

# Verkaufsdokumentation



Charmantes 4.5-Zimmer-Eckhaus (ehemalig 5.5-Zimmer)  
mit einer Vielzahl an Vorzügen

Nauengasse 33d in 8427 Rorbass 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](http://www.rizzo-immobilien.ch)



Gartenlaube

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Charmantes 4.5-Zimmer-Eckhaus (ehemalig 5.5-Zimmer) mit einer Vielzahl an Vorzügen

### Verkaufspreis

CHF 1'100'000.--  
inkl. Doppelgarage

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

765 m<sup>3</sup> / 140 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1994

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Dieses bezaubernde und äusserst gut unterhaltene Eckhaus mit 4.5 Zimmer befindet sich in der Gemeinde Rorbas. Die ruhige Umgebung in einer familienfreundlichen Nachbarschaft macht es zu einem perfekten Zuhause. Mit der Möglichkeit, es bis auf 6.5 Zimmer auszubauen, haben Sie genügend Raum, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die Doppelgarage verfügt über einen elektrischen Torantrieb und ermöglicht einen komfortablen und wettergeschützten Zugang zum Haus. Der sehr gepflegte, sonnige Garten ist komplett eingezäunt und die idyllische Pergola lädt zu geselligen Stunden im Freien ein.

Nachfolgend weitere Eigenschaften und Annehmlichkeiten:

- Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert und renoviert
- Die Nasszelle im Obergeschoss wurde renoviert und verfügt über eine grosszügige Dusche, ein WC und ein Fenster
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Das grössere Zimmer im ersten Stock kann durch eine Trennwand in zwei separate Räume unterteilt werden
- Wintergarten mit elektrischen Sonnenstoren und Stromanschluss
- Der Wintergarten lässt sich von allen Seiten komplett öffnen, perfekt für sonnige Sommertage
- Dachgeschoss mit Lukarnen, kann in zwei Zimmer mit einem Badezimmer unterteilt werden
- Leitungen für ein zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss sind bereits vorhanden
- Die Küche wurde teilweise erneuert und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet
- Geräteschuppen und ein Rasenroboter für einen dichten Rasen und zeitsparende Pflege

Verkaufspreis: CHF 1'100'000.- inkl. Doppelgarage

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

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1994, Wohnfläche ca. 140m<sup>2</sup>, Bruttofläche ca. 210m<sup>2</sup>, Gebäudevolumen 765 m<sup>3</sup>. Salzbetriebene Enthärtungs-/Entkalkungsanlage. Zentrale Ölheizung, Verteilung mittels Heizkörper. Erneuerung der Heizung in den nächsten Jahren geplant. Miele Waschmaschine und Trockner. Besucherparkplätze vorhanden; gesamte Wohnanlage besteht aus 32 Parteien. Alle Fenster im EG sind mit elektrischen, einbruchhemmenden Rollläden ausgestattet, die automatisch ihre Steuerung entsprechend der Tageszeit anpassen. Separate Renovationsliste vorhanden.

Bezugstermin nach Vereinbarung.



Wohn- und Essbereich

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten und Primarschule «RFT» ca. 290m

