



LANGWATTSTRASSE 32, 8125 ZOLLIKON

BEGEHRTE WOHNLAGE – CHARMANTE WOHNUNG

Objektart Wohnung

Verfügbar ab ab sofort

Zimmer 3

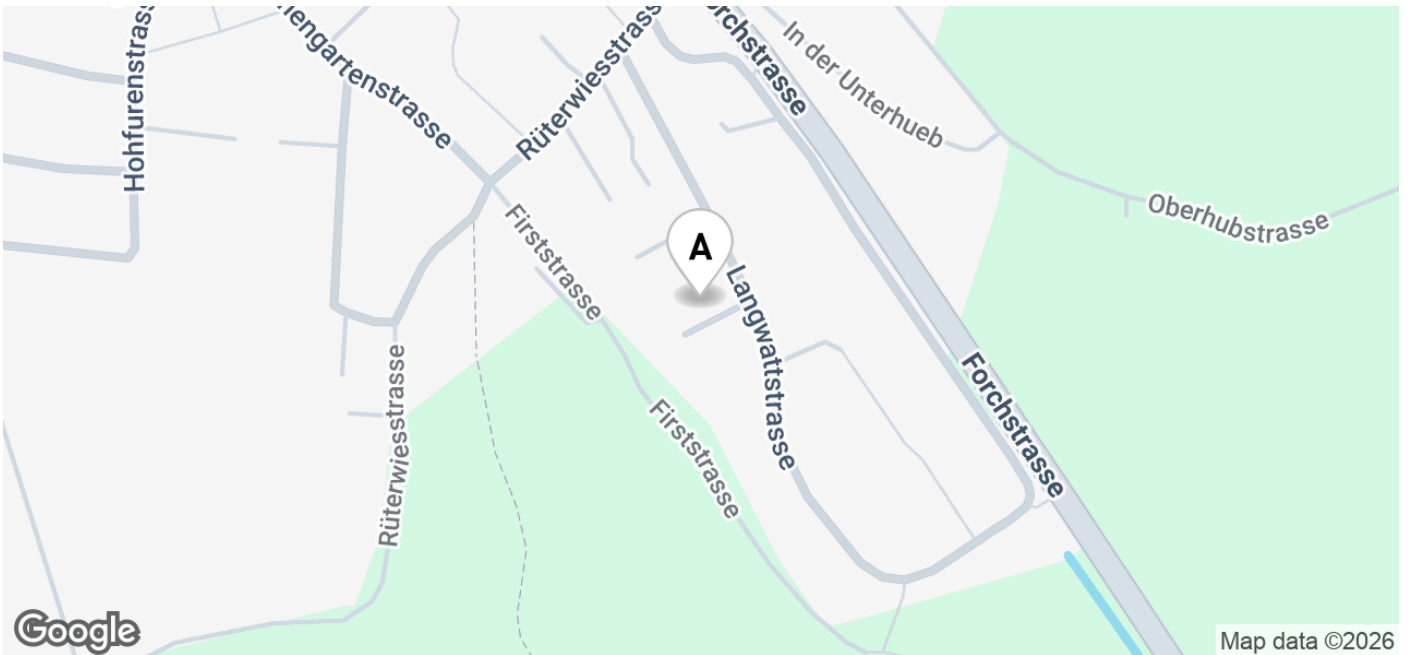
Verkaufspreis CHF 1'380'000.–

Nettowohnfläche 86 m²

Referenz-Nr. ZbergLangwatt32

INHALTSVERZEICHNIS

03	Lage
05	Infrastruktur
07	Beschreibung
09	Detailbeschrieb
10	Impressionen
18	Dokumente
19	Kontakt



LAGE

Die Liegenschaft an der Langwattstrasse 32 befindet sich in exklusiver und sehr begehrter Wohnlage in Zollikerberg. Sie bietet eine hervorragende Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit.

