

**Karl Sax**

Kauf, Verkauf, Vermietung & Investments von Immobilien

Zürichstr. 17, 8413 Neftenbach

Tel. Mobile 079 693 13 11

E-Mail: [saxkarl@gmail.com](mailto:saxkarl@gmail.com)

## ZU VERMIETEN IN DORF (ZH) AB 01.10.2024

### ROMANTISCHER 3 1/2-ZIMMER-HAUSTEIL AN SCHÖNSTER, RUHIGER LAGE

- In ehemaligem, renoviertem Bauernhaus mit wunderschönem Garten (3 Sitzplätze) inkl. 2 Parkplätze im Aussenbereich.
- Entrée mit Garderobe, Gäste-WC und einem Schlafzimmer im Parterre.
- Grosses Wohnzimmer und Küche im ersten EG mit **Schwedenofen** und vollständig ausgerüsteter Küche.
- Grosses Schlafzimmer mit luxuriösem Einbauschränk und Badezimmer mit Doppellavabo und Badewanne im Dachgeschoss. Eigene Waschmaschine und Tumbler. Idyllische und ländliche Umgebung mit viel Charme.



Nettomiete 1'700.- CHF, NK 190.- CHF (pauschal)  
**Bruttomiete inkl. 2PP 1'890.- CHF.**

Vereinbaren Sie mit Herrn Karl Sax einen persönlichen  
Besichtigungstermin unter der Tel. 079 693 13 11.

---

## INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

---

### 1. LAGE UND VERKEHRSVERBINDUNGEN

2 - 3

---

### 2. DATEN HAUS UND RAUMANGEBOT

4

---

### 3. FOTOS

5 - 7

---

## 1. LAGE UND VERKEHRSVERBINDUNGEN

---

**Lage / Gemeinde** Dieser schöne 3.5-Zimmer-Hausteil liegt in einem ruhigen Quartier im Herzen von Dorf. Dorf ist eine der kleinsten Gemeinden des Kantons Zürich und liegt an der Strasse von Henggart nach Flaach-Rüdlingen-Rafz im Flaachtal. Dominant steht auf einer Anhöhe das Schloss Goldenberg, auf dessen Land heute ein Golfclub eingerichtet ist. Als eher verträumte Siedlung konnte sich Dorf seinen ländlichen Charakter auch in die heutige, schnellebige Zeit hinüberretten.

---

**Schulen / Einkauf** 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. Im Dorf gibt es beim Getränkeshändler Friho einen kleinen Laden. Ansonsten kann im nahegelegenen Andelfingen oder Neftenbach eingekauft werden.

---

**Freizeit** Dorf hat auch eine "Badi". Diese liegt in Fussdistanz am Dorfrand rechts der Strasse Richtung Hünikon. Sie verfügt über ein Schwimmbaden, ein Planschbecken, eine herrliche Liegewiese mit Grillplatz und ein kleines Garderobengebäude mit Toilettenanlage. Im Badi-Areal befindet sich auch ein Volleyball-Platz. Am nahegelegenen Schloss Goldenberg befindet sich ein bekannter Golfplatz.

---

**Steuerfuss** Steuerfuss ab 2024: Staatssteuer 98% ohne Kirchensteuer.

---

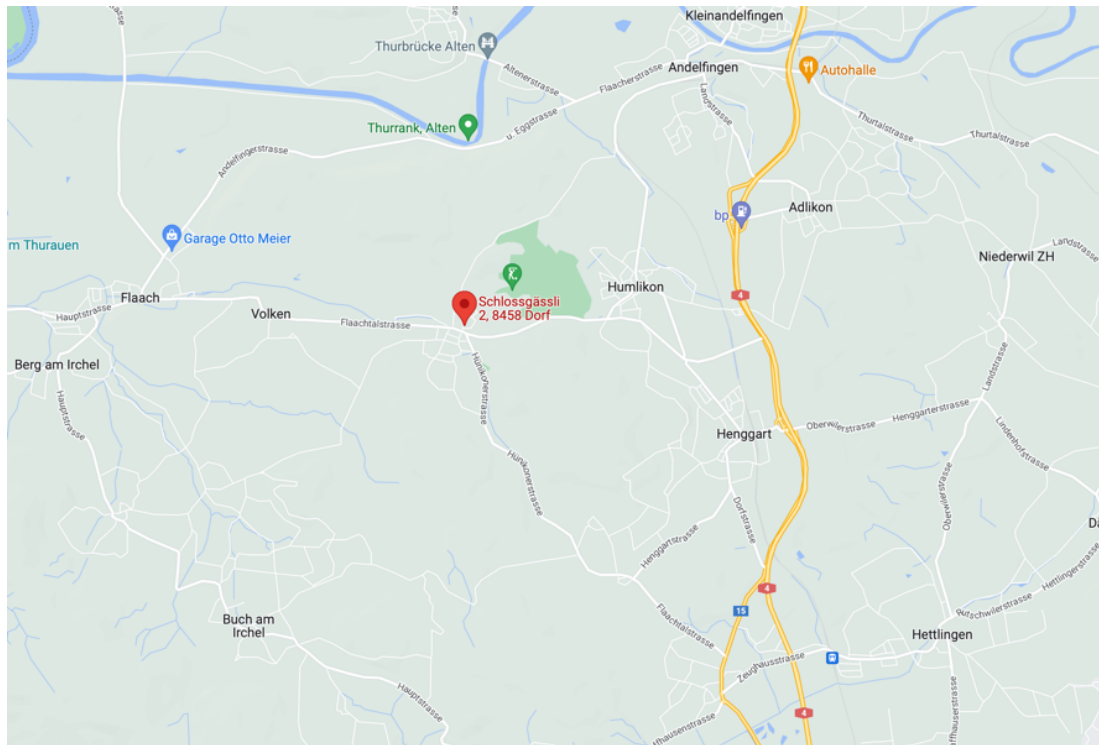
## Verkehrs- Verbindungen

In Dorf gibt es folgende öffentlichen **Verkehrslinien** im Halbstundentakt:

