

Zu vermieten: schöner **Hausteil** (altes Bauernhaus), 5 Zimmer, attraktiver Ausbau mit **Sichtbalken, Eichenparkett**, 3 Nasszellen an der Schaffhauserstrasse 46, 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.

Objekt

Im Rahmen der neu erstellten Mehrfamilienhäuser an der Trüllikerstrasse wurde auch das angrenzende Bauernhaus mit Scheune umgebaut. Es entstanden zwei attraktive Wohneinheiten bzw. Hausteile. Das ehemalige Bauernhaus wurde vollumfänglich renoviert und saniert. Alte Bauteile wie Balkenlagen, Holzdecken etc. wurden belassen und mit moderner Architektur kombiniert. Bodenbeläge im «Retrolook» pas-

sen ausgezeichnet ins Bild. Holz bestimmt den Ausbau und verleiht dem Wohnen gemütliche Wärme und Behaglichkeit.

Raumprogramm

Sie betreten Ihr neues Zuhause über die Schaffhauserstrasse. Jacke an die Garderobe hängen und schon stehen Sie im geräumigen Esszimmer. Die Küche ist gegen Norden ausgerichtet. Hinter der Küche finden Sie die Waschküche mit WC/Lavabo und den Keller mit der Technik.

Über eine Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Der Flur kann als Arbeitsplatz eingerichtet werden. Der grosse Raum gegen Süden ist als Wohnzimmer angedacht. Eine Nasszelle mit Dusche/WC wurde geschickt in die Balken-

lagen eingefügt. Vom nördlich gelegenen Zimmer und vom Flur gelangen Sie auf den lauschigen Laubengang.

Im Dachgeschoss wurden zwei Zimmer und eine weitere Nasszelle mit Dusche/WC realisiert.

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 in der alten Scheune»
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

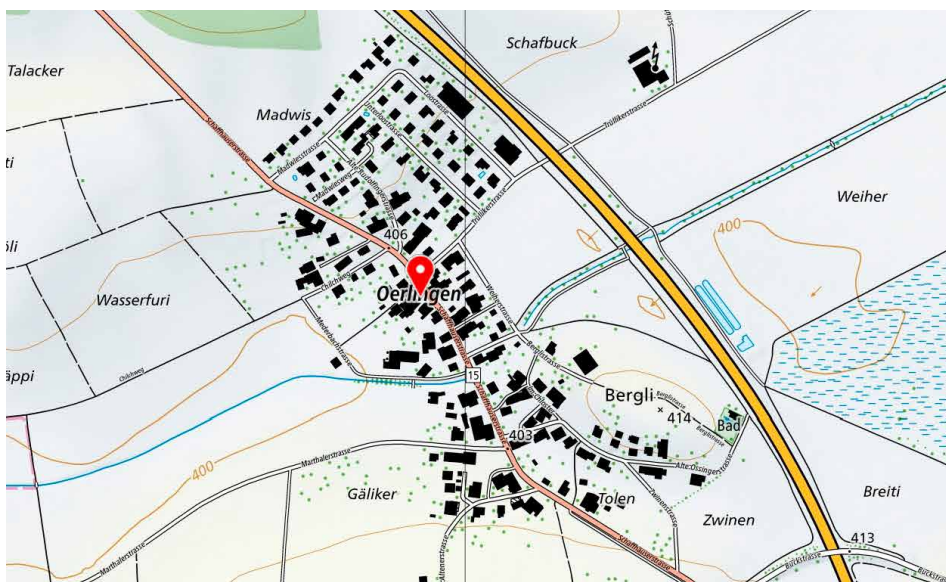
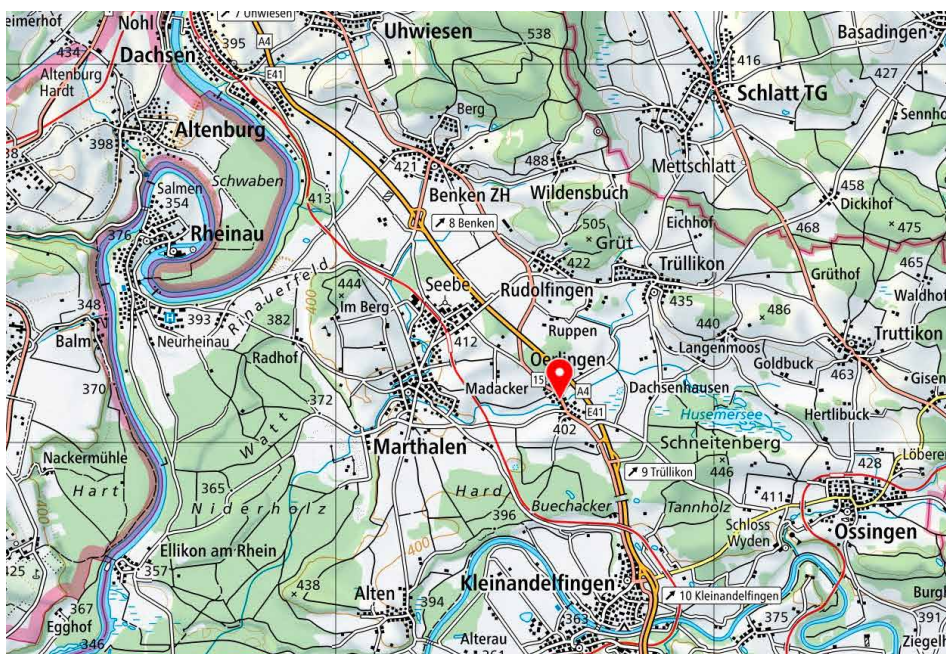
- Grundstücksfläche 149 m²
- Wohnfläche 133 m²
- Baujahr 1865
- Umbau/Kernsanierung 2023/2024
- gut besonntes Grundstück
- ruhige Wohnlage, ländlicher Standort
- Naherholungsgebiet vor dem Haus

