

VERKAUFSDOKUMENTATION



Urbanes Einfamilienhaus im Grünen
Lyrenweg 55, 8047 Zürich

Inhalt

Facts und Figures	3
Beschrieb	4
Makrolage	5
Impressionen	6 - 14
Grundrisse	15 - 16
Kataster	17
Finanzen	18
Kontakt	19



Facts und Figures

Lage	
Gemeinde	8047 Zürich
Objektadresse	Lyrenweg 55
Grundstück	
Kataster - Nr.	AR3336
Grundstückfläche m ²	495
Bauzone	W2
Verkauf	
Richtpreis CHF	3 300 000
Parkplätze CHF	Inklusive
Verkaufsprozess	Bieteverfahren

Eckdaten Haus	
Baujahr	1933
Total Etagen	3
Zimmer	6
Nettowoohnfläche m ²	148.05
Nebenräume m ²	55
Kubatur m ³	725
Eigenmietwert	26 200
Heizung	Ölheizung Radiatoren BJ. 2008
Parkmöglichkeiten	Garage mit Vorplatz

Beschrieb



In einem schönen und gepflegten Wohnquartier am Waldrand von Albisrieden befindet sich dieses charmante 6-Zimmer-Einfamilienhaus auf einem Grundstück von rund 495 m². Die besondere Lage verbindet die Vorzüge des stadtnahen Wohnens mit der unmittelbaren Nähe zur Natur und bietet damit einen attraktiven Rückzugsort für die ganze Familie.

Das im Jahr 1933 erbaute Wohnhaus verfügt über eine Gesamtfläche von rund 203 m² und präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die praktische Raumeinteilung sowie die vorteilhafte Ausrichtung des Hauses sorgen für viel Tageslicht und schaffen in den verschiedenen Räumlichkeiten eine angenehme Wohnatmosphäre.

Mit insgesamt fünf Schlafzimmern bietet das Haus aussergewöhnlich viel Platz und ermöglicht eine flexible Nutzung für unterschiedliche Lebenssituationen. Ob als klassisches Familienhaus, mit separatem Gästezimmer oder mit einem grosszügigen Homeoffice. Das vorhandene Raumangebot lässt genügend Freiraum für individuelle Bedürfnisse.

Besonders wertvoll ist das grosszügige Untergeschoss, das neben viel Stauraum eine Suana und auch eine Garage mit direktem Zugang ins Haus bietet. Gerade im Alltag und während der kälteren Jahreszeit ist diese direkte Verbindung ein geschätzter Komfort. Der Vorplatz vor dem Haus kann zudem als weitere Parkmöglichkeit genutzt werden.

Ein spezielles Augenmerk verdient der grüne Umschwung rund um das Haus. Die grosszügigen Aussenflächen und die unmittelbare Nähe zum Waldrand und Sportplatz schaffen ein hohes Mass an Lebensqualität und bieten genügend Raum, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die Ruhe der Umgebung zu geniessen.

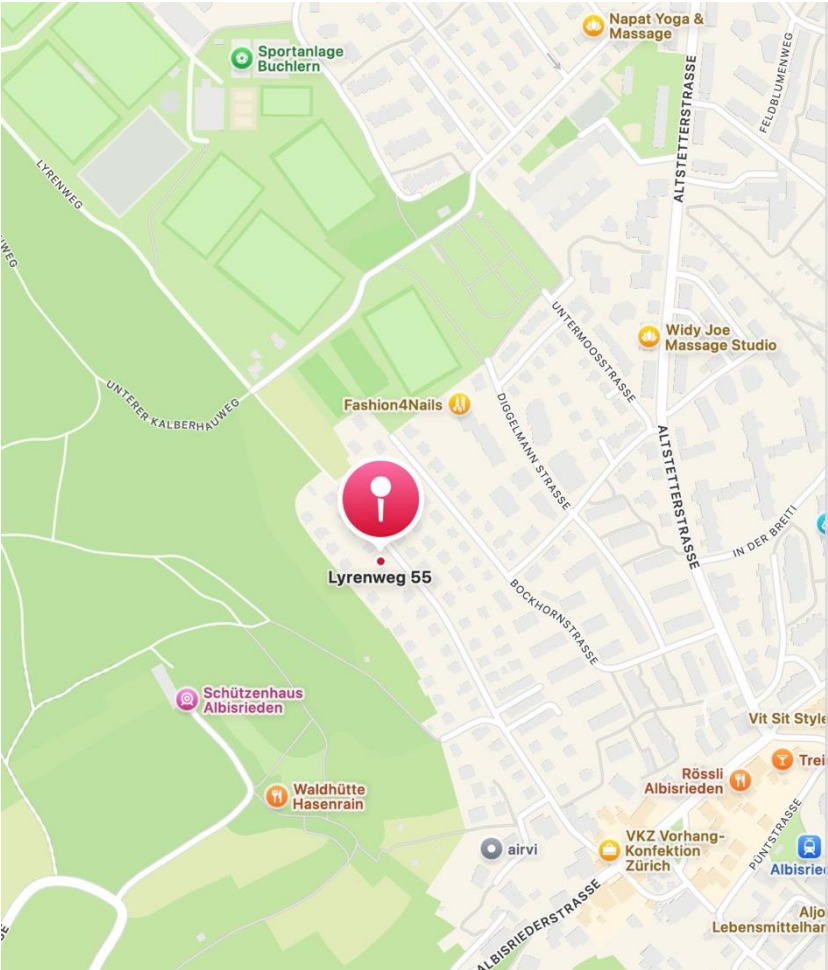
Die Liegenschaft wird derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt und wurde entsprechend gepflegt. Die Erneuerung der Heizungsanlage war im Jahr 2008.

