



# Eigentumswohnungen Doppeleinfamilienhäuser

-  nachhaltig
-  sonnig
-  familiär



**Eingebettet am Tor zum Luzerner Seetal**

# Ballwil

## Zuhause in Ballwil

### Was Ballwil ausmacht

Ballwil – «Baubu» – liegt im Kanton Luzern und gehört zum Wahlkreis Hochdorf. Die Gemeinde befindet sich am westlichen Abhang des Lindenberg und bildet den Eingang zum Luzerner Seetal. Das Dorf bietet seinen «Baubeler» und «Baubelerinnen» viel Ruhe, idyllische Landschaftsbilder, Aussicht in die Berge und gute Erreichbarkeit.

Dank dem Bus TransSeetalExpress und dem Bahnhof SBB im Dorfzentrum sind die Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr sehr gut. Für den Individualverkehr sind innert einer Viertelstunde und weniger diverse Autobahneinfahrten zu erreichen.

Der ortsansässige Volg bietet alles für den alltäglichen Bedarf. Für den erweiterten Einkauf finden Sie Ihr passendes Fachgeschäft in Hochdorf, Emmen oder Luzern.

Die vielen Vereine im Dorf sorgen für kulturelle, sportliche, soziale und gesellschaftliche Aktivitäten. Verschiedene Organisatoren veranstalten diverse Events (z.B. Vormittagswandern mit «Frohes Alter» oder ein Elternkreis). Die tollen Wander- und Bikewege im

Gorgenwald und auch der Schönfeldweiher laden zum Verweilen und Entspannen ein.

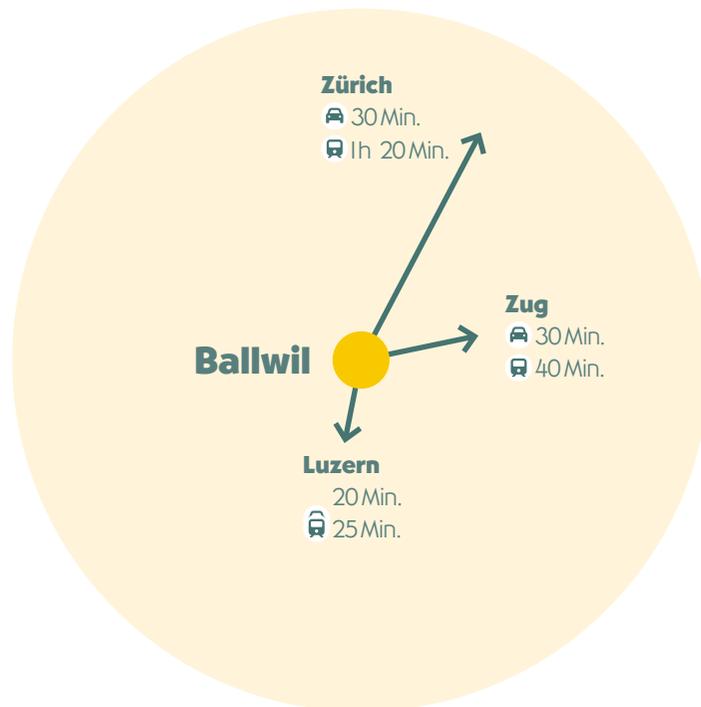
Ballwil bietet Lebensqualität und Gastfreundlichkeit. In familiären Restaurants wie im Sternen oder im Café-Restaurant Rosenegg können Sie sich verwöhnen und bekochen lassen.

Auf der Homepage der Gemeindeseite von Ballwil finden Sie ein Kurzportrait des Gemeindepräsidenten, welches Ihnen einen super Einblick ins Leben in Baubu gewährt:

[www.ballwil.ch/kurzportrait](http://www.ballwil.ch/kurzportrait)

# Verbunden in alle Richtungen

## Lage Ballwil



### Weitere interessante Infos

- rund 500 m. ü. M.
- 2823 Einwohner und Einwohnerinnen (Stand 31.12.2023)
- 1180 Wohneinheiten
- rund 850 Arbeitsplätze und 178 Arbeitsstätten
- eine der steuergünstigsten Gemeinden des Kantons Luzern
- Top Zugverbindungen nach Luzern / Gute Zugverbindungen nach Zug und Zürich (mit dem Zug und dem TransSeetal-Express)
- Nächste Autobahneinfahrten: Lenzburg (A1) / Sempach (A2) / Rothenburg (A2) / Emmen-Süd (A2 und A14) / Buchrain (A14) / Gisikon-Root (A14)
- Kindergarten und Primarschule vor Ort / Sekundarstufe in Eschenbach und Gymnasium in Baldegg
- Herzroute führt durch Ballwil (Herzschleufe)
- Naherholungsgebiet Gorgenwald und Schönfeldweiher

**Gute Verkehrsanbindungen und  
die Natur vor der Haustür**





## Holzfassaden und Obstbäume als Hommage an den Hof Unterdorf

# Im Herzen von Ballwil

## Das Projekt

Mitten im Herzen von Ballwil entsteht auf dem ehemaligen Obstbaumfeld die neue Wohnüberbauung «Obsthof». Diese moderne und nachhaltige Überbauung umfasst sechs Doppelfamilienhäuser, zwölf Eigentumswohnungen, 17 Mietwohnungen sowie zwei attraktive Gewerbeflächen.

In Zusammenarbeit mit dem lokalen Architekturbüro Emmenegger Architektur & Baumanagement AG wurde das Projekt «Obsthof Ballwil» mit viel Herzblut und Liebe zum Detail entwickelt. Die Gestaltung der Gebäude ist eine Hommage an den Bauernhof Unterdorf und setzt auf nachhaltige Materialien. Sämtliche Gebäude werden mit hinterlüfteten Holzfassaden versehen, die nicht nur ästhetisch ansprechen, sondern auch ökologisch wertvoll sind. Zudem werden die Mehrfamilienhäuser mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, um umweltfreundliche Energie zu nutzen. Auch die Vorbereitung für Elektromobilität ist im Neubau selbstverständlich.

Der Ausbau der Wohnungen und Doppelfamilienhäuser ist im Baubeschrieb detailliert aufgeführt. Den zukünftigen Eigentümern bietet sich die Möglichkeit, gemeinsam mit dem Architekten individuelle Anpassungen aus den Ausbaukollektionen vorzunehmen.

Die Erdgeschosswohnungen profitieren von einer eigenen Gartenanlage, während die Dachgeschosswohnungen durch hohe Decken und helle Räume begeistern. Die gesamte Überbauung ist autofrei und kinderfreundlich gestaltet, ideal für Familien und weitere Umgebungsgeniesser. Ein grosszügiger Spielplatz und eine gemeinschaftlich nutzbare Pergola laden zum Verweilen und Entspannen ein.

Erleben Sie die vielfältigen Annehmlichkeiten und die hohe Lebensqualität im «Obsthof Ballwil» und freuen Sie sich darauf, gemeinsam mit Ihrer Familie in dieser einzigartigen Umgebung zuhause zu sein.





**Guten Morgen Rigi!**

# Baubeschrieb

## Ausbau

### Tragkonstruktion

Die Gebäude werden in Massivbauweise erstellt

### Fassadenverkleidung

Hinterlüftete Holzfassade

### Fenster

Fenster aus Holz-Metall mit 3-fach Isolierverglasung

### Bedachung

Holz-Elementbau

### Sonnenschutz

- Lamellen mit elektr. Antrieb (ausgenommen Treppenhaus)
- Vertikalmarkisen & Knickarmmarkisen mit elektr. Antrieb bei Balkonen und Loggien

### Elektroanlagen

- Gegensprechanlage mit Video
- Glasfaseranschluss für Internet
- Wetterstationen pro Gebäude für Markisen (einziehen bei starkem Wind)
- Einstellhalle für Elektromobilität ausgerüstet (Flachkabel und Lastenmanagement vorhanden, Ladestation optional)

### Photovoltaikanlage

Häuser 7 + 8 sind mit einer PV-Anlage ausgestattet. Die Dächer der Doppel-EFH können nachträglich auf Kosten der Käufer-schaft mit einer eigenen PV-Anlage zur Nutzung von Eigenstrom bedeckt werden. Die nötigen Leerrohre werden bereits ausgebaut.

### Heizungsanlagen

- Erdsonden-Wärmepumpen separat pro Gebäude & pro Doppel-EFH
- Wärmeverteiler über Fussbodenheizung
- Free-Cooling
- Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe

### **Allgemeine Sanitärapparate**

- Gemäss detaillierter Zusammenstellung der Firma Sanitas Troesch
- Waschtisch mit Unterbau
- Regendusche
- Waschmaschine und Tumbler der Marke Miele in den Wohnungen & Doppel-EFH
- Wasserenthärtungsanlage

### **Kücheneinrichtung**

- Gemäss Grundrissplan
- Küchengeräte der Marke Miele (Induktions-Kochfeld, Geschirrspüler, bis 3.5-Zimmer-Wohnung Kompakt-Dampfbackofen, ab 4.5-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Backofen)
- Abdeckung Granit PK2

### **Personenaufzug**

In den Mehrfamilienhäuser 7 + 8, Typ Schindler 3000, rollstuhlgängig

### **Innentüren**

Innentüren aus Holz mit Stahlzargen

### **Wandschränke**

Einbauschränke gemäss Grundrissplänen  
(Oberflächen kunstharzbeschichtet)

### **Bodenbeläge**

- Einstellhalle: Hartbetonboden
- Nebenräume Untergeschoss: Zementüberzug
- Treppenhäuser: Feinsteinzeugplatten
- Wohnungen & Häuser: gemäss Schemaplan Architekt mit Auswahl

