

4915 St. Urban
Kanton Luzern



Einfamilienhaus

Ihr neues Zuhause mit Platz zum Leben und Entfalten

Makrolage

St. Urban ist ein ruhiger und geschichtsträchtiger Ortsteil der Luzerner Gemeinde Pfaffnau im Wahlkreis Willisau. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Luzerner Hinterlandes, bietet St. Urban eine attraktive Kombination aus ländlicher Idylle, guter Erreichbarkeit und kulturell bedeutsamer Bausubstanz. Der Ort ist weit über die Region hinaus bekannt durch das imposante ehemalige Zisterzienserkloster St. Urban, das im späten 12. Jahrhundert gegründet wurde. Heute bildet es das historische Zentrum des Ortsteils und ist ein prägendes Wahrzeichen.

St. Urban ist infrastrukturell gut erschlossen. Eine Bushaltestelle mit regelmässiger Verbindung in die umliegenden Orte sowie ein Bahnanschluss sorgen für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Eine Verlegung des Bahnhofs näher zur Klinik und zum Klosterareal ist in Planung, was die Standortattraktivität weiter erhöhen dürfte. Mit dem motorisierten Individualverkehr erreichen Sie folgende Städte wie folgt:

- 5 Fahrminuten nach Langenthal
- 20 Fahrminuten nach Zofingen
- 40 Fahrminuten nach Luzern
- 50 Fahrminuten nach Bern

Die Umgebung von St. Urban bietet eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten, einem naturnahen Landschaftsbild und gleichzeitig einem klaren Entwicklungspotenzial. Die Region profitiert von einer stabilen politischen Struktur, einer aktiven Kirchgemeinde und einem zunehmenden Interesse an nachhaltiger, regional verankerter Standortentwicklung. Zögern Sie nicht und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Gemeinde verzaubern!

Mikrolage

Das Einfamilienhaus befindet sich an ruhiger und familienfreundlicher Lage am Ende einer Sackgasse, nahe der historischen Klosterkirche. Hier finden Sie die Highlights auf einen Blick:

- Optimale Lage am Ende einer Sackgasse
- Zentrale aber dennoch ländliche Lage

Bei Wunsch können Sie sich jederzeit selbst von den Vorteilen dieser einmaligen Lage überzeugen.

