

GLOOR IMMO AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung



Dorfleben à la deluxe!

8447 Dachsen ZH

**4½-Zimmer-Wohnung, 1. OG, Lift
mit Balkon u. Einstellhallenplatz**

Laufenerstrasse 8

Willkommen bei Gloor Immo AG!

Sehr geehrte Kaufinteressentin

Sehr geehrter Kaufinteressent

Sie möchten die Idylle und Ruhe eines Dorflebens geniessen und auf modernen Komfort nicht verzichten müssen?

Dann sind Sie hier genau richtig!

In diesem Exposé haben wir die wichtigsten Informationen und Merkmale für Sie zusammengetragen.
Verweilen Sie auf den Bildern, studieren Sie den Grundriss und lassen Sie sich von dieser einmaligen Kaufgelegenheit verzaubern. Sie werden begeistert sein!

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:	Laufenerstrasse 8, 8447 Dachsen	Gemeinde Dachsen	
Baujahr:	2015	Einwohnerzahl	1931
Objekt:	4½-Zimmer-Wohnung, 1. OG mit Balkon und Einstellhallenplatz Nr. 8	Stand	31.12.2024
Wertquoten:	WHG: 154/1000 / E-PP: 8.125/1000		
Netto-Wohnfläche:	124 m²	Steuerfuss	
Heizung:	Pelletheizung	ohne Kirchensteuer	42 %
Wärmeverteilung:	Fussbodenheizung	ref. Kirchensteuer	12 %
Preis Wohnung:	CHF 910'000.–	kath. Kirchensteuer	14 %
Preis Einstellplatz	CHF 25'000.–		
Bezugstermin:	nach Vereinbarung		

