

## Freistehendes 6.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«BIJOU AM SÜDHANG DES CHOLFIRSTES»

OHRENBURG 10, 8465 RUDOLFINGEN



# «BIJOU AM SÜDHANG DES CHOLFIRSTES»

## Herzlich willkommen am Ohrenberg 10 in Rudolfingen

Das Dorf Rudolfingen ist ein Ortsteil der politischen Gemeinde Trüllikon im Bezirk Andelfingen, im Weinland des Kantons Zürich. Stattliche Riegelbauten mit Scheunen, Trotten und Weinkellern prägen das schmucke Bauerndorf.

Eine Postautolinie verbindet Rudolfingen mit den beiden Bahnhöfen Marthalen und Ossingen. Rudolfingen ist ans ZVV-Nachtnetz angeschlossen: in den Nächten Fr/Sa und Sa/So gibt es je eine Verbindung ab Schaffhausen und Winterthur nach Rudolfingen.

Dank der guten Verkehrsanbindung für den Individualverkehr mit dem nahegelegenen A4-Anschluss in Trüllikon sind Winterthur und Schaffhausen mit dem Auto in 20 bzw. 15 Minuten erreichbar.

Schüler der Unter- und Mittelstufe besuchen die Primarschule im Nachbardorf Trüllikon. Die Sekundarschule befindet sich in Marthalen, das Gymnasium in Winterthur.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bequem im nahegelegenen Volg-Laden erledigen. Zu erwähnen sind auch die frischen Produkte direkt ab Hof, die in der Region von bestimmten Höfen auch nach Hause geliefert werden.

Überzeugen Sie sich selbst!

## Eckdaten

Objekt	6.5 Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse	Ohrenberg 10, 8465 Rudolfingen
Baujahr	1984
Parkierung	1x Doppelgarage 1x Einzelgarage
Kataster-Nr.	2585
Zone	K2E
Kubatur	1'108 m <sup>3</sup>
Grundstück	2'407 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	186.88 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 179.63 m <sup>2</sup> Nebennutzfläche 2'265.54 m <sup>2</sup> Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 350 m Volg Rudolfingen 500 m Schwimmbad Mösli 700 m Kindergarten 750 m Primarschule 750 m Bahnhof Marthalen 2.0 km Landi Marthalen 2.2 km Sekundarschule 2.7 km

Für eine persönliche  
Beratung stehe ich Ihnen  
gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



## Martin Klement

STV Leiter Verkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
martin.klement@hev-win.ch

# Beschreibung

Das freistehende 6.5 Zimmer-Einfamilienhaus liegt ruhig und idyllisch am Rande des Zürcher Weinlandes in Rudolfingen. Die charmante Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Weinbergen und malerischen Feldern, die eine hervorragende Lebensqualität bieten. Naturfreunde kommen hier vollends auf ihre Kosten und finden zahlreiche Wander- und Radwege in unmittelbarer Nähe. Zudem bietet Rudolfingen einen herrlichen Einblick in die Kunst des Bauens mit seinen Riegelbauten, darunter Kulturgüter und geschützte Objekte.

Für den kleinen Einkauf steht Ihnen der Volg im Dorf zur Verfügung. Im rund 7 Minuten Autofahrt entfernten Kleinandelfingen haben Sie die Möglichkeit, grössere Einkäufe beim Coop, Migros oder Denner zu erledigen. Die Umgebung von Rudolfingen ist familienfreundlich; der Kindergarten sowie die Primarschule befinden sich im Nachbardorf Trüllikon, während die Oberstufe im nahegelegenen Marthalen angesiedelt ist und mit dem Fahrrad oder dem 621 Bus in wenigen Minuten gut erreicht werden kann. Auch die Autobahnauffahrten in Richtung Zürich/St. Gallen und Schaffhausen sind schnell anfahrbar, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

Das Einfamilienhaus verfügt über 186.88 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, insgesamt 6.5 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Doppelgarage sowie 1 Einzelgarage.

