



Exklusives 5.5-Zi.- Doppelfamilienhaus mit fantastischer Aussicht

Hangstrasse 42, 8427 Rorbas





Herzlich willkommen in Rorbas

Das moderne, hochwertig ausgebaute Doppel Einfamilienhaus befindet sich im ländlichen Dorf Rorbas, an der Hangstrasse 42, in einem familienfreundlichen und gut besonnten Wohnquartier. Mit rund 3'078 Einwohnern ist Rorbas dem Bezirk Bülach zugeordnet. Der Steuerfuss in Rorbas beträgt 103% ohne Kirchensteuer.

Die Liegenschaft profitiert von ihrer attraktiven Hanglage mit weitläufiger Fernsicht ins Grüne. Die unmittelbare Umgebung ist mehrheitlich Neubaugebiet, da die meisten Nachbargebäude nach 2010 erstellt wurden, was für ein modernes und gepflegtes Quartierbild sorgt. Das Doppel Einfamilienhaus liegt abseits des Durchgangsverkehrs und ist damit sehr ruhig gelegen.

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

Eine Kindertagesstätte, Schulhäuser aller Stufen sowie das Jugendhaus gehören zu den zahlreichen öffentlichen Einrichtungen im Dorf. Im Sommer lädt das Schwimmbad Töss Side zum Verweilen ein. Für Wanderlustige starten vom Gemeindehaus aus gut markierte Wanderwege, etwa die Route der Töss entlang bis zur Tössegg oder über die Römerbrücke nach Freienstein und weiter bis nach Winterthur.

Mehr Informationen über die Gemeinde finden Sie im Internet unter www.rorbas.ch.



Ein kurzer Überblick

Das exklusive 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit rund 170 m² Nettowohnfläche überzeugt durch grosszügige Raumverhältnisse, einen hochwertigen Ausbaustandard und seine attraktive Hanglage mit wundervoller Fernsicht in Rorbas.

Die moderne Holzbauweise mit hochwertigen Materialien und ein durchdachtes, offenes Grundrisskonzept schaffen eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre über drei Geschosse. Fussbodenheizung und eine hervorragende Gebäudedämmung sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Im Zentrum des Erdgeschosses liegt der 54.71 m² grosse, lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offener Küche. Grosszügige Fensterfronten öffnen den Wohnraum zum ringsum verlaufenden Aussenbereich, der flexibel möbliert werden kann, ob Sitzgruppe Richtung Norden, Osten oder seitlich, ganz nach Wunsch. Dort lädt ein beheizter Aussen-Whirlpool mit Blick ins Grüne zum Verweilen ein.

Über die geschwungene Massivholztreppe erreicht man im Obergeschoss drei helle Zimmer sowie eine gut ausgestattete Nasszelle. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein grosszügiges Zimmer mit 45.39 m² und stimmungsvollem Kaminelement, ideal als weiteres Schlafzimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort mit Charakter. Ein begehrter Kleiderschrank mit fest eingebauten Schrankkomponenten sowie eine zweite Nasszelle runden das oberste Geschoss ab.

Zum Haus gehören zudem eine grosszügige Doppelgarage, zwei zusätzliche Aussenparkplätze sowie ein Keller- und ein Technikraum.

Das 2018 erstellte Gebäude überzeugt mit einem zeitgemässen Energiekonzept: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Bodenheizung und eine hervorragende Dämmung sorgen für einen tiefen Energieverbrauch.

Mehr über dieses interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Weitere Eckdaten und Informationen

- / Baujahr 2018.
- / Gehobener Ausbaustandard. Die Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten.
- / Eine ca. Auflistung getätigter Investitionen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.
- / Nettowohnfläche ca. 170 m², mit folgender Aufteilung: Erdgeschoss ca. 59 m², Obergeschoss ca. 57 m², Dachgeschoss ca. 52 m²
- / Nebenräume: Kellerraum Untergeschoss ca. 15 m². Raum Waschen/Technik ca. 11 m².
- / Grundbuch Rorbas, Grundstücksnummer 2014, EGRID CH788160617707.
- / Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- / Volumen Wohnhaus (GVZ) 970 m³ mit Vers.-Nr. 068-00932. Versicherungssumme CHF 1'044'843.-. Schätzung vom 28.08.2018.
- / Doppelgarage, zwei Aussenparkplätze.
- / Bauzone Wohnzone W1.8.
- / Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.



