

Wohnhaus sowie grosse Scheune mit viel Umschwung



8465 Rudolfingen, Dorfstrasse 25

Im idyllischen und ruhigen Dorfkern von Rudolfingen befindet sich das charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1929. Der durchdachte Grundriss bietet viel Wohnqualität, ergänzt durch ein grosszügiges Dachgeschoss, welches 1976 zu einer eigenständigen Wohneinheit mit separater Küche und Bad ausgebaut wurde. Beide Einheiten lassen sich ohne bauliche Anpassungen als eine einzige grosszügige Wohneinheit nutzen. Die Scheune mit Ausbaureserven bietet vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Objektdaten

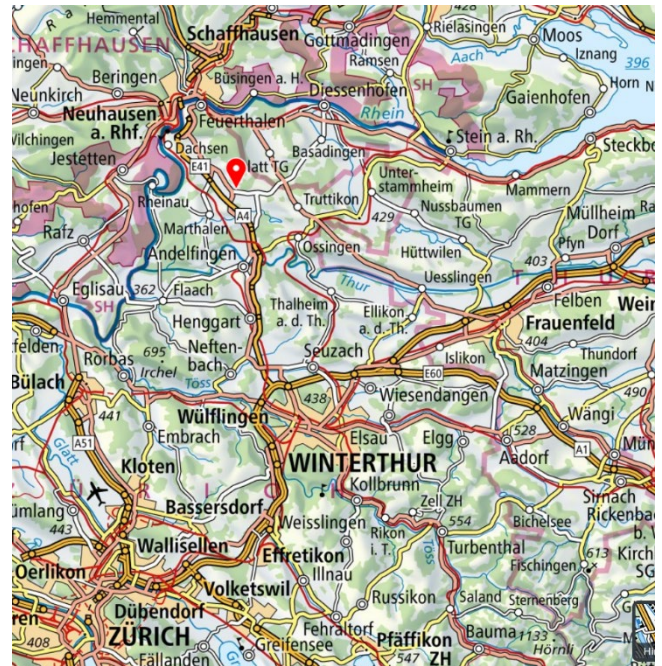
Kat.-Nr.	726 (Grundbuch Trüllikon) gemäss Katasterplan Seite 5
Gebäudeversicherungsnummern	040-00251 (Wohnhaus mit Anbau, Dorfstrasse 25) 040-00250 (Scheune) 040-00252 (Hühnerhaus)
Gebäudeversicherungswerte	040-00251: CHF 969'415.00 040-00250: CHF 435'401.00 040-00252: CHF 17'850.00
Kubaturen	040-00251: 1'105 m ³ 040-00250: 1'200 m ³ 040-00252: 19 m ³
Baujahr	Haupthaus: 1929, Anbau: 1976, Scheune: 1890, Hühnerhaus: 1947
Grundstückfläche	1'520 m ²
Nutzfläche Wohnen	220 m ²
Bauzone	Kernzone I
Altlasten	kein Eintrag
Denkmalschutz	In Bezug auf die Scheune: Eintrag im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
Naturgefahrenkarte	Tangiert an der südlichen Parzellengrenze den Bereich geringer und mittlerer Gefährdung (Hochwasser). Die Gebäude liegen ausserhalb der Gefahrenzonen.
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen	kein Eintrag
Steuerdaten aktuell	Eigenmietwert CHF 21'068.00, Steuerwert CHF 679'000.00

Makrolage Rudolfingen ZH

Rudolfingen ist ein historischer Ortsteil der Gemeinde Trüllikon im Bezirk Andelfingen, gelegen am südlichen Abhang des Cholfiristes auf rund 424 m ü. M. Der gut erhaltene Dorfkern mit traditionellen Riegelbauten ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Dieses umfasst nicht nur Kulturgüter, sondern auch geschützte Objekte von nationaler, kantonaler oder regionaler Bedeutung.

Rudolfingen liegt in der Mitte des Städtedreiecks Winterthur, Schaffhausen, Frauenfeld. Die Städte sind alle innerhalb von 15-25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die nächstgelegene Autobahneinfahrt (A4) liegt nur 2 km (Benken), resp. 3 km (Trüllikon) von Rudolfingen entfernt und ist in wenigen Minuten erreichbar - mit schnellen Verbindungen nach Winterthur (ca. 20 Min.) und Schaffhausen (ca. 10 Min.).