Über den gepflasterten Zugangsweg auf der rechten Seite der Liegenschaft gelangen Sie zum Hauseingang sowie einem Sitzplatz, die beide gedeckt und vor Witterung geschützt sind. Hinter der Eingangstür eröffnet sich das geräumige Entrée mit integrierter Garderobe, welche genügend Platz für Ihre Alltagskleidung bietet. Direkt zu Ihrer Linken befindet sich das erste Badezimmer mit Dusche, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Besonders hervorzuheben ist der fugenlose, anthrazitfarbene Naturfloor-Boden, der dem Raum eine moderne Note verleiht. Darauf folgen zwei Zimmer mit jeweils 9.30 und 16.74 m<sup>2</sup>. Beide verfügen über einen wunderschönen Blick in den Garten, die umliegenden Felder sowie den Wald, während das grössere Zimmer zusätzlich mit einem Einbauschränk ausgestattet ist. Auf der rechten Seite vom Entrée liegt die grosszügige Küche, welche 2014 erneuert wurde und über einen Kochherd, einen Backofen, einen Steamer, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine, ein Spülbecken sowie einer Sitzgelegenheit verfügt. Ein besonderes Highlight ist der mit Holz betriebene Tiba-Herd, der nicht nur für angenehme Wärme sorgt, sondern auch eine langanhaltende Hitze bietet, ideal zum Kochen. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen bietet reichlich Platz für Ihre Küchenutensilien. Ausserdem verfügt die Küche über einen direkten Zugang zum gedeckten Sitzplatz auf der Rückseite des Hauses sowie zum Garten. Abschliessend folgt das 35.08 m<sup>2</sup> grosse Wohn- und Esszimmer. Die schöne Kombination aus der alten Holzdecke sowie dem Warmluft-Cheminée sorgt für ein warmes und einladendes Ambiente. Die süd-westliche Ausrichtung garantiert zudem viel Tageslicht, selbst bis in die späten Abendstunden. Der perfekte Ort zum Verweilen. Über das Wohnzimmer gelangen Sie zum befestigten Sitzplatz auf der Südseite der Liegenschaft. Dieser ist ins Grüne eingebettet und bietet einen Blick auf die umliegenden Häuser.

Im Obergeschoss eröffnet sich zu Ihrer Rechten das zweite Badezimmer mit Eckbadewanne, Doppel-lavabo, Spiegelschrank und WC. Angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer mit 21.04 m<sup>2</sup>, das durch sein breites Fenster mit reichlich Tageslicht durchflutet wird und einen herrlichen Blick in den Garten bietet.



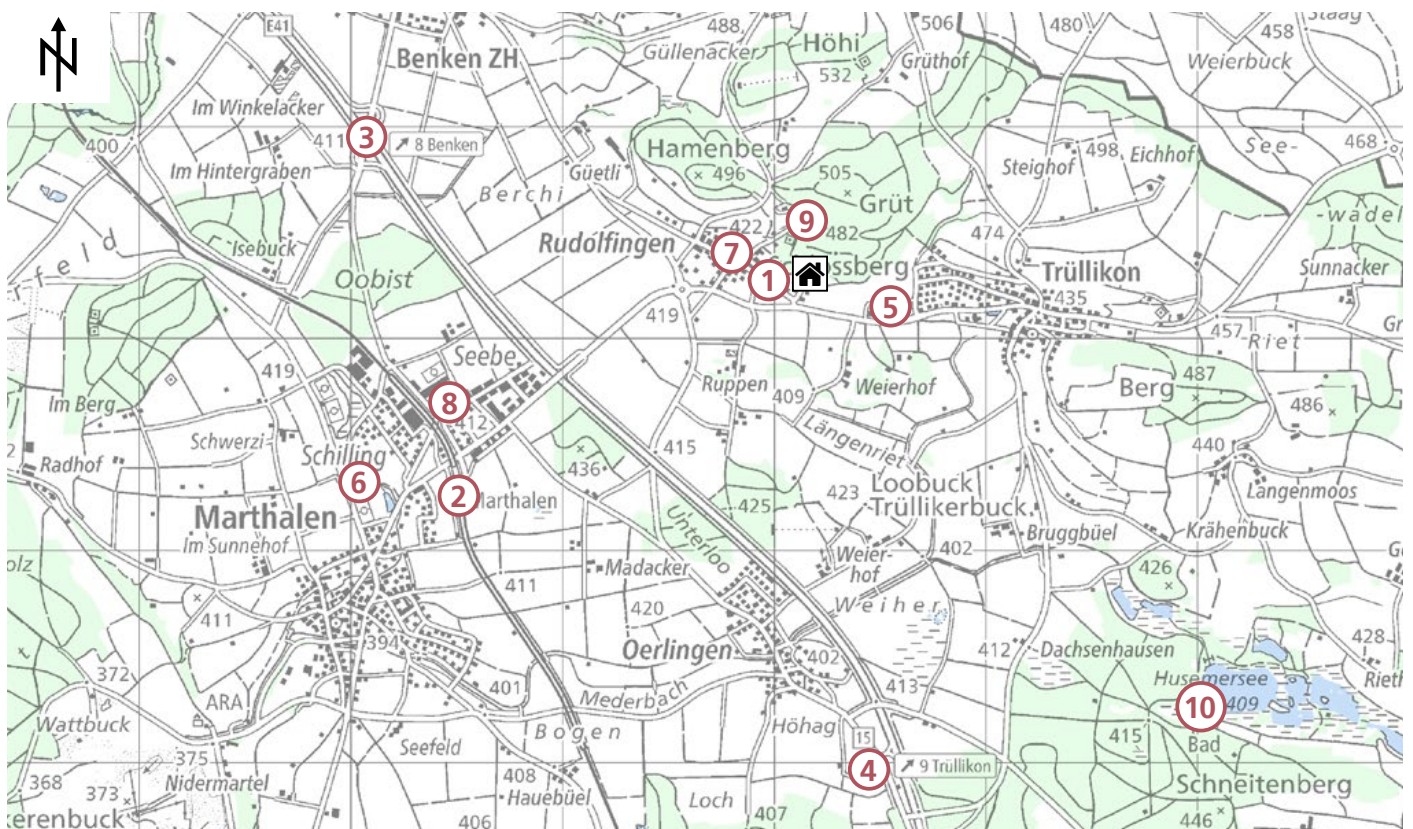


Auf der linken Seite des Treppenaufgangs liegt das grösste Zimmer mit 34.03 m<sup>2</sup>. Dieses verfügt über praktische Einbauschränke und die hohe Täferdecke mit ihren Sichtbalken ist nicht nur wunderschön, sondern verleiht dem Raum auch ein luftig warmes Gefühl. Abgerundet wird das Zimmer durch einen 4.54 m<sup>2</sup> grossen Balkon. Dieser ist gedeckt und nach Osten ausgerichtet, wodurch er von viel Morgensonne profitiert. Der richtige Ort um mit einem Getränk in den sonnigen Tag zu starten. Als Letztes folgt das 12.37 m<sup>2</sup> grosse Zimmer mit praktischen Einbauschränken und Zugang in den geräumigen Estrich. Dieser bietet mit einer grosszügigen Fläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist ein idealer Ort für zusätzlichen Stauraum.

Im Untergeschoss befindet sich auf der rechten Seite des Treppenabgangs die 10.43 m<sup>2</sup> grosse Waschküche, die mit einer Waschmaschine, einem Trockner, einem Lavabo und dem Boiler ausgestattet ist. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zum ehemaligen Tankraum, der nun als Trocknungsraum dient. Am Abstellraum vorbei, den 14.03 m<sup>2</sup> grossen Vorplatz hinunter, liegt der Naturkeller mit direktem Zugang zum Garten. Dieser Raum ist ideal zur Lagerung von Lebensmitteln, da er eine konstante Temperatur und optimale Luftfeuchtigkeit bietet. Gegenüber der Treppe liegt der geräumige Heizungsraum, der nicht nur die Heizungsanlage und eine Entkalkungsanlage beherbergt, sondern auch gut als Stauraum oder Hobbyraum genutzt werden kann. Der Heizungsraum verfügt zudem über einen direkten Zugang zur Doppelgarage. Diese bietet nicht nur genügend Platz für zwei Autos, sondern verfügt im hinteren Teil über eine weitere Fläche, welche vielseitig genutzt werden kann. Als Letztes folgt eine 24.51 m<sup>2</sup> grosse Einzelgarage, welche jedoch nicht direkt mit dem Haus verbunden ist und nur von aussen betreten werden kann.

Die Liegenschaft wird durch einen beeindruckend grossen, eingezäunten Umschwung abgerundet, der mit altem Baumbestand, grosszügigen Anbauflächen, einladenden Sitzgelegenheiten, einem gemütlichen Pavillon, einem Hühnerhaus und einem charmanten Gewächshaus ausgestattet ist. Das absolute Highlight dieses Gartens ist jedoch das liebevoll angelegte Biotop, das einen idyllischen Rückzugsort für Naturfreunde schafft und die Artenvielfalt fördert. Direkt beim Biotop befindet sich zudem ein gemütlicher Sitzplatz, der zum Verweilen und Geniessen der Natur einlädt. Dieser Garten bietet damit nicht nur einen perfekten Ort für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern und Tierfreunde, sondern lädt auch dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu geniessen und unvergessliche Momente zu erleben. Hier können Sie Ihren grünen Daumen entfalten und gleichzeitig jede Menge Platz für Aktivitäten im Freien nutzen – ein Ort der Ruhe und Entspannung.

