

RAIFFEISEN

Chalet mit Entwicklungspotenzial an bevorzugter ruhiger Lage –
in der steuerattraktiven Gemeinde Cham



Eckdaten der Liegenschaft

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: Lindenstrasse 20,
6330 Cham
Wohnfläche: 90 m²
Zimmer: 5.5
Grundstücksfläche: 422 m²

Ausnutzungsziffer: 0.4
Baujahr: 1945
Verfügbarkeit: Ab sofort
Verkaufspreis: Ab CHF 1'300'000
Hinweis:
Der Verkauf erfolgt im
Rahmen eines struk-
turierten Bieterver-
fahrens.

Inhaltsverzeichnis

Gemeindebeschrieb.....	3
Objektbeschrieb.....	4
Objektdetails.....	5
Distanzen und Verkehrsanbindungen.....	6
Kataster- und Zonenplan.....	7
Ortspläne.....	9
Fotos.....	11
Kontaktaufnahme.....	20



Gemeindebeschrieb

Die Einwohnergemeinde Cham liegt wunderschön am Zugersee auf 418 m ü. M. und zählt heute über 18'500 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde gilt als steuerlich attraktiv und bietet eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur mit idealen Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufstätige.

Cham ist verkehrstechnisch äusserst gut erschlossen: Die Autobahnanschlüsse an die A4 und A14 befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglichen schnelle Verbindungen nach Zug, Luzern und Zürich. Der Bahnhof Cham bietet regelmässige S-Bahn- und InterRegio-Verbindungen, wodurch die Stadt Zug in wenigen Minuten und der Grossraum Zürich schnell erreichbar sind.

Die Gemeinde verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter Migros und Coop – sowie eine vielfältige Auswahl an Restaurants und Cafés. Grosszügige Grünflächen, gepflegte Parkanlagen und die Nähe zum Zugersee sowie zur Lorze prägen das Ortsbild. Der See lädt zu Spaziergängen, Bade- oder Bootsausflügen ein und bietet eine hohe Lebens- und Erholungsqualität.

Cham zeichnet sich zudem durch ein aktives Vereinsleben mit über 150 Vereinen sowie ein breites Freizeitangebot aus. Spazier-, Wander- und Velowege beginnen praktisch vor der Haustüre. Über das ganze Jahr hinweg finden kulturelle Anlässe, Feste und Auftritte lokaler wie auch überregionaler Künstler statt.

Für Familien bietet Cham mehrere Schulanlagen, ein umfassendes Betreuungsangebot und eine sehr gute medizinische Versorgung mit Arztpraxen, Therapien und nahegelegenen Spitälern. Damit profitieren Bewohnerinnen und Bewohner von einem attraktiven, sicheren und bestens funktionierenden Lebensumfeld.

Objektbeschreibung

Dieses ruhig gelegene Einfamilienhaus im charmanten Chaletstil befindet sich im Kanton Zug, eingebettet in eine attraktive und verkehrsberuhigte 30er-Zone. Die Liegenschaft ist renovationsbedürftig – ideal, um persönliche Wohnwünsche an bevorzugter und dennoch ruhiger Lage zu realisieren.

Mit seinen 5.5 Zimmern, einer Wohnfläche von rund 90 m² und zusätzlicher Ausbaumöglichkeit bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für Paare und Familien, die Freude daran haben, ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auch für Investoren bietet die Liegenschaft eine interessante Gelegenheit: Die solide Grundstruktur und die äusserst begehrte Lage schaffen hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertsteigerung.

Ein besonderes Highlight ist die unverbaubare Weitsicht in die angrenzende Landwirtschaftszone. Dieses freie Panorama schafft ideale Voraussetzungen für ein hohes Mass an Privatsphäre, lichtdurchflutete Räume und ein naturnahes Wohngefühl. Der gepflegte Garten mit einer Fläche von 323 m² lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen ein und bietet grosszügigen Raum für individuelle Gestaltungsideen. Ein praktischer Gartenschopf sowie eine abschliessbare Garage ergänzen das Angebot optimal.