Bauweise / Ausbau

- Massivbau/Riegelbau
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Heizung: Erdsonde (Technik im Eckhaus)
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung und Radiatoren
- Bodenbelag Wohnen/Schlafen: Eichenparkett
- Bodenbelag Nasszellen/Küche/Eingang: Keramikplatten Retrostyle
- Fenster: Holz/Holz, Isolierverglasung
- Sonnenschutz: Fensterläden Holz, gegen Süden

Erdgeschoss

- Eingang mit Garderobenschrank
- Essen
 - Eichenparkett Fischgrätemuster
 - alte Sichtbalken
 - Holzdecke
 - Holzregal in Wand eingelassen (Metall)
 - SPOK-Speicherofen von HafnerTec, von zwei Seiten bestückbar
 - Einbauschränk
- Küche (Herzog)
 - Fronten: Kunstharz, gebrochenes Weiss
 - Arbeitsfläche: Stein dunkel
 - Kühlschrank, Gefrierschränk, Combair, Geschirrspüler, alles (V-Zug)
 - Keramikkochfeld mit Bora-Dampfzug
 - Einbaumöbel unter Treppenaufgang
- Nasszelle
 - Lavabo mit Unterschränk
 - Spiegelschränk
 - WC
 - Waschmaschine/Tumbler hinter Schiebetüre
- Keller
 - Boden mit Backsteinen
 - Entkalkungsanlage
 - Wärmepumpenboiler
- Treppe ins OG mit Stahlwange und Eichenstufen
- kleiner Sitzplatz gegen Norden



Grundstück, Gebäude und Lage

1. Obergeschoss

- Flur/Vorraum
 - als Büro oder Hobbyraum nutzbar
 - Ausgang zur Laube gegen Norden
- Zimmer gegen Norden
 - mit Ausgang zur Laube
- Wohnen gegen Süden
 - Sichtbalken
 - Holzdecke
- Nasszelle
 - Lavabo mit Unterbau
 - Spiegelschrank
 - WC
 - Dusche mit Glasfront
- Laubengang
- Treppe ins DG mit Stahlwange und Eichenstufen

