

GLOOR IMMO AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung



*Eine Symbiose von perfektem
Wohnen am Rhein*

8212 Nohl | ZH

**Zweifamilienhaus einseitig angebaut
6½-Zimmer-EFH mit Werkstatt
4½-Zimmer-EFH mit separatem Eingang**

Dorfstrasse 39 & 41

Willkommen bei Gloor Immo AG!

Sehr geehrte Kaufinteressentin
Sehr geehrter Kaufinteressent

Dieses aussergewöhnliche Immobilienangebot vereint Wohnen, Arbeiten und Erholung auf einem Grundstück. Zwei Wohnhäuser, eine separate Gewerbenutzung und eine weitläufige Rheinwiese eröffnen zahlreiche Perspektiven – vom Mehrgenerationenwohnen über die Kombination von Wohnen und Arbeiten bis hin zur teilweisen Vermietung.

Lassen Sie sich von der Kombination aus grosszügigem Wohnen, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer einzigartigen Aussicht begeistern.

Dieses Exposé bietet Ihnen einen umfassenden Einblick in die Highlights dieser aussergewöhnlichen Kaufgelegenheit. Blättern Sie durch die Bilder, erkundigen Sie den Grundriss und lassen Sie den besonderen Flair dieses Angebots auf sich wirken. Sie werden staunen, wie viel Potenzial hier auf Sie wartet!

Sie sind herzlich eingeladen mit uns Kontakt aufzunehmen für zusätzliche Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Freundliche Grüsse

Gloor Immo AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung
8207 Schaffhausen



Michèle Gloor

Eidg. dipl.
Immobilien-Treuhänderin



Eckdaten

Adresse: PLZ / Stadt:	Dorfstr. Nr. 39	Nr. 41, 8212 Nohl	Laufen-Uhwiesen	
Baujahr:	4½-Zi.-EFH: 2020	6½-Zi.-EFH: 2001		
Objekte:	4½-Zi.-EFH: 95m²	6½-Zi.-EFH: 219m²	Einwohnerzahl	1'840
	Rheinwiese: 481m²	inkl. Werkstatt	Stand	31.12.2024
Heizung Verteilung:	Oel Radiatoren u. Bodenheizung		Steuerfuss	
Preise:	4½-Zi.-EFH: 525'000.- inkl. Aussenparkplatz		ohne Kirchensteuer	104 %
	6½-Zi.-EFH: 1'190'000.- inkl. Werkstatt		ref. Kirchensteuer	12 %
	Rheinwiese: CHF 20'000.-		kath. Kirchensteuer	14 %



