

# zu verkaufen: gepflegtes, modernes Einfamilienhaus, freistehend, 5½ Zimmer, sonnige Lage, ruhiges Wohnquartier, pflegeleichter Garten, an der Dorfstrasse 70 in 8248 Uhwiesen ZH

## Wohnen mit Weitblick

Uhwiesen ist eine charmante Gemeinde im Kanton Zürich. Eingebettet in eine malerische Landschaft bietet Uhwiesen sowohl Ruhe als auch eine starke Gemeinschaft, die das Leben hier besonders lebenswert macht.

Die umliegende Natur lädt zu verschiedenen Freizeitaktivitäten ein. Wander- und Radwege durchziehen die reizvolle Landschaft und bieten atemberaubende Ausblicke auf die umliegenden Berge und Wälder. Der nahegelegene Rheinflall, einer der größten Wasserfälle Europas, ist ein Highlight der Region und ein beliebtes Ausflugsziel.

## Das Objekt

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier und überzeugt durch grosszügige, lichtdurchflutete Räume, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln.

Das gepflegte 5.5-Zimmer-Haus überzeugt mit grossen Fensterfronten, die viel Tageslicht herein- und den Blick hin zu einem fantastischen Alpenpanorama schweifen lassen. Das Wohn-/Esszimmer mit der praktischen Küche mit Arbeitsinsel ist gemütlich und übersichtlich. Ein weiteres Zimmer sowie ein Nassraum mit Dusche und WC befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.

Im Dachgeschoss geniessen Sie mit drei verschiedenen grossen Zimmern – zwei davon mit Zugang zur Terrasse – sowie einem Nassraum die ruhigen Stunden.

Die Kellerräume und ein Hobbyraum sowie die grosse Garage komplettieren das Platzangebot. Der gepflegte Garten wie auch die grosse Sonnenterrasse laden ein, das Leben im Freien zu geniessen.

«Gwundrig?» Gerne zeigen wir Ihnen unkompliziertes Wohnen auf dem Lande.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann  
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

# Willkommen in Laufen-Uhwiesen ZH

Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen mit den drei Ortsteilen Uhwiesen, Nohl und Laufen kennt man im Weinland und den angrenzenden Schaffhauser Gemeinden bestens. Ausserhalb dieses Rayons heisst es dann schon bald einmal, noch nie gehört. Nennt man dann aber den über die Landesgrenzen hinaus bekannten Rheinfall, der zur Hälfte auf unserem Gemeindegebiet liegt, kann sich wieder jeder vorstellen, an welchem schönen Ort wir zu Hause sind.

## Geschichte

Das Dorf Uhwiesen, 1290 erstmals urkundlich erwähnt, liegt auf 450 Meter am Südhang des Kohlfirs. Im ursprünglichen Bauerndorf spielte der Weinbau eine führende Rolle. Heute noch pflegen einige Winzer teils hauptberuflich die Reben. Die Rebfläche am Hang ist allerdings kleiner geworden. Zudem umschliesst ein Kranz von landwirtschaftlichen Siedlungen das Dorf.

Nach dem Zweiten Weltkrieg verdoppelte eine stürmische Bautätigkeit die Einwohnerzahl. Da sich das Gewerbe nur zaghaft entwickelte, arbeiten die meisten Bewohner auswärts.

## Bildung

Die Kinder der Ortsteile Laufen und Uhwiesen besuchen die Primarschule im Schulhaus Uhwiesen. Die Kinder von Nohl werden mit einem Anschlussvertrag der Nachbargemeinde Dachsen beschult. Im Primarschulhaus Uhwiesen werden aktuell 6 Klassen und im Kindergarten

Mettli je nach Anzahl Kinder ein oder zwei Kindergartenklassen geführt. Insgesamt werden ca. 120 Schülerinnen und Schüler von 17 Lehrpersonen unterrichtet.

Die Sekundarschule besuchen die Kinder an der Sekundarschule in Uhwiesen, die als Sekundarschulgemeinde Kreis Uhwiesen geführt wird. Sie umfasst die politischen Gemeinden Laufen-Uhwiesen, Flurlingen und Dachsen. In der dreiteiligen Sekundarschule besuchen die Jugendlichen der drei Gemeinden den Unterricht gemeinsam.

## Der Rheinfall

Der Rheinfall ist mit einer Breite von 150 Metern und einer Höhe von 23 Metern der grösste Wasserfall Europas. Bei einer mittleren Wasserführung stürzen rund 700 Kubikmeter Wasser über die Felsen. Vom Schloss Laufen führt ein Fussweg vorbei an den tosenden Wassermengen zur direkt im Rheinfallbecken stehenden Plattform «Känzeli». Bei einer Schifffahrt kann man das gewaltige Naturschauspiel aus nächster Nähe auf sich wirken lassen.

