



LEDIPARK

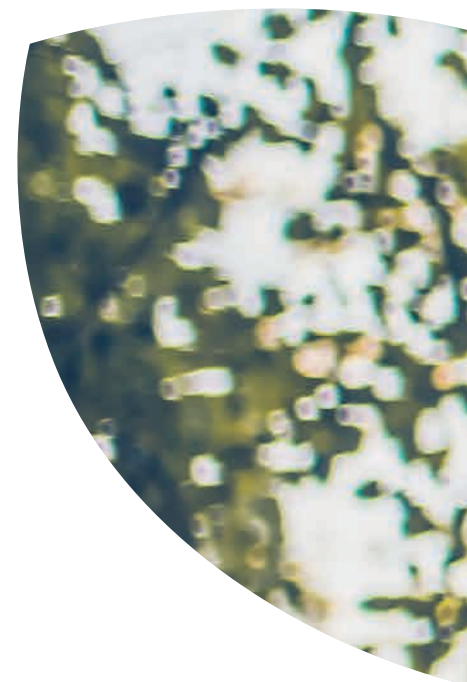
Mietwohnungen Root





INHALT

Ledipark	5
Lage	6
Umgebung	9
Angebotsübersicht	11
Situation	12
Grundrisse	14
Fassaden	24
Kurzbaubeschrieb	26
Allgemeine Vermietungsinformationen	29
JEGO	30



DIE NATUR DIREKT VOR DER HAUSTÜR

Nehmen Sie sich Zeit und entdecken Sie die vielen Reize der Gemeinde Root. In Kürze blicken Sie von der Höhe auf das schöne Rontal oder bummeln am malerischen Flusssufer der Reuss entlang.







LEDIPARK

Am Fusse des Rooterberges bietet der Ledipark komfortable Mietwohnungen an ruhiger und familienfreundlicher Lage.



An leichter Hanglage zwischen dem Ledibach und dem Bäumlilbach, umgeben von prächtigen Bäumen, lädt die Wohnüberbauung Ledipark in der Gemeinde Root zu einem unvergleichlichen Wohn-genuss ein. Auf über 34'000 m² entstehen in drei Bauetappen elf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt mehr als 100 Miet- und Eigentumswohnungen. Grosszügige parkähnliche Grünflächen mit Fusswegen, Spielplätzen, diversen Sitzgelegenheiten und einem Pavillon verbinden die Wohneinheiten und spenden viel Platz zum Toben, Verweilen und Geniessen.

Mit der zweiten Bauetappe entstehen 42 Mietwohnungen, verteilt auf die Mehrfamilienhäuser B2, B3 und B4. Die grosszügigen 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen bestechen mit offenen, modernen Küchen, hellen Wohn-/Essbereichen, geräumigen Schlafzimmern und hochwertigen Nasszellen. Jede Wohneinheit verfügt ausserdem über einen grossen Balkon oder gedeckten Sitzplatz. Die gemeinsame Einstellhalle erschliesst die drei Mehrfamilienhäuser unterirdisch.



Lage

Die zentral und stadtnah gelegene Gemeinde Root punktet mit einem sehr gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz.

Die Luzerner Gemeinde Root liegt im wunderschönen, idyllisch eingebetteten Rontal und ist mit ihren kurzen Fahrdistanzen bestens an die Zentren von Zug und Luzern angebunden. Dies dank den beiden Autobahnanschlüssen Gisikon und Buchrain, welche von Root aus in wenigen Minuten erreichbar sind und ideale Verbindungen in Richtung der beiden Städte herstellen. Den Flughafen Zürich-Kloten erreicht man in rund 40 Fahrminuten. Mit dem Bus der Linie 23 gelangt man auf direktem Weg in die Stadt Luzern, aber auch zu den S-Bahnhöfen Root D4 und Gisikon-Root, von wo die S1 nach Rotkreuz und Zug Verbindungsanschlüsse zu den Interregiozügen ermöglicht.



