



**Marthaler**  
Immo Wyland

Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.

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

## **Gepflegtes 6<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Einfamilienhaus in 8461 Oerlingen mit grosszügiger, gepflegter Gartenanlage, Gartenhaus und Biotop, Baujahr 1973**



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

[www.marthaler-immo.ch](http://www.marthaler-immo.ch)

## Standort: Gemeinde Kleinandelfingen, in 8461 Oerlingen





## Situationsplan: Kataster Nr. 1632, Madwiesstrasse 13, 8461 Oerlingen (Gde. Kleinandelfingen)



## Standortbeschreibung Oerlingen

Lage	Allgemein	<p>Im Herzen des Zürcher Weinlandes liegt die Politische Gemeinde Kleinandelfingen mit den drei Ortsteilen Oerlingen, Alten und Kleinandelfingen. Der ländliche Charakter mit den in nächster Nähe liegenden Natur- und Erholungsräumen, bietet eine attraktive Wohnqualität.</p> <p>Rund 400 Einwohner von Oerlingen pflegen das Dorf- und Vereinsleben. Das kleine, familiäre Freibad mit Nichtschwimmer-Becken und Kiosk ist ein zusätzlicher Sommer-Treffpunkt.</p>
Verkehrstechnische Erschliessung		<p>Individualverkehr: Oerlingen verfügt über einen Anschluss an die Autostrasse A4, auf welcher man in rund 15min die Stadt Winterthur oder auch die Stadt Schaffhausen erreicht.</p> <p>Öffentlicher Verkehr: Stündliche Postautoverbindungen bringen Nutzer des öffentlichen Verkehrs zum Bahnhof Marthalen oder nach Ossingen.</p>
Einkaufsmöglichkeiten/ Restaurant		<p>Im Dorfkern befindet sich ein Bistro, welches unter der Woche jeweils am Morgen geöffnet ist und teilweise auch Mittagessen anbietet. Weitere gastronomische Angebote sowie Herbergen und Hotels finden Sie in der nahen Umgebung.</p> <p>Diverse Grossverteiler befinden sich im nahegelegenen Kleinandelfingen.</p>
Schulen/Umgebung		<p>Kindergarten, Primar- und Oberstufe werden in Kleinandelfingen (für die Jüngsten mit Schulbus) besucht.</p> <p>Wandern, Velofahren, usw. ist unmittelbar vor Ort möglich und Naturerholungssoasen wie das nahegelegene Oerlinger Riet, der Husemersee, der Cholfirst, die Thur mit dem Naturschutzgebiet Thurauen und viele andere mehr, liegen praktisch vor der Haustüre.</p>

## Beschrieb 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus

**Madwiesstr. 13  
8461 Oerlingen**

Lage/Besonnung

Das im Jahr 1973 erstellte Marty-Einfamilienhaus wurde stets in Stand gehalten. Aufgrund des Alters weist die Liegenschaft jedoch auch Renovationsbedarf auf.

Das Verkaufsobjekt befindet sich inmitten eines ruhigen Wohnquartiers mit Einfamilienhäusern an sehr gut besonnener Wohnlage. Das Grundstück verfügt über viel Umschwung, welcher ganz nach dem eigenen Gusto genutzt werden kann. Die Anlage ist sehr gepflegt und gibt ein schönes Erscheinungsbild ab. Das separate Gartenhaus mit Biotop sowie viele weitere Ecken rund um das Gebäude ermöglichen es, ruhige Stunden und gemütliches Beisammensein zu geniessen. Kinder kommen hier beim Spielen und Bewegen auf dem Rasen auf ihre Kosten.

Das Gebäude mit dem grösstenteils ebenerdigen, gegen Süden ausgerichteten Umschwung ist über einen breiten, privaten Zugangsweg erreichbar. Dank dem durchdachten Grundriss geniesst man viel Tageslicht im und um's Haus. Lauschige Sitzplätze sorgen dafür, dass die Sonne von frühmorgens bis abends genossen werden kann. Insgesamt kann man sich voll und ganz nach dem Wetter und dem eigenen Befinden ausrichten.

**6.5-Zimmer-  
Einfamilienhaus**

Beschreibung

**Das Erdgeschoss mit Wohnbereich** umfasst eine grosszügige Ess- und Wohnzone mit Cheminée, sowie 3 Schlafzimmer und eine Nasszelle mit WC, Lavabo und Badewanne.

**Im Untergeschoss** befindet sich der Eingangsbereich mit grosszügigem Vorraum und Holztreppe in den Wohnbereich sowie 2 Schlafzimmer, eine Nasszelle mit Dusche, der Technikraum mit Waschen und der Schutzraum.

