

Verkaufsdokumentation



8212 Nohl, Grenzstrasse 29

Freistehendes, älteres 4 ½-Zimmer Einfamilienhaus mit neuerem Anbau an schöner und ruhiger Hanglage mit Sicht auf Rhein und Landwirtschaftszone; 110 m² Wohnfläche, Baujahr 1952, Anbau 2005, Parzelle 1'346 m² mit 2 Parkplätzen.

Objektdaten

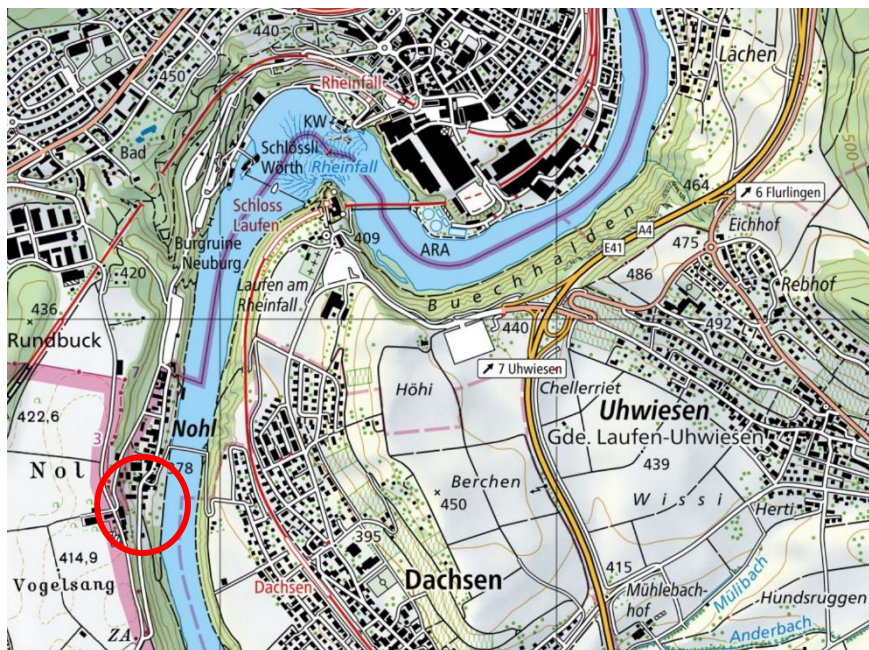
Kat.-Nr.	1114
Gebäude Vers.-Nr.	298
Grundstückfläche	1'346 m ²
Baujahr	1952
Wohnfläche (Nebenflächen)	110 m ² (30 m ² beheizt, 75 m ² unbeheizt)
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	640 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 557'998.00
Nutzungsmix	reines Wohnhaus
Untergeschoss	Werkstatt, Keller, Bad/Du/WC/Heizung/Waschen, Unterstand, Schopf, Tankraum
Erdgeschoss	Eingang, Büro/Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Küche/Essen, Balkon/Terrasse, Abstellraum, Du/WC
Dachgeschoss	Vorraum, 2 Zimmer, WC
Zone	K (Kernzone)
Altlasten	Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte und im Altlastenverdachtsflächenkataster; Eintrag im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen
Denkmalschutz	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag

Makrolage / Laufen-Uhwiesen

Die Zürcher Gemeinde Laufen-Uhwiesen liegt im nördlichen Teil des Weinlandes an der Grenze zum Kanton Schaffhausen und zu Deutschland. Zur Gemeinde gehören die drei Ortsteile Laufen, Nohl und Uhwiesen.

Der Ortschaft Nohl liegt auf einer schmalen Terrasse über dem nördlichen Rheinufer und gilt als Sonderfall, da er eine Exklaven-Konstellation einnimmt. Nohl war im Mittelalter eine Fischersiedlung. Noch heute sind einige Be-

triebe, die Rheinschifffahrt und der Bootsbau mit dem Wasser verbunden. Die Bauern bewirtschaften ihr Land in der deutschen Nachbarschaft. Seit 1956 verbindet der Rheinsteg Nohl den Weiler mit den anderen Gemeindeteilen auf der gegenüberliegenden Seite des Rheins. Im Sommer ist das idyllisch im Wald und am Rhein gelegene Schwimmbad von Dachsen ein beliebter Treffpunkt für Gross und Klein. Im Dorfverein «Urfahr» treffen sich die Bewohner von Nohl zu regelmässigen Veranstaltungen, um den Zusammenhalt und die Kameradschaft zu fördern. Daneben laden die schöne Gegend und der Rhein zu vielen Freizeitaktivitäten ein. Im nahe gelegenen Schaffhausen existieren im Bereich Sport und Kultur diverse Möglichkeiten.



