



Reiheneckhaus 5.5 Zimmer

Sonniges, grosszügiges Anwesen mit Gartenbereich an zentraler und idyllischer Lage

5467 Oberrüti AG

RESIDENCE IMMOBILIEN

Baarerstrasse 23
CH-6300 Zug

T +41 41 711 67 67

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

DATENBLATT

Immobilie Reiheneckhaus 5.5 Zimmer	Wohnfläche inkl. Kniestock	159.5 m ² 180.5 m ²
Adresse Bodenmatte 11a, 5647 Oberrüti AG	Aussenflächen Gartenanlage	174 m ²
Grundstück GS 715, 276 m ² , W2 Zone	Nebennutzflächen Wirtschafts-, Heizungs-, Luftschutzraum, Keller	42.85 m ²
Kubatur 757 m ³	Raumhöhe EG: 2.41 m, OG: 2.34 m, DG: 3.42 m	
Baujahr 1994	Parkplätze 1 Tiefgaragenparkplatz 1 Aussenparkplatz	Nr. 3 Nr. 3
Renovationen 2025 <ul style="list-style-type: none">– Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion– Dachgeschoss: neuer Parkettboden (vorher Teppich/Laminat), Einbau Bad und Dachfenster,– Neue Fenster im DG: 3-fach-Verglasung, Hitzeschutz, Alu/Holz-Rahmen– Rollläden im 1. OG und DG– Gartenneugestaltung inkl. Wärmepumpe– Installation Ladestation in der Tiefgarage– Maler- und Gipserarbeiten im 1. OG und DG– Bad 1. OG: neues Lavabo mit Möbel, Spiegelschrank und WC 2024 <ul style="list-style-type: none">– 1. OG: Parkettboden in den Zimmern, neues Bad, Badewanne ersetzt durch Dusche, Lüftung– Küche: Granitabdeckung, Lavabo, Induktionsherd– EG: neues Bad (statt Redit), Wintergartenmarkise	Heizung Wärmepumpe Luft-Wasser Radiator	Spezielles <ul style="list-style-type: none">• Beheizter Wintergarten• Sitzplatz in Süd-Richtung• Gute Bausubstanz – stilvoll saniert
	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

Bodenmatte 11a
5647 Oberrüti AG



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch is a portal provided by the Federal Authorities of the Swiss Confederation to gain insight on publicly accessible geographical information, data and services. Although every care has been taken by the Federal Authorities to ensure the accuracy of the information published, no warranty can be given in respect of the accuracy, reliability, up-to-dateness or completeness of this information. Please refer to the disclaimer on the website: https://www.admin.ch/gov/en/start/terms-and-conditions.html. If data from third parties are depicted, their availability is ensured by the third-party provider. Additionally, the conditions of the respective data apply. © CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC

Verwaltung Gemeinde Oberrüti | www.oberrueti.ch



Bus
388 m zur Bushaltestelle «Oberrüti Dorf»
782 m zur Bushaltestelle «Oberrüti Bhf»



SBB
915 m zum S-Bahnhof Oberrüti



Einkaufen
350 m zum Volg
3 km zu diversen Einkaufsmöglichkeiten



Shopping
Zug, Luzern, Zürich



Kindergarten
484 m zum Schulhaus Oberrüti



Schulen

- 484 m zum Schulhaus Oberrüti mit Primarschule
- Oberstufe Ammannsmatt in Sins
- Kantonsschulen in Wohlen AG, Aarau AG und in Hochdorf LU

KATASTERPLAN



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

Parkieren
Viele Besucherparkplätze beim Dorfweg



Reiheneckhaus 5.5 Zimmer

- Hochwertiger, stilvoller Ausbaustandard
- Grosser und beheizter Wintergarten
- Bodenbelag: Feinsteinzeugfliesen und Parkett
- Zentrale, idyllische Lage

