Gasthof Maienburg

LINDLI
IMMO GMBH
IMMOBILIEN – VERBUNDEN MIT DER REGION



Zu verkaufen



HALLAU STELLT SICH VOR







Lage und Infrastruktur

- Hallau liegt im Klettgau im **Kanton Schaffhausen**, nahe der deutschen Grenze. Die bekannte **Weinbaugemeinde** verbindet eine naturnahe, ländliche Wohnlage mit einer guten Grundversorgung.
- **Einkaufsmöglichkeiten**, Restaurants, **Kindergarten und Schulen** befinden sich direkt im Ort. **Busverbindungen** erschliessen die umliegenden Gemeinden und führen zum Bahnhof Wilchingen-Hallau, von wo **Zugverbindungen in Richtung Schaffhausen** und weitere Ziele bestehen.
- Die von Rebbergen, Wäldern und sanften Hügeln geprägte Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Hallau eignet sich besonders für Familien, Naturliebhaber und Personen, die ruhiges Wohnen mit einer guten regionalen Anbindung verbinden möchten.
- Die attraktive Weinbaugemeinde Hallau zählt rund **2'600 Einwohner** und bietet ein lebendiges, familiäres Dorfumfeld. Der **Gemeindesteuerfuss liegt im Jahr 2026 bei 112 %**.
- Hallau verfügt über ein Alters- und Pflegeheim: das Haus am Buck der Casa Viva Chläggi. Die Einrichtung bietet Platz für bis zu 52 betreuungs- und pflegebedürftige Personen.

Freizeit

- Fahrradtouren, Wandergebiet
- Im Sommer kann man sich im **Schwimmbad** vergnügen.



Hallau verfügt über ein aktives kirchliches Leben. Besonders prägend ist die historische Bergkirche St. Moritz, die oberhalb der Rebberge liegt und als weithin sichtbares Wahrzeichen der Gemeinde sowie des Klettgaus gilt. Im Dorf bestehen zudem kirchliche Angebote und Gemeinschaften verschiedener Konfessionen.









Festsaal: Ein grosszügiger, separater Saal mit ca. 40 Sitzplätzen – ideal dimensioniert für Vereinsversammlungen, Firmenessen, Hochzeiten und Familienfeiern .
Behinderten WC direkt zwischen Saal und Restaurant









Trennwand,
einfach von der Decke
herunter ziehen

Restaurant,
ehemalige
Pizzeria

Gaststube / Restaurant :
Ca. 40 Sitzplätze
für den täglichen à-la-carte-Service,
Laufkundschaft