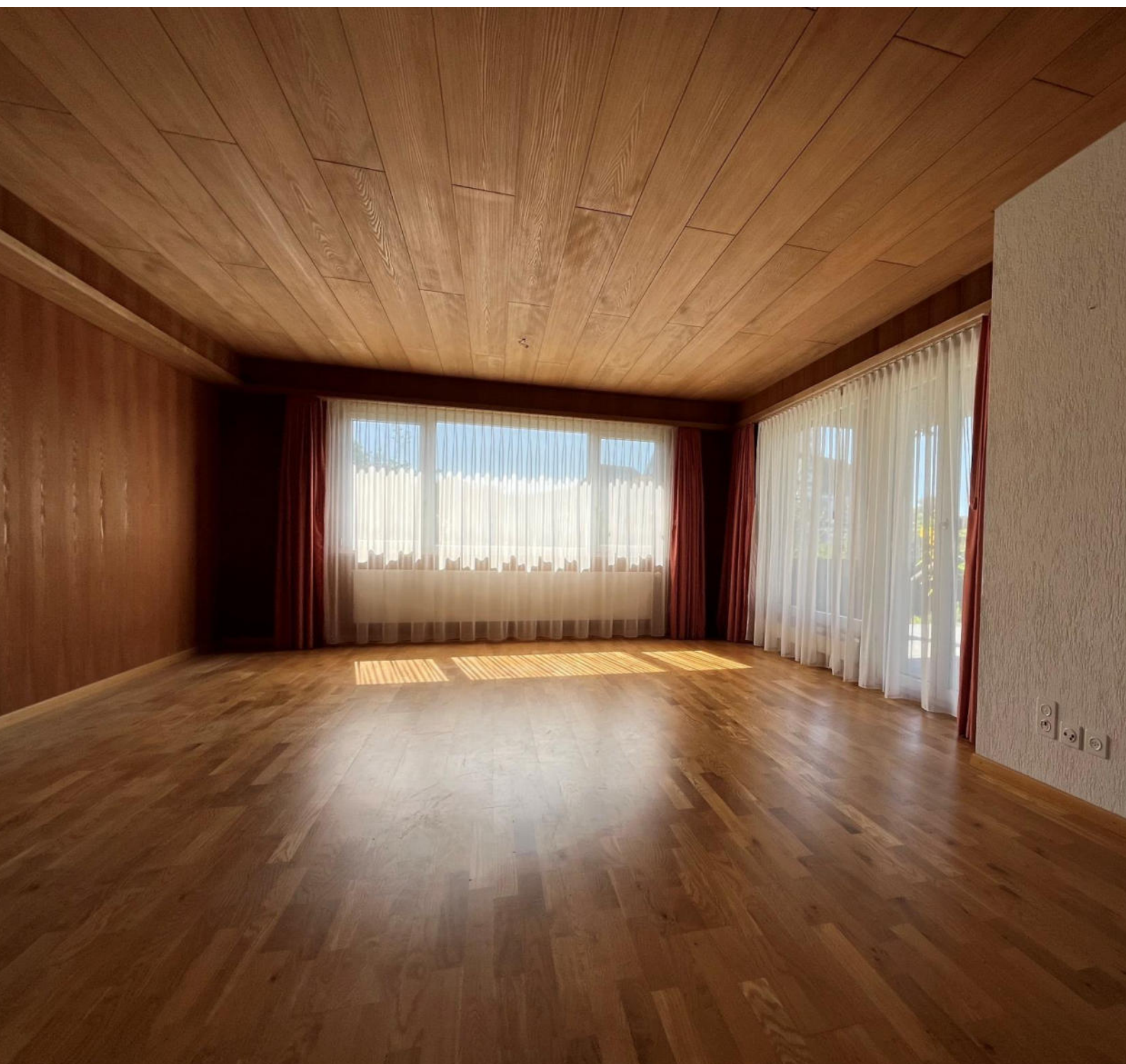


Objektbeschreibung

An ruhiger, sonniger Lage präsentieren wir Ihnen dieses charmante **Einfamilienhaus** – eingebettet in eine grüne Oase mit viel Umschwung und Privatsphäre. Dieses Objekt überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein großes Grundstück mit Gartenparadies.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem durchdachten Grundriss. Die grosse Wohnstube ermöglicht Ihnen direkten Zugang zur Terrasse und dem ausserordentlich grossen Grünbereich. Auch über die Küchen haben Sie direkten Zugang zum Aussenbereich – kurze Wege für den Alltag sind somit garantiert.

Die beiden Nasszellen (EG & Studio UG) sorgen für Komfort und Flexibilität im täglichen Leben. Abgerundet wird das Raumangebot durch zwei separate Zimmer (aktuell westliches Zimmer umgenutzt als behindertengerechte Nasszelle), die individuell nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden können.









Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet Ihnen ein seltenes Gesamtpaket: Wohnraum mit viel Potential, ein riesiger Gartenbereich und flexible Nutzungsmöglichkeiten – alles in einer ruhigen, naturnahen Umgebung. Ideal für alle, die mehr Platz, Ruhe und Unabhängigkeit suchen.





Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist kompakt und vielseitig nutzbar. Es handelt sich um ein Wohnstudio mit Küche und einer kleinen Nasszelle mit Dusche. Ob als Gästeapartment, Hobbyraum oder als Vermietung an Drittpersonen – dem Potential sind keine Grenzen gesetzt.









