

Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

# Familienfreundliches 4.5 Zimmer Reihenendhaus mit grossem Garten

**CODICE OGGETTO: CH24330773a**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.680.000 CHF • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 449 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	CH24330773a
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.680.000 CHF
Casa	Villa a schiera di testa
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## La proprietà



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

**CODICE OGGETTO: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen**

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: CH24330773a - 8135 Langnau am Albis – Langnau am Albis, Bezirk Horgen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dr. Steffi Buzziol-Labas

---

Gotthardstrasse 42 Lago di Zurigo Riva sinistra

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)