Dachgeschoss

- 2 Schlafzimmer
- Nasszelle
 - Lavabo mit Unterschrank
 - Spiegelschrank
 - WC
 - Dusche mit Glasfront

Parkplätze

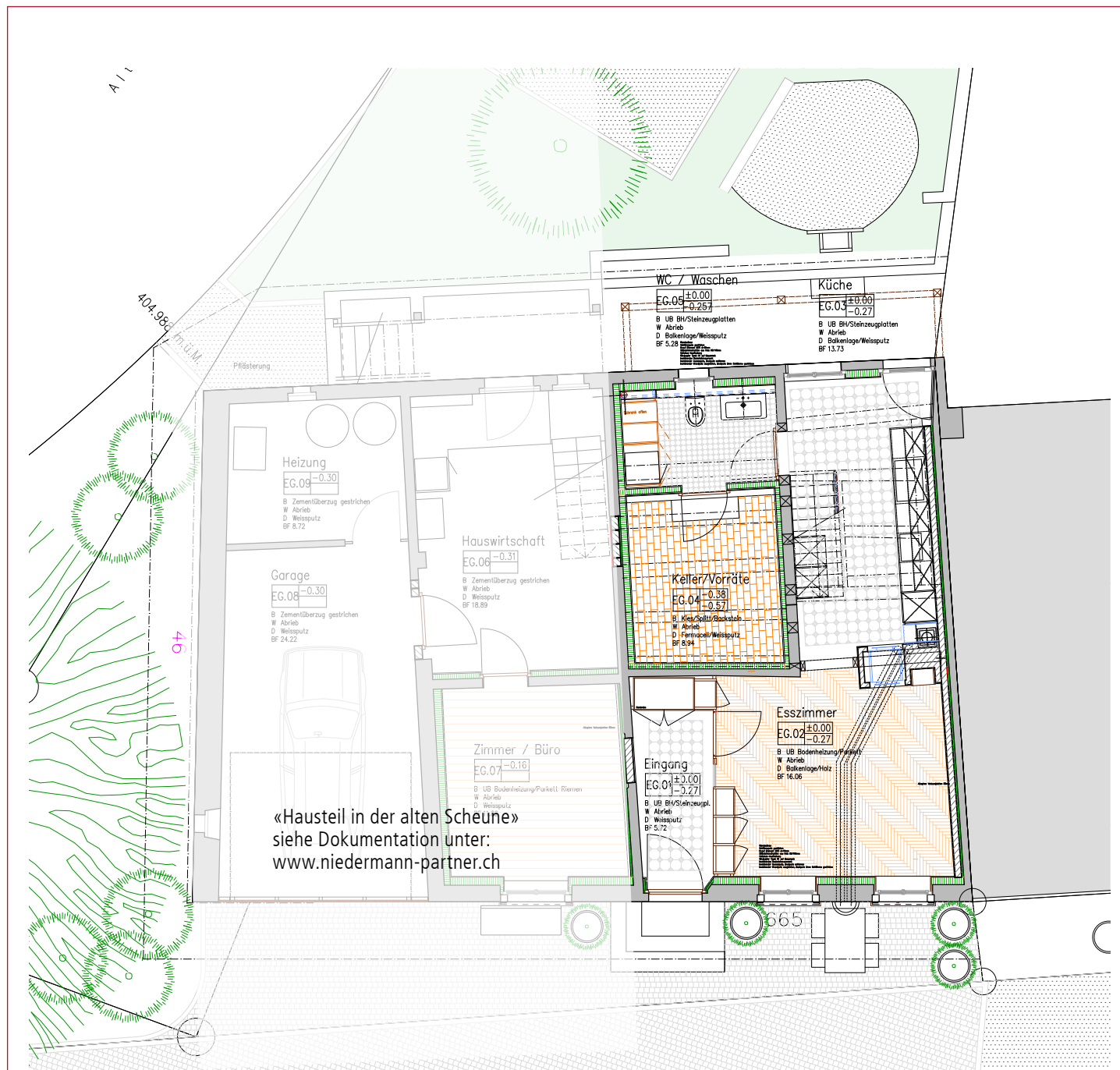
- Tiefgaragenplatz im Nebengebäude (kein direkter Zugang zum Haus)
- Aussenparkplatz

