

Gewerbeliegenschaft mit vier Einzelgaragen

8215 Hallau



Beratung und Verkauf

MARTIN DIETSCHI AG
TREUHÄNDER FÜR IMMOBILIEN

Allgemeine Angaben

Objekte	Gewerbe-/Schulungsräume, Büro, Lager und 4 Einzelgaragen (zurzeit an Schule vermietet)
Adresse	Mühlengasse 4, 8215 Hallau
Grundbuch-Nr.	2056
Baujahr Renoviert/Erneuert	1937 2023
Kubatur	1'150 m3 Gewerbebaute 250 m3 Garagengebäude
Grundstücksfläche	760 m2
Zone	Kernzone A
Nutzfläche netto (Amt für Grundstückschätzung)	203 m2
Nebenräume	Heizungsraum
Autoparkierung	4 Einzelgaragen
Versicherungswert 2026 Neuwert Zeitwert	Fr. 665'629.-- Fr. 509'868.--
Verkaufspreis	Fr. 480'000.--
Bruttorendite aktuell	5 %

Bemerkungen

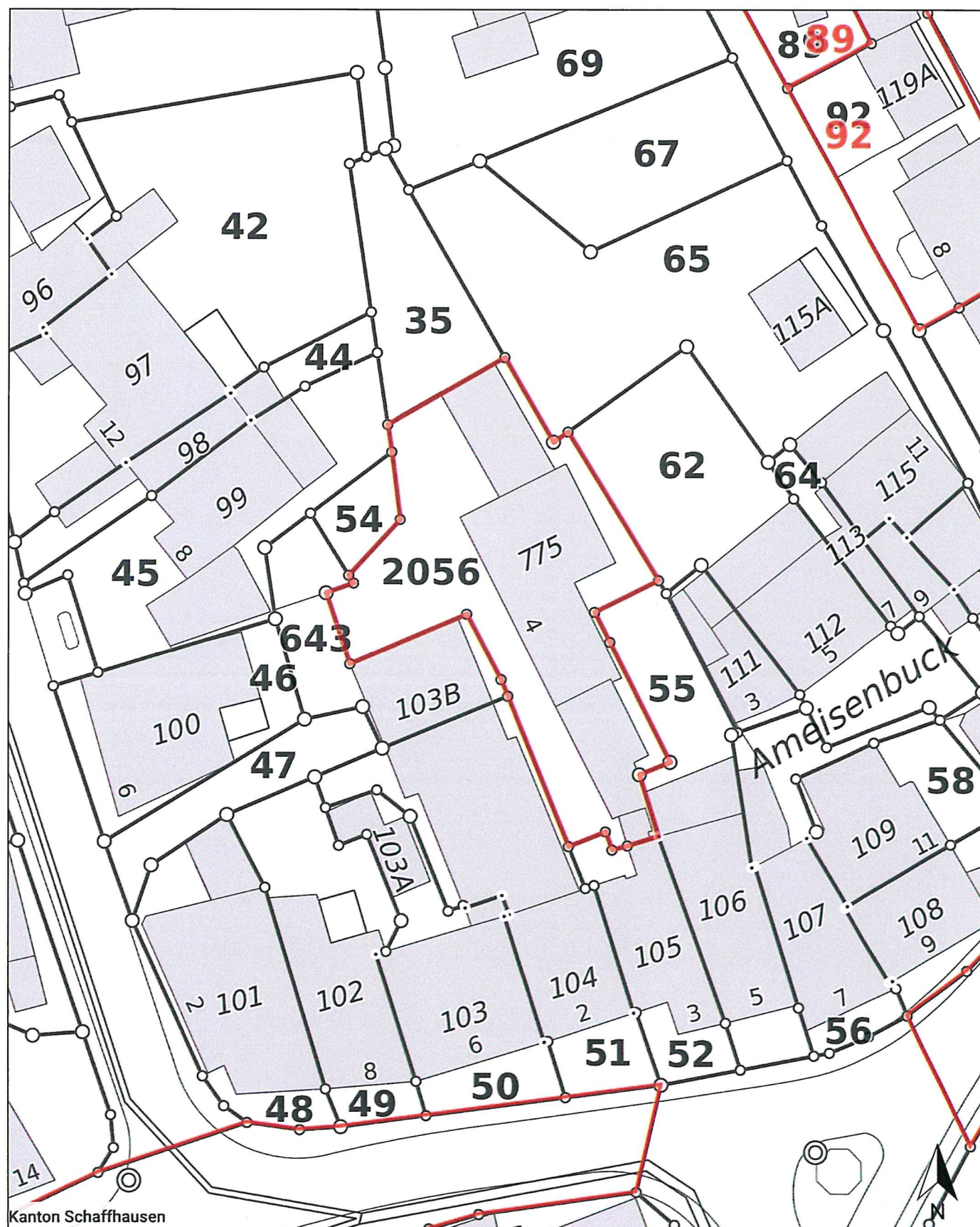
Interessante Gewerbeliegenschaft in gepflegtem, gutem Zustand, zentral in Hallau gelegen. Die Liegenschaft wurde 2024 im Oberflächenbereich grossflächig erneuert und dem neuen Zweck angepasst. Zurzeit sind die Räumlichkeiten als Schulungsräume genutzt. Das Dach wurde renoviert, alle Oberflächenmaterialien erneuert, die Fenster wurden zu einem früheren Zeitpunkt ersetzt und die Beheizung wurde an die Fernwärme angehängt (2023). 4 Einzelgaragen gehören zu diesem vielseitig nutzbarem Verkaufsobjekt. Die Grundstücksgrösse in der Kernzone A bietet auch für eine Neubaute oder zusätzliche Aufstockung Möglichkeiten.

