

Zu vermieten: charmanter Hausteil (Eckhaus), 5½ Zimmer, attraktiver Ausbau mit Sichtbalken, Eichenparkett, an der alten Rudolfingerstrasse 2a in 8461 Oerlingen (Gde. Kleinandelfingen)

Oerlingen

Der Ortsteil Oerlingen gehört zur politischen Gemeinde Kleinandelfingen und liegt im schönen Zürcher Weinland. Ein intakter kleiner Weiler mit 400 Einwohnern. Naturliebhaber finden hier ihr Wohnparadies.

Mietobjekt

Im Rahmen der neu erstellten Mehrfamilienhäuser an der Trüllikerstrasse wurde auch das angrenzende Bauernhaus mit Scheune umgebaut. Es entstanden zwei attraktive Wohneinheiten. In der alten Scheune wurde ein gemütlicher Hausteil realisiert. Alte Bauteile wie Balkenlagen, Holzdecken, Treppen etc. wurden belassen und mit moderner Architektur kombiniert.

Raumprogramm

Sie betreten Ihr neues Zuhause über die alte Rudolfingerstrasse. Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Waschturm, Platz für Gerätschaften, Velos etc. eröffnet sich. Dahinter befindet sich ein Zimmer das als Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Hausschuhe anziehen, die Treppe hinaufsteigen und schon stehen Sie im gemütlichen Wohn-/Essbereich mit der hellen Küche. Das moderne Bad mit Dusche/WC und ein weiteres Zimmer sind auch auf dieser Ebene zu finden. Auf der Loggia können Sie die Abendsonne geniessen. Im Dachgeschoss kommen Sie wunderbar zur Ruhe. Das geräumige Zimmer mit grossen Fens-

tern gegen Westen, ein weiteres Zimmer sowie eine Nasszelle mit Dusche/WC runden das Raumangebot ab.

Die Einzelgarage und den Technikraum erreichen Sie über die Schaffhauserstrasse.

Alles in allem ein mit viel Liebe gestalteter Hausteil, in dem Sie sich sicher sofort wohlfühlen.

Gerne zeigen wir Ihnen diese Mietwohnung und sind überzeugt, dass Sie sofort einziehen möchten.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



«Hausteil im alten Bauernhaus»
siehe Dokumentation unter:
www.niedermann-partner.ch



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Oerlingen, Gde. Kleinandelfingen ZH

Die drei Dörfer Alten, Kleinandelfingen und Oerlingen bilden zusammen die politische Gemeinde Kleinandelfingen. Der ländliche Charakter mit den in nächster Nähe liegenden Natur- und Erholungsräumen, bietet eine attraktive Wohnqualität. Eine Vielfalt an Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sorgt dafür, dass der tägliche Bedarf in unserem Dorf besorgt werden kann.

Geschichte Oerlingen

Ausgrabungen in Oerlingen brachten unter anderem Überreste eines gallo-römischen Landhauses sowie ein grosses alemannisches Gräberfeld zutage. Auch der Name Ourlingin weist auf die Alemannische Herkunft hin. Im Jahr 1241 wird das Dorf erstmals in einem Dokument Kaiser Friedrichs II. urkundlich erwähnt. Eine wichtige Rolle in der Geschichte Oerlingens spielte der See oder Klosterweiher. Er gehörte wie viele Ländereien um das Dorf dem Kloster Rheinau und wurde für die Fischerei benutzt. Im 19. Jahrhundert wurde

er privat erworben und später der Gemeinde verkauft. 1850 wurde der See entleert, das Oerlinger Riet entstand, ein Ort, wo heute noch die Frösche quaken, obwohl das Riet 1924 zu einem grossen Teil entwässert wurde. Im Wappen von Oerlingen sind ein silbernes Rebmesser und eine silberne Pflugschar auf rotem Grund zu sehen.

Aktuell

Oerlingen zählt heute 393 Einwohner kann mit verschiedenen gesellschaftlichen Angeboten und einem kleinen Gewerbe aufwarten. Ein Bistro öffnet für Znüni oder Mittagessen seine Türen. Im kleinen Schwimmbad (9x21 m) können Sie sich im Sommer abkühlen.

