



## Das Goldstück am Rhein (1'318 m<sup>2</sup> Land)

Grosses Potenzial und eine  
sensationelle Lage!

8212 Nohl (Laufen-Uhwiesen) ZH

6-Zimmer-Einfamilienhaus  
mit Doppelgarage, Gartenhaus  
und Blick auf den Rhein

Dorfstrasse 33, 8212 Nohl

# Willkommen bei Gloor Immo AG!

---

Sehr geehrte Kaufinteressentin  
Sehr geehrter Kaufinteressent

Sind Sie schon lange auf der Suche nach einer aussergewöhnlichen Liegenschaft an sensationeller Lage mit Blick auf den Rhein, wo Sie aufgrund seines grossen Potenzials Ihren Umbauwünschen freien Lauf lassen können?

Dann haben wir genau das Passende für Sie!

---

In diesem Exposé haben wir die wichtigsten Informationen und Merkmale für Sie zusammengetragen.

Verweilen Sie auf den Bildern, malen Sie sich aus, wie Sie den Umbau gestalten würden und lassen Sie sich von dieser einmaligen Kaufgelegenheit verzaubern. Sie werden begeistert sein!

Sie sind herzlich eingeladen mit uns Kontakt aufzunehmen für zusätzliche Informationen oder einen Besichtigungs-termin.

Freundliche Grüsse, Ihre

**Gloor Immo AG**  
Verkauf • Verwaltung • Beratung  
8207 Schaffhausen



**Michèle Gloor**  
Eidg. dipl.  
Immobilien-Treuhänderin



## Eckdaten

Adresse:	Dorfstr. 33, 8212 Nohl (Laufen-Uhwiesen)
Baujahr:	mehr als 100 Jahre alt
Objekt:	6-Zimmer-Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Gartenhaus
Netto-Wohnfläche:	150 m <sup>2</sup>
Grundstück	1'318 m <sup>2</sup>
Heizung:	Oel
Preis:	CHF 750'000.–
Bezug:	nach Vereinbarung

Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen, Dorfteil Nohl:

Einwohnerzahlen:	per 31.12.2021
Laufen	14
Uhwiesen	1614
Nohl	<b>137</b>

### Steuerfuss

ohne Kirchensteuer	42 %
ref. Kirchensteuer	12 %
kath. Kirchensteuer	14 %

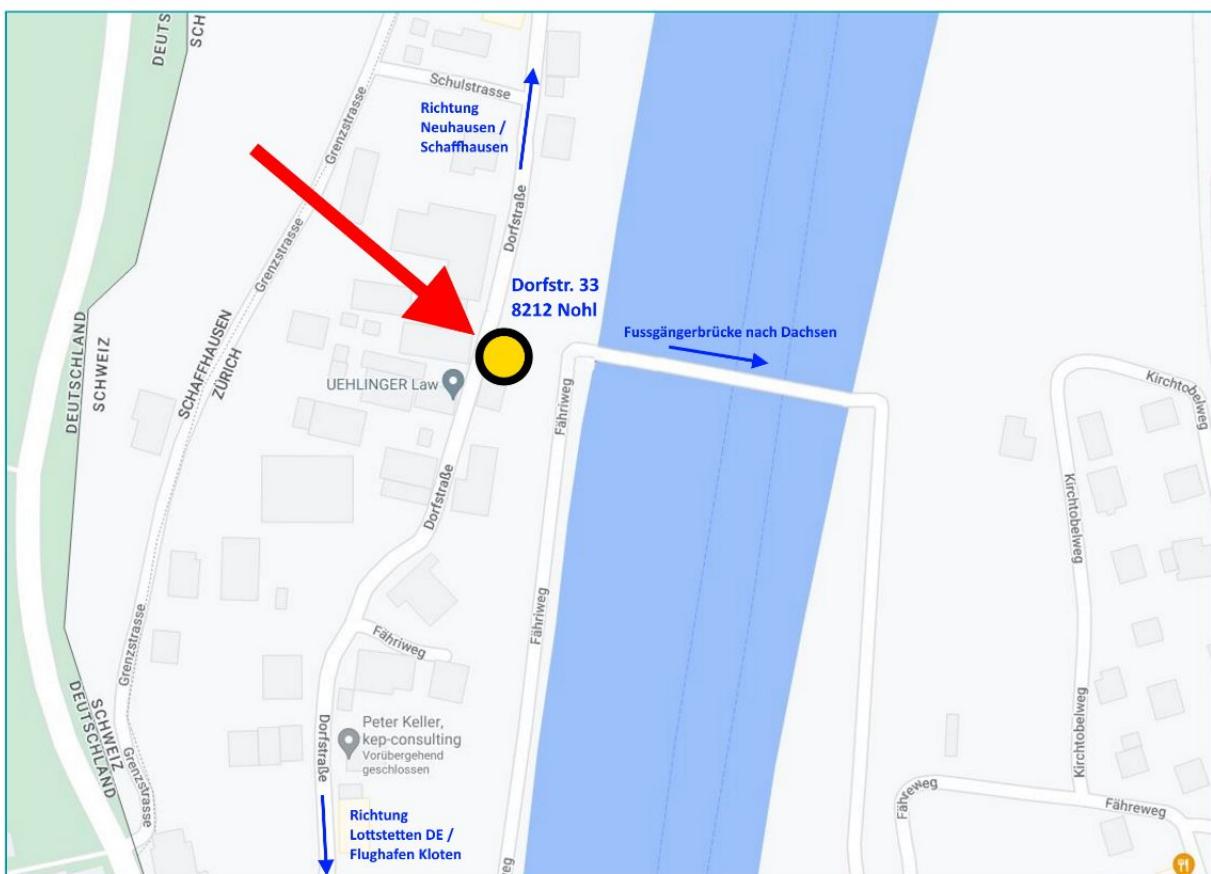
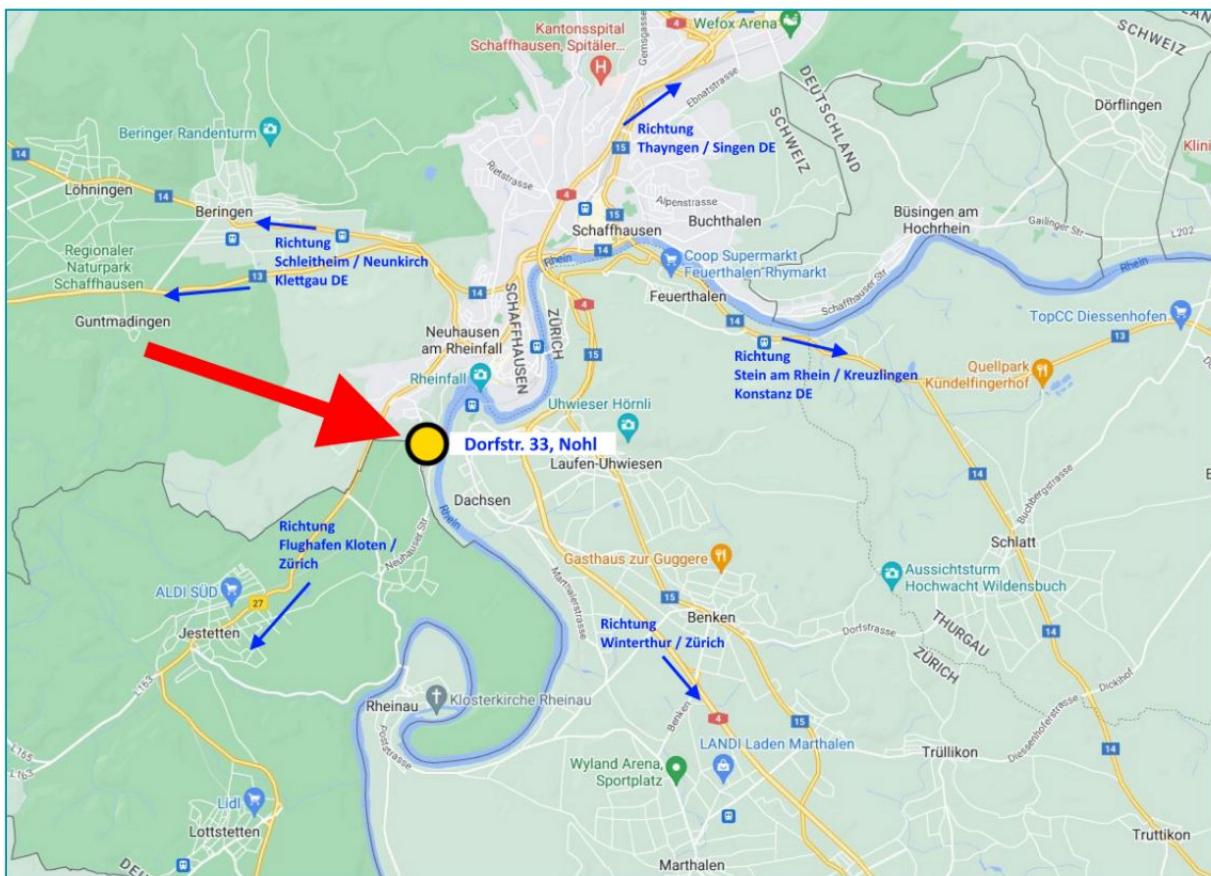


## Gemeindebeschrieb

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 mal, noch nie gehört. Nennt man dann aber den über die Landesgrenzen hinaus bekannten Rheinfall, der zur Hälfte auf dem Gemeindegebiet von Laufen-Uhwiesen liegt, kann sich wieder jeder vorstellen, an welchen schönen Orten man hier leben kann.

An dieser attraktiven Wohnlage neben dem grössten Wasserfall Europas zu leben, ist sicher ein Privileg, vor allem im Nohl. Der kleine Weiler auf der anderen Rheinseite ist zu Fuss über die Passerelle von Dachsen aus zu erreichen. Neuhausen bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und da die Zufahrt zum Nohl über Neuhausen führt, kann bequem vorher eingekauft werden.

Der Rheinfall liegt ca. 1'100 m flussaufwärts und lockt jedes Jahr unzählige Besucher aus aller Welt an, die sich dieses eindrückliche Naturschauspiel nicht entgehen lassen wollen. Mit einer Breite von 150 Metern und einer Höhe von 23 Metern, ist er sehr imposant!



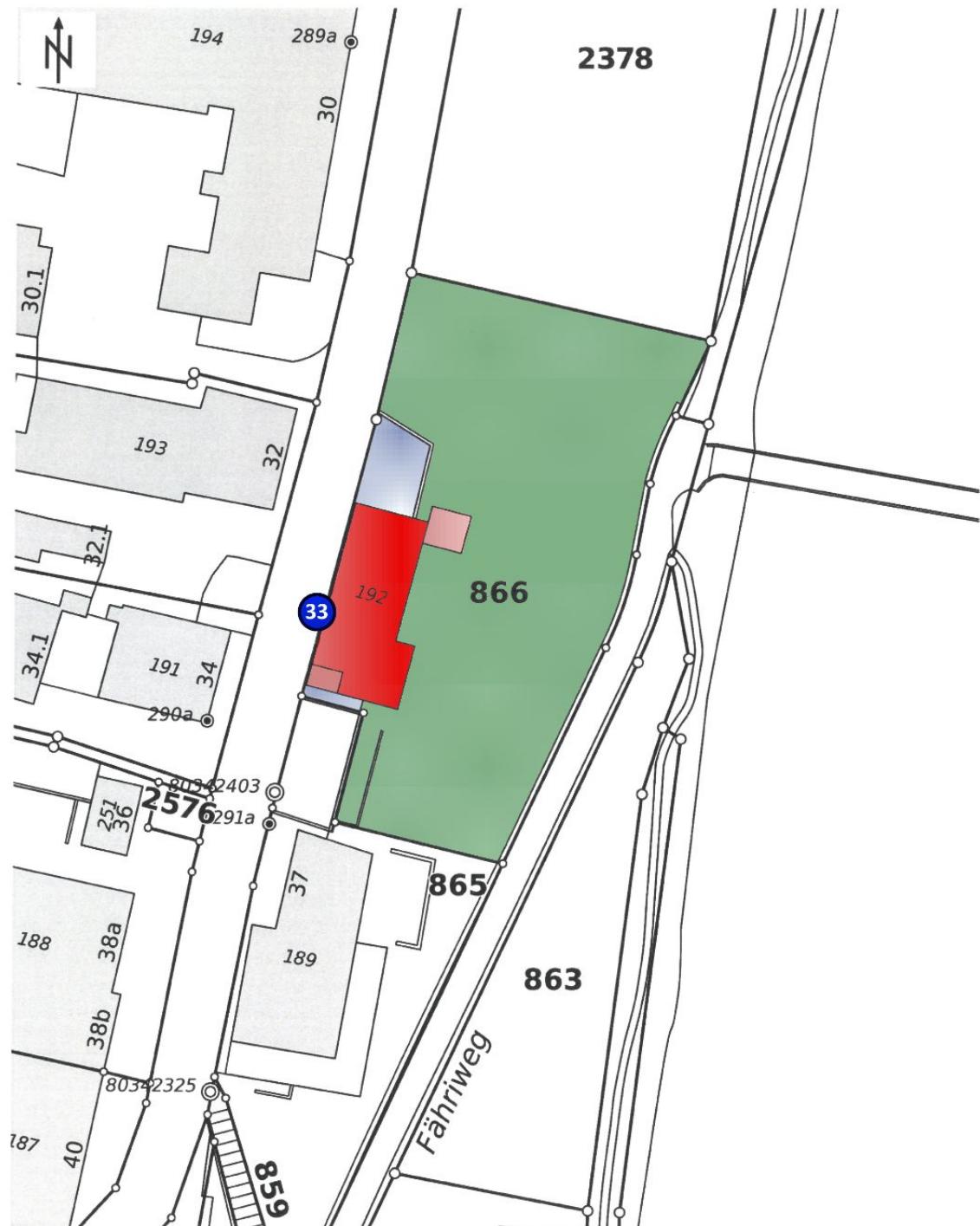
Situations- und Ortsplan



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



Amtliche Vermessung schwarz/weiss



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 09.08.2022 14:37:41

Diese Karte stellt einen Zusammenzug 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

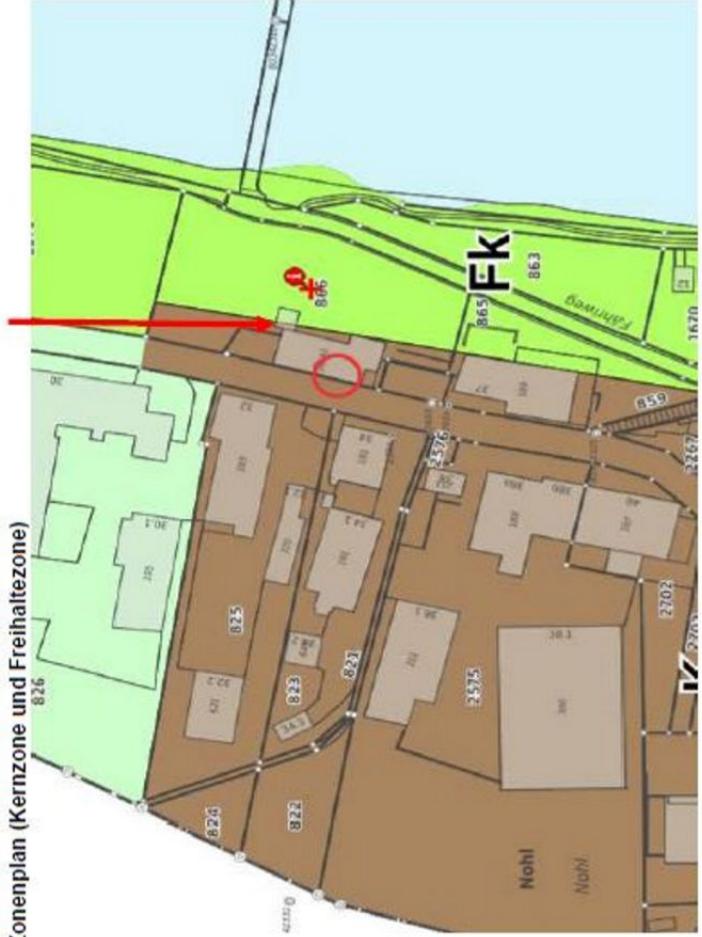
Zentrum: [2687831.71, 1280606.71]

