

Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

# Familienfreundliches 4.5 Zimmer Reihenendhaus mit grossem Garten

Objektnummer: CH24330773a



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.680.000 CHF • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 449 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## Auf einen Blick

Objektnummer	CH24330773a	Kaufpreis	1.680.000 CHF
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	saniert
Zimmer	4.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Badezimmer	1		
Baujahr	1970		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## Die Immobilie



Objektnummer: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## Die Immobilie



Objektnummer: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## Die Immobilie



Objektnummer: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE



*Möchten auch Sie  
den Wert Ihrer  
Immobilie kennen?*

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.



Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

Tel.: 044 722 52 52

[www.von-poll.ch/zuerichsee-linkes-ufer](http://www.von-poll.ch/zuerichsee-linkes-ufer)

Objektnummer: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante, im Jahr 2017 komplett sanierte 4.5-Zimmer Reihenendhaus mit ca. 115 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche vereint zeitgemässes Wohnen mit viel Gartenumschwung, Privatsphäre und fantastischer Aussicht. Die hellen Räumlichkeiten sind durchdacht gestaltet und können durch die neuen Aluminium-Blendkästen zum Schlafen angenehm verdunkelt werden. Der offene Wohn- und Essbereich mit Cheminée schafft eine einladende Atmosphäre für gemütliche Stunden, bei gleichzeitigem Blick ins Grüne. Das kanadische Eichenparkett, das schwellenlos im Erd- und Obergeschoss verlegt ist, vermittelt ein grosszügiges wie wertiges Raumgefühl. Eine geschwungene Massivholztreppe aus Eiche führt, von zwei grossen Fenstern erhellt, ins Obergeschoss und rundet den hochwertigen Charakter des Hauses ab. Im Zuge der Komplettsanierung wurde die Ölheizung ersetzt und 2019 eine zeitgemässe Luft-Wärmepumpe integriert. Darüberhinaus wurden durchgängig Fenster mit Dreifachverglasung verbaut, sämtliche elektrische Installationen (Leitungen, Schalter, Verteiler) neu ausgeführt, alle Sanitärleitungen und Armaturen ersetzt sowie Wände und Türen zu Gunsten eines offenen, vielseitigen Grundrisses entfernt. Das ca. 52 m<sup>2</sup> grosse, trockene Kellergeschoss, ausgestattet mit Fenstern und Lichtschächten, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Weiteres Ausbaupotenzial bietet zudem der Dachboden, einschliesslich der Möglichkeit, eine Gaube mit Ostausrichtung zu integrieren. Ein allfälliger Erweiterungsbau des Hauses kann ebenfalls geprüft werden. Somit könnten rund 50 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche auf 2 Etagen geschaffen werden. Der in 2017 professionell gestaltete, grosse Garten bietet eine ebenerdige, sonnenexponierte Terrasse mit Süd-Ost- bis West-Ausrichtung, die sich bei Bedarf vollständig beschatten lässt. Eine stilvolle Feuerstelle aus Cortenstahl mit Grillfunktion, die von massiven Granitquadern als Sitzgelegenheit umrahmt ist, lädt zu geselligen Abenden am Feuer ein. Ein Leerrohr zur Feuerstelle für etwaige Aussensteckdosen und Gartenbeleuchtung ist bereits installiert. Hohe Hecken sorgen für die gewünschte Privatsphäre. Dieses Reihenendhaus bietet ein hochwertig-durchdachtes, naturnahes Wohnkonzept, insbesondere für eine junge Familie, nicht zuletzt aufgrund der fussläufigen Primar- und Sekundarschulen. Das Privileg oberster Hanglage bietet einen weiten Panoramablick über das Sihltal bis hin zum Uetliberg. Die besondere Lage am Ende eines Privatweges ermöglicht zudem das praktische, schnelle Ausladen des Autos mit nur wenigen Schritten bis zum Haus.



Objektnummer: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## Alles zum Standort

Dieses Reiheneinfamilienhaus befindet sich in oberster Hanglage an der Berghaldenstrasse 39 in Langnau am Albis mit Blick auf den Uetliberg und über das Sihltal. In wenigen Minuten Fussdistanz liegt das Zentrum und der Bahnhof. Die zentrale Bushaltestelle "Dorf" ist nur ca. 300 m entfernt. Die Primarschule Wolfgraben ist 3 Autominuten entfernt, während die Primarschule Im Widmer ca. 350 m und die weiterführende Sekundarschule Vorder Zelg ist ca. 500 m nah sind. Für die Gymnasien in Zürich steigen die Schüler am Bahnhof Langnau-Gattikon (500 m entfernt) in die S-Bahn. Die SZU (Sihltal Zürich Uetliberg Bahn), am Morgen mit 10 min. Taktung, erreicht den Zürcher Hauptbahnhof in 21 min. ohne Umsteigen. Die Autobahnanschlüsse nordwestwärts Richtung Zürich, Zürich Flughafen, Bern und Basel wie auch südostwärts Richtung Innerschweiz und Graubünden sind in 6 Autominuten ebenfalls schnell erreichbar.

Objektnummer: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Steffi Buzziol-Labas

---

Gotthardstrasse 42 Zürichsee Linkes Ufer  
E-Mail: [zuerichsee@von-poll.com](mailto:zuerichsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)