

Bauernhaus mit Baulandparzelle in Buchberg SH



8454 Buchberg, Dorfstrasse 58

Freistehendes Bauernhaus im Dorfkern von Buchberg, direkt neben dem Gemeindehaus; typisches früher landwirtschaftlich genutztes Objekt, mit Wohnhaus, Remise, Oekonomie- und Stallteil; durchwegs stark sanierungsbedürftig; separates hinterliegendes baufälliges Gebäude über altem intaktem Gewölbekeller; nordseitig erhöhte separate Baulandparzelle abtrennbar; Grundstückfläche insgesamt 1'312 m².

Objektdaten

Kat.-Nr.	179
Gebäudeversicherungsnummer	33-00083 und 33-00083B
Gebäudeversicherungswerte	292-01026: CHF 1'355'000.00
Kubaturen	Wohnhaus, Magazin Ost: 800 m ³ Keller: 105 m ³ Scheune, ehem. Stall: 1'610 m ³ Garage, Schopf: 210 m ³ Vordach Nord: 70 m ³ Holzschopf Nord: 170 m ³ Gewölbekeller: 200 m ³
Versicherungswerte	33-00083: CHF 1'063'530.00 (Neuwert) 33-00083B: CHF 98'497 (Neuwert)
Baujahr	vor 1900
Grundstückfläche	1'312 m ²
Nutzfläche Wohnen	150 m ²
Bauzone	Kernzone I
Altlasten	kein Eintrag
Inventar Denkmalpflege	Kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	keine Gefährdung