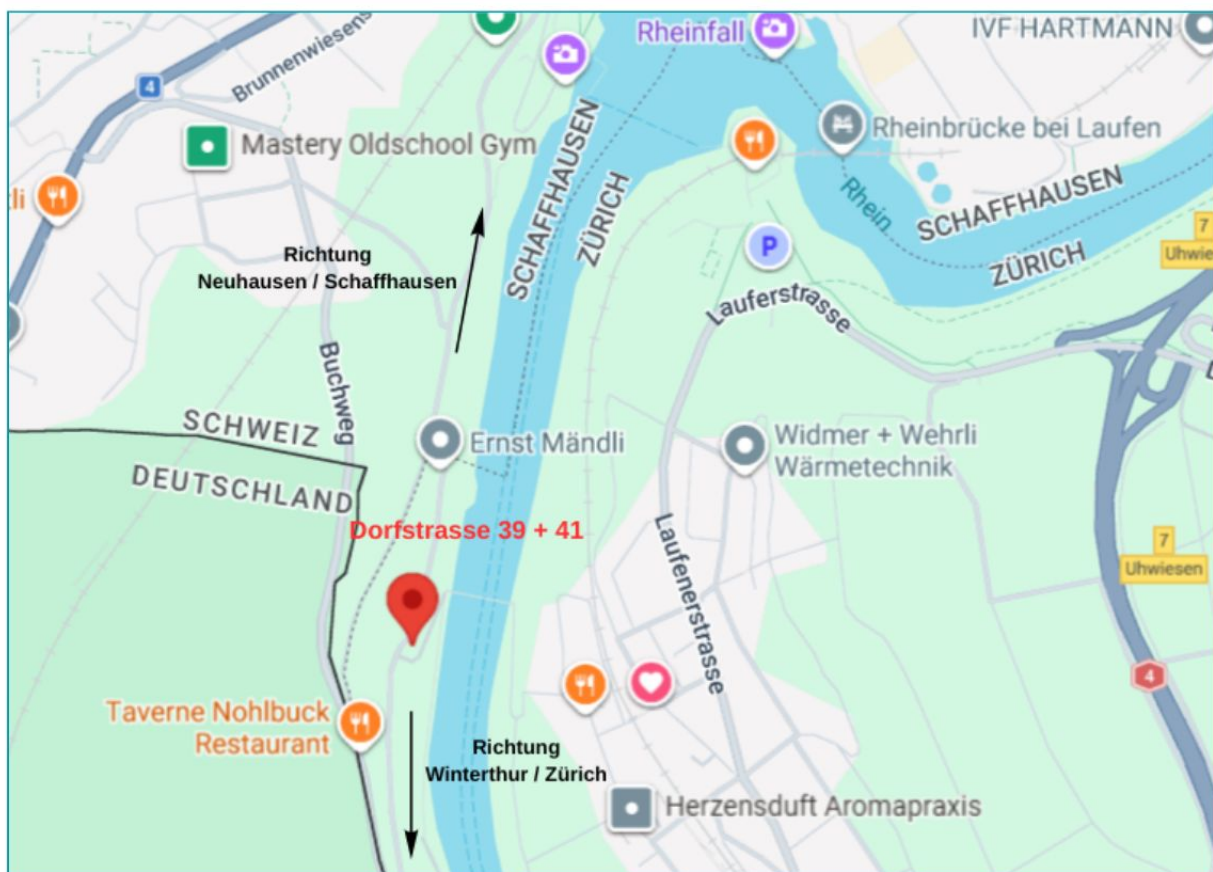
Gemeindebeschrieb

Laufen-Uhwiesen und Nohl – naturnah wohnen am Rhein

Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen liegt im nördlichen Zürcher Weinland, unmittelbar vor den Toren Schaffhausens und in direkter Nähe zum Rheinfluss. Sie umfasst die drei Ortsteile Uhwiesen, Laufen und Nohl und zählt rund 1'840 Einwohnerinnen und Einwohner.

Das Dorf Nohl befindet sich in besonders idyllischer Lage auf einer schmalen Terrasse unmittelbar über dem Rheinufer. Die einstige Fischersiedlung hat ihren ursprünglichen, überschaubaren Dorfcharakter bis heute bewahrt. Historische Gebäude, die Nähe zum Wasser und die ruhige Umgebung verleihen Nohl eine unverwechselbare Atmosphäre. Noch heute ist der Ort durch Rheinschifffahrt und Bootsbau mit dem Wasser verbunden.

Nohl nimmt innerhalb der Gemeinde eine besondere geografische Lage ein: Über die nahe A4 bestehen Verbindungen in Richtung Schaffhausen, Winterthur und Zürich. Für entspannte Spaziergänge schafft der Rheinsteg Nohl eine Fussverbindung über den Rhein.



Situations- und Ortsplan



Amtliche Vermessung in Farbe



Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.
Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-

Massstab 1:384

Zentrum: [2697917 04 1290520 42]

4½-Zimmer-Hausteil, 95 m² und viel Charme

Diese charmante Liegenschaft begeistert mit ihrer einzigartigen Lage unmittelbar am Rhein, einem herrlichen Ausblick auf das Wasser und der grünen Uferlandschaft. Die Nähe zur Natur ist in nahezu jedem Raum spürbar und verleiht dem Zuhause eine aussergewöhnlich ruhige und erholsame Atmosphäre.



Die offen konzipierte Küche fügt sich harmonisch in den angrenzenden Wohn- und Essbereich ein. Sie verfügt über viel Stauraum, robuste Granitarbeitsflächen und eine praktische Anordnung für den täglichen Gebrauch.



Ein charaktervoller Gewölbeweinkeller rundet das besondere Wohnambiente ab.

