



Doppeleinfamilienhaus 6.5 Zimmer mit Studio

Wohnkomfort für die ganze Familie mit herrlicher Aussicht auf den See und die Berge

6333 Hünenberg See ZG

RESIDENCE IMMOBILIEN

Baarerstrasse 23
CH-6300 Zug

T +41 41 711 67 67

info@residence-immobilien.ch
www.residence-immobilien.ch

DATENBLATT

Immobilie

Doppeleinfamilienhaus 6.5 Zimmer
mit Studio

Adresse

Oberer Chämletenweg 35b
6333 Hünenberg See

Grundstück

GS 1783, 140 m²

GS 83099, 2636/100000

GS 1766, 6691 m²

Wohnzone W2b, Ausnutzungsziffer 0.55
Arealbebauungspflicht

Kubatur 733 m³

Renovationen

2024 Eingangsbereich EG und UG
(Fronttüre, Garderobe, Schränke,
Sideboard)

2017 Vorplatz-Sanierung

2011 Neue Küche, Holz- und Platten-
boden, Sanierung Sanitäranlagen

Baujahr 1994

Raumhöhe 2.38 m

Wohnfläche 168.50 m²

Aussenflächen

Terrasse OG	26 m ²
Vorplatz EG	37.19 m ²
Sitzplatz UG	15.78 m ²

Nebennutzflächen 20.50 m²
Wirtschafts-/Abstellraum, Keller 1+2

Parkplätze

- **2 Tiefgaragenparkplätze** (GS 1769)
Benützungsrecht Nr. 2+26
- **1 Aussenparkplatz überdacht** (GS 1766)
Gemäss Reglement Nr. 86
Kennzeichnung Nr. 21

Heizung

Gas/Fussbodenheizung
(Fernwärmeanschluss für 2026 geplant)

Spezielles

- Herrliche See- und Bergsicht
- Verfügt über 2 separate Haupteingänge sowie 2 eigene Briefkästen
- Grosszügiges Studio im UG
(Anschlüsse für Kleinküche vorhanden)
- Klimaanlage im OG
- Gemeinschaftsräume mit Spielplatz zur Mitbenützung

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

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

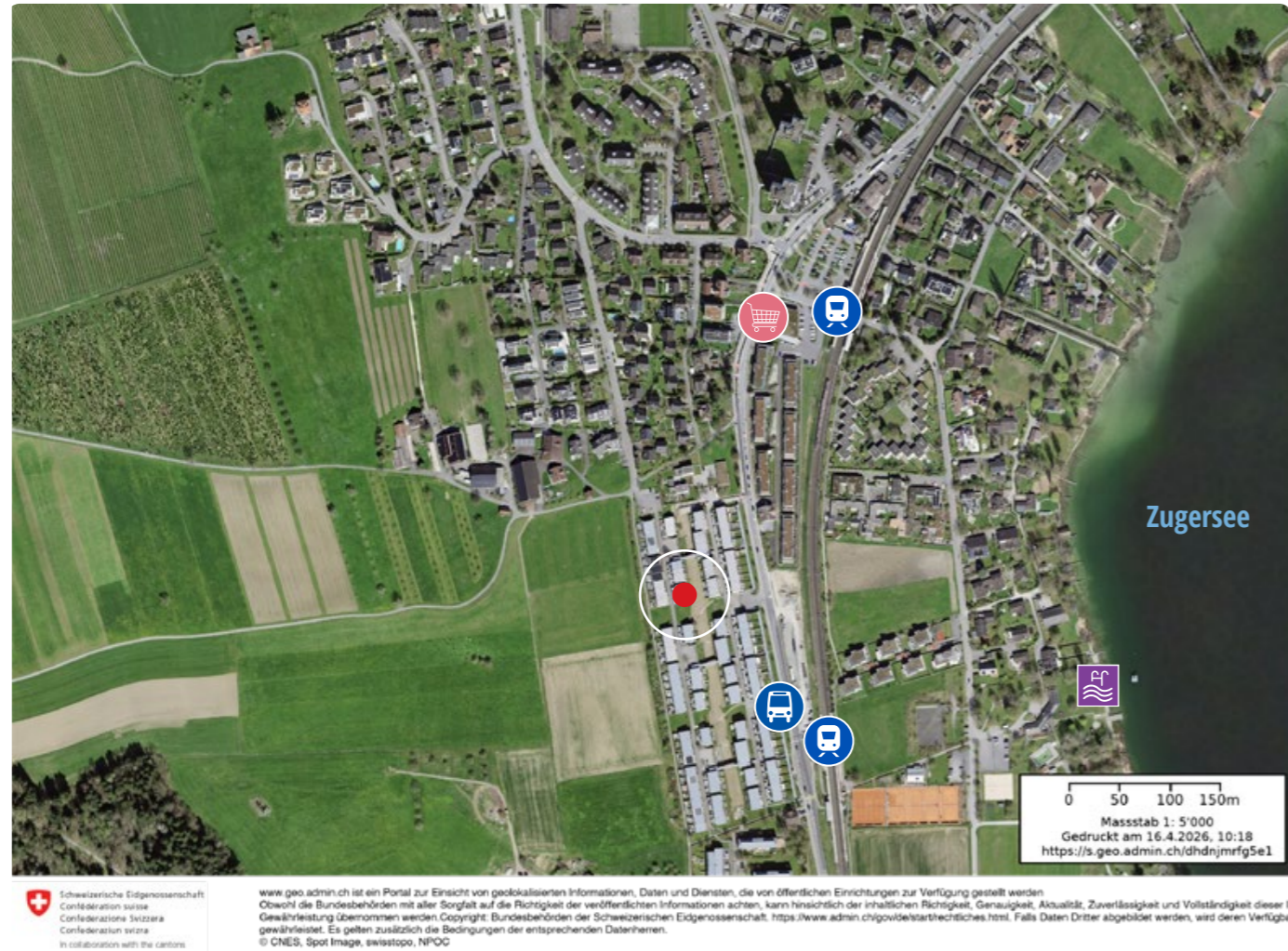
Immobilien AG haftet nicht für die Richtigkeit dieser Daten. Residence Immobilien AG ist einem hohen Branchenstandard verpflichtet und handelt nach Treu und Glauben. Nachdruck und Vervielfältigung der redaktionellen Texte, Pläne und Fotos, einschliesslich Speicherung und Nutzung auf optischen und elektronischen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

© Residence Immobilien AG Alle Rechte vorbehalten.