Das Wohnquartier

Die Langwattstrasse zählt zu den ruhigen Wohnstrassen ohne Durchgangsverkehr, was eine sehr angenehme Wohnatmosphäre garantiert. Gleichzeitig profitiert sie von guter Infrastruktur ohne auf die Idylle des ländlicheren Raums verzichten zu müssen.

Öffentliche Verkehrsmittel

Es besteht eine gute Anbindung an Bus und Bahn. Sowohl Schul- und Kindergartenstandorte sind fussläufig erreichbar. Der nächste Bahnhof sowie ÖV-Haltestellen sind in angemessener Distanz, so dass Zürich mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar ist.

Auto & Verbindung

Die Langwattstrasse 32 liegt verkehrstechnisch sehr günstig. Über die nahegelegene Forchautobahn (A52) erreicht man die Zürcher Innenstadt in rund 15–20 Minuten. Die Anschlussstelle Zumikon / Forch ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch der Anschluss an das überregionale Autobahnnetz (A1/A3) ist problemlos möglich.

ADRESSE

Langwattstrasse 32
8125 Zollikon

Flughafen Zürich

Der Flughafen Zürich ist über die Forchautobahn und anschliessend via A1/A51 bequem erreichbar – die Fahrzeit beträgt je nach Tageszeit rund 25–30 Minuten. Damit ist die Liegenschaft auch für Vielflieger oder international tätige Berufstätige besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten

Diverse Läden für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung – innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder zu Fuss – vorhanden. Für grössere Einkäufe lädt die Stadt Zürich oder die Gemeinde Zumikon ein, die gut angebunden sind.

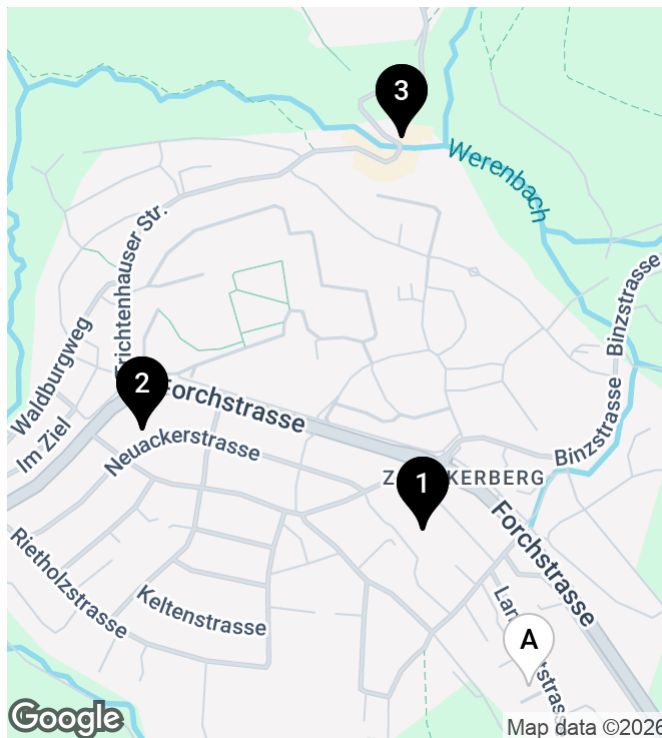
Schule & Betreuung

Kindergarten, Primar- und Sekundarschulen sind in der Gemeinde Zollikon vorhanden und gut erreichbar. Auch Freizeitangebote, Vereine und Angebote für Kinder sind Teil des Gemeindeangebots.