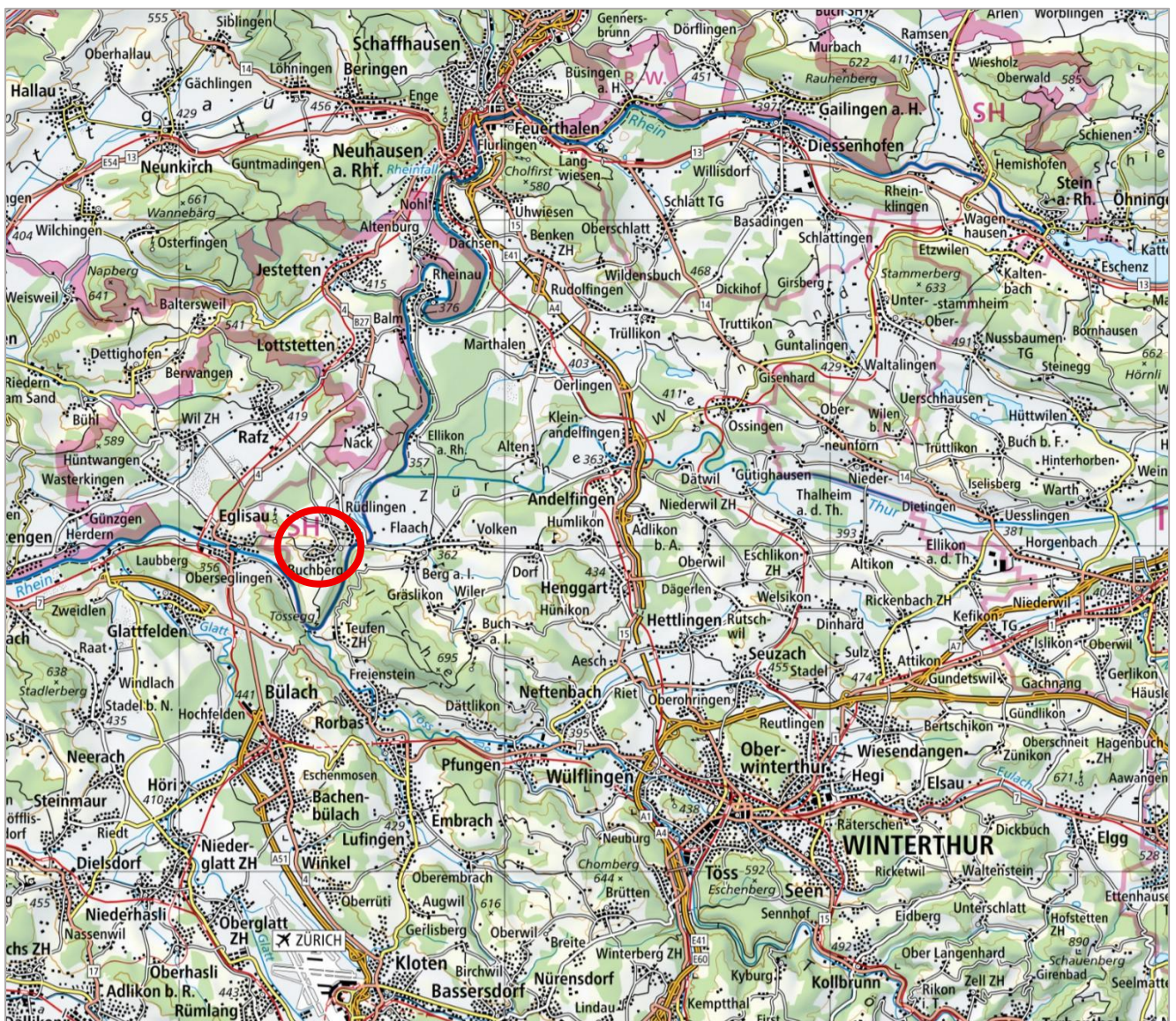
Makrolage Buchberg SH

Die Landschaft rund um Buchberg zählt zu den reizvollsten Regionen des Zürcher Weinlandes und des südlichen Schaffhauser Kantonsgebiets. Zahlreiche Wander- und Velowege führen durch die abwechslungsreiche Kulturlandschaft und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zum Verweilen in der Natur ein.

Trotz seiner ruhigen Lage verfügt Buchberg über eine gute Verkehrsanbindung. Mit dem Auto erreicht man:

- Zürich in rund 30 Minuten,
- Schaffhausen in etwa 25 Minuten,
- den Flughafen Zürich in rund 20 bis 25 Minuten.

Regelmässige Busverbindungen erschliessen Buchberg und verbinden die Gemeinde mit Eglisau, Rafz sowie den



umliegenden Ortschaften. Über die Bahnhöfe Eglisau und Rafz bestehen direkte Zugverbindungen nach Zürich, Winterthur und Schaffhausen.

Für den täglichen Bedarf stehen unter anderem ein Volg mit integrierter Postagentur sowie verschiedene weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung.

Buchberg bildet gemeinsam mit der Nachbargemeinde Rüdlingen den Schulverband Rüdlingen-Buchberg. Primarschule und der Kindergarten befinden sich im modernen Campus Chapf in Rüdlingen, während die Oberstufe in Buchberg untergebracht ist. Für die Schülerinnen und Schüler steht ein Schulbus zur Verfügung. Mit dem neuen Campus Chapf entstand zudem eine zeitgemässe Infrastruktur für Schule, Sport und Vereinsleben.

Buchberg gilt als ausgesprochen familienfreundliche Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität. Die ruhige Lage, die naturnahe Umgebung und die überschaubare Dorfstruktur schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Das vielfältige Vereinsleben trägt wesentlich zum Gemeinschaftsgefühl bei. Wanderungen entlang des Rheins, Velotouren durch die Weinberge oder Ausflüge in die umliegenden Wälder bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Erholung. Mehrzweckhalle, Spielplätze sowie verschiedene kulturelle Veranstaltungen ergänzen das Freizeitangebot.

Der Gemeindesteuerfuss von Buchberg ist mit 59 % für natürliche Personen und mit 47 % für juristische Personen der tiefste im Kanton Schaffhausen.

Fazit

Buchberg verbindet Ruhe und Schönheit einer ländlichen Gemeinde mit der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Nordostschweiz. Die einzigartige Lage über dem Rhein, die gepflegte Landschaft, moderne Schulinfrastruktur sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit machen Buchberg zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler. Wer naturnah wohnen und gleichzeitig von kurzen Wegen nach Zürich, Winterthur oder Schaffhausen profitieren möchte, findet in Buchberg einen Ort mit hoher Wohnqualität und besonderem Charme.

