



## **Einfamilienhaus 9 Zimmer**

Sonniges, grosszügiges Anwesen an begehrter und idyllischer Lage

**6332 Hagendorn ZG**

### Immobilie

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

### Adresse

Grobenmoos 4  
6332 Hagendorn ZG

### Grundstück

GS 1565, 743 m<sup>2</sup>  
Landwirtschaftszone

### Kubatur

916 m<sup>3</sup>

### Baujahr

1961

### Renovationen

2022 Ölheizung  
Regelmässige Instandhaltung

### Raumhöhe

2.32 m

### Wohnfläche

Einfamilienhaus: 185 m<sup>2</sup>  
Zwei Einheiten: 164 m<sup>2</sup>

### Aussenflächen

Balkon 1	9 m <sup>2</sup>
Balkon 2	9 m <sup>2</sup>

### Nebennutzflächen

Keller/Luftschutzraum	10 m <sup>2</sup>
Garage 1 + 2	45 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsraum	13.5 m <sup>2</sup>
Heizraum	11 m <sup>2</sup>

### 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

#### 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.

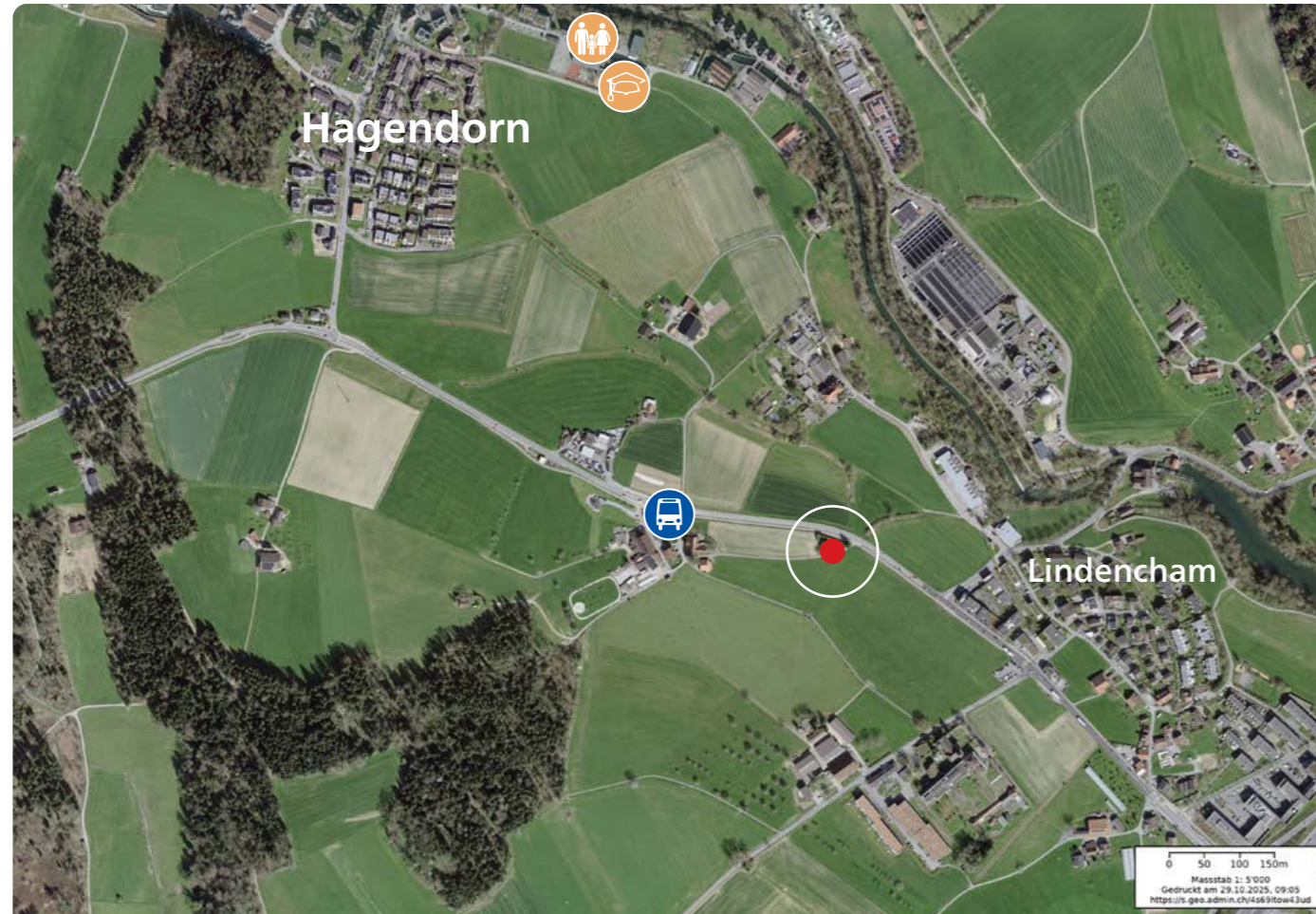
© Residence Immobilien AG Alle Rechte vorbehalten.