Restaurant, ehemalige Pizzeria









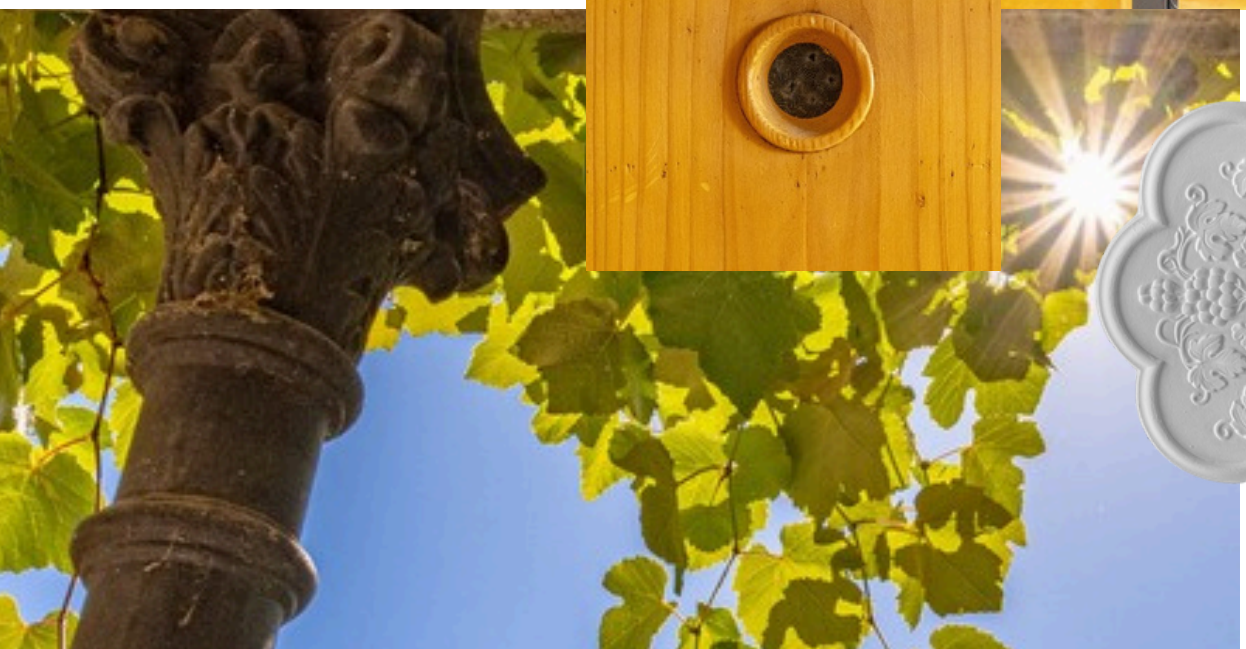


Originelle alte Telefonzelle und eine geschmiedete Garderobe.
Edler Marmorboden und altes Getäfer geben dem Restaurant ein besonderes Flair.

















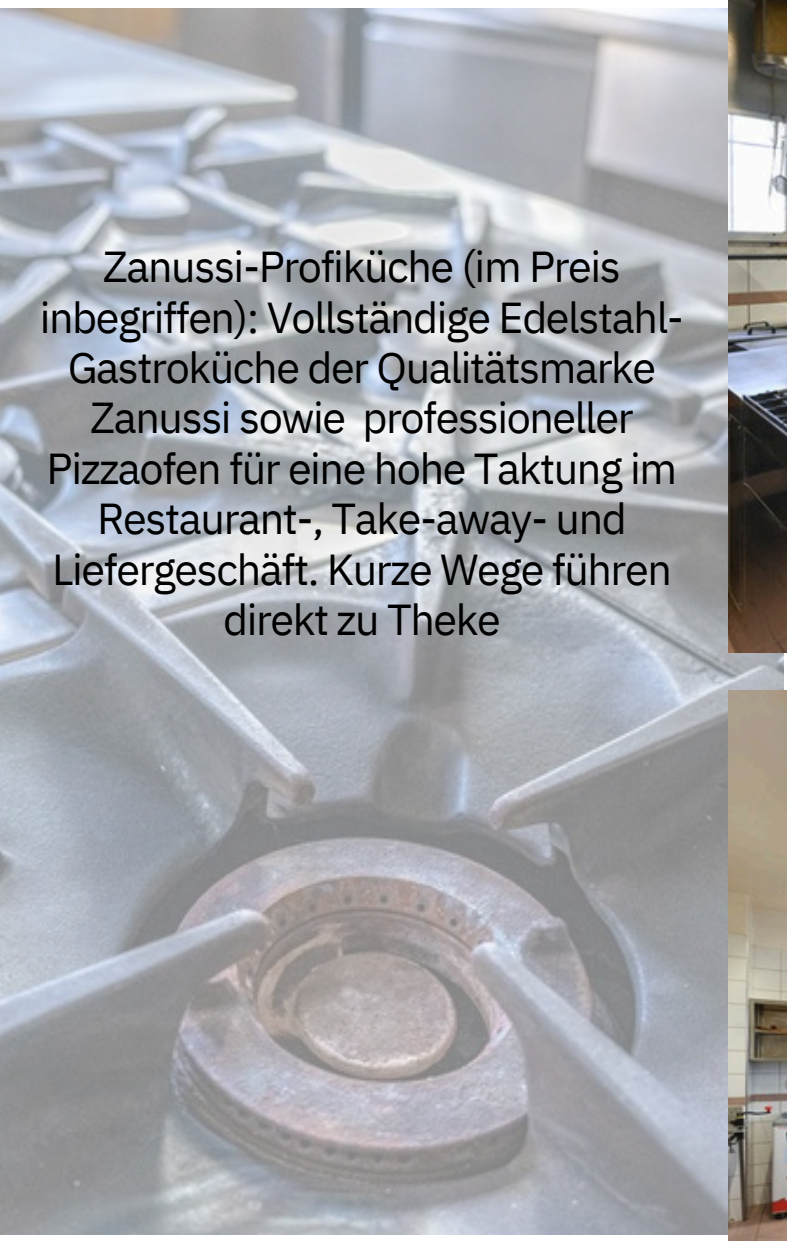


Terrasse,
mit Reben umgeben.
Ein lauschiges Plätzchen, welches zum verweilen in den heissen Sommer-Monaten einlädt.
ca. 20 Sitzplätze





Gastronomie Küche mit Pizza Ofen



Zanussi-Profiküche (im Preis inbegriffen): Vollständige Edelstahl-Gastroküche der Qualitätsmarke Zanussi sowie professioneller Pizzaofen für eine hohe Taktung im Restaurant-, Take-away- und Liefergeschäft. Kurze Wege führen direkt zu Theke