Kurzbaubeschrieb

- / Wohnhaus in Holz-Elementbauweise mit Vollunterkellerung. Vier Geschosse (UG, EG, OG, DG).
- / Satteldach mit Ziegeleindeckung (Ziegel Plano, dunkelgrau).
- / Holz-Metallfenster (Pavoni) mit Dreifachverglasung und Einbruchschutz in UG/EG. Spenglerarbeiten in Uginox.
- / Rafflamellenstoren aus Aluminium, elektrisch bedienbar. Markise Vorderseite (Stroba), manuell bedienbar. Markise Rückseite (Markilux), elektrisch bedienbar.
- / Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe (Kibernetik).
- / Wärmeverteilung mittels Bodenheizung. Technikraum beheizt, Keller unbeheizt.
- / Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärme- und Feuchtigkeitsrückgewinnung (Hoval).
- / Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpen-Boiler mit elektrischem Zusatzheizeinsatz.
- / Sanitärausstattung Villeroy & Boch. Armaturen und Badmöbel Sanitas Trösch. Badewanne Hoesch. WC-Elemente Villeroy & Boch, Unterputz-Spülkasten Geberit/Kombifix.
- / Küchenausstattung "Leicht". Küchengeräte (Herd, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Kühlschrank, Backofen) Miele.
- / Waschmaschine und Tumbler von Siemens.
- / Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor (Müller Metallbau).
- / Beheizter Aussen-Whirlpool im Garten.
- / Stimmungsvolles freistehendes Kaminelement im grossen Dachgeschoss-Zimmer.
- / Begehbarer Kleiderschrank im Dachgeschoss mit fest eingebauten Schrankelementen.
- / Hervorragend gedämmte Gebäudehülle.
- / Kinderspielplatz in der Überbauung.

Raumprogramm

m² sind ca. Bodenflächen

UNTERGESCHOSS

Eingangsbereich 11.82 m² und Vorplatz mit Treppe 6.40 m². Keller 14.96 m². Raum Waschen/Technik 10.75 m² mit Wärmepumpe und Boiler (beheizt). Doppelgarage im Gebäudevolumen 46.55 m² mit Platz für zwei Fahrzeuge, dazu ein Veloschopf.

ERDGESCHOSS

Grosszügiger, offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich "Leben" mit 54.71 m². Direkter Zugang auf den ringsum verlaufenden Aussenbereich (Terrasse Nord 23.28 m² und Terrasse Ost 22.23 m²), der flexibel möbliert werden kann. Im Garten befindet sich der beheizte Aussen-Whirlpool mit Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Geschoss durch ein separates Gäste-WC (2.13 m²) und ein praktisches Reduit (2.22 m²).

OBERGESCHOSS

Zugang über die offene, geschwungene Massivholzterrasse und Vorplatz (2.67 m²). Drei helle Zimmer: Zimmer 1 mit 12.17 m², Zimmer 2 mit 19.14 m² und Zimmer 3 mit 14.83 m² bieten Raum für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nach individuellem Bedarf. Eine gut ausgestattete Nasszelle (8.52 m²) rundet das Geschoss ab.

DACHGESCHOSS

Grosszügiges Zimmer 4 mit 45.39 m² unter dem Satteldach, mit stimmungsvollem freistehendem Kaminelement – ideal als weiteres Schlafzimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort mit Charakter. Ein begehrter Kleiderschrank mit fest eingebauten Schrankelementen sowie eine zweite Nasszelle komplettieren das oberste Geschoss.







