

Objektdokumentation

EXKLUSIVE 3.5-ZIMMER-ATTIKA-WOHNUNG MIT 360° PANORAMASICHT
UND GROSSZÜGIGER SONNENTERRASSE ZUR MIETE



Adresse: Chamerstrasse 39, 6331 Hünenberg

Wohnfläche	91 m ² (+66 m ² Terrasse)
Zimmer	3.5
Stockwerk	Attika
Baujahr	2019
Verfügbarkeit	nach Vereinbarung

Nettomiete: CHF 3'500.- plus NK Akonto (CHF 550.-) / Monat
Miete total: CHF 4'050 / Monat

KONTAKT: Wolfgang Köppel, TELEFON: 079 570 03 13, E-MAIL: wolfgang.koeppel@koeppel-legal.ch
Details für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen: siehe letzte Seite.



Lage / Katasterplan



Lagebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus "Landsicht" thront majestätisch am Dorfeingang von Hünenberg und bietet einen atemberaubenden Blick in Richtung Cham und in die Zentralschweizer Berge. Nur wenige Schritte entfernt erstrecken sich grüne Wiesen und malerische Wege, die zur Erkundung einladen.

Die erstklassige Lage ermöglicht es, sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem zu erreichen. Ob öffentlicher Verkehr, Banken, Post-Filiale im Coop, Schulen oder diverse Supermärkte – alles ist fussläufig oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Die Parzelle des Gebäudes grenzt auf der Ostseite an die Landwirtschaftszone, was einen unvergleichlichen Ausblick in die Ferne ermöglicht. Dies gilt insbesondere für die majestätische Sicht auf die Berge. Das Gebäude selbst ist nach Süden ausgerichtet und geniesst somit den ganzen Tag über optimale Sonneneinstrahlung. Dieses Anwesen ist ein wahrer Ort des Genusses und der Lebensfreude.

Diese besondere Attikawohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Einzelpersonen oder Paare, die exklusives Wohnen, Privatsphäre und höchste Lebensqualität in einer der attraktivsten Wohnregionen der Schweiz schätzen.

Gerne freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen diese einzigartige Wohnung persönlich bei einer Besichtigung.

Entfernungen

Supermarkt (Coop und Migros)	3 – 5 Minuten (zu Fuss)
Schulen / Kindergarten	3 – 5 Minuten (zu Fuss)
Ärzte / Apotheke	5 Minuten (zu Fuss)
Bushaltestelle	2 Minuten (zu Fuss)
Autobahnanschluss A4	4 Minuten (Auto)
Bahnhof (Cham u/o Hünenberg Zythus)	5 – 8 Minuten (Auto)
Stadt Zug	10 Minuten (Auto)
Zugersee	8 Minuten (Auto)
Zürich Flughafen	35 Minuten (Auto)



Objektbeschreibung

Willkommen über den Dächern von Hünenberg: Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit lediglich drei weiteren Einheiten, welche alle von ihren Eigentümern bewohnt werden. Diese aussergewöhnliche Wohnung thront im Attika-Geschoss des Gebäudes und bietet einen direkten Aufzugszugang. Darüber hinaus punktet das Gebäude mit einem grosszügigen Kellergeschoss, das nicht nur Platz für die Tiefgarage (TP) bietet, sondern auch verschiedene individuelle Kellerabteile bereithält. Als Highlight gehören zu dieser Wohnung gleich zwei hintereinanderliegende Tiefgaragenplätze (TP).

Was diese Wohnung wirklich auszeichnet, ist die aussergewöhnlich grosse, sonnige Terrasse, die sich um die gesamte Wohnung erstreckt. Ein wahrer Panoramablick in alle Himmelsrichtungen erwartet Sie hier und lädt dazu ein, jeden Moment zu geniessen.

Dieses Wohnobjekt entspricht einem erstklassigen Eigentumswohnungs-Standard. Es besticht durch moderne Architektur, grosse Räume mit hohen Fensterfronten und eine exzellente Lage, die mit einer atemberaubenden Aussicht gekrönt wird.

Die im Jahr 2018/2019 erstellte Liegenschaft präsentiert sich in einem tadellosen, neuwertigen Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an modernes und repräsentatives Wohnen.



