



# "Smiledörfli Wydum Rorbas"

**"Smile" bauen-bauen mit einem Lächeln!**

**Weiacherstrasse 30, 8427 Rorbas**





## Willkommen im ländlichen Rorbas

### IM SCHÖNEN ZÜRCHER UNTERLAND

Die moderne, luxuriöse und grosszügige Überbauung "Smiledörfli Wydum" befindet sich im ländlichen Dorf Rorbas, an der Weiacherstrasse 30, in einem familienfreundlichen und gut besonnten Wohnquartier. Mit seinen rund 2'900 Einwohner ist Rorbas dem Bezirk Bülach zugeordnet. Der Steuerfuss in Rorbas beträgt 103% ohne Kirchensteuer im Jahr 2022.

In unmittelbarer Nähe (ca. 350 Meter) befindet sich für den täglichen Einkauf ein Volg. Ebenfalls in kurzer Distanz findet man eine Bushaltestelle, von wo aus gute Verbindungen im Halbstundentackt verkehren. Auch mit dem motorisierten Individualverkehr sind von Rorbas aus bekannte Zentren wie der Flug-

hafen Zürich (17 Min.), Andelfingen (17 Min.), Winterthur (19 Min.) und Zürich (27 Min.) rasch erreichbar.

Eine Kindertagesstätte, Schulhäuser aller Stufen (zusammen mit Freienstein-Teufen) sowie das Jugendhaus sind nur einige der zahlreichen öffentlichen Einrichtungen, die im Dorf beherbergt sind. Im Sommer lädt das tolle Schwimmbad Töss Side zum Verweilen ein. Für Wanderlustige starten vom Gemeindehaus aus einige gut markierte Wanderwege, wie die Route der Töss entlang bis zur Tösssegg oder der Weg über die Römerbrücke nach Freienstein und weiter bis nach Winterthur.

**Mehr Informationen über die Gemeinde finden Sie im Internet unter [www.rorbas.ch](http://www.rorbas.ch).**



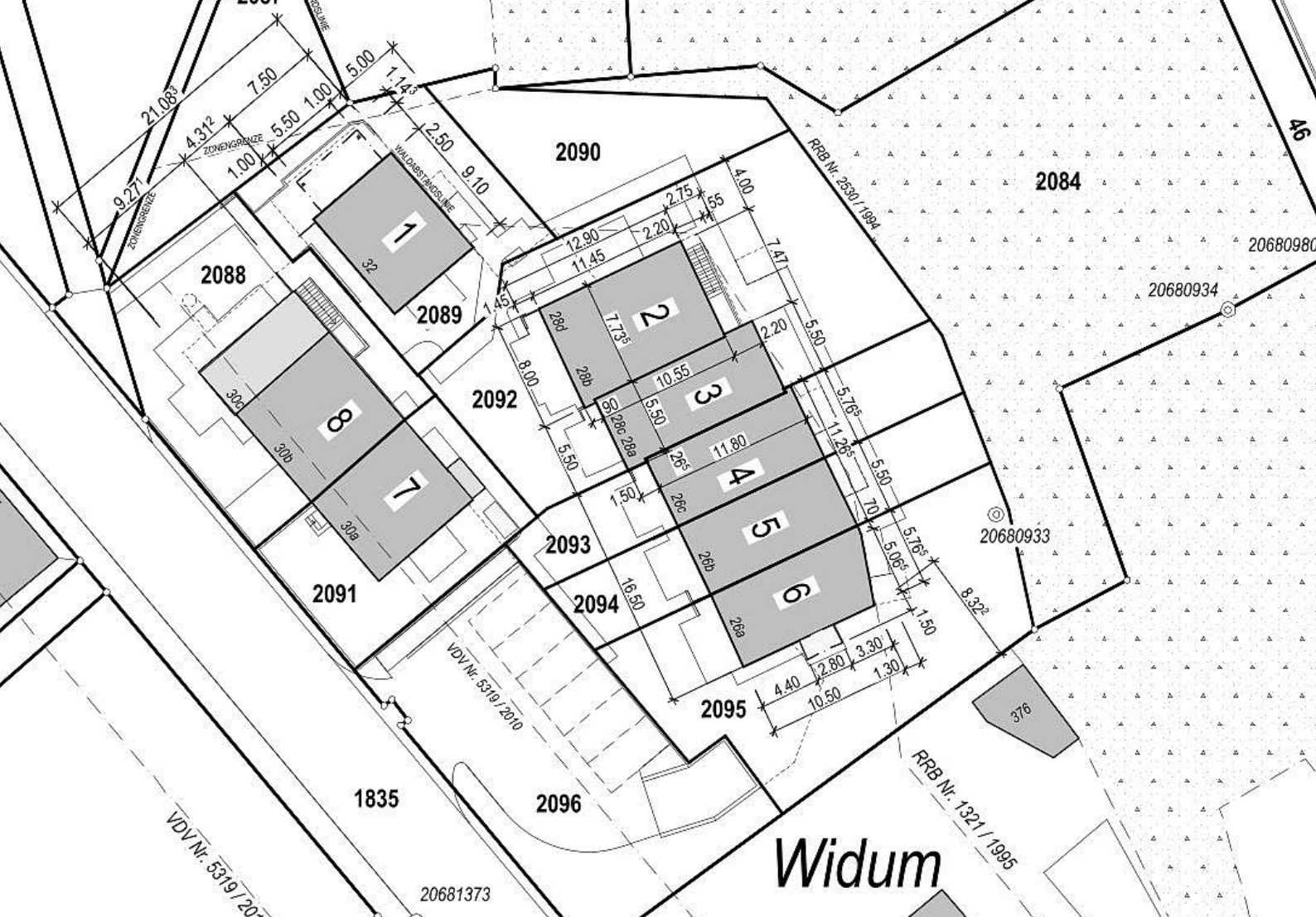
# Die Projektidee

## KLARE VORGABEN

Der Wunsch nach einem qualitativ einwandfreien Eigenheim zum tollen Preis soll kein solcher bleiben. Mit diesem Ziel wurden durch den Grundeigentümer klare Vorgaben formuliert.

### Die Vorgaben:

- Anpassbar auf Käuferbedürfnisse individuell und zu günstigen Preisen.
- Konventionell gebaut, qualitativ hochwertig in der Grundstruktur und zweckmässig im Ausbau, um künftige Anpassungen ohne Reue vornehmen zu können.
- Beste Qualität in Betreuung, Erstellung und Garantien.



