



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Vorbühlstr. 13 8425 Oberembrach



### Die Gemeinde

Die Gemeinde Oberembrach liegt in der Region Zürcher Unterland im Bezirk Bülach. Es liegt in idealer Distanz zu den Stadtzentren Zürich, Winterthur und Bülach sowie zum Flughafen Kloten. Im Dorf wohnen Familien die schon seit Generationen hier verwurzelt sind, aber auch Neuzuzüger schätzen unsere Lebensqualität. Die im Dorf verankerten Vereine tragen viel zur lebendigen Dorfgemeinschaft bei.

### Schulen

Die Primarschule sowie den Kindergarten besuchen die Kinder in Oberembrach. Die Sekundarschule absolvieren die Jugendlichen im benachbarten Embrach

### Einkaufsmöglichkeiten

Der Volgladen im Dorfzentrum dient zum alltäglichen Einkauf. Grössere Einkaufszentren befinden sich in Bülach oder Embrach.( zirka 15 Autominuten)

### Freizeit

Die schöne Landschaft mit den vielen Wäldern, den sanften Höhenzügen und den ländlichen Weilern werden Sie zu Wanderungen und Radtouren in einer noch intakten Natur einladen. Zu empfehlen ist der Eigentälweiher der sich in einem wunderschönen Naturschutzgebiet befindet.

### Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet die im Halbstunden bis Stundentakt bediente Buslinie an das S-Bahnnetz in Embrach und den Flughafen Kloten. Mit dem Auto sind sie in 20 Minuten in Zürich oder 25 Minuten in Winterthur.

### Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2024 attraktive 117 %.

## Willkommen in Oberembrach...



Selten kommt es vor, dass wir in einem ruhigen Wohnquartier an sonnigster Lage ein freistehendes Einfamilienhaus zum Verkauf anbieten können und wenn, dann ist das Interesse riesen gross.

Hier an der Vorbühlstrasse 13 in Oberembrach, am Rande der Natur, verkaufen wir diese tolle, gepflegte Liegenschaft aus dem Jahre 1981. Das Haus wurde stets professionell unterhalten und präsentiert sich in einem makellosen Zustand! So bleibt wenig zu tun, um dieses Haus Ihren persönlichen Wünschen anzupassen.

Aber bitte, begleiten Sie mich auf einen kurzen, virtuellen Rundgang.

Im Erdgeschoss erwartet Sie nebst dem Entrée mit Einbauschränken ein riesiger Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Cheminée und direktem Ausgang auf den Balkon, Sitzplatz und Garten. Die separate Küche (auch hier mit direktem Ausgang), bietet sehr viel Stauraum und Arbeitsfläche plus eine integrierte Frühstückstheke. Ein Gäste-WC plus die stilvollen Treppen zum Ober- und Untergeschoss mit den schmiedeeisernen Handläufen runden das Bild auf dieser Etage ab.

Der Garten ist SEHR privat und verfügt über verschiedene Sitzplätze. So geniessen Erholungssuchende, Hobbygärtner und Familien mit Kindern alle Vorteile von einer 596 m2 grossen Parzelle mit einer gepflegten Gartenanlage.

Im Obergeschoss werden Sie sich auf Anhieb wohlfühlen. Zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC macht das Wachwerden zum glücklichen Morgenritual!

Das Elternschlafzimmer hat zusätzlich noch einen eigenen Balkon mit Abendsonne. Ein versteckter Zugang hinter der Garderobe führt in einen kleinen Raum. Ideal zum verstauen von so mancherlei. Praktisch auch zu wissen: Das übergrosse Kinderzimmer war früher in zwei Zimmer unterteilt und es könnte mit wenig Aufwand eine Wand eingebaut werden und so entstünden 2 Zimmer.

Last but not least; Über die Treppen gelangen Sie ins Untergeschoss und dieses verfügt über einen grossen, beheizten Raum mit eigenem Zugang. Dank der Installation von einer Dusche und Lavabo wäre dies der perfekte Raum für das Unterbringen von Gästen oder aber dem Betrieb eines stillen Gewerbes. Sollte sich Ihr Teenager diese Broschüre ansehen, dann wissen wir ja jetzt schon, wer diesen Raum nutzen wird 😊

Für den Weinliebhaber steht ein riesiger Weinkeller mit Naturboden zur Verfügung. Platz für eine kleine Lounge ist ebenfalls vorhanden. Lassen Sie hier Ihren Gedanken freien Lauf und kreieren Sie Ihre eigenes "Man Cave".

Selbstverständlich verfügt das Haus auch über eine eigene Waschküche mit Heizungsraum und angrenzendem Tankraum.

Die Doppel-Garage (kein direkter Zugang) ist dank seiner Grösse und Höhe ideal für zwei Fahrzeuge und hat noch genügend Platz für eine Werkbank, Garderobe, Motorrad oder Fahrräder.

An Platz mangelt es in dieser Liegenschaft **definitiv** nicht!

So, wir könnten noch sehr viel mehr schreiben. Aber kommen Sie doch einfach vorbei und geniessen Sie die Grösse und das heimelige Ambiente dieser Liegenschaft.

Wer weiss, vielleicht steht ja schon bald Ihr Name am Briefkasten.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.





## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Vorbühlstr. 13  
8425 Oberembrach
- Kataster Nr.: 1134
- Baujahr: 1981
- Wohnfläche: 138 m<sup>2</sup> BGF
- Grundstück: 596 m<sup>2</sup>
- Volumen: 796 m<sup>3</sup>
- Anzahl Zimmer: 5½ Zimmer
- Stockwerke: 2
- Nasszelle: 1 + Gäste WC + Separate Dusche
- 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



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. 56'000.- 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