

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IM GATTER



IM GATTER 7, CH-8240 THAYNGEN

IBB-SH
Immobilien Bewertung & Beratung
Kamorstrasse 28
CH-8200 Schaffhausen
Tel. +41 52 625 64 64
Mobil +41 79 650 65 25
info@ibb-sh.ch
www.ibb-sh.ch



Wohn- und Geschäftshaus im Gatter 7

Thayngen, ist der ideale Standort mit besten Rahmenbedingungen zum Leben und Arbeiten. Genügend Reserven von Industrie- und Gewerbeland, eine Topinfrastruktur und ein interessanter Steuerfuss sind vorhanden, grenznah und bestens erschlossen. Die wunderschöne Landschaft im unteren Reiat, die prähistorische Stätte Kesslerloch, das Gebiet rund um den Morgetshofsee sowie zahlreiche Rastplätze und Aussichtspunkte laden zum Verweilen ein. Ein Spaziergang über den Stoffler führt Sie zudem mitten durch die Rebberge.

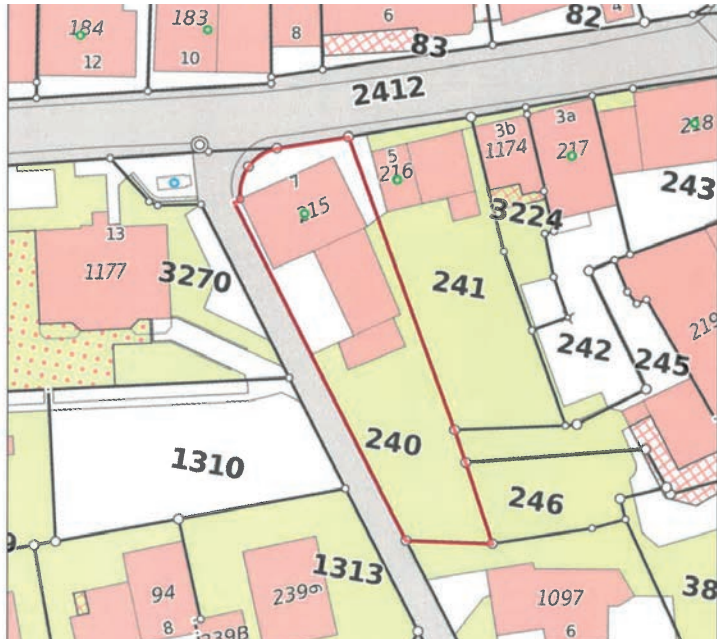
An sehr zentraler und ruhiger Lage verkaufen wir ein Wohn- und Geschäftshaus in Thayngen. Die Nähe zum Bahnhof und zum Einkauf sucht seinesgleichen. Die Liegenschaft müsste saniert werden, ein Teil davon kann noch ausgebaut werden.

