

Gasthof Maienburg



LIN/DLI

— IMMO GMBH —

IMMOBILIEN — VERBUNDEN MIT DER REGION



Zu verkaufen





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.



Religion

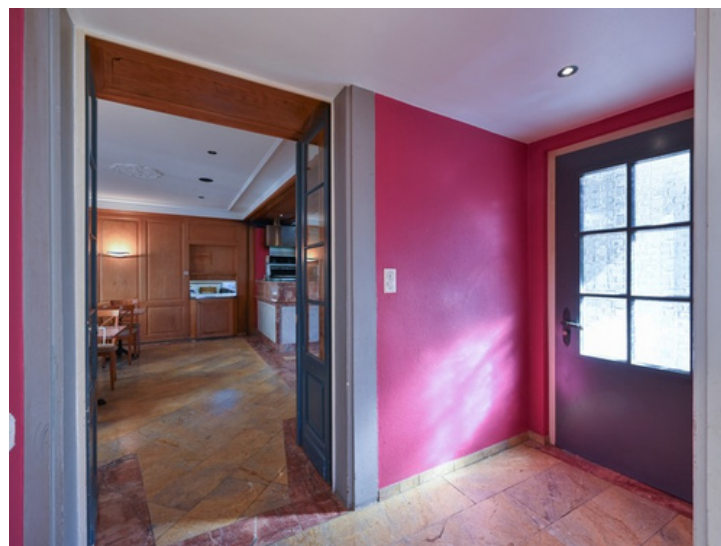
- Hallau verfügt über ein aktives kirchliches Leben. Besonders prägend ist die historische Bergkirche St. Moritz, die oberhalb der Rebberge liegt und als weithin sichtbares Wahrzeichen der Gemeinde sowie des Klettgaus gilt. Im Dorf bestehen zudem kirchliche Angebote und Gemeinschaften verschiedener Konfessionen.





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*

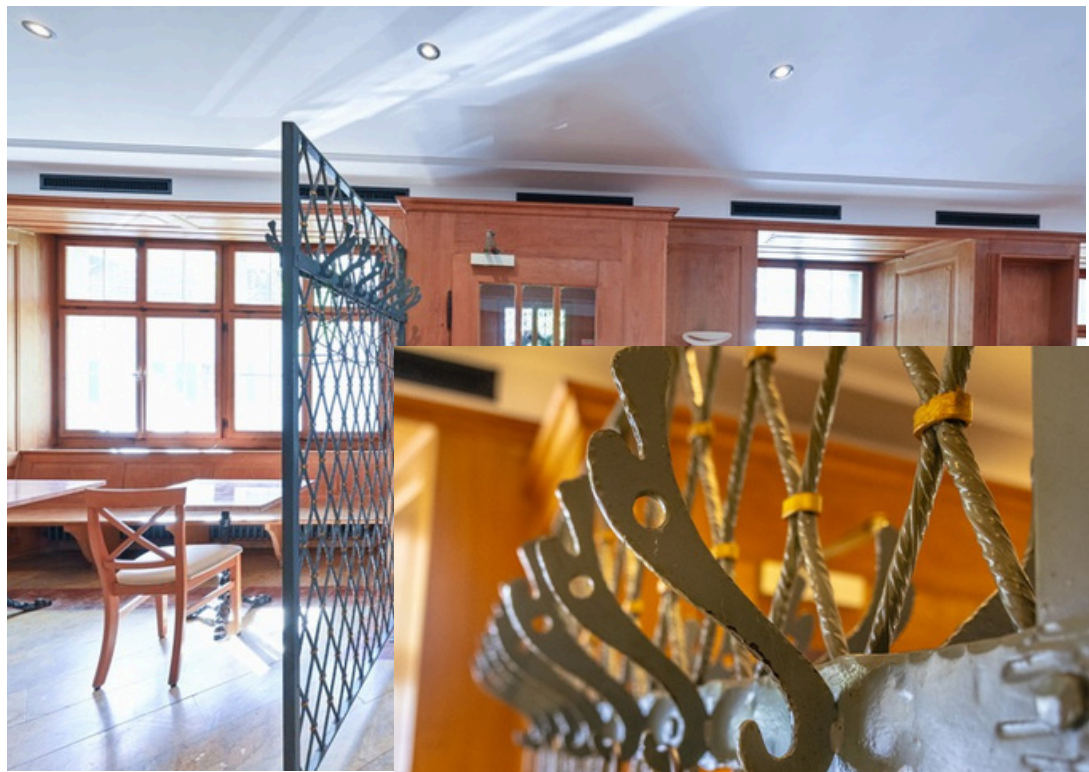
Gaststube / Restaurant :
Ca. 40 Sitzplätze
für den täglichen à-la-carte-Service,
Laufkundschaft





