



Entlebucherstrasse 38, 6110 Wolhusen

DOKUMENTATION



**REAL
ESTATE
AG**

savills
An International
Associate of Savills

Inhalt

Ausgangslage	3
Highlights	4
Lage / Standort	5
Flächenspiegel	6
Gebäude- und Arealbeschreibung.....	7
Grundrisse	8
Kontakt	12

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Lange Gasse 8
4052 Basel

info@hbre.ch
www.hbre.ch



Ausgangslage

Gewerbeareal mit Potenzial – Entlebucherstrasse 38, Wolhusen

Das Gewerbeareal an der Entlebucherstrasse 38 in Wolhusen bietet eine in der Region einzigartige Kombination aus Fläche, Flexibilität und Lage.

Das vollständig leerstehende Areal umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 19'670 m², verteilt auf mehrere Geschosse sowie ein Nebengebäude. Der klare Schwerpunkt liegt auf Lager- und Produktionsflächen, ergänzt durch Büro-, Werkstatt-, Technik- und Nebenflächen. Teilweise überdurchschnittliche Raumhöhen, eine Bodenbelastung von 1'500 kg/m², mehrere Rampen sowie ein grosszügiger Umschlagsbereich schaffen ideale Voraussetzungen für gewerbliche und industrielle Nutzungen.

Die Liegenschaft liegt direkt an der Hauptverkehrsachse Richtung Entlebuch, Bern und Emmental und verfügt über eine hohe Visibilität mit konstantem Durchgangsverkehr. Die natürliche Abgrenzung durch die Emme sowie die kontrollierbare Grundstückssituation bieten zusätzliches Potenzial für Nutzer mit erhöhten Anforderungen an Sicherheit oder abgeschlossene Betriebsabläufe.



Highlights

Lage / Standort

- Direkt an den Hauptverkehrsachsen
- Luzern - Entlebuch - Emmental
- Wolhusen - Willisau - Dagmersellen - Sursee
- Autobahnanschluss Luzern in ca. 20 Minuten
- Bushaltestelle Wolhusen-Markt in nur 50 m
- Bahnhof Wolhusen ca. 1.3 km
- Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in unmittelbarer Nähe



Flächenangebot

- Über 16'500 m² Logistik- Atelier- Produktion- Gewerbe- und Lagerflächen
- Flexible Unterteilung bereits ab 300 m²
- Flächen ohne störende Stützen
- Über 1'500 m² Büroflächen
- Flexible Unterteilung ab 50 m²
- Über 80 Aussenparkplätze / LKW-Standplätze

Einzigartige Flächenstruktur

Mit rund 19'670 m² Gesamtmietfläche auf mehreren Geschossen und einem Nebengebäude bietet das Areal ein in der Region einzigartiges Flächenangebot. Die Kombination aus Lager-, Produktions-, Werkstatt- und Büroflächen ermöglicht eine breite Nutzungspalette und macht das Objekt für eine Vielzahl von Branchen und Betriebskonzepten interessant.

Technische Leistungsfähigkeit

Überdurchschnittliche Raumhöhen, eine Bodenbelastung von 3.5 t/m² sowie mehrere Rampen und ein grosszügiger Umschlagsbereich erfüllen auch anspruchsvolle betriebliche Anforderungen. Das Areal eignet sich damit besonders für Produktions-, Logistik- und Industrieunternehmen, die auf leistungsfähige Infrastruktur angewiesen sind.

Lage und Visibilität

Die direkte Lage an der Hauptverkehrsachse Richtung Entlebuch, Bern und Emmental sorgt für eine hohe Sichtbarkeit und eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr. Die natürliche Abgrenzung durch die Emme sowie die kontrollierbare Grundstückssituation schaffen zusätzliche Standortvorteile für Nutzer mit besonderen Anforderungen an Sicherheit oder Betriebsabläufe.

Objekt Highlights / USP's

- Flexible Flächengestaltung nach individuellem Bedarf
- Mehrere Anlieferungs docks
- Hohe Bodenbelastbarkeit bis 3.5 t/m²
- Raumhöhen von bis zu 9m
- Areal vollständig LKW-erschlossen
- Attraktiver Mietzins

