Raum und Weitsicht – Freistehendes 5.5-Zimmer-Haus mit Einliegerwohnung

Leebenstrasse 25, 8215 Hallau

Gaetano IMMOBILIEN

WWW.GAETANO-IMMOBILIEN.CH

Gaetano
IMMOBILIEN

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent

Schön, dürfen wir Ihnen das Dossier über eine tolle Immobilie zeigen. Sie haben so einen perfekten Überblick über alle wichtigen und relevanten Informationen zum Objekt.

Als Immobilienvermittler wollen wir immer zwei zufriedene Kunden haben: Käufer und Verkäufer!

Sind Sie an einem Kauf interessiert? Wir von der Gaetano-Immobilien begleiten Sie im gesamten Prozess mit maximaler Seriosität und Qualität. Wir sind bestrebt Ihnen alle nötigen Informationen zur Verfügung zu stellen, um Ihre Entscheidung zu erleichtern und die für Sie richtige Immobilie zu finden.

Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, das Objekt vor Ort zu besichtigen oder in einem persönlichen Gespräch Ihre Fragen und Anliegen zu klären. Zögern Sie deshalb nicht uns zu kontaktieren. Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Wir freuen uns, Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause zu begleiten und wünschen Ihnen viel Freude am potenziellen neuen Eigenheim.

Freundliche Grüsse

Das Gaetano Immobilien Team

Ihr Ansprechspartner
ALESSANDRO GAETANO

076 322 70 20
052 212 17 18
info@gaetano-immobilien.ch

Gaetano Immobilien GmbH
Technikumstrasse 64
8400 Winterthur

Balkon mit Aussicht

Dieses freistehende 5.5-Zimmer-Haus überzeugt mit viel Licht, schöner Weitsicht und überraschend vielen Möglichkeiten. Grosszügige Räume, mehrere Aussenbereiche und eine separate Einliegerwohnung machen die Liegenschaft besonders vielseitig. Im Jahr 2017 wurde das Haus renoviert und bietet heute eine sehr gute Basis für individuelles Wohnen.

Im Erdgeschoss befindet sich der grosszügige Wohn- und Essbereich. Viele Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine offene, angenehme Atmosphäre. Die grosse Küche bietet viel Platz für den Alltag und gemeinsames Kochen. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Aussenbereich mit schöner Weitsicht. Hier ist genügend Platz für einen Esstisch, eine Lounge oder einfach einen ruhigen Ort zum Geniessen. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Auch die oberen Etagen bieten überraschend viel Raum. Die Zimmer sind hell und lassen sich unterschiedlich nutzen – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und geniesst ebenfalls die schöne Aussicht. Das Badezimmer bietet mit Whirlpool und eigener Waschmaschine viel Komfort und hat ebenfalls einen direkten Zugang zum Balkon.

Besonders interessant ist das oberste Geschoss. Hier steht nochmals sehr viel Fläche zur Verfügung und genau darin liegt eine der grossen Stärken dieses Hauses. Ob grosszügiges Schlafzimmer, Atelier, Homeoffice, Spielbereich oder Rückzugsort – dieser Teil des Hauses lässt sich ganz unterschiedlich gestalten. Ergänzt wird die Etage durch praktischen Stauraum im Dachbereich sowie zusätzlichen Nische hinter kleinen Türen.

Ein weiterer grosser Vorteil ist die separate 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung im untersten Geschoss. Dank eigenem Eingang funktioniert sie unabhängig vom Haupthaus. Dadurch entstehen Möglichkeiten, die viele Häuser in dieser Form nicht bieten: Die Wohnung kann für erwachsene Kinder, Eltern oder Gäste genutzt werden, als Büro dienen oder separat vermietet werden. Auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier problemlos vorstellbar.

Gerade diese Flexibilität macht die Liegenschaft besonders spannend. Das Haus kann heute ein grosszügiges Zuhause für eine Familie sein und sich später problemlos an veränderte Bedürfnisse anpassen. Mehrgenerationenwohnen, ein eigener Bereich für ältere Kinder, Homeoffice oder zusätzliche Mieteinnahmen – vieles ist hier denkbar, ohne dass man auf ein angenehmes und grosszügiges Wohngefühl verzichten muss.

