

Verkaufsdokumentation



8447 Dachsen, Sunnebergstrasse 16, mit viel Umschwung

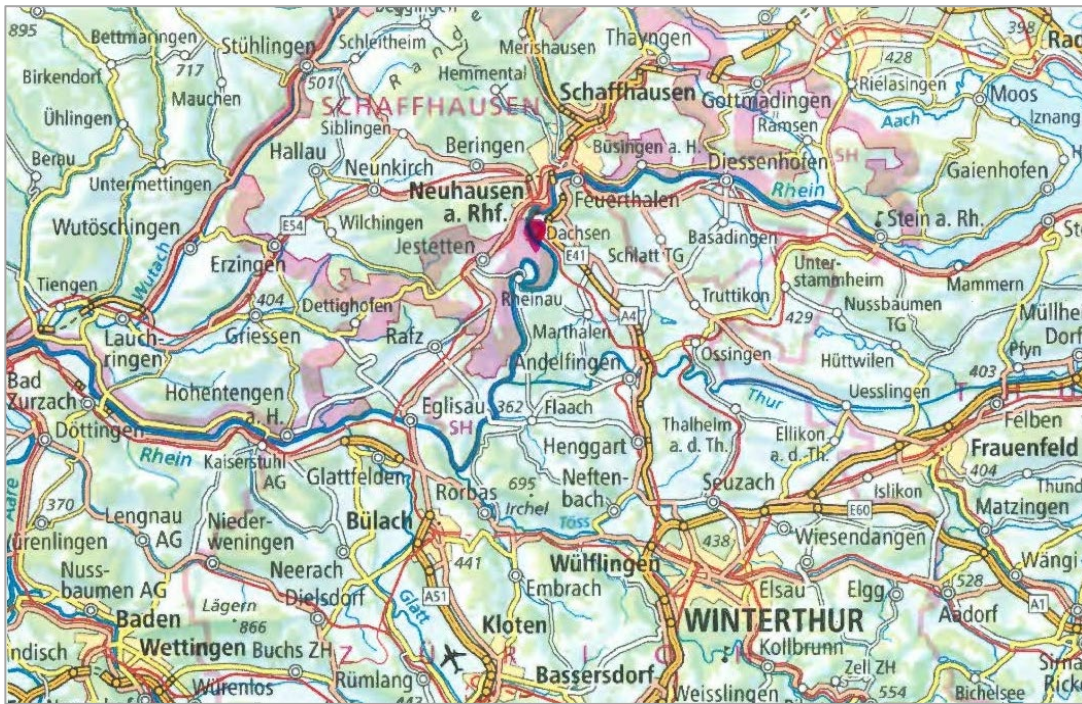
Freistehendes, sehr gut unterhaltenes 4 ½-Zimmer-Einfamilienhaus mit integrierter Garage, 3 Abstellplätzen, Geräteraum und gedecktem Sitzplatz; sehr ruhiges Wohnquartier angrenzend an die Landwirtschaftszone, Baujahr 1972; kaum aufgestauter Erneuerungsbedarf; Grundstückfläche 587 m²; Bauzone W/1.6, Ausnützungs- bzw. Baulandreserven für An-/Umbaute vorhanden.

Objektdaten

Kat.-Nr.	1051
Gebäude Vers.-Nr.	025-0054
Grundstückfläche	587 m ²
Baujahr	1972
Anbauten	1982: Geräteraum und gedeckter Sitzplatz (Südosten), Sauna 1993: Erweiterung Wohnraum mit Terrasse (Südwesten)
Renovationen	1999: Küche Keine Angaben zum Renovationsjahr: Bad/WC, WC, Fenster und Haustüre, Bodenbeläge Wohnzimmer und Zimmer, Gartenanlage
Hauptnutzfläche	143,5 m ²
Nebenflächen	93,5 m ²
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	700 m ³ (GVZH)
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 766'243.00
Nutzungsmix	reines Wohnhaus
Zone	Wohnzone W/1.6
Altlasten	Kein Eintrag/Eintrag: Hinweiskarte Bodenbelastungen (Rebberg) Der Eintrag im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen hat zur Folge, dass Humus und Aushuberde nicht ohne geologische Untersuchungen verlagert, bzw. abtransportiert werden können. Bei allfälliger Belastung muss die Erde speziell entsorgt werden.
Denkmalschutz	Kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Eigenmietwert aktuell	CHF 17'900.00
Steuerwert aktuell	CHF 514'000.00
Besonderes	Aufgrund der Grundstückfläche besteht Potenzial für einen Anbau/Umbau

