

Beschreibung Doppel-Einfamilienhaus mit Umschwung in Gächlingen

In ruhiger, familienfreundlicher Lage am Dorfrand von Gächlingen verkaufen wir eine gepflegte Doppel-Einfamilienhaushälfte mit eigenem Umschwung, gedecktem Sitzplatz, Aussenparkplatz und drei Einstellplätzen in der gemeinsamen Tiefgarage. Das 1996 erstellte Einfamilienhaus bietet rund 137 m² Wohn- und Nutzfläche auf zwei Geschossen mit praktischem Grundriss, grosszügigen Keller- und Nebenräumen sowie direktem Zugang zur Tiefgarage. Die Liegenschaft grenzt an die Landwirtschaftszone, wodurch Sie von viel Grün, Ruhe und einer hohen Wohn- und Lebensqualität profitieren.

Kindergarten und Schule (Mittelstufe) befinden sich im Dorf, die Oberstufe in der Nachbargemeinde Neunkirch, und der Volg in Gächlingen deckt den täglichen Einkauf ab. Die Bushaltestelle mit stündlicher Verbindung nach Schaffhausen (ca. 24 Minuten mit ÖV, ca. 30 Minuten mit dem Auto) sowie die Erreichbarkeit von Winterthur und Zürich unter einer Stunde machen die Liegenschaft ideal für Pendler, die ländliches Wohnen mit guter Verkehrsanbindung kombinieren möchten. Das Einfamilienhaus eignet sich hervorragend für Paare und Familien, die ein kompaktes, gut unterhaltenes Zuhause mit vernünftigen Nutzungskosten und solider Bausubstanz suchen.

Baudaten

Baujahr 1996
Konstruktionsart Massiv
Untergeschoss 1
Vollgeschosse 1 plus Dachgeschoss

Nutzungen

Wohn- und Nutzflächen 137 m²
Garagenplätze 3 Stk
Aussenparkplätze 1 Stk

Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF 434 m²
Gebäudevolumen GV 1'010 m³

Räumlichkeiten/Nutzung

Areal/ Grundstück:

Ebenes Grundstück, Doppel-Einfamilienhaushälfte südwestseitig angebaut, angrenzend an Landwirtschaftszone, Umschwung mit gedecktem Sitzplatz Richtung Südosten, Wiese und Hecken, Geräteschopf (7.3 m²) mit Wärmepumpe, Aussenabstellplatz, drei Einstellplätze in gemeinsamer Tiefgarage mit 20 Plätzen

Qualität der Räumlichkeiten:

Kompaktes Einfamilienhaus, wirtschaftliches Grundrisskonzept über drei Geschosse mit direktem Zugang zu Tiefgarage, Untergeschoss mit grosszügigen Keller- und Nebenräumen

Raumprogramm

Einfamilienhaus		136.7 m ²
Untergeschoss		
Treppe / Korridor	8.0 m ²	
Keller offen	11.1 m ²	
Waschküche	20.5 m ²	
Naturkeller	22.3 m ²	
Keller	20.8 m ²	
Erdgeschoss		
Eingang		3.7 m ²
Zimmer		11.2 m ²
Badezimmer mit DU / WC/ Lav		4.7 m ²
Küche		10.9 m ²
Wohnen / Essen mit Ofen		28.8 m ²
Sitzplatz gedeckt	16.7 m ²	5.5 m ²
Korridor / Treppe		9.5 m ²
Obergeschoss		
Korridor		4.0 m ²
Zimmer (darf nur als Abstellraum genutzt werden)		8.6 m ²
Zimmer		13.3 m ²
Badezimmer mit Einbaubecken/Waschtrog/ WC		6.8 m ²
Zimmer		17.7 m ²
Zimmer		12.0 m ²

Dachgeschoss
Estrich kalt 12.0 m²
Raumhöhen:
Untergeschoss 2.31 m
Erdgeschoss 2.34 m
Obergeschoss 2.44 m, abgeschrägt
Dachgeschoss First 1.74 m, abgeschrägt

Konstruktion/Bauqualität:

Massivbau mit Betondecken, Aussenfassade verputzt, teils Eternitschalung,
Satteldach mit Ziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Uginox, Holzfenster
Isolierverglasung, Sonnenschutz mit teils manuellen, teils elektrischen
Rafflamellenstoren, Wärmeverteilung über Bodenheizung, sanitäre Anlagen aus dem
Baujahr, Kunstharzküche mit Natursteinabdeckung, Ausbaustandart mittel
Bodenbeläge: Keramikplatten, Laminat
Wandbeläge: Abrieb gestrichen, Keramikplatten
Decken: Abrieb gestrichen, Täfer lasiert

Technische Ausstattung:

Strom/ Wasser/ Abwasser/ Swisscom/ Sasag
Waschmaschine / Tumbler
Wärmepumpe Sole 2012

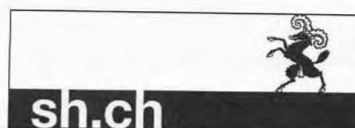
Gebäudezustand

Angebautes Einfamilienhaus mit Baujahr 1996, es wurde wenig bewohnt und ist in
einem guten Zustand.
letzte Umbauten: 2012 Ersatz Wärmepumpe, Unterhaltsarbeiten

Die genannten Masse sind ungefähre Masse, ohne Gewähr.

