

# EINFAMILIENHAUS





## INHALT

Einleitung  
Ortsbeschreibung  
Lage  
Situationsplan  
Projektbeschreibung  
Grundrisse  
Querschnitt  
Fassaden  
Baubeschrieb  
Holzbauweise  
Kaufinformationen  
Kontakt  
Sonstiges



## Vier Wände zum Wohlfühlen

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten

Gerne stellen wir Ihnen unser attraktives Neubau-Projekt in Ruswil vor. Auf dem Grundstück Sonnebergli entsteht ein Einfamilienhaus mit grosszügigem und lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich sowie fünf Zimmer im Erd- und Obergeschoss. Im Untergeschoss wird zudem ein Gästezimmer und ein Hobbyraum realisiert. Die Garage mit ebenerdiger Zufahrt und direktem Hauszugang befindet sich im Erdgeschoss. Hier lässt es sich in angenehmer Atmosphäre wohnen!

Das grosszügige Eigenheim zeichnet sich durch einen hohen Ausbaustandard aus. Mitbestimmung beim Innenausbau ist je nach Baufortschritt selbstverständlich Bestandteil der individuellen Ausstattung des Hauses.

Profitieren Sie jetzt von den fairen Verkaufspreisen. Vielleicht ist das Einfamilienhaus Sonnebergli schon bald Ihr neues Zuhause. Gerne begleiten wir Sie dabei.

Für weitere Auskünfte oder ein unverbindliches Verkaufsgespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Die Vorzüge des Landlebens an zentraler Lage

Ruswil ist die flächenmässig grösste Luzerner Gemeinde ausserhalb des Amtes Entlebuch. Das Gemeindegebiet liegt in der Hügellandschaft zwischen dem oberen Teil des Rottals und dem Tal der Kleinen Emme. Das Gebiet wird von zahlreichen kleinen Flüssen in die vier Himmelsrichtungen entwässert.

Die Ortsteile Ruswil Dorf, Rüediswil, Werthenstein Unterdorf, Sigigen und Buholz bilden die politische Gemeinde Ruswil. Zudem ist Ruswil eine der grössten Bauerngemeinden der Schweiz und konnte Ihren ländlichen Charakter weitgehend bewahren. Das zentral gelegene Alterswohncentrum Schlossmatte, die Pfarrkirche St. Mauritius, das Dorfschulhaus, der Mauritiusbrunnen auf dem Dorfplatz und viele weitere repräsentative Bauten prägen das Dorfbild und bilden einen attraktiven Dorfkern.

Im Mittelpunkt des Kantons Luzern und in unmittelbarer Nähe zu den pulsierenden Zentren Luzern und Sursee, verfügt Ruswil über hervorragende Wohnlagen.



Abbildung 1

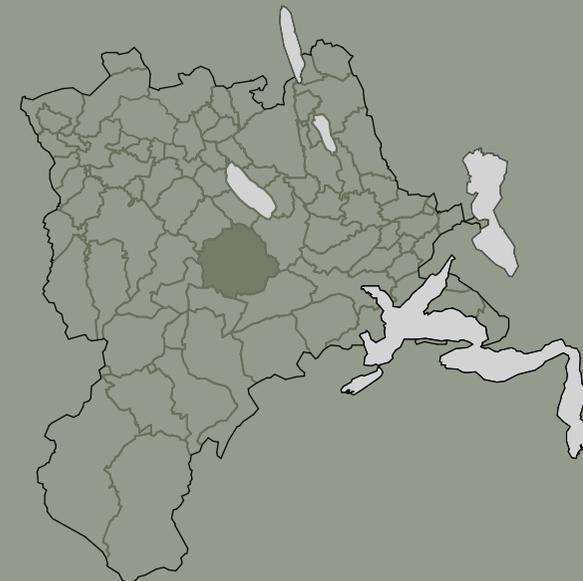




Abbildung 2

**Erschliessung** | Das Strassennetz führt von hier ins nahe gelegene Wolhusen, nach Luzern und zum Strassenkreuz Ettiswil (nach Sursee/Dagmersellen/Willisau). Die nächsten Autobahnanschlüsse der A2 sind in Sursee, Sempach, Dagmersellen, Rothenburg und Emmen (Nord und Süd) und sind alle in unter 20km erreichbar.

Auch verfügt Ruswil über ein attraktives ÖV-Angebot welches durch die Rottal Auto AG betrieben wird. In den Hauptverkehrszeiten besteht eine viertelstündliche Verbindung zwischen Ruswil-Luzern. Die Linienbusse von Ruswil nach Sursee und Wolhusen verkehren regelmässig im Halbstundentakt.

### Ideale Verbindungen

|                   |  |  |  |
|-------------------|---|---|---|
| Ruswil - Wolhusen | 6 km  | 17 Min.   | 11 Min.   |
| Ruswil - Sursee   | 14 km   | 33 Min.   | 21 Min.   |
| Ruswil - Willisau | 15 km   | 35 Min.   | 24 Min.   |
| Ruswil - Luzern   | 20 km   | 35 Min.   | 30 Min.   |
| Ruswil - Zug      | 43 km   | 65 Min.   | 45 Min.   |



**Freizeit & Kultur** | Die Einbettung in die ausgedehnte und intakte Naturlandschaft des Rottals verleiht Ruswil eine besondere Note. Auf bestens signalisierten Wanderwegen und Velorouten können Sie herrliche Aussichten genießen, zahlreiche Kulturstätten bestaunen oder stattliche Bauernhäuser bewundern. Bei Kinderspielplätzen oder diversen Feuerstellen können sie dabei eine Rast einlegen oder ganz einfach auf einem „Ruhebänkli“ die Natur betrachten. Singen, musizieren, Sport treiben, Theater spielen, in einer Gemeinschaft leben, Interessen teilen...  
...über 100 Vereine engagieren sich in Ruswil für ein abwechslungsreiches Sport-, Freizeit- und Kulturangebot.