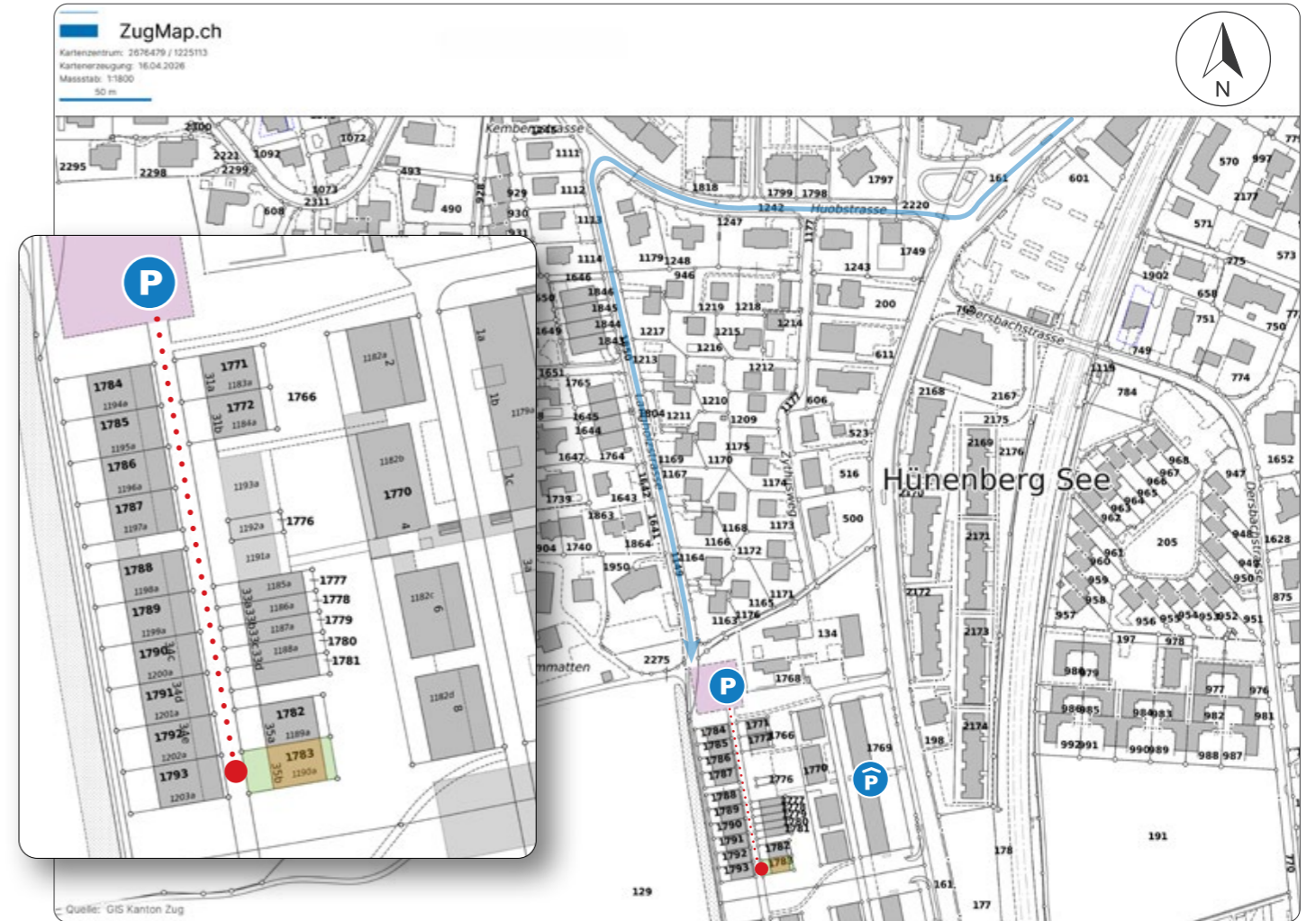
Kaufpreis
Auf Anfrage

LAGE

Oberer Chämletenweg 35b
6333 Hünenberg See



KATASTERPLAN



Verwaltung Gemeinde Hünenberg See | www.zg.ch | Steuerfuss: 53%

Bus
277 m zur Bushaltestelle
«Badi Hünenberg»

SBB
349 m zum S-Bahnhof
«Hünenberg Chämleten»

Einkaufen
411 m zur Migros

Shopping
Cham, Zug, Luzern, Zürich

Strandbad
648 m zur Badi Hünenberg

Kindergarten
624 m zum Kindergarten «Eichrüti»

Schulen

- 817 m zum Schulhaus Kemmatten/Eichmatt mit Primarschule & Kindergarten
- Kantonsschule in Zug und Rotkreuz
- ISZL International School in Hünenberg oder in Baar

- Grundstück
- Immobilie
- Besucherparkplatz **P**
- Tiefgarageneinfahrt **P**
- Eingang

Parkieren
Besucherparkplätze am
Oberer Chämletenweg



Doppel-EFH 6.5 Zimmer mit Studio

- Eichenparkett
- Plattenboden in den Bädern
- Elektrisches Storensystem
- Diverse Fliegengitter
- Verfügt über 2 separate Haupteingänge

Küche mit Kochinsel

Obergeschoss

- Gaggenau Kochfeld
- V-Zug Backofen (Combi Steam SL und Comhair HSF)
- Siemens Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach
- Miele Geschirrspüler

Aussenbereiche

Erd-, Ober- und Untergeschoss

- Terrasse mit Aussicht auf den Zugersee und die Berge
- Sitzplatz im UG (14.5 m²)
- Vorplatz beim Haupteingangsbereich mit gedecktem Sitzplatz