Bildung

Die Schulen befinden sich im benachbarten Kleinandelfingen (Primar/Kindergarten) und Andelfingen (Oberstufe). Die Schulhäuser sind per Schulbus oder Velo zu erreichen.

Quelle: www.kleinandelfingen.ch

Entfernungen:

Kindergarten: (Fahrzeit mit dem Schulbus)	5 min
Primarschule: (Fahrzeit mit dem Velo)	15 min
Einkaufen: Coop/Migros Kleinandelfingen	5 min
Landi Marthalen:	3 min

Anschlüsse:

Bahnhof Marthalen:	2 min
Fahrzeit mit der Bahn nach:	
· Andelfingen:	12 min
· Winterthur HB:	28 min
· Schaffhausen:	16 min
Autobahn-Anschluss A4:	2.7 km
· Winterthur:	17 km
· Schaffhausen:	14 km
· Flughafen:	30 km
· Zürich:	40 km

Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	112 %
mit Ref. Kirche	124 %
mit Röm. Kath. Kirche	126 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

- Grundstücksfläche 211 m²
- Wohnfläche 134 m²
- Baujahr 1865
- Umbau/Kernsanierung 2023/2024
- gut besonntes Grundstück
- ruhige Wohnlage, ländlicher Standort
- Naherholungsgebiet vor dem Haus

Bauweise / Ausbau

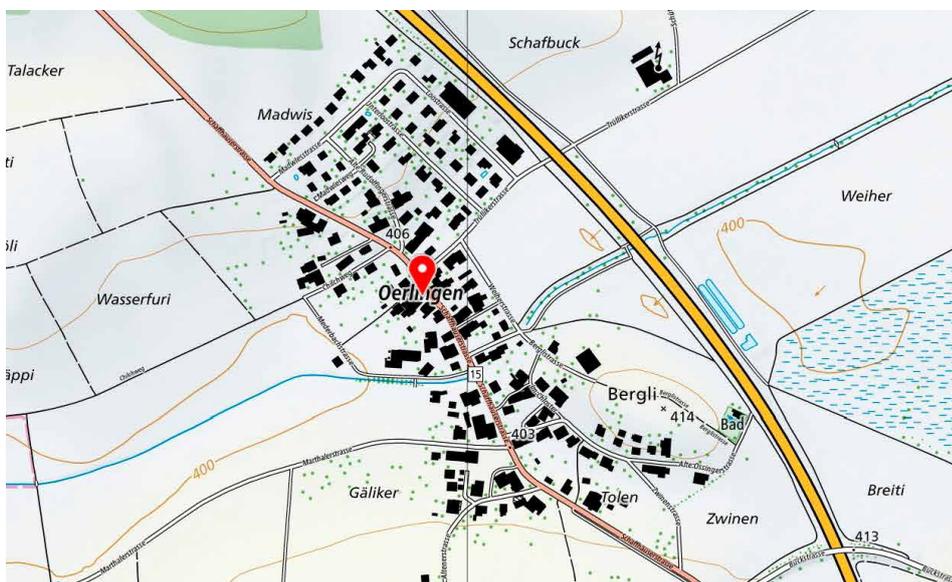
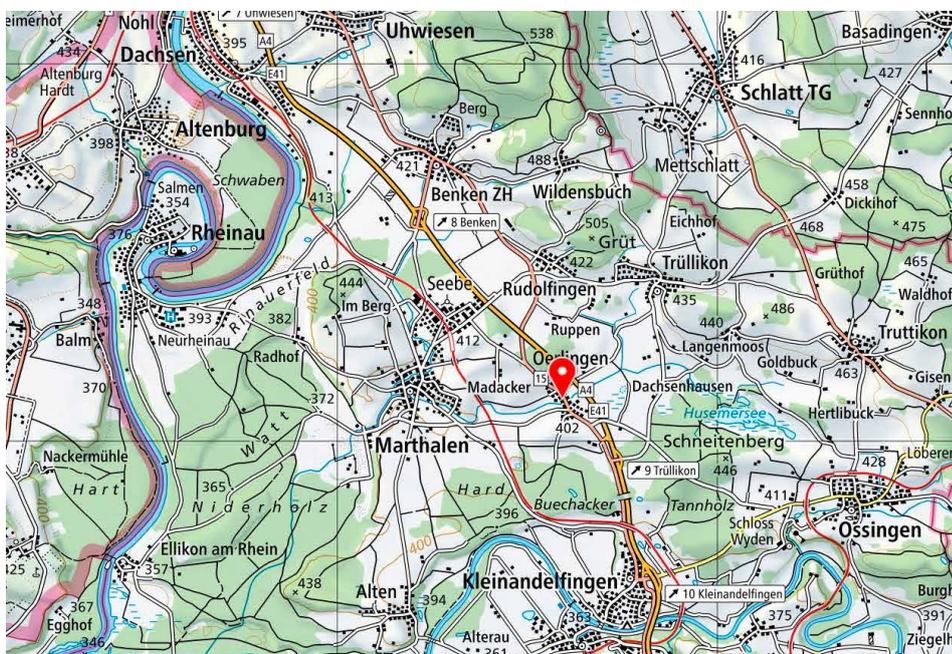
- Massivbau/Riegelbau
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Heizung: Erdsonde (Technik für beide Hausteile)
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung und Radiatoren
- Bodenbelag Wohnen/Schlafen: Eichenparkett
- Bodenbelag Nasszellen/Küche: Keramikplatten
- Fenster: Holz/Holz, Isolierverglasung
- Sonnenschutz: Fensterläden Holz gegen Süden, elektrische Aussenrollos gegen Norden und Westen