Makrolage

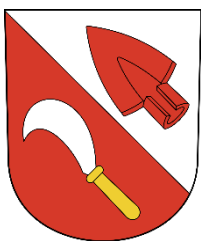
Dachsen ist eine aufstrebende Gemeinde mit intaktem Dorfleben, ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Zentren Schaffhausen und Winterthur. Das Dorf liegt zwischen dem Cholfirst-Höhenzug und dem Lauf des Rheins in unmittelbarer Nähe des imposanten Rheinfalls.



Dachsen verfügt über gute Infrastrukturen. Mit rund 33 Vereinen, Bibliothek, Badi und kulturellen Angeboten bietet Dachsen ein vielfältiges Dorfleben. Kindergarten und Primarschule befinden sich im Dorf. Die Oberstufe ist im benachbarten Uh-

wiesen angesiedelt. Dachsen wurde im 2023 zum dritten Mal zur Energiestadt gewählt und im selben Jahr zur «bewegtesten Gemeinde der Schweiz» (19'000 Stunden Sport getrieben im Monat Mai 2023).

Zahlen und Fakten Gemeinde Dachsen

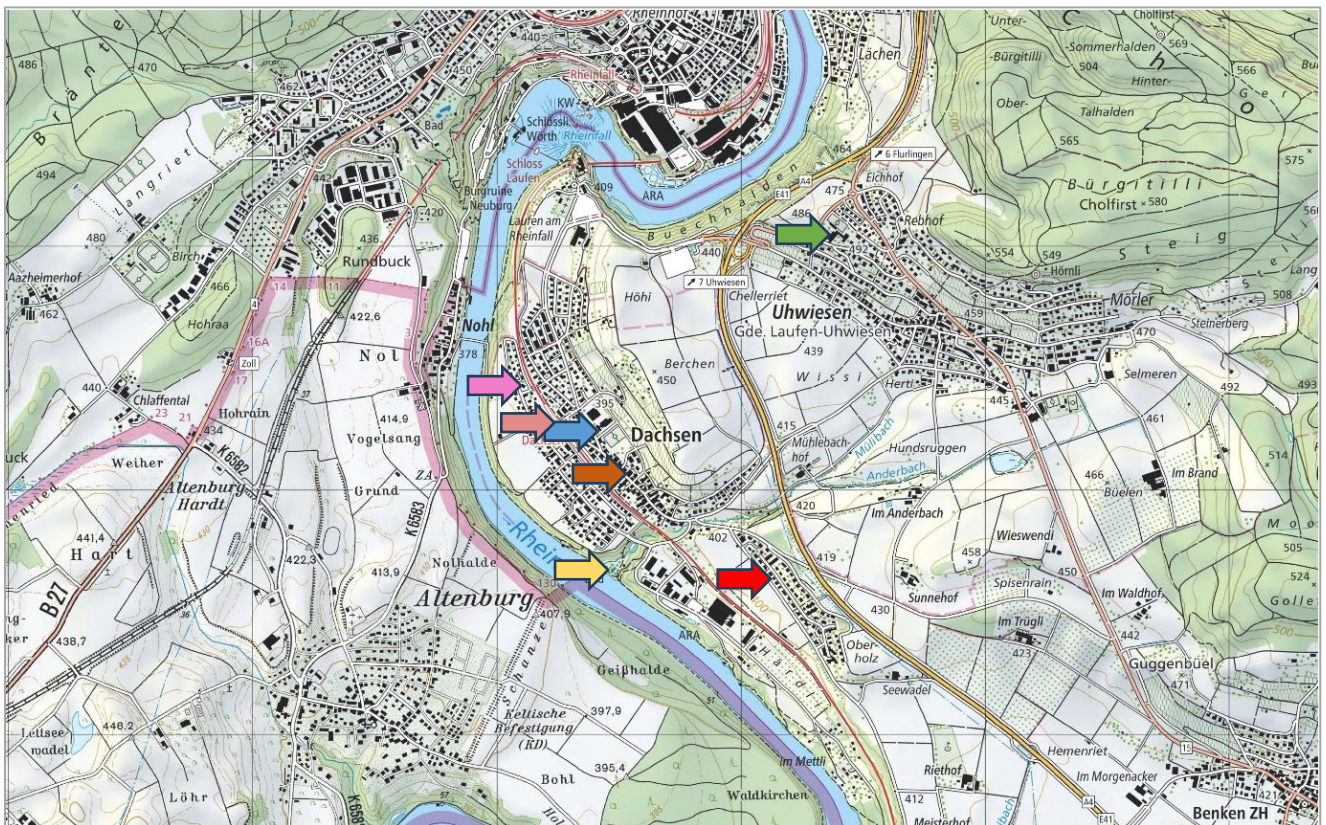


Einwohnerzahl	1'931 (per 31.12.2024)
Fläche	242 Hektaren
Steuern nat. Pers.	111 % (ohne Kirchen)
ÖV	Bahnhof Dachsen, S12 (Brugg-Zürich-Winterthur-Schaffhausen und S33 (Winterthur-Schaffhausen) sowie Bus 634 nach Schaffhausen
Autobahnanschlüsse	A4 (Winterthur-Schaffhausen), Anschlüsse Benken oder Uhwiesen (5 Minuten) Distanz Winterthur 25 km, Schaffhausen 8 km

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt liegt in einem bevorzugten Einfamilienhausquartier am südöstlichen Dorfrand von Dachsen. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage in unmittelbarer Naturnähe.

