Bezug
Herbst 2027

Wiesental
Hallau

Wohnen im Herzen des Klettgaus

Im Wiesental, Hallau entstehen 2 familienfreundliche Doppel-Einfamilienhäuser.

5½-Zimmer-Einfamilienhäuser

Wiesental
Hallau

Wohnungen die Sie begeistern

Die zwei familienfreundlichen Doppeleinfamilienhäuser und 9 attraktiven Eigentumswohnungen sind optimal nach Süden ausgerichtet, was viel Licht und Sonne verspricht. Die offenen, gut durchdachten Grundrisse entsprechen individuellen Wohnsituationen und sind sowohl für Einzelpersonen, Paare oder Familien sehr gut geeignet.

Der Ausbau der Wohnungen kann grösstenteils frei gewählt werden. Alle Wohnungen sind mit einem eigenen Waschmaschinen / Tumbler-Turm ausgestattet. Zu den Gartenwohnungen gehören grosszügige, fest zugeteilte Gartenbereiche mit Sitzplatz. Alle Geschosswohnungen verfügen über einen schönen, gedeckten Balkon. Die Wohnungen im Dachgeschoss haben ihren ganz eigenen Charme, die Dachschräge, die grosse offene Küche und ein Balkon sprechen für sich.

Ein Lift von der Garage bis ins Dachgeschoss erleichtert den Alltag und ist ein Komfort, den man nicht missen möchte.

Hallau, ein Dorf in das Sie sich verlieben

Hallau

Hallau zeichnet sich – neben den historischen und geografischen Besonderheiten – auch als attraktiver und idyllischer Wohnort im «Regionalen Naturpark» und als wichtige Weinbaugemeinde aus.

In Hallau gibt es tolle Möglichkeiten für Ihre Freizeitgestaltung. So bietet Ihnen die Gemeinde neben besonderen Anlässen, wie etwa das berühmte Hallauer Herbstfest, unter anderem ein geselliges Vereinsleben. Die Menschen in Hallau setzen sich zudem aktiv für einen ausgewogenen Lebensraum ein - in und mit der Natur.

In Hallau und Umgebung profitieren Familien von einem verlässlichen und gut organisierten Bildungsangebot. Für die Oberstufe entsteht aktuell in Neunkirch auf der bestehenden Schulanlage «Randenblick» ein neues, modernes Schulzentrum mit Sporthalle, das ab Sommer 2026 den zentralen Bildungsstandort für die Region bilden wird. Hier werden Kinder aus Hallau und den Nachbargemeinden in einem zeitgemässen Umfeld unterrichtet und gefördert. Die Primarschule Hallau bleibt wie bisher bestehen, ebenso der Kindergarten in Oberhallau.

Verkehrslage

Schaffhausen ist mit dem Auto in gut 15 Minuten zu erreichen, nach Basel, Zürich und Winterthur braucht man ca. 45 Minuten.
Mit dem Bus, der in einem gut frequentierten Takt fährt, erreicht man schnell den Anschlussbahnhof Wilchingen-Hallau, von wo aus man nicht minder schnell als mit dem Auto direkt nach Basel oder Schaffhausen befördert werden kann.

Einmalige Umgebung zum Wohlfühlen

Infrastruktur

Hallau ist eine attraktive Wohngemeinde im Kanton Schaffhausen und bekannt als grösste Weinbaugemeinde der Deutschschweiz.

Das idyllische Dorf bietet eine hohe Lebensqualität mit schöner Natur, guten Einkaufsmöglichkeiten, vielfältigen Freizeitangeboten und einer guten Verkehrsanbindung nach Schaffhausen und Zürich.

Familien profitieren von einer ruhigen, sicheren Umgebung und einer lebendigen Dorfgemeinschaft – ideal für alle, die naturnah und dennoch gut erreichbar wohnen möchten.