Die mit dem motorisierten Individualverkehr am schnellsten erreichbaren Zentren sind Schaffhausen (10 Min.), Andelfingen (18 Min.) und Winterthur (30 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Schaffhausen (8 Min.) und Winterthur (36 Min.), jeweils ab Bahnhof Dachsen.

Zahlen und Fakten Gemeinde Laufen-Uhwiesen



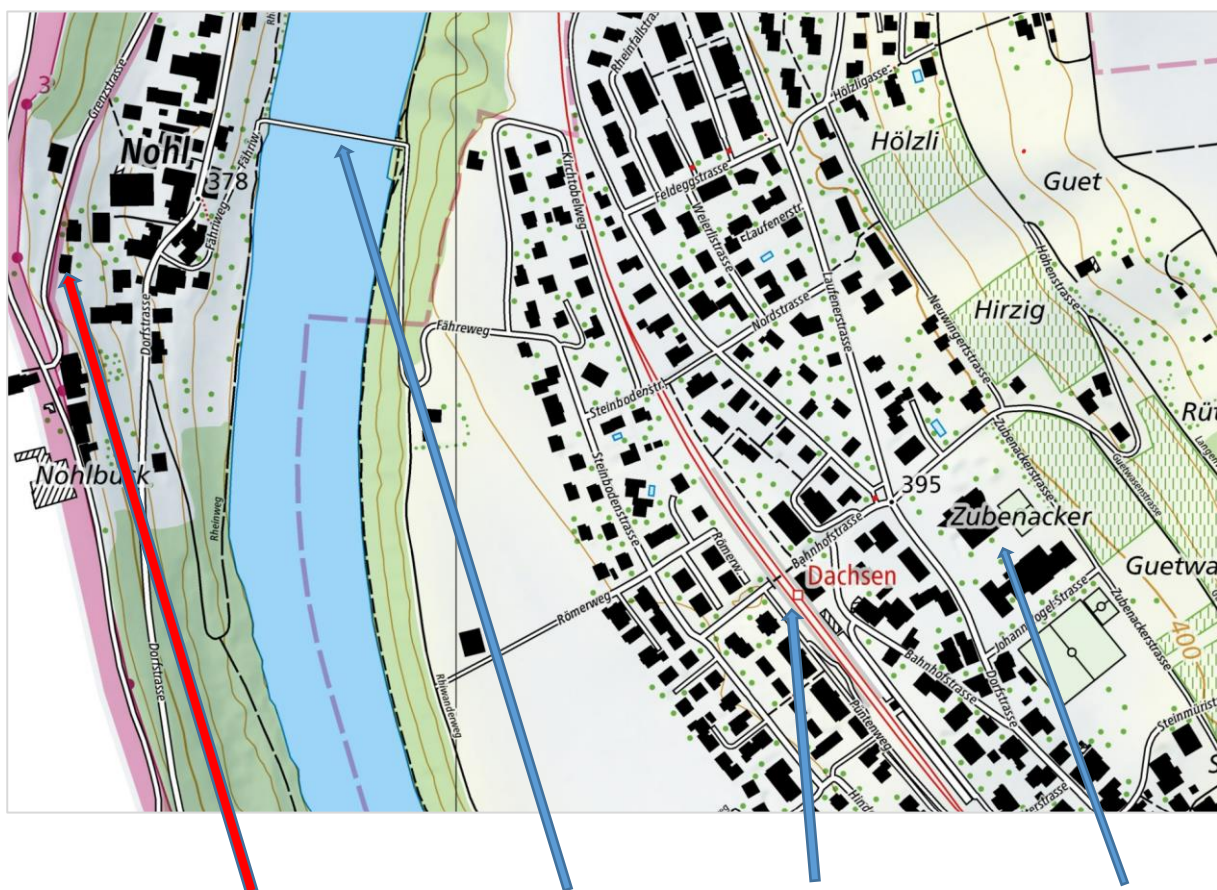
Einwohnerzahl	1780 (Stand 2021)
Fläche	627 ha
Steuern nat. Pers.	102 % (ohne Kirchen)
ÖV	ab Dachsen 2 km über Fussgänger- und Fahrradbrücke (Rheinsteg Nohl), ab Neuhausen 2.6 Km
Autobahnanschluss	A4 Schaffhausen 5 km

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich am südwestlichen Dorfrand von Nohl an erhöhter Lage mit toller Aussicht auf den Rhein. Das Grundstück liegt an steilabfallender Hanglage, westlich an die Landwirtschaftszone grenzend. Die Wohnlage ist dementsprechend wunderbar ruhig, sonnig und friedlich.