Bahnhof Gisikon-Root



Schulhaus Oberfeld

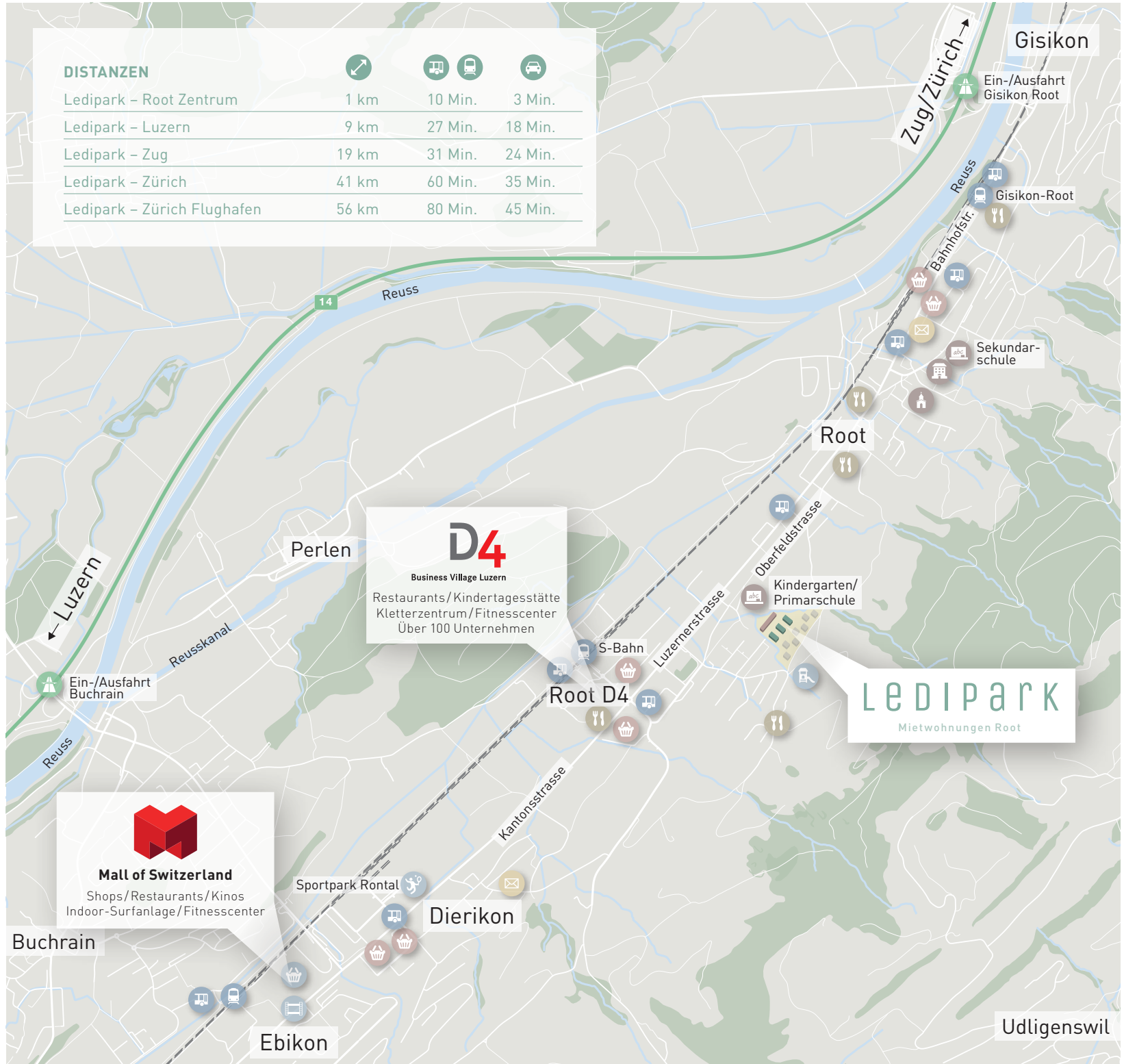




Dorfzentrum Root



Näherholung Ledipark





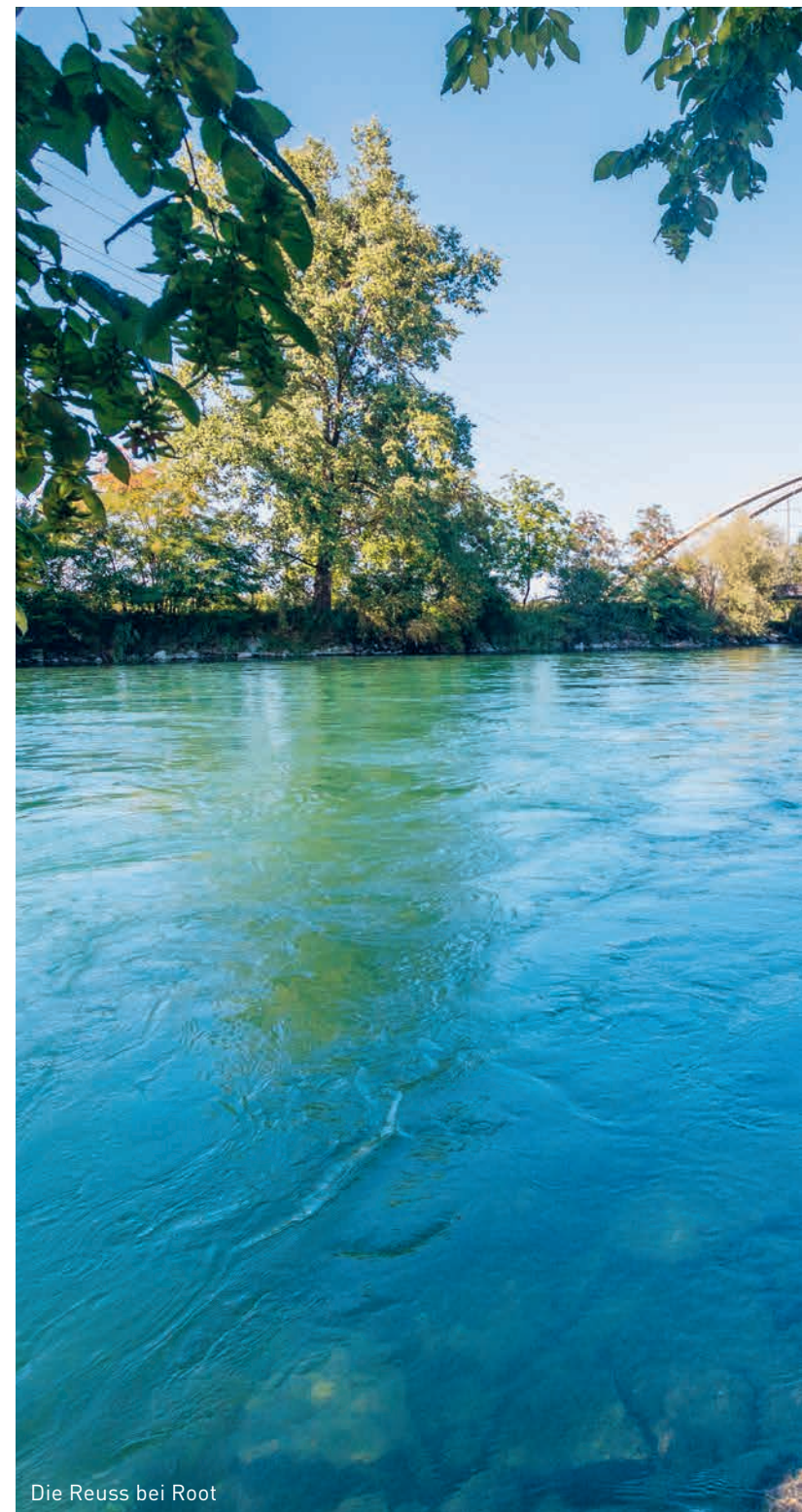
Ausflugsziel Michaelskreuz Root



KneippGarten Gisikon



Mall of Switzerland Ebikon



Die Reuss bei Root

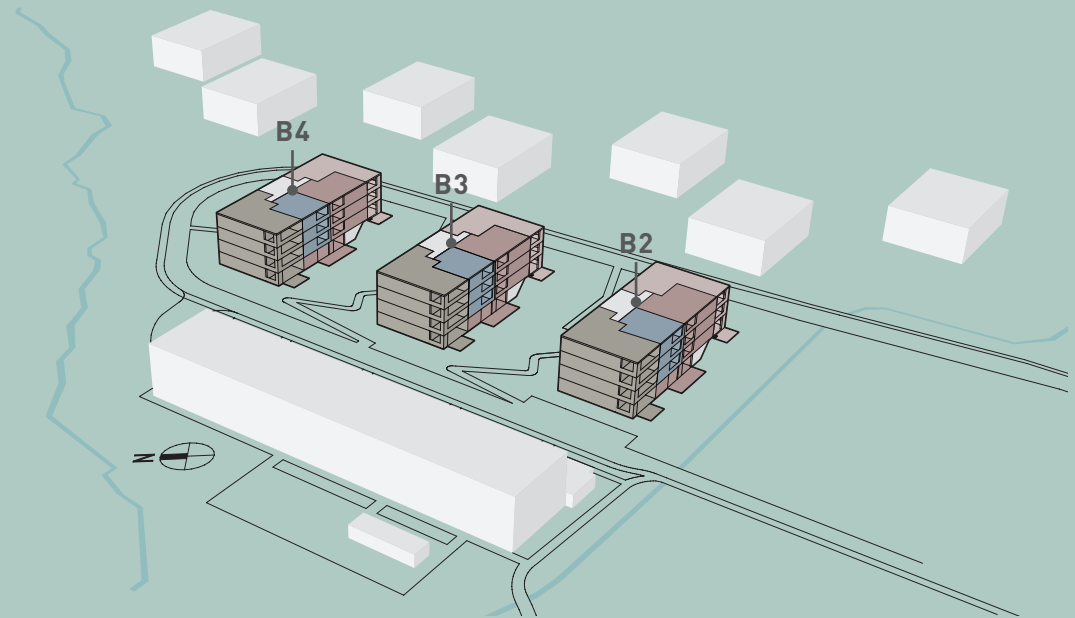


UMGEBUNG

Die Gemeinde Root und ihre Umgebung bietet alles Notwendige für das tägliche Leben – und noch viel mehr.