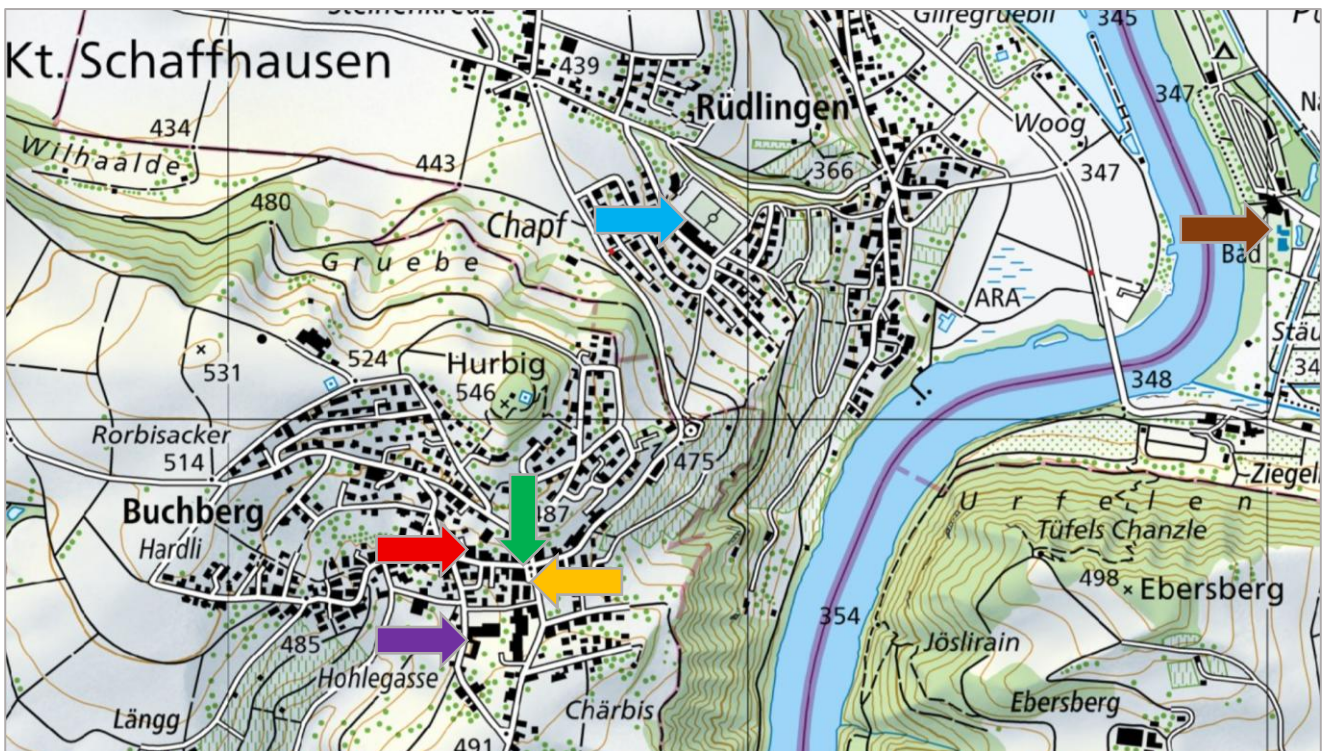
Zahlen und Fakten Gemeinde Buchberg SH



Einwohnerzahl	894 (31.12.2025)
Fläche	586 ha
Steuerfuss nat. Pers.	135% (ohne Kirchen)
ÖV	Postautolinie 675 (Rafz-Buchberg-Flaach-Henggart)
Autobahnanschlüsse	A4 Kleinandelfingen Richtung Winterthur / Schaffhausen, 13 km A51 Bülach Nord Richtung Flughafen / Zürich, 15 km A51 Eglisau Richtung Flughafen / Zürich, 9 km

Mikrolage / Lage Verkaufsobjekt

Die Liegenschaft befindet sich an der Dorfstrasse im gewachsenen Dorfkern von Buchberg. Bei der Dorfstrasse handelt es sich um eine wenig befahrene Gemeindestrasse ohne Durchgangsverkehr. Die Lärmimmissionen sind entsprechend gering. Aufgrund der erhöhten Lage des Dorfes profitiert die Umgebung von einer guten Besonnung während des ganzen Tages. Kindergarten, Primarschule und die Oberstufe des Schulverbands Buchberg-Rüdlingen sind innerhalb weniger Geh- oder Velominuten erreichbar. Auch die Bushaltestelle (Linie 675) und der Volg mit Postagentur Liegen in bequemer Gehdistanz (2-4 Minuten).



