IMMOBILIEN

Vermietungsdokumentation

Gewerbeflächen, Kapellgasse 4, 6004 Luzern

BR Immobilien AG
Läufelfingerstrasse 1 | 4458 Eptingen | +41 61 285 14 00 | vermietung@brimmobilien.ch | www.brimmobilien.ch

Über uns

Die BR Immobilien AG bewirtschaftet ihre eigenen Immobilien. Zu unserem Portfolio gehören Mehrfamilienhäuser, Gewerbeliegenschaften, das Speiserestaurant Hallwyl in Seengen AG am Hallwilersee, Hotel Landgasthof Bad Eptingen in Eptingen BL und das Hotel und Gruppenhaus San Bernardo in Contra TI oberhalb von Tenero. Unser aktuelles Projekt, ein Mehrfamilienhaus Neubau mit 17 Mietwohnungen in Seengen AG, wird per Ende 2023 bezugsbereit. Für das Team steht kundenorientierter Service an oberster Stelle. Wir vermieten nicht nur Liegenschaften, sondern sorgen auch für die optimale Liegenschaftsbewirtschaftung – kurze Wege und effiziente Lösungen.

Geschichte

Im Jahre 1510 liess sich Jakob von Hertenstein ein repräsentatives Haus bauen. Als das Gebäude 1825 abgerissen wurde, entstand das «Knörr-Haus». Nach einem unauffälligen Dasein als Gewerbe- und Wohnhaus respektive Bankhaus, wurde es 1959 zusammen mit zwei Nachbarhäusern abgebrochen. An deren Stelle wurde 1961/62 ein Warenhaus (ABM, dann C&A) erbaut. Im Jahr 2018 erfolgte wieder der Abbruch. Im Jahr 2020 konnten 11 Wohnungen und diverse Gewerbeflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auf insgesamt sieben Geschosse neu bezogen werden. Der heutige Neubau fügt sich «harmonischer in die altehrwürdigen Gebäuden rund um den Kapellplatz ein».

«Knörrhaus» von 1828 bis 1959

Lage

Makrolage

Die Stadt Luzern ist der Hauptort des gleichnamigen Kantons (LU). Die Stadt hat 82'620 Einwohner (Stand Ende 2020), mit der Agglomeration 223'000 Einwohner. Die Stadt bietet nebst der Universität auch Hochschulen und ist das gesellschaftliche und kulturelle Zentrum der Zentralschweiz. Mit den Anlässen wie der Luzerner Fasnacht und Lucerne Festival hat die Stadt eine überregionale Ausstrahlung. Luzern ist ein bedeutendes Tourismusziel in der Schweiz (Sehenswürdigkeiten, Alpen, Vierwaldstättersee).

Mikrolage

Die Liegenschaft liegt mitten in der Hauptachse der «Kernaltstadt» mit Kapellplatz, Rathausplatz, Weinmarkt und Kornmarkt, parallel zur Weggisgasse und Hertensteinstrasse. Der traditionelle Standort am Eingang der Kapellgasse mit Ausrichtung auf den Kapellplatz verfügt über eine repräsentative Lage im Ausläufer des Schwanenplatz und des Grendels. Wenige Meter der berühmten Kapellbrücke entfernt.

