Marthaler
Immo Wyland

Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.

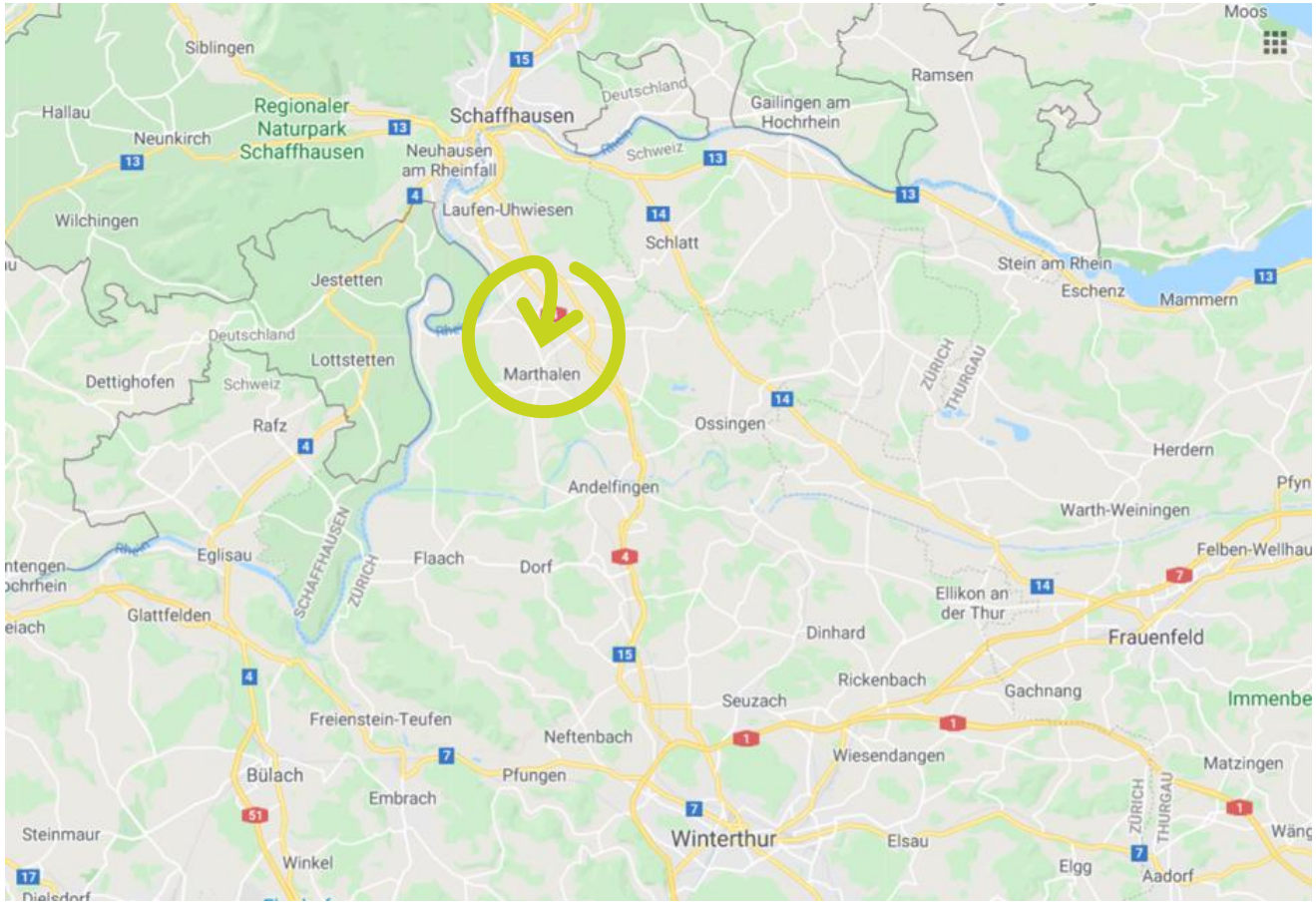
Marthaler Immo Wyland AG
Dorfstr. 26, CH-8465 Rudolfingen
info@marthaler-immo.ch

