



## Reiheneckhaus 6.5 Zimmer

Naturnahes Wohnen an privilegierter, idyllischer Lage  
am Fusse des Zugerbergs und in nächster Nähe zum See

**6317 Oberwil bei Zug**

# RESIDENCE IMMOBILIEN

Baarerstrasse 23  
CH-6300 Zug

T +41 41 711 67 67

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

## DATENBLATT

<b>Immobilie</b> Reiheneckhaus 6.5 Zimmer	<b>Wohnfläche</b> + Multifunktionsraum (UG)	154 m <sup>2</sup> 31.82 m <sup>2</sup>
<b>Adresse</b> Stolzengrabenstrasse 51 6317 Oberwil bei Zug	<b>Aussenflächen</b> Garten Sitzplatz EG Balkon OG	393 m <sup>2</sup> 14 m <sup>2</sup> 9 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b> GS 4419, 490 m <sup>2</sup> Wohnzone 2b, Ausnützungsziffer 0.50 Garagenbox, GS 3823	<b>Nebennutzflächen</b> Keller, Wirtschaftsraum und Naturkeller	33 m <sup>2</sup>
<b>Kubatur</b> 660 m <sup>3</sup>	<b>Parkplätze</b> Garagenbox für 1 Auto (an der Stolzengrabenstrasse 74)	
<b>Baujahr</b> 1976	<b>Heizung</b> Zentralheizung Gas/Radiatoren	
<b>Renovationen</b> 2025 Neue Storen im Wohnzimmer, neuer Geschirrspüler 2024 Storen Elektrik 2023 Waschmaschine 2015 Upgrade Küche (neuer Kochherd und Backofen) 2011 Kühlschrank 2001 Dachsanierung 1997 Küche, Gartenumbau	<b>Spezielles</b> • See- und Bergsicht • Oblichter im Obergeschoss • Fenster mit Drehkippsbeschlag • Viel Stauraum dank praktischer Einbauschränke	
<b>Raumhöhe</b> 2.46 m	<b>Verfügbarkeit</b> 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

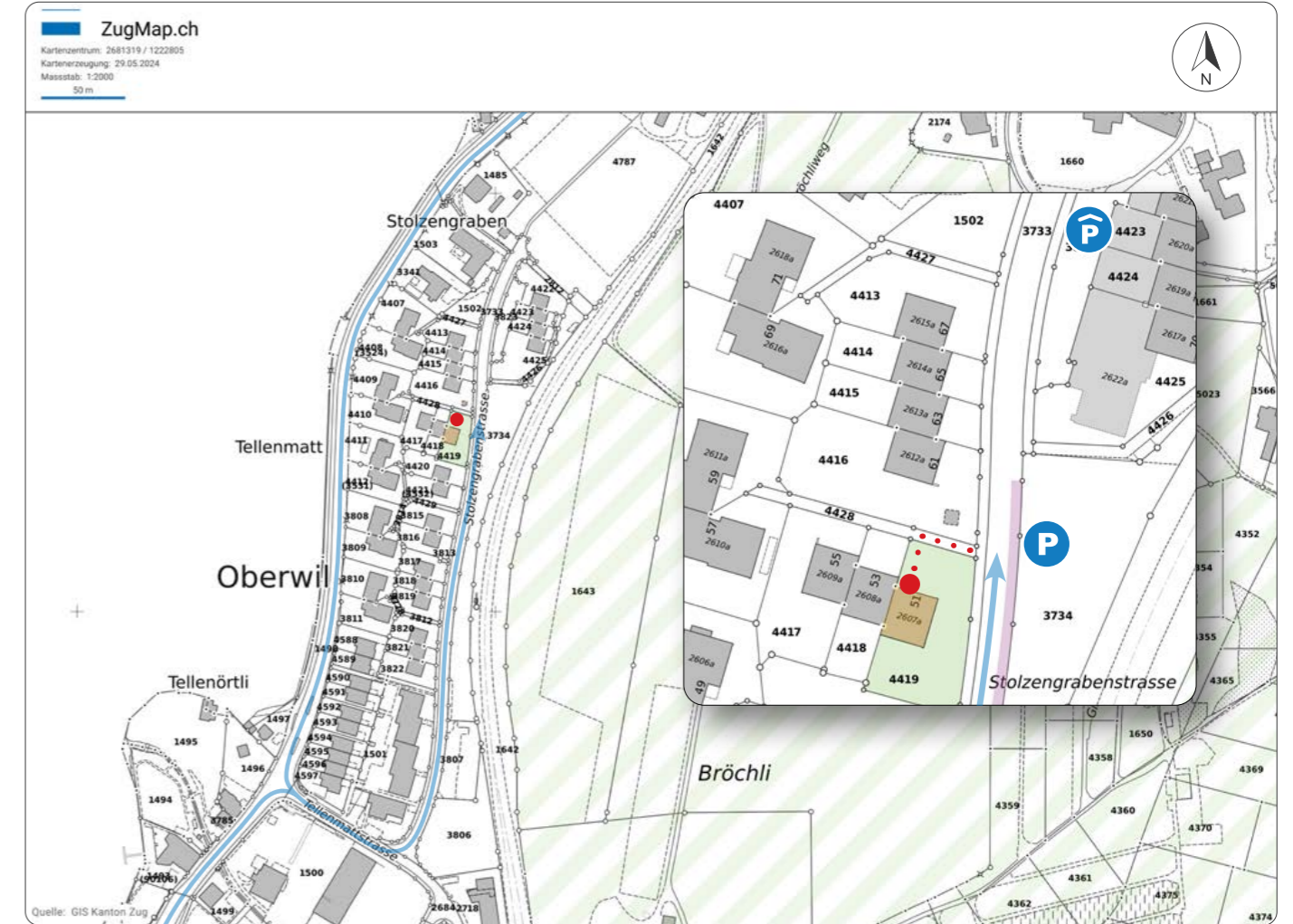
Stolzengrabenstrasse 51  
6317 Oberwil bei Zug