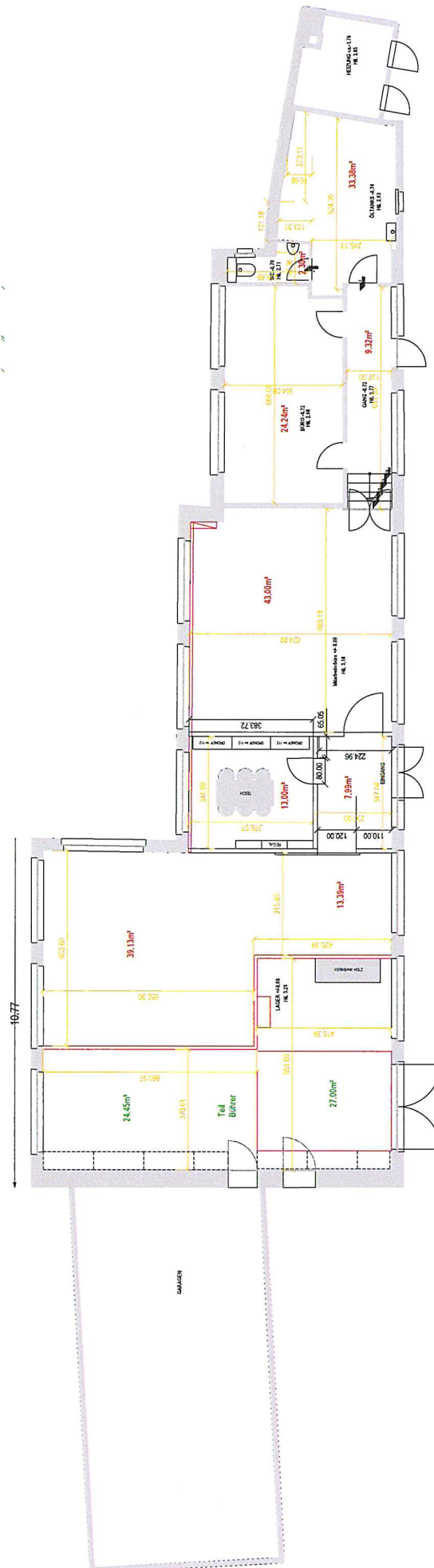
Lage

Die Gemeinde Hallau zählt gut 2'000 Einwohner und ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto von Schaffhausen gut zu erreichen. Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Hallau. Hallau hat eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Post und Bank. Spielgruppe, Kindergarten, Schulen bis zur Oberstufe, Arztpraxis und Alters-/Pflegeheim befinden sich in diesem schmucken Weinbauerndorf. Eine öffentliche Busverbindung erschliesst den nahegelegenen Bahnhof und auch die Verbindung nach Schaffhausen.