**Sport- & Freizeitanlagen** | Das nahegelegene unbeheizte Freiluft-Schwimmbad mit Schwimmbecken, Kinderplanschbecken, Liege- und Spielwiesen lädt im Sommer zur Abkühlung ein. Zudem gibt es in Ruswil mehrere Turnhallen, Tennisplätze, Kegelbahnen, Schiessanlagen, eine Skateranlage und Beachvolleyballfeld, sowie Vita-Parcours, eine Schwinghalle und Golfanlage, vielseitiger könnte das Angebot kaum sein.

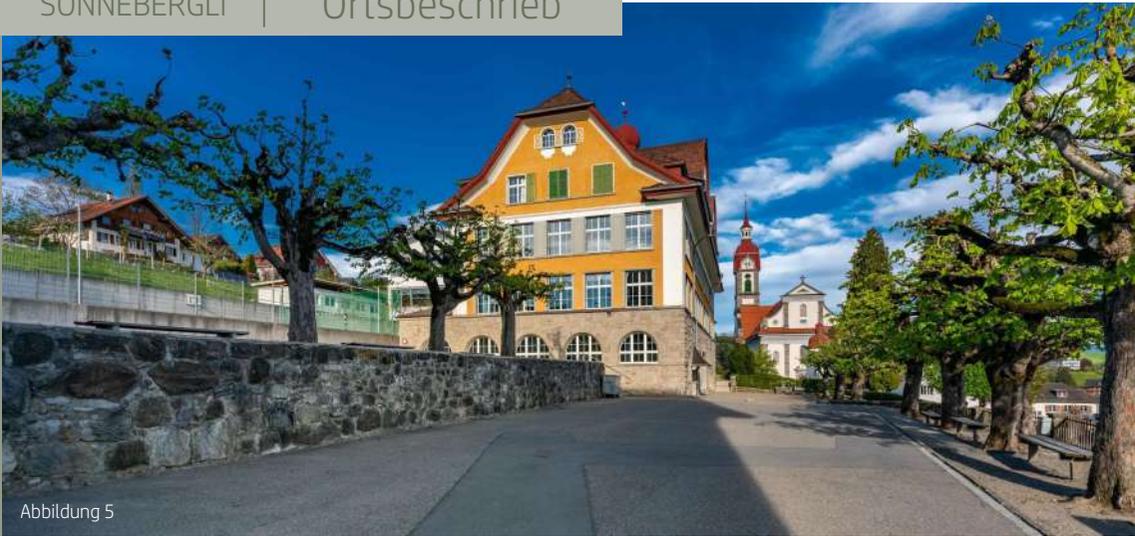


Abbildung 5



Abbildung 6

**Bildung / Schulen** | Die Schule Ruswil umfasst 7 Standorte, davon 5 Primarschulhäuser welche sich im Dorf, in Rüediswil, Werthenstein, Ziswil und Sigigen befinden. Die Sekundarschüler/innen besuchen alle den Unterricht im Schulhaus Bärenmatt, welches im Süden des Dorfes zwischen Mehrfamilienhäusern und den Sportanlagen liegt. Ruswil bietet an ihrer Schule integrative Förderung und Sonderschulung, Schulsozialarbeit und familienergänzende Tagesstrukturen an. Die Schuldienste Rottal mit Logopädie, schulpsychologischem Dienst und Psychomotorik-Therapie stehen allen Kindern zur Verfügung. Es gibt zudem vier Kindergartenstandorte und mehrere Kindertagesstätten (Kita).

**Einkaufen** | Im Dorfzentrum, welches man in wenigen Gehminuten erreicht, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Bäckerei & Konditorei und Drogerie. Im Ortsteil Rüediswil befindet sich zudem die Detaillisten Migros und Denner. Auch Dienstleistungsunternehmen wie Banken, Post, Coiffeur, Ärzte und Zahnärzte befinden sich im Dorf. Beim Shoppen von Kleidung für Jung und Alt sowie Sportartikeln kann man sich hier ebenfalls verweilen.