Verwaltung Gemeinde Oberwil | [www.stadtzug.ch](http://www.stadtzug.ch) | Steuerfuss: 52.11%

-  **Bus**  
335 m zur Bushaltestelle «Stolzengraben»
-  **SBB**  
600 m zum S-Bahnhof Oberwil  
3.9 km zum Bahnhof Zug
-  **Einkaufen**  
290 m zum Biohof Zug mit Café  
825 m zum Volg mit Poststelle
-  **Shopping**  
Zug, Zürich, Luzern
-  **Kindergarten**  
600 m zum Kindergarten «Angelgasse»
-  **Schulen**
  - 370 m zum Schulhaus Oberwil mit Primarschule
  - Oberstufenschulhaus Loreto in Zug
  - Kantonsschule in Zug
  - ISZL International School in Baar und in Hünenberg
  - Institut Montana auf dem Zugerberg
-  **Freizeit**  
Seebad Tellenörtli

# KATASTERPLAN



-  Grundstück
-  Immobilie
-  Landwirtschaftszone
-  Besucherparkplatz
-  Garagenbox
-  Eingang

**Parkieren**  
Zahlreiche Besucherparkplätze an der Stolzengrabenstrasse.



## Reiheneckhaus 6.5 Zimmer

- Parkettboden im ganzen Wohn-/Schlafraum, Plattenboden in Küche und Nasszellen
- See- und Bergsicht
- Grosser Gartenbereich mit Privatsphäre

## Küche

- V-Zug Heissluft-Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach
- V-Zug Induktionskochfeld
- Deckenspotlichter

## Aussenbereiche

- Balkon mit Südausrichtung und herrlichem Weitblick
- Grosser Garten mit viel Sonne inklusive See- und Bergsicht

## Eingangsbereich

- Entrée
- Gäste-WC
- Treppenverbindung ins OG und UG

## Schlafbereiche

Obergeschoss

- Zimmer 1 mit Einbauschränk und Weitsicht
- Zimmer 2 und 3
- Zimmer 4 mit Einbauschränk und Zugang zum Balkon

## Zusätzliche Räume

Untergeschoss

- Grosszügiger und beheizter Raum mit Zugang nach draussen
- Wirtschaftsraum
- Keller-/Hobbyraum
- Naturkeller

## Wohn-/Essbereich

- Geräumig, offen und lichtdurchflutet
- Zugang zum grosszügigen Garten mit Seesicht
- Cheminée
- Nebenraum – ideal als Bibliothek

## Nasszellen

- Gäste-WC mit Lavabo und Unterschrank (EG)
- Bad mit Dusche, Badewanne, Doppellavabo mit Unterschrank, Spiegelkasten und WC (OG)
- Gäste-WC im Wirtschaftsraum (UG)

## Sonstiges

- Garagenbox befindet sich an der Stolzengrabenstrasse 74
- Zahlreiche Besucherparkplätze