**Kaufpreis Einfamilienhaus**

CHF 2'800'000.–

# LAGE

Grobenmoos 4  
6332 Hagendorn ZG



Verwaltung Gemeinde Cham | [www.cham.ch](http://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



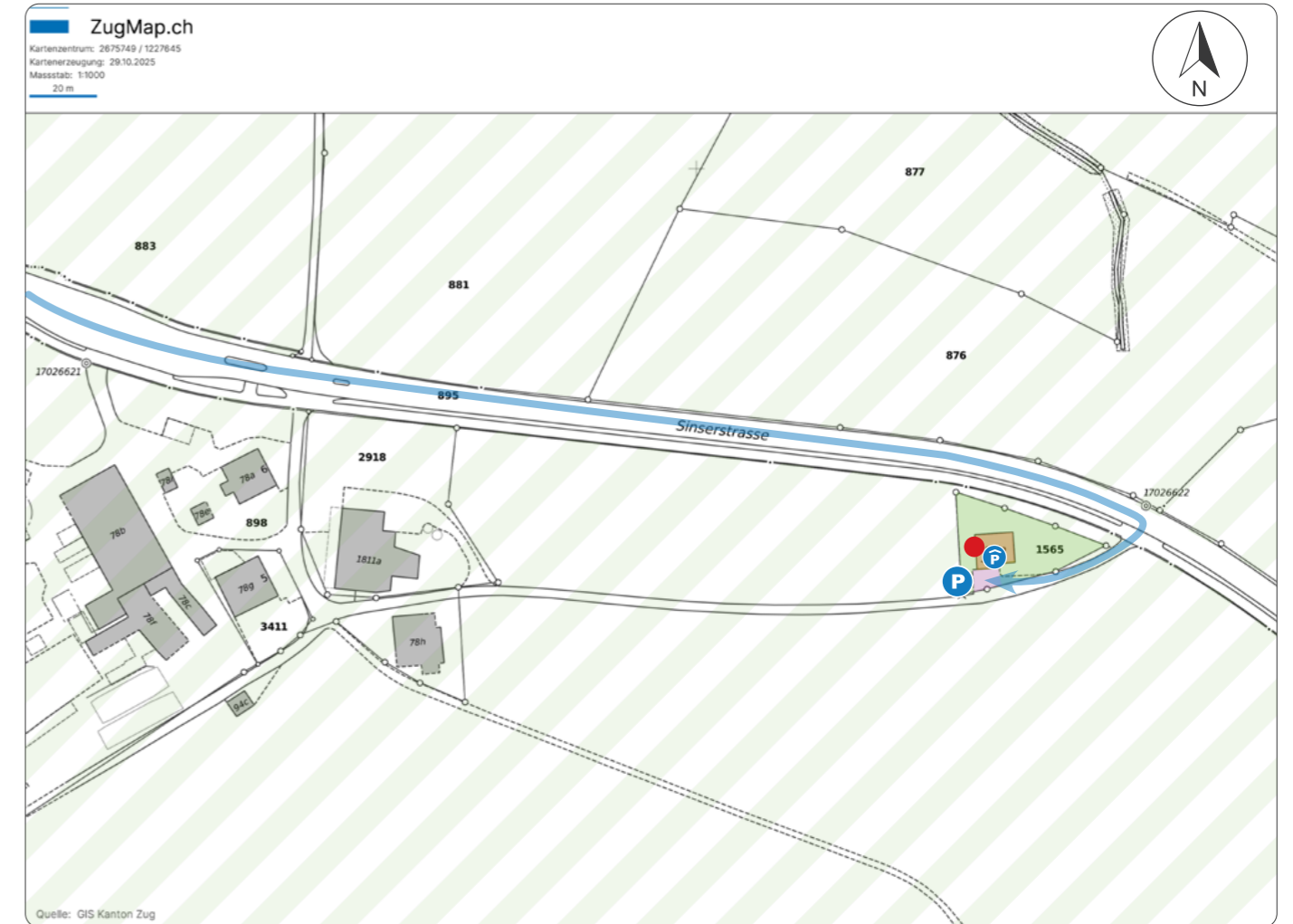
**Kindergarten**  
1.2 km zum Kindergarten in Hagendorn



**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 **P**
- Garage **P**
- 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 m<sup>2</sup>. 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.