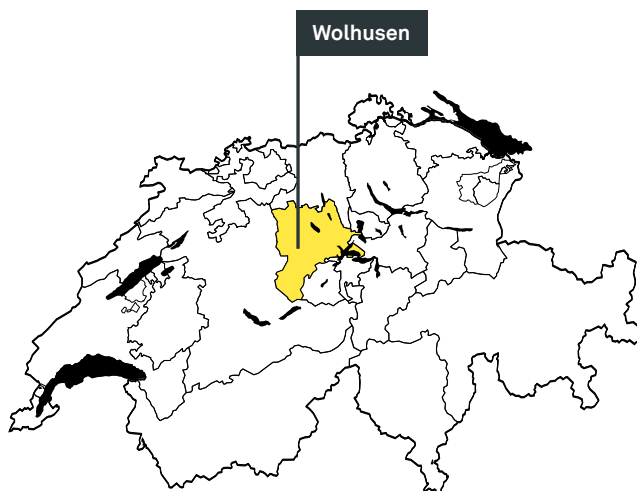
Lage / Standort



4' Bahnhof Wolhusen
41' Bahnhof Luzern
1h 25' Bahnhof Bern
1h 49' Bahnhof Zürich



35' Luzern
1h 24' Bern
1h 14' Zürich



Wolhusen – gut erreichbar im Herzen des Kantons Luzern

Wolhusen liegt im Entlebuch im Kanton Luzern, rund 20 Kilometer westlich der Kantonshauptstadt, und bildet einen etablierten Gewerbe- und Industriestandort mit regionaler Ausstrahlung. Die Liegenschaft an der Entlebucherstrasse 38 befindet sich direkt an der Hauptverkehrsachse Richtung Entlebuch, Bern und Emmental und profitiert von einem konstanten Durchgangsverkehr aus Berufs-, Freizeit- und Ausflugsverkehr. Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist sehr gut: Die Liegenschaft liegt in unmittelbarer Nähe zur Kantonsstrasse K10 und ist über die Autobahn A2 (Ausfahrt Emmen Nord) sowie die A14 erreichbar. Der Bahnhof

Wolhusen wird von der Zentralbahn bedient und bietet Direktverbindungen nach Luzern sowie ins Entlebuch. Im Vergleich zu urbanen Zentren wie Luzern ist das Marktumfeld deutlich preissensitiver, bietet jedoch klare Vorteile in Bezug auf Flächenverfügbarkeit, Flexibilität und Kostenstruktur. Die Umgebung ist geprägt von produzierenden Betrieben, Logistikunternehmen und regional verankerten Dienstleistern. Die natürliche Abgrenzung des Areals durch die Emme schafft zusätzliche Standortqualitäten für Nutzer mit erhöhten Anforderungen an Sicherheit oder abgeschlossene Betriebsabläufe.

Flächenspiegel

Geschoss	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettomiete	
			CHF/m² p.a. CHF/PP p.a.	CHF/p.a.
EG	Lagerfläche	8207 m²	90	738'630
EG	Bürofläche	161 m²	110	17'710
1.OG	Lagerfläche	3132 m²	90	281'880
1.OG	Werkstatt	3767 m²	90	339'030
1.OG	Aufenthaltsraum	265 m²	90	23'850
1.OG	Bürofläche	156 m²	110	17'160
2.OG	Lagerfläche	248 m²	90	22'320
2.OG	Technik	867 m²	90	78'030
2.OG	Bürofläche	537 m²	110	59'070
3.OG	Technik	341 m²	90	30'690
				0
1. UG	Lagerfläche	887 m²	90	79'830
1. UG	Tankraum	280 m²	90	25'200
1.UG	Garderobe	508 m²	90	45'720
				0
Nebengebäude				0
NG	Lager	274 m²	90	24'660
NG	Technik	40 m²	90	3'600
	Einstellplätze	0 Stk.		0
	Aussenparkplätze	84 Stk.	60	5'040
Total		19'670 m²		1'792'420

Die Nebenkosten belaufen sich auf akonto CHF 25.-/m² p.a.
Alle Beträge verstehen sich zzgl. 8.1% MwSt.



