

Gut leben in Rorbass! Saniertes 7-Zi.-EFH mit 1'719 m² Umschwung



Gernstrasse 1, 8427 Rorbass





Willkommen im ländlichen Rorbas

IM SCHÖNEN ZÜRCHER UNTERLAND

Das freistehende und grosszügig konzipierte 7-Zi.-Einfamilienhaus befindet sich im ländlichen Dorf Rorbas, an der Gernstrasse 1, an gut besonnener Wohnlage. Mit seinen rund 2'900 Einwohner ist Rorbas dem Bezirk Bülach zugeordnet. Der Steuerfuss in Rorbas beträgt 103% ohne Kirchensteuer im Jahr 2024.

In der Nähe befindet sich für den täglichen Einkauf ein Volg. Ebenfalls in kurzer Distanz findet man die Bushaltestelle "Bütbergstrasse", von wo aus gute Verbindungen im Halbstundentackt 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 (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.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1845.
- Zeitgemässer Ausbaustandard. Das Haus wurde im Jahr 2023 umfassend saniert.
- Gut konzipiertes Grundrisskonzept.
- Grundbuch-Blatt 245, Kataster-Nr. 299, Plan 7, Gern.
- Grundstücksfläche 1'719 m².
- Gebäude 127 m², Acker/Wiese/Weide 312 m², Gartenanlage 1'256 m², bestockte Fläche 25 m².
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Wunsch gerne zu.
- Landwirtschaftszone.
- Nettowohnfläche ca. 150 m².
- Kubatur Wohnhaus mit Schopf (GVZ) 562 m³ mit Versicherungswert CHF 618'777.-.
- Kubatur Garagengebäude (GVZ) 59 m³ mit Versicherungswert CHF 35'961.-.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.



