



Marthaler
Immo Wyland

Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.

Marthaler Immo Wyland AG

Dorfstr. 26, CH-8465 Rudolfingen
info@marthaler-immo.ch

4-1/2-Zimmer-Einfamilienhaus

mit gepflegten Räumlichkeiten und sonniger, grosszügiger Umgebung, Baujahr 1977



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

www.marthaler-immo.ch

Standort: Trüllikon im Zürcher Weinland



Situationsplan: Kataster Nr. 2192, Sperdiklerstrasse 28, 8466 Trüllikon



Standortbeschreibung Trüllikon

Lage	Allgemein	Am nördlichen Rand des Zürcher Weinlandes liegt die Politische Gemeinde Trüllikon welche aus den drei Ortsteilen Trüllikon, Rudolfingen und Wildensbuch besteht. Die rund 1'000 Einwohner pflegen das Dorf- und Vereinsleben und die ausgedehnte Umgebung mit Wiesen, Waldgebieten und sonnigen Rebbergen laden zu unterschiedlichsten Aktivitäten ein. Wandern, Velofahren, Reiten usw. sind unmittelbar vor der Haustür möglich und Naturerholungssoasen wie der Husemersee, der Rheinfall oder der Hochwachturm in Wildensbuch sind rasch erreicht.
Verkehrstechnische Erschliessung		Individualverkehr: Trüllikon verfügt über einen Anschluss an die Autostrasse A4, auf welcher man in rund 20min die Stadt Winterthur oder in 15min die Stadt Schaffhausen erreicht. Öffentlicher Verkehr: Die regelmässigen Postautoverbindungen bringen auch Nutzer des öffentlichen Verkehrs zu den Stosszeiten im Halbstundentakt via den Bahnhöfen Marthalen oder Ossingen nach Winterthur und stündlich in Richtung Schaffhausen. Der Bahnhof Marthalen verfügt zudem über Parkmöglichkeiten für Autos und Fahrräder was zusätzliche Verbindungen ermöglicht. Mit dem Velo erreicht man den Bahnhof innert ca. 10min.
Einkaufsmöglichkeiten/ Restaurant		Im Dorfkern befindet sich ein gut geführter VOLG-Laden in welchem Sie nebst den täglichen Einkäufen auch Postgeschäfte erledigen und Entsorgungen direkt nebenan vornehmen können. Diverse Grossverteiler finden Sie im nahegelegenen Kleinandelfingen.

Zwei Restaurants, davon eines mit Übernachtungsmöglichkeiten, sind im Dorf angesiedelt, weitere gastronomische Angebote sowie Herbergen und Hotels finden Sie in der nahen Umgebung.

Ein breites Sortiment an Umgebungs-/Gartenmaterial usw. finden Sie in der Landi Weinland in Marthalen, daneben befinden sich dort auch der Landi Shop, ein Bancomat, Tankstelle und Autowaschmöglichkeiten.

Schulen/Umgebung

Kindergarten und Primarschule können direkt in Trüllikon absolviert werden und sind zu Fuss innert ca. 5min erreichbar. Die Sekundarschule wird zusammen mit den umliegenden Gemeinden in Marthalen besucht.

Für die Freizeitgestaltung der ganzen Familie stehen diverse Dorfvereine bereit und durch die nahegelegenen Feld- und Waldwege können jegliche Aktivitäten direkt vor der Haustür verfolgt werden. In den warmen Sommermonaten steht zudem das kleine, hübsche Freibad im nahen Rudolfingen allen Einwohnern zur Verfügung.



Beschrieb 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus

Sperdiklerstr. 28 Lage/Besonnung
Trüllikon

Das im Jahr 1977 erstellte Einfamilienhaus wurde bis vor kurzem bewohnt und laufend in Stand gehalten. Die Liegenschaft befindet sich inmitten eines ruhigen Wohnquartiers aus Einfamilienhäusern an sehr zentraler, sonniger Wohnlage. Das Grundstück verfügt über viel Umschwung, welcher ganz nach dem eigenen Gusto genutzt werden kann. Die Anlage ist gepflegt und gibt ein schönes Erscheinungsbild ab. Ruhige Ecken rund um das Gebäude ermöglichen es, angenehme Stunden zu geniessen, gemütliches Beisammensein zu zelebrieren und auch Kinder kommen hier beim Spielen und Bewegen auf dem Rasen auf ihre Kosten.

