



Strehlgasse 14, 8458 Dorf

Attraktive 2.5-Zimmer-Wohnung mit vielfältigem Potenzial



Inhalt

1. Eckdaten
2. Highlights
3. Objektbeschreibung
4. Lage
5. Grundrisse
6. Kontaktdaten



Eckdaten

Objektart:	Wohnung, 2. OG mit Lift
Zimmer:	2.5
Nasszellen:	1 x Familienbad
Nettowohnfläche:	95m ²
Nebennutzfläche:	55m ²
Wärme:	Bodenheizung
Parkplätze:	1 x Tiefgaragenparkplatz
Baujahr:	2020
Verkaufspreis:	CHF 725'000.-



DIMEIX

Objektbeschreibung

Ankommen und sich entfalten

Schon beim Betreten dieser 2.5-Zimmer-Wohnung spürt man die Grosszügigkeit und das besondere Raumgefühl. Der helle Eingangsbereich öffnet sich in den weitläufigen Wohn- und Essbereich, der mit grossen Fensterfronten viel Licht hereinlässt und eine freundliche Atmosphäre schafft. Ob gemütliche Abende zu zweit, gesellige Treffen mit Freunden oder einfach ein Moment der Ruhe, dieser Raum bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene Küche fügt sich harmonisch ein und lädt dazu ein, Kochen und Zusammensein miteinander zu verbinden.

Privater Rückzugsort & flexible Nutzung

Das Schlafzimmer bietet mit einem angrenzenden Zusatzraum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Ankleide, Büro oder privater Rückzugsort. Das moderne Familienbad mit Badewanne und Dusche rundet den Komfort perfekt ab. Besonders erwähnenswert: Der grosszügige Grundriss erlaubt mit einem einfachen Eingriff den Umbau in eine 3.5-Zimmer-Wohnung. Ideal, um die Räume den individuellen Bedürfnissen anzupassen.

Balkon & zusätzlicher Raumgewinn

Ein Highlight ist der grosse Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert und zum Entspannen einlädt. Ob beim Frühstück an der Sonne oder beim gemütlichen Feierabend. Zusätzlich bietet der zur Wohnung gehörende, grosszügige Estrich viel Stauraum oder die Möglichkeit für ein kreatives Hobby. Ein privater Kellerbereich mit eigener Waschmaschine sorgt für weitere Annehmlichkeiten im Alltag.

Modern & nachhaltig

Das im Jahr 2020/2021 erbaute Mehrfamilienhaus überzeugt durch zeitgemässe Bauweise. Die Beheizung erfolgt über eine Bodenheizung via zentraler Wärmepumpenheizung mit Erdsonde. Ein Tiefgaragenplatz mit E-Ladestation (im Preis inbegriffen) gehört ebenfalls zur Wohnung.

Lage mit Lebensqualität

Die Wohnung befindet sich an ruhiger, angenehmer Lage in Dorf, mitten im schönen Zürcher Weinland. Hier wohnen Sie naturnah, mit zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustüre, und profitieren gleichzeitig von einer sehr guten Anbindung: Der Autobahnanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar, Winterthur erreichen Sie in rund 15 Minuten, Zürich in etwa 30 Minuten.

Ihr neues Zuhause

Diese Eigentumswohnung ist das ideale Zuhause für Singles, Paare oder Investoren, die modernes Wohnen, Flexibilität und ein attraktives Umfeld schätzen. Mit ihrem grosszügigen Grundriss, dem Ausbaupotenzial und der ruhigen Lage bietet sie die perfekte Grundlage für viele Lebenssituationen.

Dorf

Die Gemeinde Dorf liegt im Nordosten der Schweiz im Bezirk Andelfingen des Kantons Zürich.

Sie wird von den Naherholungsgebieten des Zürcher Weinlandes umgeben, die sich bei Wanderern und Spaziergängern wegen seiner vielen verschiedenen Aussichtspunkte grosser Beliebtheit erfreuen.

Dorf grenzt im Norden an Andelfingen, im Osten an Humlikon, im Südosten an Neftenbach, im Südwesten an Buch am Irchel und im Westen an Volken.

Von der Gemeindefläche sind 53 % landwirtschaftliche Nutzflächen, 40 % sind Wald, 5 % sind Siedlungsfläche und knapp 2 % dienen dem Verkehr. Das Zürcher Weinland wird im Westen und Norden durch den Rhein, im Osten gegen den Kanton Thurgau hin durch den Höhenzug Cholfirst und im Süden durch den Irchel begrenzt.

Es ist ein noch vorwiegend ländlich geprägter Raum. Das Klima ist mild und sonnenreich.

