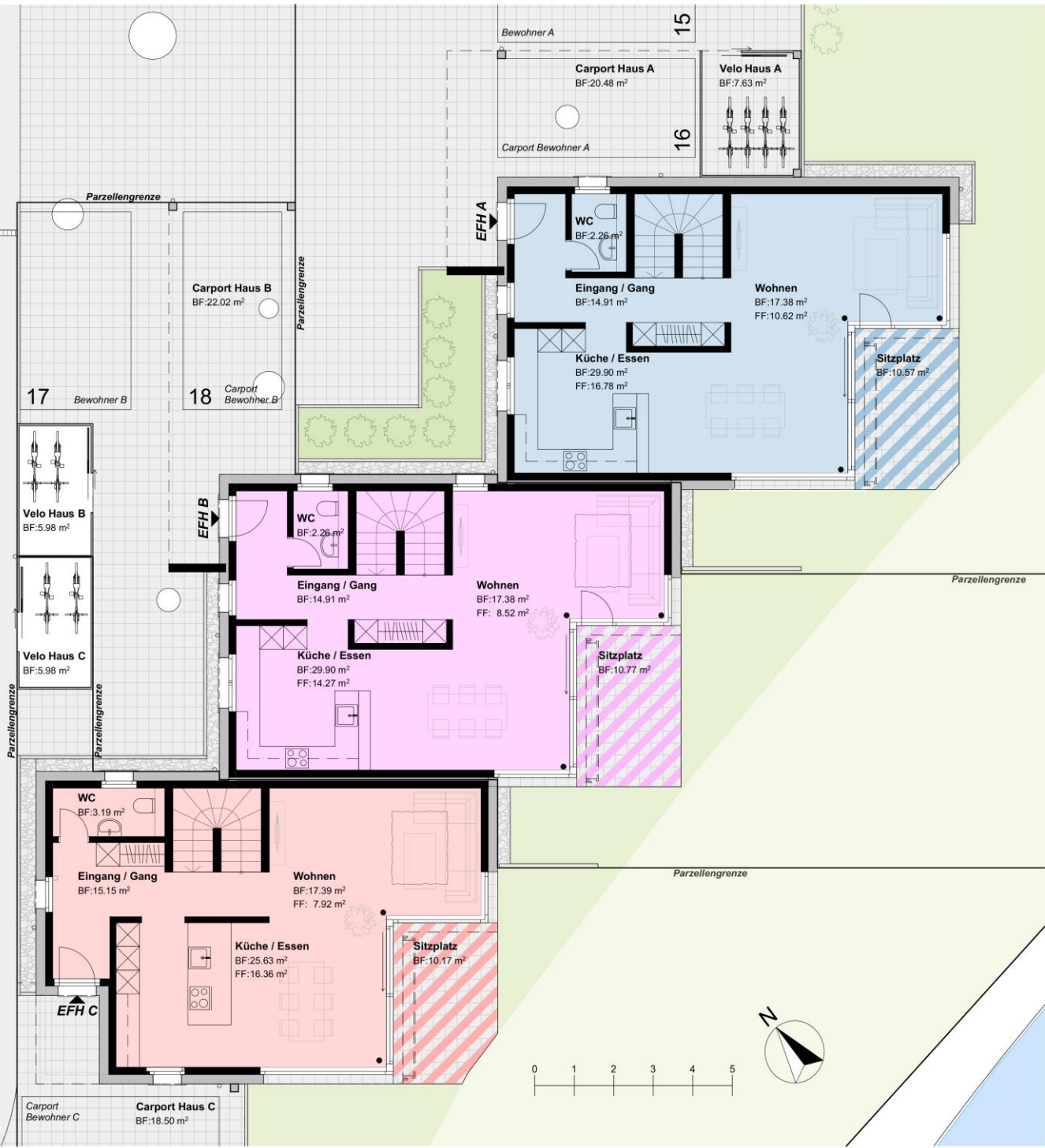




Grundrissplan Untergeschoss



Grundrissplan Erdgeschoss



Grundrissplan 1. Obergeschoss



Reihen-EFH A, 6 1/2 Zimmer		
NF Wohnen		170.77m ²
ANF Sitzplatz		10.57m ²
Rasenfläche inkl. Gewässerraum		318.95m ²

Reihen-EFH B, 6 1/2 Zimmer		
NF Wohnen		170.77m ²
ANF Sitzplatz		10.77m ²
Rasenfläche inkl. Gewässerraum		112.06m ²

