

Verkaufsdokumentation



Hux AG
Chesslerstrasse 12
8477 Oberstammheim

Dr. iur. Thomas Hux
Telefon: 052 368 77 77

8248 Laufen-Uhwiesen, Mörler 679 m² Bauland

Hervorragende Besonnung, mit Weitblick

Wohnzone W2/40, östlich an unverbaubare Landwirtschaftszone grenzend

Verkaufsrichtpreis:
CHF 550'000.00

(Verkauf ohne Architekturverpflichtung)

Makrolage / Zahlen und Fakten

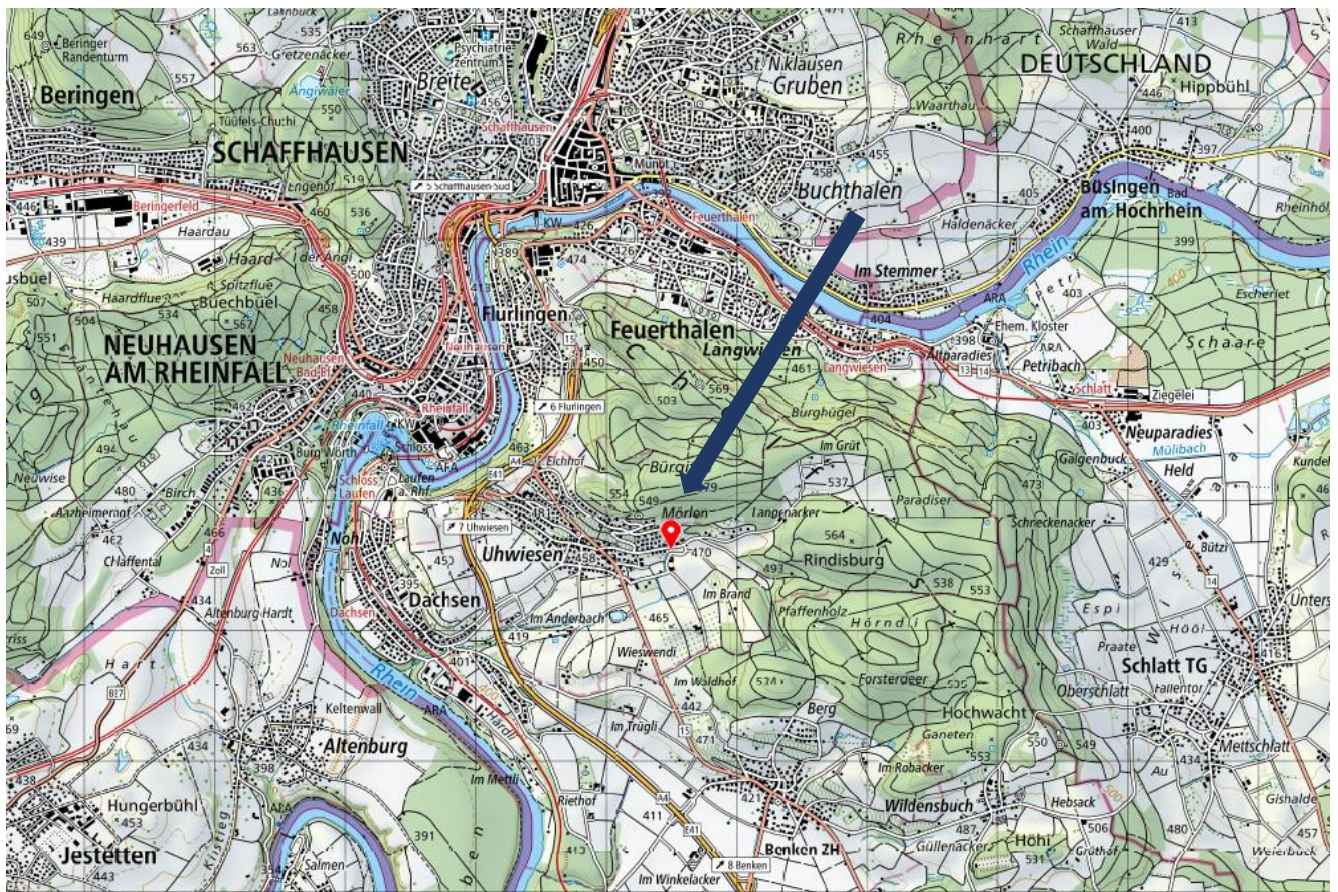
Uhwiesen ist ein beliebter ländlich geprägter Wohnort im Zürcher Weinland (Bezirk Andelfingen). Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen mit den drei Ortsteilen Uhwiesen, Nohl und Laufen liegt auf 359 bis 580 m.ü.M. Tiefster Punkt ist das Rheinufer im Nohl, höchster Punkt das Bürgitilli im Cholfirst. Weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt ist der Rheinflall, welcher zur Hälfte auf dem Gemeindegebiet Laufen-Uhwiesen liegt.