Besonderes

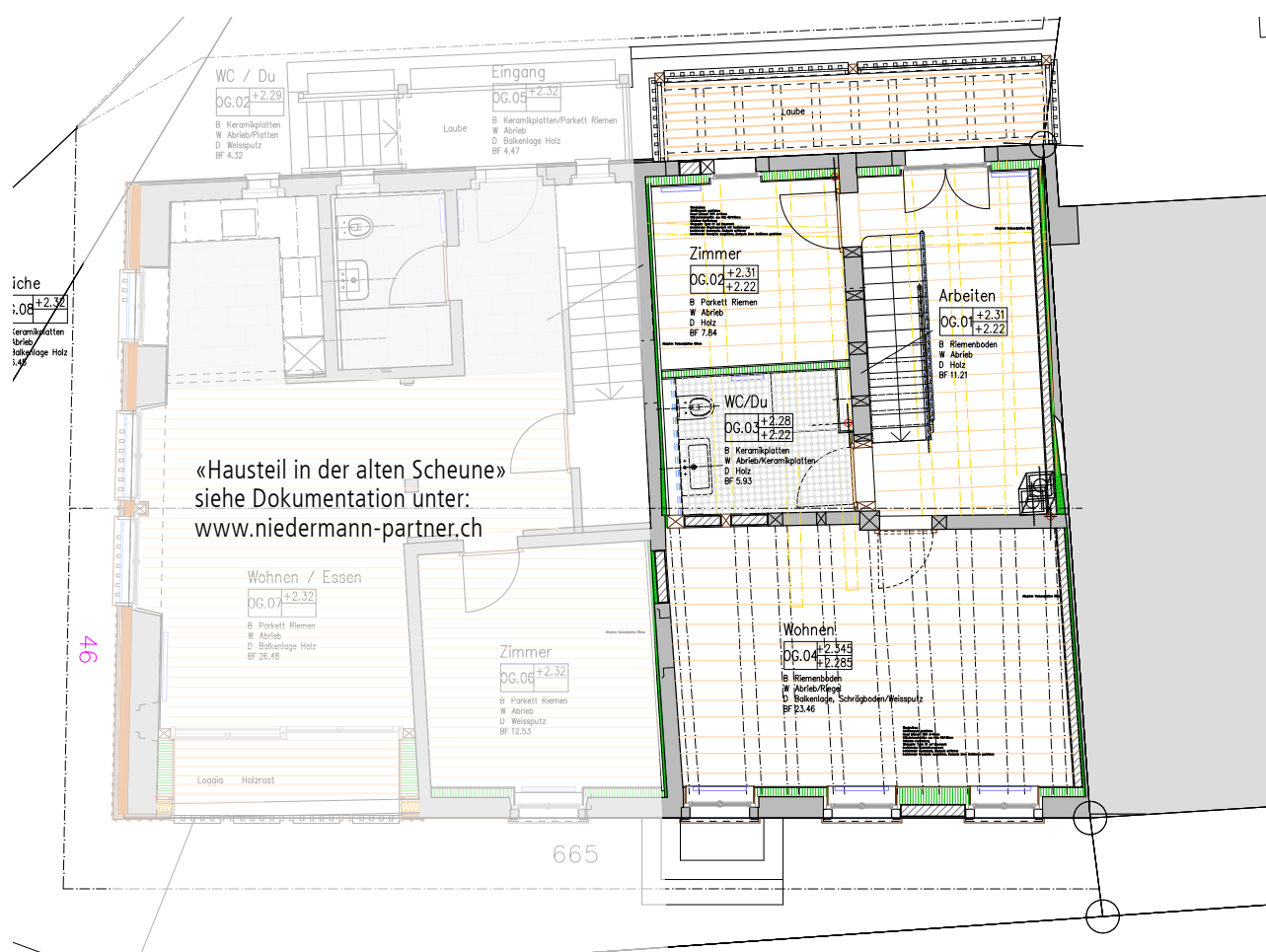
Haustiere nach Vereinbarung



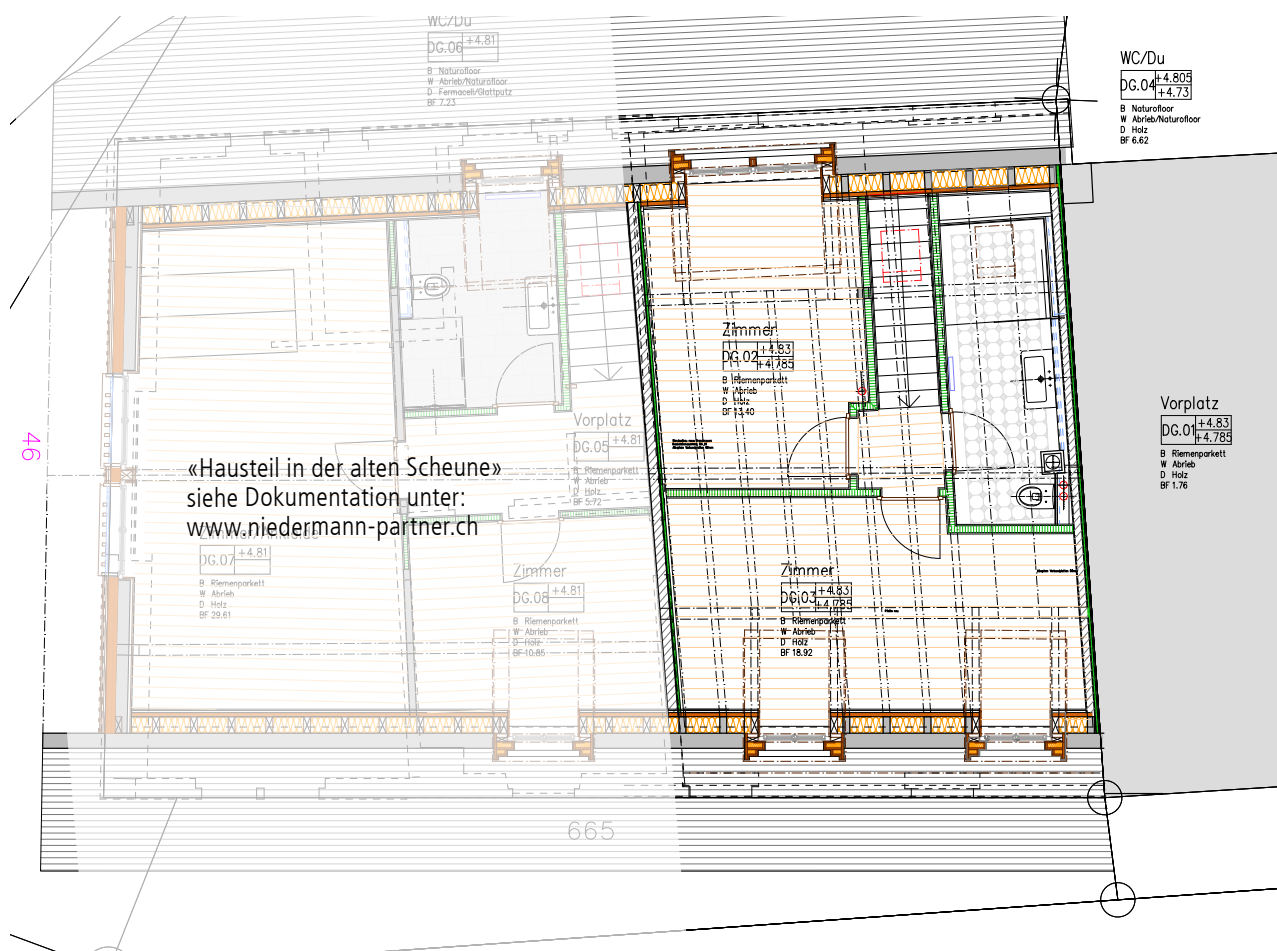