Der Kindergarten, die Primarschule (15 Min. Fussweg) und die Musikschule Weinland-Nord befinden sich in Dachsen. Die Sekundarschule liegt im benachbarten Uhwiesen und ist 2.3 km entfernt. Für Kleinkinder betreibt die politische Gemeinde Dachsen zusammen mit der Primarschule Dachsen eine KITA mit einer altersgemischten Gruppe (ab 3 Monaten bis Kindergarten Eintritt). Die Spielgruppe Frechdachse bietet in der Nähe des Bahnhofs für Kinder ab 2 ½ bis 5 Jahre jeweils am Freitag einen Spielgruppenmorgen an. Für den Einkauf des täglichen Bedarfs steht mitten im Dorf der Volgladen zur Verfügung mit integrierter Poststelle. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten die zahlreichen liebevoll gepflegten Hofläden in der Region sowie die Metzgerei Niedermann in Uhwiesen. Der Bahnhof (S-Bahnen Nr. 12 und 33 im Halbstundentakt, Buslinie 634 nach Schaffhausen) ist 1.2 km vom Verkaufsobjekt entfernt.



- | | | | |
|---|----------------|---|----------------------|
|  | Verkaufsobjekt |  | KITA und Hort |
|  | Bahnhof |  | Sekundarschule |
|  | Kindergarten |  | Badi Dachsen |
|  | Primarschule |  | Volgladen/Poststelle |



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



Amtliche Vermessung in Farbe



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 20.08.2025 10:01:37

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. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500

0 5 10 15m

Zentrum: [2689157.57,1279602.99]

Einteilung / Beschrieb Ausbau

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein solides geräumiges Wohnhaus mit zweckmässiger Raumaufteilung. Die Räume sind hell, die Installationen durchwegs modern und zeitgemäss.