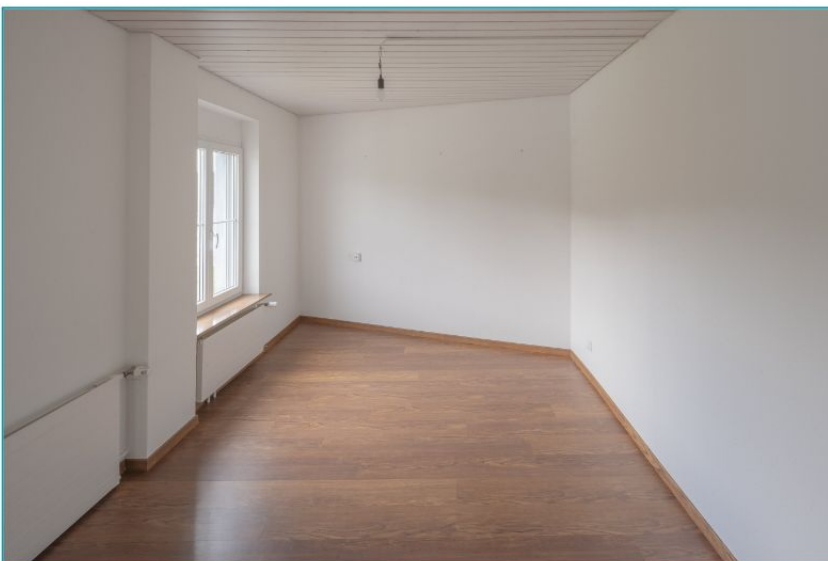




Die wunderbaren Schmuckstücke der Liegenschaft bilden die verschiedenen Aussenbereiche. Die grosszügige, teils überdachte Terrasse bietet viel Platz für gemütliche Stunden, gemeinsame Essen oder entspannte Sommerabende. Der Sitzplatz mit Gartenbereich und unverbautem Blick auf den Rhein schafft zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten.



Über den Eingangsbereich im Erdgeschoss erreichen Sie mühelos die Terrasse, ausgestattet mit einem Cheminée für schöne Stunden auch im Winter.



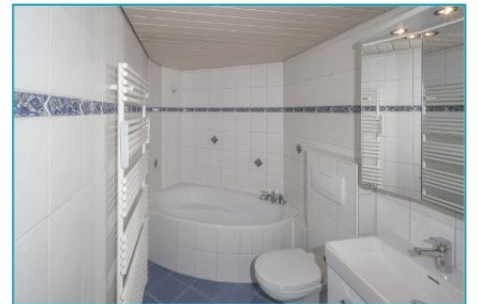
Im Innern erwarten Sie helle, grosszügig wirkende Wohnräume mit viel Charakter. Warme Holz- und Parkettböden sorgen für ein behagliches Wohngefühl, während zahlreiche Fenster den Blick auf den Rhein und die umliegende Natur freigeben.

Ein Zuhause mit besonderer Atmosphäre

Das grosse Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und eine praktische Nutzung im Alltag.



Ein besonderes Extra: eine Eckbadewanne für entspannte Stunden.



Ein besonderer Blickfang ist der traditionelle Kachelofen, der dem Schlafzimmer eine gemütliche und unverwechselbare Note verleiht.



