



Marthaler
Immo Wyland

Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.

Marthaler Immo Wyland AG

Dorfstr. 26, CH-8465 Rudolfingen
info@marthaler-immo.ch

5.5-Zimmer-Bauernhaus, Zinggestrass 9, 8460 Marthalen mit grossem Bauerngarten, naturnahem Umschwung und Werkstatt

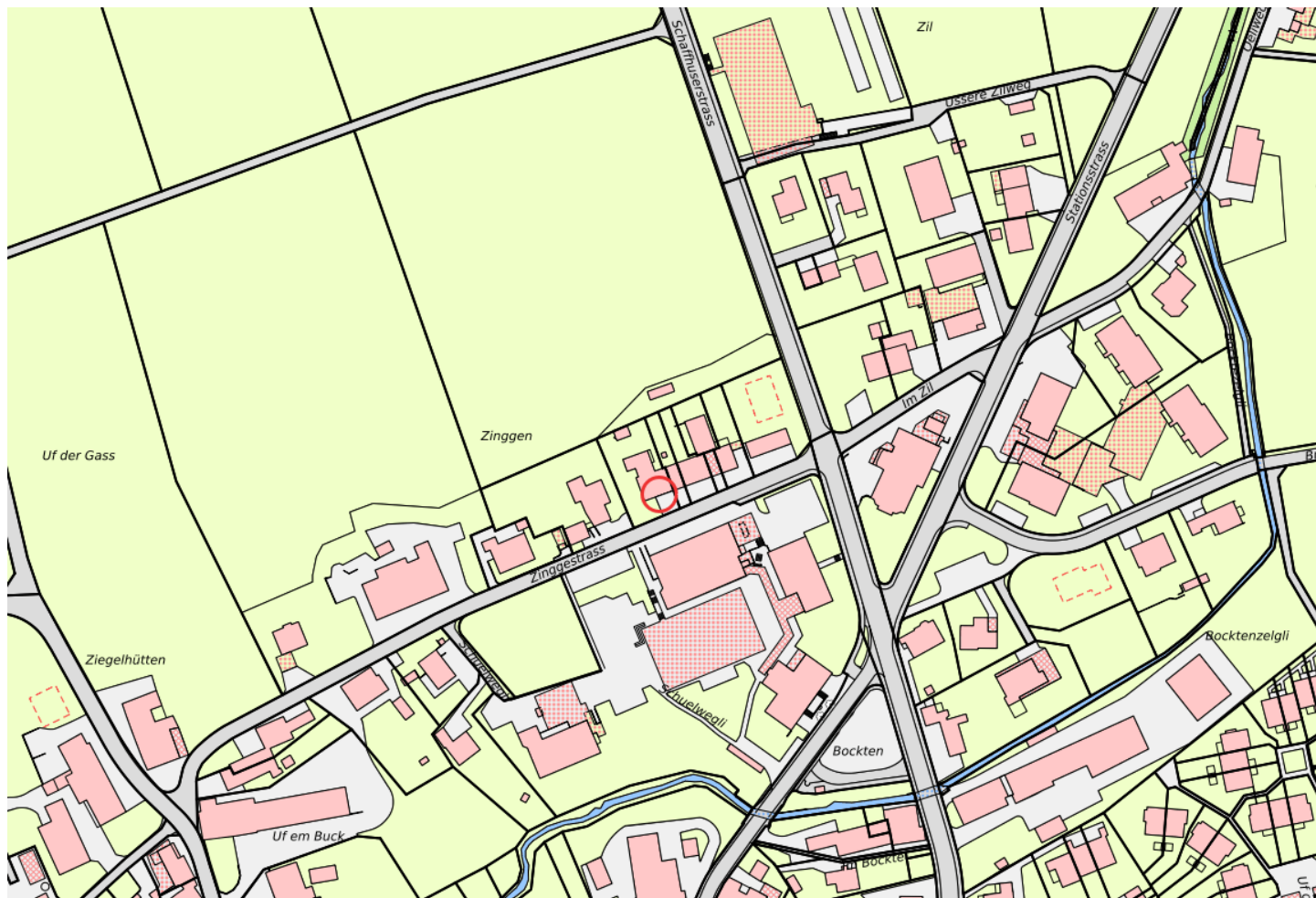


Ortsplan: Zinggestrass 9, 8460 Marthalen



Marthalen ist bekannt als das Dorf mit unzähligen, prachtvollen Riegelhäusern (Kulturgütern).