*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





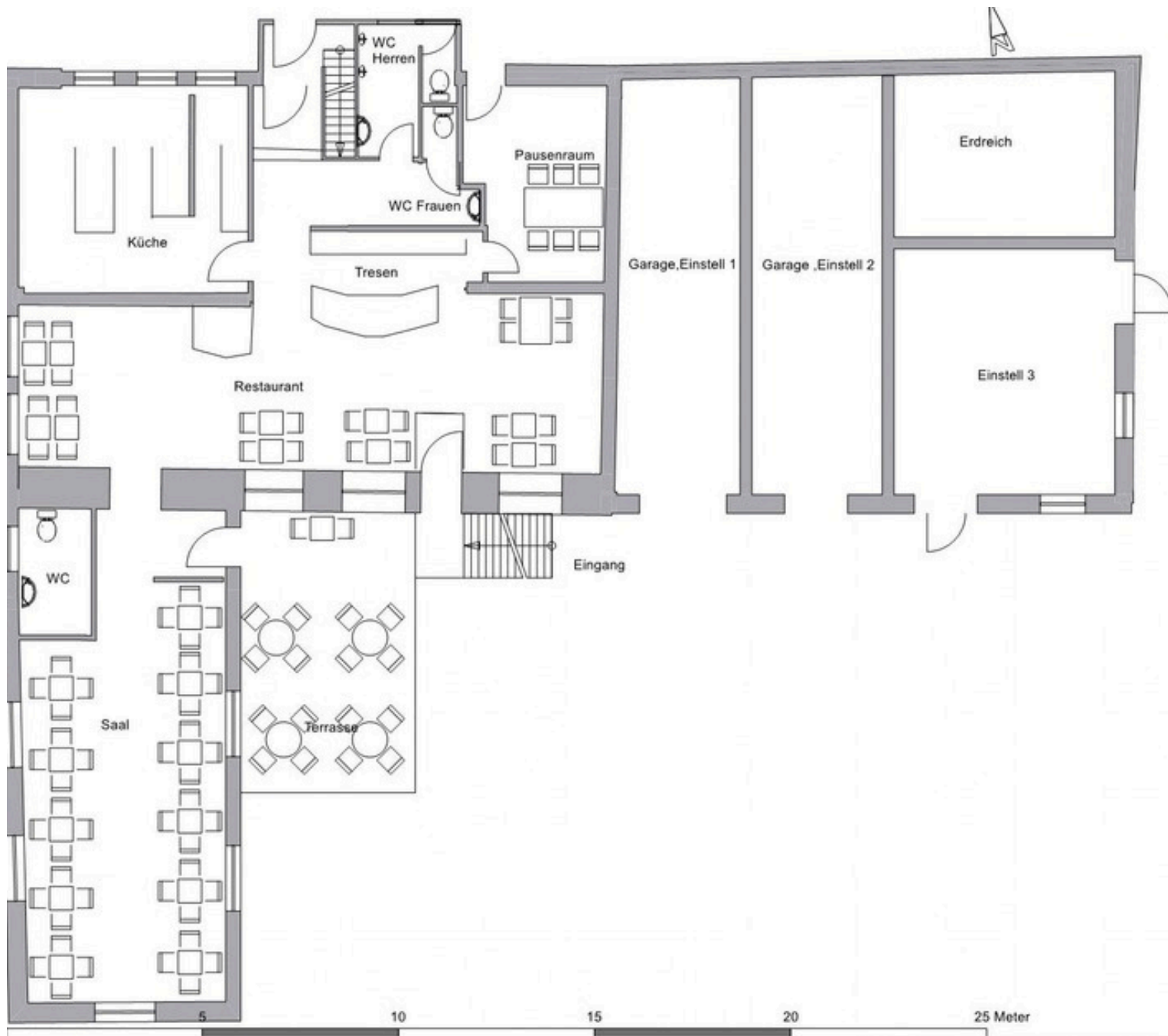
Toilettenanlage
Restaurant



Parkmöglichkeit
vor und hinter dem Restaurant.