Wohnbereich

- Offen, geräumig und lichtdurchflutet
- Zugang zum beheizten Wintergarten und zur Gartenanlage
- Gemütliches Cheminée

Untergeschoss

- Grosszügiger Wirtschafts-, Heizungs-, Luftschutzraum und Keller
- 2024: Rückbau der Sauna und Erneuerung der Wandisolation; kompletter neuer Boden mit Dampfsperre

Eingangsbereich

- Entréebereich mit direktem Zugang zur Gartenanlage
- Verbindung ins Unter- und Obergeschoss
- Gäste-WC

Schlafbereiche

- Zimmer 1 und 2 im 1. Obergeschoss
- Masterbedroom im Dachgeschoss

Zusätzliche Räume

- 1 Tiefgaragenparkplatz
- 1 Aussenparkplatz
- Unterstand für Velo, Motorrad, Material, etc.
- Gartenhäuschen
- Besucherparkplätze zur Mitbenützung

Hochwertige Küche

- Elektrolux Induktionskochfeld
- NEFF Backofen
- Bosch Kühlschrank mit Tiefkühlfach und Geschirrspüler
- Granitabdeckung

Nasszellen/Bäder

- Gäste-WC
- Bad 1 mit Dusche, Lavabo mit Unterschrank und WC
- Bad 2 mit Badewanne, Lavabo mit Unterschrank
- Bad en Suite mit Badewanne, Lavabo mit Unterschrank und WC

Immobilie

- Grosszügige Wohnfläche von 159.4 m² (inkl. Kniestock 180.5 m²) auf drei Ebenen verteilt – mit funktionalem und flexiblem Grundriss
- Umfassend und laufend sanierte Immobilie mit zeitgemäsem Ausbau
- Moderne Küche mit Granitabdeckung, Induktionskochfeld und hochwertiger Ausstattung
- Mehrere erneuerte Badezimmer sowie ausgebauten Dachgeschoss mit Parkett und Dachfenstern
- Neue Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion. Neue Ladestation in der Tiefgarage

Umgebung

- Ruhige, sonnige Wohnlage in einem gepflegten Quartier
- Überschaubare Nachbarschaft mit ländlichem Dorfcharakter
- Grundversorgung sowie lokale Dienstleistungen bequem im Dorf vorhanden
- Familienfreundliches Umfeld mit Kindergarten und Primarschule direkt in der Gemeinde
- Gute Verkehrsanbindung Richtung Zug, Luzern und Freiamt



