

Bezugsbereite 5.5-Zi.- Eigentumswohnung an attraktiver 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 besonnten 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.

Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE NEU ERSTELLTE EIGENTUMSWOHNUNG

Die im Jahr 2026 erstellte 5.5-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch eine moderne Architektur, einen durchdachten Grundriss sowie grosszügige und helle Wohnräume über zwei Etagen. Hochwertige Materialien sowie stilvolle Holztreppe verleihen der Wohnung eine moderne und zugleich warme Wohnatmosphäre.

Im Untergeschoss befinden sich ein praktischer Kellerraum sowie zwei Tiefgaragenparkplätze in der gemeinschaftlichen Tiefgarage, welche direkt und komfortabel erreichbar sind.

Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Wohneinheit, während sich der Zugang zur hier angebotenen Wohnung im 1. Obergeschoss befindet.

Im 1. Obergeschoss 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 die grosszügige Terrasse, die zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeit im Freien bietet. Ergänzt wird diese Etage durch ein Bürozimmer sowie durch ein stilvolles Badezimmer mit WC und Dusche.

Das 2. Obergeschoss bietet zwei grosszügige Schlafzimmer sowie ein Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide. Ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne sowie integrierter Waschmaschine und Tumbler rundet diese Etage ab.

In allen Zimmern sorgen Laminatböden in Holzoptik für eine wohnliche und warme Atmosphäre, während in den Nasszellen keramische Bodenplatten verwendet wurden.

Die gesamte Wohnung überzeugt durch ihre 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 116.5 m²
- Den Grundbuchauszug stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gerne zu.
- Tiefgaragenparkplätze Nrn. 5 und 6 in der gemeinschaftlichen Tiefgarage.
- Wohnzone W2.0
- Übernahme der Eigentumswohnung per sofort oder nach Vereinbarung.