Lassen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von der attraktiven Lage, dem Potenzial und den vielseitigen Möglichkeiten dieser Liegenschaft überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektdetails

Eckdaten der Liegenschaft

Grundstück und Umgebung

Grundstück-Nr.:	1174
Grundstücksfläche:	422 m ²
Zone:	Wohnzone 2
Ausnützungsziffer:	0.4
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II
Gartenanlage:	323 m ² mit Schopf 12 m ²

Technik und Infrastruktur

Heizung:	Ölheizung
Parkieren:	Abschliessbare Garage 17 m ²
Verfügbarkeit:	Ab sofort

Gebäude

Baujahr:	1945
Gebäudevolumen:	443 m ³
Wohnfläche:	90 m ²
Anzahl Zimmer:	5.5
Anzahl Geschosse:	2
Nasszellen:	1

Verkaufspreis:

Ab CHF 1'300'000

HINWEIS:

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens und stellt weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Zusicherung zum Abschluss eines Kaufvertrags dar. Kaufinteressenten sind eingeladen, ihr verbindliches Kaufangebot schriftlich einzureichen.

Voraussetzung für die Berücksichtigung eines Angebots ist die Beilage eines aktuellen und geeigneten Finanzierungsnachweises (z. B. eine verbindliche Finanzierungszusage eines Kreditinstituts). Angebote, denen ein entsprechender Finanzierungsnachweis nicht oder nicht vollständig beiliegt, werden im weiteren Auswahlverfahren nicht berücksichtigt.

Der Zuschlag erfolgt in der Regel an den Meistbietenden, wobei neben der angebotenen Kaufpreissumme insbesondere auch die Sicherheit und Nachvollziehbarkeit der Finanzierung berücksichtigt werden.

Die Verkäuferschaft behält sich ausdrücklich vor, das Bieterverfahren jederzeit ganz oder teilweise abzubrechen sowie ein oder mehrere Angebote ohne Angabe von Gründen nicht anzunehmen oder Verhandlungen mit einzelnen Bietern aufzunehmen.

Distanzen und Verkehrsanbindungen

Distanzen zu wichtigen Einrichtungen

Bushaltestelle	170m
Bäckerei	350m
Weitere Einkaufsmöglichkeiten	2'300m
Zentrum Cham	1'900m
Kita	500m
Kindergarten	1'200m
Primarschule	1'200m
Sekundarschule	1'500m

Individueller Verkehr

Zentrum Cham	3 Minuten
Stadt Zug	10 Minuten
Stadt Luzern	20 Minuten
Stadt Zürich	25 Minuten

Öffentlicher Verkehr

Bahnhof Cham	9 Minuten
Bahnhof Zug	20 Minuten
Bahnhof Luzern	37 Minuten
Bahnhof Zürich	51 Minuten