Neben Trauben werden hier auch Spargeln, Melonen, Tabak und Hopfen angepflanzt.

Beschaulich, naturnah und sympathisch präsentiert sich die Gemeinde Dorf am Rande des Zürcher Weinlandgebietes.

Dorf liegt an der Strasse von Henggart nach Flaach im malerischen Flaachtal. Mit 658 Einwohnern gehört Dorf zu den kleinsten Gemeinden des Kantons.

Die niedrige Einwohnerzahl lässt vermuten, dass die Gemeinde abgelegen sein könnte. Dieser Eindruck täuscht jedoch, wenn man bedenkt, dass die Ortschaft von Humlikon, Buch am Irchel, Volken, Andelfingen und Neftenbach nah umschlossen wird.

Die Gemeinde verfügt über ein Primarschulhaus und einen Kindergarten, die sich beide in kurzer Gehdistanz vom Wohnort befinden.

Die Sekundarschule liegt in Flaach an der Schulstr. 9.

Für den Weg dorthin benötigt man ungefähr 15 Minuten mit dem Fahrrad.

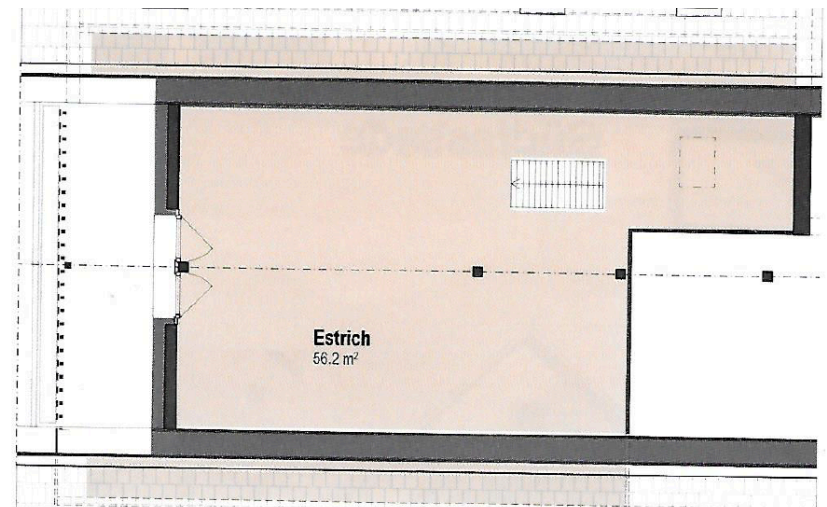
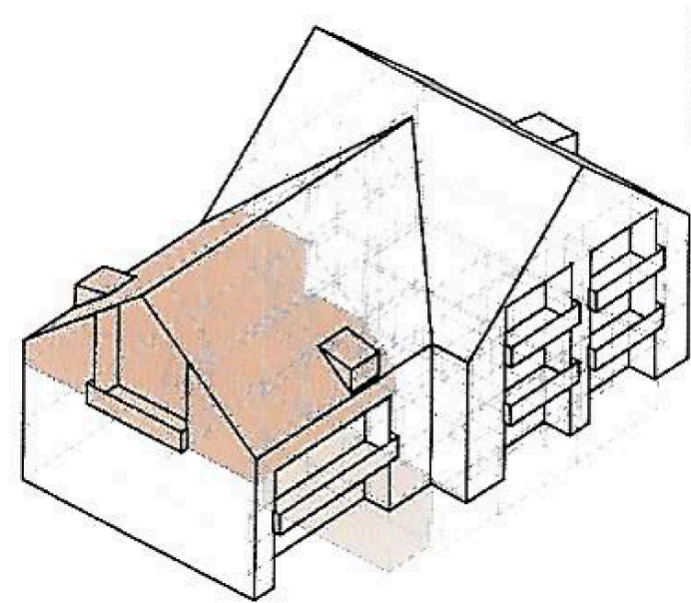
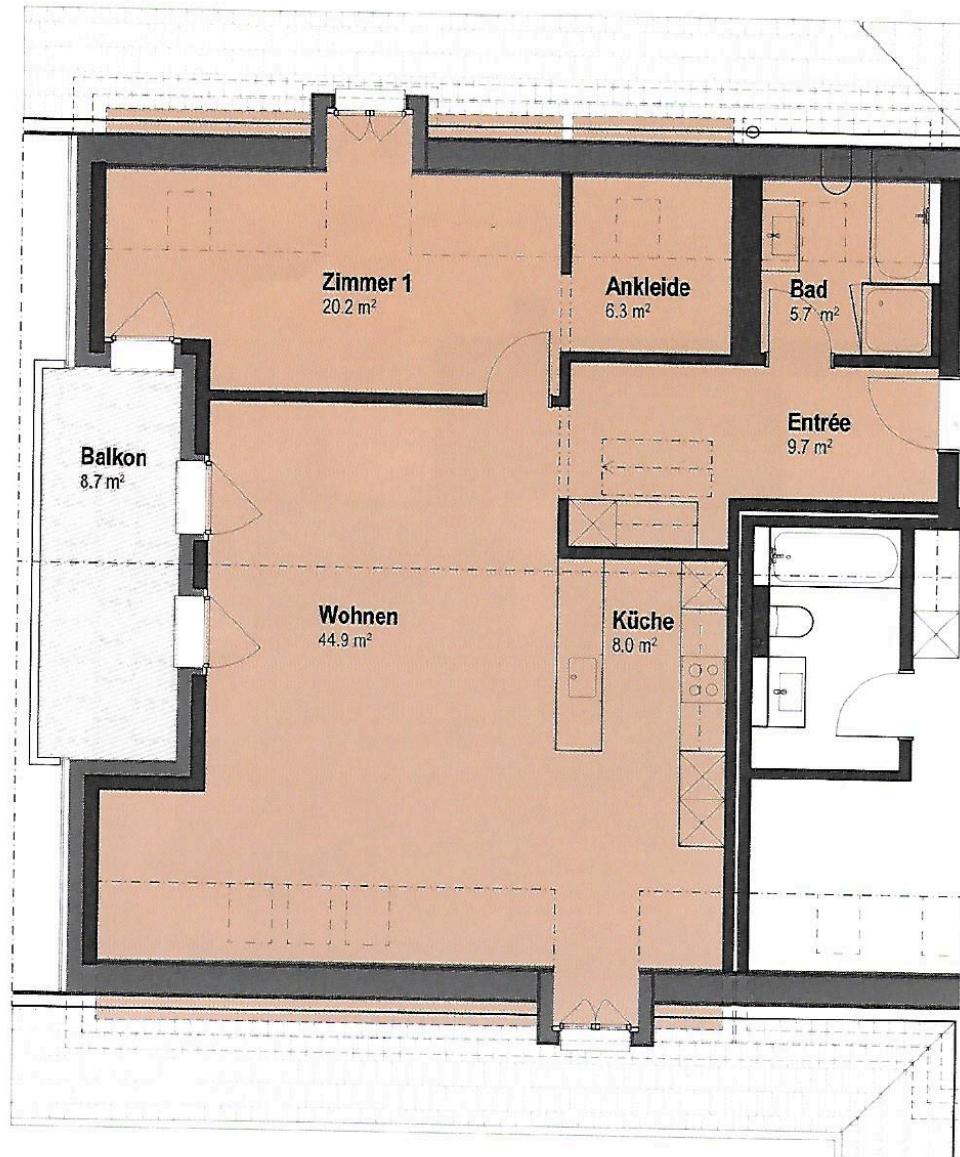
Im Dorfkern, nur wenige Meter von der Haustür entfernt, befindet sich eine Agrola Tankstelle.