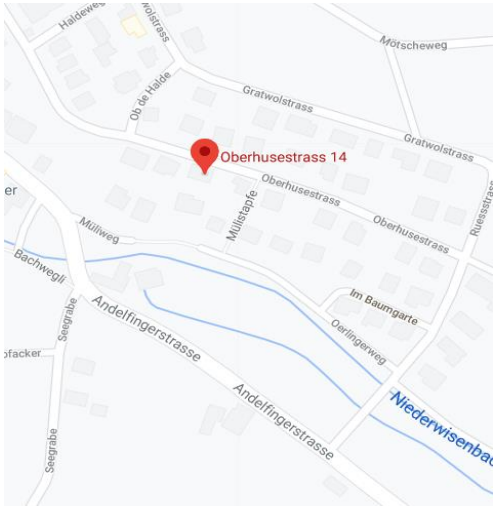
6-Zimmer-Einfamilienhaus, Oberhusestrass 14, 8460 Marthalen

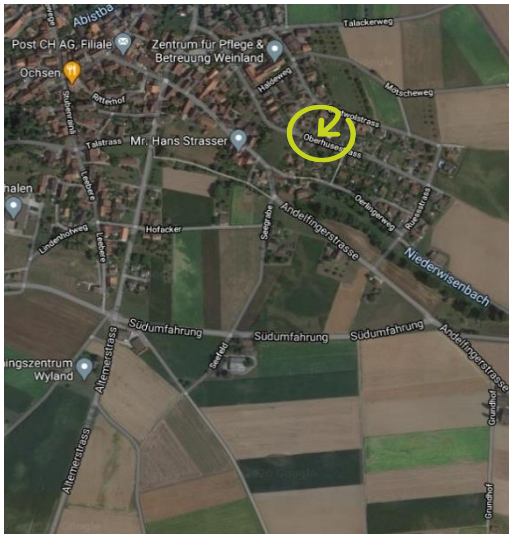
Mit einmaliger Aussicht, schönem Umschwung und altem Baumbestand

Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

Ortsplan: Oberhusestrass 14, 8460 Marthalen

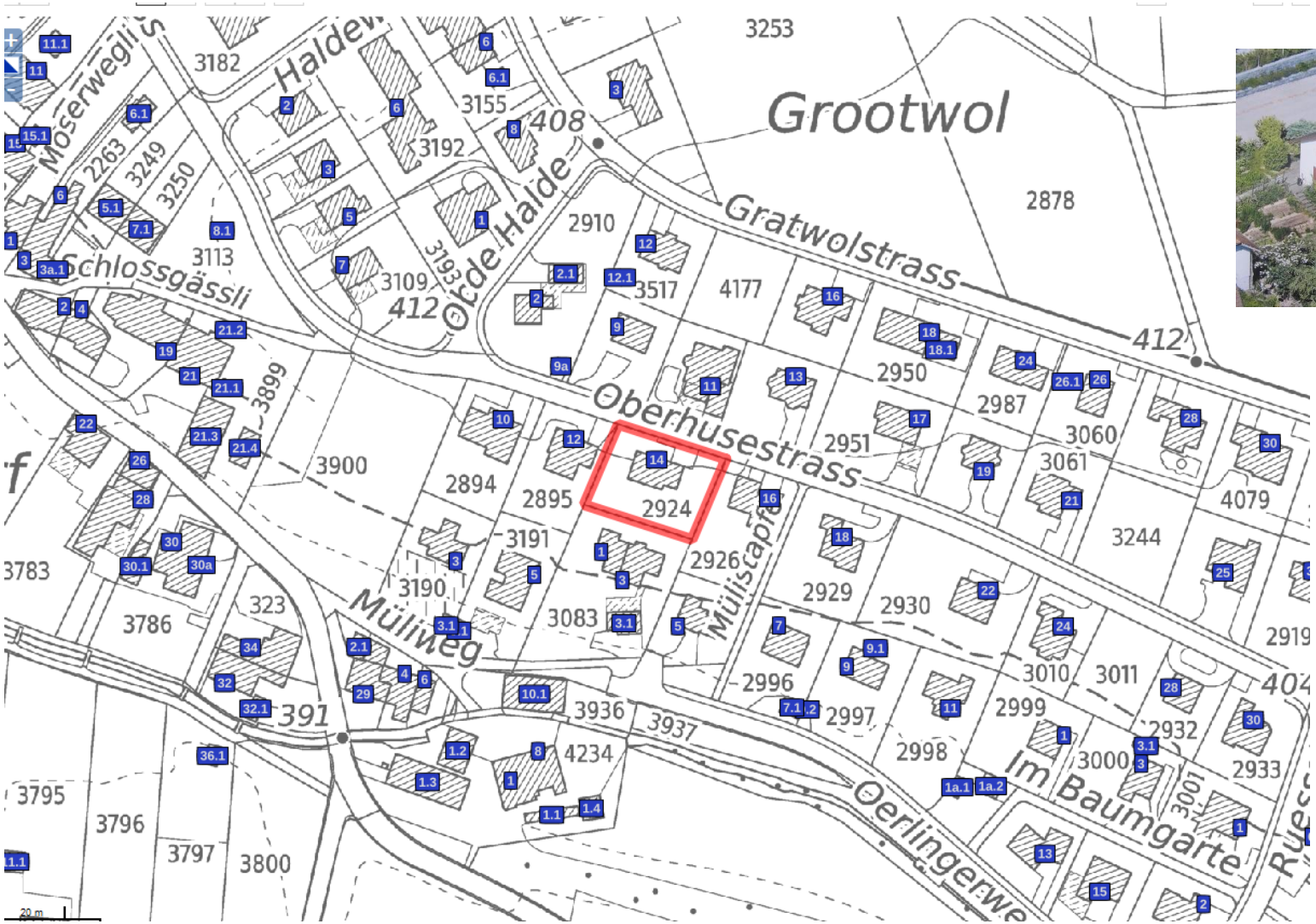






Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

Situationsplan: Lieg. Kat. Nr. 2924, Oberhusestrass 14, 8460 Marthalen



Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

Standortbeschrieb, Marthalen

Lage	Allgemein	Mitten im Zürcher Weinland liegt die Politische Gemeinde Marthalen. Diese verfügt über eine attraktive Infrastruktur in allen Belangen. Die rund 2’000 Einwohner geniessen das Dorf- und Vereinsleben sowie die Nähe zur Natur. Naturerholungsoasen wie der Rheinfall, die Thurauen oder der Husemersee liegen praktisch vor der Tür. Ebenso laden ausgedehnte Wälder, Weinberge und der schmucke Dorfkern zum Verweilen ein. Der Bahnhof Marthalen liegt an der Linie Winterthur-Schaffhausen und befindet sich in Gehdistanz.
	Verkehrstechnische Erschliessung	Die Verkehrsanbindung von Marthalen ist hervorragend, der Autobahnanschluss A4/Oerlingen ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Winterthur-Zürich oder Richtung Schaffhausen-Deutschland. Die regelmässigen Bahnverbindungen bringen die Nutzer des öffentlichen Verkehrs im Halbstundentakt nach Schaffhausen oder Winterthur-Zürich.
	Einkaufsmöglichkeiten	Im Dorfkern befinden sich nebst dem VOLG auch eine Bäckerei, Blumenläden und mehrere Restaurants. Die Landi Weinland hat ihren Standort ebenfalls zentral in Marthalen. Hier befinden sich nebst dem täglich geöffneten Shop auch ein Bancomat, Tankstelle, Autowaschanlage und diverse Entsorgungsmöglichkeiten. Weitere Grossverteiler sind im nahe gelegenen Kleinandelfingen angesiedelt.
	Schulen/Umgebung	Sowohl Kindergarten als auch sämtliche Schulstufen können innerhalb des Dorfes absolviert werden und sind zu Fuss erreichbar. Die Kindertagesstätte sorgt in Marthalen für das Wohl der Kleinsten. Für die Freizeitgestaltung stehen diverse Dorfvereine bereit und Outdoor-Liebhaber kommen durch die nahegelegenen Feld- und Waldwege auf Ihre Kosten.