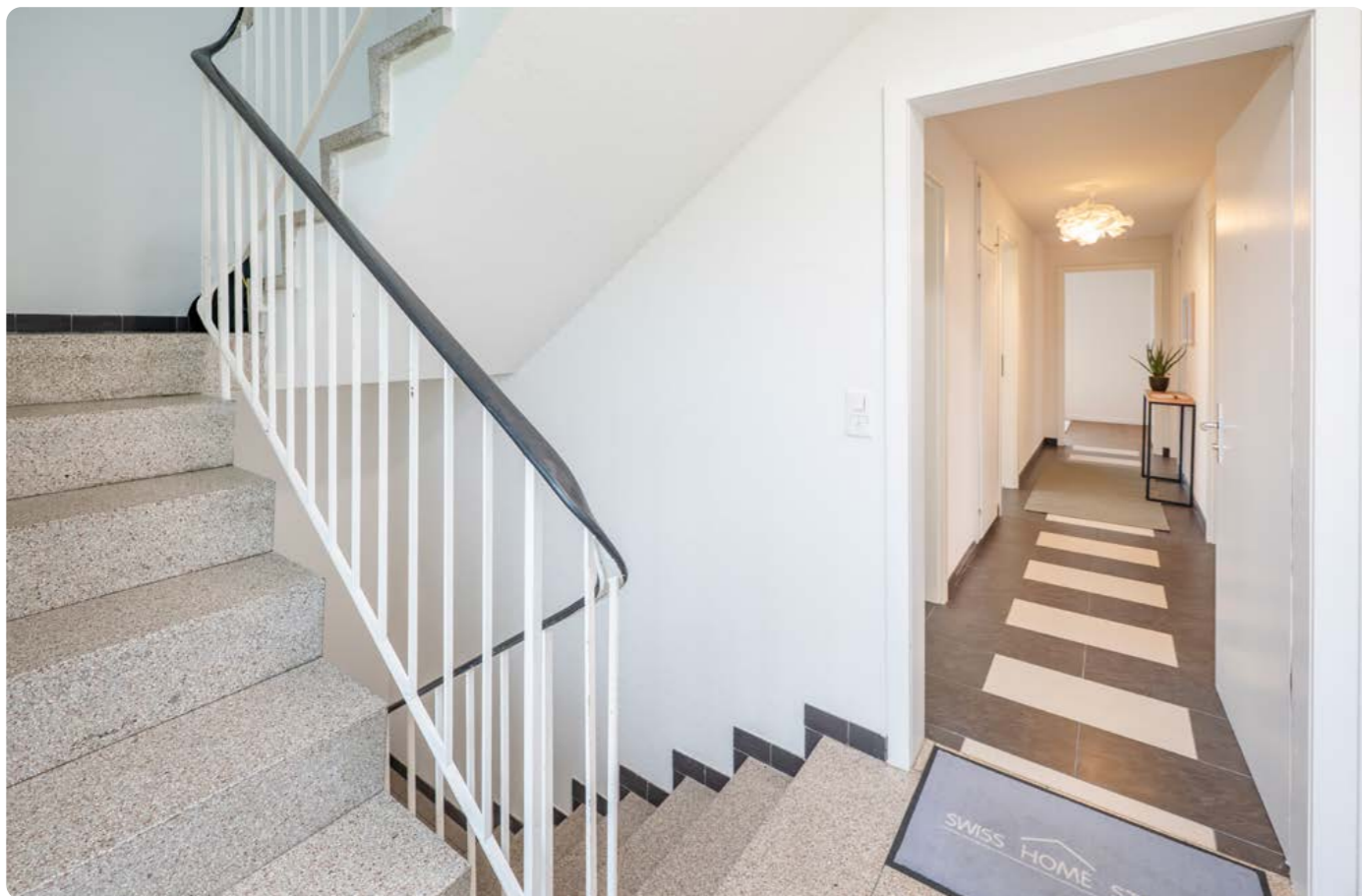
**Zufahrt** via Grobenmoos



**Entrée** freundlich und einladend



**Treppenhaus** zum Eingangsbereich





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