Situationsplan: Lieg. Kat. Nr. 4057, Zinggestrass 9, 8460 Marthalen



Standortbeschreibung, Marthalen

Lage	Allgemein	Mitten im Zürcher Weinland liegt die Politische Gemeinde Marthalen. Diese verfügt über eine attraktive Infrastruktur in allen Belangen. Die rund 2'000 Einwohner geniessen das Dorf- und Vereinsleben sowie die Nähe zur Natur. Naturerholungsoasen wie der Rheinfall, die Thurauen oder der Husemersee liegen praktisch vor der Tür. Ebenso laden ausgedehnte Wälder, Weinberge und der schmucke Dorfkern zum Verweilen ein.
	Verkehrstechnische Erschliessung	Die Verkehrsanbindung von Marthalen ist hervorragend, der Autobahnanschluss A4/Oerlingen ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Winterthur-Zürich oder Richtung Schaffhausen-Deutschland. Die regelmässigen Bahnverbindungen bringen die Nutzer des öffentlichen Verkehrs im Halbstundentakt nach Schaffhausen oder Winterthur-Zürich. Eine Postautohaltestelle befindet sich in 150m Distanz, von hier aus ist der Bahnhof sowie das historische Städtchen Rheinau innert Kürze erreichbar.
	Einkaufsmöglichkeiten	Im Dorfkern befinden sich nebst dem VOLG auch eine Bäckerei, Blumenläden und mehrere Restaurants. Die Landi Weinland hat ihren Standort ebenfalls in Marthalen. Hier befinden sich nebst dem täglich geöffneten Shop auch ein Bancomat, Tankstelle, Autowaschanlage und diverse Entsorgungsmöglichkeiten. Weitere Grossverteiler sind im nahe gelegenen Kleinandelfingen angesiedelt.
	Schulen/Umgebung	Sowohl Kindergarten als auch sämtliche Schulstufen können innerhalb des Dorfes absolviert werden und sind zu Fuss innert Kürze erreichbar. Die Kindertagesstätte praktisch nebenan sorgt in Marthalen für das Wohl der Kleinsten. Für die Freizeitgestaltung stehen diverse Dorfvereine bereit und Outdoor-Liebhaber kommen durch die nahegelegenen Feld- und Waldwege auf ihre Kosten.

Beschrieb 5.5-Zimmer-Bauernhaus

Zinggestrass 9 Marthalen	Standort/Besonnung/Lage	Das im Jahr 1825 erstellte und im Jahr 2010 umfassend sanierte und mit einem neuen Anbau versehene Bauernhaus befindet sich in der Nähe des Ortskerns am nordwestlichen Ortseingang und in der Nähe der Primarschule. Das Dorfzentrum wie auch der Bahnhof sind in guter Gehdistanz erreichbar. Die Liegenschaft ist gut besonnt und im Aussenbereich laden diverse lauschige Plätzchen zum gemütlichen Verweilen ein.
5.5-Zimmer- Bauernhaus	Bauart/Konstruktion	Der ursprüngliche Altbau wurde in seiner Grundkonstruktion erhalten, der neue Teil wurde in moderner Element-Holzbaukonstruktion erstellt. Zwei Vollgeschosse, ein abgeschrägtes Dachgeschoss (Estrich) und ein sehr grosszügiges Kellergeschoss sowie eine Werkstatt im Haus sorgen für viel Platz für die ganze Familie. Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist mit einer wohnlichen Stube mit Kachelofen, einer Wohn-/Essküche, einem aussergewöhnlich grossen Wohnraum sowie einer Nasszelle ausgestattet. Eine Holzterasse führt ins Obergeschoss mit drei Zimmern, grosszügiger Nasszelle sowie zu einer tollen Terrasse mit Holzboden. Im Naturkeller mit teilweise altem Gemäuer findet sich sehr viel Platz für Vorräte. – Bollenstein-Fachwerk mit Isolationsverputz – Böden grösstenteils Holzriemen, Tonplatten oder Kugeln – Innenwände gestemmes Täfer oder Wandputz, teilw. sichtbares Riegelwerk – Satteldach mit Ziegeleindeckung und Unterdach – Innentreppen Holz, eingebauter, behindertengerechter Lift (Motola) EG bis DG – Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung (Ersatz ca. 2010), Holzläden – Werkstatt angrenzend an Wohnraum – Naturkeller
	Wärmeerzeugung-/Verteilung	– Fernwärmeheizung (Holzschnitzel), Verteilung teilweise via Radiatoren oder Bodenheizung

