

5 ½ Zi. Wohnung im 1. OG

Langackerstrasse 113 / CH 8704 Herrliberg

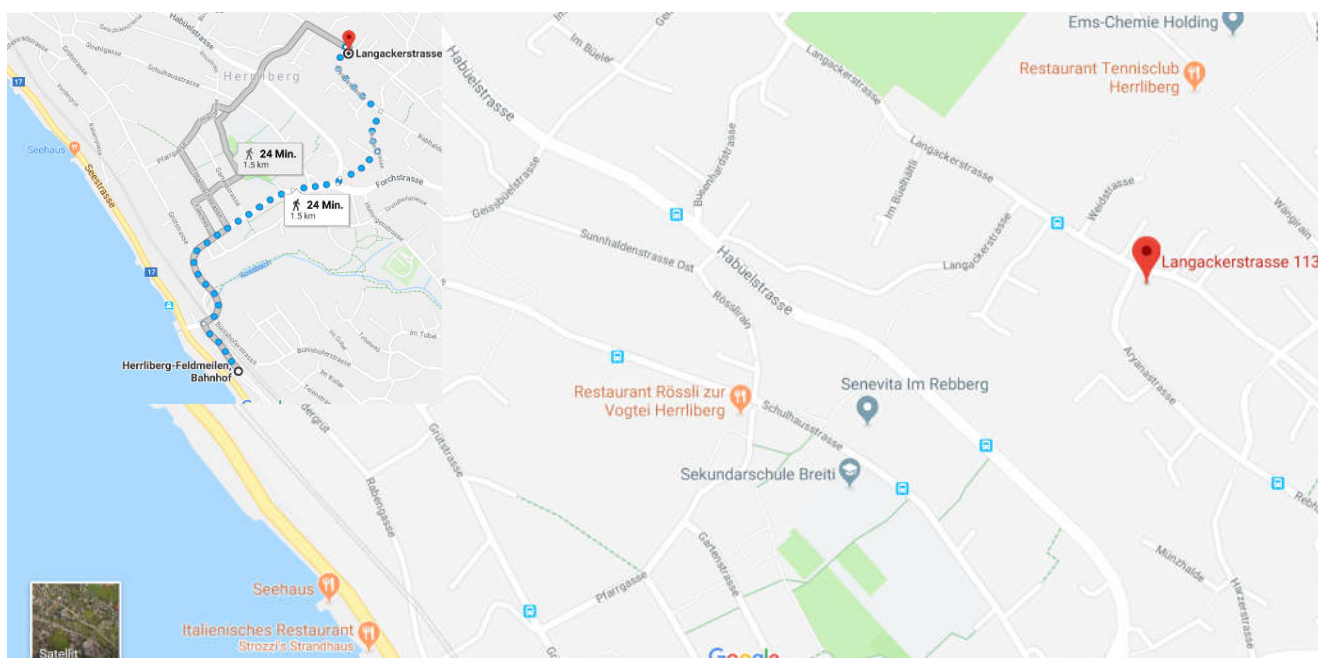
von: Tebag Immobilien / Tel: +41 44 202 35 25 Datum: Juni 2023
an: Interessenten 5 ½ Zimmer Wohnung, Langackerstr. 113, 8704 Herrliberg

Kontaktperson	Tebag Immobilien, 044 202 35 25, Frau Julia Bayer info@tebag.ch Hauswart: friedrich dietsche 079 680 80 81
Standort:	Langackerstrasse 113, 8704 Herrliberg.
Lage:	Ruhig, 100m zum Kindergarten, zur Busstation und zum Tennis-Club Herrliberg. 20 min. zu Fuss zum Coop Herrliberg. 25 min. zu Fuss zum Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen (alle 15min. S-Bahn nach Zürich, Bus 2 x pro Std. zum Bahnhof).
BGF / Flächen	156 m2. Wohnfläche, 37m2 Keller- und 15 m2 Balkon 3 Schlafzimmer, 1 Studio, Wohnzimmer, Küche, 2 Badzimmer, Gäste-WC, Waschküche im Keller
Garagenplatz:	1 Garage in Doppelgarage mit Kipptor / Fernbedienung. 2 Aussen Parkplätze können zugemietet werden (Garage inkl. 2 Aussen-PP CHF 140.-/Mt).
Stockwerk:	Erster Stock; Treppe, kein Lift.
Baujahr	1971, 2 x renoviert (3-fach Verglasung), letztmals 2012 (neue Küche)
Anzahl Bäder:	1 x Elternbad-WC, 1 x Dusche-WC, 1 x Gäste - WC
Böden:	Keramik / Feinsteinzeug in Küche und Bädern, Eichenparkett hell im OG (2017) Feinsteinzeug im Studio, Parkett Wohnzimmer und Schlafzimmern,
Küche:	Geschirrspüler, Mikrowelle, Backofen (Miele), Granitabdeckung, Bar
Waschküche	Waschmaschine, Tumbler im Keller
Cheminée:	Warmluft-Cheminée-Ofen
Keller-Raum:	Ca. 20 m2 + Waschküche ca. 17m2 = 37 m2
Sicherheit / Alarmanlage:	Gewisse Fenster sowie die Eingangstüre sind mit Magnetkontakt überwacht. In der Wohnung Bewegungsmelder. Kann mit Alarmzentrale verbunden werden.
Elektro – Anschlüsse:	OTTO Dose in Wohnzimmer / Glasfaser – Anschluss
Minergie:	Kein Minergie-Standard. Gasheizung (neu 2018) .
Mietbeginn	Ab Juli 2023