Beschrieb des 6-Zimmer-Einfamilienhaus

Oberhusestrass 14 **Marthalen**	Standort, Besonnung/Lage	Das im Jahr 1968 erstellte Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Einfamilienhaus-Quartier eingangs Marthalen. Das Dorfzentrum wie auch der Bahnhof sind in guter Gehdistanz erreichbar. Das 6-Zimmer-Einfamilienhaus liegt mitten am Südhang des ruhigen Wohnquartier‘s Oberhuse. Die Liegenschaft ist gut besonnt und im Aussenbereich laden diverse lauschige Plätzchen zum gemütlichen Verweilen ein.
6-Zimmer-Einfamilienhaus	Bauart/Konstruktion	Ein Vollgeschoss, ein abgeschrägtes Dachgeschoss und ein sehr grosszügiges Kellergeschoss mit Hobbyraum sorgen für viel Platz für die ganze Familie. Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist mit Küche, Wohnen, Nasszelle und 2 Zimmern ausgestattet. Das Dachgeschoss mit seinem grossen Vorraum, sowie drei Zimmern und WC/Lavabo ist teilweise abgeschrägt und mit zusätzlichen Dachfenstern sehr hell. Im Kellergeschoss befinden sich nebst Vorraum mit Waschen, Heizungsraum und Luftschutzraum 2 grosszügige, durch eine Holz-Glaswand abgetrennte Räume, einer davon mit zusätzlicher Dusche und Türe ins Freie. – Kellergeschoss betoniert, Innenwände Backstein – Wohngeschoss EG: Aussenwände in Massivbauweise mit Backsteinmauerwerk – Wohngeschoss DG: Aussenwände Massivbauweise verputzt, Boden und Innenwände Holz – Satteldach mit Ziegeleindeckung – Innentreppen aus Beton oder Holz – Holz/Metall-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung (Ersatz 2010/12), Alu-Läden oder Lamellenstoren (Ersatz 2011) – Garage zur Parkierung von 1 Fahrzeug – Unterkellerung der Garage als zusätzlicher Nebenraum/Gartenhaus, etc.
	Wärmeerzeugung-/Verteilung	– Oelheizung (BJ 1999, Brennerersatz 2014), Heizöltank5’000 lt., letzte Revision 2014, Verteilung via Radiatoren

Räumlichkeiten	Untergeschoss	– Betontreppe zu Vorraum – Vorraum mit Waschautomat, Lavabo und Schränken, Zugang zu Heizungsraum, Luftschutzraum und Hobbyraum – Heizungsraum mit Oelheizung und Oeltank – Luftschutzraum (für 6 Personen) zur Lagerung von Vorräten – 1 grosser Raum mit Dusche, abgetrennt durch eine einfache Holz-Glas-Trennwand mit Türe, Ausgangstüre zum Garten – Separater Raum von aussen her zugänglich als Gartenhaus o.ä.
	Erdgeschoss	– Nordseitiger Hauszugang – Vorraum/Eingangsbereich mit Plattenboden – Nasszelle mit Badewanne, WC und Lavabo – Küche mit Holzfronten – Wohnzimmer gegen Süden ausgerichtet mit Zugang auf Balkon, Klötzliparkett, hell lasierte Holzdecke – 2 Zimmer mit Klötzliparkett und hell lasierter Holzdecke
	Dachgeschoss	– Grosser Vorraum mit Dachfenster und Zugang zu 3 Schlafzimmer sowie Separat-WC mit Lavabo (mit Dachfenster) und Seitenschlupf – 3 helle Schlafzimmer
	Grosszügige Garage	– für Auto, Motorrad, Velo, Gartengeräte, etc.
	Abstellplatz	– für 2 Fahrzeuge
Umgebung		– diverse Sitzplatzmöglichkeiten rund um’s Haus – teilweise alter Baumbestand (Nussbaum, div. Obstbäume, etc.) – Pergola – Garten für Gemüse

Technische Angaben zur Liegenschaft Oberhusestrass 14, Marthalen

Liegenschaft	Kat. Nr.	2924, Marthalen
	Gebäude Nummer	00651
	Grundstücksfläche	854m^2
	Volumen total	810m^3
	Baujahr	1968
	Dienstbarkeiten	keine

Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

Wohnbereich/Küche, mit Blick vom Balkon, **Erdgeschoss**

Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

Vorraum, Schlafzimmer, sep. WC, **Obergeschoss**

Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

Vorraum mit Waschen, Heizung, Luftschutz, Hobby, **Kellergeschoss**

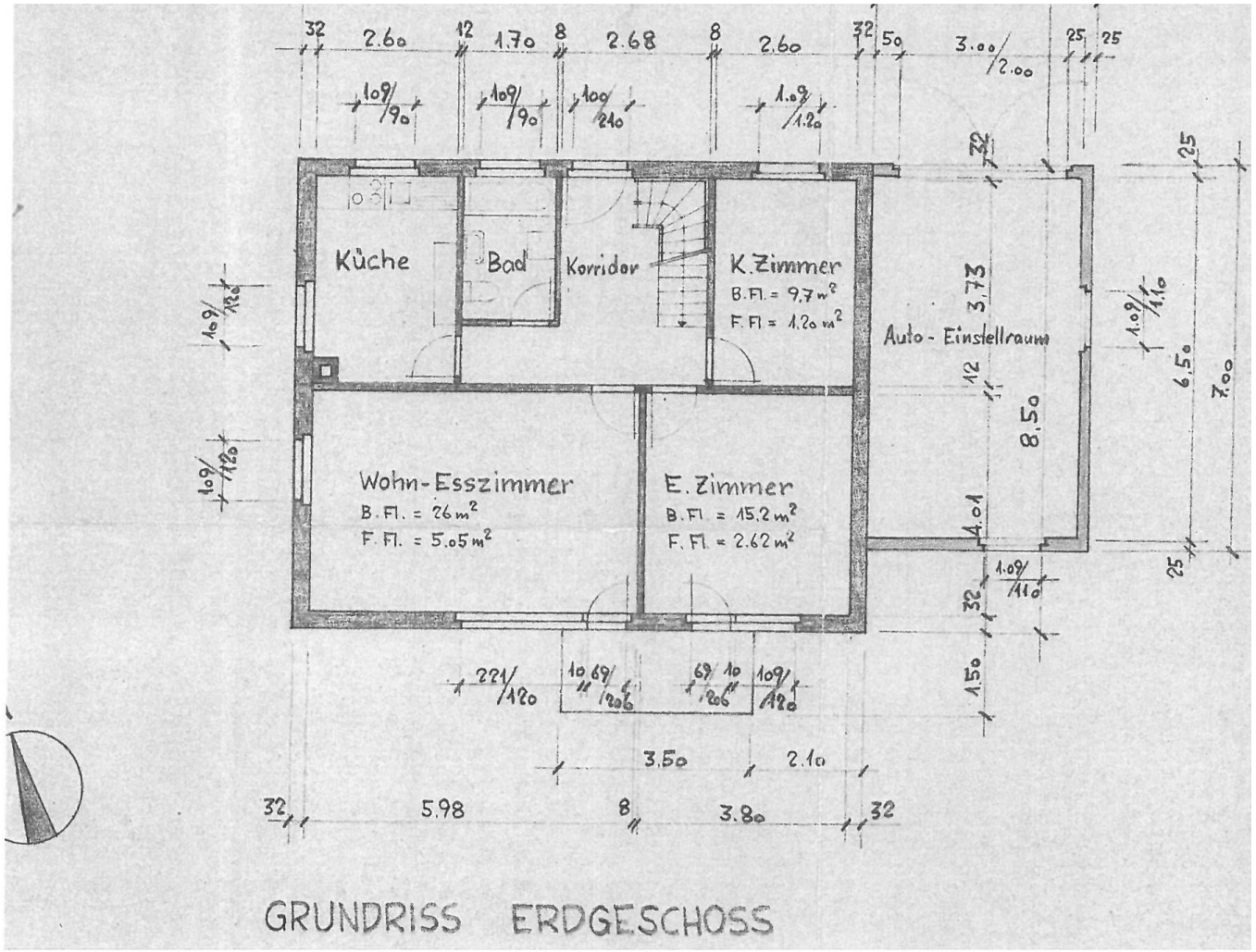
Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

