



6.5-Zimmer-Wohnung

"Smile" bauen-bauen mit einem Lächeln!

Weiacherstrasse 30, 8427 Rorbas





Willkommen im ländlichen Rorbas

IM SCHÖNEN ZÜRCHER UNTERLAND

Die moderne, luxuriöse und grosszügige Überbauung "Smiledörfli Wydum" befindet sich im ländlichen Dorf Rorbas, an der Weiacherstrasse 30, 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. 350 Meter) befindet sich für den täglichen Einkauf ein Volg. Ebenfalls in kurzer Distanz findet man eine Bushaltestelle, von wo aus gute Verbindungen im Halbstundentackt verkehren. Auch mit dem motorisierten Individualverkehr sind von Rorbas aus bekannte Zentren wie der Flug-

hafen Zürich (17 Min.), Andelfingen (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.



Kurzer Überblick

ÜBER DIESE LIEGENSCHAFT

An ruhiger und gut erschlossener Lage in 8427 Rorbas befindet sich diese moderne 6.5-Zimmer-Eigentumswohnung an der Weiacherstrasse 30.

Die grosszügige Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 2025 und bietet rund 170 m² Wohnfläche mit viel Raum zur Entfaltung.

Der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich überzeugt mit grosszügigem Schnitt und einem hochwertigen Bodenbelag in Holzparkett, der Wärme und Stil vermittelt. Die moderne, hell gestaltete Küche ist nahtlos in den Wohnraum integriert und bildet das Herzstück der Wohnung – ideal für gemeinsames Kochen und gemütliches Beisammensein.

Mehrere flexibel nutzbare Zimmer bieten vielfältige Möglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Büro oder Rückzugsort. Zwei stilvoll ausgebaute Badezimmer erhöhen den Wohnkomfort: eines mit Dusche und Lavabo, das andere mit Badewanne und Doppelwaschbecken – perfekt für Familien oder Paare mit hohen Ansprüchen.

Waschmaschine und Tumbler befinden sich im Haus, zusätzliche Nebenräume schaffen praktischen Stauraum. Zur Wohnung gehören zwei komfortable Tiefgaragenparkplätze, die den Alltag zusätzlich erleichtern.

Weitere Informationen finden Sie auf den nächsten Seiten.

KURZ-BAUBESCHRIEB

Einen detaillierten Baubeschrieb lassen wir Ihnen gerne auf Anfrage zukommen.

- **Satteldach** Konstruktionsholz für Dachstuhl imprägniert und gegen Schädlinge behandelt.
- **Verkleidung** Untersichten Hauptdach aussen: Täferschalung horizontal montiert und weiss lasiert.
- **Bedachungsarbeiten** Satteldach: diffusionsoffenes Unterdach Eternit Meteo mit Muldenschiebeziegel, braun. Schneefanggitter auf Dachfläche, beidseitig. Verkleidung Stirn- und Ortbretter in Aluminium.
- **Fenster** Alle Fenster in Holz/Metal (Rahmen- u. Flügelverkleidung in Metall) mit 3-fach-Wärmeschutzglas, Glas-U-Wert 0.6 W/m² Kelvin und ringsumlaufender Gummidichtung. Dreh-Kipp-Beschläge: Pro Zimmer 1 Stück (Optional zusätzliche Sicherheitsstufe).
- **Fassadenputze** Zementanwurf, Grundputz und eingefärbter 2 mm-Kunststoffputz auf Fassade. 1mm Abrieb auf sichtbaren Betonflächen.
- **Äussere Malerarbeiten** Abrieb auf sichtbaren Betonflächen gestrichen. Sichtbares Holzwerk 2x Kunstharz gestrichen.
- **Sonnenschutz** Verbunddrafflamellenstoren mit Metallblenden, farbig einbrennlackiert. Bedienung mit Kurbeln (mit Motoren als Option), Bei grosser Hebeschiebetür Motor inklusiv. Sonnenstore als Option.
- **Wärmeerzeugung** Erdsondenwärmepumpe in Technikraum UG inkl. sep. 400l Boiler. Wohnung 1-4: 1x Erdsondenwärmepumpe. Pro Wohnung je 1x 400l Boiler.
- **Wärmeverteilung**, Die Wärme (Warmwasser) wird über Metallplastrohre im Unterlagsboden verteilt. Die Vorlauftemperatur der Bodenheizung im ganzen EG, OG und OG wird über den Aussenfühler gesteuert. (Einzelraumsteuerung mit Fühler als Option, In Wohnung 1-4 inklusiv).
- **Sitzplatz / Eingang** Netzdruckleitung zu Gartenventil, je 1 Gartenventil mit Schlauchanschlussvorrichtung. Wohnung 1-4 je 1 Gartenventil bei Sitzplatz/Terrasse.
- **Keramische Bodenbeläge** Bodenplatten (nach Wahl bis Fr. 100.-/m² Nettopreis inkl. Verlegen, Anteil Material Netto Fr. 50.-/m²) Alle Nasszellen, Entrée, Küche, Wohnen/Essen, sowie Treppe EG – DG inkl. Vorplatz OG u. DG mit Bodenplatten.
- **Bodenbeläge aus Holz** In allen Zimmern OG u. DG (sowie Zimmer EG) Laminat bis Fr. 70.-/m² verlegt inkl. Laminatsockel.
- **Umgebung** Rohplanie- und Feinplaniearbeiten. Wege und Plätze in grauem Verbundstein 20/20 laut Plan. Rasenansaat inkl. 1. Rasenschnitt.

