

Nolè —
Schneeberger





Einfamilienhaus mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten in Uhwiesen

Idylle zwischen Weinreben mit wunderbarem Ausblick

Wohnen zwischen Natur, Rheinfall und Stadtnähe
Willkommen an der Zöllistrasse in 8248 Uhwiesen





Eckdaten

Ortschaft	Uhwiesen ZH, 8248
Objekt	EFH (mit Einl.-Whg.)
Baujahr	1977
Letzte Erneuerung	2025
Grundstücksfläche	989 m²
Parzellen-Nr.	1923
Gesamt-Netto-Wohnfläche (NWF)	259 m²
Zimmer (total)	6.0
Bezugstermin	Nach Vereinbarung
Heizsystem	Zentr. Ölheizung mit Radiatoren
Parkplätze	4 x Aussen / 1 x Garage

Haupthaus

Netto-Wohnfläche (NWF)	134 m²
Zimmer (total)	3.5
Schlafzimmer	1
Nasszellen	2

Nutzungsmöglich- keit im EG

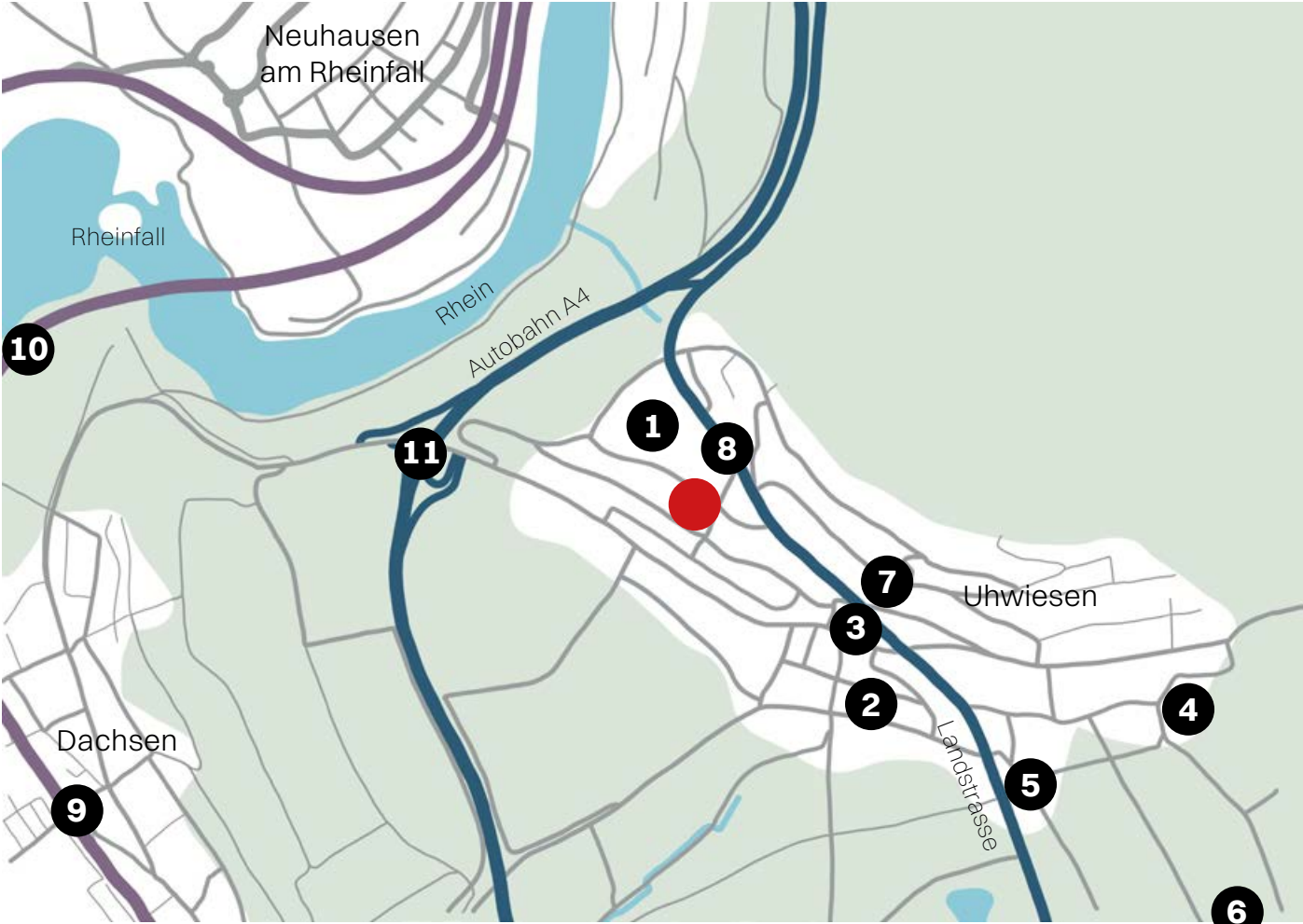
Netto-Wohnfläche (NWF)	125 m²
Zimmer (total)	3.5
Schlafzimmer	1 (möglich: 2)
Nasszellen	1

Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage und bietet den idealen Rückzugsort für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Uhwiesen, eingebettet in die malerische Landschaft des Zürcher Weinlands, begeistert mit seinem dörflichen Charme, gepflegten Wohnquartieren und einer hervorragenden Anbindung an Schaffhausen, Neuhausen am Rheinfall sowie Winterthur und Zürich. Ob mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – die Wege sind kurz und komfortabel.

Fahrzeiten mit dem Auto von Uhwiesen nach ...

Schaffhausen	7 km / 10 min
Frauenfeld	40 km / 30 min
Zürich Flughafen	46 km / 33 min
Zürich City	48 km / 40 min
Kreuzlingen (Bodensee)	60 km / 40 min
Basel	128 km / 1 h 45 min



- Einfamilienhaus Zöllistrasse
- Sekundarschule Kreis Uhwiesen
- Kindergarten Uhwiesen
- Postfiliale Uhwiesen
- Volg Uhwiesen
- Hofladen Anderegg
- Metzgerei Niedermann
- Eichenberger Obst
- Gasthaus Hirschen
- Uhwiesen, Rebhof (Postauto-Haltestelle)
- Bahnhof Dachsen
- Bahnhof Schloss Laufen am Rheinfall
- Autobahnanschluss

Für den täglichen Bedarf steht der nahegelegene Volg Uhwiesen zur Verfügung. Ergänzt wird das Einkaufsangebot durch die Supermärkte in Neuhausen und Feuerthalen, darunter Migros und Coop Rhymarkt. Regionale Spezialitäten und frische, saisonale Produkte finden Sie zudem im Hofladen Anderegg sowie bei Eichenberger Obst in Uhwiesen.

Naherholungsgebiete

Entlang des Rheins laden zahlreiche Wander- und Velowege zu erholsamen Spaziergängen, abwechslungsreichen Ausflügen und unvergesslichen Schifffahrten ein – die schönsten Freizeitmomente liegen direkt vor der Tür.



Besonderheiten

Weitsicht

Weitsicht über die idyllische Landschaft des Zürcher Weinlands bis hin zu den umliegenden Hügelzügen.

Naturnah

Umgeben von Wäldern, Wiesen und Spazierwegen.

Helle Räume

Helle, lichtdurchflutete Räume dank südlicher Ausrichtung.

Mögliche Einliegerwohnung

Möglicher Ausbau eines weiteren Zimmers. Siehe Grundriss Erdgeschoss.

Ihr neues Zuhause in bester Lage

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholungsgebieten und kulturellen Angeboten.