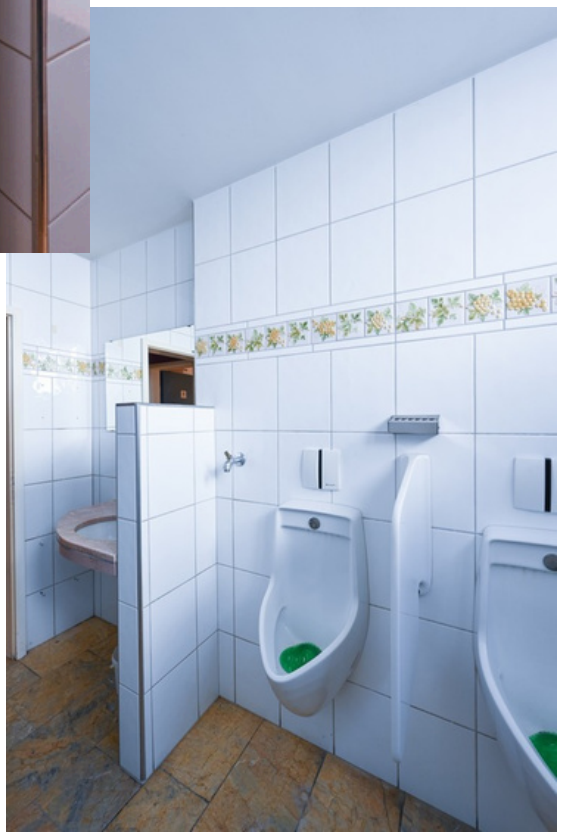








Toilettenanlage
Restaurant









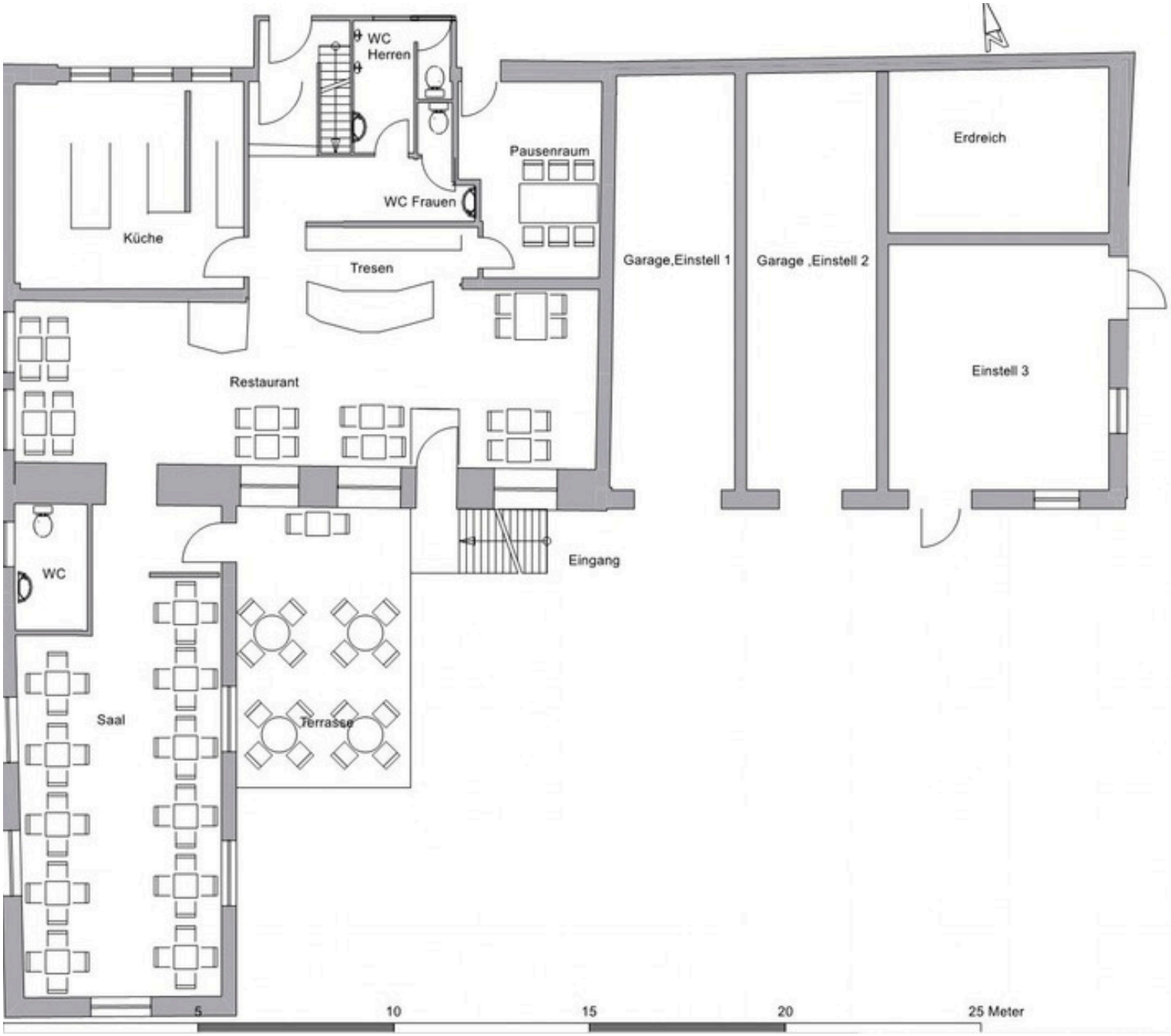
Parkmöglichkeit
vor und hinter dem Restaurant.







