

Hallau

Mühlegasse 20

Freistehendes Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung und viel Platz

NWF / Grundstück
199 m² / 1'196 m²

Baujahr
1900

Verkaufspreis
VB CHF 890'000.00



Verschaffen Sie sich
einen ersten Eindruck
mit der virtuellen Tour:



Inhalt

Zufriedene Kunden	3
Vorstellung Wohnort und Eckdaten zur Liegenschaft	4 - 5
Bilder zur Liegenschaft	6 - 19
Grundriss	24 - 26
Geoinformation	27

© 2026 Schöffel & Partner AG, Neuhausen. Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Grundrisse sind nicht massstäblich, Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebotes. Disclaimer: Reproduktion oder Kopien in irgendeiner Form, auch auszugsweise, ist ohne ausdrückliche Zustimmung von Schöffel & Partner AG untersagt. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschliesslich auf Angaben, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewährleistung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Abweichungen zu den Bildern und Grundrissen sind möglich. Die Grundrisse sind nicht massstäblich. Das angezeigte Mobiliar wie auch die Dekoration sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Zufriedene Kunden



Familie Riedener, Käufer und Verkäufer

Kauf des 8-Zimmer Einfamilienhauses in Neunkirch und erfolgreicher Verkauf des 6 ½-Zimmer Einfamilienhauses in Thayngen. «Vor dem Kauf unseres Traumhauses in Neunkirch, mussten wir zuerst unser bisheriges Zuhause in Thayngen verkaufen. Aufgrund der guten Betreuung war für uns klar, dass die Schöffel & Partner AG den Verkauf abwickeln darf. Die Kommunikation war von Anfang an offen und ehrlich. Es wurde ein realistischer Verkaufswert berechnet und einem keine utopischen Zahlen versprochen. Wir empfehlen, den Leuten zu vertrauen, die den Markt kennen, was bei der Schöffel & Partner AG definitiv der Fall ist.»



Frau Doris Tempini, Verkäuferin

Erfolgreicher Verkauf der 5 ½-Zimmer Attikawohnung in Dachsen. «Herr Schwarzer hat den Verkaufsprozess ruhig und kompetent begleitet. Er stand mir nicht nur fachlich, sondern auch emotional stets zur Seite. Ich bin äusserst zufrieden mit dem ganzen Team der Schöffel & Partner AG und würde sie jederzeit weiterempfehlen.»



Familie Schmid, Verkäufer

Erfolgreicher Verkauf des 6 ½-Zimmer Einfamilienhauses in Merishausen. «Es wurde sofort erkannt, dass der Verkauf mit vielen Emotionen unsererseits verbunden ist. Zudem wurde unserem «Dihei» von Anfang an eine grosse Wertschätzung entgegengebracht, was uns viel Vertrauen in die Sache gegeben hat. Egal, was war, wir konnten alles an die Schöffel & Partner AG abgeben.»

Willkommen in Hallau

Quelle: www.hallau.ch



Hallau ist eine Gemeinde im Kanton Schaffhausen.

Die Rebbaugemeinde liegt im Klettgau nördlich des Rheins an der Grenze zwischen Deutschland und der Schweiz. Sie überzeugt mit ihren Vorzügen sowohl Ehepaare als auch Familien.

Neben dem schönen Dorfkern besticht die Ortschaft mit der grünen Landschaft und den Rebbergen. Perfekt für das morgendliche Jogging oder den gemütlichen Sonntagsspaziergang mit der ganzen Familie.

Sie haben von Hallau aus eine sehr gute Verkehrsanbindung. In gut 50 Minuten erreichen Sie die Stadt Zürich.

Auch für Kulturinteressierte bietet die Gemeinde Hallau viel. Das Weinbaumuseum, die Hallauer Bergkirche sowie der Hallauer Herbstsonntag laden zu einem Besuch ein.

Ihr neues Zuhause

Das grosszügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung an der Mühlegasse 20 in Hallau verbindet den charmanten Charakter eines traditionellen Hauses mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die ruhige Lage im historischen Dorfkern von Hallau bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur und der naturnahen Umgebung des Klettgaus.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre grosszügigen Platzverhältnisse, den besonderen Charme der alten Bausubstanz sowie eine vielseitige Raumaufteilung.

