



MEIER & PARTNER 
IMMOBILIEN

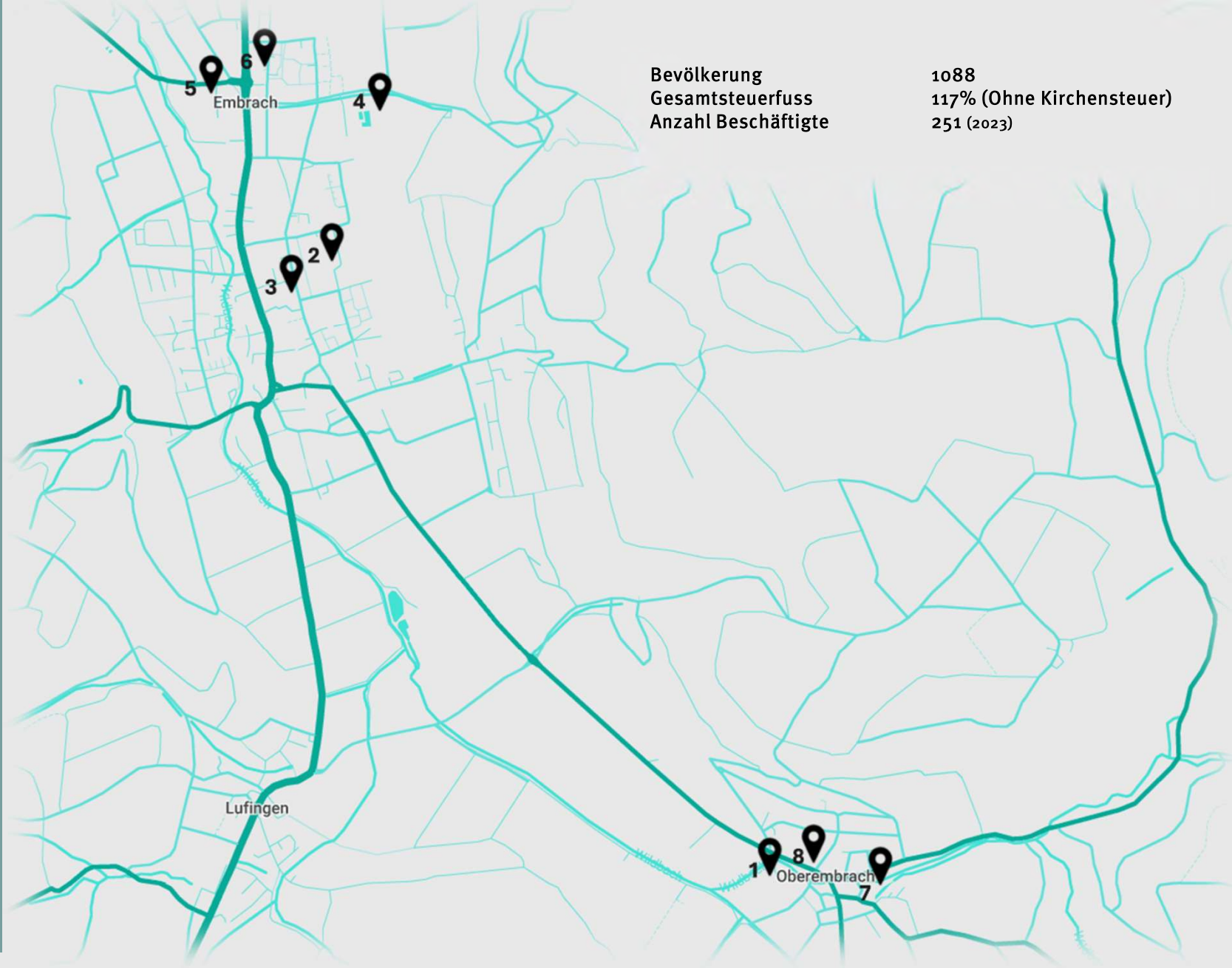
OBEREMBRACH

Oberembrach ist eine charmante, ländlich geprägte Gemeinde im Zürcher Unterland, umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und Reblandschaften. Mit rund 1'000 Einwohnern bietet der Ort eine ruhige, persönliche Atmosphäre, in der man sich kennt und das Leben entschleunigt abläuft – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

Trotz der naturnahen Lage ist die Erreichbarkeit hervorragend: Das regionale Zentrum Bülach mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und dem S-Bahn-Anschluss nach Zürich, Winterthur und Schaffhausen ist nur rund 10 Autominuten entfernt. Auch der Flughafen Zürich ist in weniger als 15 Minuten erreichbar – perfekt für Berufspendler oder Vielreisende.