Grundriss EG



Masse nur ungenau,
es dient nur der Übersicht











Kellergeschoss

Untergeschoss: Logistik, Lagerung & Haustechnik

- Lebensmittel-Kühlraum: Eigener, begehbarer Kühlraum defekt.
- Lager- & Vorratsräume: Grosszügige Stauflächen für Getränke, Trockenvorräte und Mietereinheiten.
- Wasch- & Glättraum: Voll ausgestatteter Wirtschaftsbereich mit 3 Waschmaschinen und Trocknungsmöglichkeiten.
- Heizzentrale: Vor 3 Jahren installierte, platzsparende Fernwärme-Übergabestation; optimal dimensioniert für die Versorgung des Bestands und künftiger Ausbauten.
- 1 Garagenbox:




RESTAURANT MAIENBURG

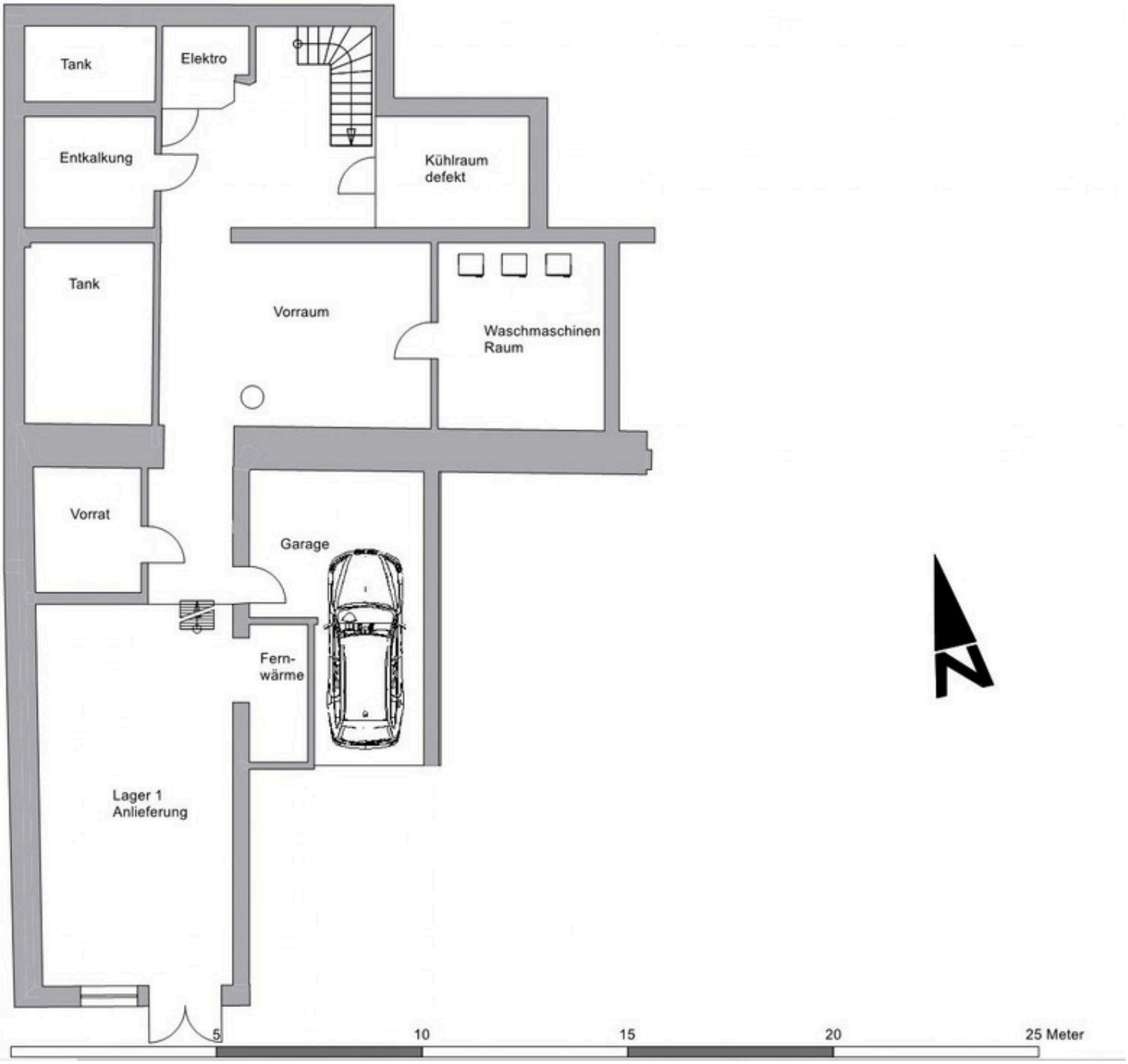








Grundriss Keller



Masse ungenau,
es dient nur der Übersicht





1. **OG Wohnung 1**