Fakten & Zahlen

Objektdaten

Objekt:	4.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerstudio und Garage
Adresse:	Sagiacher 10, 4915 St. Urban
Grundstücksfläche:	849 m ²
Nettowohnfläche:	ca. 128 m ²
Gebäudevolumen:	779 m ³
Stammparzelle:	Nr. 285, GB Pfaffnau
Zone:	2-geschossige Wohnzone
Ausnützungsziffer:	0.35
Baujahr:	1975
Erneuerungen:	1999 Ersatz Heizung 2005 Umfassende Sanierung, Ersatz Küche, Fenster OG, Elektroleitungen & Sicherungen, Sanitärleitungen 2020 Renovation Fassade, Neuer Hauszugang, Treppenlift
Katasterschätzung:	CHF 577'900.00 (Juni 2025)
GVL-Wert Wohnhaus:	CHF 506'000.00 (April 2025)
Dienstbarkeiten:	Gemäss Grundbuchauszug



Rohbau 1 (BKP 200 – 219)	Liegenschaft in Massivbau & Holzständerbauweise, bestehend aus Beton (UG), Holz-Ständerbau (EG). Geschossdecken in Holz und Beton. Übliche Zimmerarbeiten in Holz, Standardausführung.
Zustand «Rohbau 1»	Der Zustand des «Rohbau 1» kann grundsätzlich als gut bezeichnet werden. Es sind keine Mängel an der Grundkonstruktion erkennbar, welche die Statik (Tragfähigkeit) der Liegenschaft beeinträchtigen.
Rohbau 2 (BKP 220 – 229)	Fenster in Kunststoff, 2-fach (OG) und 3-fach (UG) isolierverglast. Übliche Spenglerarbeiten, Satteldach, Dachflächen mit Eternit gedeckt. Ort-, Stirn- und Traufbretter soweit erkennbar in Eternit. Fassaden in diversen Materialien (Verputz, Holz) Rollläden bei allen Fenstern.
Zustand «Rohbau 2»	Der Zustand des «Rohbau 2» kann ebenfalls als gut bezeichnet werden. Die wetterexponierten Holzteile weisen keine Abnützungserscheinungen auf (Malerarbeiten im Jahr 2021).
Installationen (BKP 230 – 269)	Normale, übliche Elektroinstallationen. Ölzentralheizung, (1999) Öltank im Untergeschoss, Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen über Radiatoren. Im neuen Badezimmer ist eine Fussbodenheizung verlegt. Die Sanitär-, Stromleitungen sowie die Küche wurden im Jahr 2005 ersetzt.
Zustand «Installationen»	Der Zustand der «Installationen» kann als gut bezeichnet werden. Die Elektroinstallationen sind ebenfalls ausreichend bis gut. Die Heizungs- und Sanitärinstallationen sind alle funktionstüchtig und befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Ebenso die Küche, welche aus dem Jahr 2005 stammt. Es sind keine kurzfristigen Investitionen erforderlich.
Ausbau (BKP 270 – 289)	Übliche innere Gipser-, Verputz- und Tapezierarbeiten. Türen und Zargen in Holz. Diverse allg. Schreinerarbeiten. Boden-, Wand- und Deckenbeläge in unterschiedlichen Ausführungen. Böden: Platten, Kork und Parkett. Nassräume: Platten. Wände: Abrieb und Platten.
Zustand «Ausbau»	Der Zustand des «Ausbaus» kann grundsätzlich als gut aber teilweise etwas demodiert bezeichnet werden. Es sind keine kurzfristigen Investitionen erforderlich.



Verkaufsinformationen

Informationen zur Verkaufsabwicklung

Über die wichtigsten Punkte zum weiteren Ablauf der Verkaufsabwicklung informieren wir Sie wie folgt:

- Verkaufspreis: **CHF 950'000.00**
- Individuelle Besichtigungen sind nach Absprache möglich
- Für Ihre verbindliche Kaufzusage inklusive Finanzierungsnachweis, verwenden Sie bitte das beiliegende Kaufangebotsformular.
- Im Anschluss wird die Reservationsvereinbarung unterzeichnet.
- Die Eigentumsübertragung erfolgt nach Vereinbarung.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Allgemeine Bedingungen

Nutzen und Schaden

Beginn Nutzen und Schaden nach Vereinbarung. Der Übernahmeterrin ist mit der Verkäuferschaft individuell abzusprechen. Das Haus ist per sofort beziehbar. Wir stehen Ihnen für die näheren Abklärungen gerne zur Verfügung.

Grundbuch- und Notariatskosten

Die Grundbuch- und Notariatskosten werden zwischen den Parteien zur Hälfte getragen.

Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer gehen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen zu Lasten der Käuferschaft.

Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

Verkaufsdokumentation

Diese Verkaufsunterlagen richten sich an Direktinteressierte. Eigentümerschaft wie Verkaufsbeauftragte lehnen jegliche Provisionsansprüche Dritter ab, insoweit dies nicht ausdrücklich festgehalten worden ist.

Angebot unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf oder Rückzug des Angebots jederzeit vorbehalten.

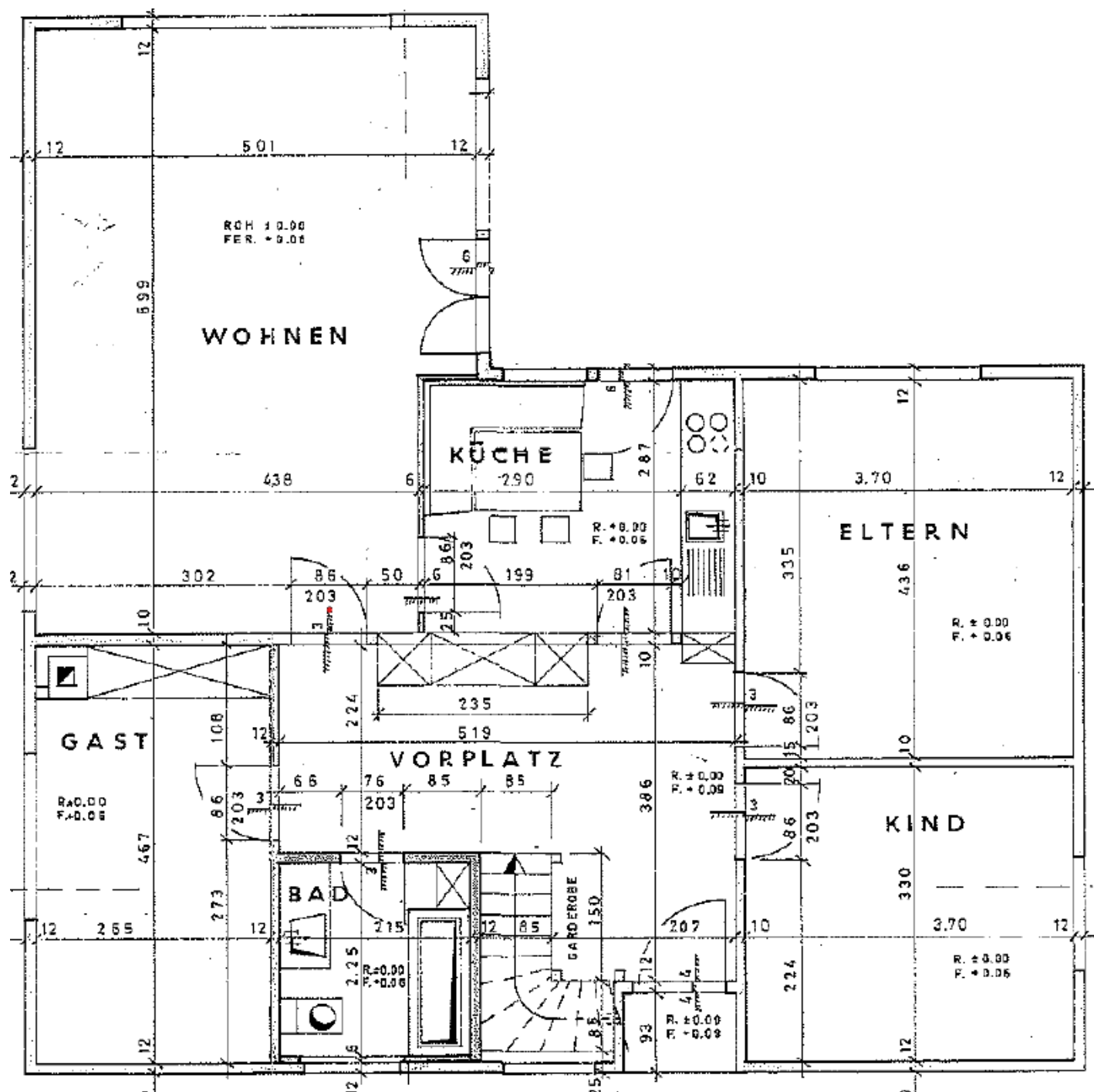
Beratung und Verkauf

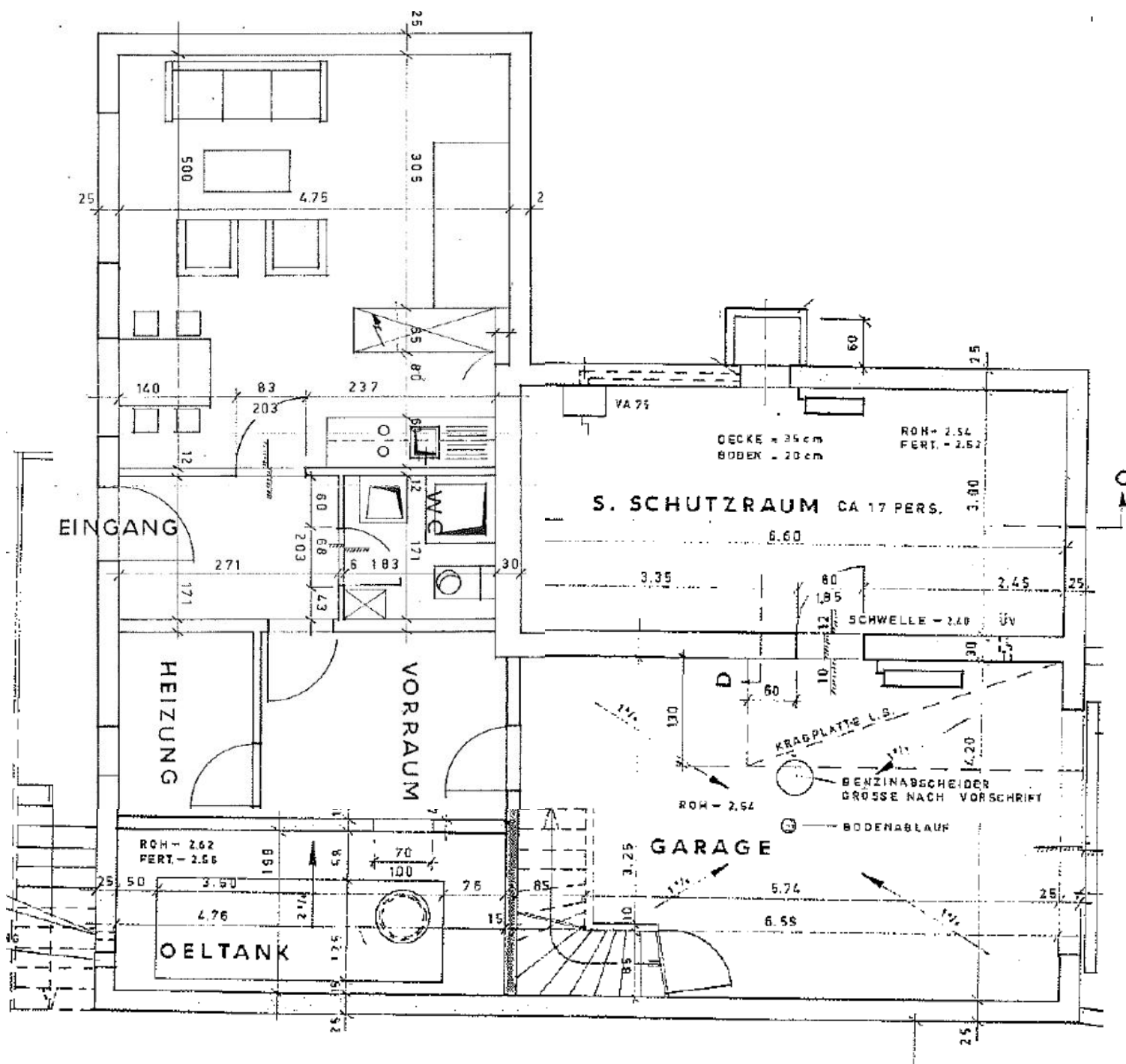
Bättig & Bucher Immobilien AG

Luzernerstrasse 5, 6247 Schötz

Ihr Ansprechpartner: Beat Bättig

T 079 641 06 51 | beat.baettig@baettig-bucher.ch





Anhang

Grundbuchamt Luzern West

Bahnhofstrasse 5

Postfach 266

6170 Schüpfheim

Telefon: 041 228 39 00

grundbuchamt.west@lu.ch

www.grundbuch.lu.ch

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Pfaffnau	285	Liegenschaft	Nein

Dieser Auszug enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss des jeweils betroffenen Grundstückes aufgeführt.