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung: Spazier- und Wanderwege, Radstrecken, das artenreiche Eigental – ein echtes Naturparadies – sowie Ausflugsziele wie der Rheinfall laden dazu ein, die Natur aktiv zu geniessen. Oberembrach verbindet ländliche Idylle mit urbaner Nähe – ideal für entspanntes und zukunftsorientiertes Wohnen.

- 1 Primarschule Oberembrach
- 2 Sekundarschule Embrach
- 3 Kindergarten
- 4 Freibad
- 5 Einkaufszentrum Migros
- 6 Einkaufszentrum Coop
- 7 Restaurant «Mühle»
- 8 Restaurant «Zur Rose»



ÖFFENTLICHER VERKEHR

Oberembrach → Zürich HB
 Oberembrach → Winterthur HB
 Oberembrach → Flughafen Zürich

35 min
 55 min
 16 min



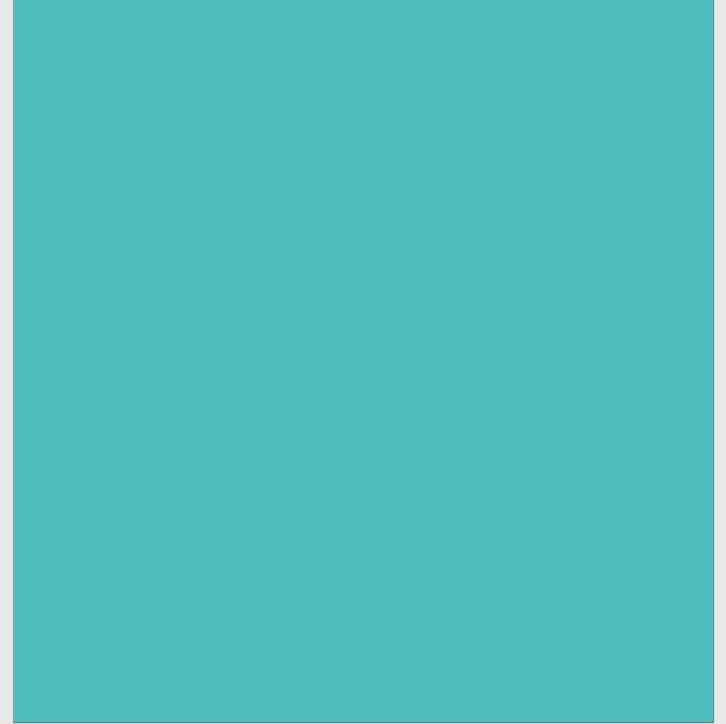
INDIVIDUALVERKEHR

Zürich Zentrum
 Winterthur Zentrum
 Nächster Autobahnanschluss

25 min (19km)
 20 min (12km)
 10 min (7km)







AUSSENBEREICH

- Grosszügiger Garten mit altem Baumbestand, pflegeleichtem Sitzplatz und Terrasse
- Wintergarten mit Holzofen
- Fenster isolierverglast

INNENBEREICH

- Hochwertiger, heller Marmorboden
Weisse Fliesen im Gäste-Badezimmer
Dunkle Fliesen im Badezimmer OG
- Wände und Decken sind mit grobkörnigem Abrieb versehen und weiss gestrichen
- Fenster/Flügelrahmen aus Holz
- Badezimmer/WC im OG mit weissen Sanitäreinrichtungen
Badezimmer im EG mit weinroten Sanitäreinrichtungen
- Küche mit dunkler Holzfront, Arbeitsfläche mit Fliesen, Backofen, Geschirrspüler, Glaskeramik-Kochfeld

TECHNISCHER AUSBAU

- Luft/Wasser – Wärmepumpe
Wärmeverteilung über Boden

OBJEKT

Einfamilienhaus mit 3 Stockwerken und zwei Garagenparkplätze sowie ein Vorplatz für drei Autoabstellplätze

BAUJAHR

1982

GRUNDSTÜCK

730 m²

WOHNFLÄCHE

166 m²

NEBENNUTZFLÄCHE

100.3m²

AUSSENNUTZFLÄCHE

500m²

LAGE

Ruhige, sonnige Lage in einem gepflegten Wohnquartier an oberster Position mit herrlicher Aussicht. Eine exklusive und sehr begehrte Wohnlage in Oberembrach, umgeben von Rebbergen und dem nahen Waldrand.