Das Gebäude mit dem grösstenteils gegen Süden und Westen ausgerichteten Umschwung ist über einen Zugang mit Parkiermöglichkeit erreichbar. Dank dem durchdachten Grundriss geniesst man viel Tageslicht im und um das Haus. Die Liegenschaft ist ganztägig besonnt, so dass Sonnenstrahlen von frühmorgens bis abends genossen werden können. Insgesamt kann man sich voll und ganz nach dem Wetter und dem eigenen Befinden ausrichten.

4.5-Zimmer- Bauart/Konstruktion
Einfamilienhaus

Die gesamte Gebäudefläche ist unterkellert und bietet damit viel Raum für Vorräte, und für Hobbys. Im Keller ist auch der Heizungs- und Zivilschutzraum sowie der Oeltank untergebracht. Zudem beinhaltet das Untergeschoss eine Garage für ein Fahrzeug sowie zusätzlichem Raum für eine Werkstatt, für Spielgeräte, oder Velos/Motorräder zum Parkieren.

Das Erdgeschoss umfasst eine grosszügige Wohnzone bestehend aus der Küche mit offenem Essbereich, grossem Wohnbereich mit Zugang auf den Sitzplatz und

mit Cheminée für gemütliche Stunden. Ein Schlafzimmer mit Nasszelle sowie ein separates Gäste-WC befinden sich ebenfalls in diesem Geschoss.

Im Obergeschoss befindet sich nebst 2 leicht abgeschrägten Schlafzimmern eine Nasszelle mit WC, Lavabo und Badewanne.

Materialisierung	<ul style="list-style-type: none">– Kellerumfassungswände 20cm Beton– Bodenplatte Beton (Vorratskeller Natur mit Kies)– Fassadenmauerwerk 2 x 12.5cm Backstein 5cm Isolation, innen und aussen verputzt– Dachkonstruktion Holz sichtbar, Dachschalung darüber isoliert, Falzziegel– Innenwände Backstein, gegen Estrich teilweise Holz– Innentreppen Beton– Erdgeschoss: Eingangsbereich, Essen, Wohnen, Schlafen und Nasszellen mit Teppich, Küche helle Keramikplatte, Wände Tapeten, Decken Holz, Küche Gips– Obergeschoss: Treppenhaus und ganzes OG inkl. 2 Schlafzimmer mit Teppich, Decken mit Sichtbalken und Holztäfer, Wände Tapeten– Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, 1 Fenster Wohnzimmer westseitig ersetzt, neu 3fach-Verglasung– Holz-Dachflächenfenster in Nasszelle OG
Wärmeerzeugung-/verteilung	<ul style="list-style-type: none">– Ölheizung (Ersatz 2006) mit Warmwasseraufbereitung, 5'000lt Oeltank, Radiatoren/Heizwände, zusätzlich Warmluftcheminée
Installationen	<ul style="list-style-type: none">– Waschmaschine und Tumbler in Küche
Sonnenschutz	<ul style="list-style-type: none">– Faltrölläden, Sitzplatz mit Sonnenmarkise
Räumlichkeiten	
Untergeschoss	<ul style="list-style-type: none">– Zugang über Innentreppe oder Garage, mit Luftschutzkeller, Naturkeller, Heizung und Vorraum für Hobbys, Oeltank (5000lt) wird von Garage her befüllt
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none">– Ostseitiger Hauszugang mit Treppe– Grosszügiger Wohnbereich mit Warmluftcheminée und Zugang zum Sitzplatz/Garten

	<ul style="list-style-type: none"> – Küche mit allen gängigen Geräten und gemütlichem, angrenzenden Essbereich – Schlafzimmer mit integrierter Nasszelle (Dusche, WC, Lavabo) – Gäste-WC mit Lavabo
Ober-/Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> – Treppe ins Obergeschoss – 2 grosszügige Zimmer mit Ausblick Richtung West oder Ost, beide Zimmer sind leicht abgeschrägt, offen bis unters Dach, eines davon mit grosszügigem Schlupf – Die Nasszelle mit Bad, Toilette und Lavabo verfügt über ein Dachfenster
Aussenbereich/Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> – gedeckter Sitzplatz, direkt zugänglich vom Wohnzimmer – Das Bord auf der Nordseite ist mit Grünpflanzen bedeckt und beherbergt einen kleinen Gemüsegarten – Die West- und Südseite sind mit Rasen und diversen Hecken, Büschen und Baumbestand ausgestattet. Die Biodiversitäts-Wiese im vordersten Bereich (der Strasse entlang) gehört ebenfalls zum Grundstück.
Neben- räumlichkeiten	Garage <ul style="list-style-type: none"> – Garage für 2 Fahrzeuge (hintereinander), sowie Velos, Gartengeräte, usw.