Erholungs- & Freizeitangebote

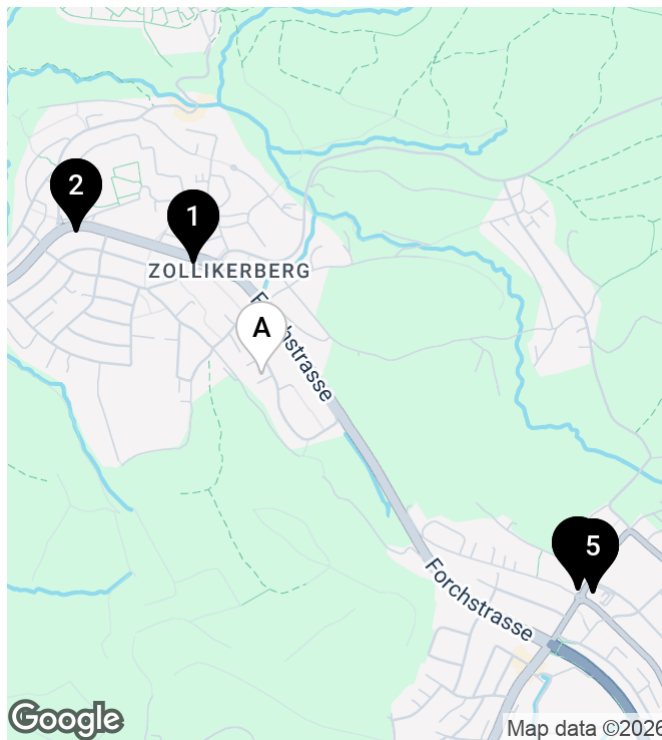
Die Nähe zur Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Spaziergehen und Wandern auf nahegelegenen Wegen, Parks, Aussichtspunkte und die Ruhe des Waldgebiets. Der Zürichsee ist mit dem Auto oder ÖV in Kürze erreichbar und lädt zu Ausflügen und Aktivitäten ein.

INFRASTRUKTUR



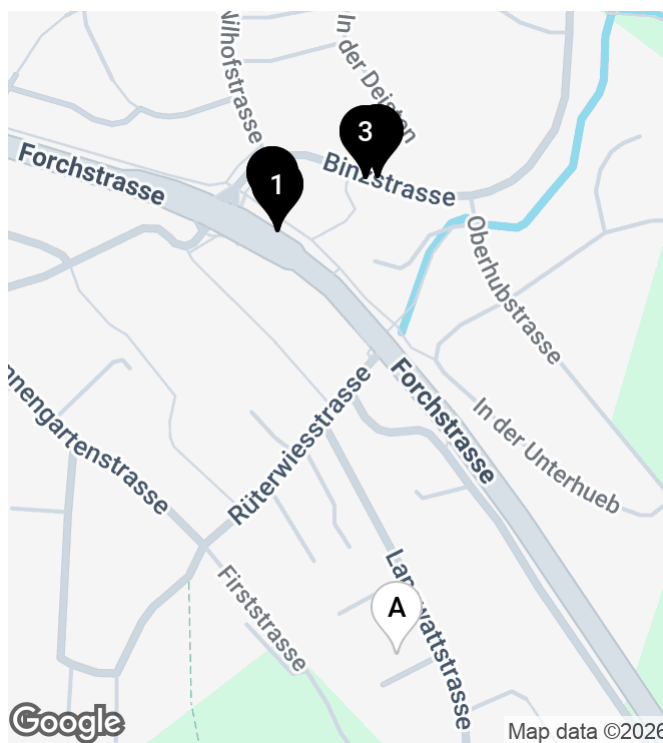
SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

			
1 Schule Rüterwis (Primar/Kiga) 550 m	6'	2'	2'
2 Kindergarten Neuacker 1000 m	13'	4'	3'
3 Schule am Wald (Privatschule) 1.8 km	20'	5'	8'



EINKAUF

			
1 Coop Zollikoberg 550 m	8'	3'	2'
2 Coop Zollikoberg Neumünster 1000 m	13'	4'	2'
3 Coop Zumikon 2 km	21'	8'	4'
4 Denner Zumikon 2.1 km	22'	9'	4'
5 Migros Zumikon 2 km	24'	8'	4'



ÖFFENTLICHER VERKEHR

				
1	Bus 910 - Bahnhof Zollikon 354 m	6'	3'	1'
2	Bus 91 - Zürich Witikon/Buchholz 364 m	7'	2'	2'
3	S18 - Bahnhof Stadelhofen 384 m	8'	2'	2'
4	S18 - Esslingen 384 m	8'	2'	2'

BESCHREIBUNG

Diese gepflegte 3-Zimmerwohnung mit Windenräumen in ruhiger Lage von Zollikerberg überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einem charmanten Ambiente. Besonders hervorzuheben ist der barrierearme Zugang mittels Treppenlift, was sie auch ideal für ältere Personen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität macht.