Der öffentliche Verkehr wird durch eine stündliche Postautolinie (Linie 621) nach Marthalen Bahnhof oder Ossingen Bahnhof gewährleistet (06–21 Uhr, in den Nächten Fr/Sa und Sa/So im ZVV-Nachtnetz). Von Ossingen fährt der Zug nach Winterthur oder Stein am Rhein, von Marthalen fährt er Richtung Schaffhausen, Winterthur, Zürich und Brugg AG.



Insgesamt 19 Vereine (Sport, Kultur, Spielgruppe und Kinderturnen) fördern das gesellschaftliche Leben rund um Rudolfingen und der Gemeinde Trüllikon.

Rudolfingen ist eingebettet in eine reizvolle Wein- und Agrarlandschaft mit sanften Hängen und Ackerflächen. Der eigenständige Charakter bleibt erhalten – in den Hanglagen dominiert Weinbau, in der Ebene Ackerbau. Die Region ist Teil des grössten zusammenhängenden Weinbaugebiets im Kanton Zürich. Rund um Rudolfingen finden regelmässig geführte Weinwanderungen und kulinarische Weinerlebnisse statt. Besonders beliebt ist die „Wine, Dine & Hike“-Route, die unter anderem vom Rheinfall bis nach Rudolfingen führt. Zudem existiert eine starke lokale Weinbauwertschöpfung mit namhaften Betrieben wie dem Weingut Zuber direkt im Dorf.

Zahlen und Fakten Gemeinde Trüllikon 2025



Einwohnerzahl	1'102
Fläche	956 ha
Steuerfuss nat. Pers.	110% (ohne Kirchen)
ÖV	Bus 621 Ossingen Bahnhof – Marthalen Bahnhof
Autobahnanschlüsse	A4 Benken Richtung Schaffhausen, A4 Trüllikon Richtung Winterthur