		– alter, funktionstüchtiger Kachelofen in der Wohnstube sowie Gussofen der ehem. Ofenfabrik Weltert & Cie., Sursee, im Gangbereich Obergeschoss
Räumlichkeiten	Untergeschoss	– Holztreppe – Naturkeller mit Natursteinwänden, teilweise eingekiest mit Oblichtern
	Erdgeschoss	– Erhöhter Hauszugang auf Südseite – Gangbereich mit Tonplatten, Holztreppe ins Obergeschoss – Wohnstube mit Kachelofen, Holztäfer weiss gestrichen, Tafelparkett-Boden – Küche mit Ahorn Echtholz-Fronten, Einfeuerung Kachelofen und Holzherd – Wohnzimmer gegen Nordwest ausgerichtet mit Zugang auf Sitzplatz, diverse Glasüren auf 3 Seiten, hohe Holzdecke, Kugelnarn-Teppich – Nasszelle mit Doppellavabo, Dusche, WC, Tonplattenboden – Behindertengerechter Lift (Motola) – Zugang zur Werkstatt
	Obergeschoss	– Holztreppe zum Gangbereich – 3 Schlafzimmer mit Holzriemenböden, teilw. Riegelsichtwerk – Nasszelle mit Doppellavabo, Dusche, WC, Waschautomat, Plattenboden – Zugang auf Terrasse mit Holzboden – Gangbereich mit Gussofen
	Dachgeschoss	– Nutzung als Estrich, mit Unterdach, Fenster, Dachfenster
	Abstellplatz	– für 1 Fahrzeug
	Hühnerhaus nordseitig	– aktuelle Nutzung als Schmiede eingerichtet (Übernahme möglich)
Umgebung		– diverse Sitzplatzmöglichkeiten rund um's Haus – Bauerngarten mit Stauden und Nutzgarten, grosser Nussbaum, Birke, Maulbeerbaum, diverse Sträucher und Rosen
Gemeinschaftliche Anteile	Beheizung/Fernwärme	– Mitbenützungsrecht am Heiztechnikraum inkl. Zugangsrecht

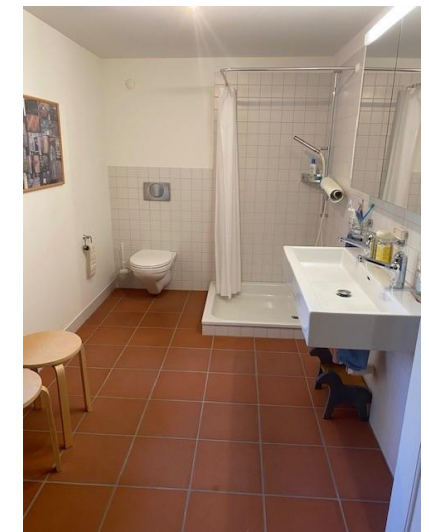
Gemeinschaftsraum	– Mitbenützungsrecht am Gemeinschaftsraum inkl. Zugangsrecht
Sauna	– Mitbenützung möglich
Einstellplätze in Tiefgarage	– Nach Absprache

Technische Angaben zur Liegenschaft Zinggstrass 9, Marthalen

Liegenschaft

Kat. Nr.	4057, Plan 41, Zinggen
Gebäude Nummer	00177
Grundstücksfläche	690m ²
Volumen total	1225m ³
Baujahr	1825, Umbau und Anbau 2010
Dienstbarkeiten	Diverse, gemäss Grundbuchauszug