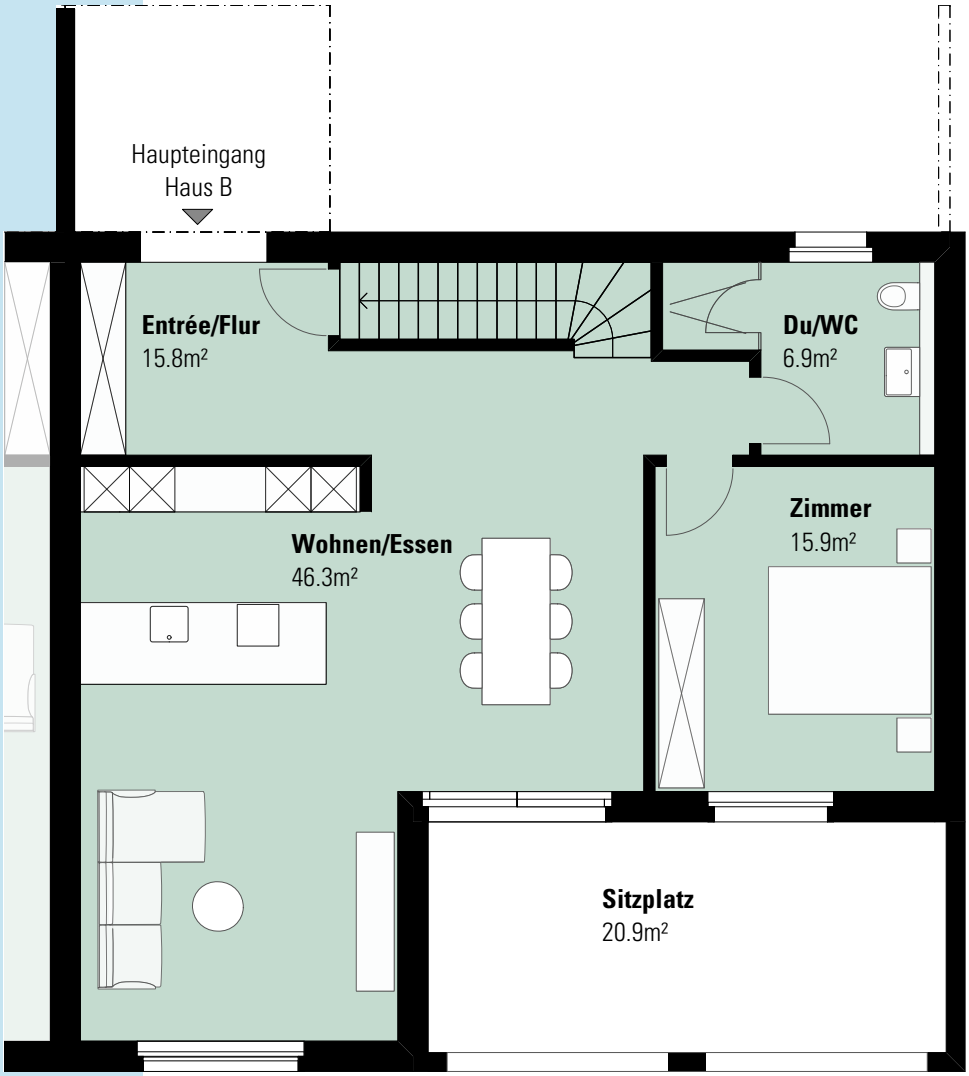
Öffentlicher Verkehr

Ab Schaffhausen:
S-Bahn von Schaffhausen in Richtung Erzingen nehmen und in Wilchingen auf den Busanschluss nach Hallau umsteigen (Linie 27).

Ab Basel Bad. Bhf.:
Bahnlinie von Basel nach Erzingen nehmen. In Erzingen in die S-Bahn in Richtung Schaffhausen steigen und in Wilchingen auf den Busanschluss nach Hallau wechseln (Linie 27).

Haus B

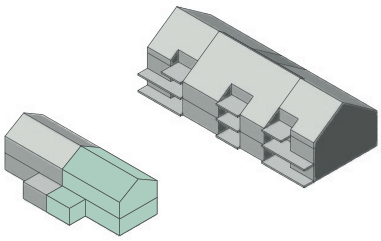
Erdgeschoss



Garten

5½ Zimmer

Netto-Wohnfläche:	151.00 m²
Sitzplatz gedeckt:	21.00 m²
Parzellenfläche:	238.00 m²

