



Marthaler
Immo Wyland

Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.

Marthaler Immo Wyland AG
Dorfstr. 26, CH-8465 Rudolfingen
info@marthaler-immo.ch

5-1/2-Zimmer Einfamilienhaus mit sonnigem Umschwung und grosszügigen Kellerräumlichkeiten



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

www.marthaler-immo.ch

Standort: Gemeinde Rheinau im Zürcher Weinland



Situationsplan: Lieg. Kat. Nr. 845, Plan 10, Oberstadt, Rheinau



Standortbeschreibung 8462 Rheinau

Standortbeschreibung, Rheinau

Lage	Standort	<p>Am westlichen Rand des Zürcher Weinlandes liegt die Politische Gemeinde Rheinau. Rund 1'350 Einwohner pflegen das Dorf- und Vereinsleben und geniessen die ausgedehnte Umgebung mit Wiesen, Waldgebieten und dem sonnigen Rebberg Chorb.</p> <p>Der Rhein prägt das Dorf mit seiner Rheindoppelschlaufe und dem ehemaligen Benediktinerkloster auf der Insel mitten im Strom. Rheinau lädt zu vielerlei Aktivitäten ein. Wandern, Velofahren, Reiten, Schwimmen im Rhein sowie im Hallen- und Freibad, sind unmittelbar vor der Haustür möglich und weitere Naturerholungssoasen wie der Cholfirst, der Husemersee, oder der Rheinfall sind rasch erreicht.</p>
Verkehrstechnische Erschliessung		<p>Mit dem öV (Postauto) ist der Bahnhof Marthalen zu den Stosszeiten im Halbstundentakt erreichbar. Durch den nahegelegenen Autobahnanschluss in Benken ist Rheinau auch für den Individualverkehr gut angebunden.</p>
Einkaufsmöglichkeiten		<p>Im Dorfkern befindet sich ein gut geführter VOLG in welchem nebst den täglichen Einkäufen auch Postgeschäfte erledigt werden können. Diverse Grossverteiler befinden sich im nahegelegenen Kleinandelfingen.</p> <p>Auch Restaurants sind im Dorf angesiedelt, weitere gastronomische Angebote sowie Herbergen und Hotels sind in der nahen Umgebung vorhanden.</p> <p>Ein breites Sortiment Umgebungs-/Gartenmaterial usw. ist in der Landi Weinland in Marthalen erhältlich, daneben befinden sich dort auch der Shop, ein Bancomat, eine Tankstelle und Autowaschmöglichkeiten.</p>

Schulen	Kindergarten und Primarschule werden direkt in Rheinau absolviert und sind zu Fuss erreichbar. Die Sekundarschule wird zusammen mit den umliegenden Gemeinden im Schulhaus der Sekundarschule Kreis Marthalen besucht.
Freizeit	Über 30 Vereine haben in Rheinau ihren Sitz und decken damit die unterschiedlichsten Interessen ab. Turnen, Kegeln, Singen usw. Sie werden sicherlich etwas nach Ihrem Geschmack finden. Im dorfeigenen Hallen-/Freibad kann man sich zudem sportlich betätigen, Spass haben oder sich erholen. In Gehdistanz befindet sich zudem auch die Klosterkirche, in welcher regelmässig Konzerte stattfinden.



