



Pfändler & Pfändler Immobilien

Bacheggweg 2 8424 Embrach



Die Gemeinde

Embrach liegt im Embrachertal, 6 km nordöstlich vom internationalen Flughafen Zürich, in einem weiten U-förmigen Seitental der Töss. Ausgedehnte Wälder, Waldwiesen und die Rebberge laden zu erholsamen Wanderungen ein. Die ländliche Idylle charakterisiert das Dorfbild und die Umgebung bietet viel Lebens- und Erholungsraum.

Schulen

Kindergarten, Primarschule und Oberstufe befinden sich vor Ort in der Gemeinde.

Einkaufsmöglichkeiten

Diverse Ortsläden dienen zum alltäglichen Einkauf. Von Migros, Coop, Aldi und Denner befindet sich alles im Dorf. Grössere Einkaufszentren befinden sich in der Bezirkshauptstadt Bülach, (zirka 10 Minuten Fahrtzeit bei Auto).

Verkehr

Öffentliche Verkehrsdienste sind in etwa 5 Minuten Gehdistanz und verbinden Embrach mit Bülach (ca. 15 Minuten mit ÖV).

Freizeit

Unendlich lange und erholsame Spazierwege führen von und zu Embrach. Hier kann man die Natur in vollem Umfang geniessen, ob im Wald, beim Wasser oder über Land. Diverse Vereine bilden ein abgerundetes Programm.

Steuerfuss

Der Steuerfuss im Jahre 2023 beträgt attraktive 118%.

Willkommen in Embrach ...



Wer immer diese tolle Liegenschaft erwerben wird, kauft sich ein Haus mit praktischem Raumangebot, unendlichem Ausbaupotential und an einer grandiosen Lage. Ein Stück Geschichte, welches noch über Generationen hinweg Nachhaltigkeit und Stolz von einer vergangenen Area vermittelt.

Wie halt üblich zu diesem Zeitpunkt, wurde mit viel Holz gearbeitet. So werden Sie die "knackigen" Treppen steigen, Türen schliessen, welche noch aus solidem Holz gebaut wurden und Raumaufteilungen vorfinden, welche nicht dem heutigen Schema entsprechen, dafür viel Charme und Wohlbefinden ausstrahlen.

Der Dachboden wurde zu einem grossen Zimmer ausgebaut. Dies könnte ein Gäste- oder Spielzimmer, Büro aber auch Elternschlafzimmer genutzt werden.

Eine Etage weiter unten sind zwei weitere, grosse Zimmer mit je 2 Fenster für optimale Lichtverhältnisse. Das Badezimmer mit Badewanne, Lavabo und Fenster wurde vor ein paar Jahren erneuert. Hier befindet sich ebenfalls praktischer Weise auch die Waschmaschine. Das separate WC, gleich nebenan, hat immer noch die "nostalgische Farbnote" behalten.

Nochmals ein paar Stufen weiter nach unten gelangt man zum Eingangsbereich.

Schön auch, dass man hier nicht gleich im Wohnbereich steht. So kann man ankommen, die Schuhe und Jacken verstauen und erst dann gelangt man in den Wohnbereich. Ein weiteres WC plus den Zugang zum Kellergeschoss sind ebenfalls auf dieser Etage. Im Foyer erwarten Sie hier zwei Zimmer. Das eine wird als Wohn-, das andere als Esszimmer mit Eckbank genutzt. Die Küche ist immer noch funktionell und ist vom Essbereich getrennt. Die Liegenschaft wurde immer stets gepflegt und professionell Unterhalten.

Vom Esszimmer gelangen Sie in den überdimensionalen, beheizten Wintergarten, welcher Ihnen das Gefühl gibt, mit der Natur und dem Garten verbunden zu sein.

Dieser Raum, wird Ihr Lebensmittelpunkt dieser Liegenschaft sein. Hier werden Sie speisen, das Leben geniessen, sich erholen und neue Energien auftanken.

Der Garten ist sicherlich das Herzstück dieser Liegenschaft. Hier können Sie Ihren Grünendaumen freien Lauf lassen, während Ihre Kinder auch Ihren Kräutergarten selbst pflegen können. Mehrere Sitzplätze, Gartenhäuschen und ein riesiger Garten stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Nicht zu vergessen, der grosszügige Keller, Heizungsraum und mehr als genug Platz für eine Werkbank und alle Gartengeräte. Den Keller erreichen Sie durchs Haus oder auch via den gedeckten Durchgang neben dem Wintergarten.

So, wir könnten noch so viel mehr schreiben. Besser jedoch, kommen Sie für eine persönliche Besichtigung und lassen Sie sich vom Charme dieses Zuhauses verzaubern.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.





Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Bacheggweg 2
8424 Embrach
- Kataster Nr.: 2724
- Wohnzone: W2 A2

- Baujahr: 1936
- Total Sanierung: 1983
- Wohnfläche: 180 m² BGF
- Grundstück: 1'703 m²
- Volumen: 723 m³

- Anzahl Zimmer: 5½ Zimmer
- Stockwerke: 3

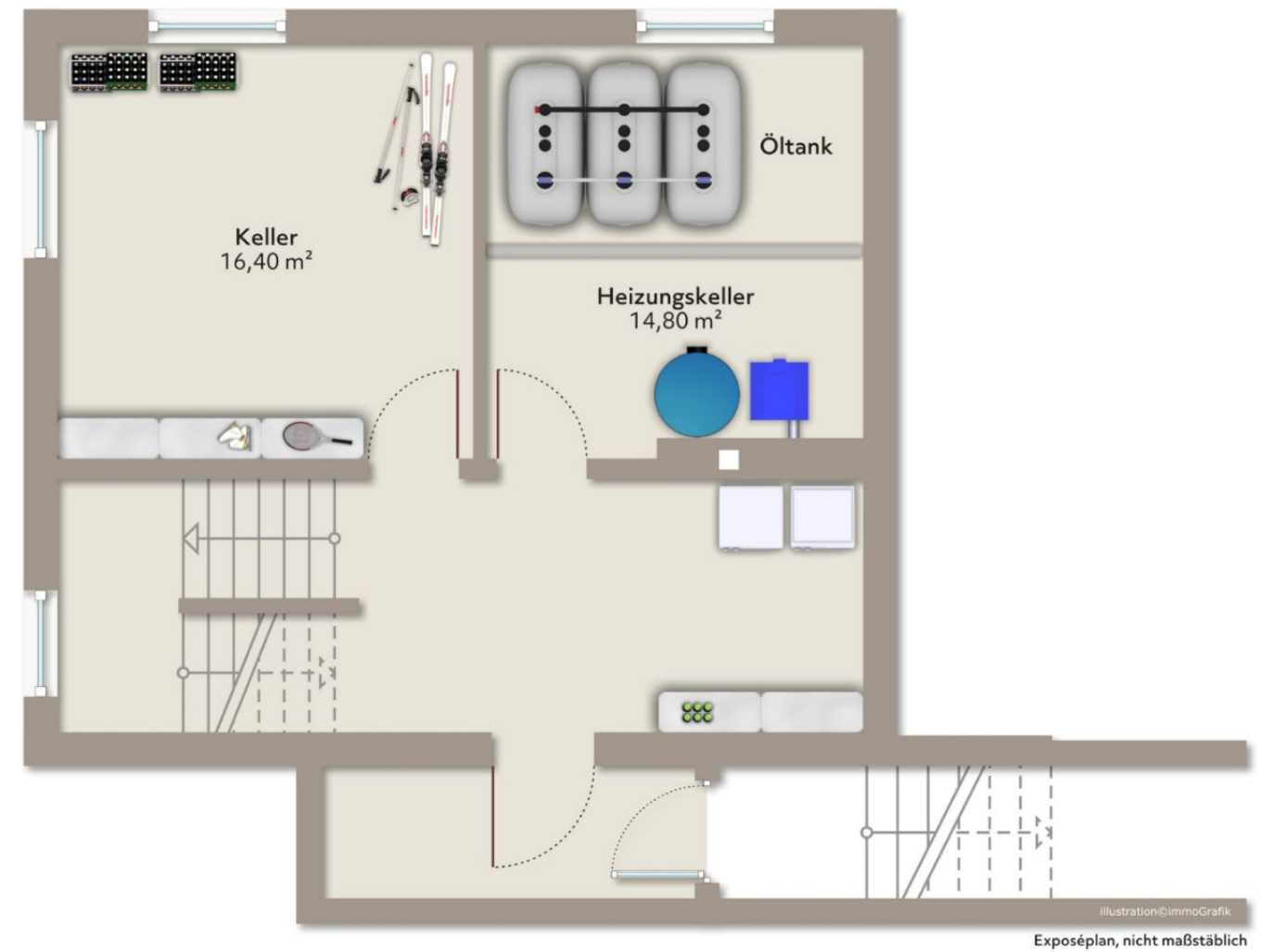
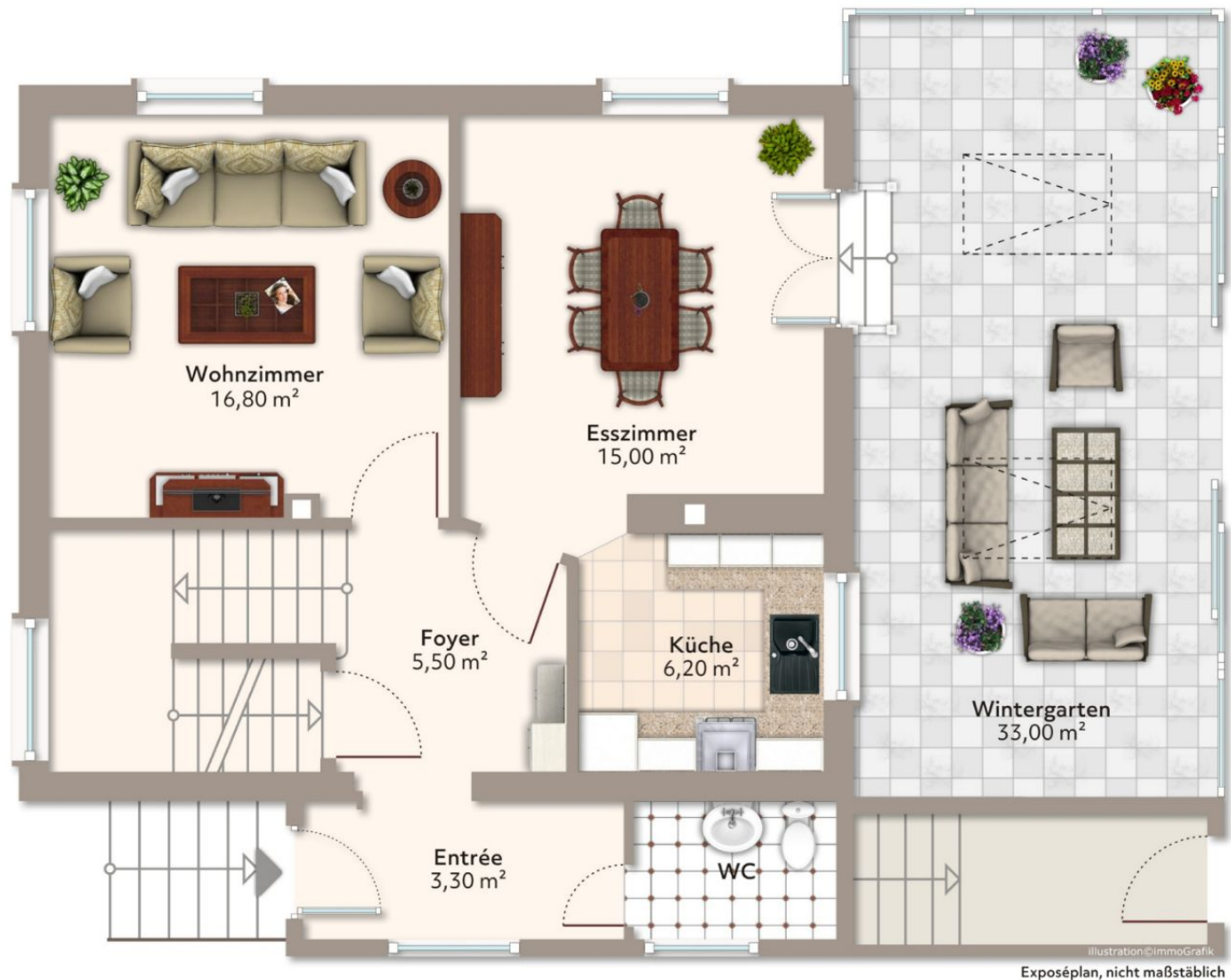
- Heizung: Öl mit Radiatoren

- Garagen: 2
- Parkplätze: 2

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.



Exposéplan, nicht maßstäblich







Offertcharakter

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von Fr. 67'000.- fällig und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung.

Die Kosten des Notariat und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer getragen.

Wir verkaufen Ihre Immobilie garantiert !



Pfändler & Pfändler... Ihre Immobilienhändler

Pfändler & Pfändler Immobilien
Rebbergstrasse 20
8113 Boppelsen
044 215 67 00

www.pfandler.ch

Rolf Pfändler
076 59 39 99 4
rolf@pfandler.ch

Alannah Da Silva Pfändler
079 558 54 06
alannah@pfandler.ch

Immobilienbesitzer aufgepasst!

Wir suchen dringend Häuser, Wohnungen, Renditeobjekte und Bauland für unsere Suchkundschaft.

Falls Sie sich mit dem Gedanken befassen Ihr zu Hause zu verkaufen, so helfen wir Ihnen gerne mit einer **kostenlosen Bewertung**.



Pfändler & Pfändler Immobilien