An landschaftlich herrlicher Lage hat das im kantonalen Vergleich steuerlich attraktive Root seinen rund 5000 Einwohnern einiges zu bieten. Hier wohnt man im Grünen und dennoch am Puls des Geschehens. Idyllische Naherholungsgebiete finden sich entlang der Reuss und im Hasliwald sowie auf dem Rooterberg mit dem bekannten Ausflugsziel Michaelskreuz. Sportlich Aktive finden hier auch schöne Jogging- und Velostrecken, während sich die Kletterhalle in der Pilatus Indoor Halle beim D4 Business Village oder der neue Skatepark beim Schulhaus Oberfeld ebenfalls grosser Beliebtheit erfreuen. Ein Coop-Supermarkt, Bäckereien, eine Metzgerei, eine Drogerie, Banken und diverse andere Fachgeschäfte in Root bieten alles für das tägliche Leben – die «Mall of Switzerland» im benachbarten Ebikon rundet das umfangreiche Einkaufsangebot ab. Kinder besuchen in Root in sechs verschiedenen Schulhäusern den Kindergarten, die Primar- sowie die Sekundarschule.





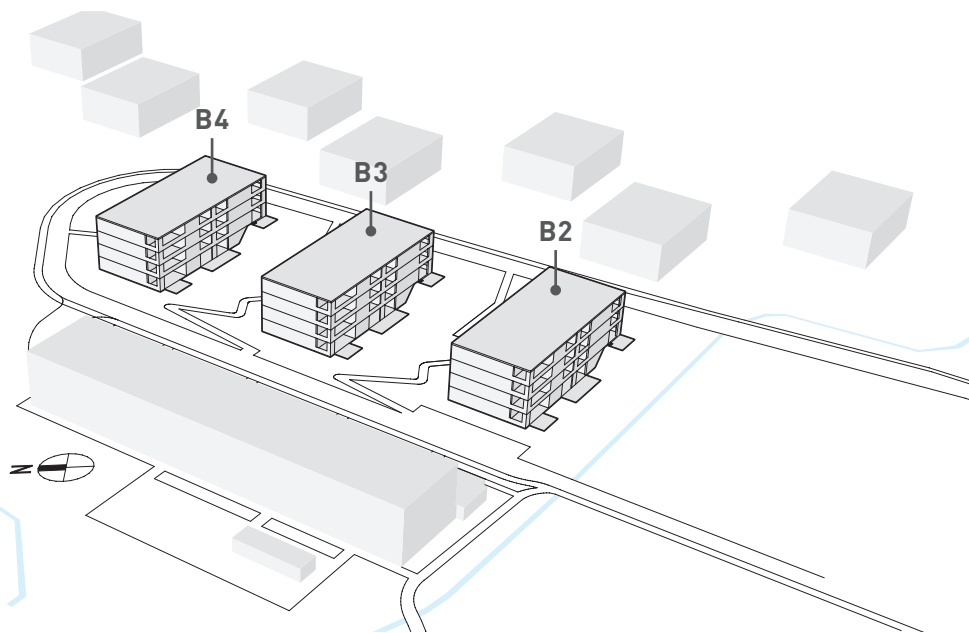
ANGEBOT

In den attraktiven Mietwohnungen des Lediparks lässt sich eine hohe Wohn- und Lebensqualität geniessen.

Mit der zweiten Baustappe entstehen in den drei Mehrfamilienhäusern B2, B3 und B4 insgesamt 42 Wohnungen für Familien, Paare und Singles. Der hochwertige Innenausbau der 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen lässt Wohnträume wahr werden. Dank der leichten Hanglage und der Südwest-Ausrichtung überzeugen die Wohnungen nicht nur mit einer optimalen Besonnung, sondern auch mit einem schönen Ausblick ins grüne Luzerner Rontal.

GRÖSSE	ANZAHL	GESCHOSS	NGF
2.5-Zi.-Whg.	9 Einheiten	EG 1. OG 2. OG	ca. 66 m ²
3.5-Zi.-Whg.	21 Einheiten	GG EG 1. OG 2. OG	ca. 92 – 102 m ²
4.5-Zi.-Whg.	12 Einheiten	GG EG 1. OG 2. OG	ca. 115 m ²

NGF «Nettogeschossfläche»: Fläche innerhalb der Aussenwände.