Makrolage

Die Stadt Zürich ist mit ca. 447'082 (Stand Dezember 2023) Einwohner die grösste und dichtbesiedelteste Stadt der Schweiz und gilt als Wirtschaftszentrum unseres Landes. Zürich bietet seiner Bevölkerung eine weltweit einzigartige Lebensqualität. Neben wirtschaftlicher, politischer und sozialer Stabilität tragen aber auch die geografische Lage im Herzen Europas und das international renommierte Kulturangebot zur hohen Attraktivität bei, denn Zürich ist eine lebendige und dynamische kleine Metropole. Albisrieden im Kreis 9, in welchem das hier genannte Objekt steht, ist einer der schönsten Stadtteile der Weltstadt Zürich. Trotz der gewaltigen Entwicklung in den letzten Jahren, hat es nie seinen ländlichen Charakter verloren, wovon der beeindruckende historische Dorfkern zeugt. Die Bewohner von Albisrieden schätzen die hohe Wohn- und Lebensqualität im Kreis 9. So befindet sich zum Beispiel das herrliche Naherholungsgebiet rund um den Uetliberg direkt vor der Haustüre. Hier in diesem Quartier kann man einen ruhigen und ländlichen Lebensstil pflegen, obwohl man sich in einer Wirtschaftsstadt wie Zürich befindet.

Weitere spannende Infos finden sie unter: www.zuerich-albisrieden.ch

Makrolage	
Nachbarn	Vornehmens Einfamilienhausquartier
Öffentlicher Verkehr	Ca. 5 Minuten Gehweg zur Tram – Bushaltestelle Albisrieden
Autobahnanschluss	Ca. 4 Kilometer zur Autobahn A1 und A3
Schulen, Kindergarten	Ca. 13 Minuten Gehweg zur Schulanlage Untermoos
Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 5 Minuten Gehweg zum Grossverteiler Migros und Coop



