



MEHRGENERATIONENHAUS ODER PERFEKTES ZUHAUSE FÜR GROSSFAMILIEN



ADRESSE

Wydumstrasse 2, 8427 Rorbas,
Schweiz



OBJEKTART

Doppeleinfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'450'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

210 m²



ZIMMER

8.5



BAUJAHR

1998



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

307 m²

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	08
Impressionen	09
Dokumente	17
Tragbarkeitsrechnung	22
Kontakt	23

Die Gemeinde Rorbas

Rorbas zählt rund 2'100 Einwohner und liegt im Einzugsgebiet der Städte Winterthur, Bülach, Kloten und Embrach. Ländlicher Charme bei gleichzeitiger Nähe zu den wichtigen Agglomerationen zeichnet diese Wohngemeinde aus. Trotz der Nähe zum Flughafen bleibt Rorbas aufgrund seiner Topografie praktisch gänzlich vom Fluglärm verschont. Der Flughafen Kloten ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in weniger als einer halben Stunde und die Stadt Winterthur in knapp zwanzig Minuten erreichbar.

Die nächste S-Bahn Station befindet sich in Embrach und ist mit dem Bus in fünf Minuten erreichbar. Die Distanz zur Stadt Winterthur misst zirka 15 km und zum Flughafen Kloten sind es zirka 17 km, respektive 20 Fahrminuten.

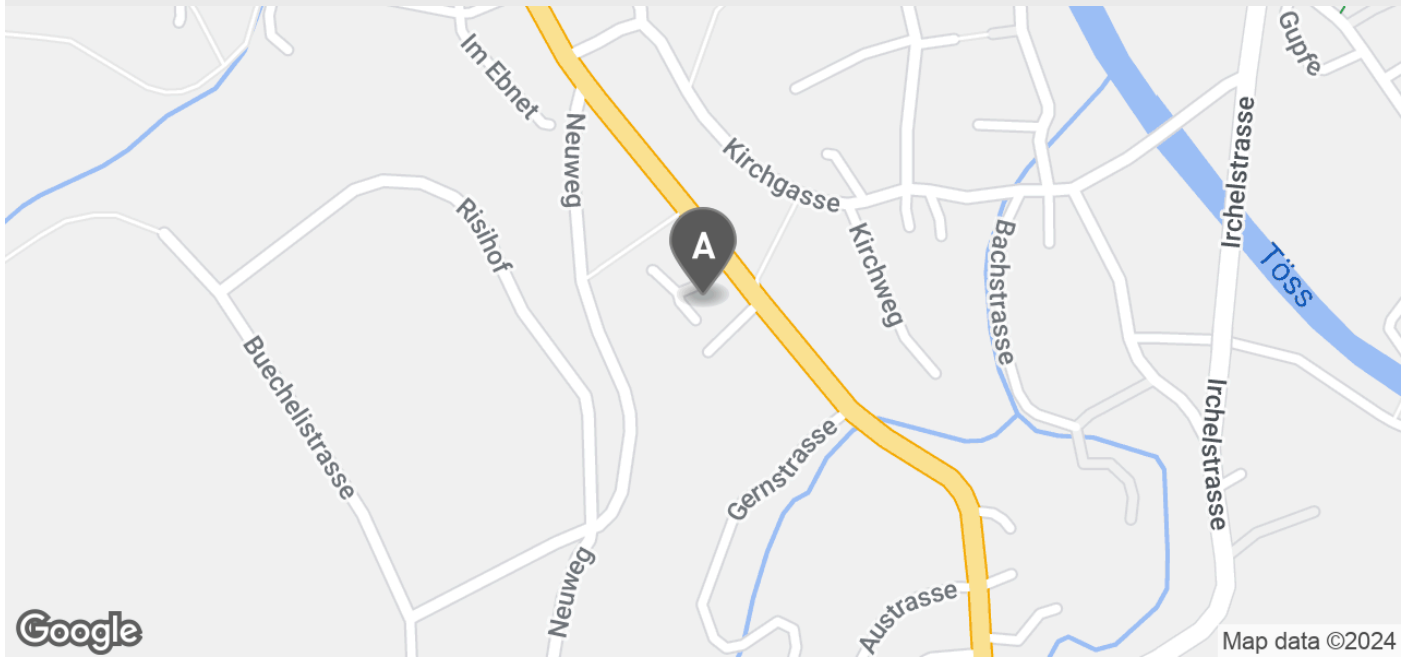
Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Rorbas hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.6% pro Jahr auf 2'903 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 10.4% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +17.7% verändert (Kanton: +23.4%).