Grundriss Erdgeschoss



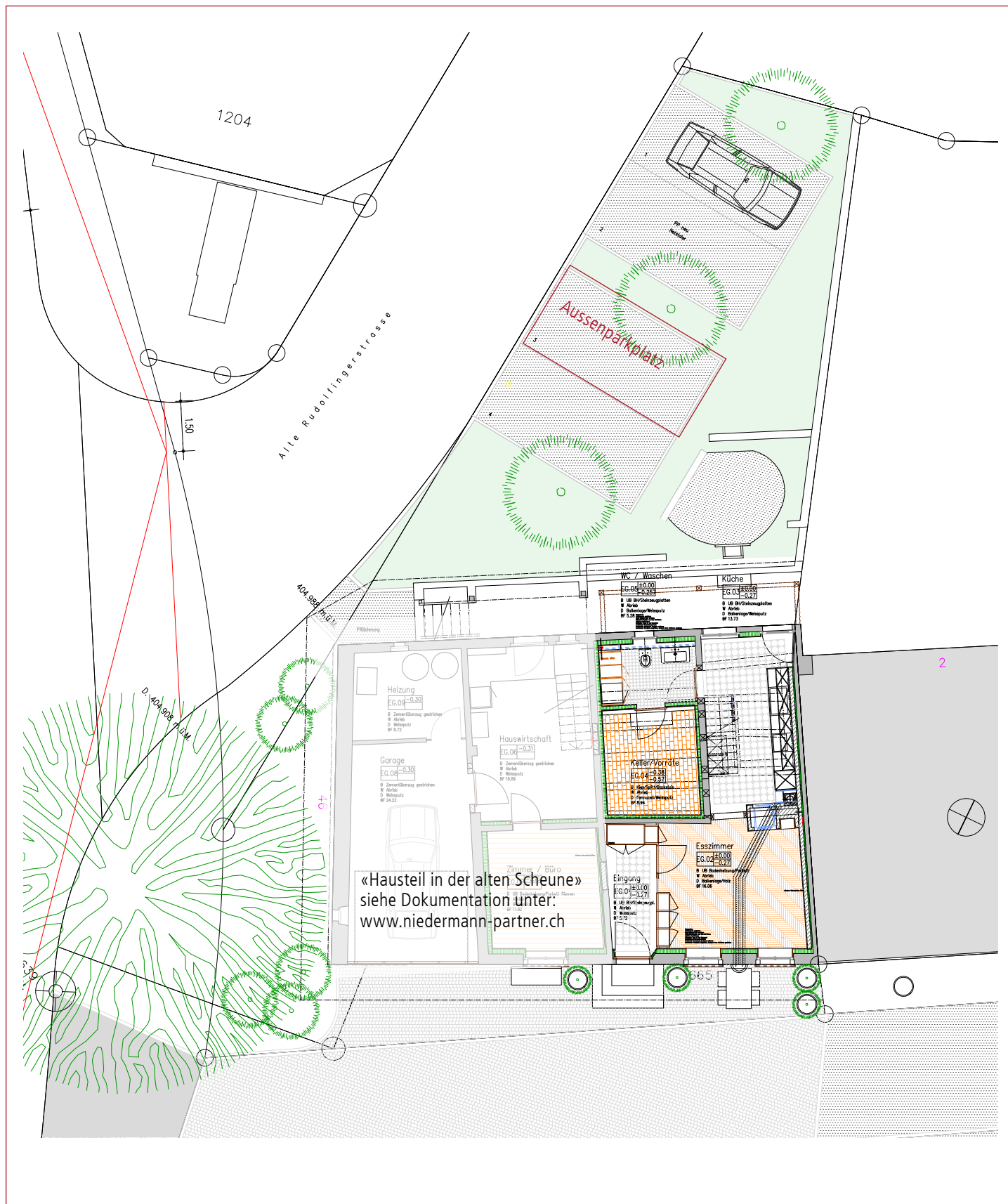
Grundriss Obergeschoss