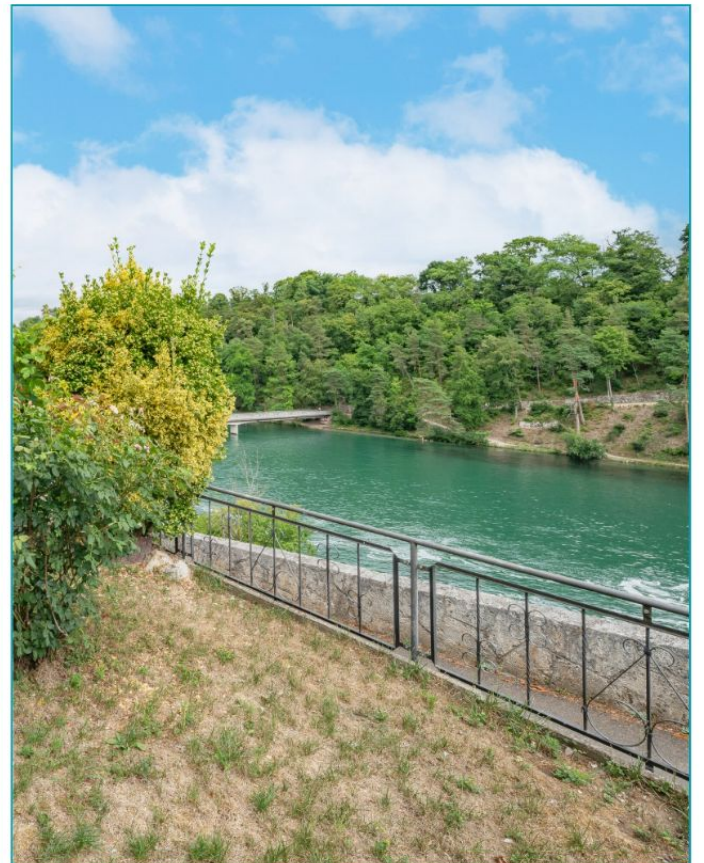
Raumplanung

	4 ½-Zi.-EFH	95.40 m²
EG	Eingang / Garderobe	3.30 m ²
	Treppe	2.30 m ²
	Esszimmer	5.90 m ²
	Küche	12.30 m ²
	Reduit	4.40 m ²
	Wohnzimmer	12.10 m ²
	Sitzplatz / Terrasse ¼ von 20 m ² mit Cheminée	5.10 m ²
1. OG	Korridor / Diele	3.20 m ²
	Korridor	4.90 m ²
	Zimmer Kachelofen	14.40 m ²
	Zimmer	7.50 m ²
	Badezimmer	7.60 m ²
	Zimmer	7.4 m ²
UG	2. Sitzplatz mit Garten	3.30 m ²
	Heizung beide Häuser	

Betriebskosten (pro Monat) ca.

CHF 300.00

4 ½-Zimmer-Einfamilienhaus



Vom Garten direkt in den Rhein

Modernes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus mit 219 m²

Im Zentrum des Hauses befindet sich der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Sichtbare Holzbalken, warme Holzoberflächen und der markante Natursteinboden verleihen den Räumen einen individuellen und wohnlichen Touch.



Die geräumige Küche mit angrenzendem Reduit, verfügt über zahlreiche Schränke, grosszügige Arbeitsflächen aus dunklem Naturstein sowie eine zentrale Kochinsel mit integrierter Sitzgelegenheit. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.



Wohnen, Arbeiten und Entspannen unter einem Dach

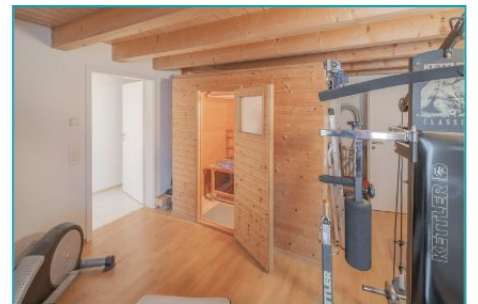
Ein Cheminéeofen schafft einen behaglichen Mittelpunkt für die kühleren Monate.



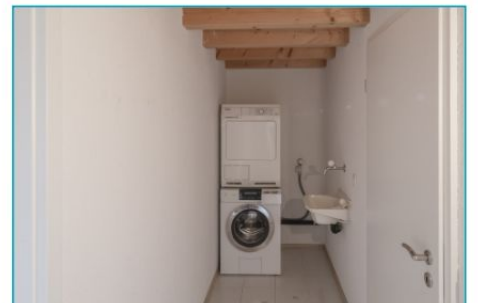
Die drei Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung für Familien, Paare oder Gäste.



Für Bewegung und Entspannung steht ein eigener Fitnessraum mit Sauna zur Verfügung.



Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Waschbereich mit Waschturm und praktischem Ausgussbecke.





2. Obergeschoss



Dieses aussergewöhnliche 6½-Zimmer-Einfamilienhaus verbindet ein grosszügiges Raumangebot mit viel Wohnatmosphäre und einem herrlichen Ausblick auf den Rhein.