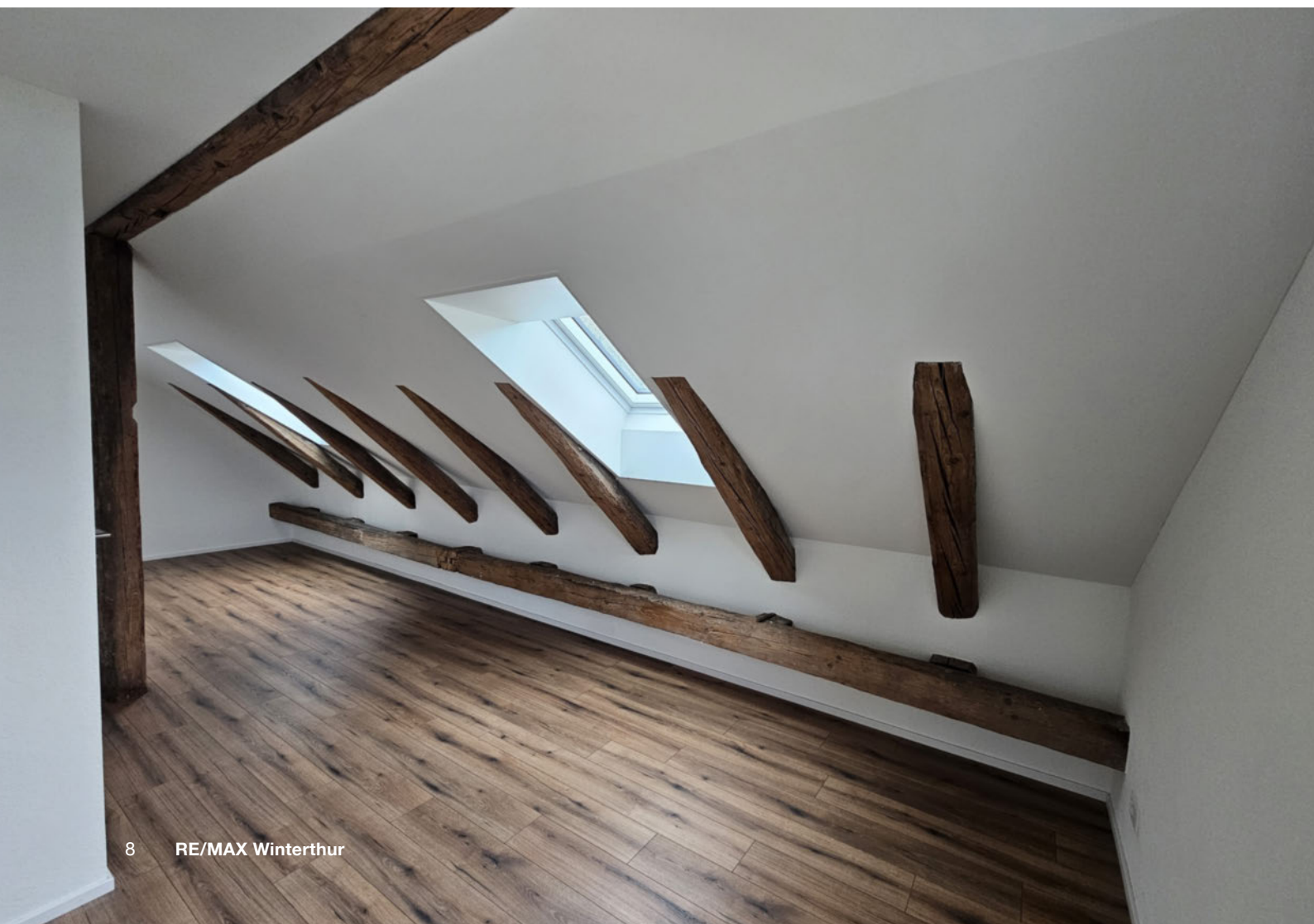
KURZBAUBESCHRIEB

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/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** 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.