Technische Angaben zur Liegenschaft Sperdiklerstrasse 28, Trüllikon

Liegenschaft	Kataster Nr.	2192, Plan 34, Spiessenacker
	Gebäude Nummer	04000612
	Grundstücksfläche	897m ²
	Nettowohnfläche	ca. 143m ²
	Volumen total	677m ³
	Baujahr	1977
	Dienstbarkeiten	keine



Weiteres Vorgehen

Preisvorstellung/ Verhandlungspreis	CHF 1'100'000.00
Antritt	Nach Absprache mit der Eigentümerschaft, kann dieses gepflegte Einfamilienhaus in kurzer Zeit zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt werden.
Zustand	Die Liegenschaft befindet sich in einem baulich guten Zustand, allerdings sind einige Renovationen nötig.
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 innerhalb der vorgegebenen Frist per E-Mail.</p> <p>Anschliessend werden die Angebote geprüft. Neben dem Preiskriterium werden auch qualitative Kriterien für einen Zuschlag berücksichtigt. Liegen mehrere gleichwertige Angebote vor, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.</p>

Wollen Sie's genauer wissen?

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

Kontakt

Marthaler Immo Wyland AG

Dorfstrasse 26

8465 Rudolfingen

Tel.: 052 319 30 83

E-Mail: vm@marthaler-immo.ch



Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.