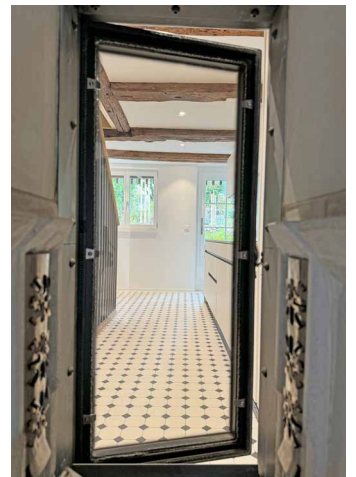
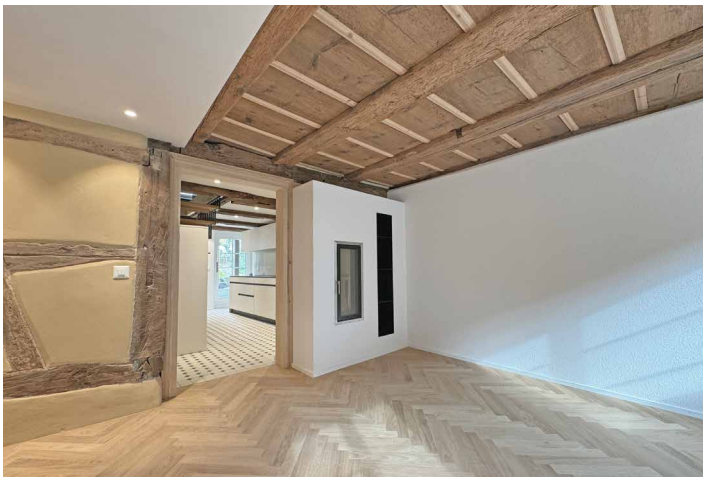
Grundriss Dachgeschoss