Das erste Obergeschoss beherbergt zwei separat erschlossene, behagliche Wohneinheiten, die sich ideal für Paare, Berufstätige oder kleine Familien eignen. Dank der klaren Grundrissstruktur und grosszügigen Fensterfronten wirken die Räume hell und einladend. Beide Wohnungen verfügen über eine vollwertige Kücheninfrastruktur sowie Nasszelle, Balkon die angenehmen Wohnkomfort bieten.











Grosszügiges Treppenhaus und Balkon für beide Wohnungen

Wohnung 2









Wohnung 2

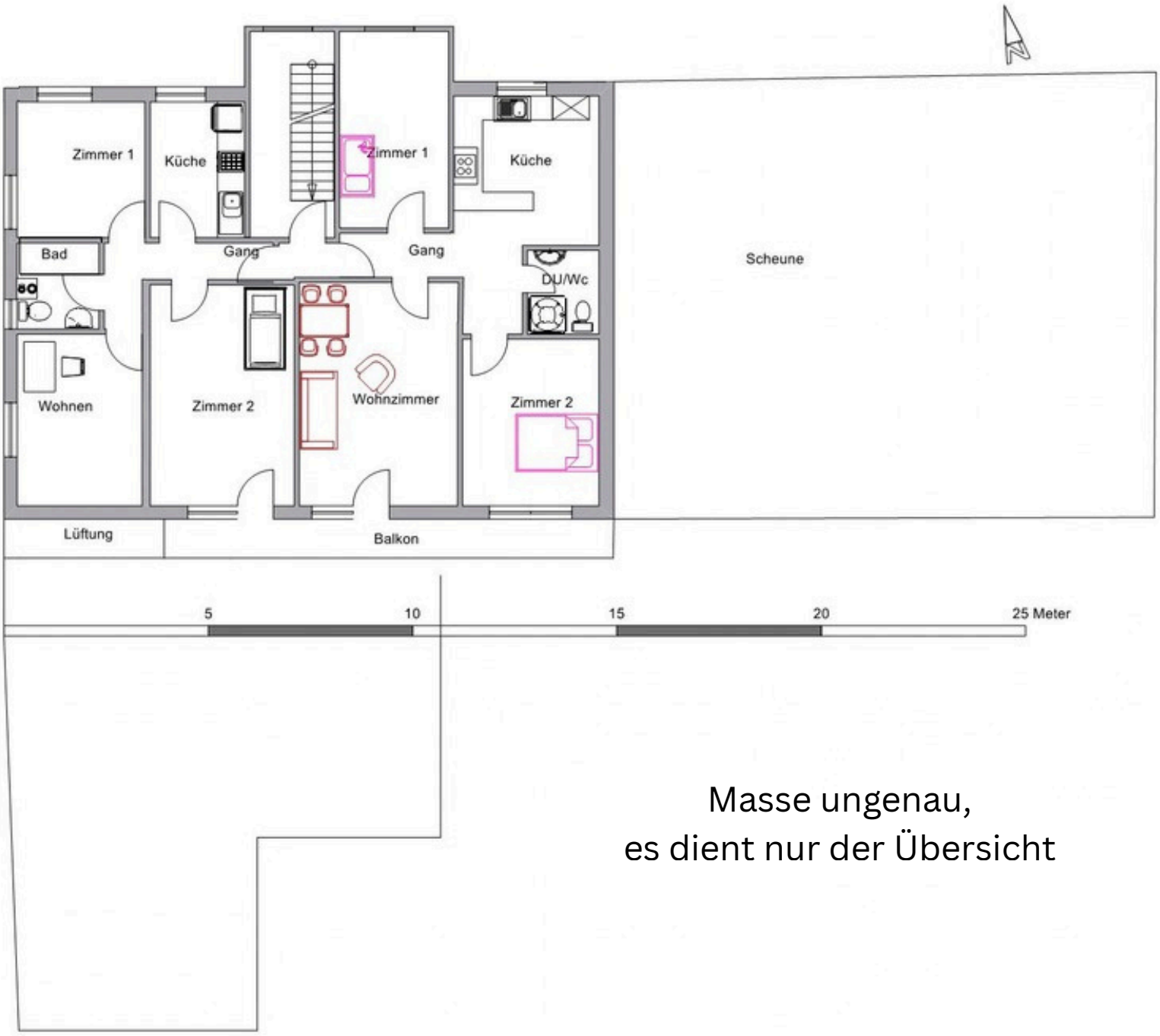
behagliche Wohneinheit,
ideal für Paare, Berufstätige oder kleine Familien . Dank der klaren Grundrissstruktur und grosszügigen Fensterfronten wirken die Räume hell und einladend.
vollwertige Kücheninfrastruktur sowie Nasszelle, Balkon