Zahle, Daten & Fakten

- Einwohner 5895
- Steuerfuss 92%

DIE LAGE



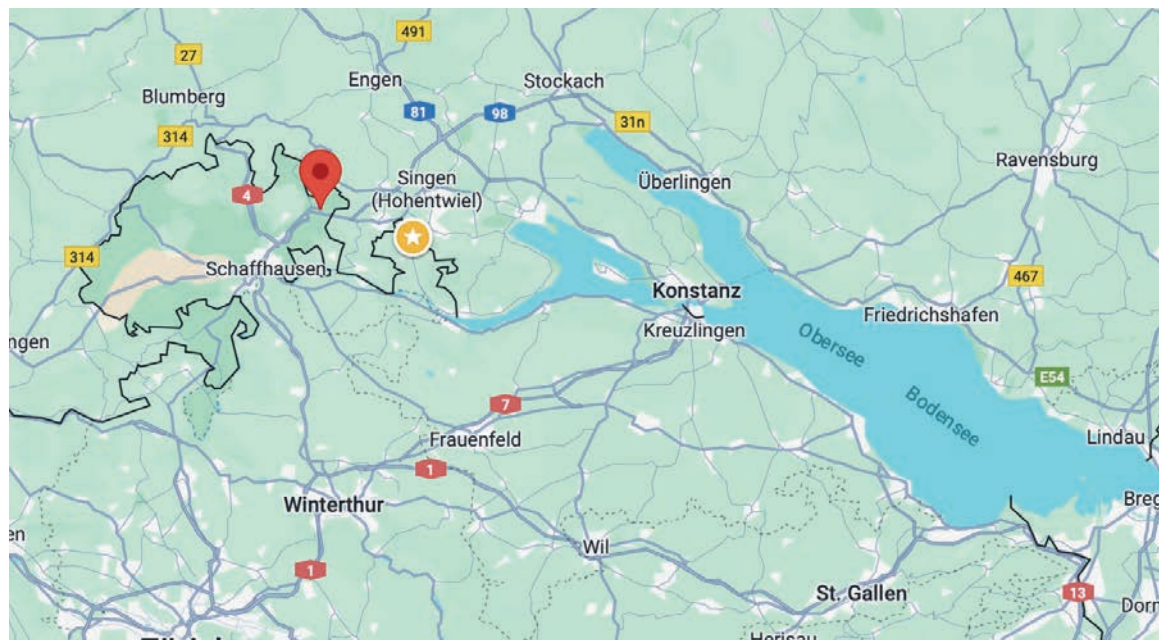


Zahlen, Daten & Fakten

Thayngen liegt an der nordöstlichen Grenze vom Kanton Schaffhausen und ist die grösste Gemeinde im Bezirk Reiat.

Distanzen:

Singen (D)	13 km
Schaffhausen	10 km
Winterthur	38 km
Zürich	58 km
Flughafen Kloten	47 km



AUSSEN



LADEN



INNEN



A N B A U



DACH



Die Liegenschaft im Gatter 7 steht in der sehr ruhigen 30 km/h Dorfzone von Thayngen, in unmittelbarer Nähe verschiedener Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und ÖV wie Bahn und Bus. Der Kindergarten, Schule und verschiedene Freizeitmöglichkeiten sind kaum 5 Fuss-Minuten entfernt. In 2 Auto-Minuten sind Sie auf der Umfahrung Thayngen Richtung Schaffhausen/Singen oder der Deutschen Autobahn A 81.

Das Haus mit Anbau und schönem Laubengang wurde in den 1800er Jahren gebaut, der gemauerte Wohn- und Ladenteil in den 1970er zum letzten Mal komplett saniert. Im Anbau befinden sich eine Werkstatt, zwei Garagen, ein offener, gedeckter Gartensitzplatz und ein grosszügiger (noch) nicht ausgebauter Estrich/Lager auf zwei Etagen von ca. 150 m². Im südlichen Anschluss vom Anbau steht Ihnen ein herrlicher ca. 350 m² grosser, umzäunter Naturgarten zu Verfügung.

Das teilunterkellerte (Zugang von aussen) Wohnhaus mit 8 Zimmer könnte problemlos in 2 - 3 Wohnungen aufgeteilt werden. Der Laden mit zwei Räumen mit grossen Schaufenster, WC/Lavabo, Büro und Lager kann bei Bedarf reaktiviert oder umgebaut werden.

Das Gebäude ist nicht oder nur wenig isoliert, einige Fenster wurden ersetzt. Viele Wände und Decken wurden damals getäfert. Geheizt wird im Laden mit zwei Elektrospeicheröfen, der Rest über eine Ölheizung (2010) und Radiatoren. Die Substanz vom Mauerwerk, wie auch vom Holzbau ist dem Alter entsprechen in einem guten, gesunden Zustand.

Die gesamte Liegenschaft ist in der Inventarliste der Bau- und Nutzungsordnung Thayngen 2006 mit der Einstufung C aufgeführt, wobei sich der Schutz hauptsächlich auf die Gesamtform bezieht. Die Liegenschaft steht nach Rücksprache mit der Denkmalpflege (Frau R. Martic) nicht unter einem speziellen Schutz. Es darf also im Inneren nach «Lust und Laune» ohne Auflagen um- und ausgebaut werden. Ein Augenmerk muss lediglich auf das äussere Erscheinungsbild gelegt werden. Siehe das nachfolgende Schreiben der Denkmalpflege Schaffhausen.