## Freizeit

In den letzten Jahren wurde das «Uhwieser Hörnli» ein beliebter Spiel- und Picknickplatz. Die am Ende der Elsisstrasse im Walde liegende Anlage, die nur zu Fuss erreicht werden kann, ist im Jahr 2021 mit einem zehn Meter hohen neuen hölzernen Aussichtsturm bereichert wor-

den. Von dort aus hat man bei guter Sicht einen überwältigenden Blick auf die Alpenkette. Die auf der Turmplattform angebrachte Panoramatafel hilft jedem schwindelfreien Besucher das Bestimmen der einzelnen Berge, angefangen bei den Churfürsten bis hin zu den Berner Alpen.

Quelle: www.uhwiesen.ch

## Entfernungen:

Primarschule:	350 m
Oberstufe :	500 m
Rheinbadi Dachsen:	1900 m
VOLG Uhwiesen:	500 m
Metzgerei Uhwiesen:	1100 m

## Anschlüsse:

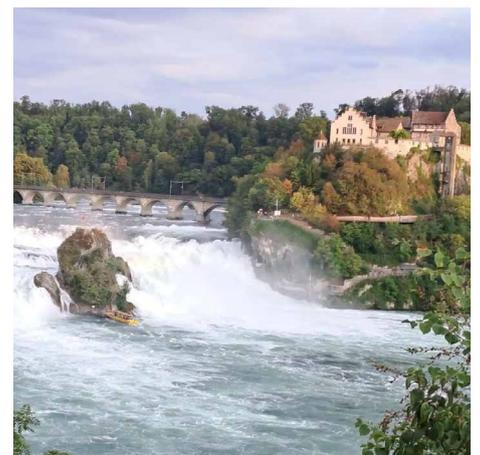
Bushaltestelle Uhwiesen Unterdorf	500 m
Bahnhof Dachsen:	2.1 km
Fahrzeit mit ÖV nach:	
· Winterthur HB:	39 min
· Schaffhausen:	21 min
· Flughafen:	54 min
· Zürich HB:	65 min

## Fahrzeit mit PW nach:

· Winterthur:	30 min
· Schaffhausen:	13 min
· Flughafen:	37 min

## Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	104 %
Ref. Kirche	12 %
Röm. Kath. Kirche	14 %



# Grundstück, Gebäude und Lage

## Wichtige Merkmale

- Grundstücksfläche 712 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 131 m<sup>2</sup>
- Nebenflächen 165 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2004
- beliebte Wohnlage
- sonniger Standort
- Wohnzone W2/30

## Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Pultdach begrünt
- Gebäudehülle: Aussendämmung
- Heizung: Erdsonde
- Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
- Fenster: Kunststoff, Isolierverglasung
- Türen: Holz, weiss gestrichen
- Wände/Decken: Abrieb/Weissputz
- Sonnenschutz: Lamellenstoren
- Bodenbelag Entrée/Küche/Bäder: Keramikplatten
- Bodenbelag Wohnen: Landhausdielen, Eiche
- Bodenbelag Zimmer: Laminat
- Treppen: Parkett

## Garten

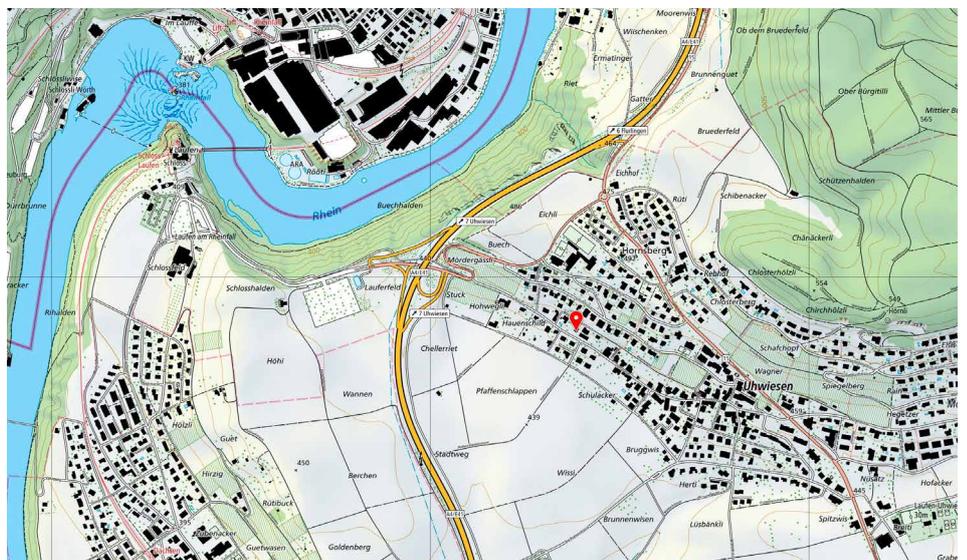
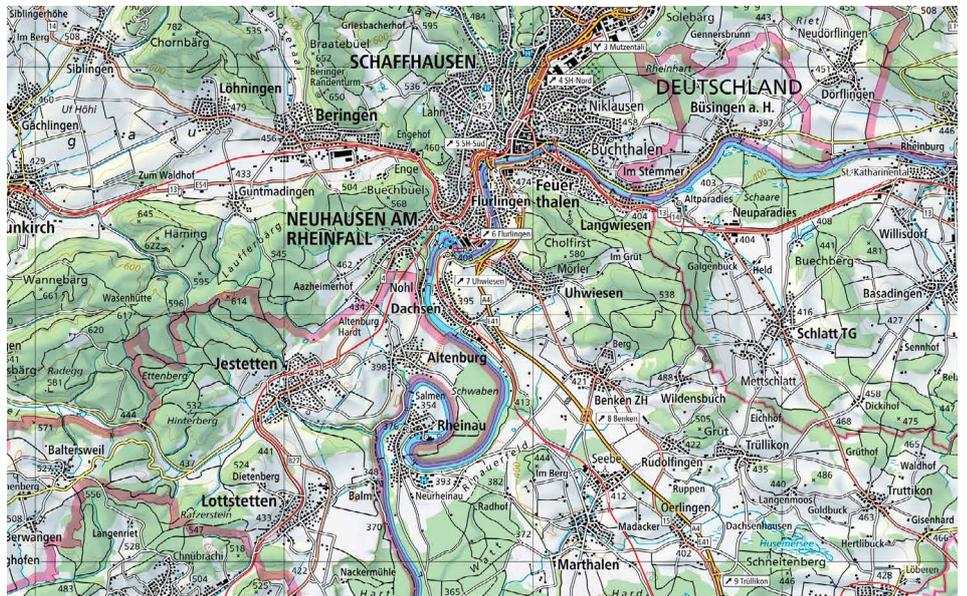
- Sitzplatz gedeckt
- Terrasse
- Grünflächen z.T. mit Baumbestand