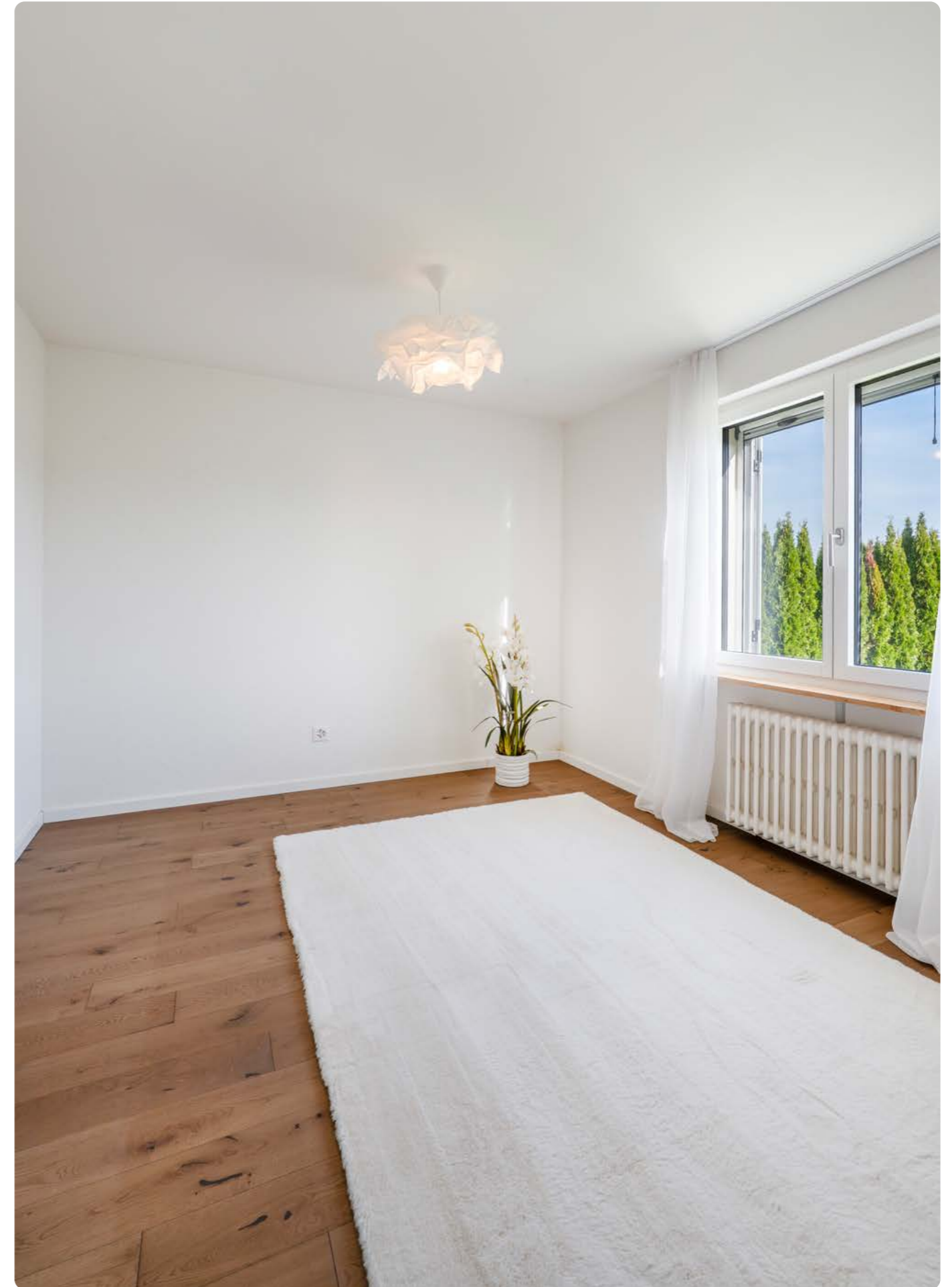


ZIMMER 1 MIT  
VIEL PLATZ & LICHT

**Bad 1** stilvoll und mit Badewanne



... zur individuellen Gestaltung



