

# Verkaufsdokumentation

Freistehendes 5.5-Zimmer-EFH im steuergünstigen  
Rüdlingen zwischen Flaach und Eglisau

Chapfstrasse 22 in 8455 Rüdlingen SH



***Wir sind schneller!***

**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 12

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

info@rizzo-immobilien.ch

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)



Garten

## ALLGEMEINE ANGABEN

### Verkaufsobjekt

Freistehendes 5.5-Zimmer-EFH im steuergünstigen Rüdlingen zwischen Flaach und Eglisau

### Verkaufspreis

CHF 1'280'000.--

### Antritt

nach Vereinbarung

### Kubatur / Wohnfläche

1100 m<sup>3</sup> / 212 m<sup>2</sup>

### Baujahr

1988

## BESCHRIEB DER LIEGENSCHAFT

Willkommen in Ihrem Traumhaus! Hier vereinen sich einzigartige Architektur und eine idyllische Umgebung zu einem Zuhause, in dem Sie viele schöne Stunden verbringen werden. Helle Räume, einen grosszügigen Grundriss mit 212m<sup>2</sup> Nettowohnfläche und ein gepflegter Garten sorgen für unbeschwertes Wohnen. Neben dem Entrée befindet sich der direkte Zugang zu den beiden Garagen. Die Liegenschaft ist in zwei Haustrakte mit je einem separaten Satteldach aufgeteilt, was dem Haus einen ganz besonderen Charme verleiht.

Dieses Haus wurde mit Liebe zum Detail geplant, um Ihnen ein unvergleichliches Wohngefühl zu bieten. Mit 5.5-Zimmer haben Sie reichlich Platz für Ihre Wohnträume. Der grosszügige Wohnbereich und die Galerie mit Glasboden sind Herzensstücke dieser einzigartigen Liegenschaft. Direkt neben dem Wohnbereich befindet sich der beheizte Wintergarten mit Kompletterverglasung. Beide Badezimmer sind mit einer Badewanne, WC und Fenster ausgestattet. Zusätzlich hat das Badezimmer im Erdgeschoss eine grosse Regendusche. Die offene Wohnküche mit eleganten Glasfronten und ausreichend Stauraum gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihren Kochkünsten freien Lauf zu lassen.

Die Annehmlichkeiten dieses Schmuckstücks zusammengefasst:

- Sehr ansprechender und durchdachter Grundriss mit ca. 212m<sup>2</sup> Netto- und ca. 240m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche (inkl. Garagen)
- 2 Badezimmer mit Fenster und 1 Gäste-WC
- Cheminée im Wohnraum, Galerie mit Glasboden und separatem Zimmer
- Offene helle Wohnküche mit Glasfronten
- 2 Garagen mit direktem Zugang zum Haus, Keller mit ausreichend Platz für eine Wäscheküche

Verkaufspreis: CHF 1'280'000.- inkl. 2 Garagen-Parkplätze

Mit unserer virtuellen 360-Grad-Tour können Sie bereits die ersten Eindrücke dieser tollen Liegenschaft gewinnen. Sehr gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft direkt vor Ort und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## WEITERE ECKDATEN

Baujahr 1988, Kataster-Nr.708, Grundstück 670m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 212m<sup>2</sup>, Bruttowohnfläche inkl. Garagen ca. 240m<sup>2</sup>, Kubatur Einfamilienhaus 1'020m<sup>3</sup>, Kubatur Garagen 80m<sup>3</sup> (GVSH). Massivbauweise, Zweischalenmauerwerk mit Steinwollisolation, Ölheizung mit Öltank 4500l, Wärmeverteilung über Radiatoren und Bodenheizung. Zweifach-isolierverglaste Holzfenster, Lamellenstoren mit Handkurbel. Plattenboden in den Badezimmern, Wintergarten, Gang und Küche, Laminat und Teppichboden in den Zimmern.