Ausstattungs-Beschreibung (Highlights)

- Exklusive 3 ½ Zimmer Attika-Wohnung mit 91m² Wohnfläche
- Grosses Kellerabteil mit 7.4m² inkl. Regalsystem und Belüftung
- Baujahr 2018/2019
- Modernster Minergie-Standard mit erstklassiger Bauqualität
- Heizung und Wasseraufbereitung über energieeffiziente Fernwärme
- Individuelle regulierbare Raumtemperatur in allen Wohnbereichen
- Atemberaubende 360° Rundsicht mit beeindruckendem Alpenpanorama
- Ganztägige Sonneneinstrahlung dank optimaler Süd-Ausrichtung
- Lift direkt von der Tiefgarage in die Wohnung
- Vollständig rollstuhlgängig
- Grosszügige 66 m² Panoramaterrasse mit hochwertigem Feinsteinzeugbelag
- Direkter Terrassenzugang von sämtlichen Zimmern
- Zwei elektrisch gesteuerte Knickarmmarkisen
- Elektrisch gesteuerte Verbundraffstoren als Sonnen- und Wetterschutz
- Mückengitter an den Fenstern
- Wasser- und Stromanschlüsse auf der Terrasse vorhanden
- Integrierte Deckenbeleuchtung sowie seitliche Lichtspots auf der Terrasse
- Praktischer Geräteschrank auf der Terrasse integriert
- Grossflächige Fensterfronten und Schiebetüren mit dreifacher Isolierverglasung
- Lichtdurchflutete Räume mit modernem Wohnambiente

Küche & Wohnbereich

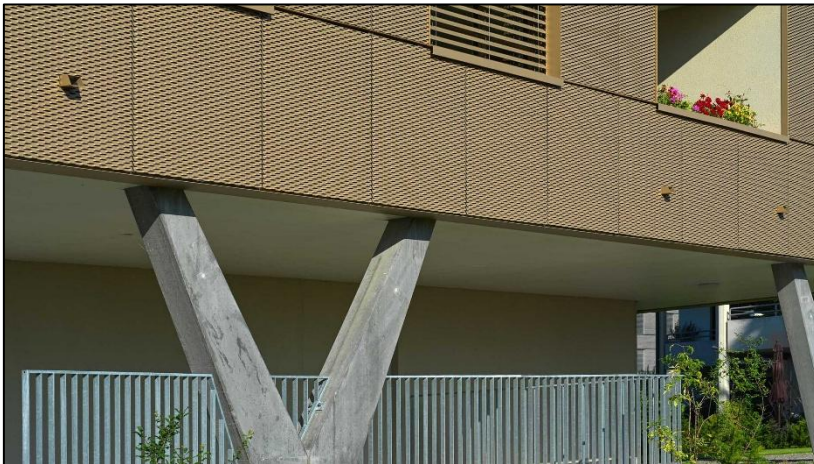
- Hochwertige Küche mit Geräten der Marke V-Zug
- Glaskeramikkochfeld, Backofen, Steamer, Kühl- und Gefrierschrank sowie Dampfabzug
- Integrierte Deckenshots in Küche, Badezimmern und Flur
- Hochwertige Keramikplattenböden (Feinsteinzeug) in Wohn- und Nassbereichen
- Edle Parkettböden in den Schlafzimmern
- Integrierte Garderobe mit Einbauschränk im Eingangsbereich
- Grosser Einbauschränk mit Spiegeln und Innenbeleuchtung im Schlafzimmer

Nasszellen & Hauswirtschaft

- Zwei moderne Nasszellen mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet
- Hochwertige Sanitärausstattung unter anderem der Marke Geberit
- Separates Reduit mit eigenem Waschturm
- Waschmaschine und Tumbler der Marke V-Zug

Weitere Vorzüge

- Tadelloser und neuwertiger Zustand
- Nichtraucherwohnung (gilt für gesamtes Gebäude)
- Haustiere nicht erwünscht
- Autoeinstellplätze in der Tiefgarage verfügbar
- Vorbereitung bzw. Möglichkeit für E-Ladestationen nach Absprache
- Veloraum, Grünflächen sowie Vorplatz zur Mitbenützung
- Ruhige, sonnige und steuergünstige Wohnlage im Kanton Zug



Eindrücke

Wohn- / Esszimmer



- Hochwertige Keramikplattenböden in der gesamten Wohnung (Bodenheizung)



