



Einfamilienhaus 9 Zimmer

Sonniges, grosszügiges Anwesen an begehrter und idyllischer Lage

6332 Hagendorn ZG

Hinweis:

Residence Immobilien AG weist auf Verkaufsobjekte hin und will den Vertragsabschluss fördern. Eine Rechts- und Sachgewährleistung von Residence Immobilien AG für dieses Verkaufsobjekt ist ausgeschlossen. Unterlagen und Pläne haben rein orientierenden Charakter und enthalten ausdrücklich keine rechtsverbindlichen Zusicherungen von irgendwelchen Massen oder Eigenschaften des Kaufobjektes. Technische Daten, beispielsweise Flächenangaben zu einem Verkaufsobjekt stammen von der Verkäuferschaft. Residence

Immobilien AG haftet nicht für die Richtigkeit dieser Daten. Residence Immobilien AG ist einem hohen Branchenstandard verpflichtet und handelt nach Treu und Glauben. Nachdruck und Vervielfältigung der redaktionellen Texte, Pläne und Fotos, einschliesslich Speicherung und Nutzung auf optischen und elektronischen Datenträgern durch unberechtigte Dritte ist untersagt.

DATENBLATT

Immobilie

Einfamilienhaus 9 Zimmer
(Gemäss GIS Kt. Zug: Gebäude mit zwei Wohnungen)

Adresse

Grobenmoos 4
6332 Hagendorn ZG

Grundstück

GS 1565, 743 m²
Landwirtschaftszone

Kubatur

916 m³

Baujahr

1961

Renovationen

2022 Ölheizung
Regelmässige Instandhaltung

Raumhöhe

2.32 m

Wohnfläche

Einfamilienhaus: 185 m²
Zwei Einheiten: 164 m²

Aussenflächen

Balkon 1 9 m²
Balkon 2 9 m²

Nebennutzflächen

Keller/Luftschutzraum 10 m²
Garage 1 + 2 45 m²
Wirtschaftsraum 13.5 m²
Heizraum 11 m²

Parkplätze

2 Garagen, Vorplatz mit
Parkgelegenheit im Freien

Heizung

Öl / Radiatoren

Spezielles

- Optimale Grundrissaufteilung (2 separate Einheiten)
- Grosse Gartenanlage mit Sonnendeck und Grillplatz
- Fenster mit Fliegengitter
- Starke Besonnung
- Bauland für Neubau