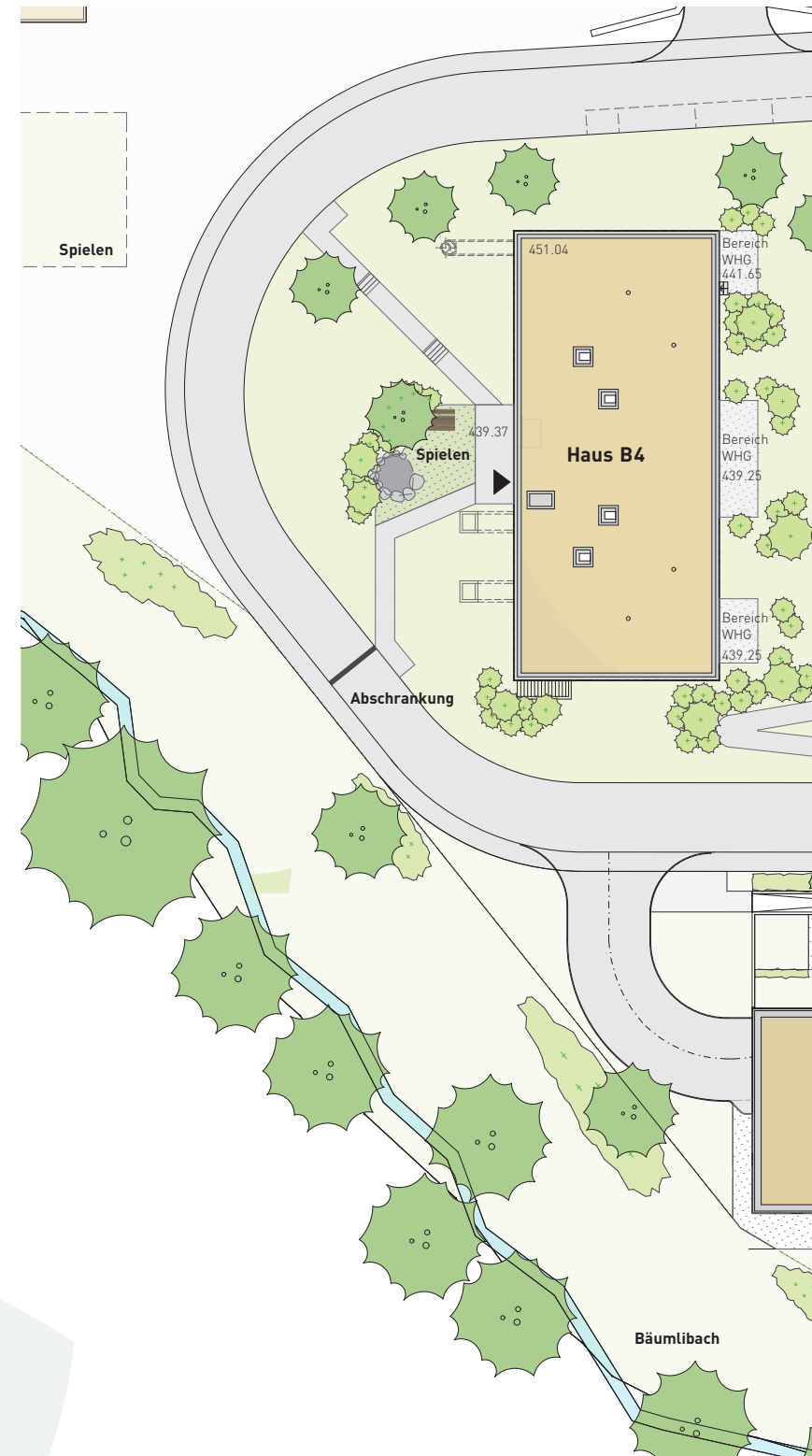


SITUATION



| m | 5 | 10 | 15 | 20 | 25

Massstab 1:550

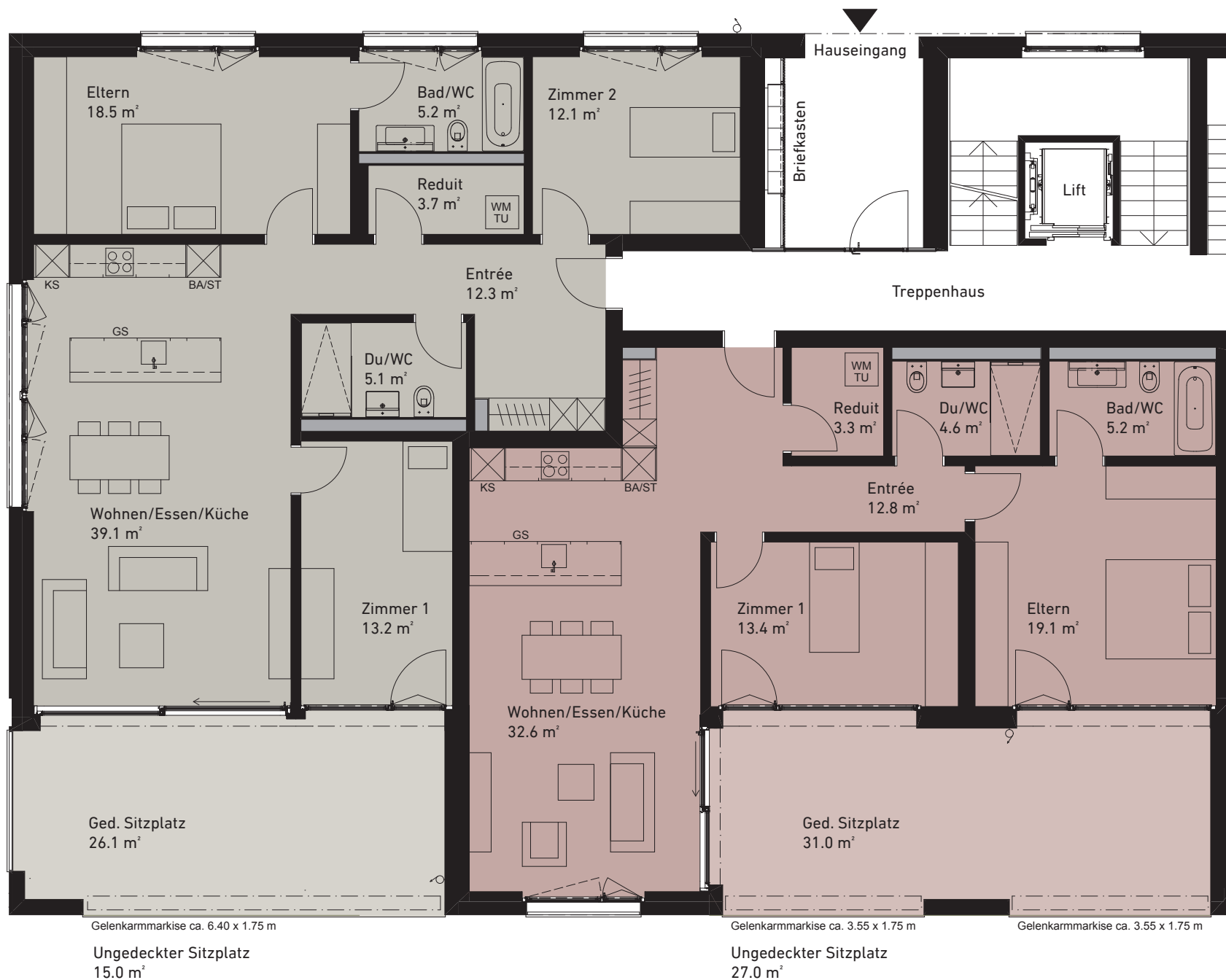


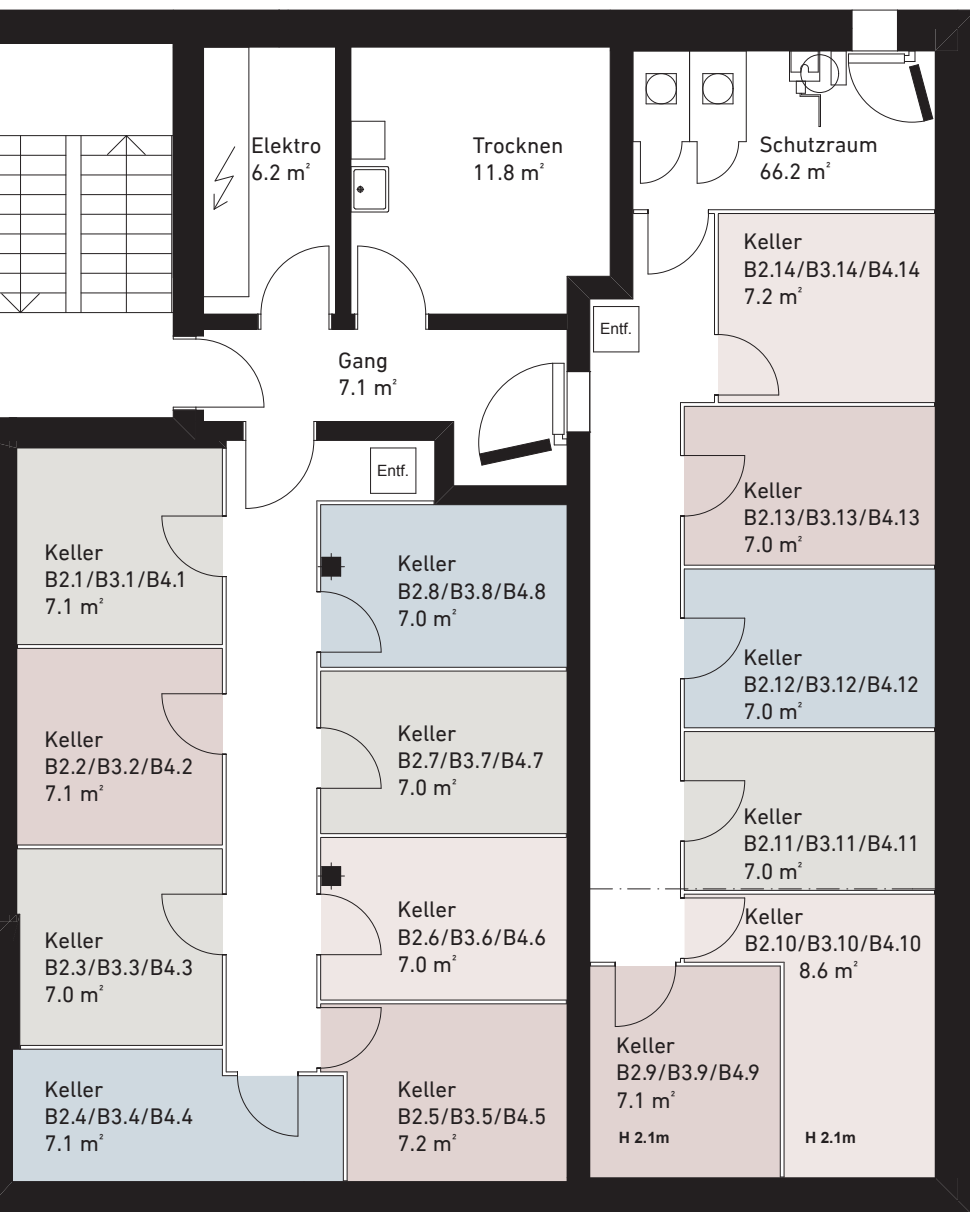


HAUS B2/B3/B4

GARTENGESCHOSS

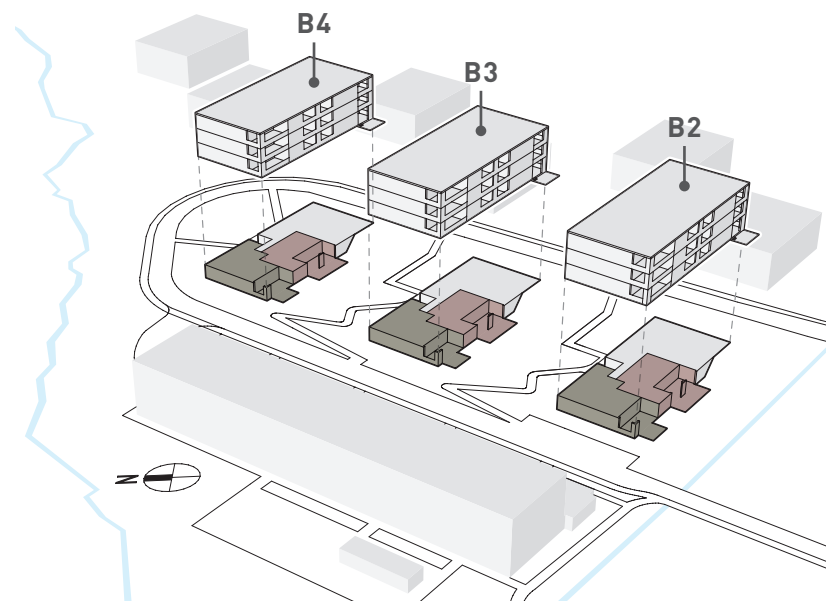
- 4.5-ZIMMER-WOHNUNG**
 NGF: ca. 115.0 m²
 Ged. Sitzplatz: ca. 26.1 m²
 Unged. Sitzplatz: ca. 15.0 m²
 Whg.-Nr.: B2.1 | B3.1 | B4.1
- 3.5-ZIMMER-WOHNUNG**
 NGF: ca. 97.0 m²
 Ged. Sitzplatz: ca. 31.0 m²
 Unged. Sitzplatz: ca. 27.0 m²
 Whg.-Nr.: B2.2 | B3.2 | B4.2





LEDIPark

Mietwohnungen Root



Massstab 1:100