- | | | | |
|---|--|---|----------------|
|  | Primarschulhaus und Kindergarten |  | Sekundarschule |
|  | Bushaltestellen Zentrum bzw. Oberdorf |  | Volg Buchberg |
|  | Freibad Flaach (Naturzentrum Thurauen) |  | Verkaufsobjekt |

Konstruktion / Ausbau / Zustand

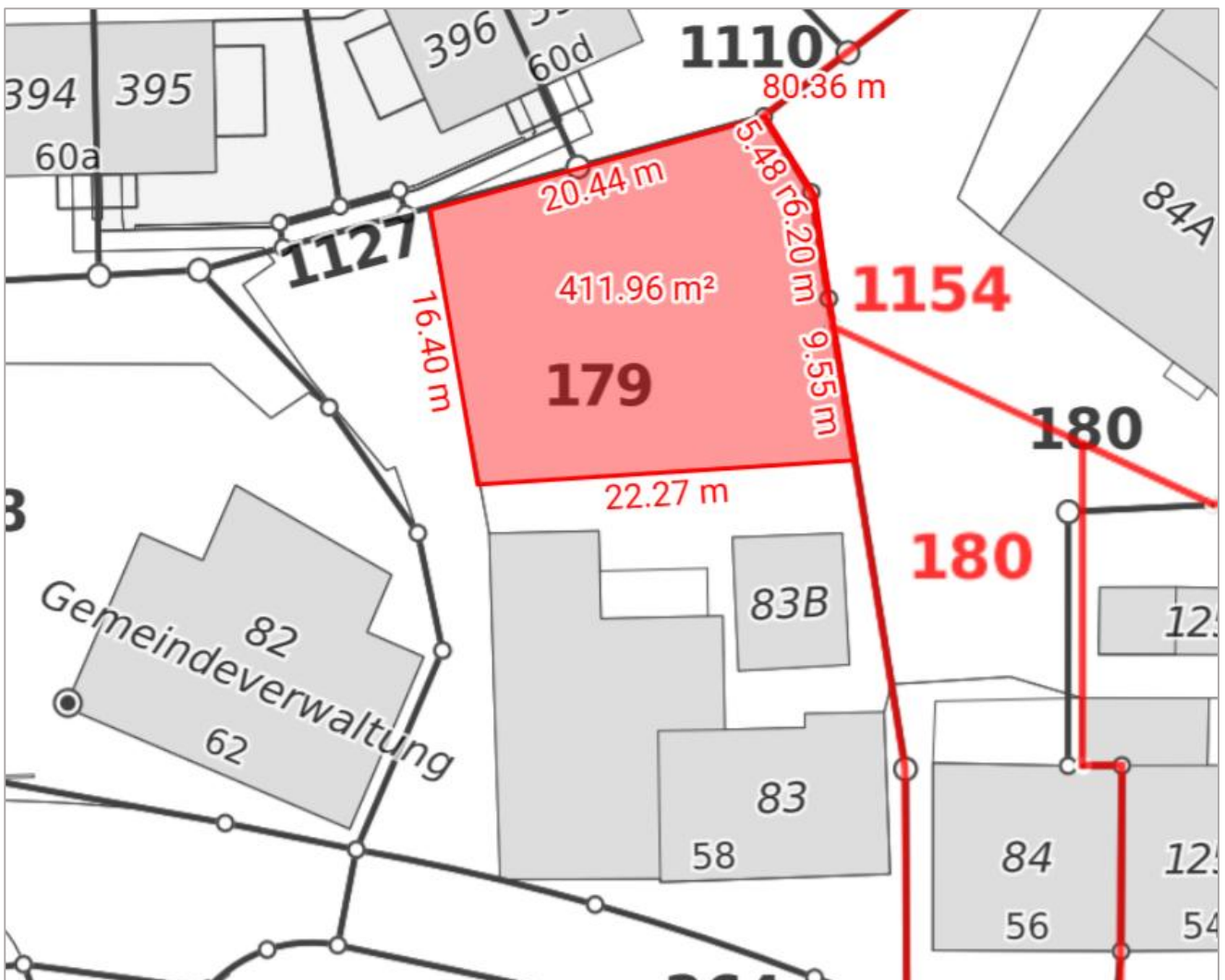
Kriterien/ Beschreibung		Materialbeschreibung											
Bauelemente													
Konstruktion	Massiv	X	Holz	X	Elementb.		Leichtbau		Weich		Stahl		
Mauerwerk	Beton		Backstein	X	Holz		Bruchstein		Sandwi.		Panelen		
Fundation	Beton		Holz		Naturstein	X	Zementüb.	X					
Aussenwände	Beton		Backstein	X	Waschbeton		Naturstein		Panelen		Holz	X	
Innenwände	Backstein	X	KS		Holz	X	Leichtbau		Gipswand		Beton		
Decken	Beton		Holz	X	Hourdis		Backstein						
Dach	Ziegel	X											
Dachkonstruktion	Satteldach	X	Flachdach		Zeltdach		Tonnend.		Pultdach		Mansard.		
Isolation / Fassade	Aussenisola.		Innenisola		Hinterlüft.		2-Schalen		Holzbau		Sandwi.		Keine X
Fenster	Einfachver.		Doppelpver.	X	Isolierver.	X	Kunststoff		Holz	X	Holz/ Metall		Alu
Sonnenschutz Läden in Holz	Lamellen		Schiebeläden		Jalousien	X	Fensterl.		Holz	X	Holz/ Alu		Keine
Spenglerarbeiten	Kupfer	X	Feuerverz.		Stahlblech		CNS/ ALU						
Heizung/ Technik													
Verteilung (neu!)	Bodenheiz.		Radiatoren		Kombiniert		Anderes						Keine X
Wärmepumpenheizung	WP		Blockheiz.		Gastherme		Elektro		Ölheiz.		Cheminee		Keine X
Brenn- und Rohstoff	Öl		Gas		Strom		Kachelofen	X	Sonne		Thermo		Keine
Wasseraufbereitung: Boiler im DG alt	Öl		Gas		Elektrisch	X	WP		Fernheizung				Keine
Küchen mit Granitabdeckung circa 1995													Keine
Dusche/ WC Bad EG neuwertig													
