



# Vermietetes 3-Fam.- Haus samt Scheune mit Ausbaupotenzial

Zürcherstrasse 38, 8424 Embrach







# Herzlich Willkommen in Embrach

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gut besonnten, ruhigen und doch zentralen, überschaubaren Wohnquartier in der attraktiven Gemeinde Embrach, Bezirk Bülach, an der Zürcherstrasse 38.

Mit ca. 10'000 Einwohnern zählt Embrach zu den grösseren Gemeinden im Zürcher Unterland und zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit aus.

Eingebettet ins grüne Embrachertal bietet der Ort eine attraktive Landschaft mit Wäldern, Wiesen und Naherholungsgebieten – perfekt für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Freien.

Gleichzeitig verfügt die Gemeinde über eine sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinischer Versorgung direkt vor Ort.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch den Bahnhof Embrach-Rorbas (S-Bahn-Linie S41) sowie regionale Buslinien hervorragend. Direkt vor dem Haus befindet sich die Bus-Haltestelle "Zürcherstrasse" mit direkter ÖV-Anbindung. Zudem überzeugt die Lage durch die Nähe zum Flughafen Zürich. Mit dem Auto ist die Stadt Zürich in rund 25 Minuten erreichbar.

Familien, Berufspendler und Ruhesuchende schätzen Embrach für seine hohe Lebensqualität, das vielfältige Vereinsleben und die gut erhaltene Dorfstruktur mit historischem Charakter. Die Kombination aus dörflichem Charme, moderner Ausstattung und stadtnaher Lage macht Embrach zu einem begehrten Wohnort.

**Mehr über die attraktive Gemeinde erfahren Sie unter: [www.embrach.ch](http://www.embrach.ch)**



# Ein kurzer Überblick

## über dieses attraktive Mehrfamilienhaus

Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1840 präsentiert sich als charmante und vielfältig nutzbare Liegenschaft mit umfangreichem Ausbaupotenzial. Das Gebäude wurde über die Jahre hinweg immer wieder modernisiert, unter anderem durch Renovationen in den Jahren 1970–1980, 1999 und zuletzt 2017. Es umfasst drei vermietete Wohneinheiten sowie eine ebenfalls vermietete Scheune mit Dachboden. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten bietet allen Mietparteien zusätzlichen Freizeitwert.

### **1-Zimmer-Wohnung (Erdgeschoss links)**

Die kompakte 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss links verfügt über einen funktionalen Grundriss mit Wohn- und Schlafbereich in einem Raum sowie einer separaten Küche und einem Badezimmer. Sie ist ideal für Einzelpersonen und aktuell vermietet.

### **3-Zimmer-Wohnung (Erdgeschoss rechts)**

Die geräumige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss rechts bietet eine praktische und familienfreundliche Aufteilung mit Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Küche und ein Badezimmer +

WC. Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und die hellen Räume sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Auch diese Einheit ist dauerhaft vermietet.

### **3.5-Zimmer-Wohnung (1. Obergeschoss und Dachstock)**

Die 3.5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss erstreckt sich über zwei Ebenen und nutzt zusätzlich den ausgebauten Dachstock, was ihr ein grosszügiges und besonders wohnliches Raumgefühl verleiht. Im Wohnzimmer sorgt ein Cheminée für eine gemütliche Atmosphäre. Neben Wohn- und Schlafzimmern bietet sie einen weiteren halben Raum, der sich ideal als Büro oder Hobbybereich eignet. Die Einheit ist ebenso vermietet.

### **Scheune mit Lagerflächen**

Die zum Grundstück gehörende Scheune inkl. Dachgeschoss bietet grosszügige Lagerflächen und stellt damit vielseitig nutzbaren Raum zur Verfügung.