Grössere Einkäufe können im nahegelegenen Neuhausen, Schaffhausen oder Feuerthalen getätigt werden, wo auch Arztpraxen, Apotheken usw. zu finden sind.

Aufgrund eines Anschlussvertrages mit der Nachbargemeinde Dachsen werden die Kinder von Nohl in der Primarschule Dachsen unterrichtet. Die Sekundarschule befindet sich in Uhwiesen. Für den Besuch der Kantonschule können die Kantonsschulen in Winterthur oder Schaffhausen gewählt werden.

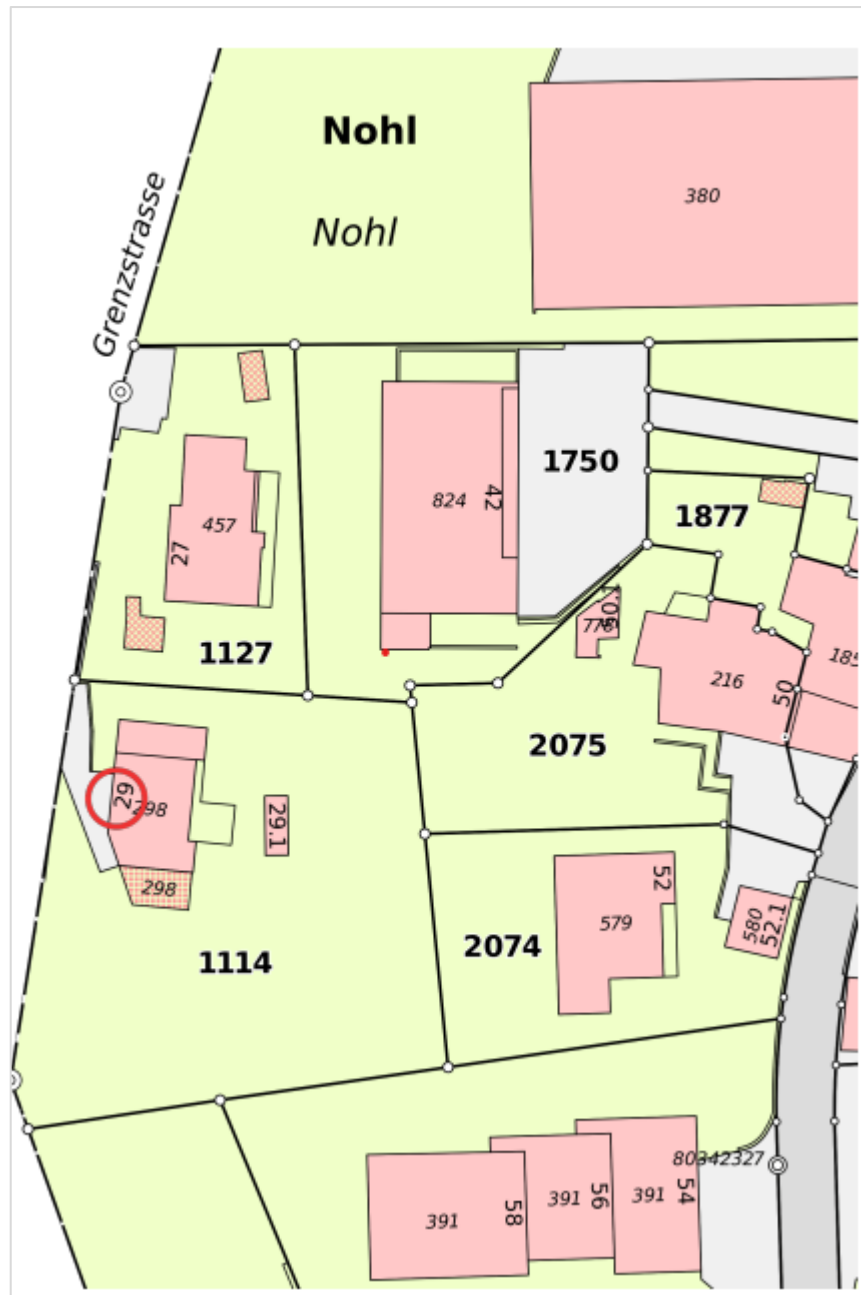


Verkaufsobjekt

Rheinsteg Nohl

Bahnhof Dachsen

Primarschule Dachsen



Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein 4 ½-Zimmer-Einfamilienhaus auf einem nach Osten abfallenden Grundstück. Die Liegenschaft ist über die Grenzstrasse erschlossen. Das Grundstück verfügt über eine Stützmauer für die Terrassierung und ist mit Büschen, Bäumen, Wiesen und Gartenbeeten bestückt. Das Grundstück hinterlässt insgesamt einen ordentlichen Eindruck.

Beschrieb / Einteilung

Wohnhaus Wohnfläche	110 m ²
Wohnhaus Nebenfläche beheizt	30 m ²
Wohnhaus Nebenfläche	75 m ²
Wohnhaus Terrassen/Balkone	35 m ²
Total Wohn- und Nebenflächen, Terrassen/Balkone	250 m ²

Wohnhaus

Untergeschoss

Bad/Du/WC/Waschen, Heizung
 Werkstatt sowie 3 Kellerräume
 Unterstand
 Schopf
 Tankraum

Erdgeschoss

Eingang
 Abstellraum
 Büro (Küche alt)
 Du/WC
 Wohnzimmer
 Zimmer
 Küche/Essen
 Terrasse

Dachgeschoss

Vorplatz
 2 Zimmer
 Separates WC

Bauliches / Baurechtliches

Bezüglich baulicher Möglichkeiten gilt grundsätzlich die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Laufen-Uhwiesen. Gemäss aktueller BZO befindet sich die Siedlung Nohl in der Kernzone K.

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) überprüft aktuell aufgrund von Urteilen des Verwaltungsgerichts die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) im Rahmen des Projekts "Überprüfung Kleinsiedlungen".