Wohnbereich

## WESENTLICHE DISTANZEN

Kindergarten ca. 450m

Primarschule ca. 30m

Sekundarschule ca. 1.7km in Buchberg

Einkaufsmöglichkeiten: Maxi Lebensmittelladen ca. 550m, Volg ca. 1.4km, Migros ca. 4.6km

Apotheke ca. 4.2km

Post ca. 1.4km

Bushaltestelle Rüdlingen, Gemeindehaus ca. 1.1km Richtung Rafz, Bahnhof und Richtung Henggart, Bahnhof

Bahnhof Rafz ca. 4.1km, S9 Richtung Uster ca. 56 min und Richtung Schaffhausen ca. 24 min  
Autobahnanschluss ca. 9.6km



Wintergarten



Garten



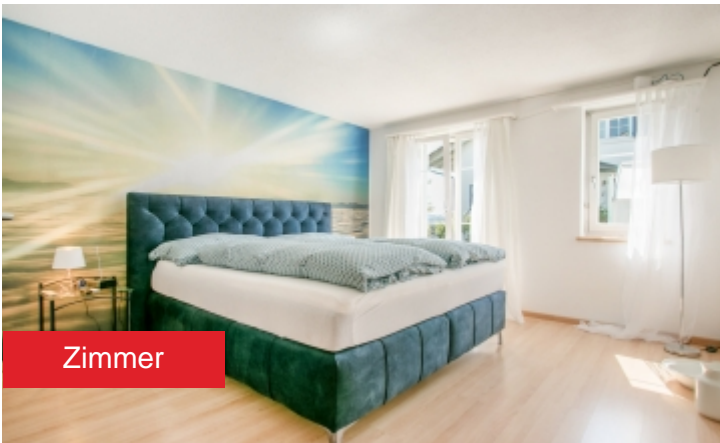
Garten



Wohnbereich



Küche



Zimmer



