

# Top modernes 7-Zi.- Raumwunder mit phan- tastischer Aussicht



Wohnen an der Hangstrasse 38 in 8427 Rorbas





## Willkommen im ländlichen Rorbas

### IM SCHÖNEN ZÜRCHER UNTERLAND

Das moderne, luxuriöse und grosszügig konzipierte 7-Zi.-Doppeleinfamilienhaus befindet sich im ländlichen Dorf Rorbas, an der Hangstrasse 38, in einem familienfreundlichen und gut besonnten Wohnquartier. Mit seinen rund 2'900 Einwohner ist Rorbas dem Bezirk Bülach zugeordnet. Der Steuerfuss in Rorbas beträgt 103% ohne Kirchensteuer im Jahr 2022.

In unmittelbarer Nähe (ca. 300 Meter) befindet sich für den täglichen Einkauf ein Volg. Ebenfalls in kurzer Distanz findet man die Bushaltestelle "Bütbergstrasse", von wo aus gute Verbindungen im Halbstundentakt verkehren. Auch mit dem motorisierten Individualverkehr sind von Rorbas aus bekannte Zentren wie der Flughafen Zürich (17 Min.), Andel-

lingen (17 Min.), Winterthur (19 Min.) und Zürich (27 Min.) rasch erreichbar.

Eine Kindertagesstätte, Schulhäuser aller Stufen (zusammen mit Freienstein-Teufen) sowie das Jugendhaus sind nur einige der zahlreichen öffentlichen Einrichtungen, die im Dorf beherbergt sind. Im Sommer lädt das tolle Schwimmbad Töss Side zum Verweilen ein. Für Wanderlustige starten vom Gemeindehaus aus einige gut markierte Wanderwege, wie die Route der Töss entlang bis zur Tösssegg oder der Weg über die Römerbrücke nach Freienstein und weiter bis nach Winterthur.

Mehr Informationen über die Gemeinde finden Sie im Internet unter [www.rorbas.ch](http://www.rorbas.ch).



## Einige Eckdaten und Informationen

- Baujahr 2018.
- Eine ca. Auflistung getätigter Investitionen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.
- Luxuriöser Ausbaustandard. Das Haus wurde laufend sehr gut unterhalten.
- Grundbuch Blatt 183, Kataster Nr. 2012, Plan Nr. 9, Wiler, Hangstrasse.
- Grundstückfläche 468m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen 138 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 138 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 192 m<sup>2</sup>.
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Volumen Wohnhaus (GVZ) 1'385 m<sup>3</sup> mit Versicherungs-Nr. 068-00949.
- Versicherungswert CHF 1'199'995.-- (Stand 31.10.2019).
- Nettowohnflächen: Untergeschoss ca. 29 m<sup>2</sup>, Erdgeschoss inkl. Reduit ca. 99 m<sup>2</sup>, Obergeschoss ca. 95 m<sup>2</sup>, Dachgeschoss ca. 79 m<sup>2</sup>. Zwei Galerien à je 10.8 m<sup>2</sup> Bodenfläche in den Zimmern im Dachgeschoss.
- Nebenräume: Kellerräume Untergeschoss ca. 46 m<sup>2</sup>. Zwei Abstellräume mit ca. 3.7 m<sup>2</sup> und 4 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss.
- Doppelgarage mit BMW Ladestation. 3-4 Aussen-Parkplätze. Veloschopf 8.6 m<sup>2</sup>.
- Wohnzone W1.8.

# Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus in Holz-Bauweise mit Vollunterkellerung. Vier Wohngeschosse.
- Satteldach mit Ziegeleindeckung.
- Holz-Metall-Fenster mit dreifach-Verglasung. Pro Raum ein Drehkippsbeschlag.
- Gesamte Spenglerarbeiten in Uginox.
- Verdunkelung mittels Rafflamellen aus Aluminium. Elektroantrieb.
- Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe.
- Wärmeverteilung mittels Bodenheizung.
- Mechanische Lüftung mit Wärme- und Feuchtigkeitsrückgewinnung. Luftzufuhr in allen Räumen. Abfuhr in Nasszellen, Küche und Gängen.
- Schöner Kamin im Wohnzimmer.
- Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler.
- Siematic Küche mit Miele Geschirrspüler, Miele Dampfgarer/Mikrowelle, Miele Nespresso Einbaukaffeemaschine, eingebauter Toaster, Gaggenau Induktionskochfeld, grosser Gaggenau Backofen, Gaggenau Big Kühlschrank mit grossen Gefrierschubladen und einer Eiswürfelmaschine, Gaggenau Weinschrank.
- Waschmaschine und Tumbler von Miele.
- Entkalkungsanlage im UG.
- 1 Gäste-WC im EG. 1 Master Bad mit grosser Dusche, Duravit Whirlpoolwanne, Sauna mit zwei Infrarot-Plätzen und separatem WC. 2 Nasszellen im DG mit Dusche, WC und Lavabo. Badezimmermöbel Voglauer und Grohe Armaturen.
- Beheizbarer Aussenpool mit Gegenstromanlage und Massagesitzen.
- Bodenbelag mehrheitlich Echtholzparkett. Fliesen in den Nassräumen und im Untergeschoss.
- Kellerräume beheizt.
- Garagenkipptor mit elektrischem Torantrieb (Handsender).
- Ladestation für Elektroautos (von BMW) vorhanden.
- In der Überbauung hat es einen Kinderspielplatz zur exklusiven Benutzung.

# Raumprogramm

## m<sup>2</sup> sind ca. Bodenflächen

### UNTERGESCHOSS

Eingangsbereich 15.64 m<sup>2</sup>, Vorplatz 9.63 m<sup>2</sup> und Schrankraum 9.08 m<sup>2</sup>. Drei Kellerräume: Waschen und Technik 13.55 m<sup>2</sup>, Werken und Keller 11.68 m<sup>2</sup> und 12.01 m<sup>2</sup>. Doppelgarage mit BMW Ladestation 36.02 m<sup>2</sup>.

### ERDGESCHOSS

Zugang zum EG über Treppe/Vorplatz 6.7 m<sup>2</sup>. Separater Vorratsraum mit 5.82 m<sup>2</sup>. Luxuriöse Küche mit Esszimmer 37.91 m<sup>2</sup>. Gang zwischen Ess- und Wohnzimmer 2.74 m<sup>2</sup> und Gäste-WC mit 3.98 m<sup>2</sup>. Grosszügiges Wohnzimmer mit gemütlichem Cheminée 40.27 m<sup>2</sup> und direktem Zugang auf die Terrasse mit wunderbarer Aussicht sowie beheiztem Aussenpool. Terrasse 55.7 m<sup>2</sup>. Gartenbereich.

### OBERGESCHOSS

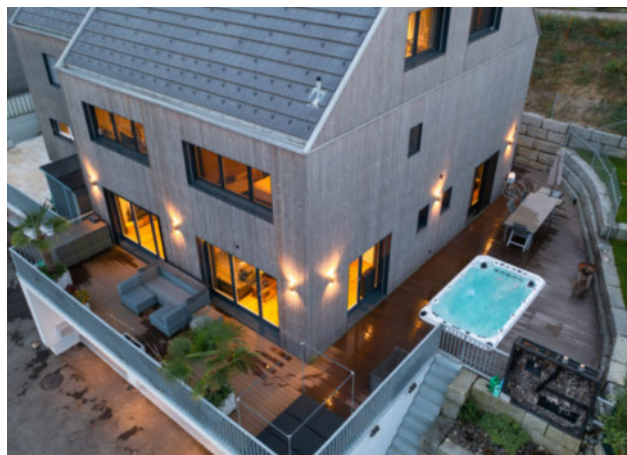
Zugang zum OG über Treppe/Vorplatz 7.9 m<sup>2</sup>. Drei helle Zimmer: Fitnessraum mit 12.44 m<sup>2</sup>, Büro 18.8 m<sup>2</sup>, Elternschlafzimmer 14.11 m<sup>2</sup>. Sehr grosse Nasszelle mit Sauna, Wellness-Badewanne und Dusche 28.34 m<sup>2</sup> und integriertem Zugang zum Ankleideraum 16.82 m<sup>2</sup>. Separates WC in der Nasszelle 1.97 m<sup>2</sup>.