Erdgeschoss: Wohnstube, Küche, Wohnbereich, Werkstatt, Nasszelle, Lift,



Obergeschoss: Gangbereich, Schlafen, Terrasse, Nasszelle, Dachgeschoss



Kellergeschoss, Gemeinschaftsraum, Umgebung



Weiteres Vorgehen

Preisvorstellung/ Verhandlungspreis	CHF 1'550'000.00
Antritt	Diese Liegenschaft kann in etwa per Mitte 2024 zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt werden.
Zustand der Liegenschaft	Die Liegenschaft befindet sich in einem baulich guten Zustand. Eine Gesamtrenovation mit Anbau erfolgte im Jahr 2010.
Hinweise	Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenzeitlicher Verkauf/Vermietung und Änderung 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.
Vorgehen/Ablauf	Im Anschluss an die persönliche Besichtigung werden sämtliche Unterlagen für die Prüfung der Finanzierung durch Ihre Bank sowie das Angebotsformular ausgehängt. Von Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne im Anschluss das ausgefüllte Angebotsformular per E-Mail.
Haben Sie Fragen?	Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin. 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



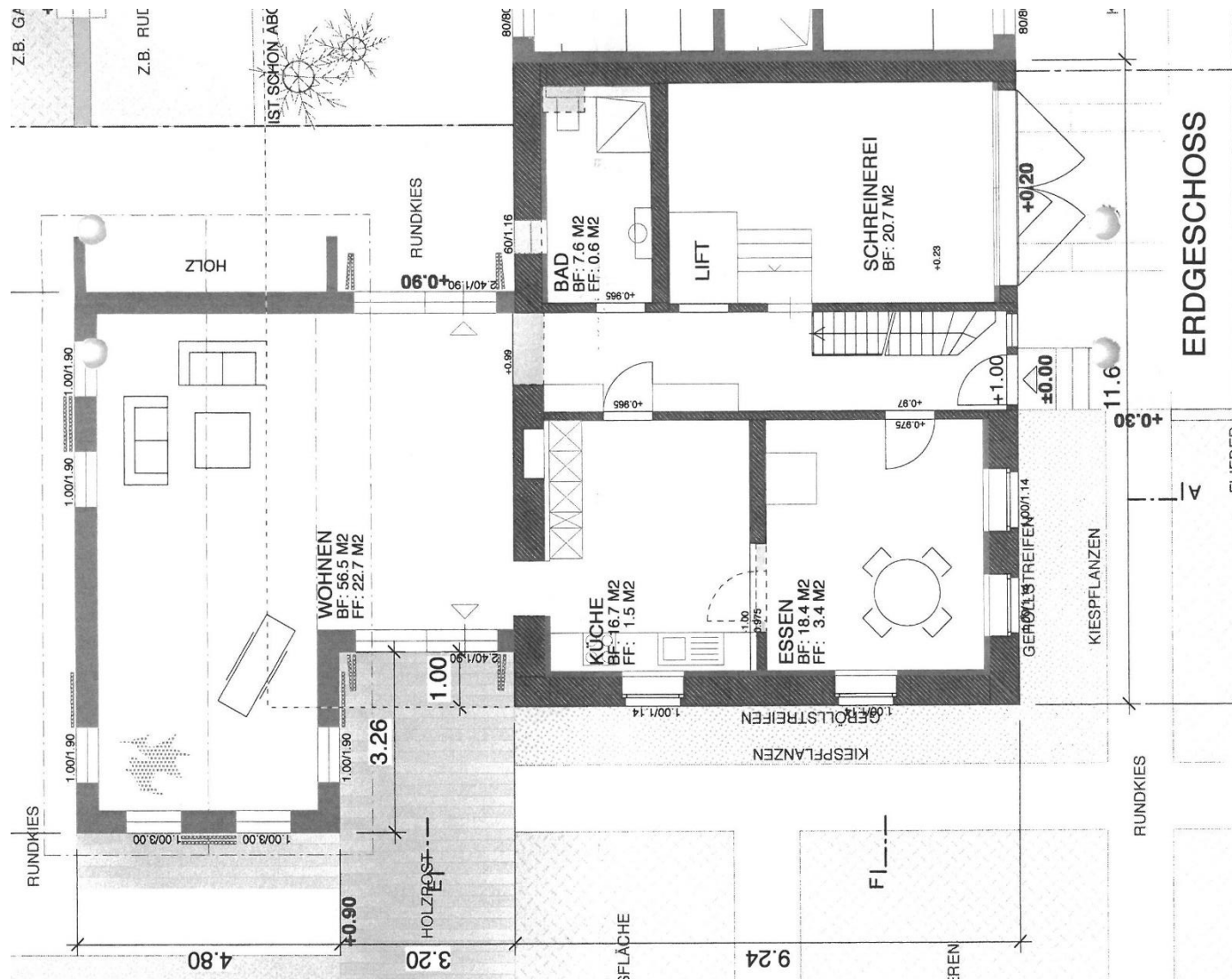
Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.