Erdgeschoss

- Einzelgarage mit Schwingtor elektr. Antrieb
- Eingang über die Garage oder über die alte Rudolfingerstrasse 2a
- Waschraum/Geräteraum (kalt)
 - Waschmaschine/Tumbler
 - Trocknungsraum
 - Entkalkungsanlage
 - Abstellraum f. Velos etc.
- Zimmer gegen Süden (beheizt)
- Treppenaufgang zum 1. Obergeschoss

1. Obergeschoss

- Eingang über Aussentreppe o
- Garderobe/Flur
- Nasszelle
 - WC
 - Lavabo mit Unterschrank
 - Spiegelschrank
 - Dusche mit Glaswand
- Zimmer gegen Süden mit Sichtbalken
 - Sichtbalken
 - Holzdecke
 - raumhohe Fenster gegen Westen mit Holzlattung aussen
 - Schiebetürenfenster gegen Süden
- Loggia



Grundstück, Gebäude und Lage

- Küche (Herzog)
 - Fronten: Kunstharz, gebrochenes Weiss, Kühlschrankfront petrol
 - Arbeitsfläche: Stein dunkel
 - Kühlschrank, Geschirrspüler, Comair (V-Zug)
 - Keramikkochfeld mit Dampfabzug
- Treppenaufgang ins 2. OG

2. Obergeschoss

- Flur
- Nasszelle
 - Lavabo mit Unterbau
 - Spiegelschrank
 - WC
- Dusche mit Glaswand
- grosses Zimmer mit Platz für Ankleide, Fenster gegen Westen mit Holzlattung aussen
- Zimmer gegen Süden mit Gaube

Estrich

- vollständig ausgebaut und isoliert, keine Stehhöhe, als trockener Stauraum nutzbar