Eingangsbereich

Erdgeschoss

- Vorplatz mit gedecktem Sitzplatz und Velo-abstellraum
- Grosses Entrée mit massgefertigter Garderobe inklusive Einbauschränken

Schlafbereiche

Erdgeschoss / Untergeschoss

- (EG) Zimmer 1, 2 und 3
- (UG) Zimmer 4 und 5 mit Zugang zum Aussensitzplatz

Zusätzliche Räume

Erdgeschoss / Untergeschoss

- 2 Keller (mit Fenster)
- Wirtschafts-/Abstellraum
- 2 Tiefgaragenparkplätze
1 Aussensitzplatz (gedeckt)
- Veloraum

Wohn-/Essbereich

Obergeschoss

- Wohn-, Essbereich und Küche in offenem, modernem Raumkonzept vereint
- Geräumig und lichtdurchflutet
- Zugang zur Terrasse

Bad

Erdgeschoss / Untergeschoss

- (EG) Bad 1 mit Badewanne, Dusche, Lavabo mit Unterschrank, Handtuchradiator und WC
- (EG) Gäste-WC
- (UG) Bad 2 mit Dusche, Lavabo mit Unterschrank, und WC

Studio

Untergeschoss

- Anschluss für Kleinküche vorhanden

Zur Mitbenützung

- Besucherparkplätze
- Spielplatz
- Gemeinschaftsräume

Immobilie

- Grossräumiges Haus mit optimaler Grundrissaufteilung für maximale Flexibilität in allen Lebensphasen
- Offene und lichtdurchflutete Räume dank raumhohen Fenstern
- Die Liegenschaft vereint praktisches und stilvolles Wohnen an privilegierter und familienfreundlicher Lage
- Grosszügige, sonnige Terrasse mit See- und Bergpanorama
- Studio im UG mit separatem Hauseingang (Anschlüsse für Kleinküche vorhanden) / Kann abgetrennt und separat vermietet werden
- Anschluss ans Fernwärmenetz ist für 2026 geplant

Umgebung

- Sonnige, ruhige Lage mit prächtiger Weitsicht
- Attraktiver Wohnort in steuergünstiger Gemeinde Hünenberg See (53%)
- Perfekte Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Einkauf vor Ort
- Hoher Freizeitwert mit Naherholungsgebieten direkt vor der Haustür
- Nähe zu internationalen Schulen und wirtschaftsstarken Zentren
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus und Bahn in kurzer Gehdistanz)





Doppel-EFH
6.5 Zimmer
mit Studio

Oberer Chämletenweg 35b
6333 Hünenberg See

Zufahrt zu den Besucherparkplätzen



Autofreier Zugangsbereich



Doppeleinfamilienhaus Nr. 35b



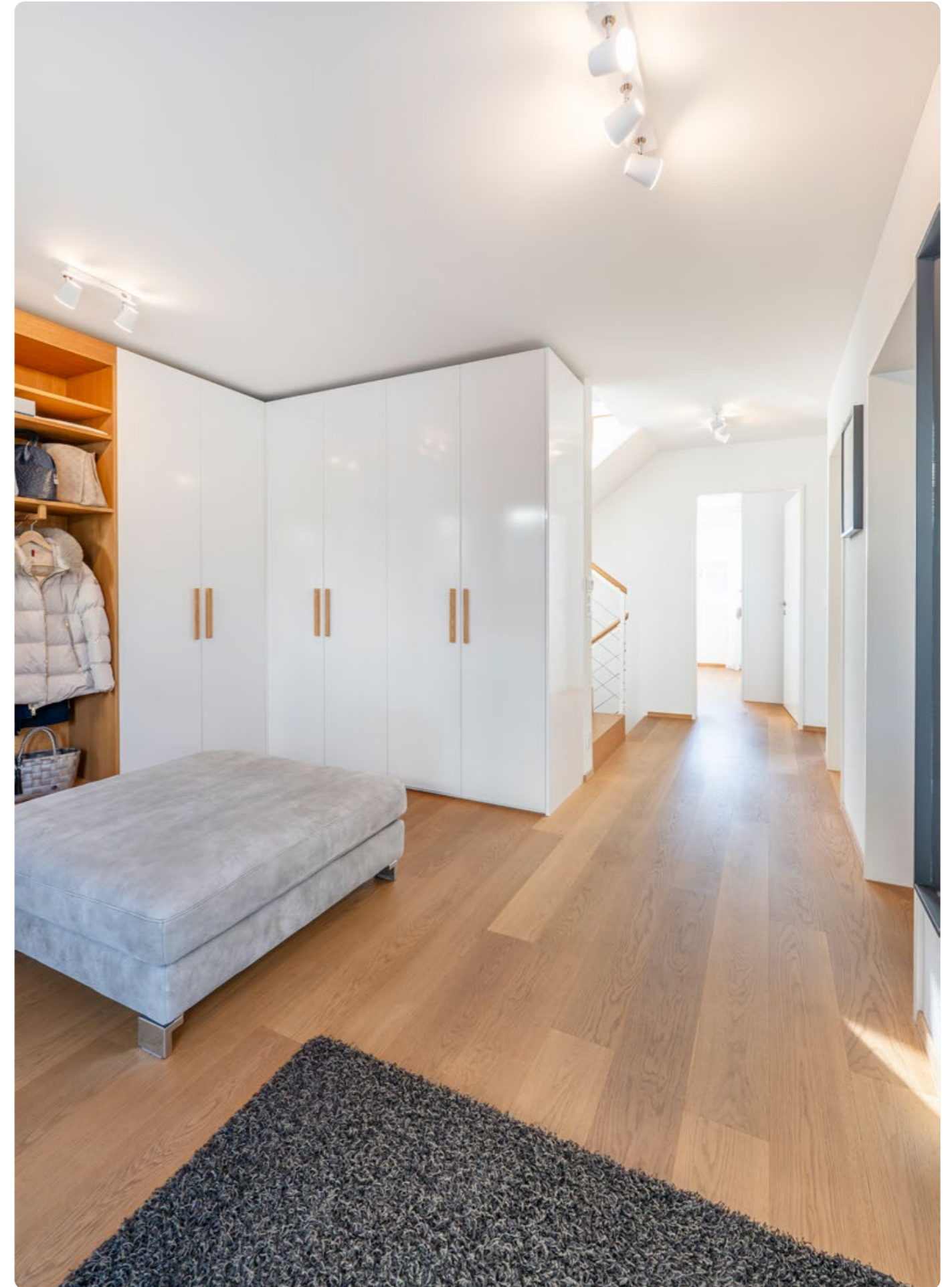
Vorplatz mit gedecktem Sitzplatzbereich und Veloabstellplatz



