



Marthaler
Immo Wyland

Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.

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

4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Bastelraum

An ruhiger, sonniger Wohnlage angrenzend an den Dorfkern von Dorf



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

www.marthaler-immo.ch

Standortplan: Gemeinde 8458 Dorf im Zürcher Weinland



Standortbeschreibung, Gemeinde Dorf

Lage	Allgemein	<p>Dorf ist eine der kleinsten Gemeinden des Kantons Zürich und liegt an der Strasse von Henggart nach Flaach-Rüdlingen-Rafz im Zürcher Weinland. Dominant steht auf der Anhöhe das Schloss Goldenberg, auf dessen Land heute ein Golfclub eingerichtet ist.</p> <p>Die wunderschöne Landschaft mit ausgedehnten Wiesen, Waldgebieten und sonnigen Rebhängen lädt zu vielerlei Aktivitäten ein. Wandern, Velofahren, Reiten, Golfen usw. ist unmittelbar vor der Haustüre möglich und Naturerholungsasien sind rasch erreicht.</p>
	Verkehrstechnische Erschliessung	<p>Der Hauptanschluss an die Nationalstrasse A4 wird in ca. 5 Minuten erreicht. Die Fahrzeit in die Stadtzentren Winterthur oder Schaffhausen beträgt ca. 16min. bzw. ca. 22min.</p> <p>Der Flughafen ist innert einer halben Stunde und die Stadt Zürich innert 40 Minuten zu erreichen.</p> <p>ÖV, die Haltestelle Dorf-Gemeindehaus befindet sich im ZVV Regionalnetz und wird von zwei Postautolinien bedient. Die Linie 675 verkehrt im Stundentakt zwischen Rafz und Henggart, die Linie 677 ebenfalls im Stundentakt zwischen Andelfingen und Hettlingen.</p> <p>Die Bahnhöfe Andelfingen, Hettlingen und Henggart liegen an der Bahnlinie Schaffhausen – Winterthur.</p>
	Einkaufsmöglichkeiten	<p>Im nahegelegenen Bezirkshauptort Andelfingen befinden sich diverse Detailhandelsgeschäfte wie ein gut geführter Lebensmittelladen, Metzgerei, Bäckerei, Papeterie-Geschäft, Apotheke und verschiedene Banken sowie die Post.</p> <p>Diverse Grossverteiler finden Sie im nahegelegenen Kleinandelfingen.</p> <p>In Dorf selber ist die Firma Friho Getränke sowie Andi Ogg mit Wurst und Fleisch vertreten.</p>
	Schulen/Kinderbetreuung/ Umgebung/Freizeit	<p>Der Schulweg der Dorfemer Kinder beträgt maximal drei Kilometer.</p>