## KLARE ERGEBNISSE.

Das Ergebnis überzeugt und bietet einmalige Chancen, um die Sie sicher beneidet werden.

### Das Ergebnis:

- Projekt mit einem Einfamilienhaus, Rheineinfamilienhäusern und grosszügigen Eigentumswohnungen.
- Konventionell und nachhaltig erstellt mit Doppelschalenmauerwerk, 3-fach Verglasung usw. und einem zweckmässigen Innenausbau.
- pewiHAUS als tolles und sehr erfahrenes Realisierungsteam mit der Erfahrung aus über 700 Bauten.

Lassen auch Sie sich begeistern und ein Lächeln auf Ihr Gesicht zaubern!



## Die Preisliste

### Haus 2

\* 6.5-Zi.-ETW im OG-DG, NWF 170 m<sup>2</sup>

■ CHF 1'266'000.00 inkl. 2 TG-PP

### Haus 3

\* 5.5-Zi.-ETW im OG-DG, NWF 130 m<sup>2</sup>

■ CHF 1'017'000.00 inkl. 2 TG-PP

### Haus 6

\* 6.5-Zi.-REFH, NWF 160.8 m<sup>2</sup>

■ CHF 1'512'000.00 inkl. 2 TG-PP

### Haus 7

\* 5.5-Zi.-EFH (Riegelhaus), NWF 149.6 m<sup>2</sup>

■ CHF 1'472'000.00 inkl. 2 TG-PP

### Haus 8

\* 3.5-Zi.-ETW im EG, NWF 87.1 m<sup>2</sup>

■ CHF 846'000.00 inkl. 1 TG-PP und 1 Aussen-PP

\* 5.5-Zi.-ETW im OG-DG, NWF 116.5 m<sup>2</sup>

■ CHF 1'168'000.00 inkl. 2 TG-PP

\***Hobbyraum Nr. 2** separat erhältlich ca. 24 m<sup>2</sup>  
CHF 35'000.-

# KURZ-BAUBESCHRIEB

Einen detaillierten Baubeschrieb lassen wir Ihnen gerne auf Anfrage zukommen.

- **Satteldach** Konstruktionsholz für Dachstuhl imprägniert und gegen Schädlinge behandelt.
- **Verkleidung** Untersichten Hauptdach aussen: Täferschalung horizontal montiert und weiss lasiert.
- **Bedachungsarbeiten** Satteldach: diffusionsoffenes Unterdach Eternit Meteo mit Muldenschiebeziegel, braun. Schneefanggitter auf Dachfläche, beidseitig. Verkleidung Stirn- und Ortbretter in Aluminium.
- **Fenster** Alle Fenster in Holz/Metal (Rahmen- u. Flügelverkleidung in Metall) mit 3-fach-Wärmeschutzglas, Glas-U-Wert 0.6 W/m<sup>2</sup> Kelvin und ringsumlaufender Gummidichtung. Dreh-Kipp-Beschläge: Pro Zimmer 1 Stück (Optional zusätzliche Sicherheitsstufe).
- **Fassadenputze** Zementanwurf, Grundputz und eingefärbter 2 mm-Kunststoffputz auf Fassade. 1mm Abrieb auf sichtbaren Betonflächen.
- **Äussere Malerarbeiten** Abrieb auf sichtbaren Betonflächen gestrichen. Sichtbares Holzwerk 2x Kunstharz gestrichen.
- **Sonnenschutz** Verbunddrafflamellenstoren mit Metallblenden, farbig einbrennlackiert. Bedienung mit Kurbeln (mit Motoren als Option), Bei grosser Hebeschiebetür Motor inklusiv. Sonnenstore als Option.
- **Wärmeerzeugung** Erdsondenwärmepumpe in Technikraum UG inkl. sep. 400l Boiler. Wohnung 1-4: 1x Erdsondenwärmepumpe. Pro Wohnung je 1x 400l Boiler.
- **Wärmeverteilung**, Die Wärme (Warmwasser) wird über Metallplastrohre im Unterlagsboden verteilt. Die Vorlauftemperatur der Bodenheizung im ganzen EG, OG und OG wird über den Aussenfühler gesteuert. (Einzelraumsteuerung mit Fühler als Option, In Wohnung 1-4 inklusiv).
- **Sitzplatz / Eingang** Netzdruckleitung zu Gartenventil, je 1 Gartenventil mit Schlauchanschlussvorrichtung. Wohnung 1-4 je 1 Gartenventil bei Sitzplatz/Terrasse.
- **Keramische Bodenbeläge** Bodenplatten (nach Wahl bis Fr. 100.-/m<sup>2</sup> Nettopreis inkl. Verlegen, Anteil Material Netto Fr. 50.-/m<sup>2</sup>) Alle Nasszellen, Entrée, Küche, Wohnen/Essen, sowie Treppe EG – DG inkl. Vorplatz OG u. DG mit Bodenplatten.
- **Bodenbeläge aus Holz** In allen Zimmern OG u. DG (sowie Zimmer EG) Laminat bis Fr. 70.-/m<sup>2</sup> verlegt inkl. Laminatsockel.
- **Umgebung** Rohplanie- und Feinplaniearbeiten. Wege und Plätze in grauem Verbundstein 20/20 laut Plan. Rasenansaat inkl. 1. Rasenschnitt.