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Kaufpreis
Auf Anfrage

LAGE

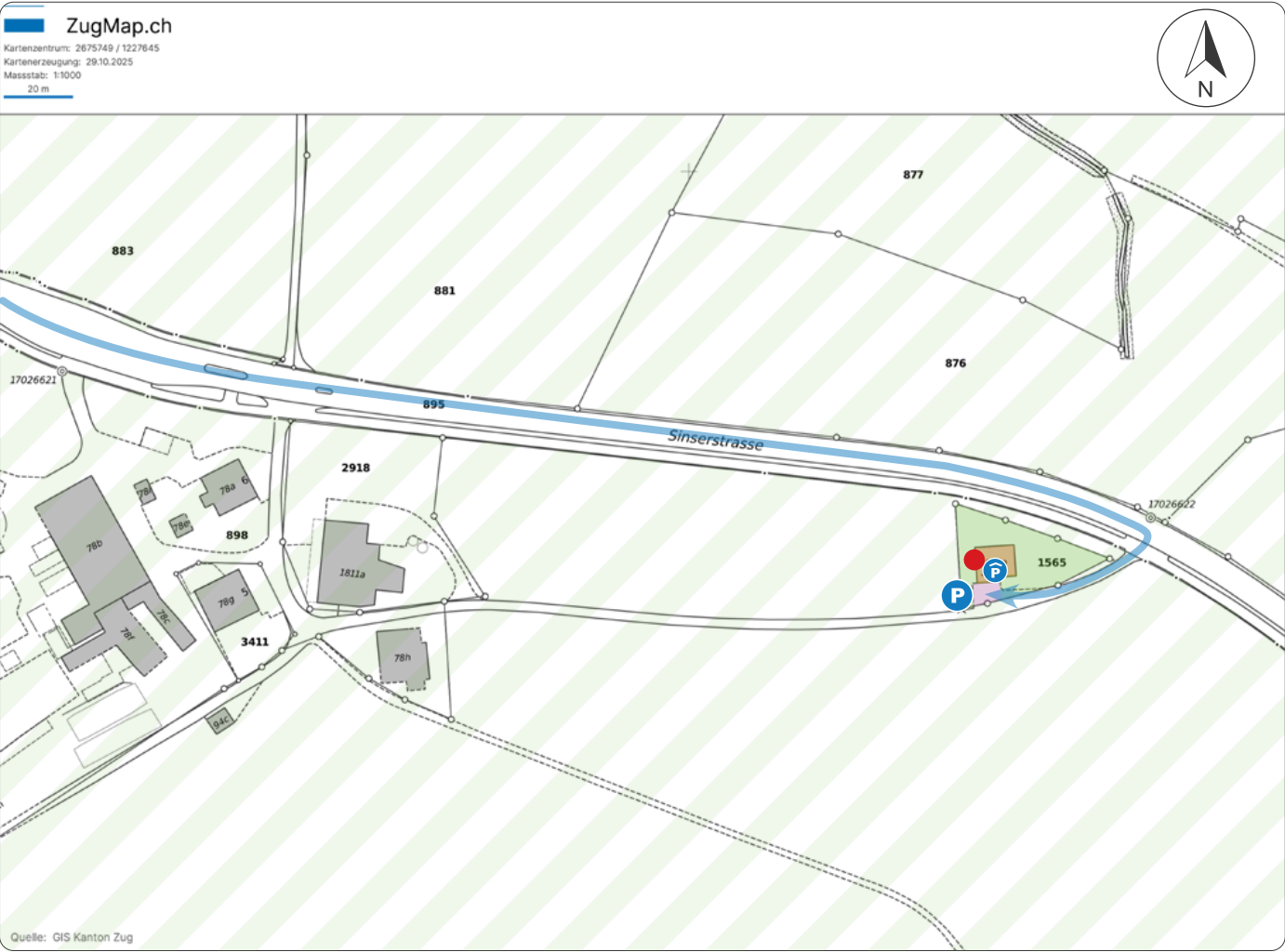
Grobenmoos 4
6332 Hagendorn ZG



Verwaltung Gemeinde Cham | www.cham.ch | Steuerfuss: 54%

- **Bus**
363 m zur Bushaltestelle «Grobenmoos»
- **SBB**
2.6 km zum S-Bahnhof Cham
- **Einkaufen**
1.6 km zum Volg und zur Postfiliale
2.4 km zu diversen Einkaufsmöglichkeiten in Cham
- **Shopping**
Zug, Luzern, Zürich
- **Kindergarten**
1.2 km zum Kindergarten in Hagendorn
- **Schulen**
 - 1.2 km zur Primarschule in Hagendorn
 - Oberstufe Röhrliberg in Cham
 - Kantonsschule Zug
 - ISZL International School in Baar und in Hünenberg

KATASTERPLAN



-  Grundstück
-  Immobilie
-  Landwirtschaftszone
-  Besucherparkplatz 
-  Garage 
-  Eingang

Parkieren
Besucherparkplätze vor dem Anwesen



Einfamilienhaus
9 Zimmer

- Optimale Grundrissaufteilung (2 separate Einheiten)
- Eichenparkett
- Plattenboden in den Bädern und Küchen
- Südseitige Ausrichtung

Küchen

- EG: V-Zug Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach
- OG: V-Zug Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach

Aussenbereiche

- EG: Balkon 1 mit Südausrichtung
- OG: Balkon 2 mit Südausrichtung
- Grosszügiger Garten mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