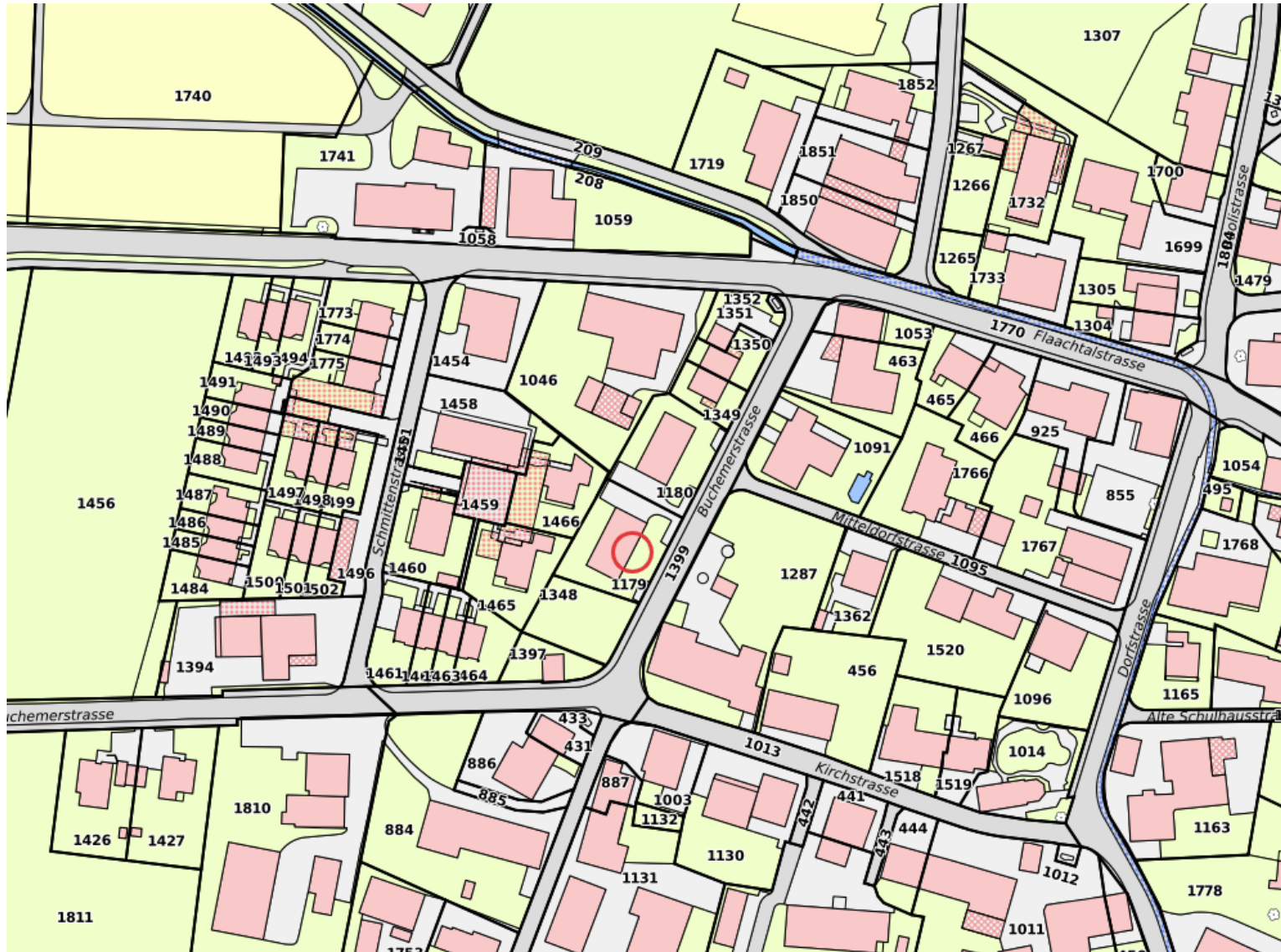
Kindergarten und Mittelstufe befinden sich in Dorf. Das Unterstufenschulhaus steht in Volken und die Oberstufe wird in Flaach besucht. Ob zu Fuss oder per Velo - in wenigen Minuten ist Ihr Kind am Ziel. Weiterführende Schulen und Bildungsstätten befinden sich in Winterthur oder Schaffhausen.

Arzt/Gesundheit

Die Land-Permanence in Henggart versorgt Notfälle. Die weitere Gesundheitsversorgung ist mit Arztpraxis, Zahnarztpraxis, Physiotherapie, Gynäkologin, Spitex, etc. in Andelfingen ebenfalls sichergestellt.



Situationsplan: Lieg. Kat. Nr. 1179, Liegenschaft Buchemerstrasse 8 in 8458 Dorf



Beschrieb Objekt

Buchemerstrasse 8 8458 Dorf	Standort/Lage/Besonnung	<p>Das im Jahr 1974 erstellte Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen befindet sich am westlichen Dorfrand von Dorf.</p> <p>Die Postautohaltestelle befindet sich in guter Gehdistanz, ca. 3min. Der westlich ausgerichtete Balkon lädt bei entsprechendem Wetter zu gemütlichen Sommerabenden mit Familie und Freunden ein.</p>
Installationen allgemein	Wärmeerzeugung	Oel-Zentralheizung mit vollautomatischer Aussensteuerung und kombiniert mit zentraler Warmwasseraufbereitung im Haus Buchemerstrasse 6 (Ersatz 2017)
	Fenster, Sonnenschutz	<ul style="list-style-type: none">– Kunststofffenster 2-fach verglast (Ersatz 1993), Alu-Fensterläden (Ersatz 2012)– Stoff-Sonnenstoren Balkon, (Ersatz 2012)
Bauweise	Untergeschoss	Armierte Einzel- und Streifenfundamente, Aussenwände Beton P250, innen mit 2-fachem Inertol-Anstrich. Zwischenwände Beton, Kalksandsteine 12-15cm
	Wohngeschosse	<p>Fassadenmauern: 20cm Durisol-Isoliermauerwerk</p> <p>Wohnungstrennwände: Backstein 18m2 mit Faserdämmstoff und 6cm Zelltonvorbauung</p> <p>Zwischenwände: Backsteine 10-12cm und 6cm Zelltonplatten</p> <p>Treppenhauswände: Backsteine 25cm</p>
	Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Unterdach und Falz-Ziegeleindeckung
4-Zimmer-Wohnung	Stockwerkeigentum Grundbuchbl. 50740	<p>260/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 50738, Kat. 1179</p> <p>Mit Sonderrecht an der 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss links, mit Waschküche, Bastelraum im Keller, Kellerabteil sowie Garage</p> <p>In den Aufteilungsplänen Neben-Beleg Dorf 1974/40c und 40d blau umrandet und mit A1 gekennzeichnet, laut Begründungsakt vom 09.09.1974, Beleg Dorf 1974/40 und Änderung der Sonderrechte vom 17.01.1975, Beleg Dorf 1975/2</p>