Raumprogramm		Masse = ca. Masse aus Plänen			
		Boden	Wand	Decke	
Wohnhaus					
Untergeschoss					49.0 m2
w	Vorplatz	Platten	Verputz	Verputz/Beton	2.5 m2
w	Treppe	Platten	Verputz	Verputz/Beton	1.0 m2
k	Waschen	Kunststoffbel.	Verputz	Beton	11.5 m2
k	Heizung	Kunststoffbel.	Verputz	Beton	3.5 m2
k	Tankraum	Beton	Beton	Beton	6.1 m2
k	Schutzraum	Kunststoffbel.	Beton	Beton	7.4 m2
w	Saunaraum	Platten	Verputz	Täfer	17.0 m2
Erdgeschoss					105.0 m2
w	Eingang	Platten	Verputz	Verputz	5.8 m2
w	Treppe	Platten	Verputz	Verputz	1.7 m2
w	Vorplatz	Platten	Verputz	Verputz	2.5 m2
w	WC	Platten	Platten/Verputz	Verputz	1.9 m2
w	Küche	Platten	Verputz	Täfer	6.1 m2
w	Wohnzimmer	Parkett	Verputz	Verputz	40.0 m2
k	Garage	Beton	Verputz	Beton	15.0 m2
k	Geräteraum	Kunststoffbel.	Mauerwerk	Sparrenlage/Holzsch.	17.0 m2
ka	Ged. Sitzplatz	Zementplatten	Fassade	Balkenlage/Holzsch.	15.0 m2
Dachgeschoss					83.0 m2
w	Vorplatz	Teppich	Verputz	Täfer	3.3 m2
w	Treppe	Holz	Verputz	Täfer	2.8 m2
w	Vorplatz	Teppich	Verputz	Täfer	4.2 m2
w	Zimmer	Laminat	Verputz/Täfer	Täfer	16.0 m2
w	Zimmer	Laminat	Verputz/Täfer	Täfer	11.9 m2
w	Zimmer	Laminat	Verputz/Täfer	Täfer	16.0 m2
w	Abstellraum	Teppich	Verputz/Täfer	Täfer	6.0 m2
w	Bad/WC	Platten	Platten/Verputz	Täfer	4.8 m2
ka	Terrasse	Platten	Platten	Täfer	18.0 m2
Zusammenstellung:					
Wohnhaus					
Wohnfläche	w	UG	Total	20.5	m2
	w	EG	Total	58.0	m2
	w	DG	Total	65.0	m2
	w		Total	143.5	m2
Nebenfläche	k	UG	Total	28.5	m2
	k	EG	Total	47.0	m2
	k	DG	Total	18.0	m2
	k		Total	93.5	m2
Total	Wohnfläche und Nebenfläche, Wohnhaus			237.0	m2

Verkaufskonditionen / Besichtigungen

Richtpreis Liegenschaft	CHF 1'250'000.00 (aktuelles Schätzungsgutachten)
Angebote	Bis Freitag, 3. Oktober 2025, per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen martin.huber@hux.ch die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt	Nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 30'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Martin Huber
Notarpatentinhaber

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 75 / martin.huber@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

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 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.

Grundbuchauszug

Grundbuchamt Feuerthalen					
Grundbuch		Blatt		EGRID	
Dachsen		363		CH927775902572	
1/2					
Grundstücksbeschreibung					
Fläche		Beschreibung		Änderung	
ha	a	m2		Datum	Beleg
	5	87	Kataster 1051, Plan 30, Sonnenberg	11.09.2019	
	1	10	Gesamtfläche		
			Gebäude		
			Gebäude Wohnen, Nr. 02500504, Sonnenbergstrasse 16		
	1	10	Bodenbedeckung		
			Gebäude		
	50		befestigte Fläche		
	4	27	Gartenanlage		
Eigentum					
Ziffer	Bezeichnung			Erwerbssart	Datum
	1.				
Anmerkungen					
Stichwort			Datum	Beleg	Bemerkungen
keine					
Vormerkungen					
Stichwort			Datum	Beleg	Bemerkungen
keine					
Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg
	keine				