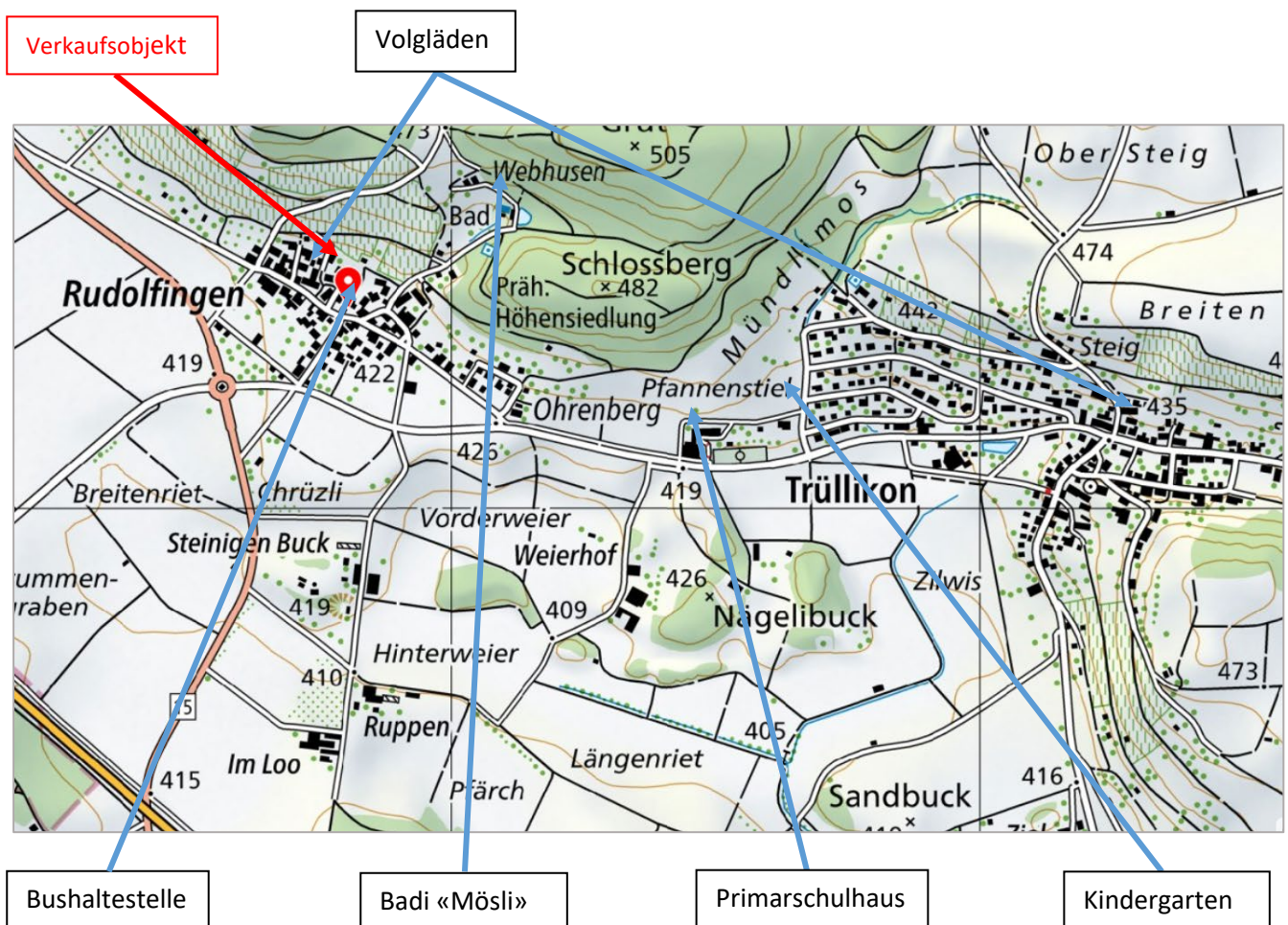
Mikrolage / Lage Verkaufsobjekt

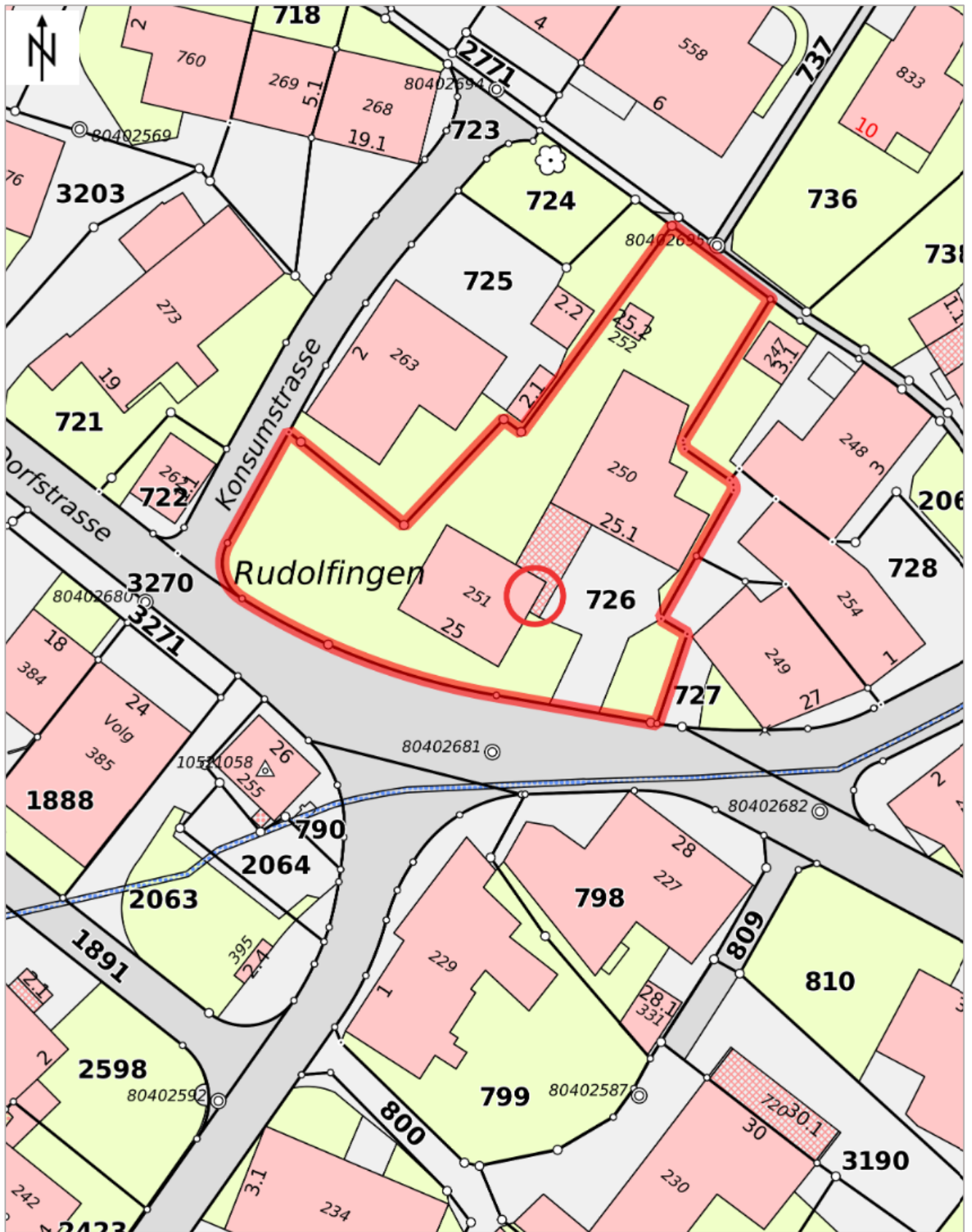
Die Liegenschaft Dorfstrasse 25 befindet sich im Gemeindeteil Rudolfingen. Sie ist Teil des historischen Dorfkerns, liegt nahe an der Hauptachse des Dorfkerns, die durch einen wertvollen Brunnen akzentuiert wird. Alle Strassen und Landschaftsräume der Nahumgebung sind äusserst reizvoll. Es handelt sich durchwegs um Quartierstrassen ohne störenden Durchgangsverkehr. Die Bushaltestelle liegt unmittelbar vor der Liegenschaft.