### **Innere Malerarbeiten**

Wände und Decken Abrieb, weiss gestrichen

### **Gärtnerarbeiten**

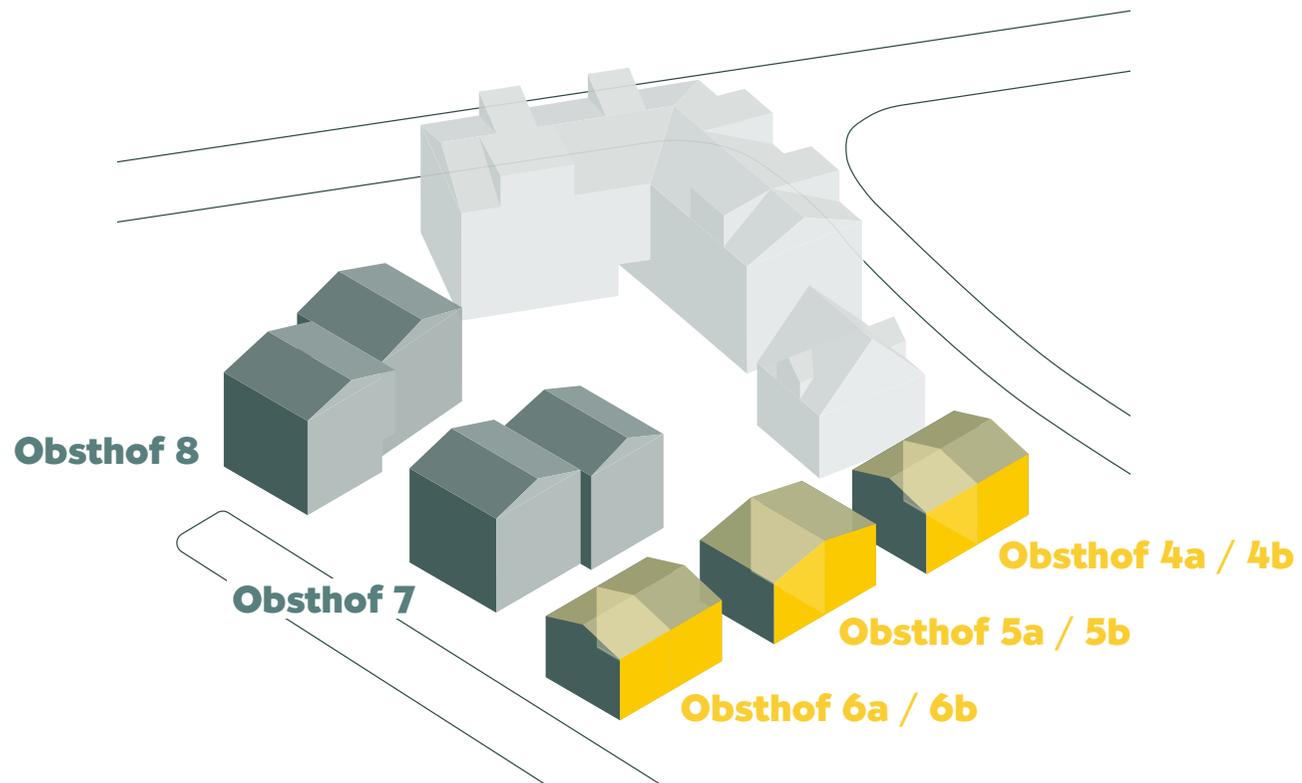
- Spielplatzeinrichtungen mit Fallschutzmatten
- Pergola
- Velo- und Containerunterstand

Umgebungsgestaltung und Bepflanzung gemäss  
separatem Umgebungsplan



# Obsthof 4 – 6

## Planunterlagen



## 6.5-Zimmer- Doppelfamilienhaus

Obsthof 4a  
6275 Ballwil

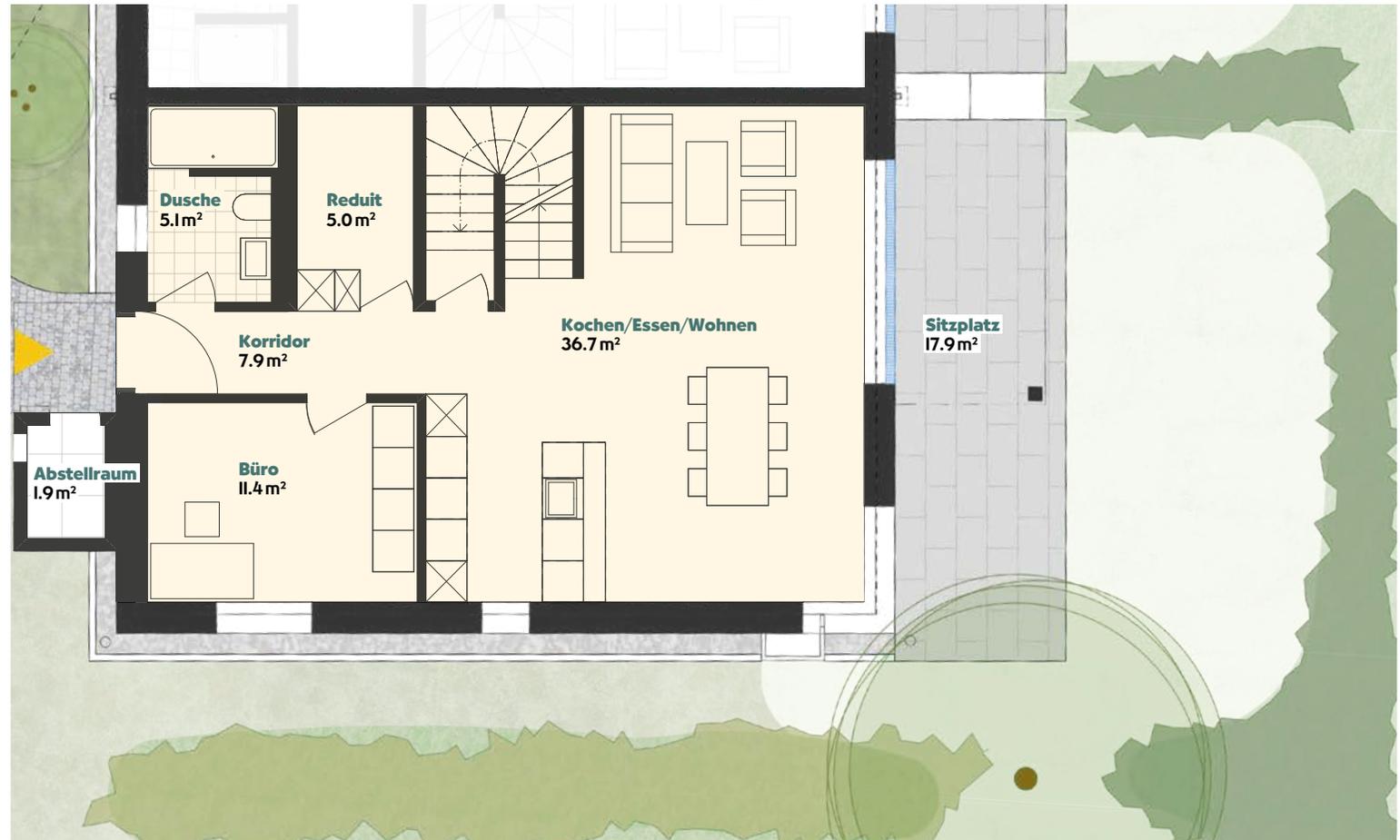
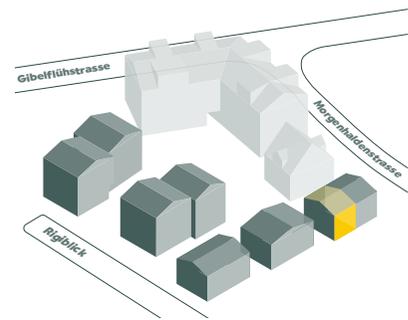
Etagen UG/EG/OG