Grundbuchamt Feuerthalen					
Grundbuch		Blatt		EGRID	
Dachsen		363		CH927775902572	
2/2					
Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg
	keine				
Grundpfandrechte					
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg
keine					
Bemerkungen					
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg
	keine				
Erläuterungen					
a	Aren			Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation			Erstellungszeitpunkt	19.08.2025, 10.31 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation			Führungsart	eidgenössisch
F	Frau			Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
ha	Hektaren				
M	Mann				
M[Zahl]	Maximalzinsfuss				
m2	Quadratmeter				

Gebäudeversicherung

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

Policen-Nr. 108'740
Gemeinde/Quartier Dachsen
Grundstück-Nr. 025.1051

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

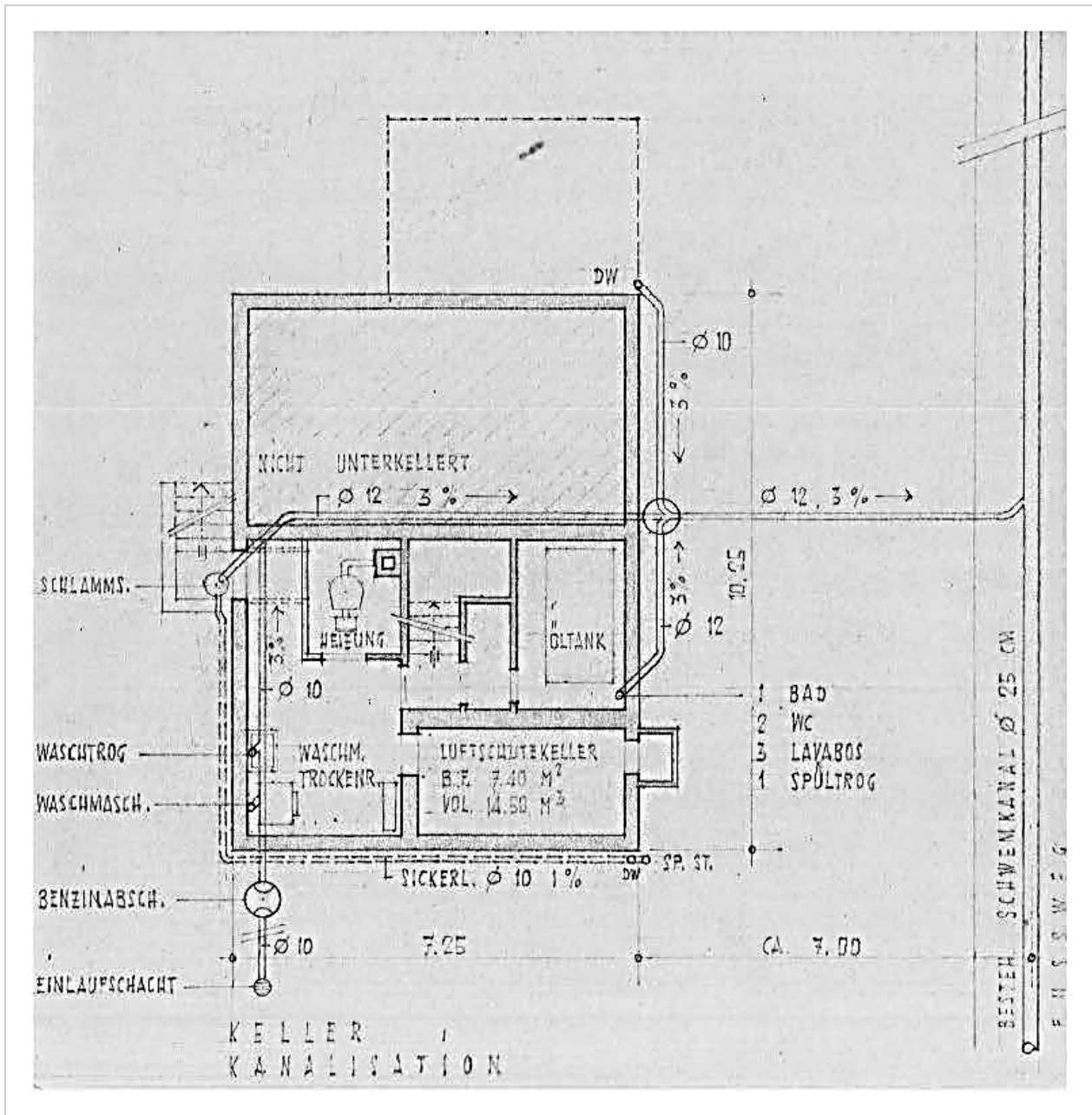
Versicherungssumme Total CHF

766'243

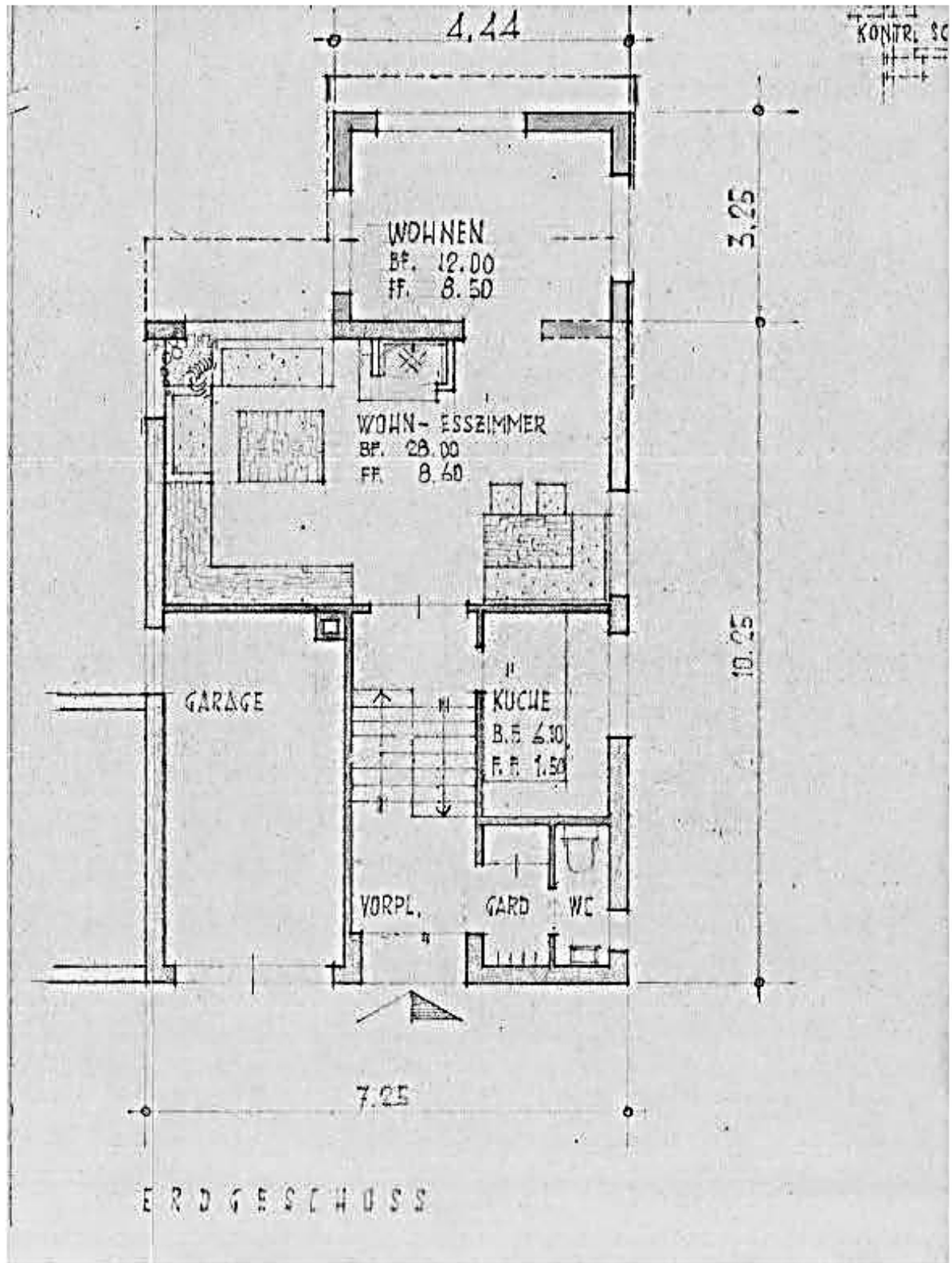
Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Dachsen	025-00504	Sonnenbergstrasse 16 8447 Dachsen 2020, Wohnhaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1972 Schätzung vom 26.08.2022 Schätzgrund: Revision	700	64'390	766'243