Gemeindeverwaltung, der Kindergarten und die Primarschule befinden sich in Trüllikon. Das Oberstufenschulhaus befindet sich in Marthalen.

Für den Einkauf des täglichen Bedarfs steht der Volgladen um die Ecke zur Verfügung. In Trüllikon führt der Volgladen zusätzlich eine Poststelle. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten die liebevoll gepflegten Hofläden im Dorf oder der Umgebung sowie die Bäckereien in Truttikon und Marthalen. Grosseinkäufe sind in den nahe gelegenen Migros- oder Coop-Läden in Kleinandelfingen (10 Fahrminuten) möglich. Auch über der Landesgrenze in Deutschland befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (EDEK, Apotheken, DM etc.).

Für Abkühlung sorgt die Badi «Mösli», welche ausschliesslich den Rudolfinger Einwohnern vorbehalten ist.





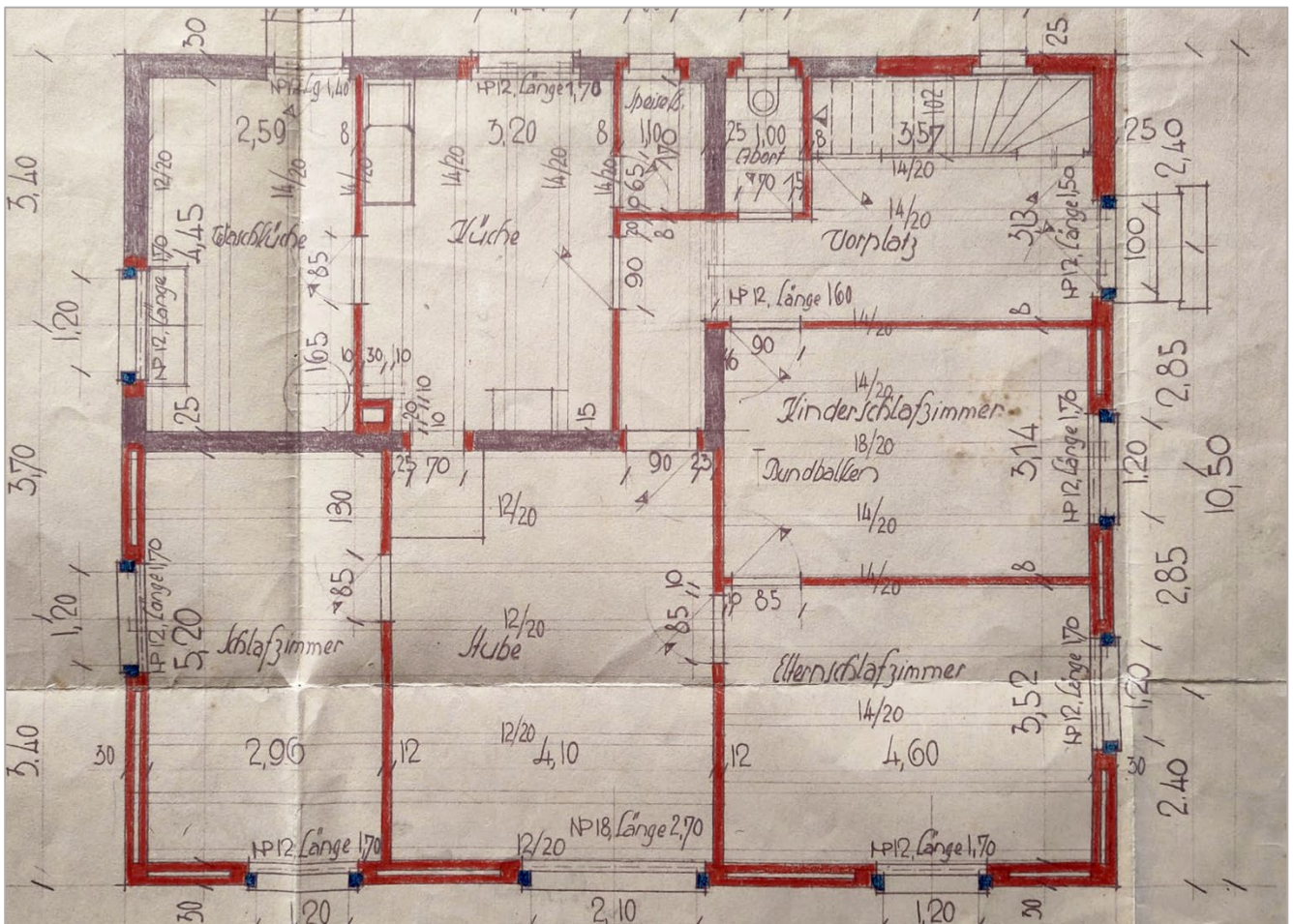
Einteilung / Konstruktion / Bauqualität