Durchschnitt jährliche Kosten	Wohnung A1:	CHF 5'240.00/Jahr inkl. Einlage in Erneuerungsfonds
Erneuerungsfonds per 31.12.23	Mehrfamilienhaus:	CHF 61'002.70 Wohnung CHF 15860.70
Nettowohnfläche	80m ² / Bastelraum 20.5m ² , Waschküche 5.4m ² Kellerabteil, 1.8m ² Garage 12.4m ²	
Raumbeschrieb	Allgemein	<p>Die Wohnung wurde über die Jahre liebevoll gepflegt und in Stand gehalten, es wurden laufend Renovationen vorgenommen. Die Nasszellen wurden vollständig erneuert und auch die Küche wurde vor einiger Zeit ersetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und ist über eine Treppe erreichbar - Böden in Parkett, Kork, Teppich oder PVC - Wände Abrieb - Decken Abrieb oder helles Täfer <p>Wohnen: Eingangsbereich mit Garderobe und Zugang zum Wohnbereich. Boden Parkett (Kanadisches Ahorn, versiegelt), Wände Abrieb, Decke Fichtentäfer hell lasiert Zugang auf den gegen Westen gelegenen Balkon</p> <p>Küche: Veriset Küche mit allen gängigen Küchengeräten (ohne Geschirrspüler) V-Zug, Küchenfont grau, Rückwände dunkle Steinabdeckung, neutraler PVC-Boden, hell lasierte Decke und Platz für Essecke</p> <p>Schlafen: 3 Schlafzimmer in verschiedenen Grössen und mit verschiedenen Böden (Kork, Kanadisches Ahorn hell geölt, Teppich) alle Wände und alle Decken Abrieb</p> <p>2 Nasszellen: 1x Dusche mit WC und kleinem Lavabo sowie Fenster und Rollladen 1x Badewanne, Lavabo mit Spiegelschrank sowie seitlichem Schrank und Unterbau, Fenster mit Rollladen</p>
Nebenräumlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Bastelraum mit 20,5m² und zwei Kellerfenstern - Waschküche mit Waschautomat, Waschtrog, Wäschehänge und Kellerfenster - Kellerabteil mit Holzverschlag in Luftschutzraum - 1 Garageplatz in Doppelgarage mit Kipptor - 1 Aussenabstellplatz 	

Technische Angaben zur Liegenschaft Buchemerstrasse 8, 8458 Dorf

Liegenschaft	Kataster Nr.	1179, Plan 22, im Dorf
	Grundstückblatt	50738
	Grundstücksfläche	732m ²
	Volumen total	1510 m ³
	Baujahr	1974
	Dienstbarkeiten	Diverse, ohne Wertrelevanz



Fotos zur Wohnung



Fotos Nebenräumen/Umgebung



Weiteres Vorgehen

Preisvorstellung/ Verhandlungspreis	CHF 510'000.00 inkl. Waschküche, Bastelraum, Garage- und Abstellplatz
Antritt	Nach Absprache mit den Eigentümern kann diese gepflegte Wohnung ab September 2024 zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt werden.
Zustand	Die gesamte Liegenschaft befindet sich in einem baulich guten Zustand. Die Wohnung ist gepflegt, ein Bezug kann mit wenig Aufwand rasch erfolgen. Überzeugen Sie sich selbst, gerne organisieren wir für Sie einen Rundgang.
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. Wir bemühen uns stets, detaillierte und korrekte Angaben zu machen, können aber keine Gewähr für die Vollständigkeit übernehmen.
Ablauf	Im Anschluss an die Besichtigung werden Ihnen sämtliche Unterlagen für die Prüfung der Finanzierung durch Ihre Bank sowie das Angebotsformular ausgehändigt. Eingehende Angebote werden geprüft. Liegen mehrere gleichwertige Angebote vor, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.
Wollen Sie's genauer wissen?	Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und organisieren gerne einen Besichtigungstermin vor Ort. Bei Fragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