Ein zusätzliches Büro unter dem Dach bietet einen ruhigen und gemütlichen Arbeitsplatz und die Möglichkeit Homeoffice einzurichten.



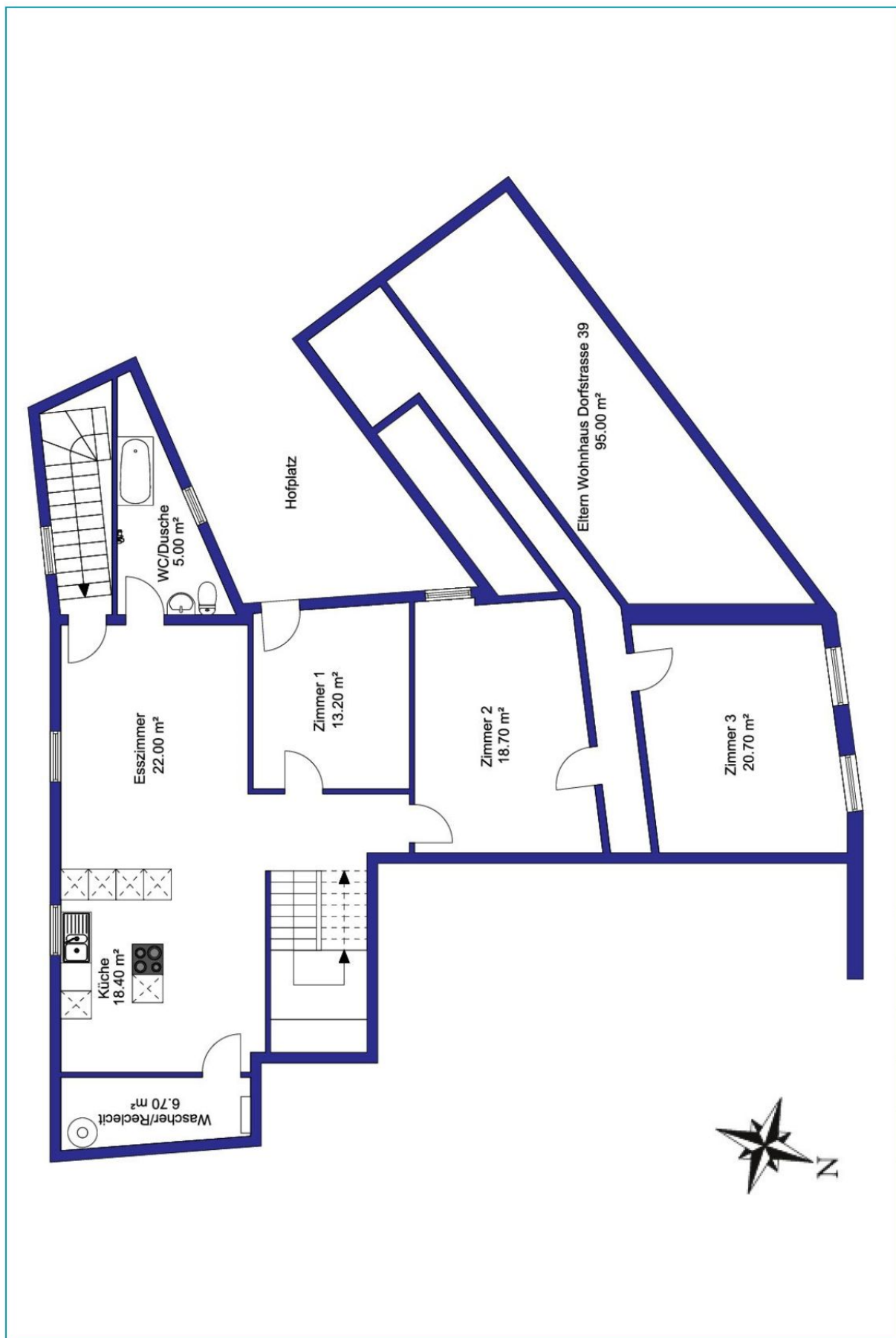
Ein besonderes Highlight ist die Terrasse im 2. Obergeschoss. Von hier aus eröffnet sich ein eindrucksvoller Blick auf den Rhein und die bewaldete Uferlandschaft – ein wunderbarer Ort für ruhige Morgenstunden, entspannte Nachmittage oder gemütliche Sommerabende.