Sekundarschule «RFT» in Freienstein ca. 950m

Post ca. 480m

Einkaufsmöglichkeiten: Coop und Volg ca. 1km

Bankomat ZKB ca. 620m

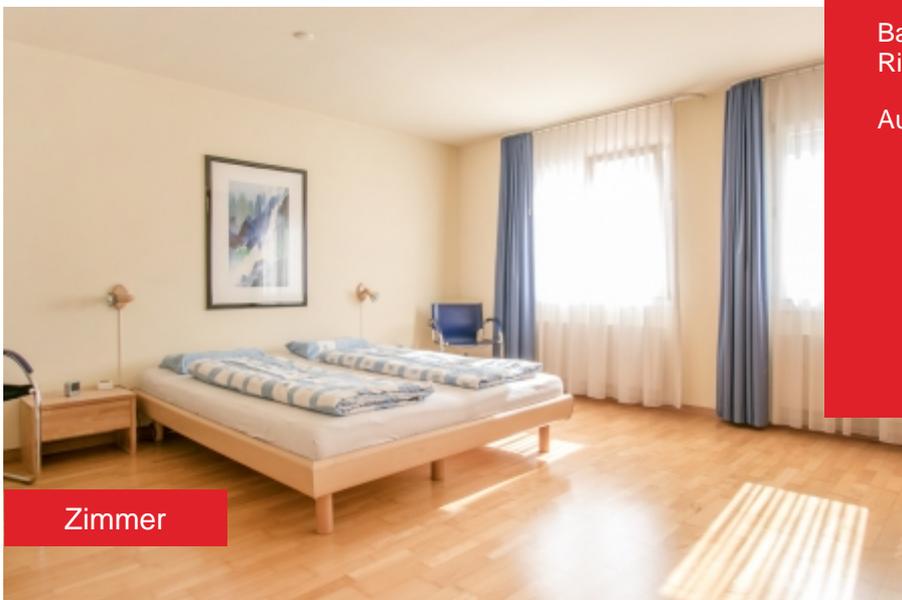
Freibad Rorbas ca. 430m

Bushaltestelle «Dorfplatz» ca. 680m,

Bus; 521 und 522 Richtung Bahnhof  