10/10/2016

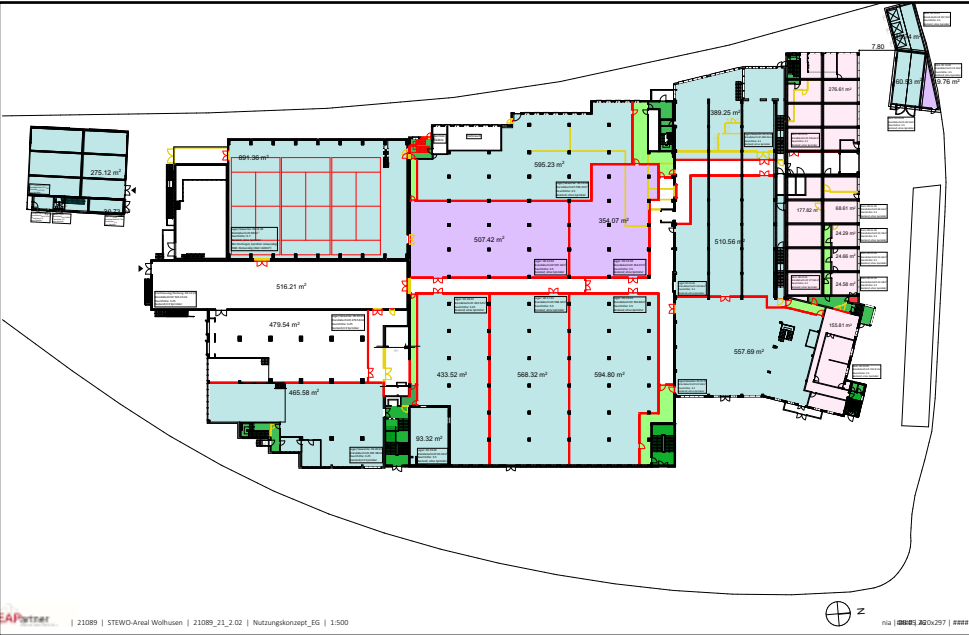
Grosszügiges Gewerbeareal mit vielseitiger Nutzungsstruktur

Das Gewerbeareal an der Entlebucherstrasse 38 umfasst ein mehrgeschossiges Hauptgebäude sowie ein Nebengebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 19'670 m². Die Flächen verteilen sich auf Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss, drittes Obergeschoss sowie ein Untergeschoss. Das Nutzungsspektrum reicht von grossflächigen Lager- und Produktionsbereichen über Werkstatt- und Technikflächen bis hin zu Büro-, Aufenthalts- und Garderobenräumen. Die Bodenbelastung beträgt mehrheitlich 3.5 t/m² und ermöglicht damit auch schwere gewerbliche und industrielle Nutzungen. Die Raumhöhen variieren je nach Geschoss und sind teilweise überdurchschnittlich. Mehrere

Rampen sowie ein grosszügiger Umschlagsbereich gewährleisten eine effiziente Anlieferung und Logistik. Die Vermietung erfolgt im Rohbau. Am Objekt besteht die Möglichkeit einer grossformatigen Werbefläche, welche nach Vermietung den Mietenden angeboten werden kann.

