

Verkaufsdokumentation

Grosszügige 3.5-Zimmer-Garten-Maisonette-ETW in
Embrach

Hardstrasse 83 in 8424 Embrach ZH



Wir sind schneller!

Auskunft und Besichtigungen

RIZZO Immobilien GmbH

Wuelflingerstrasse 38

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

info@rizzo-immobilien.ch

www.rizzo-immobilien.ch



ALLGEMEINE ANGABEN

Verkaufsobjekt

Grosszügige 3.5-Zimmer-Garten-Maisonette-ETW in Embrach

Verkaufspreis

CHF 930'000.--
zzgl. 2 TG-PP à je CHF 30'000.-

Antritt

nach Vereinbarung

Kubatur / Wohnfläche

4087 m³ / 115 m²

Baujahr

2004

BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Wir freuen uns, Ihnen diese beeindruckende 3.5-Zimmer-Garten-Maisonette-Wohnung vorstellen zu dürfen, die eine perfekte Kombination aus Raum, Helligkeit und modernem Komfort bietet. Mit ihren überdurchschnittlich grossen Zimmern, einer Nettowohnfläche von 115m² und einem 117m² grossen Garten sowie einem 20m² grossen Balkon, lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Das Obergeschoss verfügt über zwei geräumige Zimmer, jeweils ca. 20m² gross, die direkt auf den Balkon führen. Ein weiteres Highlight ist das Cheminée im Wohnbereich, das für eine gemütliche Atmosphäre an kühleren Abenden sorgt. Ein separates Kellerabteil 7.8m² mit Stromanschluss und zwei grosszügige Hobbyräume bieten zusätzlichen Platz.

Weitere Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- 3 Garagenparkplätze
- 2 Nasszellen mit Waschturm
- 1 Hobbyraum 30m² isoliert (Glaswolle) mit Gipswänden, 400 und 230 Volt-Anschluss, Brandschutztür, Fenster, Telefonanschluss, Laminatboden mit Gewerbezulassung für stilles Gewerbe
- 1 Hobbyraum 45m² mit Laminatboden, Luftschaft und Stromanschluss
- Grosse bodentiefe Fensterfronten im Wohnbereich und Schlafzimmer
- Obere Wohnebene mit Lift erreichbar
- Küche mit Granitabdeckung, 70cm Glaskeramik, Combisteam, Backofen mit Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Kücheninsel

Verkaufspreis CHF 930'000.- zzgl. 2 TG-PP à je CHF 30'000.-

optional: 1 weiterer TG-PP à CHF 30'000.- und 2 Hobbyräume: Ausgebauter Hobbyraum 30m² CHF 40'000.-, Hobbyraum 45m² CHF 35'000.-

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

WEITERE ECKDATEN

Baujahr 2004, Miteigentumsanteil 60/1000, Kubatur 4'087m³, Kataster 4092, Nettowohnfläche ca. 115m², Gartenfläche ca. 117m², gedeckter Sitzplatz ca. 20m², Balkonfläche ca. 20m². Eigenmietwert CHF 13'694, Ölheizung, Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung mit Raumthermostat, Bodenbeläge mit Platten, zweifach isolierte Kunststoffenster, Lamellenstoren Handkurbel, Flachdach.



Essen und Küche

WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten ca. 970m

Primarschule ca. 970m

Sekundarschule ca. 2.4km

Post ca. 2.1km

Schwimmbad Talegg ca. 2.1km

Apotheke ca. 1.8km

Einkaufsmöglichkeiten; Aldi ca. 1.2km, Denner ca. 1.5km, Coop & Migros ca. 1.7km

Bahnhof Embrach-Rorbas ca. 440m, S41

Richtung Winterthur ca. 22min / S41 Richtung

Bülach ca. 9min / Zürich HB ca. 32min

Bushaltestelle Embrach-Rorbas, Bahnhof ca. 440m: Bus Nr. 520, 521 und Nr. 523 Richtung