Grundriss 1. OG



Masse ungenau,
es dient nur der Übersicht





2.Og Zimmer und Küche,Duschen

Das zweite Obergeschoss präsentiert sich als durchdachte, äusserst flexible Wohnoase unter historischem Dach. Es eignet sich für vielfältige Nutzungsszenarien – von der renditestarken Einzelzimmervermietung über einer Praxis Möglichkeit mit versch. Behandlungsräumen, Personalunterkünfte für das Gastronomie-Team bis hin zur Beherbergung von Feriengästen und Weintouristen im Blauburgunderland.











traumhafte Aussicht auf die Hohlengasse und die Bergkirche St. Moritz

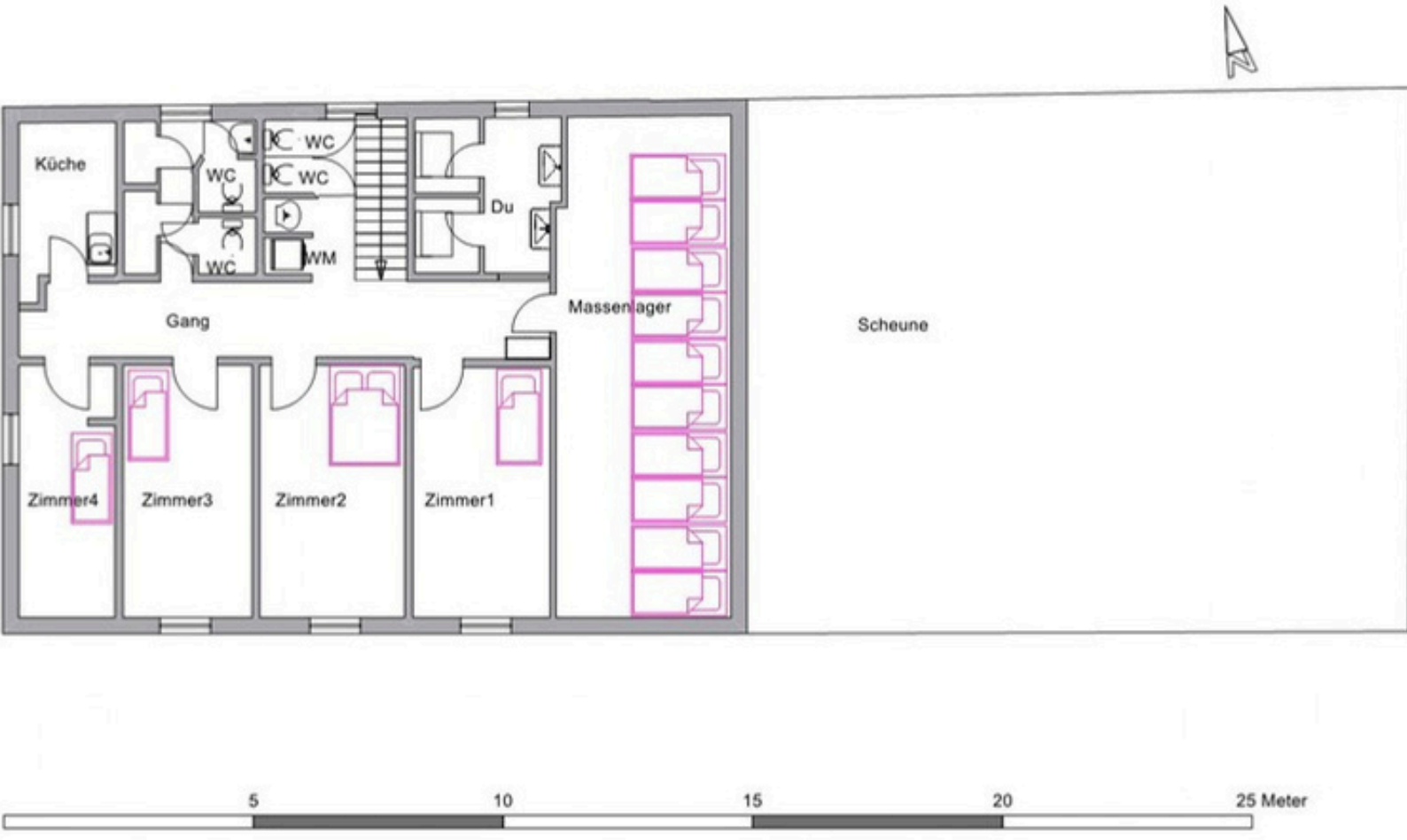


2.Og 4 Zimmer gemeinsame Küche,Duschen, WC Massenlager.





Grundriss 2. OG



Masse ungenau,
es dient nur der Übersicht





Scheune

Scheune

Die direkt an das Haupthaus anschliessende Scheune .
geschützte Kernzone A.
Volumen ca. 1'300 m3











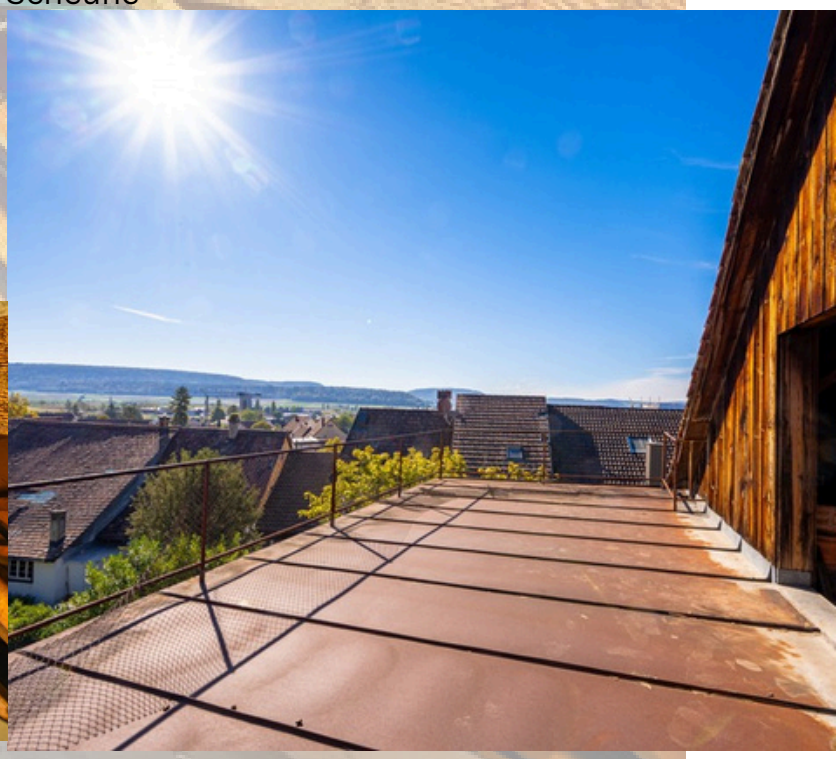


Scheune

Scheune und Estrich

vom Estrich kommt man in den oberen Teil der Scheune.
Dachterrasse mit wunderschöner Aussicht









LINDLI
IMMO GMBH
IMMOBILIEN – VERBUNDEN MIT DER REGION

Haben wir ihr Interesse geweckt?