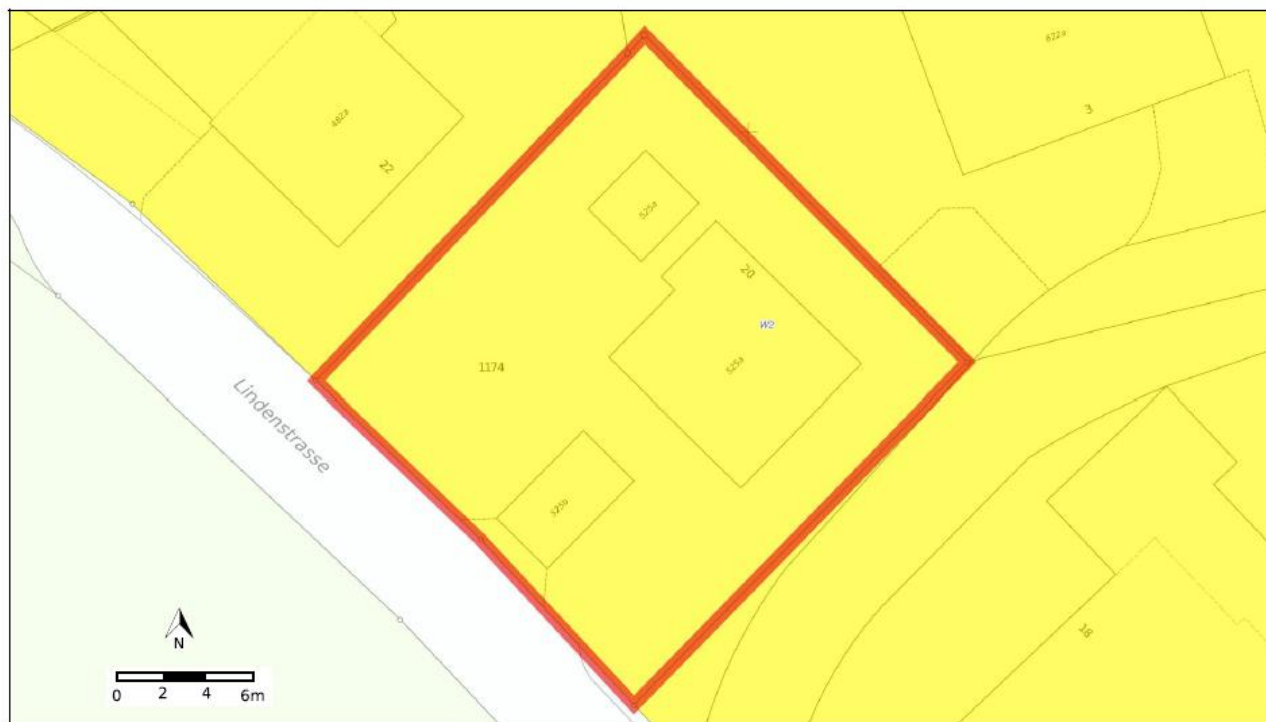
Katasterplan gemäss ÖREB-Kataster



Grundstück-Nr	1174
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH407865690664
Gemeinde (BFS-Nr.)	Cham (1702)
Fläche	422 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	24.04.2026

Quelle: PDF-Auszug zugmap.ch vom 12.05.2026

Zonenplan



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Wohnzone 2	422 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Landwirtschaftszone		
	 Verkehrsfläche		