**Das Dachgeschoss** (abgeschrägt, max. 160cm) wird über eine Zugtreppe erreicht.

Bauart/Konstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufbau Untergeschoss: Massivbau in Beton</li> <li>– Zwischenwände Untergeschoss: Backstein/Beton</li> <li>– Zwischenboden Untergeschoss zu Erdgeschoss: Beton</li> <li>– Zwischenwände Erdgeschoss innen: Holz</li> <li>– Zwischenböden Wohngeschoss zu Dachgeschoss: Holzfaserplatten</li> <li>– Decke Wohngeschoss isoliert gegen Dach</li> <li>– Hauptdach mit Eternit-Eindeckung und Unterdach</li> </ul>
Materialisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingangsbereich Plattenboden, Abrieb, Einbau-Garderobe in Holz</li> <li>– Innentreppe, Holz</li> <li>– 5 Zimmer mit Teppichböden</li> <li>– Nasszellen mit Keramikplatten</li> <li>– Wohnbereich mit Teppich</li> <li>– Holzküche mit Keramikplatten</li> <li>– Kellerräumlichkeiten Beton</li> <li>– Alu-Holz-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung (UG mit Einbruchschutzgitter)</li> <li>– Raff-Lamellenstoren an allen Fenstern</li> <li>– Überdachter Sitzplatz südseitig</li> </ul>
Wärmeerzeugung-/Verteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Elektrospeicherheizung, muss ersetzt werden, Verteilung via Radiatoren</li> </ul>
Installationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Elektro-Boiler 300 Liter Fassungsvermögen (BJ 2013)</li> <li>– Waschmaschine</li> <li>– Elektroverteilung mit Radiatoren aus dem Baujahr</li> </ul>

Räumlichkeiten	Erdgeschoss (Wohnen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Treppe in Wohnbereich mit Vorplatz</li> <li>– 3 Schlafzimmer, teilweise mit Einbauschränk, Teppichboden, Tapete, Holzwände isoliert</li> <li>– Nasszelle mit Keramikplatten, Badewanne, Lavabo, WC und Bidet</li> <li>– Abgeschlossene Küche</li> <li>– Essbereich, Wohnen mit Cheminée, Zugang auf Sitzplatz</li> </ul>
	Untergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nordseitiger Hauszugang über ebenen Zugangsweg</li> <li>– Grosszügiger Vorplatz mit Garderobe, Holztreppe in Wohnbereich (eine Etage höher)</li> <li>– 2 Schlafzimmer/Büro, Wände und Decke Abrieb</li> <li>– Nasszelle mit Dusche</li> <li>– Keller-/Technikraum mit Heizung (Elektrospeicher), Waschautomat, Waschtrog</li> <li>– Zivilschutzraum</li> <li>– Boiler 300lt BJ 2013 (in Garage)</li> </ul>
	Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Über Auszugstreppe erreichbar, mit Unterdach, abgeschrägt, als Stauraum</li> </ul>
Aussenbereich		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sitzplatz mit Steinplattenboden</li> <li>– Gartenhaus für Gartengeräte</li> <li>– Grosszügige teilweise ebene Rasenfläche mit vielen farbigen Sträuchern und schönem Baumbestand</li> </ul>
<b>Neben- räumlichkeiten</b>	Garage	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Garage für 2 Fahrzeuge, Motorräder, Velos usw. mit direktem Hauszugang</li> </ul>
<b>Parkierung</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grosszügiger Vorplatz resp. privater Zugang</li> </ul>

## Technische Angaben zur Liegenschaft Madwiesstrasse 13, 8461 Oerlingen

Liegenschaft	Kataster Nr.	1632, Plan 41, Madwis
	Gebäude Nummer	033-00668, Wohnhaus 033-00140, Gartenhaus
	Grundstücksfläche	1152m <sup>2</sup>
	Nettowohnfläche	ca. 136m <sup>2</sup>
	Volumen total	605m <sup>3</sup>
	Baujahr	Wohnhaus: 1973 Gerätehaus: 1988
	Dienstbarkeiten	Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung





## Weiteres Vorgehen

Preisvorstellung/ Verhandlungspreis	CHF 975'000.00
Antritt	Nach Absprache mit der Eigentümerschaft, kann dieses Einfamilienhaus an Toplage und mit viel Umschwung in kurzer Zeit zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt werden.
Zustand	Die Liegenschaft befindet sich in einem – dem Erstellungsjahr entsprechend - guten Zustand. Überzeugen Sie sich selbst.
Hinweise	<p>Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenzeitlicher Verkauf/Vermietung und Änderung bleiben vorbehalten.</p> <p>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.</p> <p>Wir bemühen uns stets, detaillierte und korrekte Angaben zu machen, können aber keine Gewähr für die Vollständigkeit übernehmen.</p>
Ablauf	<p>Im Anschluss an die persönliche Besichtigung werden sämtliche Unterlagen für die Prüfung der Finanzierung durch Ihre Bank sowie das Angebotsformular ausgehändigt. Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne im Anschluss das ausgefüllte Angebotsformular.</p> <p>Der Vergabeentscheid liegt bei der Eigentümerschaft. Liegen mehrere gleichwertige Angebote vor, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käufer-schaft individuell auszuhandeln..</p>