### DACHGESCHOSS

Vorplatz 2.07 m<sup>2</sup>. Zwei grosse und doppelstöckige Kinderschlafzimmer à je 32.74 m<sup>2</sup> mit je 10.77 m<sup>2</sup> grosser Galerie. Beide Zimmer haben ein Reduit (3.68 m<sup>2</sup> und 4.05 m<sup>2</sup>). Kinderzimmer 1 hat direkten Zugang zur eigenen Nasszelle mit Dusche/WC/Lavabo 6.23 m<sup>2</sup>. Eine weitere Nasszelle mit separatem Zugang (Dusche/WC/Lavabo) 5.71 m<sup>2</sup>.

### PARKIERUNG UND UMGEBUNG

Doppelgarage mit Ladestation und 3-4 Aussen-Parkplätze. Pflegeleichte Umgebung. Von aussen zugänglicher Veloschopf 8.62 m<sup>2</sup>.



























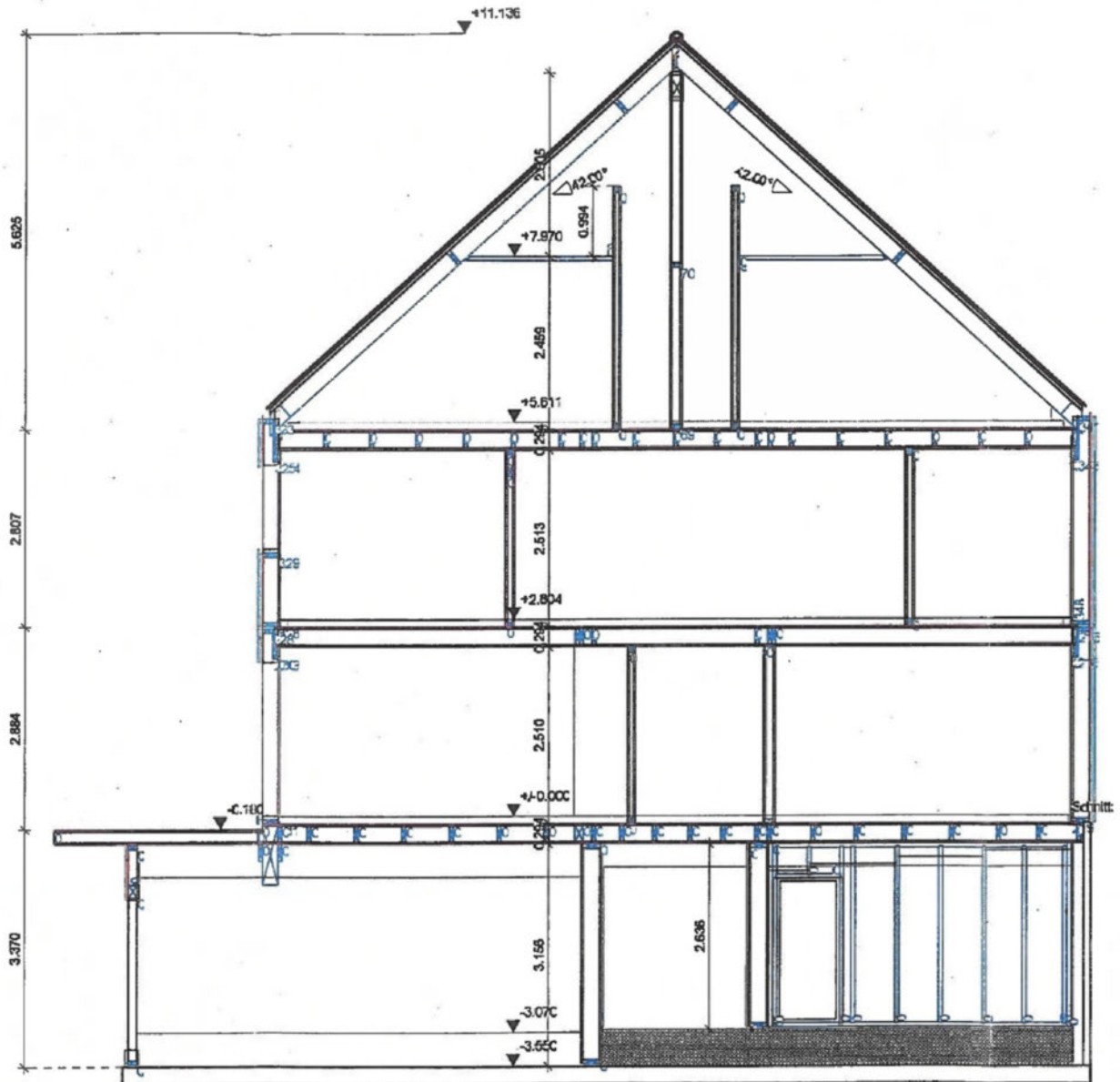






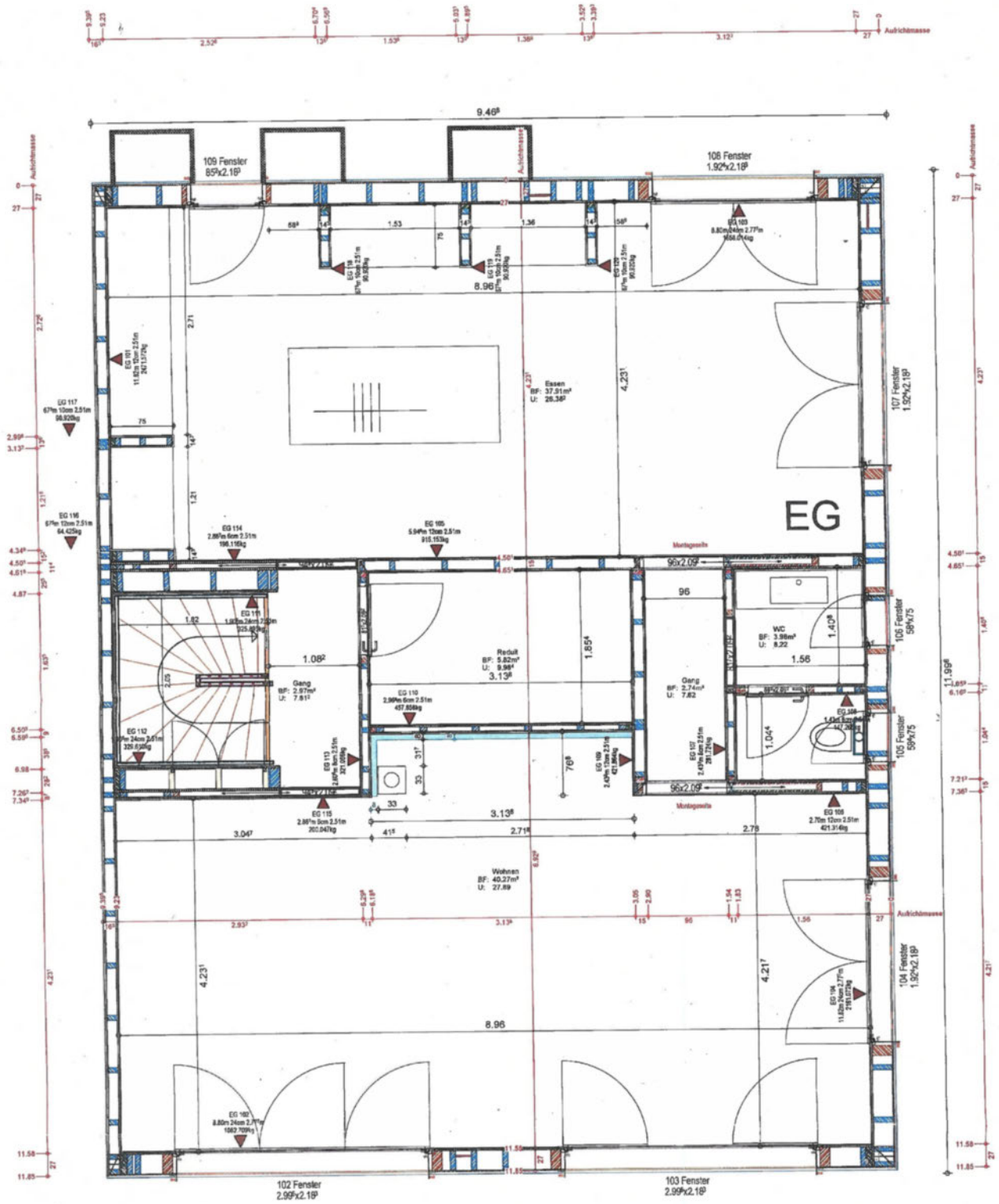


# Schnitt



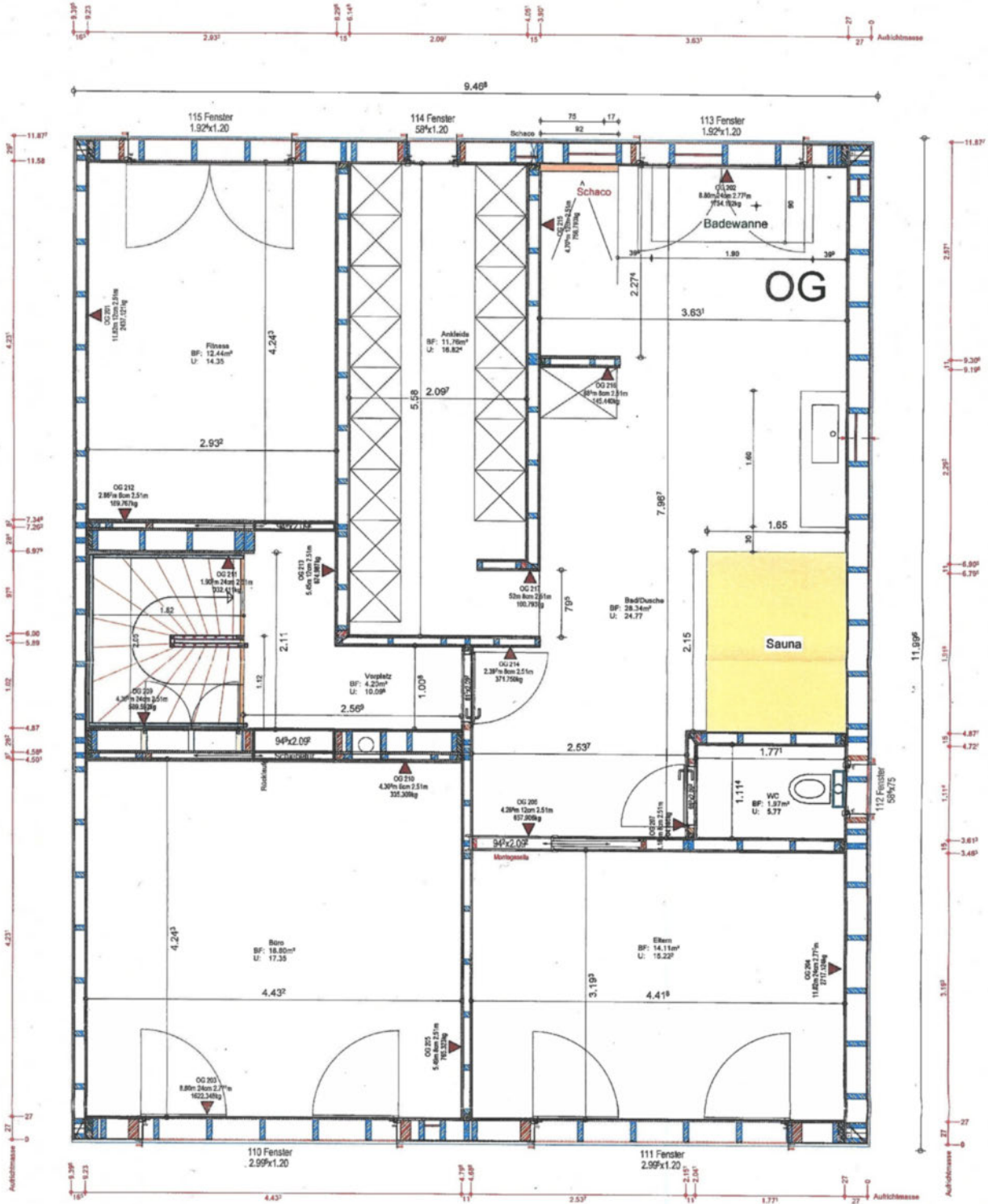


# Erdgeschoss



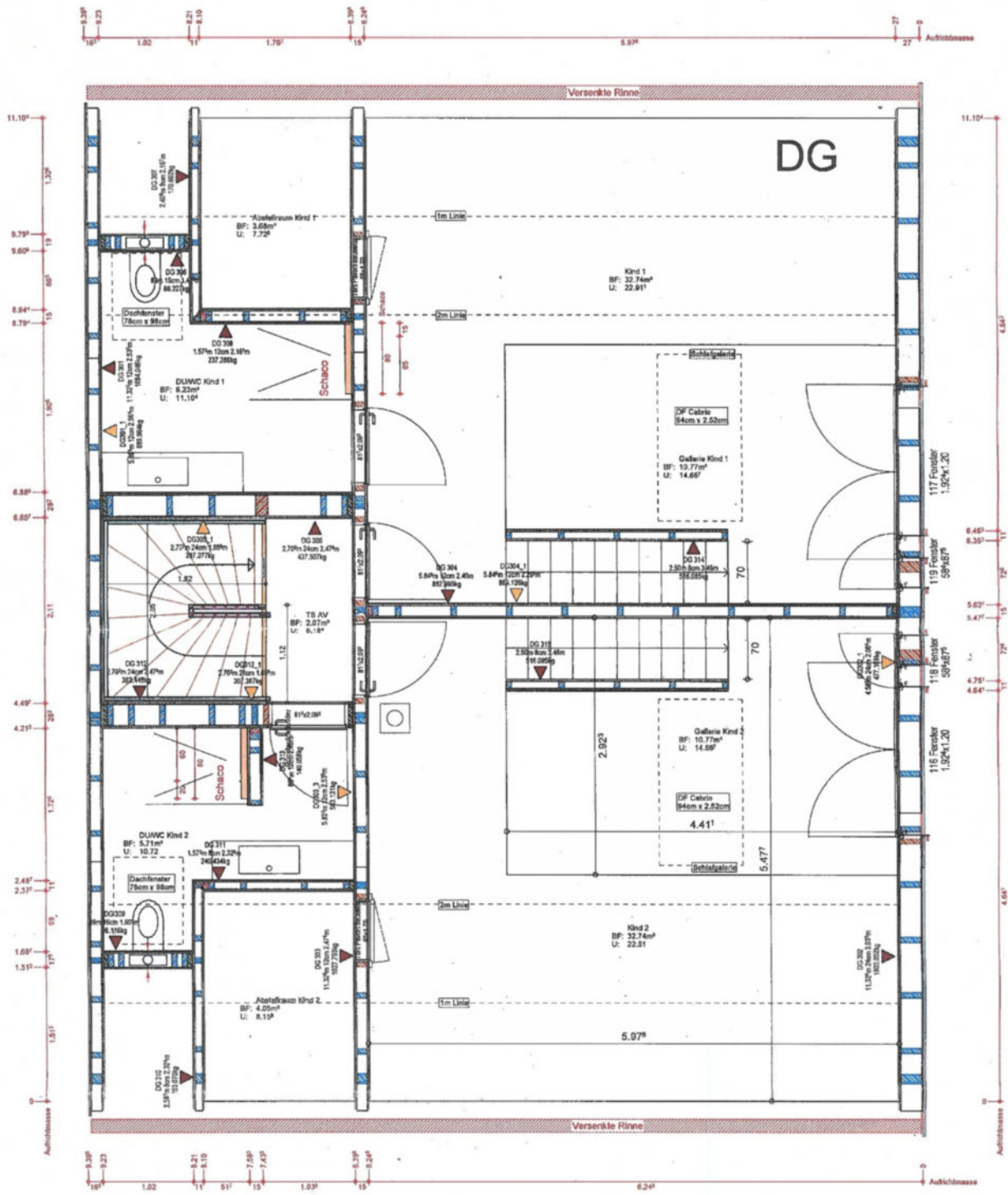