Lage

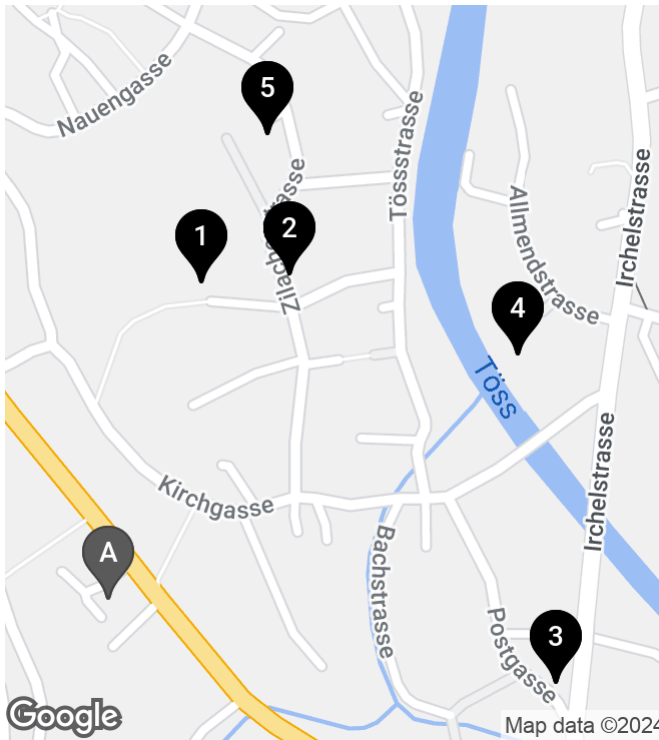


ADRESSE

Wydumstrasse 2, 8427 Rorbas, Schweiz

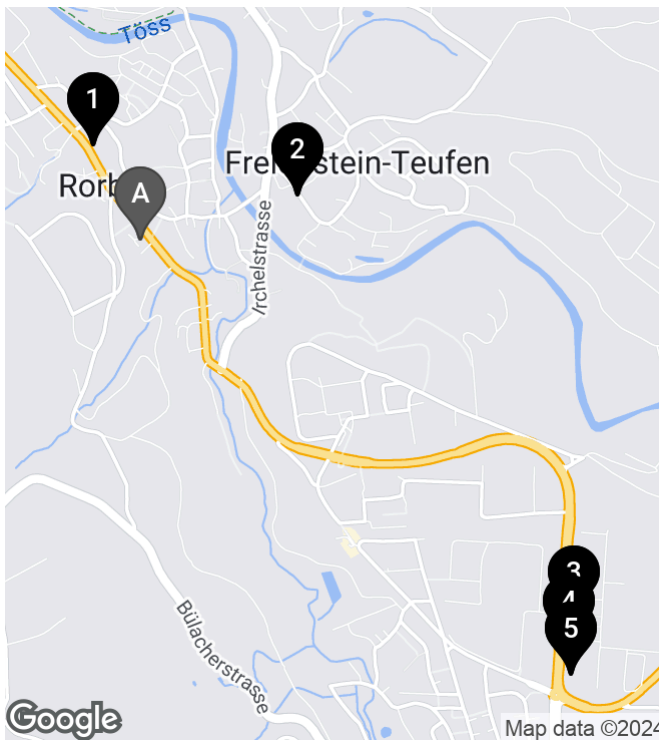


Infrastruktur



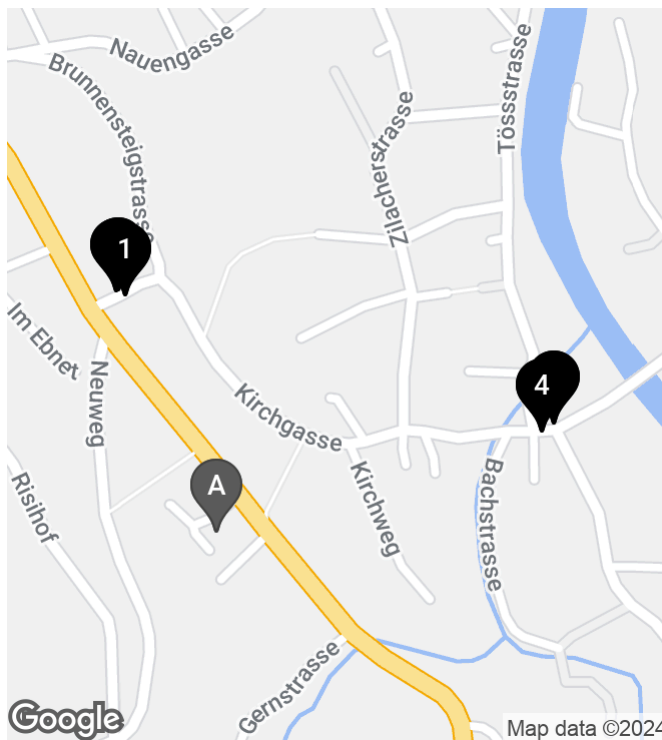
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Schule RFT (Primarschule) 265 m	5'	2'	2'
2 Schule RFT (Schulverwaltung) 299 m	7'	3'	2'
3 Weinlandschule 366 m	10'	3'	2'
4 Kita Mandala GmbH 383 m	11'	4'	3'
5 Kindergarten Rorbass 395 m	9'	3'	2'



Einkauf

1 Volg 338 m	5'	1'	1'
2 Volg 524 m	12'	4'	3'
3 Denner 1.8 km	34'	10'	5'
4 Coop Pronto Shop mit Tankstell... 1.9 km	33'	10'	4'
5 ALDI SUISSE 2 km	36'	10'	5'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Rorbas, Hirschen 204 m	3'	1'	1'
2 Rorbas, Hirschen 209 m	3'	1'	1'
3 Rorbas, Hirschen 209 m	3'	1'	1'
4 Rorbas, Dorfplatz 274 m	6'	2'	2'
5 Rorbas, Dorfplatz 285 m	6'	2'	2'

Beschreibung

Mehrgenerationenhaus oder perfektes Zuhause für Grossfamilien

Ein ideales Zuhause für Grossfamilien! Diese grosszügige Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigen und dennoch zentral gelegenen Quartier, das sich durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sowie die Nähe zu Schulen und Geschäften des täglichen Bedarfs auszeichnet.

Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt 8.5 Zimmer und eignet sich perfekt als Mehrgenerationenhaus, als Zuhause für Grossfamilien oder jene, die viel Platz schätzen. Mit insgesamt rund 200m² Wohnfläche bieten sich viele Einrichtungsmöglichkeiten. Zudem befindet sich im Untergeschoss ein Studio mit eigenem Badezimmer, das eine willkommene Ergänzung zum Wohnraum darstellt.

Durch den Wintergarten entsteht ein zusätzlicher lichtdurchfluteter Wohnbereich, der es ermöglicht die Sonne und die Natur das ganze Jahr über zu geniessen. Zudem verwöhnt Sie im Untergeschoss eine entspannende Sauna.

Zur Liegenschaft gehören eine Garage und zwei zusätzliche Aussenparkplätze.