## Immobilie

- Grosses Reiheneckhaus mit viel Ausbaupotential
- Sonnenverwöhnter, gepflegter Garten mit Südausrichtung für erholsame Momente im Freien
- Gedeckter Balkon mit malerischer See- und Bergsicht
- Zahlreiche Einbauschränke bieten viel Stauraum
- Grosszügige Nebennutzflächen im Untergeschoss zur multifunktionalen Nutzung

## Umgebung

- Begehrte, idyllische Lage in Tempo 30 Zone am Fusse des Zugerbergs und in unmittelbarer Nähe zum Zugersee
- Kultur und kulinarische Vielfalt erleben in der Stadt Zug
- Das nahegelegene und öffentliche Seebad Tellenörtli lädt zum Sonnen und Baden ein
- Sehr gute Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Sportanlagen in Gehdistanz





Zufahrt Stolzengrabenstrasse



Entree freundlich und einladend



Zugangsbereich zum Reiheneckhaus





HIER KNISTERT  
DIE GEMÜTLICHKEIT

WOHNBEREICH  
ZUM WOHLFÜHLEN



**Offener Nebenraum** – ideal als Bibliothek



**Essbereich**



**Praktische Küche**



**Wohnbereich** perfekt inszeniert



**Aussen-/Gartenbereich**



**Sitzplatz** mit Seesicht

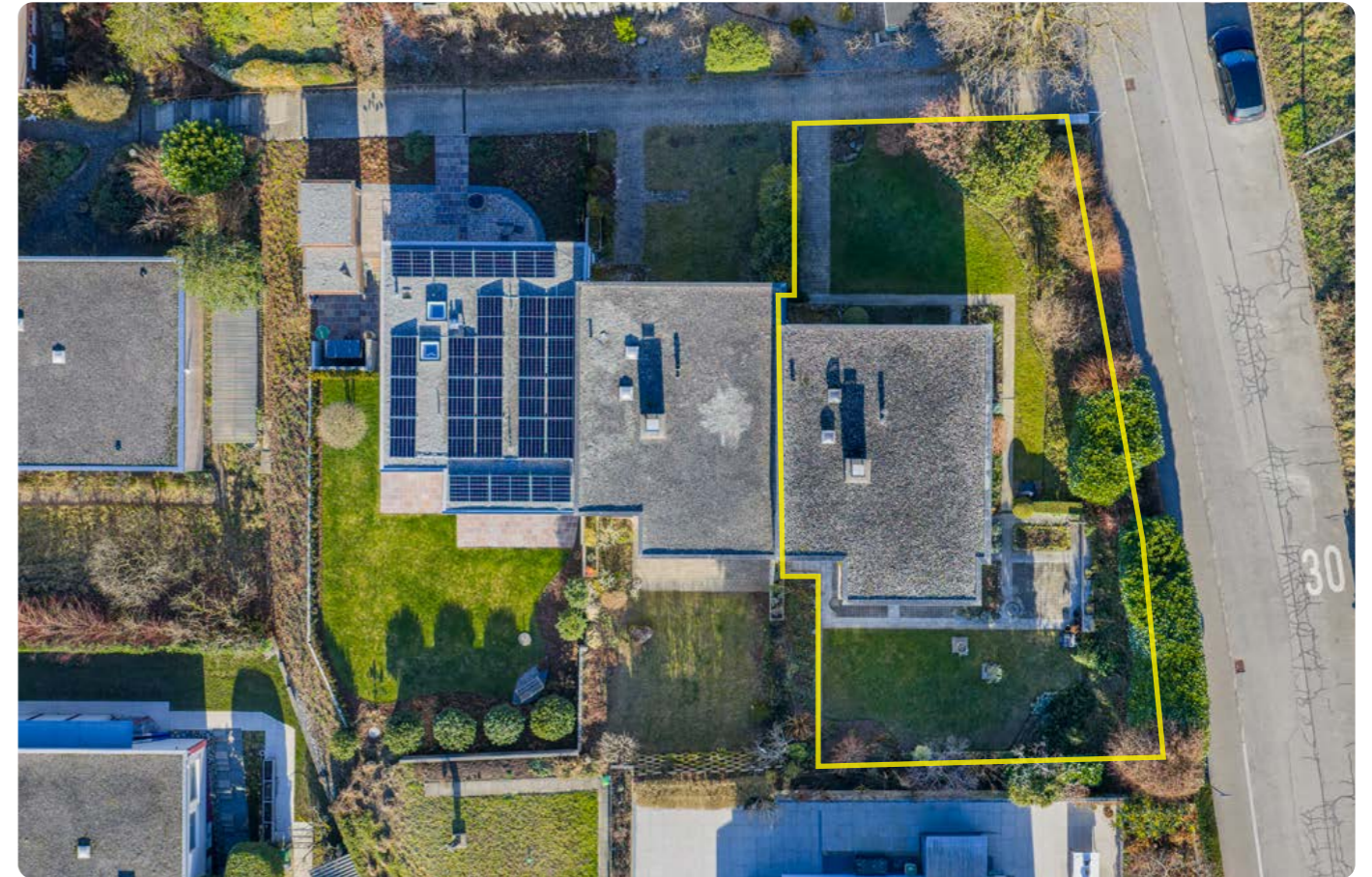




**Liegenschaft** mit Potential



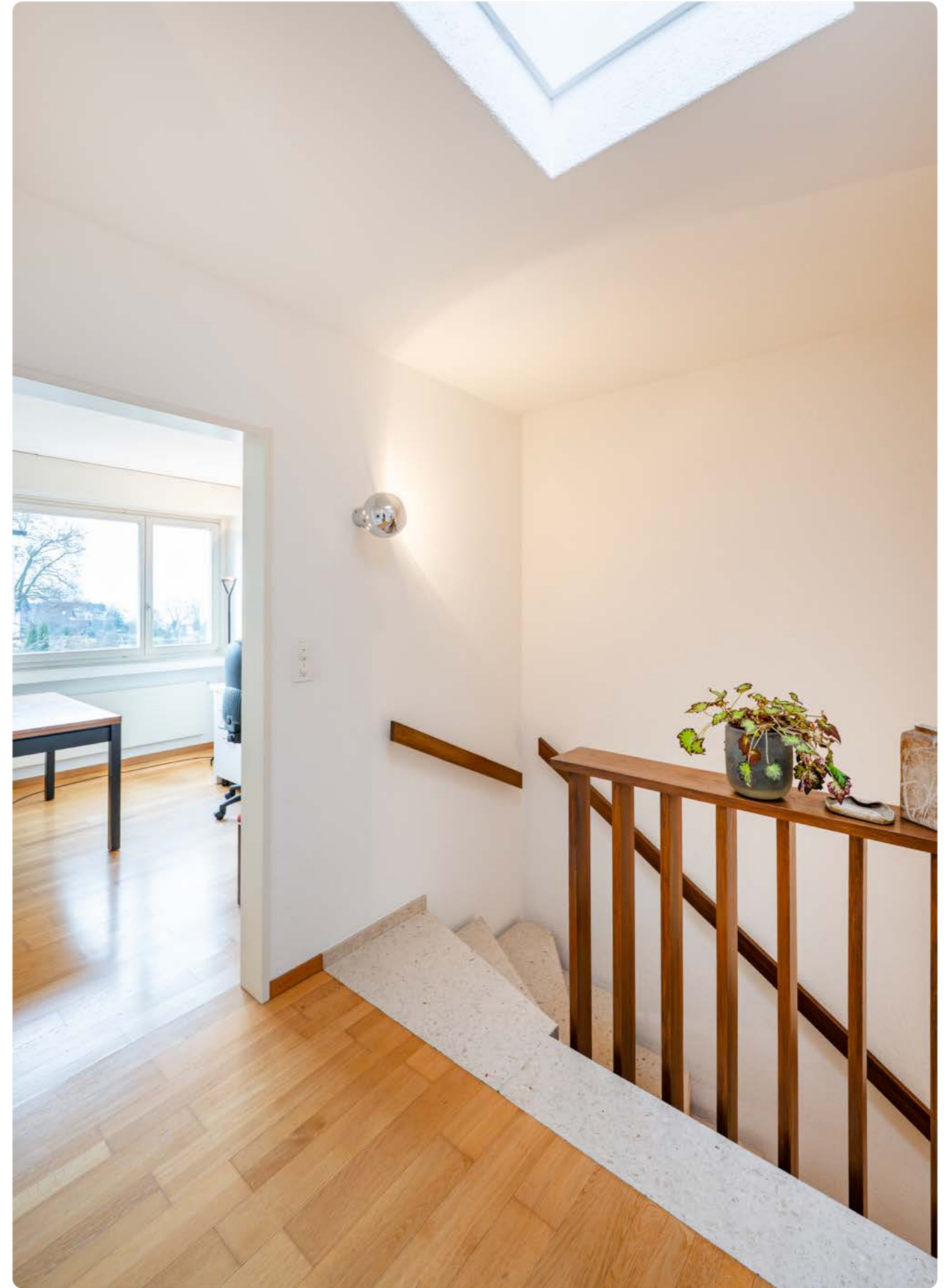
**490 m<sup>2</sup> Grundstück** – ideal positioniert