**Zimmer 2** ...

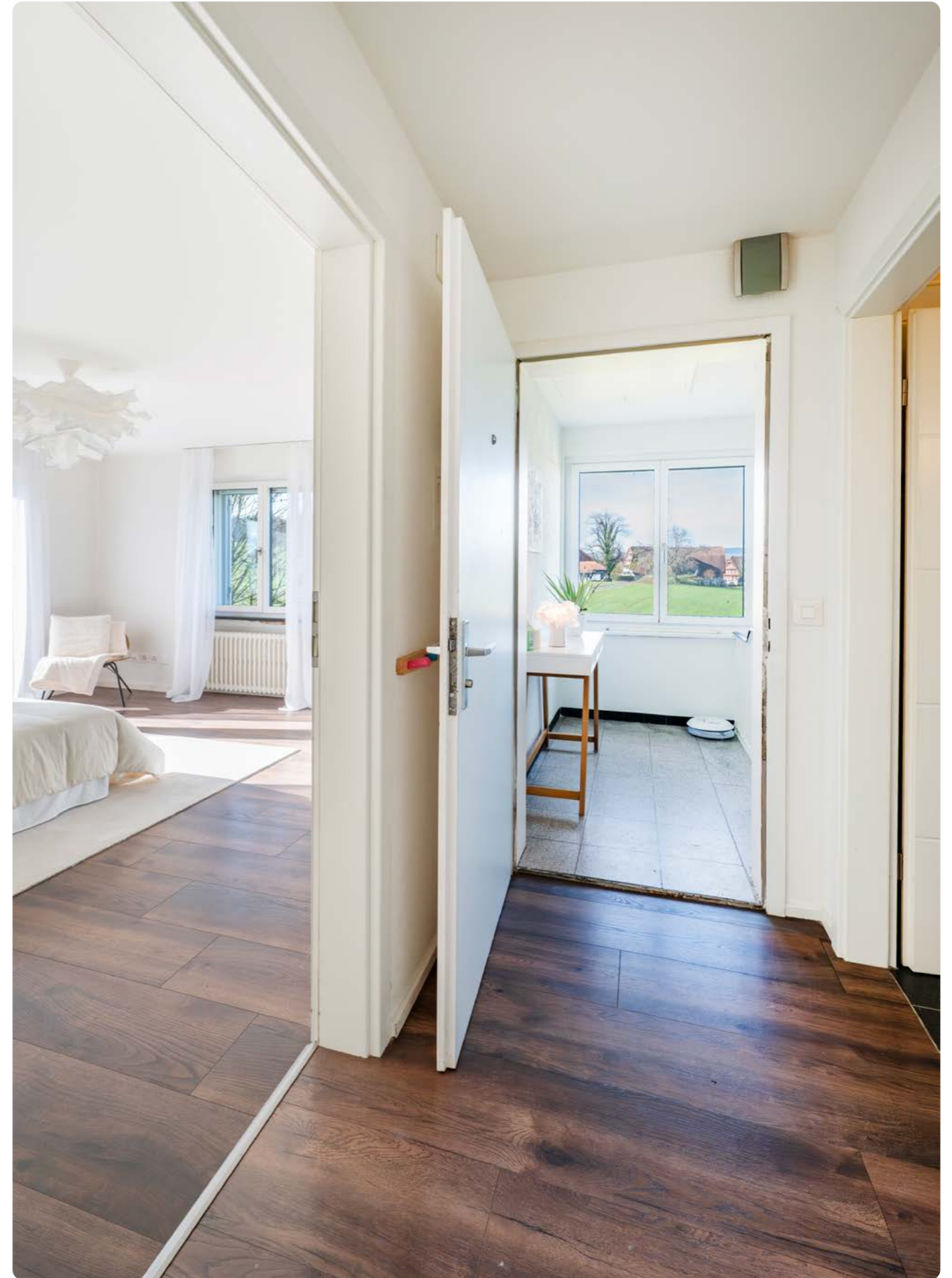




Treppenhaus ins Obergeschoss



Eingangsbereich



**Zimmer 3** lichtdurchflutet und geräumig



**Schlafbereich** mit viel Wohlfühlambiente



Balkon 2 ...



