

Verkaufsdokumentation

6.5-Zimmer-DEFH mit viel Wohnkomfort, Umschwung und
2 Garagenboxen

Hangstrasse 6 in 8427 Rorbas 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



Hausansicht

ALLGEMEINE ANGABEN

Verkaufsobjekt

6.5-Zimmer-DEFH mit viel Wohnkomfort, Umschwung und 2 Garagenboxen

Verkaufspreis

CHF 1'290'000.--
inkl. zwei Garagenboxen resp. der meistbietenden Partei

Antritt

per/ab Oktober 2024

Kubatur / Wohnfläche

733 m³ / 172 m²

Baujahr

2015

BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

An ruhiger Hanglage in Rorbas mit schöner Aussicht und direkt angrenzend an die Landwirtschaftszone verkaufen wir dieses modern gestaltete, bestens gepflegte Einfamilienhaus. Der grosszügige Grundriss ermöglicht individuelle Wohnideen und der helle Wohnbereich mit offener Küche lädt zum geselligen Beisammensein ein. Zusätzlich überzeugt die Liegenschaft mit ihrer hochwertigen Bauqualität und weiteren Eigenschaften und Annehmlichkeiten wie:

- Familienfreundliches, grosszügiges und helles Raumprogramm mit ca. 172m² Netto- und ca. 205m² Bruttofläche
- Eingangsgeschoss mit Toilette, beheiztem Hobbyraum, Waschküche und Keller-/Technikraum
- Grosszügiger Wohn-/Essbereich mit Schwedenofen, direkter Ausgang zur Terrasse mit Sitzplatz und in den Garten
- Offene U-Küche mit Glaskeramikkochfeld, Backofen, Steamer, Mikrowelle, Kühlschrank, Geschirrspüler und Deckenspots
- 5 Schlafzimmer, Galerie in einem Dachgeschoss-Zimmer
- Badezimmer im OG: schwellenlose Dusche/Badewanne mit WC und Doppellavabo
- Dusche im DG: schwellenlose Dusche mit WC und Lavabo
- Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Secomat
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich mit einmaliger Aussicht und viel Tageslicht
- Alle Fenster mit einbruchhemmender Sicherheitsfolie und Insektenschutzgitter
- 2 Garagenboxen
- Luftwärmepumpenheizung, Bodenheizung, Wärmepumpen-Boiler
- Entkalkungsanlage für weiches Wasser

Verkaufspreis: CHF 1'290'000.- inkl. zwei Garagenboxen resp. der meistbietenden Partei

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 2015, Kubatur GVZ 733m³, Grundstücksfläche 337m², Kataster-Nr. 2004, Nettowohnfläche ca. 172m², Bruttofläche ca. 205m². Wärmeerzeugung: Luftwärmepumpenheizung, Verteilung über Bodenheizung mit Raumthermostat, Wärmepumpen-Boiler. Satteldach, Massivbauweise mit Aussenisolation, vollständig unterkellert, Kunststofffenster dreifachisoliert, Lamellenstoren mit Handkurbel, Entkalkungsanlage. Die beiden Garagenboxen befinden sich auf der Parzelle 2006.

Bezug per/ab Oktober 2024.
Aktueller Eigenmietwert CHF 26'300.-.



Wohnbereich mit Schwedenofen

WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten Rorbas ca. 800m

Primarschule "RFT" in Rorbas ca. 800m

Sekundarschule "RFT" in Freienstein ca. 1.4km

Post beim Volg ca. 400m

Einkaufsmöglichkeiten: Volg ca. 400m, Coop und Migros in Embrach ca. 3.4km

Freibad Rorbas ca. 1.2km

Bushaltestelle "Bütbergstrasse" ca. 230m,
Postauto Nr. 529 in Richtung Pfungen Bahnhof
ca. 20min

Bushaltestelle "Hirschen" ca. 550m, Postauto
Nr. 521 in Richtung Flughafen Kloten ca. 25min

Bahnhof Embrach/Rorbas ca. 2.4km mit S41
Richtung Winterthur HB in 24min und Richtung
Bülach ca. 5min.