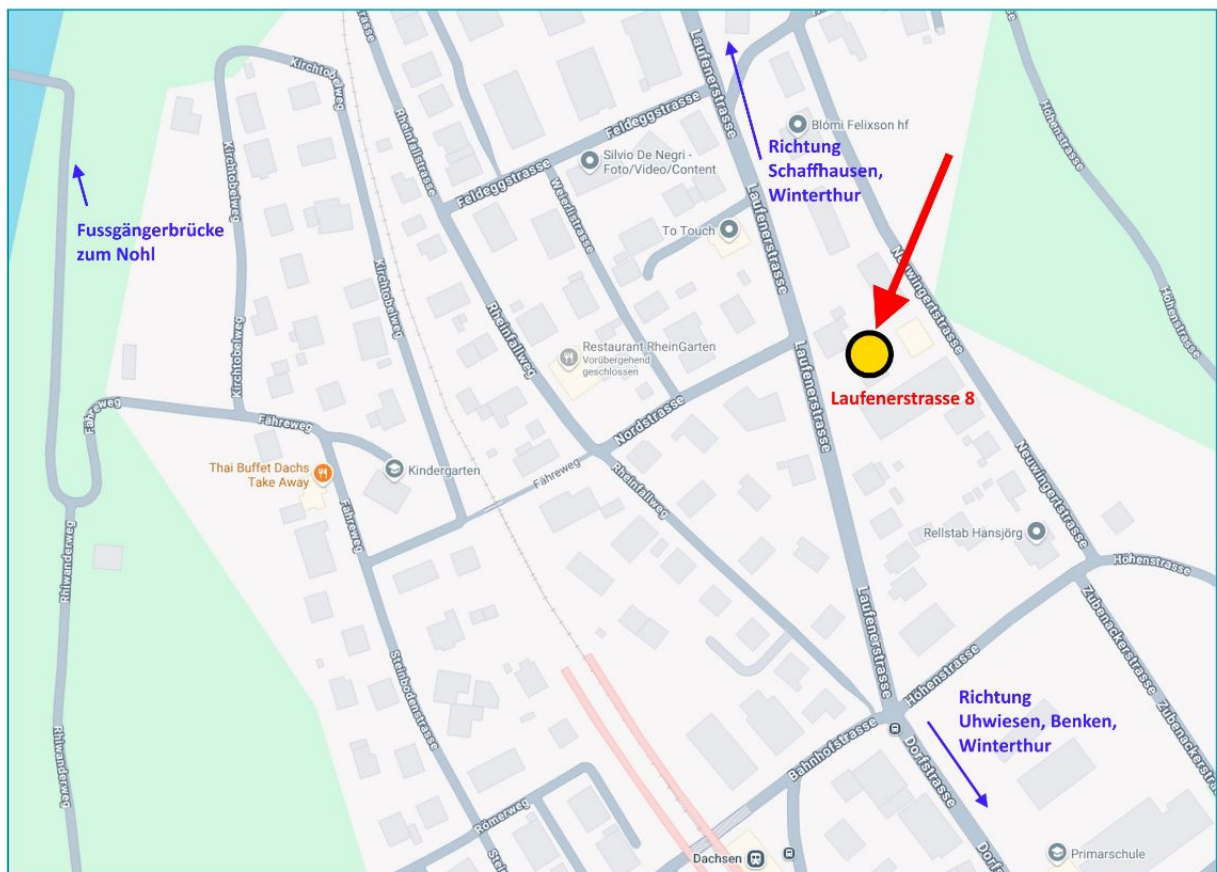


Gemeindebeschreibung

Dachsen ist eine politische Gemeinde im Bezirk Andelfingen im Kanton Zürich, Schweiz. Sie liegt im Zürcher Weinland, nahe dem Rheinfluss und ist bekannt für ihre ländliche Ruhe, gute Anbindung an die Zentren Schaffhausen und Winterthur sowie einen vergleichsweise niedrigen Steuerfuss. Die Gemeinde hat eine über tausendjährige Geschichte und feiert 2026 ihr Jubiläum.

Dachsen kombiniert ländliche Idylle mit moderner Infrastruktur sowie hervorragender Verkehrsanbindung. Die stabile Bevölkerungsentwicklung, der hohe Anteil an Wohneigentum, aktive Gemeinschaft und Zukunftsvisionen zeichnen die Gemeinde als attraktive Wahl für Wohnungsinteressenten aus – Familien, Paare wie auch Einzelpersonen, finden hier ideale Bedingungen für ein modernes und gleichzeitig traditionelles Wohnleben.

Die Gemeindeverwaltung von Dachsen überzeugt durch Effizienz, moderne Strukturen und eine offene, transparente Kommunikation mit der Bevölkerung.



Situations- und Ortsplan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 22.07.2025 16:07:18

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.

Massstab 1:1000

0 10 20 30m

Zentrum: 2688319 / 1280483

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause

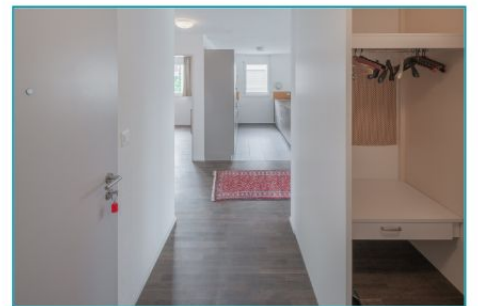
Am Rheinfluss und Schloss Laufen vorbei und schon sind Sie im idyllischen Dorf Dachsen angekommen. Sie werden die Vorzüge, die sich Ihnen bieten, sicher schnell entdecken. Ein Highlight ist die Badi Bachdelle. Im Sommer finden Sie hier, wunderschön in die Natur eingebettet und direkt am Rhein, ein vielseitiges Angebot für Gross und Klein!

Diese sehr schöne 4½-Zimmer-Wohnung (nur 3 Wohneinheiten im Haus) liegt im 1. Obergeschoss (mit Lift) von wo aus Sie eine schöne Aussicht ins Dorf erwartet. Der grosszügige Balkon verspricht Ihnen lauschige Sommerabende zum Geniessen.

Der wunderschöne Parkettboden wird Sie beim Betreten der Wohnung umgehend in den Bann ziehen! Dieser Farbton zieht sich durch die ganze Wohnung, ausser in die Nasszellen und die Küche - dort wurden elegante, dunkle Bodenplatten verbaut.