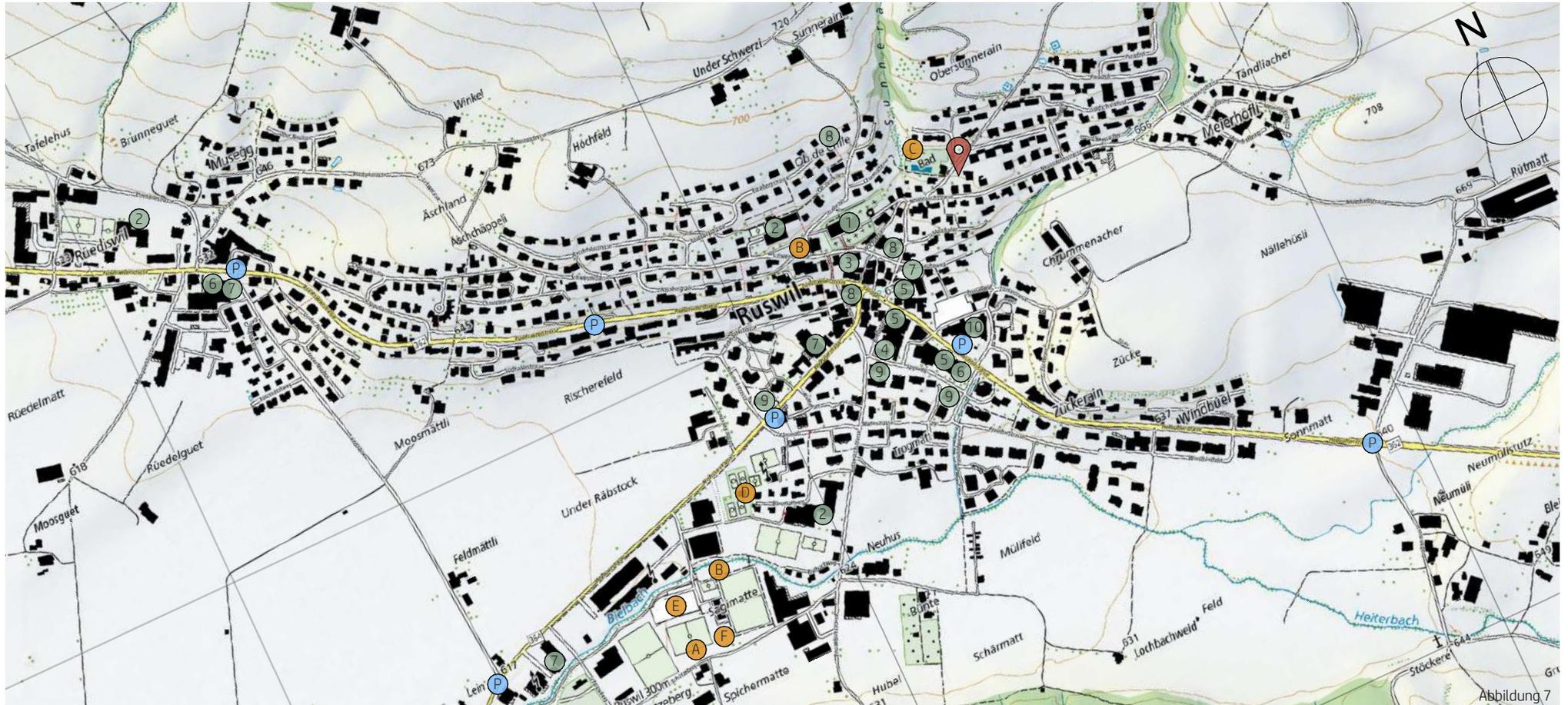


Abbildung 7

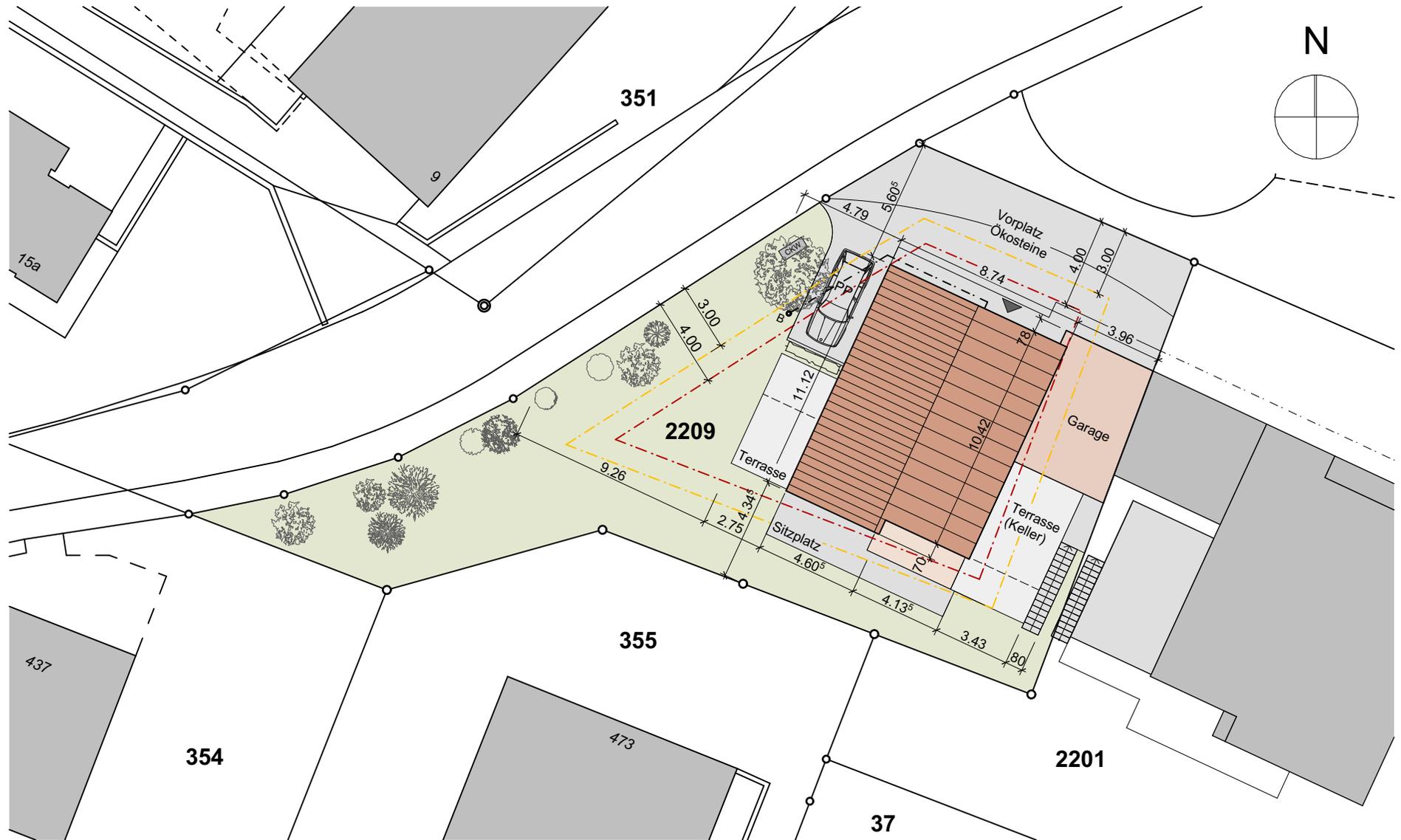
- |                        |                       |                      |                   |              |                |
|------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|--------------|----------------|
| ① Kirche St. Mauritius | ⑤ Bank                | ⑨ Arztpraxis         | Ⓟ Bushaltestellen | ⓐ Sportplatz | ⓓ Tennisplatz  |
| ② Schulhaus            | ⑥ Post                | ⑩ Alterswohntzentrum |                   | ⓑ Spielplatz | ⓔ Skatepark    |
| ③ Gemeindeverwaltung   | ⑦ Einkaufsmöglichkeit |                      |                   | ⓒ Freibad    | ⓕ Schwinghalle |
| ④ Polizeiposten        | ⑧ Restaurant          | 📍 EFH Sonnebergli    |                   |              |                |