Grundriss EG



Masse nur ungenau,
es dient nur der Übersicht



Kellergeschoss

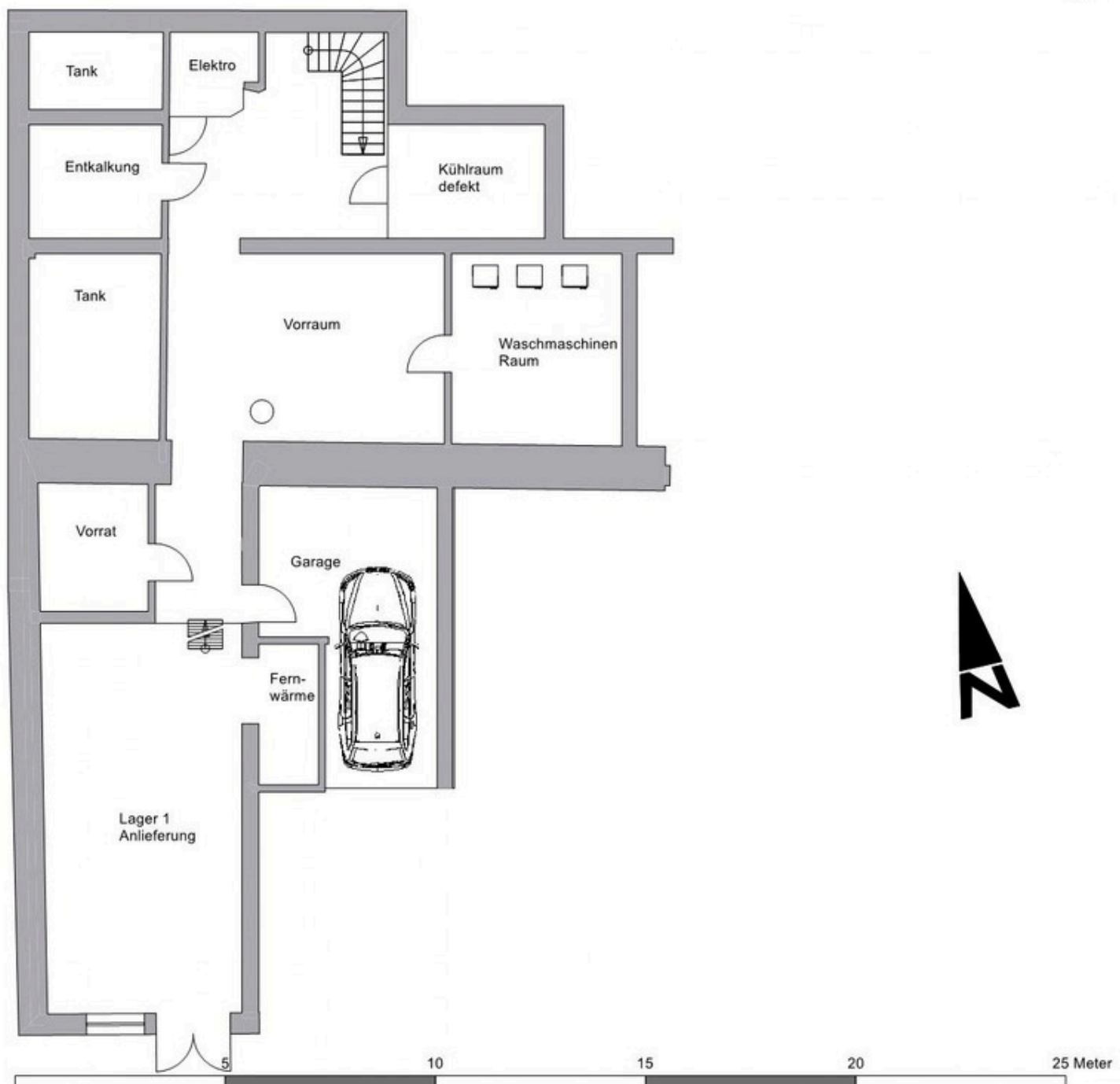
Untergeschoss: Logistik, Lagerung & Haustechnik

