

# Ein versteckter Diamant mitten in Hünenberg

4.5-Zimmer-Gartenwohnung, Eichengasse 4 in 6331 Hünenberg



## Inhaltsverzeichnis

Gemeindebeschrieb	Seite 3
Objektebeschrieb	Seite 4
Objektdetails	Seite 6
Bilder	Seite 7
Grundrissplan	Seite 20
Lage im Ort	Seite 21
Lage in der Region	Seite 22
Kontakt	Seite 23



## Gemeindebeschrieb

Hünenberg ist eine der elf Gemeinden des Kantons Zug. Sie liegt eingebettet in die schöne voralpine Landschaft zwischen dem Zugersee und der Reuss. Im Westen grenzt Hünenberg an den Kanton Aargau und im Norden an den Kanton Zürich. Die einst ländliche Gemeinde hat sich dank weitsichtiger Planung zu einem bevorzugten Wohn- und Lebensgebiet mit wachsender Bevölkerung entwickelt.

Die zentrale, verkehrsgünstige Lage im Herzen der Schweiz macht Hünenberg zum attraktiven Standort für Unternehmen aller Art. Zug, Luzern und Zürich liegen sehr nahe und der internationale Flughafen Zürich-Kloten ist in rund 45 Minuten erreichbar. Im Gewerbegebiet «Bösch/Rothus» haben sich viele namhafte Firmen niedergelassen, die Arbeitsplätze in der Gemeinde anbieten.

Mit dem Bus gelangt man im 20-Minuten Takt nach Rotkreuz, von wo aus man in alle Richtungen weiterpendeln kann. Die S-Bahn in Richtung Zug/Luzern erreicht man mit dem Bus nach Cham, welcher im 15-Minuten Takt unterwegs ist. Auch mit dem Auto ist man in Hünenberg schnell auf der Autobahn.

Die idyllische Gemeinde bietet pure Erholung. Hier kann man die Seele baumeln und den Alltag hinter sich lassen. Spaziergänge der Reuss entlang oder eine erfrischende Abkühlung im Zugersee – was will man mehr?

## Objektbeschreibung

Im Herzen von Hünenberg Dorf befindet sich diese zentral gelegene, gepflegte 4.5-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1991, welche laufend erneuert wurde (Parkett 2021, Küchengeräte 2022, Waschmaschine/Tumbler 2025, Erneuerung Gartenhausdach 2025). Schon beim Betreten wird deutlich: Von ihrem Alter spürt man hier nichts. Die Wohnung überzeugt sofort mit hochwertiger Materialwahl und einer warmen, einladenden Atmosphäre.

Gleich im Eingangsbereich fällt der dunkle Eichenparkett auf, der sich elegant durch sämtliche Räume zieht und der Wohnung eine edle Note verleiht. Direkt links befindet sich das erste Badezimmer – ausgestattet mit Dusche, Lavabo und praktischem Wäscheturm.

Folgt man dem Korridor, erreicht man zwei helle Kinderzimmer, in denen sich die jüngsten Bewohner rundum wohlfühlen werden – genügend Platz zum Spielen und Entspannen inklusive. Vis-à-vis davon liegt das zweite Badezimmer: grosszügig gestaltet, mit einer einladenden Badewanne und viel Stauraum für Frotteewäsche.

Das Elternschlafzimmer bietet dank einer eingebauten Klimaanlage auch in heissen Sommernächten angenehme Temperaturen. Sollte es auch Ihrem Nachwuchs zu warm werden, lässt sich die Verbindungstüre zum angrenzenden Kinderzimmer bequem öffnen.

Am Ende des Ganges öffnet sich der Wohnbereich und man betritt den gemütlichen Wohn- und Essraum – ein Ort zum Ankommen, Abschalten und Geniessen. Direkt daneben befindet sich die hochwertige Küche mit praktischer Durchreiche, ideal für einen komfortablen Alltag.

## Objektbeschreibung

Das unbestrittene Highlight der Wohnung ist jedoch der wunderschön gestaltete Aussenbereich. Auf rund 130 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen ein beeindruckender Freiraum mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Der überdachte Teil sorgt zudem dafür, dass Ihre Gartenfeste auch bei Regen nicht ins Wasser fallen.

Zusätzlich kann ein 32 m<sup>2</sup> grosser Hobbyraum dazugekauft werden.

Die Gemeinde Hünenberg überzeugt mit hervorragenden Schulen, einem lebendigen Vereinsleben und einer ausgezeichneten Infrastruktur – verbunden mit einer zentralen Lage, die kaum Wünsche offenlässt.