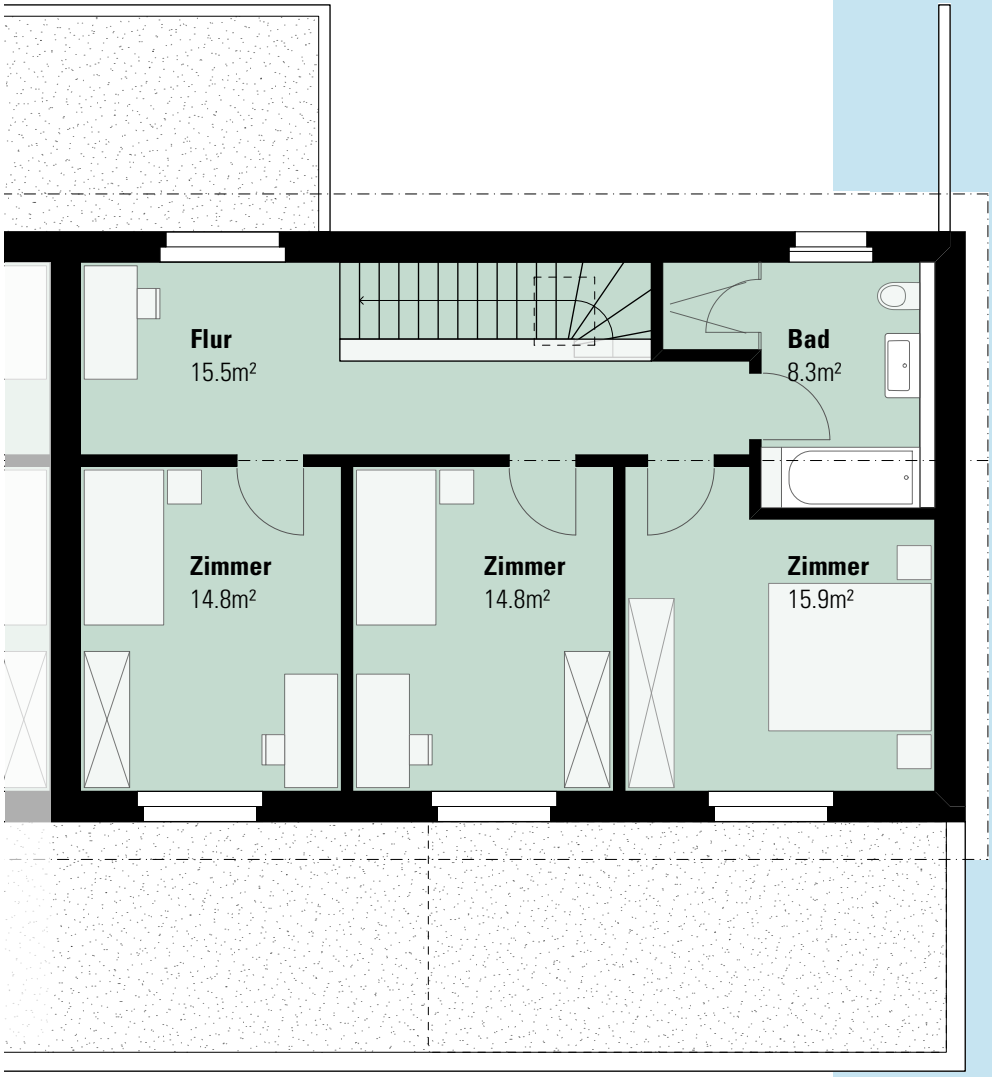


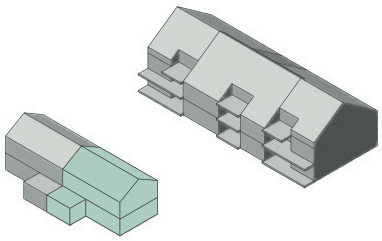
Massstab 1:100

0 1 2 5 m

Haus B

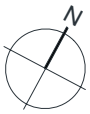
Obergeschoss





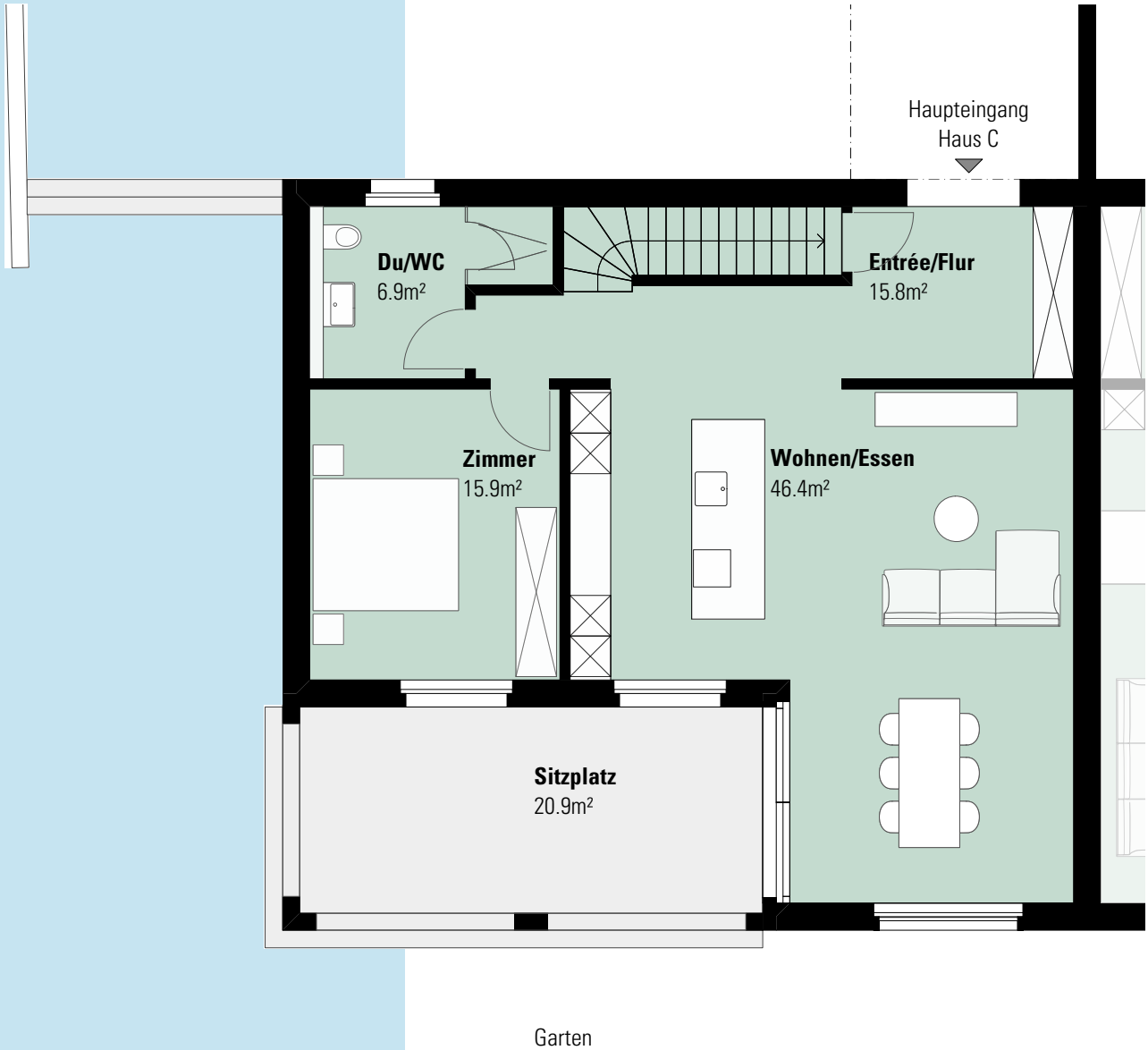
Massstab 1:100

0 1 2 5 m



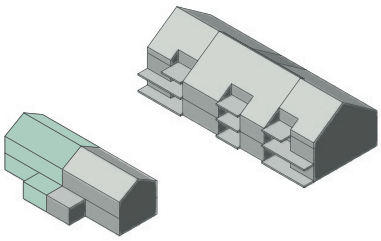
Haus C

Erdgeschoss



5½ Zimmer

Netto-Wohnfläche:	151.00 m²
Sitzplatz gedeckt:	21.00 m²
Parzellenfläche:	294.00 m²