Entrée mit moderner Garderobe und Einbauschränken



Freundlich und einladend



Treppenverbindung ins Obergeschoss



Elegante, hochwertige Küche









Ruhe, Sonne und eine traumhafte Weitsicht



Sonnenterrasse für's perfekte Wohnglück



Leben in der beliebten Wohnsiedlung «Chämleten»



Treppenzugang im Erdgeschoss



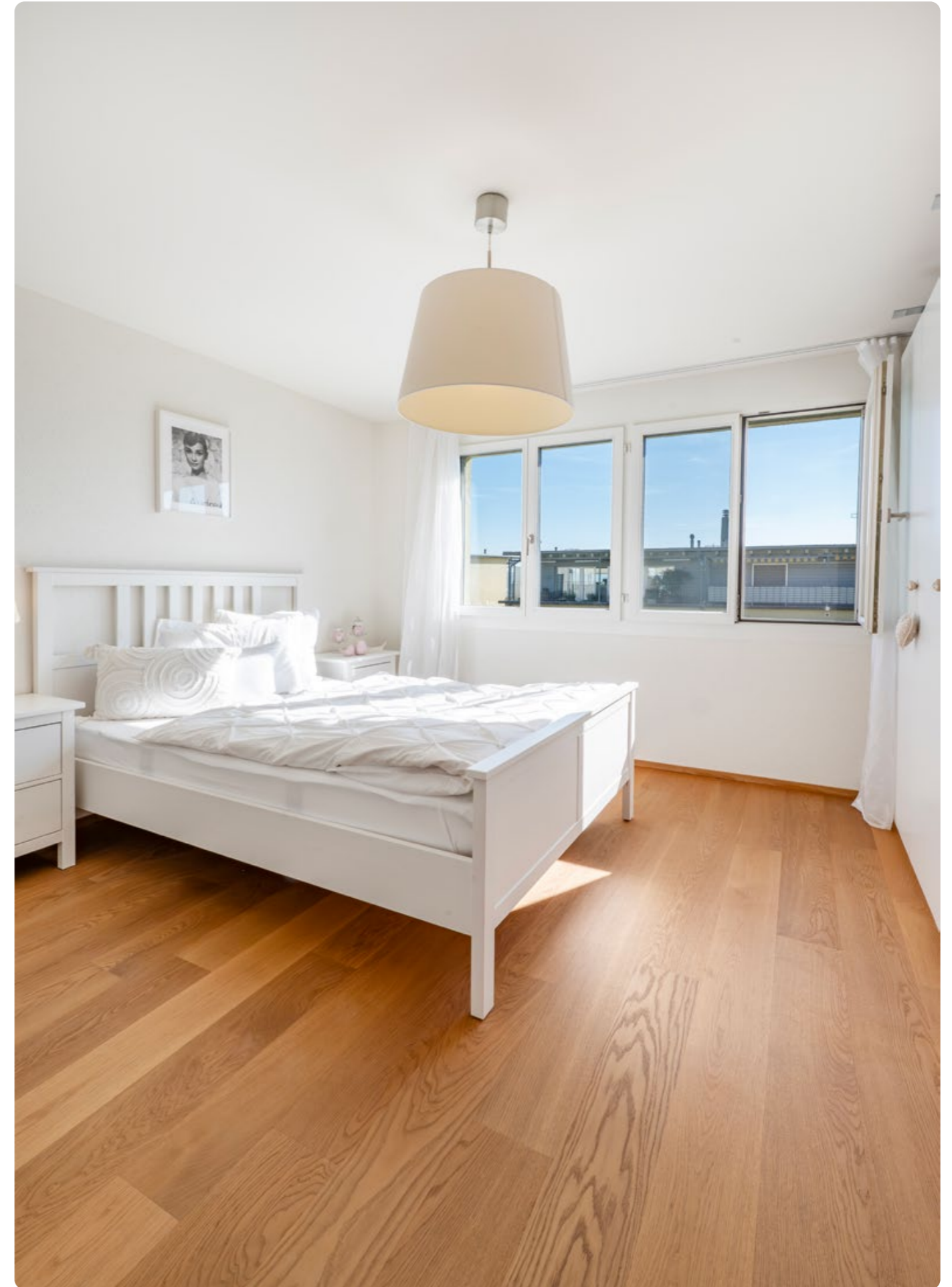
Zimmer 1