m<sup>2</sup> sind ca. Nettowohnflächen

# Obergeschoss



m² sind ca. Nettowohnflächen

# Dachgeschoss



m<sup>2</sup> sind ca. Nettowohnflächen





Notizen

A large grid of small dots for taking notes.

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161066-85
Immobilie	7-Zi.-DEFH
Strasse und Nr.	Hangstrasse 38
PLZ und Ort	8427 Rorbas
Baujahr	2018
Zustand	sehr guter und gepflegter Zustand
Ausbaustandart	gehoben/luxuriös
Anz. Schlafzimmer	1 im OG, 2 im DG
Anz. WC	4
Anz. Nasszellen	3
Bodenfläche Wohnen total	ca. 323 m <sup>2</sup>
Nebenräume total	45 m <sup>2</sup>
Kubatur (GVZ)	1'385 m <sup>3</sup> , Vers.-Summe CHF 1'199'995.-
Grundstücksfläche	468 m <sup>2</sup> , Kat.-Nr. 2012

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	über Elektroboiler
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Standard	Minergie
Komfortlüftung	
Wasserenthärtungsanlage	

## PARKIERUNG

Doppelgarage  
Mehrere Aussen-Parkplätze  
BMW Ladestation

## PREIS

Angebotspreis CHF 2'200'000.—

## SONSTIGES

- Es steht den Häusern ein Kinderspielplatz zur exklusiven Benutzung zur Verfügung.
- Übernahme der Liegenschaft per Sommer 2023 oder nach Vereinbarung.
- Bankengeprüft.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.