Embrach/Rorbas in 9-14min

Bahnhof Embrach/Rorbas ca. 2km mit S41  
Richtung Winterthur HB in 24min

Autobahnanschluss ca. 7.5km



Zimmer



Eingang



Wohnbereich



Küche



Wintergarten



Dusche mit WC



Dachgeschoss

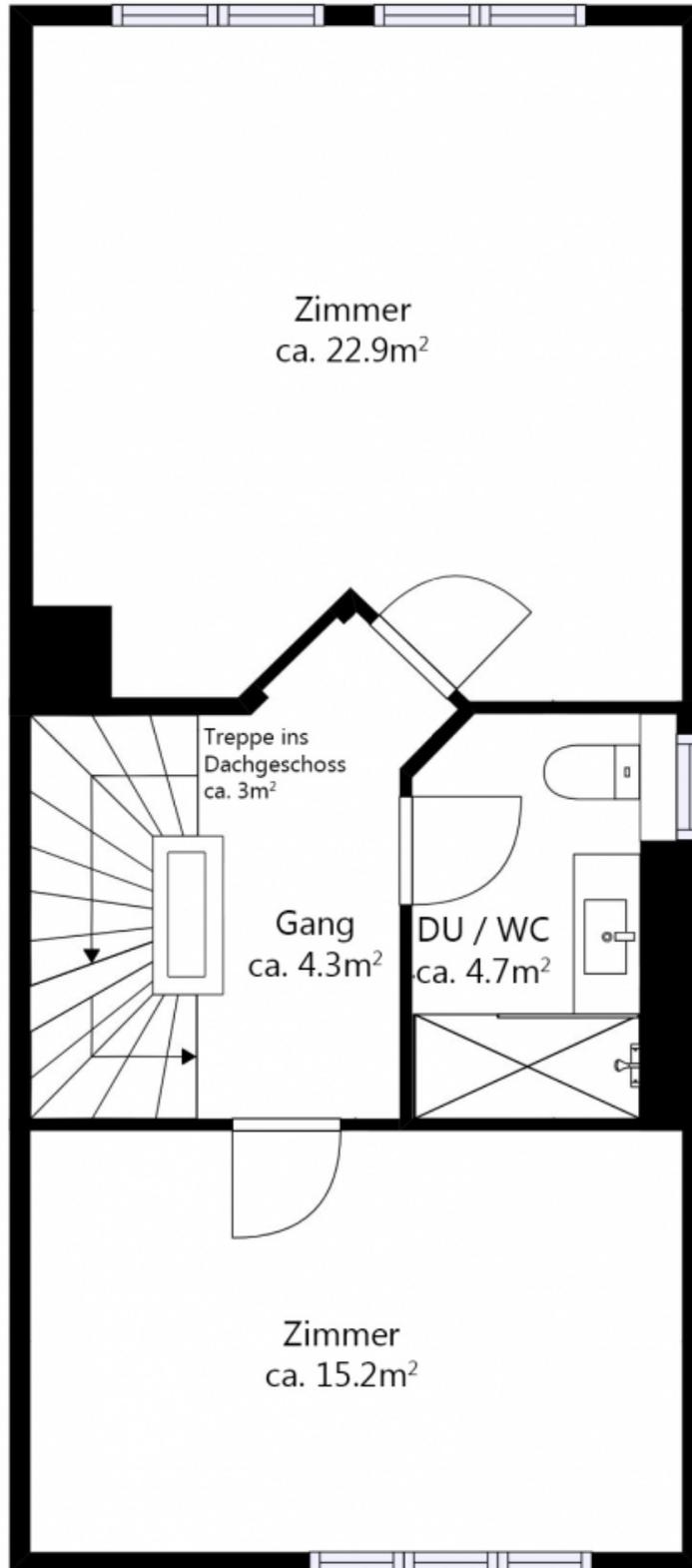