Autobahnanschluss ca. 6.7km



Küche



Aussicht



Gartensitzplatz



Essen / Küche



Zimmer OG



Bad OG



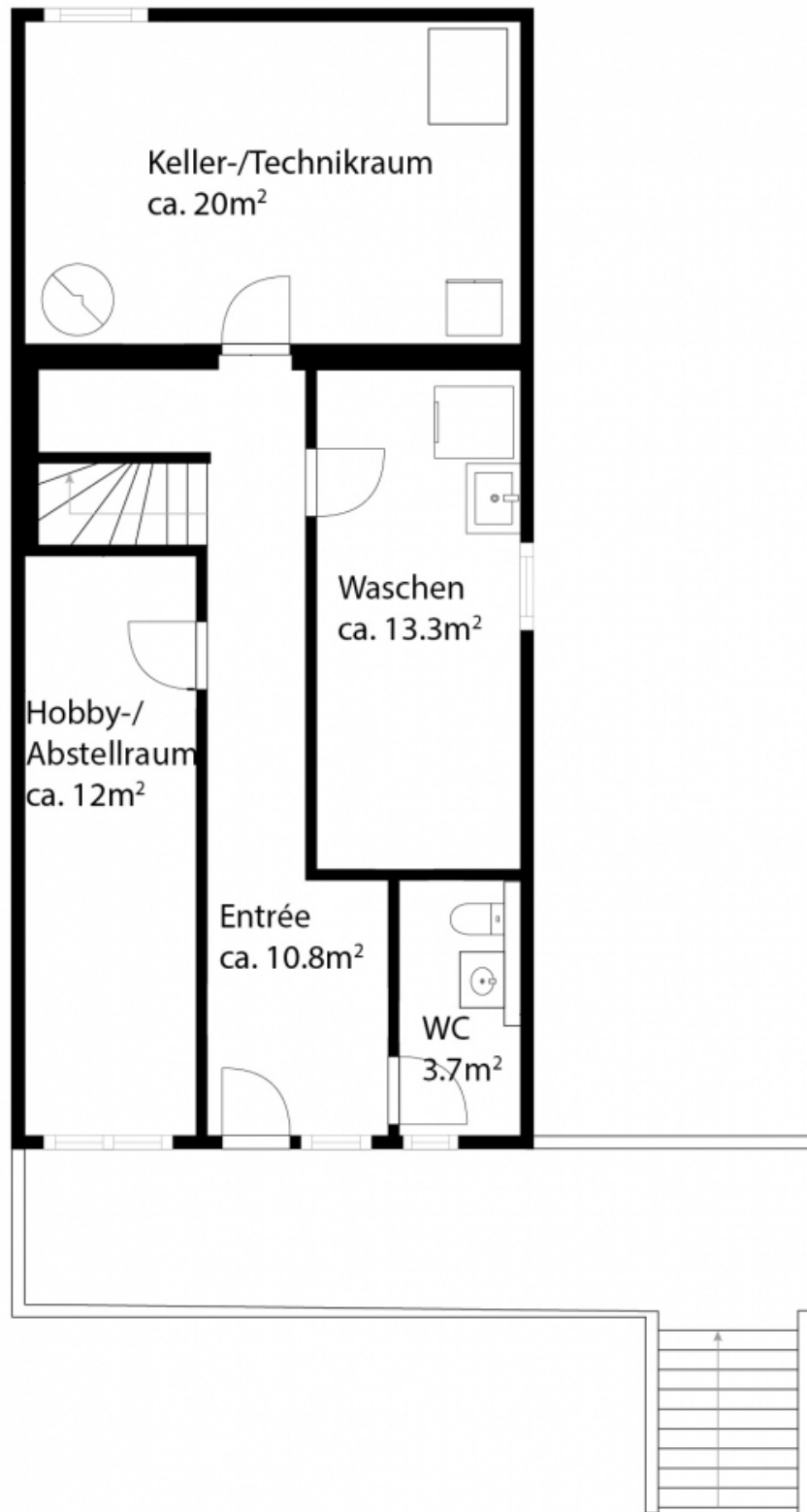
Zimmer DG mit Galerie