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein rund 100-jähriges Wohnhaus mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss. Der durchdachte Grundriss bietet viel Wohnqualität und Nutzungsmöglichkeiten. Beide Einheiten lassen sich ohne grosse bauliche Anpassungen als eine einzige äusserst grosszügige Wohneinheit nutzen.

Die Liegenschaft wurde laufend gepflegt und befindet sich in einem guten Unterhaltszustand. Sie verfügt über einen liebevoll angelegten, ebenen Garten, der zusammen mit dem nachträglich gebauten und verglasten Terrassenanbau zum Verweilen einlädt.

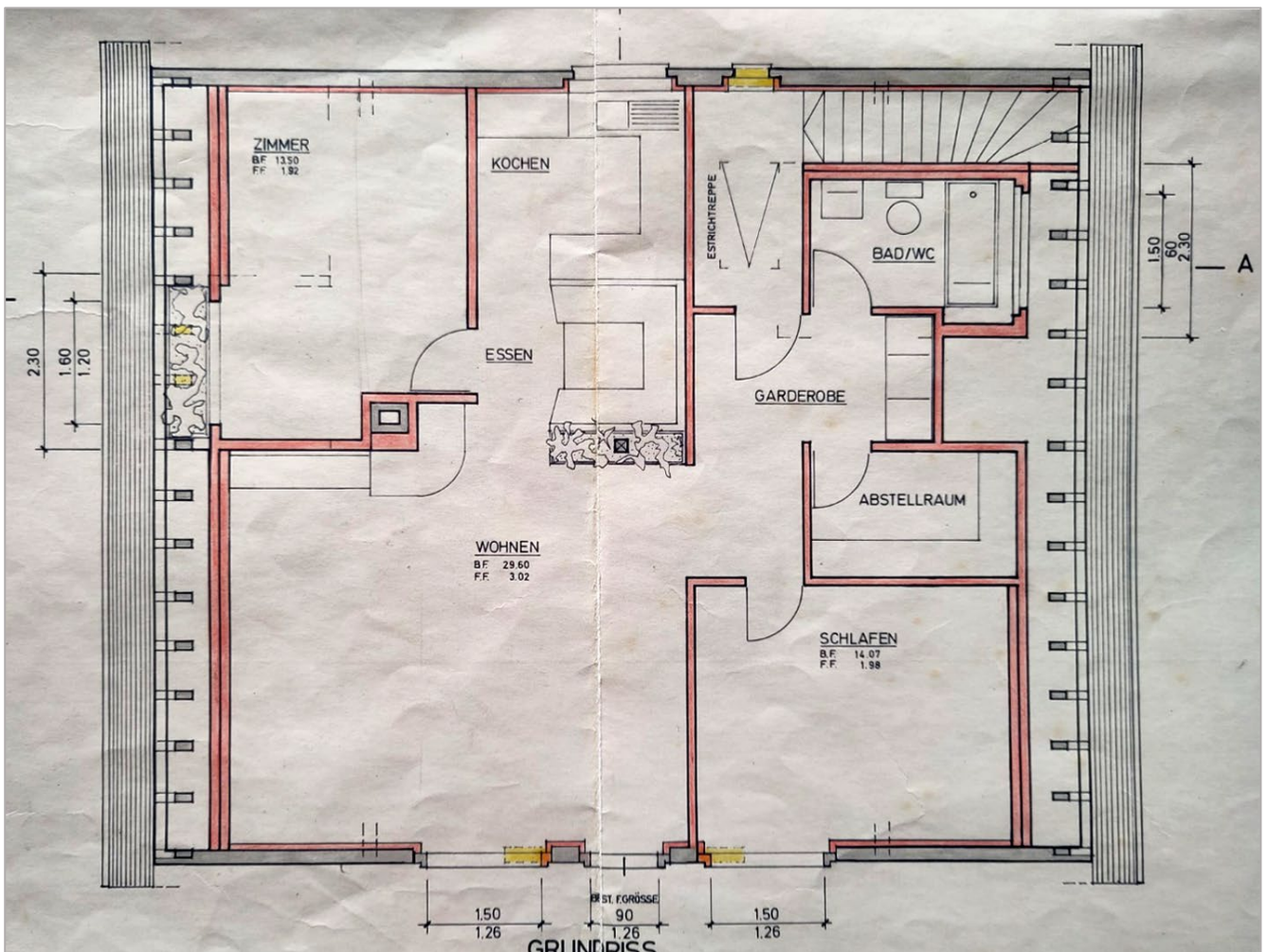
Ein besonderes Highlight ist die historische Scheune aus dem Jahr 1890, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt ist. Sie bietet – ebenso wie das charmante Hühnerhaus im Hintergarten – vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Bezüglich der Scheune bestehen Ausbaureserven. Das konkrete Potenzial ist im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Erdgeschoss