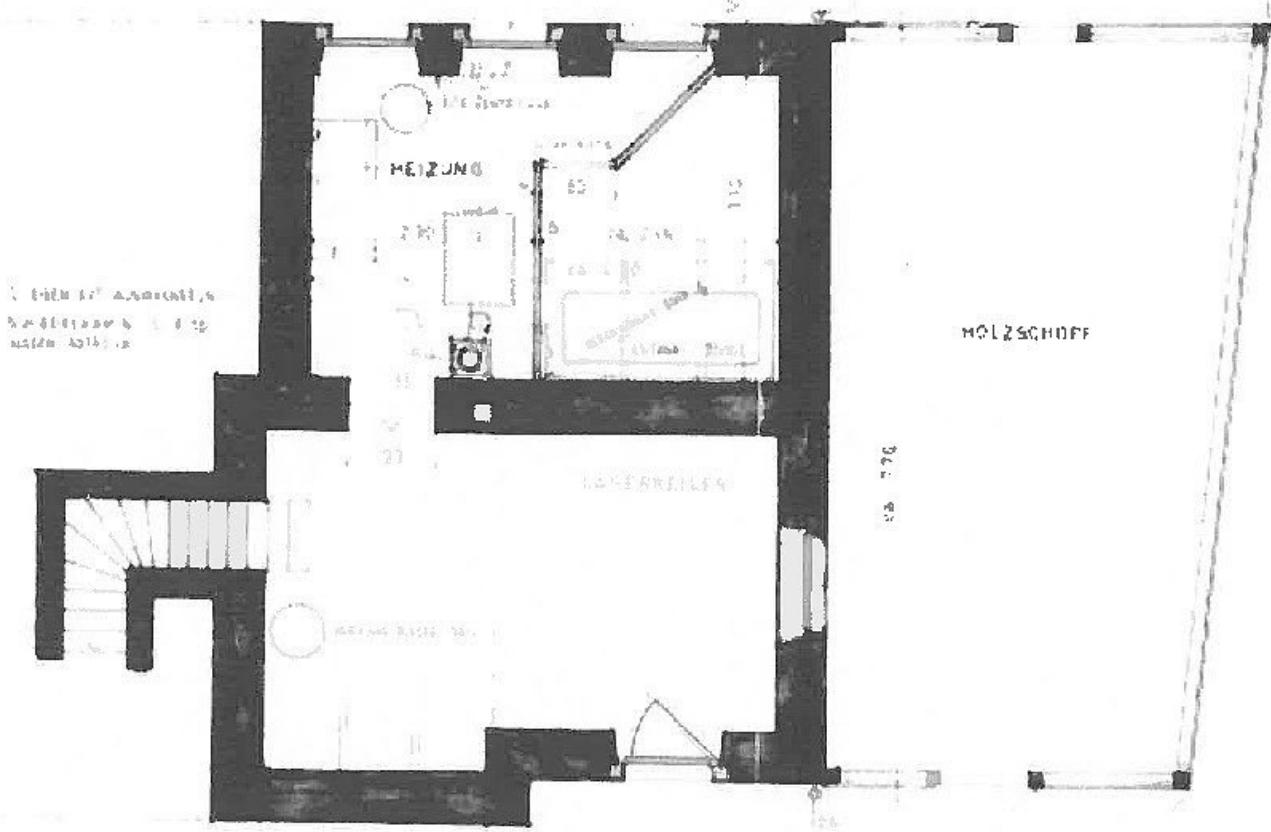
Kurzbaubeschrieb

- Ehemals Bauernhaus Gebäude mit angebautem Schopfteil, freistehend, Unterkellerung mit Betondecke, ausgebautes Dachgeschoss (2023).
- Massive Bauweise mit Holzbalkendecken, Verputz und Verbundsteinen.
- Fassade: Verputz, gestrichen. Terrasse/ Balkon mit Geländer.
- Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung. Unterdach mit Wärmedämmung (2023).
- Fenster: 3-fach Isolierverglasung Kunststoff-Fenster (2023).
- Sonnenschutz/Verdunkelung: keine.
- Interne Treppe: Holzstufen, massive Stufen UG bis EG.
- Wärmeerzeugung/Heizung: Zentralheizung (BJ 2023) mit Öl. Wärmeverteilung mittels Radiatoren.
- Leitungen/Installationen: Unter- und Auf- Putz, erneuert. Kontrolle Abwasser erfolgt 2023.
- Küche: Küche mit Chromstahl, 2023, alle Geräte neu, Abdeckung Marmor.
- Sanitäreinrichtungen: Separate WC-Anlage für Gäste im EG mit Lavabo. OG Dusche, WC und Lavabo, Waschecke mit Wäschetumbler und Waschmaschine 2023.
- Wandoberflächen: Abrieb oder Verputz, Plättli in Nasszelle.
- Decken: Abrieb oder Verputz, zum Teil kombiniert mit Balkenlage.
- Böden: Plattenbelag in Nasszellen und ganzer EG , OG und DG Laminattböden.
- UG: Naturkeller mit eigenem Ausgang, sowie separater Raum mit Heizanlage/ Tank.