Ein Garagenparkplatz sowie zwei Aussenparkplätze runden das Angebot ab. Eine Liegenschaft für Menschen, die Platz schätzen, Aussicht geniessen und sich ein Zuhause wünschen, das nicht nur heute passt, sondern auch für die Zukunft viele Möglichkeiten offenlässt.

Hallau – Zwischen Rebbergen und Weitsicht

Hallau liegt im Schaffhauser Klettgau und ist vor allem für seine Rebberge und den Weinbau bekannt. Wer durch das Dorf fährt oder zu Fuss unterwegs ist, sieht schnell: Hier gehören Reben, Felder und viel Grün einfach dazu. Trotz der ruhigen, ländlichen Lage ist Hallau gut erschlossen und keineswegs abgelegen. Gerade für Familien, Paare oder Menschen, die gerne etwas ruhiger wohnen, ist das eine angenehme Kombination.

Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt im Dorf. Seit Sommer 2026 besuchen die Oberstufenschülerinnen und -schüler die gemeinsame Oberstufe Underchläggi in Neunkirch.

Auch im Alltag ist vieles direkt vor Ort vorhanden. In Hallau gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und lokale Angebote. Wer mehr Auswahl sucht, ist schnell in Neunkirch oder Schaffhausen. Dazu kommt ein reges Dorfleben mit Vereinen und verschiedenen Freizeitmöglichkeiten.

Die Umgebung ist sicher eine der grossen Stärken von Hallau. Vom Dorf aus ist man in wenigen Minuten mitten in den Rebbergen oder auf einem der zahlreichen Spazier- und Velowege. Auch die Hallauer Bergkirche gehört fest zum Ortsbild und liegt wunderschön oberhalb des Dorfes zwischen den Reben.

Verkehrstechnisch ist Hallau ebenfalls gut angebunden. Mit dem Bus erreicht man den Bahnhof Wilchingen-Hallau in wenigen Minuten. Von dort fährt die S64 regelmässig nach Schaffhausen. Auch mit dem Auto ist man in rund 15 bis 20 Minuten in Schaffhausen und hat dort Anschluss an die A4 Richtung Winterthur und Zürich.

Weitere wichtige Distanzen:

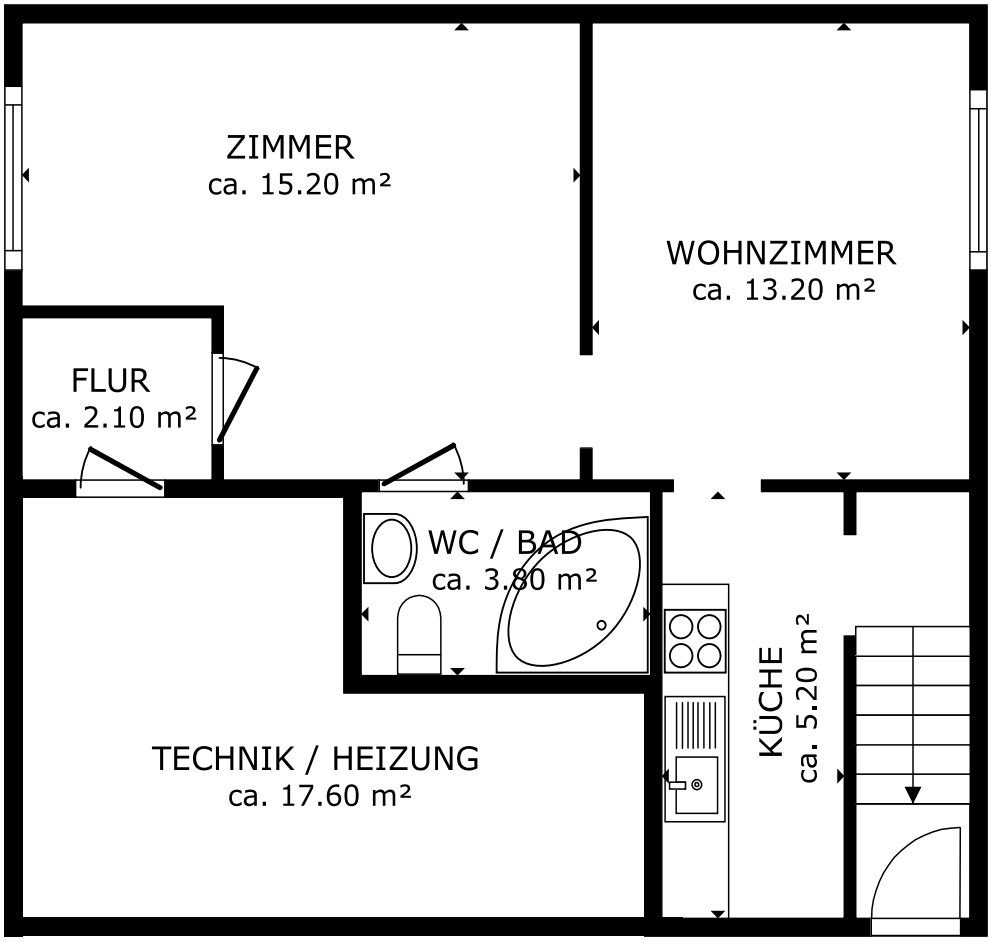
- Kindergarten und Primarschule in Hallau ca. 500 m
- Sekundarschule in Hallau ca. 550 m
- Einkaufen (Coop) ca. 250 m
- Bushaltestelle ca. 250 m
- Bahnhof Wilchingen Hallau ca. 3.7 km
  nach Schaffhausen ca. 29 min., nach Zürich HB ca. 1h 13 min., nach Zürich Flughafen ca. 1h 16 min.
- Autobahnanschluss ca. 15 km