# Standort Rudolfingen



- |     |                                                          |        |
|-----|----------------------------------------------------------|--------|
| 1.  | Bushaltestelle «Rudolfingen, Dorf» Linie 621/630/N69     | 350 m  |
| 2.  | Bahnhof Marthalen S12/S33/SN3                            | 2.0 km |
| 3.  | Autobahnzufahrt «Benken»                                 | 2.8 km |
| 4.  | Autobahnzufahrt «Trüllikon»                              | 3.5 km |
| 5.  | Kindergarten, Primarschule Trüllikon                     | 750 m  |
| 6.  | Sekundarschule Marthalen                                 | 2.7 km |
| 7.  | Volg Rudolfingen                                         | 500 m  |
| 8.  | Landi Marthalen, Agrola Tankstelle mit TopShop & CarWash | 2.2 km |
| 9.  | Schwimmbad Mösli                                         | 700 m  |
| 10. | Husemersee                                               | 3.1 km |



# Impressionen

## Zufahrt



## Hauszugang





## Hauseingang



## Entrée







**Badezimmer EG**





# Küche









# Zimmer 1





## Zimmer 2





# Wohn-/Essbereich





## Vorplatz OG





## Badezimmer OG





## Zimmer 3





# Balkon





## Zimmer 4 + Zugang Estrich







## Estrich





## Zimmer 5





## Vorplatz UG





## Waschküche



## Trocknungsraum





## Naturkeller



## Elektrotabelleau



# Heizungsraum





# Aussenbereich





## Pavillon



## Gewächshaus





# Hühnerhaus





## Biotop mit Sitzplatz





## Sitzplatz Nordseite



## Sitzplatz Südseite





## Sitzplatz bei Küche





# Aussenparkplatz





## Doppelgarage mit Überlänge



## Einzelgarage





# Umgebung













# Grundrisse

ERDGESCHOSS

6.5 ZIMMER-EFH

OHRENBERG 10

Hauptnutzfläche

99.49 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

2261.00 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss





# OBERGESCHOSS

## 6.5 ZIMMER-EFH

### OHRENBERG 10

Hauptnutzfläche

87.39 m<sup>2</sup>

Aussennutzfläche

4.54 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss





# UNTERGESCHOSS

## 6.5 ZIMMER-EFH

### OHRENBERG 10

Nebennutzfläche

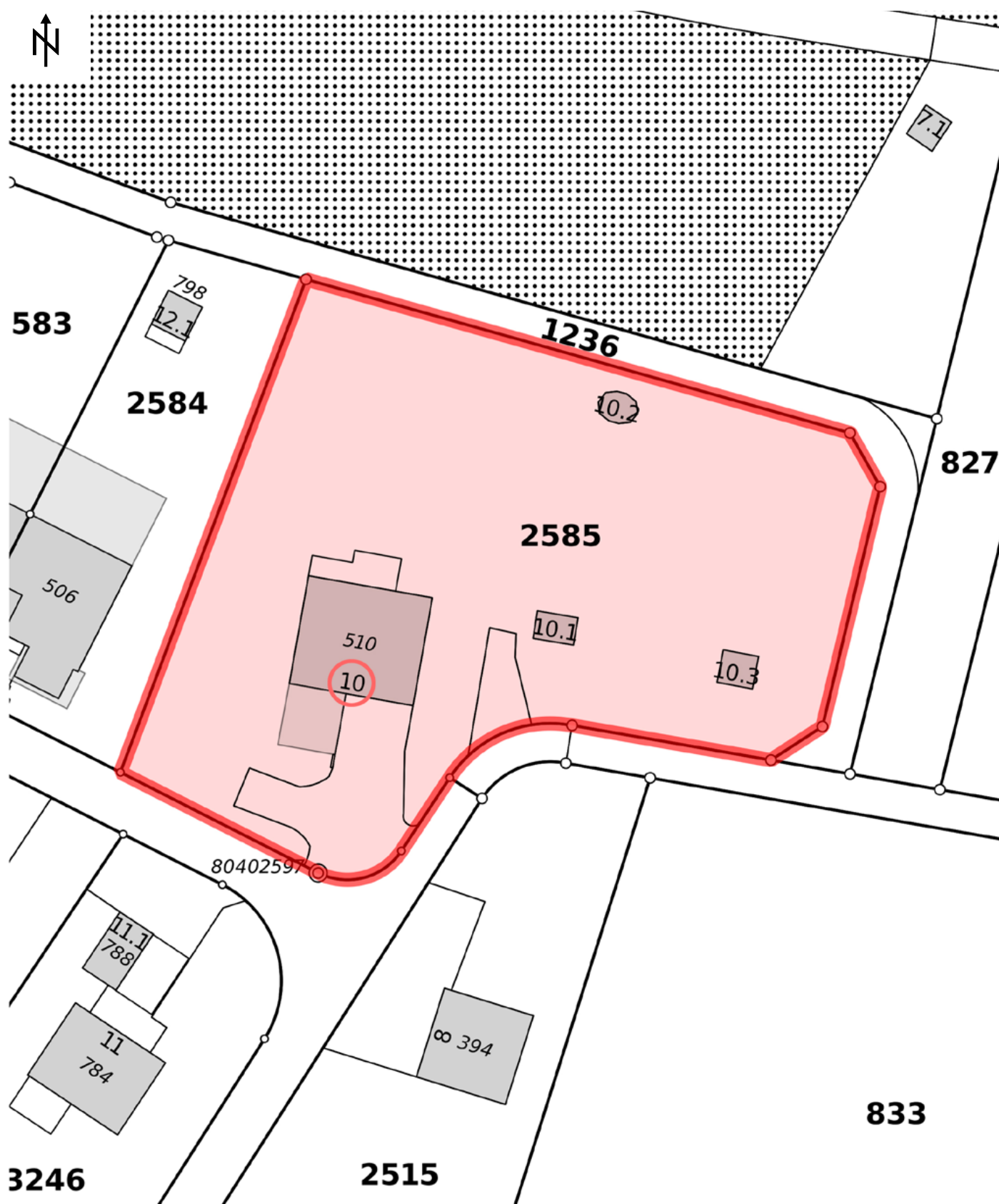
151.63 m<sup>2</sup>

#### Untergeschoss





# Katasterplan





**Policen-Nr.** 114'514  
**Gemeinde/Quartier** Trüllikon  
**Grundstück-Nr.** 040.2585

7. Januar 2024

