

# Verkaufsdokumentation

Sehr gepflegtes 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit  
Weitsicht und 2 Carports

Irchelblickstrasse 9 in 8427 Rorbas 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)



Essen/Wohnen

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Sehr gepflegtes 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit Weitsicht und 2 Carports

### Verkaufspreis

CHF 1'240'000.--  
inkl. 2 Carports

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

716 m<sup>3</sup> / 146 m<sup>2</sup>

### Baujahr

2013

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

An ruhiger Lage verkaufen wir im Auftrag dieses sehr gepflegte, moderne und grosszügige 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit nachfolgenden Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Baujahr 2013
- 4 grosse Schlafzimmer (2 x 20m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup> und 16m<sup>2</sup>)
- Sitzplatz mit Rasenflächen und Balkon mit Weitsicht
- 2 Carports mit Ladestation für E-Autos
- Hochwertige Weissgebürstete Eichenriemen Parkettböden in allen Schlafzimmer
- Praktisches Raumprogramm mit ca. 146.4m<sup>2</sup> Netto- und ca. 217.5m<sup>2</sup> Bruttofläche
- Helle und offene Küche mit Kochinsel, Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Granitabdeckung, Geschirrspüler, Kühlschrank
- Elternschlafzimmer mit Bad en Suite
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer im Obergeschoss mit Doppellavabo
- Anschluss für Schwedenofen im Wohnbereich vorhanden
- Grosses Untergeschoss mit Waschküche und Werk-/Veloraum mit direktem Ausgang zu den Carports
- Grundstück 231m<sup>2</sup> mit pflegeleichtem Umschwung
- 2 Nasszellen und 1 Gäste-WC

Verkaufspreis: CHF 1'240'000.- inkl. 2 Carports

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

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 2013, Grundstücksfläche 231m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 146.4m<sup>2</sup>, Bruttogeschossfläche ca. 217.5m<sup>2</sup>, Kubatur GVZ 716m<sup>3</sup>, bodentiefe Holzfenster, dreifach-isolierverglast, Fliegengitter. Weisser Eichenparkett geölt in den Zimmern, Plattenboden im EG, Treppen und Nasszellen. Elektrische Lamellenstoren im EG, Luftwärmepumpenheizung, Verteilung mittels Fussbodenheizung mit Raumthermostat, Warmwasserboiler über Heizungsanlage, Entkalkungsanlage, Backsteinmauerwerk mit Aussenisolation.

Bezug nach Vereinbarung.



Wohnen

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten ca. 810m

Primarschule ca. 810m

Sekundarschule ca. 1.2km

Volg ca. 1.1km, Coop ca. 840m

Post ca. 810m

Schwimmbad Rorbas ca. 1.5km

Bushaltestelle Aubrücke ca. 270m, Buslinie 522 und 521 nach Zürich Flughafen und Bhf. Embrach

Bhf. Embrach-Rorbas ca. 1.2km, S41 nach Winterthur ca. 16min, nach Bülach ca. 4min