Wenn Sie hier Wurzeln schlagen möchten, bietet sich Ihnen mit dieser Wohnung eine seltene Gelegenheit. Greifen Sie zu!

## Objektdetails

### Eckdaten

Grundstück-Nr.	6712 (Wohnung)
Wertquote	670/10'000
Anzahl Zimmer	4.5
Nasszellen	2
Baujahr	1991
Parkierung	Einstellhallenplatz Nr. 6
Lift	Ja

### Energie

Heizsystem	Gas
Heizverteilung	Bodenheizung

### Flächen I Volumen

Nettowohnfläche	105 m <sup>2</sup>
Gartensitzplatz	130 m <sup>2</sup>
Keller	9 m <sup>2</sup>

### Sonstiges

Verfügbarkeit	Per sofort
---------------	------------

**Verkaufspreis**

**CHF 1'900'000**

Entrée



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Küche



Bad



Bad



Zimmer mit Klimaanlage und Verbindungstür



Zimmer



Zimmer



Sitzplatz



Aussenansicht



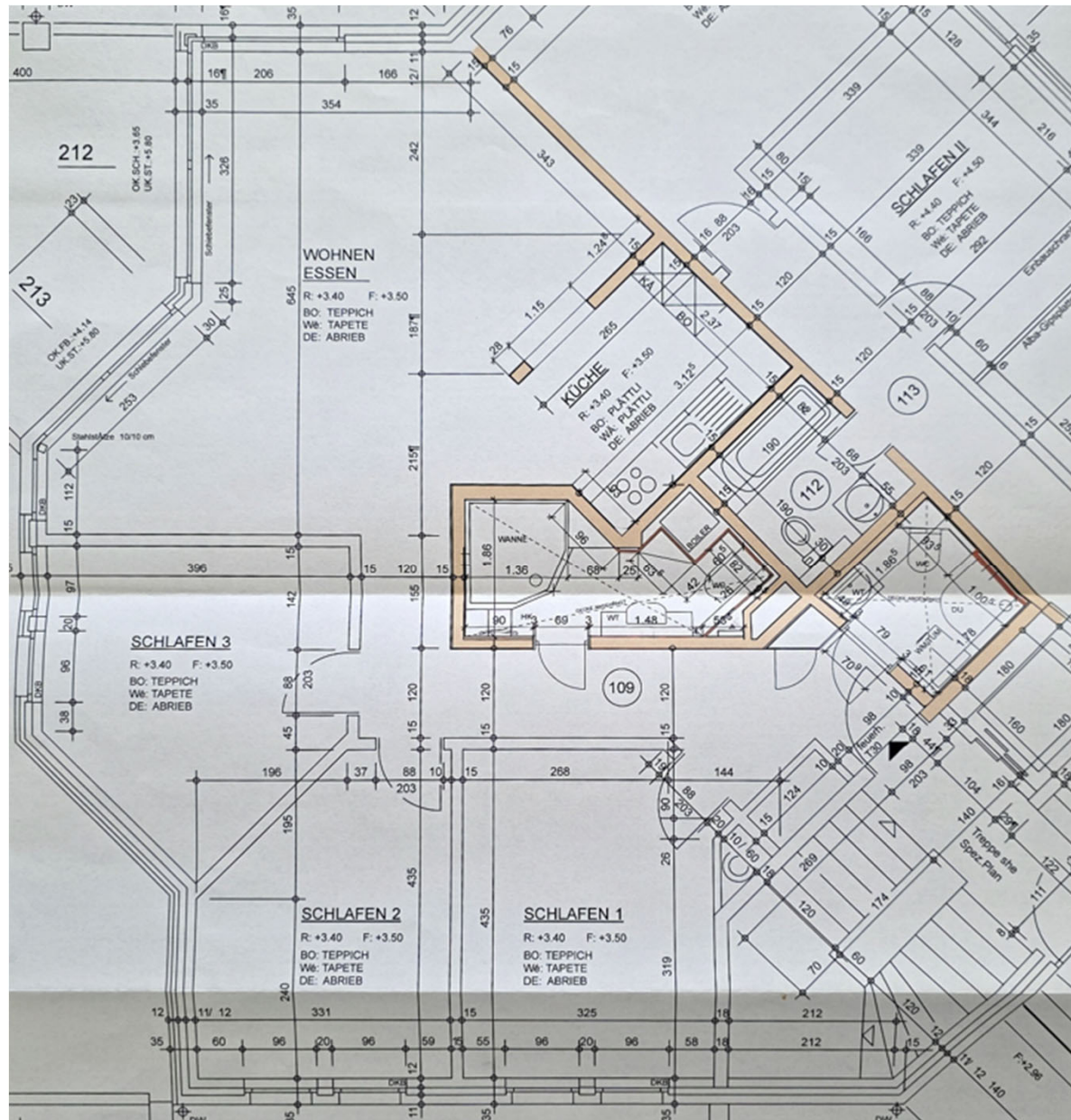
Drohnenaufnahme



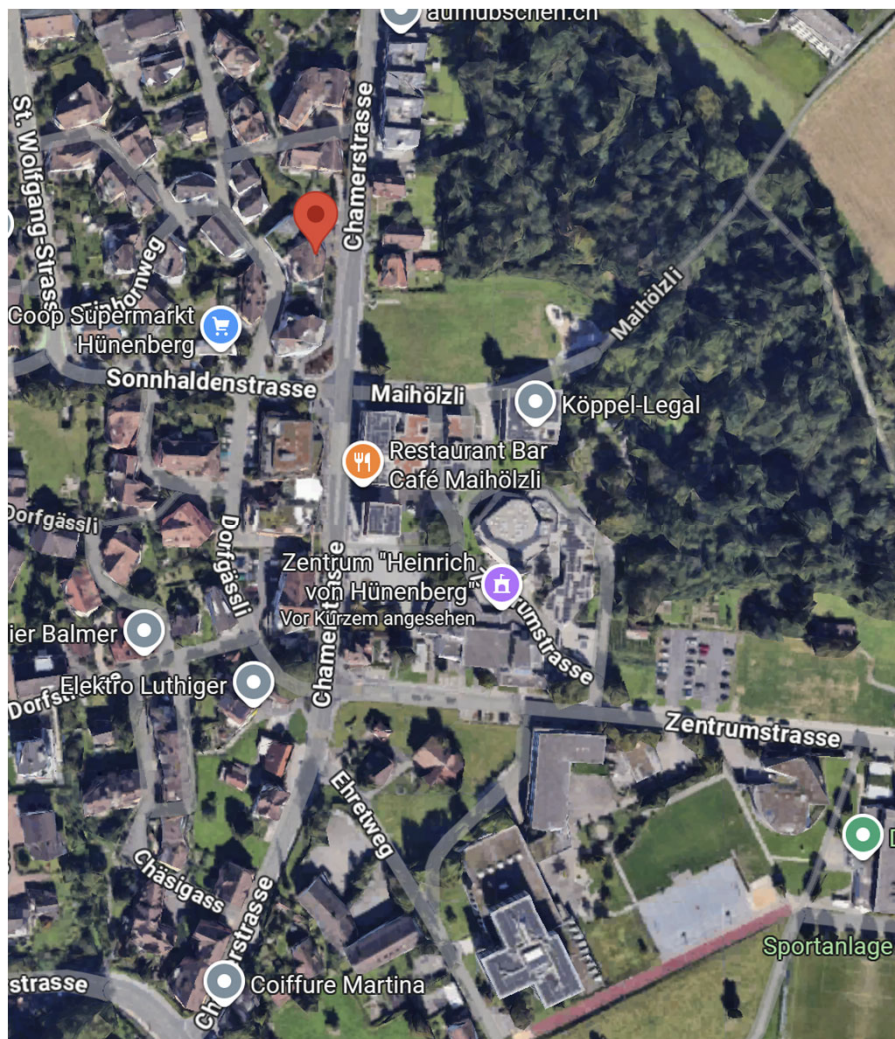
Drohnenaufnahme



# Grundriss 1. Obergeschoss



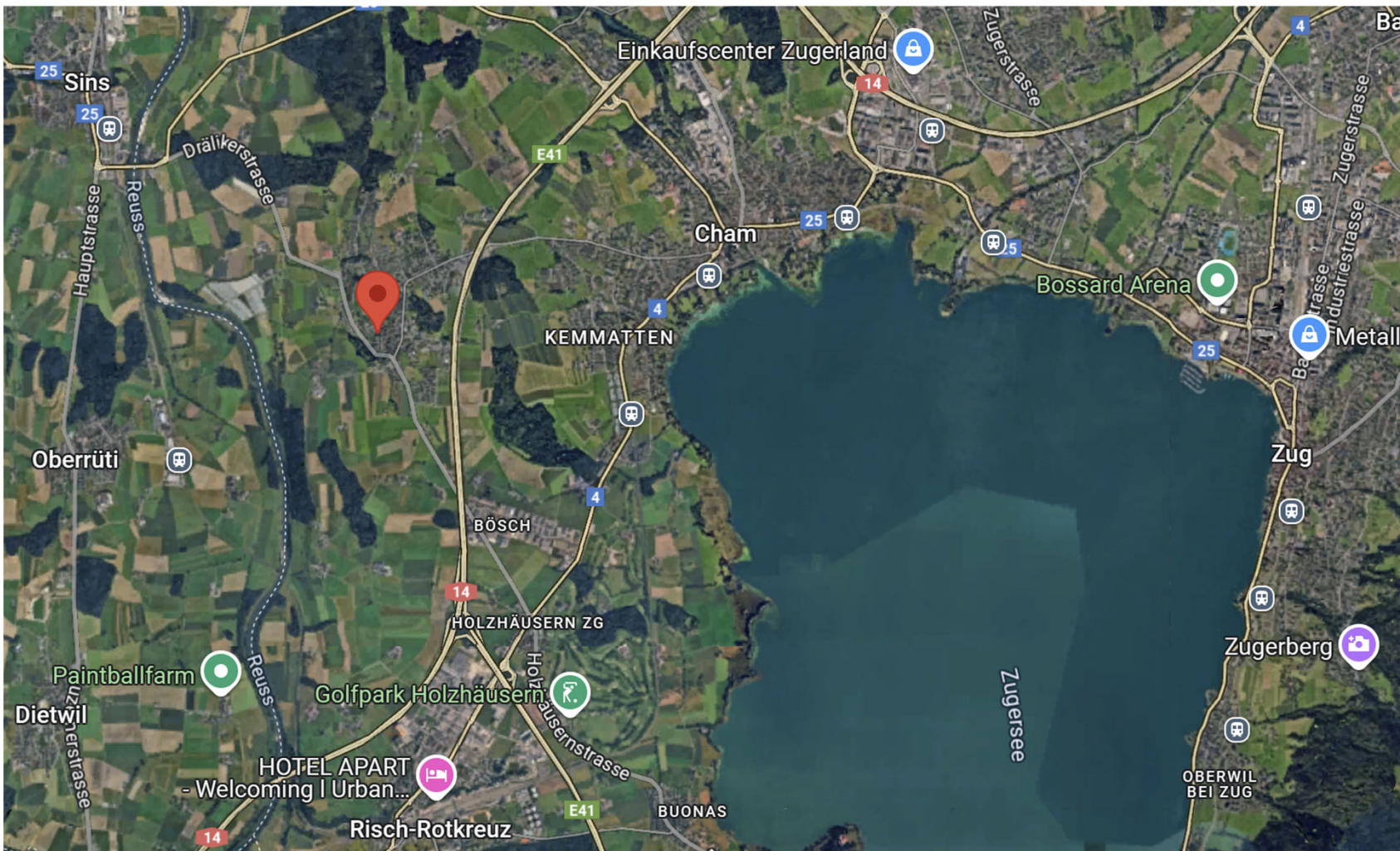
## Lage im Ort



### Distanzen

Busstation	120 m
Bahnhof (Cham)	3'300 m
Autobahnanschluss (in Rotkreuz)	3'200 m
Einkaufen	70 m
Zentrum	150 m
Kindergarten	300 m
Primarschule	350 m
Oberstufe	400 m
Kantonsschule (in Rotkreuz)	4'400 m

## Lage in der Region



## Sind Sie interessiert?

Nehmen Sie Kontakt mit mir auf und ich begleite Sie auf Ihrem Weg zu Ihrer Traumimmobilie.

Zur Vereinbarung einer Besichtigung oder für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Engagiert an Ihrer Seite als Immobilienexpertin vermittele ich Wohnungen, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie Bauland. Dabei kann ich auf viele Jahre Erfahrung in der Finanz- und Immobilienbranche zurückgreifen.

Die persönliche, professionelle und unkomplizierte Betreuung ist mir sehr wichtig und auch Diskretion wird gross geschrieben.

### Ihre Ansprechperson



Fabienne Zeberli  
+41 41 531 00 31

[fabienne.zeberli@zeberli-immobilien.ch](mailto:fabienne.zeberli@zeberli-immobilien.ch)