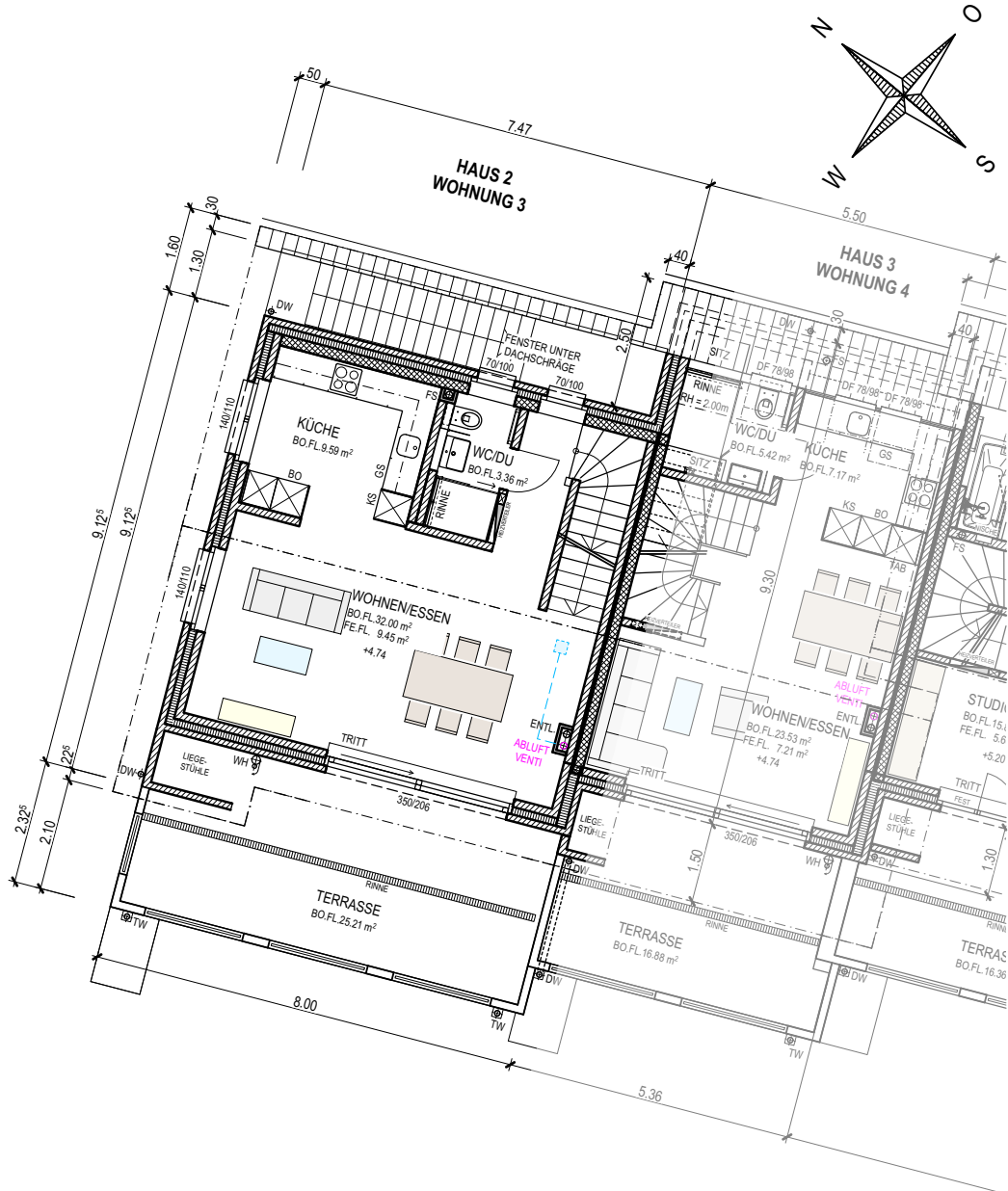
# Haus 2 - Grundriss 6.5-Zi.-ETW 1.OG

	<b>biber manz</b> architektur ag	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	<b>pewiHAUS</b> DINHARD / ZH
	<b>ÜBERBAUUNG WIDUM</b>		HAUS 2 WG 3 1. OBERGESCHOSS 1:100
	WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS		16.05.2023



# Haus 2 - Grundriss 6.5-Zi.-ETW 2. OG

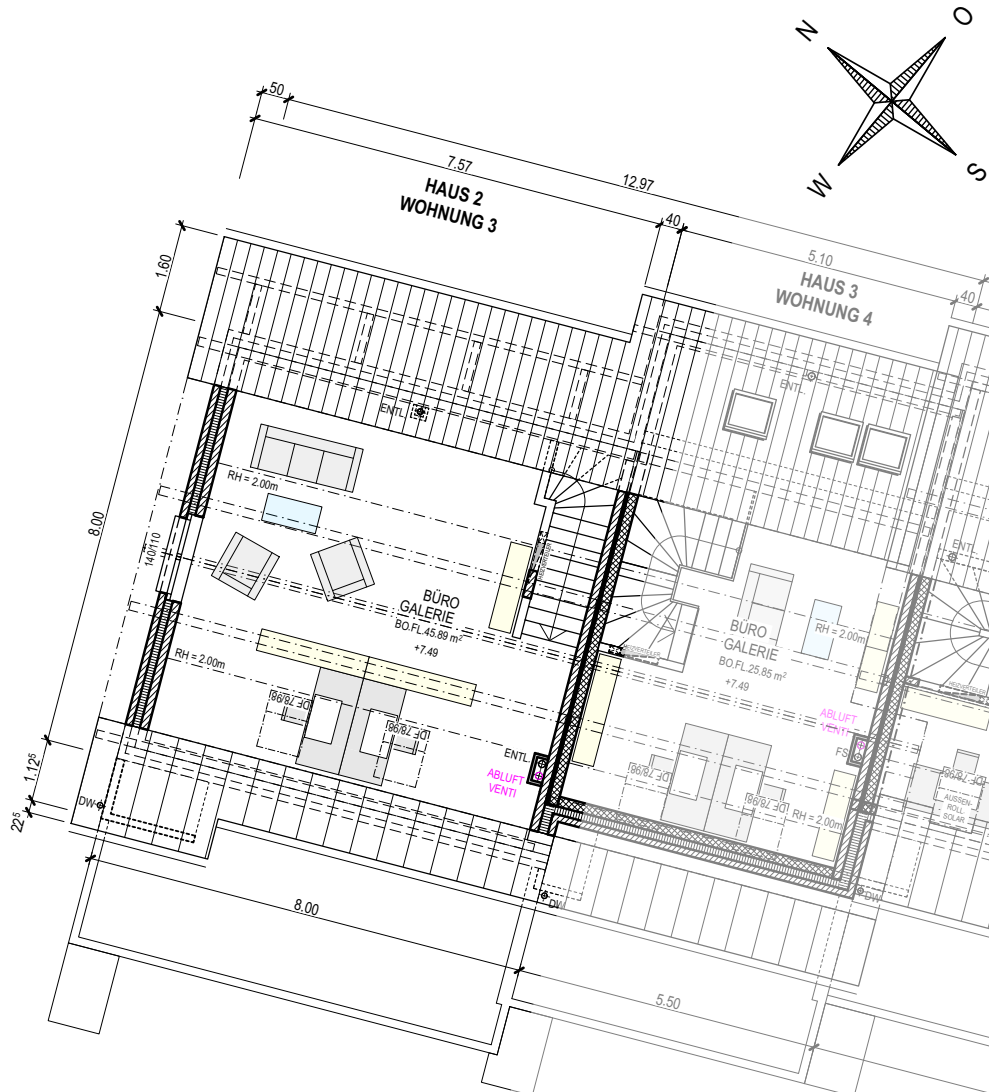
	<b>biber manz</b> architektur ag	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	DINHARD / ZH	
	<b>ÜBERBAUUNG WIDUM</b>			HAUS 2 WG 3 2. OBERGESCHOSS 1:100
	WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS			16.05.2023