Wohnungsnummer 4a

Wohnfläche netto 136.5 m<sup>2</sup>

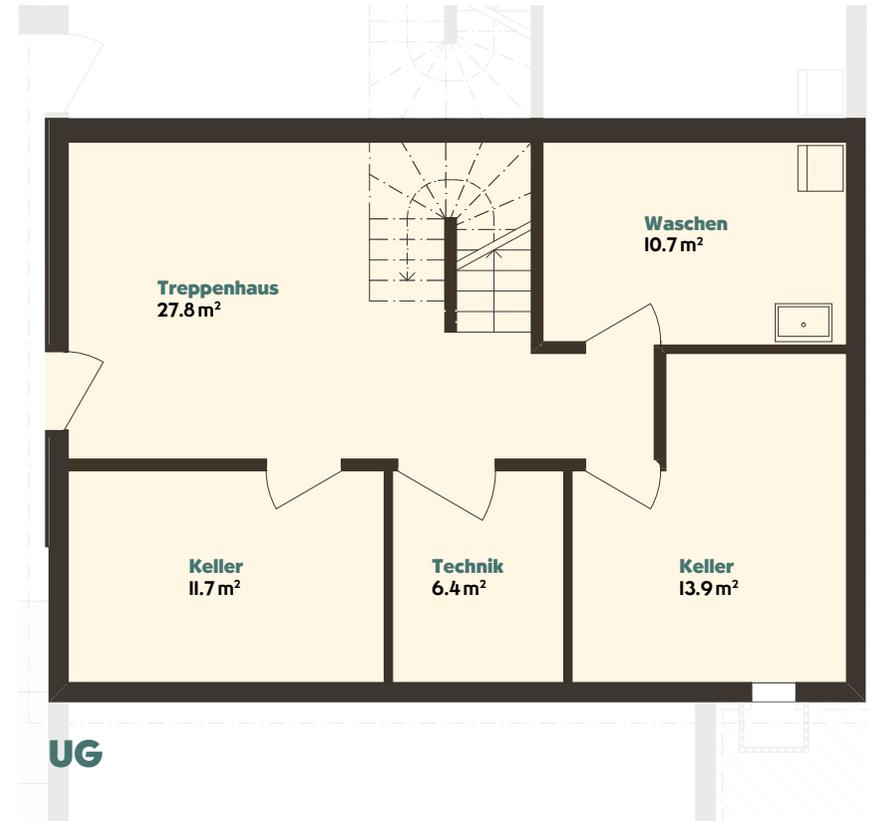
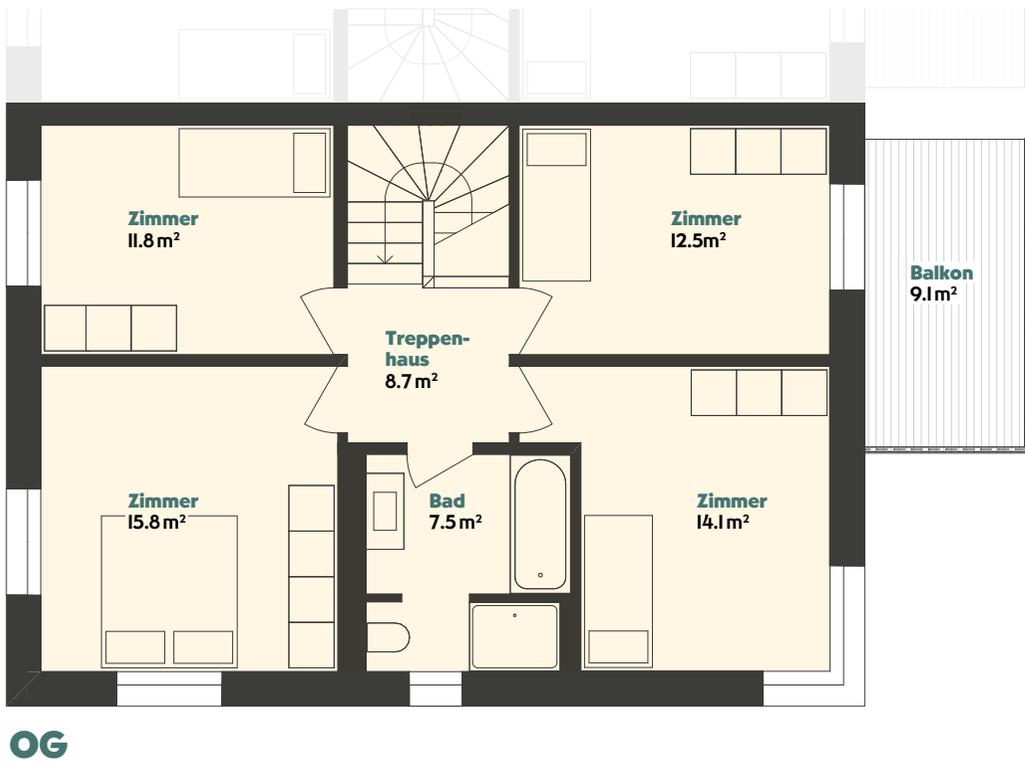
Sitzplatz 17.9 m<sup>2</sup>

Balkon 9.1 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.



## 6.5-Zimmer- Doppelfamilienhaus

Obsthof 4b  
6275 Ballwil

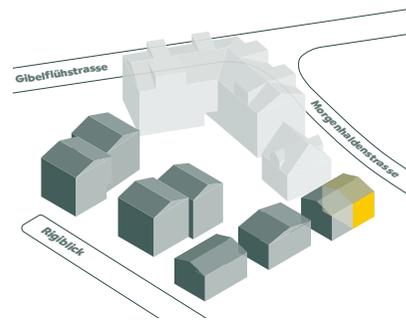
Etagen UG/EG/OG

Wohnungsnummer 4b

Wohnfläche netto 136.5 m<sup>2</sup>

Sitzplatz 17.9 m<sup>2</sup>

Balkon 9.1 m<sup>2</sup>

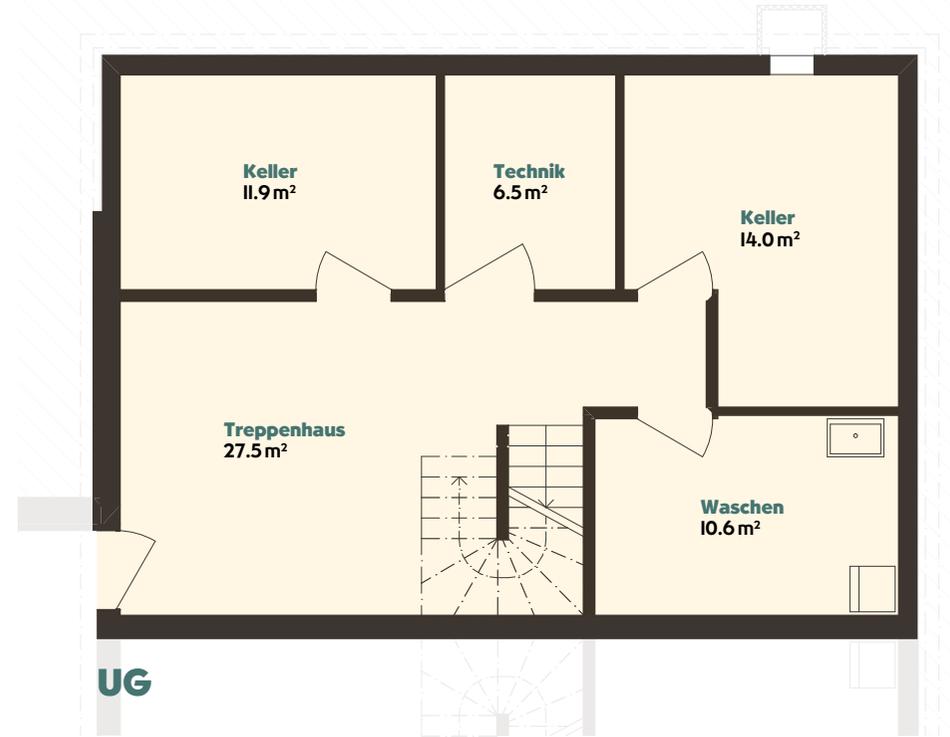
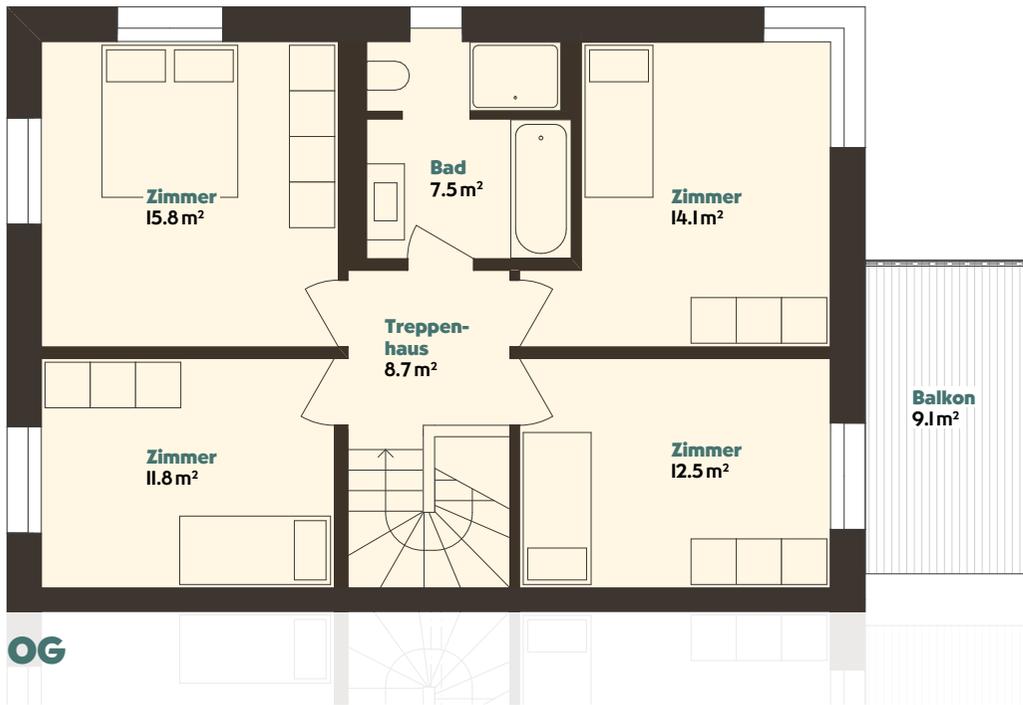


EG



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.