Raumplanung

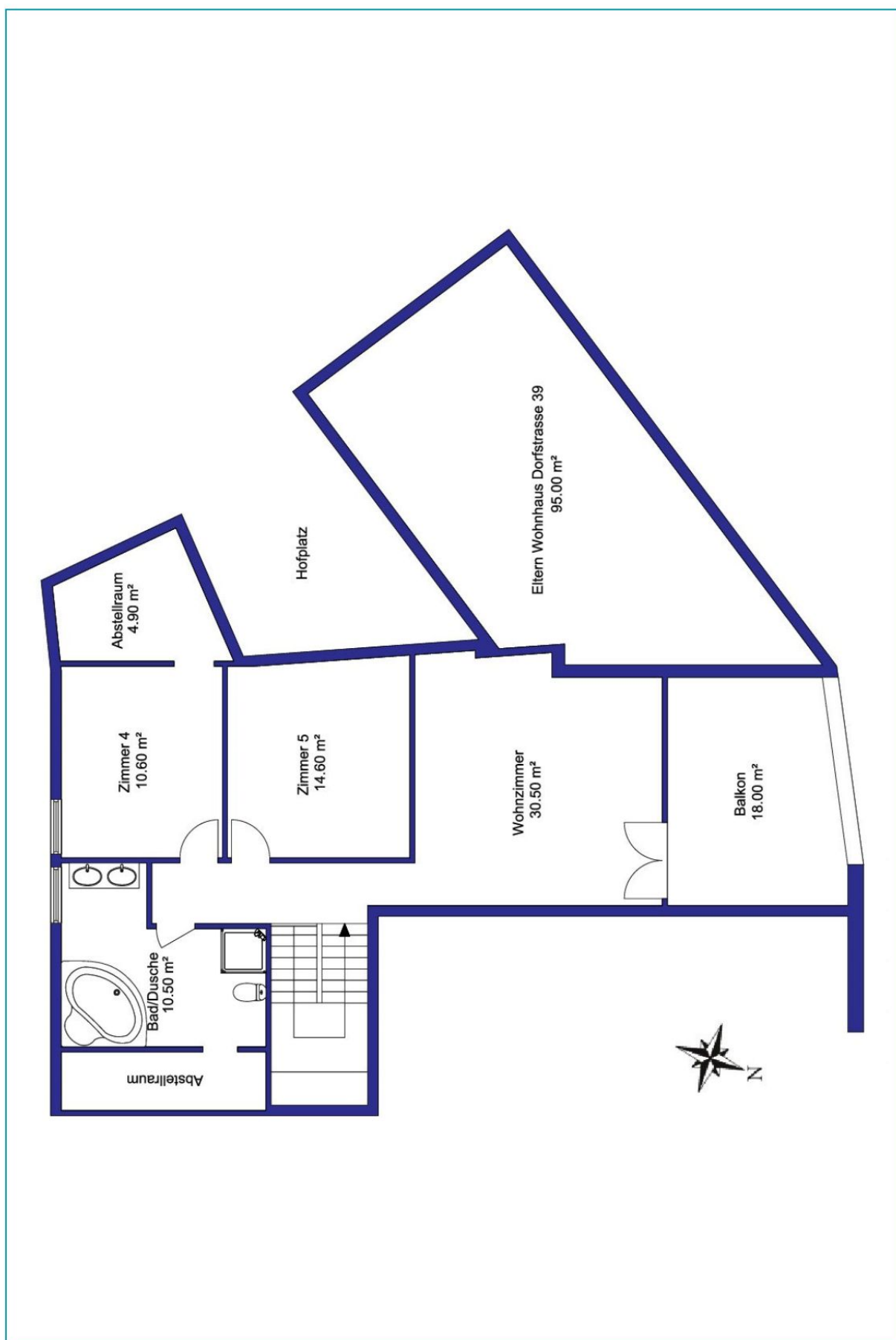
	6 ½-Zi.-EFH	219 m²
EG	Eingang / Treppe	9.90 m ²
1. OG	Korridor	1.60 m ²
	Esszimmer mit Schwedeofen	22.00 m ²
	Küche	18.40 m ²
	Reduit WA/TU	6.70 m ²
	Korridor	6.20 m ²
	Treppe	7.00 m ²
	Zimmer	13.20 m ²
	Dusche	5.00 m ²
	Reduit	4.90 m ²
	Zimmer Sauna	18.70 m ²
	Korridor Nutzung GB 2'785	6.10 m ²
	Zimmer	20.70 m ²
DG	Korridor	7.80 m ²
	Badezimmer	10.50 m ²
	Zimmer	10.60 m ²
	Zimmer	14.60 m ²
	Wohnzimmer	30.50 m ²
	Balkon ¼ von 18 m ²	4.60 m ²