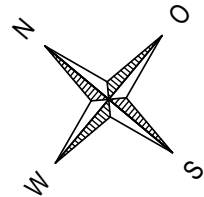
# Haus 2 - Grundriss 6.5-Zi.-ETW DG

	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	
	<b>ÜBERBAUUNG WIDUM</b> WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	



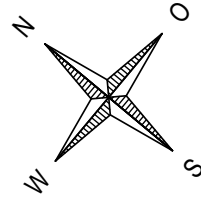
# Haus 3 - Grundriss 5.5-Zi.-ETW 1.OG

	<b>biber manz</b> architektur ag	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	
	<b>ÜBERBAUUNG WIDUM</b>		
	WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	HAUS 3 WG 4 1. OBERGESCHOSS	1:100 16.05.2023



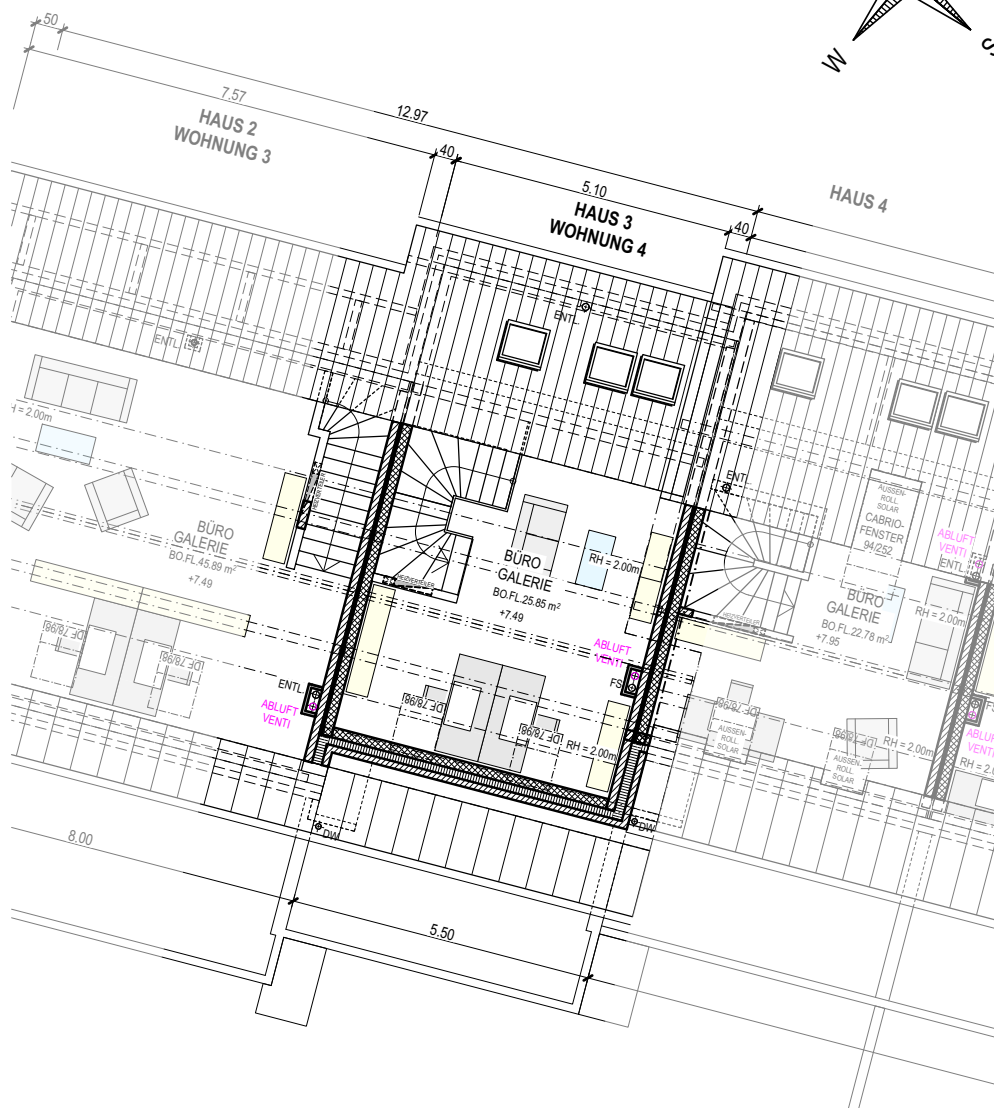
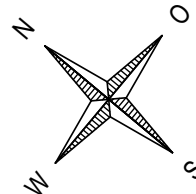
# Haus 3 - Grundriss 5.5-Zi.-ETW 2.OG

	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	
	<b>ÜBERBAUUNG WIDUM</b> WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	



# Haus 3 - Grundriss 5.5-Zi.-ETW DG

	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	
	ÜBERBAUUNG WIDUM WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	