Kurzbeschreibung des Einfamilienhauses

Alberstrasse 11B	8462 Rheinau	Einfamilienhaus mit insgesamt 3 Stockwerken, Baujahr 1995
5-1/2-Zimmerhaus	Untergeschoss	Zugang über Betontreppe vom Erdgeschoss oder direkt über Aussentreppe <ul style="list-style-type: none">– Waschküche mit Waschautomaten, Tumbler sowie Waschbecken– Bastelraum mit Wasseranschluss und mit Zugang auch über Aussentreppe– Keller-/Abstellraum für Vorräte, etc.– Heizraum mit Weishaupt-Thermo, BJ 1995, 2 x Oeltank, je 1900 lt., Boiler BJ 1995
	Erdgeschoss	Nordseitiger Hauszugang <ul style="list-style-type: none">– Vorraum/Eingangsbereich, Plattenboden und Garderobe, Treppe ins OG– Küche mit allen gängigen Miele-Geräten, Plattenboden– Grosszügiges Wohnzimmer gegen Süden ausgerichtet mit Parkett sowie Zugang auf Sitzplatz– Nasszelle mit Badewanne, WC, Lavabo mit Spiegelschrank, Fenster– Nebenzimmer für Gäste/Büro– Zugang ins Untergeschoss
	1.Obergeschoss	Zugang über Betontreppe, Vorraum mit Dachfenster <ul style="list-style-type: none">– Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC, Schlupf, mit Fenster– 3 Schlafzimmer, Boden Laminat, leicht abgeschrägt– Auszugs-Treppe ins Dachgeschoss
	Dachgeschoss	– Unausgebauter, isolierter Dachraum mit Unterdach

Nebenräumlichkeiten/Umgebung

Gartenhaus	Mit Eckbank und/oder Platz für Gartengeräte
Abstellplatz	Für 1 – 2 Fahrzeuge, Möglichkeit zur Erstellung einer Garage
Umgebung	Rasen mit Baumbestand, Zugang mit Bodenplatten

Kurzer Baubeschrieb

Bauart/Konstruktion	<ul style="list-style-type: none">– Massivbau in Beton, Backstein– Fassade Doppelschalenmauerwerk– Decke Wohngeschoss isoliert gegen Dach– Hauptdach mit Ziegel-Eindeckung und Unterdach
Materialisierung	<ul style="list-style-type: none">– Eingangsbereich Plattenboden, Abrieb– Innentreppe, Beton mit Plattenbelag– Wohnbereich mit Parkett und Zugang auf Sitzplatz– Küche mit Keramikplatten und Miele Geräten– 4 Zimmer mit Laminatböden– Holz-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung– Rollläden– Überdachter Sitzplatz südseitig– Kellerräumlichkeiten erreichbar intern via Betontreppe
Wärmeerzeugung-/Verteilung	<ul style="list-style-type: none">– Ölheizung aus dem Baujahr 1995, 2 Kunststoff Oeltanks à je 1900lt., Verteilung via Radiatoren
Installationen	<ul style="list-style-type: none">– Elektro-Boiler aus Baujahr– Waschmaschine und Tumbler

Fotos Wohnen Erdgeschoss



Fotos Obergeschoss / Nebenräume



Technische Angaben zur Liegenschaft

Liegenschaft	Kataster Nr.	845, Plan 10, Oberstadt
	Gebäude Nummer	Nr. 03800624, Alberstrasse 11, Rheinau
	Grundstücksfläche	739m ²
	Volumen total	670m ³
	Baujahr	1995
	Dienstbarkeiten	Gegenseitiges Grenzbaurecht für eingeschossige Bauten (ev. Garagebau)



Weiteres Vorgehen

Preisvorstellung/ Verhandlungspreis	Fr. 990'000.00
Antritt	Nach Vereinbarung
Zustand der Liegenschaft	Die Gebäudehülle sowie der gesamte Innenausbau befindet sich in einem baulich guten Zustand und kann mit wenig Renovationsaufwand rasch bezogen werden. Ein Ersatz der bestehenden Ölheizung muss in nächster Zeit erfolgen (BJ 1995)
Hinweise	Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenzeitlicher Verkauf/Vermietung und Änderungen bleiben vorbehalten. 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. Wir bemühen uns stets, detaillierte und korrekte Angaben zu machen, können aber keine Gewähr für die Vollständigkeit übernehmen.
Vorgehen/Ablauf	Im Anschluss an die persönliche Besichtigung werden Ihnen 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. Der Vergabeentscheid liegt bei der Eigentümerschaft. Liegen mehrere gleichwertige Angebote vor, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Wollen Sie's genauer wissen?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen die Liegenschaft gerne persönlich vor Ort. Bei Fragen stehen wir Ihnen 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 Alberstrasse 11, Rheinau, (nicht massstabgetreu)