---

Wollen Sie's genauer wissen?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen dieses Einfamilienhaus mit grosszügigem Umschwung gerne persönlich vor Ort. Bei Fragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

---

Kontakt

Marthaler Immo Wyland AG  
Dorfstrasse 26  
8465 Rudolfingen  
Tel.: 052 319 30 83

E-Mail: [vam@marthaler-immo.ch](mailto:vam@marthaler-immo.ch)

---



## Impressionen zur Liegenschaft innen



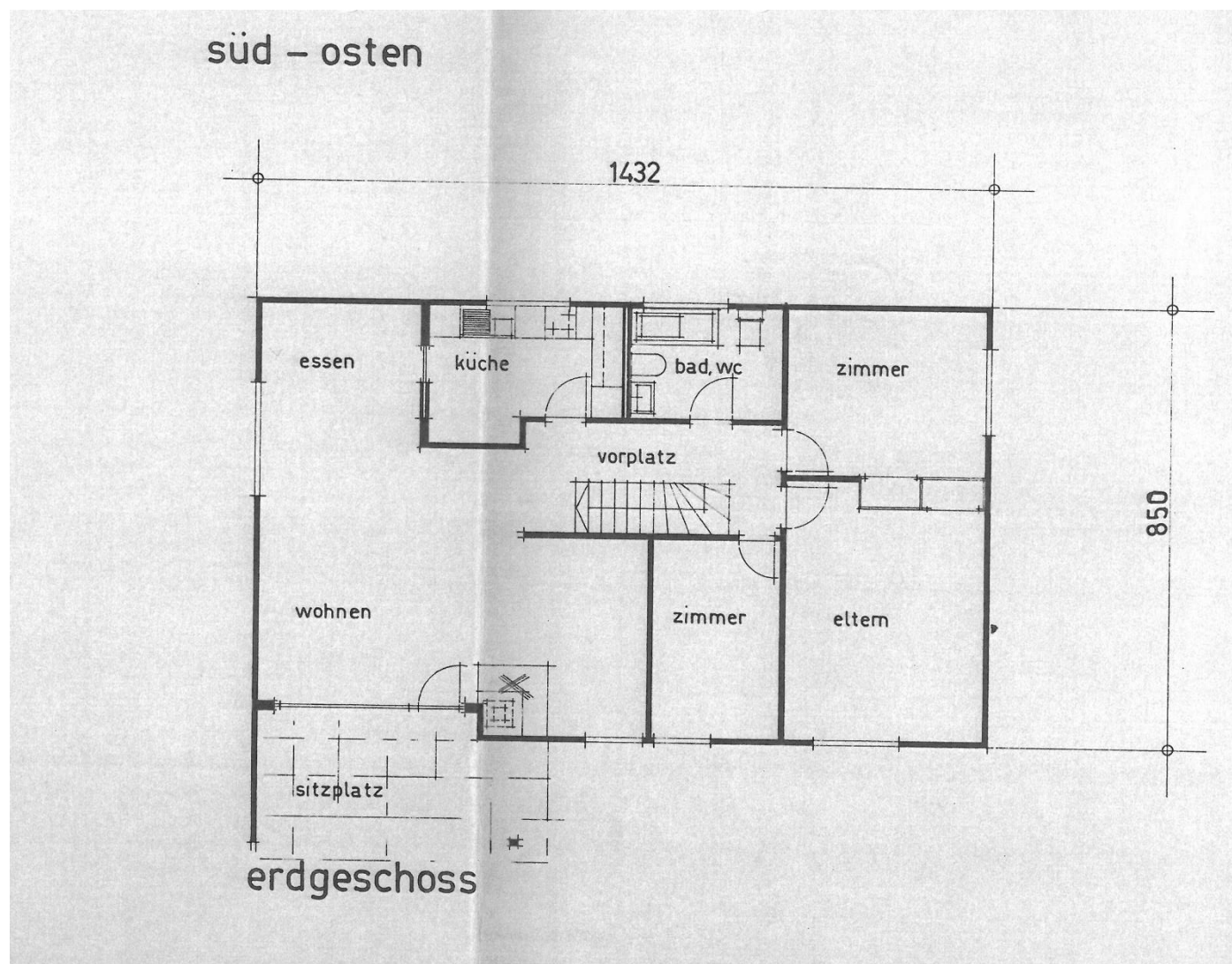


## Impressionen zur Liegenschaft innen und aussen





## Grundrissplan ERDGESCHOSS (Wohnen, Essen Schlafen)



## Grundrissplan **UNTERGESCHOSS** (Parkierung, Eingangsbereich, Schlafen)