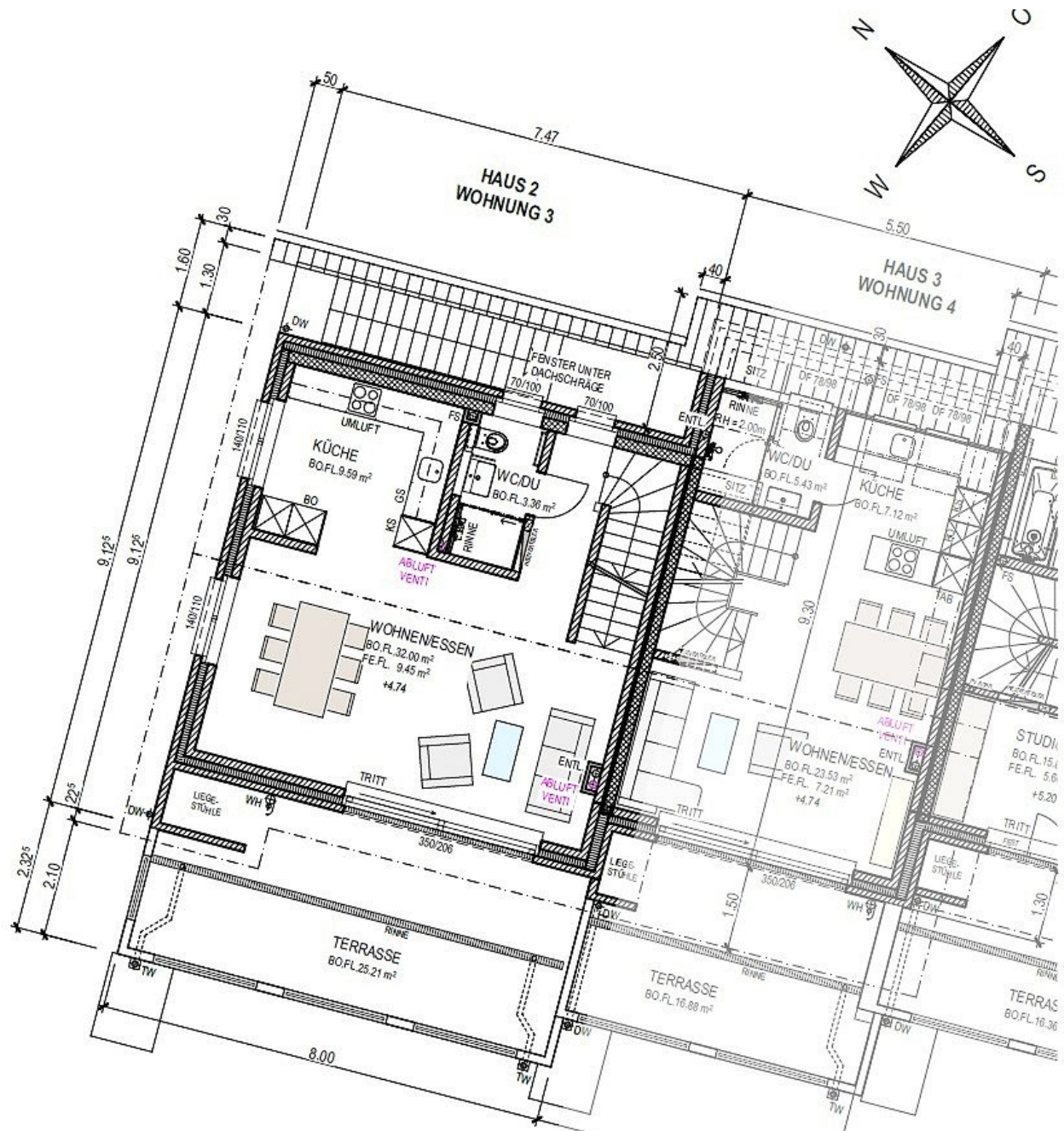


Notizen

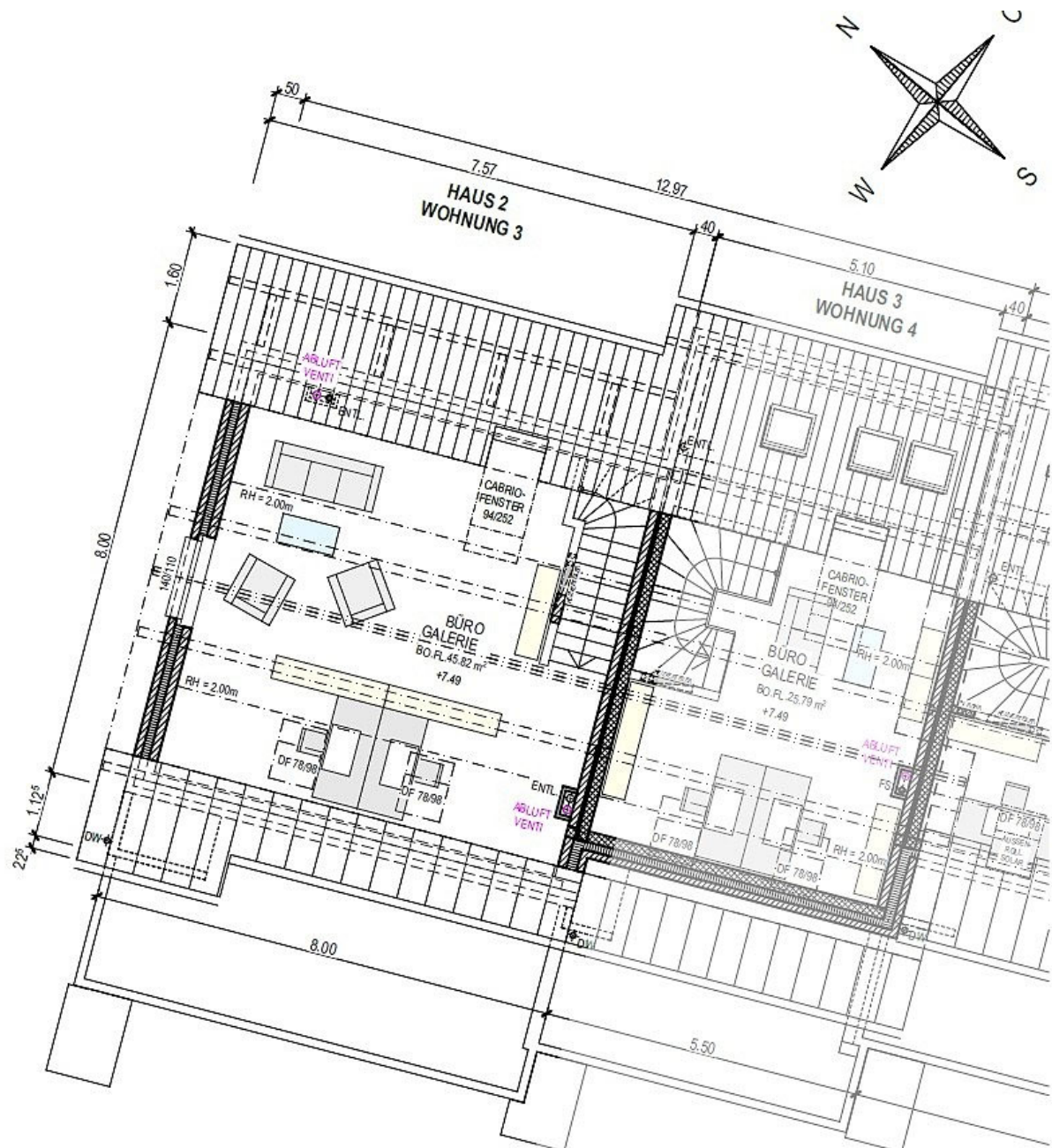
Haus 2 - Grundriss 6.5-Zi.-ETW 1.OG



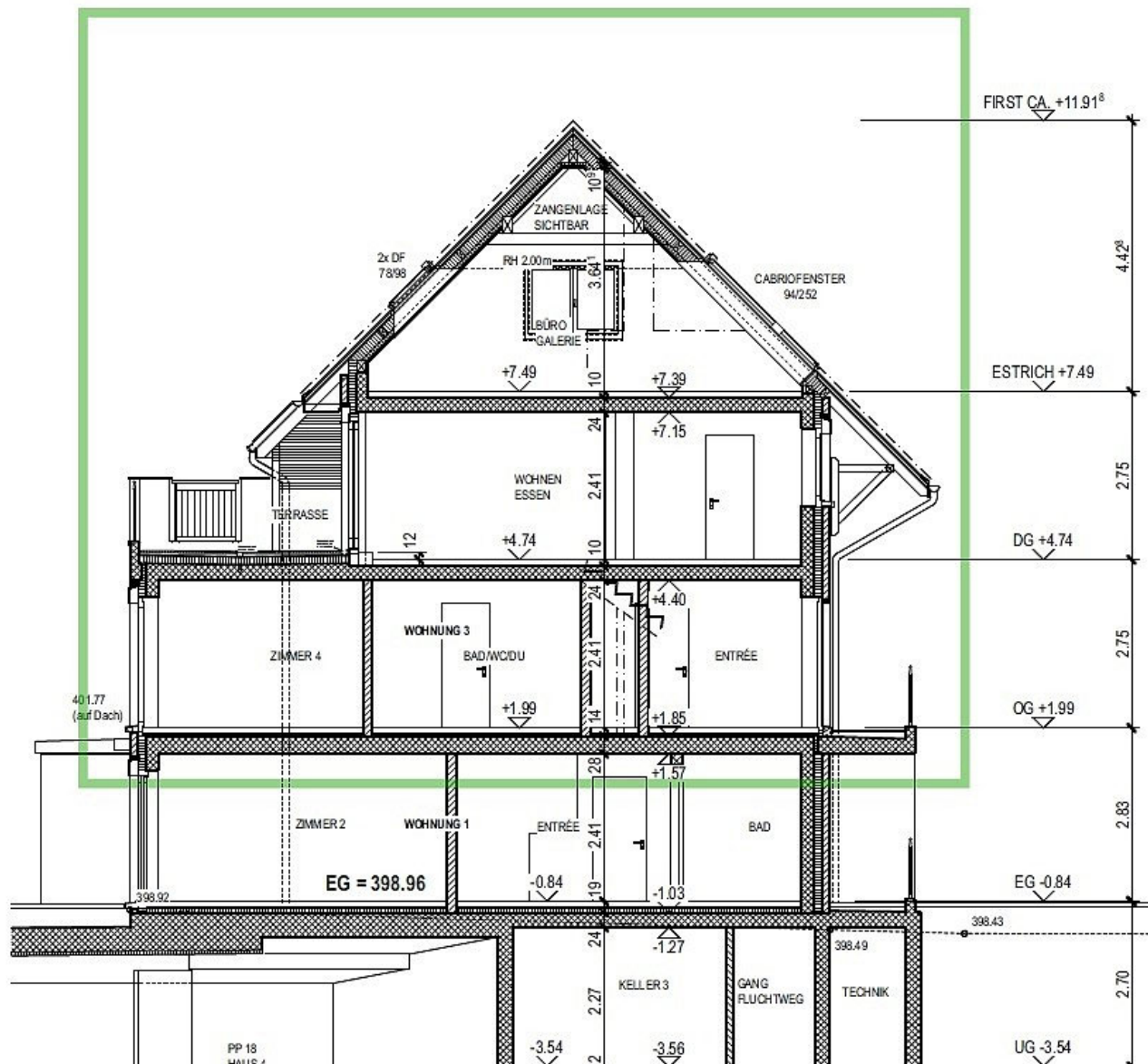
Haus 2 - Grundriss 6.5-Zi.-ETW 2. OG



Haus 2 - Grundriss 6.5-Zi.-ETW DG



Haus 2 - Grundriss Schnitt















Checkliste für das passende Eigenheim

VOR DEM KAUF EINER WOHNIMMOBILIE SOLLTEN SIE SICH ÜBER DIVERSE PUNKTE GEDANKEN MACHEN.

In erster Linie müssen Sie sich über Ihre Ansprüche ans Wohnen im Klaren sein. Abgeleitet aus den