Das Wohnhaus befindet sich an ruhiger Lage oberhalb des Dorfkerns Ruswil. Das Grundstück ist, wie es der Flurname „Sonnebergli“ schon sagt, sehr gut besonnt. Das Dorfzentrum ist in kurzer Gehdistanz erreichbar.





Es entsteht ein grosszügiges 6½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage, Waschküche, einem zusätzlichem Gäste-Zimmer, sowie Hobbyraum und genügend Umschwung.

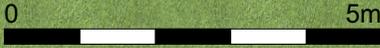
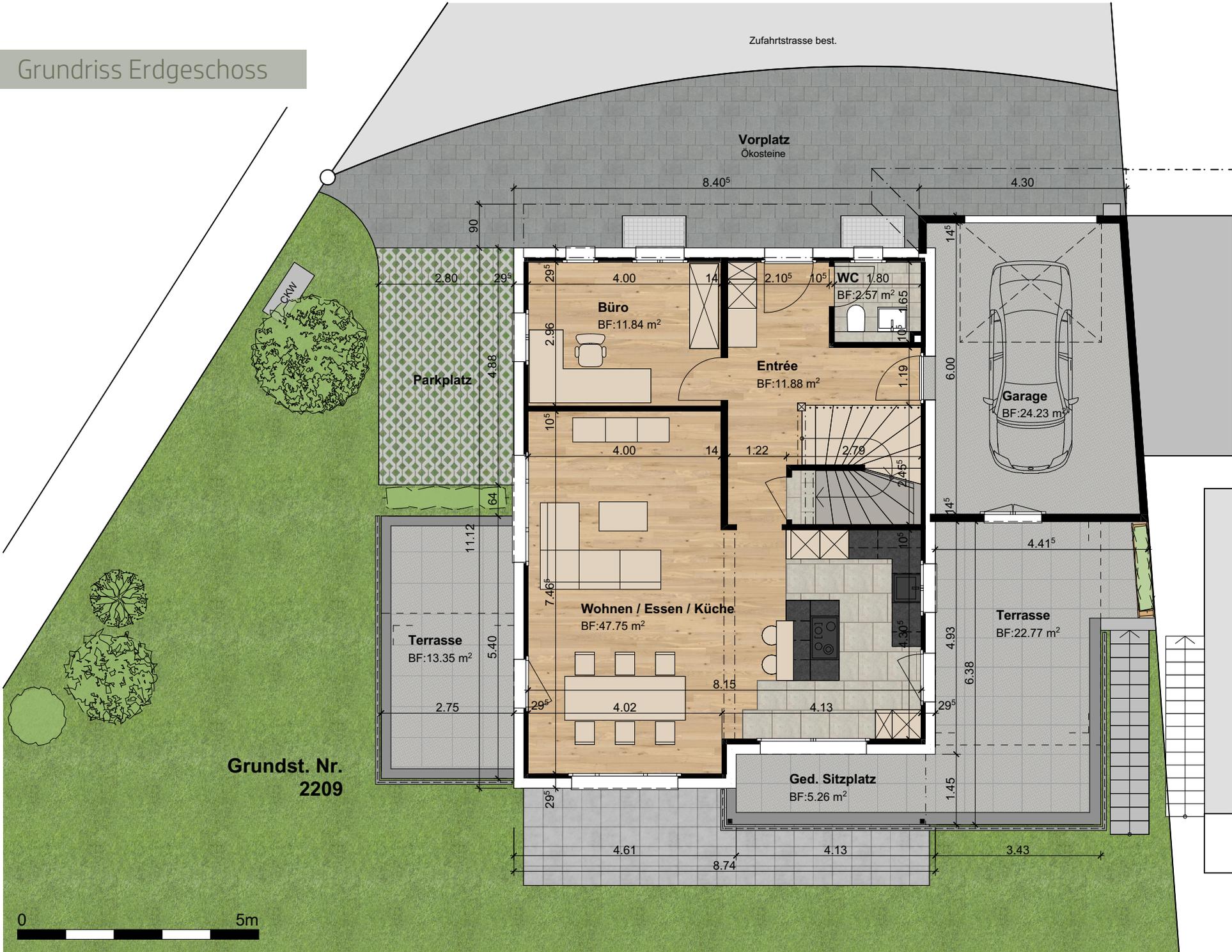
Das Einfamilienhaus zeichnet sich durch einen hohen Ausbaustandard sowie einer Indach-Photovoltaik-Anlage aus. Mittels grossen Fensterfronten gelangt viel Licht ins Rauminnere. Der moderne und grosszügige Grundriss garantiert einen einzigartigen Wohnkomfort. Die grossen Terrassen/Sitzplätze sowie die Balkone bringen viel Entspannung und Erholung. Der qualitativ gute und ästhetische Innenausbau mit ausgewählten Materialien macht das Wohnen zum Erlebnis. Das Einfamilienhaus wird in Holzbauweise realisiert. Durch die Verwendung des einheimischen Baustoffes wird das angenehme, gesunde und warme Raumklima gefördert. Der Innenausbau kann vom zukünftigen Eigentümer je nach Baufortschritt in etlichen Bereichen mitbestimmt werden.