LEDIPARK

Mietwohnungen Root

HAUS B2/B3/B4

ERDGESCHOSS

4.5-ZIMMER-WOHNUNG

NGF: ca. 115.0 m²

Balkon: ca. 26.1 m²

Whg.-Nr.: B2.3 | B3.3 | B4.3

2.5-ZIMMER-WOHNUNG

NGF: ca. 66.0 m²

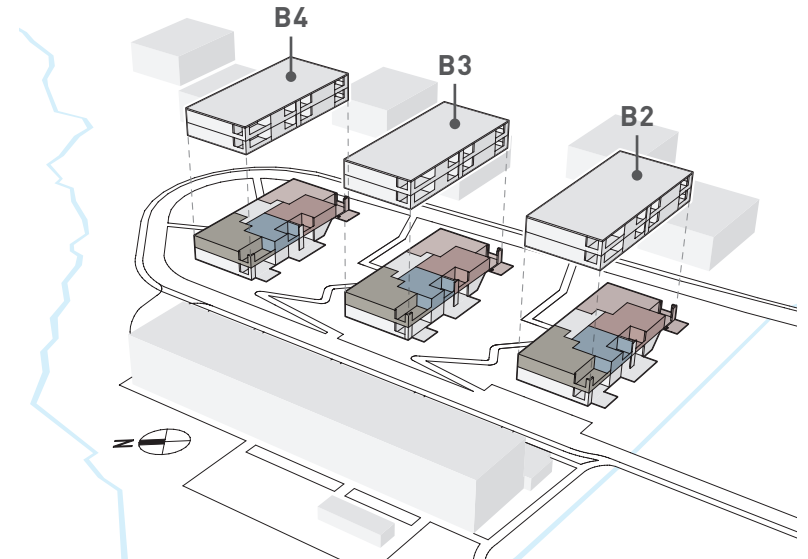
Balkon: ca. 15.5 m²

Whg.-Nr.: B2.4 | B3.4 | B4.4



Gelenkarmarkise ca. 6.40 x 1.75 m

Gelenkarmarkise ca. 3.55 x 1.75 m



3.5-ZIMMER-WOHNUNG
 NGF: ca. 92.0 m²
 Balkon: ca. 15.5 m²
 Whg.-Nr.: B2.5 | B3.5 | B4.5

3.5-ZIMMER-WOHNUNG
 NGF: ca. 102.0 m²
 Ged. Sitzplatz: ca. 16.1 m²
 Unged. Sitzplatz: ca. 15.0 m²
 Whg.-Nr.: B2.6 | B3.6 | B4.6



