

Dörflingen. Im Grünen. Am Rhein.



STWEG
Dorfstrasse 39
8239 Dörflingen
CHF 615'000

107 Quadratmeter
1. Stock
4.5 Zimmer
Garten (50 m²)
Wintergarten (17 m²)

Eckdaten



- Objektart: Gartenwohnung
- Stockwerk: 1. Stock
- Baujahr: 1900
- Totalsanierung: 1975
- Renovation 2022: Dachisolierung, DU/WC, separates WC, Bodenbelag, Wände, Waschmaschine und Tumbler
- Renovation 2024: Neue Küche
- Renovation 2025: Eingangstür und Eingangsbereich
- Renovation 2026: Neue Heizung (Fernwärme)
- Nettowohnfläche: 107.1 m²
- Gartenfläche: 51 m²
- Wintergarten: 17 m²
- Zimmer: 4.5
- Miteigentumsanteil: 262/1000
- Nasszellen: 1
- Separates WC: 1
- Wärmeabgabe: Radiatoren
- Fenster: 3-fach-verglast
- Kaufpreis: CHF 615'000.-





Highlights

- **Praktische Raumgestaltung, weitere Zimmer können abgetrennt werden (ist offiziell eine 5-Zimmer-Wohnung gem. Grundbuch)**
- **Bleibt im Sommer (relativ) kühl**
- **Charmante Eichtholzbalken**
- **Viel Licht**
- **Nähe zu Deutschland (Lidl, Aldi, Edeka, DM in Gailingen)**
- **Möglichkeiten, Autos kostenlos abzustellen**
- **Velokeller und Kellerabteil**
- **Eigener Waschturm**
- **Ausser den Schritten hört man von den Nachbarn nichts**
- **Wald und Rhein in der Nähe**
- **Viele Einkaufsmöglichkeiten (Jumbo, Ottos, Kino etc.) im nahegelegenen Herblingen**
- **Leckere Pizza direkt gegenüber**





Objekbeschreibung

Diese gepflegte 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss wurde 2022 mit viel Liebe zum Detail komplett renoviert. Mit einem durchdachten Grundriss und 107 m² Wohnfläche begeistert sie alle, die das Dorfleben schätzen – ideal für Familien und Paare, die grosszügiges Wohnen im Grünen suchen.

Grosse Fenster durchfluten die Räume mit natürlichem Licht. Sichtbare Holzbalken und der hochwertige Vinylboden schaffen ein warmes, stilvolles Ambiente.

Ein Highlight ist der offene, funktionale Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Ein grosszügiger Wintergarten erweitert den Wohnraum zusätzlich und bietet zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Die Küche ist mit modernen Geräten von AEG und Miele ausgestattet. Sie verfügt über ein Induktionskochfeld aus Saphirmatt mit integriertem Dampfabzug, Backofen, Einbaumikrowelle und viel Stauraum.

Der Master-Bedroom (ca. 26.2 m²) hat einen direkten En-Suite-Zugang zu einem Badezimmer mit Dusche und WC und einem kleinen Reduit.

Das zweite Zimmer (ca. 11.6 m²) kann Ideal als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum verwendet werden.

Eine separate Gästetoilette sowie ein praktischer Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) bieten wertvolle Flexibilität im Alltag.