Innenausstattung

- Heller, grosszügiger Raum mit viel Gestaltungspotenzial
- Klassischer Eichenparkett in gutem Zustand
- Offener Kamin, sorgt für eine gemütliche Atmosphäre an kalten Tagen
- Modernisierte Einbauküche mit hochwertigen Fronten in Hochglanz-Optik, viel Stauraum und Arbeitsfläche, Glaskeramikkochfeld, Backofen, grosser Kühlschrank und Geschirrspüler
- Fenster mit Weitblick auf die grüne Umgebung
- Gepflegtes Bad mit Doppellavabo und Spiegelschrank

Zur Wohnung gehören keine Garagen- und Aussenparkplätze. Bei Bedarf können jedoch in der nahen Umgebung entsprechende Parkierungsmöglichkeiten dazu gemietet werden.

Zusätzliche Ausstattung

Eigener Kellerraum im Untergeschoss
Gemeinschaftswaschküche vorhanden

BESICHTIGUNG

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder für ergänzende Auskünfte steht Ihnen Herr Benoît A. Fluck gerne zur Verfügung.

ERNEUERUNGSFONDS, NEBENKOSTEN, BUDGET

Per 31. Dezember 2024 beträgt der Stand des Erneuerungsfonds insgesamt CHF 87'684.32.

Der anteilige Betrag für die Wohnung beläuft sich auf CHF 24'551.60.

Die Nebenkosten für das Jahr 2024 setzen sich wie folgt zusammen:

CHF 2'878.80 für Betriebskosten

CHF 1'260.00 als Einlage in den Erneuerungsfonds

Das Budget für das Jahr 2025 wurde auf CHF 18'010.00 festgelegt.

RENOVATIONEN

1997 Sanierung Nasszellen und Leitungserneuerung

2005 Fassadenisolation und Heizungssanierung

2010 Küchensanierung

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Referenz-Nr.	ZbergLangwatt32
Verfügbar ab	ab sofort
Etage	2
Zimmer	3
Anzahl Wohneinheiten	3
Parzellen-Nr.	9958

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'380'000.–
---------------	-----------------

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	86 m ²
Nutzfläche	128 m ²
Balkonfläche	5 m ²
Wertquote	280/1000