Der Aussenbereich bietet Raum zum Verweilen und unterstreicht den ländlichen und zugleich zentralen Charakter dieser besonderen Immobilie. Ob für Familien mit Platzbedarf oder für Liebhaber älterer Häuser mit Geschichte – dieses Zuhause vereint Grosszügigkeit, Charme und Lebensqualität auf harmonische Weise.

Eckdaten zur Liegenschaft

Adresse Mühlegasse 20
8215 Hallau

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

- UG: Keller, Heizraum, Waschküche, Holzlager
- EG: Eingang, Küche, Bad, Esszimmer, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Laube
- OG: Essküche, Wohnzimmer, Bad, Estrich

Flächen Nettowohnfläche 199.5 m²
Grundstückfläche 1'196 m²

Kubatur Wohnhaus 1'230 m³
Untergeschoss 550 m³
Garage 190 m³
Waschküche 110 m³

Stockwerke Unter-, Erd- Obergeschoss und Estrich

Baujahr 1900

Technik Öl-Heizung (Jahr 2000) mit Radiatoren
Tiba-Herd mit kombinierter Heiz- und Warmwasserfunktion
Kachelofen
Elektroboiler

Parkieren Garage (für 1 Auto)

Distanzen

- Bus: 450 m (7 Fussminuten)
- Kindergarten: 300 m (4 Fussminuten)
- Schulhaus Hallau: 300 m (4 Fussminuten)
- Einkaufen: 500 m (7 Fussminuten)
- Schaffhausen: 16 km (20 Autominuten)
- Schaffhausen mit ÖV (22 Minuten)
- Zürich HB: ca. 50 km (45 Autominuten)
- Flughafen Zürich: ca. 45 km (rund 40 Autominuten)

Steuerfuss 112 % (ohne Kirchensteuer)

Verkaufspreis VB CHF 890'000.00

Bezugstermin nach Absprache



Nadine Sturzenegger
Verkauf

Ihr persönlicher Kontakt für dieses Zuhause

✉ nadine.sturzenegger@schoeffelpartner.ch
☎ T 052 214 88 88 | M 079 566 07 69

Haus & Garten



Küche



Bad & Esszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1 & 2



Schlafzimmer 3 & Laube







Flur im Erdgeschoss



Wohnung im OG



Wohnung im OG



Estrich



Untergeschoss



Untergeschoss



Untergeschoss



Untergeschoss



Technick & Scheune



Garage



Grundriss Untergeschoss

Raumprogramm UG

Heizraum

Keller

Tankraum

Waschküche

Keller



Grundriss EG

Raumprogramm EG

Korridor, Treppe, Diele	21.8 m ²
Zimmer	21.5 m ²
Laube	20.8 m ²
Zimmer	14.5 m ²
Zimmer	16 m ²
Wohnzimmer	35.5 m ²
Küche	10.8 m ²
Korridor	2.8 m ²
Badezimmer	4.2 m ²
Estrich	