Reihen-EFH C, 6 1/2 Zimmer		
NF Wohnen		167.68m ²
ANF Sitzplatz		10.17m ²
Rasenfläche inkl. Gewässerraum		145.90m ²

Grundrissplan 2. Obergeschoss



Kantonstrasse 40

001
Erdgeschoss, Gewerbe
NF Gewerbe 280.49m²

Laden / Lagerraum
BF 275.31 m²
FF 57.54 m²

Treppenhaus
BF 12.21 m²

Benutzers WC
BF 4.38 m²

Schuttwand Höhe 1.40m

800' Container
800' Container

Carport Haus A
BF 23.48 m²

Velo Haus A
BF 7.63 m²

Carport Besucher A

WC
BF 2.28 m²

Eingang / Gang
BF 14.51 m²

Wohnen
BF 17.38 m²
FF 10.62 m²

Küche / Essen
BF 18.76 m²
FF 10.76 m²

Sitzplatz
BF 10.57 m²

Carport Haus B
BF 20.52 m²

Carport Besucher B

Velo Haus B
BF 5.18 m²

Velo Haus C
BF 5.18 m²

WC
BF 2.28 m²

Eingang / Gang
BF 14.51 m²

Wohnen
BF 17.38 m²
FF 8.52 m²

Küche / Essen
BF 28.89 m²
FF 14.27 m²

Sitzplatz
BF 10.77 m²

WC
BF 3.19 m²

Eingang / Gang
BF 15.16 m²

Wohnen
BF 17.38 m²
FF 7.92 m²

Küche / Essen
BF 25.63 m²
FF 10.36 m²

Sitzplatz
BF 10.17 m²

Carport Besucher C

Carport Haus C
BF 18.50 m²

Carport Besucher C

Carport Besucher C

Carport Besucher C

Carport Besucher C

Carport Besucher C

Carport Besucher C

Carport Besucher C

Carport Besucher C



Kurzbaubeschrieb

Einfamilienhaus

Qualität / Baukonzept

Für den gesamten Ausbau kommen hochwertige Materialien zum Einsatz. Wo immer möglich, werden Produkte und Geräte von Schweizer Lieferanten verwendet. Das Bauprojekt berücksichtigt zudem die Anforderungen des hindernisfreien Bauens und ist auf komfortables Wohnen im Alter ausgelegt.

Bauweise

Die Einfamilienhäuser werden in Massivbau mit verputztem Aussenwärmedämm-System aus Steinwolle erstellt. Dies sorgt für einen optimalen Wärmehaushalt und ein natürliches Raumklima. Die Flachdächer erhalten eine extensive Begrünung.

Fenster

Es werden Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung installiert. Bereiche im Wohnraum erhalten grosszügige Hebe-Schiebetüren.

Sonnenschutz

Alle Fenster sind mit elektrischen Verbundraffstoren ausgerüstet. Bei den Einfamilienhäusern wird eine Markise bei den Sitzplätzen erstellt.

Sitzplätze

Die Oberflächen bestehen aus Feinsteinzeugplatten, die auf Stelzlager verlegt werden (Budget CHF 140/m²). Alle Sitzplätze verfügen über Aussensteckdosen und Deckenleuchten oder Wandlampen.

Eingangsbereich / Einbauschränke

Jedes Haus verfügt über Garderobenschränke gemäss Plan. Die Haupteingangstüre ist mit Dreipunkt-Sicherheitsschloss und Spion ausgestattet.

Bodenbeläge

Wohnräume / Essbereiche:	Naturgeölter Landhausdielenparkett (Budget CHF 140/m ²). Holzsockelleisten in Weiss sind inbegriffen.
Zimmer / Schlafräume:	Naturgeölter Landhausdielenparkett (Budget CHF 140/m ²).
Treppenhaus / Nasszellen:	Feinsteinzeugplatten (Budget CHF 160/m ²).
Keller- und Technikräume:	2K-Anstrich auf Hartbetonbelag mit eingelegter Bodenheizung.

Kurzbaubeschrieb

Einfamilienhaus

Wandbeläge

Die Wände erhalten einen mineralischen Grundputz mit 1.5 mm Abrieb, weiss gestrichen. In den Nassräumen werden im Spritzbereich Feinsteinzeugplatten an Wänden und Böden verlegt (Budget CHF 140/m²). Teilbereiche werden mit Abrieb ausgeführt. Die Küchenrückwand besteht aus Glas.