Entrée, inkl. Treppe	15.20 m²	Küche	14.30 m²
Wohnen / Essen	21.30 m²	Bad mit Badewanne, WC	3.60 m²
Elternschlafzimmer	16.2 m²	Kinderschlafzimmer 1	14.5 m²
Kinderschlafzimmer 2	15.4 m²		

Dachgeschoss



Wohnen	29.60 m ²	Zimmer 1	14.10 m ²
Zimmer 2	13.50 m ²	Bad / Dusche / WC	6.80 m ²
Übrige Hauptnutzfläche	58.00 m ²		

Ausbau / Technik

Konstruktionsart	Massivbauweise, teilunterkellert, guter Allgemeinzustand
Kellerumfassung	Massivbauweise
Decken	Holzbalkendecken
Innenwände	Mauerwerk Verputz und Täfer
Aussenwände	Wohnhaus mit Ziegel- oder Bruchstein, Fensterläden aus Holz (Gebäudehülle in gutem Zustand, laufend unterhalten), Scheune mit Holzständerwerk mit Gefachen
Dach	Wohnhaus mit Satteldach / Ziegeleindeckung, insgesamt guter Zustand
Wärmeschutz	Dämmungen erfüllen heutige erhöhte Anforderungen nicht mehr vollumfänglich