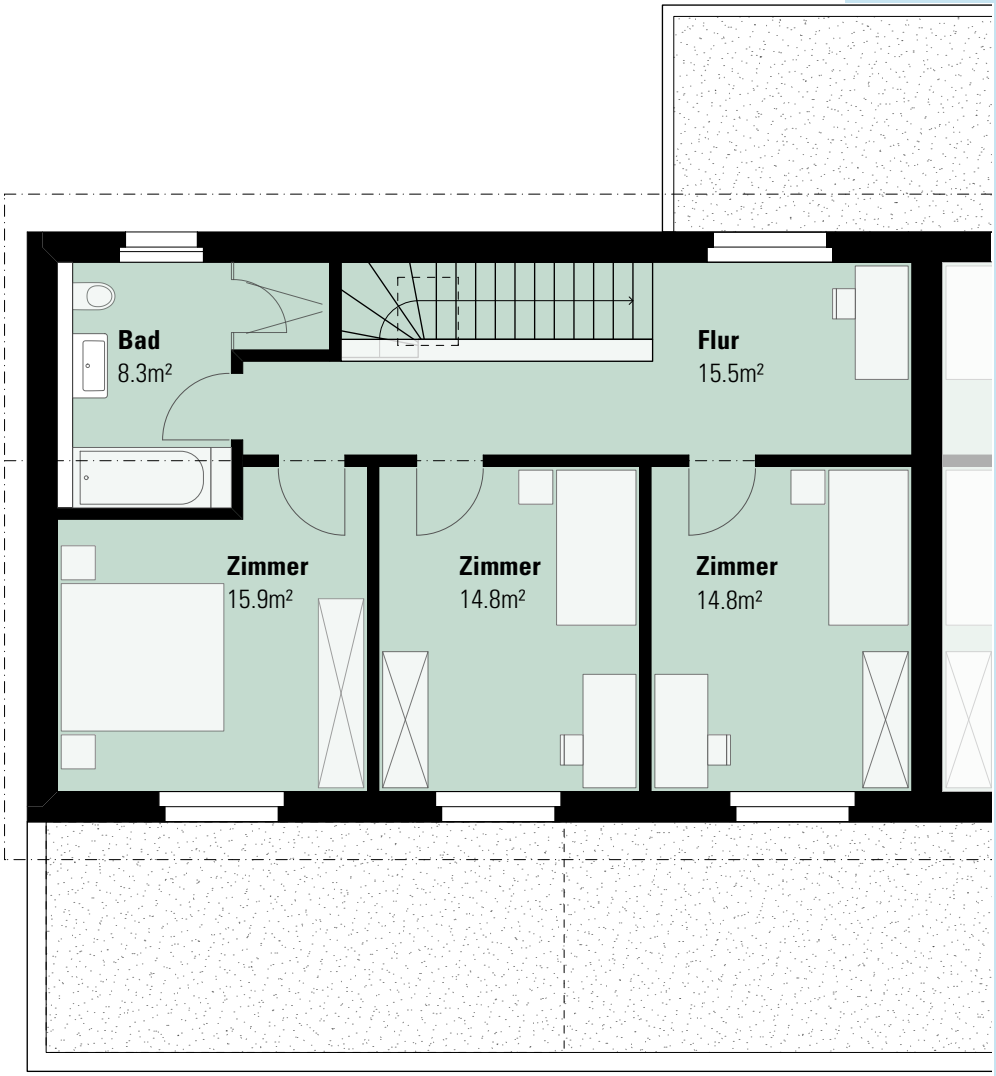


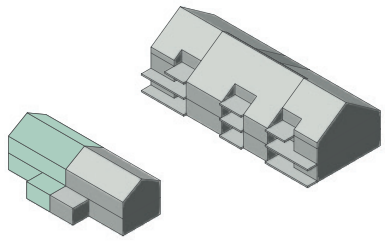
Massstab 1:100

0 1 2 5 m

Haus C

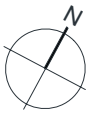
Obergeschoss





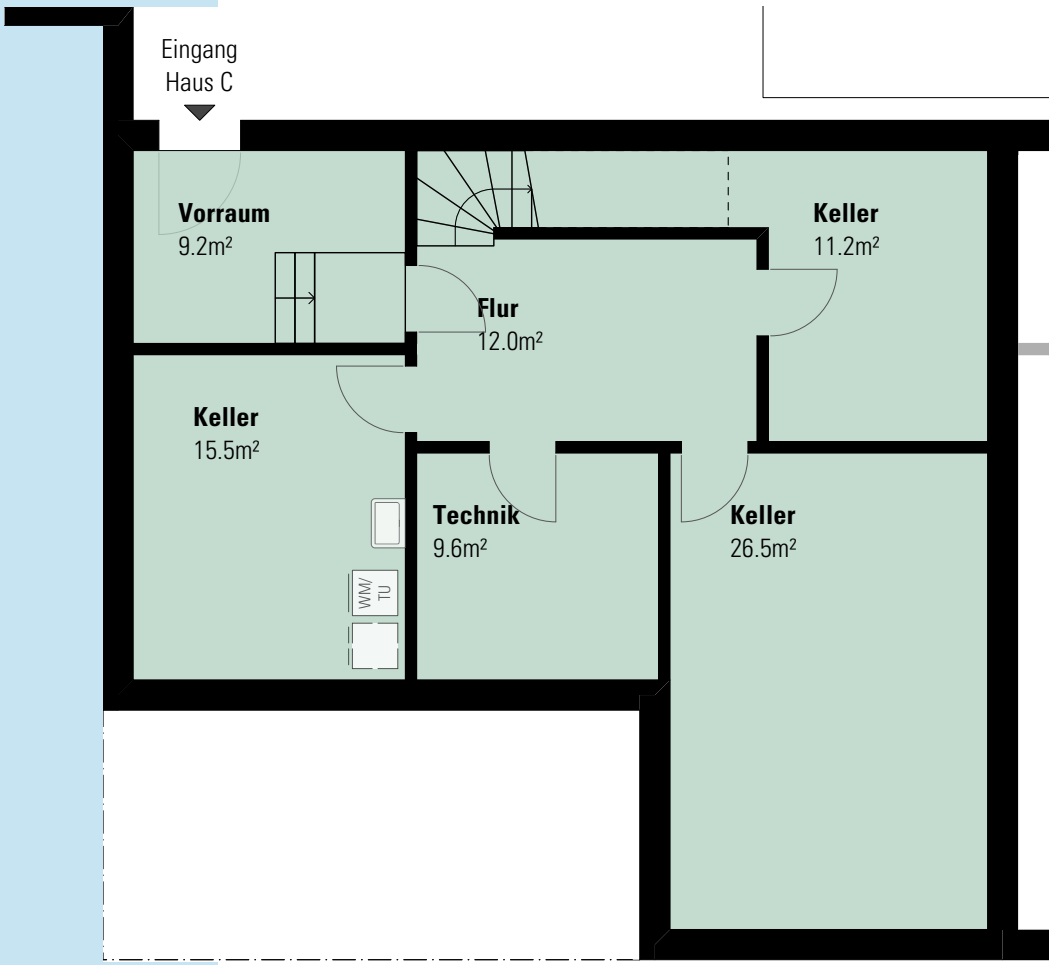
Massstab 1:100

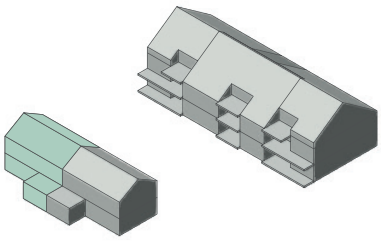
0 1 2 5 m



Haus C

Untergeschoss



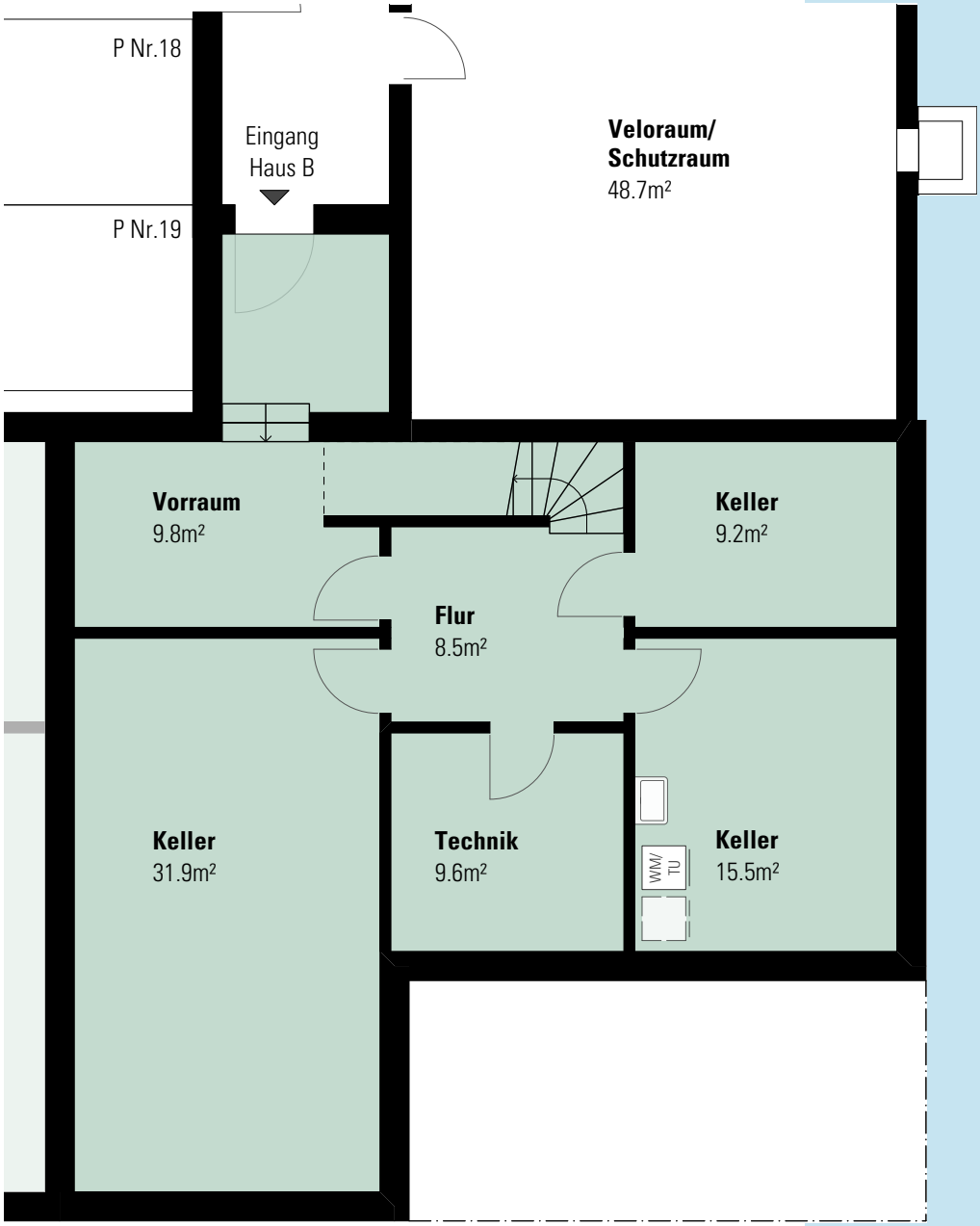


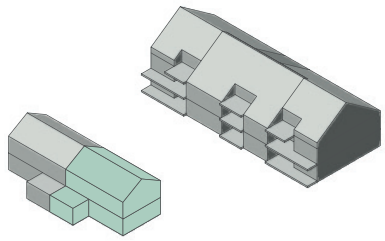
Massstab 1:100

0 1 2 5 m

Haus B

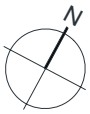