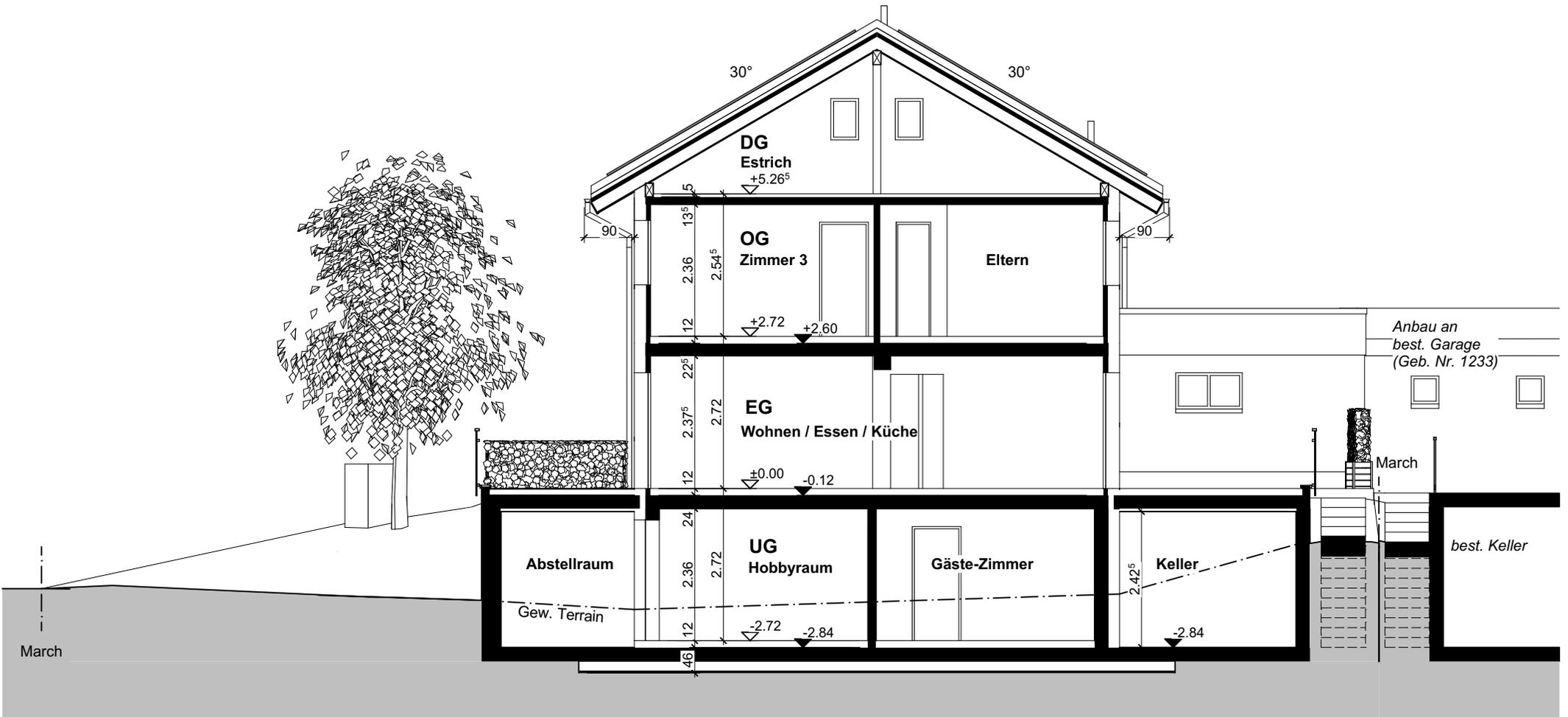


# Grundriss Erdgeschoss



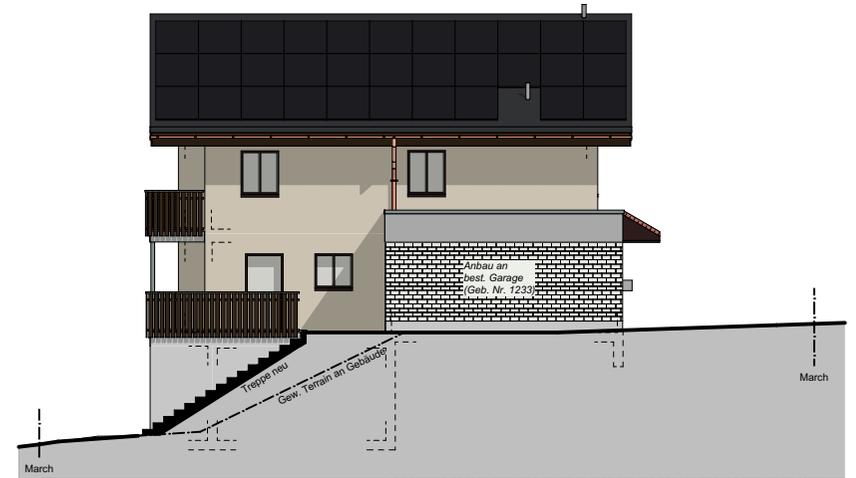








Nordost



Südost



Nordwest



Südwest

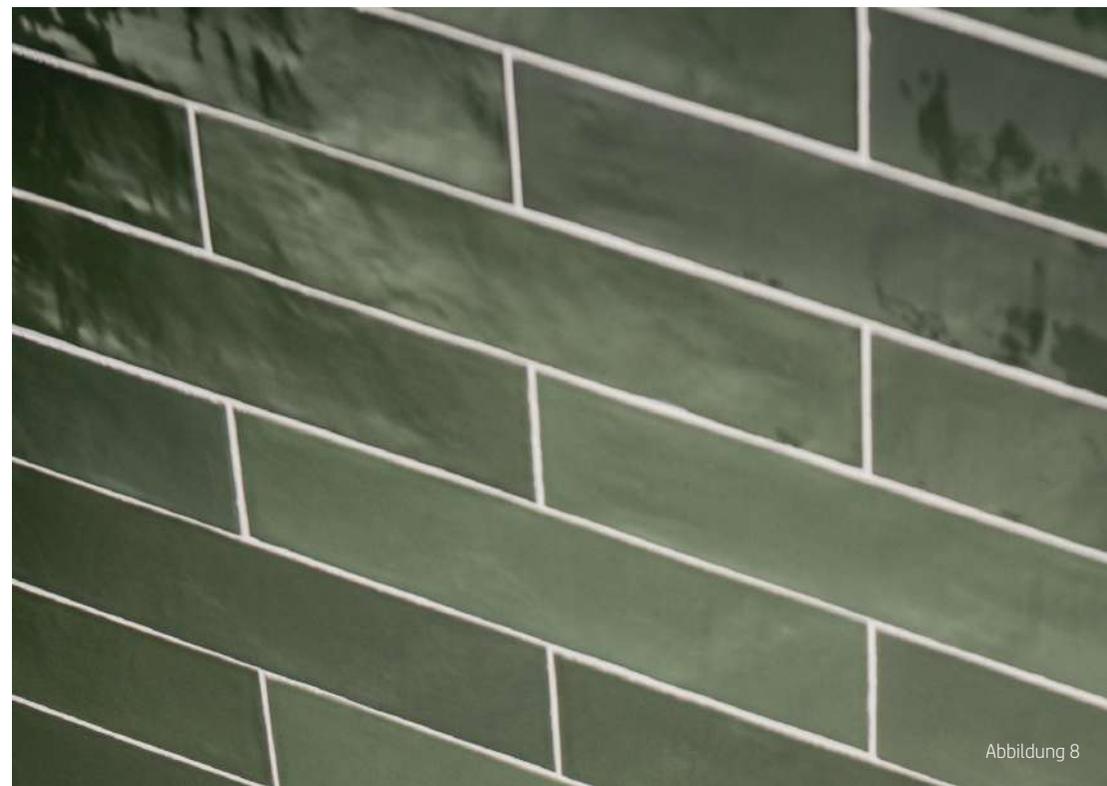


Abbildung 8

#### KONSTRUKTION

Das Untergeschoss und die Garage werden aus Beton und Mauerwerk erstellt, ebenso die Treppe vom Untergeschoss ins Erdgeschoss. Die darüberliegende Konstruktion des Hauses wird aus Massivholzelementen erstellt, welche die Prädikate „Echt Entlebuch“ und „Schweizer Holz“ aufweisen und ein angenehmes, behagliches Wohnklima schaffen. Für die Decke über dem Erdgeschoss werden Hohlkastenelemente, für die Decke über dem Obergeschoss Vollholzelemente verwendet. Bei der Dachkonstruktion kommen sogenannte Rippenplatten zur Anwendung. Der ganze Holzbau wird in Elementbauweise ausgeführt.

#### FASSADE

Die Aussenwände werden mit EPS gedämmt und anschliessend verputzt. Fassade gemäss detailliertem Farbkonzept.

#### FENSTER

Die Fenster in Holz-Metall sind mit 3-fach-Isolierverglasung ausgestattet. Innen weiss / Aussen Schokoladenbraun RAL 8017.

#### BEDACHUNG

Das komplette Dach wird mit einer dachintegrierten PV-Anlage realisiert. Vordach mit Ziegeleindeckung. Flachdachaufbau Garage mit extensiver Begrünung.