Umgebung

Daten & Fakten

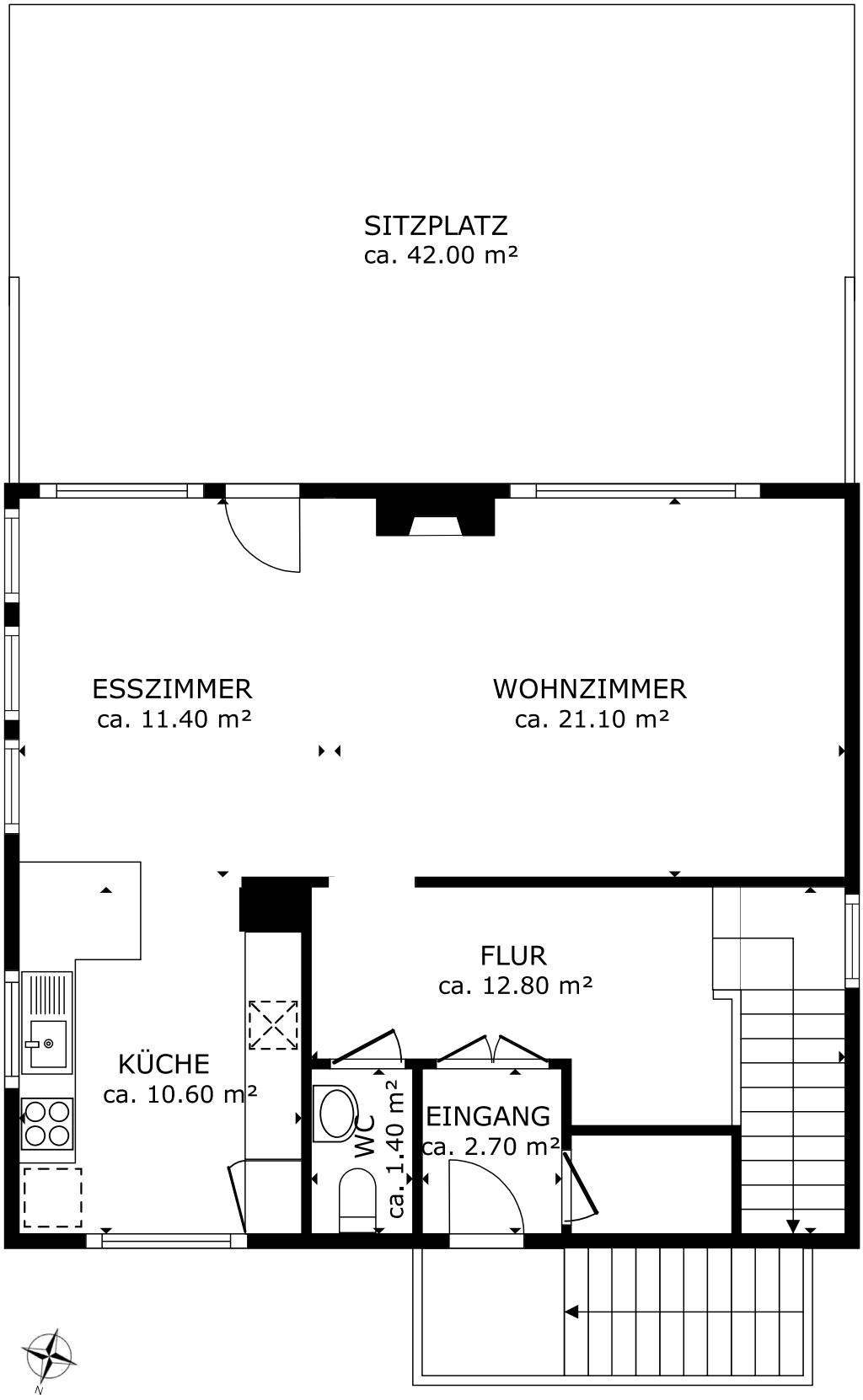
Standort:	Leebenstrasse 25 8215 Hallau
Objektart: Stockwerke:	Einfamilienhaus 3
Wohnfläche: Einliegerwohnung:	ca. 166 m^2 ca. 40 m^2
Kubatur: Grundstück:	ca. 770 m^3 ca. 836 m^2
Baujahr:	1932
Zimmer: Zimmer Einliegerwohnung:	5.5 2.5
Nasszellen: Gäste-WC:	3 1
Aussenparkplätze: Garagenparkplatz:	2 1
Wärmeerzeugung: Wärmeverteilung:	Ölheizung Radiatoren
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis:	CHF 1‘470‘000.-- resp. dem Meistbietenden