Zufahrt via Bodenmatte



Anwesen an schöner Lage



Besucherparkplätze beim Dorfweg



Hauseingangsbereich mit Gartenhäuschen



Entrée einladender erster Eindruck





WOHNBEREICH
ZUM WOHLFÜHLEN



Beheizter Wintergarten mit Naturpanorama



Rückzugsort für gemütliche Momente





LEBEN IN BELIEBTEM
WOHNQUARTIER

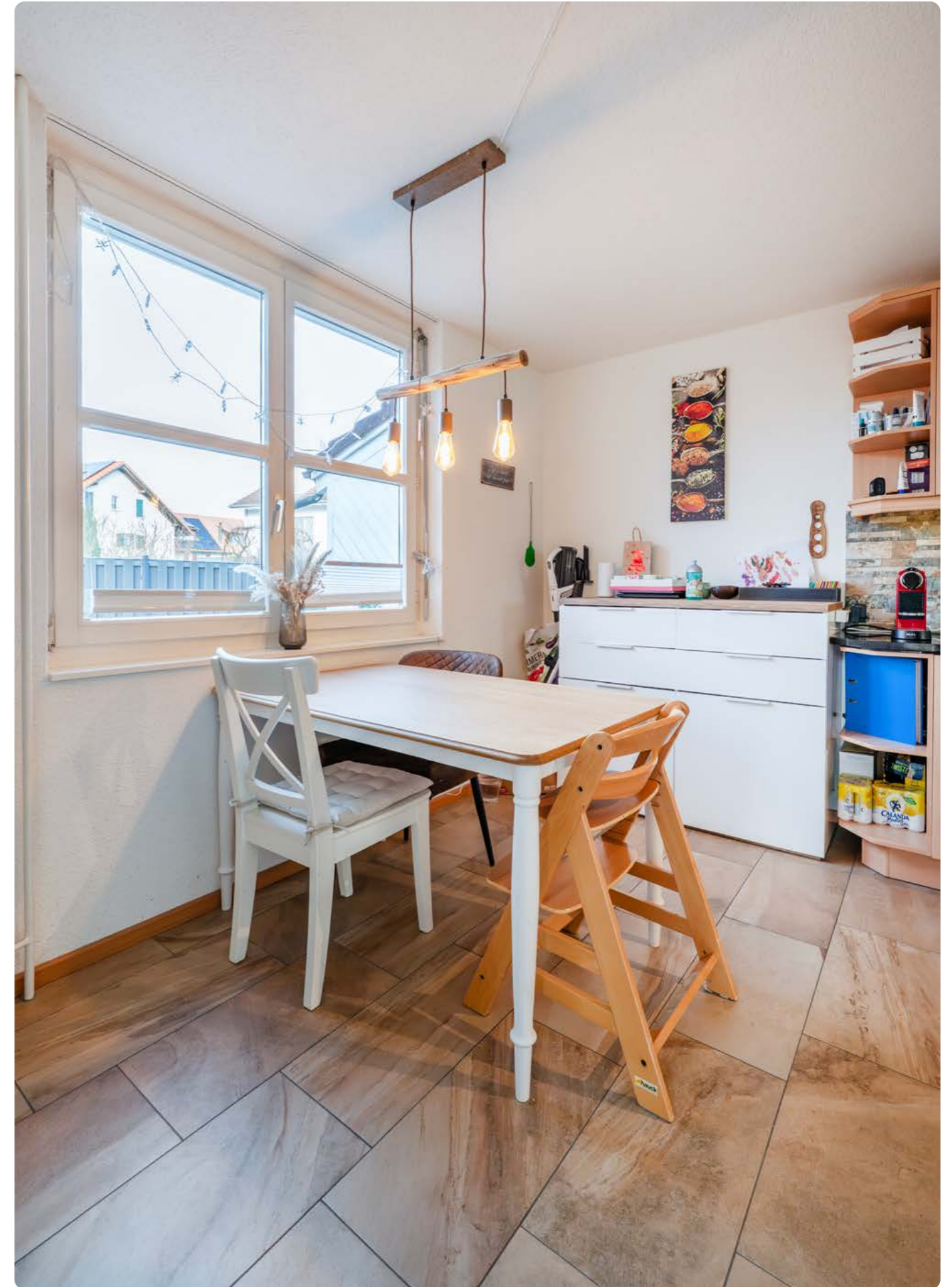
Hochwertige Küche ...



... sorgt für Komfort und Funktionalität



Essbereich am Fenster und mit viel Tageslicht



Treppenverbindung ins Obergeschoss



Durchdachter Grundriss: Schlafzimmer und Bad direkt nebeneinander



Korridor mit Zugang zu allen Räumen und ins Dachgeschoss



Zimmer 1



Geräumiges Schlafzimmer mit Holzboden und viel Tageslicht



Bad 1 modern und elegant



Zimmer 2 ...