Alle Angaben zum Grundstücksbeschrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Zudem kann die Eigentümeradresse nicht mehr aktuell sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

Schüpfheim, 25. September 2025 be

i.v.

lic. iur. Jürg Unternährer
Grundbuchverwalter



Liegenschaft Nr. 285 Pfaffnau

Grundstückbescrieb

Grundstück Nr.:	285	Grundbuch:	Pfaffnau
E-GRID:	CH407635045054		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	849 m ²
Plan Nr.	1	Ortsbezeichnung	Sagiacher
Kulturart:	Gebäude, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage		

Gebäude / Gebäudeversicherung

Wohnhaus Nr. 378 (Sagiacher 10)	CHF	571'676.00
---------------------------------	-----	------------

Katasterschatzung	CHF 577'900
-------------------	-------------

Eigentümer

Jenni-Thalmann Josef und Brigitte, Einfache Gesellschaft

Gesamteigentum, bestehend aus:

- Jenni Josef, geb. 15.05.1943, von Entlebuch, Pfaffnau, Sagiacher 10, 4915 St. Urban
- Jenni-Thalmann Brigitta, geb. 14.03.1942, von Entlebuch, Pfaffnau, Sagiacher 10, 4915 St. Urban

Erwerbstitel

Kauf, 06.05.2005

Anmerkungen

RegNr.	Stichwort
14434W.UEB	Benützungsrecht des Sammelschutzraumes im Ernstfall zu Gunsten der Bewohner der Grundstücke Nr. 283, 288
[Eigentum]	subjektiv-dingliches Miteigentum an 7 Errichtungsdatum: 01.06.1964

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
9074W.UEB: Last	Bauvorschriften z.G. Nr. 17, 1363
39450W.UEB: Last	Baurecht für Kabelverteilkabine z.G. CKW AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern
39451W.UEB: Last	Leitungsrecht für Kabel z.G. CKW AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern

Grundpfandrechte (CHF 400'000.--)

Summe / PfSt / RegNr.	Pfandrechtsart
CHF 400'000.-- Pfandstelle 1 410W.2005	Papier-Inhaberschuldbrief Höchstzinsfuss 10 %, 1. Ausfertigungsnummer: 2005-787 Errichtungsdatum: 01.06.2005 Gläubiger: Raiffeisenbank Luzerner Landschaft Nordwest Genossenschaft, Dorfchärn 2, 6247 Schötz

Hängige Geschäfte

Keine

Jenni Josef
Jenni-Thalmann Brigitte
Sagiacher 10
4915 St. Urban

9. Januar 2023
Meldungen: kundendienst@gvl.ch

Ersetzt alle bisherigen Policen

Police 519-0285

Grundstück

Gemeinde:	Pfaffnau	Grundstück:	0285
Eigentümer/-in:	Jenni Josef, Jenni-Thalmann Brigitte, Sagiacher 10, 4915 St. Urban		
Verwaltung:	Jenni Josef, Jenni-Thalmann Brigitte, Sagiacher 10, 4915 St. Urban		

Übersicht

Versicherungswert für Gebäude 519.0378 - Wohnhaus	CHF	571'676
Total	CHF	571'676

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann bei der Gebäudeversicherung Luzern innert 20 Tagen seit Eröffnung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag mit Begründung enthalten.

Meldepflicht: Der Eigentümer hat der Gebäudeversicherung nicht nur die Vollendung des Gebäudes zu melden, sondern auch von allen sonstigen wertvermehrenden Um- und Ausbauten Kenntnis zu geben.