EIGENSCHAFTEN

✓ Balkon	✓ Ruhig
✓ Cheminée	✓ Sonnig
✓ Kinderfreundlich	



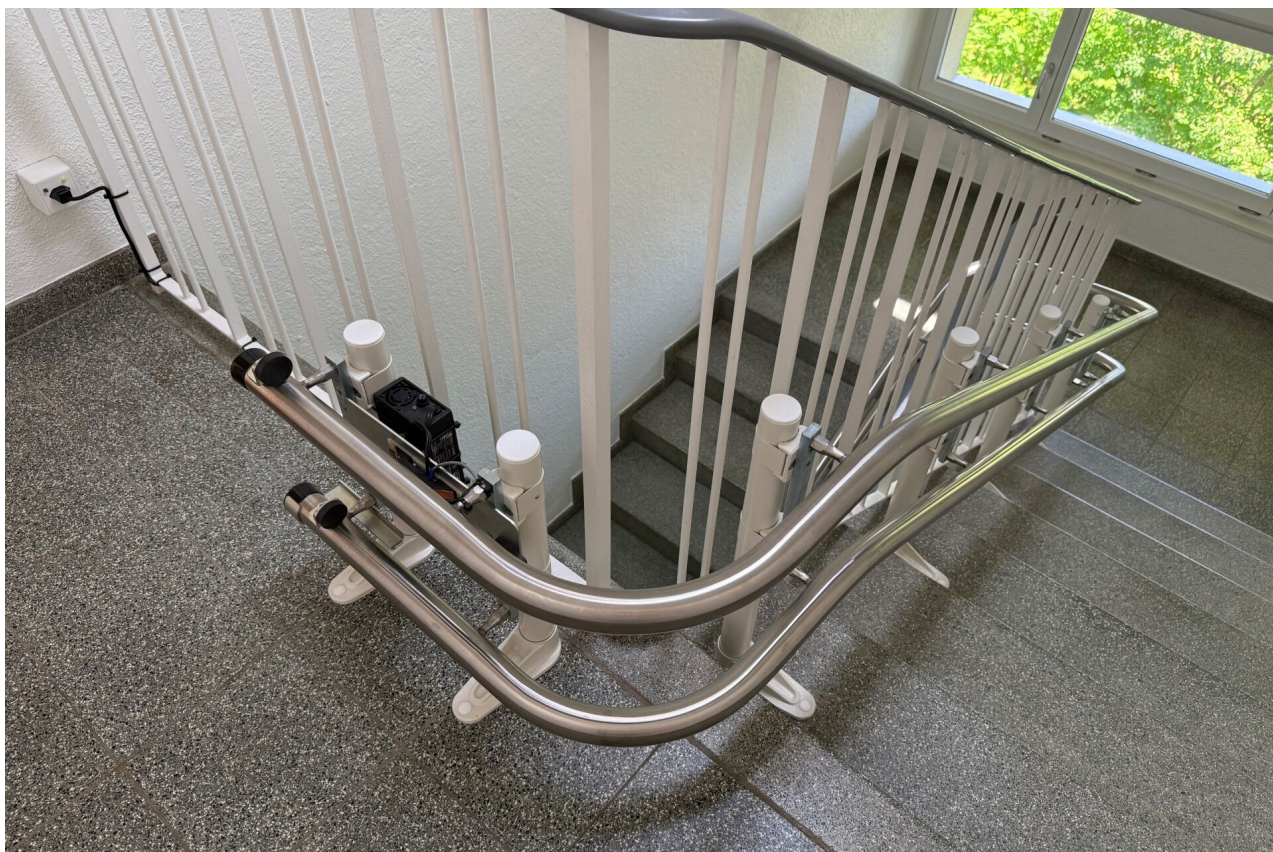
IMPRESSIONEN







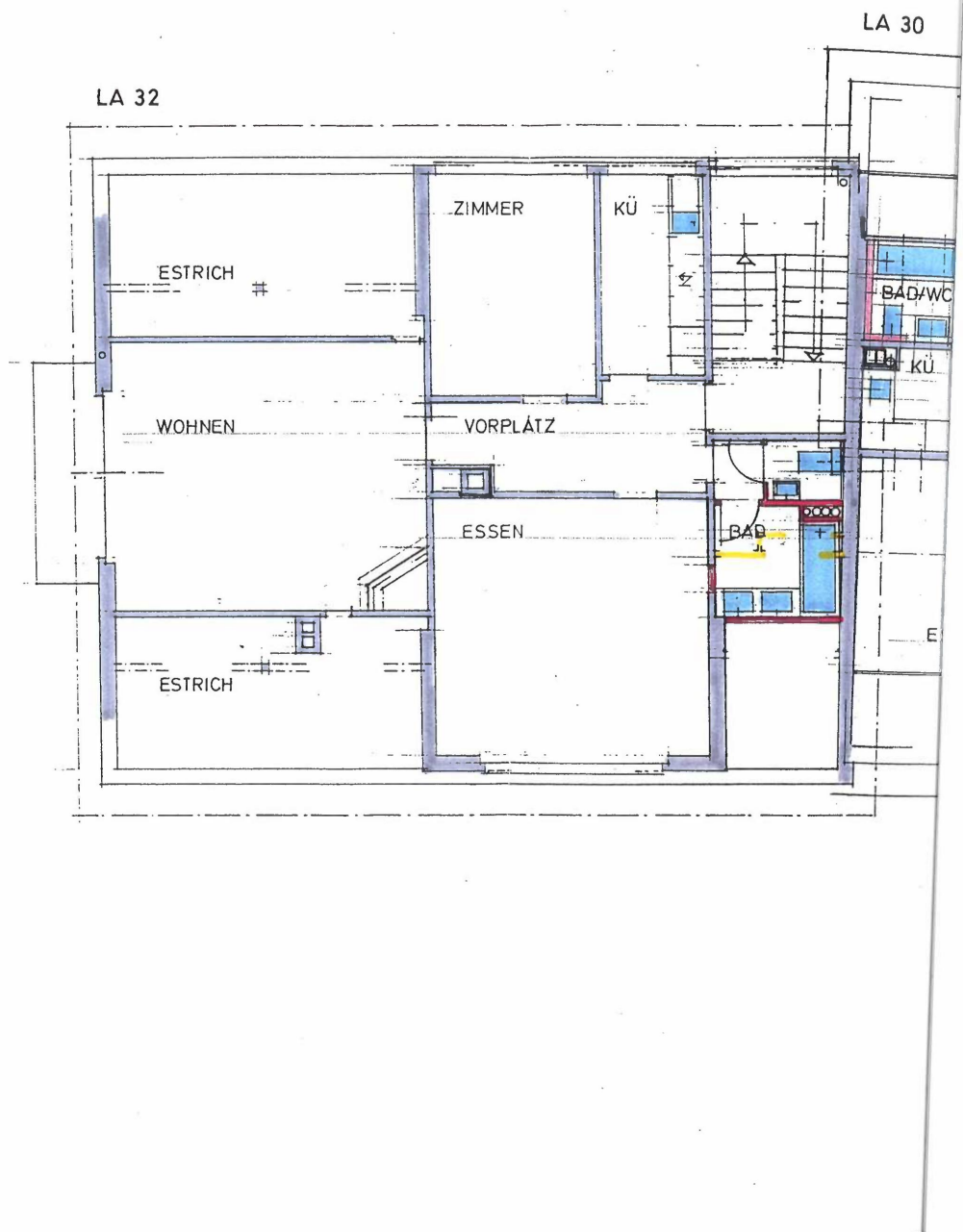




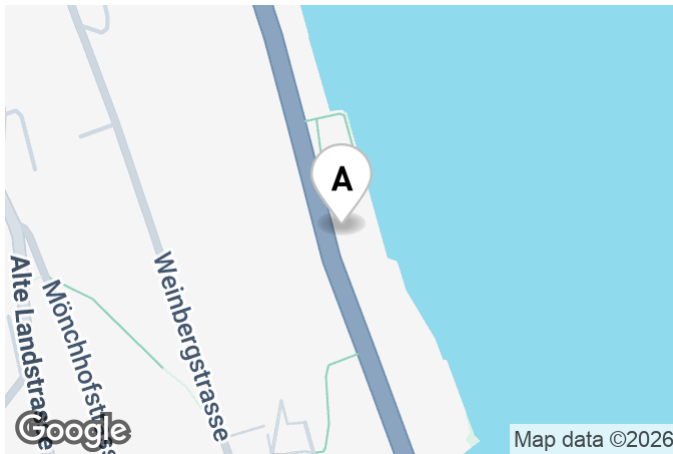




GRUNDRISS



KONTAKTAUFNAHME



IHRE ANSPRECHPERSON

Benoit Fluck

T: 044 913 70 00

info@fluckag.ch

ANBIETER

Fluck AG

Seestrasse 107
8802 Kilchberg

T: 044 913 70 00

info@fluckag.ch