Eingangsbereiche

- Treppenhaus
- Entrée im EG und OG
- Korridor

Zimmer

- EG: Wohnbereich, Essbereich, Zimmer 1 und 2
- OG: Zimmer 3, 4, 5 und 6

Zusätzliche Räume
Dach- und Untergeschoss

- UG: Wirtschaftsraum
- UG: Keller/ Luftschutzraum
- UG: Heizraum
- DG: Zwei separate Estrichabteile

Wohnbereiche

- Südlich ausgerichtet
- EG: Zugang zum Balkon 1
- OG: Zugang zum Balkon 2

Bäder

- EG: Badewanne, Lavabo mit Unterschrank, Spiegelschrank, Hochschrank und WC
- OG: Badewanne, Lavabo mit Unterschrank, Spiegelschrank, Handtuchradiator und WC

Parkplätze

- Garage 1 und 2
- Vorplatz mit Parkgelegenheit im Freien

Immobilie

- Zwei gleich gestaltete 4.5 Zimmer Wohnungen unter einem Dach – vielseitig nutzbar als Mehrgenerationenhaus oder Renditeobjekt
- Ausbaumöglichkeiten im Rahmen der bestehenden Bestandsgarantie *
- Zwei grosszügige Wohnbereiche mit direktem Zugang zu den sonnenverwöhnten Südbalkonen
- Grosse Gartenanlage mit viel Gestaltungspotenzial und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Umgebung

- Alleinstehende Lage umgeben von Landwirtschaftszonen, mit viel Privatsphäre und freiem Blick ins Grüne
- Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung
- Naherholungsgebiete (Lorzeraum) in nächster Nähe
- Naturnahes Wohnen in der Gemeinde Cham – eine der steuergünstigsten und attraktivsten Gemeinden der Schweiz
- Hervorragender Anschluss an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn

*** Baurecht:** Die Liegenschaft Grobenmoos 4 befindet sich in der Landwirtschaftszone und damit ausserhalb der Bauzonen. Nach Raumplanungsgesetz (RPG) besteht für bestehende Bauten in solchen Gebieten eine Bestandsgarantie. Gemäss Art. 24c RPG ist ein Wiederaufbau zulässig, sofern die bisherige Nutzung sowie die wesentlichen baulichen Merkmale erhalten bleiben («Wesensgleichheit»). Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich, höchstens jedoch um 30% der bisherigen Gebäudefläche oder maximal 100 m². Änderungen des äusseren Erscheinungsbildes sind nur dann zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder energetische Verbesserungen notwendig sind und gleichzeitig zu einer besseren landschaftlichen Einordnung beitragen. In der Gemeinde Cham bestehen keine festgelegten Grenzabstände zu Nachbarparzellen; der Abstand zur südlich gelegenen Strasse beträgt 4 m.





Zufahrt via Grobenmoos



Treppenhaus zum Eingangsbereich



Entrée freundlich und einladend





WOHNBEREICH
ZUM WOHLFÜHLEN

Eleganz und Komfort im stilsicheren Gleichgewicht



Wohnzimmer perfekt inszeniert



Balkon 1 gedeckt und grosszügig





BALKON MIT GRENZEN-
LOSEN WEITBLICK

Essbereich für genussvolle Momente



Bezauberndes Zuhause



Korridor mit Verbindung zu allen Räumen



Küche mit Esstischmöglichkeit





ZIMMER 1 MIT
VIEL PLATZ & LICHT

Bad 1 stilvoll und mit Badewanne



Zimmer 2 ...



... zur individuellen Gestaltung





Treppenhaus ins Obergeschoss



Eingangsbereich



Zimmer 3 lichtdurchflutet und geräumig



Schlafbereich mit viel Wohlfühlambiente



Balkon 2 ...