## 6.5-Zimmer- Doppelfamilienhaus

Obsthof 5a  
6275 Ballwil

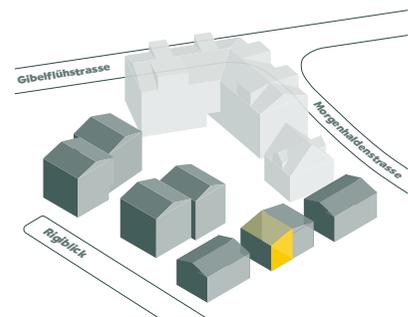
Etagen UG/EG/OG

Wohnungsnummer 5a

Wohnfläche netto 136.5 m<sup>2</sup>

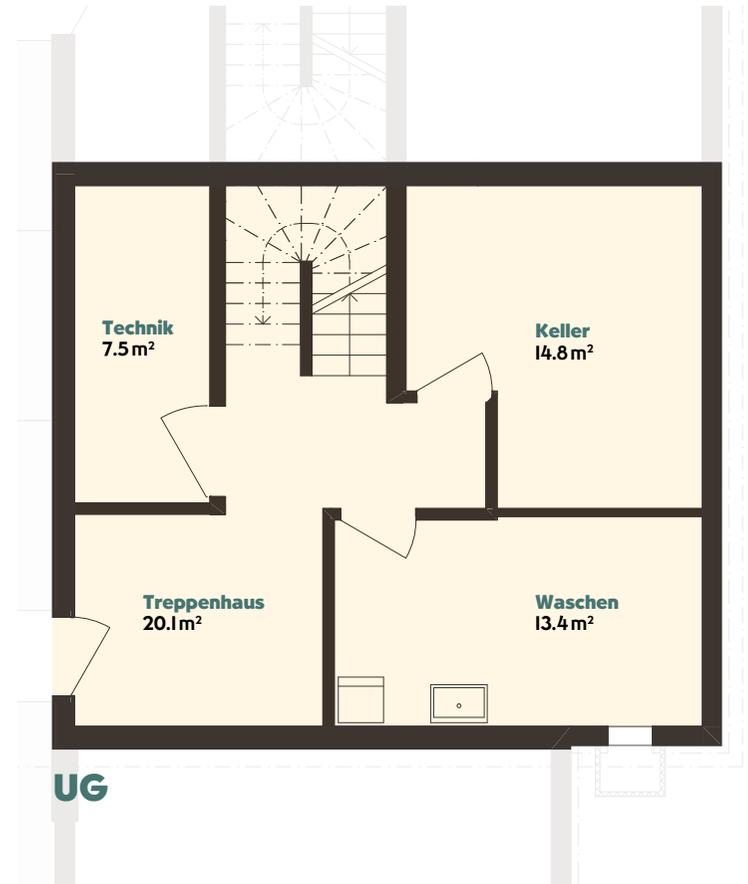
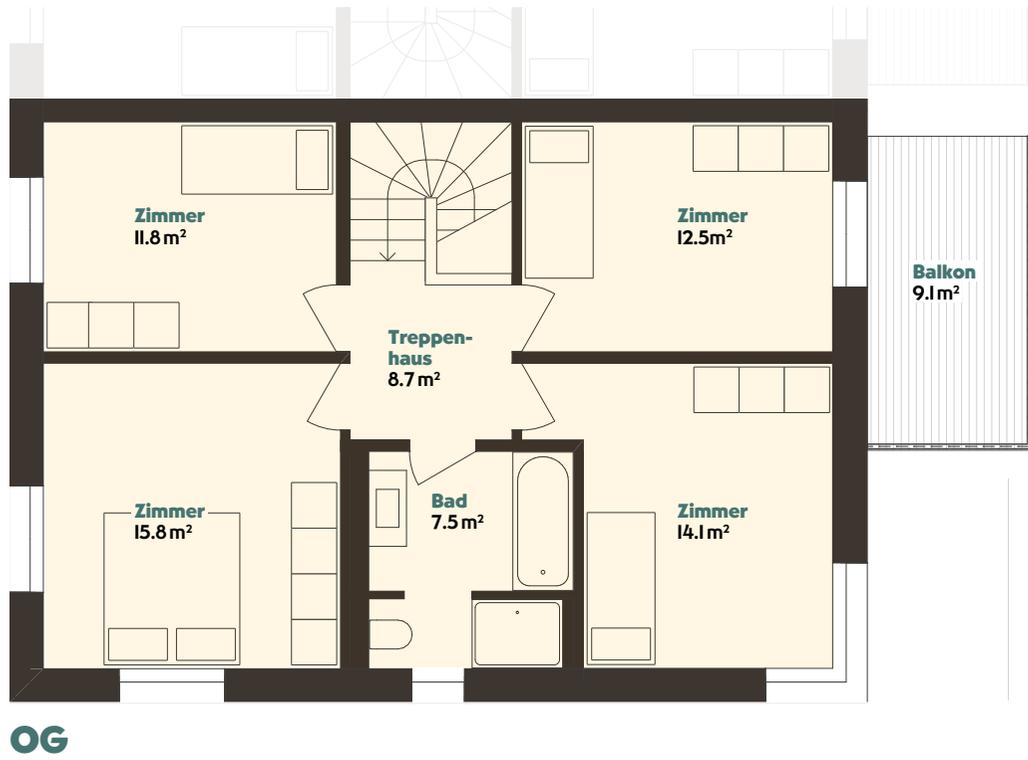
Sitzplatz 17.9 m<sup>2</sup>

Balkon 9.1 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.



# 6.5-Zimmer- Doppelfamilienhaus

Obsthof 5b  
6275 Ballwil

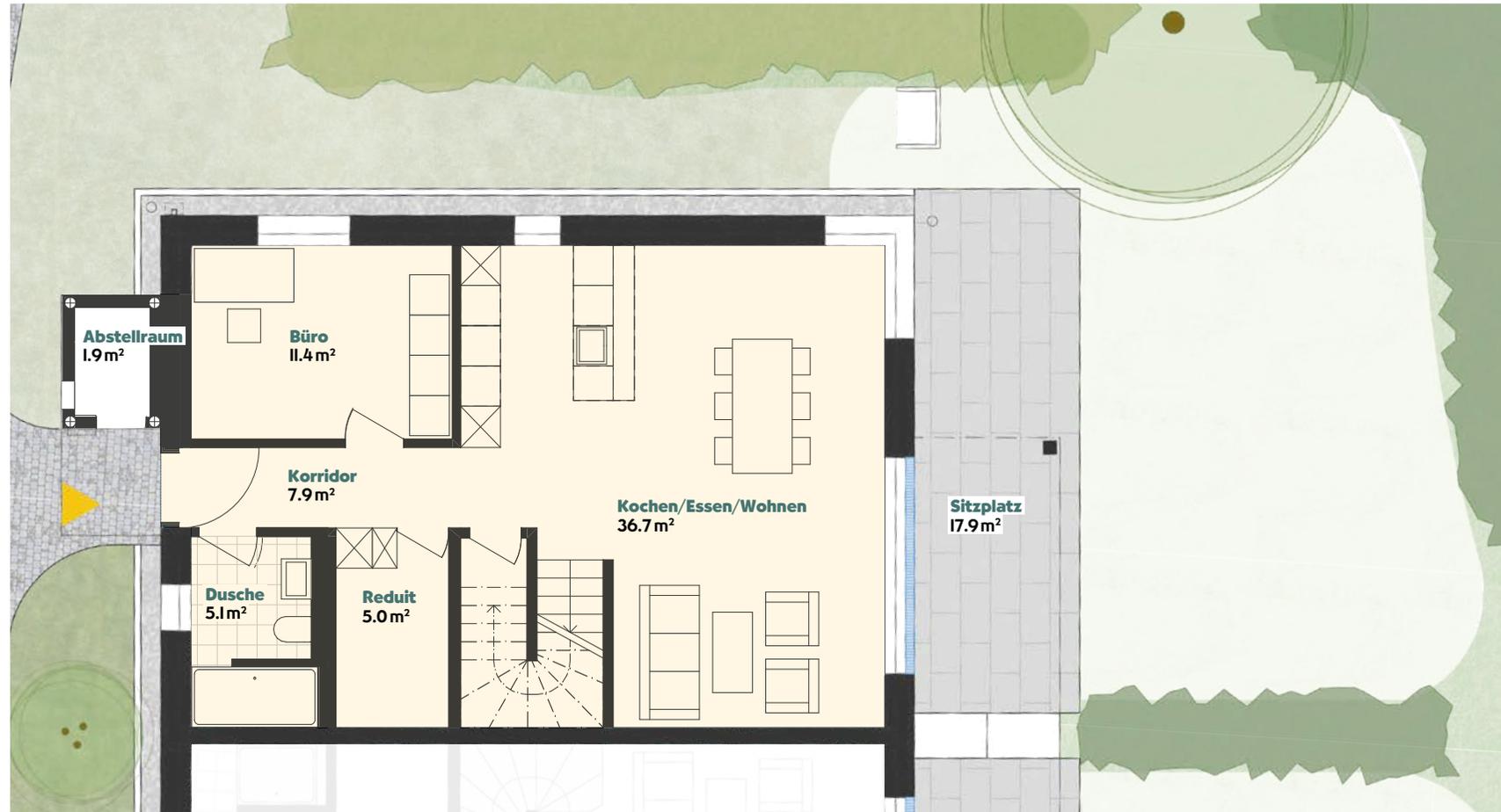
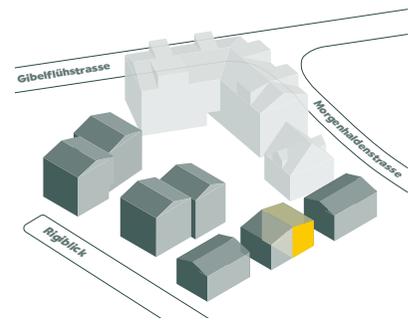
Etagen UG/EG/OG