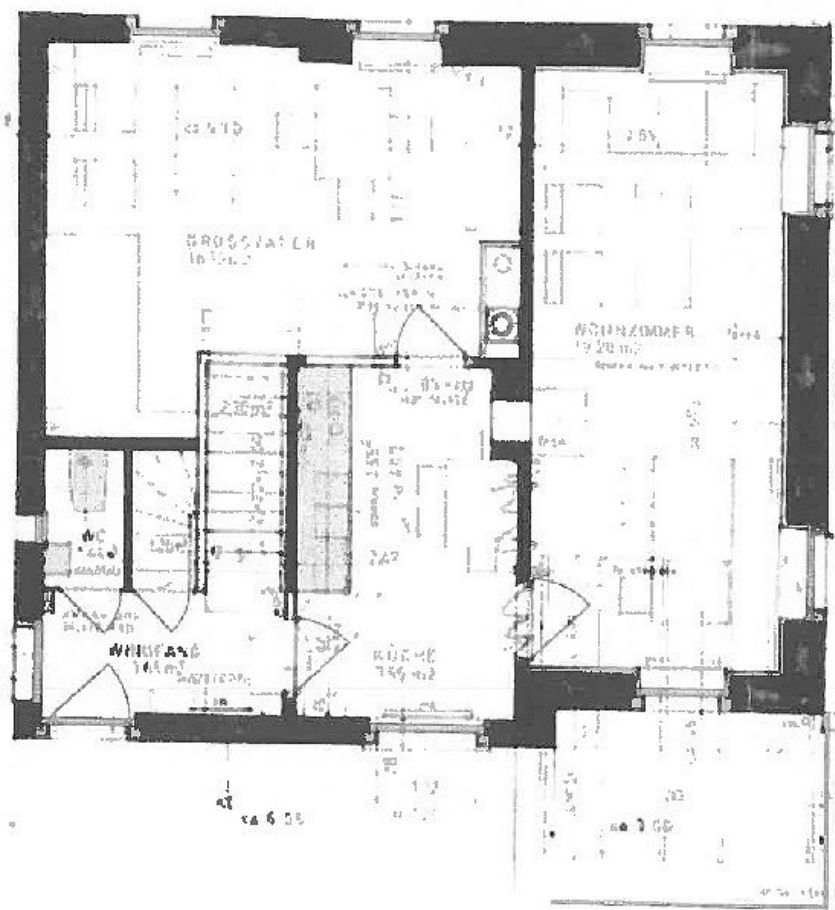




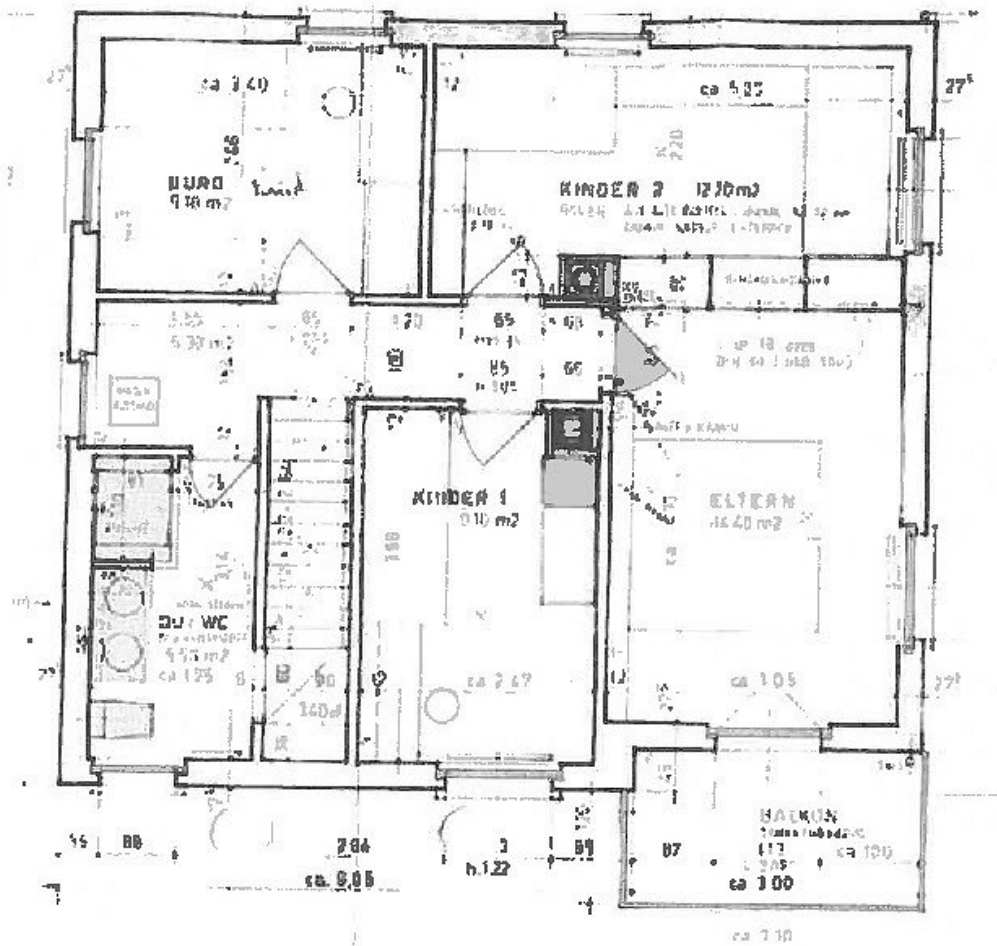




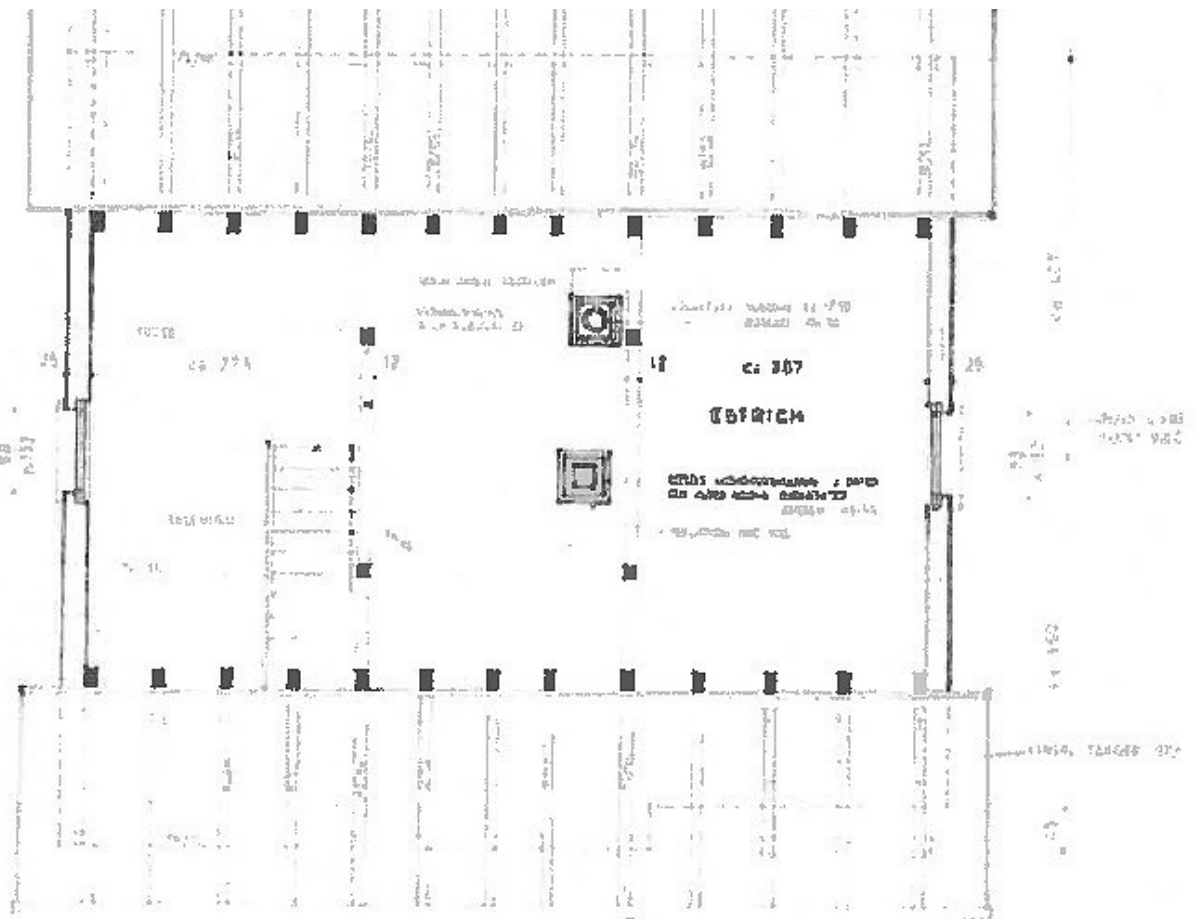
UNTERGESCHOSS



ERSTES GESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-302
Immobilie	7-Zi.-EFH mit viel Umschwung
Strasse und Nr.	Gernstrasse 1
PLZ und Ort	8427 Rorbas
Baujahr	1845 (sanirt 2023)
Zustand	gut
Ausstattung	durchschnittlich
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Nasszellen	1, Anzahl WC 2
Nettowoohnfläche	ca. 150 m ²
Grundstücksfläche	1'719 m ²
Kubatur Wohnhaus mit Garage (GVZ)	621 m ³
Versicherungswert total (GVZ)	CHF 654'738.-

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Öl-Heizung
Heizverteilung	Radiatoren
Warmwasseraufbereitung	über Elektroboiler