- Lebensmittel-Kühlraum:
Eigener, begehbare 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:





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



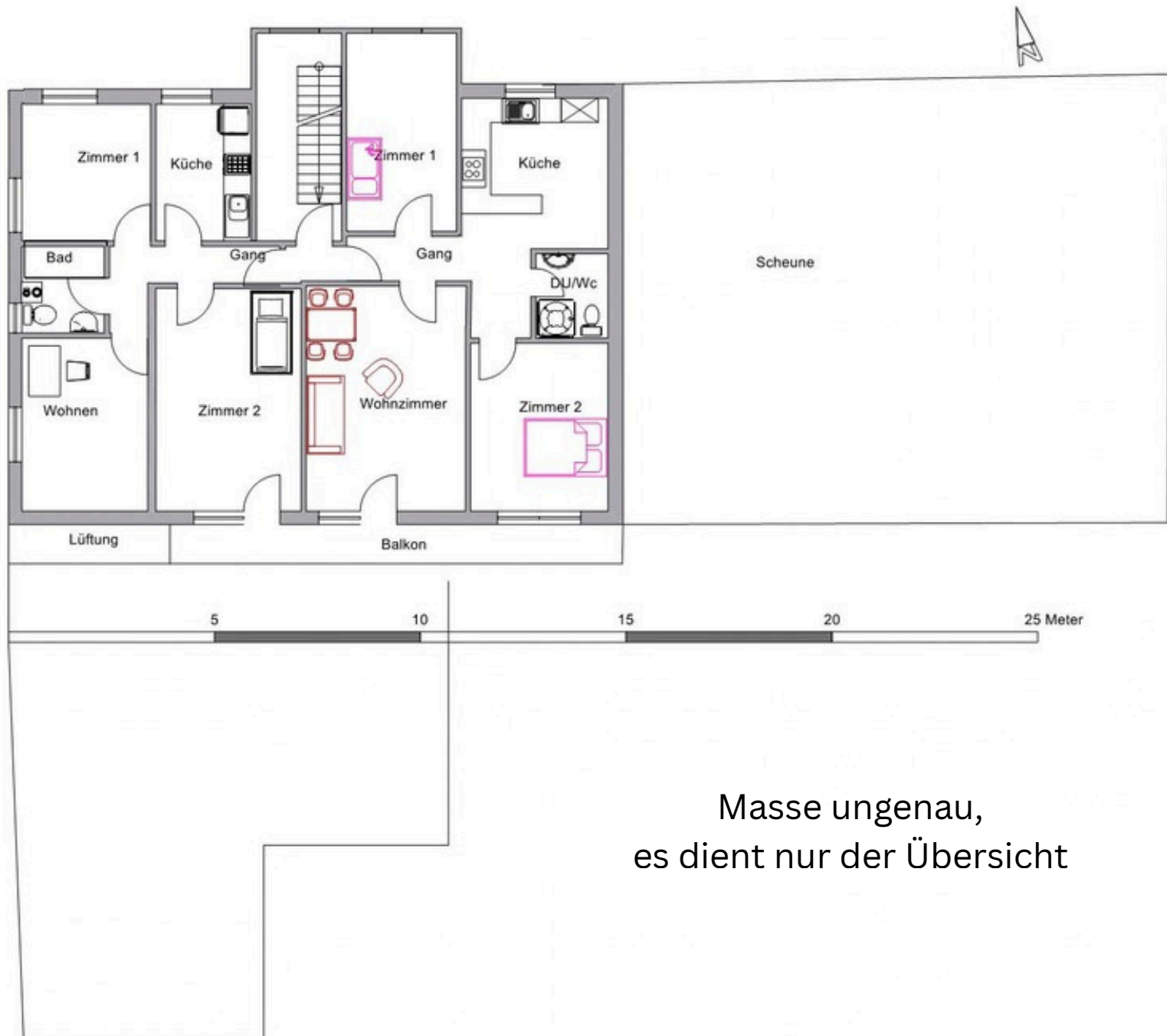


Wohnung 2

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.