Erdgeschoss



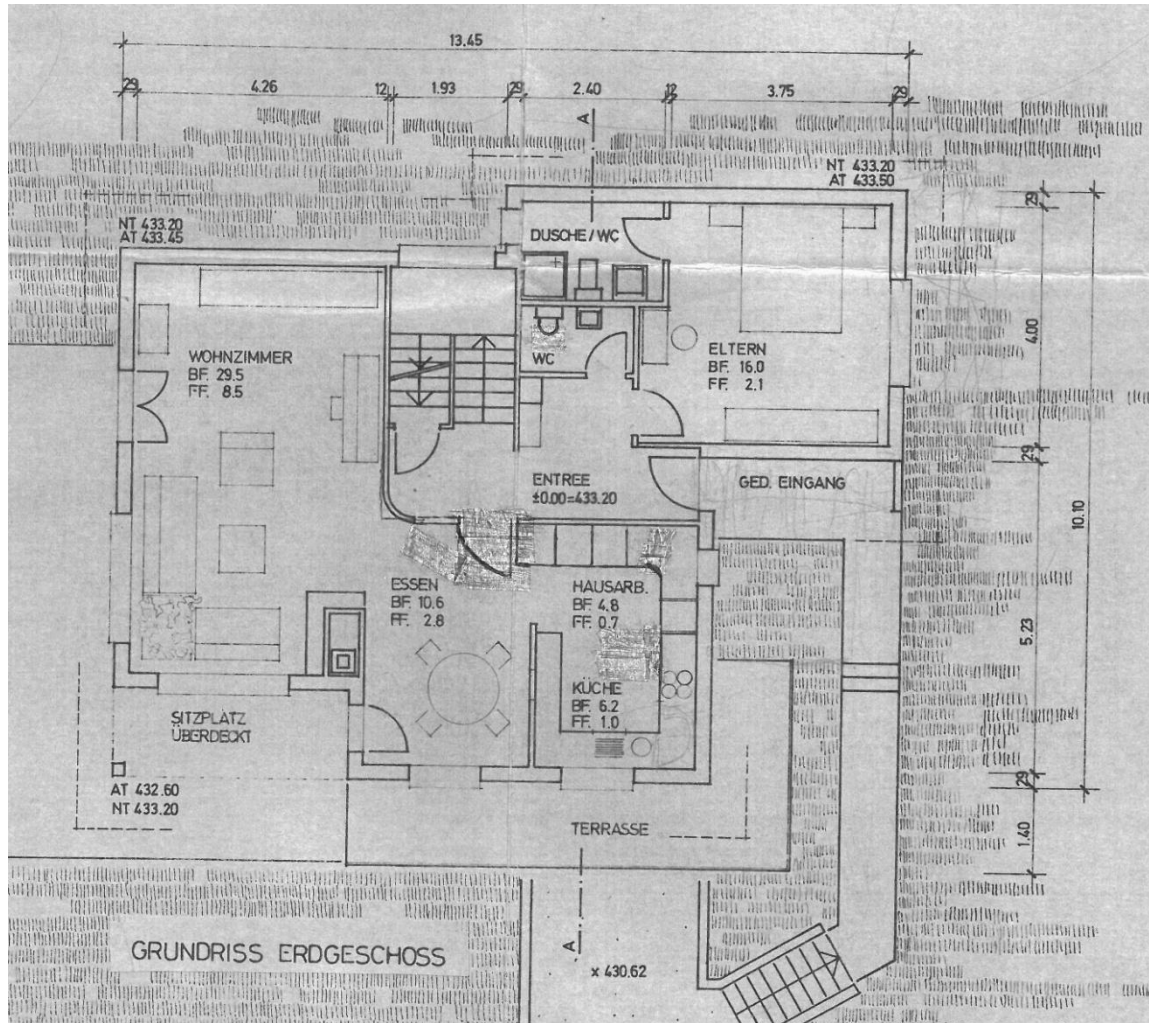
Obergeschoss



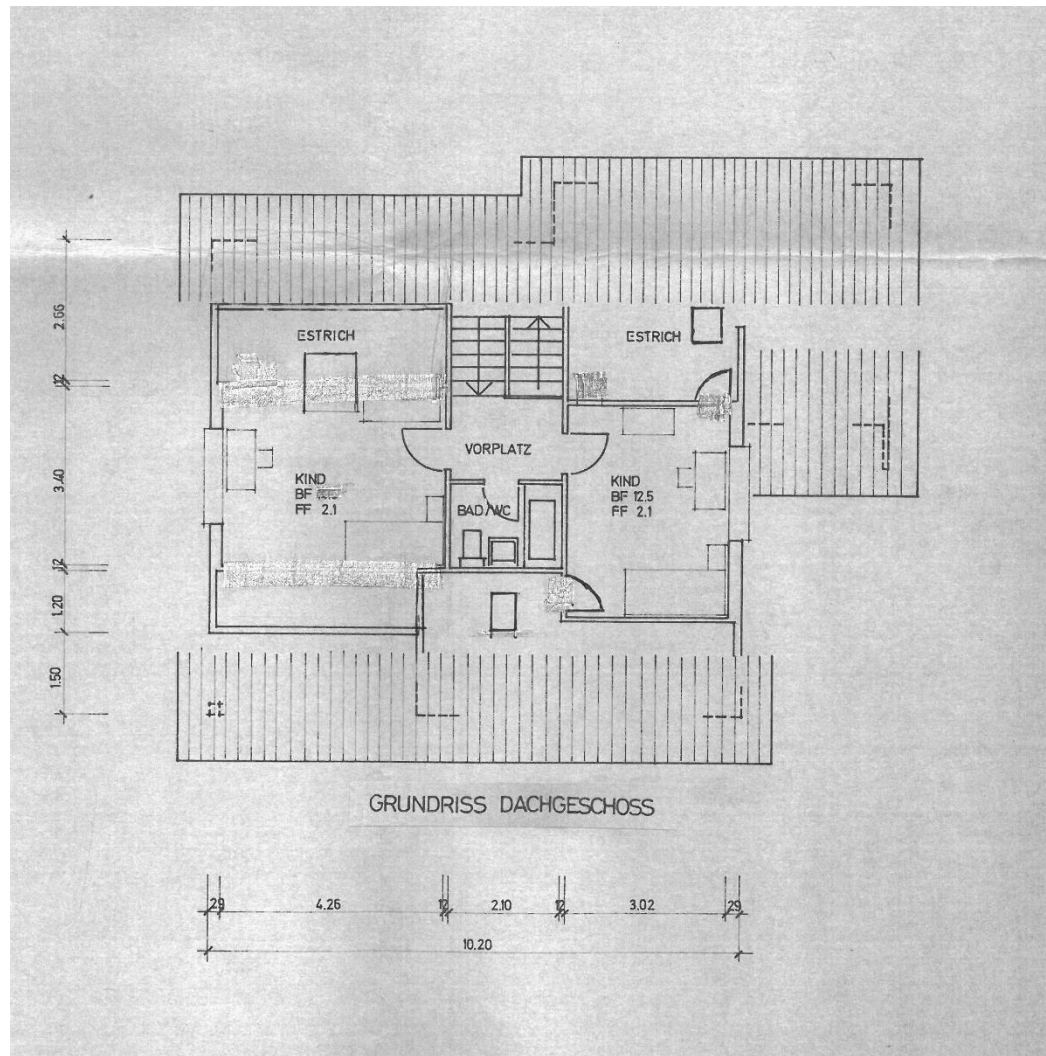
Untergeschoss, Umgebung



Grundrissplan Erdgeschoss (ca. MST 1:100 jedoch nicht massstabgetreu)



Grundrissplan Obergeschoss (ca. MST 1:100 jedoch nicht massstabgetreu)



Grundrissplan Untergeschoss/Garage (ca. MST 1:100 jedoch nicht massstabgetreu)