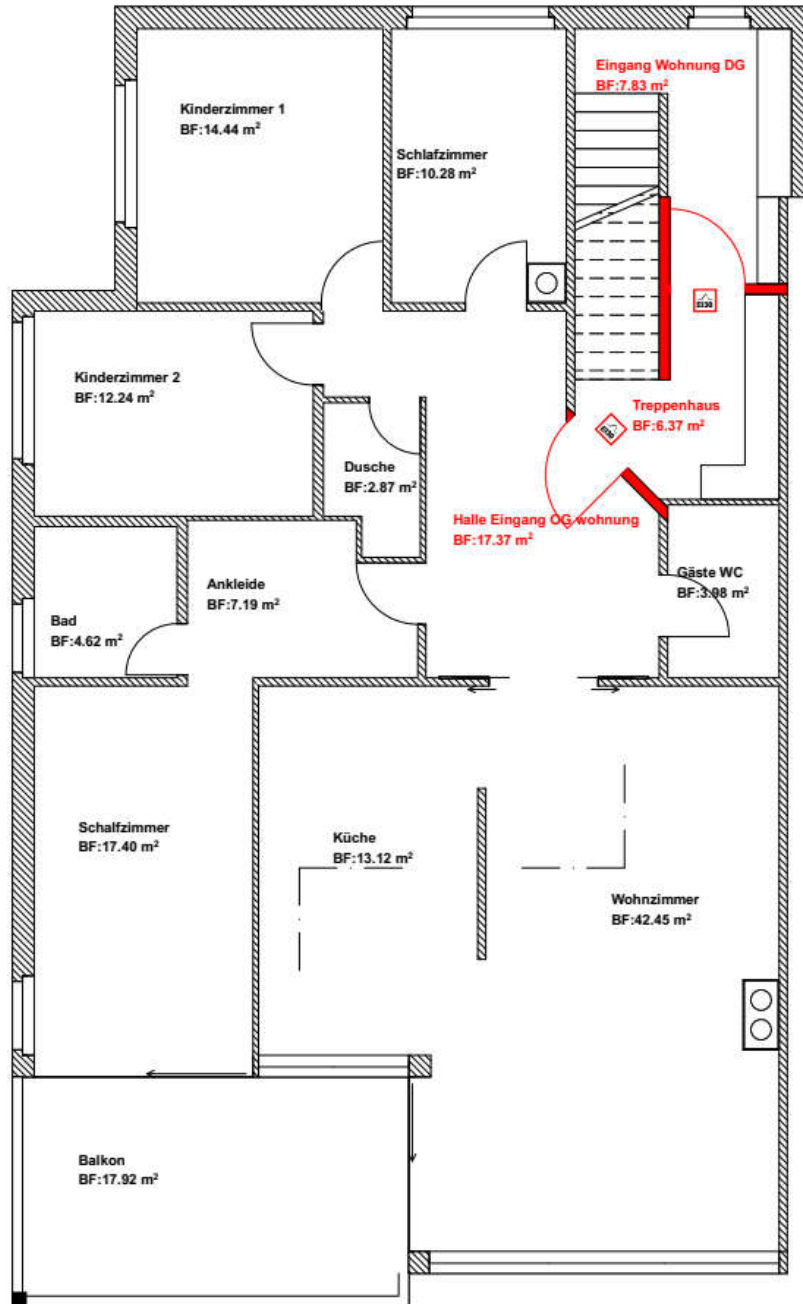
Diverse Infos:

Lamellenstoren:	Gewisse Storen sind elektrisch betrieben. Diese können Schaden nehmen, wenn sie durch Gegenstände blockiert werden.
Lärm:	Ruhige Umgebung. Im Parterre / Gartenwohnung wohnt ein Ehepaar mit Schulkindern. Zug, Strasse, Kirche, Schiessstand praktisch nicht hörbar. Bus morgens ab ca. 0600 hörbar.
Haustiere:	keine Hunde od. grössere Haustiere

Lage:



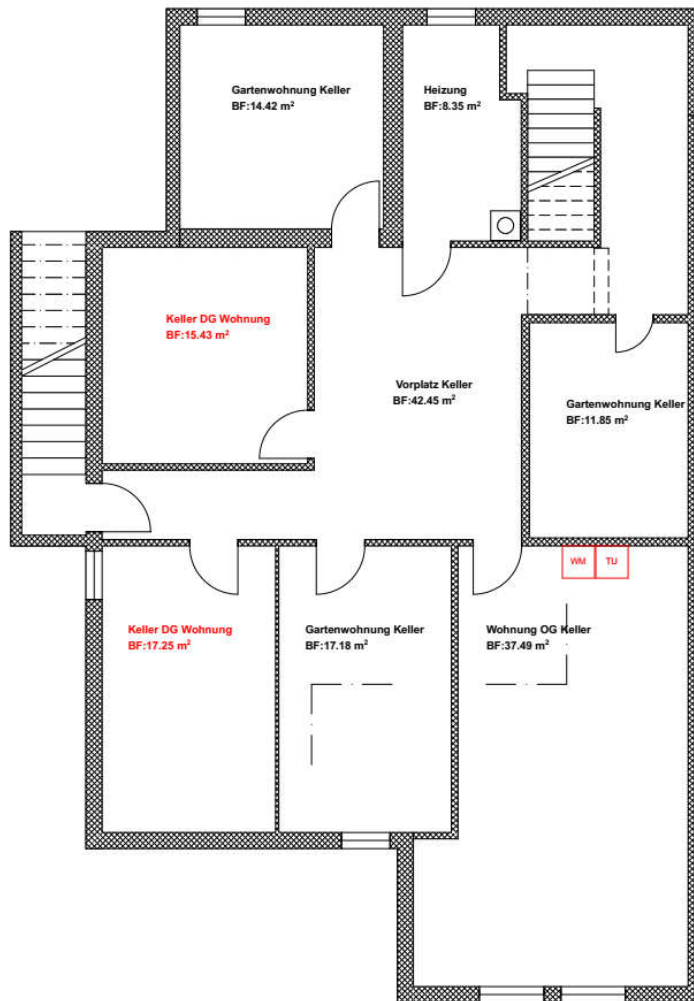
Plan Obergeschoss



5 ½ Zi. Wohnung im 1. OG

Langackerstrasse 113 / CH 8704 Herrliberg

Keller Langacker 113, 8704 Herrliberg



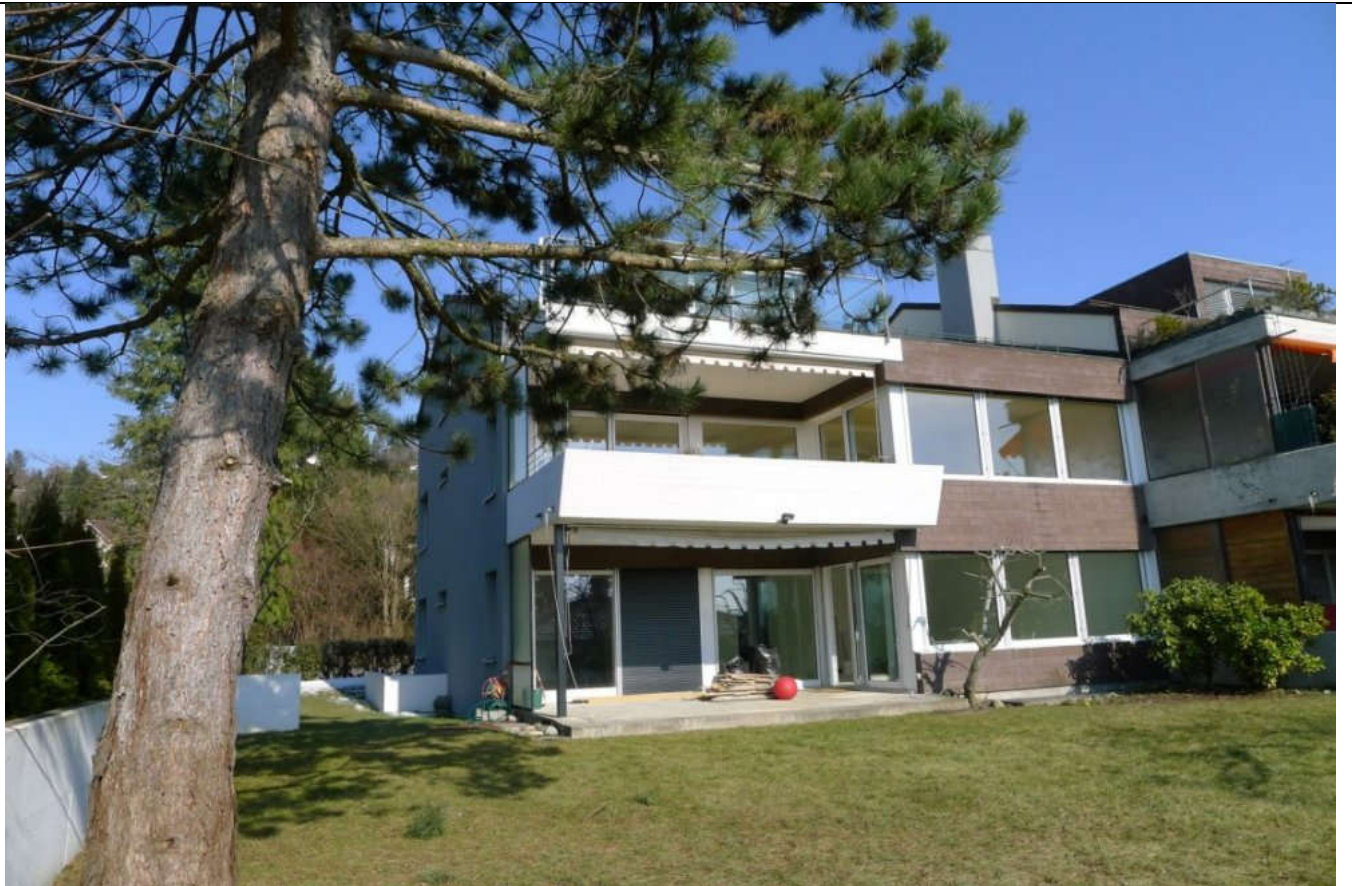
		Raumhöhe OG:	2.57 m
OG: Schlafen 1	12.8 m2		
Schlafen 2	12.0 m2		
Elternzimmer	24.3 m2		
Elternbad	4.8 m2		
Kinder Bad	2.3 m2		
Entrée	29.5 m2	Balkon	15.2 m2
Gäste-WC	4.2 m2	Waschküche u. Keller	37.7 m2
Büro / Schrankzi	11.3 m2		
Wohnzi - Küche	55.2 m2		
Total Wohnfläche netto	156.4 m2	Total Keller / Balkon:	52.9 m2
Total Wohnfl. netto	156.4 m2		
Total Balkon	15.2 m2		
total Nebenflächen / Keller	37.7 m2		
Total Nutz-Fläche:	209.3 m2		