Massstab: 1:500
Datum: 08.05.2026





Schätzung

Gemeinde: Hallau

Grundbuchnummer: 2056

Verbundene Grundstücke

GB-Nr.	Flurbezeichnung	Anteil 1	Anteil 2
71-00047		3/20	

Ertragswert (E)

Nutzung							
Vs.Nr.	Geschoss	Anzahl	Einheit	Raumprogramm	Eff. m²	m²NWF	Fr/Jahr
775	EG	126.0	m2	Werkstatt			6930
	EG	42.0	m2	Büro			3150
	EG	34.7	m2	Büro			2603
	EG	4.0	Jahr	Garage			4800

Police Nr. 71-02056

Stand: 20. Januar 2026

Grundstück

Gemeinde	Hallau
Grundbuch-Nr.	71-02056
Eigentümer/in Gebäude	Daniel Bühler-Rütschi, Konservenstrasse 6, 8215 Hallau
Verwalter/in	Herr, Daniel Bühler-Rütschi, Konservenstrasse 6, 8215 Hallau

Gebäude

Vers.-Nr.	71-00775	Adresse	Mühlegasse 4 8215 Hallau	Baujahr	1937			
Gebäudezweck	Übrige Industrie und Gewerbe	Schätzdatum	02.06.2016	Schätzungsgrund	Bauliche Änderung			
Gebäudebeschrieb	Umbauter Raum m3	CHF/m3	Neuwert CHF	Entwertung %	Zeitwert CHF	Versicherungsart	Klasse Bau	Klasse Betrieb
Werkstatt Lager Büro	810	407	329'274	22	256'834	NW	1	2
Büro Heiz-Tankraum	340	715	243'120	22	189'634	NW	1	2
Garagetrakt Nördlich	250	373	93'235	32	63'400	NW	1	2
Total Gebäudewerte			665'629		509'868	Versicherungswert (Baupreisindex 145.4)	665'629	
Jahresprämie (inkl. Brandschutzabgabe) aktuell							CHF 306.18	



Kanton Schaffhausen
Amt für Grundstückschätzungen
Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch

Gemeinde: Hallau
Schätzdatum: 02.06.2016
Baukostenindex: 123.20
Schätzungsgrund: bauliche Änderung
Mit Besichtigung: Ja
Gebäudezweck: Übrige Industrie und Gewerbe
Adresse: Mühlegasse 4, 8215 Hallau
Bezeichnung:

Vers.-Nr.: 775
Eröffnung: 15.06.2016
Grundbuch Nr.: 2056

Mitteilung von Gebäudeversicherungswerten

Das nachstehend aufgeführte Versicherungsobjekt ist nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 8. Dezember 2003 neu bewertet worden. Das Schätzungsergebnis wird Ihnen hiermit gemäss § 23 der Verordnung des Regierungsrates über die Bewertung der Grundstücke vom 19.12.2000 eröffnet:

Herr
Daniel Bühler-Rütschi
Konservenstrasse 6
8215 Hallau

Anmeldung Schätzung: 14.04.2016

Gebäudeeigentümer/in:
Herr Daniel Bühler-Rütschi, Konservenstrasse 6, 8215 Hallau

Lauf-Nr.	Gebäudebeschrieb	Baujahr/ Umbauj.	Umbauter Raum m3	Fr./m3	Neuwert Fr.	Entwer- tung %	Zeitwert Fr.	Vers.?	Klasse	
									Bau	Betr
10	Werkstatt Lager	1937	810	345	279'000	22	218'000	NW	1	2
20	Büro	1937	340	605	206'000	22	161'000	NW	1	2
30	Heiz-Tankraum									
	Garagetrakt Nördlich	1937	250	317	79'000	32	54'000	NW	1	2
Total:					564'000		433'000			
Total Versicherungswert:					564'000					

Legende für Versicherungsart: NW = Neuwert; ZW = Zeitwert; FS = Feste Versicherungssumme; Nein = nicht versichert
Ist die Entwertung höher als 50%, ist das Gebäude oder der Gebäudeteil zum Zeitwert versichert.

Freiwillige Umgebungsversicherung: Nein

Prämientarif:

Versicherungsprämie pro Fr. 1000 Versicherungswert in Fr.

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.16	0.34	0.50	0.82
2	0.24	0.40	0.60	0.94

Brandschutzabgabe in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.21	0.38	0.61	1.01
2	0.30	0.51	0.74	1.14

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die oben aufgeführte Schätzung wie auch gegen die Bau- und Betriebsklassen-Einstufung kann gemäss § 26 und folgende der Verordnung des Regierungsrates über die Bewertung der Grundstücke vom 19. Dezember 2000 innert dreissig Tagen nach Erhalt dieser Anzeige Einsprache erhoben werden. Die Einsprache ist schriftlich an das Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen, Mühlentalstrasse 105, 8200 Schaffhausen, zu richten; sie hat einen Antrag zu enthalten und ist zu begründen. Das Rechtsmittel entfällt, wenn die Mitteilung aufgrund von Grundbuchänderungen erfolgt.