Wohnungsnummer 5b

Wohnfläche netto 136.5 m<sup>2</sup>

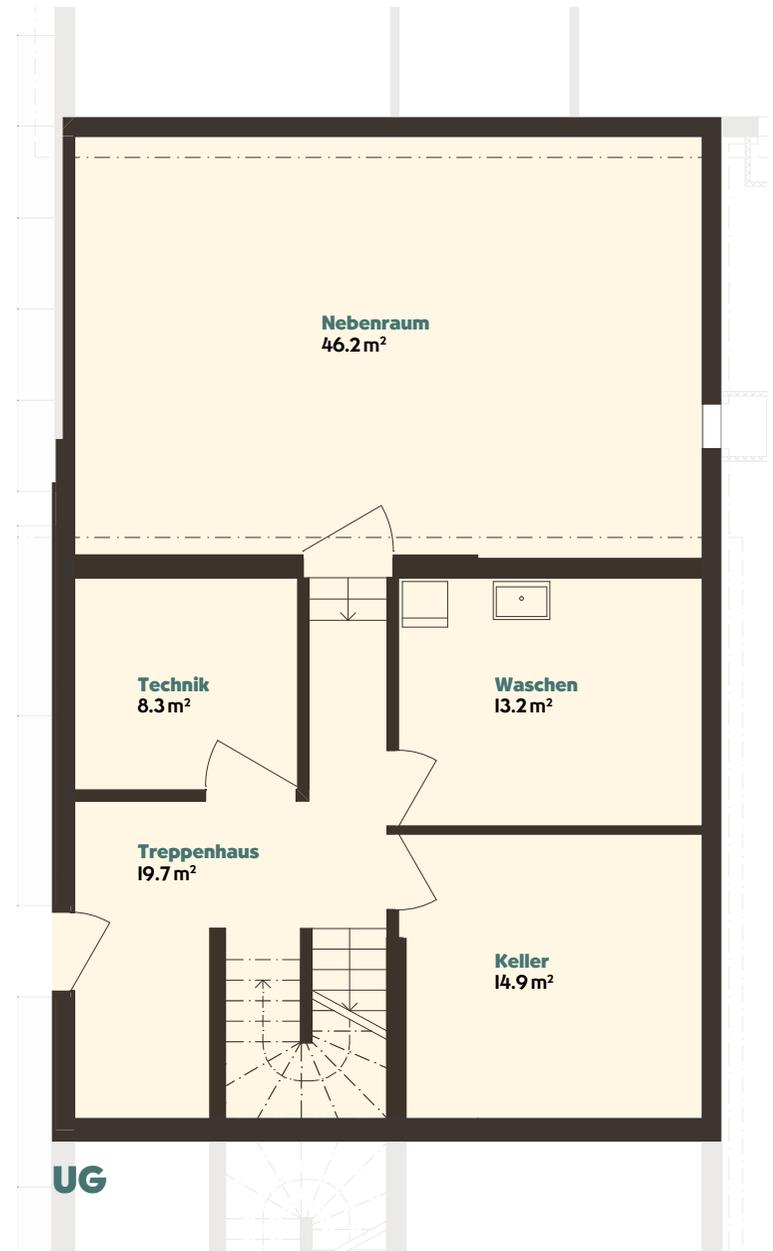
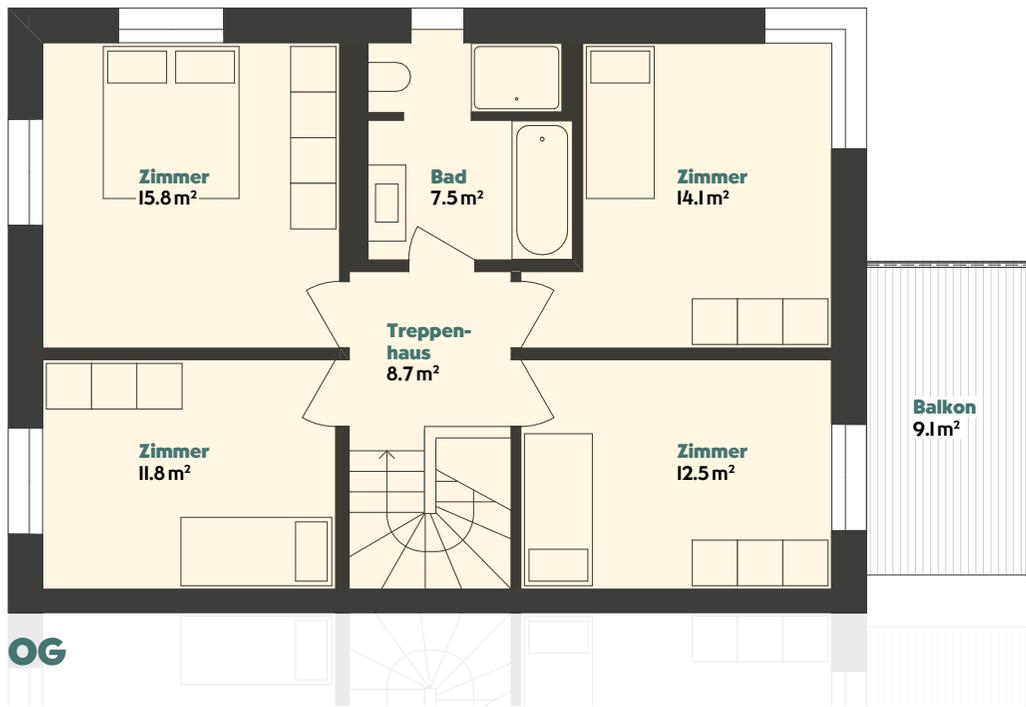
Sitzplatz 17.9 m<sup>2</sup>

Balkon 9.1 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m

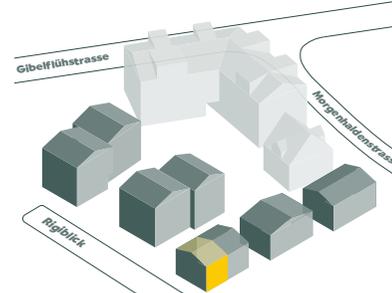
Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.



# 6.5-Zimmer- Doppeleinfamilienhaus

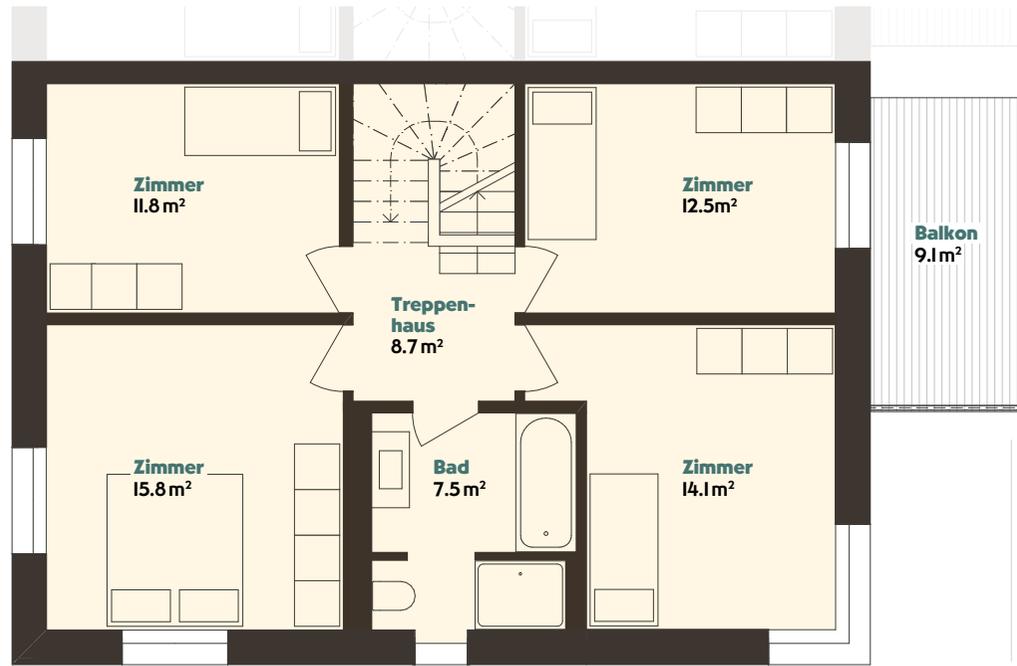
Obsthof 6a  
6275 Ballwil

Etagen	UG/EG/OG	Sitzplatz	17.9 m <sup>2</sup>
Wohnungsnummer	6a	Balkon	9.1 m <sup>2</sup>
Wohnfläche netto	136.5 m <sup>2</sup>		

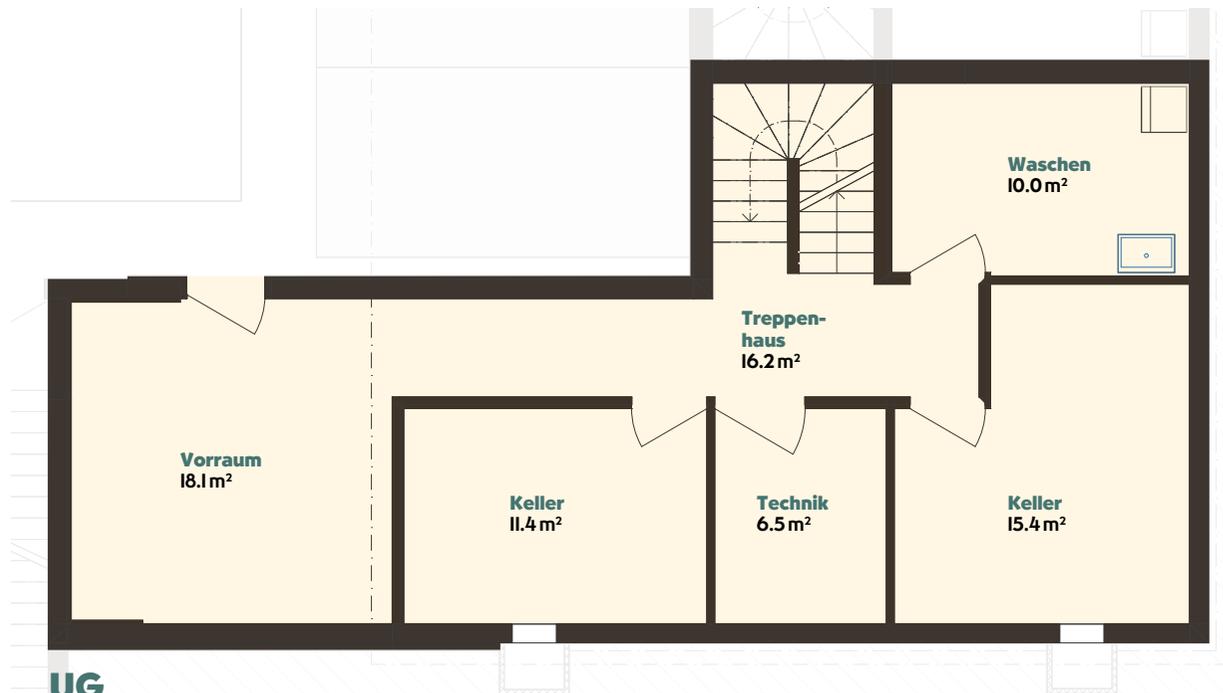


0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.