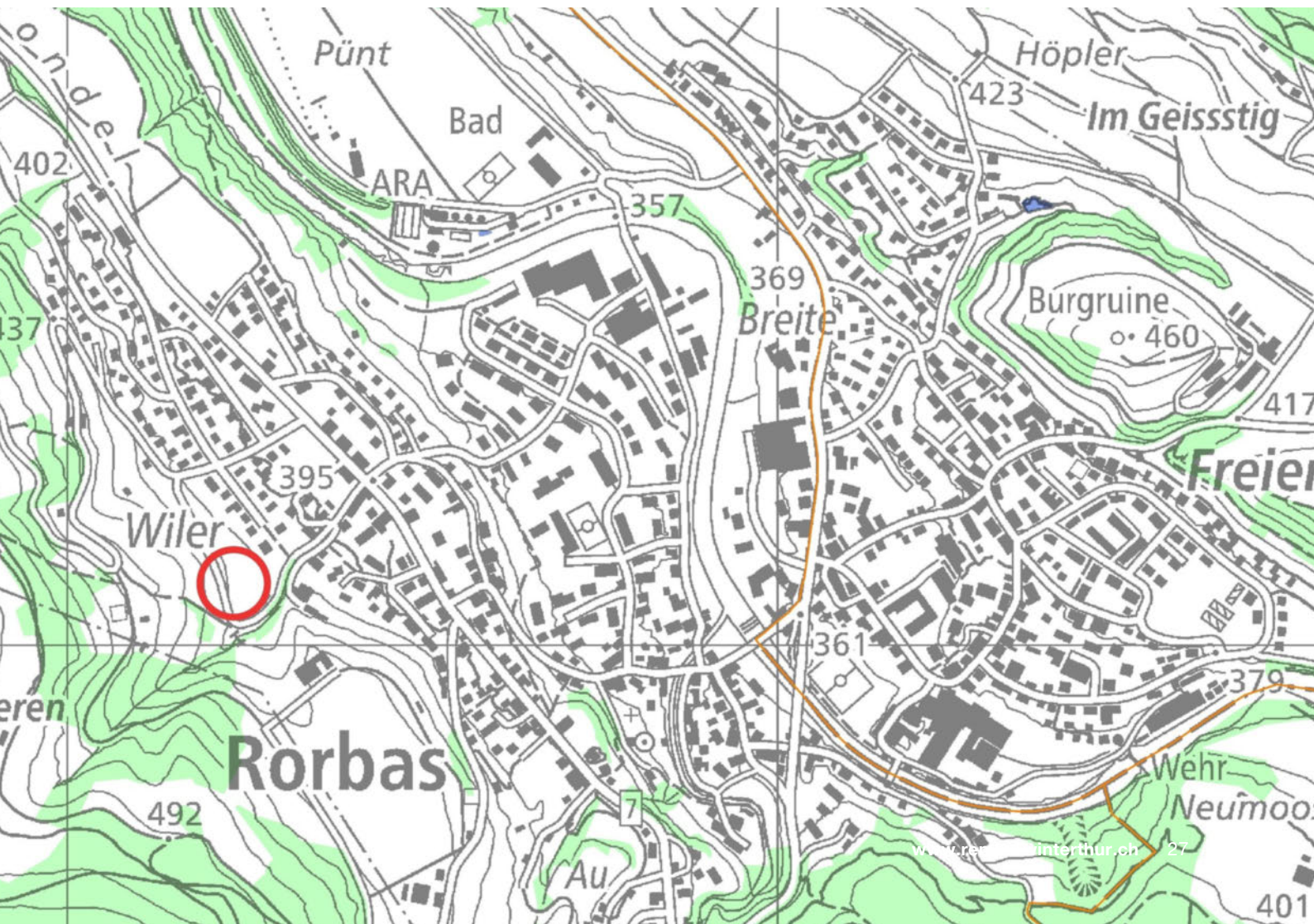
## RAUMPROGRAMM (CA. ANGABEN)

### WOHNFLÄCHEN

Untergeschoss	29 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss inkl. Reduit	99 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	95 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	79 m <sup>2</sup>
Galerien Dachgeschoss	10.8 m <sup>2</sup>

### NEBENRÄUME

Waschen/Technik UG	13.6 m <sup>2</sup>
Werken UG	11.7 m <sup>2</sup>
Keller UG	12 m <sup>2</sup>
Reduit 1 DG	3.7 m <sup>2</sup>
Reduit 2 DG	4 m <sup>2</sup>





## Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX Winterthur**

Unser RE/MAX Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Winterthur wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: „Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX“. Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



### **Roman Steiger**

Eidg. dipl. Immobilienvermarkter  
Immobilienbewerter CAS

M +41 78 406 67 23

T +41 52 264 50 50

E [roman.steiger@remax.ch](mailto:roman.steiger@remax.ch)

### **RE/MAX Winterthur**

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E [info@remax-winterthur.ch](mailto:info@remax-winterthur.ch)

[www.remax-winterthur.ch](http://www.remax-winterthur.ch)

**RE/MAX**  
Winterthur