Bedürfnissen gilt es die Kriterien folgender Checkliste* zu bewerten, um so einen Eindruck für das passende Eigenheim zu bekommen.

	1	2	3	4
STANDORT				
Allgemeine Lage				
Einkaufsmöglichkeiten, Post und Bank				
Arbeitsweg				
Schulen				
Öffentliche Verkehrsmittel				
Lärmbelastung				
Lichtverhältnisse				
Freizeit / Erholungsmöglichkeiten				
Nachbarschaft				
Angrenzende Grundstücke				
IMMOBILIE				
Grösse; Raumkonzept				
Zugang				
Generelle Qualität				
Innenausbau				
Keller				
Aussenhülle				
Park- / Garagenplatz				
Heizungssystem				
Wert / Preis				

Legende

- 1 - sehr wichtig
- 2 - wichtig
- 3 - zu vernachlässigen
- 4 - unwichtig

Auflagen

- ☐ Zonenplan
- ☐ Erschliessungsgrad
- ☐ Dienstbarkeiten
- ☐ Anschlussgebühren
- ☐ Fristen

Lasten und Rechte

- ☐ Bauhandwerkerpfandrecht
- ☐ Dienstbarkeit und Grundlasten
- ☐ Anmerkungen

Mängel und Garantie

- ☐ Mängelliste
- ☐ Garantieansprüche Verkäufer
- ☐ SIA-Norm

* Hinweis: Diese Checkliste ist ein Auszug wichtigster Punkte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Verbindlichkeit.



Notizen

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Immobilie	6.5-Zi.-ETW
Strasse und Nr.	Weiachnerstrasse 30
PLZ und Ort	8427 Rorbas
Baujahr	2025
Verfügbar ab	sofort oder nach Vereinbarung
Ausbaustandard	Gehoben
Ausstattung	modern
Zone	WG2.0

HAUS / WOHNUNGSART

Haus 2 ETW	170 m ²
------------	--------------------

ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Erdsondenwärmepumpe
Wärmeverteilung	mittels Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