sep. WC EG und UG (Kriechkeller)													Keine X
Bodenbeläge	Zementüberzug getrichen und Holz					X							
Elektroinstallationen													
Elektroverteilung	Ohne FI	X	Mit FI		Aktuell		Sicherung.		Schraubsicherungen		X		
Anschlüsse	Normal		Ungenüg.	X	Gut		Sehr gut						
Verkabelung / Erschliessung	Normal		Ungenüg.	X	Gut		ISDN		Koaxial				
Telefonanschluss	Einmalig	X	2-fach		jedes Zimm.		Mehrfach						
Kabelverlegungsart	UP		AP	X									
Umgebung/ Diverses													
Kanalisation	Normal	X	Gut		Neuwertig		Klärgrube						
Anschlüsse	Wasser	X	Elektrizität	X	Gas		Telefon	X	TV				
Aussenaufenthaltsmöglichkeiten	gedeckt		offen		Garten		Pergola		Balkon				Keine X
Pergola/ Sitzplatz	Holz		Naturb.		Stahl/ Glas								Keine X
Stützmauer	Naturst.		Beton										Keine X
Umschwung/ Gartenanlage	Klein		Normal		Gross	X	Wiese für Schafe						
Aufenthaltsräume	Küche		Kantine		Erholungs.		Essräume		Whirlpool				Keine X
Transporte (kein Lift, nicht rollstuhlgängig)	Warelift		Personenl.		keine	X	Krane						Keine X
Kurzbeschreibung:													
Unisoliertes Gebäude ohne Heizung. Nur Kachelofen im Wohnzimmer													
Raumaufteilung Bauernhaus													
Untergeschoss (UG)													
Gewölbekeller													
Erdgeschoss (EG):													
Eingang, Korridor, Wohnen-Essen, Küche, Dusche-WC mit Waschmaschine													
1. Obergeschoss													
Korridor, 4 Zimmer, eines davon gefangen													
Dachgeschoss													
Estrich													

Das freistehende Bauernhaus liegt im Dorfkern von Buchberg, direkt neben dem Gemeindehaus. Typisches früher landwirtschaftlich genutztes Objekt, mit Wohnhaus, Remise, Oekonomie und Stall plus separates hinterliegendes