Weiteres Vorgehen

Preisvorstellung/ Verhandlungspreis	CHF 735‘000.00
Antritt	Dieses Einfamilienhaus kann innert Kürze zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt werden.
Zustand	Die Liegenschaft befindet sich in einem baulich guten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Fenster, Fensterläden und Lamellenstoren wurden vor rund 10 Jahren ersetzt.
Kontakt	Überzeugen sie sich selber, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.
Hinweise	Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenzeitlicher Verkauf/Vermietung und Änderung bleiben vorbehalten. Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Firma Marthaler Immo Wyland AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

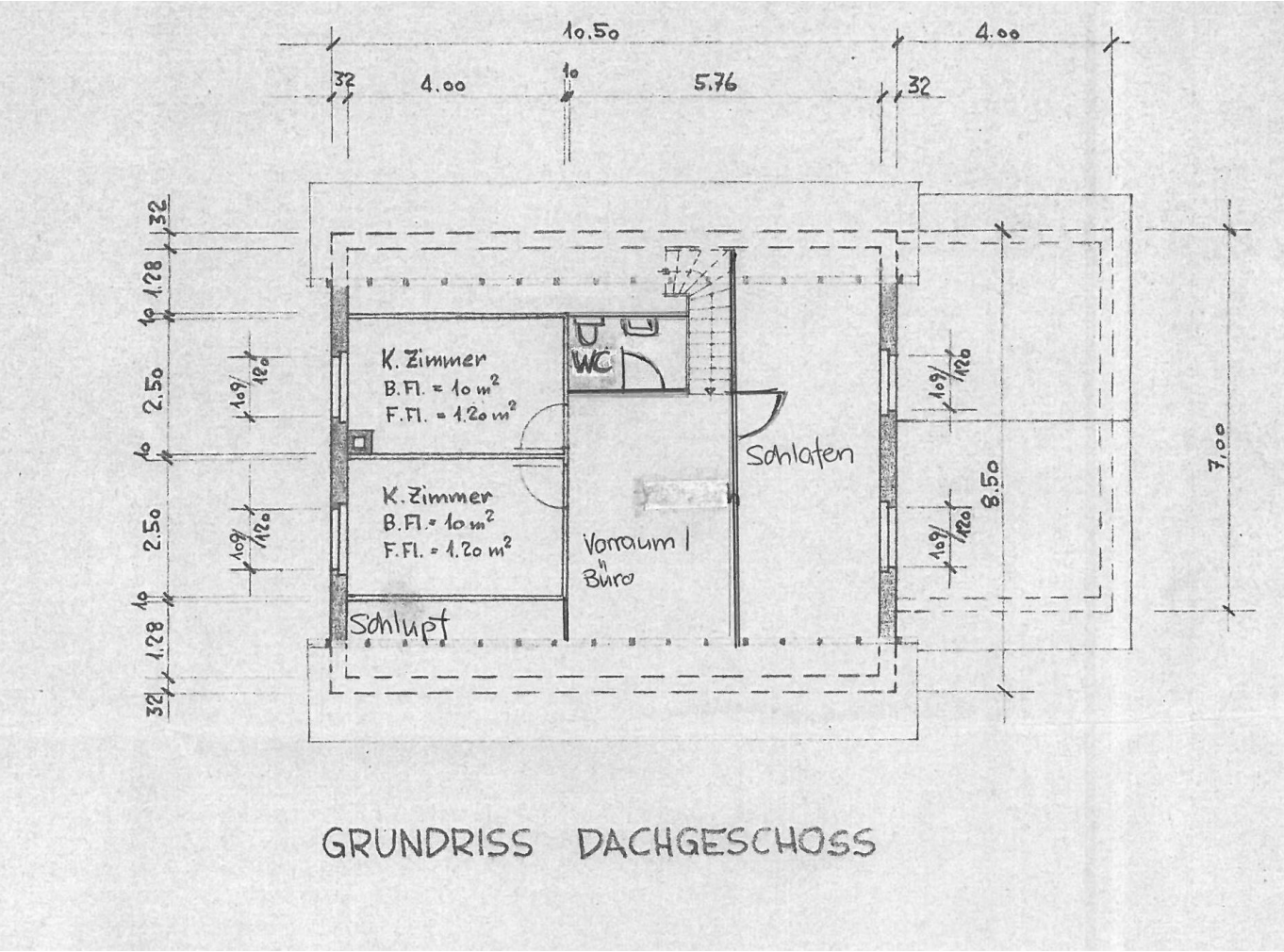
Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