## Parkierung

- Doppelgarage mit viel Stauraum
- 3 Aussenparkplätze

## Unterhalt/Renovationen

- 2016: Parkett in Wohn-/Esszimmer ersetzt
- 2018: Backofen, Steamer
- 2021: Heizungspumpe ersetzt
- 2022: Neuanstrich Fassaden/Holz
- 2022: Glasvordach bei Haustür
- 2024: Waschmaschine/Tumbler ersetzt



# Grundstück, Gebäude und Lage

## Raumprogramm

### Erdgeschoss

- Entrée
- Gäste-WC
  - Dusche
  - Lavabo
  - Spiegelschrank
- Küche
  - Fronten Kunstharz
  - Arbeitsfläche Nero Assoluto geflammt, gebürstet
  - Arbeitsinsel
  - Glaskeramikherd
  - Dampfabzug
  - Geschirrspüler
  - Backofen
  - Steamer
  - Kühlschrank
- Wohnen/Essen
  - grosse Fensterfront gegen Südwesten
  - Anschluss für Kamin vorhanden
  - Ausgang zur Terrasse, Südwesten
- Gästezimmer
- Sitzplatz gegen Südosten

### Obergeschoss

- Vorplatz
- 3 helle Schlafzimmer, 2 mit direktem Zugang zum Balkon
- Nasszelle
  - Dusche
  - Doppellavabo
  - Spiegelschrank
  - WC
- Balkon

### Untergeschoss

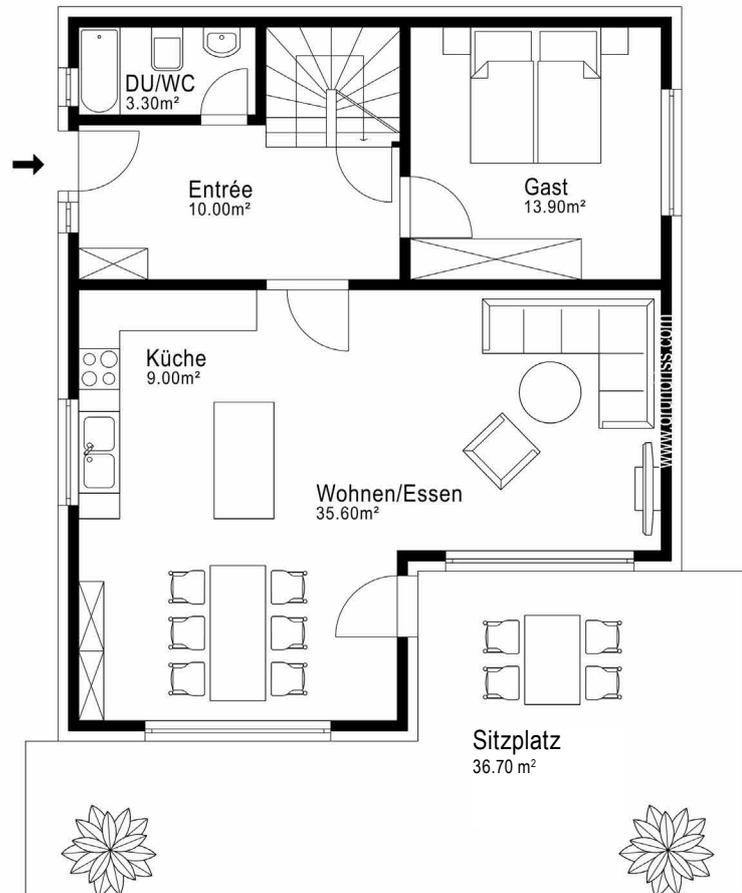
- Vorplatz
- Aufgang zum Wohnbereich
- Keller mit Lichtschacht
- Hobbyraum mit Lichtschacht
- Technik mit Lichtschacht
- Garage mit viel Stauraum
  - 2 Sektionaltore mit Fernbedienung
  - sep. Garageneingangstüre

### Energie / Verbrauch

- Erdsonde
- Durchschnittliche Energiekosten pro Monat: CHF 200.00 (Licht, Wärme, Kochen, TV etc.)