**OG**

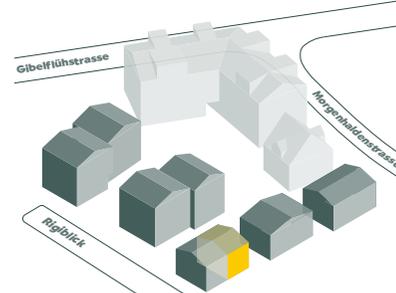


**UG**

# 6.5-Zimmer- Doppeleinfamilienhaus

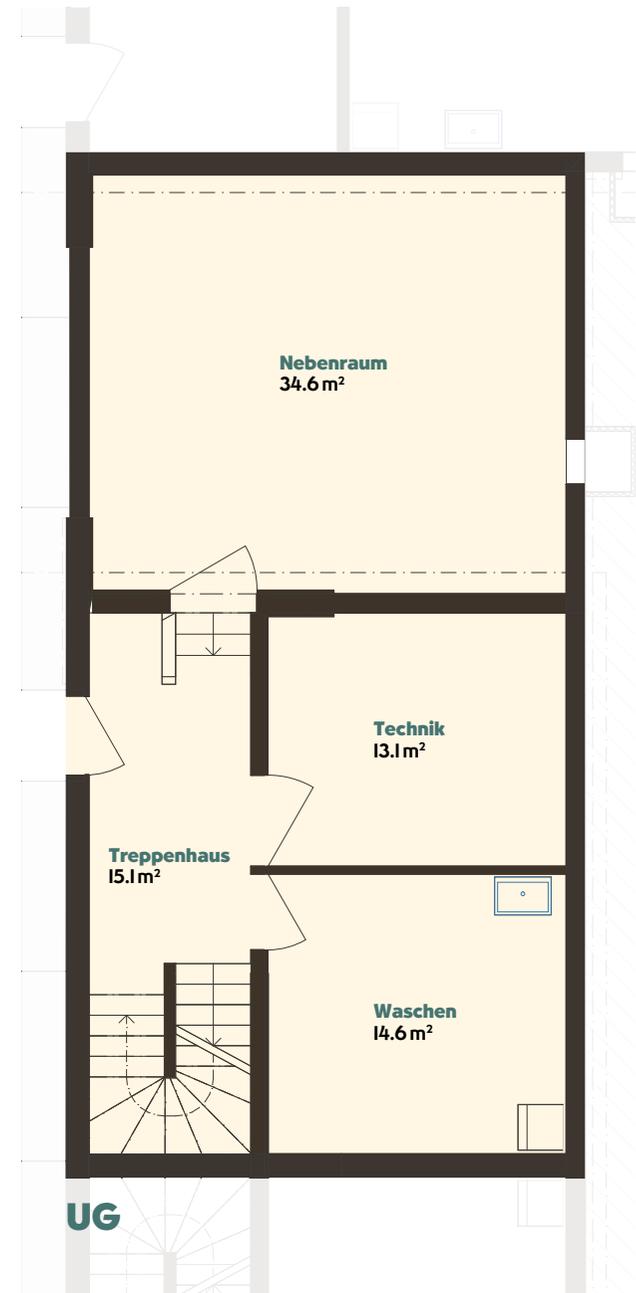
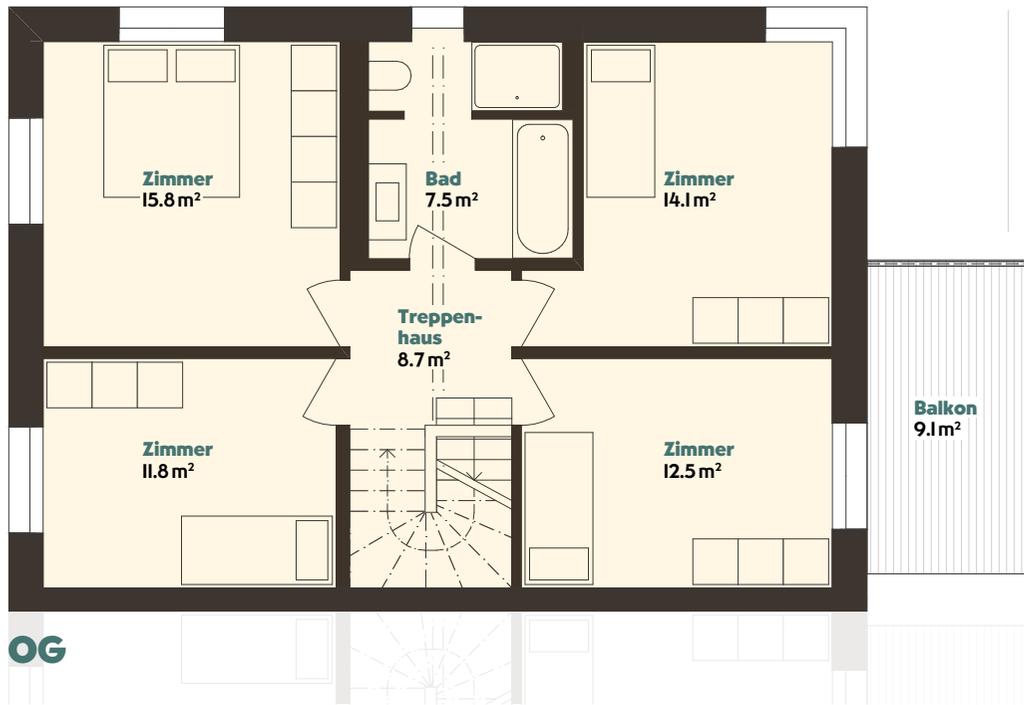
Obsthof 6b  
6275 Ballwil

Etagen	UG/EG/OG	Sitzplatz	17.9 m <sup>2</sup>
Wohnungsnummer	6b	Balkon	9.1 m <sup>2</sup>
Wohnfläche netto	136.5 m <sup>2</sup>		



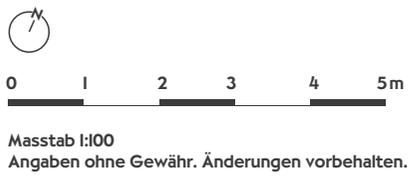
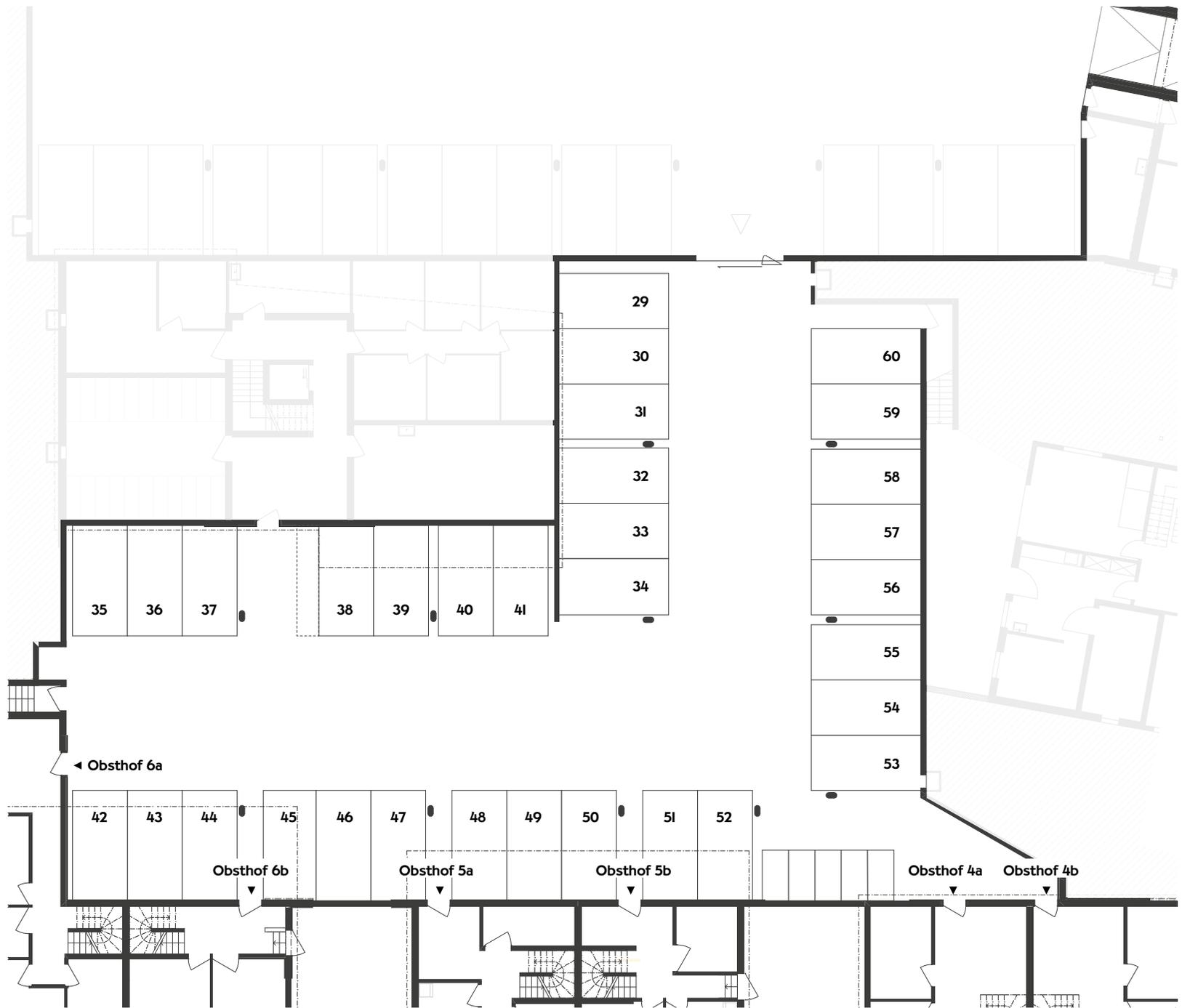
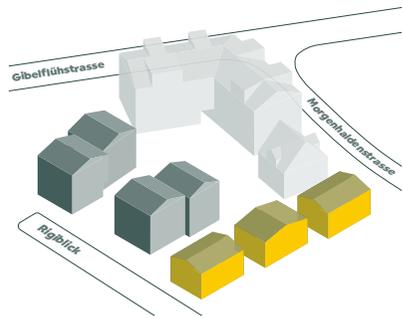
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.



