

4-Zimmer  
Maisonette mit  
Rheinblick

Zu  
Verkaufen  
Nohl ZH





Heller Essbereich mit Rheinblick und Zugang zum Balkon

## Fantastische Maisonette- Wohnung mit Rheinblick

### ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Dorfstrasse 70  
8212 Nohl

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Baujahr             | 2023   |
| Wohnfläche ca.      | 130 m² |
| Anzahl Zimmer       | 4      |
| Anzahl Badezimmer   | 2      |
| Anzahl Schlafzimmer | 2      |
| Anzahl Balkone      | 1      |
| Anzahl Garten       | 1      |

Verfügbar ab Vereinbarung

Heizungsart  
Erdsonde  
Bodenheizung

### RAUMPROGRAMM

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Wohnen / Essen ca. | 55 m²   |
| Schlafzimmer 1 ca. | 18,5 m² |
| Schlafzimmer 2 ca. | 17,7 m² |
| Büro ca.           | 17,8 m² |
| Bad ca.            | 9,1 m²  |
| Gäste-Bad ca.      | 3,6 m²  |
| Garten             | 25 m²   |
| Balkon ca.         | 12,2 m² |
| Keller, Hobby ca.  | 25 m²   |

Tiefgaragen 2  
à CHF 45'000

PREIS CHF 1'290'000

Nebenkosten p.m. ca. CHF 400

# Objektbeschreibung



Herrlicher Ausblick von der hochmodernen Elbau- Küche

## Zusammenfassung

Diese hochwertige Maisonette-Wohnung befindet sich an exponierter Hanglage an der Dorfstrasse 70 im malerischen Weiler Nohl. Die Liegenschaft aus dem Baujahr 2023 besticht durch eine moderne, architektonisch durchdachte Bauweise am Hang, eine erstklassige Materialisierung und ein exklusives Wohngefühl mit geschützter Privatsphäre. Ein besonderes Highlight ist das beeindruckende Raumkonzept über zwei Etagen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich besticht durch seine imponierende Raumhöhe und eine offene Galerie, die für ein luftiges und edles Ambiente sorgt. Eine integrierte, hochmoderne Elbau-Küche fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein und verbindet Funktionalität mit ästhetischem Design. Grosszügige Fensterfronten eröffnen bereits von drinnen fantastische Ausblicke und schaffen fließende Übergänge nach draussen.

Aussenbereich und Wohnraum verschmelzen hier auf besondere Weise: Sowohl der gedeckte Balkon als auch der eigene Gartenbereich mit Sitzplatz und Sauna laden zum Verweilen im Freien ein und bieten ein Wohnerlebnis mit ausgeprägtem Hauscharakter. Das Raumangebot umfasst vier gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen, sowie zwei geschmackvoll gestaltete Badezimmer. Neben den Wohnräumen steht ein Keller- und ein grosszügiger Hobbyraum zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt effizient und zeitgemäss über eine Erdsonde in Kombination mit einer Bodenheizung. Eine Klimaanlage in einem Schlafzimmer oben trägt in heissen Sommern zum Wohngefühl bei. Zwei Tiefgaragenplätze für je CHF 45'000 runden dieses erstklassige Angebot ab.



Gemütlicher Wohnbereich und Schlafzimmer mit Gartenzugang

## Gute Raumaufteilung und wohnliche Atmosphäre

Die durchdachte und spannende Raumaufteilung lässt viel Licht in die Wohnung. Die Galerie liefert ein ganz besonderes Raumgefühl und die edle Materialisierung trägt zum hochwertigen Wohnambiente bei. Die geschickte Bauweise am Hang bietet mit dem Garten und Balkon fast Hauscharakter, und lässt keine Wünsche offen.

Der Bezug ins Grüne, kombiniert mit einer hervorragenden Aussicht ergibt eine edle und moderne Kombination, die Seinesgleichen sucht.

# Eindrücke, die das Wohngefühl unterstreichen

Das Schlafzimmer im oberen Teil der Galerie



Edles Gäste-Bad mit geschmackvoller Materialisierung



Spannende Architektur in den Hang gebaut. -Volle Privatsphäre bei gleichzeitig bester Aussicht











# Durchdachte Raumaufteilung in beiden Etagen



Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen. Die Grundrisse wurden unverändert von der Eigentümerschaft übernommen.

# Perfekte Lage



Gut erreichbare und ruhige Lage in Hanglage mit wunderbarer Aussicht

## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich an ruhiger, aussichtsreicher und sonnenverwöhnter Hanglage an der Dorfstrasse 70 im idyllischen Nohl, einem Ortsteil der Zürcher Gemeinde Laufen-Uhwiesen im Bezirk Andelfingen.

Die einmalige Lage direkt am Rhein belohnt Bewohner mit einer spektakulären, unverbaubaren Aussicht auf den Fluss und die umliegende Naturlandschaft. Nohl kombiniert dörfliche Beschaulichkeit mit einer praktischen Nähe zu den regionalen Zentren. Das unmittelbar angrenzende Neuhausen am Rheinfall sowie die Kantonshauptstadt Schaffhausen sind in wenigen Autominuten erreichbar und bieten ein umfassendes Angebot an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Schulen sowie medizinischer Versorgung.

Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr stehen in unmittelbarer Umgebung in Neuhausen am Rheinfall sowie in Dachsen und Schloss Laufen zur Verfügung. Die nächstgelegene Bushaltestelle (z. B. Neuhausen, Herbstäcker) liegt nur einen kurzen Weg entfernt und verbindet regelmässig direkt mit dem Zentrum von Neuhausen und dem Bahnhof Schaffhausen. Die nahen Bahnhöfe Neuhausen Rheinfall, Dachsen (fussläufig erreichbar in 12 Minuten) und Schloss Laufen am Rheinfall bieten direkte S-Bahn-Verbindungen (u. a. S9, S12, S33) im dichten Takt in Richtung Schaffhausen, Winterthur und Zürich.

Auch für den Individualverkehr ist die Lage ideal – über das gut ausgebaute Strassennetz gelangt man zügig auf die A4 Richtung Winterthur/Zürich sowie ins benachbarte Deutschland. Die reizvolle Rheinlandschaft und die angrenzenden Naherholungsgebiete beginnen direkt vor der Haustür und bieten vielfältige Sport-, Erholungs- und Freizeitangebote im Grünen und am Wasser.

# Dähn Immobilien

Fairness, Transparenz  
und Kompetenz



**Benjamin Dähn**  
Immobilienmakler

bd@daehnimmobilien.ch  
076 426 84 80  
052 630 00 24



**DÄHN**  
IMMOBILIEN

**Dähn Immobilien**  
Hohlenbaumstrasse 157  
8200 Schaffhausen

daehnimmobilien.ch