Raum für Ruhe



Charmant und mit viel Tageslicht



Bad 1 schlichte Eleganz



Zimmer 2



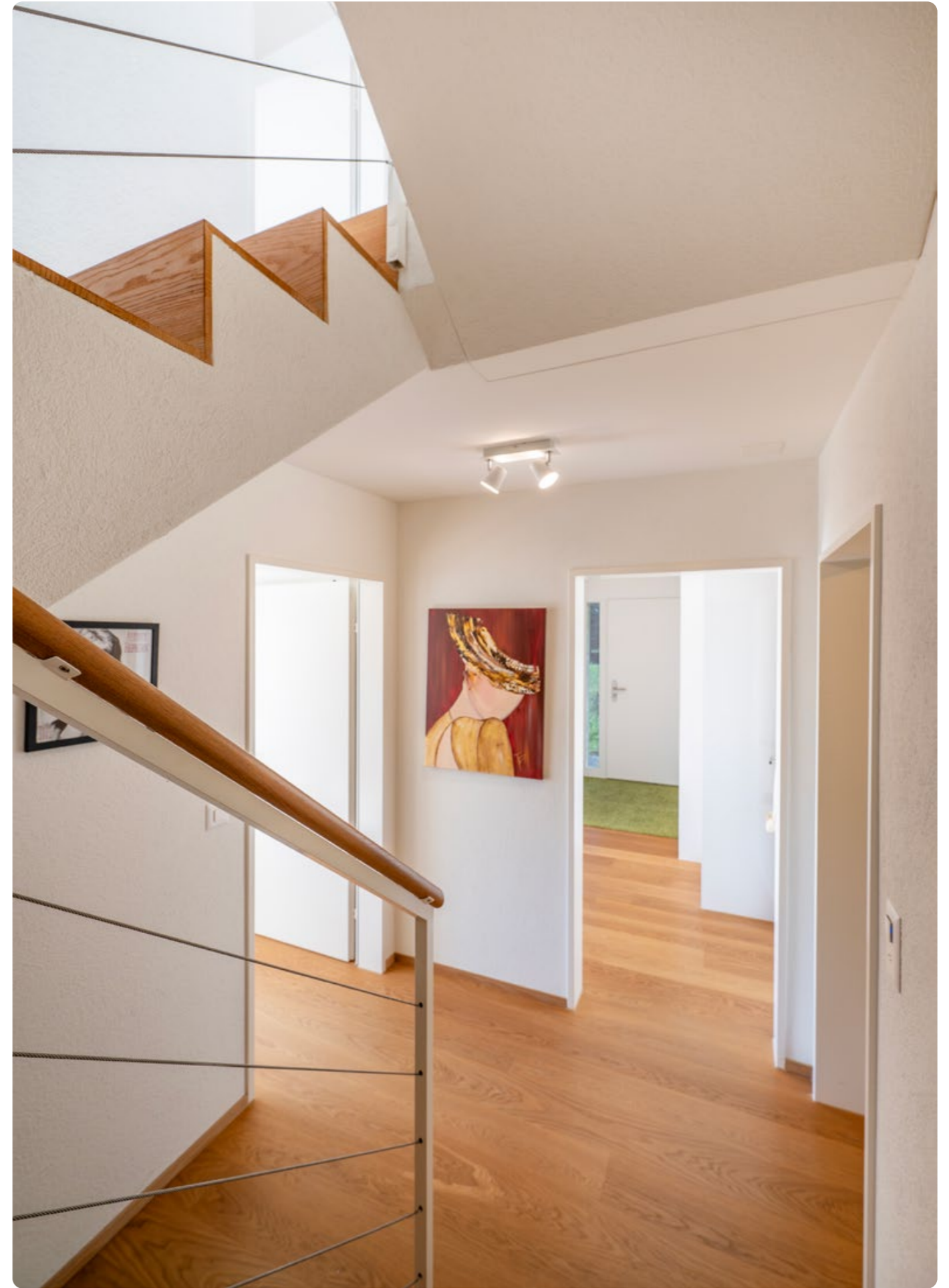
Geräumig und hell



Zimmer 3



Treppenverbindung ins Untergeschoss



Studio mit separatem Hauseingang



Lichtdurchflutetes Zimmer 4 mit Aussenzugang



Bad 2 im zeitlosen Design



Zimmer 5 zur individuellen Gestaltung





Keller 1



Verbindungsweg zur Tiefgarage