Im Kanton Zürich bestehen heute über 300 Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Als Kleinsiedlungen gelten grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäss den rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden sind 276 dieser Kleinsiedlungen den Kernzonen oder Weilerkernzonen zugewiesen. Beim Dorf Nohl es sich um eine solche vom Kanton definierte Kleinsiedlung. Bei der Genehmigung der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans im Jahr 2015 ergänzte der Bundesrat den kantonalen Richtplan mit dem Zusatz, dass die Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern Nichtbauzonen sind, in denen Neubauten unzulässig sind. Im Kanton Zürich listet das PBG die zulässigen Zonenarten abschliessend auf. Die Ausscheidung von Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern, die formell zur Bauzone gehören, zugleich aber als Nichtbauzone gelten sollen, ist in sich widersprüchlich.

Die Baudirektion hat daher das Projekt «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» gestartet, womit eine «Weilerzone» eingeführt und eine entsprechende Gesetzesgrundlage im PBG geschaffen werden soll. Die Weilerzone ist eine Nichtbauzone, die den Erhalt bestehender Kleinsiedlungen bezweckt. Bestehende Bauten können innerhalb des Schutzzwecks weitergehender als in der Landwirtschaftszone umgebaut und erweitert werden. Neubauten sind – abgesehen von allfälligen Ersatzbauten – nicht zulässig. Zusätzlich soll der kantonale Richtplan zu den Kleinsiedlungen angepasst werden.

Die Baudirektion überprüft derzeit sämtliche Kleinsiedlungen auf ihre Zonenzugehörigkeit zur Landwirtschaftszone, künftigen Weilerzone oder Bauzone. Aufgrund einer Grobüberprüfung der Kleinsiedlungen ist davon auszugehen, dass rund die Hälfte der 276 gelisteten Kleinsiedlungen die Voraussetzungen für den Verbleib in einer Bauzone nicht erfüllen und ihre heutige Zonierung als (Weiler-)Kernzone somit bundesrechtswidrig ist. Im Falle von Nohl kann davon ausgegangen werden, dass die Siedlung von der Liste gestrichen werden dürfte, dass das Verkaufsgrundstück somit weiterhin in der Kernzone liegt (so auch die Auskunft des Bausekretariates der Gemeinde Laufen-Uhwiesen).