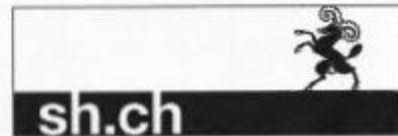
Gebäude über einem alten Gewölbekeller. Praktisch alle Bauteile befinden sich in einem schlechten Zustand. Relativ neu sind Küche (25/30-jährig) sowie das Badezimmer (Dusche/WC, 10/15-jährig). Die Liegenschaft verfügt über keine Heizung. Geheizt wird lediglich mit einem Kachelofen im Wohnzimmer. Mittels Gutachten könnte allenfalls erwirkt werden, dass ein Ersatzbau geplant werden kann.

In der Dorfkernzone 1 dürfen Abbrüche von denkmalpflegerisch bedeutenden Bauten, welche für das Ortsbild prägend sind, nur bewilligt werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen werden kann, dass die Substanzerhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist. Dabei darf eine Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigen bzw. ein bewilligter Ersatzbau muss finanziell gesichert sein. Beim Umbau, Wiederaufbau oder bei Zweckänderung bestehender Bauten sind Grundriss, Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachlandschaft beizubehalten. Abweichungen können allenfalls bewilligt werden, wenn sie im Interesse des Ortsbildschutzes liegen. Bezüglich des Verkaufsgrundstückes bestehen verschiedene Dienstbarkeiten, insbesondere Durchfahrtsrechte beidseits der Liegenschaft sowie ein Parkplatzrecht zugunsten von Kat. 1026.

Die Parzelle verfügt nordseits, etwas erhöht, über eine Baulandreserve von mindestens 412 m².



Kanton Schaffhausen
Grundbuchamt
Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Buchberg SH / 179

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	2933 Buchberg SH
Grundstück-Nr.:	179
E-GRID:	CH850308775449
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Dorf
Plan-Nr.*:	1
Fläche*:	1'312 m ²
Bodenbedeckung*:	Gebäude, 378 m ² Übrige befestigte Fläche, 340 m ² Gartenanlage, 594 m ²
Gebäude*:	Klein-/Nebenbaute, Vers.-Nr. 83B, 51 m ² Wohngebäude, Vers.-Nr. 83, 327 m ² Dorfstrasse 58, 8454 Buchberg SH

Bemerkungen*:

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

01.01.1860 2010/3765/0	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.2010/000372 z.G. LIG Buchberg SH/180
01.01.1860 2010/3765/0	(L) Brunnenleitungs- und Brunnenstubenrecht ID.2010/000385 z.G. Einwohnergemeinde Buchberg SH, Buchberg
04.06.1919 2010/3765/0	(L) Gegenseitiges Wegrecht ID.2010/000419 z.G. LIG Buchberg SH/178
04.06.1919 2010/3765/0	(R) Gegenseitiges Wegrecht ID.2010/000419 z.L. LIG Buchberg SH/178
28.08.1998 1998/3195/0	(R) Durchleitungsrecht ID.1998/000213 z.L. LIG Buchberg SH/175

12.07.2006 2006/2883/0

(L) Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen mit Unterhaltsregelung ID.2006/000216

z.G. LIG Buchberg SH/1026
z.G. LIG Buchberg SH/1027
z.G. LIG Buchberg SH/1108
z.G. LIG Buchberg SH/1109
z.G. LIG Buchberg SH/1110
z.G. LIG Buchberg SH/1127

12.07.2006 2006/2883/0

(R) Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen mit Unterhaltsregelung ID.2006/000216

z.L. LIG Buchberg SH/1026
z.L. LIG Buchberg SH/1027
z.L. LIG Buchberg SH/1108
z.L. LIG Buchberg SH/1109
z.L. LIG Buchberg SH/1110
z.L. LIG Buchberg SH/1127

24.10.2011 2011/4368/0

(L) Fuss- und Fahrwegrecht mit besonderer Unterhaltsregelung ID.2011/000269

z.G. LIG Buchberg SH/1026
z.G. LIG Buchberg SH/1108
z.G. LIG Buchberg SH/1109
z.G. LIG Buchberg SH/1110
z.G. LIG Buchberg SH/1127