Erdgeschoss











Obergeschoss







Dachgeschoss



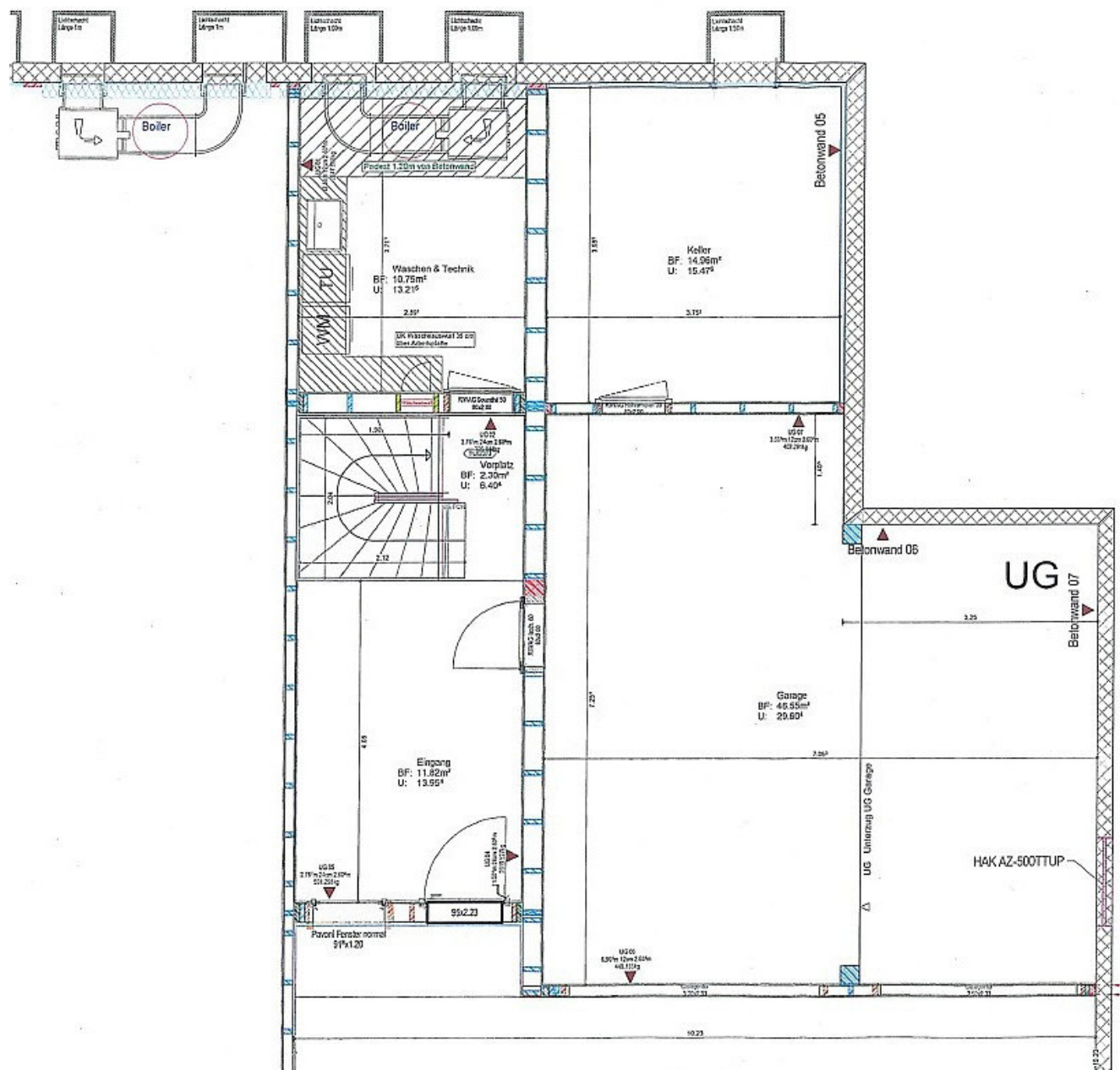






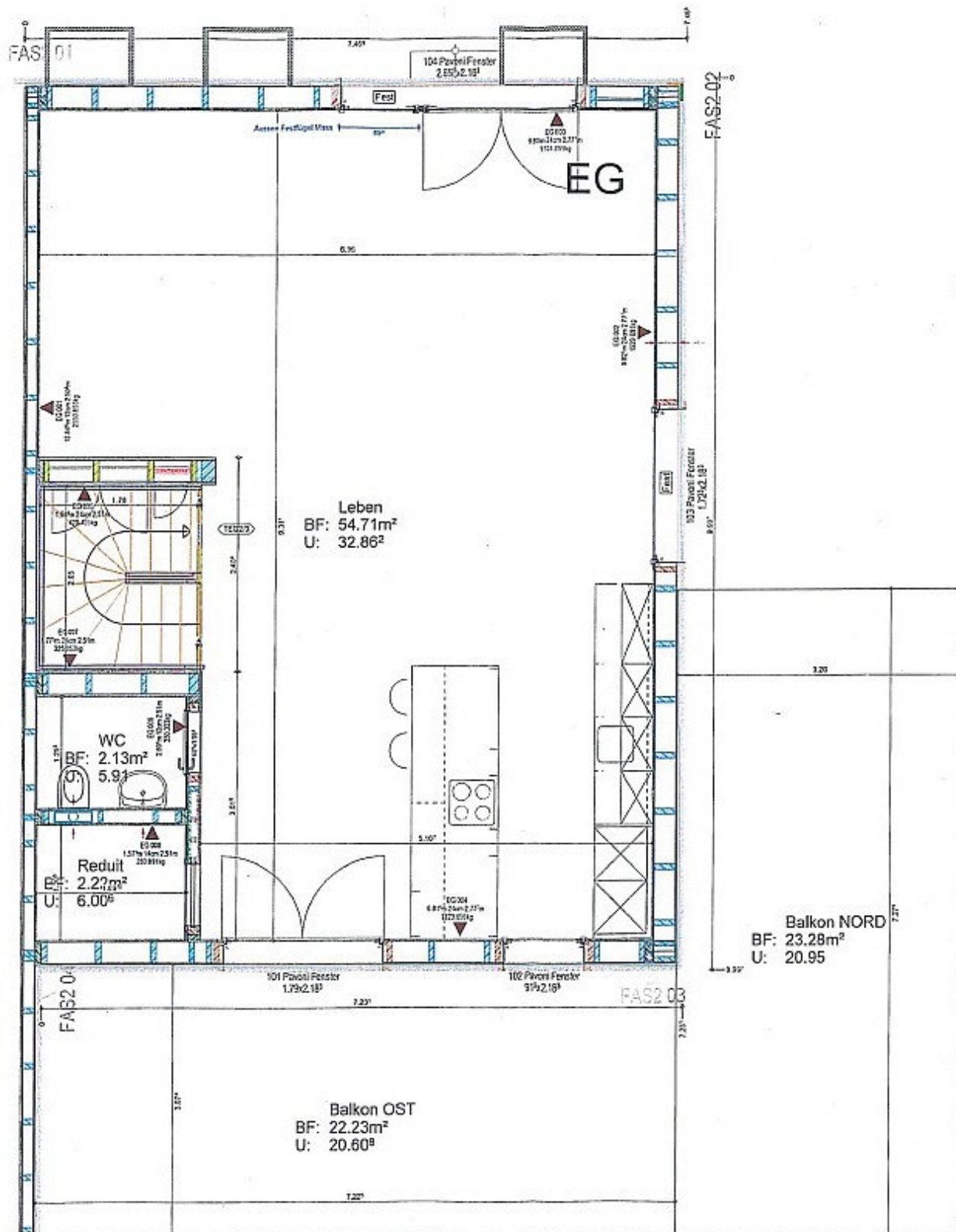
Grundriss

Untergeschoss



Grundriss

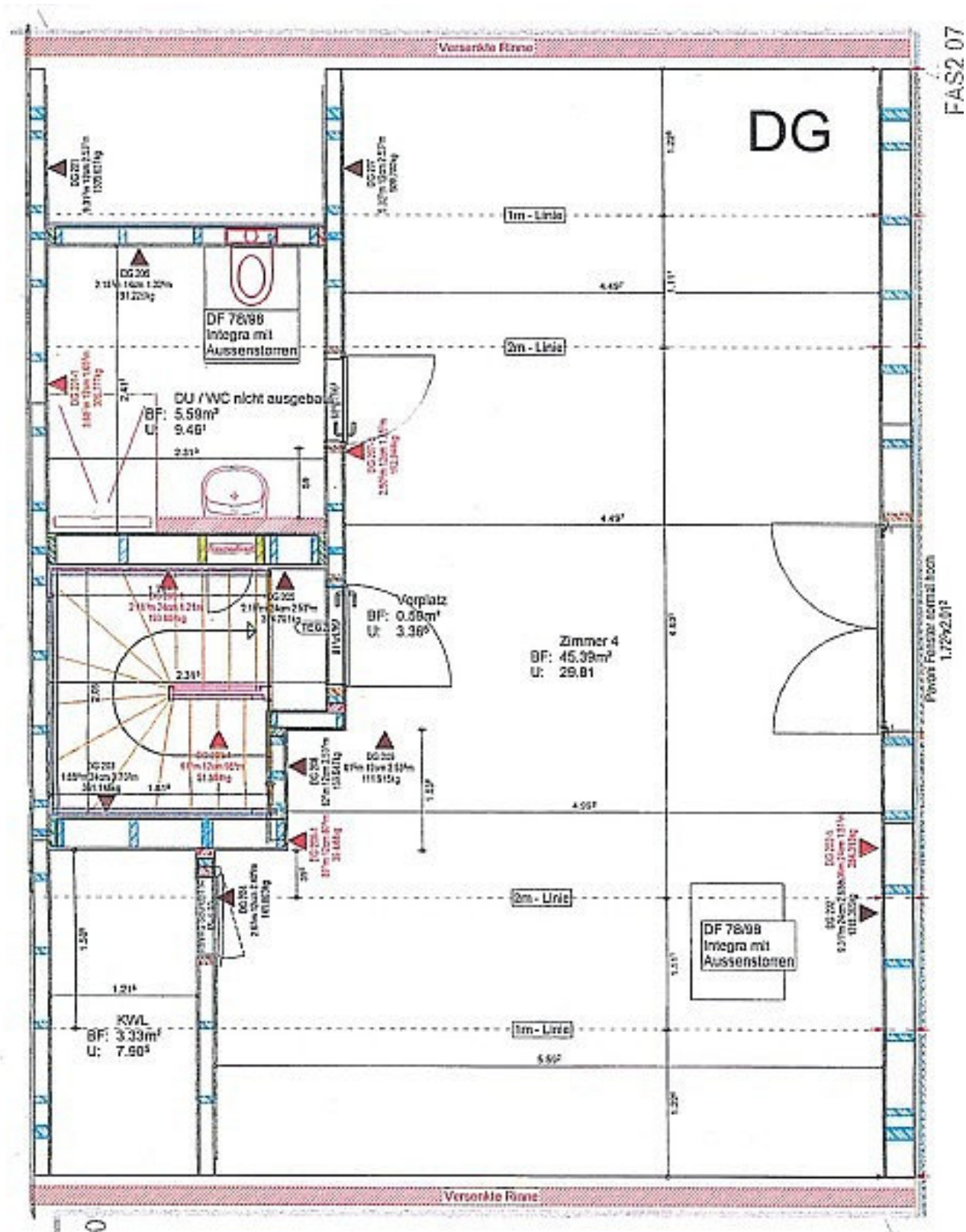
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161079--61
Objektart	5.5-Zimmer-DEFH
PLZ und Ort	8427 Rorbas
Strasse und Nr.	Hangstrasse 42
Baujahr	2018
Zustand / Standard	sehr gepflegt / gehoben
Grundstücksfläche	325 m ² (Kat.-Nr. 2014)
Nettowohnfläche	ca. 170 m ²
Anzahl Schlafzimmer	3 (+1 im DG)
Anzahl Nasszellen	2
Kubatur GVZ	970 m ³ , Vers.-Nr. 068-00932

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Lüftung	Komfortlüftung

AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

Doppelgarage	2	Aussenparkplätze	2
--------------	---	------------------	---

PREIS

Angebotspreis	CHF 1'790'000.--
---------------	------------------

/ Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.

/ Alle Angaben ohne Gewähr S.E.&O.

RAUMPROGRAMM

Untergeschoss

Entrée	11.8 m ²
Doppelgarage	46.6 m ²
Keller	14.9 m ²
Waschen&Technik	10.7 m ²

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	54.7 m ²
WC	2.1 m ²
Reduit	2.2 m ²
Balkon Nord	23.2 m ²
Balkon Ost	22.2 m ²