Quelle: PDF-Auszug zugmap.ch vom 12.05.2026

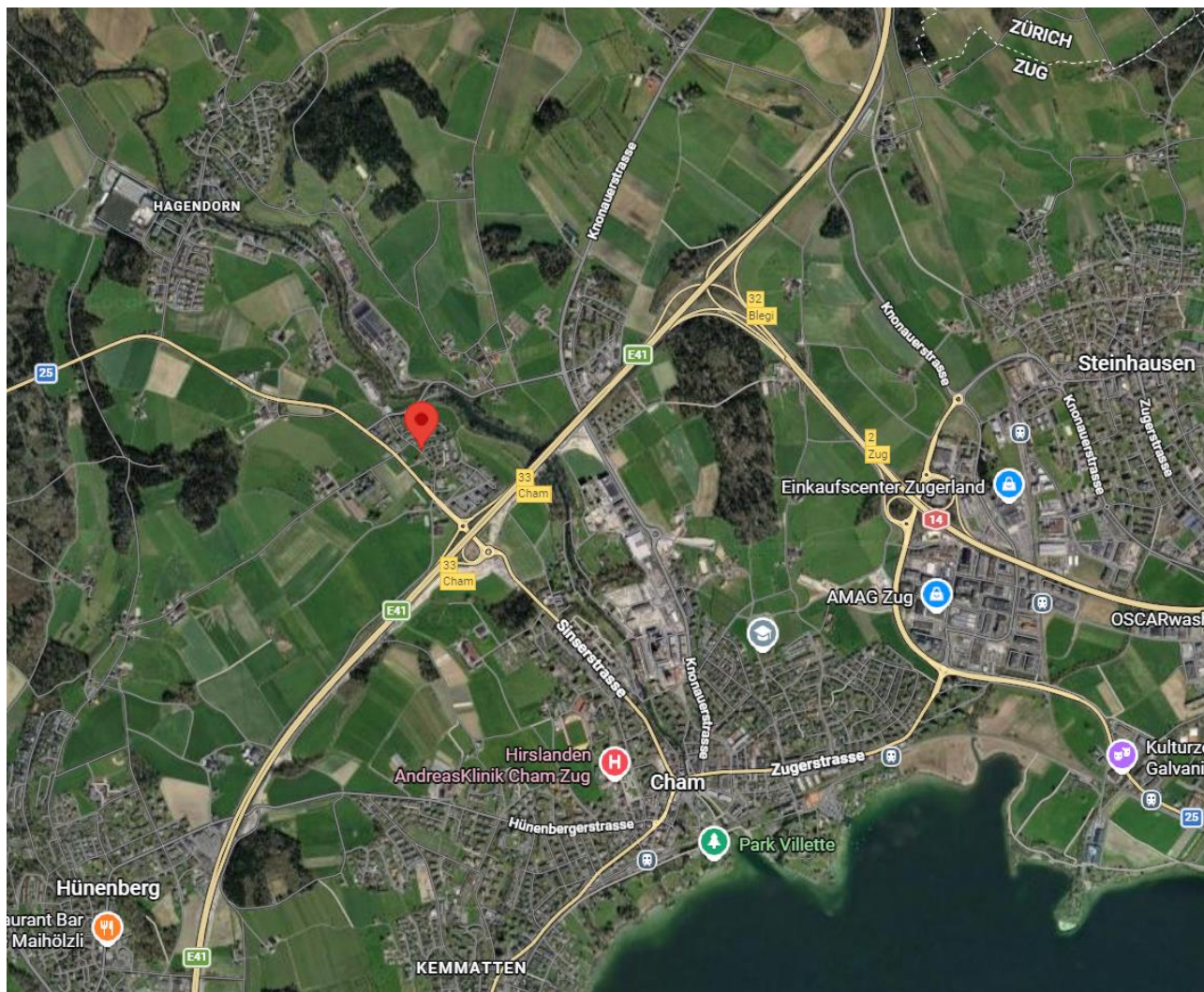
Ortspläne

Lage in Lindenham



Quelle: Auszug Google Maps vom 12.05.2026

Lage in der Region



Quelle: Auszug Google Maps vom 12.05.2026

Raiffeisenbank Cham-Steinhausen Genossenschaft | CHE-116.276.896 MWST
Hauptsitz: 6330 Cham | Geschäftsstellen: 6312 Steinhausen, 8932 Mettmenstetten

Aussenansicht Nordost



Aussenansicht Nordwest



Teil der Gartenanlage Ansicht Nord



Teil der Gartenanlage Ansicht Süd



Aussicht Südwest



Gartenschopf



Kellertreppe



Heizungsanlage



Kellerraum Ost



Kellerraum Süd



Hochparterre Zimmer Ost



Hochparterre Wohnzimmer Süd



RAIFFEISEN

Hochparterre Esszimmer Süd



Hochparterre Küche West



RAIFFEISEN

Obergeschoss Zimmer Süd



Obergeschoss Zimmer Ost





Kontaktaufnahme

Anbieter:

Raiffeisenbank Cham-Steinhausen Genossenschaft
Sinserstrasse 1
6330 Cham

Ihre Kontaktperson:

Shania Schwartz

+41 41 785 05 25

shania.schwartz@raiffeisen.ch

DISCLAIMER

Die Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch die Raiffeisenbank Cham-Steinhausen Genossenschaft geführt. Die Bank handelt dabei als Beauftragte der Verkäuferschaft.

Der Entscheid, an wen und zu welchen Konditionen die Liegenschaft verkauft wird, liegt allein bei der Verkäuferschaft; sie entscheidet frei und ohne Verpflichtung gegenüber Interessenten.

Diese Dokumentation ist unverbindlich und dient ausschliesslich Informationszwecken. Für den Verkauf oder den Grundbucheintrag ist allein der öffentlich beurkundete Kaufvertrag massgebend.