Untergeschoss





Massstab 1:100

0 1 2 5 m

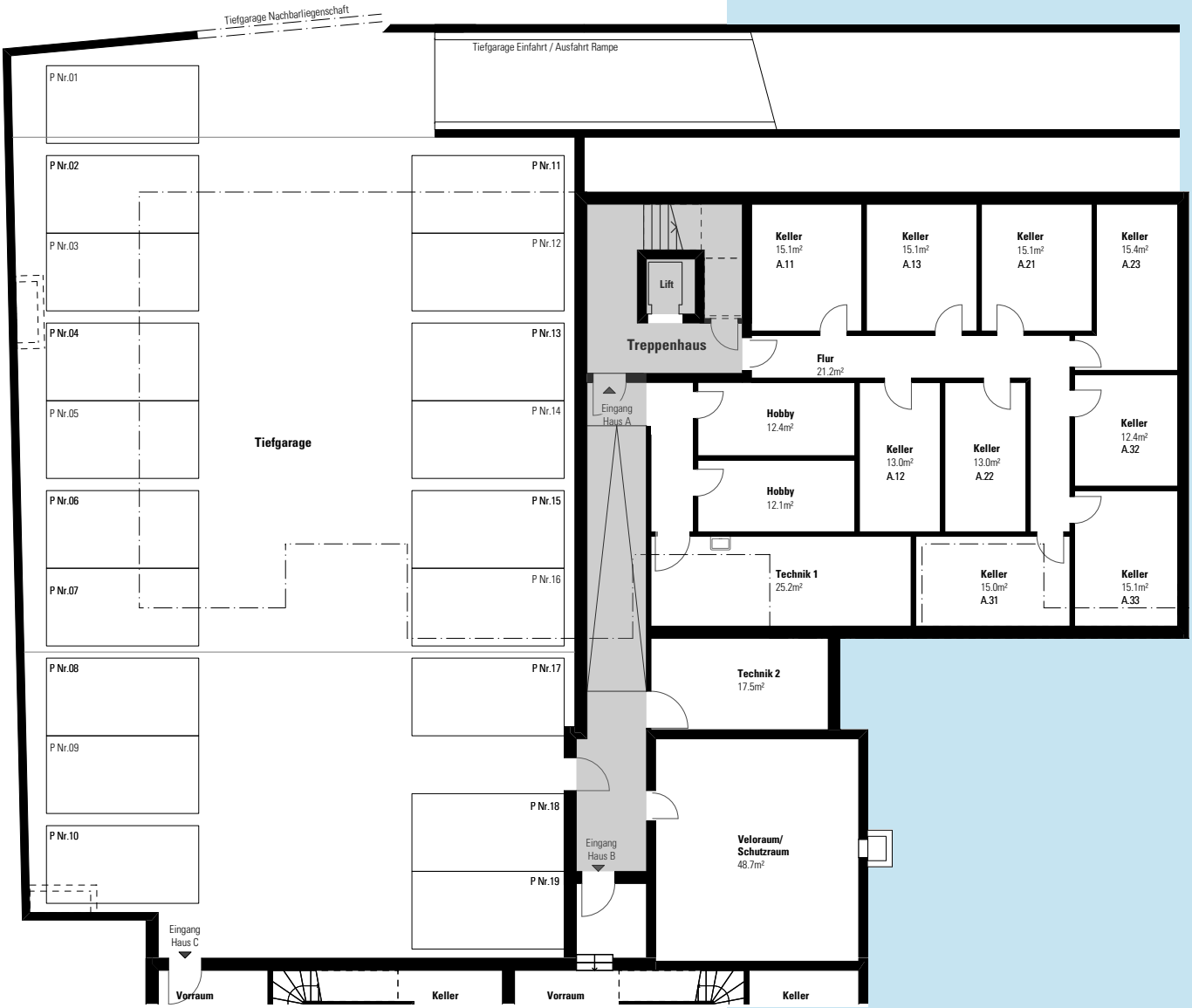


Situation

Haus A, Haus B + C

Einstellhalle

Keller



Baubeschrieb
Wiesental

Budget

Küchen:
CHF 30'500.– bei
3½-4½-Zimmer-Wohnungen,
CHF 27'000.– bei
2½-Zimmer-Wohnung
netto inkl. MwSt.

Haus B + C
CHF 33'000.–
netto inkl. MwSt.

Sanitär Apparate:
Wohnung A.22 CHF 6'755.–
Wohnung A.12 CHF 7'155.–
Wohnung A.32 CHF 7'425.–
Wohnungen A.21, A.23, A.31, A.33
CHF 10'315.–
Wohnungen A.11, A.13 CHF 10'715.–
Haus B + C
CHF 12'990.–

Garderobe:
CHF 3'850.– 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen
CHF 4'000.– 4½-Zimmer-Wohnungen
Haus B + C CHF 4'300.–

Bodenbeläge Parkett:
CHF 155.– / m² inkl. MwSt., fertig Verlegt inkl. Nebenarbeiten

Boden- / Wandbeläge Platten:
CHF 130.– / m² inkl. MwSt., fertig Verlegt inkl. Nebenarbeiten

Käuferwünsche und bauseitige Apassungen werden separat verrechnet.

Alle Angaben inkl. MwSt.