Weitere Informationen über die Gebäudeversicherung sowie die Versicherungsbestimmungen finden Sie auf der Website www.gvl.ch. Wünschen Sie die Versicherungsbestimmungen in Papierform? Rufen Sie uns bitte an: Tel. 041 227 22 22.

Detailangaben

Grundstück

Gemeinde:	Pfaffnau	Grundstück:	0285
Eigentümer/-in:	Jenni Josef, Jenni-Thalmann Brigitte, Sagiacher 10, 4915 St. Urban		
Verwaltung:	Jenni Josef, Jenni-Thalmann Brigitte, Sagiacher 10, 4915 St. Urban		

Gebäude 519.0378 - Wohnhaus

Lage:	Sagiacher 10, 6264 Pfaffnau	Versicherungsart:	Neuwert
Volumen:	779 m ³	Prämienklasse:	Einheitsprämie
Baujahr:	1975	Versicherungswert:	CHF 571'676
Schätzung:	30. März 2017	Jahresprämie:	CHF 325.85

Dienststelle Steuern
Immobilienbewertung
Buobenmatt 1, Postfach 3464
6002 Luzern

Gemeinde: Pfaffnau
Soz. Vers.-Nr.: 756.8507.5927.16
Ihr Kontakt: +41 41 228 57 50
Geschäftsfallnummer:

Grundstück: 285
PersID: 1042934
dst.ib@lu.ch
2025.9079

Herr
Josef Jenni-Thalmann
Sagiacher 10
4915 St. Urban

6002 Luzern, 12. Juni 2025

Grundstückswerte für die Steuererklärung

Gültig ab 05. Juni 2025

Adresse Objekt:	Sagiacher 10	Grundbuch: Pfaffnau
Grundstück:	285	Objektart: Einfamilienhaus
Grund der Zustellung:	Individuelle Anpassung	Fläche: 849 m ²

Total Katasterwert für Steuererklärung

CHF 577'900

Total Mietwert für Steuererklärung

CHF 22'531

Die vorliegende Anzeige dient lediglich der Information.
Katasterwert und Mietwert sind im Liegenschaftsverzeichnis der Steuererklärung einzusetzen.
Eine Einsprachemöglichkeit gegen den Katasterwert und Mietwert besteht im Rahmen der ordentlichen Steuerveranlagung.

Katasterwert

Berechnung Gebäudewert

		Neuwert		Baujahr	Entwertung	Zeitbauwert	
378	Einfamilienhaus	CHF	571'676	1975	30 %	CHF	400'173
Total Gebäude		CHF	571'676			CHF	400'200

Berechnung Landwert

Landwertzone 1	Nettonutzfläche NNF	127.3 m ²	Ausnützungsziffer AZ	0.35	Landbedarf *	383 m ²
Landwert	Fläche		Landwert / m²		Total	
Hofraum	383 m ²	CHF	330		CHF	126'390
Fläche Unternutzung **	466 m ²	CHF	110		CHF	51'260
* Landbedarf = anrechenbare Geschossfläche aGF (Nettonutzfläche NNF / Faktor aGF 0.95) / AZ						
** Fläche Unternutzung wird mit 1/3 des Landwerts eingesetzt						
Total Landwert		(auf 100 gerundet)			CHF	177'700

Katasterwert	(auf 100 gerundet)	CHF	577'900
Vermögenssteuerwert bei Selbstnutzung am Wohnsitz (75% des Katasterwertes gem. § 48 Abs. 2 lit. a StG)			

Mietwert

Berechnung Mietwert

Katasterwertanteile		Ansatz	Mietwertanteile	
CHF	250'000	4.25 %	CHF	10'625
CHF	250'000	3.75 %	CHF	9'375
CHF	77'873	3.25 %	CHF	2'531
CHF	577'873	3.90 %	CHF	22'531

Mietwert	CHF	22'531
Eigenmietwert bei Selbstnutzung am Wohnsitz (70% vom Mietwert gem. § 28 Abs. 2 StG)		

Weitere Eigentümer

- Miteigentümergeinschaft Jenni-Thalmann, ,
Josef Jenni-Thalmann
Brigitta Jenni-Thalmann

15.05.2005

1 / 1