Die lichtgeflutete Wohnung verfügt über einen sehr guten Grundriss, der die Raumplanung perfekt abrundet.

Treten Sie nun ein und entdecken Sie Ihr neues Zuhause - es ist wie für Sie gemacht!



Elegant und lichtgeflutet – so fühlen Sie sich wohl!



Die moderne, elegante Küche wird Ihren Ansprüchen bestimmt gerecht! Hochliegender Backofen und eine Kochinsel mit sehr schöner Marmorabdeckung. Der Dampfabzug ist im Kochfeld integriert - was für ein Highlight!

So wird Kochen zum Vergnügen!

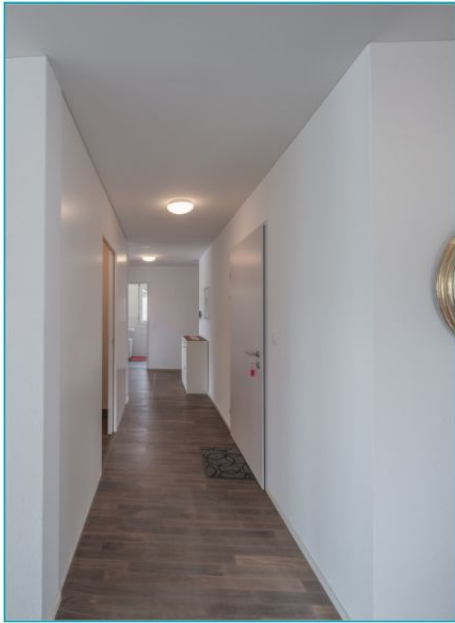


Im Bad neben dem grössten Schlafzimmer, erwartet Sie nicht nur der normale Komfort, sondern auch noch ein Waschturm, was natürlich sehr praktisch ist.

Zwischen den beiden anderen Zimmern befindet sich ein zweites, kleineres Bad mit einer Dusche.



Der grosszügige Balkon bietet nicht nur Platz, sondern auch noch eine idyllische Aussicht ins Dorf. Sie werden es hier geniessen und sich entspannen können.



Lassen Sie sich von den Impressionen beeindrucken und verzaubern!

Raumplanung

Eingang	17.3 m ²
Reduit/Garderobe	3.3 m ²
Küche	9.3 m ²
Wohnen/Essen	38.0 m ²
Dusche/WC	4.2 m ²
Zimmer 1	12.8 m ²
Zimmer 2	13.0 m ²
Zimmer 3	14.8 m ²
Bad/WC	6.4 m ²
Balkon 13.9 m ² (davon 1/2)	7.0 m ²
Total	126.1 m²

plus Keller

Betriebskosten (pro Monat) **ca. CHF 385.00**

Wohnung und Einstellplatz

inkl. Heiz-/Warmwasserkosten, Allgemeinstrom, Hauswartung und Hauswartmaterial, Betriebskosten Lift, Wasser/Abwassergebühren, Material für Aussenhauswartung, übriger Liegenschaftsaufwand, Bankzinsen/Bankspesen, Versicherungsprämien, Kant. Gebäudeversicherung, TV-Gebühren, Verwaltungshonorar

Einlagen Erneuerungsfonds (pro Monat) **ca. CHF 80.00**

Wohnung und Einstellplatz



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Dachsen	1365	CH245396777019	

Grundstücksbeschreibung

Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Stockwerkeigentum		
154/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 755, Kataster 2074, EGRID CH239077257109, Dachsen		
mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss mit Kellerraum im Untergeschoss		
in den Aufteilungsplänen rosa bemalt und mit Nr. 2 bezeichnet		
laut Plänen in Planmappe Nr. 31 und Begründungserklärung Beleg Dachsen 2013/144		

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.		01.06.2016 26.11.2020 26.11.2020		49 139 140

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung der Bauten	31.12.2013	144	CH8629-0000-0004-38973	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Benutzungs- und Verwaltungsreglement	31.12.2013	145	CH8629-0000-0004-39570	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

GLOOR IMMO AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung

Notizen/Fragen:

Haben wir Ihr Interesse für diese fantastische Wohnung geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie mit uns Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!
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