Decken

Die Decken werden mit Weissputz versehen und gestrichen. Zwei Vorhangschienen pro Fenster im Weissputz eingelassen (exkl. Nasszellen).

Küche

Moderne Küche mit Einbauspüle und Auszugsbrause. Arbeitsflächen aus Granit, Oberflächen kunsthartzbeschichtet, Rückwand aus Glas. Backofen, Kombi-Steamer, Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug Umluft, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler.

Budgetpreis: CHF 30'000.– (gemäss Küchen-Pläne)

Nassräume (Bad / Dusche)

Ausstattung mit bodenebener Dusche inkl. Regendusche, schallisolierter Badewanne, Glastrennwand, Waschtisch, Unterbaumöbeln, Spiegelschrank und Wand-WC. Budgetpreis: ca. CHF 28'400.– (gemäss Sanitär-Vorauswahl)

Elektrische Installationen

Alle Elektroanschlüsse, Steckdosen und Schalter gemäss Elektroprojekt.

Beleuchtung:

- Aussenbeleuchtung: Bewegungsmelder / Schalter bei Hauseingang und Terrasse. Zuleitung für Gartenbeleuchtung vorbereitet.

Glasfaseranschluss / Kommunikation:

Glasfaseranschluss bis zum Wohnungsverteiler, Multimedia-Verkabelung in Zimmer/Büro, Eltern und Wohnen je 1x ausgebaut und in den restlichen Zimmer Leerrohr erstellt.

Photovoltaikanlage:

Photovoltaikanlage auf dem MFH mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Die EFH werden in den ZEV integriert, erhalten jedoch keine eigene PV-Anlage.

Briefkastenanlagen:

Eigener Briefkasten bei Hauseingang / Carport

Kurzbaubeschrieb

Einfamilienhaus

Heizung und Warmwasser

Das MFH sowie jedes EFH verfügen über eine eigene Erdsonden-Wärmepumpe mit Frischwasserstation. Wärmeverteilung über Bodenheizung. Besonderheit: Untergeschoss-Hartbetonbelag mit Bodenheizung und 2K-Anstrich.

Wärmemessung / Abrechnung:

Verbrauchsabhängige Messung für Wärme, Warm- und Kaltwasser pro Einheit (Verbrauchshilfsanlage – VHKA).

Lüftung

Gefangene Räume (ohne Fenster, z.B. Bäder, WC) werden mechanisch mit Einzelgeräten entlüftet. Alle anderen Räume sind natürlich zu lüften.

Waschen / Trocknen

Jedes Einfamilienhaus erhält eine eigene 8-kg-Waschmaschine und einen Wäschetrockner.

Parkierung und Elektromobilität

Pro Einfamilienhaus werden zwei Parkplätze realisiert, ein gedeckter Carport aus Beton inkl. Leerrohr für Ladestationen sowie ein ungedeckter Aussenparkplatz.

Entsorgung

Zentrale Entsorgungsanlage mit Container für Kehr- und Grünabfall gemäss Umgebungsplan. Die Abwässer werden mit einer Fäkalwasserpumpe (MFH sowie EFH je separate Pumpe) entsorgt.

Umgebung und Aussenbereich

Umsetzung gemäss Umgebungsplan. Besucherparkplätze und Wege werden mit Betonpflasterung erstellt.

Gewässerraum (Einfamilienhäuser):

Der Gartenbereich der EFH liegt teilweise im gesetzlichen Gewässerraum. Bepflanzung und Gestaltung unterliegen den kantonalen Vorschriften.

Kurzbaubeschrieb

Einfamilienhaus

Reglemente und Dienstbarkeiten

Umgebungsgemeinschaft:

Die Umgebungsflächen, Besucherparkplätze, Zufahrten Retention befinden sich auf der Stammparzelle Nr. 1034. Die Eigentümer der EFH und Eigentumswohnungen bilden eine Umgebungsgemeinschaft und tragen anteilmässig zu Unterhalt und Betriebskosten bei (separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung).

ZEV-Beteiligung:

Die Eigentümer der EFH beteiligen sich an der Photovoltaikanlage des MFH im Rahmen des ZEV. Betriebsreglement und Kostenaufteilung folgen separater Dokumentation.

Ausbauwünsche und Mehrkosten

Individuelle Anpassungen sind im Wohnungsausbau möglich. Änderungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch Bauherrschaft, Architekt und ggf. Behörden.