# Einstellhalle T2

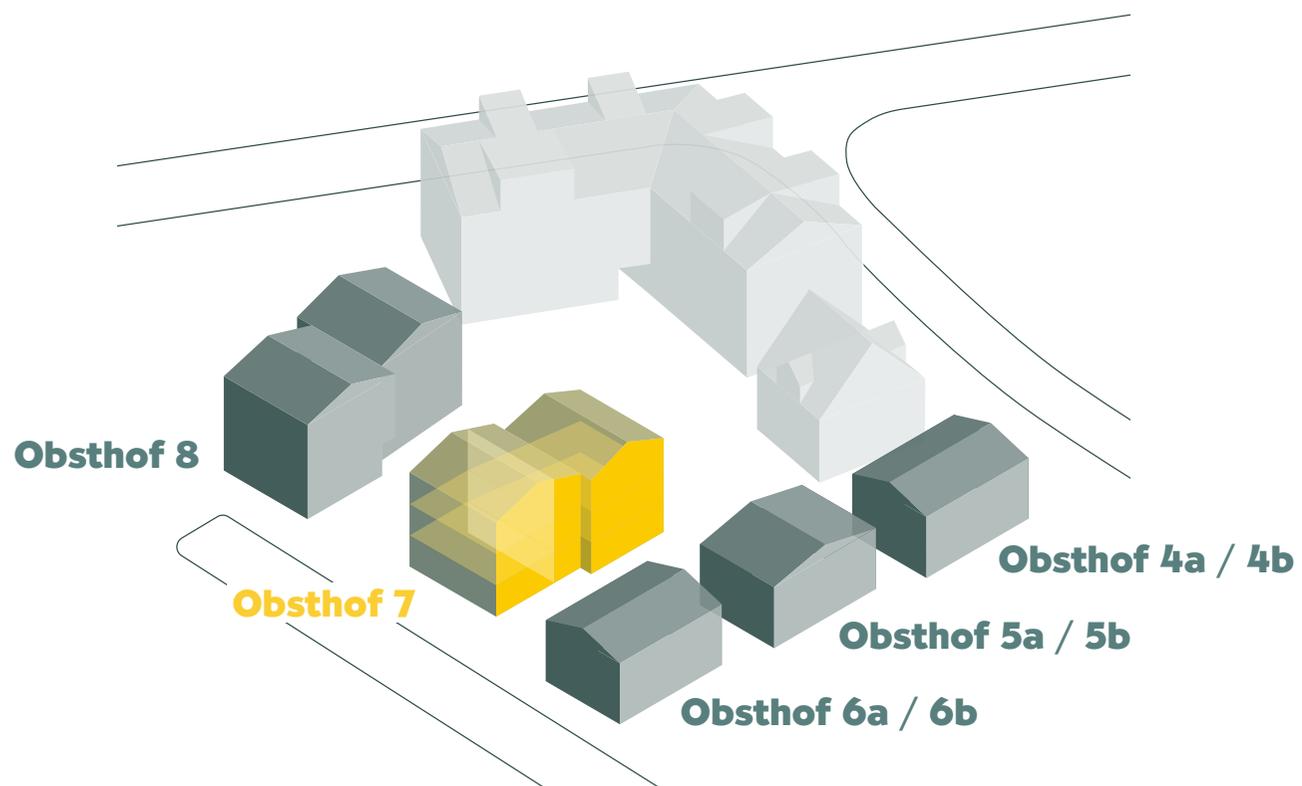
Obsthof 4-6  
6275 Ballwil



Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

# Obsthof 7

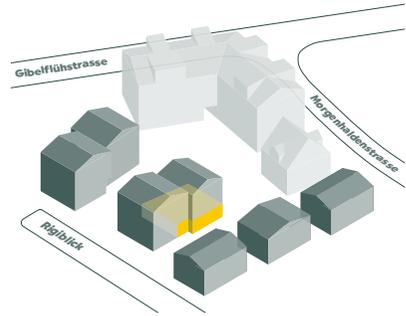
## Planunterlagen



## 4.5-Zimmer-Wohnung

Obsthof 7  
6275 Ballwil

Etage	EG
Wohnungsnummer	7.1
Wohnfläche netto	108.2 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	14.8 m <sup>2</sup>



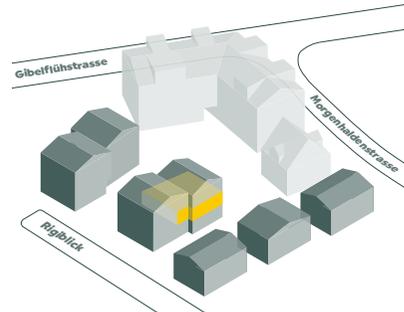
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

## 4.5-Zimmer-Wohnung

Obsthof 7  
6275 Ballwil

Etage	1. OG
Wohnungsnummer	7.101
Wohnfläche netto	108.2 m <sup>2</sup>
Loggia	12.8 m <sup>2</sup>



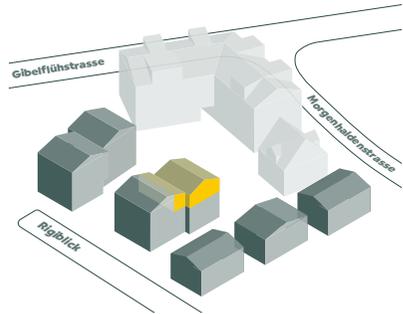
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

## 4.5-Zimmer-Wohnung

Obsthof 7  
6275 Ballwil

Etage	2. OG
Wohnungsnummer	7.201
Wohnfläche netto	108.2 m <sup>2</sup>
Loggia	12.8 m <sup>2</sup>



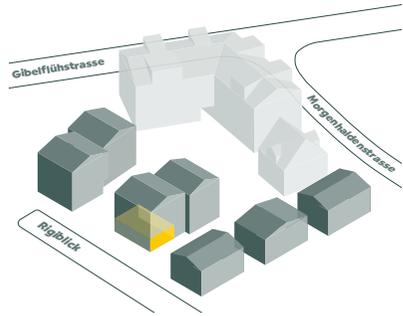
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

## 3.5-Zimmer-Wohnung

Obsthof 7  
6275 Ballwil

Etage	EG
Wohnungsnummer	7.2
Wohnfläche netto	75.5 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	14.0 m <sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