Ende 2021 zählte die Gemeinde 1'780 Einwohner auf einer Fläche von insgesamt 627 ha. Fast die Hälfte des Gemeindegebietes besteht aus Wald. Der Hügelzug Cholfirst und die Landschaft entlang des Rheins stellen ein attraktives Naherholungsgebiet dar.

Mit dem Auto ist Schaffhausen in weniger als 10 Minuten erreichbar. Die Grossstadt Winterthur liegt 20 Autominuten entfernt. Uhwiesen ist gut ins ÖV-Netz eingebunden. Zum Bahnhof Schaffhausen sind es mit dem Bus 20 Minuten, nach Winterthur (umsteigen Marthalen Bahnhof) gelangt man in 30 Minuten.

Nur wenige Gewerbebetriebe haben ihren Sitz in der Gemeinde Laufen-Uhwiesen. Viele Einwohner von Laufen-Uhwiesen haben ihren Arbeitsplatz in Schaffhausen oder Winterthur.

Der Gesamtsteuerfuss in der Gemeinde beträgt 102 % (ohne Kirche).



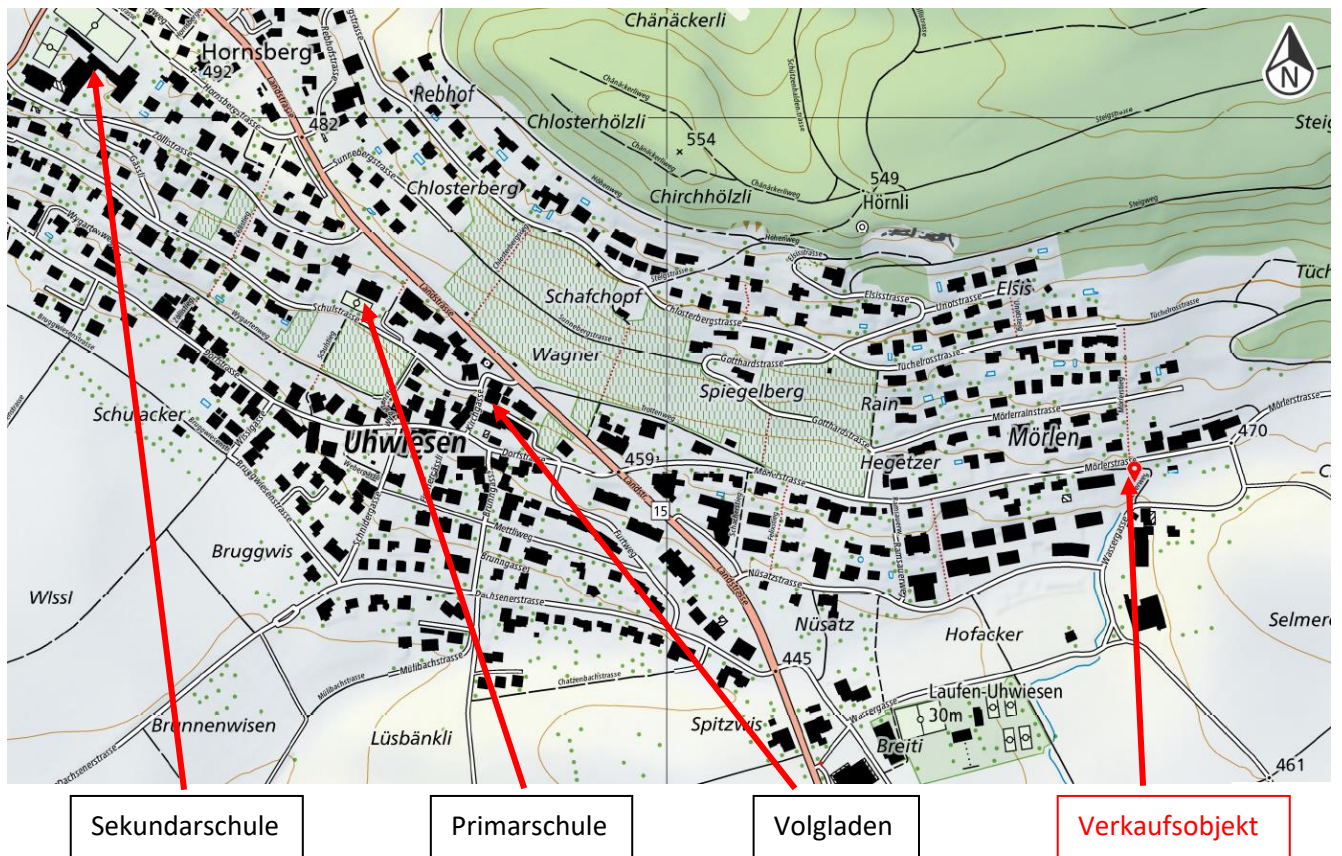
Mikrolage / Standort