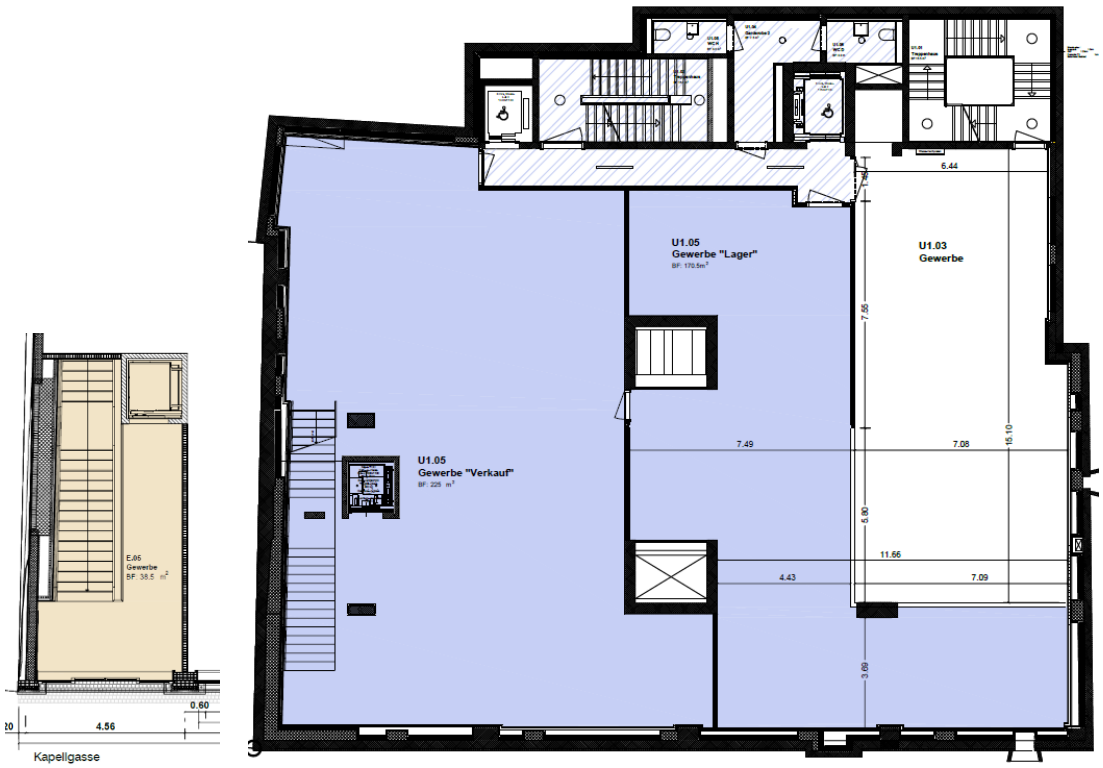
Gute Erreichbarkeit der Passanten in der Fussgängerzone. Der Güterumschlag ist werktags von 6-10 Uhr und anschliessend mit Bewilligung gestattet. Es stehen keine Parkplätze zur Verfügung. In der Nähe gibt es Parkhäuser mit der Möglichkeit einer Dauerparkkarte.

Mietobjekt Gewerbe, Erdgeschoss und 1. Untergeschoss

Die Gewerbefläche im Untergeschoss eignet sich als Dienstleistungsanbieter / Verkaufsfläche. **Die Fläche ist nicht unterteilbar.** Der Mitarbeitereingang und Eingang Wohnungen befindet sich an der Hans-Holbein-Gasse 1.

Fläche Erdgeschoss	zirka 39.0m^2
Fläche 1. Untergeschoss	zirka 395.5m^2
Totel Fläche	zirka 434.0 m^2

Grundriss



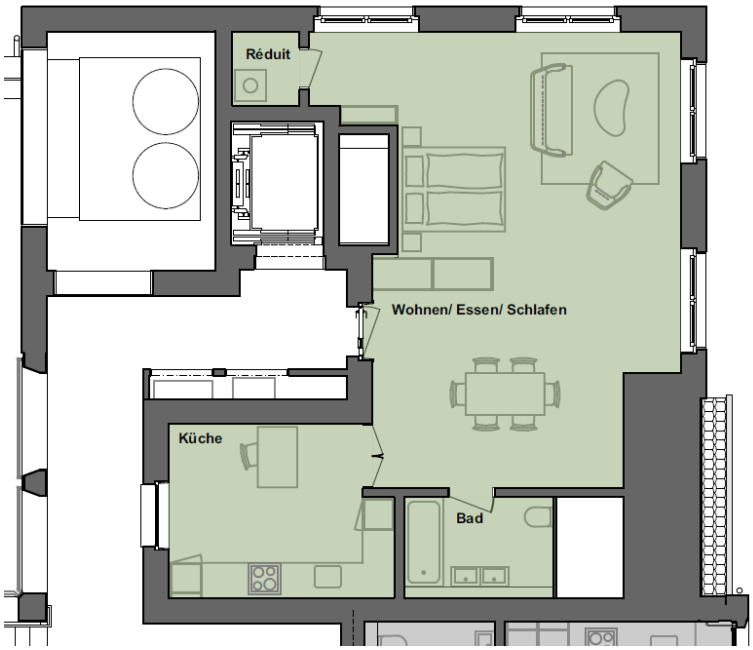
BR Immobilien AG
Läufelfingerstrasse 1 | 4458 Eptingen | +41 61 285 14 00 | vermietung@brimmobilien.ch | www.brimmobilien.ch

