



Pfändler & Pfändler Immobilien

Bergstrasse 3 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. 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 sowie Kloten (zirka 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 2026 beträgt attraktive 112%.

Willkommen in Embrach...



Diese gemütliche 1.5-Zimmer-Wohnung in Embrach überzeugt mit ihrem charmanten Charakter und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Im dritten Obergeschoss gelegen, bietet sie eine angenehme Privatsphäre und einen schönen Rückzugsort vom Alltag.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich zum Balkon, der zum Verweilen einlädt – sei es bei einem Morgenkaffee oder einem entspannten Abend an der frischen Luft.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten, funktionstüchtigen Zustand. Küche und Bad sind zwar etwas in die Jahre gekommen, bieten jedoch eine solide Basis für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Mit einem frischen Anstrich, neuen Böden sowie einer möglichen Erneuerung von Küche und Bad lässt sich hier ein modernes und stilvolles Zuhause schaffen.

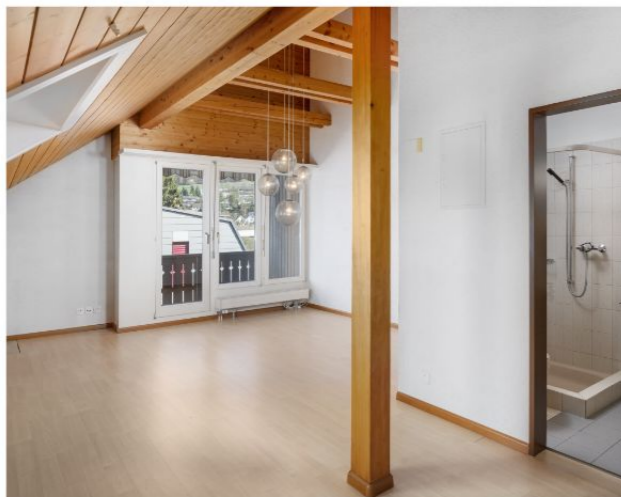
Zwei Kellerabteile sorgen für zusätzlichen Stauraum, während die im Preis enthaltene Garage den Komfort perfekt abrundet.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind sowohl Zürich als auch die umliegenden Regionen bequem erreichbar.

Zusätzlich bietet die Wohnung die Möglichkeit, ein stilles Gewerbe einzurichten – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten unkompliziert miteinander verbinden möchten.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die eine ruhige Wohnlage schätzen und gleichzeitig die Chance nutzen möchten, ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

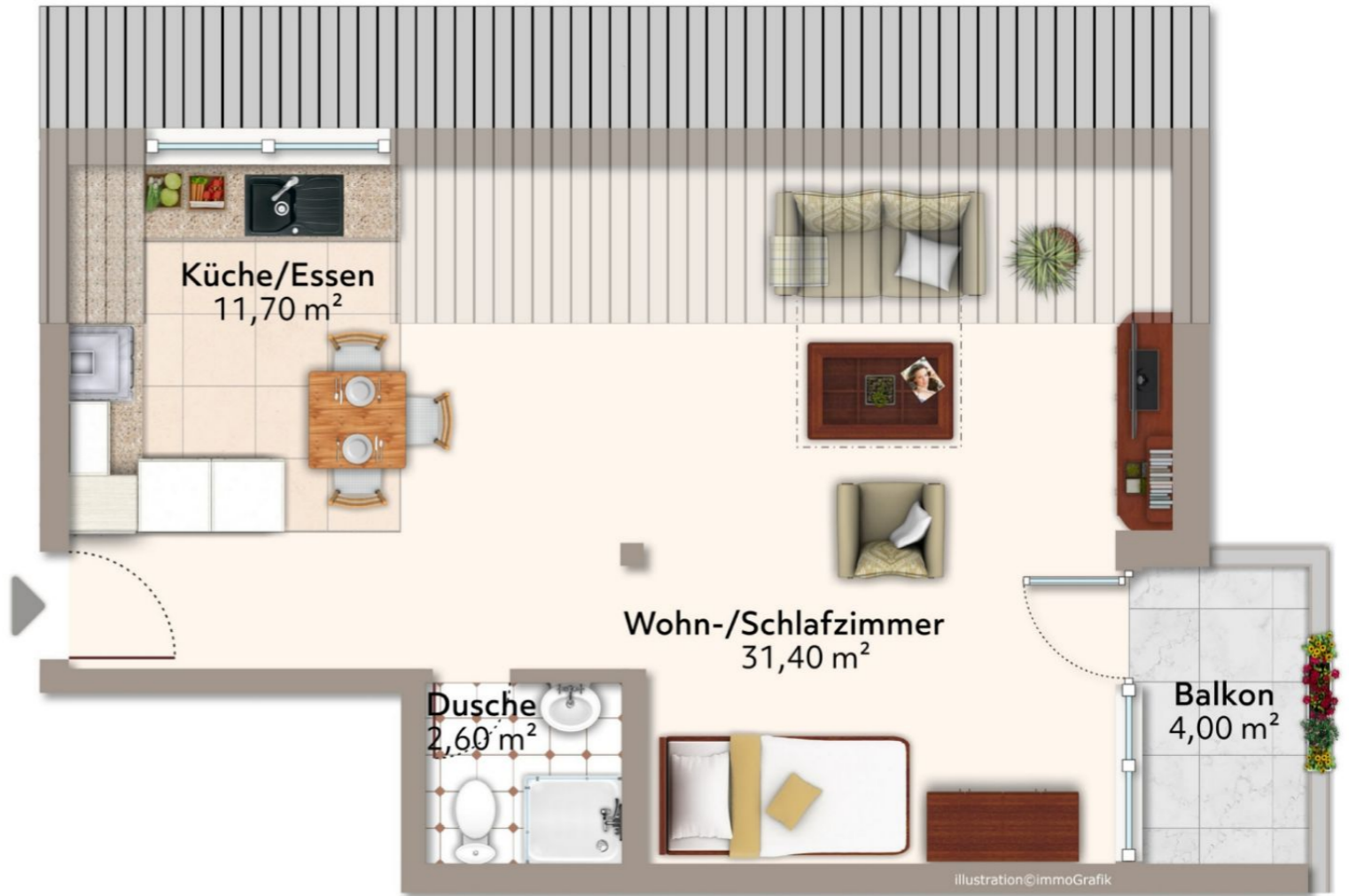




Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Bergstrasse 3
8424 Embrach
- Baujahr: 1987
- Wohnfläche: 45.7 m² HNF
- Balkon: 4 m²
- Anzahl Zimmer: 1½ Zimmer
- Etage: 3. Obergeschoss
- Nasszelle: 1
- Heizung: Öl mit Radiatoren
- Wertquote: 35 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 2'700.-
- Garage: 1

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.





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. 12'000.- 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 Immobilien GmbH

Ihr Vater-Tochter Team

Rebbergstrasse 20
8113 Boppelsen
+41 44 215 67 00

www.pfandler.ch

Rolf Pfändler

+41 76 59 39 99 4
rolf@pfandler.ch

Alannah Da Silva Pfändler

+41 79 558 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