Grundrissplan UG



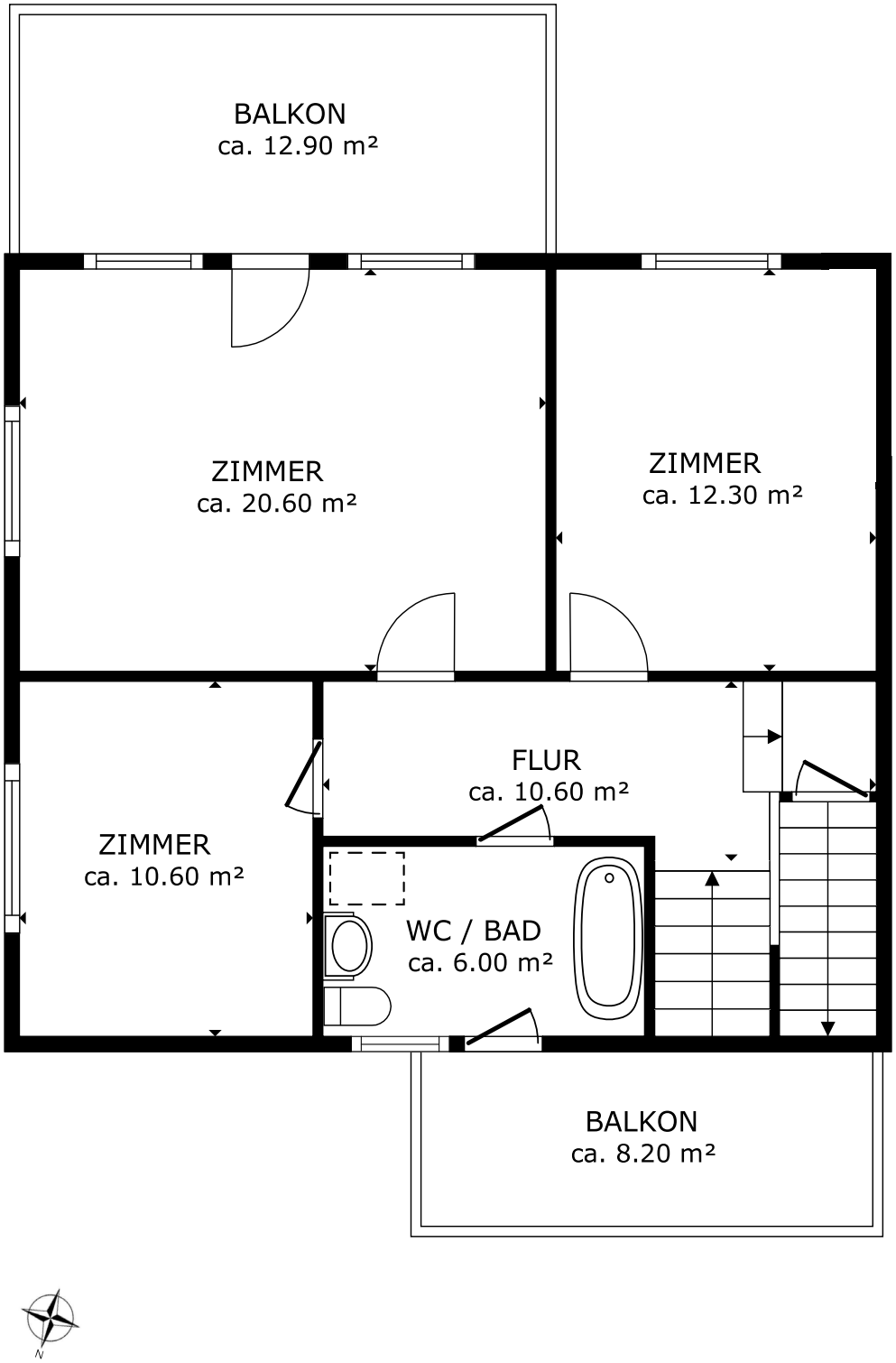
Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan EG