Kanton Schaffhausen
Grundbuchamt

Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Gächlingen / 1228

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2901 Gächlingen
Grundstück-Nr.: 1228
E-GRID: CH283208547947

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Brüel
Plan-Nr.*: 1

Fläche*: 434 m²

Bodenbedeckung*: Gebäude, 89 m²
Übrige befestigte Fläche, 68 m²
Gartenanlage, 277 m²

Gebäude*: Wohngebäude, Vers.-Nr. 384, 89 m²
Wiesenstrasse 18, 8214 Gächlingen
unterirdisches Gebäude, Vers.-Nr. 392, 68 m², Gesamtfläche 517 m²
(unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Bügler Werner, 08.09.1930

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

11.10.1993 D UEB 1865

(L) Recht für Meteorwasserleitung ID.1000/001865

z.G. LIG Gächlingen/542
z.G. LIG Gächlingen/1238
z.G. LIG Gächlingen/1239
z.G. LIG Gächlingen/1259
z.G. LIG Gächlingen/1260

11.10.1993 D UEB 1866

(L) Recht für Meteorwasserleitung ID.1000/001866

z.G. Einwohnergemeinde Gächlingen, Gächlingen

11.10.1993 D UEB 1867

(L) Recht für Werkleitungen ID.1000/001867

z.G. LIG Gächlingen/542
z.G. LIG Gächlingen/1238
z.G. LIG Gächlingen/1239
z.G. LIG Gächlingen/1259
z.G. LIG Gächlingen/1260

Dienstbarkeiten:

25.04.1996 1996/1611/0	(L) Fusswegrecht ID.1996/000136 z.G. LIG Gächlingen/543 z.G. LIG Gächlingen/1229 z.G. LIG Gächlingen/1230 z.G. LIG Gächlingen/1231 z.G. LIG Gächlingen/1232
25.04.1996 1996/1611/0	(R) Fusswegrecht ID.1996/000136 z.L. LIG Gächlingen/543 z.L. LIG Gächlingen/1230 z.L. LIG Gächlingen/1231 z.L. LIG Gächlingen/1232
25.04.1996 1996/1611/0	(L) Recht für Werkleitungen ID.1996/000137 z.G. LIG Gächlingen/543 z.G. LIG Gächlingen/1229 z.G. LIG Gächlingen/1230 z.G. LIG Gächlingen/1231 z.G. LIG Gächlingen/1232
25.04.1996 1996/1611/0	(R) Recht für Werkleitungen ID.1996/000137 z.L. LIG Gächlingen/543 z.L. LIG Gächlingen/1229 z.L. LIG Gächlingen/1230 z.L. LIG Gächlingen/1231 z.L. LIG Gächlingen/1232
25.04.1996 1996/1611/0	(L) Parkplatzbenützungsrecht ID.1996/000138 z.G. LIG Gächlingen/1229
25.04.1996 1996/1611/0	(L) Spielplatzbenützungsrecht ID.1996/000139 z.G. LIG Gächlingen/543 z.G. LIG Gächlingen/1229 z.G. LIG Gächlingen/1230 z.G. LIG Gächlingen/1231 z.G. LIG Gächlingen/1232
25.04.1996 1996/1611/0	(L) SDR Baurecht für Tiefgarage, übertragbar, für 100 Jahre ab Eintrag, bis 25.04.2096, ID.1996/000140 z.G. SDR Gächlingen/1234

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

25.04.1996 1996/1611/0	Vorkaufsrechte gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB aufgehoben. ID.1996/000133
------------------------	---

Grundpfandrechte:

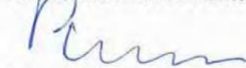
18.12.1998 1998/4918/0	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 360'000.-, Max. 9%, ID.1998/000802, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Bögler Werner, 08.09.1930
18.12.1998 1998/4919/0	2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 80'000.-, Max. 9%, ID.1998/000803, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Bögler Werner, 08.09.1930

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 03. November 2025: keine

Schaffhausen, 3. November 2025

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen



Roger Suter, Grundbuchverwalter

Aktuell besteht keine Last Spielplatzbenützung mehr. Ein solcher ist nie gebaut worden.