Die ganze Liegenschaft müsste saniert werden, darf aber nicht abgerissen werden, was Ihnen wiederum die Möglichkeit offen lässt, unter Umständen 3 - 4 Wohnungen einzubauen und/oder zusätzlich einen Laden zu vermieten. In der Dorfzone von Thayngen gibt es keine Ausnützungsvorschriften, das ist bei einer Sanierung/Ausbau ein wirklich grosser Vorteil.

S T E L L U N G N A H M E
D E N K M A L P F L E G E

Von: Martic Romana <Romana.Martic@sh.ch>
Datum: Dienstag, 19. August 2025 um 09:25
An: Simon Gnädinger <s.gnaedinger@ibb-sh.ch>
Cc: Gregor Schweri <Gregor.Schweri@thayngen.ch>
Betreff: AW: Thayngen: Im Gatter 7, Parzelle 240

Sehr geehrter Herr Gnädinger

Das Objekt auf Parzelle 240 mit VS 215 ist gemäss der Bauordnung von Thayngen ein Inventarobjekt mit der Einstufung C. Siehe Seite 62 BNO Thayngen. Art. 56 Abs. 3 der Bauordnung von Thayngen besagt, dass Objekte mit Einstufung C wenn möglich in ihrer Gesamtform zu erhalten sind. Neu- bzw. Ersatzbauten sollen den Charakter des Altbaus aufnehmen und sich in ihrer Form der Umgebung anpassen. Ein strenger Denkmalschutz im Sinne von A und B-Objekten ist hier also kein Thema. Ziel ist in erster Linie ein Erhalt des Volumens und der äusseren Erscheinung.

Bitte beachten sie desweiteren, dass sich die Liegenschaft in der Dorfzone befindet und demnach ortsbauliche Grundlagen zu berücksichtigen sind BNO Art. 22 bis 24. (<https://thayngen.ch/CMS/get/file/75963b5f-e193-4907-97d4-d3ce70cee340>)

Freundliche Grüsse

Romana Martić

KANTON SCHAFFHAUSEN

Amt für Denkmalpflege und Archäologie / ADA

Denkmalpflege Schaffhausen

Fachstelle des Kantons und der Stadt

M.A., cand. MAS gta ETH

Romana Martić | Projektleiterin Bauberatung

Frauengasse 20 | CH-8200 Schaffhausen

+41 52 632 68 18 | romana.martic@sh.ch | www.sh.ch

Liegenschaft	Im Gatter 7, 8240 Thayngen	
Parzelle	Nr. 240 / 803 m ²	
Baujahr	ca. 1850	
Letzte Renovation	ca. 1970	
Umbauter Raum	2150 m ³	
NWF: Wohn- / Geschäftsfläche Fläche	8 Zimmer	235 m ² 1.OG / 2.OG
	Laden	54 m ² EG
	Büro / Lager	25 m ² EG
	Anbau	ca. 150 m ² (ohne Garagen)
Garage	2 Stk.	
Parkplätze	5 Stk.	
Verkaufspreis	CHF 856'000.- (Verhandlungsbasis)	
Spezielle Vereinbarung	Der Käufer übernimmt die bestehende Hypothek oder deren Vorfälligkeit.	
Bezug	nach Vereinbarung	

Information

Alle Angaben in dieser Verkaufsdokumentation stammen von Dritten. Die IBB-SH übernimmt keinerlei Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Angaben. Es obliegt dem Käufer alle Angaben zu prüfen. Diese Verkaufsdokumentation stellt kein Vertragsdokument dar.

FÜR SIE DA!



IBB-SH

Immobilien Bewertung & Beratung

Kamorstrasse 28

CH-8200 Schaffhausen

Tel. +41 52 625 64 64

Mobil +41 79 650 65 25

info@ibb-sh.ch

www.ibb-sh.ch