Flughafen Zürich ca. 27min



Zimmer



Gartensitzplatz



Balkon



Küche



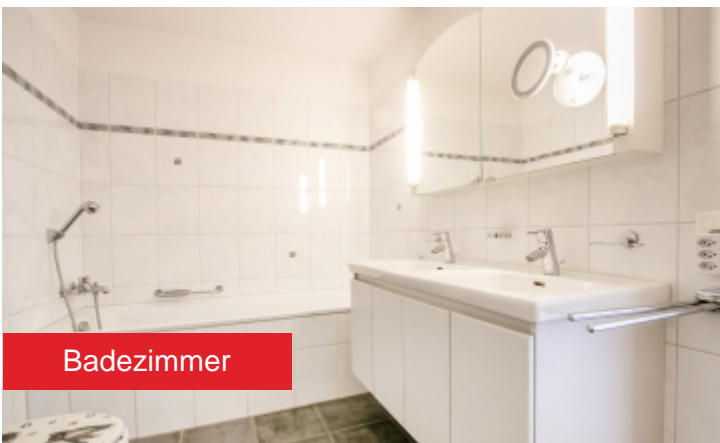
Essen und Küche



Essen



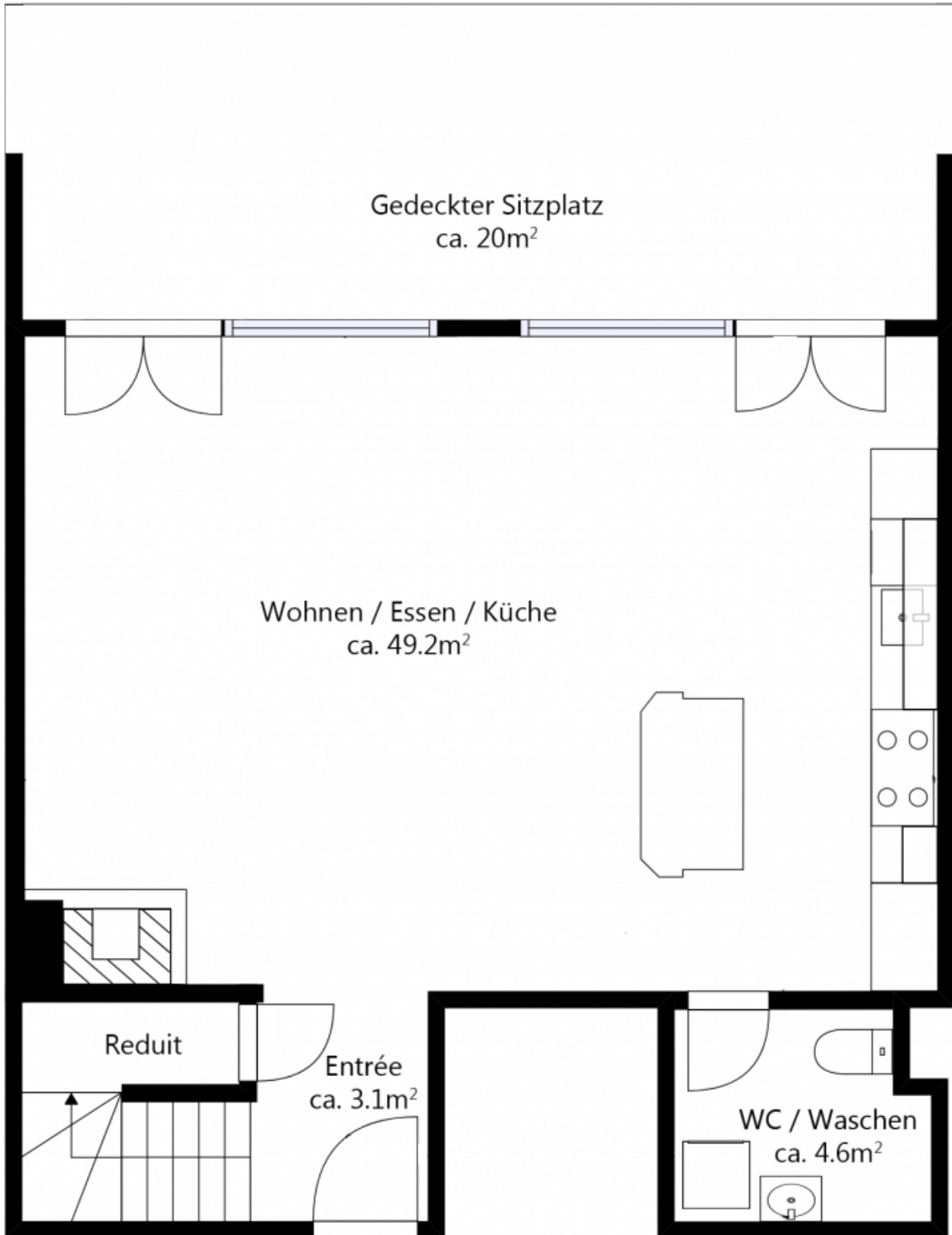
Zimmer

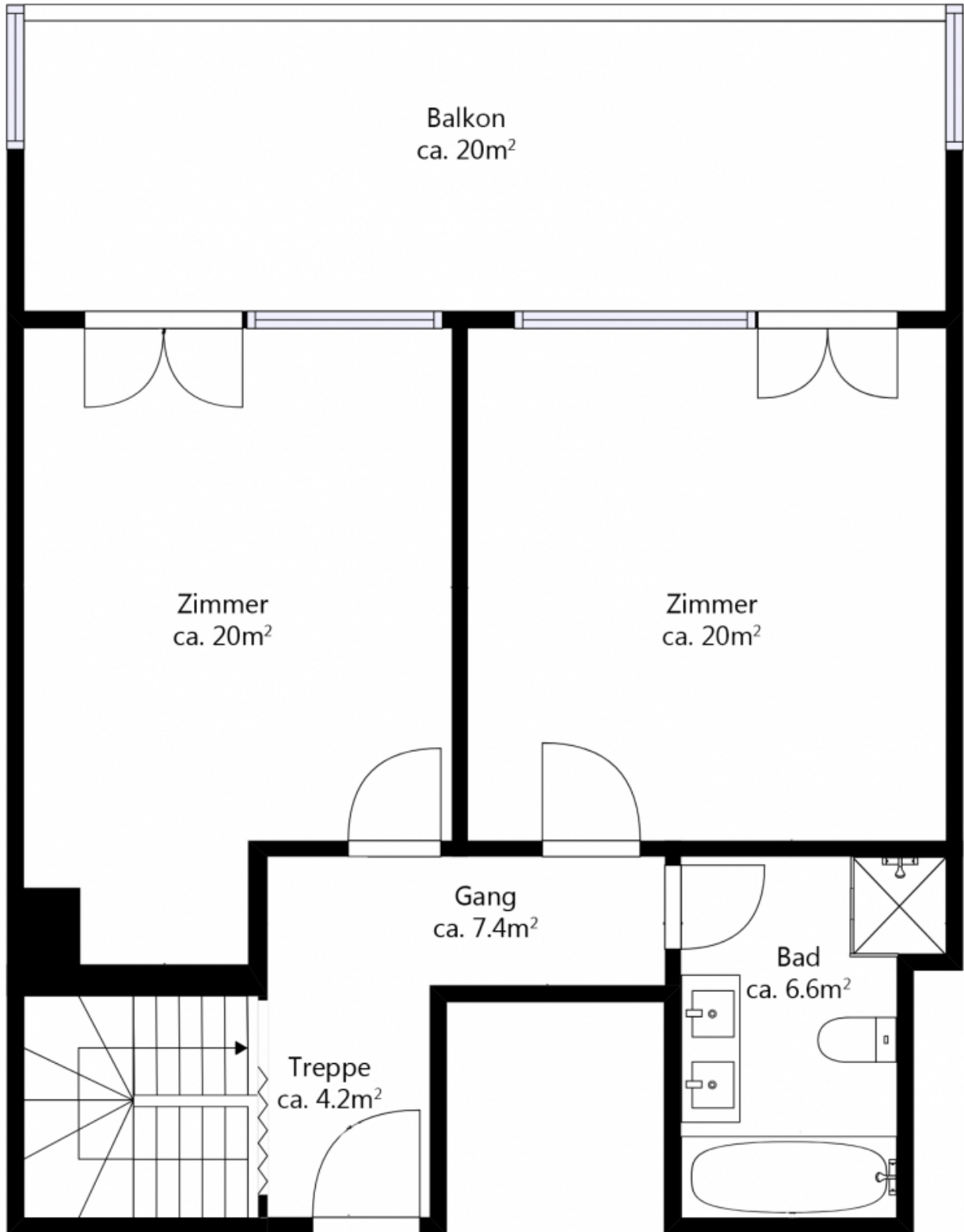


Badezimmer



Badezimmer







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

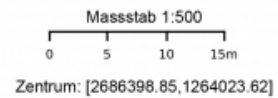


Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 08.09.2023 15:48:22

Diese Karte stellt einen Zusammensatz 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.



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

Wuelflingerstrasse 38

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

info@rizzo-immobilien.ch

www.rizzo-immobilien.ch