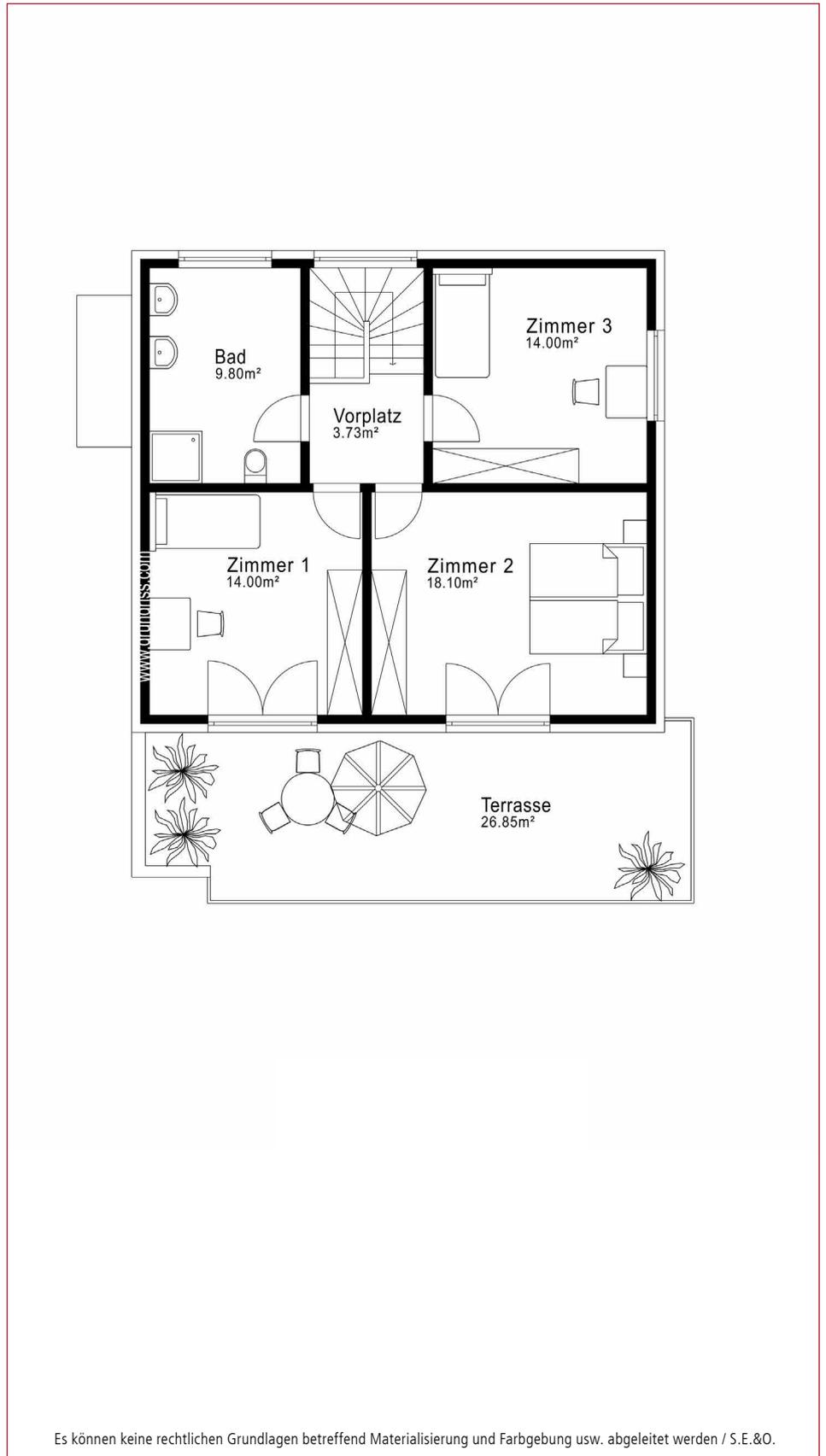


# Grundriss Erdgeschoss



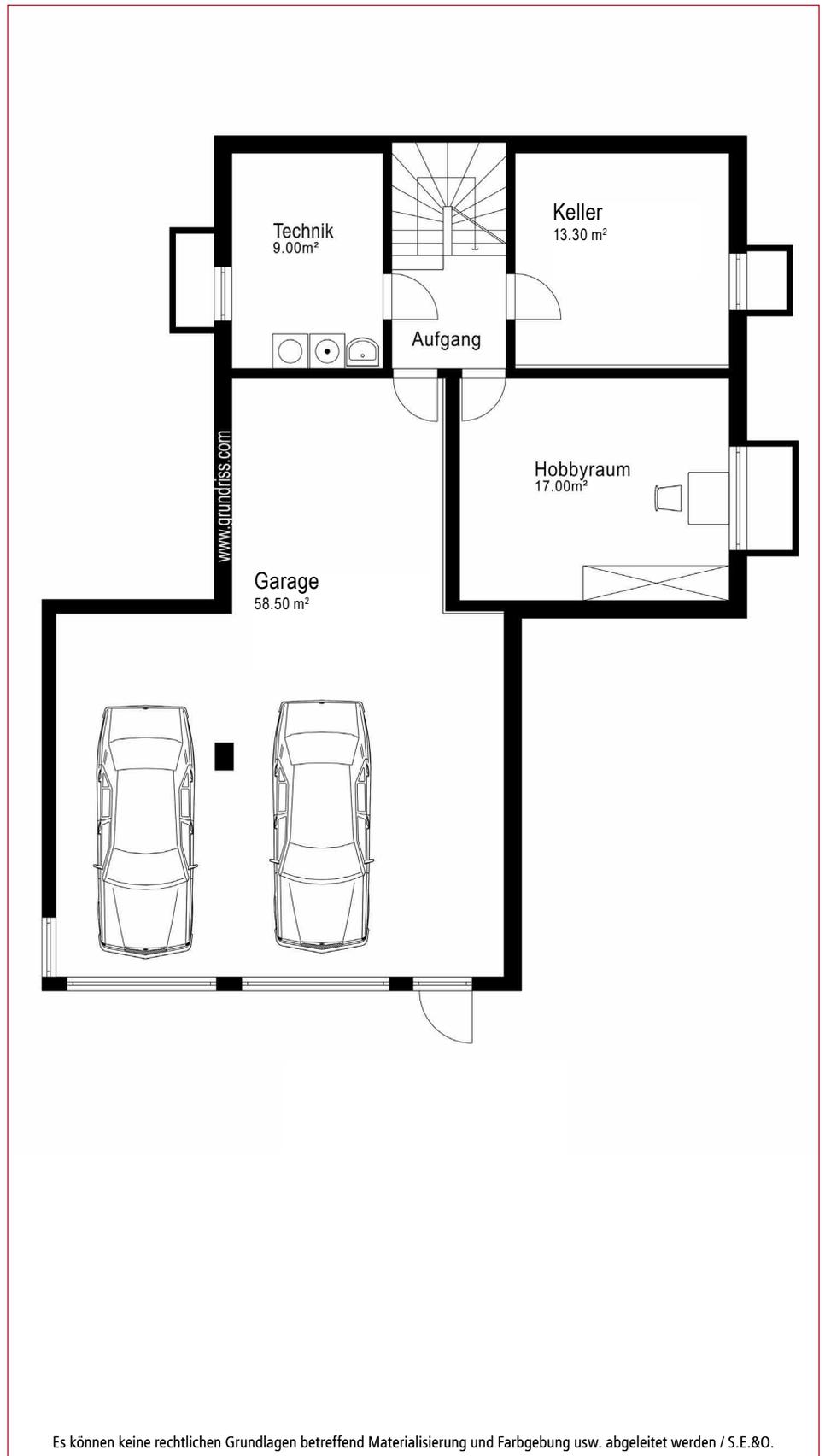
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

# Grundriss Obergeschoss



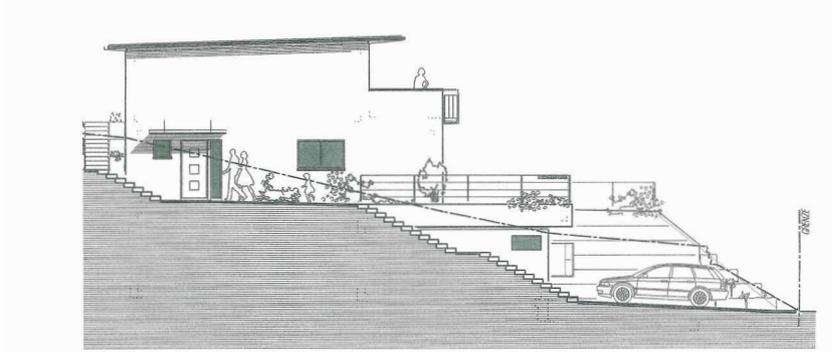
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