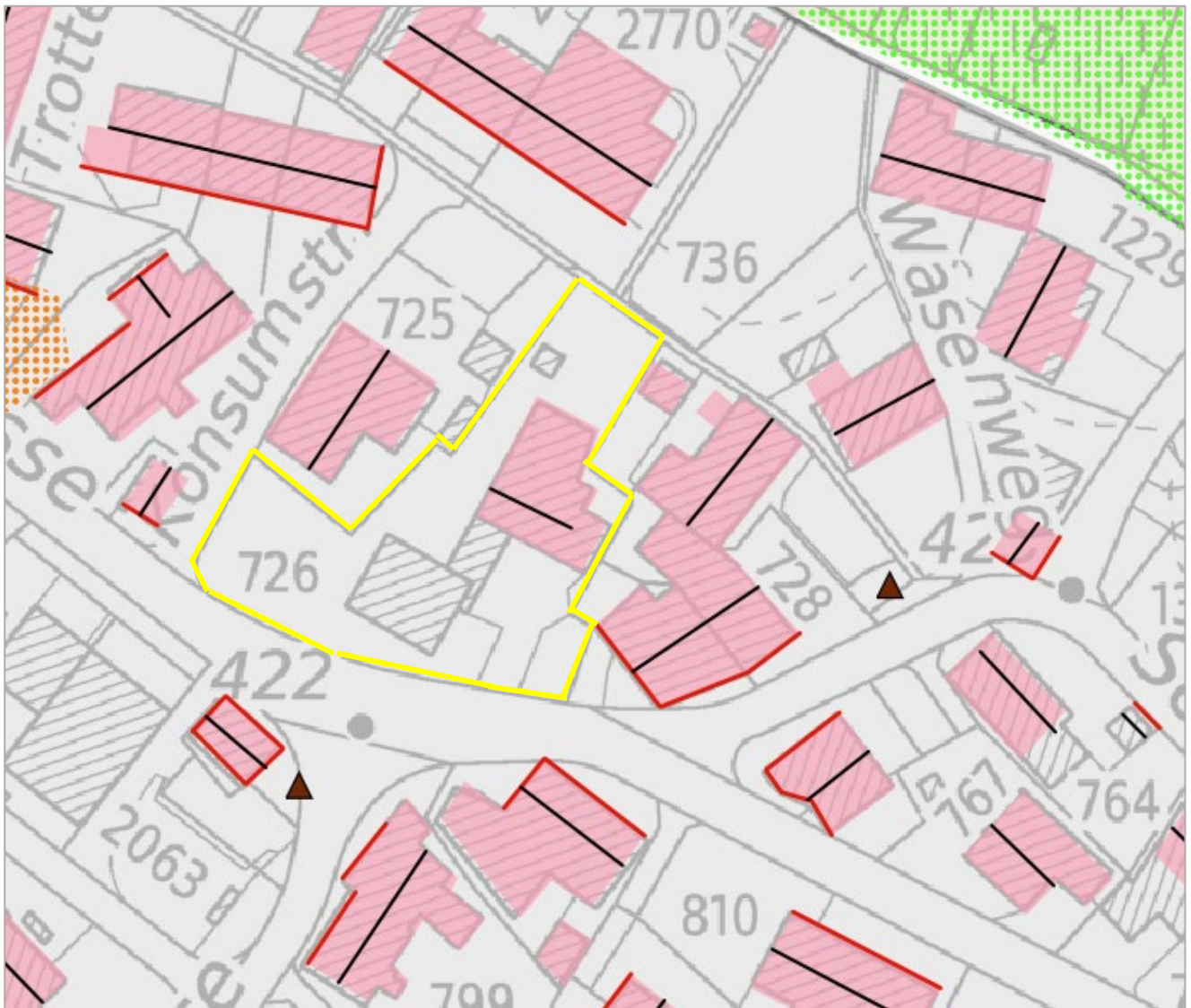
Ausbau

Bodenbeläge	Keramikplatten, Linoleum, Teppich, Parkett
Wände	Abrieb, Keramikplatten und Holztäfer
Decken	Kassettendecke Holz, Verputz, Balken
Türen	Holztüren auf Holzzargen
Küche	Einbauküche teilweise mit Chromstahlabdeckung, Fronten in Holz, Keramikfeld, Dampfzug, Backofen, Geschirrspüler, 2 Spülbecken in Chromstahl, Rückwand Plattenbelag
Nasszellen	EG: Bad mit Spiegel, Lavabo, Wandklosett und Badewanne OG: Wandklosett, Lavabo, Dusche, Badewanne
Haustechnik und	Wärmeerzeugung via Öl-Heizung und Kachelofen. Wärmeverteilung Kombination Radiatoren und Kachelofen
Wärmeerzeugung	Warmwasseraufbereitung mittels elektrischem Boiler
Fenster/Wetterschutz	Holzfenster mit Zweifachverglasung Holzläden für Sicht- und Wetterschutz
Parkierung / Umgebung	Garage sowie genügend Aussenparkplätze, Baumgarten, Gemüsegarten, Rasenfläche

Situation aus baulicher und denkmalpflegerischer Sicht

Das Grundstück Kat.Nr. 726 mit einer Fläche von 1'520 m² liegt in der Kernzone K I. Es befindet sich innerhalb des Perimeters des geschützten Ortsbildes von Rudolfingen. Das bedeutet, dass sämtliche Bauvorhaben auf dem Grundstück durch den Kanton geprüft und bewilligt werden müssen.

Es gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung Trüllikon bezüglich der Bauzone K I, wobei überdies Ortsbild- und/oder denkmalpflegerische Aspekte zu berücksichtigen sind. Bezüglich des Verkaufsobjektes wurde bisher kein Gutachten über die Schutzwürdigkeit erstellt. Fest steht, dass die Scheune inventarisiert ist, das Wohnhaus, welches erst im Jahre 1929 nach einem Brand erstellt wurde, hingegen nicht. Sollte ein Ausbau der Scheune zur Diskussion stehen, dürfte zuerst ein Gutachten über den Schutzzumfang erstellt werden müssen. Die Kosten für solche Gutachten sind von der Gemeinde zu bezahlen.