#### SPENGLERARBEITEN

Spenglerarbeiten wie Dachwasserrinnen und Rohre werden, wie im Gestaltungsplan vorgesehen, in Kupfer ausgeführt.

#### GARAGENTOR / HAUSEINGANGSTÜR

Sektionaltor der Firma Hörmann mit el. Torantrieb und Handsender.  
Innen Grauweiss / Aussen Dekor Walnuss terra  
Alu-Hauseingangstür mit Mehrfachverriegelung  
Innen Verkehrsweiss / Aussen Schokoladenbraun

#### SONNEN- & SICHTSCHUTZ

Verbundraffstoren zur Beschattung und Verdunkelung elektrisch angetrieben bei allen Fenstern im Erdgeschoss und Obergeschoss. Zudem wird im Gäste-Zimmer wie auch im Hobbyraum im Untergeschoss ein Sonnenschutz realisiert. In der Garage wird auf einen Sonnenschutz verzichtet. Auch ist eine elektrisch bedienbare Sonnenstore bei der Terrasse im Erdgeschoss vorgesehen. Vorhangschiene und Plissees können auf Käuferwunsch ergänzt werden.

#### ELEKTROANLAGEN

Als Basis dienen die Elektroinstallationspläne. Hauptverteilung und Messung sind im Untergeschoss im Technikraum. Der Hausanschlusskasten ist an der Aussenfassade des Abstellraums geplant.

#### HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Heizung und das Warmwasser werden mit einer umweltfreundlichen Erdsondenheizung (Wärmepumpe) erzeugt. Die Wärme wird in den beheizten Räumen durch eine Bodenheizung verteilt. In den Schlafzimmern und im Wohnzimmer sowie Büro befindet sich ein Raumthermostat zur Regulierung der Temperatur.

#### WASCHKÜCHE

Das Einfamilienhaus verfügt über eine separate Waschküche, welche über einen Waschtrog mit Warm- und Kaltwasser verfügt.

#### SANITÄRANLAGEN

Die Nasszellen sind Teil des Innenausbaukonzepts und weisen erlesene Armaturen und Materialien auf. Waschmaschine, Tumbler und Secomat sind selbstverständlich im Einfamilienhaus integriert.



### KÜCHE

Als Basis dient der vorhandene Küchenplan, sowie die darin enthaltenen Küchenelemente und Natursteinabdeckung. Bei der Küchenrückwand wird ein Zweikomponenten-Farbanstrich als Schutz vor Feuchtigkeit erstellt. Folgende Geräte sind in der Küchenausstattung enthalten: Kochfeld, Dampfzug, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen und Steamer. Der Küchengrundriss ist so konfiguriert, dass das Wohn- und Esszimmer mit der Küche einen offenen Raum bildet.

### GIPSERARBEITEN

Die Wände und Decken im Untergeschoss werden von Betonunreinheiten befreit und weiss gestrichen. Die Wände und Decken im Gäste-Zimmer und dem Gang werden zudem mit einem mineralischen Grundputz und einem Abrieb 1.5mm verputzt und weiss gestrichen.

### SCHREINERARBEITEN

Im Kaufpreis imbegriffen ist die Garderobe im Eingangsbereich sowie sämtliche Aussen- und Innentüren. Weitere Einbauten sind optional auf Käuferwunsch möglich.

### BODENBELÄGE

Schwimmender Unterlagsboden mit Wärme- und Trittschalldämmung.

Die Nasszellen, der Küchenbereich wie auch der Gang im Untergeschoss werden mit keramischen Platten gefliest. Im Eingangs- und Wohnbereich, Zimmern und Büro ist ein hochwertiger Holzparkett eingeplant.

Der Boden in der Waschküche, dem Hobbyraum wie auch im Technikraum wird mit einem Zementüberzug ausgeführt und anschliessend mit Zweikomponentenfarbe grau gestrichen. Auf dem Balkon im Obergeschoss wie auch bei den Terrassen im Erdgeschoss werden Feinsteinzeugplatten auf Stelzlagern verlegt. Der Sitzplatz im Untergeschoss wird mit in Splitt verlegten Gartenplatten ausgeführt.

### WANDBELÄGE

In den Nasszellen werden die Wände im Bereich der Sanitärapparate gefliest. Alle Wände, welche aus den Vollholzelementen erstellt werden, sind mit einer Holzwerkstoffplatte belegt und weiss gestrichen, was einem Weissputz ähnlich sieht und verleiht dem Raum eine elegante Note.

### DECKEN

Die Deckenuntersicht im Erd- und Obergeschoss, sowie die Untersicht des Steildaches wird sichtbar in Fichten-Holz ausgeführt und mit einem UV-Schutz gestrichen. Dies verleiht dem Wohnraum einen modernen und warmen Touch.

### UMGEBUNG

Ausführung gemäss Umgebungsplan. Zugänge/Vorplatz mit Sickerverbundsteinen oder Gehwegplatten. Rasen angesät sowie zweckmässige Bepflanzung nach Vorgaben des Erstellers.

Individuelle Ausbauwünsche berücksichtigen wir gerne!

