



Pfändler & Pfändler Immobilien

# Weiachnerstrasse 91 8427 Rorbass





#### 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 (zirka 5 Minuten Fahrtzeit bei Auto).

#### Verkehr

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

## Willkommen in Rorbas ...

#### 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 2024 attraktive 103%.





Hier in der ländlichen Gemeinde Rorbass verkaufen wir einen "Roh-Diamanten" mit grenzenlosem Potential.

Die Liegenschaft aus dem Jahre 1963 wurde stets unterhalten und gepflegt, doch zeigen sich hier und dort einige Zeichen des Alters... aber das Potential welche hier vorgefunden wird, ist enorm.

Aber bitte begleiten Sie uns auf eine kleine Erkundungs-Tour.

Die Liegenschaft liegt an der Hauptstrasse von Rorbass und dies ist ein Riesen-Vorteil, GRATIS Werbung für Ihre Firma zu machen, und dies an bester Lage!

Von der Einfahrt zu Ihrem neuen Zuhause erreichen entweder via Treppe den Haupteingang oder Sie können durch den Seiteneingang in das Haus eintreten.

Speziell zu erwähnen. Es stehen Ihnen 3 Garagen zur Verfügung. Die eine Doppelgarage hat zusätzlichen Platz für eine Werkstatt und wurde bis anhin auch für diesen Zweck genutzt.

Hier im Untergeschoss befindet sich neben dem Naturkeller ein zusätzlicher grosser Werkraum, Waschküche plus ein Heizungsraum. Geheizt wird momentan noch mit Öl.

Über die Treppen hinauf gelangen Sie zum Wohngeschoss. Im Wohnzimmer fasziniert ein romantisches Cheminée und dem gegenüber liegt das Esszimmer. Von beiden Zimmern haben Sie einen schönen Ausblick entweder über das Tal oder in den Garten.

Dem Gang entlang gelangen Sie beim Bad mit Fenster vorbei, zur Küche. Diese ist zwar noch funktionell, aber nicht mehr ganz modern. Wir würden empfehlen, diese zum dahinter liegenden Zimmer zu öffnen und modernisieren. Dieses Zimmer dient jetzt als Büro. Eine weitere Option wäre, das Fenster in eine Schiebetüre umzuwandeln und somit Zugang zum Wintergarten zu gewähren.

Gerne beraten wir Sie mit tollen Ideen und Fachwissen.

So, ein paar Stufen hinauf und schon sind Sie im Obergeschoss. Hier befinden sich 3 weitere Schlafzimmer und ein WC. Das 3. Zimmer ist eher klein, wurde aber von einem den beiden Kindern genutzt. Dies zu einer Zeit, wo die Priorität von Eigentum vor Platzverhältnissen stand.

So und nun gehen wir noch in den Garten. Hier werden alle Hobbygärtner und Naturverbunden glücklich werden. Der Garten ist eben und einfach zu gestalten. Ihren eigenen Wünschen sind keine Grenzen gesetzt und Sie werden hier ein kleines Garten-Paradies erschaffen können.

Alles in allem, dieses Zuhause wäre ideal für eine junge Familie mit handwerklichem Geschick, welches sich nach einem freistehenden Einfamilienhaus sehnt.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und wer weiss... vielleicht steht schon bald Ihr Name auf dem Türschild.







## Wichtige Daten auf einen Blick...

- Adresse: Weiacherstrasse 91  
8427 Rorbach
- Kataster Nr.: 443
- Baujahr: 1963
- Wohnfläche: 123 m<sup>2</sup> BGF
- Grundstück: 576 m<sup>2</sup>
- Volumen: 843 m<sup>3</sup>
- Anzahl Zimmer: 5½ Zimmer
- Stockwerke: 2
- Nasszelle: 1 + WC
- Heizung: Öl mit Radiatoren
- Garagen: 3
- 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. 38'000.- 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