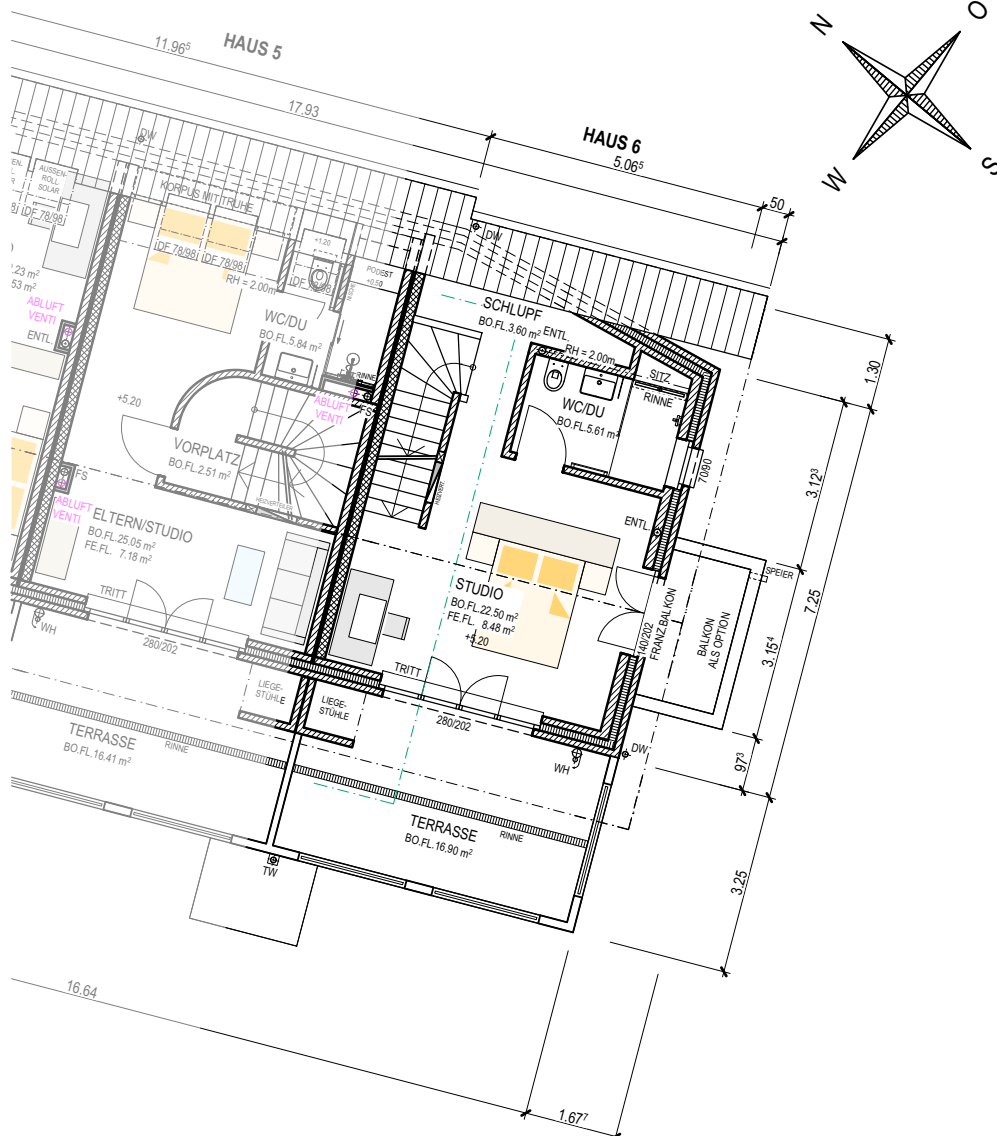
# Haus 6 - Grundriss 6.5-Zi.-REFH 1. OG

	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	
	<b>ÜBERBAUUNG WIDUM</b> WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	



# Haus 6 - Grundriss 6.5-Zi.-REFH 2. OG

	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	
	ÜBERBAUUNG WIDUM WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	