### ALLGEMEIN

Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben und Projektentwicklungen bleiben vorbehalten. Insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Individuelle Änderungen kann der Käufer in seinem Eigenheim, je nach Baufortschritt vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Der vorliegende Baubeschrieb ist nicht Bestandteil der Verkaufsunterlagen und hat lediglich informativen Charakter. Bautechnische Änderungen, sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Bauen mit Massivholzplatten hat Zukunft | Der Rohbau der Einfamilienhäuser wird zu grossen Teilen aus Massivholzplatten gebaut, welche die Sägerei Schmidiger AG in Flühli produziert. Als Rohstoff wird vorwiegend einheimisches Fichten- und Tannenholz aus der UNESCO Biosphäre Entlebuch verwendet, welches mit dem Label »Echt Entlebuch« ausgezeichnet ist.

Es gibt kaum eine andere Bauweise, welche pro m<sup>3</sup> umbautem Raum eine so grosse Menge an Holz verbraucht und somit auf die ganze Lebensdauer so viel CO<sub>2</sub> bindet.

Massivholzplatten bringen Ihnen viele Vorteile:

- Angenehmes, gesundes und warmes Raumklima
- Holzwände regulieren Raumfeuchtigkeit
- Kurze Bauzeit, keine Baufeuchtigkeit
- Statisch hervorragende Eigenschaften
- Einfache Befestigung von schweren Gegenständen an Wänden
- Durch vollflächige Fassadendämmung entstehen keine Wärmebrücken
- Ideale Phasenverschiebung bezüglich Hitze- und Kälteeinwirkung
- Verwendung von regionalen Baustoffen





### Kauf- & Zahlungsbedingungen

Verkaufspreis: auf Anfrage  
Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages  
ist eine Anzahlung von Fr. 50'000. - zu leisten.

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Schlüsselfertig erstellt und bezugsbereites Eigenheim, gemäss Baubeschrieb
- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro, Telefon und Internet
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten gemäss Baubeschrieb
- Honorare für Architekt, Ingenieur, Installationspezialisten, Geologen, Geometer etc.
- Kosten für Versicherung bis zur Abnahme bzw. bis zum Bezug des Objektes

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft zu bezahlen sind:

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Käuferwünsche)
- Handänderungssteuer
- Kosten für die Pfandrechtserrichtung
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben nach Beurkundung des Kaufvertrages
- Notariats- und Grundbuchgebühren

### 6½-Zi.-Einfamilienhaus mit Gäste-Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Nettowohnfläche:         | 220.9 m <sup>2</sup> |
| Keller / Abstellraum:    | 21.6 m <sup>2</sup>  |
| Estrich:                 | 39.6 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse / Balkon:       | 46.7 m <sup>2</sup>  |
| Gartensitzplatz          | 19.8 m <sup>2</sup>  |
| Rasenfläche:             | 233.6 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche Total: | 502.0 m <sup>2</sup> |



# BAUREALIT

Bauplanung & Realisierung

Wir sind eine Generalunternehmung mit Sitz in Flühli im Kanton Luzern und haben uns auf die Entwicklung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften spezialisiert, welche hauptsächlich aus Massivholzelementen, aber auch in konventioneller Bauweise erstellt werden. Unsere Dienstleistungen gehen von der Planung über den Rohbau bis zur schlüsselfertigen Erstellung, wobei die Baurealit GmbH ihr eigenes Architekturbüro hat.

Die Schwesterfirma Sägerei Schmidiger AG fokussiert sich auf die Herstellung von Massivholzelementen, welche für den Bau vom Einfamilienhaus bis zum sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus geeignet sind. Sie ermöglichen den rationellen und effizienten Bau mit dem natürlichen und ökologischen Baustoff Holz.

## VERKAUF & BERATUNG

Nina Bucher  
nina.bucher@baurealit.ch  
+41 41 489 60 43

## PLANUNG / ARCHITEKTUR

Agnes Zemp  
agnes.zemp@baurealit.ch  
+41 41 489 60 48

BAUREALIT GMBH  
Hüttlenen 6  
6173 Flühli  
info@baurealit.ch  
www.baurealit.ch



## Quellenangaben

- <https://ruswil.ch/> (Abbildung 1&3)  
<https://www.rottal.ch/home.html> (Abbildung 2)  
<https://www.fcruswil.ch/> (Abbildung 4)  
<https://www.sonnefeld.ch/ruswil> (Abbildung 5&6)  
<https://map.geo.admin.ch/?topic=swisstopo&lang=de&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe> (Abbildung 7)  
<https://www.ceramicagazzini.it/en/project/bricks-decor/> (Abbildung 8)  
<https://www.redroofrentals.com/diy-property-management-105/> (Abbildung 9)  
<https://www.fotocommunity.de/photo/a-well-known-place-in-paris-ph4n7om/30554833> (Visualisierung - S. 19)  
<https://ruswil.ch/> (Texte Ortsbescrieb - S. 5-8)

Wir sind da...  
...wo der Rohstoff Holz in  
grosser Menge wächst.  
Wir verarbeiten ihn und  
bringen ihn direkt zu Ihnen  
in Ihr neues Eigenheim.

RUHIGE UND ZENTRALE LAGE

PV-ANLAGE  
UMWELTFREUNDLICHE  
ERDSONDEHEIZUNG

**ANGENEHMES,  
GESUNDES UND  
WARMES  
RAUMKLIMA**

MASSIVHOLZ-KONSTRUKTION

HELLE & GROSSZÜGIGE  
GRUNDRISSE

HOCHWERTIGER  
AUSBAUSTANDARD

GROSSE FENSTERFRONTEN

SONNIGE UND GROSSE  
TERRASSE

GUTE BESONNUNG

**BAUREALIT**  
Bauplanung & Realisierung

