

Verkaufsdokumentation



8262 Ramsen, Unterdorf 98

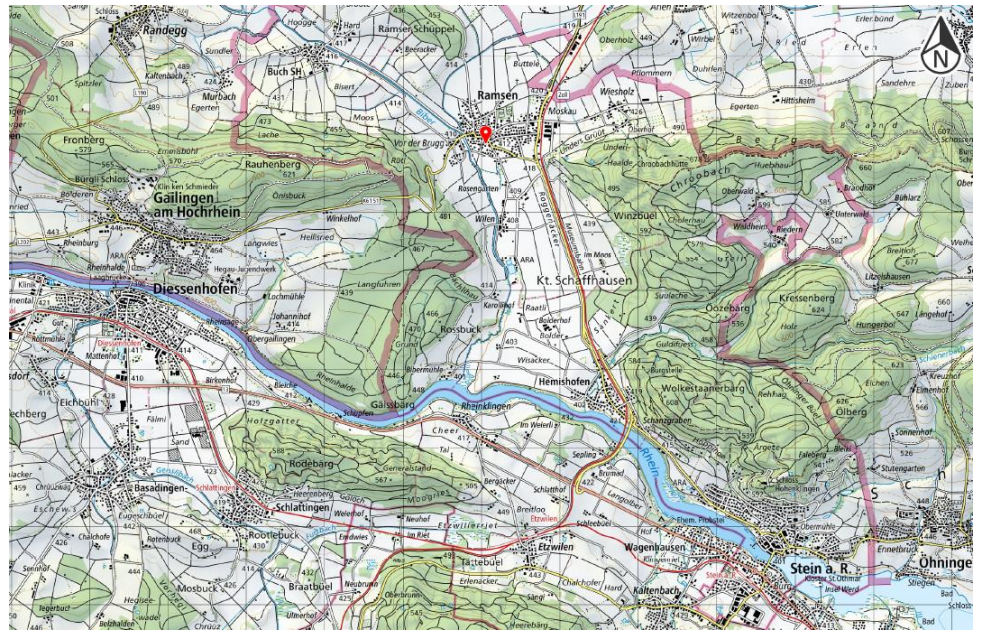
Bauernhaus aus dem Jahre 1900 (Wohnteil, Ökonomie und Stall) mit enormem Potenzial; intakte Bausubstanz, Wohnhaus jedoch umfassend sanierungsbedürftig; grosser Umschwung mit vielen Möglichkeiten, Grundstückfläche 866 m².

Objektdaten

Grundstück-Nr.	1481
Gebäude Vers.-Nr.	VS 98
Grundstückfläche	866 m ²
Baujahr	vor 1900
Wohnfläche (Nebenfläche)	165,3 m ²
Gebäudevolumen (Wohnen und Oekonomie)	2'160 m ³
Versicherungssumme GVZ	CHF 692'000
Nutzungsmix	Wohnen, Oekonomie, Stall
Untergeschoss	Naturkeller
Erdgeschoss	Eingang, Essküche, Wohnzimmer, Nasszelle, 1 Zimmer
Obergeschoss	4 Zimmer, Holzlaube
Estrich	
Zone	Dorfzone D
Altlastenverdacht	möglicherweise Asbest in Kleber und Tapeten
Denkmalschutz	Überlagernde Ortsbildschutzzone
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag

Makrolage / Ramsen

Ramsen ist Teil des Kantons Schaffhausen und liegt unmittelbar an der Grenze zu Deutschland. Trotz ländlicher Lage ist die Gemeinde Ramsen gut erschlossen. Mit dem Auto ist Schaffhausen in 20 Minuten und Frauenfeld in 30 Minuten erreichbar. Die Gemeinde Ramsen ist auch mit der Buslinie 25 am ÖV-Netz angeschlossen. Mit dem Bus erreicht man Schaffhausen in einer halben Stunde.



Im Bereich Sport und Kultur existieren in der Gemeinde viele Möglichkeiten. Zahlreiche Vereine bereichern das gesellschaftliche Leben und haben für jede und jeden Interessantes zu bieten.