ERSCHLIESSUNG

Die Liegenschaft ist gut erschlossen – in ca. 8 Gehminuten erreicht man die nächste Bushaltestelle, mit direkter Verbindung zum Bahnhof Embrach-Rorbas oder zum Flughafen Zürich in ca. 15 Minuten.







RAUMKONZEPT

Untergeschoss	Abstellraum, Bastelraum, Heizung/Waschraum, Weinkeller/Vorratsraum, Sauna/Mehrzweckraum
Erdgeschoss	Arbeitsraum, Gästezimmer, Wohnzimmer/Esszimmer, Küche, WC/Dusche, Wintergarten
Obergeschoss	Galerie, Badezimmer, 2 Schlafzimmer
Zusätzliche Räume	Zwei Garagenplätze, drei Autoabstellplätze auf dem Vorplatz, Unterstand für Gartengeräte,



Grundstückfläche	730 m ²
Nutzfläche Wohnen	166 m ²



Das Obergeschoss beeindruckt durch eine offene Galerie, die einen weiten Blick in den darunterliegenden Wohnbereich ermöglicht und eine helle, grosszügige Atmosphäre schafft. Über vier Treppenstufen gelangt man vom Zwischengeschoss in den Schlafbereich



Das Obergeschoss besticht durch sichtbare Holzbalken, viel natürliches Licht und eine offene, einladende Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, während der direkte Zugang zu den Garagen den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Abgerundet wird das stilvolle Ambiente durch ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit dunkelbraunen Fliesen, moderner Dusche, separater Badewanne und hellen Sanitäranlagen.



Das Untergeschoss des Hauses verbindet praktische Funktionalität mit stilvoll nutzbaren Räumen und durchdachter Struktur. Neben klassischer Infrastruktur wie einem Heizungs- und Waschaum, einem separaten Werkraum sowie einem vielseitig nutzbaren Bastelraum eröffnet sich hier ein Bereich, der Raum für Individualität und Lebensqualität bietet. Ein geschmackvoll eingerichteter Kellerraum dient derzeit als stilvoller Weinkeller – ideal für die Lagerung edler Tropfen in einem stimmigen Ambiente.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der grosszügig gestaltete Hobbyraum, der als privater Wellnessbereich ausgebaut wurde. Die Kombination aus hochwertiger Sauna, moderner Dusche und traditionellem Kältebecken schafft eine Atmosphäre der Ruhe und Regeneration – direkt im eigenen Zuhause. Eine geschmackvoll integrierte Bar ergänzt das Konzept und macht den Raum zu einem Ort, an dem Entspannung und Genuss harmonisch ineinandergreifen. Ein Rückzugsort, der dem Alltag eine wohltuende Pause verleiht.