- Hohe, grosse Fenster sorgen für maximales Tageslicht

Küche



- Eingebaute Lichtspots
- Hochmoderne Küchengeräte

Schlafzimmer 1



- Grosser Einbauschrack mit Spiegeln und integrierter Beleuchtung



- Direkter Zugang zur Terrasse sowie auch ins WC
- Elektrische Lamellenstoren in der gesamten Wohnung vorhanden

Schlafzimmer 2



- Direkter Zugang zur Terrasse, Weitblick inklusive
- Hochwertiger Parkettboden in beiden Schlafzimmern



Badezimmer 1

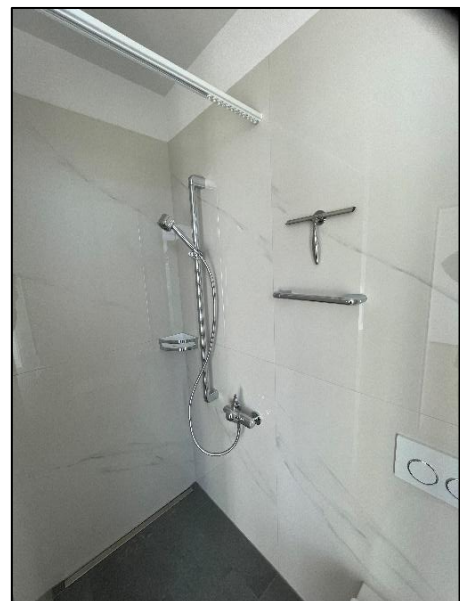
- Grosser Spiegelschrank und Waschbeckenunterschrank vorhanden
- Zusätzliche Elektroheizung
- Komplette gefliestes Badezimmer mit moderner Badewanne

Badezimmer / WC 2

- Grosser Spiegelschrank mit geräumigen Schubladen unter dem Waschbecken



- Komplette gefliestes Badezimmer mit moderner Dusche und zusätzlicher Elektroheizung an der Wand



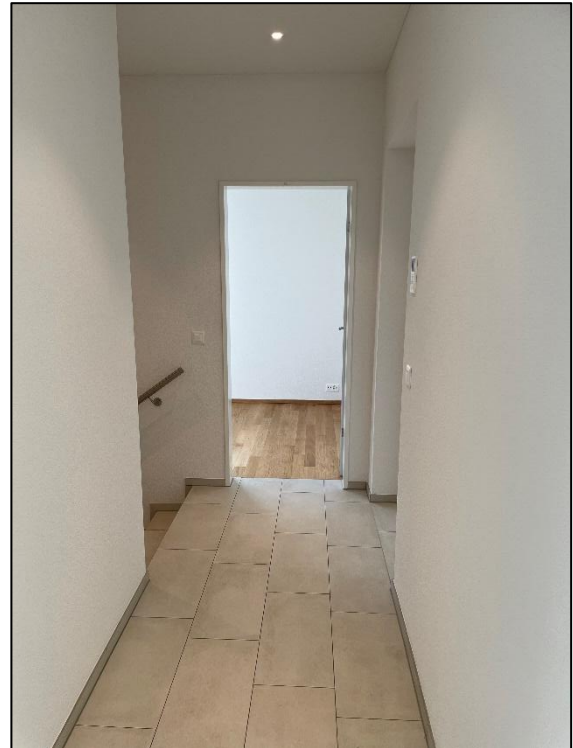
Flur / Eingangsbereich



- Lift führt direkt in die Wohnung



- Eingangsbereich vom Treppenhaus mit eigener Treppe zur Wohnebene



- Langer Flur mit integrierten Lichtspots in der Decke
- Sonnerieanlage mit Kamera



- Einbauschränk und integrierte Garderobe

Reduit

- Moderne Waschmaschine und Tumbler



- Separater Waschtrog

Terrasse



- Terrassengrösse von 66 m²



- Weitsicht Richtung Cham (Gebäude grenzt an die Landwirtschaftszone)
- Wasser- & Stromanschlüsse vorhanden
- Zwei separate elektrische Sonnenmarkisen
- Integrierte Deckenlampe und eingebaute seitliche Lichtspots