Gewerbe & Lagerfläche	125 m²
Lager mit 5'000 L Regenwassertank (vorbereitet)	25.40 m ²
Garage & Werkstatt	61.10 m ²
separate Werkstatt	35.30 m ²
Separat WC	4.80 m ²

Betriebskosten (pro Monat) ca.	CHF 450.00
6 ½-Zimmer-Einfamilienhaus & Gewerbe	



Grundriss 6½-Zimmer-EFH 1. OG



Grundriss 6½-Zimmer-EFH 2. OG

125 m² Garage und Gewerbefläche

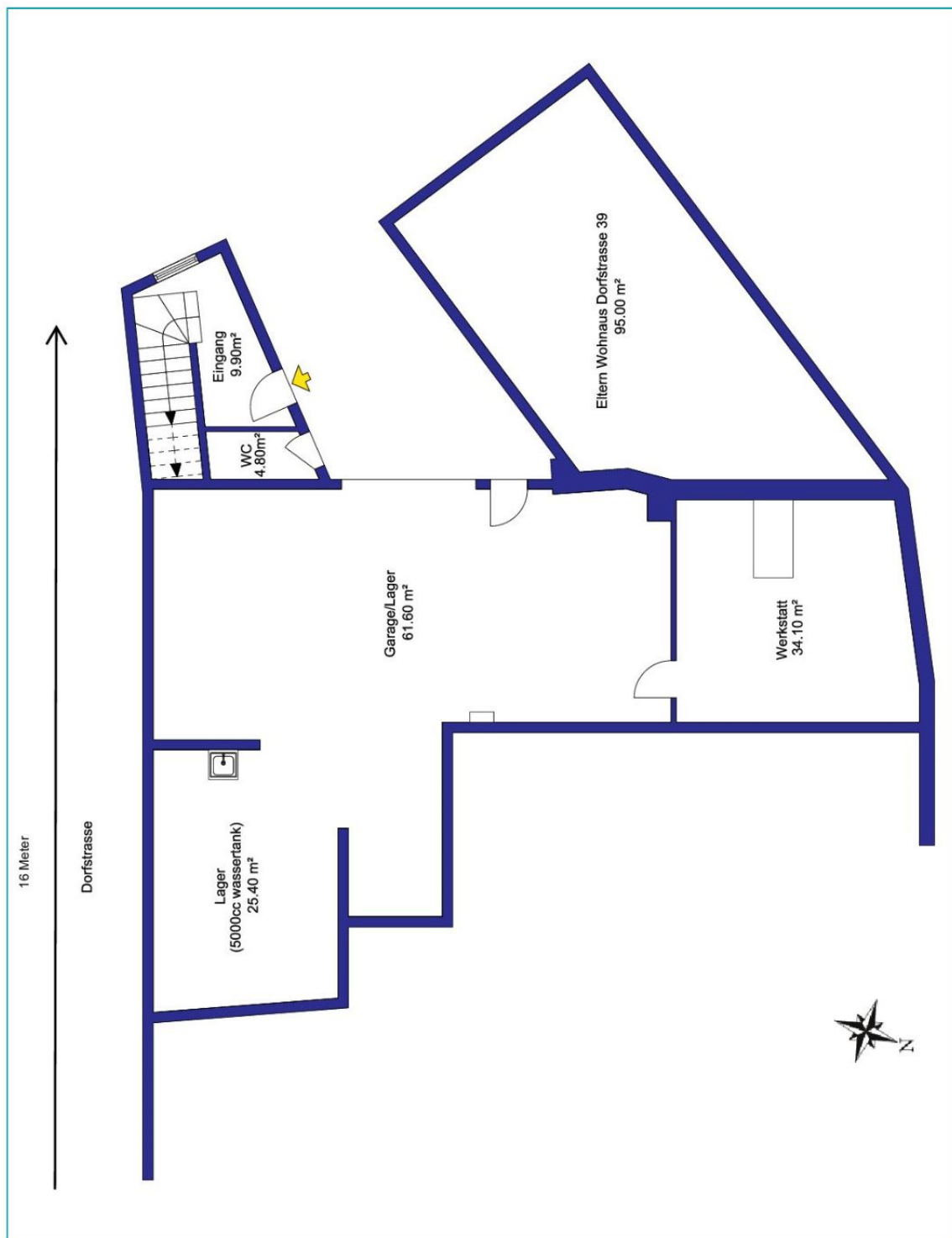
Im Erdgeschoss des 6½-Zimmer-Einfamilienhaus präsentiert sich diese Werkstatt, gut ausgestattet mit diversen Lagermöglichkeiten, Werkbänken und separater Toilette.