... mit freiem Blick ins Grüne



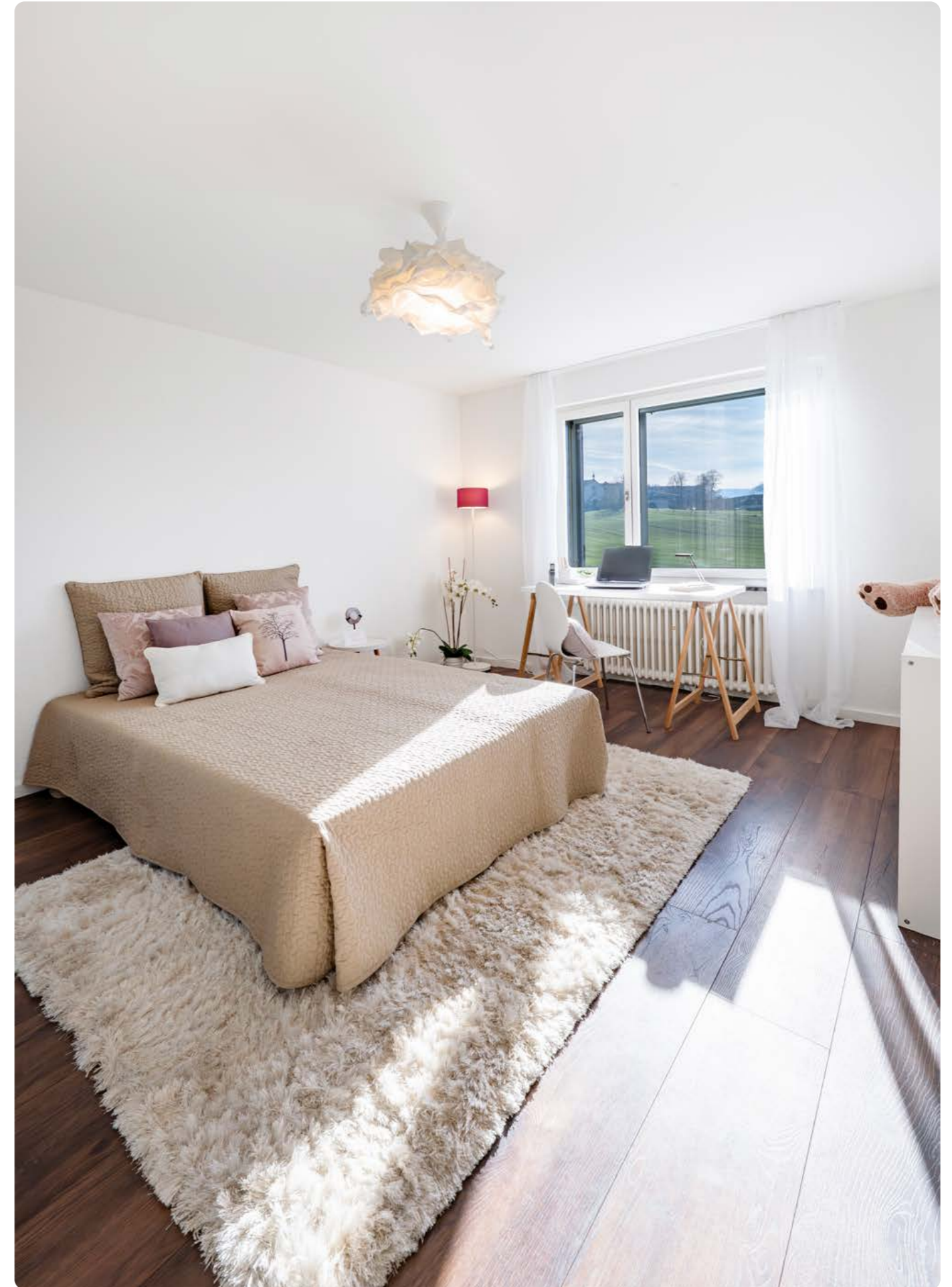
Durchatmen, ankommen



Zimmer 4



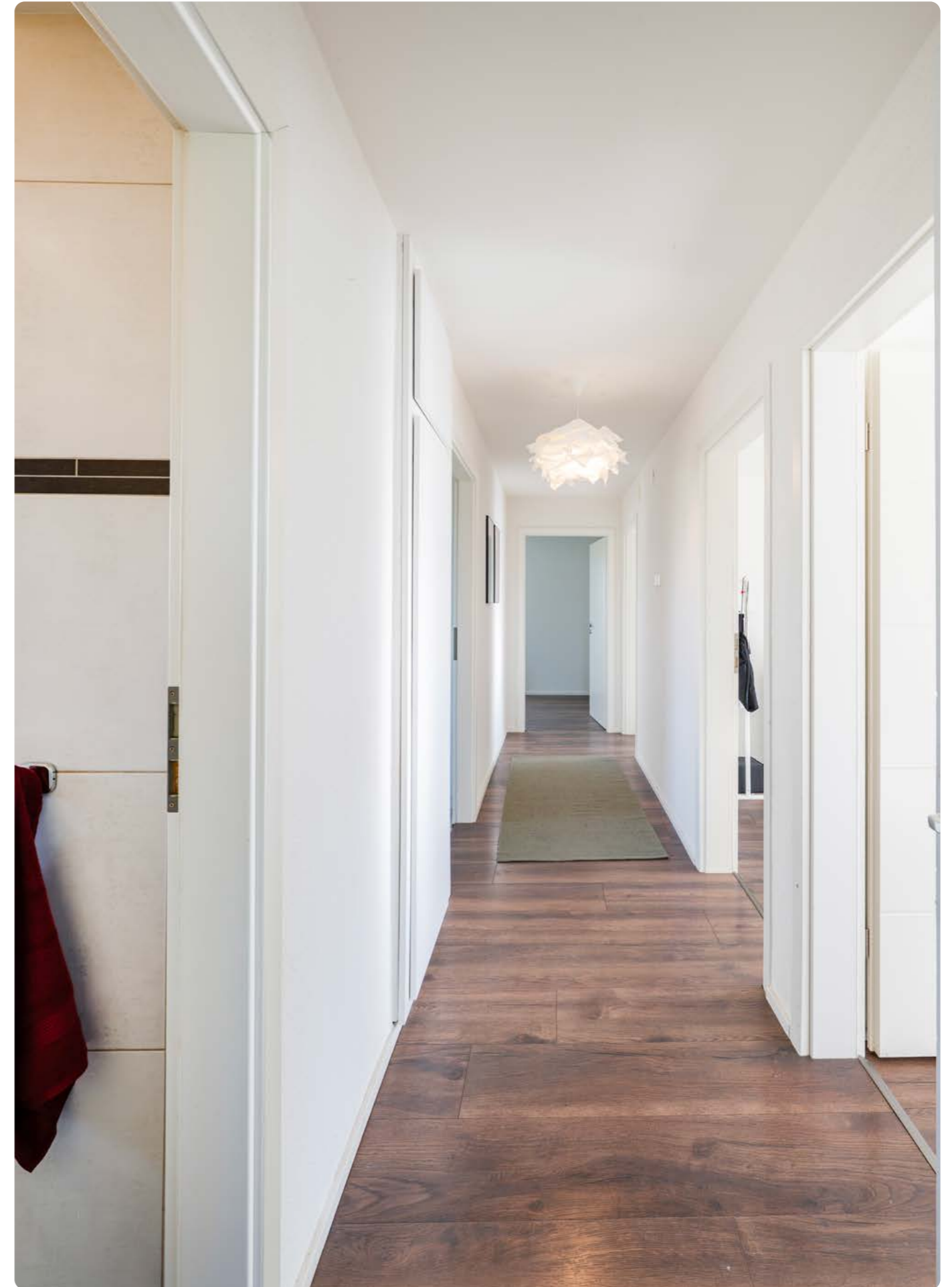
Zimmer 5



**Zimmer 6** zur individuellen Nutzung



**Korridor** mit Verbindung zu allen Räumen



**Bad 2** geräumig und mit Badewanne



Treppenhaus zum Untergeschoss



Keller/Schutzraum



Wirtschaftsraum