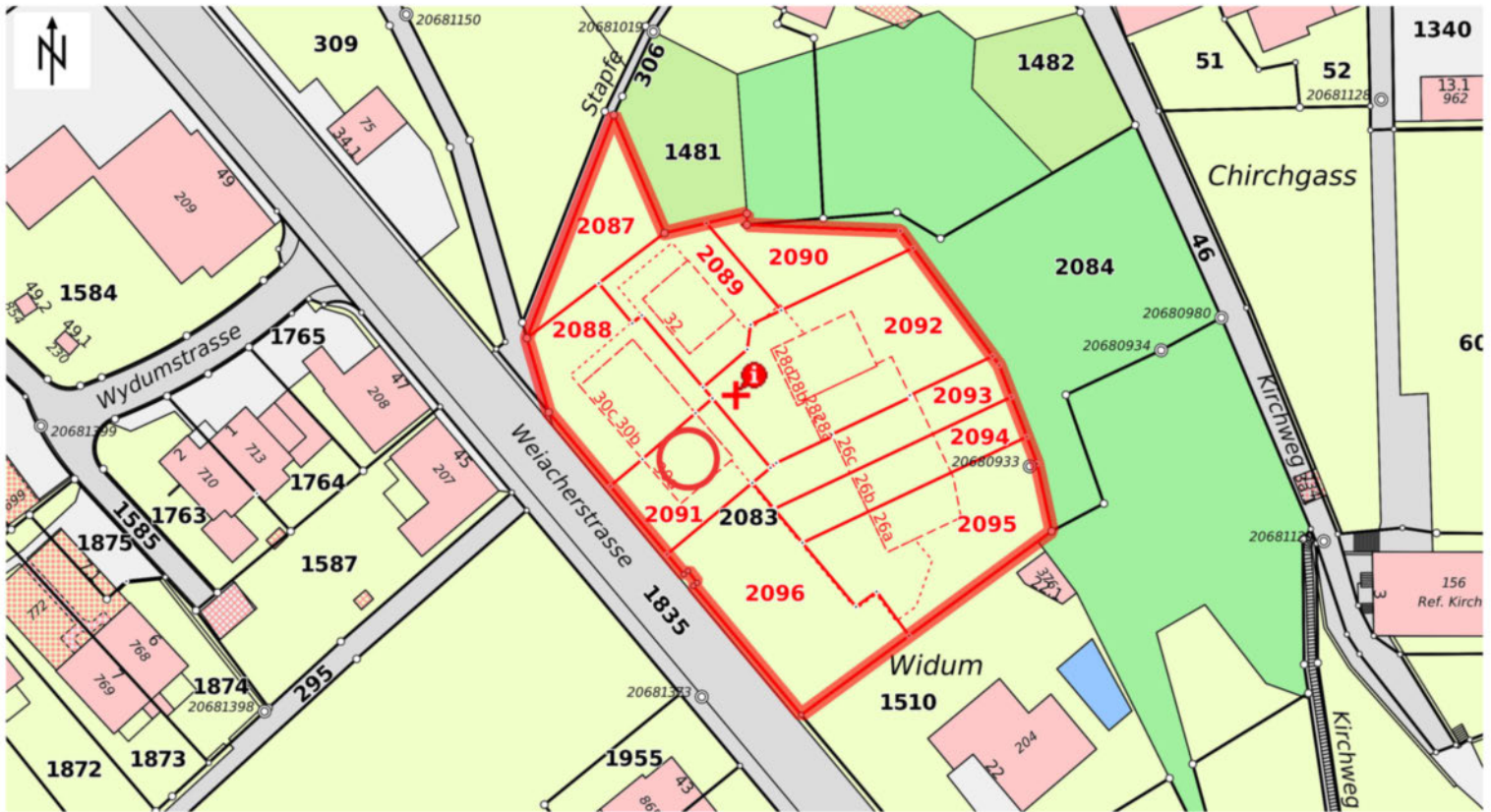
Veloabstellraum	
Bastel- und Hobbyräume	
Kellerräume	
Tiefgaragenparkplätze	2
Besucherparkplätze	Vorhanden

PREIS

Kaufpreis	CHF 1'299'000.-- inkl. 2 TG-PP
-----------	--------------------------------