Fusion

Architektur der
1970er-Jahre trifft
auf zeitgemässen
Ausbau



Erneuerung / Ausbau 2025

Anbau (Erweiterung EG / Terrasse OG)

Teilersatz der Fenster

Elektroinstallationen

Sanitärinstallationen

Küche & Bäder

Schreinerarbeiten

Gips- und Malerarbeiten

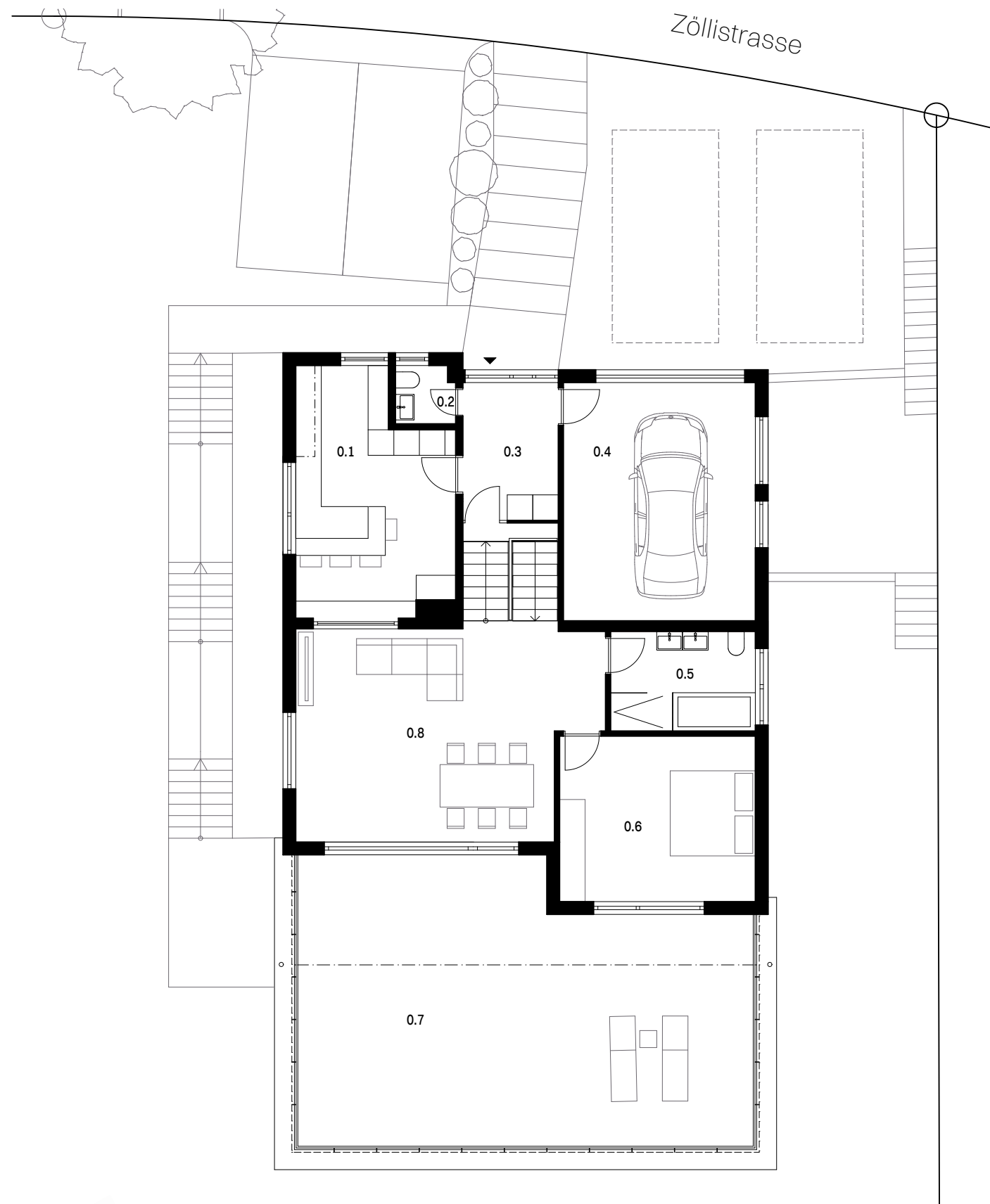
Wand- und Bodenbeläge (Parkett)