## Grundbuch

## Amtliches, Register, Kataster

Gemeinde, Kanton	Laufen-Uhwiesen, Dorfteil Nohi
Grundstück Nr.	966
E-GRID	CH467720847590
Gebäude (Vers.-Nr.)	192
Eigentum	Alleineigentum
Eigentumsanteil	100%
Dienstbarkeiten	Siehe Grundbuchauszug, nicht wertrelevant
Anmerkungen	Keine Eintragungen
Vormerkungen	Keine Eintragungen
Grundlasten	unbekannt
Gebäudeflächen	m <sup>2</sup> 150
Umgebungsfläche	m <sup>2</sup> 1168
Total	m <sup>2</sup> 1318

Nutzungszone	Kern- und Freihaltezone
Topographie	Hanglage ost
Baujahr	mehr als 100 Jahre
Gebäudeversicherungswert	CHF 728'889.-- Neuwert Haus
Volumen nach Versicherung	m <sup>3</sup> 795
Einheitswert nach Versicherung	CHF/m <sup>3</sup> 995.77 Haus
Amtlicher Wert (Steuerwert)	CHF unbekannt
Policien-Prämie	Prozent unbekannt
Gemeindesteuersatz	Prozent 102%
Kataster belasteter Standorte	Keinen Eintrag, siehe GIS



# Entdecken Sie die Möglichkeiten und verwirklichen Sie Ihre Träume!

Der Weiler (Dorfteil) **Nohl** gehört zur Gemeinde Laufen-Uhwiesen und liegt kurioserweise gegenüber, somit auf der anderen Seite des Rheins. Früher wurde mit einer Fähre übergesetzt, heute führt eine Passerelle über den Fluss. Die Zufahrt zum Nohl führt über Neuhausen.

Dieses ehemalige Bauernhaus, mitten im Herzen vom Nohl, ist mehr als 100 Jahre alt. Die sensationelle Lage mit Blick auf den Rhein gibt allen Grund hier von einem Goldstück zu sprechen! Ja das ist es und wenn Sie Ihre Umbauwünsche verwirklichen werden, erst recht!

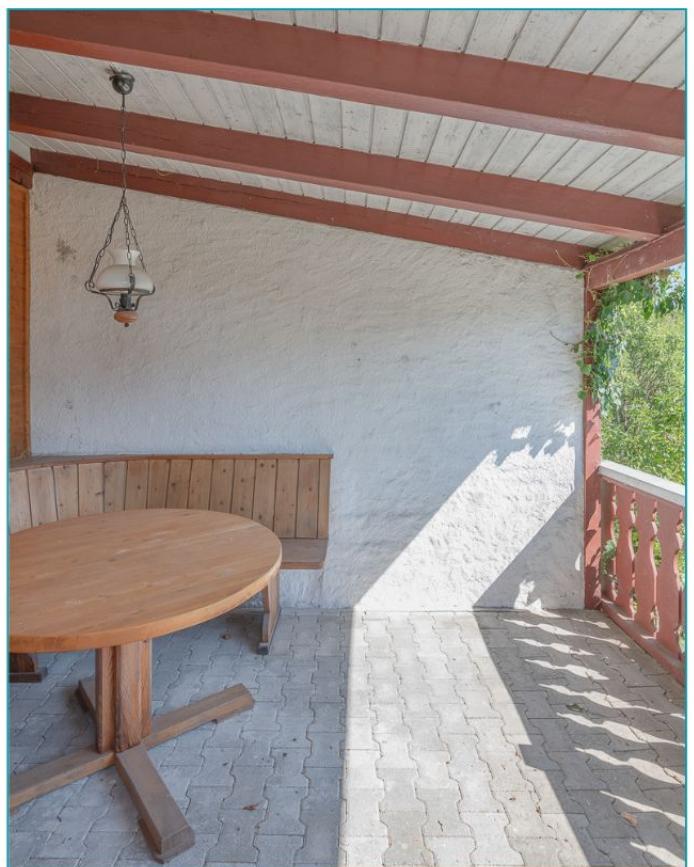
Das Gebäude hat innen immer noch einen bäuerlichen Touch mit viel Täfer, der natürlich viel Gemütlichkeit erstrahlen lässt. So muss es aber nicht bleiben, denn hier können Sie Ihre persönlichen Umbauwünsche einfließen lassen. Geben Sie dieser aussergewöhnlichen Liegenschaft Ihre persönliche Note und geniessen Sie fortan den unverbaubaren Blick auf den Rhein.