# Grundriss Untergeschoss

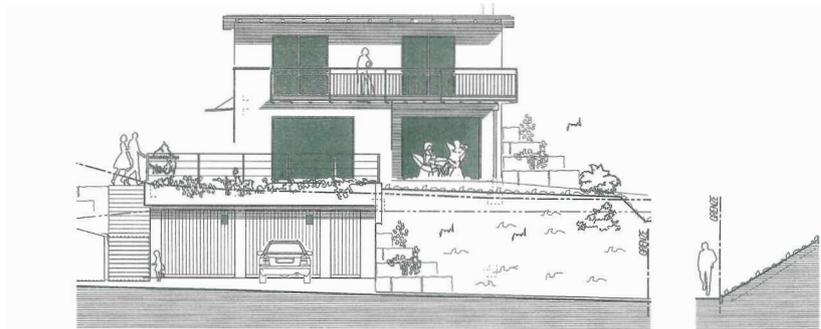


# Fassaden

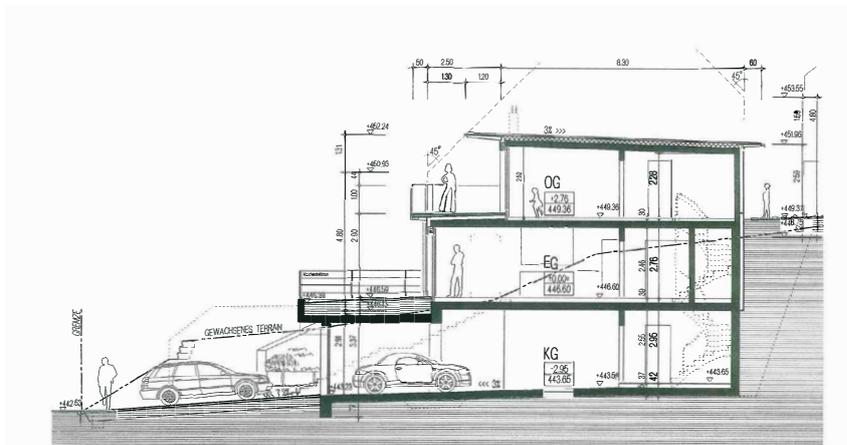
## Ostfassade



## Westfassade



## Querschnitt



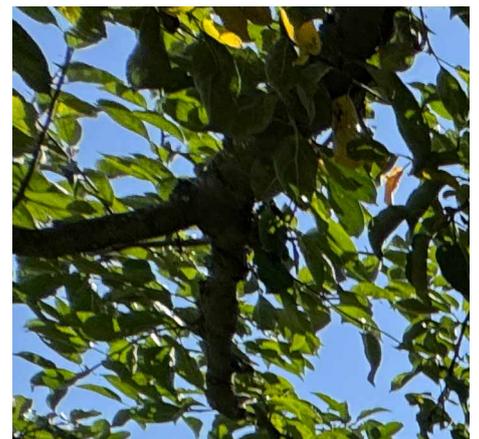
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden / S.E.&O.