Grundrissplan Erdgeschoss (nicht massstabgetreu)



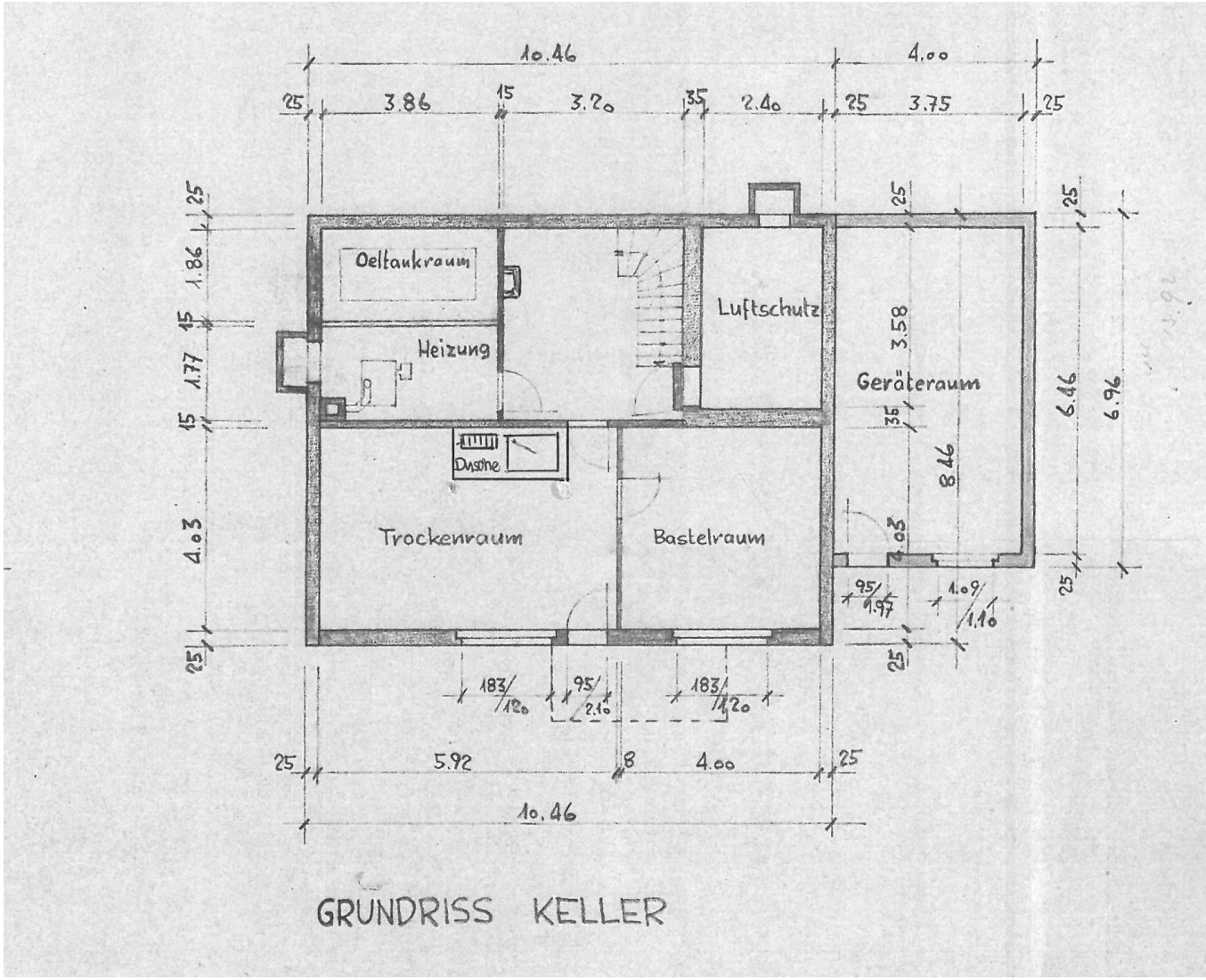
Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

Grundrissplan Dachgeschoss (nicht massstabgetreu)



Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

Grundrissplan Kellergeschoss (nicht massstabgetreu)



Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch