

Verkaufsdokumentation

5 1/2 Zimmer Maisonnette-Dachwohnung
Rudolfingen im Zürcher Weinland



Das Wichtigste im Überblick

Gemeinde und Infrastruktur

Einwohner	rund 1'100 (Politische Gemeinde Trüllikon)
Steuerfuss	110% ohne Kirchensteuer
Öffentlicher Verkehr	Bushaltestelle "Rudolfingen Dorf" in 2 Gehminuten erreichbar. S-Bahnhof Marthalen mit Auto 2 Minuten (direkt Verbindung nach Zürich HB in rd. 30 Minuten)
Individualverkehr	Auffahrt auf Zürich-Weinland Autobahn (Fertigstellung 2029) Richtung Schaffhausen oder Winterthur/Zürich innert 3 Minuten
Schulen	Kindergarten und Primarschule Trüllikon sind in 10 Gehminuten erreichbar Sekundarschule in Marthalen ist mit dem Fahrrad ebenfalls in 10 Minuten erreichbar Gymnasium in Winterthur
Einkaufen	Für den täglichen Gebrauch, im Dorf / Volg-Laden Für den grossen Einkauf: Andelfingen und Feuerthalen
Freizeit	Das kostenlose nahe gelegene Waldschwimmbad mit Grillstation ist in rund 5 Gehminuten erreichbar

Kaufobjekt

Lage	Das Riegelhaus mit angebauter Scheune befindet sich im Dorfkern von Rudolfingen.	
Objekt	Bauernhaus/Trotte mit 3 Eigentumswohnungen und Anbau	
Baujahr	Das Haus wurde im 1704 erbaut	
Gebäudevolumen	2'864m ³ / gemäss der kantonalen Gebäudeversicherung des Kantons Zürich	
Konstruktion	Kellerumfassung	Bruchsteinmauerwerk
	Aussenwände	Bollensteinmauerwerk verputzt, teilweise mit Sichtriegel
	Decken	Holz
	Innenwände	Mauer- und Fachwerk
	Dachkonstruktion	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Ausbau	Heizung	Öl-Zentralheizung
	Heizung im Bad	Elektro - Bodenheizung
	Warmwasser	Elektro - Boiler
	Fenster	Doppel - Isolierverglasung in Holzrahmen
	Waschen	Eigene Waschmaschine und Tumbler
Raumaufteilung	Untergeschoss/Keller	Kellerabteile, Zentralheizung und Öltank
	Erdgeschoss	Andere Wohneinheit im Stockwerkeigentum (ca. 1/3 Anteil)
	1. Obergeschoss	Andere Wohneinheit im Stockwerkeigentum (ca. 1/3 Anteil)
	2. Obergeschoss	Küche mit Esszimmer, Schlafzimmer A + B, Badezimmer, Waschküche und Estrich
	Dachgeschoss	Ausgebautes Wohnzimmer mit TV und Internetanschluss mit offener Bibliothek oder geschlossenem Arbeitszimmer (Home-Office)

Eckdatenübersicht

Objekt	5 Zimmer-Wohnung im Stockwerkeigentum mit Aussensitzplatz sowie Aussenparkplatz
Grundbuch	280/1000 Miteigentum am Grundstück Kataster Nr. 2692: Wohnhaus mit Scheune Versicherungs-Nr. 279 mit 589m2 Gebäudegrundfläche und Umgelände mit Sonderrecht an der 5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
Umbau	In den Jahren 2006 bis und mit 2012 wurde Um- und Ausgebaut.
Ausbau	- Das Elektrische wurde vollständig neu verlegt und von der kantonalen Elektrokontrolle abgenommen. - Die Küche wurde von einem regionalen Schreiner in Massarbeit unter Verwendung von Chriesi - Massivholz entworfen und installiert. Der eingebaute Wok neben dem Induktionsherd in der Kochinsel; das Foodcenter mit Backofen und Combi-Steamer, sowie die eingebaute Kaffeemaschine stellen nur ein Teil der "Profi-Küche" dar. - Das Badzimmer wurde vollständig - in einer Holzkonstruktion - neu aufgebaut. - Die Repabadewanne (Bad und Dusche in einem, mit elektrischer Schiebetüre) sowie die Bodenheizung und das in Massarbeit angefertigte Badzimmermöbel (Massivholz) unterstreicht die Schönheit dieses kleinen Badzimmers. - Alle Türen, Spartreppe in das Dachgeschoss, sowie der offene Kleiderschrank im Schlafzimmer sind aus Chriesi - Massivholz erstellt worden. - Fast vollständig alle Aussenwände sowie der neu erstellte Dachstock sind fachmännisch isoliert worden; daher fallen die Heizkosten (HK-Anteil 16% im 2025) gegenüber den anderen Stockwerkeigentümern sehr tief aus.
Erneuerungsfond	- In den Erneuerungsfond muss jährlich CHF 1'200 einbezahlt werden; Stand per 31.12.2025 beträgt CHF 8'500.
Eigentumsübertragung	Nach Vereinbarung
Kaufpreis	CHF 680'000

Raumaufteilung

2. Stock

Küche	rd.	12 m2	
Esszimmer	rd.	21 m2	
Gang	rd.	7 m2	
Schlafzimmer A	rd.	18 m2	
Schlafzimmer B	rd.	14 m2	
Badzimmer	rd.	4 m2	
Durchgang zum Dachgeschoss	rd.	12 m2	
Ausgebautes Dachgeschoss	rd.	50 m2	
Total Netto-Wohnfläche			138 m2
 Estrich unter Dachschräge	rd.	12 m2	150 m2

Dachgeschoss

Ausgebautes Dachgeschoss mit einem Stockmass von 1.10m auf den Längsseiten

Wohnzimmer mit offener Bibliothek (rd. 50 m2)

oder

Wohnzimmer (rd. 35m2) und Arbeitszimmer (rd. 15m2)

Kellergeschoss

Trockener Naturkeller

Gemauertes Kellerabteil mit gemauertem Weinregal und integrierter Bar