Zahlen und Fakten

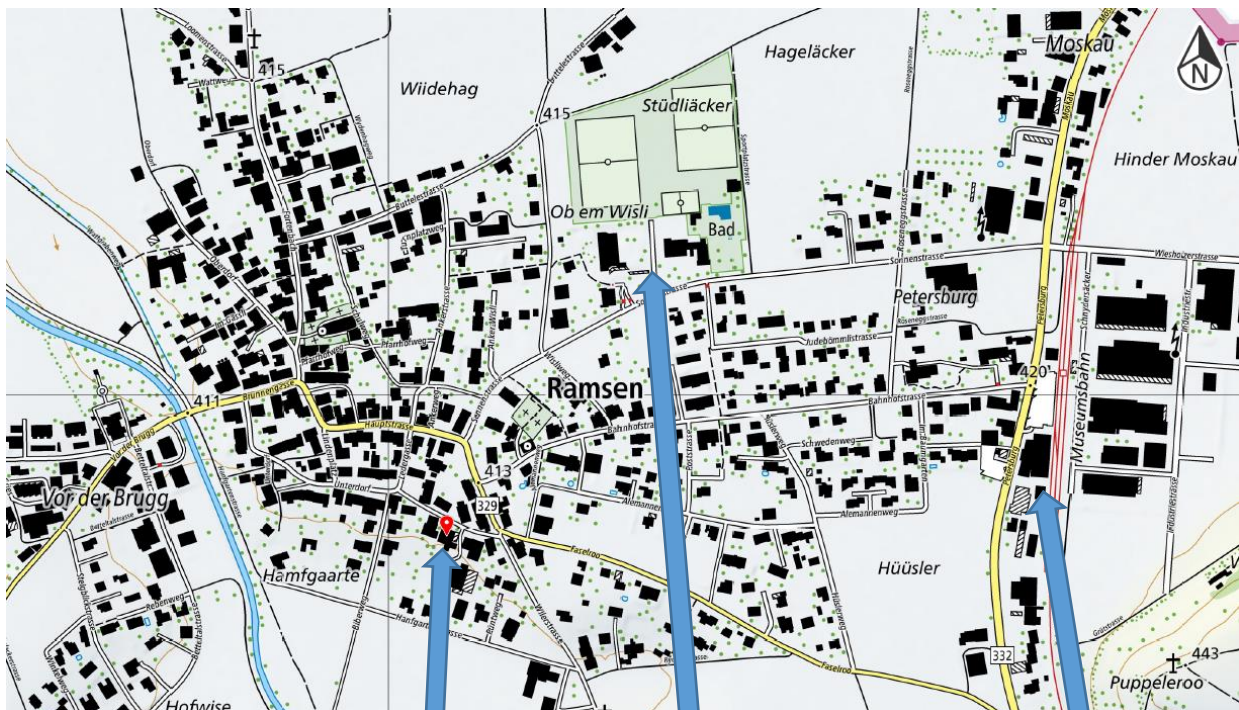
Einwohnerzahl	1'465
Fläche	1350 ha
Gemeindesteuern nat. Pers.	103 %
ÖV	Busverbindungen nach Schaffhausen
Autobahnanschluss	in Schaffhausen

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich am südlichen Dorfrand von Ramsen, ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Die Wohnlage ist dementsprechend ruhig und friedlich.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist lediglich 140 m entfernt und zu Fuss in 2 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten bieten der Migros in Ramsen, welcher 850 m entfernt liegt, sowie diverse Tankstellenshops und verschiedene Hofläden, in welchen lokale Erzeugnisse verkauft werden.

Der Kindergarten und die Primarschule (1.-6. Klasse) werden in Ramsen besucht, die Sekundarschule befindet sich in Stein am Rhein. Sie ist in 20 Minuten mit dem Velo erreichbar.



