Pfändler & Pfändler Immobilien

Dorfstrasse 16
8455 Rüdlingen



Willkommen in Rüdlingen...

Gemeinde
Rüdlingen ist eine kleine, idyllische Gemeinde im Kanton Schaffhausen und liegt direkt an einer landschaftlich reizvollen Rheinschlaufe. Das Dorf ist von Rebbergen, Wäldern und weitläufigen Grünflächen umgeben und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Gemeinde hat ihren ursprünglichen Dorfcharakter bewahrt und ist besonders bei Menschen beliebt, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen. Durch die Nähe zu Rafz, Eglisau und Bülach sind wichtige regionale Zentren schnell erreichbar.

Einkauf
Die nahe gelegenen Gemeinden Rafz und Eglisau bieten alles, was man für den täglichen Bedarf und für grössere Einkäufe benötigt. Dort befinden sich verschiedene Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Detailhandelsgeschäfte und weitere Dienstleistungsangebote. Auch Bülach bietet ein umfangreiches Einkaufsangebot mit zahlreichen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten.

Schulen
Das Bildungsangebot in Rüdlingen umfasst alle schulischen Grundstufen für Kinder im Kindergarten-, Primarschul- und Oberstufenalter. Die Schule wird gemeinsam mit der Nachbargemeinde Buchberg organisiert, wodurch eine regionale Zusammenarbeit gewährleistet ist. Weiterführende Bildungsangebote, beispielsweise eine Kantonsschule, befinden sich unter anderem in Schaffhausen.

Freizeit
Die Umgebung von Rüdlingen bietet vielfältige Möglichkeiten für eine aktive und erholsame Freizeitgestaltung. Der Rhein ist ein beliebtes Ausflugsziel und lädt im Sommer zum Baden, Schwimmen und Verweilen ein. Wander- und Velowege führen durch die schöne Flusslandschaft, vorbei an Rebbergen und durch die umliegenden Wälder. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Vereine und gemeinschaftliche Aktivitäten im Dorfleben.

Verkehr
Rüdlingen ist über das regionale Strassennetz mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbunden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt hauptsächlich über regionale Buslinien, welche Verbindungen zu den nächstgelegenen Bahnhöfen ermöglichen. Von dort bestehen Zugverbindungen in Richtung Zürich, Winterthur und Schaffhausen. Mit dem Auto sind die regionalen Zentren Rafz, Eglisau und Bülach gut erreichbar.

Steuerfuss
Der aktuelle Steuerfuss beträgt im Jahr 2026 attraktive 80%.



Ein Haus mit Geschichte, Charakter und ganz viel Herz

Manche Häuser sind mehr als nur vier Wände und ein Dach. Sie erzählen Geschichten, versprühen ihren ganz eigenen Charme und lassen einen schon beim Eintreten spüren, dass sie etwas Besonderes sind. Dieses um 1900 erbaute Haus ist genau so eine Liegenschaft. Rustikal, voller liebevoller Details und mit einer ganz besonderen Atmosphäre erwartet Sie hier ein Zuhause, das seinen ursprünglichen Charakter bewahrt hat und darauf wartet, seine Geschichte mit neuen Bewohnern weiterzuschreiben.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Charmantes, um 1900 erbautes Haus mit viel Geschichte und ursprünglichem Charakter
- Eigene Garage sowie zusätzlicher Parkplatz direkt vor dem Haus
- Gemütlicher Wohn- und Essbereich mit wunderschöner Steinwand und Cheminée
- Mehrere Zimmer auf verschiedenen Etagen, darunter ein grosszügiges Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer im Dachgeschoss
- Kleiner Balkon mit direktem Bezug zum eigenen Garten und gesichertem alleinigem Nutzungsrecht
- Moderne Heizlösung: Seit 2023 Anschluss an eine Luft-Wasser-Wärmepumpe statt der bisherigen Ölheizung

Ein Rundgang durch Ihr neues Zuhause

Bereits beim Eintreten wird klar, weshalb wir von einem Haus mit so viel Geschichte sprechen. Hier begegnen Ihnen rustikaler Charme, liebevolle Details und eine Atmosphäre, die man heute nur noch selten findet. Nicht alles ist perfekt glatt und neu, aber genau das macht den besonderen Reiz dieser Liegenschaft aus. Hier empfängt Sie ein grosszügiges Entrée, von dem aus Sie in die Küche sowie in den gemütlichen Wohn- und Essbereich gelangen. Besonders ins Auge fällt die wunderschöne Steinwand, die dem Raum seinen unverwechselbaren Charakter verleiht. An kühleren Tagen sorgt das Cheminée für wohlige Wärme und gemütliche Stunden. Ein Ort, an dem man gerne zusammenkommt, lacht und das Leben geniesst.