EINFAMILIENHAUS

Nettowohnfläche 166.15m²

Nebennutzfläche 100.40m²

Raumaufteilung

Flächenangaben

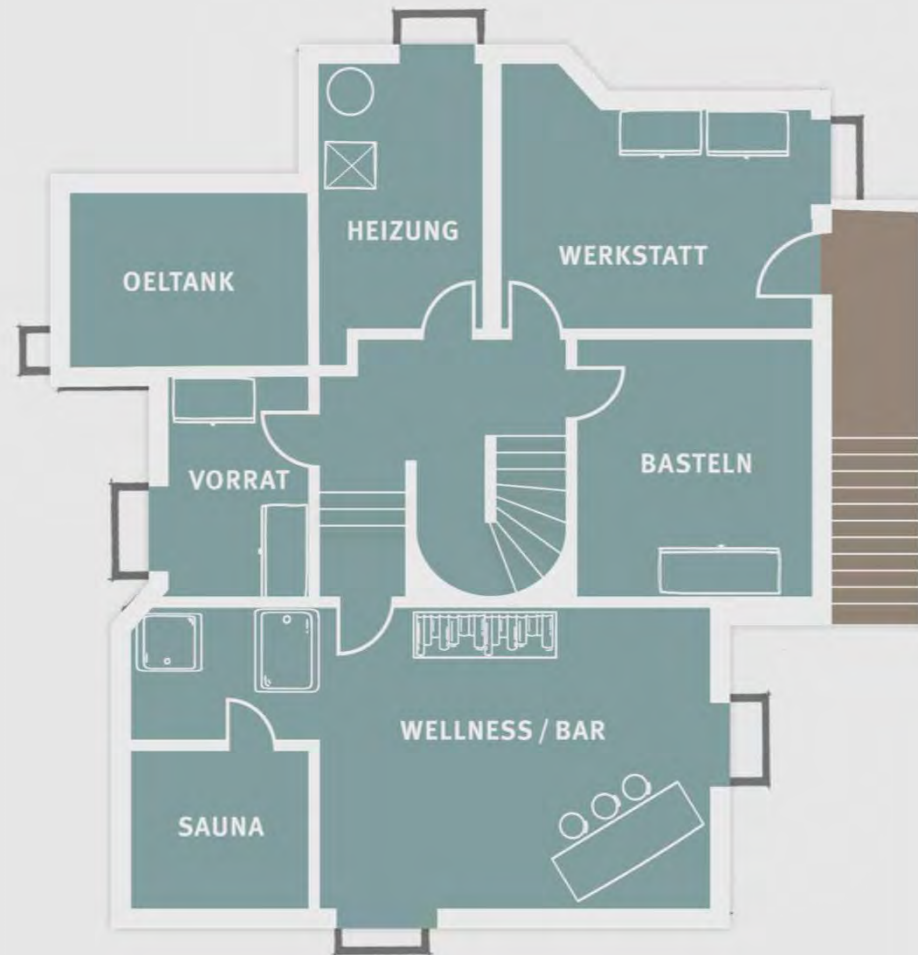
Aussennutzfläche	Niveau	m2	Zimmer
Wintergarten	EG	20.4	-
Total Aussennutzfläche		20.4	-

Nebennutzfläche	Niveau	m2	Zimmer
Basteln	Untergeschoss	12.95	-
Abstellraum	Untergeschoss	17.60	-
Heizung	Untergeschoss	11.05	-
Vorraum + Treppe	Untergeschoss	14.70	-
Sauna/Wellnessbereich	Untergeschoss	36.80	-
Vorrat	Untergeschoss	7.30	-
Total Nebennutzfläche		100.40	-

Nettowohnfläche	Niveau	m2	Zimmer
Entrée	Erdgeschoss	6.60	-
Vorraum +Treppe	Erdgeschoss	9.00	-
WC/DU	Erdgeschoss	4.40	-
Küche	Erdgeschoss	8.90	-
Arbeit	Erdgeschoss	8.80	1.0
Gast	Erdgeschoss	12.45	1.0
Essen	Erdgeschoss	16.70	0.5
Wohnen	Erdgeschoss	33.60	1.0
ZG /Galerie	Zwischengeschoss	18.50	-
Bad	Obergeschoss	9.50	-
Eltern	Obergeschoss	17.00	1.0
Kind	Obergeschoss	12.60	1.0
Vorraum OG	Obergeschoss	8.10	-
Total Nettowohnfläche		166.15	5.5

