

# Verkaufsdokumentation

Familienfreundliches 5.5-Zimmer-DEFH mit Wintergarten  
und beheiztem Hobbyraum am Sonnenhang

Bergstrasse 46 in 8424 Embrach ZH



***Wir sind schneller!***

**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 12

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

info@rizzo-immobilien.ch

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)



Luftaufnahme

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Familienfreundliches 5.5-Zimmer-DEFH mit Wintergarten und beheiztem Hobbyraum am Sonnenhang

### Verkaufspreis

CHF 1'595'000.--  
inkl. 1 Garage und 2 Aussen-PP

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

845 m<sup>3</sup> / 192 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1997

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Dieses gepflegte und familienfreundliche 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit Garagenbox und einem Aussenparkplatz erstreckt sich über drei Wohngeschosse und bietet viel Platz für Familie und Arbeit. Der grosszügige Wohnbereich mit offener Küche sowie der beheizte Wintergarten schaffen eine gemütliche Wohnatmosphäre, in der es sich bestens entspannen lässt. Besondere Erwähnung verdient der lichtverwöhnte idyllische Garten und ist eine wahre Wohlfühl-oase.

Weitere Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Grosszügiger Eingangsbereich
- Offene Küche mit Kombi-Steamer, separater Backofen, Geschirrspüler, Glaskeramik Kochfeld, Granitabdeckung und Wärmeschublade
- Vier Schlafzimmer
- Nützliche Einbauschränke im Gang, Elternschlafzimmer und im Dachgeschoss
- Beheizter Hobbyraum im Untergeschoss
- Beheizter Wintergarten
- Drei Nasszellen (2x mit DU/WC, 1x mit Badewanne, WC und Doppellavabo)
- Nettowohnfläche ca. 192m<sup>2</sup>, Bruttogeschossfläche ca. 230m<sup>2</sup>
- Sonniger Aussenbereich, teilw. gedeckter Sitzplatz
- Grundstücksfläche 450m<sup>2</sup>
- Eine Garagenbox und 2 Aussenparkplätze

Verkaufspreis: CHF 1'595'000.- inkl. 1 Garage und 2 Aussen-PP

Mit unserer virtuellen 360-Grad-Tour können Sie bereits die ersten Eindrücke dieser tollen Liegenschaft gewinnen. Sehr gerne zeigen wir Ihnen das Haus direkt vor Ort und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1997, Kataster-Nr. 3582, Grundstücksfläche 450m<sup>2</sup>, Eigenmietwert CHF 21'280.-, Nettowohnfläche ca. 192m<sup>2</sup>, Bruttogeschossfläche ca. 230m<sup>2</sup>, Kubatur GVZ 845m<sup>3</sup>, Wärmeerzeugung: Ölheizung, Verteilung über Bodenheizung. Elektrischer Warmwasserboiler, Holzfenster zweifachverglast, Entkalkungsanlage. Beheizter Wintergarten mit Sonnenstoren. Lamellenstoren teilweise elektrisch.

Bezug per 1.10.2023 oder nach Vereinbarung. Bestehende Hypothek muss nicht übernommen werden.



Westansicht

## WESENTLICHE DISTANZEN

Embrach bietet mit der umfassenden Infrastruktur eine hohe Lebensqualität.

Kindergarten und Primarschule «Dorf» ca. 750m

Sekundarschule «Hungerbühl» ca. 880m

Post ca. 1.2km

Schwimmbad «Talegg» ca. 1.3km

Apotheke ca. 1.4km

Einkaufsmöglichkeiten; Coop ca. 1.6km, Migros und Drogerie ca. 1.7km, ausserdem befindet sich ein Denner, Aldi, Volg, Rio Getränkehandel, Becker, Metzger und viele weitere Dienstleistungsgeschäfte in unmittelbarer Nähe in Embrach

Bahnhof Embrach-Rorbas ca. 2.8km, S41 Richtung Winterthur ca. 20min. / S41 Richtung Bülach ca. 4min

Bushaltestelle «Oberdorf» ca. 650m Bus Nr. 523 Richtung Bahnhof Embrach ca. 8min, Flughafen Zürich ca. 25min