Ihr Immobilienmakler
Thomas Schlesinger
Tel.+41 786257748

GESCHICHTE DER MAIENBURG

Die geschichtsträchtige Maienburg liegt an der ehemaligen Hohlengasse, die einst als Handels- und Pilgerweg vom Schwarzwald nach Zürich diente. Bis Ende des 19. Jahrhunderts befand sich an der Westseite des Hauses das Hohlengasstor, ein Torbogen über der Strasse und früherer Zugang zum Dorf.
Ursprünglicher Name :Das Haus auf dem Rain war ehemals Sitz des Zehntenvogts von Allerheiligen. Abb 1
Später wurde es ein Restaurant Abb 2 und 3

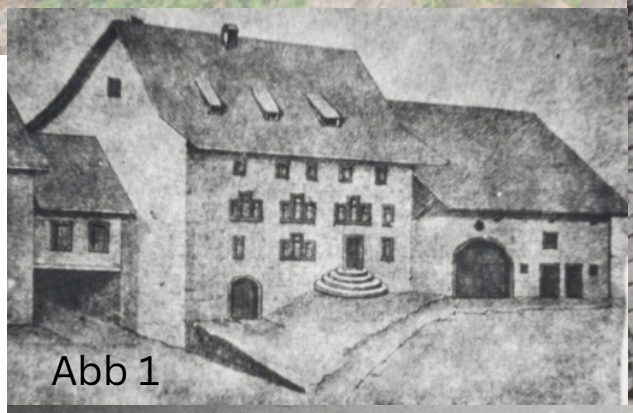


Abb 1



Abb 2



Abb 3



Ende der 40 er Jahre brannte das Restaurant und wurde danach wieder liebevoll aufgebaut











- Einzigartiges Wohn- und Gewerbeensemble im Blauburgunderland
- Parzelle GB 207 — 8215 Hallau (SH) | Kernzone A (Geschützter Ortsbildkern)
- **Grundstücksfläche 1'017 m²**
- **Richtpreis: CHF 1'100'000.–**
- Die Highlights auf einen Blick
- Sofortiger Cashflow: Vermietete Wohnungen und Zimmer bieten direkte Rendite.
- Schlüsselfertige Gastronomie: Voll ausgestattetes Restaurant inklusive Profiküche und Inventar.
- Riesige Ausbaureserve: Scheune mit ca. 1'300 m³ Kubatur für Wohn- oder Gewerbeprojekte.
- Top-Lage: Historischer und geschützter Ortsbildkern (Kernzone A.)

- Objektstruktur & Flächenaufteilung
- **Erdgeschoss**: **Gastronomie & Gewerbe**
- Die charmante, voll betriebsbereite Gastronomiefläche im Erdgeschoss lädt Gäste zum Verweilen ein und besticht durch ein edles Ambiente.
- Innenbereich: Gemütliche **Gaststube** (ca. 40 Plätze)
- und ein **grosser Festsaal** (ca. 40 Plätze), ausgestattet mit einem hochwertigen, rötlichen Marmorboden.
- Profi-Infrastruktur: Voll ausgestattete Zanussi-**Profiküche** (im Preis inbegriffen) sowie ein integrierter Pizzaofen.
- Aussenbereich: Einladende **Gartenterrasse** mit rund 20 Sitzplätzen.
- Komfort: Inklusive behindertengerechter WC-Anlage.
- Obergeschosse: Wohnen & Rendite
- Die oberen Etagen sind optimal aufgeteilt und generieren bereits stabile Mieteinnahmen.
- **1. Obergeschoss**: Zwei verlässlich vermietete **Wohnungen** mit einer Wohnfläche von je ca. 60 m².
- **2. Obergeschoss**: Flexible Zimmeretage mit **vier Einzelzimmer** (drei davon aktuell vermietet), einer Gemeinschaftsküche, sanitären Anlagen (Duschen/WC) sowie einer gemeinsamen Waschmaschine.
- **Estrich** auf die ganze Hausläne mit **Dachterrasse** über der Scheune
- **Keller** mit **Garage**, Heizung **Fernwärme**, grosse **Waschküche**
- **Parkmöglichkeiten vor und neben Scheune und Restaurant**

- Ökonomieteil: Das Potenzial für Visionäre
- Die **Scheune**: Ein direkt zugänglicher Anbau mit einem gewaltigen Bauvolumen von ca. 1'300 m³ Kubatur.
- Nutzungsmöglichkeiten: Ideal als riesiges Lager oder Werkstatt. Eine Umnutzung in weiteren Wohnraum ist nach Absprache mit der Bauverwaltung Hallau grundsätzlich möglich und bietet exzellente Zukunftsperspektiven.

Alle Angaben ohne Gewähr
-für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewährleistung.
Masse sind ungenau und die Pläne dienen nur der Orientierung.



LINDLI
IMMO GMBH
IMMOBILIEN – VERBUNDEN MIT DER REGION





Interesse?
dann rufen Sie uns an
für einen Besichtigungstermin
in der Maienburg Hallau