Wie bei allen Grundstücken an Flussufern besteht auch hier eine Freihaltezone, die auf dem Katasterplan links ersichtlich ist.

Lassen Sie sich jetzt von Ihrem zukünftigen Zuhause verzaubern!



Das Goldstück am Rhein wird Sie verzaubern!



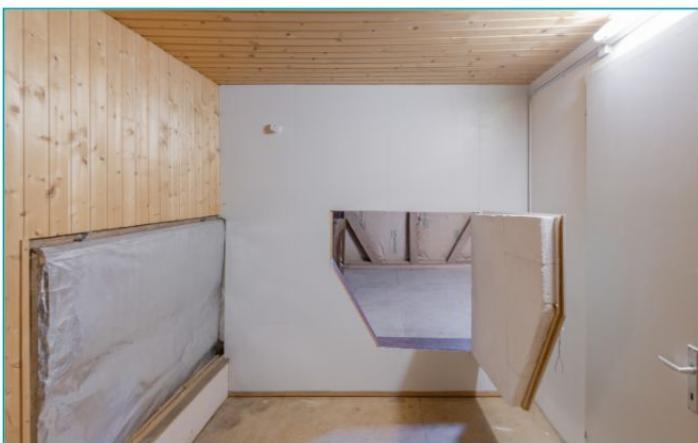
Traumhafter Ausblick von der Laube und dem Gartenhaus auf den schönen Rhein



Impressionen des Erd- und Obergeschosses



Sonnenstrahlen erwärmen das gemütliche Wohnzimmer



Der Estrich über dem ganzen Gebäude und die Räumlichkeiten im Untergeschoss



Die Doppelgarage und der Naturkeller



Der geräumige Schopf für Ihre Gartenutensilien

# A U S Z U G

aus dem Grundbuch

---

## Eigentümer

---

## Grundstücksbeschreibung

Gemeinde Laufen-Uhwiesen, Grundbuch Blatt 430, Kataster 866

### Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 866, EGRID CH467720847590, Nohl, Plan 33  
1318 m<sup>2</sup>, mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 03400192, Dorfstrasse 33

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude
- befestigte Fläche
- Gartenanlage

### Dienstbarkeit

- Recht und Last / Grunddienstbarkeit

Gegenseitiges Zugangsrecht von und zum Rhein und zur Dorfstrasse  
zugunsten und zulasten

Grundbuch Blatt 582, Kataster 867, Laufen-Uhwiesen  
dat. 21.04.1954, Beleg GP 18 S. 398 -7-

Bemerkung: 2

### Bemerkungen

- 2 Änderung  
dat. 07.08.2015, Beleg 116

**Keine Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten.**

Allfällige im Grundbuch eingetragene Grundpfandrechte und rechtserhebliche  
Bemerkungen sind in diesem Auszug **nicht** enthalten.

Feuerthalen

Datum/Zeit:  
12.09.2022, 08:00 Uhr

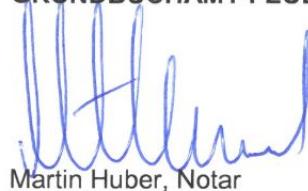
A22-001988  
Auszug 2022/484

Gebühr CHF 30.00

Coll: 

### FÜR RICHTIGEN AUSZUG

**GRUNDBUCHAMT FEUERTHALEN**

  
Martin Huber, Notar



# GLOOR IMMO AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung

## Notizen/Fragen:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Haben wir Ihr Interesse für dieses aussergewöhnliche Goldstück geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie mit uns Ihren persönlichen Besichtigstermin. Wir freuen uns auf Sie!  
Ihr Gloor-Immo-Team

**Gloor Immo AG**  
Verkauf • Verwaltung • Beratung

Kreuzgutweg 22  
8207 Schaffhausen  
Tel. 052 644 80 44

[info@gloor-immo.ch](mailto:info@gloor-immo.ch) • [www.gloor-immo.ch](http://www.gloor-immo.ch)