- Postautolinie 675: Henggart Bahnhof nach Rafz Bahnhof und zurück  
Postautolinie 677: Andelfingen Bahnhof nach Hettlingen Föhrenstrasse und zurck  
Postautolinie N 64: Spätverbindungen von Winterthur nach Dorf an den Wochenenden (FR/SA und SA/SO) via (Winterthur-Hettlingen–Flaach–Riet- (Neftenbach).

Die Bahnlinien nach Winterthur (Zürich) oder Schaffhausen können mit dem Postauto innert 7 Minuten erreicht werden (Bahnhof Henggart und Bahnhof Andelfingen).

## Lageplan Dorf



## 2. DATEN DER WOHNUNG UND RAUMANGEBOT

<b>Basisdaten</b>	<b>Objekt:</b>	3 ½-Zimmer-Hausteil auf 3 Ebenen und 3 idyllische Gartensitzplätze Inklusive 2 Aussen-Parkplätzen
	<b>Adresse:</b>	Schlossgässli 2 in 8458 Dorf
	<b>Nettowoohnfläche:</b>	ca. 90 m2 <b>ohne</b> Balkon und Abstellraum
	<b>Bruttowoohnfläche:</b>	ca. 97 m2 mit Balkon und Abstellraum

**Küche** Küche mit Glaskeramikkochfeld, Backofen, grossem Kühlschrank und Geschirrabwaschmaschine.

**Badezimmer/WC** Gäste-WC mit Lavabo im EG. Badewanne und Doppellavabo im DG. Eigene Waschmaschine und Tumbler.

**Bodenbeläge** EG: Plattenboden, 1. Stock: Korkboden, Schlafzimmer im DG: Laminat.

**Sitzplatz/Balkon** Es stehen 3 Sitzplätze und ein gut besonnter Balkon mit viel Privatsphäre zur Verfügung.

**Nebenräume/PP** Zum Haus gehört ein Abstellraum im DG und 2 Aussenparkplätze direkt vor dem Haus.

**Fenster** Auf der Wetterseite wurde die Fassade erneuert und neue Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Neue Dachfenster.

### Raumangebot

Raum	Raumnutzung		M 2
<b>Erdgeschoss</b>	<b>Schlafzimmer, Entrée und Gäste WC</b>	ca.	<b>25.0</b>
<b>1. Stock</b>	<b>Küche, Wohnzimmer mit Schwedenofen</b>	ca.	<b>34.0</b>
<b>Dachgeschoss</b>	<b>Schlafzimmer</b>	ca.	<b>25.0</b>
<b>Dachgeschoss</b>	<b>Bad und Abstellraum</b>	ca.	<b>6.0</b>
<b>Total Wohnung</b>		ca.	<b>90.0</b>

### 3. FOTOS

---

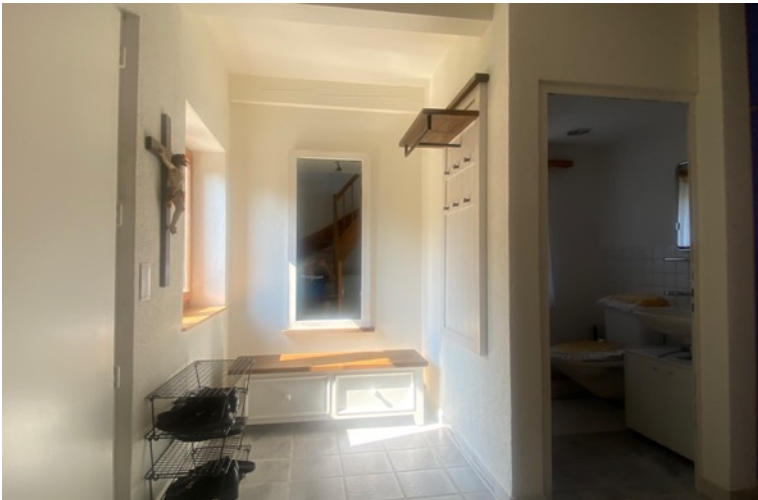
**Küche im 1. Stock**



**Wohnzimmer mit Schvedenofen**



**Entrée mit Garderobe**



**Gäste-WC im EG**



Schlafzimmer im EG



Schlafzimmer im Dachstock mit grossem Einbauschrack



Bad im Dachstock



Badewanne im Dachstock



**Sitzplatz hinter Haus**



**Gemeinsamer Sitzplatz mit elektrischer Pergola**



**Sicht auf Haus von hinten**



**Sicht von Balkon**