Impressionen



Impressionen



Aussenansicht Hauseingang



Essbereich

Impressionen



Korridor mit Treppe



Küche

Impressionen



Wohnzimmer



Sitzplatz Aussenbereich

Impressionen



Zimmer



Wohnbereich

Impressionen



Zimmer Obergeschoss



Aussicht

Impressionen



Badezimmer



Sauna

Impressionen



Korridor im Untergeschoss



Garage

Impressionen

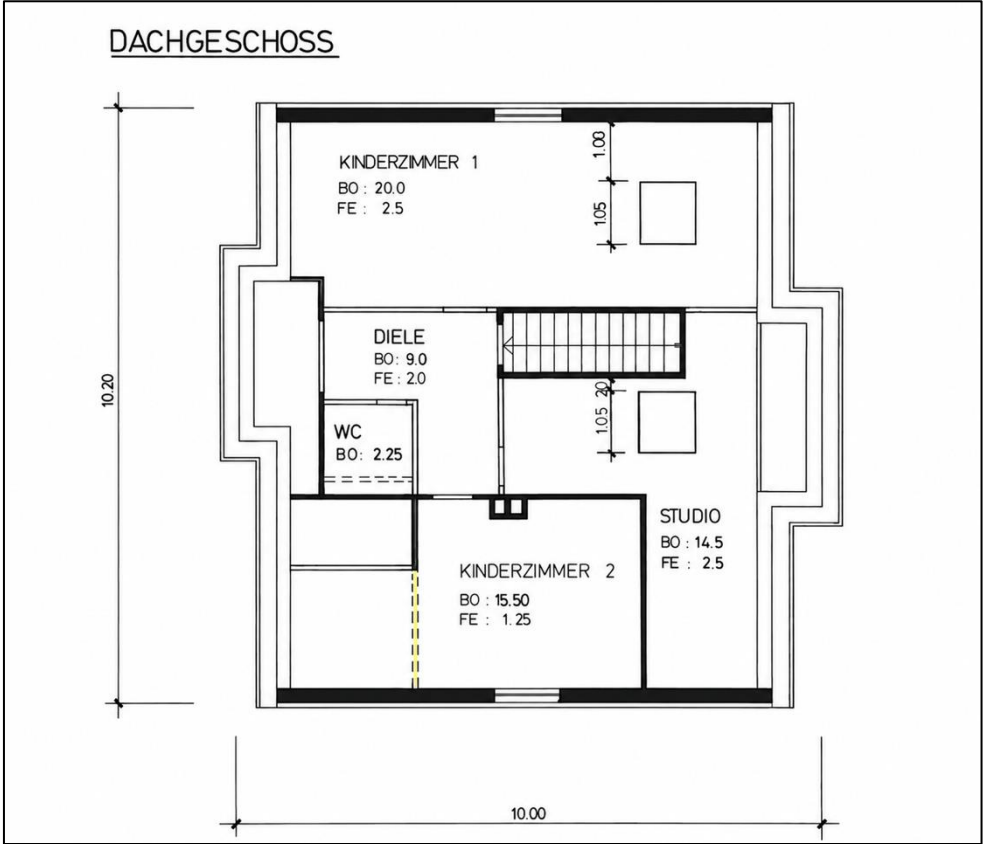
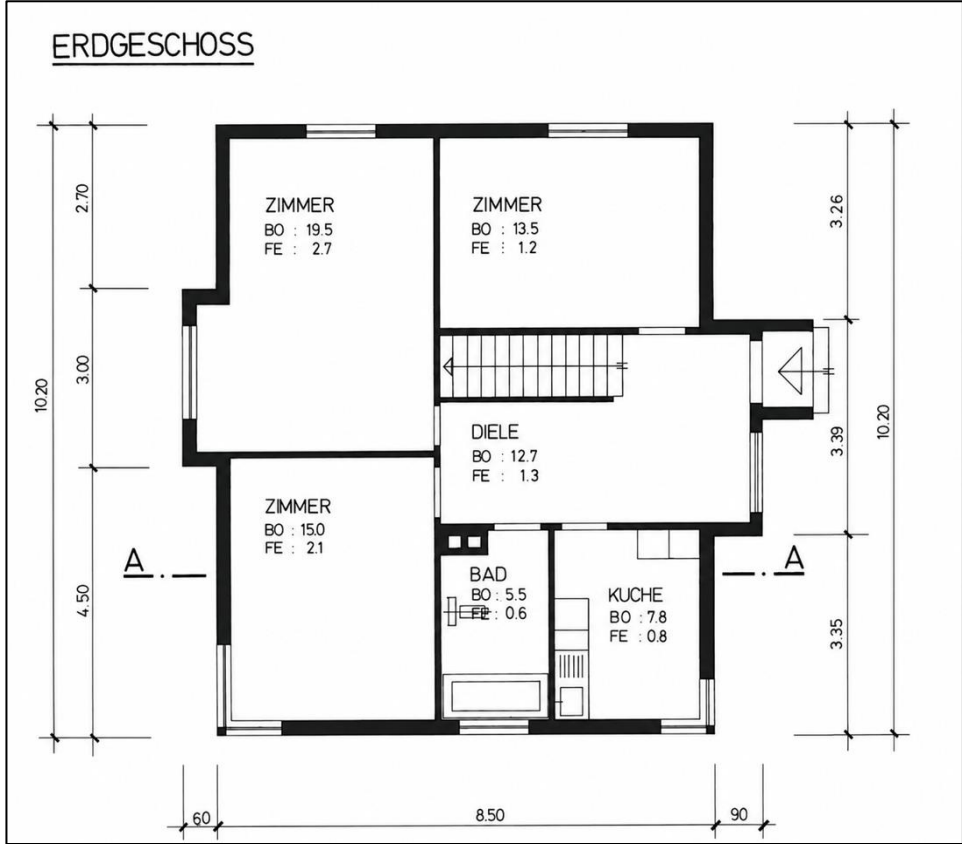


