

Rüschlikon – Rüschlikon, Bezirk Horgen

# Renovationsbedürftige 4.5 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung mit grossem Garten

CODE DU BIEN: CH24330799a



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

PRIX D'ACHAT: 2.180.000 CHF • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüslikon – Rüslikon, Bezirk Horgen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüschlikon – Rüschlikon, Bezirk Horgen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CH24330799a
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	2.180.000 CHF
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüschlikon – Rüschlikon, Bezirk Horgen

## La propriété



CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüschlikon – Rüschlikon, Bezirk Horgen

## La propriété



CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüschlikon – Rüschlikon, Bezirk Horgen

## La propriété



CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüschlikon – Rüschlikon, Bezirk Horgen

## La propriété



CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüschlikon – Rüschlikon, Bezirk Horgen

## La propriété





CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüschlikon – Rüschlikon, Bezirk Horgen

## La propriété



CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüschlikon – Rüschlikon, Bezirk Horgen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE



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

**CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüschlikon – Rüschlikon, Bezirk Horgen**

## Une première impression

Diese 4.5 Zimmer Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten aus dem Jahr 1980 bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, einen individuellen Wohnraum zu verwirklichen. Der Charme dieser Liegenschaft liegt nicht nur in ihrer grossartigen Lage, sondern vor allem in ihrem unerschlossenen Potenzial. Die Wohnung befindet sich in einem renovationsbedürftigen Zustand. Sie haben hier die einmalige Chance, aus einem Rohdiamanten eine aussergewöhnliche und ganz auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Perle zu formen. Die ausreichende Netto-Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet genügend Platz, um Ihre kreativen Wohnideen zu verwirklichen. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Raum für die ganze Familie oder auch für Gäste und Homeoffice-Lösungen. Die Wohnung besticht durch ihre vorteilhafte Raumaufteilung, die auch in puncto Flexibilität überzeugt. Der helle Wohnbereich wird durch ein funktionstüchtiges Cheminée ergänzt, das an kalten Tagen für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt. Besonders hervorzuheben ist die imposante Gartenfläche von rund 350 m<sup>2</sup>, die Ihnen exklusiv zur Verfügung steht. Dieser private Garten bietet viele Möglichkeiten, um eine grüne Oase zu schaffen, die perfekt zu Ihrem Lebensstil passt. Ob Sie blühende Blumenbeete anlegen, einen Spielbereich für Kinder gestalten oder eine entspannte Terrasse einrichten möchten – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Der Garten, der die Wohnung umrahmt, macht diese Liegenschaft zu einem einzigartigen Rückzugsort mitten im Grünen. Die Wohnung verfügt über eine ensuite Nasszelle mit Badewanne, WC und Lavabo, die durch ein grosses Fenster natürlich belichtet wird. Zusätzlich gibt es eine weitere Dusche mit Lavabo sowie ein separates WC, die beide ohne Fenster gestaltet sind. Die Bodenbeläge bestehen aus einer Mischung von Parkett in den Wohnräumen sowie Fliesen in der Küche, in den Bädern und im überdachten Aussensitzbereich. Für angenehme Wärme sorgt eine im Jahr 2024 neu installierte Biogas-Heizung, die sich über eine Kombination aus Fußbodenheizung und Radiatoren in der gesamten Wohnung verteilt. Die Liegenschaft ist zudem mit zweifachverglasten Holz-/Metallfenstern ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort sorgen die grosszügigen Nebenräume. Zwei kleine Keller stehen im Untergeschoss zur Verfügung – einer mit einer geschlossenen Tür und Stromanschluss, der andere mit einer Holzgittertür. Zusätzlich gibt es eine separate Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler, Waschbecken und Steckdosenanschlüssen sowie einem Fenster. Der überdimensionierte Estrich im Dachgeschoss bietet Ihnen reichlich Stauraum oder könnte möglicherweise sogar als kreativer Hobbyraum genutzt werden. Die Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar, der Sie auch direkt zur Tiefgarage führt. Dort stehen Ihnen zwei Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung, welche bereits im Kaufpreis inbegriffen sind. Eine besondere Attraktion dieser Liegenschaft ist das hauseigene, funktionale

Schwimmbad, welches das Wohlfühlangebot perfekt ergänzt. Der Schwimmbad-Bereich wird ergänzt durch eine Sauna, Kälte-Trog, Dusche und WC. Grosse Fenster lassen Tageslicht in den Wellnessbereich und sorgen für eine angenehme Atmosphäre, die Entspannung und Erholung nach einem langen Arbeitstag fördert. Die hellen Räume, das flexible Wohnkonzept und die grosszügige Gartenfläche machen diese Wohnung zu einer einzigartigen Gelegenheit. Sie ist perfekt für Liebhaber, die das Besondere suchen und Freude daran haben, ein Objekt nach ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Wir freuen uns darauf, Ihnen die zahlreichen Möglichkeiten dieser einzigartigen Immobilie persönlich zeigen zu dürfen. Die Wohnung kann nach Vereinbarung besichtigt und zeitnah bezogen werden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüslikon – Rüslikon, Bezirk Horgen**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in einer attraktiven und gut angebundenen Lage in Rüslikon. Die Verkehrsanbindung mit Bahn, Bus und Schiff sowie Autobahnanschluss ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Rüslikon ist nur 5 Minuten entfernt und bietet hervorragende Verbindungen zum öffentlichen Verkehrsnetz, sowohl ins In- als auch ins Ausland. Die Schiffstation Rüslikon ist in nur 10 Gehminuten, der Zürisee in nur 5 Gehminuten entfernt, und runden das Gesamtbild ab. In nur 3 Autominuten erreicht man den Autobahnanschluss.

CODE DU BIEN: CH24330799a - 8803 Rüschlikon – Rüschlikon, Bezirk Horgen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dr. Steffi Buzziol-Labas

---

Gotthardstrasse 42 Lac de Zurich Rive gauche

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)