Umgebungsplan



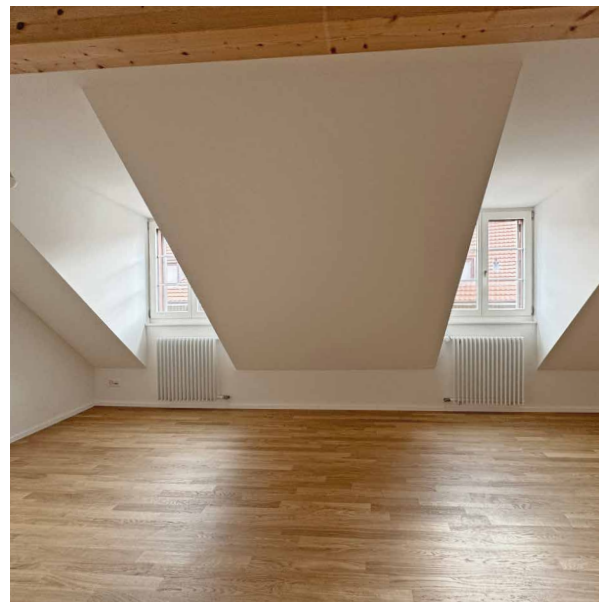
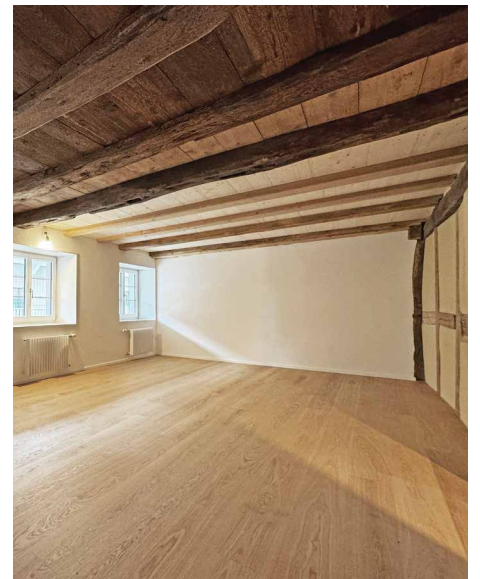
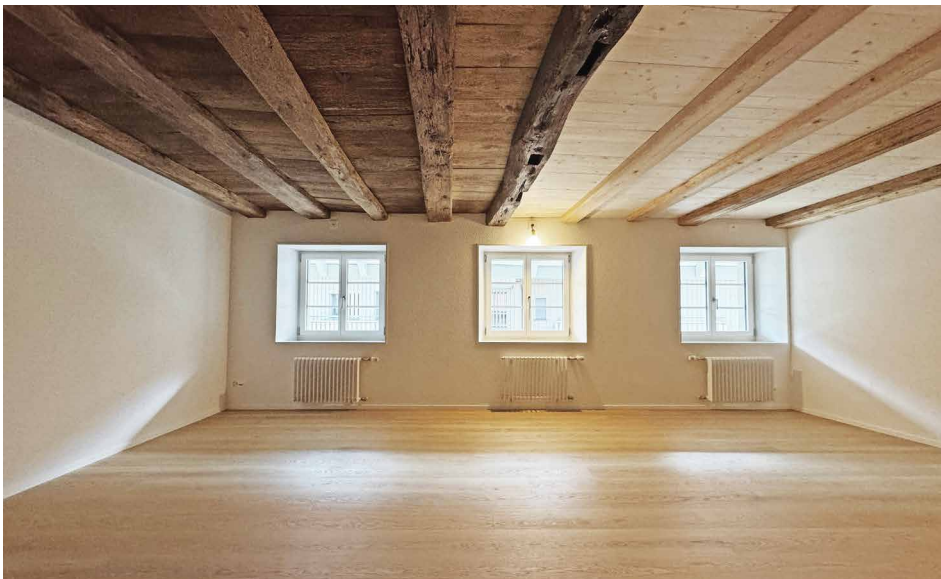
Impressionen



Impressionen



Impressionen



Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Hausteil (vorm. Bauernhaus)
Adresse: Schaffhauserstrasse 46
8461 Oerlingen

Obergeschoss

Flur/Arbeiten: 11.15 m²
Wohnen: 23.09 m²
Zimmer: 7.91 m²
WC/Dusche: 5.73 m²
Laube: 6.97 m²



Raumaufteilungen/Flächen

Erdgeschoss

Eingang: 5.67 m²
Essen: 16.40 m²
Küche: 12.59 m²
Gäste-WC/Waschküche: 5.33 m²
Technik/Keller/Vorräte: 9.30 m²

Dachgeschoss:

Zimmer: 21.31 m²
Zimmer: 15.54 m²
WC/Dusche: 8.29 m²

Parkplätze

1 Tiefgaragenplatz
1 Aussenparkplatz

Total Wohnfläche: 133.01 m²
Nebenflächen: 16.27 m²

Total Nutzfläche: 149.28 m²

Miete/Monat CHF: 2'680.00
zzgl. Nebenkosten/Monat CHF: ca. 300.00