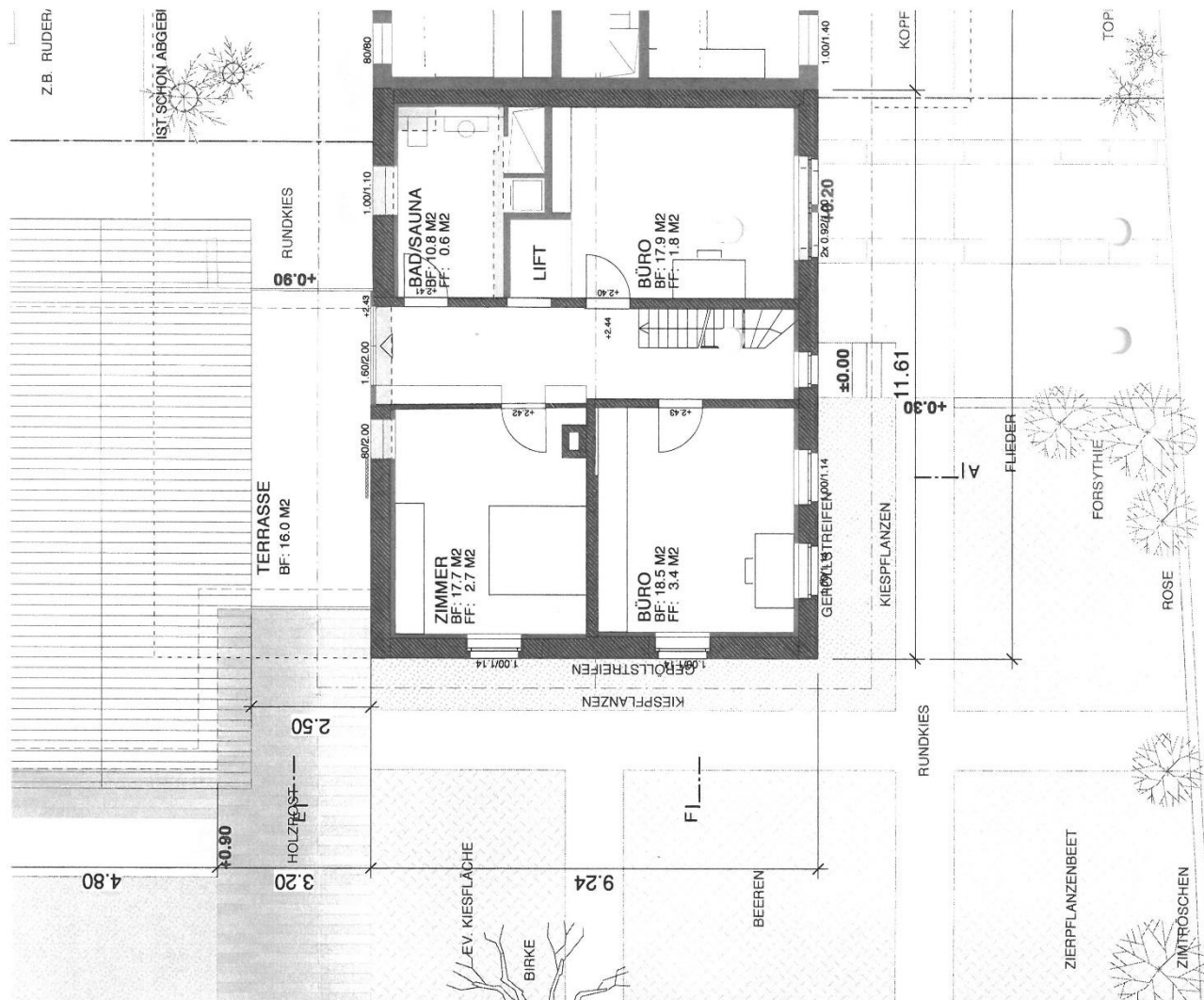
Vreni Marthaler • Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

www.marthaler-immo.ch

Grundrissplan Erdgeschoss (nicht massstabgetreu)