# Weitere Eckdaten und Informationen

- / Das Haus verfügt über denkmalgeschützte Bauelemente; Inventaraufhebung für gewisse Gebäudeteile bereits erfolgt
- / Baujahr 1840
- / Diverse Renovationen 1970/1980, 1999, 2017
- / Grundstücksfläche total: 440 m<sup>2</sup>
- / Grundbuch Embrach, Blatt 377, Kataster 4378, EGRID CH13893487722, Plan 1, Embrach
- / Grundstücksfläche 303 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen Nr. 05600540, Zürcherstrasse 38, 197 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 92 m<sup>2</sup>, Gartenanlage 14 m<sup>2</sup>
- / Grundbuch Embrach, Blatt 1041, Kataster 70, EGRID CH167748388073, Plan 1, Embrach
- / Grundstücksfläche 137 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung: Gartenfläche 135 m<sup>2</sup>, befestigte Fläche 2 m<sup>2</sup>
- / Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- / Volumen Wohnhaus mit Schopf (GVZ): 1'413 m<sup>3</sup> mit Vers.-Nr. 056-00540. Versicherungssumme CHF 1'202'247.--. Schätzung vom 03.09.2008.
- / Kernzone K2
- / Sicherheitsnachweis (SINA) ist Sache des Käufers.
- / Übernahme des Mehrfamilienhauses per sofort oder nach Vereinbarung.





# Kurzbaubeschrieb

- / Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk
- / Steildach mit Ziegeleindeckung und Lukarnen
- / Holzmetallfenster mit Isolierverglasung (Instandsetzung 1999)
- / Teilweise Holzfenster mit Doppelverglasung (Scheune)
- / Wärmeerzeugung mittels Ölheizung (2017)
- / Wärmeverteilung mittels Radiatoren
- / Küchen in Kunstharz mit einfachem Geräteinventar (Instandsetzung 1970er-/80er-Jahre)
- / Diverse Bodenbeläge: Laminat, Kunststoffbeläge, keramische Bodenplatten, Teppichboden
- / Verdunkelung mittels Klappläden
- / Scheune mit grosszügigen und geräumigen Lagerflächen
- / Grosszügiger Garten mit viel Privatsphäre, von allen Mietparteien genutzt

# Mieterspiegel

## per 01.11.2025

### **Objekt 101 - 1-Zi.-Wohnung im EG links**

/ MZ-netto: CHF 970.--

### **Objekt 102 - 3-Zi.-Wohnung im EG rechts**

/ MZ-netto: CHF 1'393.--

### **Objekt 111 - 3.5-Zi.-Wohnung im OG/DG**

/ MZ-netto: CHF 1'550.--

### **Objekt 701 - Scheune / Einstellhalle inkl. Dachboden**

/ MZ-netto: CHF 750.--

### **Objekt 801 - Abstellplatz im Freien**

/ MZ-netto: CHF 50.--

### **Zürcherstrasse 38, 8424 Embrach**

/ MZ-Netto pro Jahr CHF 56'556.--

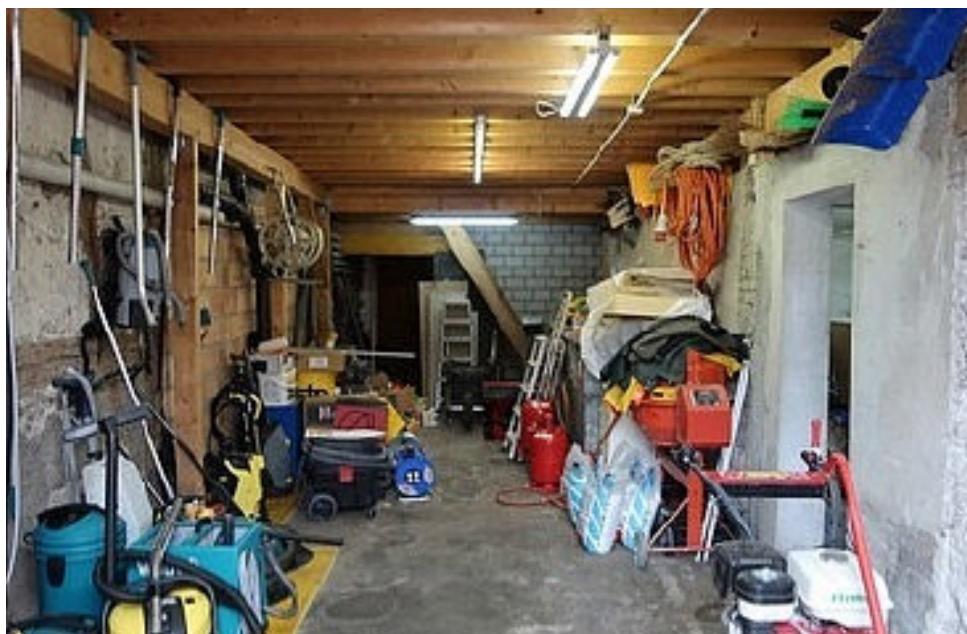
/ MZ inkl. Pauschale NK pro Jahr CHF 65'076.--