... mit offenem, stilvollem Badbereich





LICHTDURCHFLUTETES
SCHLAFZIMMER



DACHGESCHOSS
MIT OFFENEM
BAD EN SUITE

Schlafgenuss unter dem Dach



Raum voller Licht und Atmosphäre



Praktische Büroecke



Treppenverbindung ins Untergeschoss



Tiefgaragenparkplatz Nr. 3



Wirtschaftsraum

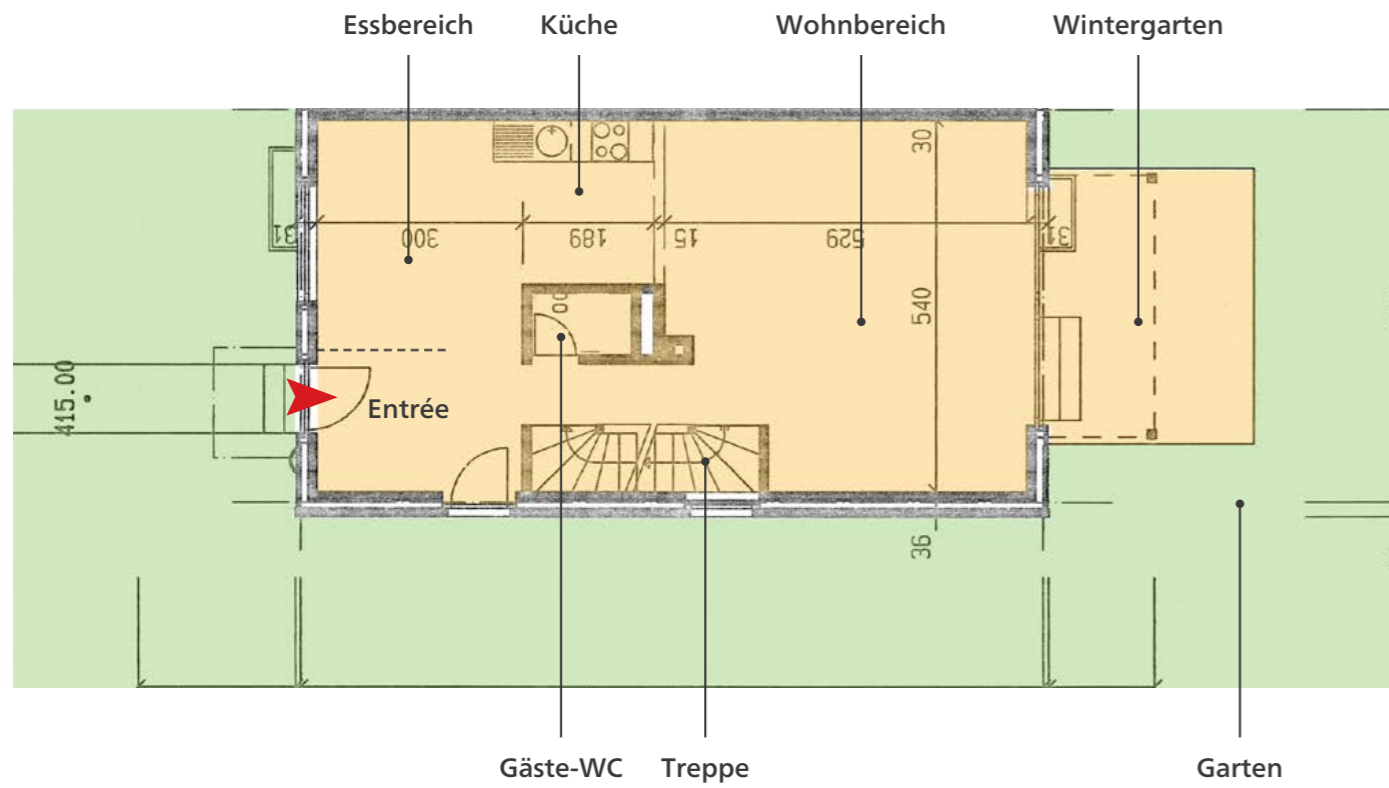


Aussenparkplatz Nr. 3

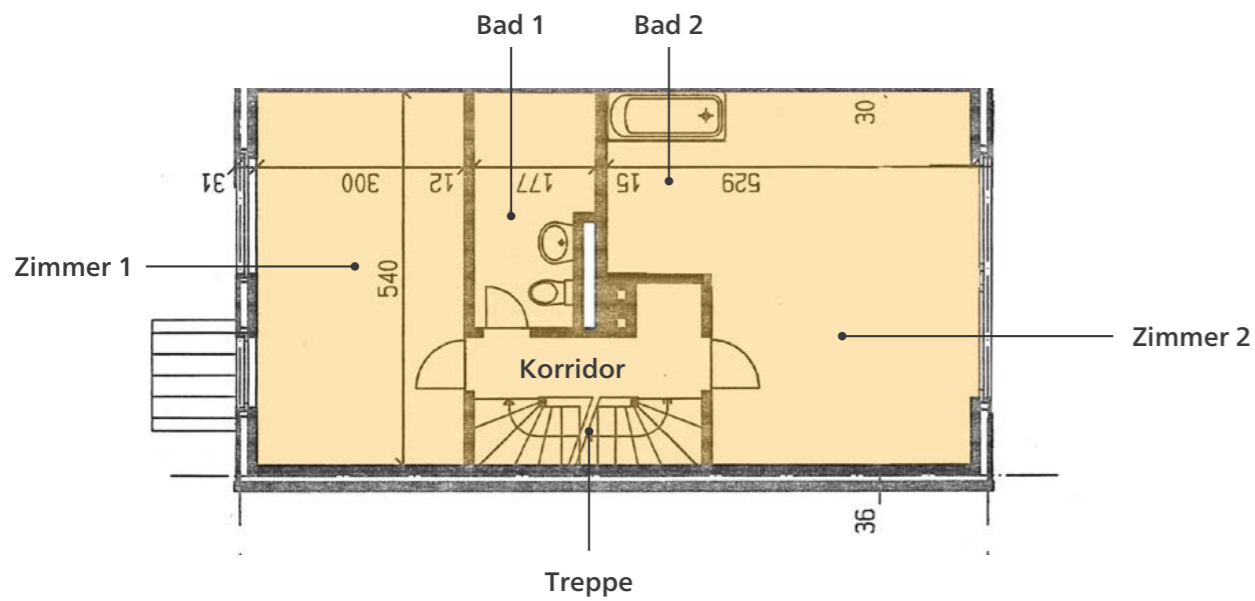


GRUNDRISS

Erdgeschoss



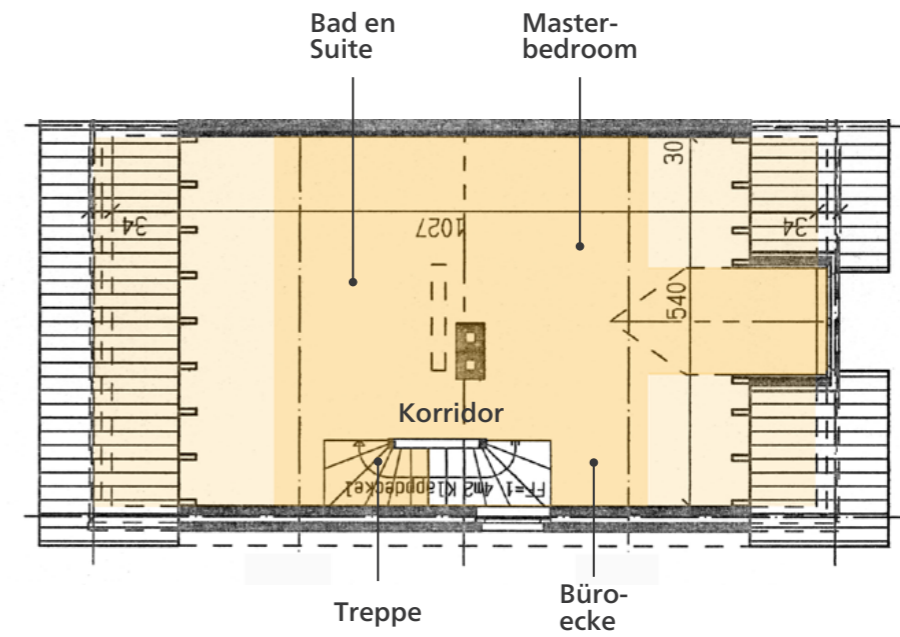
Obergeschoss



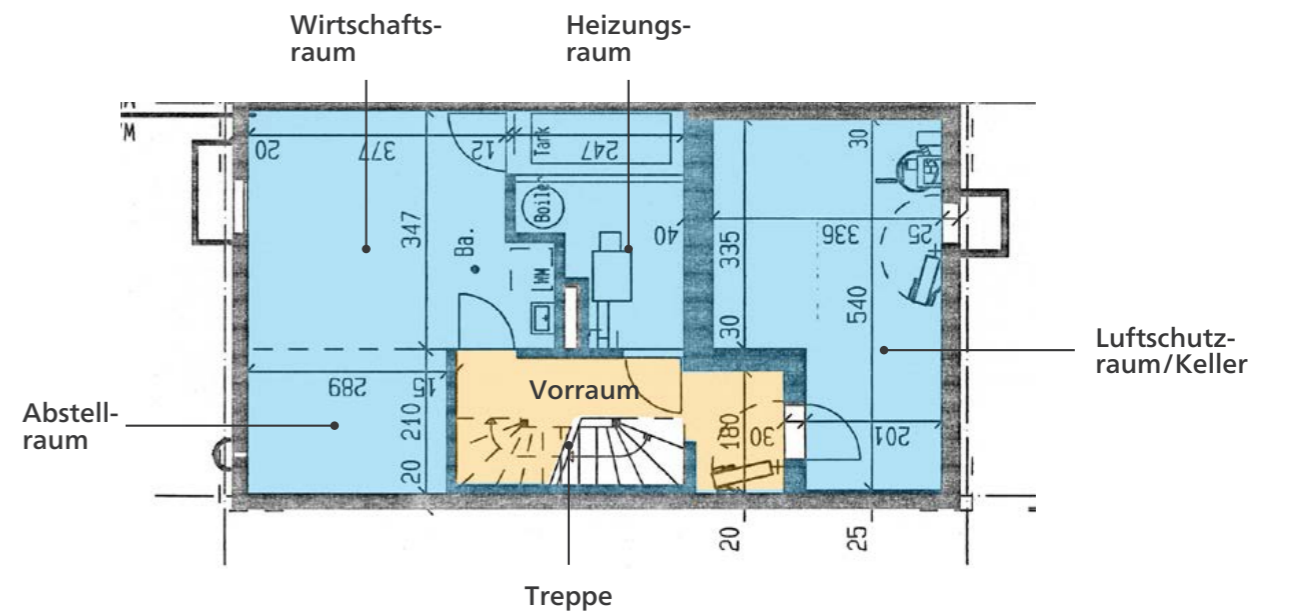
- Wohnfläche
- Aussenfläche