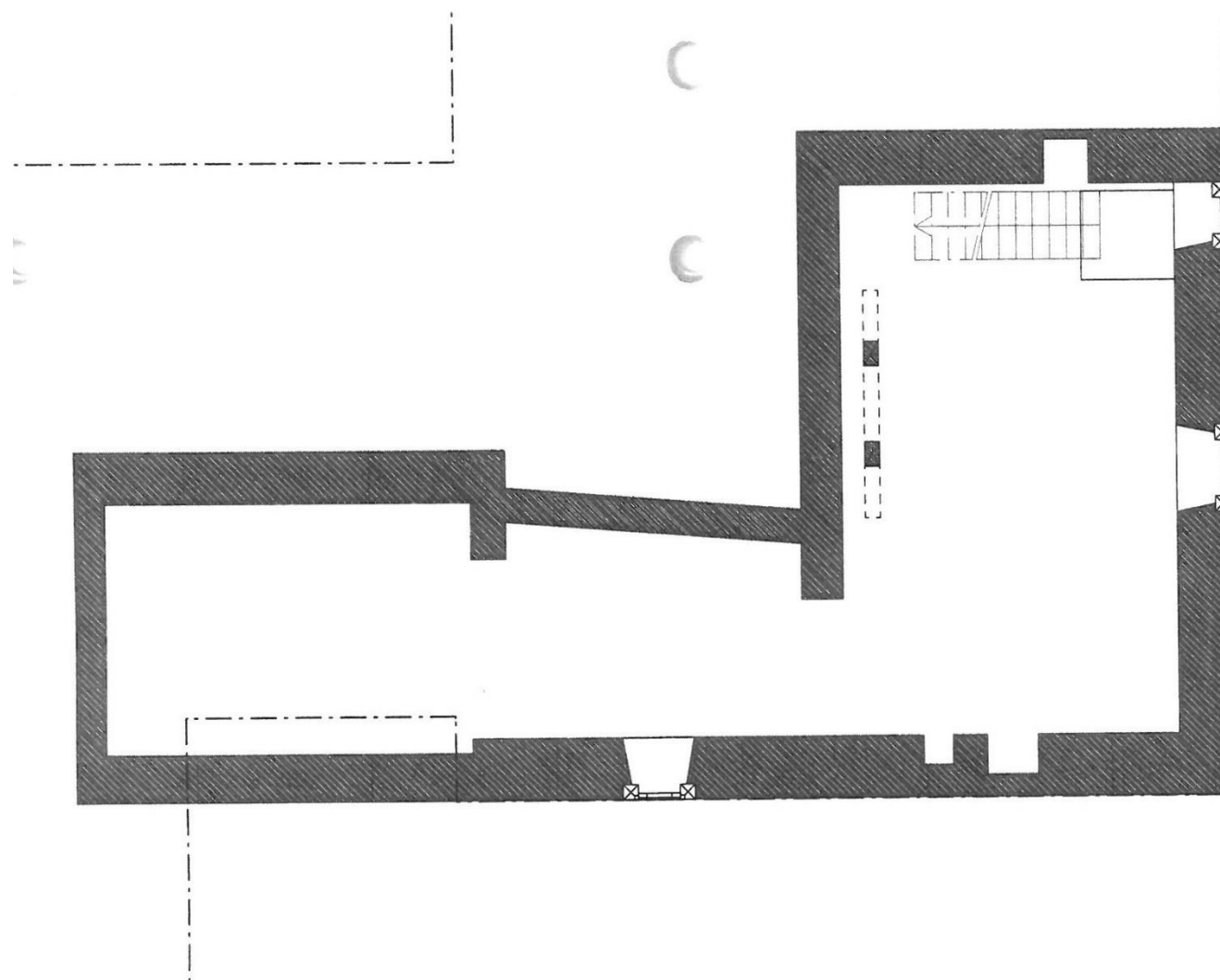


Grundrissplan Obergeschoss (nicht massstabgetreu)