**Korridor mit Treppenzugang** ins Obergeschoss



**Heller Vorraum** mit Oberlicht



Zimmer 1



Geräumig und mit praktischen Einbauschränken



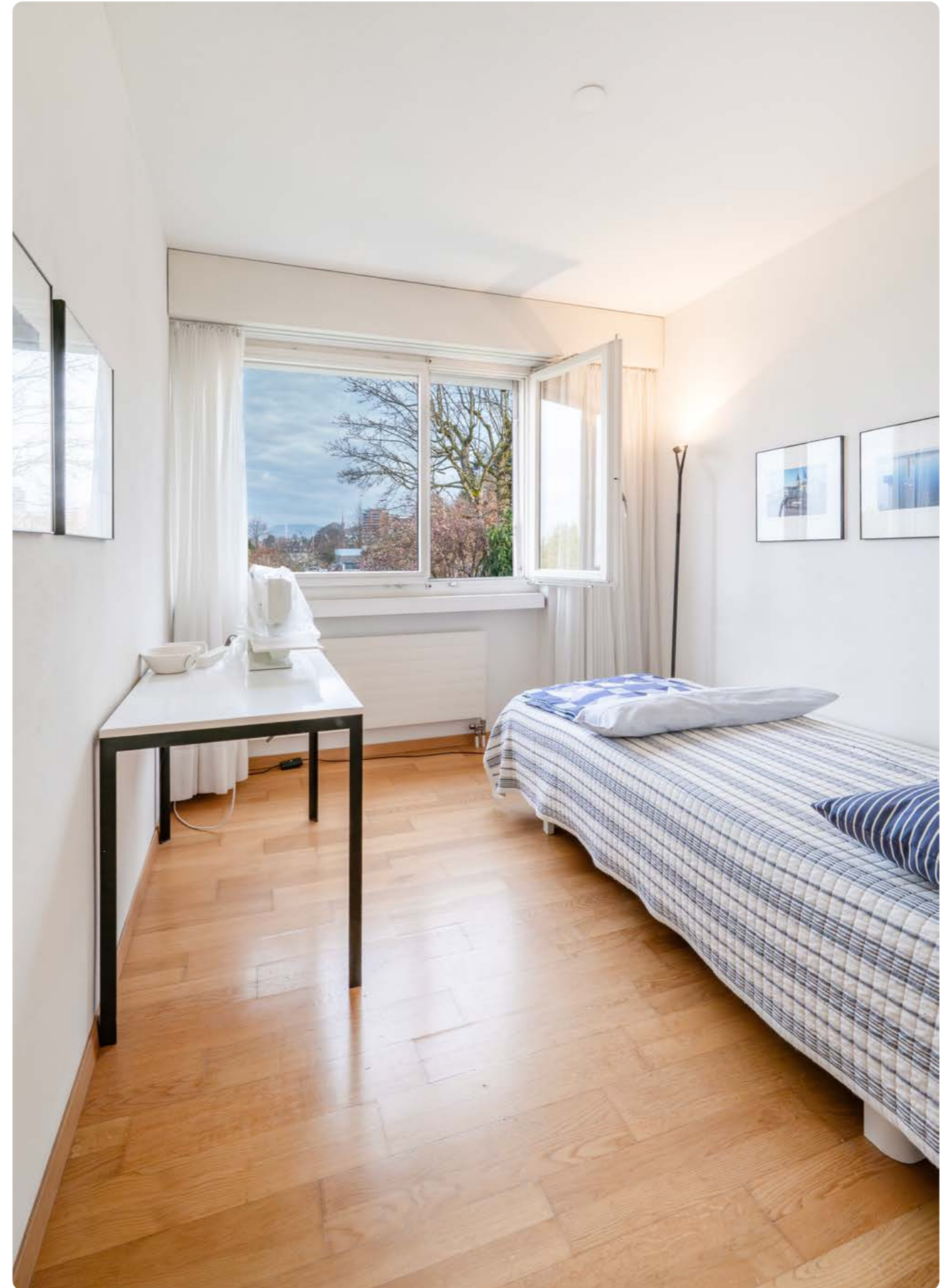
.. und mit Seeblick



**Heller Korridor** mit klarer Raumstruktur



**Zimmer 2** mit idyllischer Aussicht





ZIMMER 3 - EIN RAUM  