# Impressionen

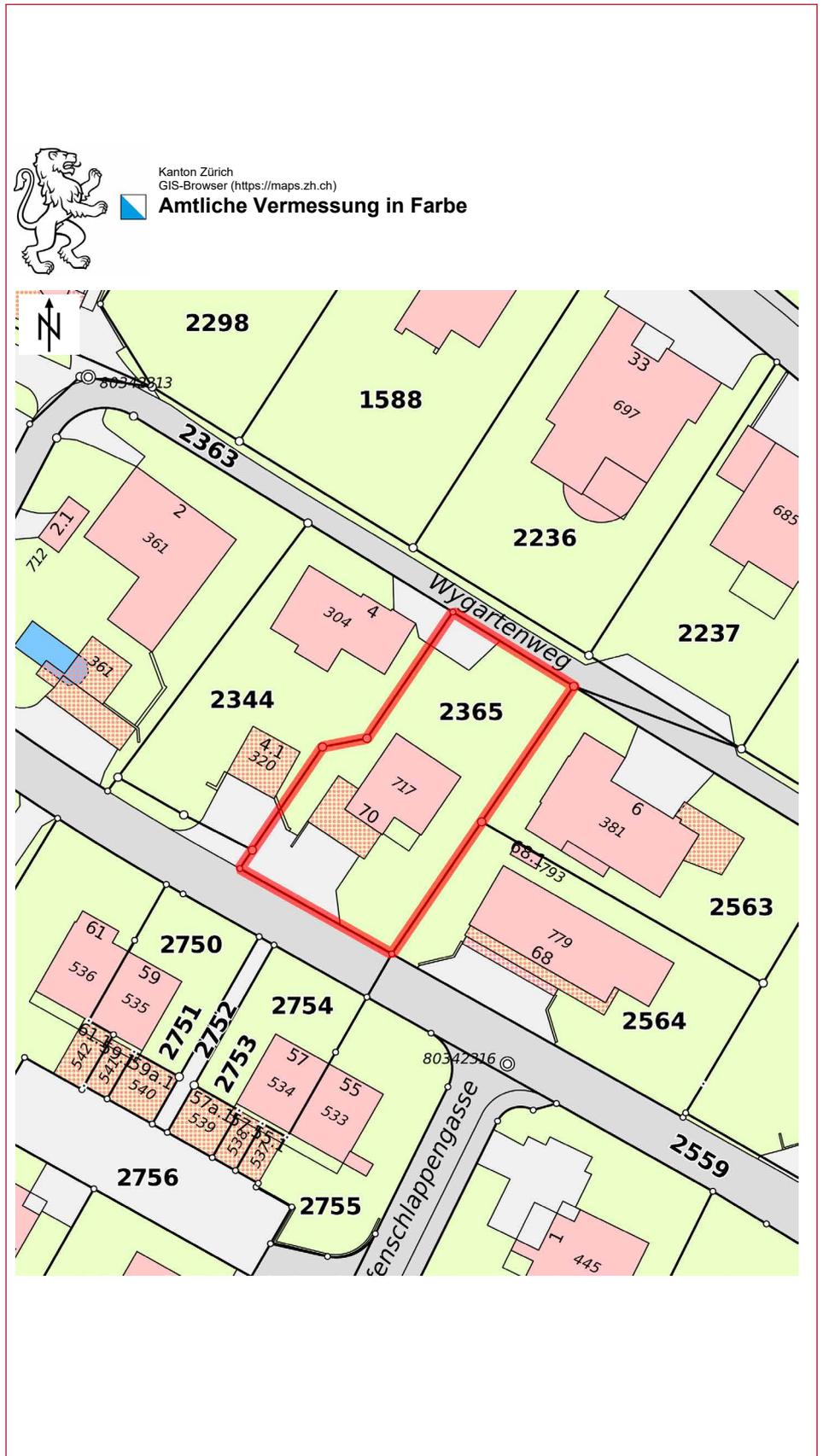




# Impressionen



# Lageplan



# Grundbuchauszug

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch <b>Laufen-Uhwiesen</b>	Blatt <b>905</b>	EGRID <b>CH678477742003</b>	1/2
-------------------------------------	---------------------	--------------------------------	-----

**Grundstücksbeschreibung**

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	7	12	Kataster 2365, Plan 22, Langen Gesamtfläche			
	89		Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 03400717, Dorfstrasse 70			
	89		Bodenbedeckung Gebäude			
1	20		befestigte Fläche			
5	03		Gartenanlage			

**Eigentum**

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen

**Anmerkungen**

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Anpassungsrevers betreffend Garazzufahrt		2003/169	CH5761-0000-0003-86464	

**Vormerkungen**

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

# Dienstbarkeiten

Öffentliche Beurkundung

## Dienstbarkeitsvertrag

Gemeinde: Laufen-Uhwiesen

A

SP Art. 991

gegenseitiges Fusswegrecht mit Nebenleistungspflicht

zugunsten und zulasten

Kat. Nr. 2344 GRBI. 236

Kat. Nr. 2365 GRBI. 905

Die Eigentümer der beteiligten Grundstücke haben das Fusswegrecht über die auf dem Plan - ad acta - gelb und pink eingezeichneten Weggebiete.

Die mit den Fusswegrechten belasteten Flächen sind stets frei zu halten und dürfen nicht in allfällige Einfriedigungen von Parzellen mit einbezogen werden. Das Anbringen von Gartentoren, Schranken oder das Verstellen der Fläche mit irgendwelchen Gegenständen ist untersagt. Der freie Durchgang muss jederzeit ungehindert möglich sein.

Die Kosten für Unterhalt, Reparatur, Winterdienst und Erneuerung der gelb eingezeichneten Fläche, werden vom Eigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 2365 getragen.

Die Kosten für Unterhalt, Reparatur, Winterdienst und Erneuerung der pink eingezeichneten Fläche, werden vom Eigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 2344 getragen.

B

SP Art. 992

Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zugunsten

Kat. Nr. 2344 GRBI. 236

zulasten

Kat. Nr. 2365 GRBI. 905

Der Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat auf dem belasteten Grundstück das Fuss- und Fahrwegrecht auf der im Plan - ad acta - orange eingezeichneten Fläche.

Das Errichten von Zäunen, Toren, Schranken, das Aufstellen von Blumenkisten, überhaupt von Hindernissen aller Art, welche den Durchgang bzw. die Durchfahrt auf der Dienstbarkeitsfläche behindert, ist untersagt.

Das kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen für den Warenumschlag ist gestattet, ansonsten jedoch untersagt.

Die Kosten für Unterhalt, Reparatur, Winterdienst und Erneuerung der belasteten Fläche, werden vom Eigentümer des berechtigten Grundstückes getragen.

# Dienstbarkeiten

## Weitere Bestimmungen

1. Die Dienstbarkeiten sind sofort ins Grundregister einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend.
2. Die **Kosten** des Notariates und Grundbuchamtes werden von beiden Parteien je zur Hälfte bezahlt. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen **solidarisch haften**.
3. Für die Einräumung dieser Dienstbarkeiten haben die berechtigten Grundeigentümer **keine Entschädigung** zu leisten.