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Hallau / 2056

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	2971 Hallau
Grundstück-Nr.:	2056
E-GRID:	CH784408547245
Dominierte Grundstücke:	LIG Hallau 2971/47 zu 3/20
Lagebezeichnung*:	Oomissebuck
Plan-Nr.*:	1
Fläche*:	760 m2
Bodenbedeckung*:	Gebäude, 340 m2 Übrige befestigte Fläche, 333 m2 Gartenanlage, 87 m2
Gebäude*:	Industrie-/Gewerbebaute, Vers.-Nr. 775, 340 m2 Mühlegasse 4, 8215 Hallau
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Alleineigentum
Bührer Daniel, 24.10.1970

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

05.02.1880 D UEB 3799	(L) Fusswegrecht ID.1000/003799 z.G. LIG Hallau/54
18.02.1880 D UEB 3795	(L) Abwasserdurchleitungsrecht ID.1000/003795 z.G. LIG Hallau/51 z.G. LIG Hallau/643
18.02.1880 D UEB 3795	(R) Abwasserdurchleitungsrecht ID.1000/003795 z.L. LIG Hallau/51 z.L. LIG Hallau/52
01.11.1945 D UEB 3796	(R) Abwasserleitungsbaurecht ID.1000/003796 z.L. LIG Hallau/51
14.06.1958 D UEB 3781	(R) Abwasserdurchleitungsrecht ID.1000/003781 z.L. LIG Hallau/47 z.L. LIG Hallau/643
17.02.1971 D UEB 3782	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/003782 z.L. LIG Hallau/643

Dienstbarkeiten:

17.02.1971 D UEB 3783	(L) Fusswegrecht und Platzrecht ID.1000/003783 z.G. LIG Hallau/643
15.08.1977 D UEB 3800	(L) Niederspannungskabel ID.1000/003800 z.G. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Schaffhausen (UID: CHE-103.184.351)
30.12.1986 D UEB 3784	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/003784 z.G. LIG Hallau/35 z.G. LIG Hallau/52
30.12.1986 D UEB 3785	(L) Grenz- und Überbaurecht, ohne Anbaurecht für das belastete Grundstück ID.1000/003785 z.G. LIG Hallau/35
30.12.1986 D UEB 3786	(R) Grenzbaurecht, ohne Anbaurecht für das belastete Grundstück ID.1000/003786 z.L. LIG Hallau/35

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

allfällige Vormerkungen gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

allfällige Grundpfandrechte gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. Mai 2026: keine

Schaffhausen, 20. Mai 2026

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen



Roger Suter, Grundbuchverwalter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Hallau / 47

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2971 Hallau
Grundstück-Nr.: 47
E-GRID: CH684408547378

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Müligass
Plan-Nr.*: 1
Fläche*: 137 m2
Bodenbedeckung*: Strasse, Weg, 137 m2
Gebäude*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

LIG Hallau/35 zu 1/20 (Dominierendes Grundstück), ID 1000/001614
LIG Hallau/46 zu 3/20 (Dominierendes Grundstück), ID 1000/001614
LIG Hallau/48 zu 2/20 (Dominierendes Grundstück), ID 1000/001614
LIG Hallau/49 zu 1/20 (Dominierendes Grundstück), ID 1000/001614
LIG Hallau/50 zu 1/20 (Dominierendes Grundstück), ID 1000/001614
LIG Hallau/51 zu 4/20 (Dominierendes Grundstück), ID 1000/001614
LIG Hallau/52 zu 1/20 (Dominierendes Grundstück), ID 1000/001614
LIG Hallau/54 zu 1/20 (Dominierendes Grundstück), ID 1000/001614
LIG Hallau/643 zu 3/20 (Dominierendes Grundstück), ID 1000/001614
LIG Hallau/2056 zu 3/20 (Dominierendes Grundstück), ID 1000/001614

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

14.06.1958 D UEB 3781

(L) Abwasserdurchleitungsrecht ID.1000/003781

z.G. LIG Hallau/46

z.G. LIG Hallau/51

z.G. LIG Hallau/643

z.G. LIG Hallau/2056

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. Mai 2026:

keine

Schaffhausen, 20. Mai 2026

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen



Roger Suter, Grundbuchverwalter

Beratung und Verkauf

MARTIN DIETSCHI AG
TREUHÄNDER FÜR IMMOBILIEN

Martin Dietschi AG
Treuhänder für Immobilien
Beckenburgstrasse 2
8212 Neuhausen

Tel. 052 674 02 40
www.mdietschi.ch
info@mdietschi.ch

**Ansprechperson für Auskünfte
und Besichtigung:
Martin Dietschi
martin.dietschi@mdietschi.ch**