Die zur Liegenschaft gehörende Scheune inkl. Dachboden bietet grosszügige Lagerflächen und stellt damit vielseitig nutzbaren Raum für unterschiedlichste Zwecke zur Verfügung, wie auch die Möglichkeit zum Ausbau einer weiteren Wohneinheit.

Sie eignet sich zurzeit ideal zur sicheren Unterbringung von Geräten, Werkzeugen oder saisonalen Gegenständen und eröffnet den Bewohnerinnen und Bewohnern zudem die Möglichkeit für zusätzlichen Stauraum.

Durch ihre solide Bauweise und die flexible Nutzung trägt die Scheune wesentlich zum praktischen Mehrwert des gesamten Anwesens bei und ist derzeit als Werkzeug- und Lagerraum vermietet.





# Gemeinsame Gartenfläche

Den Mietparteien steht im Erdgeschoss ein gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich zur Verfügung, der nicht nur grosszügigen Raum für Erholung und Ruhe bietet, sondern auch als Ort des nachbarschaftlichen Austauschs und der gemeinsamen Aktivitäten genutzt werden kann. Die liebevoll angelegte Aussenfläche schafft eine einladende Atmosphäre, lädt zum Verweilen im Freien ein und trägt insgesamt wesentlich zur hohen Wohnqualität des Hauses bei.



Die folgenden Seiten beinhalten Bilder der 3.5.-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss. Der Ausbaustandard ist in allen Wohnungen identisch.











Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung



Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung





Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung

Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung









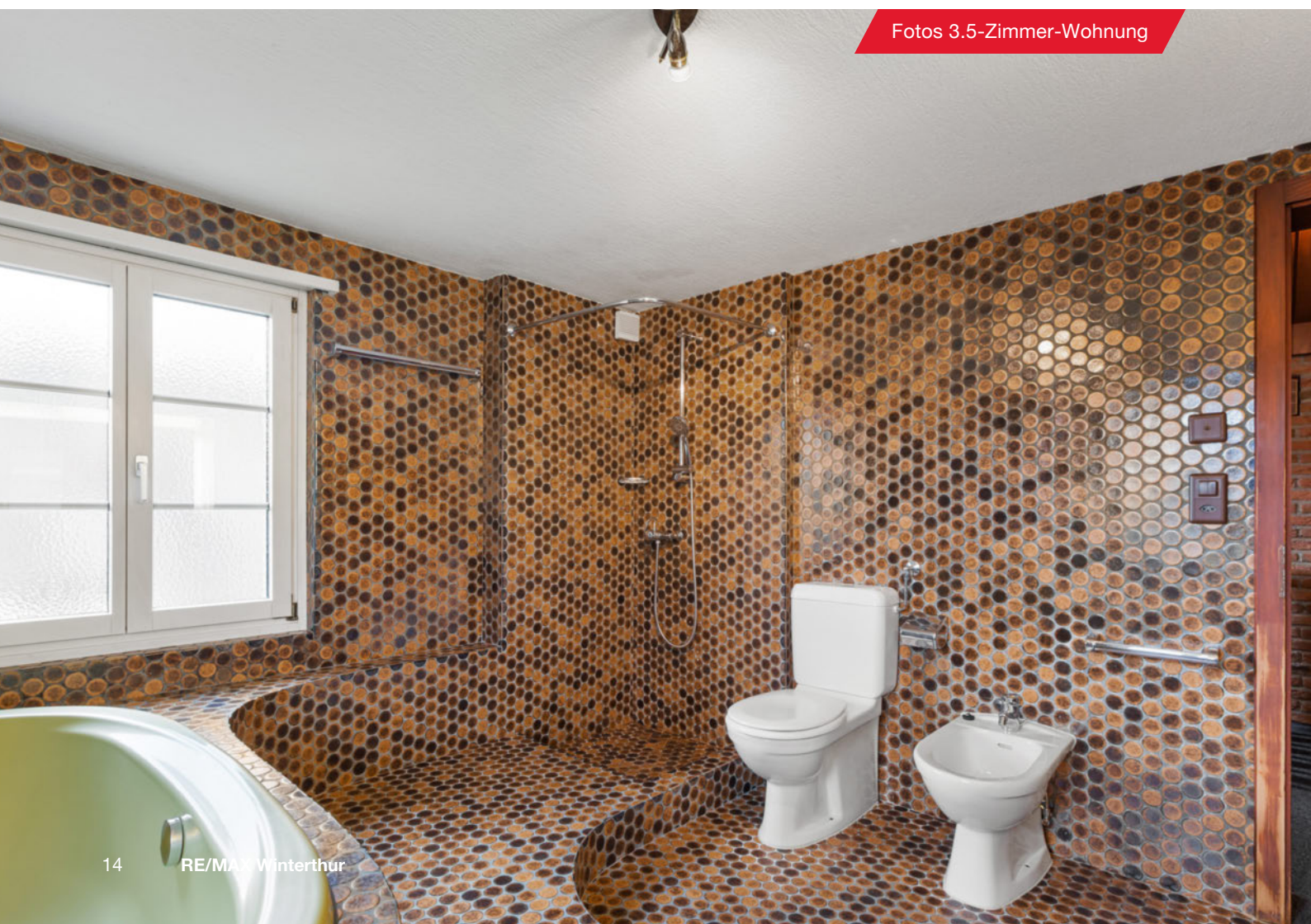


Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung

Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung











Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung

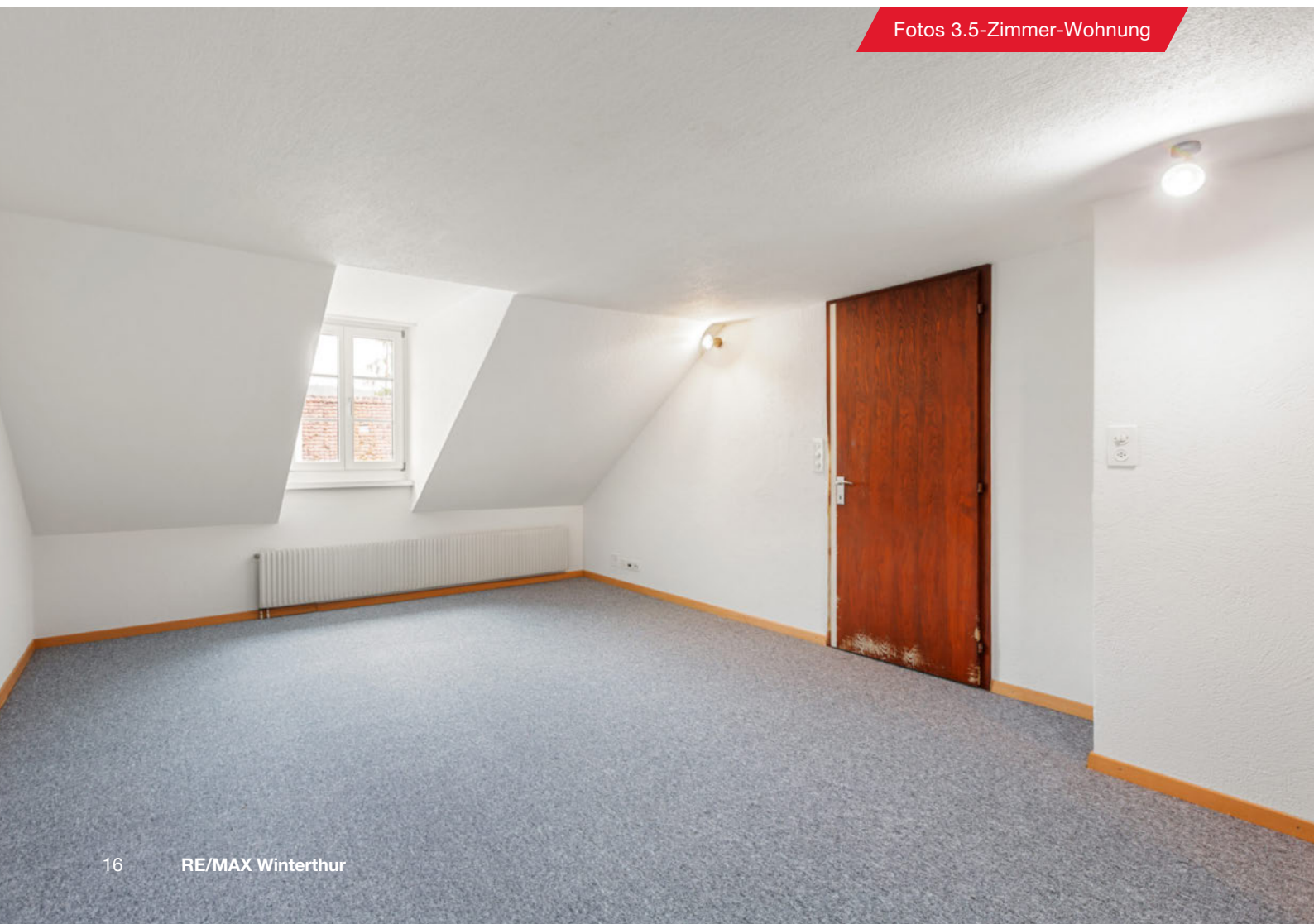


Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung





Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung



Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung





Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung



Fotos 3.5-Zimmer-Wohnung



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	???
Objektart	Mehrfamilienhaus
Strasse und Nr.	Zürcherstrasse 38
PLZ und Ort	8424 Embrach
Baujahr	1840
Grundstücksfläche	440 m <sup>2</sup>
Volumen GVZ	1'413 m <sup>3</sup>
Anzahl Wohnungen	3
1.5-Zimmer-Wohnung	EG links
3-Zimmer-Wohnung	EG rechts
3.5-Zimmer-Wohnung	OG/DG
Scheune & Garten	EG
Versicherungswert gem. GVZ	1'202'247.--

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

## PREIS

Angebotspreis	CHF 1'090'000.-- resp. dem Meistbietenden
---------------	---

/ Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.

/ Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&O.

## RENOVATIONEN

Küchen	1970-1980 m <sup>2</sup>
Fenster	1999 m <sup>2</sup>
Heizung	2017 m <sup>2</sup>