Autobahnanschluss ca. 6.8km



Zimmer



Wohnen



Küche



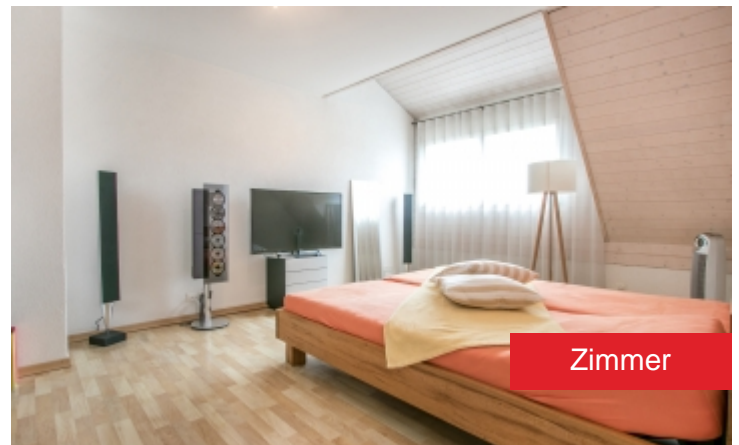
Wohnen



Wintergarten



Badezimmer OG



Zimmer

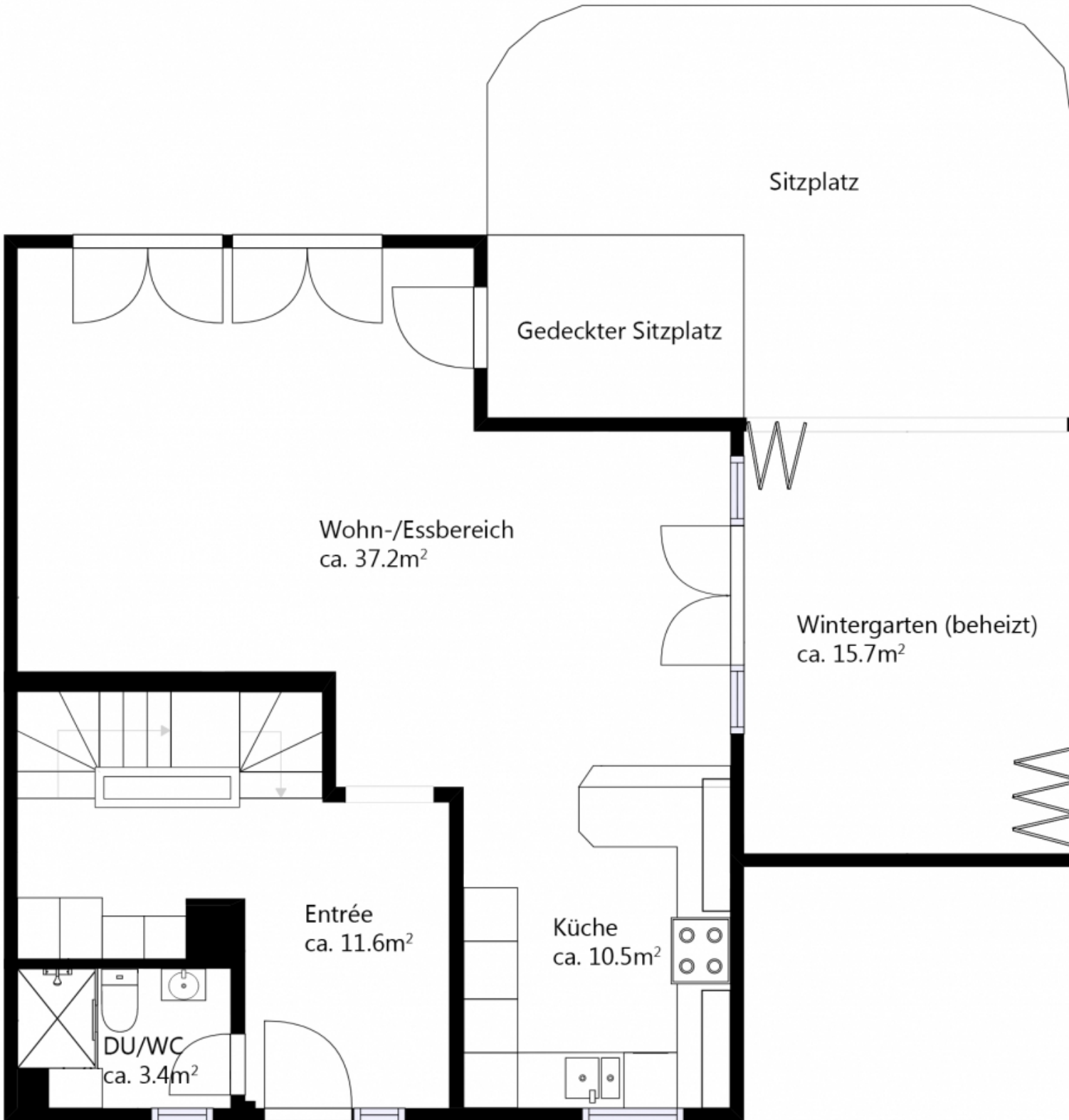


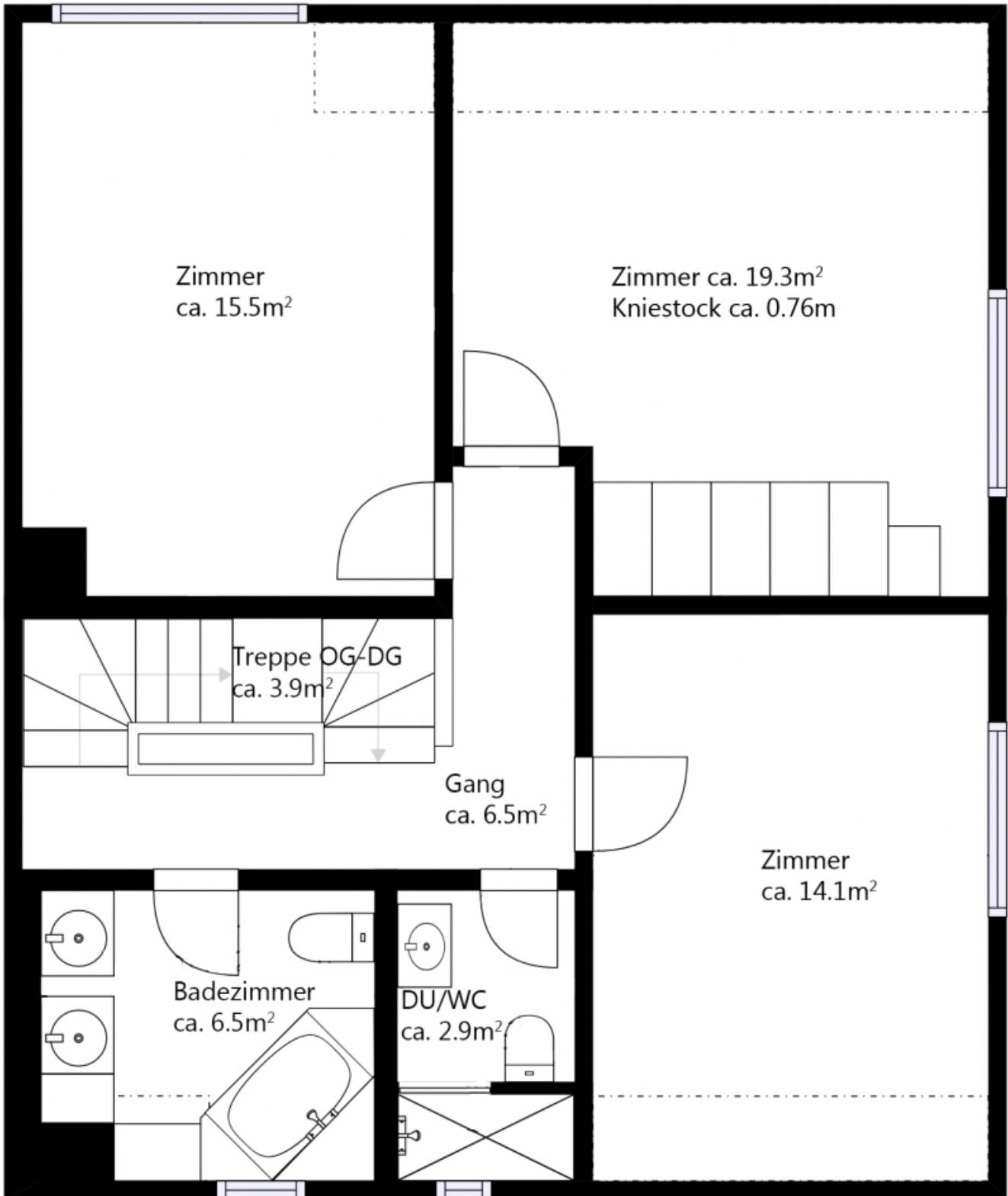
Zimmer DG