Überblick und Highlights

- Grosszügige Wohnfläche
- Wintergarten (unbeheizt)
- Cheminée im Wohnzimmer
- Drei Badezimmer und ein separates WC
- Studio mit Badezimmer im Untergeschoss
- Sauna im Untergeschoss
- Garage (8m x 2.6m)
- Zwei Aussenparkplätze
- Ruhig und dennoch zentral gelegen

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	8.5
Badezimmer	3
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1998
Renovationsjahr	2016
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'450'000.-
----------------------	-----------------

Flächen

Nettowohnfläche	210 m ²
Grundstücksfläche	307 m ²
Gebäudevolumen	854 m ³

Impressionen









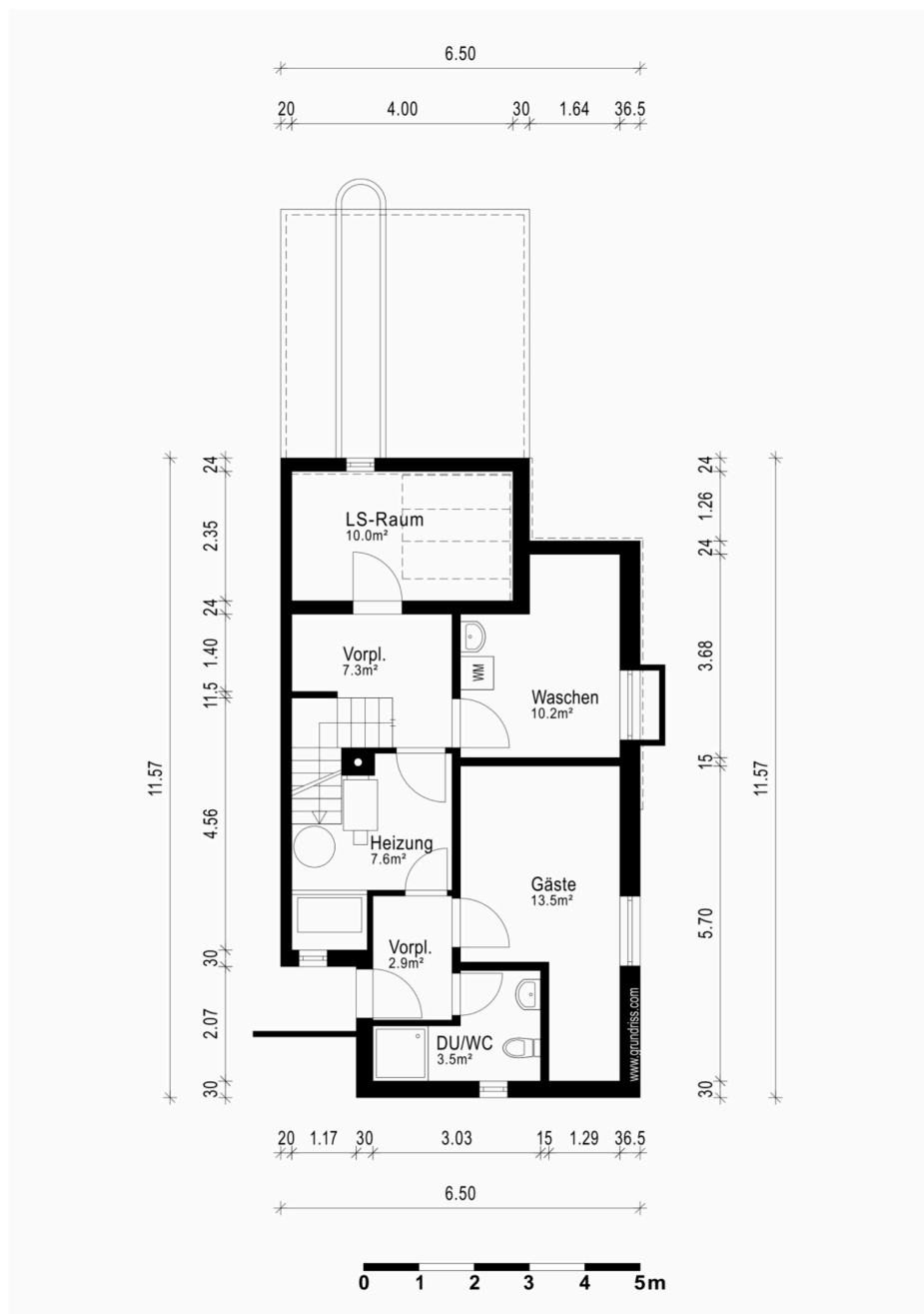




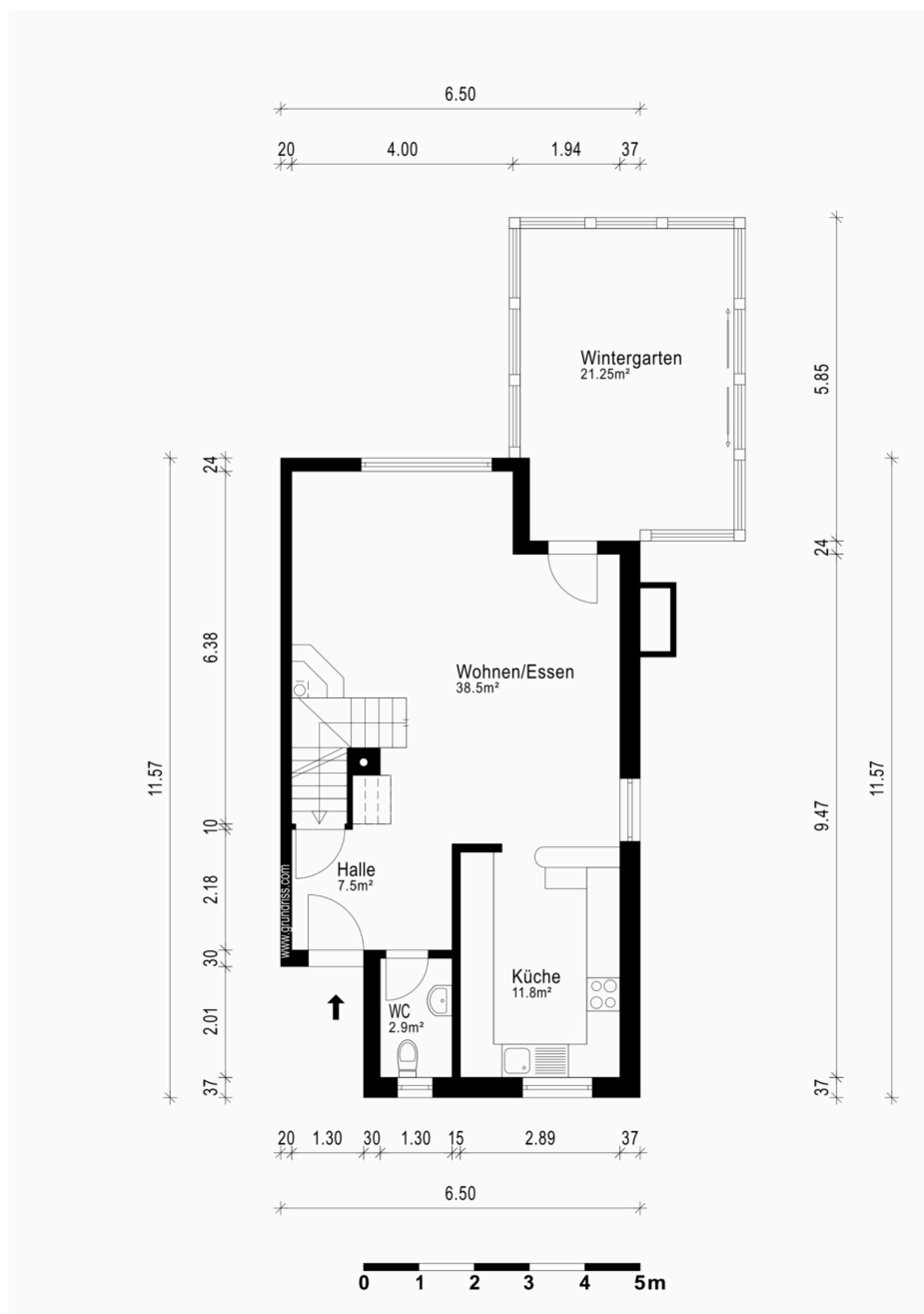




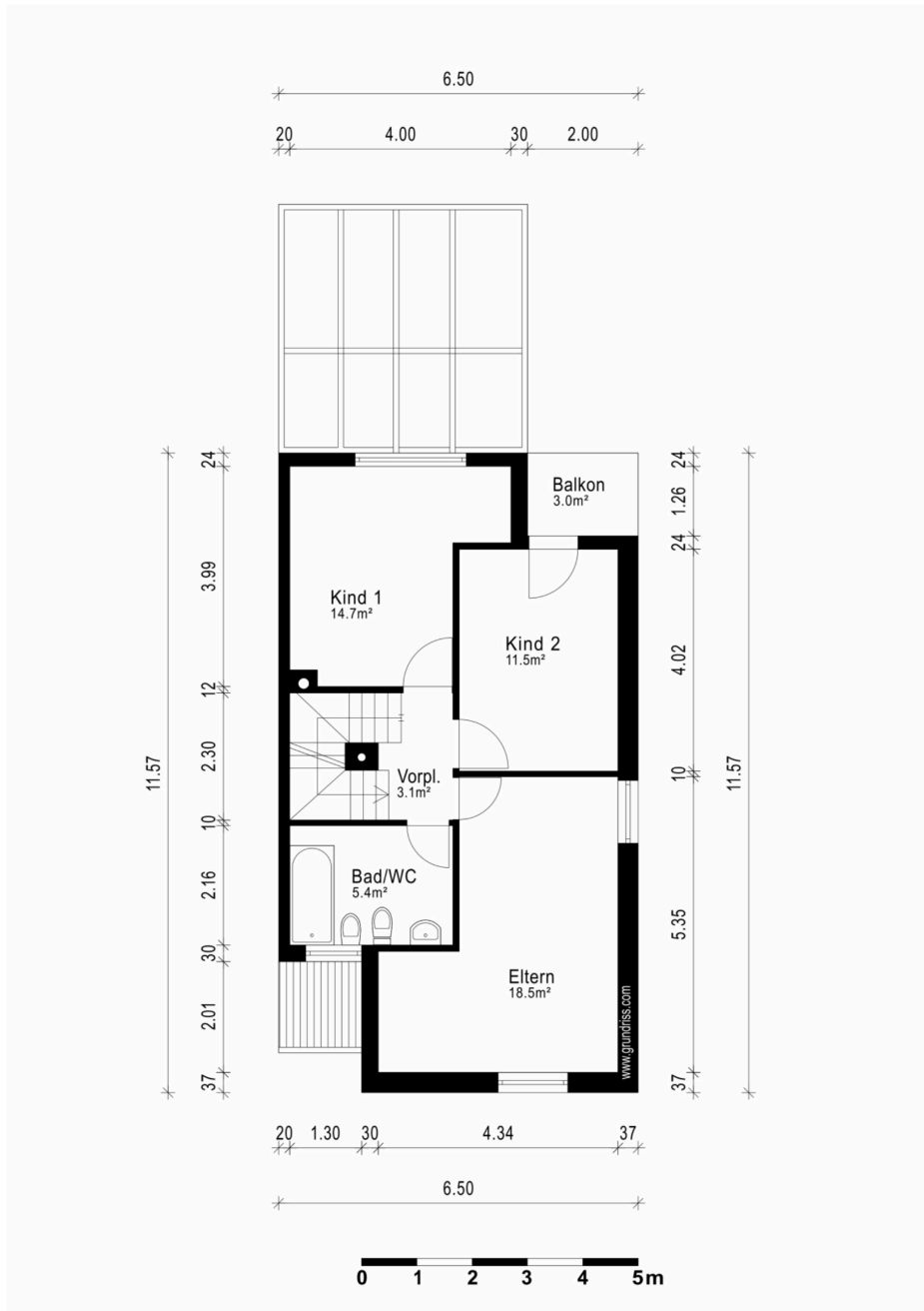
Untergeschoss



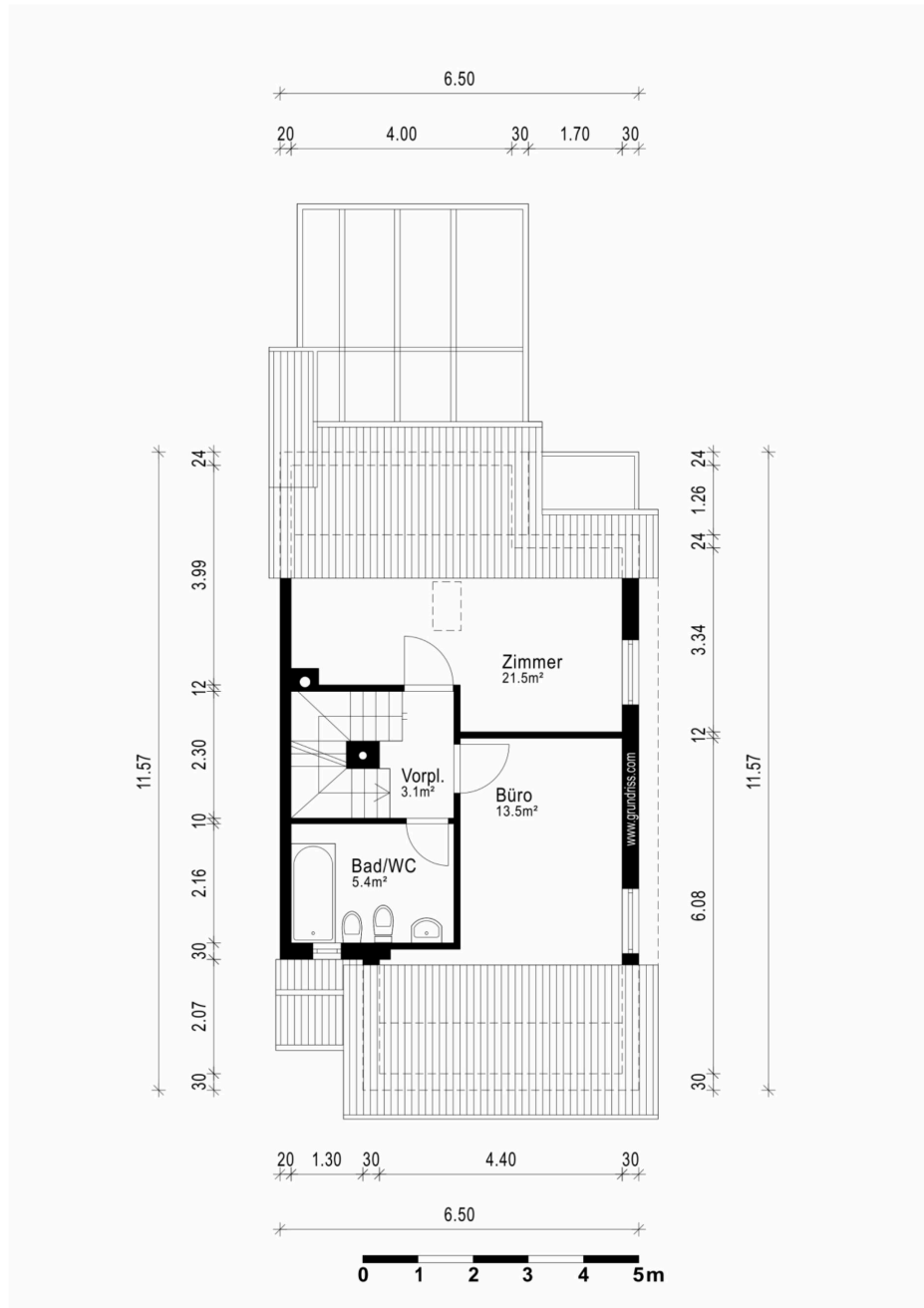