Optional 1.5 Zimmer Wohnung als «Personalraum», 3. Obergeschoss

Die Wohnung im 3. Obergeschoss eignet sich Personalraum. Die Wohnung ist über den Lift erreichbar. Der Mitarbeitereingang und Eingang Wohnungen befindet sich an der Hans-Holbein-Gasse 1.

Fläche	ca. 69 m^2
Zimmer	1.5

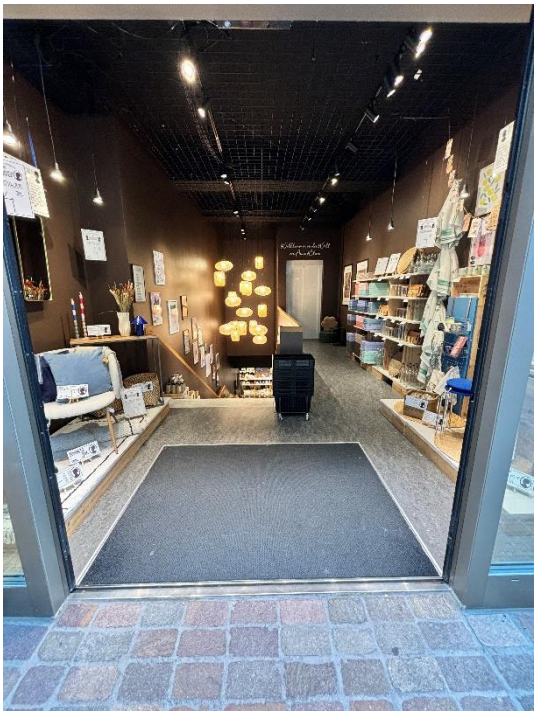
Grundriss



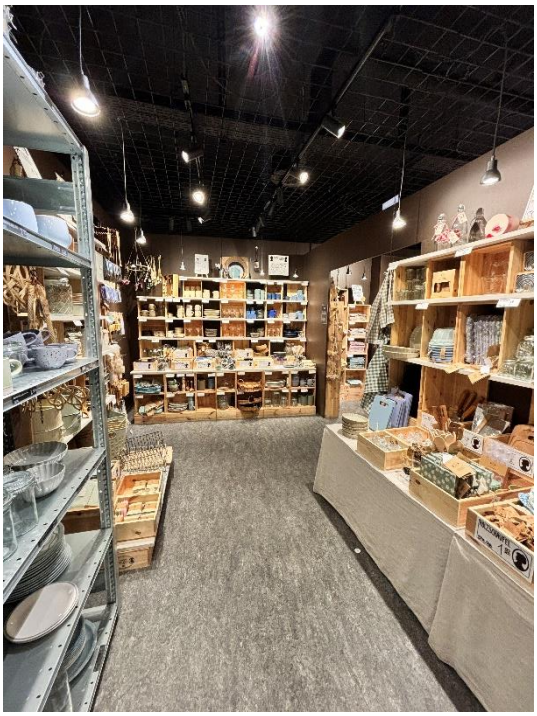
Bilder

Aussenansicht vom Kapellplatz

Aussenansicht vom Kapellgasse


Eingang / Fläche Erdgeschoss

Treppenabgang


Fläche Untergeschoss

IMMOBILIEN

Allgemeiner Beschrieb Mietobjekte

Alle Zugangstüren können mit dem mechatronischen Schlüssel (24h) geöffnet werden. In der Liegenschaft gibt es eine interne Trafostation, Kälte-, Lüftungs-, und Heizzentrale, sowie Notlichtzentrale, Wasserenthärtung und Gebäudeleitsystem zur Mitbenutzung. Alle Flächen sind **rollstuhlgängig**.

