

Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

Familienfreundliches 4.5 Zimmer Reihenendhaus mit grossem Garten

Property ID: CH24330773a



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.680.000 CHF • LIVING SPACE: ca. 115 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 449 m²

Property ID: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

- At a glance
- The property
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

At a glance

Property ID	CH24330773a	Purchase Price	1.680.000 CHF
Living Space	ca. 115 m ²	Condition of property	Renovated
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	4.5	Equipment	Terrace, Guest WC
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1970		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

The property



Property ID: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

The property



Property ID: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

The property



Property ID: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

A first impression

Dieses charmante, im Jahr 2017 komplett sanierte 4.5-Zimmer Reihenendhaus mit ca. 115 m² 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 m² 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 m² 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.

Property ID: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

All about the location

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.

Property ID: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dr. Steffi Buzziol-Labas

Gotthardstrasse 42 Zürichsee Linkes Ufer

E-Mail: zuerichsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com