Wirtschafts-/Abstellraum mit Zugang zum Keller 2



Mit Lift oder über die Treppe



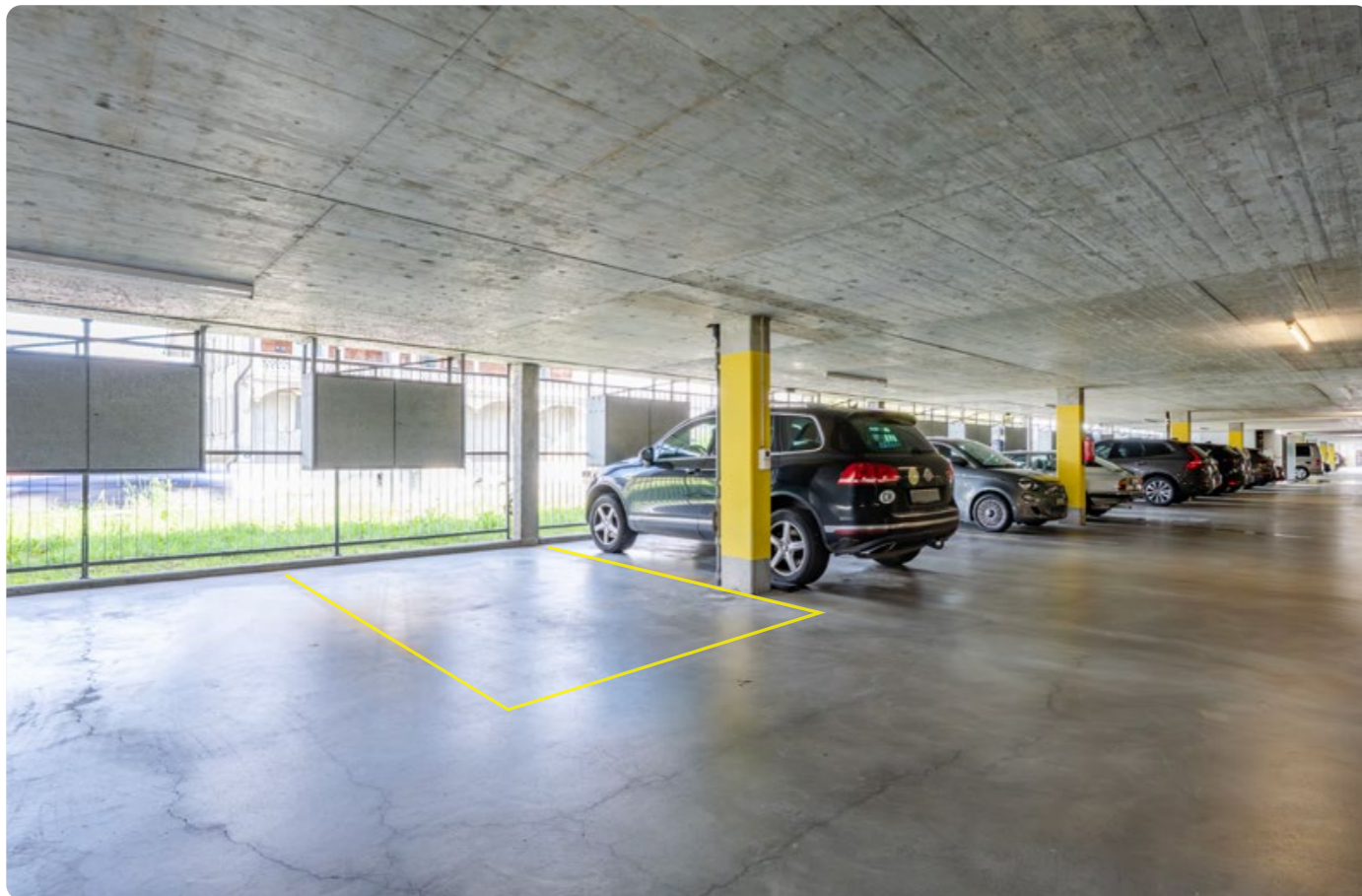
Tiefgaragenparkplatz Nr. 2



Überdachter Aussenparkplatz (gemäss Reglement Nr. 86) Kennzeichnung Nr. 21



Tiefgaragenparkplatz Nr. 26



Spielplatz und Gemeinschaftsräume zur Mitbenützung



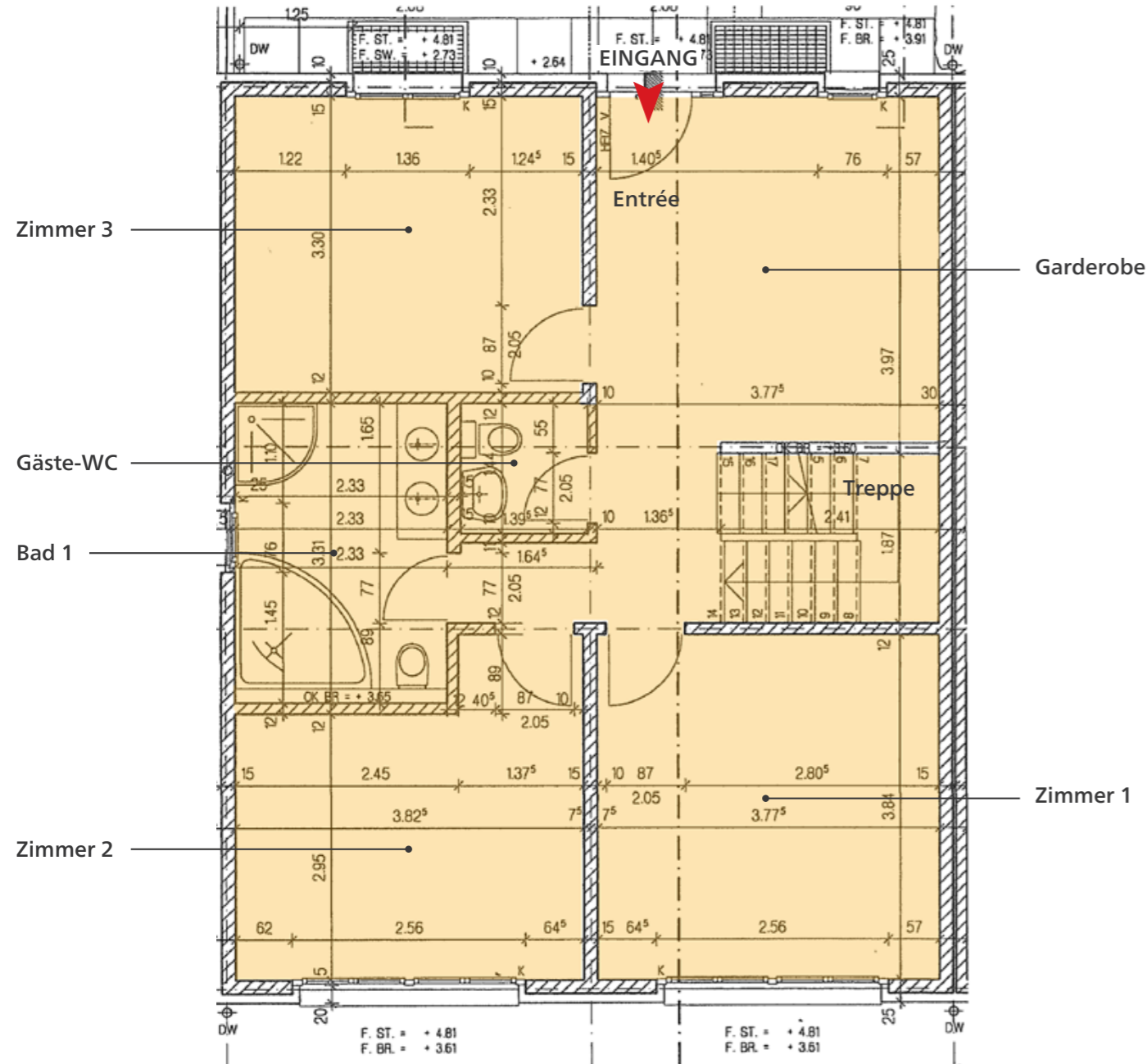


Doppel-EFH