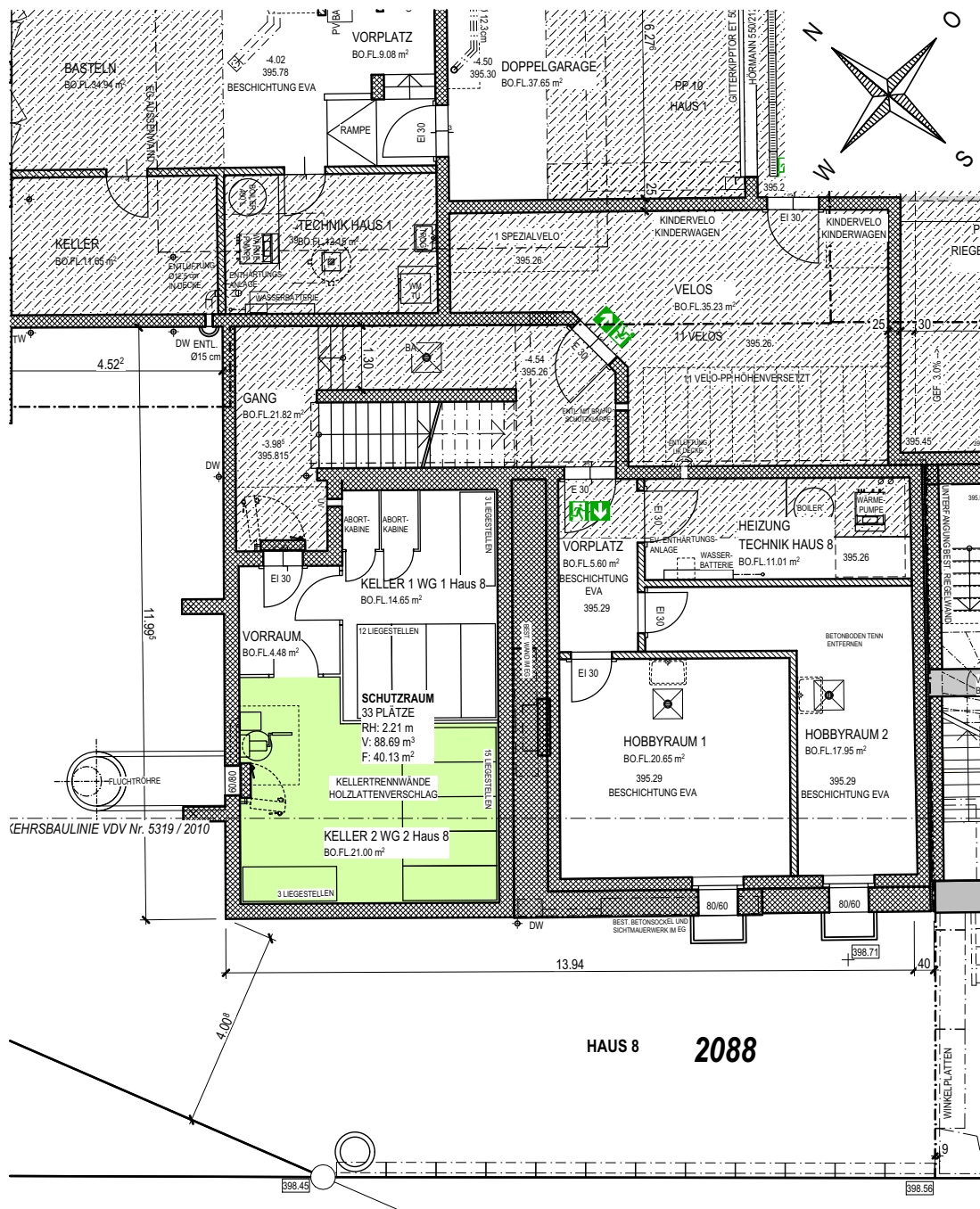




Grundriss Untergeschoss

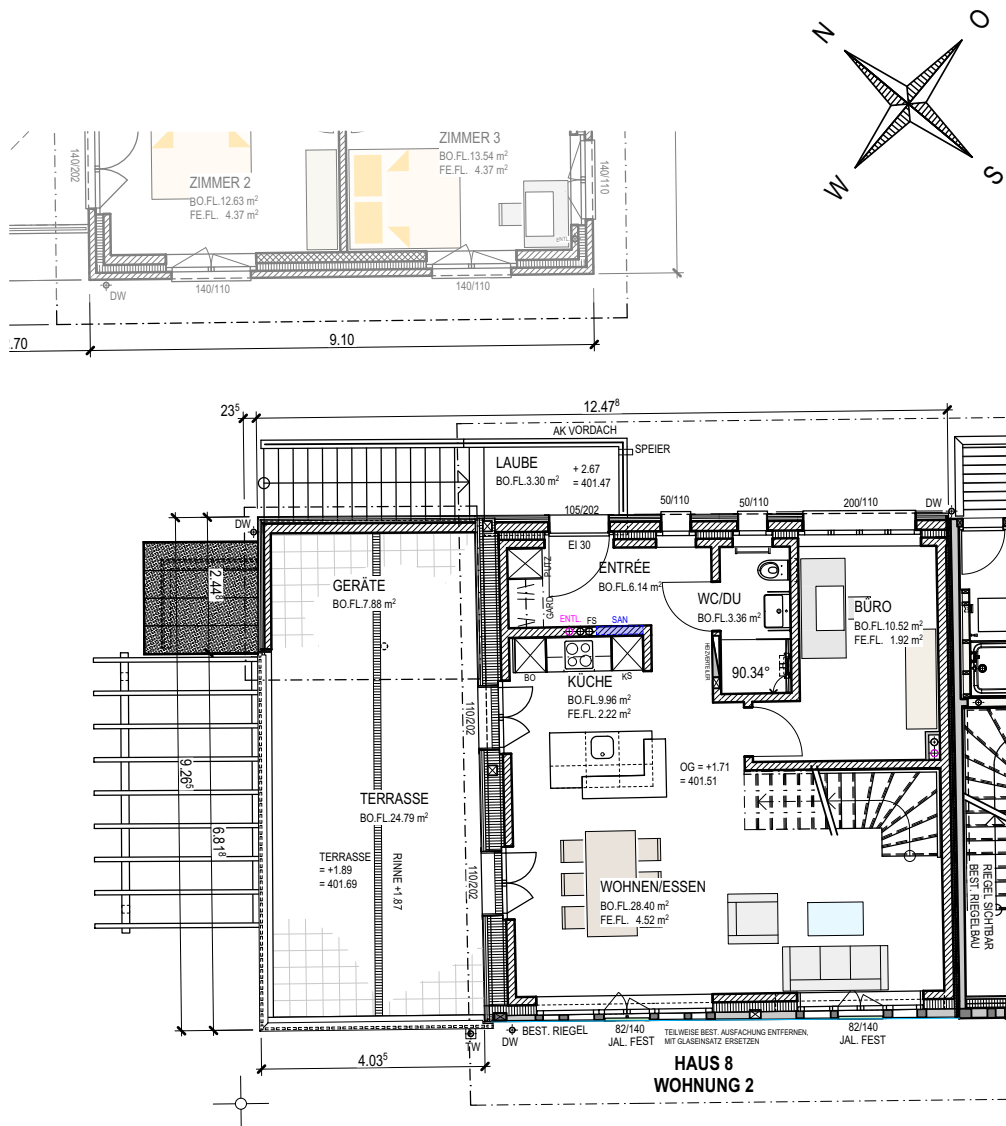
 b i b e r ♦ m a n z architektur ag	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	 pewiHAUS DINHARD / ZH
--	---	--