FÜR RUHE & ERHOLUNG

Zimmer 4 zur individuellen Gestaltung



Gedeckter Balkon mit Südausrichtung



**Bad** mit Oblicht



**Treppenverbindung** ins Untergeschoss



**Wirtschaftsraum** inkl. Gäste-WC





MULTIFUNKTIONSRaum  
- IDEAL FÜR HOBBY,  
BÜRO ODER STUDIO

Keller



Offener Gartensitzplatz



Garage an der Stolzengrabenstrasse 74





# LAGEPLAN

Garage

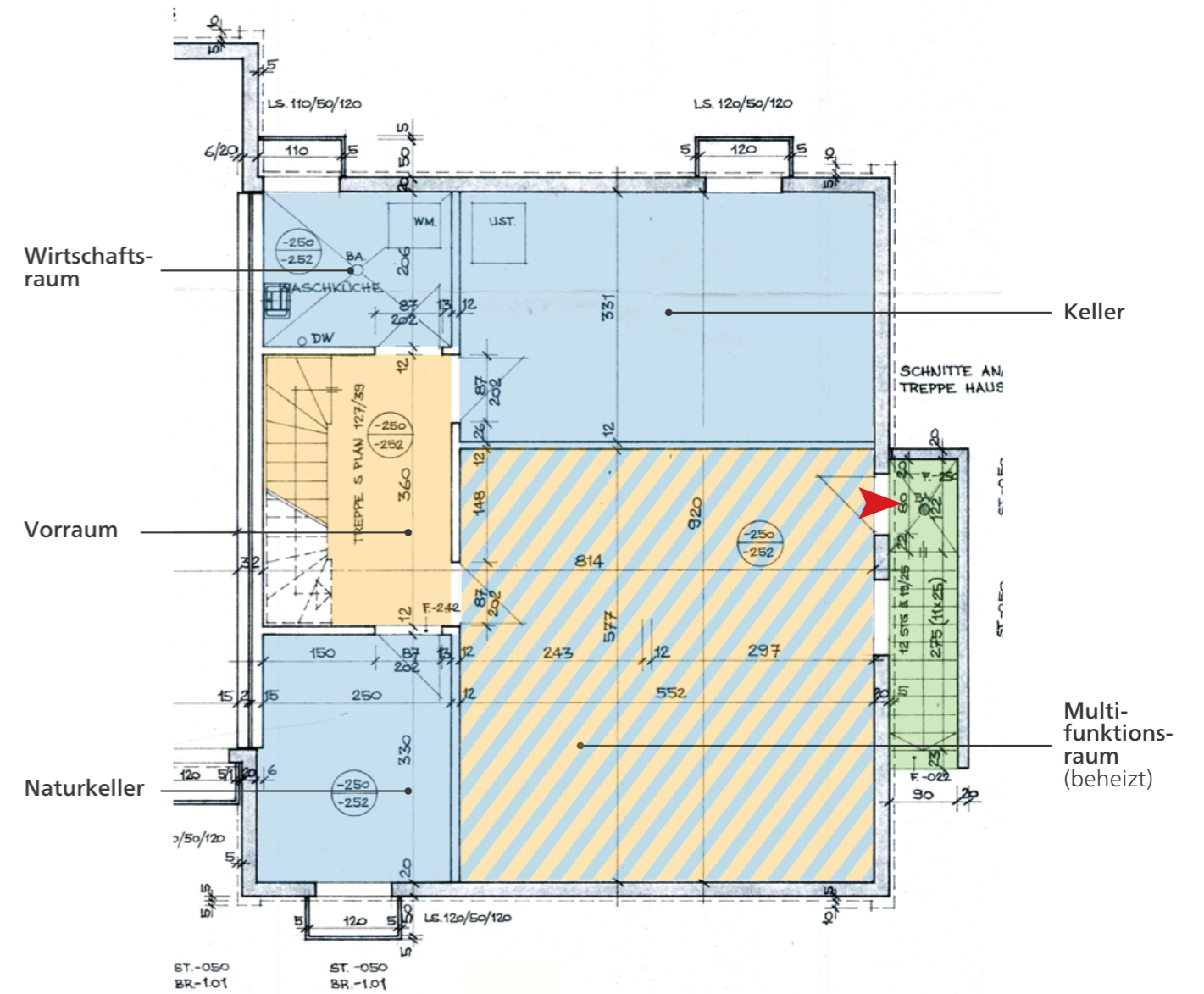


Stolzengrabenstrasse Nr. 51

- Wohnfläche
- Nebennutzfläche

# GRUNDRISS

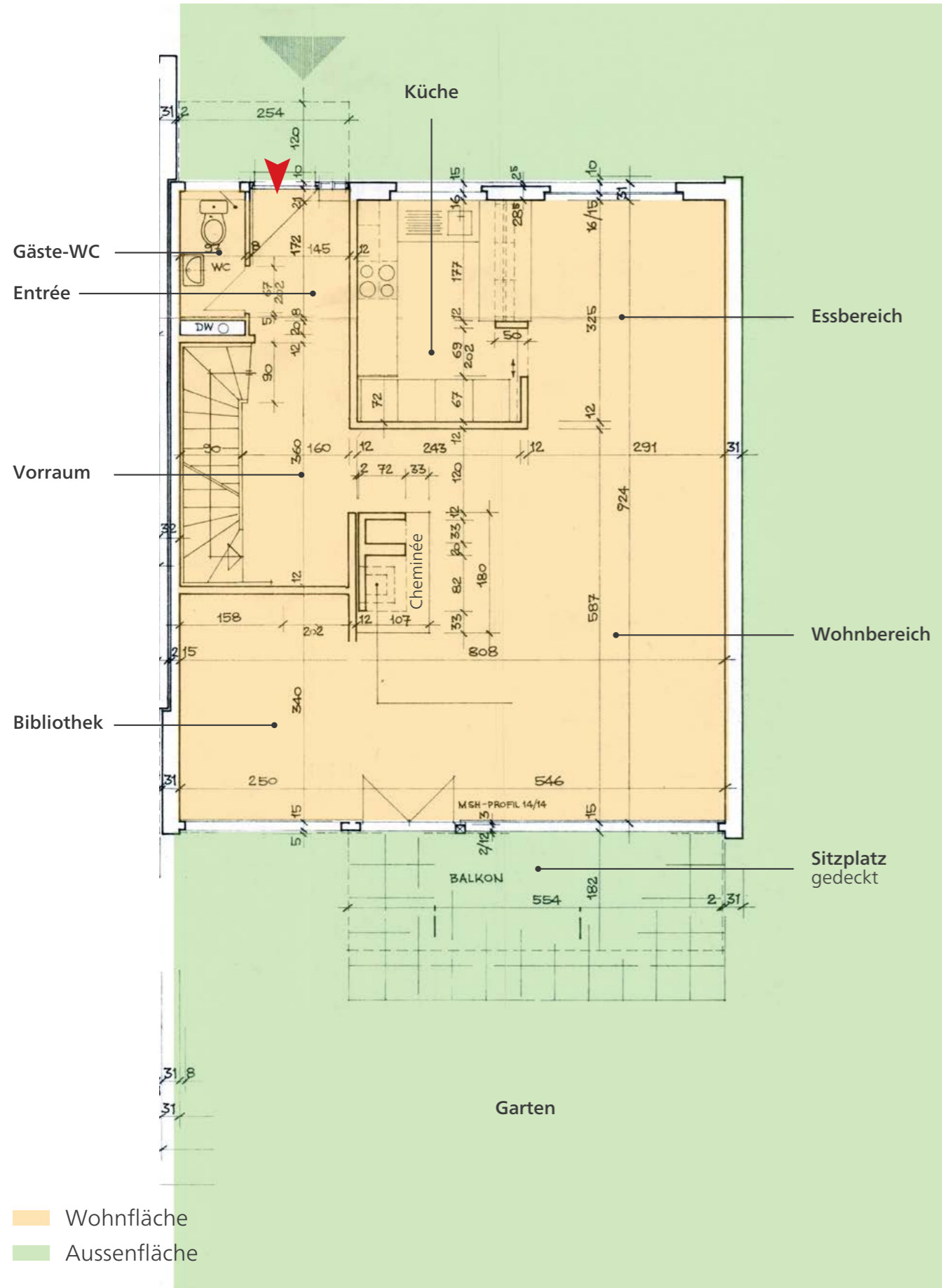
Untergeschoss



- Wohnfläche
- Nebennutzfläche
- Aussenfläche