Das Lager enthält einen integrierten Regenwassertank (vorbereitet) mit einer Kapazität von 5'000 L.



Im Erdgeschoss des 6½-Zimmer-EFH



Die grosse Garage mit Werkstatt lässt jedes Handwerker-Herz höher schlagen!

Grundriss Werkstatt

Eine einmalige Kulisse



Eine einmalige Gelegenheit



Eigenständige separate Liegewiese (481m²)

Grundstück 3

Grundstücksbeschreibung

Grundbuch	Laufen-Uhwiesen
Blatt	436
EGRID	CH507784752048
Grundstücksart	Liegenschaft

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster:	1669	
Flurname/Strasse:	Nohl	
Plan:	33	
Gesamtfläche:	481 m ²	
Bodenbedeckung:	Acker, Wiese, Weide	481 m ²

Eigentum

1. [REDACTED]

[REDACTED]

Erwerb:
26.09.2022, Beleg 2022/98
2. [REDACTED]

[REDACTED]

Erwerb:
26.09.2022, Beleg 2022/98
3. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Erwerb:
26.09.2022, Beleg 2022/98

Erwerbsart gemäss Grundbuch

Anmerkung

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft:
Teilungsbeschränkung nach zürch. LG
EREID CH5761-0000-0003-62357

Vormerkungen

Keine Eintragungen

Grundstück 2

Grundstücksbeschreibung

Grundbuch Laufen-Uhwiesen
Blatt 435
EGRID CH487520847777
Grundstücksart Liegenschaft

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster: 2784
Flurname/Strasse: Nohl
Plan: 33
Gesamtfläche: 236 m²
Gebäude: Gebäude Wohnen, GVZ-Nummer 03400183 163 m²
 Dorfstrasse 41, 8212 Nohl
Bodenbedeckung: Gartenanlage 3 m²
 befestigte Fläche 70 m²
 Gebäude 163 m²

Eigentum

Erwerb:

- 30.09.1998, Beleg 1998/158
- 30.09.1998, Beleg 1998/158
- 16.12.2021, Beleg 2021/124
- 16.12.2021, Beleg 2021/124
- 16.12.2021, Beleg 2021/125

Erwerbsart gemäss Grundbuch

Anmerkung

andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis:

Veräusserungsbeschränkung nach BVG

Beleg 2001/115, EREID CH5761-0000-0006-54563

Bemerkungen:

- 16.12.2021, Beleg 2021/124, Änderung
- 16.12.2021, Beleg 2021/125, Änderung

Vormerkungen

Keine Eintragungen



Lassen Sie sich von den Impressionen begeistern, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und spüren Sie den Charme dieser einzigartigen Kaufgelegenheit hautnah.

Ihr Gloor-Immo-Team

Gloor Immo AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung

Kreuzgutweg 22
8207 Schaffhausen
Tel. 052 644 80 44

info@gloor-immo.ch • www.gloor-immo.ch