### Mieterspiegel per 01.11.2025:

#### 1-Zi.-Whg. im EG links

/ MZ-netto: CHF 970.--

#### 3-Zi.-Whg. im EG rechts

/ MZ-netto: CHF 1'393.--

#### 3.5-Zi.-Whg. im OG/DG

/ MZ-netto: CHF 1'550.--

#### Scheune / Einstellhalle inkl. Dachboden

/ MZ-netto: CHF 750.--

#### Abstellplatz im Freien

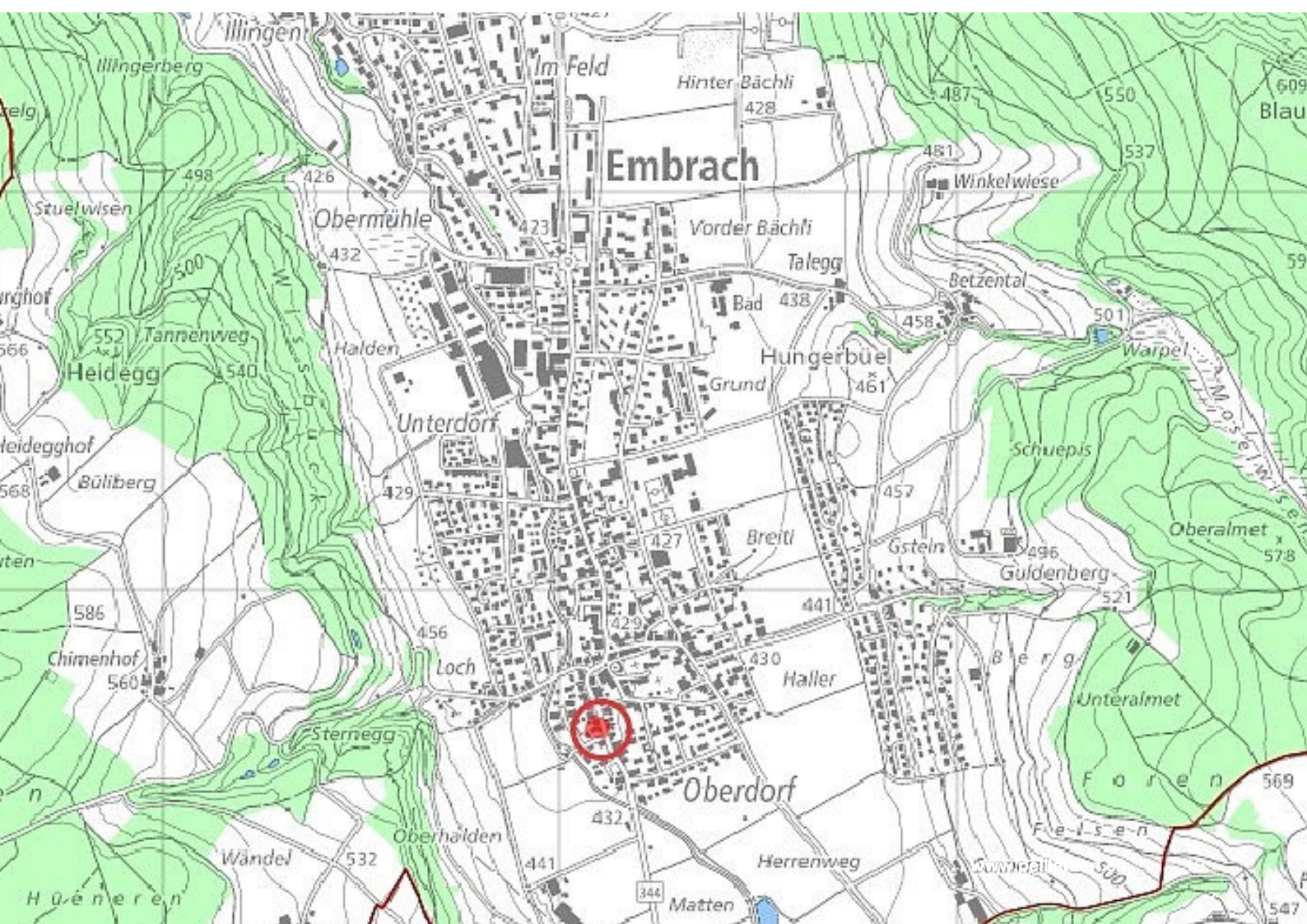
/ MZ-netto: CHF 50.--

### Übersicht pro Jahr

/ MZ-Netto pro Jahr CHF 56'556.--

/ MZ inkl. Pauschale NK pro Jahr CHF 65'076.--









# Immobilien sind mein Zuhause!

## 5 Vorteile auf einen Blick

Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!

- / Wellness für Ihre Nerven. I take care of everything!
- / Schnelle Antwortzeiten!
- / Vertiefte Marktkenntnisse. Lokal, regional & national.
- / Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft!
- / Ersatzbeschaffung beim Verkauf/ Mithilfe



**KONTAKTIEREN SIE MICH  
NOCH HEUTE!**

**Michele Pellettieri**

**Selbständiger Immobilienmakler  
Verkauf, Werbung und Schätzung**

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

E [michele.pellettieri@remax.ch](mailto:michele.pellettieri@remax.ch)

**Michele Pellettieri**

Stadthausstrasse 123  
8400 Winterthur

E [michele.pellettieri@remax.ch](mailto:michele.pellettieri@remax.ch)

[www.pellettieri.ch](http://www.pellettieri.ch)

**RE/MAX**  
Winterthur