Photovoltaik-Anlage (Eigenstromproduktion)

Badezimmer

Obergeschoss





Obergeschoss

0.1	Küche	19.5 m²
0.2	WC	2.0 m²
0.3	Entrée	8.5 m²
0.4	Garage	25.5 m²
0.5	Bad	8.0 m²
0.6	Zimmer	18.0 m²
0.7	Terrasse	66.5 m²
0.8	Wohnen / Essen	34.0 m²

Der Eingang zum Einfamilienhaus befindet sich im Obergeschoss an der Zöllistrasse, auf der Nordseite des Gebäudes.

Küche mit Sicht zum Kachelofen und dem Galeriefenster



Küche

Obergeschoss



Wohnen / Essen

Obergeschoss



Erdgeschoss

Möglichkeit Einliegerwohnung
Der südliche Teil kann auch als eigenständige Wohnung oder Büroräumlichkeit genutzt werden mit separatem Eingang. Siehe grün eingefärbter Bereich.

1.1	Waschraum	10.0 m²
1.2	Öltank	8.5 m²
1.3	offenes Zimmer	26.5 m²
1.4	Vorraum	3.0 m²
1.5	Bad	7 m²
1.6	Küche ⁽¹⁾	18.5 m²
1.7	Wohnen / Essen	38.5 m²
1.8	Zimmer ⁽²⁾	18.5 m²
1.9	Entrée	12.0 m²
1.10	Zwischenraum / Lager	8.0 m²
1.11	Zimmer	18.0 m²
1.12	Treppe	7.5 m²
1.13	Hauswirtschaftsraum	11.5 m²

Möglichkeit Einliegerwohnung
⁽¹⁾ Ausbau Kücheninsel
⁽²⁾ Realisierung eines weiteren Zimmers

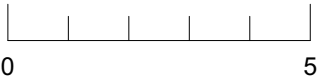
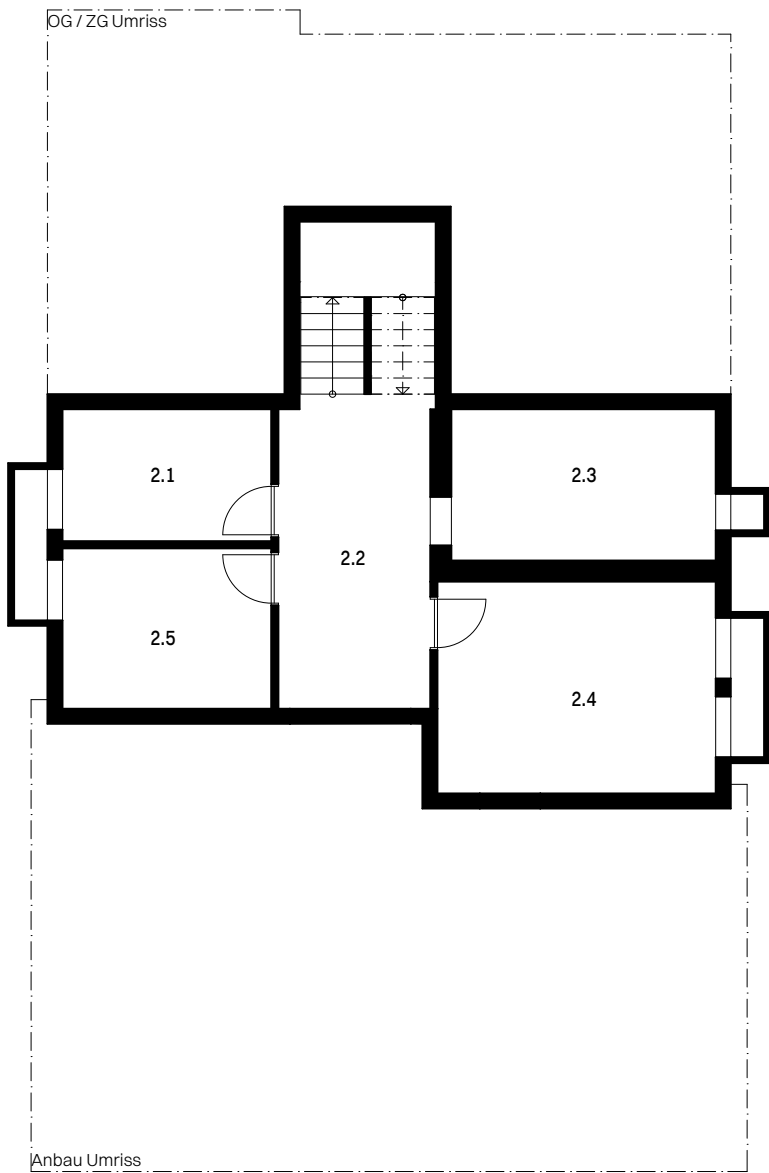