ÜBERBAUUNG WIDUM WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	HAUS 8 WG 2 UNTERGESCHOSS 1:100 07.08.2025
--	---



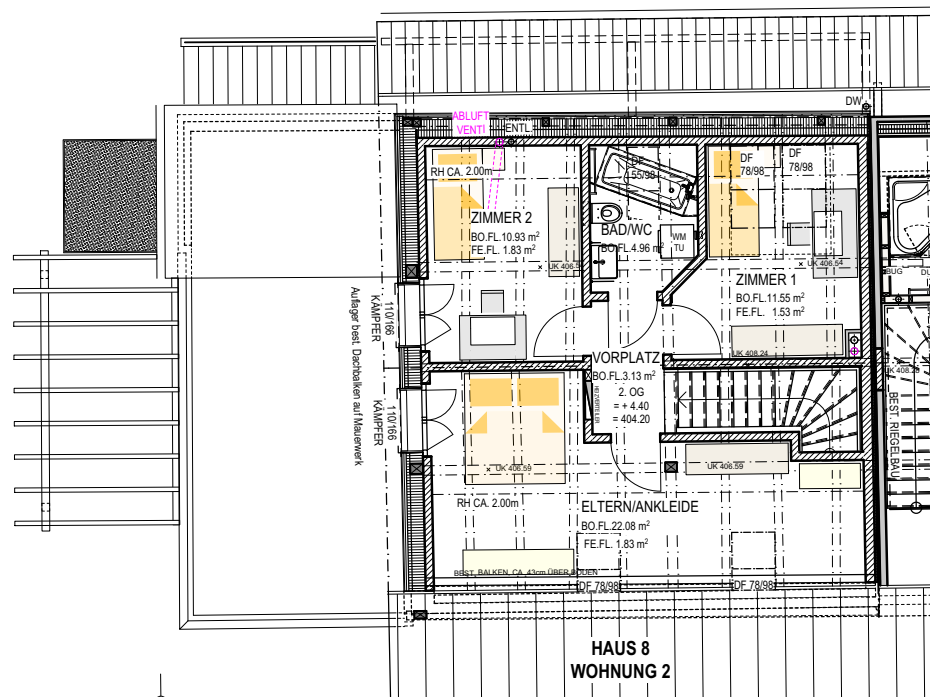
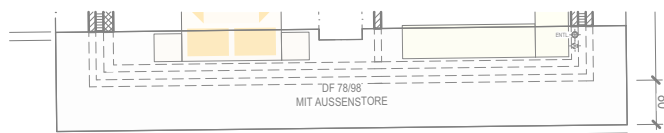
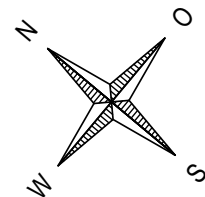
Grundriss 1. Obergeschoss

◆ biber manz architektur ag	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	pewiHAUS DINHARD / ZH
ÜBERBAUUNG WIDUM WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	HAUS 8 WG 2 1. OBERGESCHOSS	1:100 07.08.2025