## Übersicht Versicherungspolice

### Eigentümerschaft

**Versicherungssumme Total CHF** **1'079'754**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Trüllikon	040-00510	Ohrenberg 10 8465 Rudolfingen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1984 Schätzung vom 02.07.2014 Schätzgrund: Revision	1'108	90'736	1'079'754

### Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.



# Das Wichtigste auf einen Blick

## Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise Doppelschalenmauerwerk
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Wärmepumpe Sole-Wasser 2009 Wärmeabgabe über Bodenheizung sowie Radiatoren
Fenster	Holz-Aluminium-Fenster 2015 3-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz	Holzfensterläden Jalousien
Sanitäranlagen	EG: Dusche, Lavabo, WC OG: Badewanne, Doppellavabo, WC
Parkierung	Doppelgarage Einzelgarage
Merkmale	Biotop Gewächshaus Pavillon Hühnerhaus
Erneuerungen	Restaurierung Fensterläden 2021 Fassadenanstrich 2016 Küche 2014 Biotop 2013 Badezimmer EG 2010 Erstellung Stützmauer bei Garageneinfahrt 2009 Einzelgarage 2001



Erweiterte Unterlagen

Gerne senden wir Ihnen den Grundbuchauszug auf Anfrage zu.

Altlasten

Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte

Verfügbarkeit

Herbst/Winter 2025

**Verkaufsrichtpreis CHF 1'495'000.—**

**Anmerkung**

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.





# Philosophie / Geschichte HEV



## **Umfassende Beratung und Engagement seit 1913**

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

## **Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.**

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.



## **Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder**

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

**Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!**

**[www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)**





# Verkauf

## VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt **CHF 1'495'000.—**

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

## VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

## GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.



# Notizen



EIN ANSPRECHPARTNER  
GANZ FÜR SIE!



## **Martin Klement**

STV Leiter Verkauf  
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11  
8401 Winterthur

052 209 01 68  
martin.klement@hev-win.ch

«BIJOU AM SÜDHANG DES CHOLFIRSTES»

OHRENBERG 10, 8465 RUDOLFINGEN