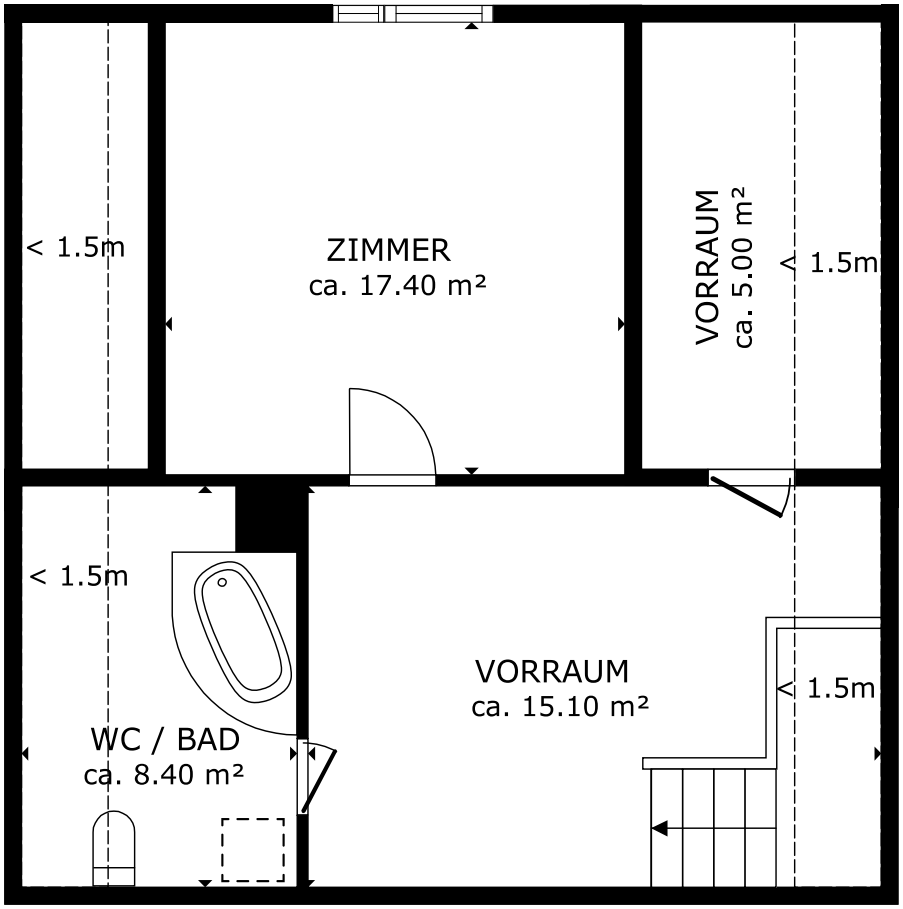
Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Grundrissplan OG



Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Katasterplan



Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Katasterplan

sh.ch

10 m

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 resp. der ÖREB-Kataster.