6.5 Zimmer
mit Studio
Oberer Chämletenweg 35b
6333 Hünenberg See



GRUNDRISS

Erdgeschoss



Zimmer 3

Zimmer 2

Zimmer 1

Gäste-WC

Bad 1

Entrée

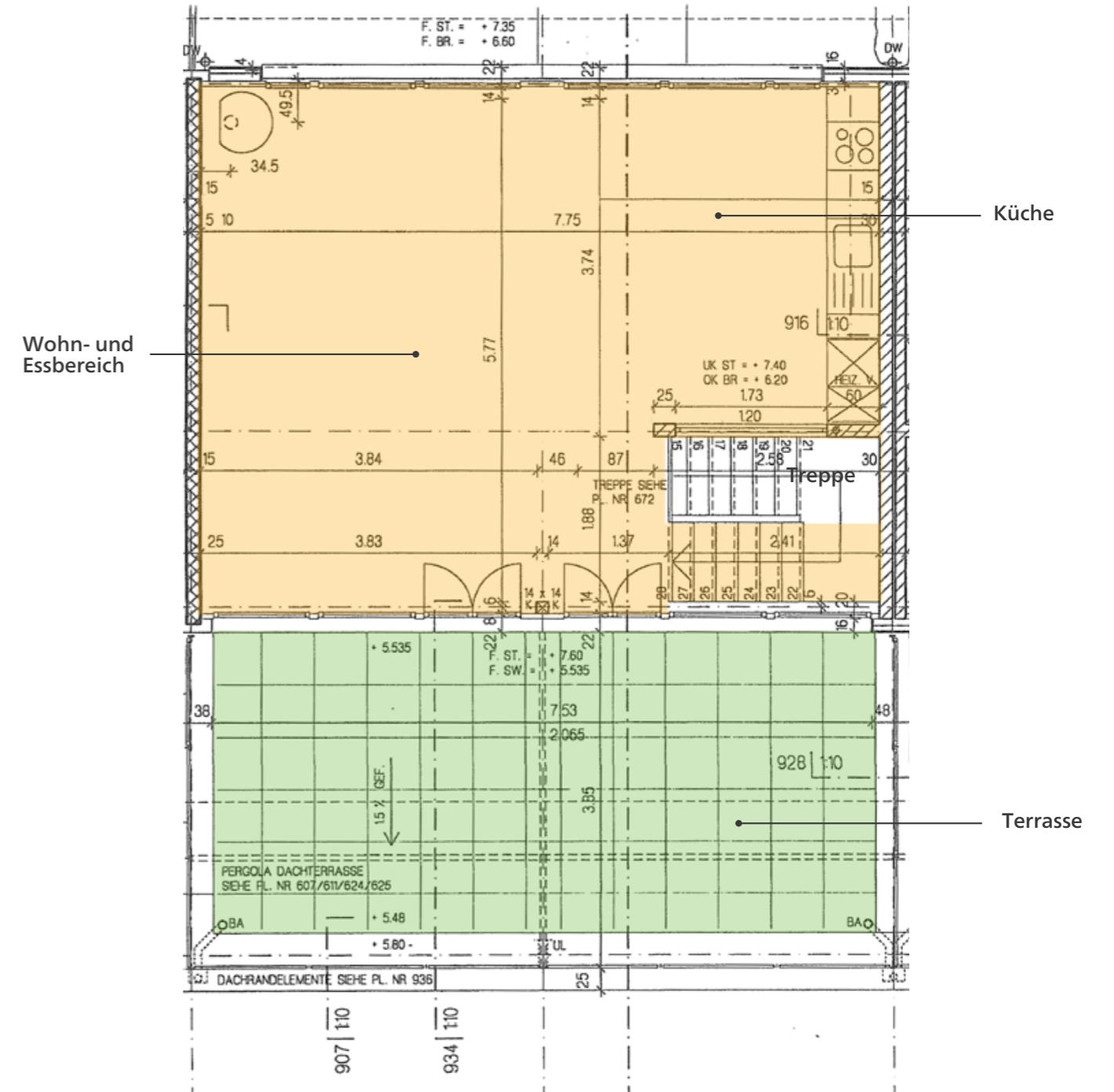
Garderobe

Treppe

Wohnfläche

GRUNDRISS

Obergeschoss



Küche

Wohn- und Essbereich

Treppe

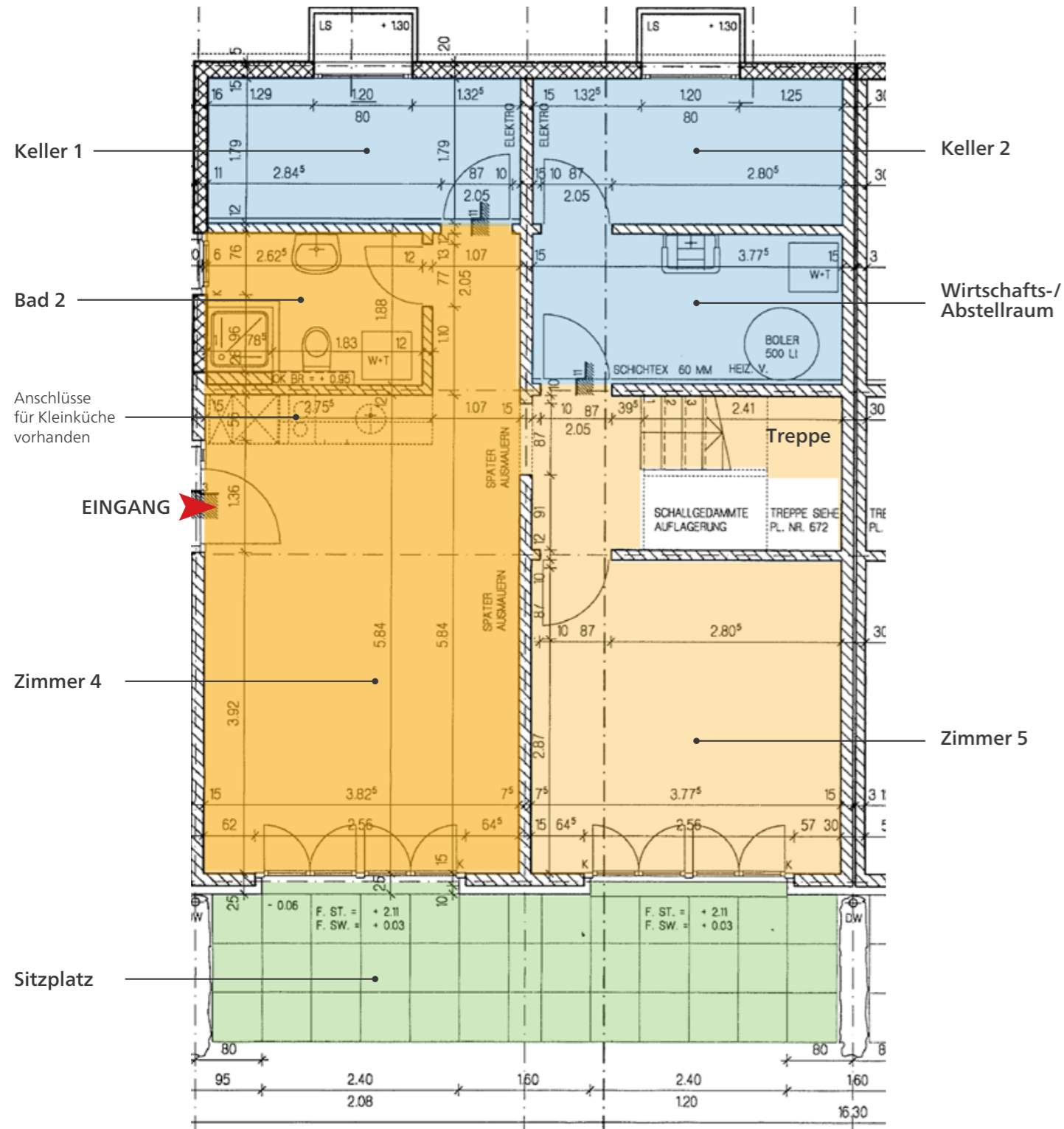
Terrasse

Wohnfläche

Aussenfläche

GRUNDRISS