Neuer Einbauschränk im Gang des Erdgeschosses



Kellergeschoss

2.1	Technik	7.5 m²
2.2	Gang / Vorzone	19.5 m²
2.3	Schutzraum	11.0 m²
2.4	Kellerraum	16.5 m²
2.5	Kellerraum	9.5 m²



Längsschnitt

0.1	Küche	Obergeschoss
0.2	WC	Obergeschoss
0.8	Wohnen / Essen	Obergeschoss
1.1	Waschraum	Erdgeschoss
1.11	Zimmer	Erdgeschoss
1.13	Hauswirtschaftsraum	Erdgeschoss
1.7	Wohnen / Essen	Erdgeschoss
2.1	Technik	Kellergeschoss
2.5	Kellerraum	Kellergeschoss

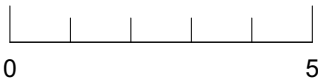
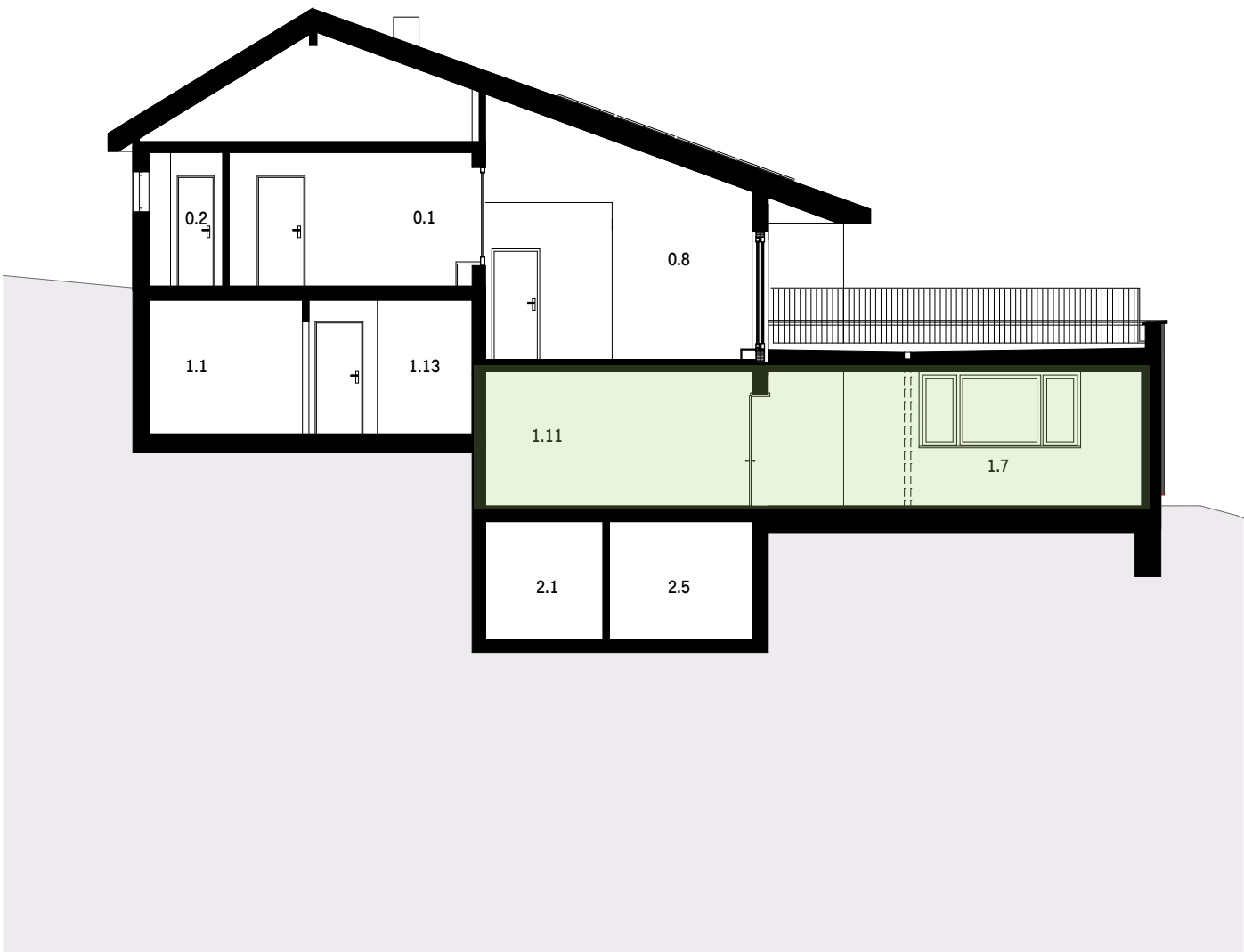
Erschliessung & Nutzungsmöglichkeiten

Die verschiedenen Geschosse sind über ein innenliegendes Treppenhaus miteinander verbunden. Der Zugang zum bestehenden Wohnbereich im Obergeschoss erfolgt direkt über die Zöllistrasse.

Die Einliegerwohnung bzw. die Büroräume können je nach Nutzungskonzept separat erschlossen werden. Ein eigener Zugang ist über die Westfassade im Erdgeschoss mit direkter Anbindung an eine Treppe möglich.

Möglichkeit Einliegerwohnung

Der südliche Teil kann auch als eigenständige Wohnung oder Büroräumlichkeit benutzt werden mit separatem Eingang. Siehe grün eingefärbter Bereich.



Interesse?

Melden Sie sich ungeniert bei uns.

Sehr gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Termin für eine Besichtigung vor Ort. Weitere oder detailliertere Unterlagen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Sie können uns problemlos telefonisch oder via E-Mail erreichen.

Nolè —————
Schneeberger

Andy Schneeberger

Nolè – Schneeberger Architekten & Bewerter AG
Rheinweg 1b
8212 Neuhausen am Rheinfall

info@nole-schneeberger.ch
+41 52 672 26 36

Vermerk

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte Firma, Nolè – Schneeberger Architekten & Bewerter AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt die Empfängerin oder den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Hinweis

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation entsprechen dem aktuellen Kenntnis- und Planungsstand. Kleine Änderungen bleiben vorbehalten. Fotos, Visualisierungen und Skizzen haben den Zweck, einen Eindruck des Objekts zu vermitteln. Für Ausführungen und Flächenangaben sind nur der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend. Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