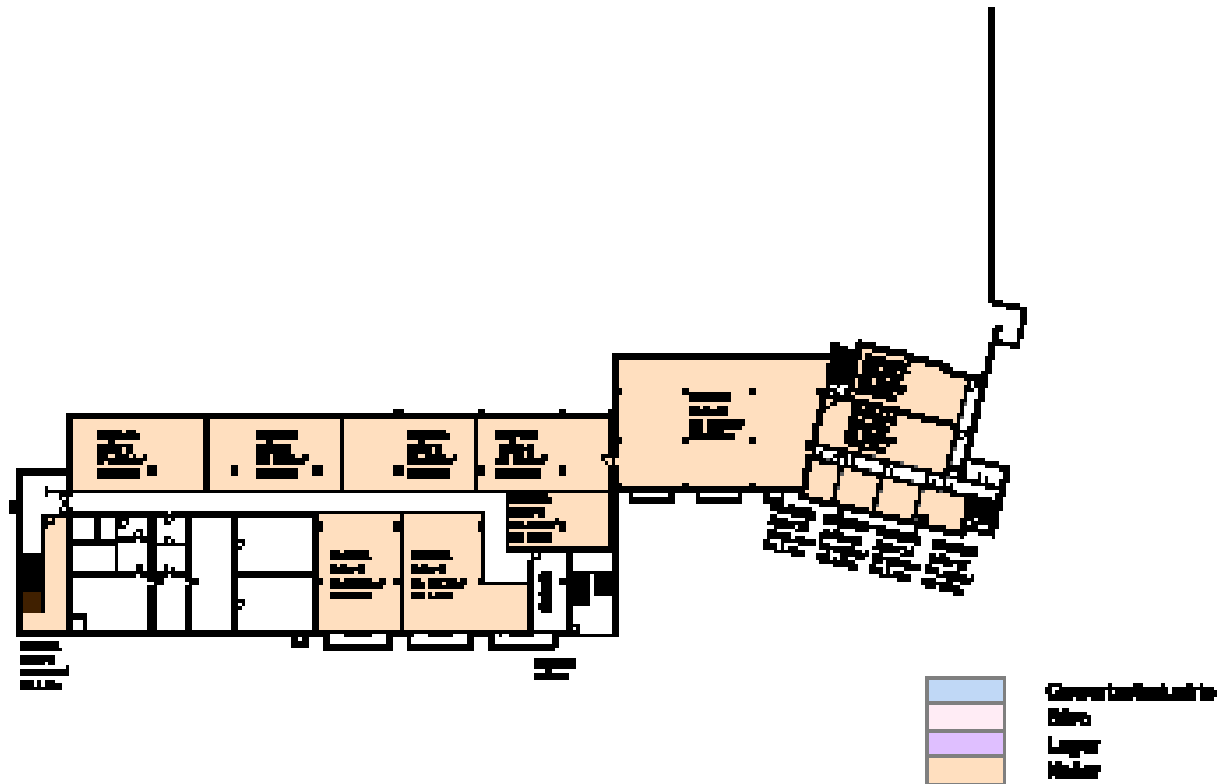
Parkplätze

Es stehen 80 Aussenparkplätze auf dem Areal.