GRUNDRISS

Dachgeschoss



Untergeschoss



- Wohnfläche
- Nebennutzfläche

GRUNDRISS

Situation



Aussen-
parkplatz Nr. 3



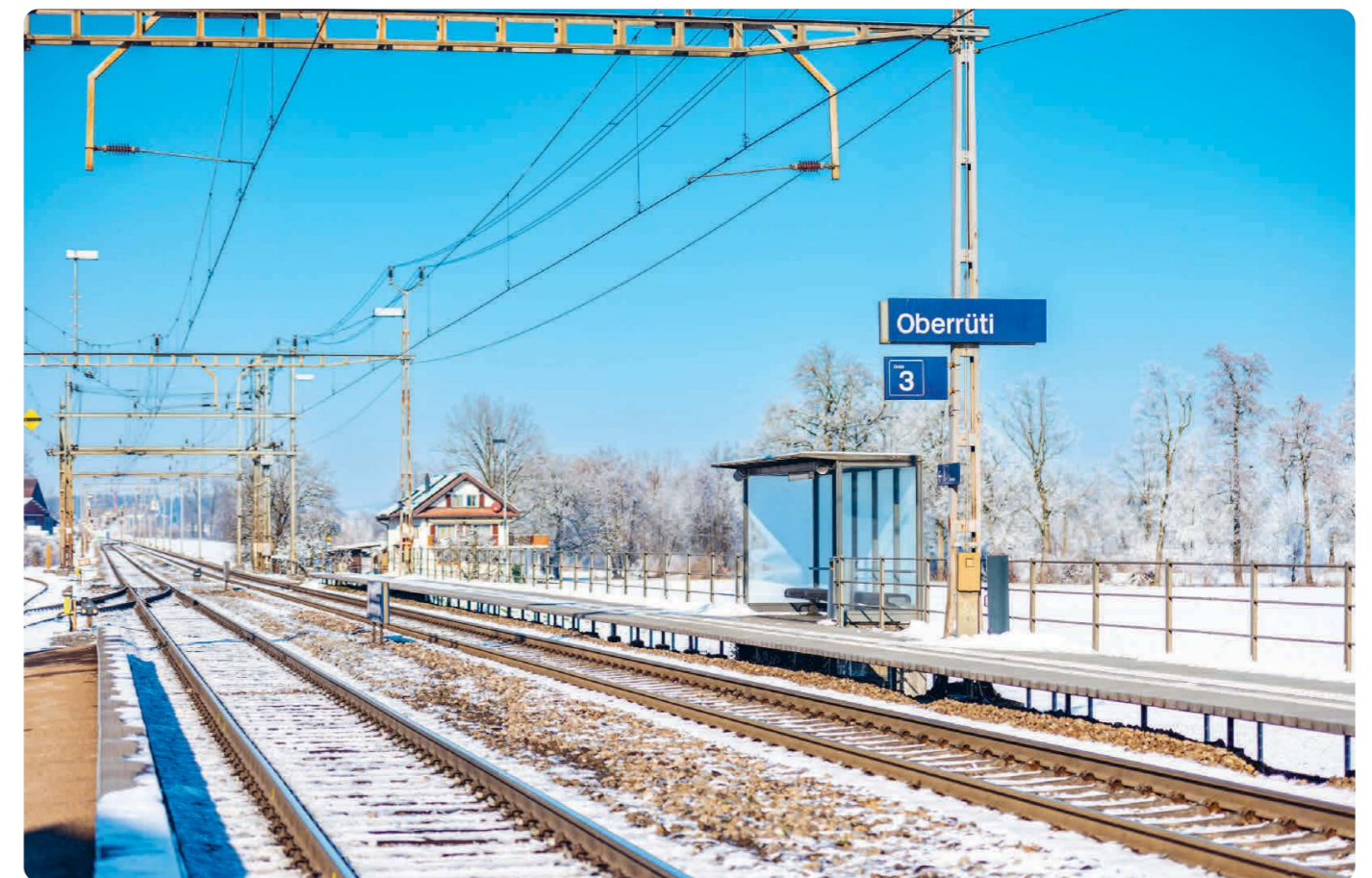
Besucher-
parkplätze

- Wohnfläche
- Nebennutzfläche
- Aussenfläche
- Mitbenützung

Bushaltestelle Oberrüti Dorf



S-Bahn-hof Oberrüti



Schulhaus Oberrüti – Primarschule und Kindergarten



Volg Oberrüti – Einkaufen im Dorf



Reusslandschaft – attraktive Naherholung in unmittelbarer Umgebung



Mall of Switzerland in Ebikon



AARGAU



RESIDENCE IMMOBILIEN

Mehr Leistung. Aus Leidenschaft.