Massstab: 1:500
Datum: 15.09.2026

Bildergalerie EG

Küche

Essbereich

Bildergalerie EG

Wohnbereich

Wohnbereich

Bildergalerie EG

Terrasse

Terrasse

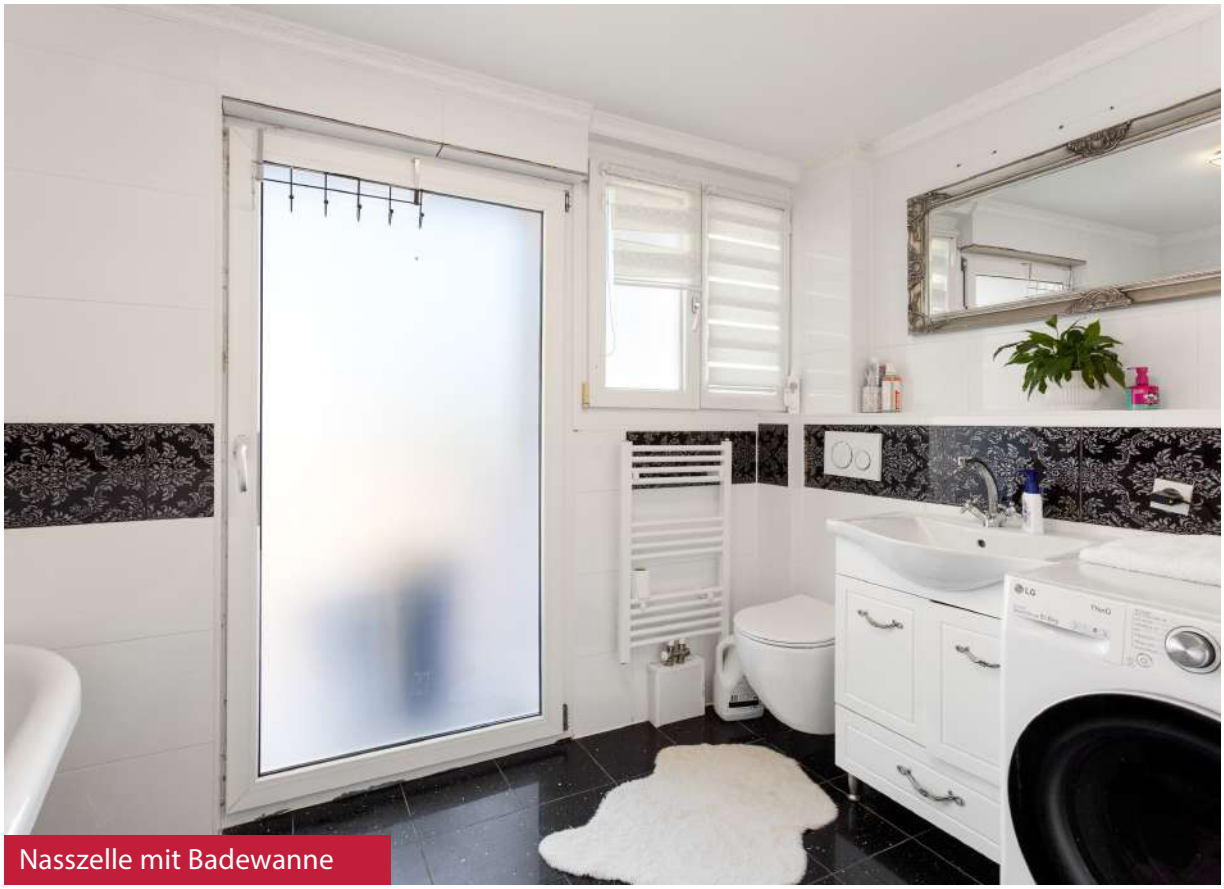
Bildergalerie 1. OG

Zimmer mit Balkon

Balkon mit Weitsicht

Bildergalerie 1. OG

Zimmer



Nasszelle mit Badewanne

Bildergalerie Dachgeschoss

Zimmer im DG

Nasszelle mit Whirlpool- Badewanne

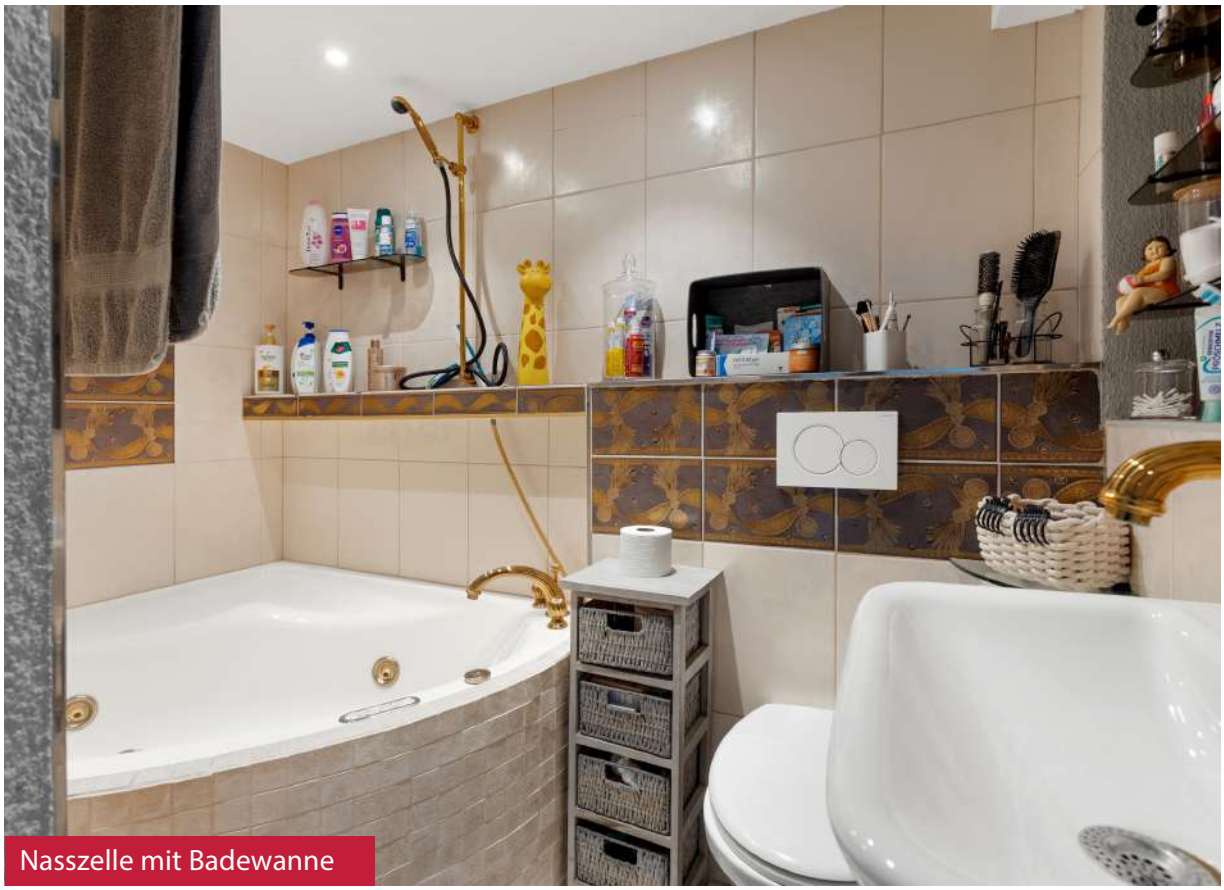
Bildergalerie Einliegerwohnung

Zimmer

Wohnbereich

Bildergalerie Einliegerwohnung

Küche



Nasszelle mit Badewanne

Bildergalerie

Hausansicht

Hausansicht

Eigene Notizen

Wollen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren?

Beantragen Sie unsere marktbasierte Immobilienbewertung zur realistischen Preisfestlegung.

Gaetano Immobilien Gmb H
Technikumstrasse 64
8400 Winterthur

052 212 17 0 7
info@gaetano-immobilien.ch
www.gaetano-immobilien.ch