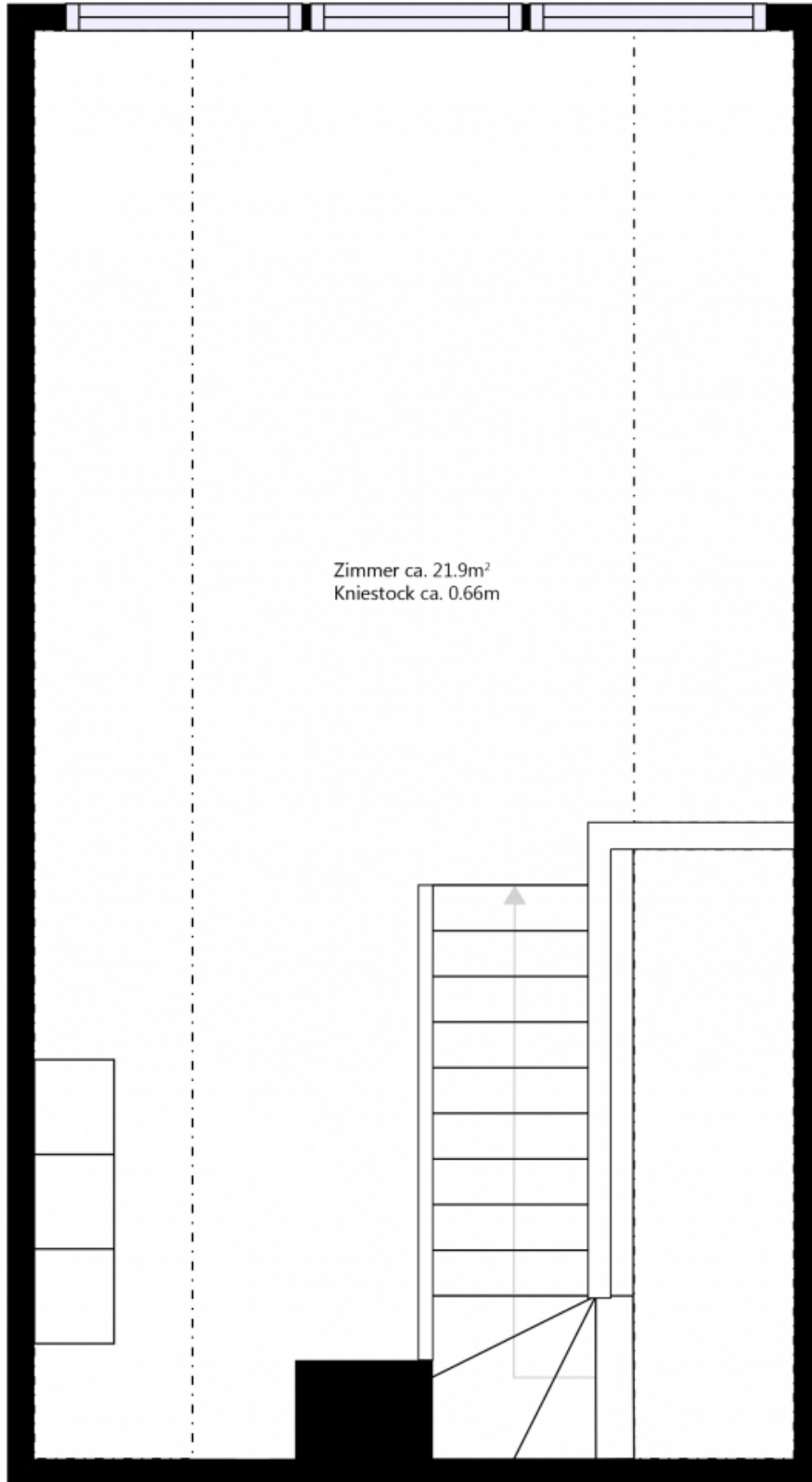


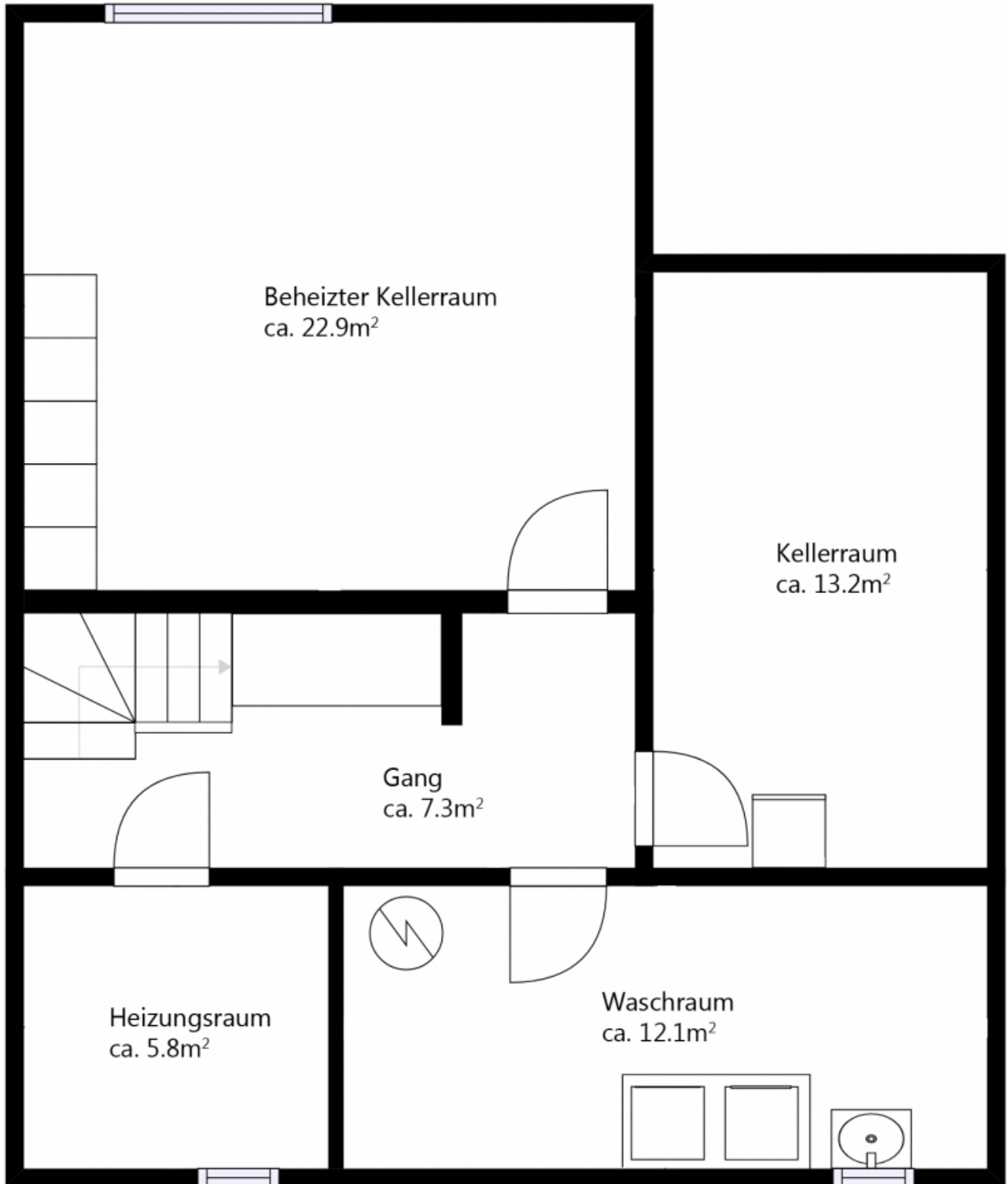
Zimmer DG















Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



**Amtliche Vermessung in Farbe**

Katasterplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 04.07.2022 14:56:47

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:1000



Zentrum: [2687773.42, 1261926.52]

Gerne stehen wir Ihnen für zusätzliche Informationen  
und einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur  
Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

*Gabriele Rizzo, Geschäftsführer*



**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 12

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

[info@rizzo-immobilien.ch](mailto:info@rizzo-immobilien.ch)

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)