Grundrisse

Untergeschoss



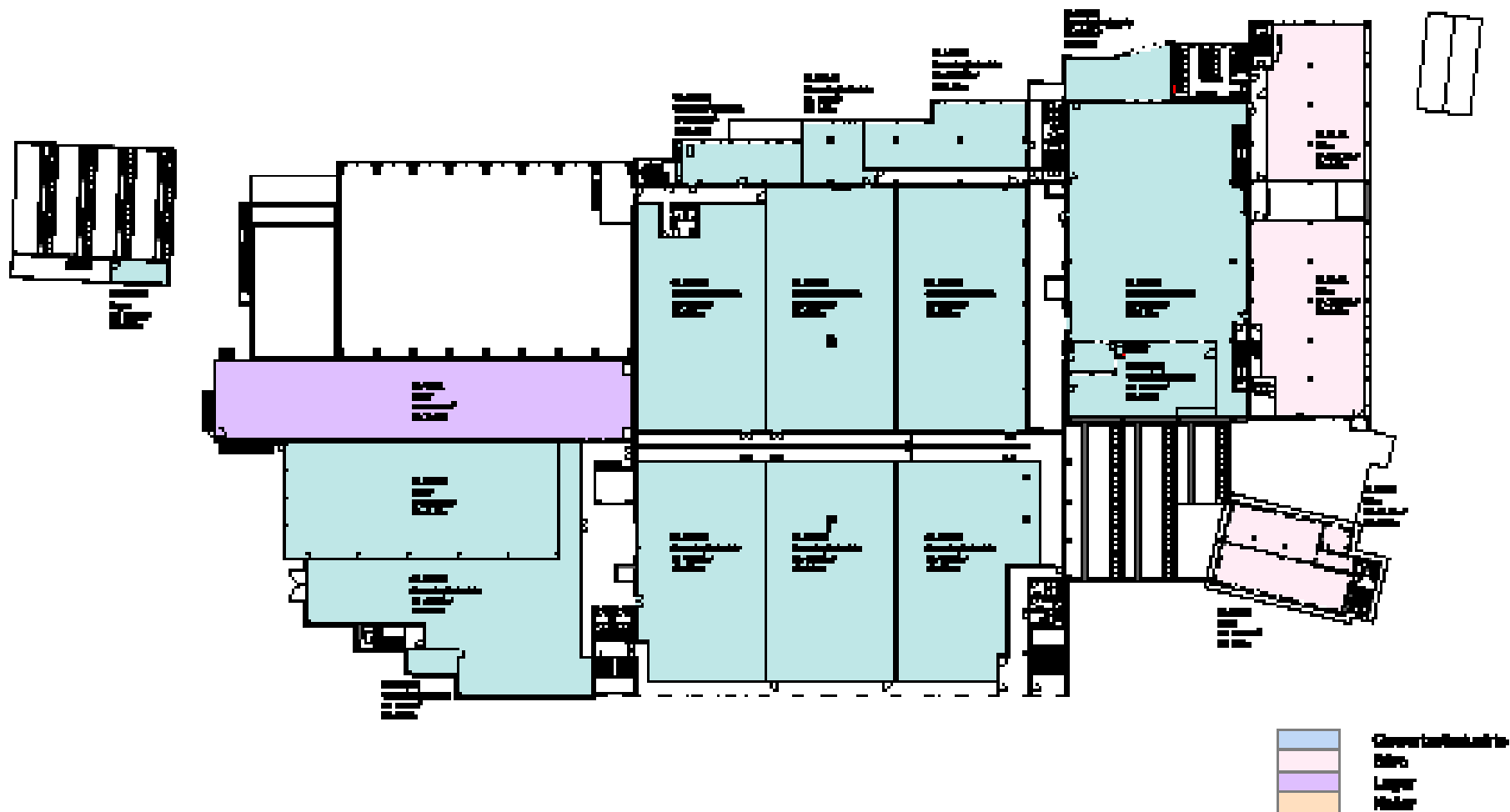
Grundrisse

Erdgeschoss



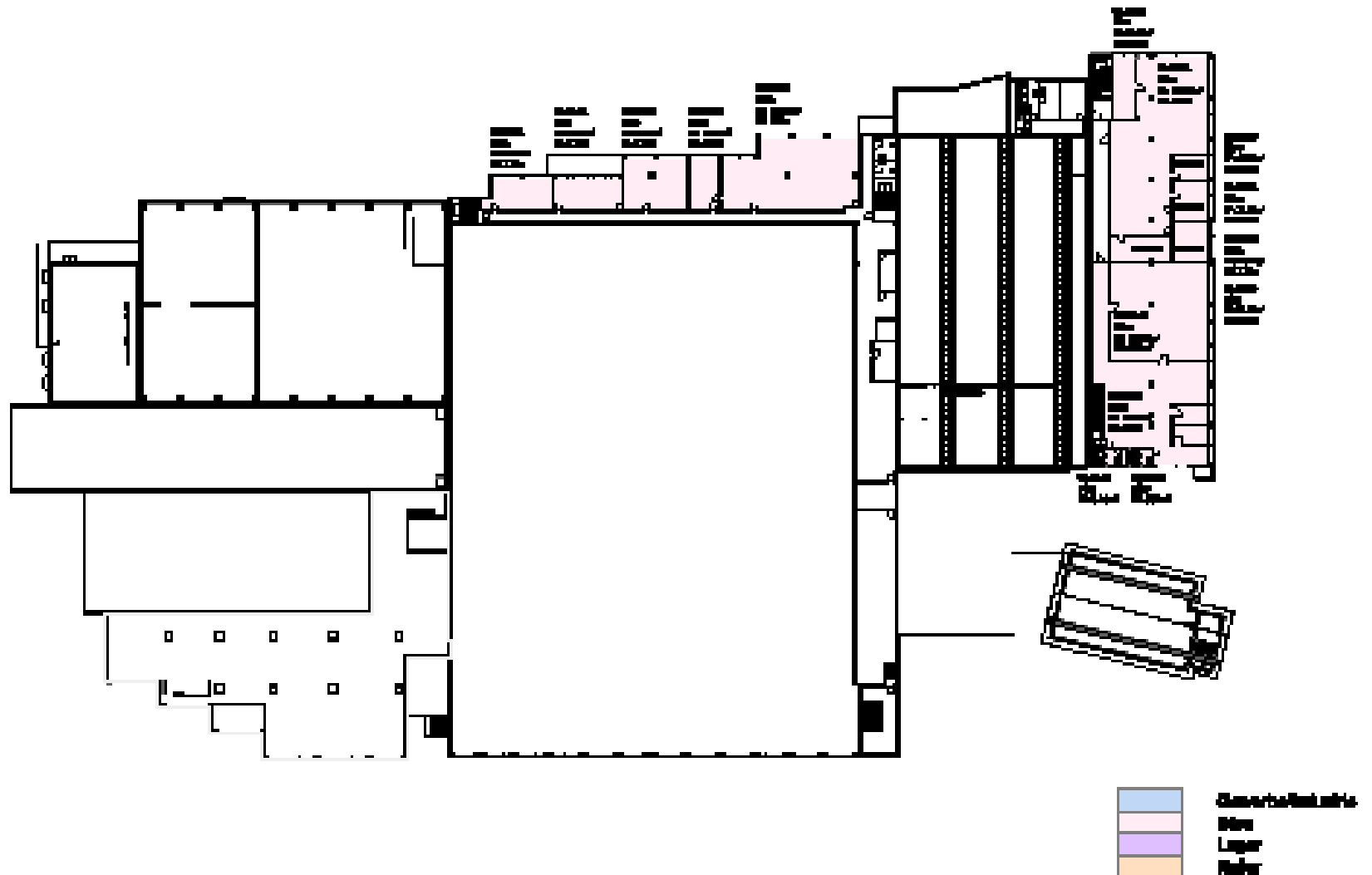
Grundrisse

1. Obergeschoss



Grundrisse

2. Obergeschoss



Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns Ihnen diese attraktive Liegenschaft näher vorstellen zu dürfen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.



Patrick Strässle

Senior Consultant

Kommerzielle Vermarktung

T +41 44 575 70 29

M +41 79 622 46 32

patrick.straessle@hbre.ch

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

info@hbre.ch
www.hbre.ch

