

Verkaufsdokumentation

Freistehendes 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus in Freienstein:
Nah in der Natur mit einmaliger Aussicht

Urbigrabenstrasse 5 in 8427 Freienstein 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



Holzveranda

ALLGEMEINE ANGABEN

Verkaufsobjekt

Freistehendes 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus in Freienstein: Nah in der Natur mit einmaliger Aussicht

Verkaufspreis

CHF 1'420'000.--
inkl. Garagenbox und Carport

Antritt

nach Vereinbarung

Kubatur / Wohnfläche

899 m³ / 152 m²

Baujahr

1973

BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Ihr neues Zuhause im schönen Freienstein begrüsst Sie mit viel natürlichem Tageslicht und einem grossen Grundriss, der keine Wünsche zur Gestaltung Ihrer Wohnräume offenlässt. Dieses charmante und familienfreundliche 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus ist gut gepflegt und verfügt über eine Garage sowie einen Carport mit Platz für bis zu 6 Fahrzeuge. Die atemberaubende Aussicht über das Dorf und die Natur rundet das Bild dieses aussergewöhnlichen Anwesens ab.

Gut gelegen und ein bisschen versteckt in zweiter Hausreihe liegt Ihr Wohnraum an einer verkehrsberuhigten Sackgasse. In nur 2 Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause befinden Sie sich im Naherholungsgebiet. Der Fussweg führt vorbei an Felder und durch den Wald. Spazieren, Velofahren oder mit den Kindern die Natur entdecken: Abschalten und geniessen ist hier angesagt! Nicht nur die Umgebung hat viel zu bieten, auch der eigene Garten mit Umschwung trägt seinen Teil für ein heimeliges Wohngefühl bei: Auf der unteren Ebene befindet sich eine grosse Rasenfläche, ideal für Grillabende oder Freizeitaktivitäten, mit teilweise überdachtem Sitzplatz. Eine hochwertige Holz-Ausstentreppe führt zur überdachten Terrasse, die mit einer Holzveranda ausgebaut wurde. Mit viel Sonne tagsüber und schöner Abendstimmung ist dies der richtige Ort, um mit Freunden und Familie gemeinsam Zeit zu verbringen. Die grosszügige Raumaufteilung und das durchdachte Konzept dieser Liegenschaft überzeugen mit folgenden Annehmlichkeiten:

- Geräumiger und moderner Wohn- und Essbereich mit Eichenriemen-Parkett, direkter Zugang zum Aussenbereich mit überdachter Terrasse
- Hochwertige, moderne Küche mit Glas-Keramik-Kochfeld, Chrom-Stahlabdeckung, Geschirrspüler, Kombi-Steamer, Kühlschrank mit Gefrierfach und einer halb offenen Kochinsel
- WC mit Dusche und Fenster im Erdgeschoss, Badezimmer im Obergeschoss mit Fenster
- Grosse zusätzliche Terrasse im Obergeschoss mit atemberaubender Aussicht
- Beheizter Hobbyraum mit Ausgang zum Garten
- Zusätzliches Zimmer im Untergeschoss mit Laminat und direktem Zugang zum Sitzplatz und Garten
- Keller mit viel Stauraum und angrenzendem Luftschutzraum, separate Waschküche mit Waschbecken

WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1973, Grundstücksfläche 714m², Nettowohnfläche ca. 152m², Bruttowohnfläche ca. 244m², Kubatur GVZ Wohnhaus 899m³, Kubatur GVZ Unterstand 204 m³, alle Fenster Holz-Metallfenster, dreifach-isolierverglast, teilweise Fliegengitter. Terrazzoboden im Eingangsbereich, Treppe und Flure, Kirschparkett in Zimmern. Rollläden mit Handkurbeln oder Jalousien in den Zimmern. Ölheizung Baujahr 2016 mit einem 6'500-Liter Stahltank, Verteilung mittels Radiatoren, Massivbauweise mit Doppelschalenmauerwerk.

Fortlaufende Renovationen:

2009: Dachstock neu isoliert mit 23cm Mineralwolle

2010: Windschutz und Geländer Balkon

2011: Veranda aus Holz, Wasserfilter

2012: Verbundsteinplatz bei Garage, neue Haustüre

2014: Flachdach von Garage, neuer Aussenanstrich

2015: Zwei neue Dachfenster, Carport mit Starkstromanschluss,

2016: Garagenbox neue Dachabdichtung, Fassaden renoviert, Heizungsersatz

Ein Zimmer im Dachgeschoss ist noch fertig auszubauen. Vorhanden sind bereits zwei neue Dachfenster, Isolation und Stromanschluss. Noch zu ergänzen sind die Heizung, Boden- und Wandbeläge.



