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 m^2
• Gartenfläche	51 m^2
• Wintergarten	17 m^2
• 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 Sichtholzbalken
- 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 zweites Zimmer (ca. 11.6 m²) kann Ideal als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum verwendet werden.

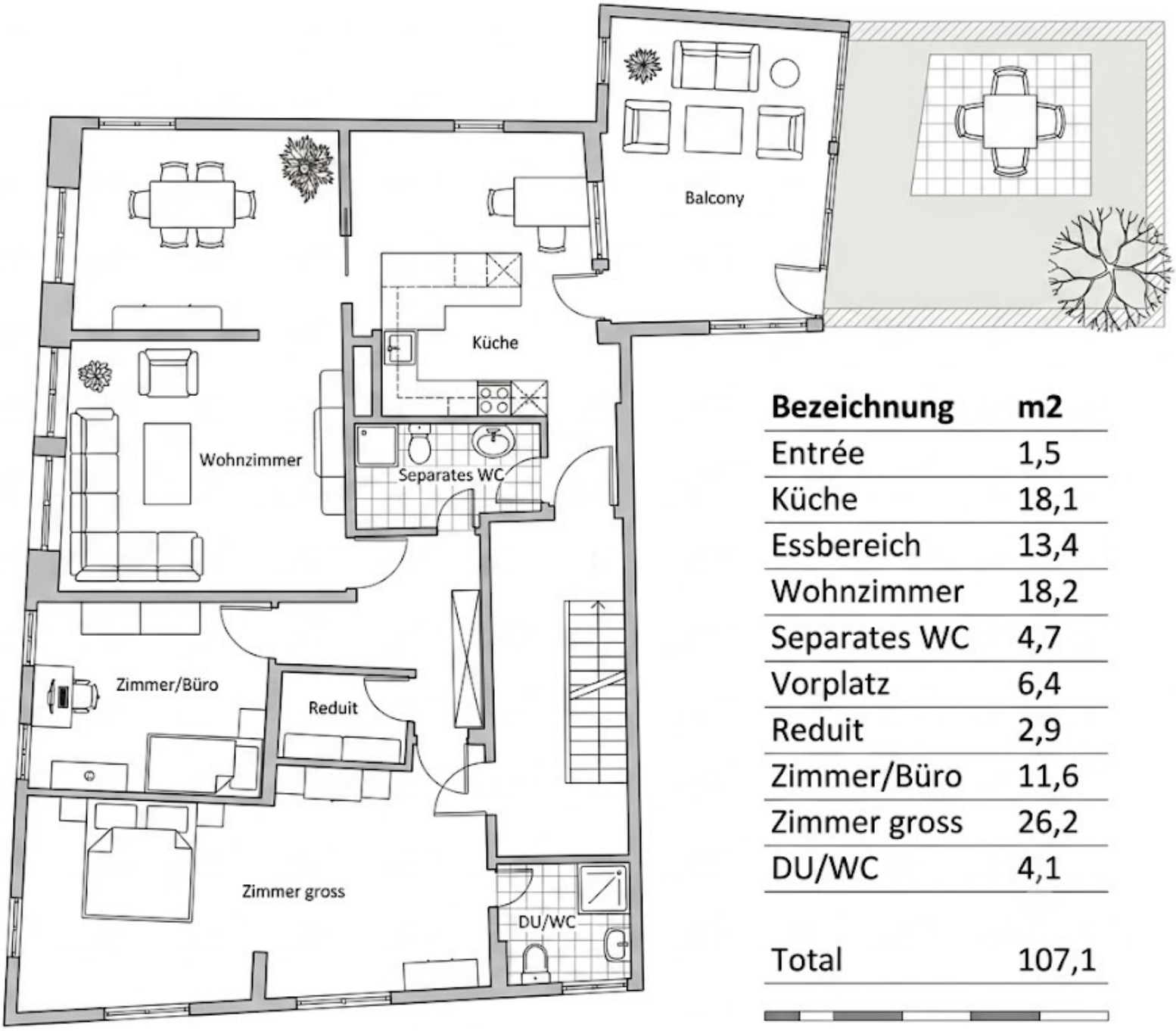
Eine separate Gästetoilette sowie ein praktischer Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) bieten wertvolle Flexibilität im Alltag.

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 m^2
• Zone	Dorfzone
• Kubatur	1'660 m^3
• Anzahl Wohnungen im Gebäude	4
• Gebäudeart	Fachwerkhaus
• Dach	Satteldach (isoliert)

Grundriss



Bezeichnung	m2
Entrée	1,5
Küche	18,1
Essbereich	13,4
Wohnzimmer	18,2
Separates WC	4,7
Vorplatz	6,4
Reduit	2,9
Zimmer/Büro	11,6
Zimmer gross	26,2
DU/WC	4,1
Total	107,1

Lage

- Kindergarten und Primarschule ca. 200 m
- Sekunderaschule in der Stadt Schaffhausen
- Freibad Diessenhofen ca. 3.5 km
- Freibad Büsingen 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