Ungedekter Sitzplatz
 15.0 m²

LEDIPARK

Mietwohnungen Root

HAUS B2/B3/B4

1.+ 2.OBERGESCHOSS

4.5-ZIMMER-WOHNUNG

NGF: ca. 115.0 m²

Balkon: ca. 26.1 m²

1. OG Whg.-Nr.: B2.7 | B3.7 | B4.7

2. OG Whg.-Nr.: B2.11 | B3.11 | B4.11

2.5-ZIMMER-WOHNUNG

NGF: ca. 66.0 m²

Balkon: ca. 15.5 m²

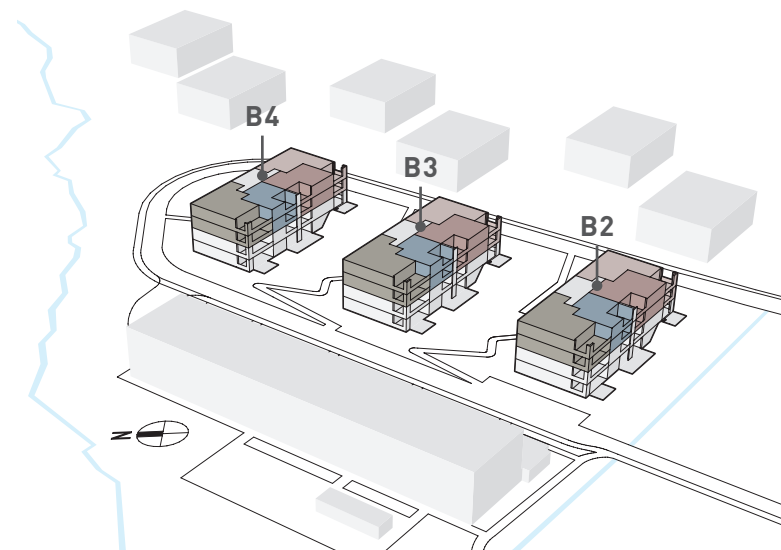
1. OG Whg.-Nr.: B2.8 | B3.8 | B4.8

2. OG Whg.-Nr.: B2.12 | B3.12 | B4.12



Gelenkarmmarkise ca. 6.40 x 1.75 m

Gelenkarmmarkise ca. 3.55 x 1.75 m



3.5-ZIMMER-WOHNUNG

NGF: ca. 92.0 m²

Balkon: ca. 15.5 m²

1. OG Whg.-Nr.: B2.9 | B3.9 | B4.9

2. OG Whg.-Nr.: B2.13 | B3.13 | B4.13

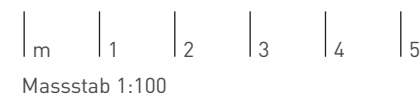
3.5-ZIMMER-WOHNUNG

NGF: ca. 102.0 m²

Balkon: ca. 16.1 m²

1. OG Whg.-Nr.: B2.10 | B3.10 | B4.10

2. OG Whg.-Nr.: B2.14 | B3.14 | B4.14



Massstab 1:100





LEDIPARK

Mietwohnungen Root

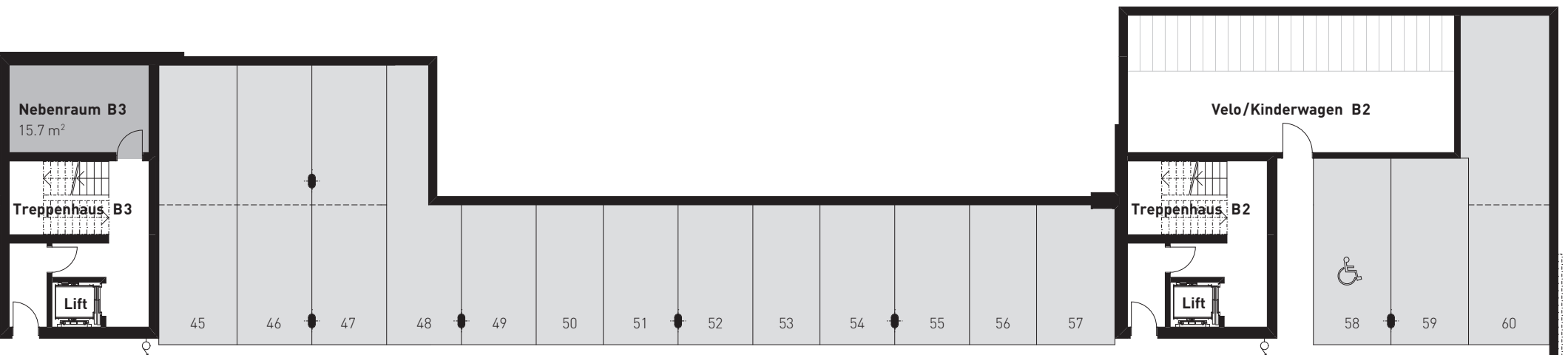
UNTERGESCHOSS/ EINSTELLHALLE



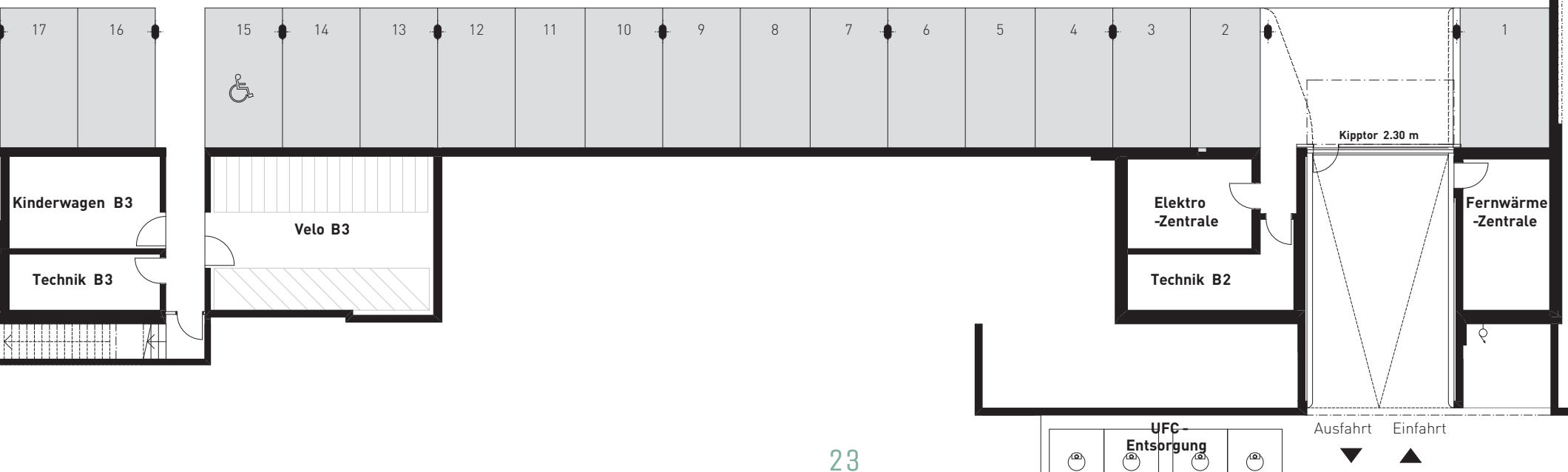
| m | 2 | 4 | 6 | 8 | 10

Massstab 1:200





Autoeinstellhalle

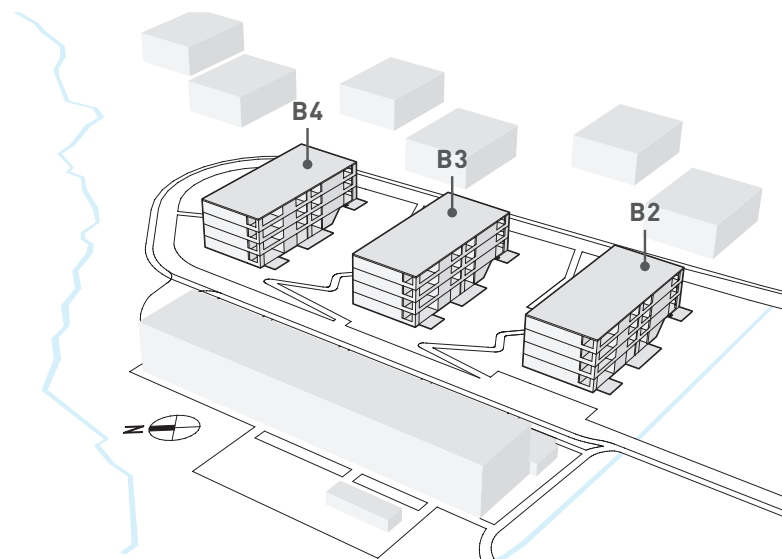




LEDIPARK

Mietwohnungen Root

Fassaden



| m | 2 | 4 | 6 | 8 | 10

Massstab 1:250

Haus B2/B3/B4



Fassade Nord-West

Haus B2/B3/B4



Fassade Süd-Ost

Haus B2/B3/B4



FASSADE NORD-OST

Haus B2/B3/B4



FASSADE SÜD-WEST

KURZBAUBESCHRIEB

BODENBELÄGE

Wohnen/Essen/Schlafen: Eichenparkett, geölt, 1000 × 100 mm.

Nasszellen: Feinsteinzeugplatten, zementgrau, 300 × 600 mm.

Balkone/gedeckte Sitzplätze: Feinsteinzeugplatten, hellgrau, 600 × 600 mm, Fugen offen in Splitt verlegt.

WANDBELÄGE

Ganze Wohnung: Abrieb 1.5 mm positiv, weiss gestrichen

Nasszellen: Feinsteinzeugplatten, weiss matt, 300 × 600 mm, apparateseitig bis ca. 1.20 m Höhe und in der Dusche bis ca. 2.00 m. Restflächen feiner Abrieb hell gestrichen.

DECKEN

Weissputz (Qualitätsstufe 3), weiss gestrichen

Bei allen Fenstern im Wohnen/Essen ist eine in die Weissputzdecke eingelassene Vorhangschiene enthalten, bei allen Zimmerfenstern zusätzlich eine zweite.

SCHREINERARBEITEN

Wohnungsabschlusstüren aus Holz-Aluminium (Alupan) mit Kunstharz belegt, Gummidichtungen, Spion, Dreipunktverriegelung und Sicherheitslangschild.

Innentüren aus Stahlzargen mit Gummidichtungen, beschichtete Türen aus Röhrenspan.

Einbauschränk mit Putz- und Tablarschränk und offenem Garderobenteil, weiss beschichtet.

KÜCHEN

Benutzerfreundliche und moderne Küchenkombination mit Abdeckung aus schwarzem, polierten und imprägniertem Granit «Krisha Black», weisse Kunstharz-Fronten, Bügelgriffe aus Edelstahl, Glasrückwand ESG extraweiss.

