



## Renditeperle Eistrasse 3 6102 Malter

Beratung:

**WELCOME** Immobilien AG  
Kurt Dahinden  
Hübelistrasse 18  
Tele 041-289 63 63  
k.dahinden@welimmo.ch

---

# Inhaltsverzeichnis

1. STANDORT
2. OBJEKT
3. BAUAUSFÜHRUNG
  - 3.1 KONSTRUKTION
  - 3.2 AUSBAU
4. WICHTIGE DATEN
5. ANGEBOT
6. MIETERSPIEGEL
7. GRUNDBUCHAUSZUG
8. PLÄNE
  - ÜBERSICHTSPLAN
  - ZONENPLAN
  - SITUATIONSPLAN
  - GRUNDRISS- UND FASSADENPLÄNE
9. BESTÄTIGUNG UWE

## 1. STANDORT

Die Gewerbeliegenschaft steht nördlich der Umfahrungsstrasse T10 im Industriegebiet Ei der Gemeinde Malters. Die Erschliessung ist optimal. Sie erfolgt über die Ausfahrt Malters und die Hellbühlstrasse.

Der Dorfkern von Malters befindet sich im Talboden südlich der kleinen Emme und erstreckt sich über den angrenzenden Hang.

Malters zählt knapp 6.500 Einwohner und ist ein Vorort von Luzern. Die in den letzten Jahren sehr stark gewachsene Gemeinde hat eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Malters bietet ca. 2850 Arbeitsplätze (380 Sektor 1, 1260 Sektor 2 und 1210 Sektor 3).

Die optimale Verkehrsanbindung durch die Umfahrungsstrasse T10 und Hauptstrasse sowie die Bahnlinie Luzern - Wolhusen - Bern hat viel zum Wachstum beigetragen. Die Distanz zum Autobahnanschluss Emmen Süd beträgt nur 7 km.

## 2. OBJEKT

Die grosse Gewerbeliegenschaft wurde 1986 erstellt. Auf der zweigeschossigen Flachdachbaute sind zwei Attikawohnungen (2 x 5 1/2-Zimmer-Wohnungen) mit je sehr grossen Dachterrassen) aufgebaut. Das 1. Untergeschoss wird durch die eigene Erschliessungsstrasse für PW und LKW erschlossen. Die Raumhöhe und Bodenbelastung ist für eine vielfältige Nutzung ausgelegt.

Die Baute ist von der Eigentümerschaft in den letzten Jahren von der Dachhaut bis zur Heizungsanlage vollständig saniert worden. Heute ist die Baute praktisch voll vermietet (derzeit 98 % der Sollmietzinsen). Die Baute ist in Beton-Skelettbauweise aufgerichtet und mit Betonelementen umschlossen.

Die sehr grosse Flexibilität im Innenraumbereich gewährt eine optimale Nutzungsfreiheit. Die Bodenbelastung beträgt im EG 2 to pro m<sup>2</sup> und im 1. OG 1 to pro m<sup>2</sup>. Die vertikale Erschliessung erfolgt mit einem grossen Warenlift von 4 to Tragkraft.

Die Umgebungsflächen sind mehrheitlich mit Belag versehen.

Auf dem Grundstück stehen genügend Parkplätze für Mieter und Besucher zur Verfügung.

### 3. BAUAUSFÜHRUNG

#### 3.1 KONSTRUKTION

Foundation	Bodenplatten, unter den Stützen verstärkt
Kellerwände	Ortsbeton, Kalksandstein
Geschossdecken	Stahlbeton und Rippendeckenelemente
Tragkonstruktion	vorfabrizierte Skelettbauweise, z. T. Ortsbeton
Innenwände	Beton, Kalksandsteinmauerwerk, Leichtbauweise
Treppenanlagen	massiv
Fassaden	Waschbetonelemente in Sandwichkonstruktion
Flachdach	isoliert, Kunststofffolienabdichtung (2007 neu) im Wohnbereich begehbar (Zementplatten)
Fenster	Metallrahmen, Isolierverglasung, Scobalit
Wetterschutz	Lamellenstoren
Heizung	Oel ( 2006 Komplettersatz)
Wärmeverteilung	Radiatoren, Gebläse, Bodenheizung
Warenlift	1 x 4.000 kg (saniert 2007)

#### 3.2 AUSBAU

Die Räumlichkeiten sind generell im Ausbau 1 erstellt, teilweise Ausbau 2. Brandschutztüren und Brandschutz sind neu eingebaut. Die grosszügigen Sanitätsanlagen sind für die Mieter von Vorteil.

Die beiden Wohneinheiten haben einen zeitgemässen Innenausbau mit Keramik- und Teppichbodenbelägen. Die Wände sind abgerieben und die Deckenuntersichten getäfert. Die grossen Kücheneinbauten verfügen über eine gute Apparatebestückung.

#### 4. WICHTIGE DATEN

Ort	6102 Malters
Strasse	Eistrasse 3
Grundstück	Nr. 1850
Fläche	m <sup>2</sup> 5.821
Zone	Industrie- und Gewerbezone
Gebäude	Nr. 529
Gebäudeversicherung	CHF 8.171.300.-- (2010)
Baujahr	1986
Katasterschätzung	CHF 8.181.000.-- (2010)
Bauvolumen nutzbar	m <sup>3</sup> 30'390
Nutzflächen, exkl. Parkplätze	m <sup>2</sup> 5400

#### **Bodenbelastungen**

Erdgeschoss und 1. UG	per m <sup>2</sup> 2 to
1. Obergeschoss	per m <sup>2</sup> 1 to

#### **Raumhöhen**

1. Untergeschoss	4.20m
Erdgeschoss	4.20m
1. Obergeschoss	3.80m

Im Grundbuch sind keine den Verkehrswert negativ beeinflussende Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen eingetragen.

Das Grundstück ist nicht im Altlasten- oder im Altlastenverdachtskataster eingetragen !

## 5. VERMIETUNG, MIETZINSEN

Für fast alle grösseren Räume sind langfristige Mietverträge mit einem Optionsrecht abgeschlossen, was für beide Parteien von Vorteil ist. Die Verträge sind entsprechend indexiert.

Derzeit ist ein von 70 m<sup>2</sup> Raum frei. Die **Netto-Soll-Mietzinsen** betragen **CHF 578'042.00**; es werden derzeit Netto-Ist-Mietzinsen von CHF 568'552.00 realisiert.

Die Liegenschaft ist nicht bei der Mehrwertsteuer optiert.

## 6. DAS ANGEBOT

Die Luzerner Kantonalbank ist Eigentümerin der Liegenschaft .  
Wir beabsichtigen, die Liegenschaft einem Investor zu einem marktüblichen Preis zu überlassen.

Für das totalrenovierte, gut gelegene und praktisch voll vermietete Gewerbeobjekt erachten wir eine **Bruttorendite von 6,8 %** als angemessen.

Der Kaufpreis beträgt: **CHF 8'500'000.00**

Dazu kommen die vom Käufer zu tragenden Handänderungssteuern sowie ½ der Notariats- und Grundbucheintragungsgebühren.

**Besichtigungstermine:** ab sofort nach Absprache mit Herrn D. Rohner

**Kontaktadresse:** Luzerner Kantonalbank, Pilatusstrasse 12, 6002 Luzern  
Dominique Rohner, Tel. 041 206 24 84, Fax 041 206 29 07  
E-Mail: dominique.rohner@lukb.ch



Die Umgebung



Süd- und Ostseite