## **Legende:**

A = Gartensitzplatz mit Treppenabgang

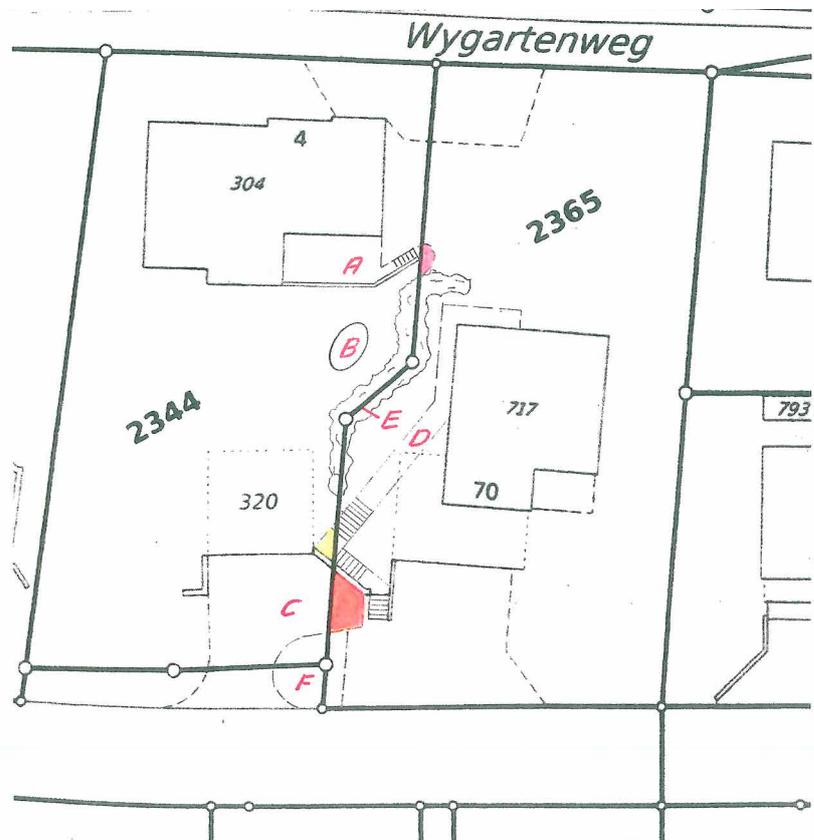
B = Grillstelle

C = Garagenvor- und Wendeplatz

D = Hauszugang

E = Grenzhecke

F = Rabatte



● = Wegrecht zu Gunsten von GB Nr. 2365, zu Lasten von GB Nr. 2344

● = Wegrecht zu Gunsten von GB Nr. 2344, zu Lasten von GB Nr. 2365

● = Fahr-/Wegrecht zu Gunsten von GB Nr. 2344, zu Lasten von GB Nr. 2365

# Gebäudeversicherung Wohnhaus

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH

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

SICHERN & VERSICHERN

**Policen-Nr.** 311'027  
**Gemeinde/Quartier** Laufen-Uhwiesen  
**Grundstück-Nr.** 034.2365

11. Januar 2025

## Übersicht Versicherungspolice

### Versicherungssumme Total CHF

**766'244**

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m <sup>3</sup>	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Laufen-Uhwiesen	034-00717	Dorfstrasse 70 8248 Uhwiesen 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 2004 Schätzung vom 20.05.2019 Schätzgrund: Revision	940	64'390	766'244

## Zahlen und Fakten

### Eckdaten

Objekt:	Einfamilienhaus 5.5-Zimmer
Adresse:	Dorfstrasse 70 8248 Uhwiesen
Kataster-Nr.:	2365
Grundstück:	712 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche:	89 m <sup>2</sup>
befestigte Fläche f. PP:	120 m <sup>2</sup>
Gartenanlage:	503 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2004
Vers.-Nr.:	034-00717
Kubatur GV:	940 m <sup>3</sup>
GV-Neuwert Liegenschaft CHF:	766'244.00

### Raumaufteilung / Flächen

#### Erdgeschoss

Entrée:	10.00 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	3.30 m <sup>2</sup>
Küche:	9.00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	35.60 m <sup>2</sup>
Gästezimmer:	13.90 m <sup>2</sup>

#### Sitzplatz:

36.70 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss

Vorplatz:	3.70 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	9.80 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	14.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	18.10 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	14.00 m <sup>2</sup>

#### Balkon:

26.80 m<sup>2</sup>

### Untergeschoss

Vorplatz:	3.70 m <sup>2</sup>
Keller/Schutzraum:	13.30 m <sup>2</sup>
Hobbyraum:	17.00 m <sup>2</sup>
Technik:	9.00 m <sup>2</sup>
Garage:	58.50 m <sup>2</sup>

**Total Wohnfläche:** **131.40 m<sup>2</sup>**  
Nebenflächen: 165.00 m<sup>2</sup>

**Total Nutzfläche:** **296.40 m<sup>2</sup>**

**Verkaufspreis VB/CHF:** **1'680'000.00**



# Ablauf / Verkauf

## **Besichtigung**

Nach Vereinbarung

## **Bezug**

Januar 2026

## **Verkaufspreis**

**VB CHF 1'680'000.00**

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

## **Verkaufsabwicklung**

Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 40'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

## **Kaufvertrag**

Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Das Haus wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

## **Kontakt**

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 052 317 12 11 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

## **Besondere Hinweise**

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

## **Disclaimer**

Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.