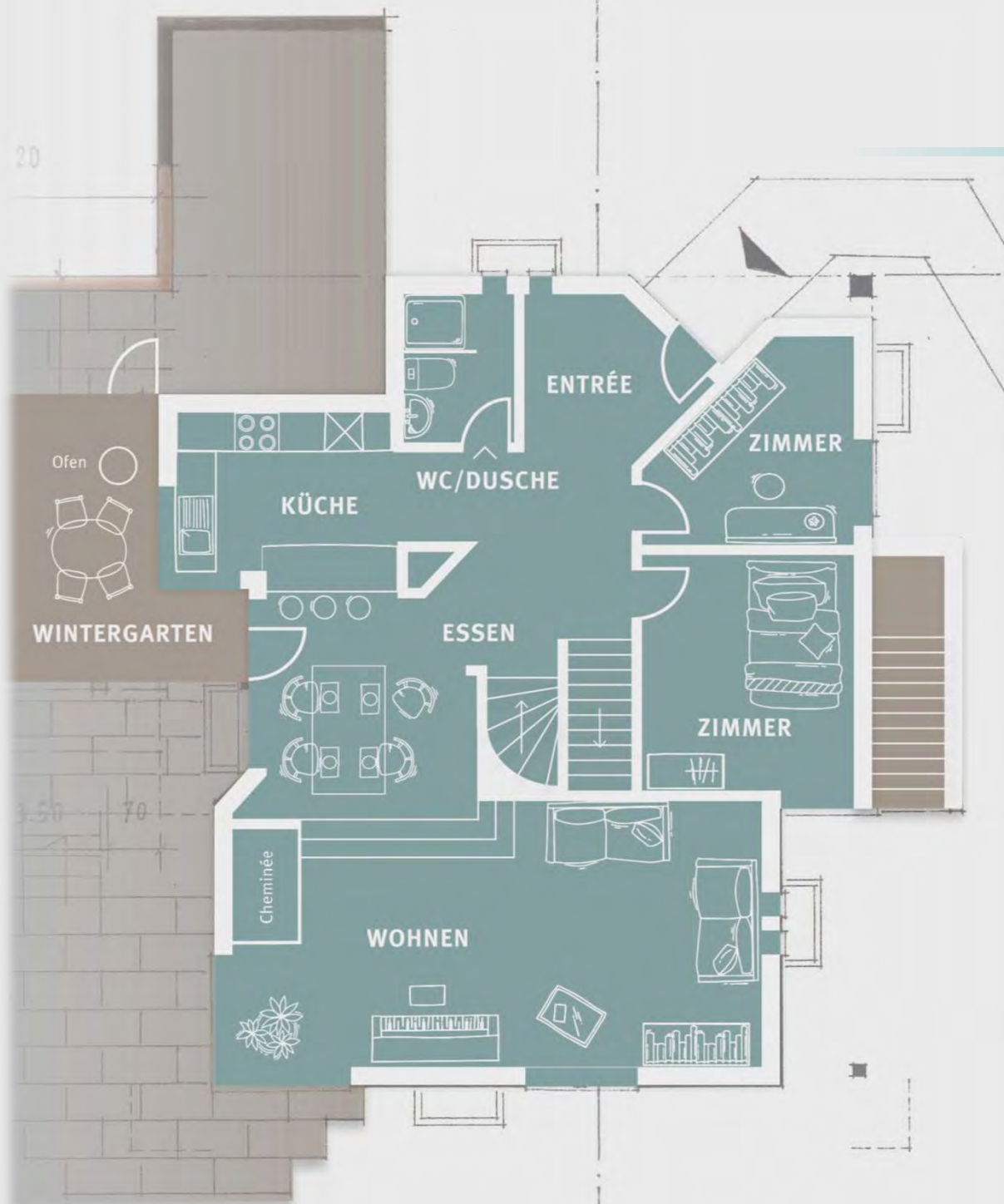
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Fläche: 100.4 m²