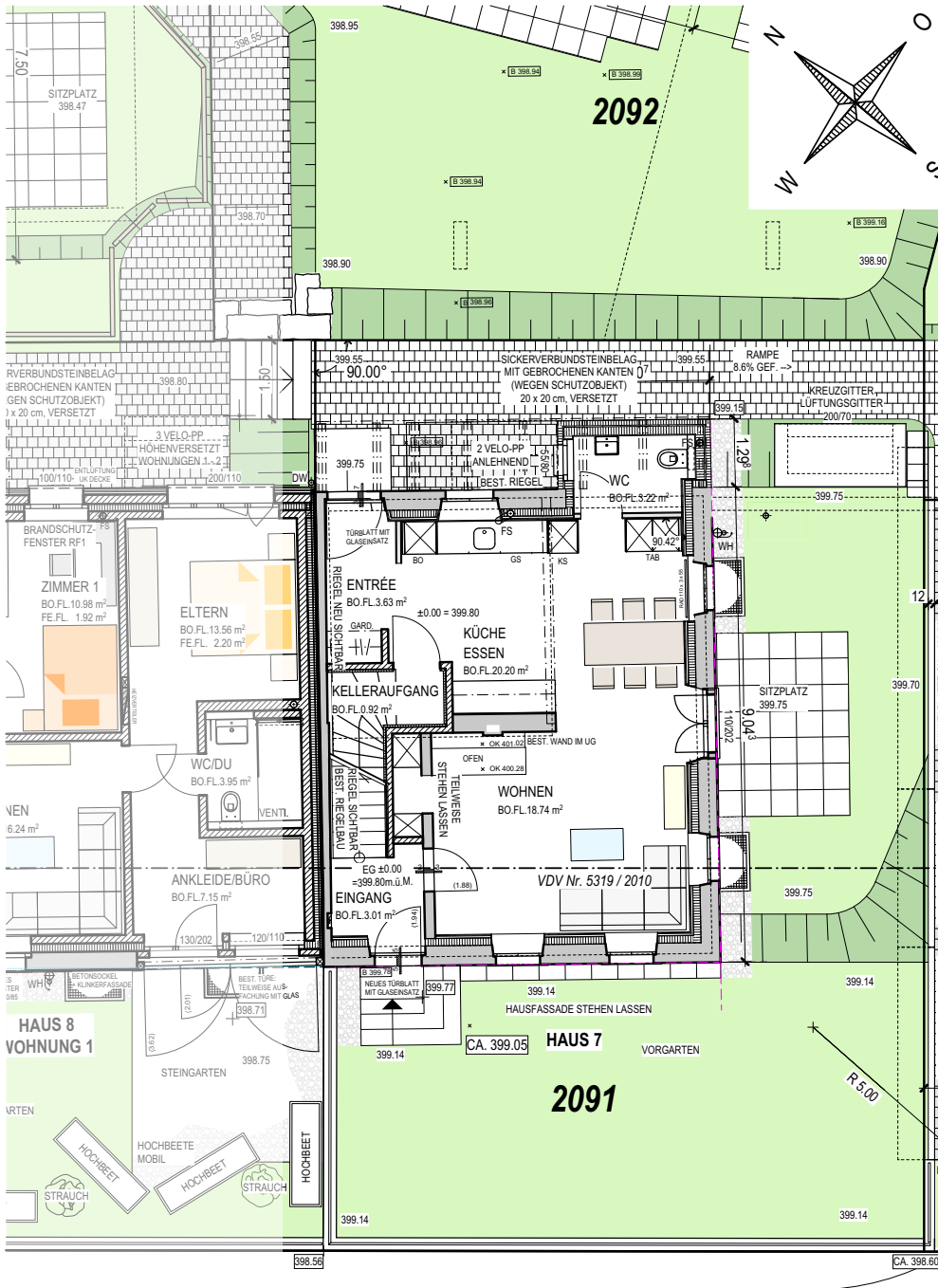






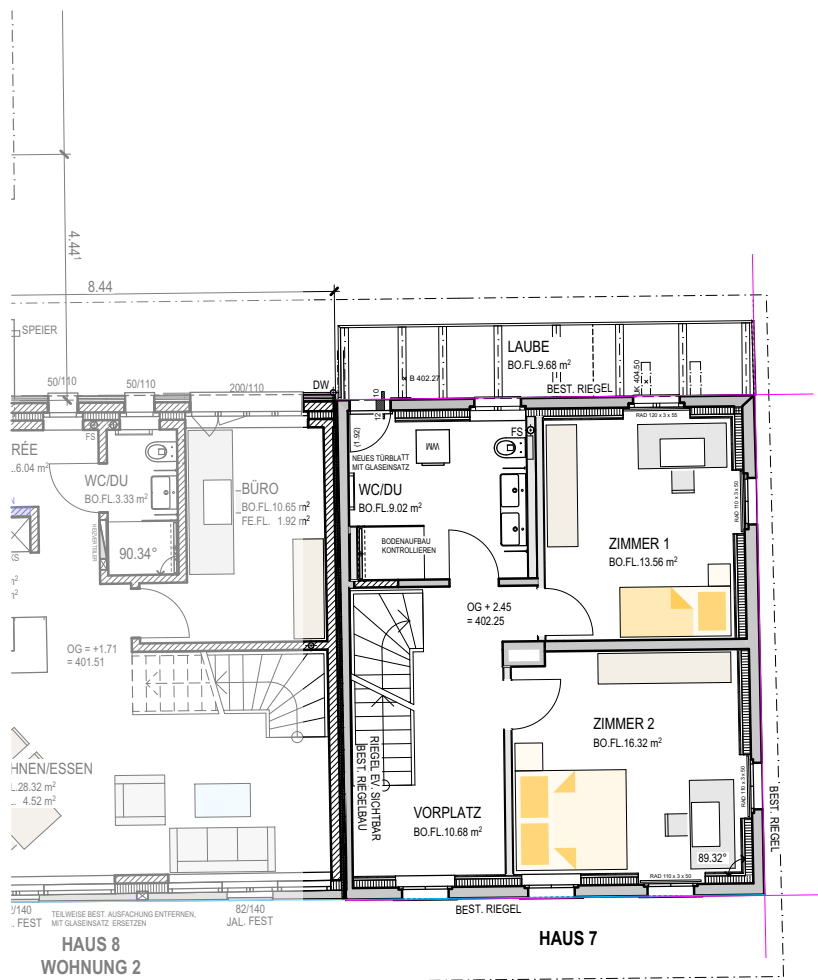
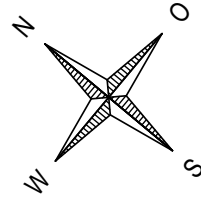
# Haus 7 - Grundriss 5.5-Zi.-EFH EG

	<b>biber manz</b> architektur ag	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	
	<b>ÜBERBAUUNG WIDUM</b>		
	WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS		HAUS 7 ERDGESCHOSS 1:100 16.05.2023



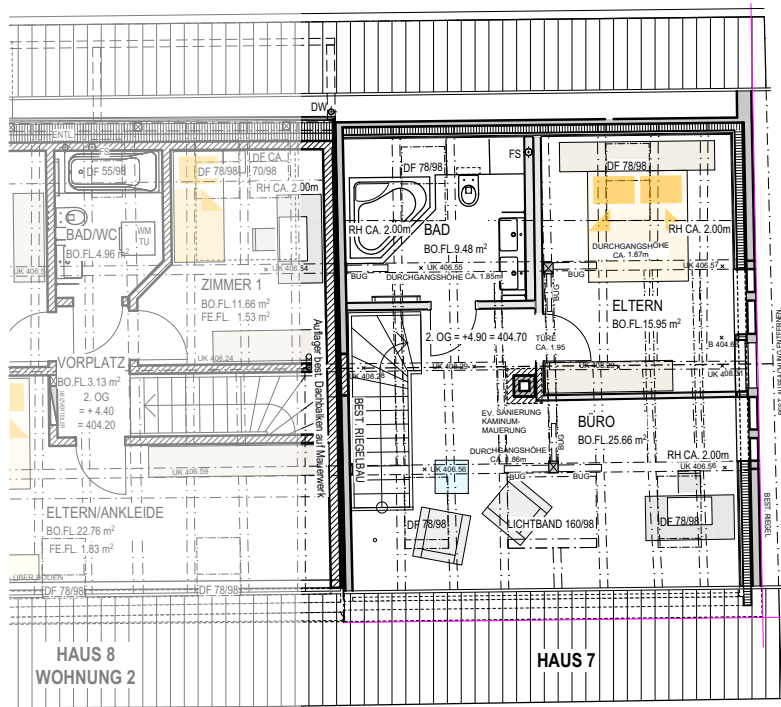
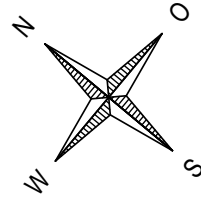
# Haus 7 - Grundriss 5.5-Zi.-EFH OG

 <b>biber manz</b> architektur ag	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	 <b>pewiHAUS</b> DINHARD / ZH
	<b>ÜBERBAUUNG WIDUM</b> WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	