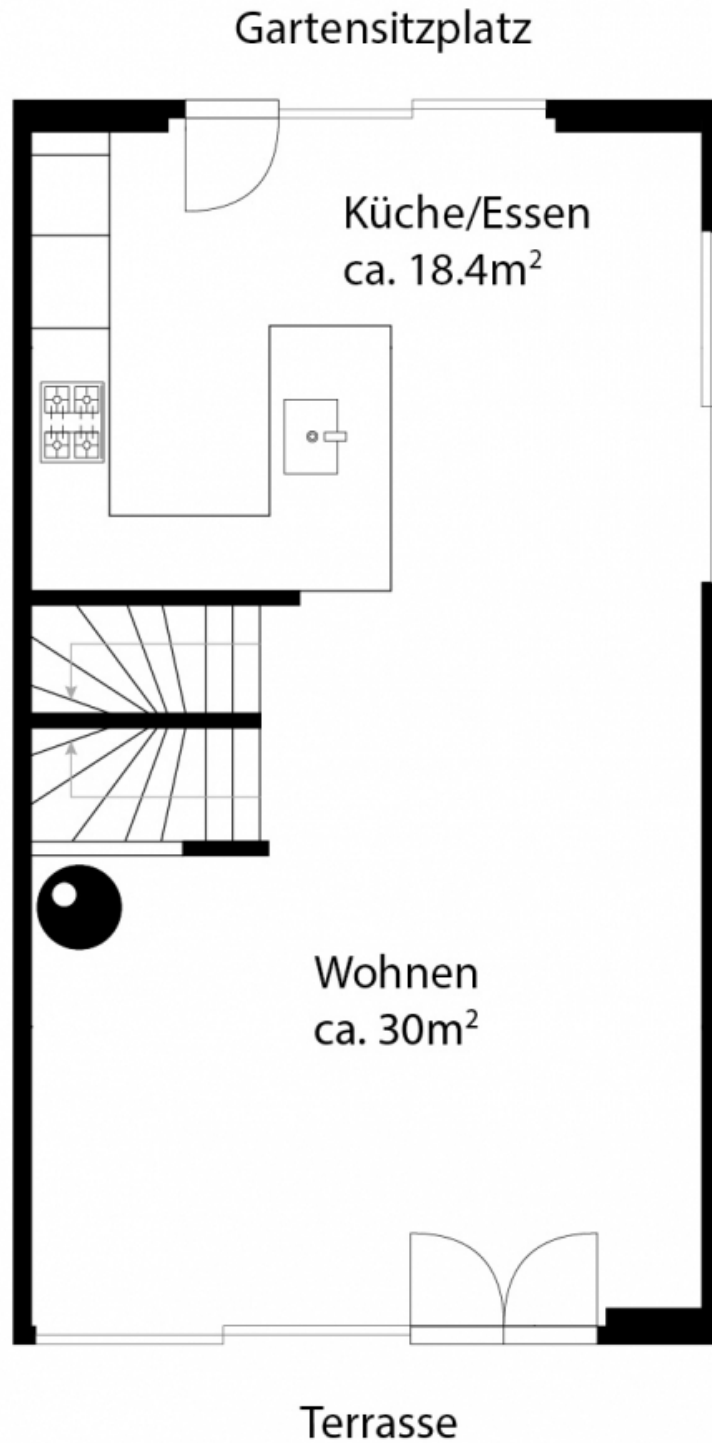
Galerie

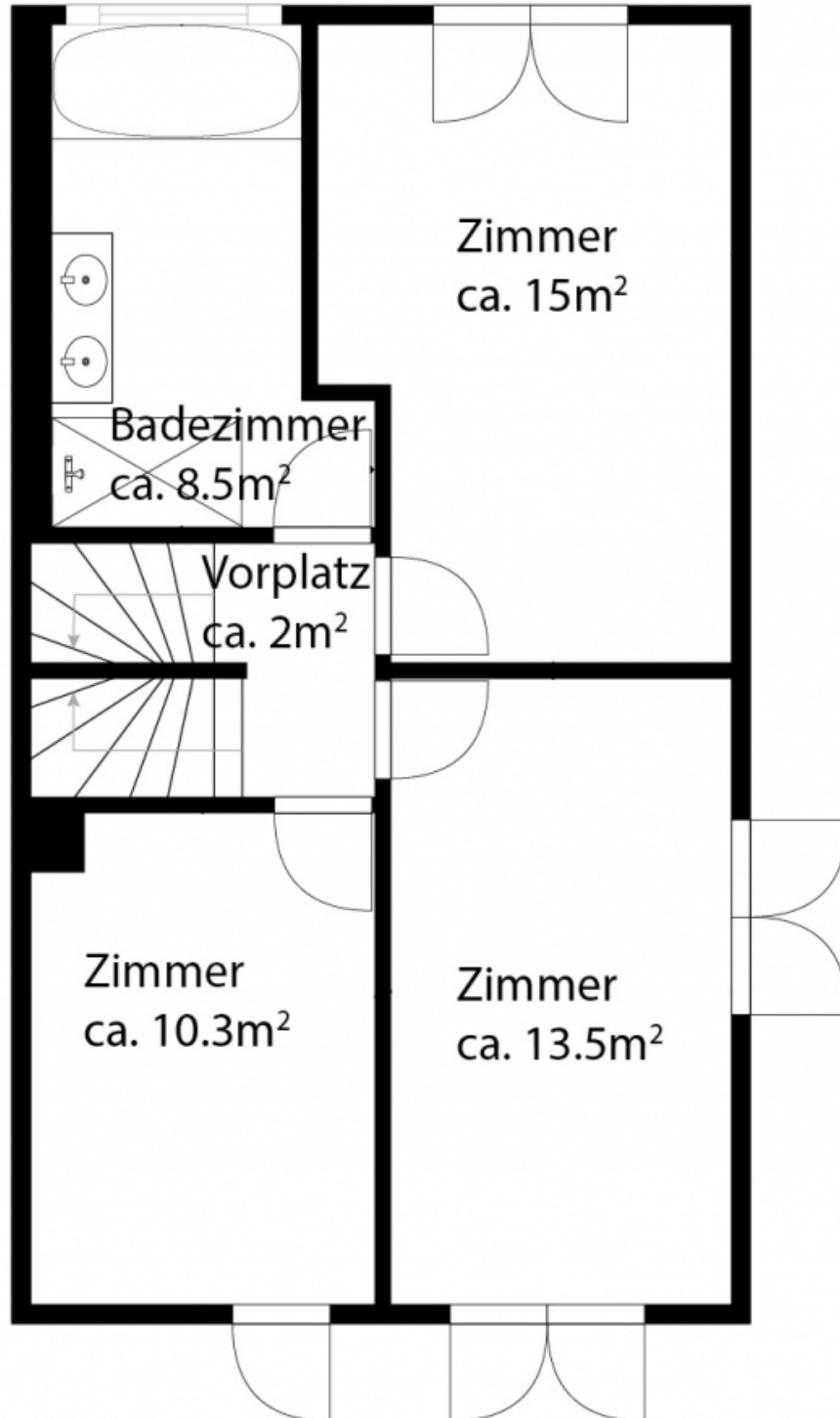


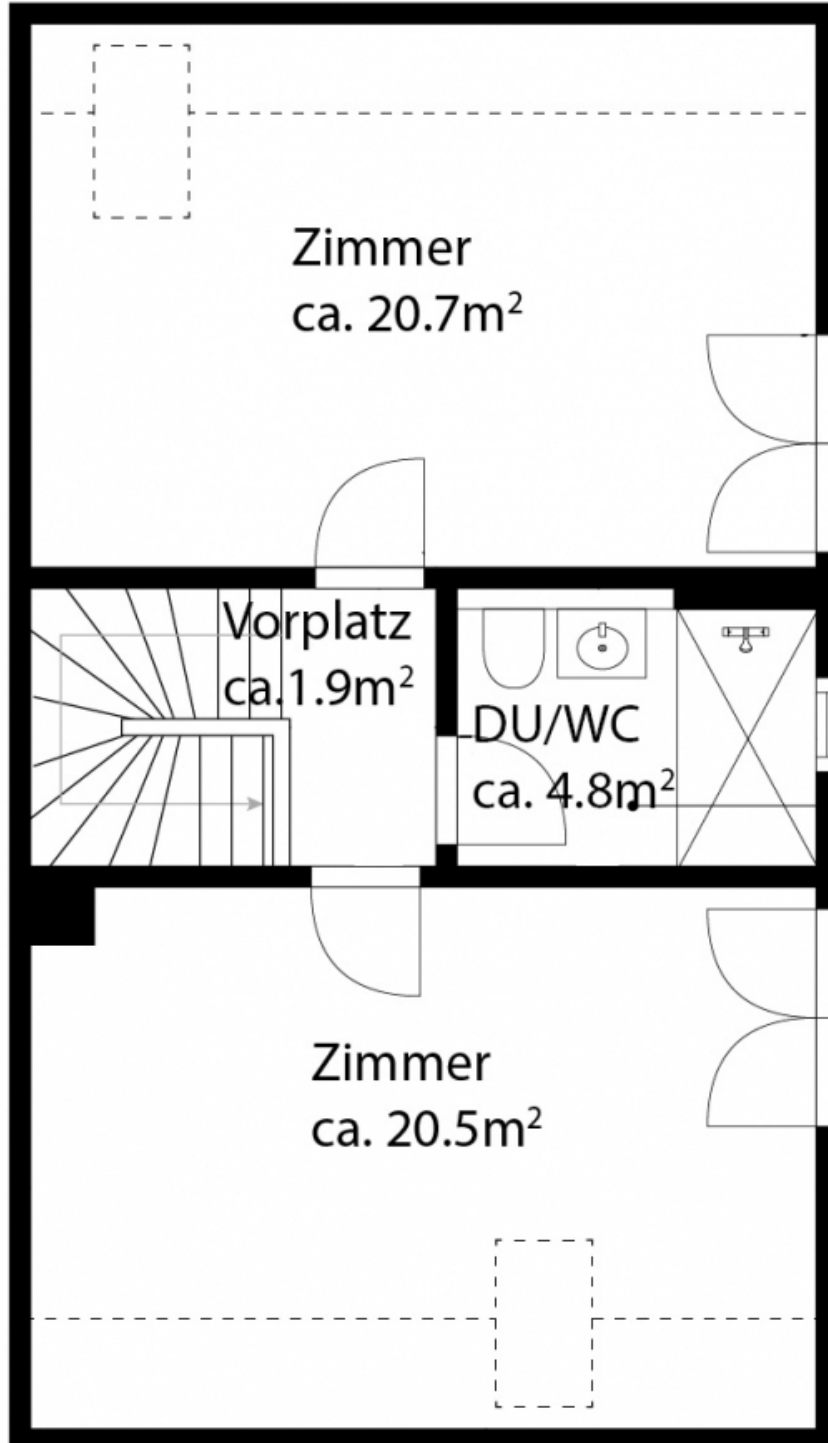
Dusche / WC im DG



Eingangs-/Untergeschoss









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



Ämtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 23.10.2023 15:29:44

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 Ämtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500



Zentrum: [2685153.06, 1265192.73]

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