Kosten für Käuferwünsche:

- Planungs- und allfällige Bewilligungskosten gehen zu Lasten der Käufer
- Im Kaufpreis ist eine Pauschalabgeltung von 20 Stunden Käuferbetreuung inbegriffen
- Für darüber hinausgehende Betreuung wird ein Stundenhonorar von CHF 140.- pro Stunde verrechnet
- Mehr- und Minderkosten gegenüber dem Angebot werden in einer Schlussabrechnung zusammengefasst

Materialwahl:

Die Materialwahl bei Budgetpositionen erfolgt durch die Käuferschaft anhand der Budgetpreise bei definierten Projektlieferanten. Die genannten Materialarten (z.B. Landhausdielenparkett) dienen als Kalkulationsbasis. Abweichungen sind in Absprache mit der Projektleitung möglich und können zu Mehr- oder Minderkosten führen.

Budgetpreise:

Alle angegebenen Budgetpreise verstehen sich inkl. Lieferung, Montage, Nebenarbeiten und MwSt.

Vorbehalt

Dieser Baubeschrieb ist nicht Vertragsbestandteil. Abweichungen gegenüber Plänen und Visualisierungen sind möglich. Wohnflächen basieren auf Innenkanten der Aussenmauern. In Nebenräumen können Installationen sichtbar geführt werden. Angaben sind unverbindlich, Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Zahlungsmodus / Kaufpreisabwicklung

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Bauten inkl. Landanteil, Landerschliessung, Baukosten gemäss Baubeschrieb sowie allen Baunebenkosten wie Bewilligungen, Anschlussgebühren, Bauzinsen usw.

Grundlage

Die im Prospekt vorliegenden Informationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen.

Im Pauschalpreis inbegriffen

- Der entsprechend dem Haus zugeordnete Landanteil ist im Werkpreis inbegriffen
- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen
- Vermessungs- und Geometerkosten
- Vollständige Hauserschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Kabel-TV
- Bewilligungsgebühren für das Gebäude
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten, in dem im Ausführungsbeschrieb festgehaltenen Umfang
- Alle für die zuständigen Instanzen, wie Versicherungsamt, Feuerpolizei, Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Alle für die Erstellung notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieure und Installationsspezialisten
- Kosten für Gebäude und Bauwesenversicherung bis Abnahme
- Mehrwertsteuer 8.1 %
- Sämtliche Arbeiten irgendwelcher Art, die in den Unterlagen nicht enthalten sind, die sich jedoch während der Bauausführung aus irgendwelchen Gründen, insbesondere im Falle behördlichen Anordnungen als notwendig erweisen, um die Baute schlüsselfertig und in zweckentsprechenden Ausbau zu erstellen.
- Schutzraumplatz
- ½ Anteil der Notariats- und Grundbuchgebühren
- Stockwerkeigentums-Begründung und Reglement

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen

Kosten für zusätzliche Leistungen, welche weder im Ausführungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche), inklusive die dazugehörigen anteilmässigen Kosten für Versicherungen und Anschlussgebühren (Kanalisation, Strom, Wasser).

- ½ Anteil der Notariats- und Grundbuchgebühren
- Die Handänderung zahlt von Gesetzes wegen der Käufer alleine
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben

Zahlungsmodus / Kaufpreisabwicklung

Kaufkosten

Die Handänderungssteuer geht gemäss §4 des Handänderungssteuergesetzes zu Lasten der Käuferschaft. Die Notariats- und Grundbuchgebühren übernehmen die Käufer und Verkäuferin je zur Hälfte. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer trägt die Verkäuferin.

Kaufzusage / Reservationszahlung

Nach erfolgter mündlicher Kaufzusage wird eine schriftliche Reservationsvereinbarung ausgearbeitet, welche von der Käuferschaft innerhalb von 10 Tagen gegengezeichnet zu retournieren ist. Gleichzeitig ist zuhanden der Verkäuferin ein Betrag von CHF 50'000 als Reservationsbestätigung zu bezahlen.

Sollte die Käuferschaft aus irgendwelchen Gründen nach erfolgter Reservationszahlung vom Kauf zurücktreten, hat sie der Verkäuferschaft allen verursachten Aufwand zu bezahlen. Die geschuldete Entschädigung wird unabhängig vom effektiven Aufwand im konkreten Einzelfall auf pauschal und total CHF 5'000.00 festgesetzt und anerkannt. Dieser Betrag verbleibt bei der Verkäuferschaft. Der Restbetrag der Reservationszahlung wird der Käuferschaft zinslos zurückerstattet.