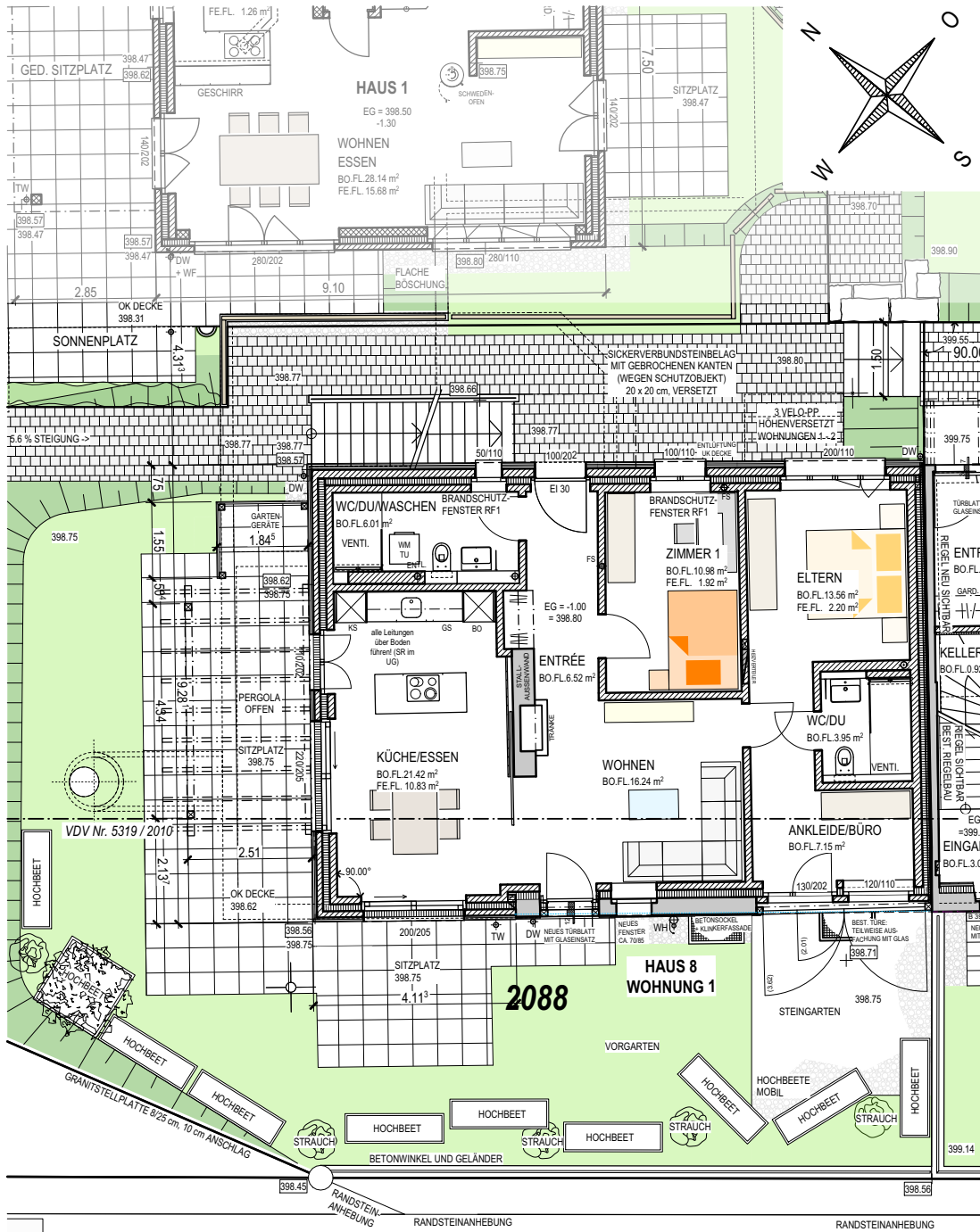
# Haus 7 - Grundriss 5.5-Zi.-EFH DG

 <b>biber manz</b> architektur ag	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	 <b>pewiHAUS</b> DINHARD / ZH
	<b>ÜBERBAUUNG WIDUM</b> WEIACHERSTRASSE 30, 8427 ROBBAS	



# Haus 8 - Grundriss 3.5-Zi.-ETW EG

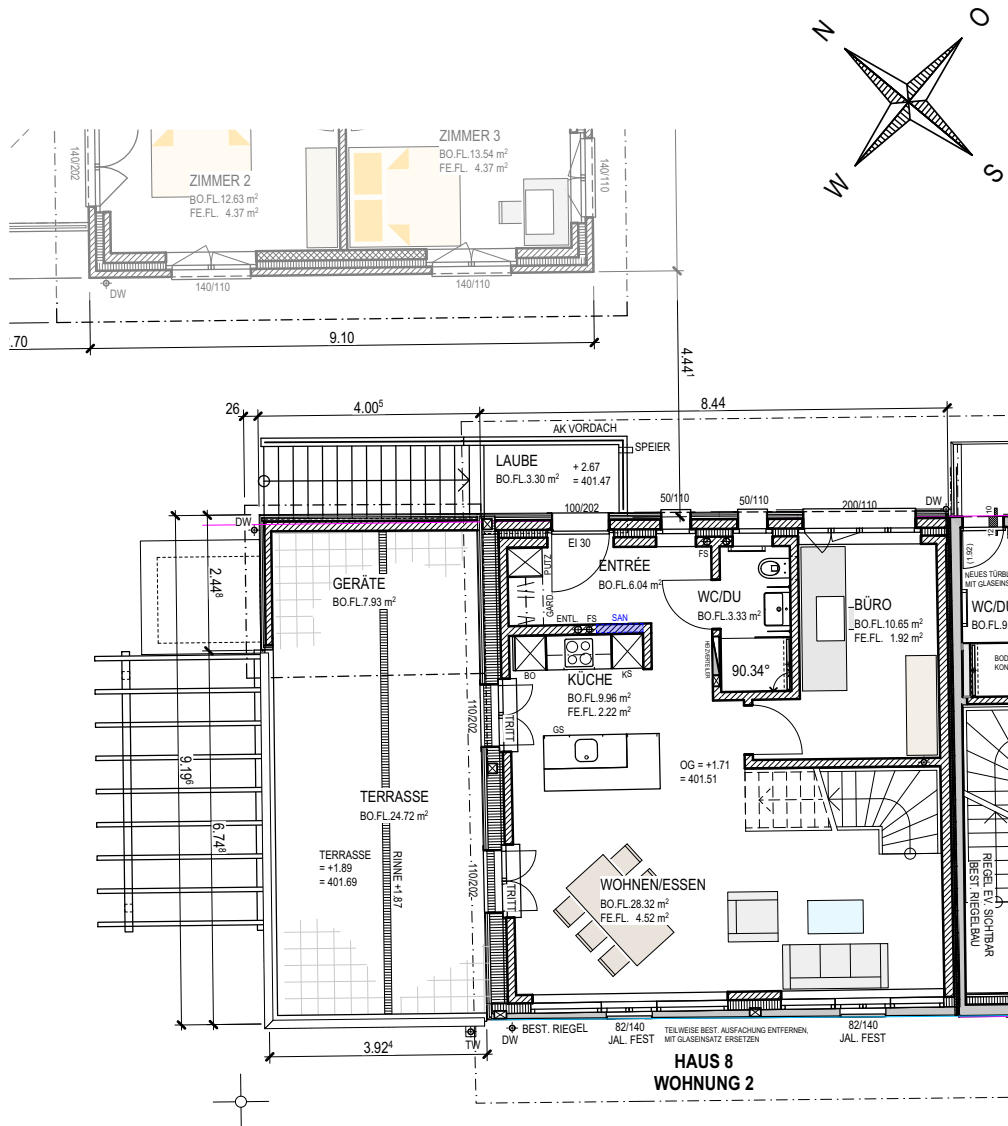
	<b>biber manz</b> architektur ag	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	DINHARD / ZH	
	<b>ÜBERBAUUNG WIDUM</b> WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS			HAUS 8 WG 1 ERDGESCHOSS 1:100 16.05.2023