V-Zug-Küchenapparate: Backofen Combair SE, Steamer Steam HSE, Glaskeramikkochfeld Toptronic GK 45TEBSZ, Einbaudunstabzug Umluft DF-SG6 mit Longlife-Aktivkohlefilter, Geschirrspüler Adora 60 S vollintegriert, Kühlschrank De Luxe mit integriertem Gefrierfach.

SANITÄRE APPARATE/ARMATUREN

Formschöne, moderne Apparate in Weiss und Armaturen in Chrom, Duschen gefliest mit Klarglas-Trennwand, Spiegelschränk mit LED-Leuchte.

In jeder Wohnung integriert; V-Zug-Waschturm, Waschmaschine Adorina V600 und Wäschetrockner Adorina V400. Der jeweilige Standort ist den Plänen zu entnehmen.

Pro Haus im Gartengeschoss; Trocknungsraum mit Wäschetrockner/Luftentfeuchter mit Umluftbetrieb und Wäscheaufhängevorrichtung. Steuerung und Steckschlüsselschalter direkt auf Wohnungszähler.

SONNEN-/WETTERSCHUTZ

Leichtmetall-Lamellenstoren in Wohn-/Esszimmer mit Elektroantrieb, in den Zimmern mit Kurbelantrieb.

Gelenkarmmarkisen auf Balkon und gedecktem Sitzplatz mit Kurbelantrieb.

ELEKTROANLAGEN

Zukunftsorientiertes Multimedia-System für TV/Radio, Telefon, Internet und PC-Netzwerk in einer Steckdose kombiniert. Im Wohnzimmer und allen weiteren Zimmern ausgebaut. Erschliessung Swisscom und WWZ mit Glasfasertechnik in die Wohnung (fiber to the home, ftth).

Einbauleuchten in Küche und Balkon bzw. gedecktem Sitzplatz.

Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner.

Vorrichtung Elektromobilität Typ Engytec bei Einstellhallenplätzen Nr. 4–6/19–20/26–28.

Elektromechanische Liftanlage für 8 Personen, rollstuhlge-
recht von der Einstellhalle bis ins 2. Obergeschoss.

HEIZUNG

Die Häuser verfügen über eine zentrale, emissionsfreie und
ökologische Heizungsanlage mittels Anschluss an das neue
Fernwärmenetz «Rontal», welches für die Raumheizung und
die Warmwasseraufbereitung zuständig ist.

Fussbodenheizung mit teilweiser Einzelraumregulierung. Die
Wohnungen sind mit einer Wärmemessung für Raumerwärmung
und Warmwasserverbrauch inkl. Fernablesung ausgerüstet.

LÜFTUNGSANLAGE

Die Nasszellen werden über örtliche Ventilatoren belüftet und
die Nachströmung erfolgt durch Zuluft im Wohn- und Essbe-
reich. Die Geruchsabsaugung in der Küche erfolgt über einen
Umluftventilator mit Aktivkohlefilter.

Die Autoeinstellhalle wird mechanisch über Zu- und Abluft-
kanal belüftet.

FENSTER

Hebeschiebetüren und Flügelfenster mit 3-fach-Isolierver-
glasung in Holz/Metall, innen weiss gestrichen. Die jeweilige
Öffnungsart ist den Plänen zu entnehmen.

