

# Bezugsbereites 5.5-Zi.- Riegelhaus an zentraler Wohnlage



**Weiachnerstrasse 30, 8427 Rorbas**





## Willkommen im ländlichen Rorbas

Die moderne, luxuriöse und grosszügige Überbauung "Smiledörfli Wydum" befindet sich im ländlichen Dorf Rorbas, an der Weiacherstrasse 30, in einem familienfreundlichen und gut besonnenen Wohnquartier.

Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe, Privatsphäre sowie eine naturnahe Umgebung mit Blick ins Grüne.

Mit seinen rund 3'000 Einwohnern ist Rorbas dem Bezirk Bülach zugeordnet und zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter sowie eine hohe Lebensqualität aus. Der Steuerfuss liegt bei rund 103% (ohne Kirchensteuer) im Kanton Zürich.

In unmittelbarer Nähe (ca. 350 Meter) befindet sich für den täglichen Einkauf ein Volg. Ergänzend dazu stehen in den umliegenden Gemeinden weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen zur Verfügung. Ebenfalls in kurzer Distanz liegt eine Bushaltestelle mit regelmässigen Verbindungen – teilweise im Halbstundentakt.

Die nahegelegenen Bahnhöfe in Embrach-Rorbas oder Bülach bieten gute Anschlüsse in Richtung Zürich und Winterthur.

Auch mit dem motorisierten Individualverkehr sind bekannte Zentren wie der Flughafen Zürich (ca. 15–20 Minuten), Winterthur (ca. 20–25 Minuten) sowie Zürich (ca. 25–35 Minuten) – je nach Verkehrslage – gut erreichbar.

Eine Kindertagesstätte, Schulhäuser aller Stufen (in Zusammenarbeit mit Freienstein-Teufen) sowie ein Jugendhaus gewährleisten ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot. Zudem sorgen Vereine und Freizeitangebote für ein aktives Dorfleben.

Im Sommer lädt das Schwimmbad TössSide (Schwimmbad Rorbas) zum Verweilen ein. Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Aktivitäten, etwa entlang der Töss 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](http://www.rorbas.ch).**

# Ein kurzer Überblick

## ÜBER DIESES NEUE RIEGELHAUS

Das im Jahr 2026 erstellte 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus überzeugt durch eine moderne Architektur, einen durchdachten Grundriss sowie grosszügige und helle Wohnräume über vier Etagen. Hochwertige Materialien sowie stilvolle Holztreppen verleihen dem Haus eine moderne und zugleich warme Wohnatmosphäre.

Im Untergeschoss befinden sich ein grosser Keller- und Lagerraum sowie die Heizanlage. Der Bereich präsentiert sich im rustikalen, zugleich hochwertigen Stil und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zudem stehen zwei Tiefgaragenparkplätze in der gemeinschaftlichen Tiefgarage zur Verfügung, welche direkt und komfortabel erreichbar sind.

Im Erdgeschoss erwartet Sie der offene und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit angrenzender, modern ausgestatteter Küche. Diese überzeugt durch elegante Fronten, grosszügige Arbeitsflächen sowie viel Stauraum. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den gemütlichen Sitzplatz sowie in den umlaufenden Garten mit Grünfläche, der zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeit im Freien bietet. Ergänzt wird diese Etage durch ein praktisches Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit WC und Dusche. In allen Zimmern sorgen Laminatböden in Holzoptik für eine wohnliche und warme Atmosphäre, während in den Nasszellen keramische Bodenplatten verwendet wurden. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang von einem der Zimmer auf den Balkon.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei grosszügige weitere Zimmer, die ebenfalls mit Laminatböden in Holzoptik ausgestattet sind und vielseitig genutzt werden können – beispielsweise als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer. Ergänzt wird diese Etage durch ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Doppellavabo, eleganten Wand- und Bodenplatten sowie einer Eckbadewanne. Zusätzlich stehen eine Dusche sowie eine integrierte Waschmaschine und ein Tumbler zur Verfügung.

Das gesamte Haus überzeugt durch seine klare Raumaufteilung, hochwertige Materialisierung und viel Platz für individuelle Bedürfnisse – ideal für Familien, die modernes Wohnen mit Komfort und Stil verbinden möchten.

Mehr über dieses attraktive Angebot finden Sie auf den nächsten Seiten.



## Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2026
- Wohnfläche 149.6 m<sup>2</sup>
- Den Grundbuchauszug stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gerne zu.
- Tiefgaragenparkplätze Nrn. 8 und 9 in der gemeinschaftlichen Tiefgarage.
- Wohnzone W2.0
- Übernahme des Riegelhauses per sofort oder nach Vereinbarung.

# KURZBAUBESCHRIEB

## 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/m<sup>2</sup> 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** 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 verlegt inkl. Laminatsockel.
- **Umgebung** Rohplanie- und Feinplaniearbeiten. Wege und Plätze in grauem Verbundstein 20/20 laut Plan. Rasenansaat inkl. 1. Rasenschnitt.















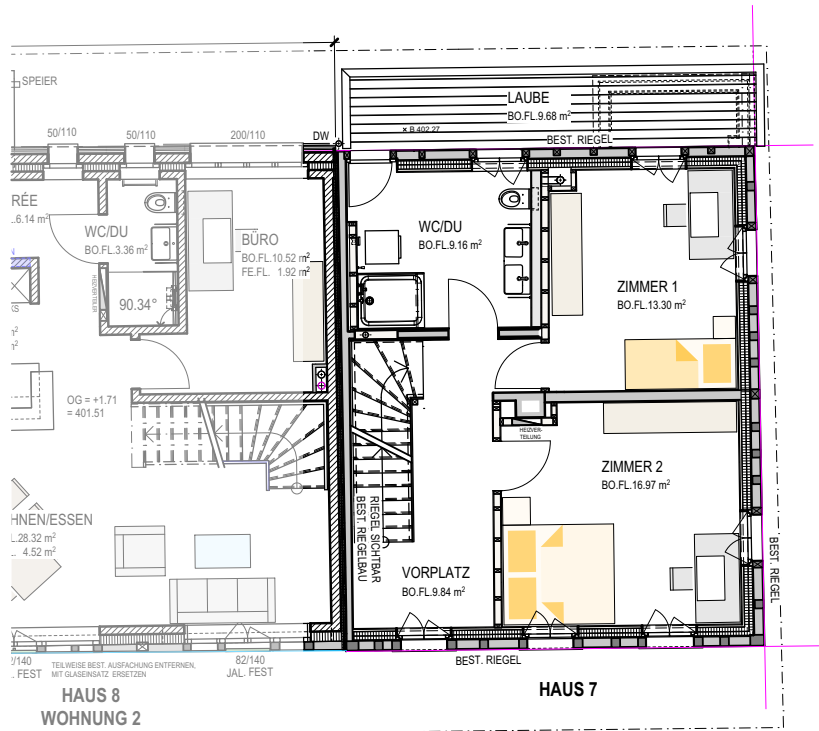
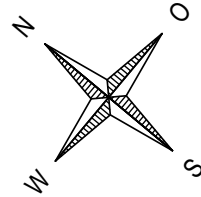






# Grundriss Obergeschoss

	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	
	ÜBERBAUUNG WIDUM WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	





# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Immobilie	5.5-Zi.-EFH
Strasse und Nr.	Weiacherstrasse 30
PLZ und Ort	8427 Rorbas
Baujahr	2026
Zustand	Neuwertig
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	2
Nettowohnfläche	149.6 m <sup>2</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Erdsondenwärmepumpe
Wärmeverteilung	mittels Fussbodenheizung

## AUSSTATTUNG

Kellerraum	
Veloabstellraum	
Gedeckter Balkon im Obergeschoss	
Sitzplatz und Garten	
Tiefgaragenparkplätze	2
Besucherparkplätze	Diverse vorhanden

## PREIS

Kaufpreis (bankgeprüft)	CHF 1'494'000.-- inkl. 2 TG-PP
-------------------------	-----------------------------------

## SONSTIGES

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





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

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

### RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

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

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

**RE/MAX**  
Winterthur