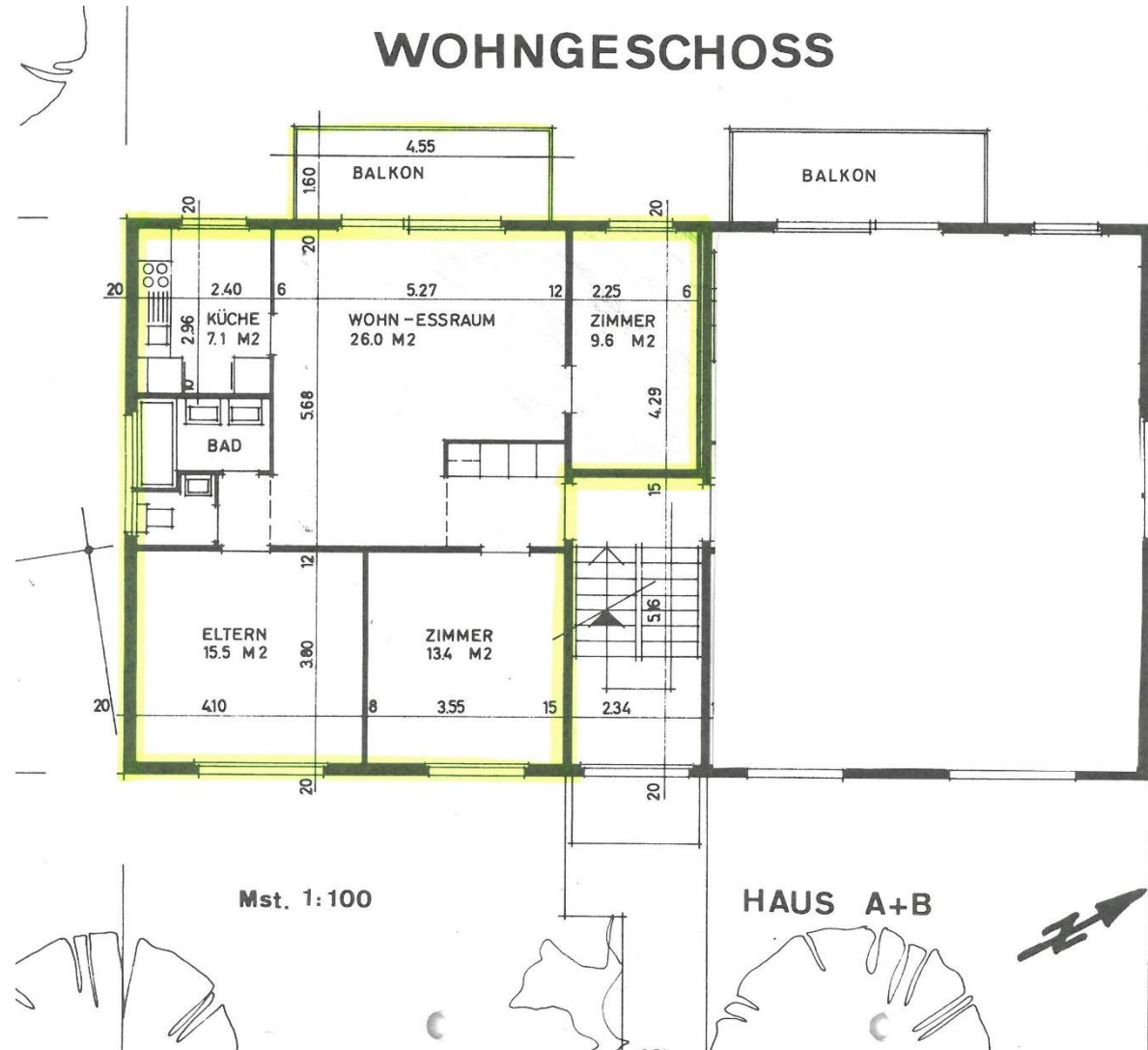


Marthaler
Immo Wyland

Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.



Grundrissplan Wohnung Hochparterre links Buchemerstrasse 8, 8458 Dorf



Grundrissplan Kellerräumlichkeiten Buchemerstrasse 8, 8458 Dorf