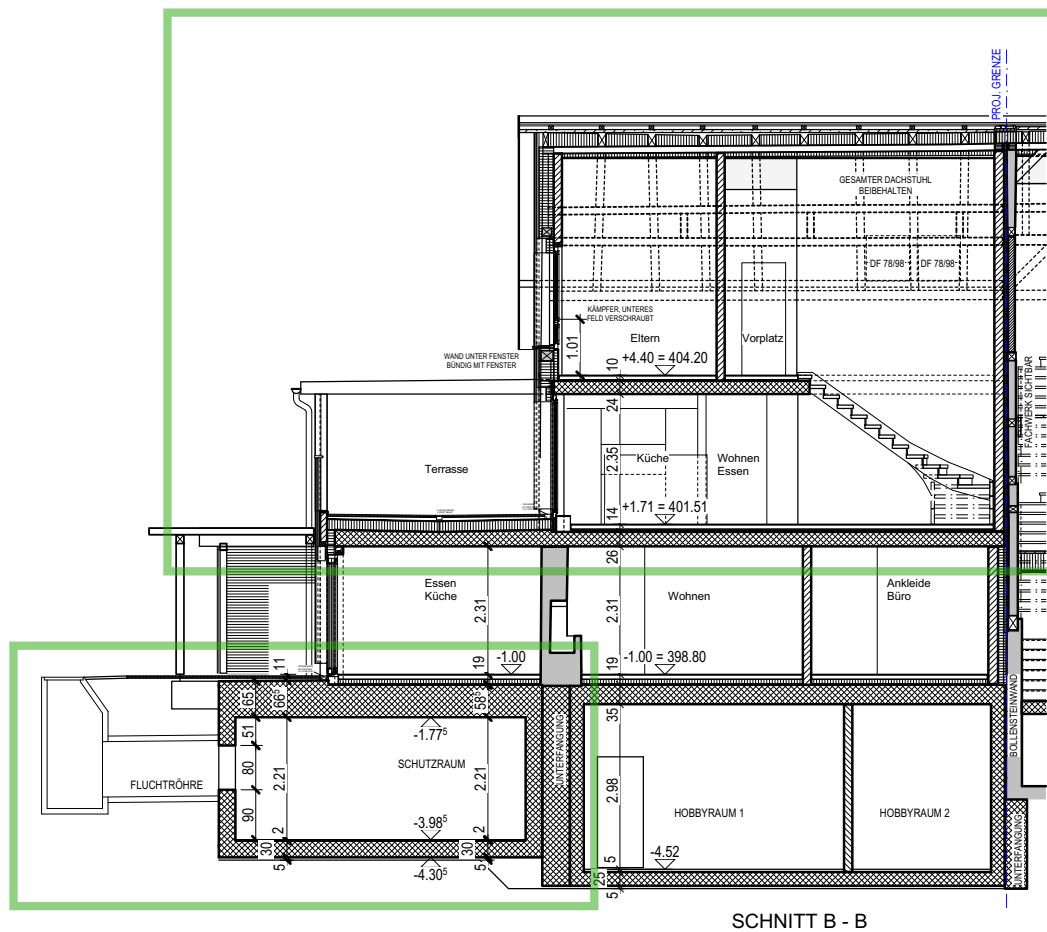
Grundriss 2. Obergeschoss

biber manz architektur ag	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	pewiHAUS DINHARD / ZH
	ÜBERBAUUNG WIDUM	
	WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	
HAUS 8 WG 2 2. OBERGESCHOSS		1:100 07.08.2025



Grundriss Schnitt

biber manz architektur ag	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	pewiHAUS DINHARD / ZH
ÜBERBAUUNG WIDUM WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	HAUS 8 WG 2 SCHNITT B - B	1:100 07.08.2025



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Immobilie	5.5-Zi.-ETW
Strasse und Nr.	Weischerstrasse 30
PLZ und Ort	8427 Rorbas
Baujahr	2026
Zustand	Neuwertig
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	2
Nettowohnfläche	116.5 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Erdsondenwärmepumpe
Wärmeverteilung	mittels Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

Kellerraum	
Veloabstellraum	
Grosszügige offene Terrasse im 1. OG	
Tiefgaragenparkplätze	2
Besucherparkplätze	Diverse vorhanden

PREIS

Kaufpreis (bankgeprüft)	CHF 1'135'000.-- 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

michele.pellettieri@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

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

www.pellettieri.ch

RE/MAX
Winterthur