Eine Etage höher befinden sich die weiteren Wohnräume. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Auch Waschmaschine und Tumbler finden hier ihren Platz. Die charaktervollen Platten erinnern an vergangene Zeiten und liegen heute fast schon wieder voll im Trend. Alles ist funktionstüchtig und bereit für den Alltag.

Das erste Zimmer ist zwar nicht übermässig gross, bietet sich aber wunderbar als Büro, Gästezimmer oder gemütliches Kinderzimmer an. Das zweite Zimmer präsentiert sich etwas offener und ist direkt mit dem dahinterliegenden Raum verbunden. Mit einfachen baulichen Mitteln lässt sich hier bei Bedarf eine Trennung schaffen. Alternativ bietet sich die Fläche hervorragend als Ankleide oder zusätzlicher Rückzugsbereich an.

Ein besonderes Highlight ist der kleine Balkon mit Zugang zum eigenen Garten. Das alleinige Nutzungsrecht an diesem Gartenbereich wurde vor einigen Jahren mittels Dienstbarkeitsvertrag geregelt. So geniessen Sie Ihren ganz persönlichen Aussenbereich, einen Platz zum Entspannen, Gärtnern oder einfach zum Durchatmen.

Im Dachgeschoss erwartet Sie schliesslich das grösste Schlafzimmer des Hauses. Mit seinem eigenen Badezimmer bietet es einen wunderbaren privaten Rückzugsort und rundet das Raumangebot auf charmante Weise ab.

Auch der Keller soll nicht unerwähnt bleiben. Hier stehen Ihnen weitere praktische Nutzflächen zur Verfügung, die wir Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung gerne näher zeigen.

Vielleicht ist es genau dieses Haus, in dem Sie Ihre eigene Geschichte weiterschreiben möchten?

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Schmuckstück persönlich zu zeigen!

























Wichtige Daten

auf einen Blick...

• Adresse:	Dorfstrasse 16 8455 Rüdlingen SH
• Kataster Nr.:	97
• Baujahr:	1900
• Wohnfläche:	140 m² BGF
• Grundstück:	159 m²
• Volumen:	730 m³ + 55 m³ Keller
• Anzahl Zimmer:	5½ Zimmer
• Stockwerke:	3
• Nasszellen:	2
• Heizung:	Luft- / Wärmepumpe mit Radiatoren
• Garage:	1
• Parkplatz:	1