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 640'000.00
Angebotsfrist	19. August 2022 per E-Mail oder per Post an Hux AG, Chesslerstrasse 12, 8477 Oberstammheim thomas.hux@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit auch vor Ablauf der Angebotsfrist einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen.
Antritt	Sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	Je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	Zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin 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 der Immobilie wird nicht haftet. 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.

Grundbuchauszug

Grundbuch		Blatt		EGRID		1/3	
Laufen-Uhwiesen		216		CH448420777584			

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
		13 96	Kataster 1114, Plan 33, Nohl			
		1 06	Gesamtfläche			
		12	Gebäude			
		18	Gebäude Wohnen, Nr. 03400298, Grenzstrasse 29			
		44	Nebengebäude, Nr. n.v.			
		34	Unterirdisches Gebäude, Nr. 03400298			
		12	Bodenbedeckung			
			Gebäude			
			befestigte Fläche			
			Gartenanlage			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung		Erwerbsart	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Mändli Paul, 1926 - 1992, Erbengemeinschaft, Gesamteigentum		Schenkung	18.11.1952	GP 18 S. 293	
1.1.	Mändli Bruno, 21.02.1956, M, Laufen-Uhwiesen ZH, Hindergartenstrasse 130, 8447 Dachsen, Gesamteigentum		Tausch	08.02.1964	GP 19 S. 330	
1.2.	Mändli Daniel, 04.01.1959, M, Laufen-Uhwiesen ZH, Dorfstrasse 32, 8212 Nohl, Gesamteigentum		Erbgang vom 24.03.1992	21.08.2001	77	
1.3.	Mändli Klothilde Maria, 04.11.1928, F, Laufen-Uhwiesen ZH, Grenzstrasse 29, 8212 Nohl, Gesamteigentum					

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau		Konst. Bd. 18	CH5761-0000-0003-40757	
Bewilligung zur Abwassereinleitung in den Rhein (AWR k-82 Rhein)		pg. 310		

Grundbuch		Blatt		EGRID		2/3	
Laufen-Uhwiesen		216		CH448420777584			

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Anschluss- und Durchleitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten Blatt 218, Kataster 1127, EGRID CH367720847527, Laufen-Uhwiesen	08.02.1964	55	CH5761-0000-0005-83564	
Recht	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Meteorwasserleitung und Anschlussrecht zulasten Blatt 158, Kataster 1052, EGRID CH187620847755, Laufen-Uhwiesen	10.05.1985	33	CH5761-0000-0005-95466	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung mit Anschlussrecht zugunsten Blatt 218, Kataster 1127, EGRID CH367720847527, Laufen-Uhwiesen zulasten Blatt 683, Kataster 2074, EGRID CH348420777521, Laufen-Uhwiesen	12.02.1986	9	CH5761-0000-0005-83463	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief Inhaber	40'000.00	M7	1	17.05.1971	41	CH5761-0000-0006-88671	
Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief Inhaber	100'000.00	M10	2	21.07.2006	87	CH5761-0000-0006-88772	

Grundbuch		Blatt		EGRID		3/3	
Laufen-Uhwiesen		216		CH448420777584			

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart
F	Frau	Weiteres
ha	Hektaren	
M	Mann	
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	

Auszug: 05.07.2022, 10.33 Uhr

eidgenössisch

aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 112'203
Gemeinde/Quartier Laufen-Uhwiesen
Grundstück-Nr. 034.1114

26. Januar 2022

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **557'998**

Aktueller GVZ Index 1025 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Laufen-Uhwiesen	034-00298	Grenzstrasse Nohl 29 8447 Laufen 2033, Wohnhaus mit Schopf, Neuwert Erstellungsjahr: 1952 Schätzung vom 12.02.2007 Schätzgrund: Umbau	715	54'439	557'998

Impressionen



Ansicht Haus



Blick Richtung Rheinfall



Esszimmer



Küche



Wohnzimmer



Zimmer EG



DU/WC EG



WC OG



Badezimmer UG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Vorraum OG



Vorraum OG



Werkstatt



Keller



Heizungsraum



Naturkeller



Blick Richtung Rheinfall