24.10.2011 2011/4368/0

(L) Parkplatzbenützungsrecht ID.2011/000270

z.G. LIG Buchberg SH/1026
z.G. LIG Buchberg SH/1108
z.G. LIG Buchberg SH/1109
z.G. LIG Buchberg SH/1110

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

03.09.2007 2007/3476/0

(L) V.E.: Pfandrecht zur Sicherung des Gewinnanspruches (Art. 28 ff BGBB), bis 13.04.2032, ID.2007/000339

z.G. Kern Adrian, 30.10.1965
z.G. Kern Jakob, 30.10.1965
z.G. Müller Karin Iris, 09.05.1972

Grundpfandrechte:

06.06.1991 P UEB 14057

1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 124'000.-, Max. 10%, ID.1000/014057, Einzelpfandrecht.

Bemerkungen: GB Nr. 1026 als Pfand eingesetzt am 12.07.2006, Bel. 2883 (12.07.2006 2006/2883)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 13. Mai 2026:

keine

Schaffhausen, 13. Mai 2026

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen



Marcel Bauer, Grundbuchverwalter

GEBÄUDEVER SICHERUNG DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Police Nr. 33-00179

Stand: 5. Februar 2026

Grundstück

Gemeinde	Buchberg
Grundbuch-Nr.	33-00179
Eigentümer/in Gebäude	
Verwalter/in	

Gebäude

Vers.-Nr.	33-00083	Adresse	Dorfstrasse 58 8454 Buchberg SH	Baujahr	1900
-----------	----------	---------	------------------------------------	---------	------

Gebäudezweck	Bauernhaus	Schätzdatum	27.04.2023	Schätzungsgrund	Revision
--------------	------------	-------------	------------	-----------------	----------

Gebäudebeschrieb	Umbauter Raum m3	CHF/m3	Neuwert CHF	Entwertung %	Zeitwert CHF	Versicherungsart	Klasse Bau	Betrieb
Wohnhaus Magazinraum Ost	800	762	609'742	45	335'358	NW	2	3
Kachelofen	0	0	29'315	45	16'123	NW	2	3
Keller	105	413	43'385	70	13'016	ZW	2	3
Scheune ehem. Stall	1'610	200	321'287	85	48'193	ZW	2	3
Garage Schopf	210	235	49'248	75	12'312	ZW	2	3
Vordach Nord	70	151	10'553	75	2'638	ZW	2	3

Total Gebäudewerte			1'063'530		427'640	Versicherungswert (Baupreisindex 145,4)	715'216
---------------------------	--	--	------------------	--	----------------	---	----------------

Jahresprämie (inkl. Brandschutzabgabe) aktuell CHF 550.72

Grundstück

Gemeinde	Buchberg
Grundbuch-Nr.	33-00179
Eigentümer/in Gebäude	
Verwalter/in	

Gebäude

Vers.-Nr.	33-00083B	Adresse	Dorfstrasse 8454 Buchberg SH	Baujahr	1900
-----------	-----------	---------	---------------------------------	---------	------

Gebäudezweck	Abstellraum	Schätzdatum	27.04.2023	Schätzungsgrund	Revision
--------------	-------------	-------------	------------	-----------------	----------

Gebäudebeschrieb	Umbauter Raum m3	CHF/m3	Neuwert CHF	Entwertung %	Zeitwert CHF	Versicherungsart	Klasse Bau	Betrieb
Holzschopf Hühnerhaus	170	166	28'142	90	2'814	ZW	2	3
Keller	200	352	70'355	70	21'106	ZW	1	1

Total Gebäudewerte			98'497		23'920	Versicherungswert (Baupreisindex 145,4)	23'920
---------------------------	--	--	---------------	--	---------------	---	---------------

Jahresprämie (inkl. Brandschutzabgabe) aktuell CHF 15

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 1'100'000.00 (aktuelle Verkehrswertschätzung vorhanden)
Angebot	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Thomas Hux, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen bzw. thomas.hux@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit einen Kaufvertrag mit einem Interessenten abzuschliessen.
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