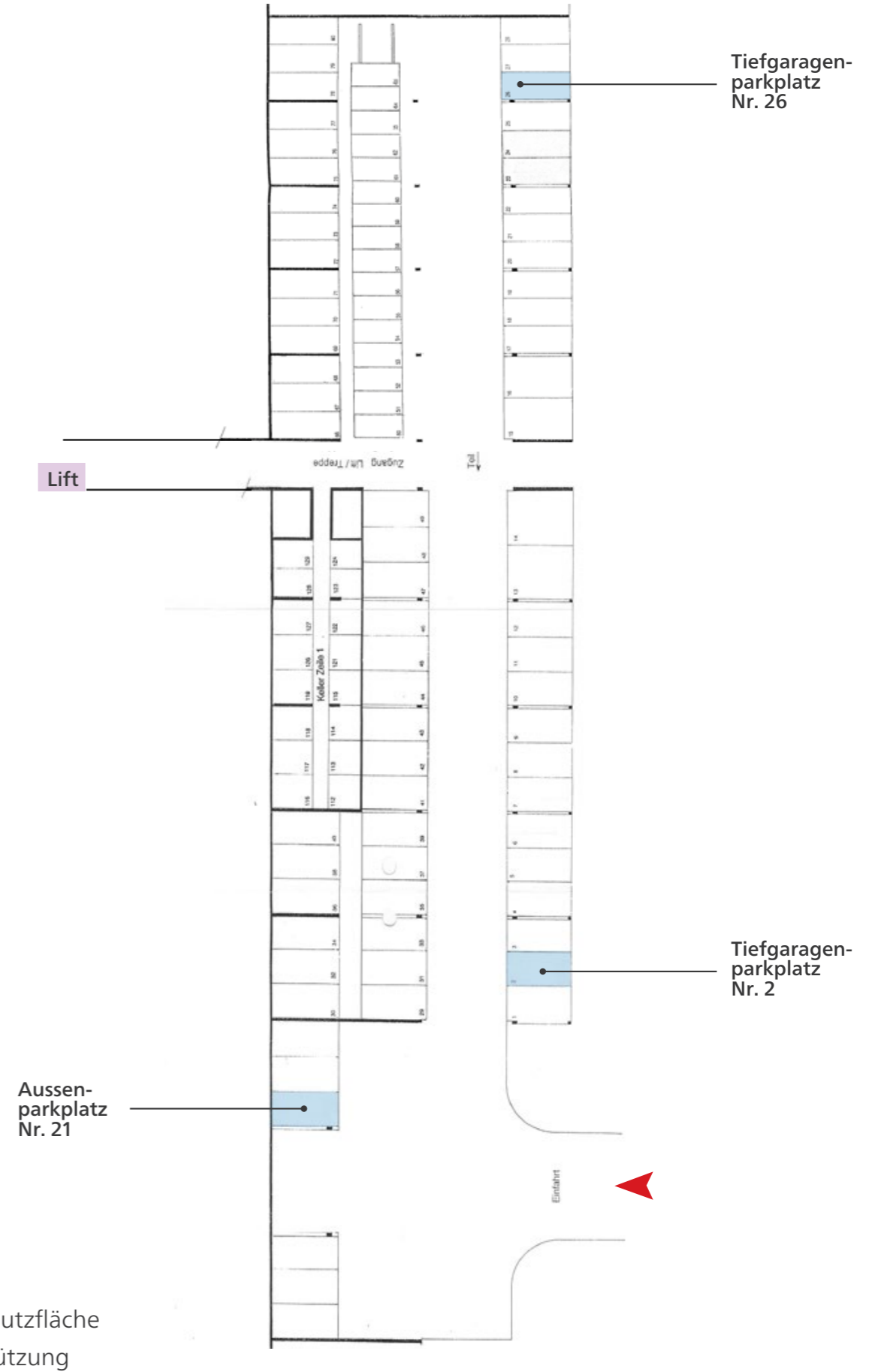
Untergeschoss / Studio



- Studio
- Wohnfläche
- Aussenfläche
- Nebennutzfläche

GRUNDRISS

Parkplätze



- Nebennutzfläche
- Mitbenützung

ÖV-Verbindungen Hünenberg See



Schulanlage Kemmatten mit Primarschule und Kindergarten



Einkaufen in Hünenberg See



International School in Hünenberg







RESIDENCE IMMOBILIEN

Mehr Leistung. Aus Leidenschaft.