Obergeschoss

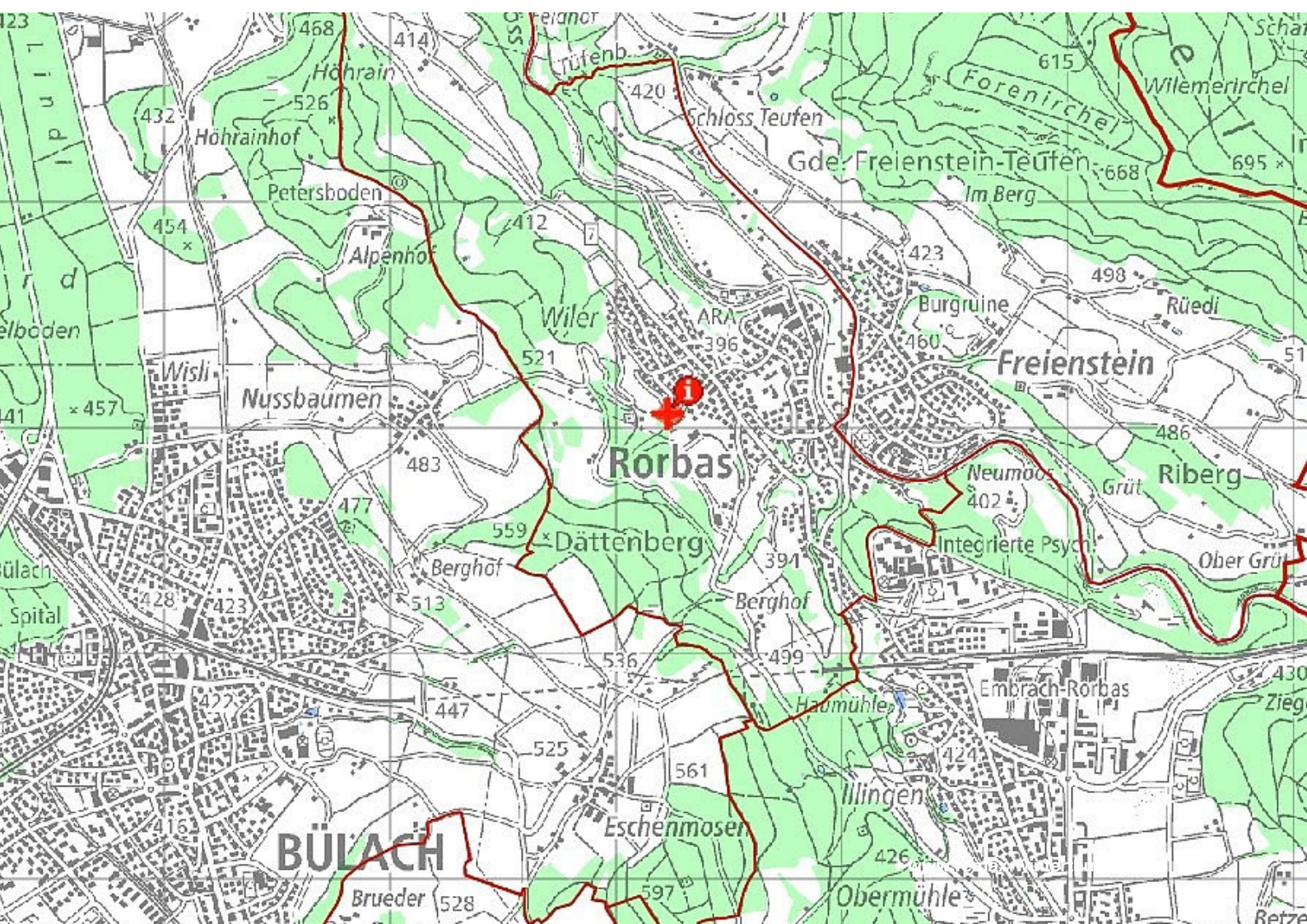
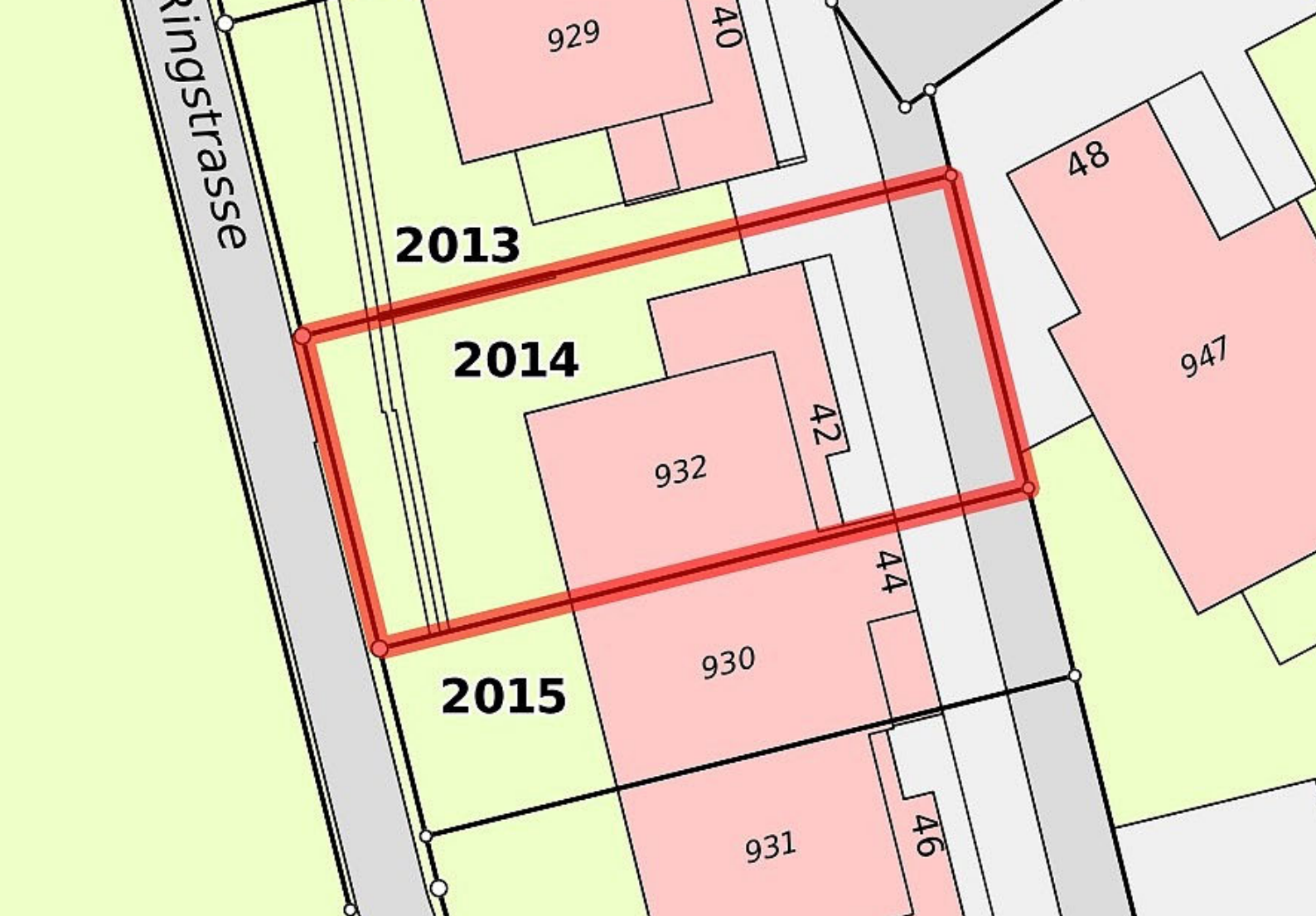
Zimmer 1	12.1 m ²
Zimmer 2	19.1 m ²
Zimmer 3	14.8 m ²
Bad/WC	8.5 m ²

Dachgeschoss

Zimmer 4	45.3 m ²
DU/WC	5.5 m ²
KWL	3.3 m ²

INFRASTRUKTUR

Entf. Bushaltestelle	0.3 km
Entf. Volg	0.28 km
Entf. Autobahnanschluss	6-7 km
Entf. Kindergarten	1.1 km
Entf. Primarschule	1.1 km
Entf. Sekundarschule	1.5 km
Entf. Bahnhof	3-4 km





Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über die 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.

**KONTAKTIEREN SIE UNS
NOCH HEUTE!**

Raphael Steiger

Dipl. Immobilienmakler
Dipl. Betriebswirtschafter/HF

M +41 78 250 11 11
T +41 52 264 50 50
E raphael.steiger@remax.ch

Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
info@remax-winterthur.ch
www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur



D-RMC-01025609_00001