Autobahnanschluss ca. 5km

Fluss Töss ca. 880m



Aussicht Balkon



Badezimmer



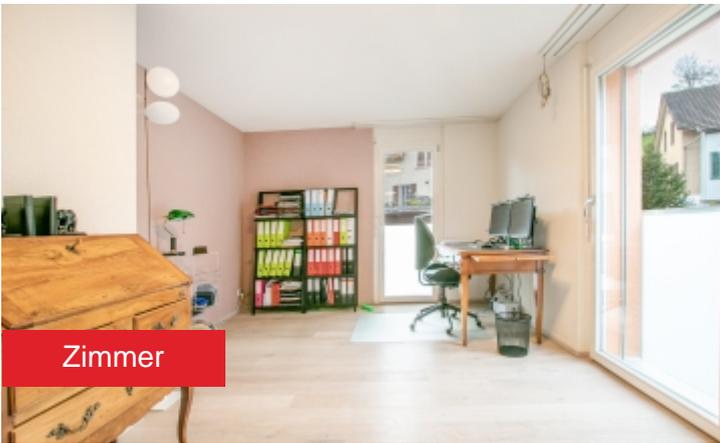
Zimmer



Küche



Zimmer



Zimmer



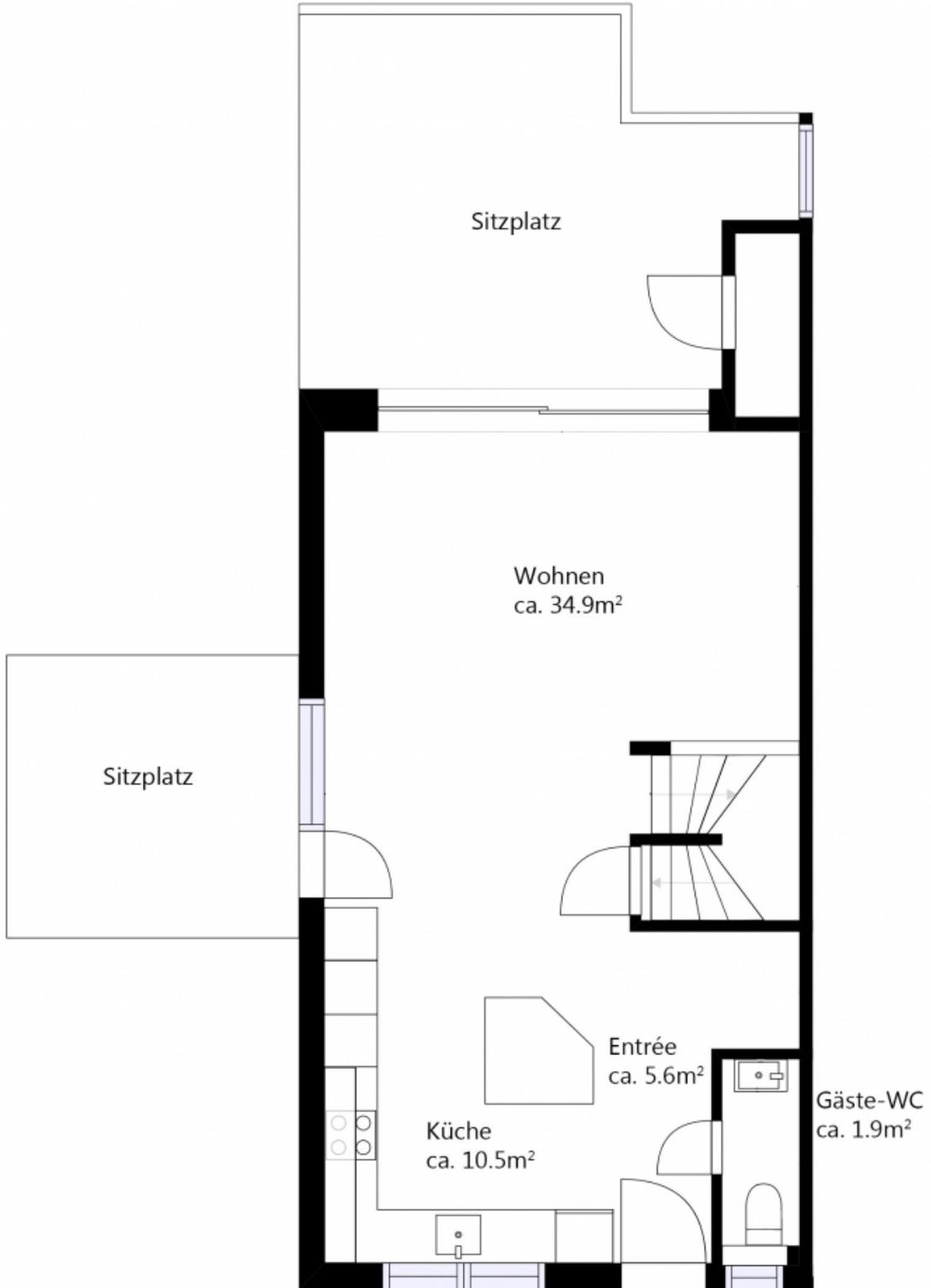
Dusche/WC

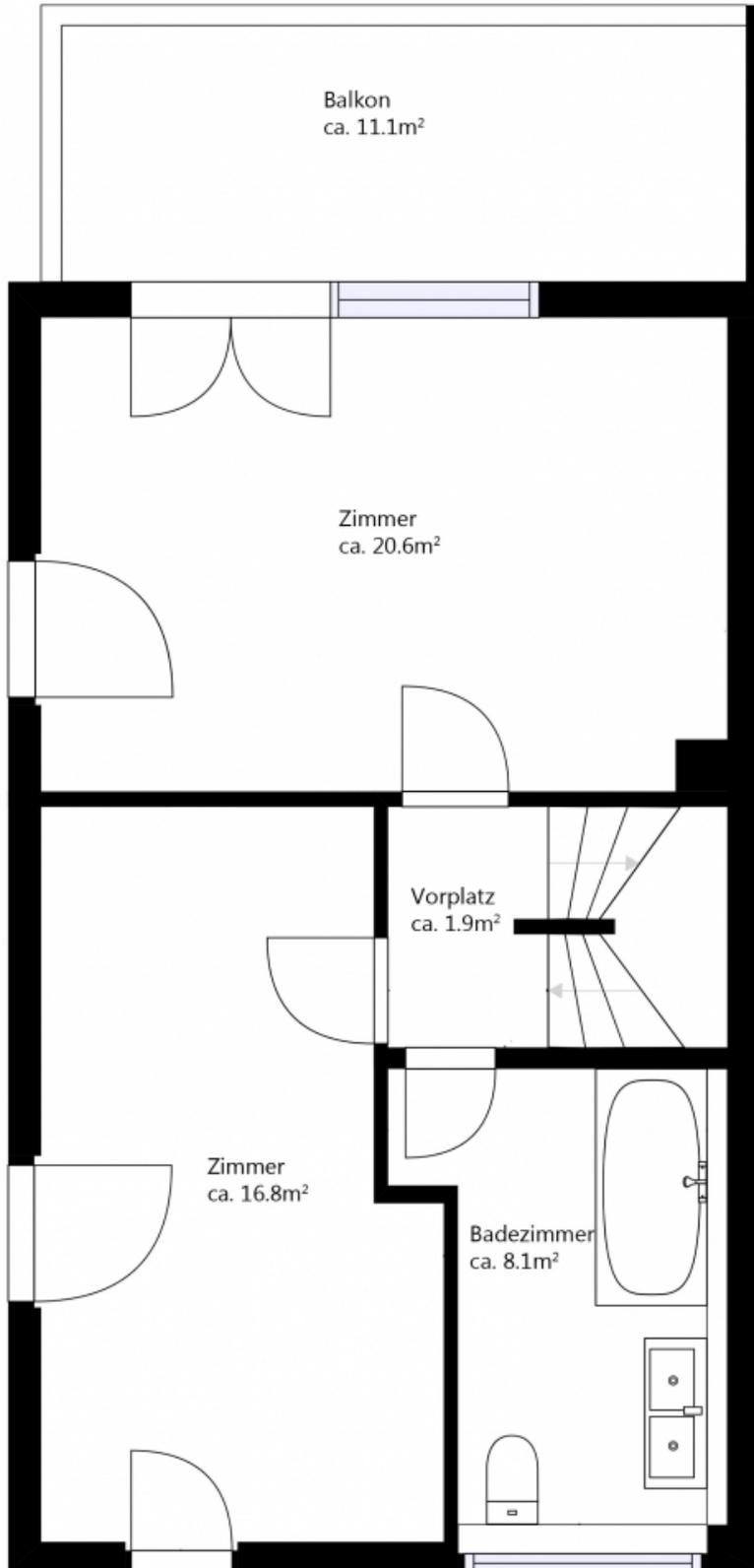


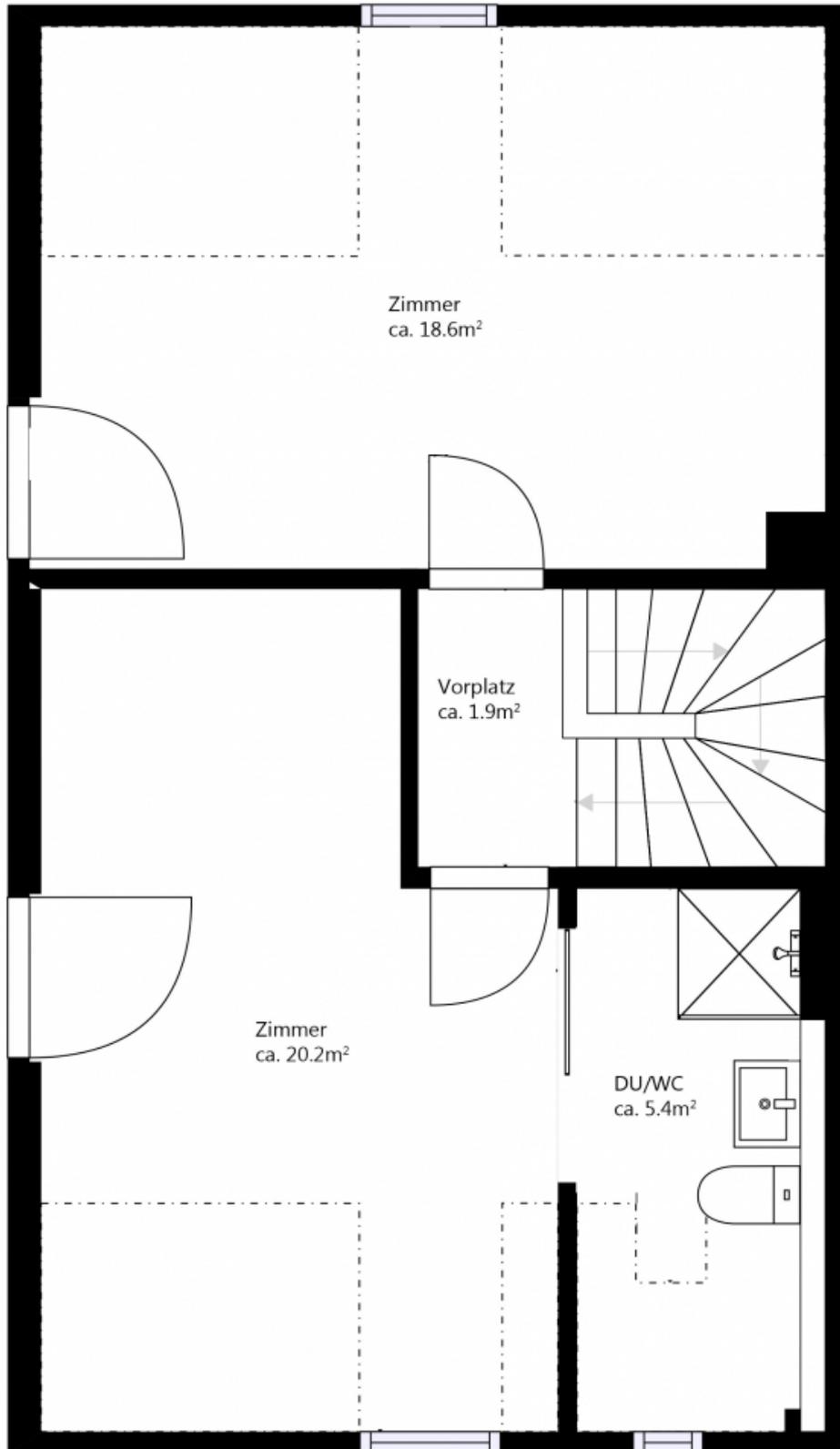
Gartensitzplatz