Grundriss OG

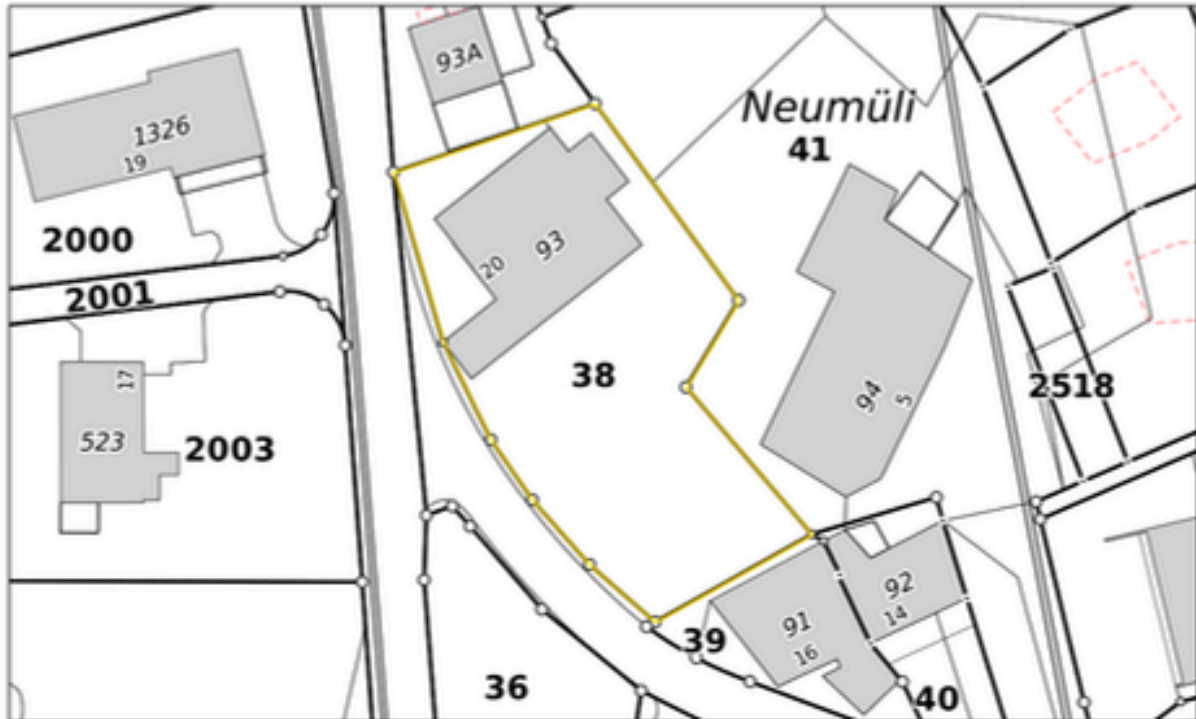
Raumprogramm OG

Korridor	7.9 m ²
Essküche	11.3 m ²
Wohnzimmer	31.5 m ²
Dusche	6.9 m ²
Abstellraum	4.4 m ²
Estrich	



Grundstück 38, Hallau

CH915403087962, Liegenschaft, rechtliche Fläche 1196 m²
26.05.2026 (map.geo.sh.ch)



Anstossende Grundstücke

Hallau: 37, 38, 39, 40, 41, 617, 1998

Anteile Bodenbedeckung

Hausumschwung [799 m²], Wohnen [282 m²], Gebaeudeerschliessung [115 m²]

Flurname

Müligass

Anteile Nutzungsplanung

Grundnutzung: Kernzone A (KA) [1196 m²]

Überlagernde Nutzung: Naturgefahrenzone (NGZ) [631 m²]

ÖREB-Kataster

Weitere Informationen zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (PDF):

<https://oereb.geo.sh.ch/extract/pdf?EGRID=CH915403087962>



Manche verkaufen Objekte. Wir begleiten Menschen.

Lassen Sie uns darüber sprechen.



052 214 88 88



info@schoeffelpartner.ch



Poststrasse 6

8212 Neuhausen am Rheinfall

Unsere Dienstleistungen

- Individuelle Beratung und persönliche Betreuung für Ihre Anliegen
- Präzise Immobilienbewertungen basierend auf aktuellen Marktanalysen
- Entwicklung massgeschneiderter Marketing- und Verkaufsstrategien
- Erstellung professioneller und ansprechender Verkaufsunterlagen
- Proaktive Identifizierung und Ansprache potenzieller Käufer
- Transparente und regelmässige Informationen über den Verkaufsprozess
- Off-Market Verkäufe (Diskrete Verkäufe über unser etabliertes Netzwerk)
- Gezielte Suche nach Immobilien für Investitionen oder Eigenbedarf
- Abwicklungsmandate (Komplettabwicklung des Verkaufs ohne öffentliche Vermarktung)
- Unterstützung bei Preisverhandlungen und Kaufabwicklung von Drittimmobilien