Das Schloss Goldenberg ist das Wahrzeichen des Dorfes und mit deren Geschichte eng verknüpft. Das genaue Baujahr ist unbekannt, aber aus Dokumenten geht hervor, dass es vor 1248 errichtet worden sein muss.

In Dorf gibt es folgende öffentlichen Verkehrslinien:

- Postautolinie: Henggart - Flaach und zurück
- Spätverbindungen von und nach Winterthur mittels Postauto-Rundkurs via Buch am Irchel
- Die Bahnlinie Winterthur - Schaffhausen kann mit dem Postauto innerhalb von 6 Minuten erreicht werden (Bahnhof Henggart)

Grundrisse



DIMEX

Immobilien GmbH

Kontaktieren Sie uns von der Dimex noch heute.

Unser Anspruch ist es Lebensräume zu schaffen, die begeistern, Bestand haben und Mehrwert für Generationen bieten. Leidenschaft, Qualität und partnerschaftliches Handeln bilden dabei die Grundlage unseres Erfolgs.

Unsere Werte sind das Fundament unseres Handelns und prägen jedes Projekt. Sie sind nicht nur Prinzipien, sondern ein Versprechen an unsere Kunden, Partner und an uns selbst: mit Leidenschaft, Verantwortung und höchster Qualität zu arbeiten, nachhaltige Lösungen zu schaffen und vertrauensvolle Beziehungen zu leben.



Bleard Demi
Geschäftsführer

Telefon: 076 587 83 03

E-Mail: info@dimeximmo.ch

Dimex Immobilien GmbH
Dürrenrainstrasse 35
8422 Pfungen

www.dimeximmo.ch