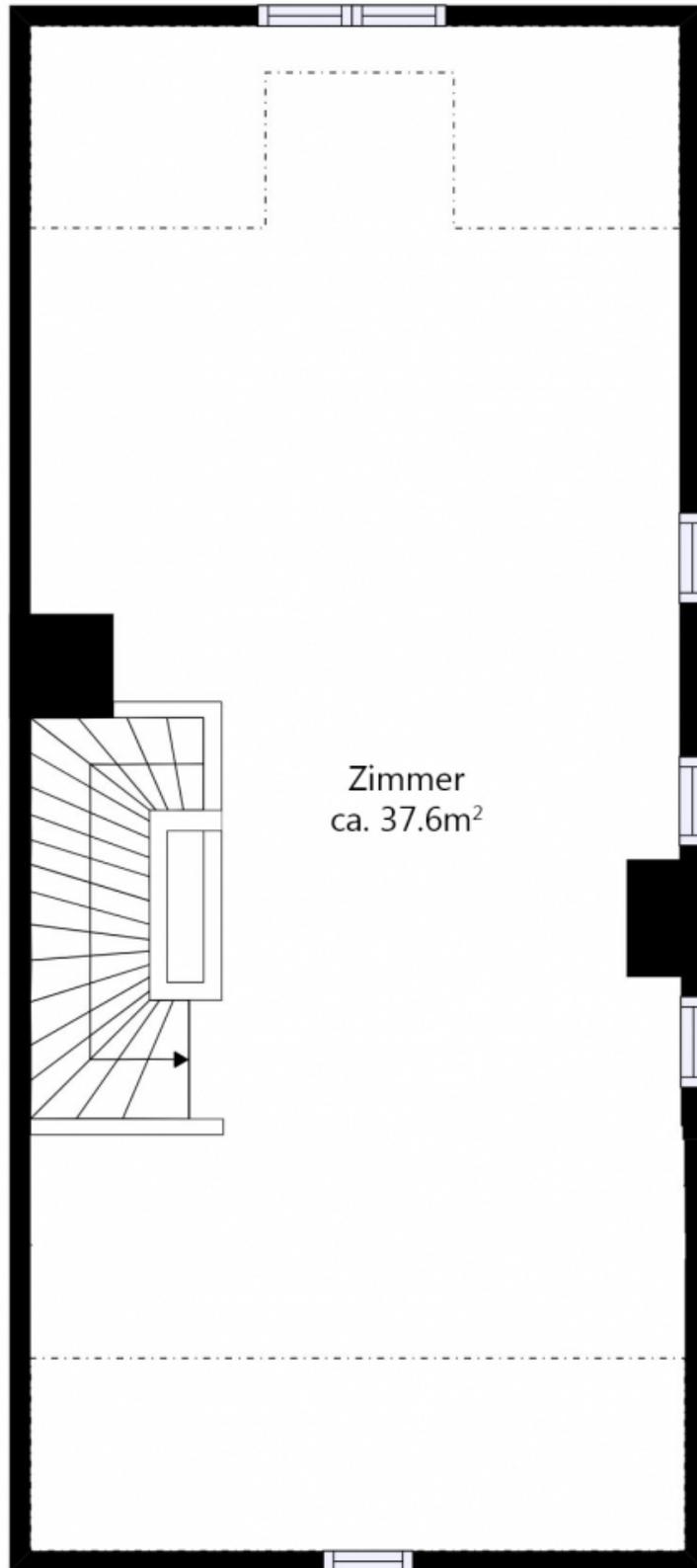
Wintergarten

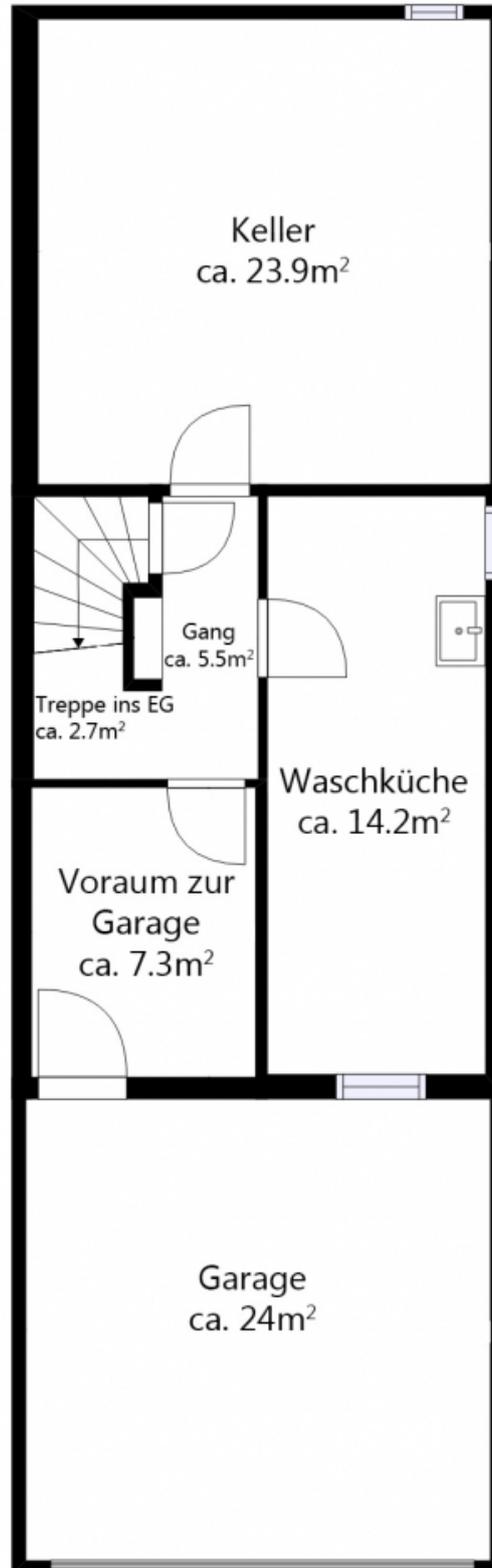


Keller







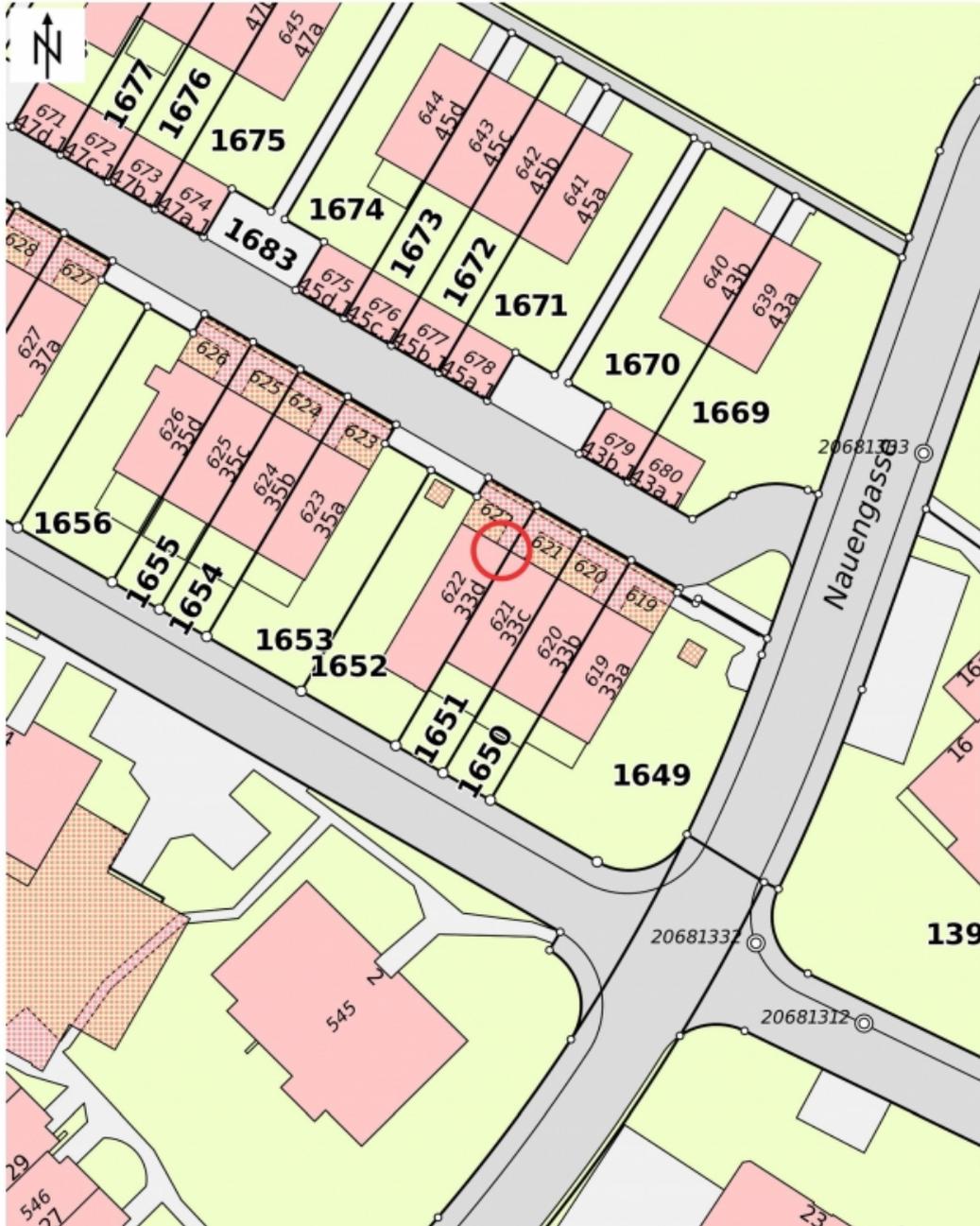




Kanton Zürich  
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



**Ämtliche Vermessung in Farbe**



© GIS-ZH, Kanton Zürich,

Diese Karte stellt einen Zusammensetzung 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: [2685677.08,1265375.65]

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

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