Parkplätze

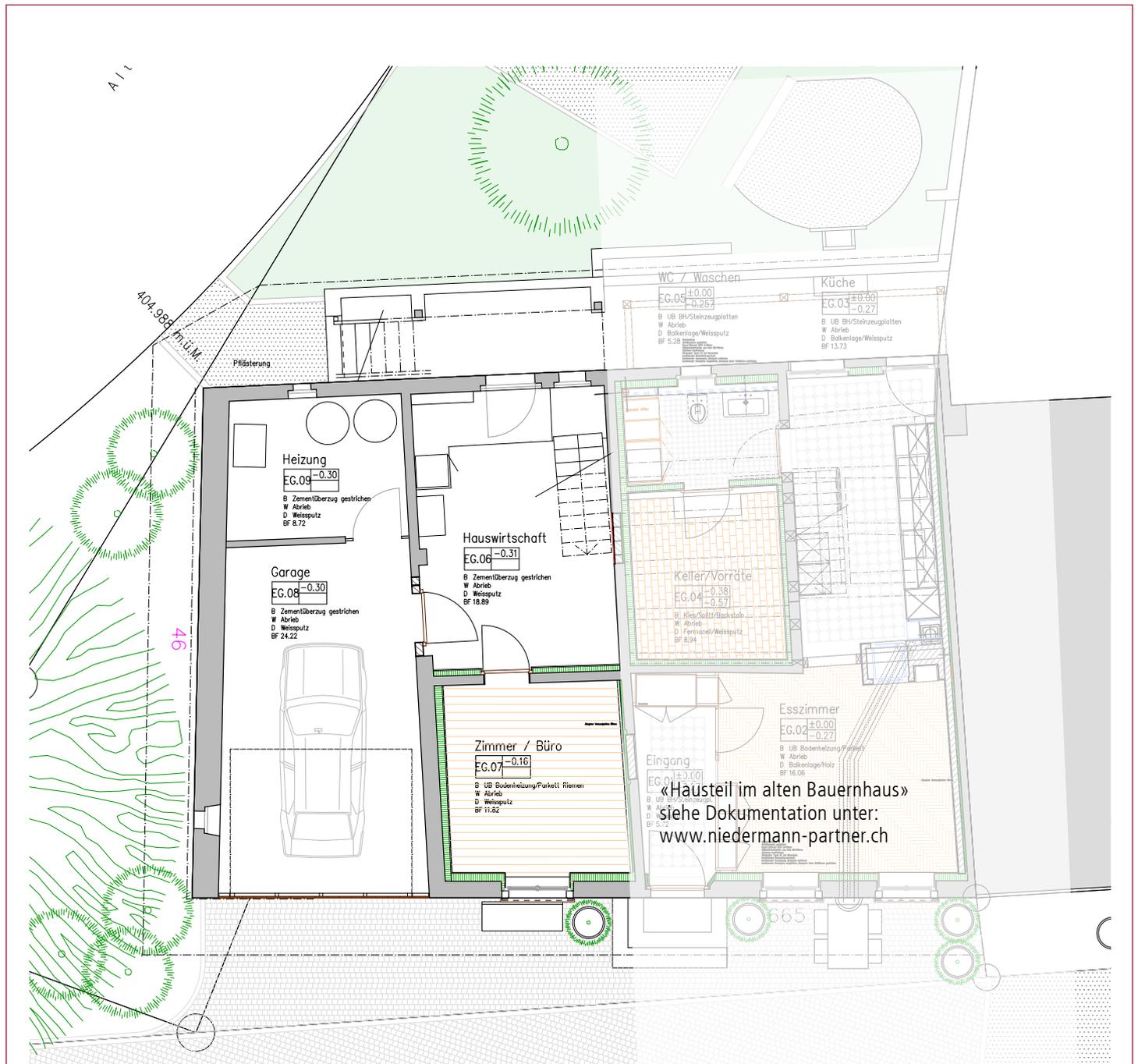
- Einzelgarage
- Aussenparkplatz

Besonderes

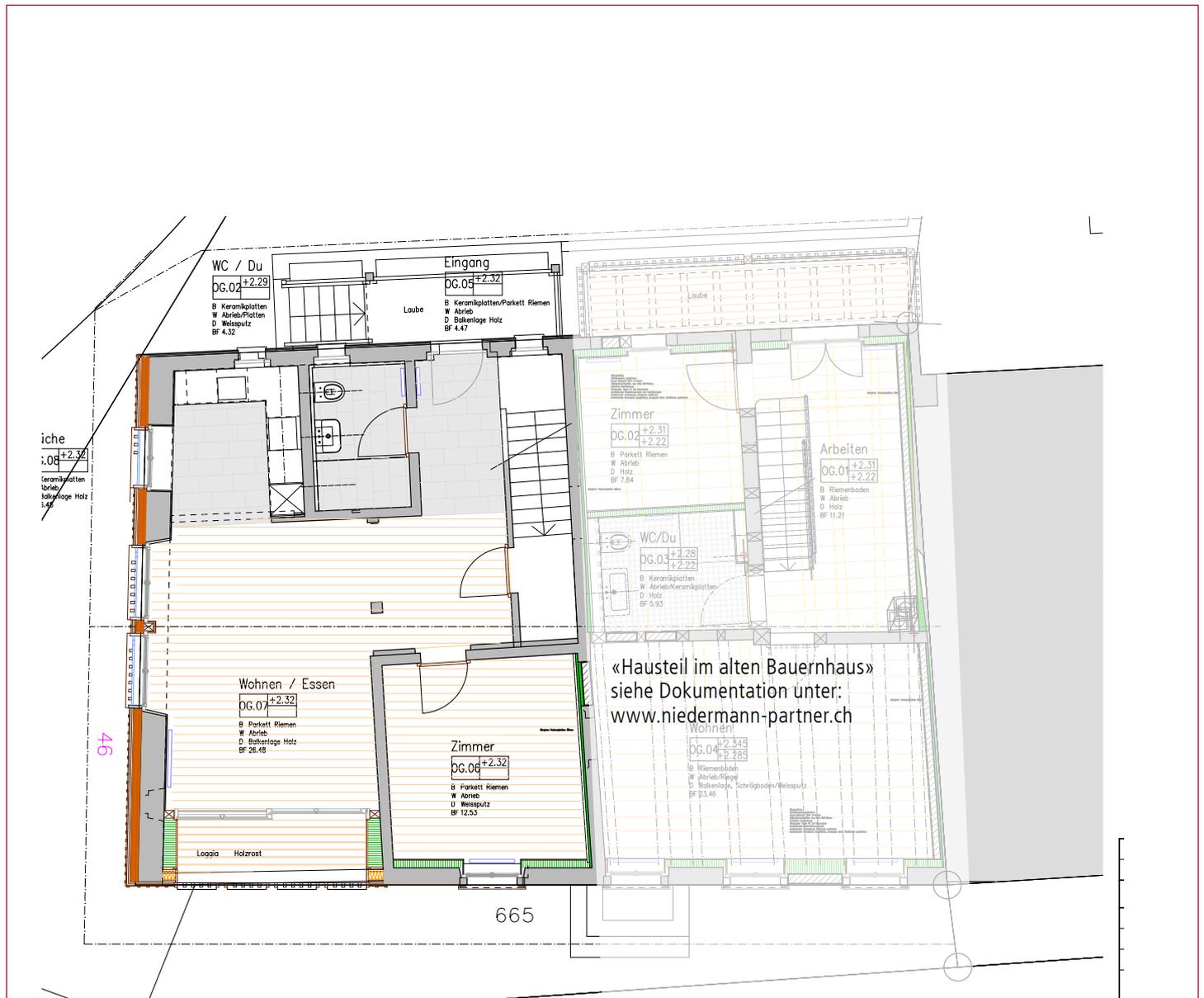
Haustiere nach Vereinbarung



Grundriss Erdgeschoss

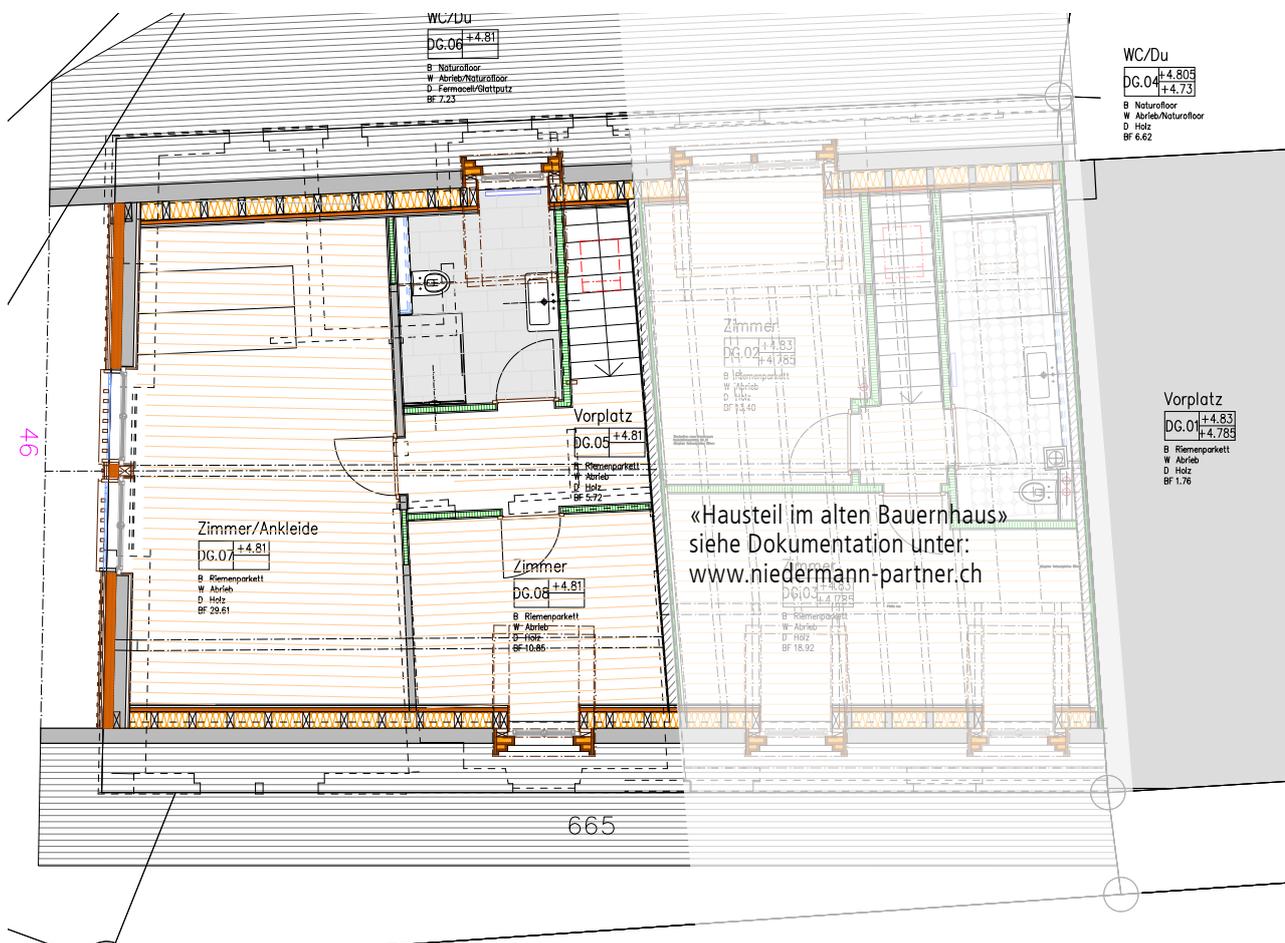


Grundriss Obergeschoss