BALKON-/FENSTERGELÄNDER

Staketen-Balkongeländer in Metall, feuerverzinkt und ein-
brennlackiert. Bei allen bodentiefen Flügelfenstern ist jeweils
ein Staketen-Geländer als Absturzsicherung montiert (Fran-
zösischer Balkon).

VELO-/KINDERWAGENRÄUME

In der Einstellhalle befindet sich pro Haus ein abschliessbarer
Velo- und/oder Kinderwagenraum. Des Weiteren befinden
sich in allen Mehrfamilienhäusern – jeweils im Erdgeschoss
sowie im 1. und 2. Obergeschoss – zusätzliche Räumlichkeiten,
welche ausschliesslich für die Lagerung von Kinderwägen
vorgesehen sind.

KELLER

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum mit Holzverschlag zuge-
wiesen. Die Kellerräume werden mittels eines zentralen Ent-
feuchtungsgeräts automatisch entlüftet.

Die Räume im Untergeschoss (Keller, etc.) sind nicht beheizt. Im Som-
mer sind die Räume relativ kühl und feucht. Dies ist physikalisch be-
dingt und stellt keinen Baumangel dar. Diese Räume sind nicht geeignet
zum Lagern von empfindlichen Gütern (Textilien, Schuhe, Bücher etc.).

FASSADE

Fassadensystem aus Wärmedämmung Polystyrol. Deckputz
mit vorgängig aufgetragener Grundierung und mineralischem

Anstrich (Silikonharzfarbe mit Biozidzusatz). Optisch gezeich-
nete Fassadenbänder.

UMGEBUNG

Spielflächen vor den Hauseingängen B2/B3/B4 sowie in der
allgemeinen Umgebung.

Der jeweilige, den Gartenwohnungen sowie den Wohnungen
B2.6/B3.6/B4.6 zugehörige, private Aussenbereich (unge-
deckter Sitzplatz) wird in der Bodenfläche als chaussierter
Aussenbereich erstellt (Kies, Sand, Mergelgemisch).

ENTSORGUNG

Zentraler Unterflurcontainer für Hauskehricht für die Häuser
A und B. Separater Container für biologischen Grünabfall.

REINIGUNG

Vor der Schlüsselübergabe werden sämtliche Fenster, Türen
und ausgebauten Räume im Umfang einer normalen Bau-
abschlussreinigung durch ein Reinigungsinstitut gereinigt.
Leichter Nachreinigungsbedarf durch die Mieter bei Einzug ist
nicht vollständig ausschliessbar.

Stand Mai 2020



LEDIPARK

Mietwohnungen Root



www.ledipark.ch

ALLGEMEINE VERMIETUNGSINFORMATIONEN

MIETVERTRAG/KÜNDIGUNGSFRISTEN

Es wird ein Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von einem Jahr abgeschlossen, welcher sich nach Ablauf dieser Mindestmietdauer automatisch in einen weiterlaufenden, unbefristeten Vertrag mit den üblichen Kündigungsfristen umwandelt.

NEBENKOSTEN

Für Heizung, Allgemeinstrom, Wasser, Abwasser, Kehrriecht, Hauswartung und Hauswartmaterial, Umgebung, Serviceabonnemente, Lift, Verwaltungskosten usw. wird über die Nebenkosten einmal jährlich eine Abrechnung erstellt.

MIETZINSDEPOT

Die Verwaltung hat das Recht, ein Mietzinsdepot von max. drei Monatsmietzinsen (brutto) zu verlangen. Für die Sicherstellung wird bei der vom Vermieter bestimmten Bank ein Mietkautionkonto auf den Namen des Mieters eröffnet.

HAUSTIERHALTUNG

Das Halten von Haustieren bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Eine Tierhaltungsbewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von zwei Monaten widerrufen werden.

VORAUSSICHTLICHE BEZUGSTERMINE

Die Bezugstermine sind auf der beiliegenden Mietzinsübersicht zu finden.

AUTOEINSTELLPLÄTZE

Jeder Mieter mit einem Auto ist verpflichtet, pro Fahrzeug einen Autoeinstellplatz in der gemeinsamen Einstellhalle zu mieten. Es stehen keine Aussenparkplätze für die Bewohner zur Verfügung.

UMGEBUNG

Die Gestaltung der Umgebung wird durch den Landschaftsarchitekten bestimmt und darf nicht verändert werden. Der Unterhalt der Wiesenflächen/Hecken/Bäume wird durch die Verwaltung organisiert.

ERSTVERMIETUNG/BEWIRTSCHAFTUNG

Die JEGO AG ist mit der Erstvermietung beauftragt. Die Mehrfamilienhäuser B2/B3/B4 werden nach Bezug von der JEGO AG betreut bzw. bewirtschaftet.

ZU BEACHTEN

Bilder, Perspektiven und Ansichten in dieser Vermietungsdokumentation haben lediglich schematischen/darstellenden

Charakter und geben keinen Aufschluss über Farbe, Konstruktion, verwendete Materialien usw.

Ebenso sind Farben, Materialisierung, Bepflanzung usw. in den Visualisierungen teilweise noch nicht definitiv festgelegt. Allfällige Anpassungen bleiben vorbehalten.

Stand Mai 2020



JEGO

Vorstellen. Entwickeln. Verwirklichen.

JEGO ist ein dynamisches Zuger Familienunternehmen, das 1988 gegründet wurde und in der ganzen Zentralschweiz Gebäude und Überbauungen plant und realisiert. Mit rund 45 Mitarbeitenden bietet JEGO umfassende Bauleistungen aus einer Hand, von der Planungsphase bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Unser Team aus versierten Baufachleuten und unsere eigene Architekturabteilung gewährleisten die massgeschneiderte Projektentwicklung und beste Bauqualität. Unser erfahrenes Projekt- und Bauleiterteam koordiniert und organisiert für unsere Kunden die gesamten Bauabläufe. Auch nach Fertigstellung der Bauobjekte steht

JEGO den Eigentümern kompetent in sämtlichen Bereichen der Immobilienbewirtschaftung zur Seite. Wir übernehmen auch den Verkauf und die Erstvermietung der von uns realisierten Wohn-, Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften. Dank unserer jahrelangen Erfahrung, der starken regionalen Präsenz und unseres weitreichenden Beziehungsnetzes vermarkten wir Projekte rasch und erfolgreich. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Kunden gründet auf der absoluten Kosten- und Terminalsicherheit, der effizienten Planung und zuverlässigen Ausführung sowie der nötigen Flexibilität in jeder Bauphase.

www.ledipark.ch

30
JAHRE
1988 – 2018

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

EIGENTÜMER

Zuger Pensionskasse
c/o JEGO AG · Rothusstrasse 5b · 6331 Hünenberg

ARCHITEKTUR/BAULEITUNG

JEGO AG · 6331 Hünenberg

ERSTVERMIETUNG/BEWIRTSCHAFTUNG

JEGO AG · Totalunternehmer Immobilien
Rothusstrasse 5b · 6331 Hünenberg
Telefon 041 790 52 20 · info@jego.ch · www.jego.ch

www.ledipark.ch