Garage 1



**Garage 2**



**Sonnendeck mit Grillplatz**



**Vorplatz**



**Grosszügiger Gartenbereich**





# GRUNDRISS

Erdgeschoss

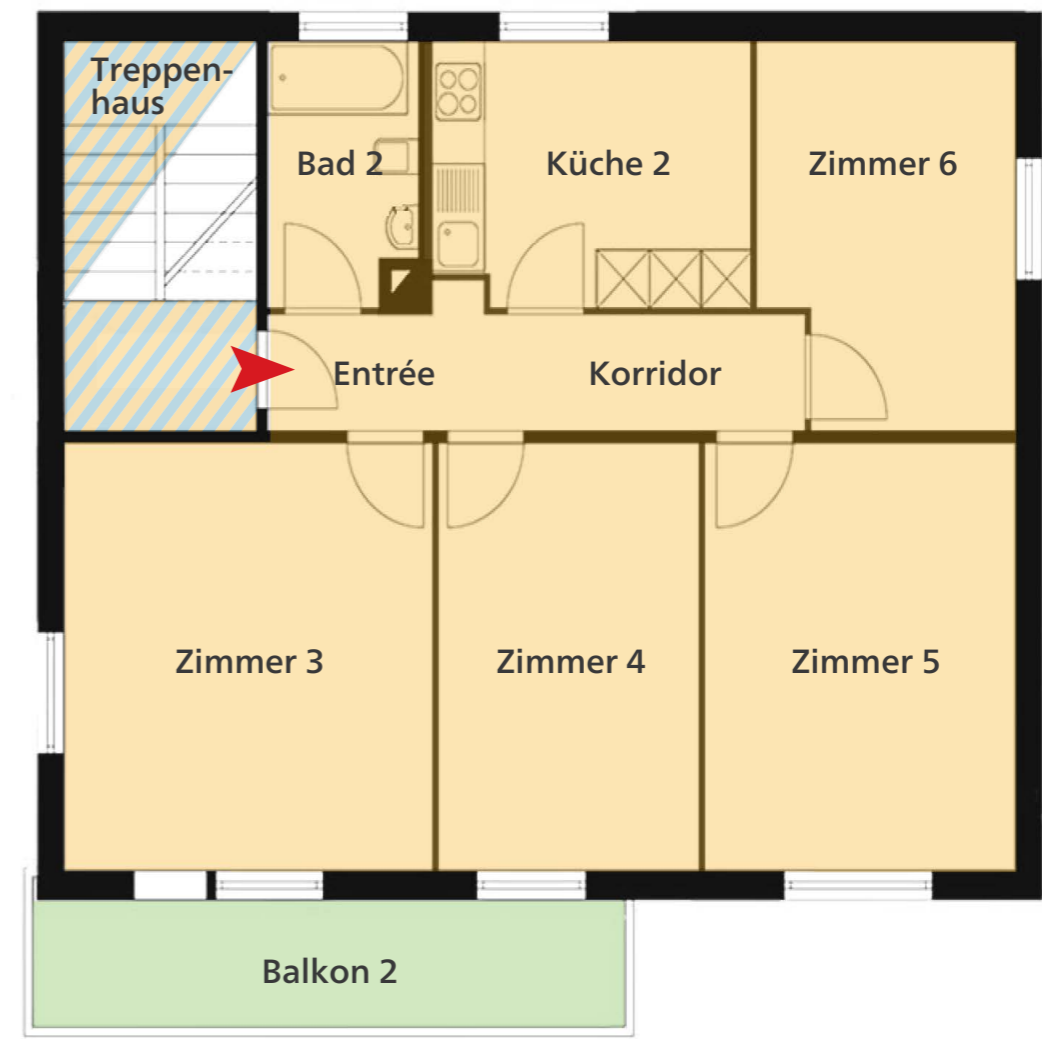


Wohnfläche  
Aussenfläche  
Nebennutzfläche

Einfamilienhaus: warm  
Zwei Einheiten: kalt

# GRUNDRISS

Obergeschoss

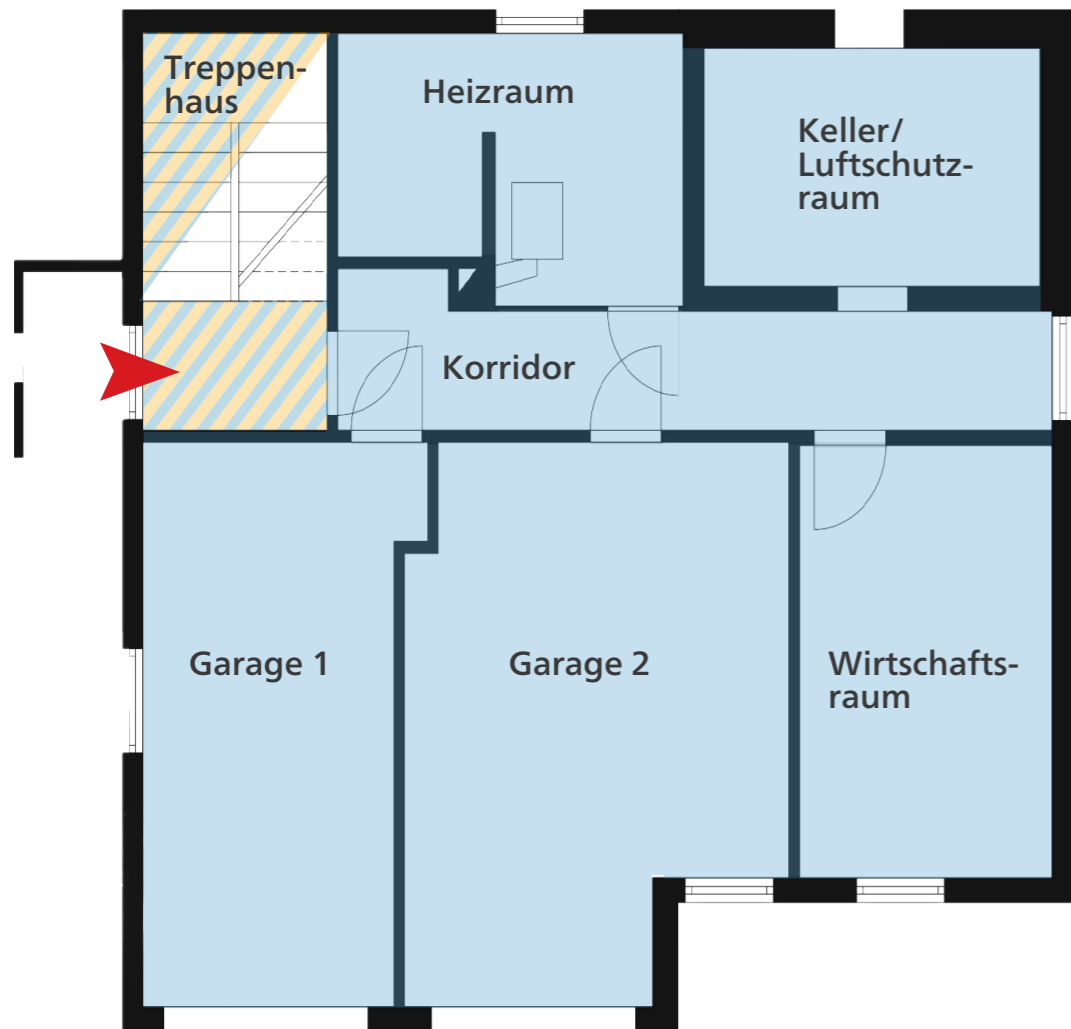


Wohnfläche  
Aussenfläche  
Nebennutzfläche

Einfamilienhaus: warm  
Zwei Einheiten: kalt

# GRUNDRISS

Untergeschoss



Wohnfläche  
Nebennutzfläche

Einfamilienhaus: warm  
Zwei Einheiten: kalt



**Bushaltestelle** Grobenmoos



**Oberstufe Röhrliberg** in Cham



**Einkaufen** in Hagendorn



**International School** in Hünenberg





# RESIDENCE IMMOBILIEN

*Mehr Leistung. Aus Leidenschaft.*