Grundbuch / Gebäudeversicherung

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Trüllikon	494	CH976977805955	

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 726, Plan 31, Rudolfingen			
	15	20	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		9	Nebengebäude, Nr. 04000252			
1	33		Gebäude Wohnen, Nr. 04000251, Dorfstrasse 25			
2	01		Gebäude Landwirtschaft, Nr. 04000250			
			Bodenbedeckung			
3	43		Gebäude			
2	00		befestigte Fläche			
9	77		Gartenanlage			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Trüllikon			CH4474-0000-0003-14960	1

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Baurecht für einen Oberflur-Hydranten	02.03.1932	GP Rudolfingen A2 S. 53	CH4474-0000-0004-34357	

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Trüllikon	494	CH976977805955	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	zugunsten Gemeinde Trüllikon, besondere Rechtsformen, CHE-114.857.912, Diessenhoferstrasse 11, 8466 Trüllikon	08.04.1932	GP Rudolfingen 2 S. 92	CH4474-0000-0004-89872	
	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Abwasserleitung, mit Anschlussrechten zugunsten Blatt 502, Kataster 2770, EGRID CH895977806990, Trüllikon Blatt 870, Kataster 2768, EGRID CH8468959778094, Trüllikon Blatt 871, Kataster 2769, EGRID CH816980597711, Trüllikon Blatt 872, Kataster 2771, EGRID CH888059697782, Trüllikon				
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Näherbaurecht für Garage zugunsten und zulasten Blatt 50159, Kataster 728, EGRID CH958159776954, Trüllikon	25.08.1953	Tb. 21	CH4474-0000-0005-11151	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Änderung	10.05.2021	28	CH4474-0000-0003-14960

Policen-Nr. 114'633
Gemeinde/Quartier Trüllikon
Grundstück-Nr. 040.726

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **1'422'666**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Trüllikon	040-00250	Dorfstrasse 25 8465 Rudolffingen 3232, Scheune, Neuwert Erstellungsjahr: 1890 Schätzung vom 31.08.2011 Schätzgrund: Revision	1'200	36'588	435'401
Trüllikon	040-00251	Dorfstrasse 25 8465 Rudolffingen 2009, Wohnhaus mit Anbau, Neuwert Erstellungsjahr: 1929 Schätzung vom 19.08.2015 Schätzgrund: Revision	1'105	81'463	969'415
Trüllikon	040-00252	Dorfstrasse 8465 Rudolffingen 9093, Hühnerhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1947 Schätzung vom 19.06.2003 Schätzgrund: Revision	19	1'500	17'850

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 1'250'000.00 (aktuelle Verkehrswertschätzung vorhanden)
Angebot	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Manuela Tschümperlin, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. manuela.tschuemperlin@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen.
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 30'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Manuela Tschümperlin, MLaw

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 78 / manuela.tschuemperlin@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Fotos



Ansicht von Süden mit Wohnhaus



Vogelperspektive auf Scheune und Nordseite
Wohnhaus



Garten



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen mit Kachelofen



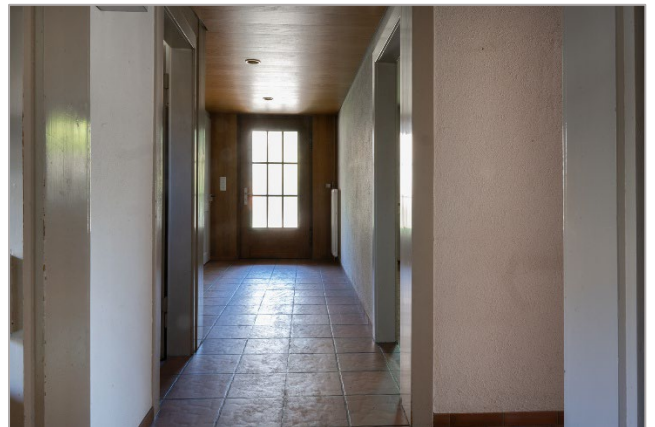
Küche / Essen EG



Nasszelle EG



Zimmer EG



Flur



Dachgeschoss mit Erweiterung Kachelofen



Stube Dachgeschoss



Badezimmer OG



Badezimmer DG



Einbauschränk mit Pendeluhr



Überdachte und verglaste Terrasse



Naturkeller



Vorderer Teil der Scheune



Grundstück aus Vogelperspektive