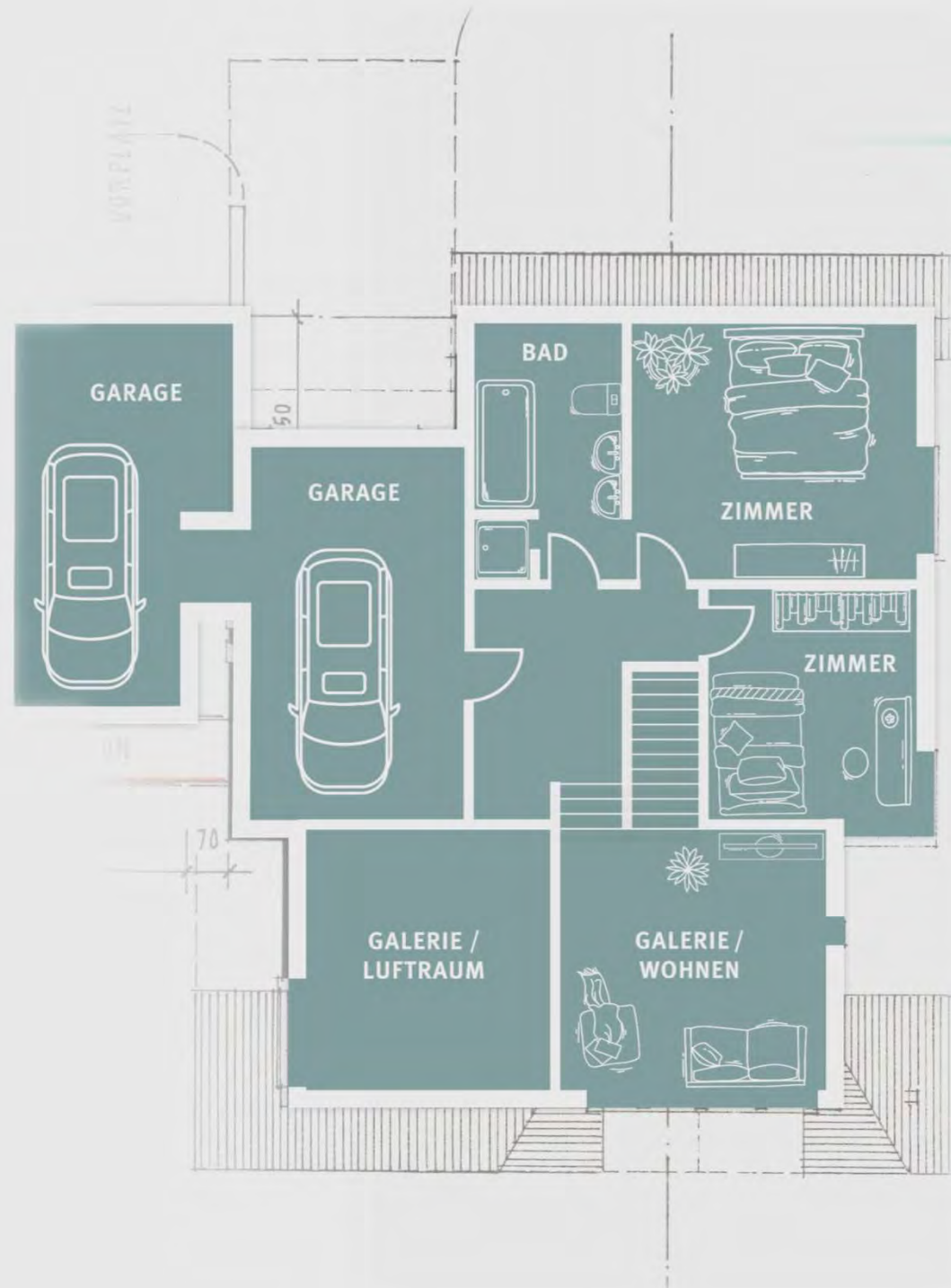
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Fläche: 100.4 m²



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Fläche: 47.2 m²



8425

VERKAUF

Verkaufsbestimmungen

Das Objekt wird nur gesamthaft verkauft und kann nach Absprache übernommen werden

Preis

Verkaufsrichtpreis: CHF 1'990'000

Konditionen

- Die Reservationszahlung beträgt CHF 20'000
- Anzahlung von 20 % des Verkaufspreises (abzüglich Reservationszahlung) bei Vertragsbeurkundung, Restzahlung bei Eigentumsübertragung
- Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer übernommen
- Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer übernommen

Besichtigung

Nach individueller Vereinbarung mit dem Verkaufsbeauftragten

Weitere Auskünfte und Informationen gibt Ihnen gerne der Verkaufsbeauftragte

MEIER & PARTNER



IMMOBILIEN

IHR ANSPRECHPARTNER

Freut sich über Ihre Kontaktaufnahme



David Rupar

Co-Geschäftsführer

Meier & Partner
Immobilien und Verwaltungs AG
Postfach
8180 Bülach

www.meier-partner.ch

verkauf@meier-partner.ch