

zu verkaufen: historisches Wohnhaus mit Werkstatt, einseitig angebaut, mit 2 Wohnungen mit Blick auf den Rhein, an der Poststrasse 9, 8462 Rheinau

Der Rhein prägt das Dorf

Rheinau ist sowohl ein landschaftliches als auch kulturelles Kleinod im Zürcher Weinland, welches sich eines reichen und vielfältigen Kulturlebens erfreut. Zahlreiche herrschaftliche Häuser mit ihren Wappen und Treppengiebeln erinnern an die städtischen Zeiten des Ortes. Der Rheinfall ist nur 6 km von Rheinau entfernt.

Das Objekt

Dieses historische Wohnhaus mit Werkstatt aus dem Jahr 1895 vereint traditionellen Charakter, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine einmalige Lage. Die Liegenschaft umfasst zwei separate Wohnungen sowie ein zusätzliches Nebengebäude, das sich ideal als Werkstatt, Atelier, Hobbyraum oder als Studio nutzen lässt.

Das Raumprogramm

Die Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einer praktischen Raumauflistung. Vom Flur gelangt man direkt in die Küche, die genügend Platz für einen Esstisch hat. Der angrenzende Wohnbereich ist hell und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Es stehen drei Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Nasszelle ist mit einer Dusche ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates WC.

Der Grundriss im Obergeschoss ist beinahe identisch. Das Highlight dieser Wohneinheit ist das ausgebaute Dachgeschoss, welches mit seinen über 50 m² viel Platz für Wohnen, Hobby oder Arbeiten bietet.

Das Nebengebäude war ursprünglich eine Werkstatt. Jetzt dient es als Lagerraum und Garage. Auch hier wurde das Dachgeschoss ausgebaut und als Atelier genutzt. Ein praktischer Nassbereich mit Lavabo und WC wurde bereits realisiert. Diesen Raum als Studio auszubauen, steht nichts mehr im Weg.

Die Liegenschaft eignet sich bestens für eine vielseitige Nutzung – ob als Wohnraum, für Büro- oder Arbeitszwecke oder für kreatives Schaffen.

Haben wir Ihre Interesse geweckt? Gerne zeigen wir Ihnen dieses Objekt bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Rheinau ZH

Rheinau ist sowohl ein landschaftliches als auch kulturelles Kleinod im Zürcher Weinland, welches sich eines reichen und vielfältigen Kulturlebens erfreut. Die Ortschaft grenzt in drei Himmelsrichtungen an die Bundesrepublik Deutschland.

Der Rhein prägt das Dorf - grossartig die Rheindoppelschleife mit dem ehemaligen Benediktinerkloster auf der Insel mitten im Strom. In der prächtigen Klosterkirche mit ihren beiden historischen Orgeln finden regelmässig Konzerte statt.

Die Palette reicht von musikalischen Leckerbissen wie den Kloster- und Orgelkonzerten, Sommerserenaden oder Soul/Rock-Sessions über Theater-Highlights, bis hin zu Kunstauststellungen sowie den gut besuchten Anlässen der zahlreichen Vereine, welche fest im dörflichen Kalender verankert sind.

Ausserdem unterhält die Gemeinde mit der Dokumentationsstelle ein heimatkundliches Archiv, welches das historische Erbe des Städtchens verwaltet und zu lokaler Geschichte und Gegenwart fundiert Auskunft geben kann.

Die Musikinsel auf dem Klosterareal hat sich in kürzester Zeit zu einer anerkannten und beliebten Übungsstätte für Musikschauffende etabliert.

Die Stiftung «Fintan» sowie die Psychiatrische Universitätsklinik sind weitere wichtige Wegmarken im Dorf. Ein reges und intaktes Vereinsleben leistet außerdem einen wichtigen Beitrag zum Zusammengehörigkeitsgefühl im Dorf.

Zahlreiche herrschaftliche Häuser mit ihren Wappen und Treppengiebeln erinnern an die städtischen Zeiten des Ortes.

Eine Landschaft zum Verlieben, wie geschaffen zum Wandern, Velofahren und Baden. Einmalig ist eine Fahrt auf dem Rhein bis zum Rheinfall. Die reizvolle Lage, das gesunde Klima und nicht zuletzt die sprichwörtliche Gastlichkeit garantieren einen unbeschwerteten Aufenthalt.

Rheinau liegt nur 6 km vom weltberühmten Rheinfall bei Schaffhausen und 30 km vom Flughafen Kloten entfernt.

Bildung

Die knapp 100 Schüler*innen vom Kindergarten bis zur 6. Klasse lernen in Zweijahrgangsklassen. Rund 20 Schulmitarbeitende pflegen eine engagierte Zusammenarbeit in den Stufen und im Bereich der ganzen Schule. Die Sekundarschule befindet sich in Marthalen und umfasst das Gebiet der politischen Gemeinden Benken, Marthalen, Rheinau und Trüllikon.

Quelle: www.rheinau.ch

Entfernungen

Primarschule:	450 m
Sekundarschule in Marthalen:	5.2 km
Einkaufen (Volg):	400 m
Einkaufen (Metzgerei):	600 m
Gemeindeverwaltung:	280 m
Postautohaltestelle:	20 m
Praxisgemeinschaft:	350 m
Frei-/Hallenbad:	1000 m
Klosterinsel:	550 m
Alte Zollbrücke:	500 m

Anschlüsse

Autobahn A4 Benken:	5.4 km
• Winterthur:	28 min
• Schaffhausen:	17 min
• Flughafen Zürich-Kloten:	35 min
• Zürich:	46 min

Fahrzeit mit ÖV ab Haltestelle Galgenbuck:

• Marthalen:	7 min
• Andelfingen:	20 min
• Schaffhausen:	29 min
• Winterthur HB:	36 min
• Flughafen:	49 min
• Zürich HB:	55 min

Steuern 2025

Gemeindesteuersatz o. Kirche:	112 %
Ref. Kirche	14 %
Röm. Kath. Kirche	14 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtigste Merkmale

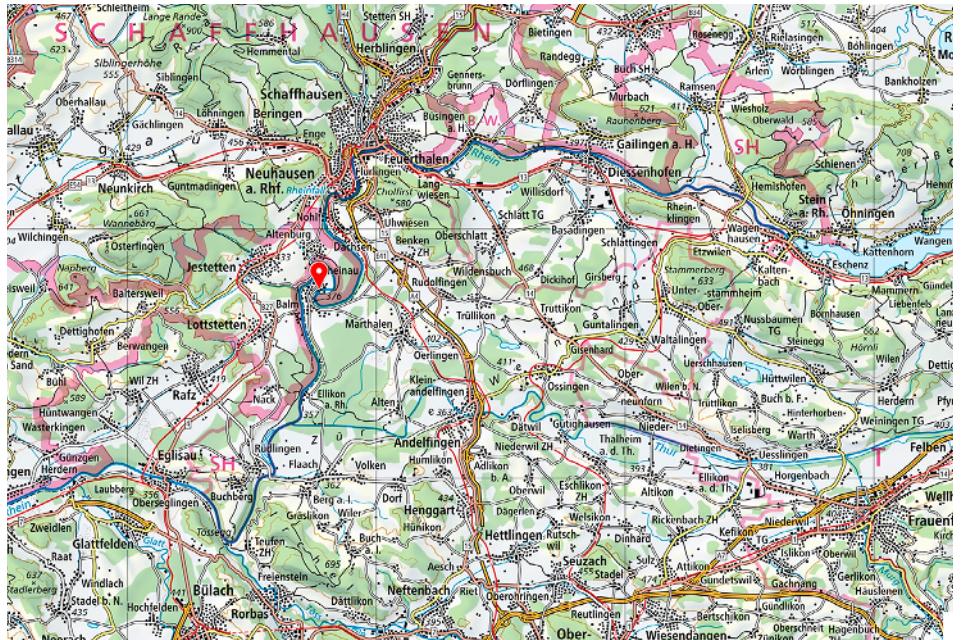
- Grundstück 385 m²
- Kernzone
- Baujahr 1895
- Dämmung (Standard 2000-2009)
- gut besonntes Grundstück

Bauweise / Ausbau

- Fachwerkhaus
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Heizung: Öl
- Warmwasser: Elektroboiler
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Fenster: Holz-Alu, Dreifachverglasung
- Naturkeller

Renovationen/Unterhalt

- Öltank-Revision (2025)
- Sanierung Wohnung EG (2023/24)
 - Elektroinstallationen
 - Einbauküche
 - Kühl-/Gefrierschrank
 - Laminat Küche
 - Unterbau Lavabo
- Fassade inkl. Fensterläden (2022)
- NOVI Deckenlüfter Whg. OG (2022)
- Elektroboiler Haupthaus ersetzt (2020)



Wohnung 1

Erdgeschoss

- Eingang/Flur
 - Bodenbelag: Keramikplatten beige
- Küche/Essen
 - Fronten Hochglanz grau
 - Abdeckung Kunststoff
 - Geschirrspüler
 - Glaskeramikherd
 - Backofen
 - Kühlschrank
 - Bodenbelag: Laminat
- Wohnen
 - Parkett
 - Täferdecke
- Nasszelle
 - Dusche
 - Lavabo
 - Handtuchradiator
- sep. WC
- 3 helle Zimmer
 - Bodenbelag: Laminat



Aussenflächen

- Rasenfläche mit nostalgischem Zaun
- Vorplatz/Aussenparkplatz Verbundsteine
- Garten mit Baumbestand

Grundstück, Gebäude und Lage

Wohnung 2

Obergeschoss

- Aussentreppe zum Obergeschoss
- Eingang/Flur
 - Holztreppe zum OG
- Küche/Essen
 - Bodenbelag: Keramikplatten
 - helle Fronten Glanz
 - Abdeckung Stein
 - Geschirrspüler
 - Kochinsel mit Induktionsherd
 - Bachkofen
 - Wärmeschublade
 - Foodcenter
 - Novy-Lüftung
- Nasszelle
 - Badewanne
 - Lavabo mit Unterbau
 - Einbauschrank
 - Handtuchradiator
- Nasszelle
 - Dusche
 - Lavabo
 - Spiegelschrank
 - WC
- 2 helle Zimmer
 - Bodenbelag: Korkparkett
- Balkon
- Terrasse
 - Zugang zum Nebengebäude



Dachgeschoss

- Wohnen/Arbeiten/Hobby
 - Bodenbelag: Parkett
 - Specksteinofen
 - Klimaanlage
 - Täferdecke
 - Sitzecke mit Schubladen
 - hoher Kniestock
 - Schlupf



Nebengebäude

Erdgeschoss

- Werkstatt/Garage/Öltank
 - sep. Elektroboiler

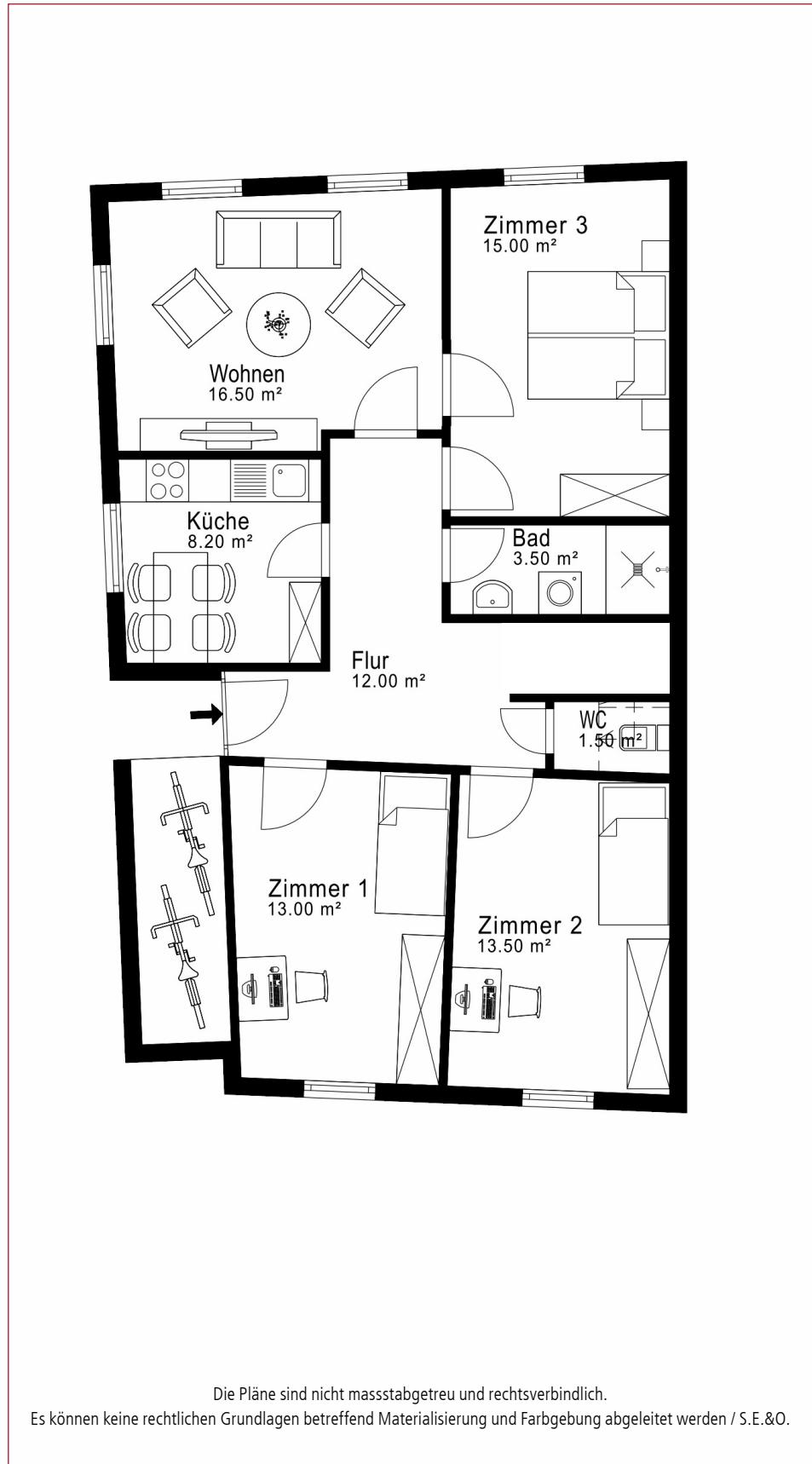
Obergeschoss

- Atelier/Arbeiten/Studio
 - gedämmt, warm
 - Täferdecke hell lasiert
 - Sichtbalken
- Nasszelle/Werkraum
 - Waschmaschine/Tumbler
 - WC
 - Lavabo

Keller

- Naturkeller
- Boiler für Haupthaus

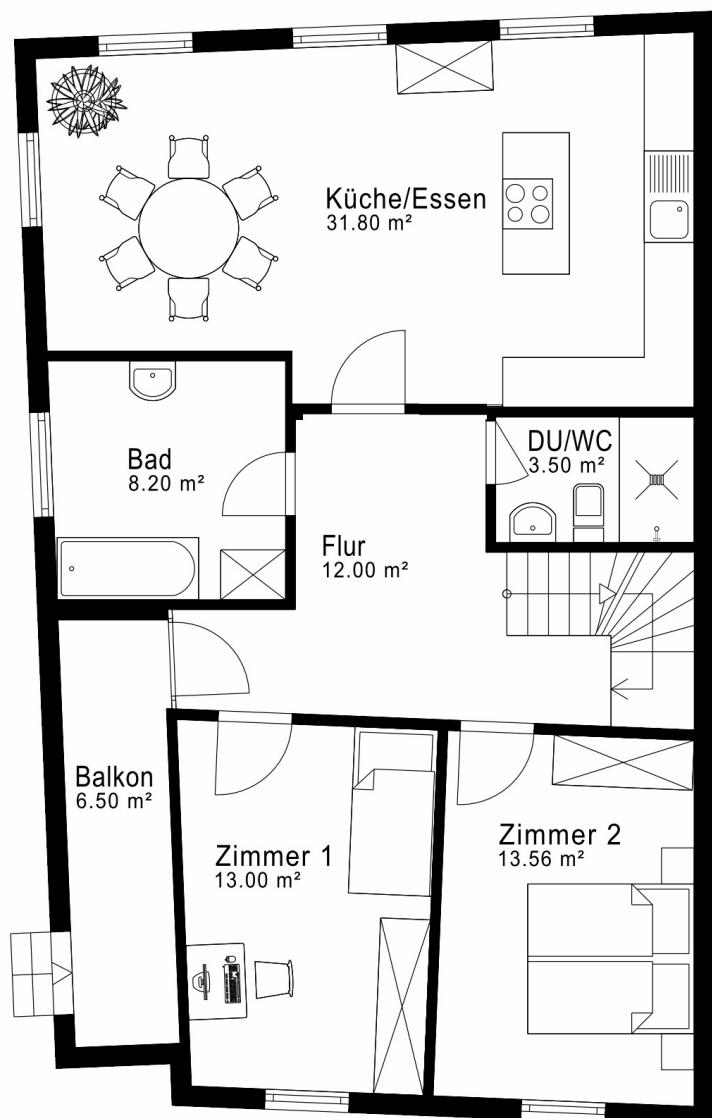
Grundriss Wohnung 1: Erdgeschoss



Impressionen Wohnung EG

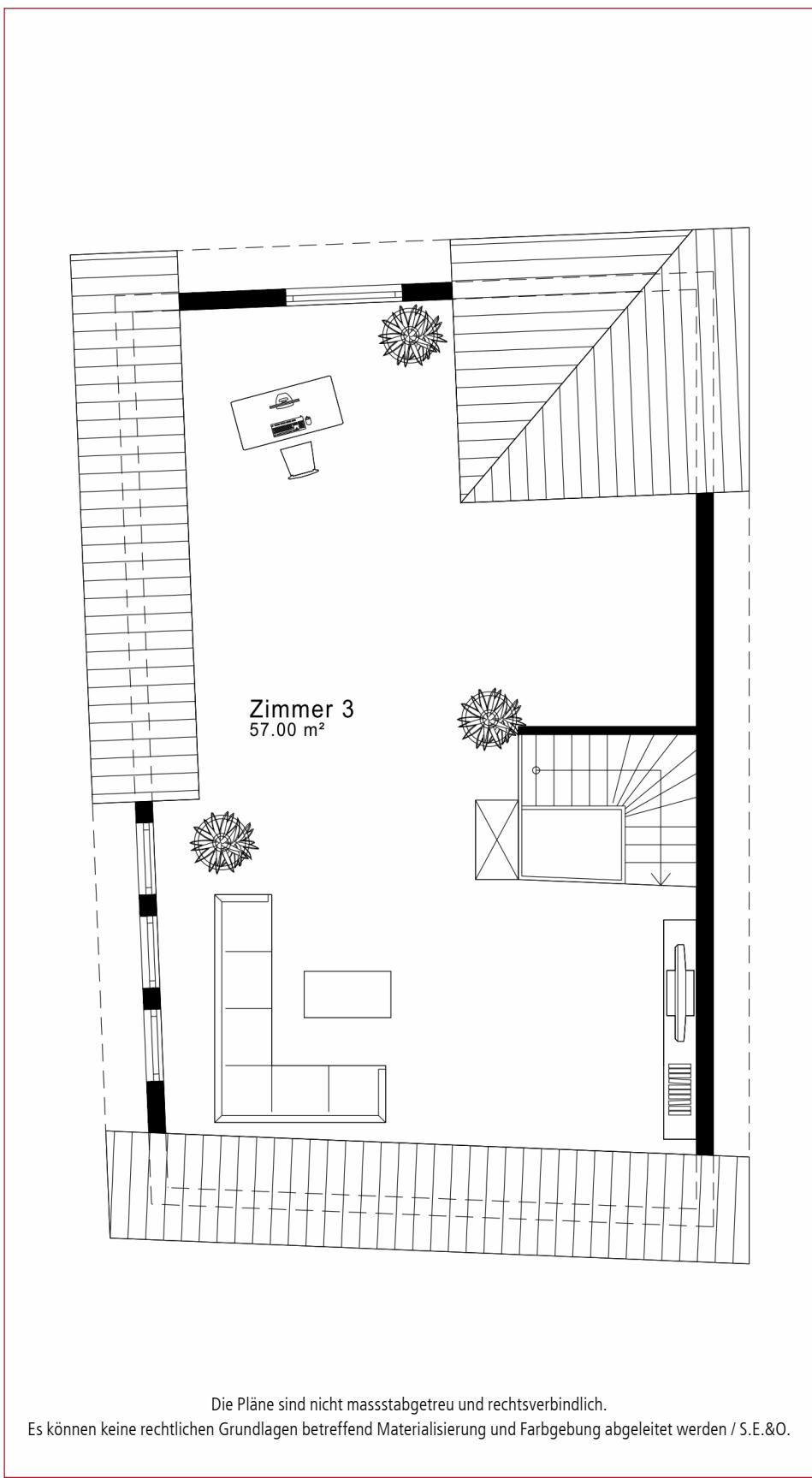


Grundriss Wohnung 2: Obergeschoss

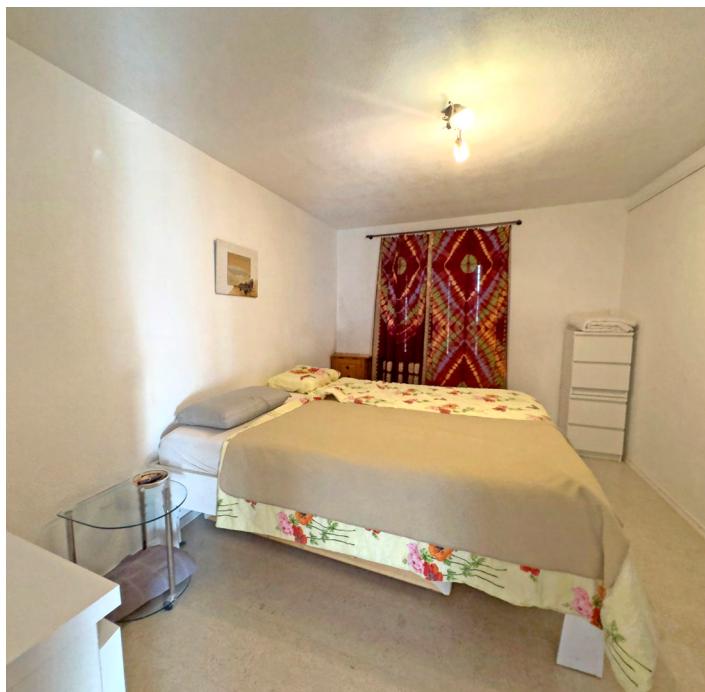


Die Pläne sind nicht massstabgetreu und rechtsverbindlich.
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung abgeleitet werden / S.E.&O.

Grundriss Wohnung 2: Dachgeschoss

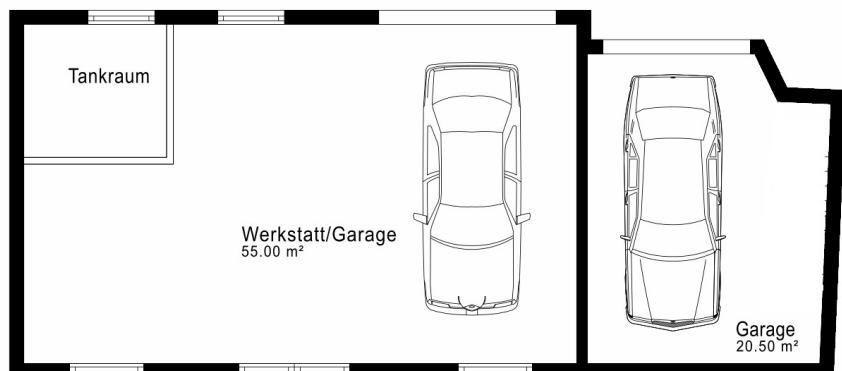


Impressionen Wohnung OG/DG



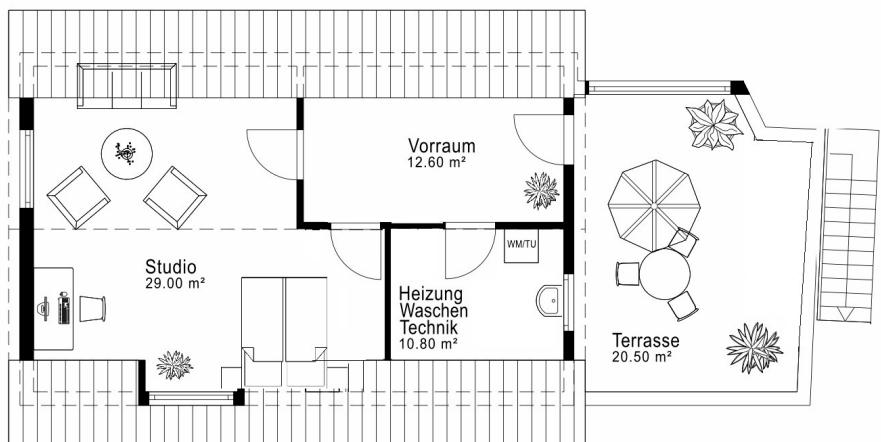
Grundriss Nebengebäude

Garagen/Werkstatt Erdgeschoss



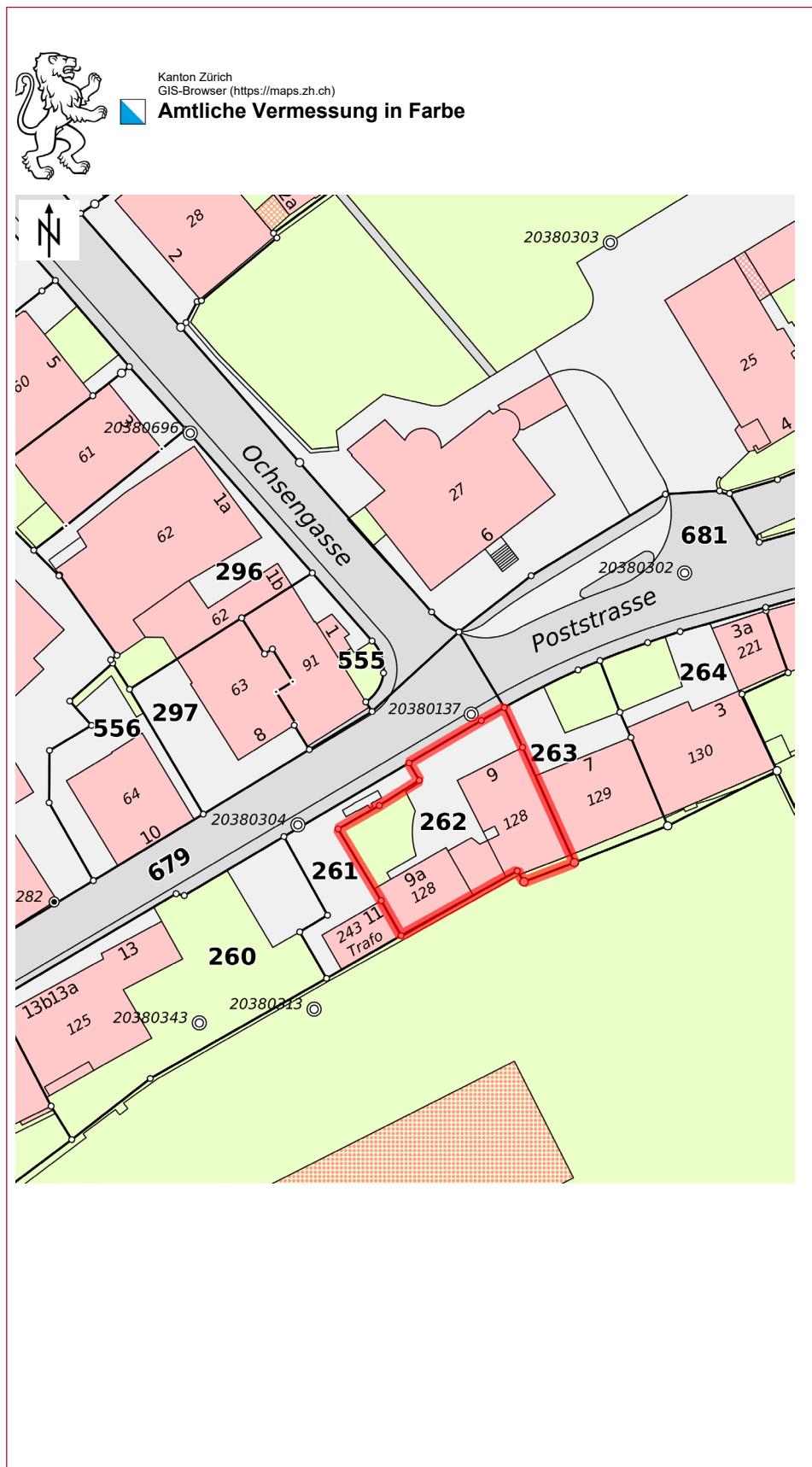
Die Pläne sind nicht massstabgetreu und rechtsverbindlich.
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung abgeleitet werden / S.E.&O.

möglicher Ausbau eines Studios im Obergeschoss



Die Pläne sind nicht massstabgetreu und rechtsverbindlich.
Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung abgeleitet werden / S.E.&O.

Lageplan



Grundbuchauszug

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch			Blatt	EGRID			1/2
Rheinau			292	CH834577127882			
Grundstücksbeschreibung							
Fläche			Beschreibung			Änderung	
ha	a	m2				Datum	Beleg
			Kataster 262, Plan 6, Unterstadt				Mutation
	3	86	Gesamtfläche				
	1	62	Gebäude				
		36	Nebengebäude, Nr. 03800128, Teil				
			Gebäude Wohnen, Nr. 03800128, Poststrasse 9				
	1	98	Bodenbedeckung				
	1	21	Gebäude				
		67	befestigte Fläche				
			Gartenanlage				

Grundbuchamt Feuerthalen

Grundbuch			Blatt	EGRID			2/2
Rheinau			292	CH834577127882			
Dienstbarkeiten							
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine						
Grundlasten							
Recht / Last	Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine						

Kommunales Inventarblatt



Rheinau

Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte

26

Objekt

Poststrasse 9

Vers.-Nr.

128

Ortsteil

Unterstadt

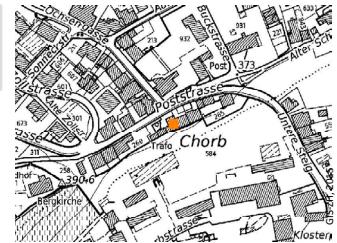
Inventare nach § 203 PBG

- Inventar communal:
- Inventar überkommunal:

Weitere Inventare

- ISOS:
- KGS:

ISOS = Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Bundesamt für Kultur)
KGS = Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler (und regionaler) Bedeutung (Bundesamt für Bevölkerungsschutz)



175



177

Bautyp Wohnbau

Bauzeit 1832, 1909

Architekt

Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG

Von dem 1832 erbauten ehemaligen Vielzweckbauernhaus wurde 1909 zumindest der Ökonomieteil abgebrochen oder umgebaut. Der markante (spät-) historistische Gebäudeteil gegen die Strasse stammt zumindest im Erscheinungsbild aus dieser Zeit. In dem nun als "Wohnhaus m. Werkstätte" bezeichnetem Gebäude stellte offenbar der "Gabelmacher" Emil Kempf landwirtschaftliche Geräte her. Das Gebäude ist in Rheinau eine stilistische Seltenheit und ortsbaulich aufgrund seiner die Gebäudezeile südlich der Poststrasse akzentuierenden Lage von Bedeutung.

Schutzziele

Grundsätzlich Erhaltung der Rohbausubstanz. Erhaltung des Erscheinungsbildes des strassenseitigen Gebäudeteils. Aufgrund der betreffend Gebäudesubstanz nicht gänzlich geklärten Baugeschichte sollte für weitere Aussagen ein Augenschein im Gebäudeinnern vorgenommen werden.

Baubeschreibung

Zweiteiliges zweigeschossiges Gebäude in Mischbauweise. Der zur Strasse giebelständige Gebäudeteil datiert zumindest in seinem (spät-) historistischen Erscheinungsbild von 1909. Von jenem Zeitpunkt stammt die zeittypische Dachkonstruktion. Der rückseitige Gebäudeteil (in der Verlängerung der Gebäude Assek.-Nr. 129, 130) dürfte von 1832 stammen und mehrheitlich in Fachwerkbauweise erstellt sein.

Gebäudeversicherung



SICHERN & VERSICHERN

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

Policen-Nr. 113'793
Gemeinde/Quartier Rheinau
Grundstück-Nr. 038.262

11. Januar 2025

Übersicht Versicherungspolice

Versicherungssumme Total CHF

1'172'586

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

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Rheinau	038-00128	Poststrasse 9 8462 Rheinau 2040, Wohnhaus mit Garage, Neuwert Erstellungsjahr: 1895 Schätzung vom 20.08.2013 Schätzgrund: Revision	1'359	98'537	1'172'586

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt: Vielzweckbauernhaus mit 2 Wohnungen / Nebengebäude einseitig angebaut

Adresse: Poststrasse 9
8462 Rheinau

Kataster-Nr. 262
Grundstück: 385 m²

Vers.Nr.: 038-00128
Baujahr: 1895
Kubatur GV: 1'359 m³
GV-Neuwert Wohnhaus: CHF 1'172'586.00



Raumaufteilung / Flächen

Wohnung 1

Erdgeschoss

Eingang/Flur:	12.00 m ²
Küche/Essen:	8.20 m ²
Wohnen:	16.50 m ²
Dusche/Waschen:	3.50 m ²
WC:	1.50 m ²
Zimmer 1:	13.00 m ²
Zimmer 2:	13.50 m ²
Zimmer 3:	15.00 m ²

Wohnfläche Whg 1:

83.20 m²

Nebengebäude

Erdgeschoss

Werkstatt/Garage	55.00 m ²
Einzelgarage	20.50 m ²
Aufgang zum Studio	

Obergeschoss

Studio	29.00 m ²
Vorraum:	12.60 m ²
Heizung/Waschen/Technik:	10.80 m ²
Terrasse:	20.50 m ²

Wohnfläche Nebengebäude: 41.60 m²

Raumaufteilung / Flächen

Wohnung 2

Obergeschoss

Treppe/Flur:	12.00 m ²
Küche/Essen:	31.80 m ²
Bad/Waschen:	8.20 m ²
Dusche/WC:	3.50 m ²
Zimmer 1:	13.00 m ²
Zimmer 2:	13.50 m ²
Balkon/Zugang Whg.:	6.50 m ²

Dachgeschoss

Zimmer 3:	57.00 m ²
-----------	----------------------

Wohnfläche Whg 2:

139.00 m²

Total Wohnfläche gesamt:

263.80 m²

Nebenfläche:

82.00 m²

Total:

345.80 m²



Ablauf/Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Bezug

Mai 2026

Verkaufspreis

CHF 1'290'000.00

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner, Philipp Niedermann AG, 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 20'000.00 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 Objekt wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 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. Bezuglich 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 Niedermann & Partner AG oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.