Küche

WESENTLICHE DISTANZEN

- Kindergarten ca. 650m
- Primarschule in Rorbach ca. 1.2km
- Sekundarschule ca. 850m
- Schwimmbad Rorbach ca. 1km
- Einkaufsmöglichkeiten: Volg inkl. Post ca. 800m, Migros, Aldi und Coop Embrach ab 3.4km
- Bahnhof Embrach-Rorbach ca. 2,3km
- Bushaltestelle «Freienstein Breite» ca. 500m
- Bus 522, Richtung Bhf. Embrach-Rorbach ca. 11min, Zug S41 Richtung Bülach ca. 4min und Zürich HB ca. 35min, Zug S41 Richtung Winterthur ca. 24min / Richtung Zürich Flughafen ca. 40min
- Autobahnanschluss ca. 8km



Wohn- und Essbereich



Garten



Westansicht



Carport



Zimmer EG



Badezimmer mit WC



Zimmer mit Balkon DG

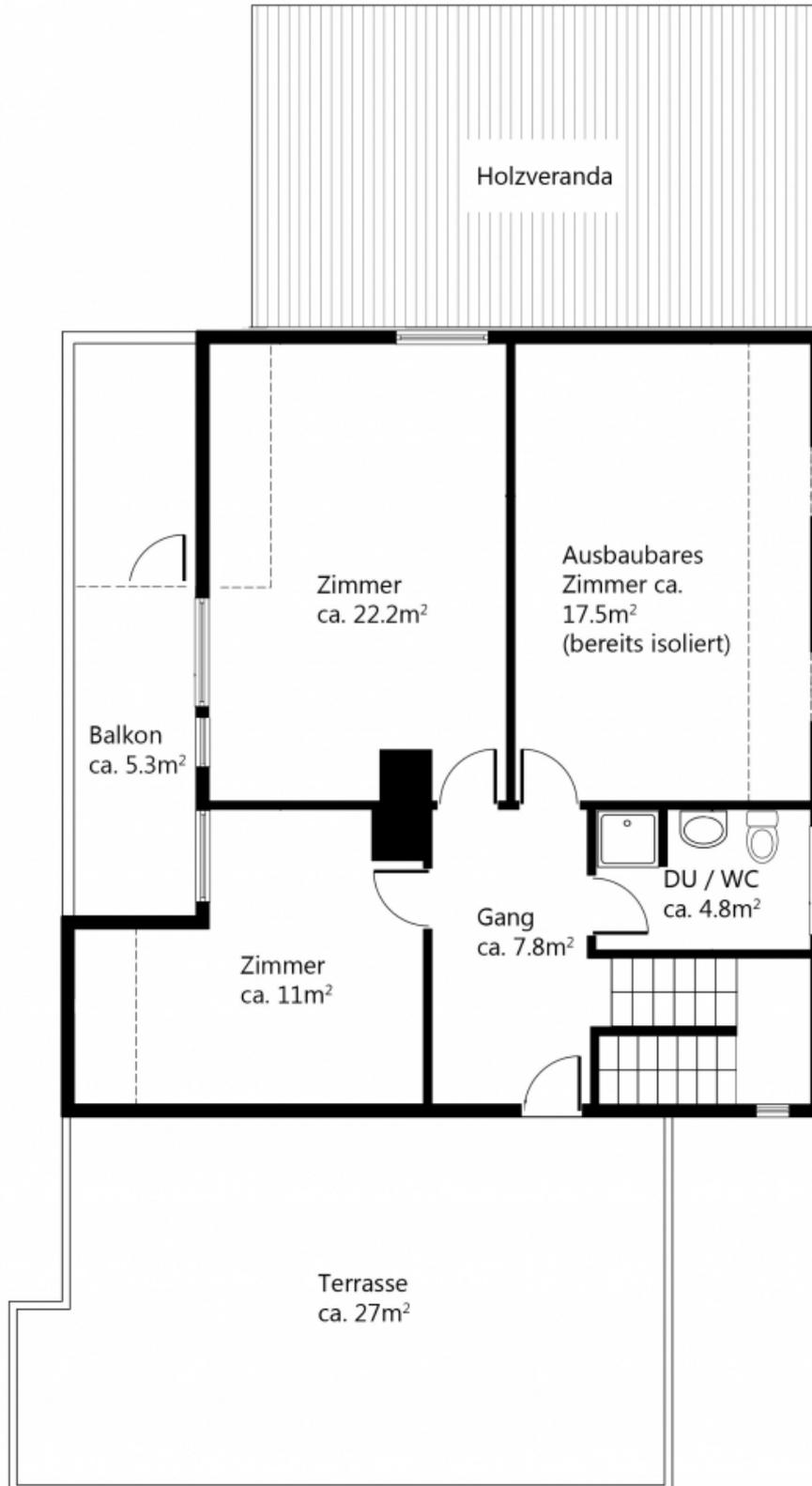


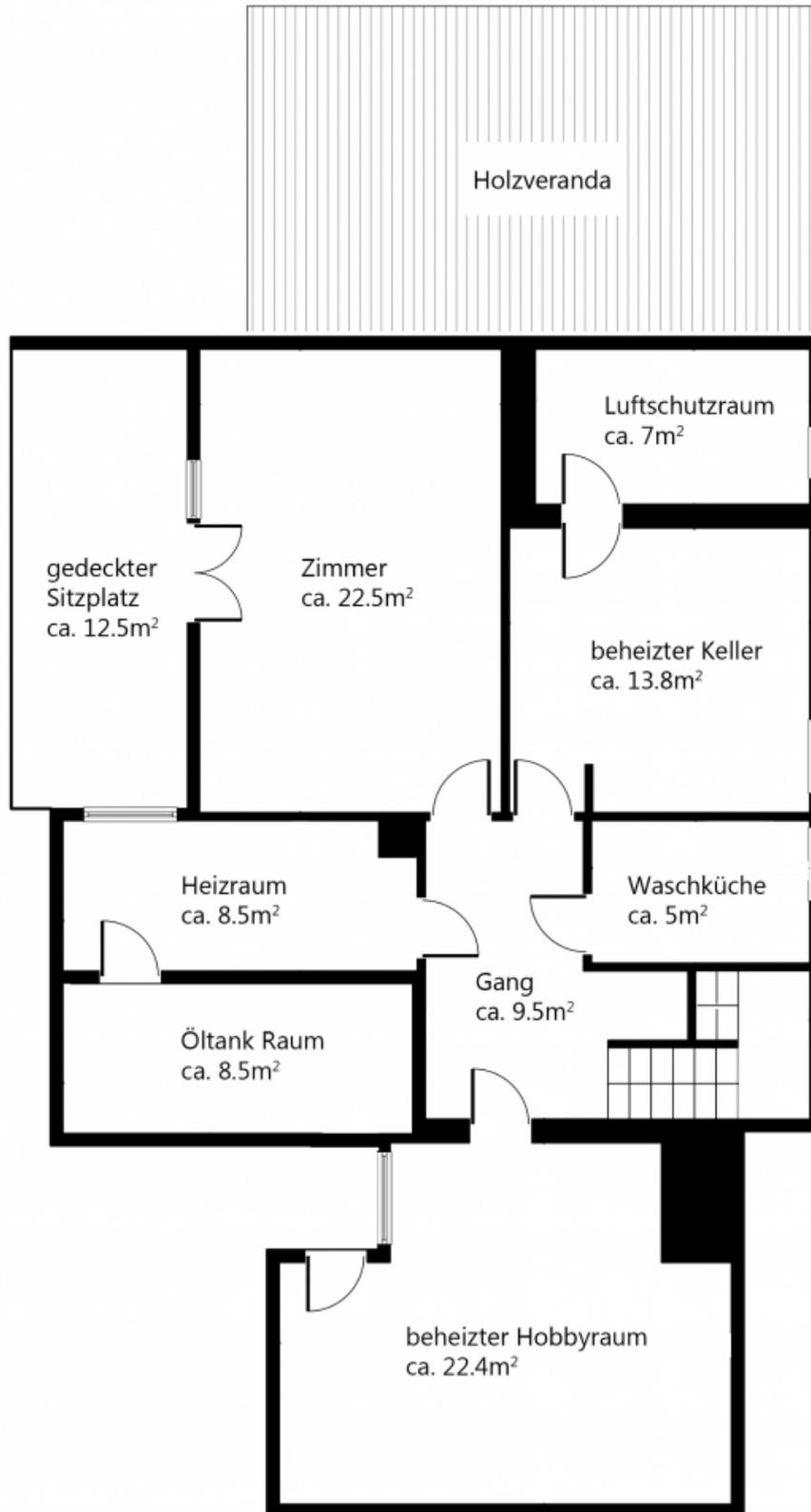
Zimmer UG



Beheizter Hobbyraum









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

 **Ämtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 27.09.2023 16:58:59

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von ämtlichen 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 Ämtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500



Zentrum: [2686244.56, 1265632.56]

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