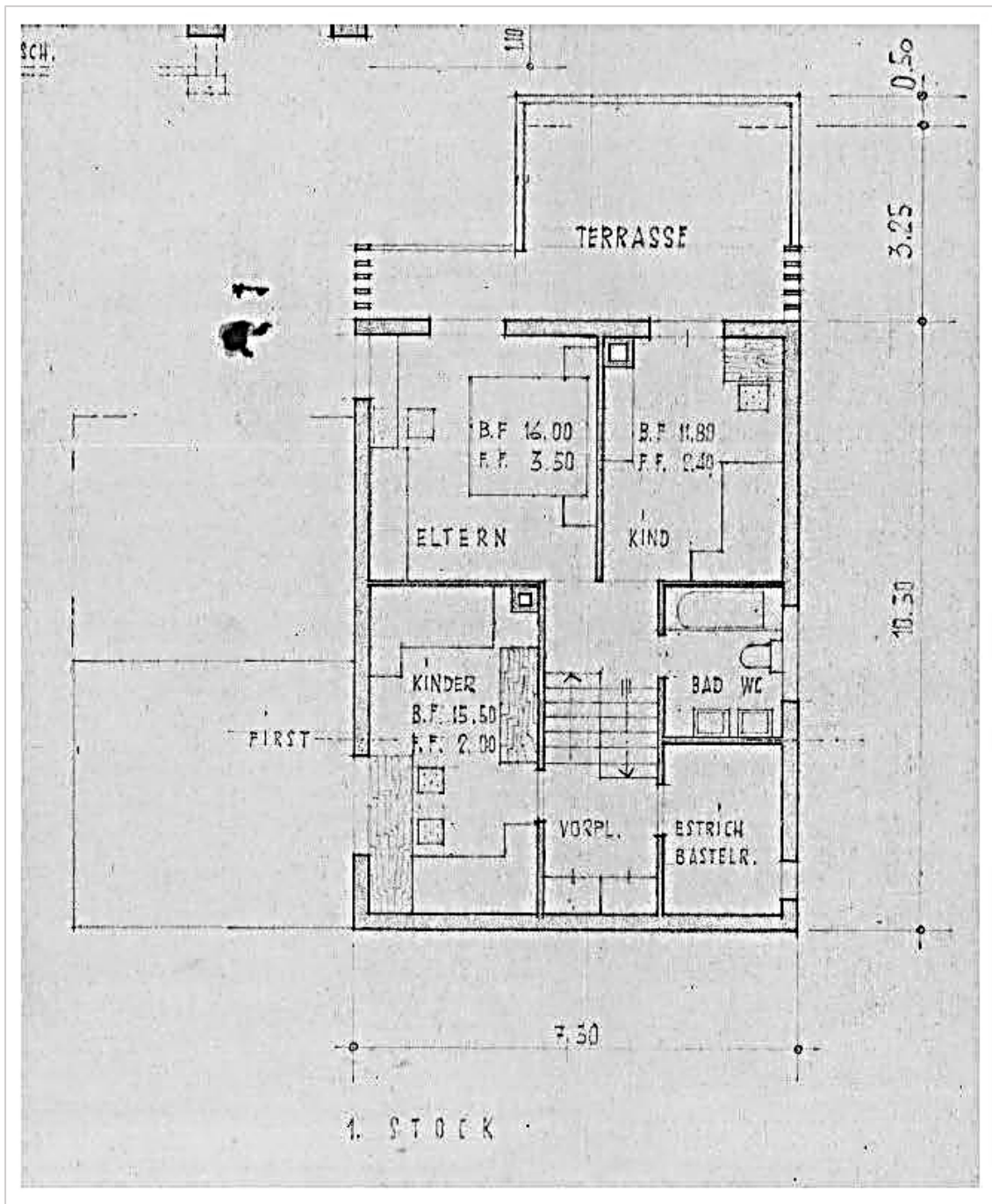
Grundrisspläne



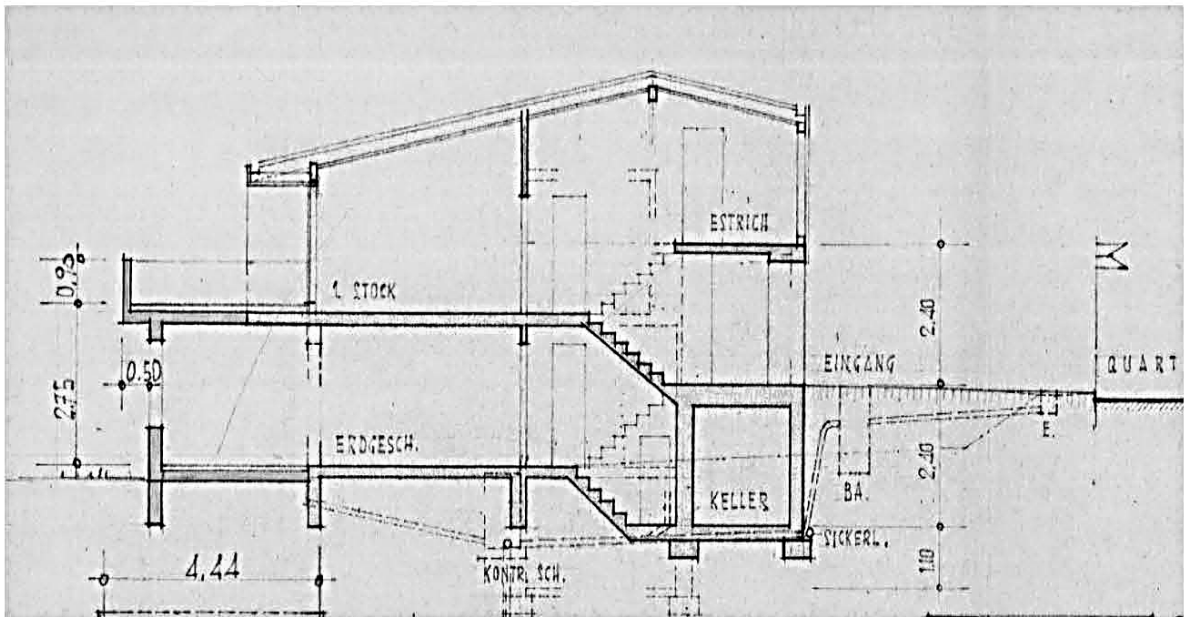
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Fotogalerie



Nordost-Ansicht



Wohnzimmer



Esszimmer



Salon (nachträglich angebaut)



Küche



Küche



Schlafzimmer OG mit Terrassenausgang



Badezimmer OG



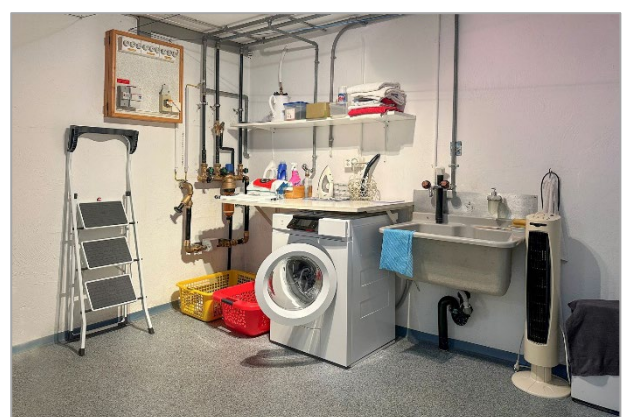
Zimmer OG



Terrasse OG



Sauna UG



Waschküche UG



Separates WC im EG



Öl-Heizung

