



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Chlosterwis 13 8427 Freienstein



### Die Gemeinde

Das Landschaftsgebiet ist seit langer Zeit als vielfältiges und an Naturschönheiten reiches Gebiet bekannt. Ausgedehnte Wälder, Waldwiesen und die Rebberge sowie auch die Töss laden zu erholsamen Wanderungen ein. Die ländliche Idylle charakterisiert das Dorfbild und die Umgebung bietet viel Lebens- und Erholungsraum.

### Schulen

Kindergarten und Oberstufenschule sind in Freienstein selbst vertreten. Die Primarschule befindet sich in der unmittelbar nahen Nachbargemeinde Rorbas.

### Einkaufsmöglichkeiten

Der Volg dient zum alltäglichen Einkauf. Grössere Einkaufszentren befinden sich in der Bezirkshauptstadt Bülach oder Embrach (circa 5 Autominuten) und in Winterthur.

### Freizeit

Unendlich lange und erholsame Spazierwege führen von und nach Freienstein. Hier kann man die Natur in vollem Umfang geniessen, ob im Wald, beim Wasser oder über Land. In den beiden Dörfern Freienstein und Teufen, an den Südwesthängen des Irchels gelegen, da wo sich die Töss mit dem Rhein verbindet, finden sich viele Sehenswürdigkeiten aus Geologie, Flora, Fauna, Kultur und Geschichte. Einige Beispiele: Die "Alte Brücke", die "Römerbrücke", verbindet die beiden Dörfer Freienstein und Rorbas. Die Burg als Wahrzeichen des gleichnamigen Dorfes. Die Schlösser von Teufen zeugen von vergangenen Frei- und Gerichtsherrenzeiten. An den warmen Südhängen wetteifert eine vielfältige Flora und Fauna. Töss, Irchel und Rhein bieten eine naturverbundene Lebensqualität. Die Weinbauern der zweitgrössten Rebgemeinde des Kantons locken mit ihren Köstlichkeiten.

## Willkommen in Freienstein...

### Verkehr

Öffentliche Verkehrsdienste sind in etwa 5 Minuten Gehdistanz und verbinden Freienstein mit Bülach (circa 15 Minuten mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln). Beste Verbindungen ebenfalls nach Winterthur, Flughafen und Zürich.

### Steuerfuss

Der aktuelle Gemeindesteuerfuss beträgt im Jahr 2024 attraktive 99%.



Willkommen im Herzen von Freienstein, wo die Sonne über Ihren neuen Wohnort strahlt und die Natur direkt vor Ihrer Tür liegt.

Diese sonnige Wohnung, hoch über dem Dorfkern gelegen, bietet Ihnen eine idyllische Oase der Ruhe und Erholung.

Mit zwei grosszügigen Schlafzimmern, einem offenen Küchen-, Wohn- und Essbereich sowie einem romantischen Cheminée als Ort der Gemütlichkeit ist diese Wohnung perfekt für Ihr neues Zuhause geeignet. Die beiden Nasszellen mit Fenstern und die eigene Waschküche in der Wohnung bieten Ihnen Komfort und Privatsphäre.

Geniessen Sie die grandiose, unverbaubare Aussicht von der obersten Etage aus und lassen Sie sich von der Ruhe und Gelassenheit dieser ländlichen Gemeinde verzaubern. Die Wohnung bietet Ihnen nicht nur viel Privatsphäre, sondern auch beste Anbindungen an den öffentlichen Verkehr in Richtung Bülach, Winterthur, Zürich und Flughafen. Zudem gibt es eine Postautoverbindung nach Embrach und Pfungen für zusätzliche Flexibilität.

Die Erdsonde für die Bodenheizung sorgt für wohlige Wärme im Winter, während das Holz des Cheminées eine heimelige Atmosphäre schafft.

Zwei Garagenplätze sind inklusive und für E-Mobility ausgerüstet, damit Sie auch umweltbewusst unterwegs sein können.

Mit einem offenen Wohnkonzept und einer Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt, lädt diese Wohnung dazu ein, Ihr neues Zuhause zu werden. Erleben Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung – vereint in Ihrer neuen Traumwohnung in Freienstein.

Wir freuen uns Ihnen Ihr neues "Dihei" schon bald persönlich zeigen zu dürfen.





## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Chlosterwis 13  
8427 Freienstein
- Baujahr: 1995
- Wohnfläche: 110 m<sup>2</sup> BGF
- Anzahl Zimmer: 3½ Zimmer
- Nasszellen: 2
- Heizung: Erdsonde mit Bodenheizung
- Wertquote: 72 / 1'000
- Nebenkosten: ca. Fr. 7'500.- inkl. Erneuerungsfonds
- Garagen: 2

### Zimmer Grössen

Küche	8.6 m <sup>2</sup>
DU / WC	3.6 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	19.1 m <sup>2</sup>
Wohn- & Essbereich	28.3 m <sup>2</sup>
Balkon	15.9 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7.0 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	20.2 m <sup>2</sup>

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.



Expositplan, 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. 17'000.- 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](http://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