## 3.5-Zimmer-Wohnung

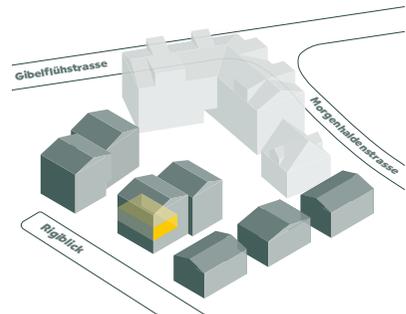
Obsthof 7  
6275 Ballwil

Etage 1. OG

Wohnungsnummer 7.102

Wohnfläche netto 87 m<sup>2</sup>

Loggia 12.1 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

## 3.5-Zimmer-Wohnung

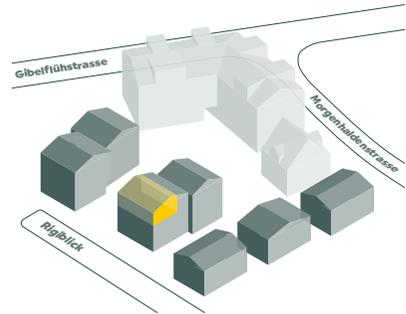
Obsthof 7  
6275 Ballwil

Etage 2.OG

Wohnungsnummer 7.202

Wohnfläche netto 87 m<sup>2</sup>

Loggia 12.1 m<sup>2</sup>

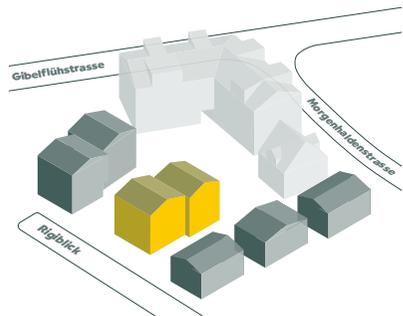


0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

# Keller und Einstellhalle T2

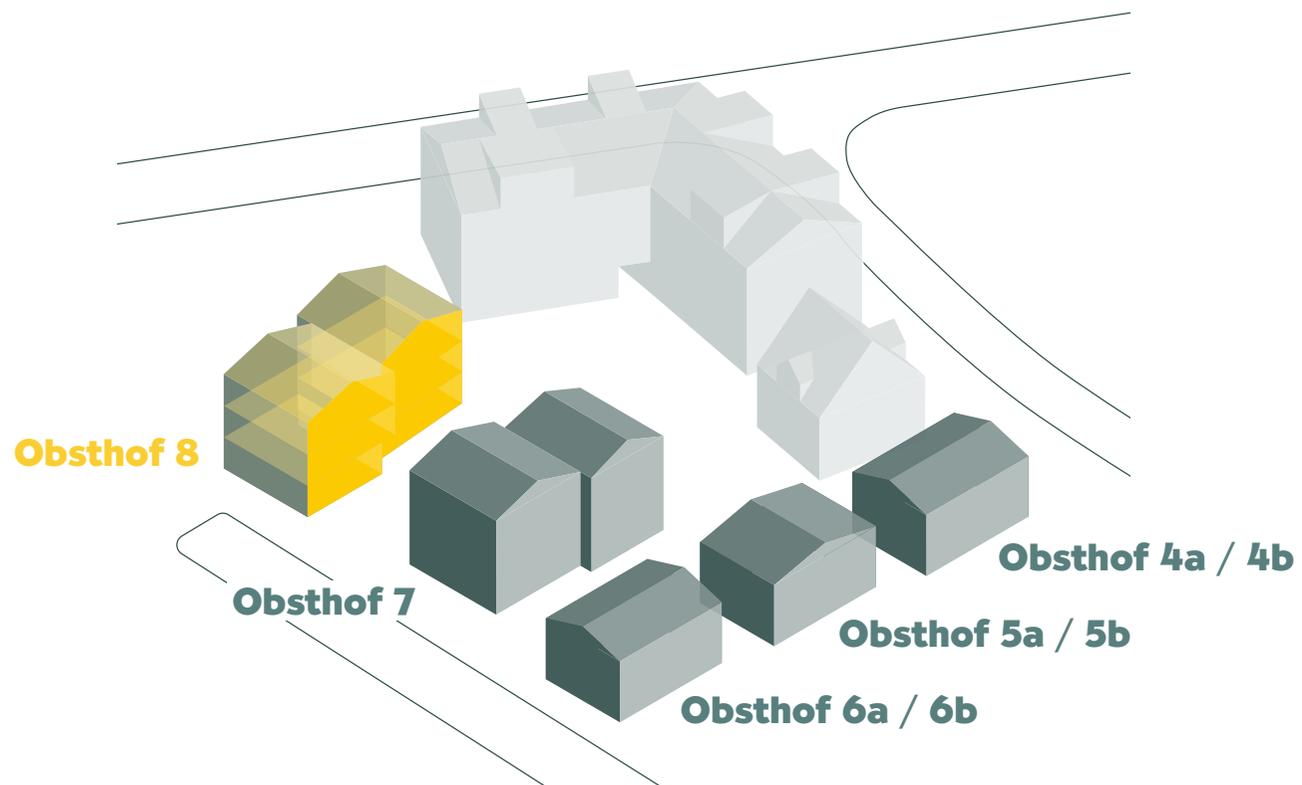
Obsthof 7  
6275 Ballwil



Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

# Obsthof 8

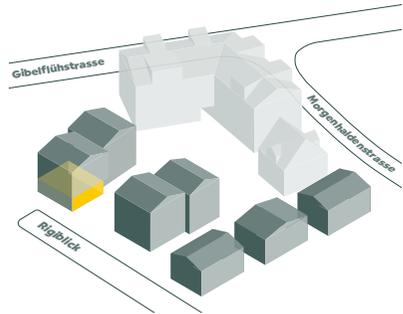
## Planunterlagen



## 3.5-Zimmer-Wohnung

Obsthof 8  
6275 Ballwil

Etage	EG
Wohnungsnummer	8.1
Wohnfläche netto	89.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	14.4 m <sup>2</sup>



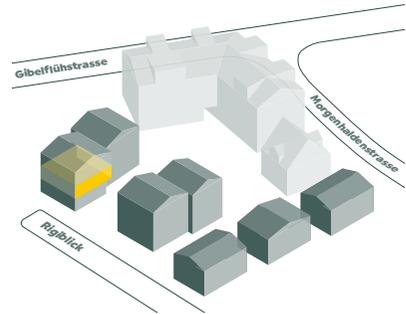
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

## 4.5-Zimmer-Wohnung

Obsthof 8  
6275 Ballwil

Etage	I. OG
Wohnungsnummer	8.101
Wohnfläche netto	106.5 m <sup>2</sup>
Loggia	12.9 m <sup>2</sup>



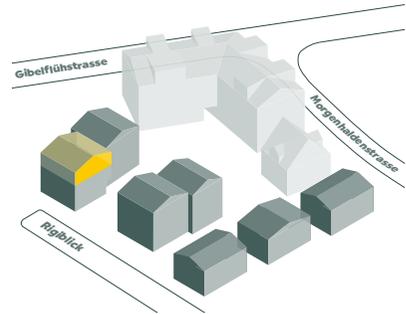
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

## 4.5-Zimmer-Wohnung

Obsthof 8  
6275 Ballwil

Etage	2. OG
Wohnungsnummer	8.201
Wohnfläche netto	106.4 m <sup>2</sup>
Loggia	12.5 m <sup>2</sup>



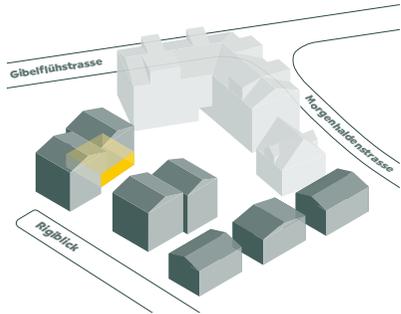
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

## 4.5-Zimmer-Wohnung

Obsthof 8  
6275 Ballwil

Etage	EG
Wohnungsnummer	8.2
Wohnfläche netto	110.4 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	13.7 m <sup>2</sup>



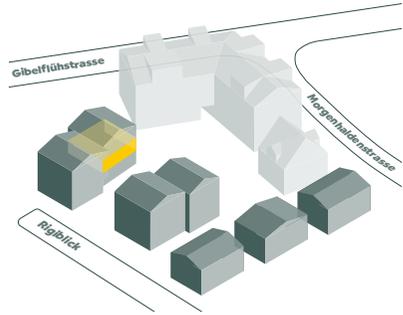
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

## 4.5-Zimmer-Wohnung

Obsthof 8  
6275 Ballwil

Etage	I. OG
Wohnungsnummer	8.102
Wohnfläche netto	110.5 m <sup>2</sup>
Loggia	11.8 m <sup>2</sup>



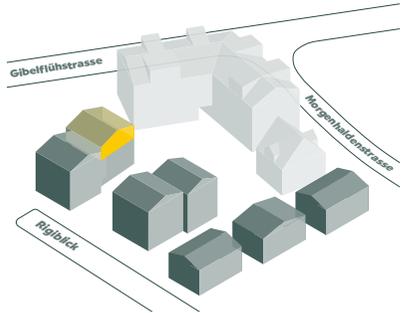
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

## 4.5-Zimmer-Wohnung

Obsthof 8  
6275 Ballwil

Etage	2. OG
Wohnungsnummer	8.202
Wohnfläche netto	110.5 m <sup>2</sup>
Loggia	11.8 m <sup>2</sup>

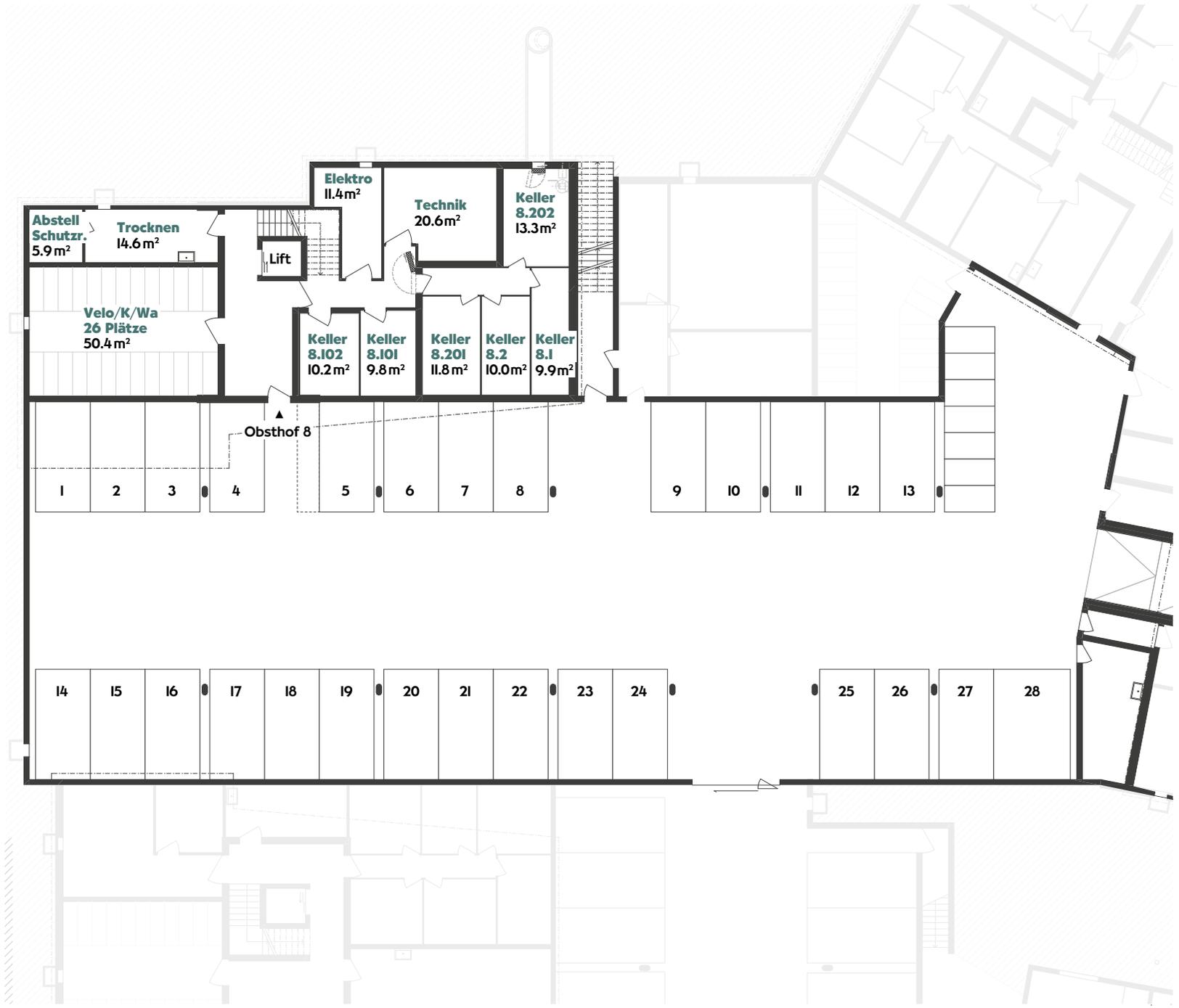
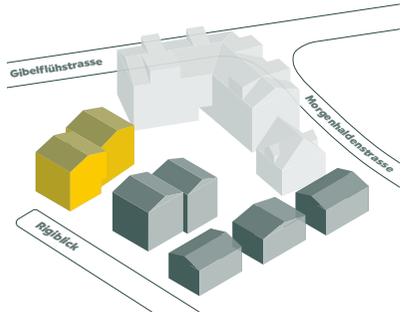


0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

# Keller und Einstellhalle TI

Obsthof 8  
6275 Ballwil



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:100  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.





## Erholung am Schöfeldweiher



# Haben Sie Interesse?

## Kontaktperson



**Nico Häfliger**

058 255 79 13

nico.haefliger@redinvest.ch

---

**redinvest**

raumhaft kompetent

---



[www.obsthof-ballwil.ch](http://www.obsthof-ballwil.ch)

**redinvest**  
raumhaft kompetent