Rohbau

Untergeschoss

Bodenplatte in Monobeton, teilweise mit Zementüberzug, gestrichen. Aussenwände und Decke in Beton roh, gestrichen. Innenwände in Kalksandstein roh, gestrichen

Wohngeschosse

Aussenwände:
Backsteinmauerwerk oder Beton mit verputzter Aussenwärmedämmung aus Mineralwolle. Dämmstärke gemäss den aktuell gültigen Vorschriften.

Innenwände:
Backsteinmauerwerk oder Beton mit Abrieb 1 mm, gestrichen.

Haustrennwände:
Mauerwerk oder Beton mit Abrieb, gestrichen Konstruktion gemäss Vorgaben des Bauphysikers.

Boden / Decken:
Betondecken mit Weissputz, gestrichen Zwischendecken mit Wärme- und Trittschalldämmung, sowie Zementunterlagsboden.

Dach:
Satteldach mit Ziegeleindeckung. Holzkonstruktion als gedämmtes Dachelement, Untersicht innen Dreischichtplatte lasiert. Anbauten mit Flachdach, bekiest.

Fenster:
Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, sämtliche Fenster mit mindestens einem Dreh-Kipp-Flügel. Pro Wohnung eine Hebeschiebetür als Zugang zu Balkon oder Sitzplatz. Dachflächenfenster im DG in Kunststoff, Bedienung teilweise elektrisch.

Sonnenschutz:
Sämtliche Fenster mit Verbundraffstoren, elektrisch bedienbar, 1 Markise bei Sitzplatz, elektrisch bedienbar.

Innenausbau

Elektroinstallationen:
Zeitgemässer Ausbaustandard gemäss Standard Plan Elektriker. Multimediasteckdose im Wohnzimmer, in den übrigen Räumen vorbereitet. Einbauspots in der Küche und im Eingangsbereich. Sämtliche Installationen in den Wohngeschossen werden Unterputz ausgeführt. Im Kellergeschoss Aufputz-Installationen.

Photovoltaikanlagen bei den Doppeleinfamilienhäusern gemäss Energienachweis.

Lademöglichkeiten Elektroautos:
Installation eines Lastmanagement Systems, Flachbandkabel an den Wänden als Grundinstallation für Anschluss einer Ladestation. Ausbau Ladestation optional.

Heizungsinstallationen:
Wärme- und Warmwassererzeugung mittels Fernwärme. Bodenheizung in sämtlichen Wohnräumen.

Küche:
Küche gemäss Standardplan und Beschrieb Unternehmer.

Einbauten:
Garderobenschrank gemäss Standardplan Unternehmer.

Bäder / WC:
Boden: Keramische Platten.
Wände: keramische Platten im Spritzwasserbereich bis ca. 1.20 m, in Duschen bis ca. 2.00 m, übrige Wände mit Abrieb.

Ausstattung: Apparate gemäss Sanitärliste.
Separat WC: WC, Waschbecken, Spiegel.
Du / WC: WC, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank, bodenebene Dusche mit Glastrennwand.
Bad: Waschtisch, Spiegelschrank, Badewanne.

Innentüren:
Türzarge in Stahlblech zum Streichen. Türblatt, Oberfläche gestrichen. Drücker mit Einsteckschloss und Zifferschlüssel.

Aufzug MFH:
Personenlift vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss, rollstuhlgängige Kabinenabmessungen.

Umgebung

Sitzplatz:
Plattenbelag auf Stelzlager oder in Kies verlegt, Stromanschluss Doppeleinfamilienhaus und Erdgeschoss Wohnungen mit Wasseranschluss, Erdgeschoss Wohnungen MFH mit Gartenanteil.

Umgebungsgestaltung:
Rasenflächen, Beläge und Grundbepflanzung gemäss Umgebungsplan.

Gemeinsame Briefkastenanlage 1x für Mehrfamilienhaus, 1x für Doppeleinfamilienhaus, Standort und Abmessungen gemäss Vorgaben der schweizerischen Post.

Farbgestaltung/Visualisierungen:
Die äussere Farbgestaltung wird vom Architekten festgelegt. Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen können im Detail vom Baubeschrieb abweichen und haben nur richtungsweisenden Charakter.

Weiteres:
Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der Detaillierte Baubeschrieb und die Werkpläne im Massstab 1:50 massgebend.

Haftung

Das vorliegende Projekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für spätere Kauf- resp. Werkverträge gelten die dannzumaligen Detailbeschreibungen. Preisänderungen sind vorbehalten. Sämtliche Masse sind Circa-Masse. Die gemachten Angaben entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können Änderungen unterliegen.

Verkauf und Kontakt

Ellen Testi
Telefon +41 52 675 50 92
et@buehrerpartner.ch

Wiesental
Hallau

bührer & partner
Immobilien AG

Verkauf & Kontakt

Bührer & Partner Immobilien AG
Rheinweg 4
CH-8200 Schaffhausen

Telefon +41 52 675 50 80
info@buehrerpartner.ch

ZERTIFIZIERT
SCHWEIZERISCHE
MAKLERKAMMER

SVIT
SCHWEIZ