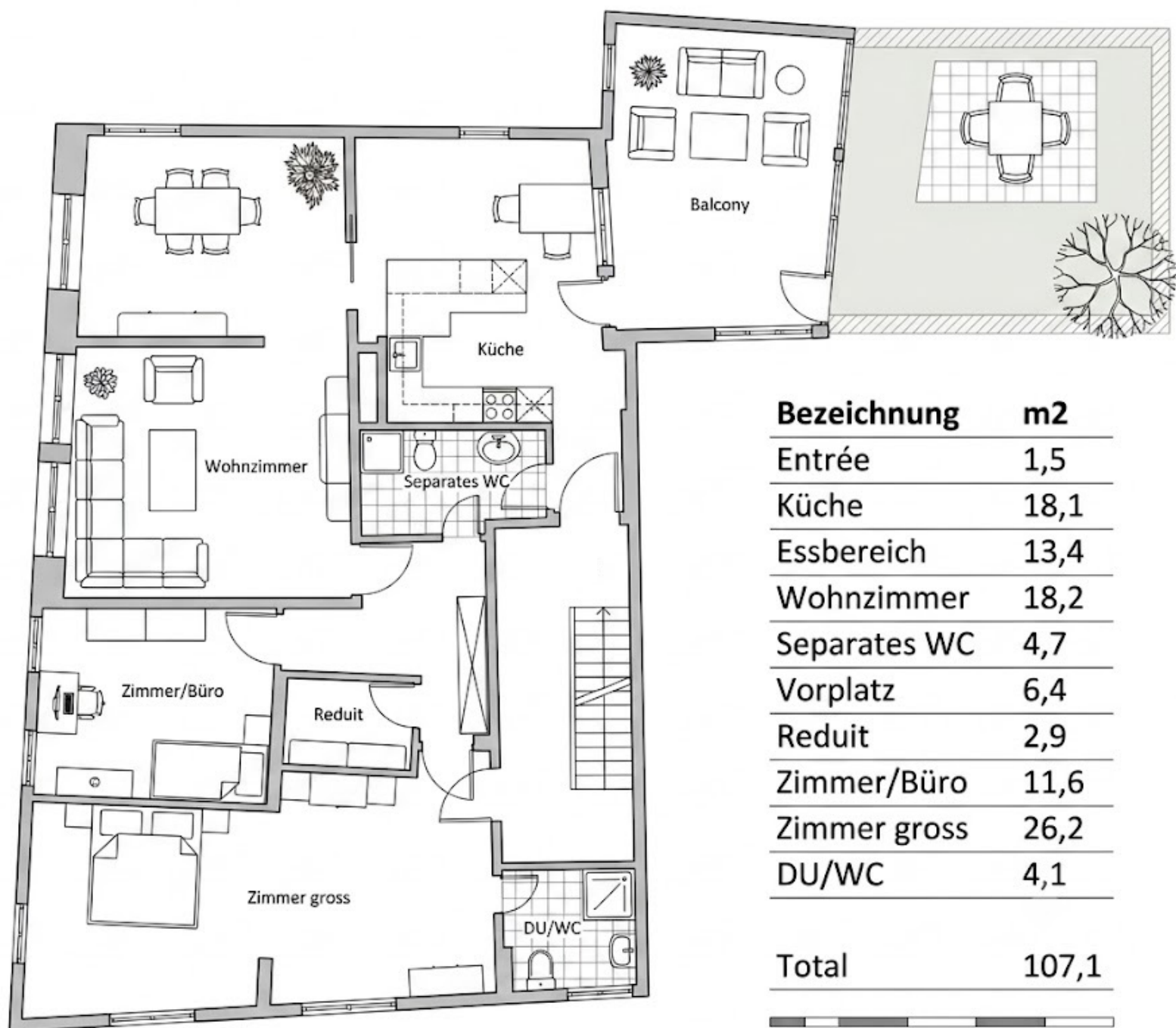
Im Aussenbereich lädt der eigene, 51 m² grosse Garten zum Verweilen ein. Mit einer gemütlichen Sitzlounge und einem Grillplatz ist er der perfekte Ort für entspannte Stunden und Feste mit Familie und Freunden.

Weitere Informationen

- Kataster-Nr. 113
- Grundstücksfläche 396 m²
- Zone Dorfzone
- Kubatur 1'660 m³
- Anzahl Wohnungen im Gebäude 4
- Gebäudeart Fachwerkhaus
- Dach Satteldach (isoliert)



Grundriss



Lage

- Kindergarten und Primarschule ca. 200 m
- Sekunderaschule in der Stadt Schaffhausen
- Freibad Diessenhofen ca. 3.5 km
- Freibad Büsingens ca. 2.8 km
- Aldi, Lidl, DM, Edeka in Gailingen (5 Minuten mit dem Auto)
- Coop, Migros, Denner, Media Markt, Sunrise, Jumbo, Kino etc. in Herblingen (10 Minuten mit dem Auto)
- Post (ca. 5 Minuten zu Fuss)
- Bushaltestellen Kirche (50 m) und Post (500 m), Bus 25 nach Schaffhausen (ca. 20 min) oder Ramsen

Dörflingen gehört zu den 8 Schaffhauser Gemeinden am Rhein. Mitten im Grünen gelegen, bietet Dörflingen ideale Erholungsmöglichkeiten. Dörflingen bedeutet die Loog am Rhein oder Wanderwege mit Weitsicht bis zu den Alpen. Dörflingen liegt nahe bei Schaffhausen und dem Bodensee. Zürich ist in nur 45 Minuten erreichbar. Dank tiefem Steuerfuss, kerngesunder Infrastruktur und schlanker Verwaltung hat Dörflingen zu den Topgemeinden Schaffhausens aufgeschlossen. Dörflingen ist bekannt für sein aktives Dorfleben.





Kontakt

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme:

**Manuel & Justyna Missfelder
Dorfstrasse 39
8239 Dörflingen**

**076 387 76 68
mmissfelder@yahoo.de**