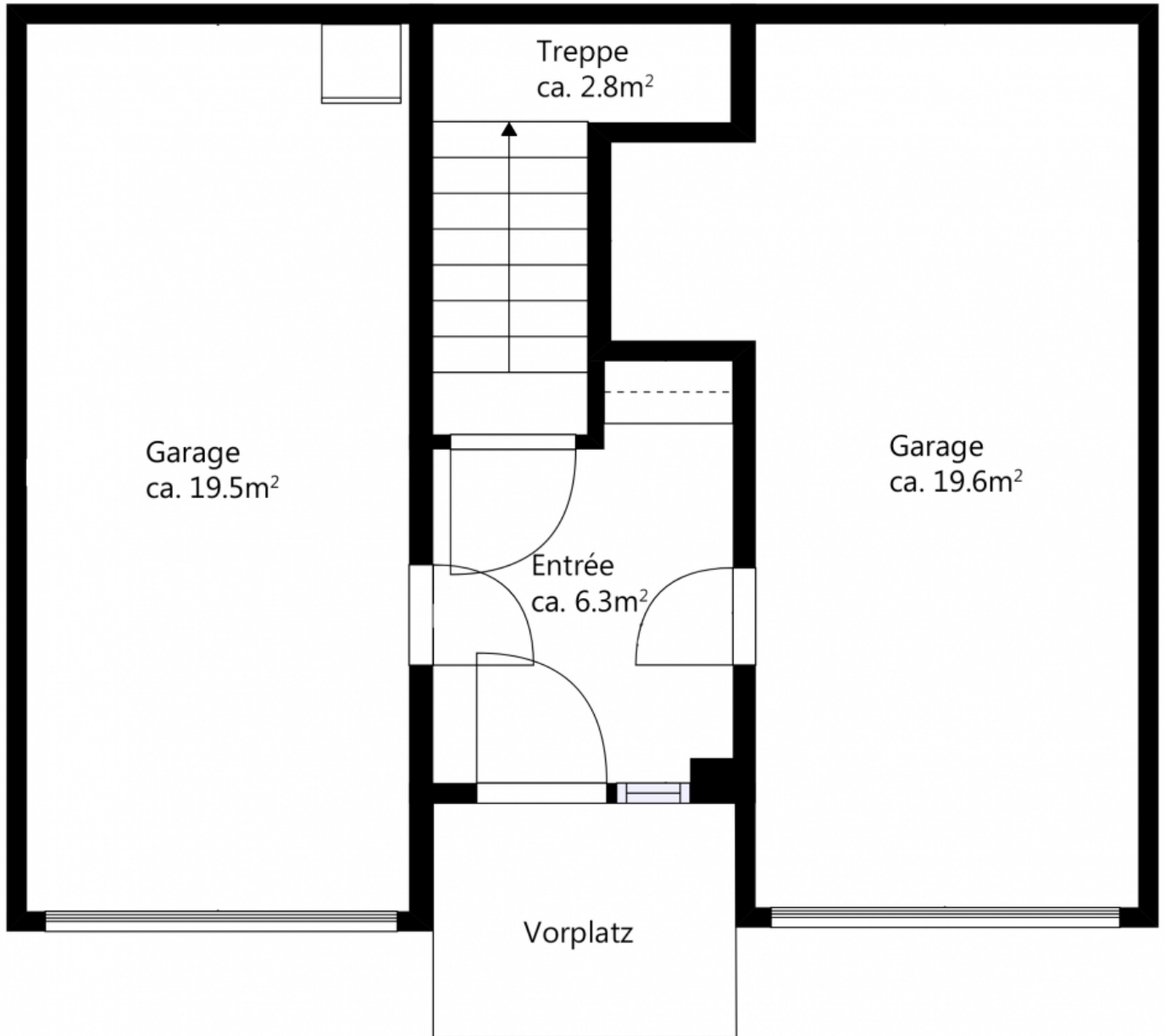
Badezimmer mit WC

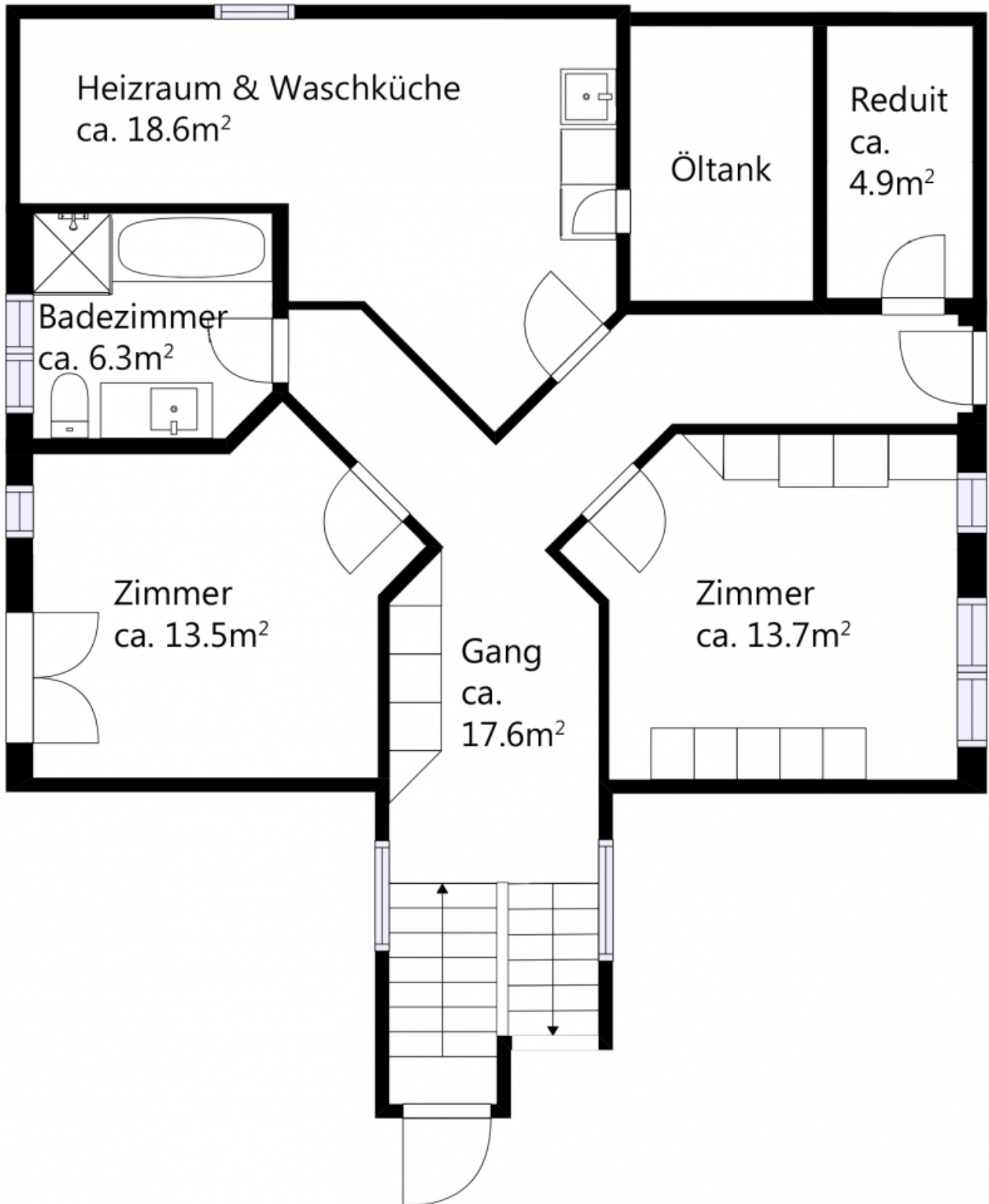


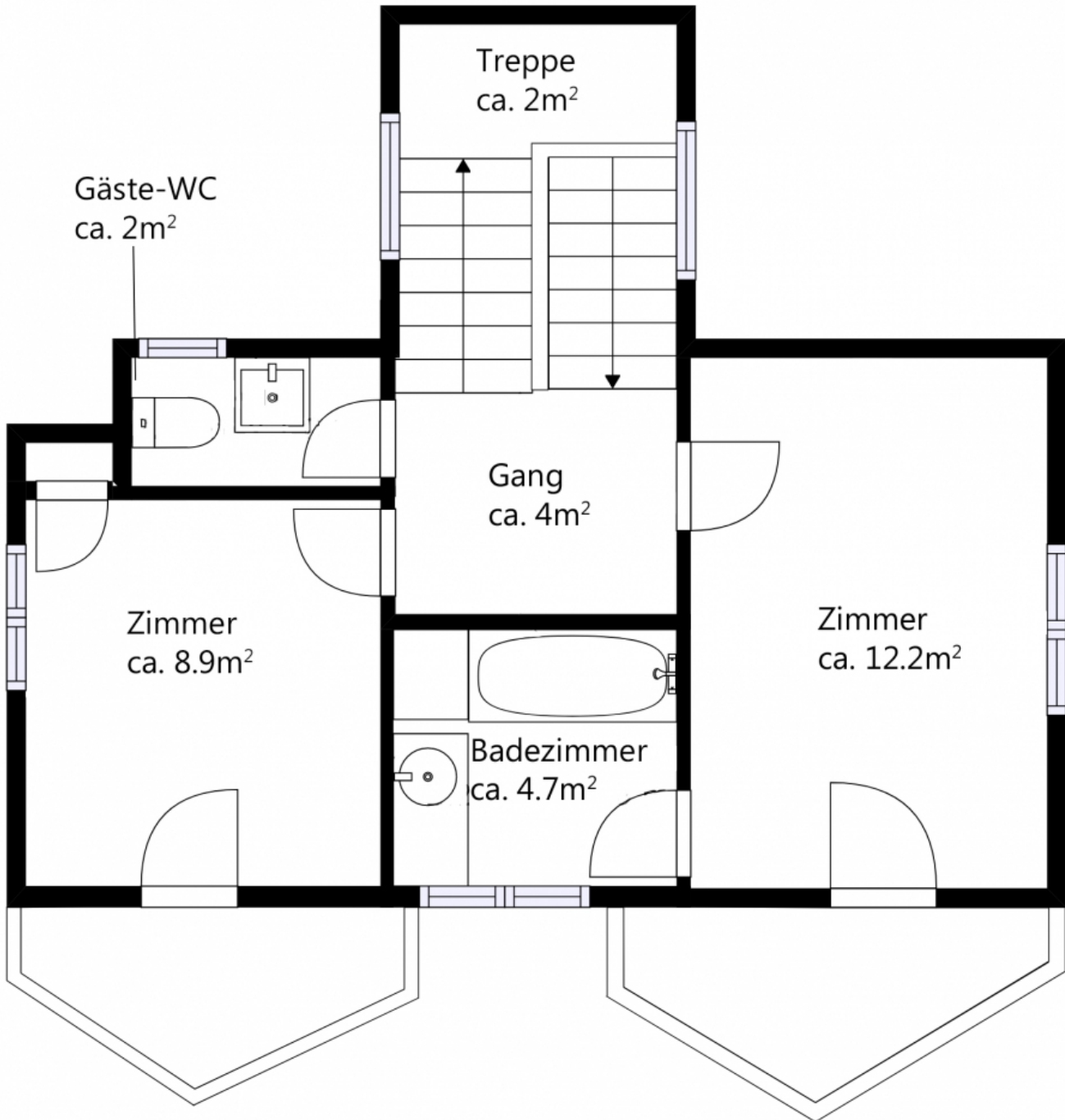
Zimmer

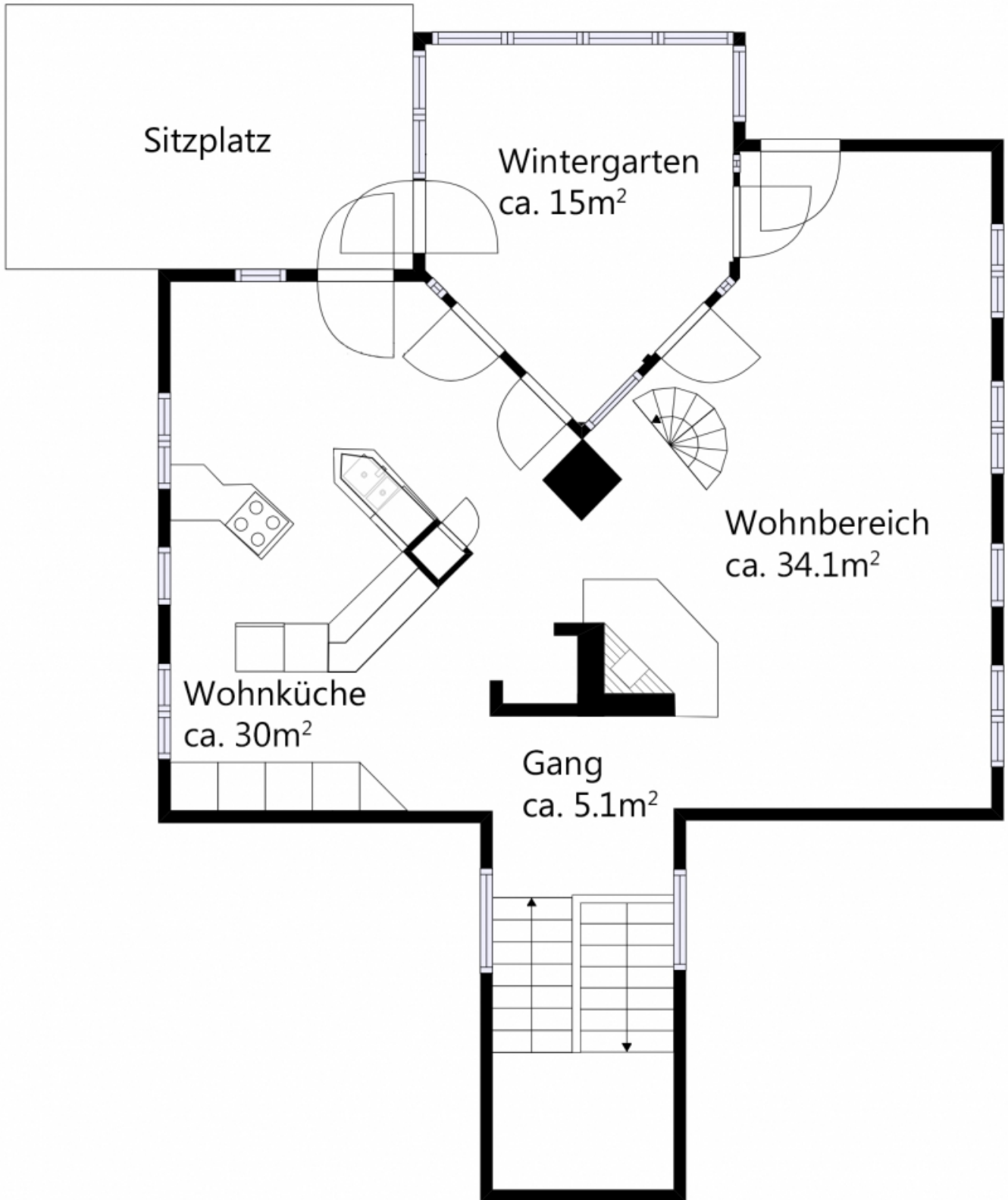


Keller

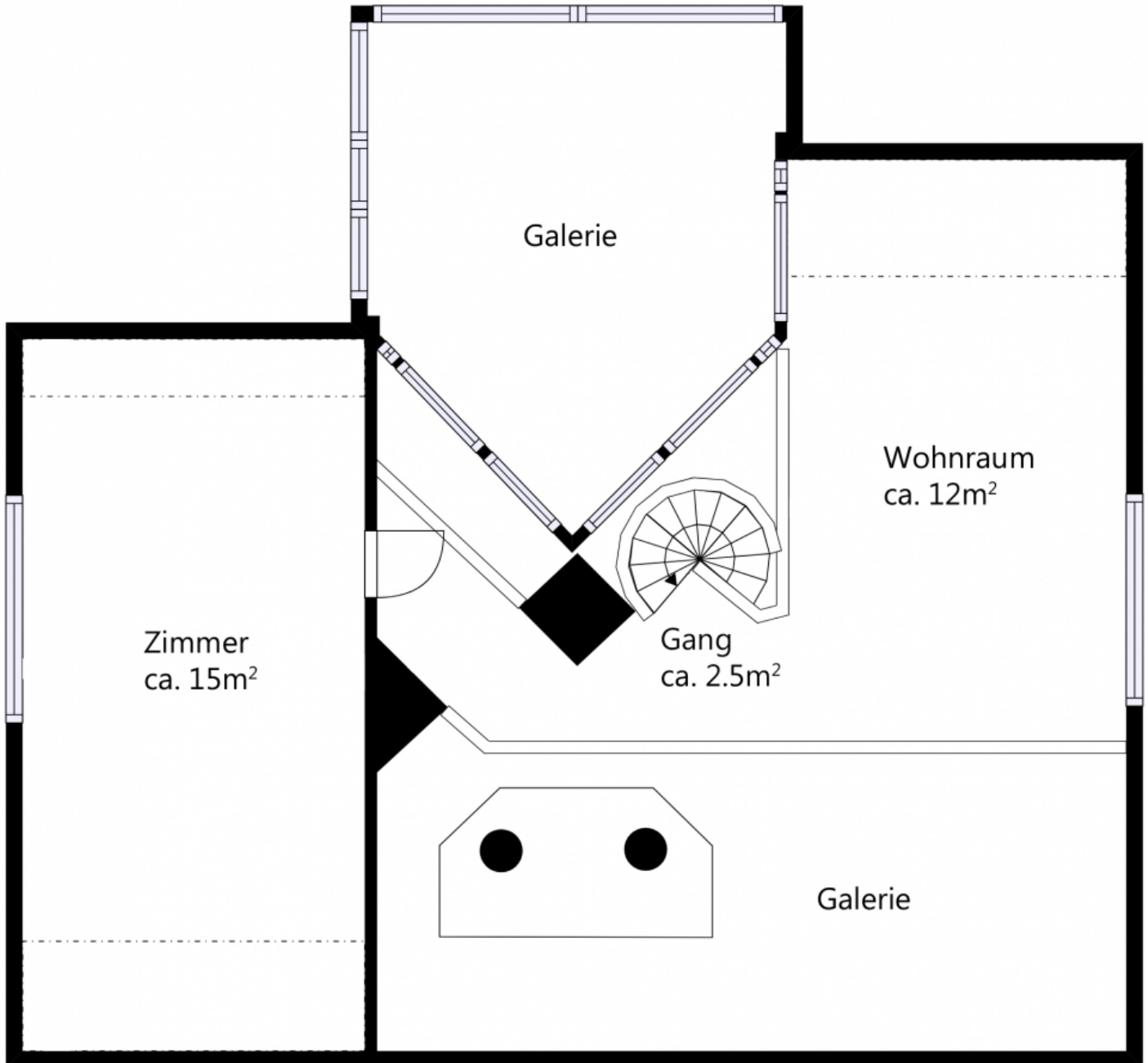














10 m

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden resp. der ÖREB-Kataster.

Massstab: 1:500  
Datum: 08.06.2023



geodienste.ch

Gerne stehen wir Ihnen für zusätzliche Informationen  
und einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur  
Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

*Gabriele Rizzo, Geschäftsführer*



**Auskunft und Besichtigungen**

**RIZZO Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 12

CH-8400 Winterthur

Tel: +41 52 267 80 60

[info@rizzo-immobilien.ch](mailto:info@rizzo-immobilien.ch)

[www.rizzo-immobilien.ch](http://www.rizzo-immobilien.ch)