Die Verkaufsparzelle befindet sich am östlichen Dorfrand und grenzt östlich an unüberbaubare Landwirtschaftszone.

In der Gemeinde Laufen-Uhwiesen befinden sich sowohl eine eigene Primar- als auch eine Sekundarschule. Zum Primarschulhaus an der Schulstrasse sind es vom Verkaufsgrundstück 10 Gehminuten, zum Sekundarschulhaus an der Zöllistrasse 16 Gehminuten oder 5 Fahrradminuten.

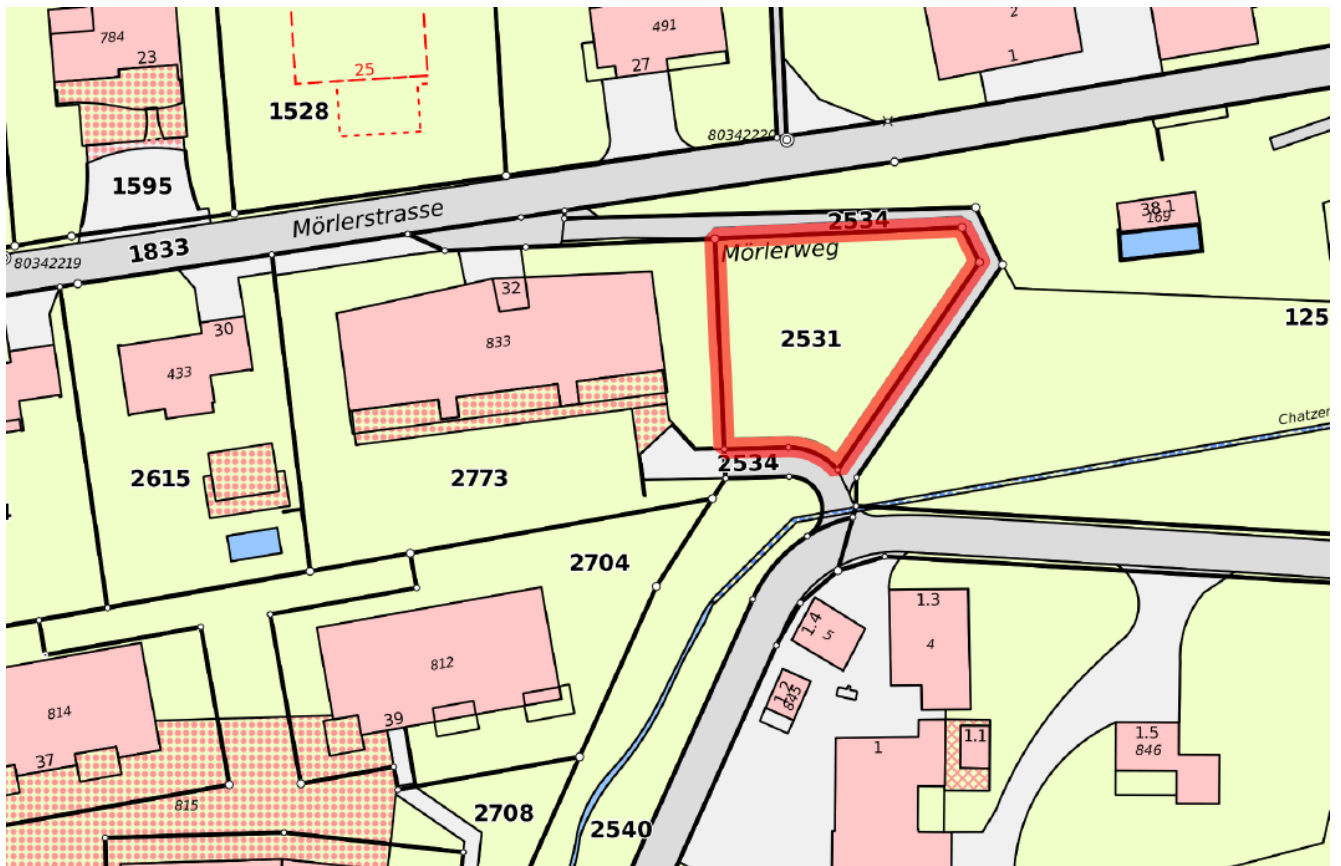
Für die Einkäufe des täglichen Bedarfs steht der Volgladen an der Kirchgasse zur Verfügung. Vom Verkaufsobjekt sind es weniger als 10 Gehminuten. Grössere Einkäufe können im nahegelegenen Einkaufszentrum Rhymarkt (Feuerthalen) getätigt werden, wo sich auch eine Filiale der Zürcher Kantonalbank befindet. Bis zum Rymarkt sind es lediglich 7 Fahrminuten. Der Rymarkt hat auch eine Apotheke und weitere Geschäfte zu bieten.