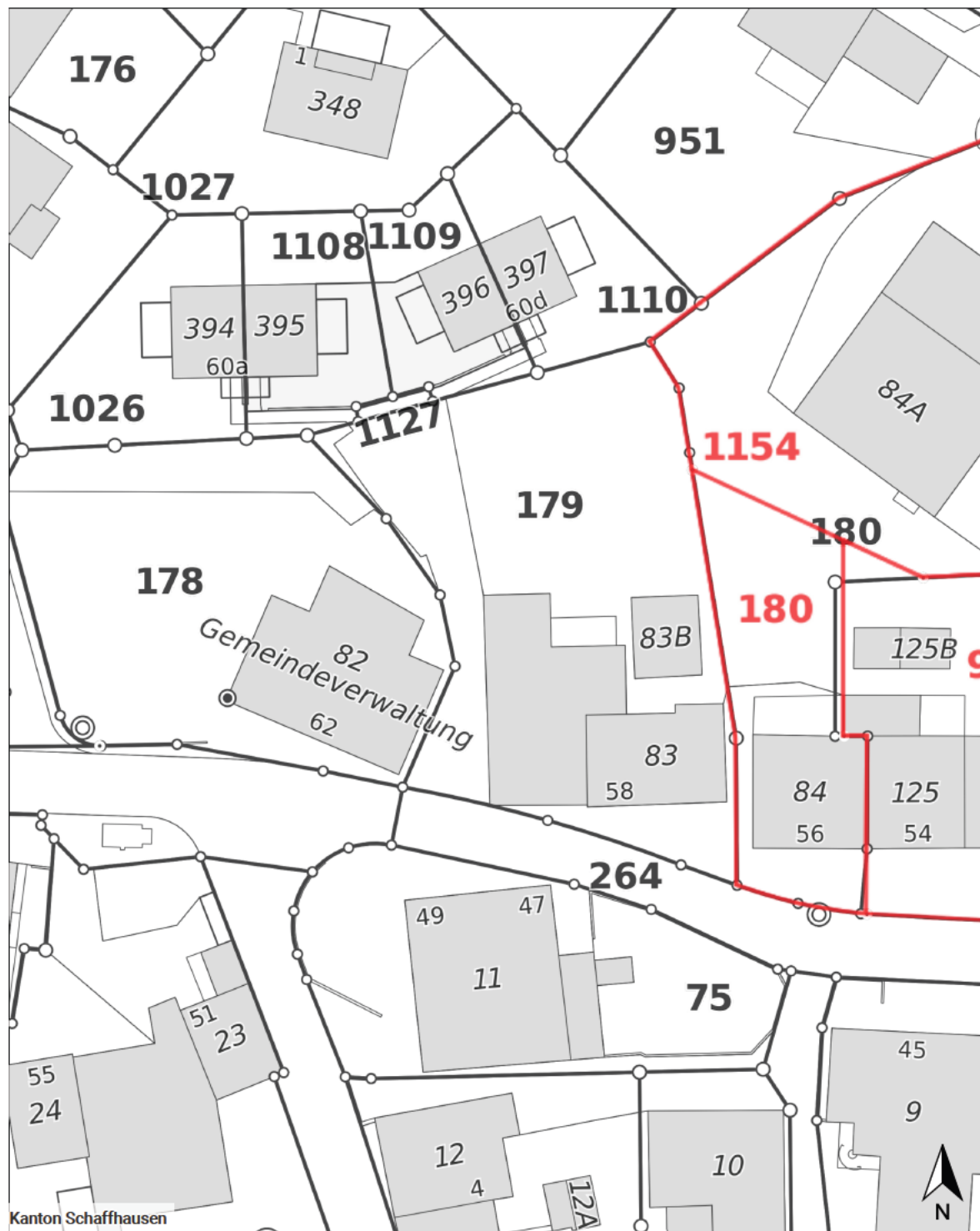
Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.



10 m

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden resp. der ÖREB-Kataster.

Massstab: 1:500
Datum: 28.06.2026



Fotos



Nebenstube (Blick in Wohnzimmer/Stube)



Stube/Wohnzimmer (Blick in Nebenstube)



Küche



Küche



Zimmer 1 (Blick in Kleinzimmer 2 gefangen)



Zimmer 3



Zimmer 4



Korridor OG



Oekonomie 1



Oekonomie 2



Oekonomie 3



Oekonomie 4



Bauparzelle



Vogelperspektive



Blick in den alten Gewölbekeller