... mit freiem Blick ins Grüne



Durchatmen, ankommen



Zimmer 4



Zimmer 5



Zimmer 6 zur individuellen Nutzung



Bad 2 geräumig und mit Badewanne



Korridor mit Verbindung zu allen Räumen



Treppenhaus zum Untergeschoss



Keller/Schutzraum



Wirtschaftsraum



Garage 1



Garage 2



Sonnendeck mit Grillplatz



Vorplatz



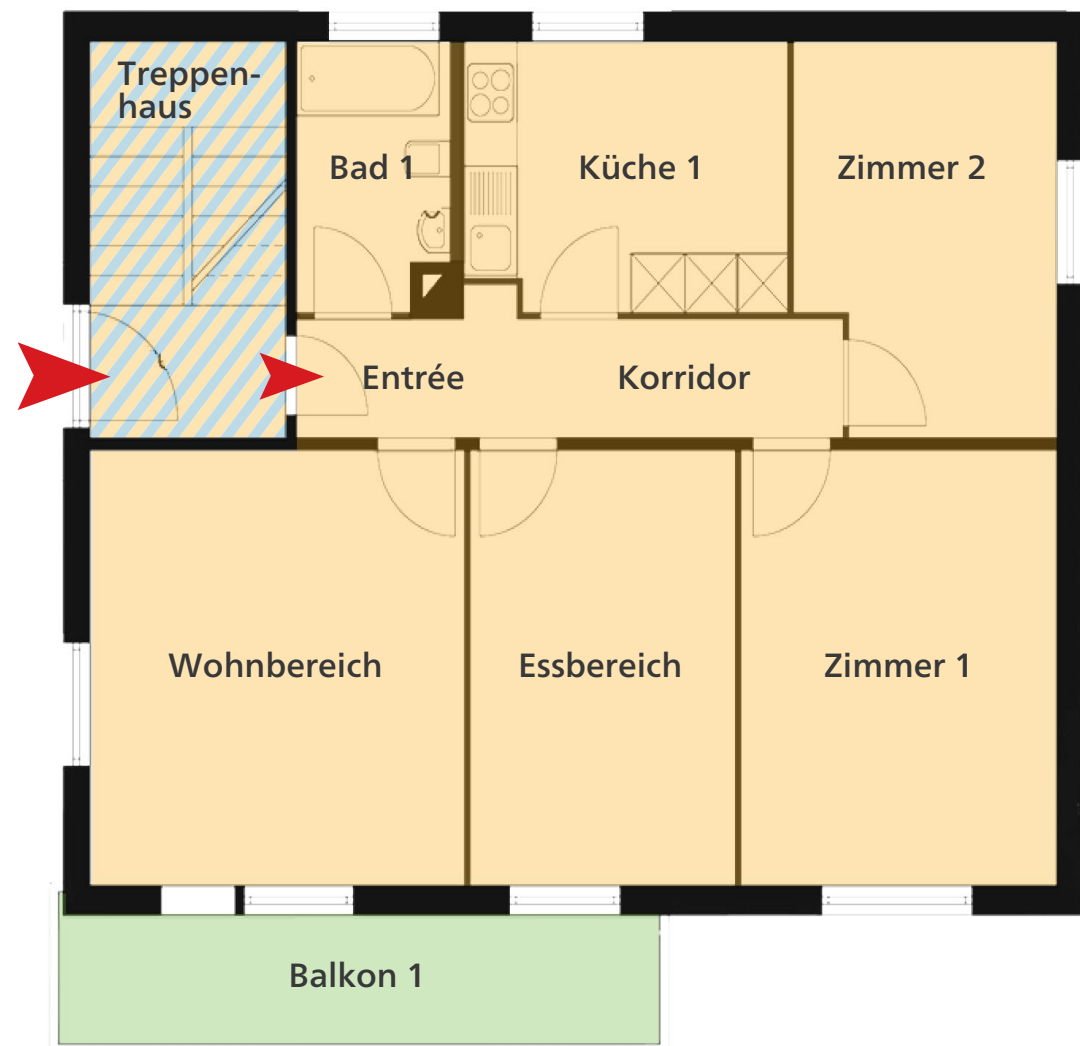
Grosszügiger Gartenbereich





GRUNDRISS

Erdgeschoss

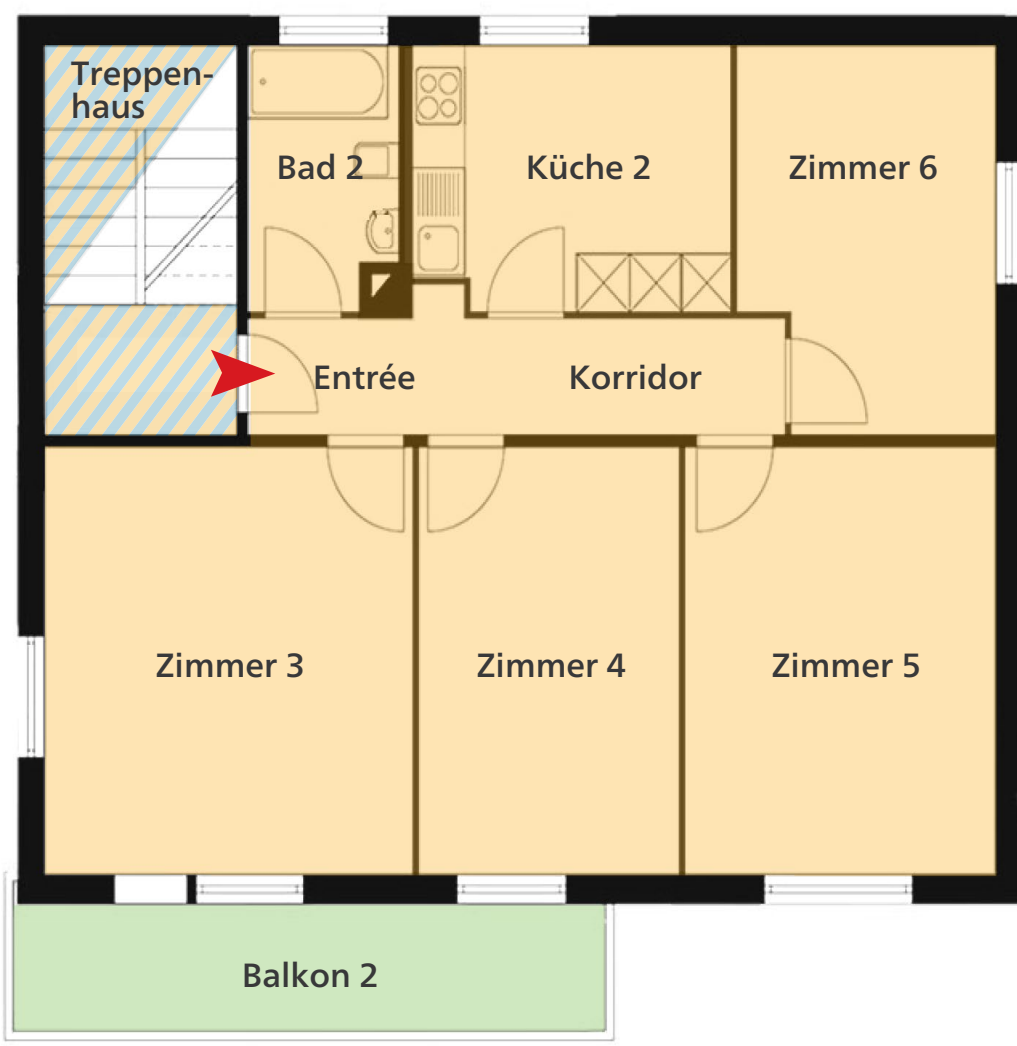


- Wohnfläche
- Aussenfläche
- Nebennutzfläche

Einfamilienhaus: warm
Zwei Einheiten: kalt

GRUNDRISS

Obergeschoss

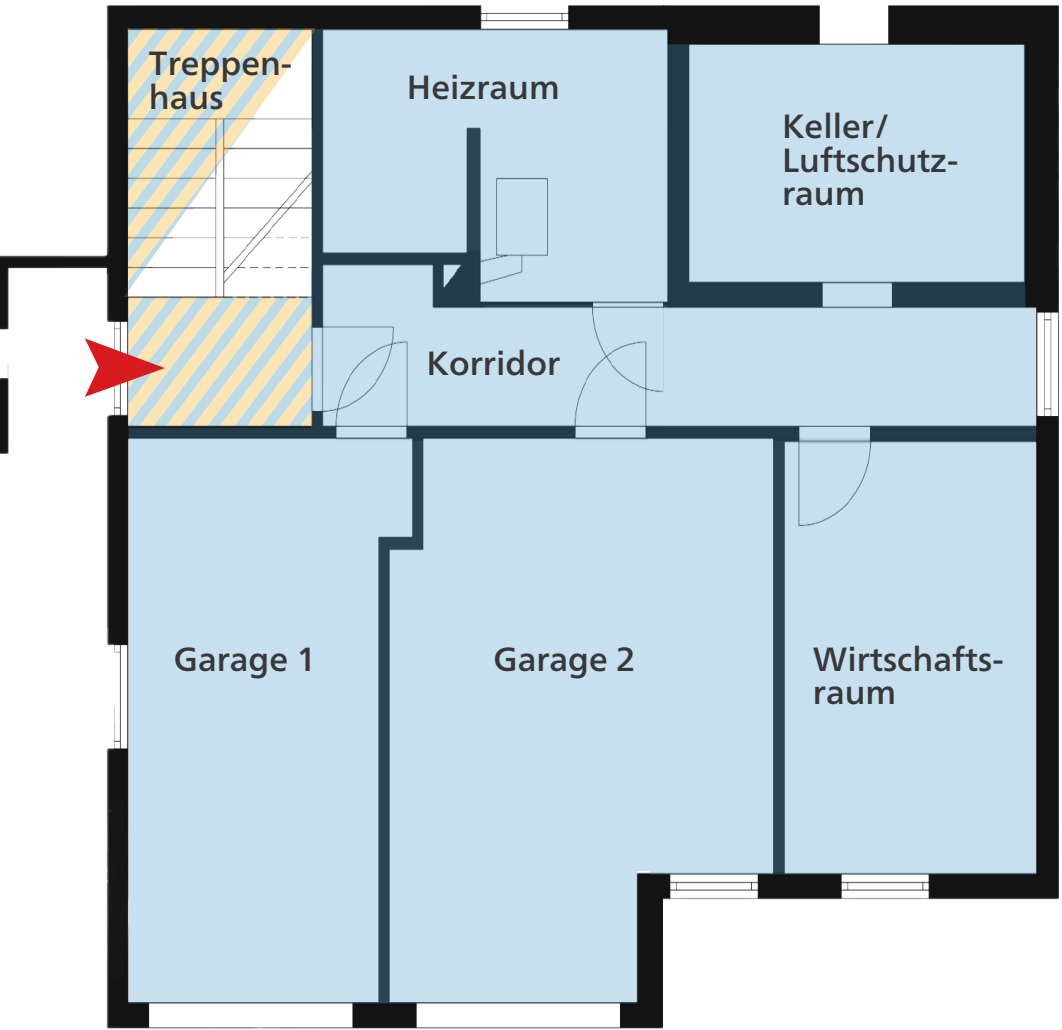


- Wohnfläche
- Aussenfläche
- Nebennutzfläche

Einfamilienhaus: warm
Zwei Einheiten: kalt

GRUNDRISS

Untergeschoss



Wohnfläche
Nebennutzfläche

Einfamilienhaus: warm
Zwei Einheiten: kalt



Bushaltestelle Grobenmoos



Einkaufen in Hagendorn



Oberstufe Röhrliberg in Cham



International School in Hünenberg





RESIDENCE IMMOBILIEN

Mehr Leistung. Aus Leidenschaft.