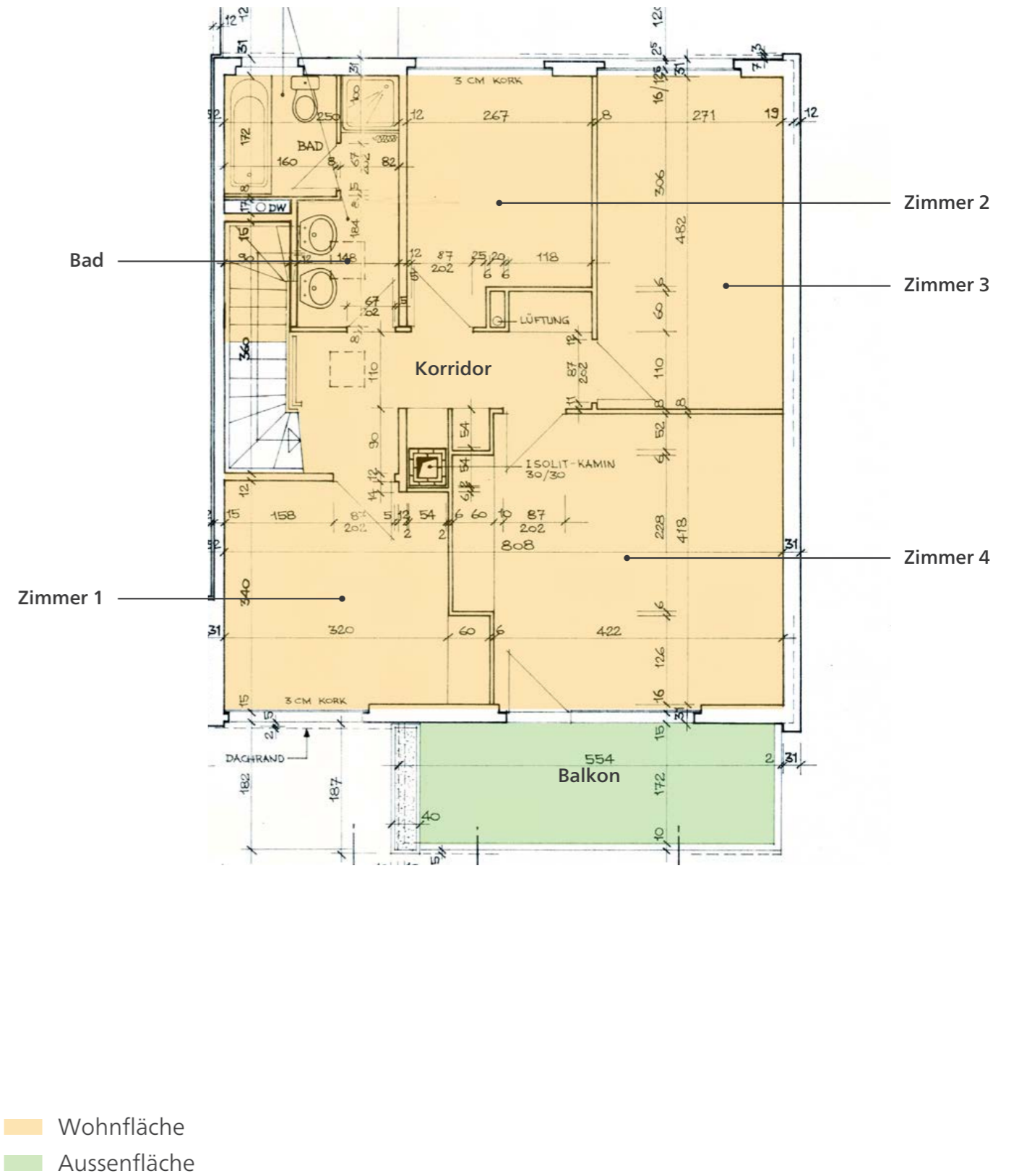
# GRUNDRISS

Erdgeschoss



# GRUNDRISS

Obergeschoss



**Bushaltestelle** Stolzengraben



**Schulhaus Oberwil** mit Primarschule



**S-Bahn**hof Oberwil in Gehdistanz



**Einkaufen im Volg Oberwil** inklusive Poststelle







# RESIDENCE IMMOBILIEN

*Mehr Leistung. Aus Leidenschaft.*