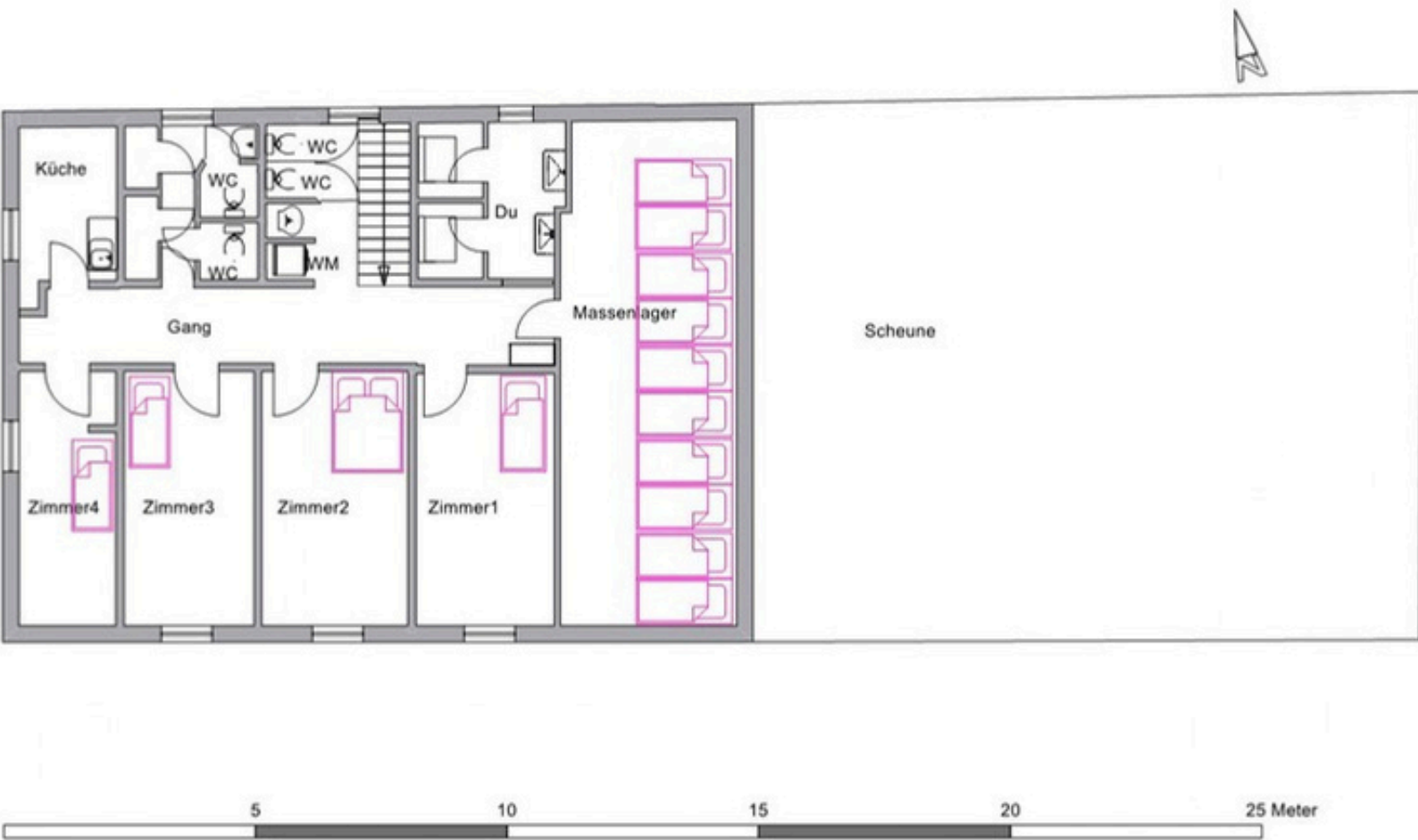


traumhafte Aussicht auf die
Hohlengasse und die Bergkirche St.
Moritz

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



Grundriss 2. OG



Masse ungenau,
es dient nur der Übersicht



Scheune

Scheune

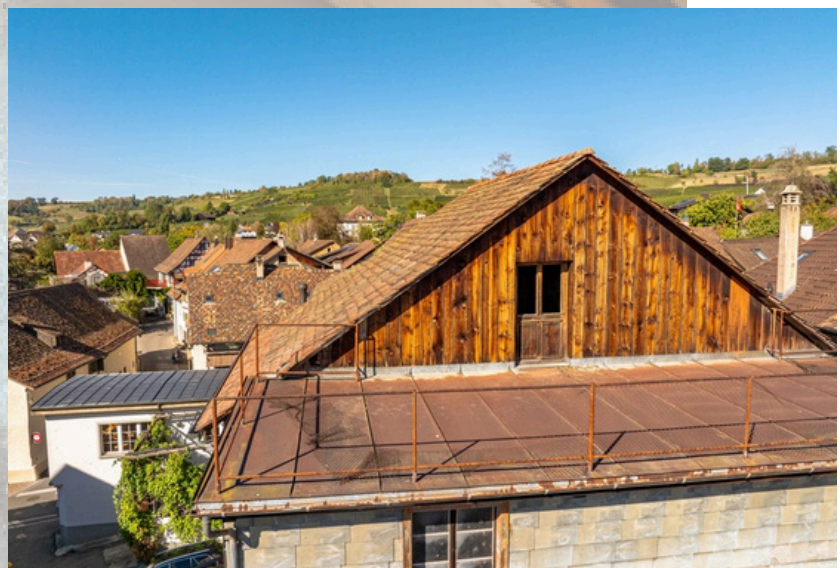
Die direkt an das Haupthaus
anschliessende Scheune .
geschützten Kernzone A.
Volumen von rund 1'300 m3





Scheune und Estrich

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





Haben wir ihr Interesse geweckt?



Ihr Immobilienmakler
Thomas Schlesinger
Tel.+41 786257748

GESCHICHTE DER MAIENBURG

Die geschichtsträchtige Maienburg liegt an der ehemaligen Hohlegasse, die einst als Handels- und Pilgerweg vom Schwarzwald nach Zürich diente. Bis Ende des 19. Jahrhunderts befand sich an der Westseite des Hauses das Hohlegasstor, 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