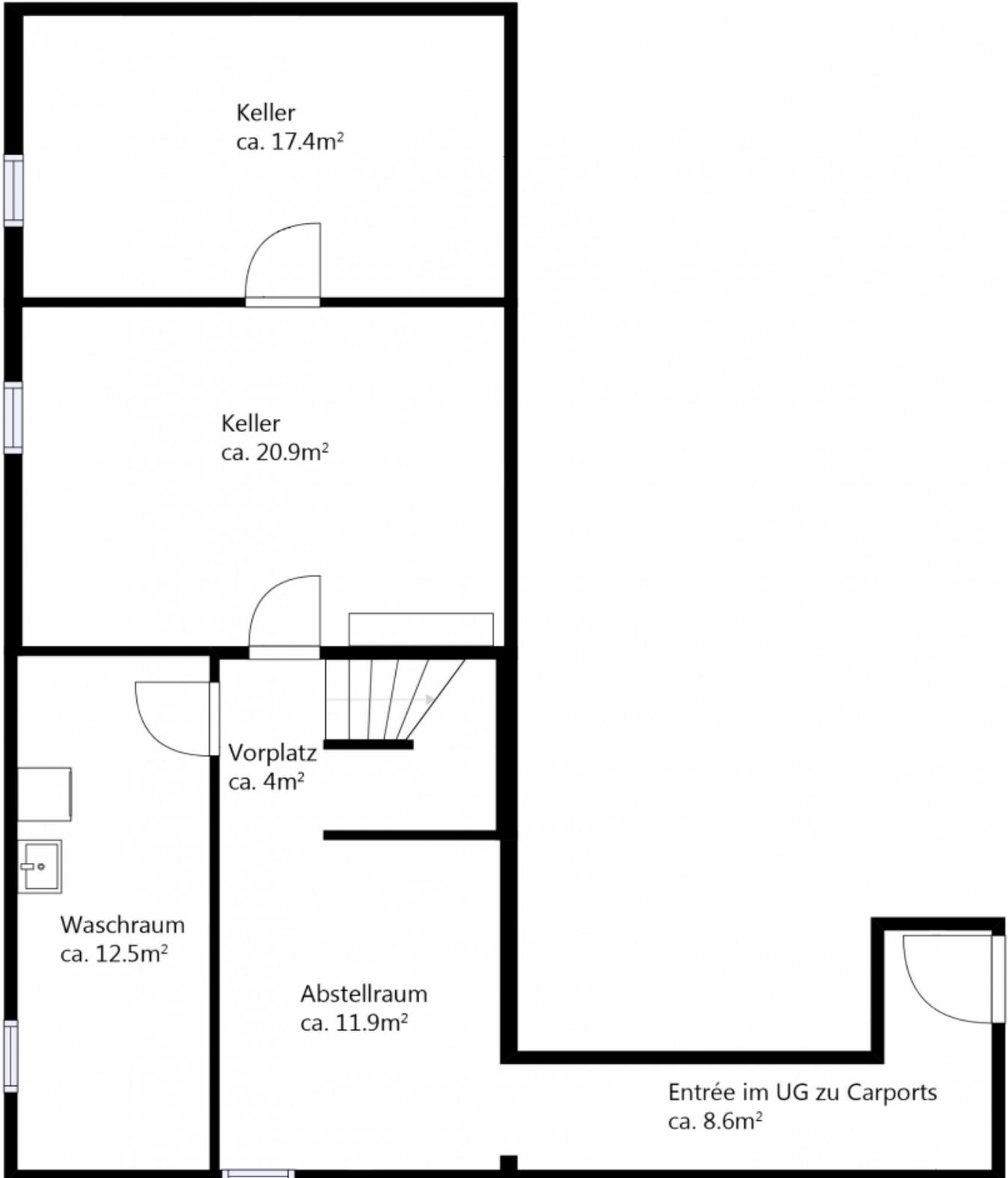


Gartensitzplatz









---

**Untergeschoss**

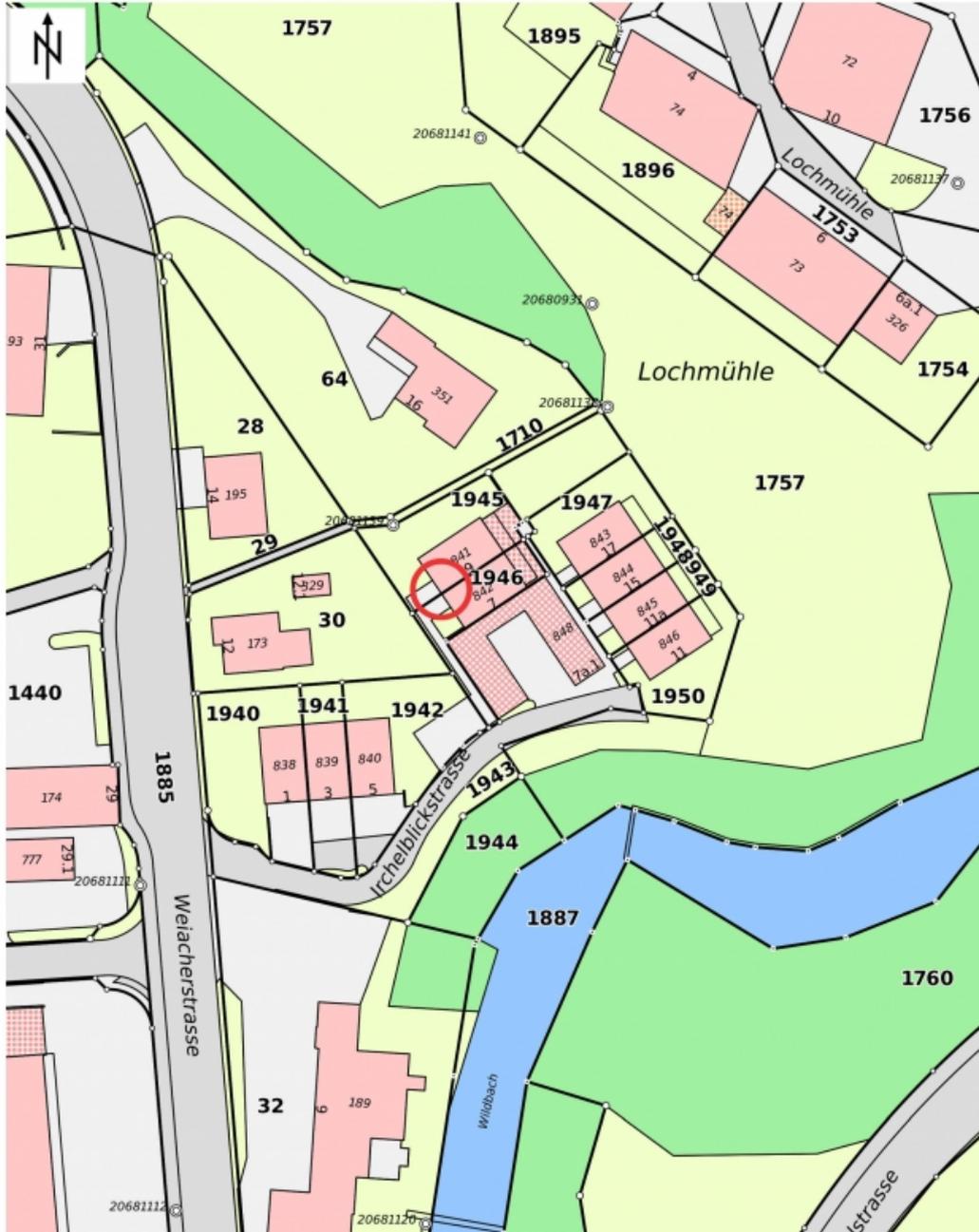


Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



**Amtliche Vermessung in Farbe**

Katasterplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 19.10.2022 10:04:42

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.

Massstab 1:750  
0 5 10 15m

Zentrum: [2685891.48,1264670.59]

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)