Aktuelle Öffnungszeiten:
Montag, Dienstag, Mittwoch, Freitag von 09.00 – 19.00 Uhr
Donnerstag von 09.00 – 20.00 Uhr
Samstag von 09.00 – 17.00 Uhr
Die Öffnungszeiten müssen den geltenden Bestimmungen des Kanton / Stadt Luzern entsprechen.

Schnittstellenbeschreibung

Nutzlast Boden	5.00 kN/m2
Nasszellen	Allgemeine Nasszellen zur Mitbenutzung im 1.Untergeschoss
Fenster	Schaufenster ohne Storen, automatische Schiebetüre
Innentüren	Stahlzargen
Decke	Ortsbeton oder Fertigbetonelemente, mit sichtbaren Fugen und Betonmaserung

Grundinstallation, sowie Leerrohre wurden bis zur Mietfläche (Steigzone) gezogen

Mieterausbauten, nicht im Nettomietzins enthalten:

- **Verteilung der Haustechnik** (HLKSE)
- Elektrosicherungskasten, Leuchten, Lampen, Notlicht und Fluchtwegleuchten
- Telefon, Audio, Zeiterfassung, EDV und weitere Anschlüsse infolge Mieterausbauten
- Feuerlöscher
- Trockenbauwände zur Unterteilung, Mobile Trennwände
- Fertigabrieb oder Glattputz sämtlicher Innenwände
- Metallbau-, Schreinerarbeiten i. d. M
- Vorhangschiene, Innenbeschattungen
- Bodenbelag, Oberflächenbehandlung / Versiegelung, Plattenarbeiten
- Malerarbeiten
- Aussenbeschriftung
- Betriebseinrichtung

Die Flächen werden mit einer Mindestvertragsdauer **längerfristig** mit Optionen zur Verlängerung vermietet. Der Bezug ist per **1. Juli 2025** oder **nach Vereinbarung**.

Mietzins

Gewerbefläche ca. 434m2	
Jahresnettomiete	CHF 325'200.00 (exkl. Mieterausbau gem. Schnittstellenpapier)
Nettomiete	CHF 27'100.00 / Monat
Nebenkosten Akonto	CHF 1'110.00 / Monat
Bruttomiete	CHF 28'210.00 / Monat

Wohnung 1.5 Zimmer	
Nettomiete	CHF 1’775.95 / Monat
Nebenkosten Akonto	CHF 163.00 / Monat
Bruttomiete	CHF 1'938.95 / Monat

Der Mietzins versteht sich ohne den aktuellen Mehrwertsteuersatz. Die Vermieterin hat die Einnahmen aus dem Mietobjekt der Mehrwertsteuer (sog. Optierung) unterstellt. Der Mieter hat den aktuellen Mehrwertsteuersatz für das Mietobjekt zu bezahlen. Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen die Vermieterin zu einer entsprechenden Mietzinsanpassung.

Ihre Vorteile

- **Zentral, repräsentative Lage**
- **Gut frequentiert**
- **öffentlich zugänglich**
- **Nähe zu dem öffentlichen Verkehr / Car-Parkplatz**
- **Grosse Fensterfronten im Erdgeschoss**
- **Liegenschaftsverwaltung durch Eigentümer**

Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Melden Sie sich bei uns. Gerne informieren wir Sie über weitere Details.

BR Immobilien AG
Läufelfingerstrasse 1
4458 Eptingen

Susanne Streit
Leiterin Bewirtschaftung
vermietung@brimmobilien.ch

Auf unserer Webseite https://brimmobilien.ch/vermietung finden Sie weitere Mietobjekte.

Quellenverzeichnis
Bild Titelseite: http://www.joosmathys.ch/kapellgasse-luzern
Geschichte und Bild «Knörrhaus: https://www.stadtluzern.ch/dokumentebilder/bildergalerien/detail/28253
Bild Lagepläne: www.geo.lu.ch