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

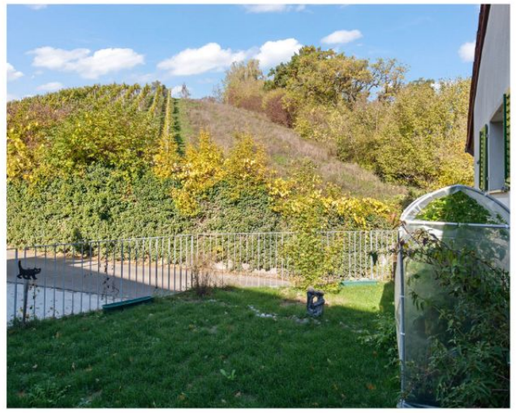






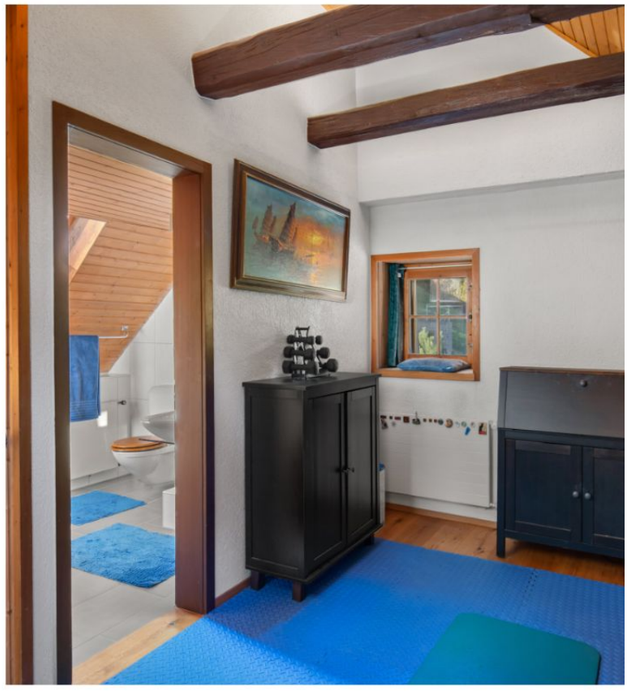


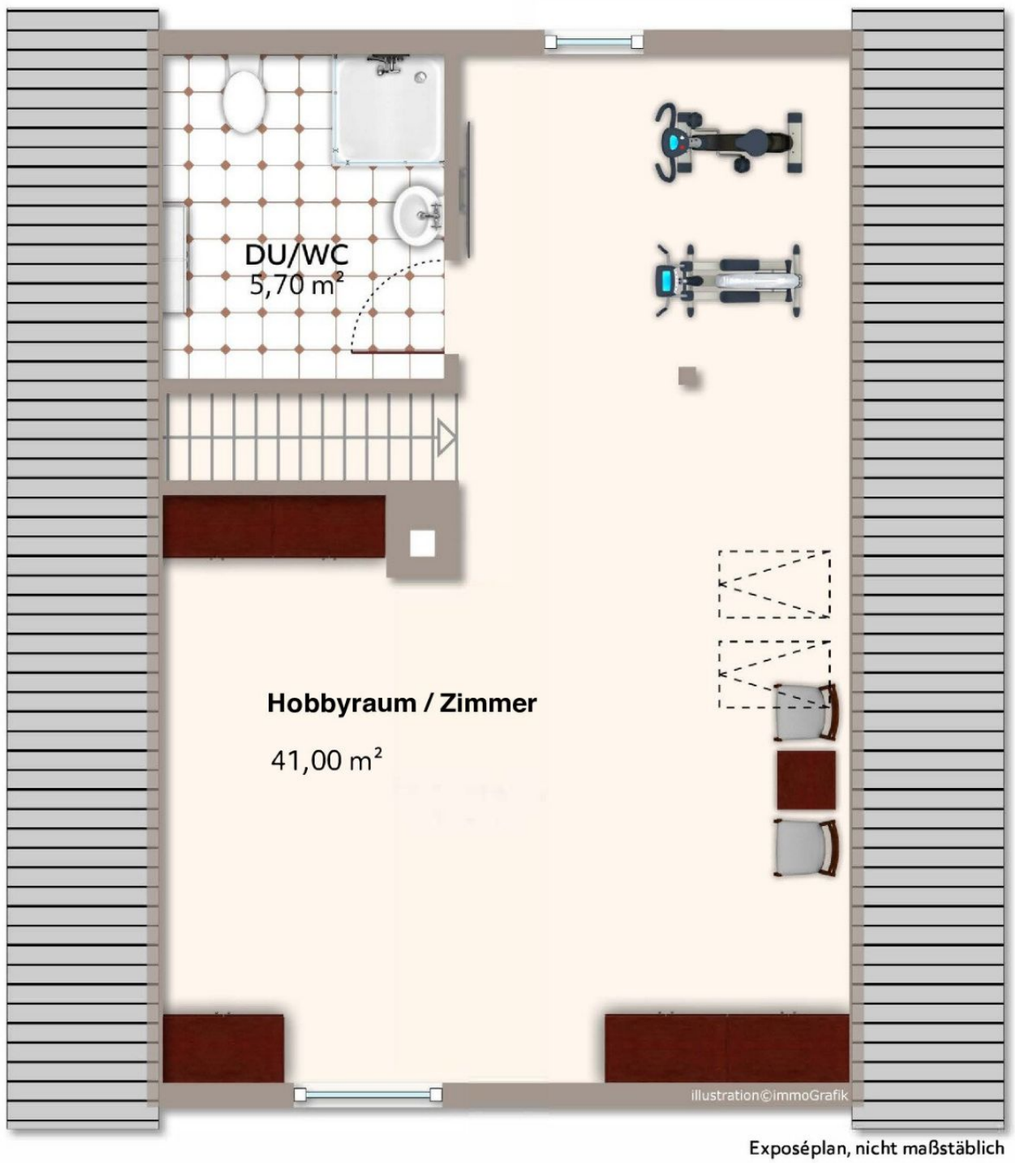










Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich







Offertcharakter
Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

Verkaufsabwicklung
Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von Fr. 15‘000.– fällig und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung.

Die Kosten des Notariat und Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Käufer & Verkäufer getragen.

Wir verkaufen Ihre Immobilie garantiert !



Pfändler & Pfändler Immobilien GmbH

Rebbergstrasse 20
8113 Boppelsen
+41 44 215 67 00

www.pfandler.ch

Ihr Vater - Tochter Team

Rolf Pfändler
+41 76 59 39 99 4
rolf@pfandler.ch

Alannah Da Silva Pfändler
+41 79 558 54 06
alannah@pfandler.ch

Immobilienbesitzer aufgepasst!
Wir suchen dringend Häuser, Wohnungen, Renditeobjekte und Bauland für unsere Suchkundschaft.

Falls Sie sich mit dem Gedanken befassen Ihr zu Hause zu verkaufen, so helfen wir Ihnen gerne mit einer **kostenlosen Bewertung.**

Pfändler & Pfändler Immobilien