EG mit Wintergarten



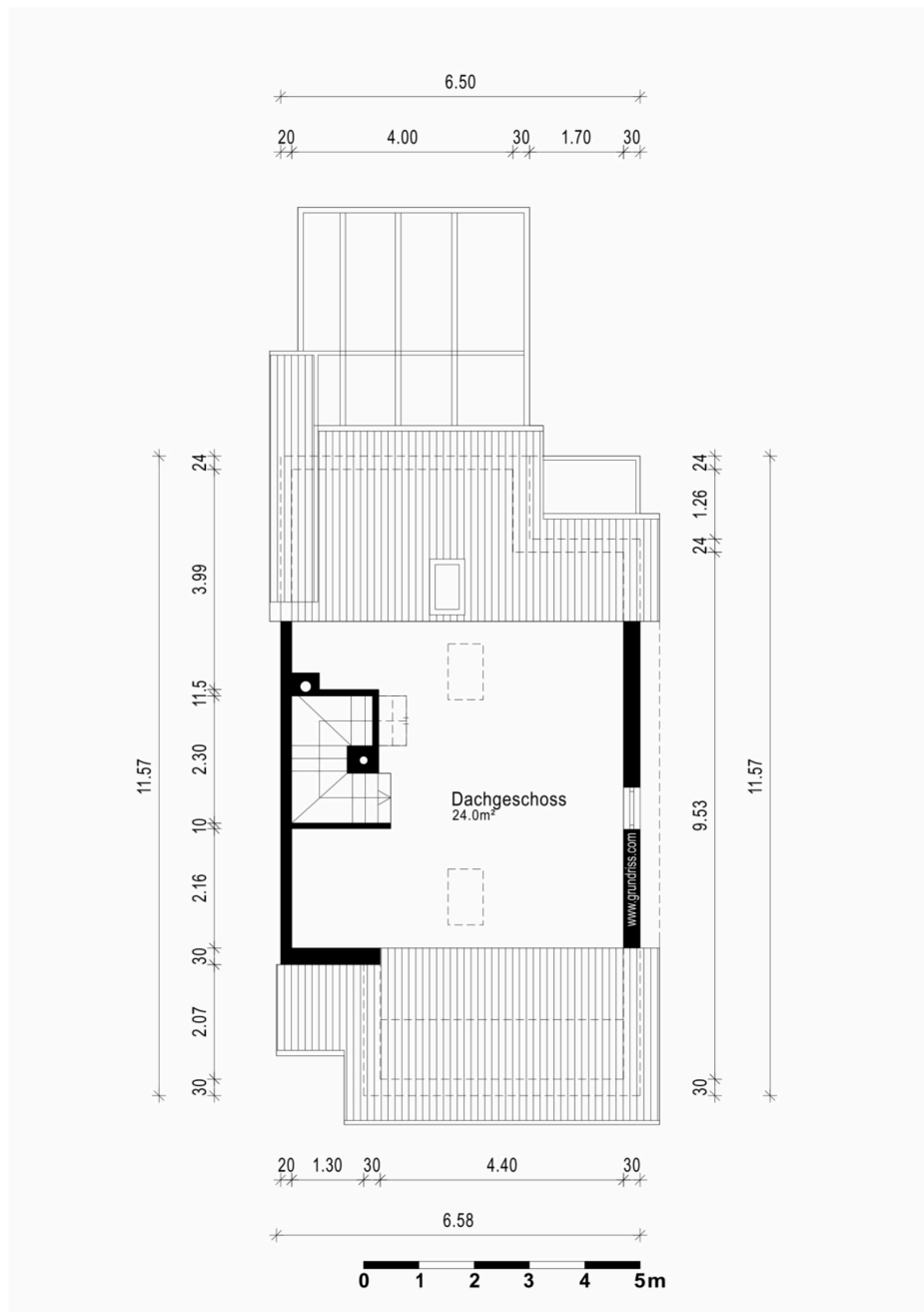
1. OG



2. OG



DG



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	1'450'000.–			100.00%
Fremdkapital Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	1'160'000.–			80.00%
1. Hypothek Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	966'667.–			
2. Hypothek Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	193'333.–			
Eigenmittel	290'000.–			20.00%
Kosten		7'116.–	85'389.–	
Zinsen Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.		4'833.–	58'000.–	5.00%
Amortisationen Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.		1'074.–	12'889.–	
Unterhalts- und Nebenkosten Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.		1'208.–	14'500.–	1.00%
Bruttoeinkommen Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.		21'347.–	256'167.–	
Tragbarkeit Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				33.33%

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. WASESCHA Immobilien AG übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Natalina Schärer

M: +41 78 707 22 01

natalina@wasescha.immobilien



Anbieter

WASESCHA Immobilien AG

Churerstrasse 158
8808 Freienbach

T: +41 44 880 14 14

info@wasescha.immobilien
www.wasescha.immobilien