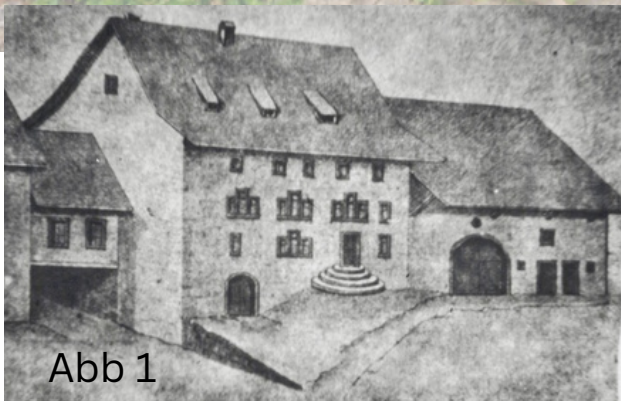


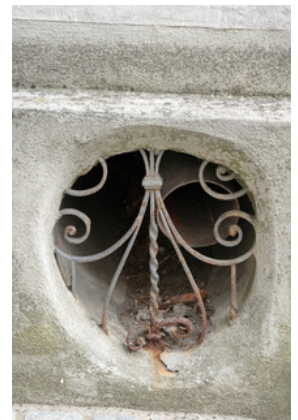
Abb 1



Abb 2

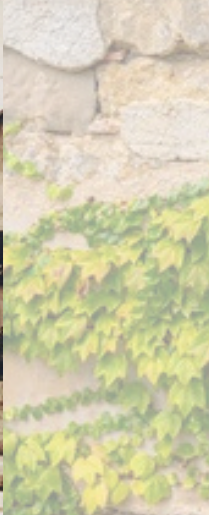


Abb 3



GESCHICHTE DER MAIENBURG

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



- VERKAUFSEXPOSÉ: WOHN- UND GEWERBEENSEMBLE HALLAU
- Parzelle GB 207 – 8215 Hallau (SH) / Blauburgunderland
- 1. Liegenschafts-Übersicht & Eckdaten
- Objektart: Wohn- und Geschäftshaus mit Pizzeria und Profiküche,
- 1. OG 2 vermietete Wohnungen,
- 2. OG 4 Einzelzimmer, drei davon vermietet und direkt angebauter
- Scheune (grosse Lager-/Ausbaureserve mit ca. 1'300 m³ Kubatur).
- Grundstücksfläche (Parzelle): 1'017 m² (Kernzone A, geschützter Ortsbildkern).
- Richtpreis: CHF 1'100'000.–
- 2. Objektstruktur & Flächenaufteilung
- Erdgeschoss (Gastronomie, Gewerbe & Reserve)
- Etablierte Pizzeria: Gaststube (ca. 40 Plätze), grosser Festsaal (ca. 40 Plätze)
- Ausstattung: Hochwertiger, edler rötlicher Marmorboden, voll ausgestattete Zanussi-Profiküche (im Preis inbegriffen), 1 integrierter Pizzaofen .
- Aussenbereich: Einladende Gartenterrasse mit ca. 20 Sitzplätzen.

- Anbau: Grosszügige, direkt zugängliche Scheune mit ca. 1'300 m³ Bauvolumen, ideal nutzbar als riesiges Lager, Werkstatt oder als strategische Ausbaureserve für künftige Wohnprojekte. Umnutzung in Wohnraum ist grundsätzlich möglich nach Absprache mit der Bauverwaltung von Hallau.
- Obergeschosse (Wohnen & Rendite)
 - 1. Obergeschoss: 2 verlässlich vermietete Wohnungen mit je ca. 60 m² Wohnfläche [INDEX].
 - 2. Obergeschoss: Flexible Zimmeretage mit 4 Einzelzimmern (davon 3 aktuell vermietet), einer Gemeinschaftsküche und den entsprechenden sanitären Anlagen [INDEX]. Zusätzlich ein grosses Mehrbettzimmer (ca. 30 m²) zur freien Gestaltung und Nutzung [INDEX].
- Untergeschoss & Haustechnik

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

www.lindli-immo.ch
 052 6491776



Lindli Immo verkauft auch ihr Haus





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