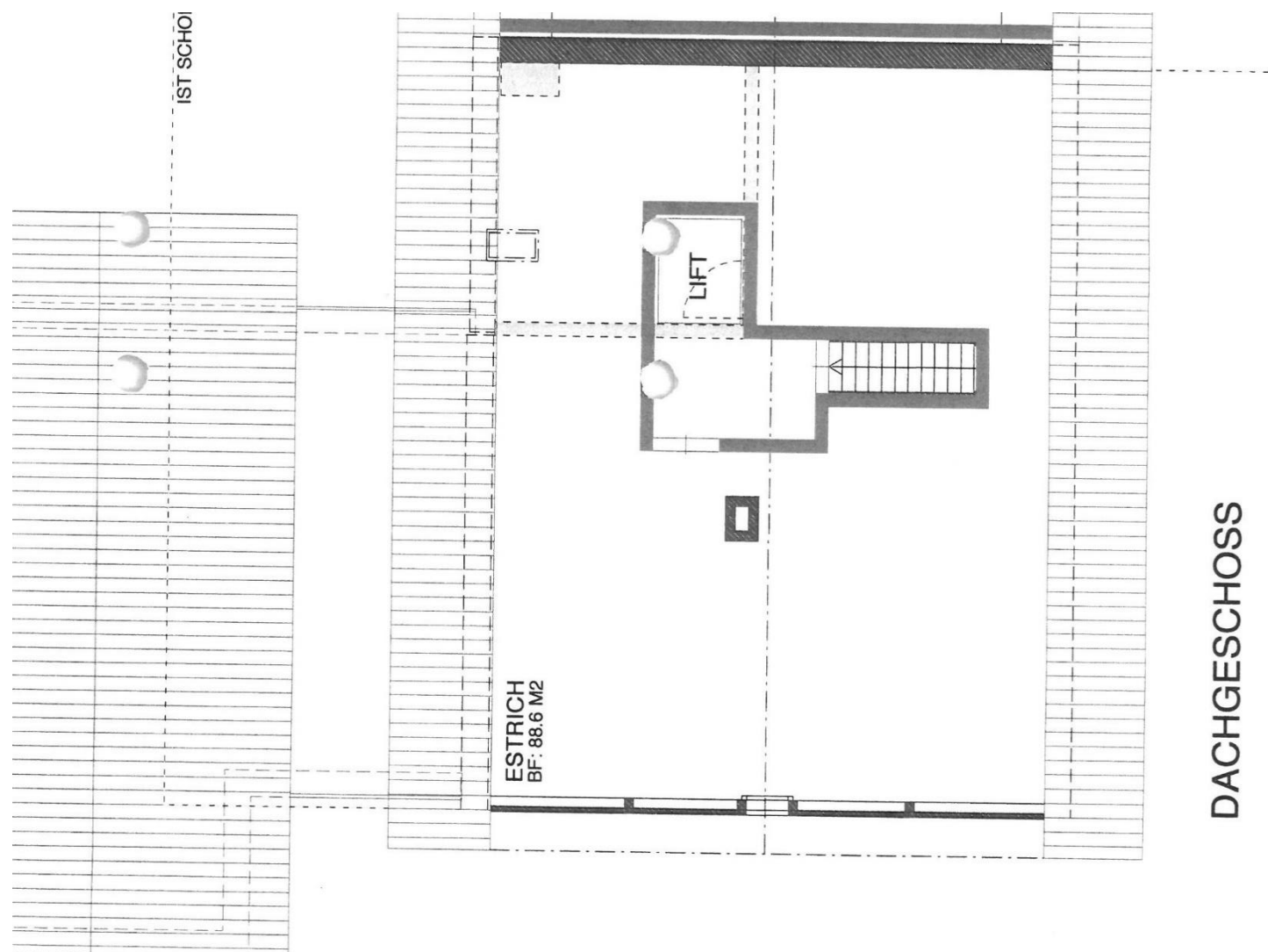
OBERGESCHOSS

Grundrissplan Kellergeschoss (nicht massstabgetreu)



UNTERGESCHOSS

Grundrissplan Dachgeschoss (nicht massstabgetreu)



DACHGESCHOSS