Kaufvertrag

Der Abschluss eines notariell beglaubigten Kaufvertrages hat innerhalb eines Monats nach Aushändigung der Kaufvertragsunterlagen (Stockwerkeigentumsbegründungsakten und Kaufvertragsentwurf) zu erfolgen. Zur öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages hat die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer schweizerischen Bank, Versicherungsgesellschaft oder Pensionskasse mitzubringen.

Schlusszahlung

Die Schlusszahlung hat auf das im Kaufvertrag festgelegte Datum der Fertigstellung des Kaufobjektes zu erfolgen. Die Schlüsselübergabe erfolgt erst nach Bezahlung der Schlussrechnung und der allfälligen Mehrkosten. Der Nutzen- und Schadensbeginn erfolgt mit der Schlüsselübergabe.

Zahlungsmodus

Bei Unterzeichnung Reservationsvertrag	CHF 50'000
Bei Vertragsabschluss (öffentliche Urkunde)	30% des VP
Bei Betonierung oberste Decke	30% des VP
Bei Schlüsselübergabe	Restbetrag und allfällige Mehrkosten

Zahlungsmodus / Kaufpreisabwicklung

Allgemeines

Für den Neubau notwendige Dienstbarkeiten werden durch die Bauherrschaft geregelt und im Grundbuch eingetragen. Es sind dies vor allem Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Containerplätze, Miteigentum an der Einstellhalle sowie alle hier nicht erwähnten aber für die Gesamtüberbauung notwendigen und behördlicherseits vorgeschriebenen Dienstbarkeiten und Auflagen, so dass nach Bauvollendung die rechtliche Seite einwandfrei geregelt ist.

Bezugstermin

Ab Herbst 2027

Ausbauoption / Käuferwünsche

Unwesentliche Änderungen, die keine baulichen und qualitativen Nachteile zur Folge haben, bleiben vorbehalten. Käuferwünsche in den Wohnungen, in Bezug auf Materialisierung und Farbkonzept des Wohnungsausbaus können berücksichtigt werden, sofern sie den allgemeinen Baufortschritt nicht verzögern und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Änderungen und Spezialwünsche der Käufer gegenüber dem Baubeschrieb müssen schriftlich festgehalten werden. Im Weiteren werden die aufgrund des Gebäudemehrwertes verursachten Gebührenerhöhungen dem Käufer in Rechnung gestellt. Die oben erwähnten Mehrkosten werden den Käufern bereits während der Bauphase nach Anfall in Rechnung gestellt.

Mit dem Kaufpreis sind total 20 Stunden Käuferbetreuung für den Innenausbau der Wohnung abgegolten, so z.B. für

- Startsitzen
- Grundrissbereinigung
- Begleitung Küchenauswahl
- Begleitung Auswahl Sanitärapparate
- Begleitung Auswahl Boden- und Wandbeläge
- Erarbeiten inneres Material- und Farbkonzept
- Offertanfrage für Boden- und Wandbeläge, inkl. Preisverhandlungen, Werkverträge

Nicht beanspruchter Beratungsaufwand (Käuferbetreuung) wird nicht an die Käufer zurückerstattet.