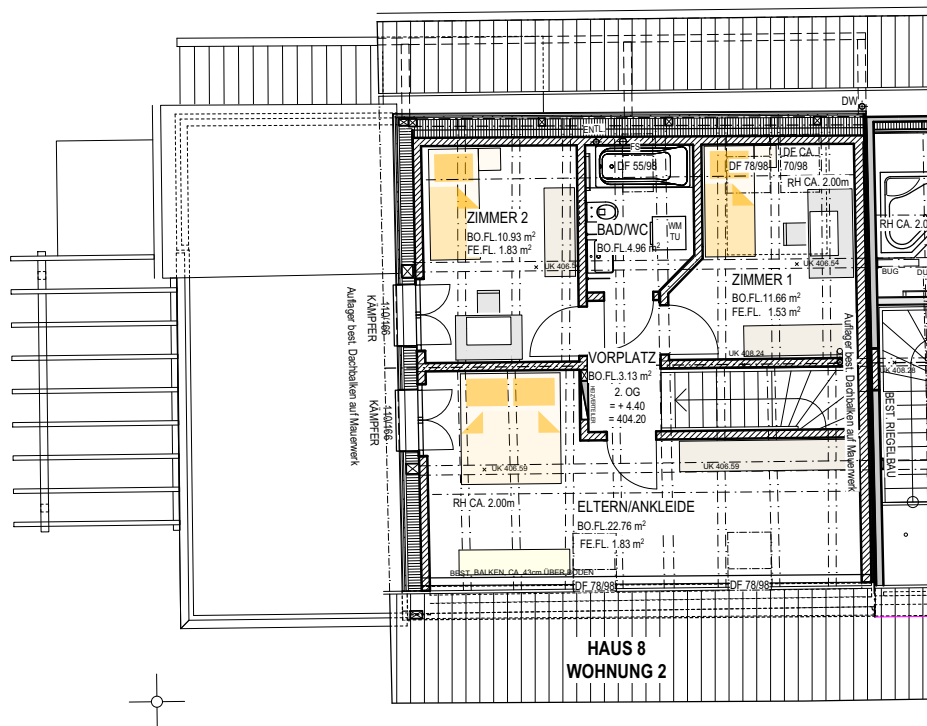
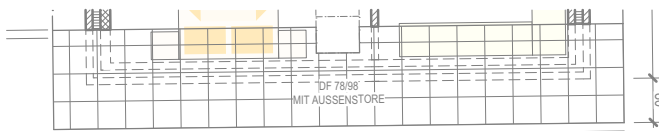
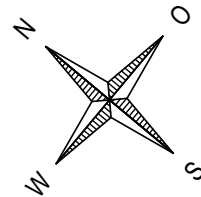
# Haus 8 - Grundriss 5.5-Zi.-ETW 1. OG

	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	
	ÜBERBAUUNG WIDUM WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	



# Haus 8 - Grundriss 5.5-Zi.-ETW 2. OG

	Eschlikerstrasse 20 CH-8474 Dinhard T +41 52 235 13 13 info@bibermanz.ch www.bibermanz.ch	
	ÜBERBAUUNG WIDUM WEIACHERSTRASSE 30, 8427 RORBAS	







Notizen

A large grid of small dots for taking notes.

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Immobilie	EFH, REFH, ETW
Strasse und Nr.	Weiacherstrasse 30
PLZ und Ort	8427 Rorbas
Baustart	Juni 2023
Verfügbar ab	Winter 2024/ Frühling 2025
Ausbaustandard	Gehoben
Ausstattung	Optionsliste / individuell
Zone	WG2.0

## HAUS / WOHNUNGSART

Haus 2 - 6.5-Zi.-ETW	170 m <sup>2</sup>
Haus 3 - 5.5-Zi.-ETW	130 m <sup>2</sup>
Haus 6 - 6.5-Zi.-REFH	160.8 m <sup>2</sup>
Haus 7 - 5.5-Zi.-EFH	149.6 m <sup>2</sup>
Haus 8 - 3.5-Zi.-ETW	87.1 m <sup>2</sup>
Haus 8 - 5.5-Zi.-ETW	116.5m <sup>2</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Erdsondenwärmepumpe
Wärmeverteilung	mittels Fussbodenheizung

## AUSSTATTUNG

Veloabstellraum	
Bastel- und Hobbyräume	
Kellerräume	
Tiefgaragenparkplätze	19
Besucherparkplätze	Vorhanden

## PREIS

Kaufpreis	Gemäss Preisliste
-----------	-------------------

## SONSTIGES

- Der Baustart ist bereits erfolgt.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





## Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für mich auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keine eigenen Projektinteressen kann ich das. Neutral und fair. Mit über 260 verkauften Immobilien seit 2005 kenne ich ausserdem den Markt, lokal, regional und national. Hausverkauf? Ich habe Käufer!  
Nutzen Sie meine Erfahrung und mein Know how.  
Eine Kontaktaufnahme freut mich deshalb sehr.



### Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

[www.pellettieri.ch](http://www.pellettieri.ch)

[michele.pellettieri@remax.ch](mailto:michele.pellettieri@remax.ch)

### RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

Ich spreche: d/f/e/i/h

[www.pellettieri.ch](http://www.pellettieri.ch)

**RE/MAX**  
Winterthur

