



Pfändler & Pfändler Immobilien

Neuweg 4 8427 Rorbas



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 lädt 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 oder Embrach (ca. 5 Minuten Fahrtzeit bei Auto).

Verkehr

Öffentliche Verkehrsdienste sind in 200m Gehdistanz und verbinden Rorbas mit Embrach, Pfungen und Bülach (ca. 15 Minuten mit ÖV). In ca. 25 Minuten erreicht man direkt den Flughafen Kloten.

Freizeit

Unendlich lange und erholsame Spazierwege führen von und zu Rorbas. 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 beträgt im Jahr 2025 attraktive 103%.

Willkommen in Rorbas...



Charmantes Mehrfamilienhaus in Rorbas...

Inmitten der ländlichen Gemeinde Rorbas steht dieses liebevoll gepflegte Mehrfamilienhaus an ruhiger Hanglage. Umgeben von Natur und mit freiem Blick ins Grüne bietet das Haus gleich vier eigenständige Wohneinheiten – jede mit eigenem Charakter, eigenem Eingang und viel Privatsphäre.

Ein Haus mit Geschichte und Möglichkeiten:

Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier ist alles offen. Das Haus befindet sich in gutem Zustand, einzig eine farbliche Auffrischung würde es noch einmal aufwerten.

Im ersten Obergeschoss liegt die gemütliche **2.5-Zimmer-Wohnung**, die mit ihrem sonnigen Balkon und dem zusätzlichen Sitzplatz im Freien besonders einladend wirkt. Ideal für Einzelpersonen oder Paare, die Ruhe und Aussicht schätzen.

Die **3.5-Zimmer-Wohnung** punktet mit einem durchdachten Grundriss und einer kleinen Galerie, die aktuell als Büro genutzt wird – ein schönes Detail, das dem Wohnraum Weite und Struktur verleiht. Ergänzt wird die Wohnung durch einen grossen Estrich, der viel Stauraum bietet, sowie einen eigenen Sitzplatz.

Die grösste Einheit ist die **4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung**. Über zwei Etagen verteilt, bietet sie viel Platz für eine Familie. Der Schwedenofen sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre im Wohnbereich. Auch hier laden ein Balkon und ein Sitzplatz zum Verweilen ein.

Direkt mit dieser Wohnung verbunden – aktuell abgetrennt, aber problemlos wieder integrierbar – ist das **Studio** im Obergeschoss. Es ist mit Dusche, WC, Lavabo und einer kleinen Küche ausgestattet und wird derzeit als Coiffeursaloon genutzt. Ideal als Büro, Atelier, Praxis oder eben wieder als Teil der Maisonette.

Im Eingangsbereich links befindet sich ein **grosszügiger Heizungsraum**, der auch als Bastelraum genutzt werden kann. Hier war früher der Öltank untergebracht – heute bietet der Raum viel Platz, einen eigenen Wasseranschluss und zusätzlichen Stauraum.

Garagen mit Extras:

Zu den drei Garagen gehört je ein Wasseranschluss. Garage 1 und 2 verfügen über eigene **Naturkeller**, in denen sich Wein oder Vorräte perfekt lagern lassen. Garage 3 eignet sich zusätzlich gut als **Werkstatt**.

Für alle Bewohner steht eine **gemeinsame Waschküche** zur Verfügung.

Ein Haus, viele Möglichkeiten.

Ob als Investition, Mehrgenerationenlösung oder Zuhause mit Platz für Projekte – dieses Haus vereint Substanz, Flexibilität und ländliche Lebensqualität. Rorbas liegt ruhig, aber gut erreichbar, mit Nähe zu Natur, Einkaufsmöglichkeiten und dem täglichen Bedarf.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, Ihnen dieses einzigartige Mehrfamilienhaus persönlich zu zeigen!





Wichtige Daten auf einen Blick...

• Adresse: Neuweg 4
8427 Rorbas

• Kataster Nr.: 1711

• Baujahr: 1838 / 1995 Umbau

• Grundstück: 1'006 m²

• Volumen: 1'862 m³

Wohnung 1

• Anzahl Zimmer: 2½ Zimmer

• Wohnfläche: 75 m² BGF

• Nasszelle: 1

Wohnung 2

• Anzahl Zimmer: 3½ Zimmer

• Wohnfläche: 102 m² BGF

• Nasszelle: 1 + WC

Wohnung 3 + Studio

• Anzahl Zimmer: 4½ Zimmer + Studio / Coiffeur Salon

• Wohnfläche: 140 m² BGF + 23.5 m² BGF

• Nasszellen: 2 + DU & WC im Studio

• Heizung: Luft-Wärmepumpe mit
Bodenheizung & Radiatoren

• Garagen: 3

• Parkplätze: 3-4 Besucher Parkplätze

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



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. 65'000.- 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