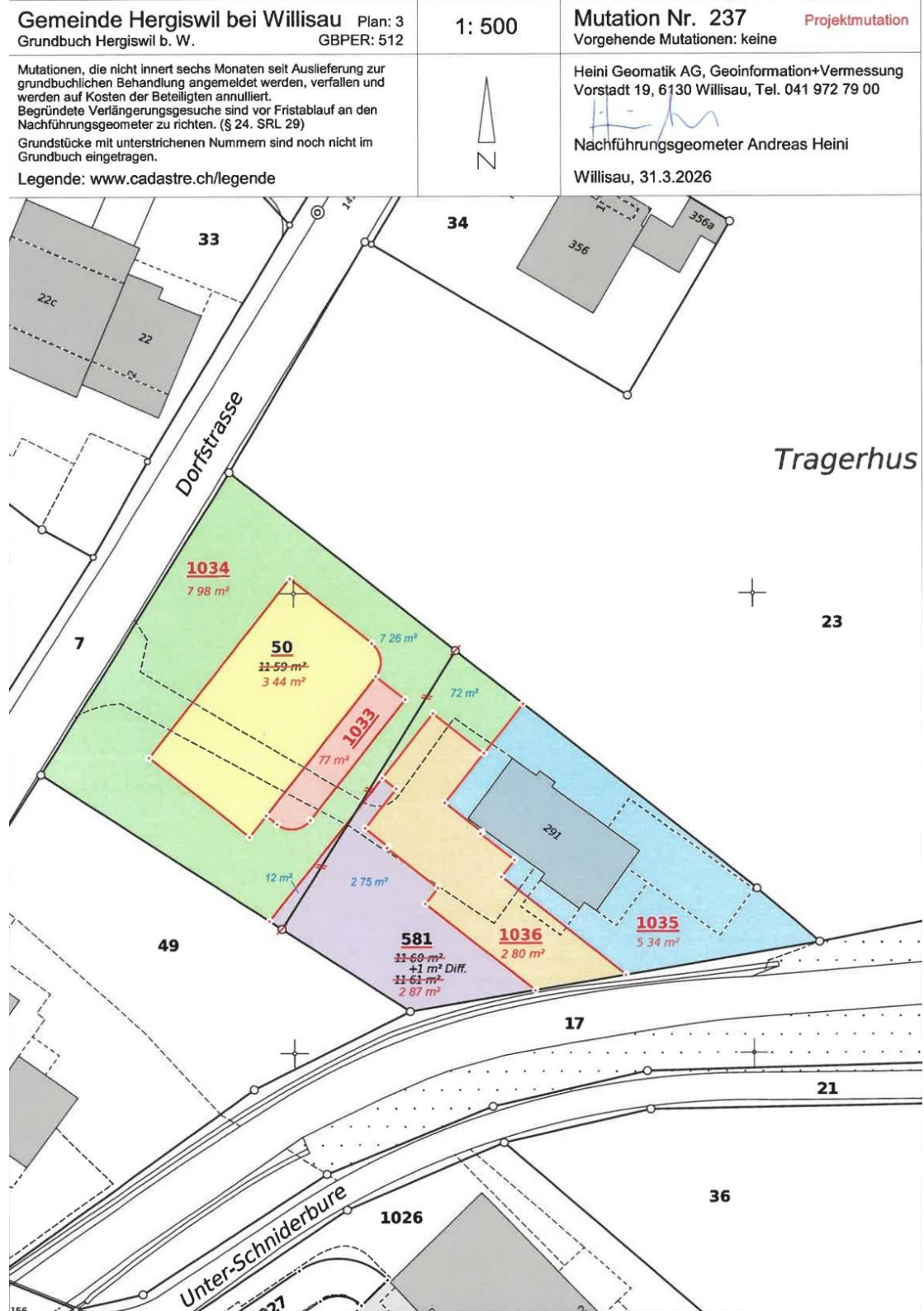
Zahlungsmodus / Kaufpreisabwicklung

Zusätzlicher resp. darüberhinausgehender Beratungsaufwand (z.B. Variantenstudien für Innenausbau, Vorschläge für einen Cheminée-einbau, spezielle Schreinerarbeiten resp. zusätzliche Einbauschränke, statische Abklärungen infolge Weglassen/Verschieben von Wänden, usw.) werden mit einem branchenüblichen, mittleren Stundenansatz von CHF 140.- (exkl. MWST) direkt vom Architekten in Rechnung gestellt.

Die im Baubeschrieb aufgeführten Detailpreise verstehen sich als Netto-Einheitspreise für fertig verlegte Produkte inkl. Nebenarbeiten wie Sockel, Zuschläge, Behandlungen sowie MWST von 8.1 %.

Kleinere Konstruktions- und Materialänderungen mit gleichbleibender Qualität bleiben vorbehalten. Das Farbkonzept sowie die Gestaltung der Umgebungsarbeiten werden durch den Ersteller in Zusammenarbeit mit den Behörden bestimmt. Die in den Plänen eingetragenen Masse sind unverbindlich. Kleinere Änderungen, Verschiebungen und Korrekturen bleiben vorbehalten.

Situationsplan





**Dorfstrasse 5a, 5b und 5c
6133 Hergiswil bei Willisau**

Kontakt



Manuel Suter

Mandatsleiter Immobilien-Vermarktung
Dipl. Immobilien-Treuhänder
BSc Business Administration
manuel.suter@truvag.ch
+41 41 818 77 06