Aussenansicht

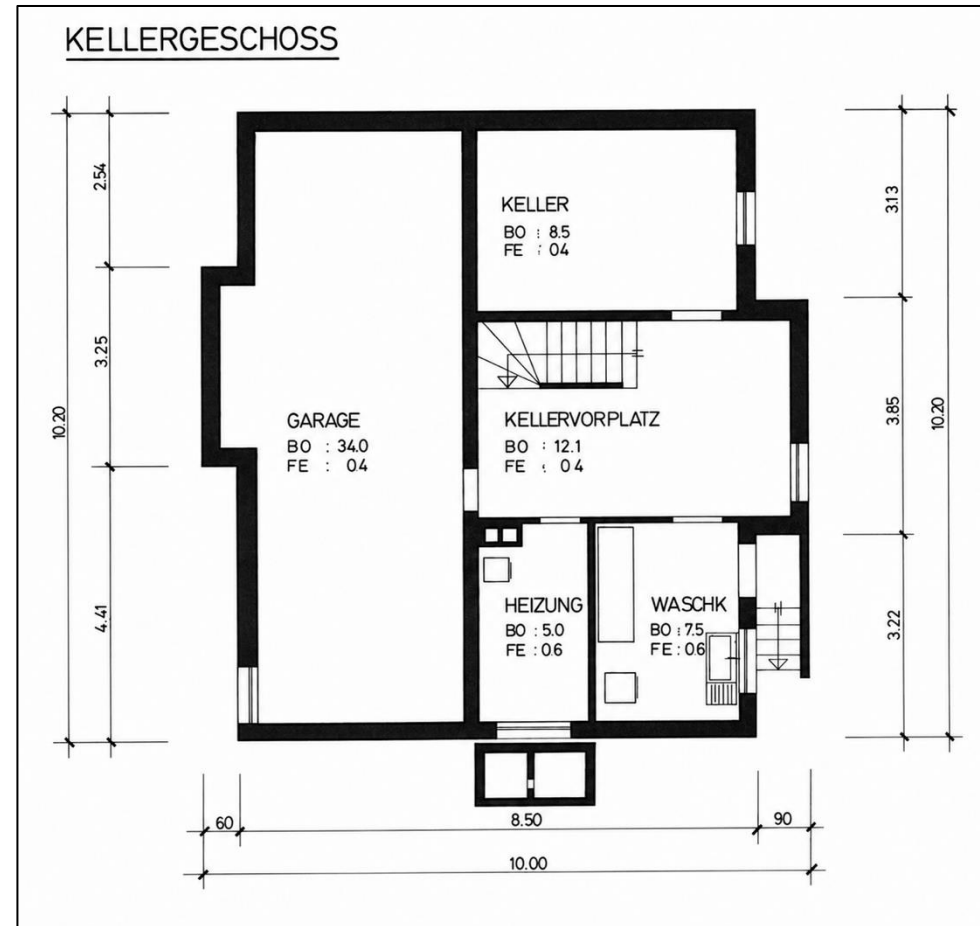
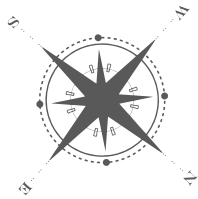


Quartiersicht

Grundriss



Grundriss



Kataster



Top Down Foto



Kataster

Finanzen

Aktuelle Hypothek	Model	Betrag CHF	Laufzeit	Zins in %	Status
UBS	Festhypothek	200 000	31.10.2034	2.37	Soll übernommen werden
UBS	Festhypothek	110 000	folgt	1.55	Soll übernommen werden

Traumhaus gefunden, was nun!?

Unser neutraler Finanzservice bietet Ihnen folgende Vorteile an:

- **Finanzierung des Eigenheims** Finanzierungsstrategie und Unterstützung bei der Hypothekenauswahl sind beliebte Dienstleistungen unserer Kundschaft. Hier profitieren Sie von einer kostenlosen und neutralen Finanzierungsberatung.
- **Allgemeine Risikoprüfung** Als Immobilienbesitzer/in verändert sich die finanzielle Verantwortung gegenüber sich selbst und seinen Liebsten. Daher erhalten Sie auf Wunsch eine kostenlose Risikoprüfung mit einem Rundum-Sorglos-Paket.
- **Pensionsplanung** Immobilienbesitzer/innen ab 50+ bieten unsere Finanzexperten eine professionelle Altersplanung an, um auch nach ordentlicher Pension unbeschwert und wohlverdient die Rente geniessen zu können. *kostenpflichtig



Kontakt



Alexander Riesch

+41 76 466 88 65

a.riesch@buendnermakler.ch

Bündner Makler AG

Via Ruegna 25

7016 Trin Mulin

www.buendnermakler.ch

Züri Makler GmbH

Gewerbestrasse 18

8132 Egg bei Zürich

www.zuerimakler.ch