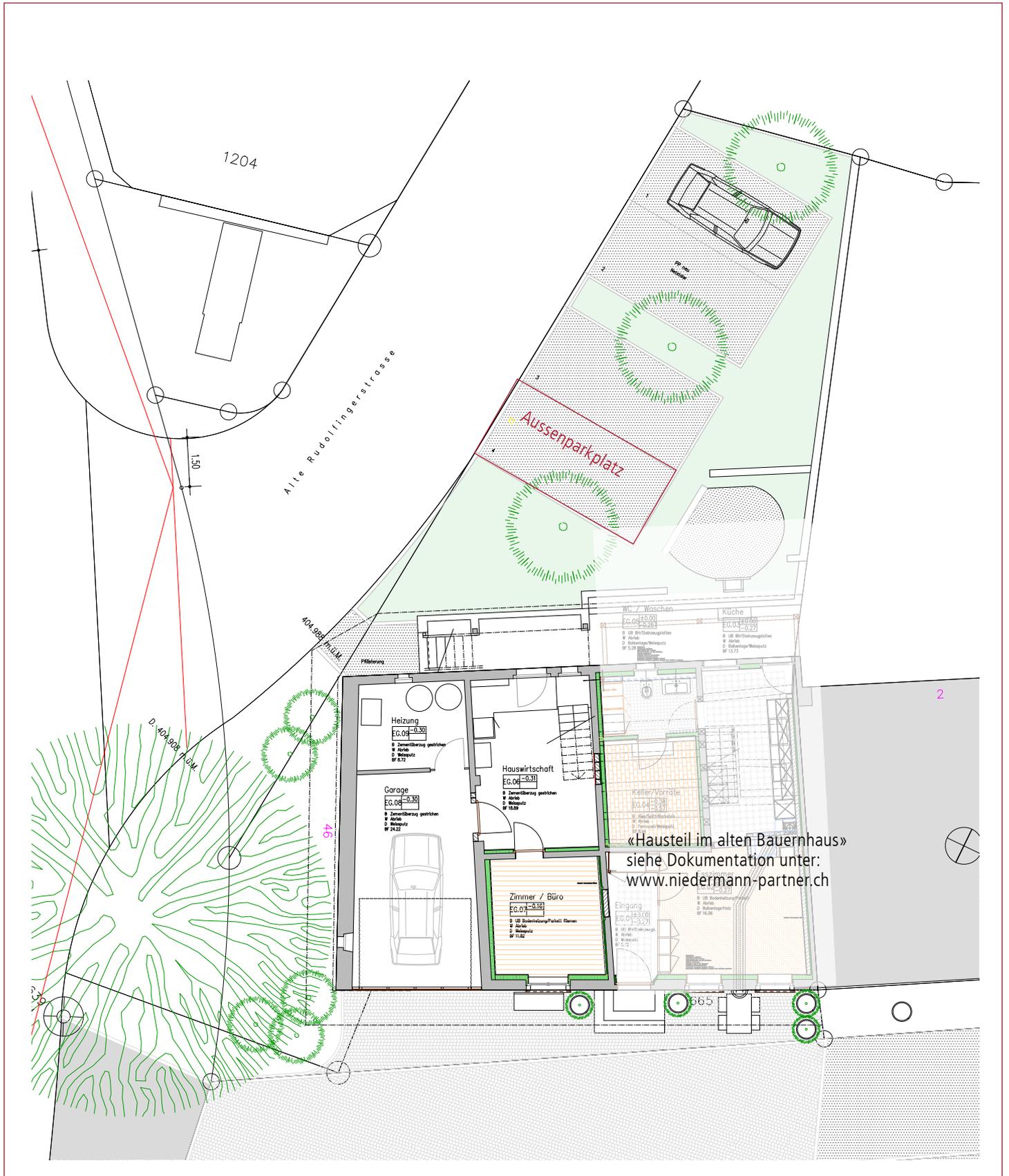


Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Dachgeschoss



Umgebungsplan



Impressionen



Impressionen



Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Hausteil (vorm. Bauernhaus)
Adresse: alte Rudolfingerstrasse 2a
8461 Oerlingen

Raumaufteilungen/Flächen

Erdgeschoss

Eingang (kalt): 18.69 m²
Garage: 24.53 m²
Technik: 8.72 m²
Zimmer: 11.67 m²

Obergeschoss

Flur: 15.82 m²
Wohnen/Essen: 20.77 m²
Küche: 6.37 m²
Nasszelle: 4.56 m²
Zimmer: 12.53 m²
Laube: 3.81 m²
Loggia: 3.90 m²

Dachgeschoss:

Flur: 7.60 m²
Zimmer: 33.63 m²
Zimmer: 12.76 m²
Nasszelle: 8.39 m²

Parkplätze

1 Garage
1 Aussenparkplatz

Total Wohnfläche: 134.13 m²
Nebenflächen: 59.65 m²

Total Nutzfläche: 193.78 m²

Miete/Monat CHF: 2'770.00
zzgl. Nebenkosten/Monat CHF: ca. 300.00