PARKIERUNG

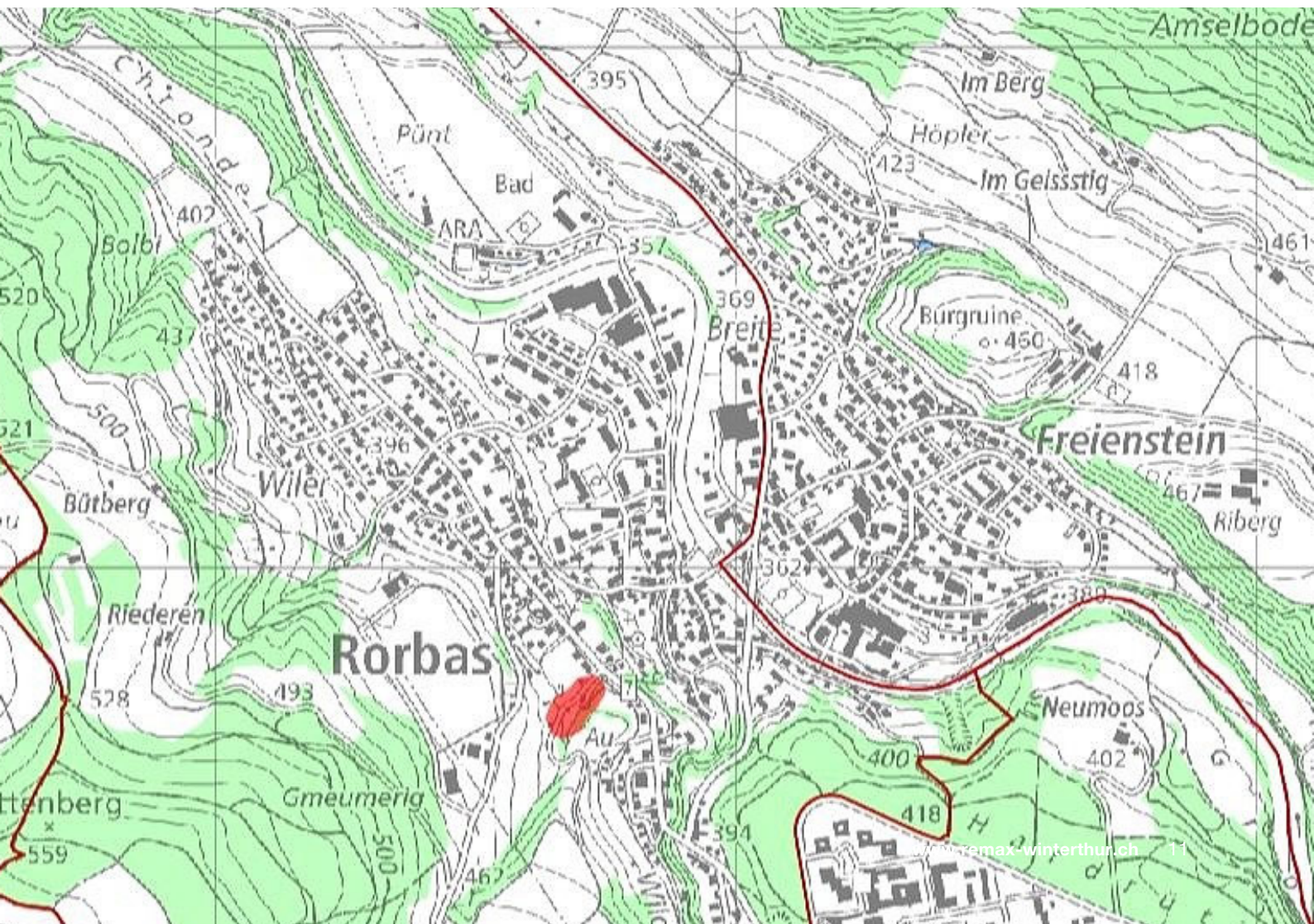
Garage
ca. 3 Aussenparkplätze

PREIS

Richtpreis CHF 960'000.--

SONSTIGES

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





Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler
Verkauf und Beratung

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

michele.pellettieri@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

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

RE/MAX
Winterthur