SONSTIGES

- Bezug per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



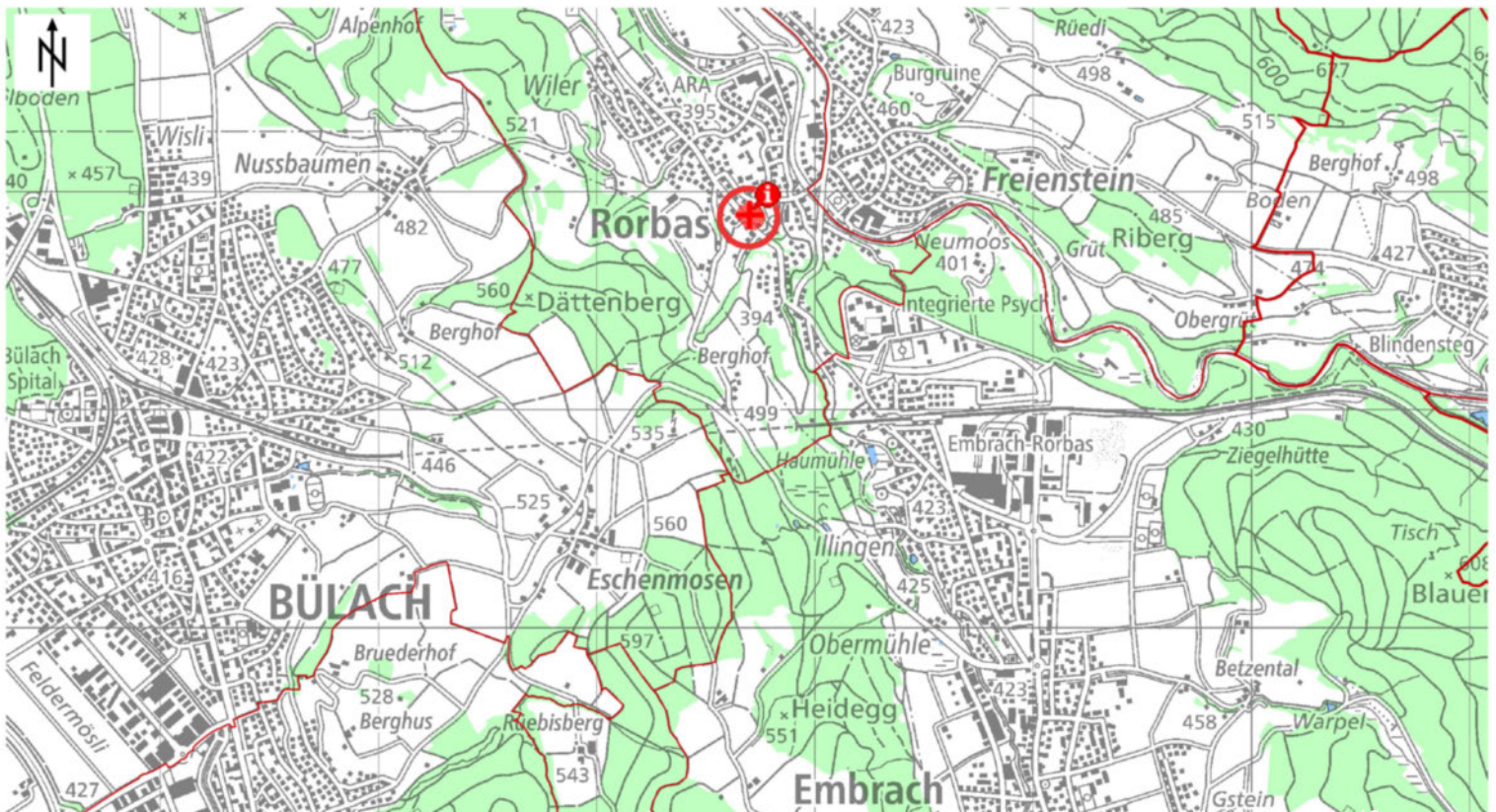
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 16.06.2023 14:59:15

Diese Karte stellt einen Zusammensatz 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 Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:700

0 5 10 15m

Zentrum: [2685706.31,1264887.19]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 16.06.2023 15:00:10

Diese Karte stellt einen Zusammensatz 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 Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:25000

0 200 400 600m

Zentrum: [2685691.34,1263989.36]



Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für mich auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keine eigenen Projektinteressen kann ich das. Neutral und fair. Mit über 260 verkauften Immobilien seit 2005 kenne ich ausserdem den Markt, lokal, regional und national. Hausverkauf? Ich habe Käufer!
Nutzen Sie meine Erfahrung und mein Know how.
Eine Kontaktaufnahme freut mich deshalb sehr.



Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

Ich spreche: d/f/e/i/h

www.pellettieri.ch

RE/MAX
Winterthur