Eine Vielzahl von Vereinen (Sport, Kultur, Freizeit, Geschichte und Natur) fördern das gesellschaftliche Leben in Uhwiesen. Das Vereinsangebot reicht vom klassischen Fussballclub über den Turnverein bis zum traditionellen Hilaritreiben im Januar. Überdies stellt die Gemeinde der Bevölkerung beliebte Freizeitanlagen unentgeltlich zur Verfügung. Besonders beliebt ist der Spiel- und Picknickplatz auf dem Uhwieser Hörnli mit dem 2021 neu erstellten Hörnliturm, von wo man eine traumhafte Aussicht über das Dorf bis hin zu den Alpen geniesst.



Grundstücksbeschrieb / Baurechtliches

Bei der zum Verkauf stehenden Parzelle von Kat.-Nr. 2531 handelt es sich um ein voll erschlossenes, gut geformtes Grundstück, welches sofort überbaut werden kann. Die Wohnlage ist äusserst ruhig und dank südlicher Ausrichtung sehr sonnig mit fantastischem Weitblick Richtung Alpen. Auf der Ostseite grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone. Aufgrund der aktuellen kantonalen Richtplanung ist nicht mit einer Einzonung in den nächsten Jahren zu rechnen.



Rechtsgrundlage:

Die anwendbare Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Laufen-Uhwiesen finden Sie unter:

<https://www.uhwiesen.ch/public/upload/assets/1079/Bau-%20und%20Zonenordnung%20.pdf?fp=1636035398994>

Zone:

Die zum Verkauf stehende Parzelle liegt in der Wohnzone W2/40

Ausnützung	max. 40 %
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2 (Ausbau des 2. DG nur soweit als Belichtung über Giebelfassade möglich)
Gebäudehöhe	max. 7.50 m
Grundabstand	min. 5.00 m, für besondere Gebäude 3,5 m

Verkaufskonditionen

Verhandlungspreis	Fr. 550'000.00
Angebotsfrist	17. Juni 2022 per E-Mail oder per Post an Hux AG, Chesslerstrasse 12, 8477 Oberstammheim thomas.hux@hux.ch
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	Fr. 30'000.00 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt
Architekturverpflichtung	keine
Miet- oder Pachtverhältnisse	keine
Relevante Einträge	keine



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für ergänzende Auskünfte nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG
Chesslerstrasse 12
8477 Oberstammheim

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand des Grundstückes 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.

Impressionen



Blick auf Baulandparzelle aus Richtung Cholfirst



Ausblick vom Grundstück



Blick nach Norden Richtung Cholfirst



Blick von Osten Richtung Uhwiesen

Grundbuchauszug

 **KANTON ZÜRICH**

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch		Blatt		EGRID		1/2	
Laufen-Uhwiesen		414		CH207784892011			

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster 2531, Plan 28, Mörier			
	6	79	Gesamtfläche			
	6	79	Bodenbedeckung Acker, Wiese, Weide			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung		Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Hofmann Elisabeth Hedwig, 06.01.1950, F, Flurlingen ZH, Hägglingen AG, Zürcherstrasse 117, 8245 Feuerthalen, Alleineigentum		Quartierplan Güterrechtlich begründete Eigentumsänderung	10.10.2013 30.03.2022	90 35	

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				