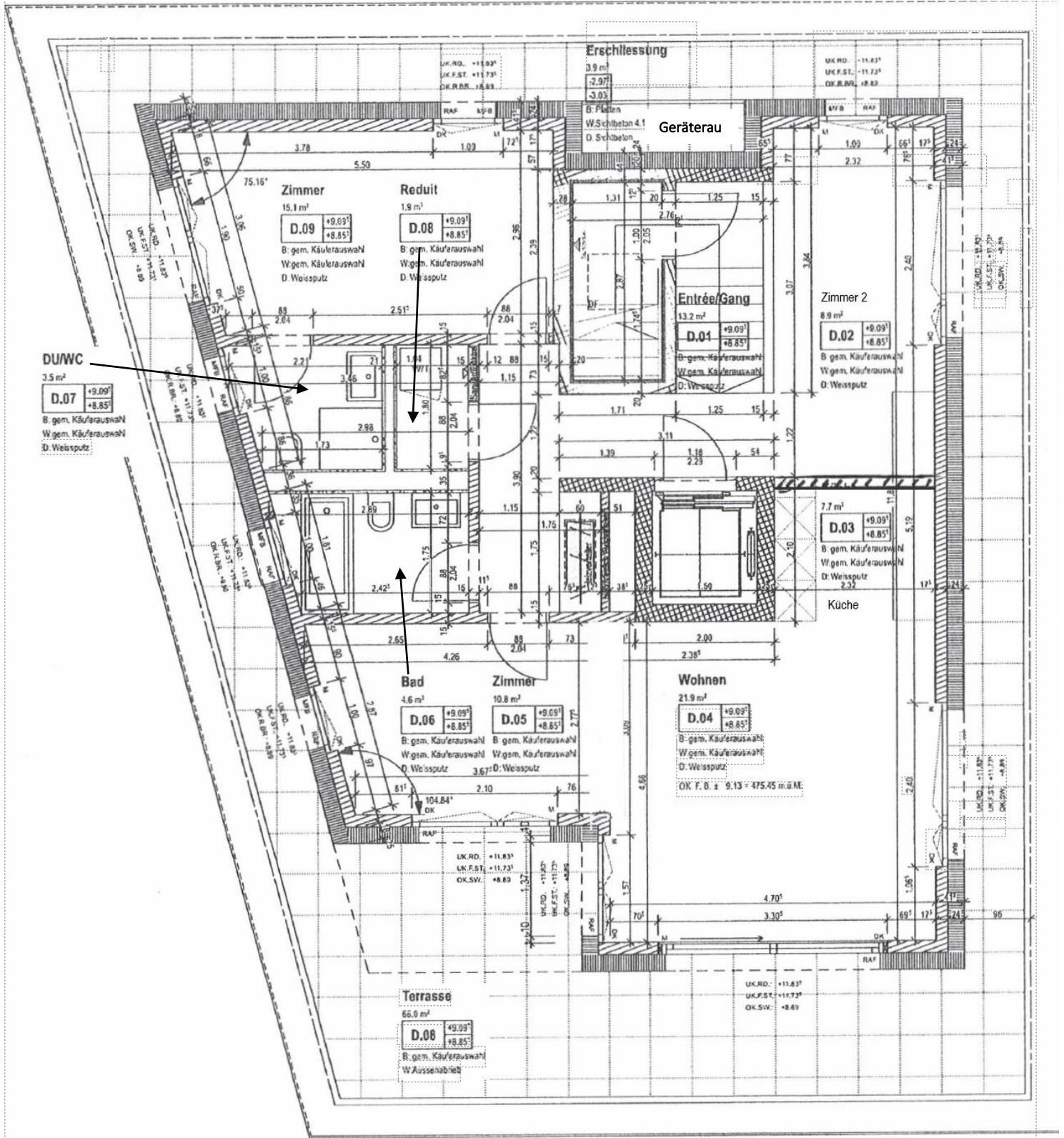


- Hoher, geräumiger Geräte-Einbauschränk auf der Terrasse



Grundrisse

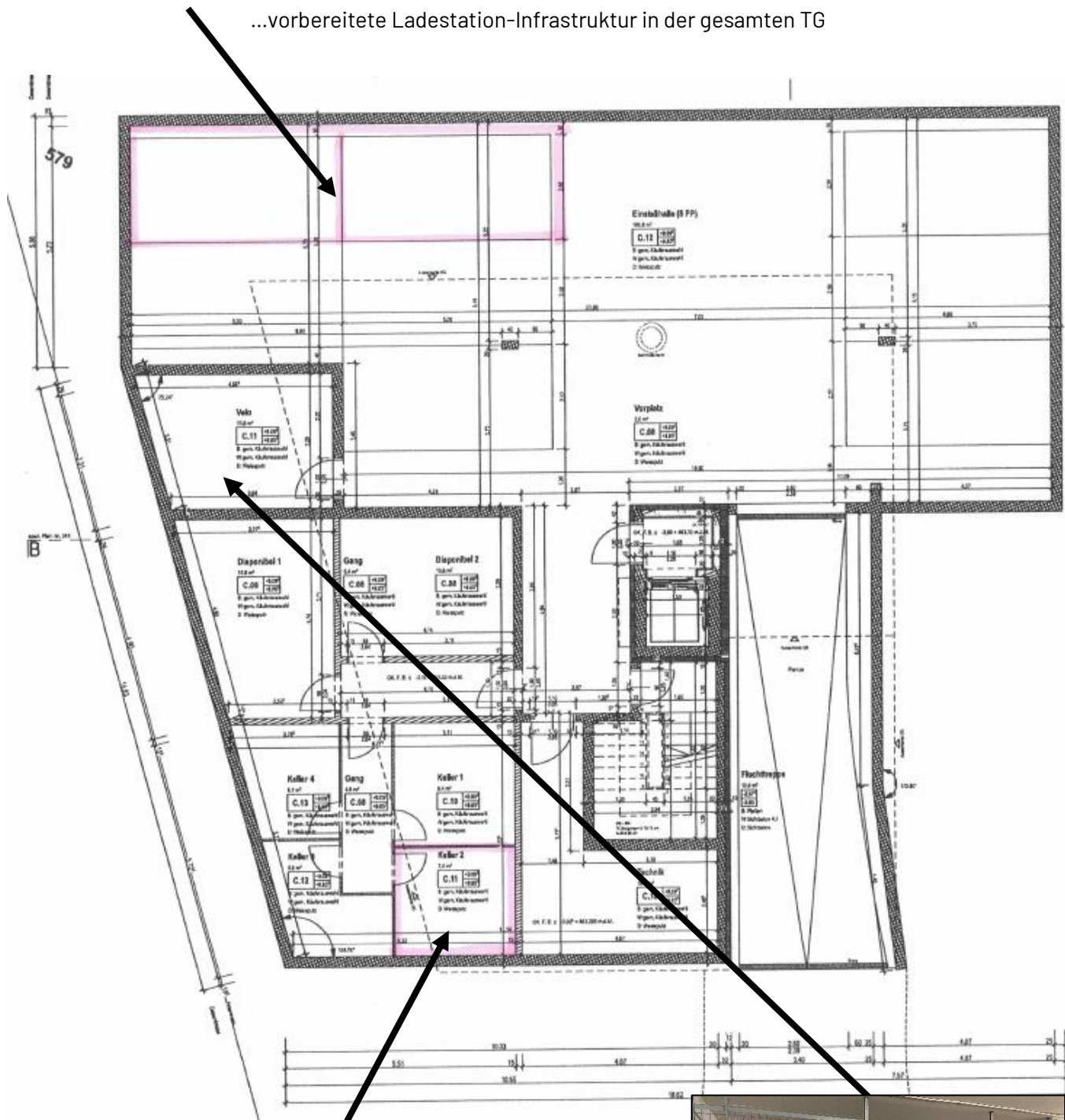
Grundriss Wohnung



Grundriss Kellergeschoss

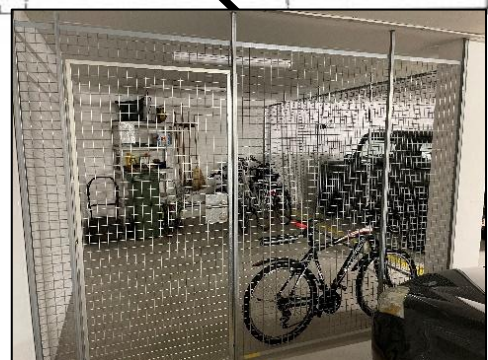
2 Tiefgaragenplätze (hintereinander)

...vorbereitete Ladestation-Infrastruktur in der gesamten TG



Kellerabteil (7.4 m²) mit integrierten Holzregalen inklusive

Veloraum zur Mitbenützung



Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Wolfgang Köppel
E-Mail-Adresse	wolfgang.koeppel@koeppel-legal.ch
Telefonnummer	041 787 03 32 / 079 570 03 13
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	nach Absprache
Weitere Unterlagen / Informationen	weitere gewünschte Informationen oder allfällige Rückfragen zur Wohnung beantworte ich Ihnen gerne bei persönlicher Nachfrage