Bilder:

Aussicht vom Balkon OG:



Unten: 1. OG (über Gartenwohnung).



5 ½ Zi. Wohnung im 1. OG Langackerstrasse 113 / CH 8704 Herrliberg



Unten: Küche OG, Herd-Absaug-Venti auf Dach. Deckenlautsprecher.



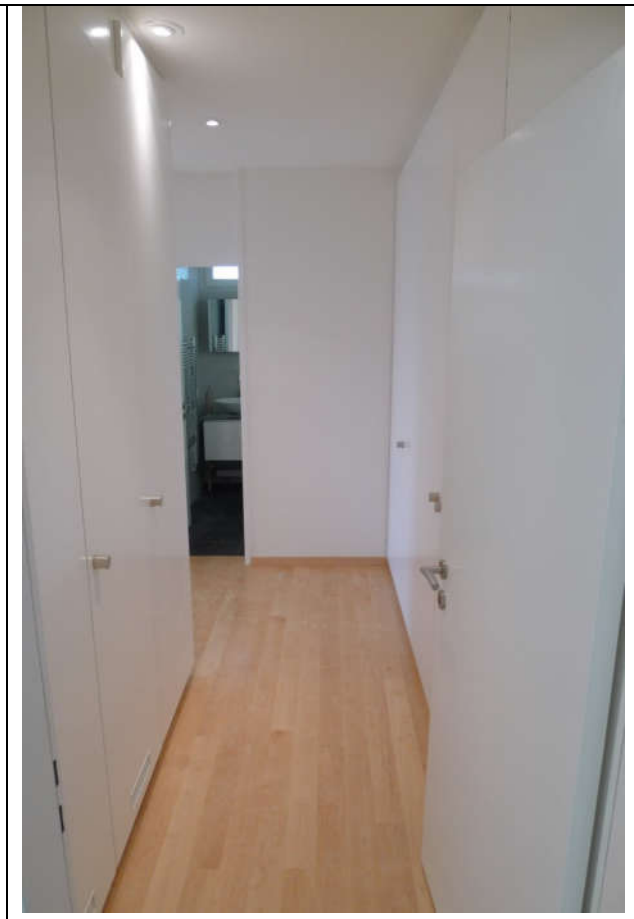
Unten: Wohnzimmer mit Wohnküche und Cheminée rechts



Unten: Kinderzimmer OG



Unten: Ankleide Elternschlafzimmer



Elternbad



Dusche – WC Kinder



Studio 1. OG:



Unten: Keller (Bild vor Einbau Waschküche 2023)