Kindergarten und Primarschule

Migros

Verkaufsobjekt

Beschrieb / Einteilung

Die Liegenschaft Unterdorf 98, Kat.-Nr. 1481, wurde im Jahre 1900 in Massivbauweise mit Holzbalkendecken erstellt. Fassade mit Aussenputz, Sparrendach mit Muldenziegel (vor wenigen Jahren totalsaniert), Spenglerarbeiten in Zinkblech, Holzfenster alt (im Wohnzimmer neueren Datums mit Isolierverglasung), Sonnenschutz mit Holzklapppläden alt, Holztreppe, Holzlaube im Obergeschoss, fehlende zentrale Wärmeverteilung, Kachelöfen in Wohnzimmer und Schlafzimmer Obergeschoss. Bodenbeläge: Lang-Holzriemen, PVC oder Platten. Der Oekonomieeil ist ein Fachwerkbau mit Holzbalkendecken.

Das Wohnhaus ist im aktuellen Zustand nicht bewohnbar, es besteht umfassender Sanierungsbedarf.

Erdgeschoss / Hochparterre 86,5 m²

Eingang/Treppe	17,9 m ²
Wohnzimmer (mit Kachelofen)	29,2 m ²
Küche/Essen	18,0 m ²
Zimmer	12,2 m ²
Badezimmer	9,2 m ²

Obergeschoss 84,8 m²

Korridor/Treppe	19,1 m ²
Holzlaube	6,0 m ²
Zimmer 1	15,2 m ²
Zimmer 2	12,4 m ²
Zimmer 3	19,0 m ²
Zimmer 4	13,1 m ²

Dachgeschoss

Estrich	80,0 m ²
---------	---------------------

Kellergeschoss 107.1 m²

Naturkeller	60,0 m ²
-------------	---------------------

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 356'000.00 (aktuelles Schätzungsgutachten vorhanden)
Angebotsfrist	1. Oktober 2021 per E-Mail oder per Post an Hux AG, Chesslerstrasse 12, 8477 Oberstammheim thomas.hux@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, auch vor Ablauf der genannten Offertfrist einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt

Kanton Schaffhausen
Grundbuchamt
Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Ramsen / 1481

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	2963 Ramsen
Grundstück-Nr.:	1481
E-GRID:	CH 65060 87454 45
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Underdorf
Plan-Nr.*:	1
Fläche*:	866 m2
Bodenbedeckung*:	Gebäude, 301 m2 Übrige befestigte Fläche, 66 m2 Acker, Wiese, Weide, 109 m2 Gartenanlage, 390 m2
Gebäude*:	Unterstand, 9 m2, Gesamtfläche 19 m2 (auf mehreren Grundstücken) Wohngebäude, Vers.-Nr. 98, 301 m2 Underdorf 98, 8262 Ramsen

Bemerkungen*:

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

allfällige Vormerkungen gemäss Grundbuch

Gebäudeversicherung

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

Gemeinde:	Ramsen	Geb.-Nr.:	98	Bautyp:	Aufnahmeprotokoll Gebäude angebaut m. Brandmauer
Anmeldedatum:		GB.-Nr.:	1481	Bauart:	gemischt
Schätzdatum:				Bedachung:	Ziegel
Baukostenindex:	124.00			Bauzustand:	schlecht
Schätzungsgrund:				Mfzg-Einstellplätze (Anz.):	0
				Blitzschutz:	.
Mit Besichtigung:				Brandmeldeanlage:	nein
Adresse:	Unterdorf 98, 8262 Ramsen			Autom. Löschanlage:	nein
				Energieträger:	Brennholz
				Bauversicherung:	

Verwalter:
Gebäudeeigentümer/in:

Letzte Schätzung: 22.03.2016 Baukostenindex: 124.00 Total: 692'000 Total: 258'000

Lauf-Nr.	Gebäudebeschrieb	Baujahr/ Umbauj.	Umbauter Raum m3	Fr./m3	Entwertung %	Vers.?	Klasse	
							Bau	Betr
10	Wohnhaus Waschküche	1900	740		60	ZW	1	1
20	Keller	1900	320		75	ZW	1	1
30	Oekonomiegebäude	1900	1'100		60	ZW	2	2
40	Holzschopf Hühnerhaus	1900	0		80	ZW	2	2

Total Umbaukosten Fr.

Davon Mehrwert Fr.

Art der baul. Änderungen

Katasterplan



Grundstück-Nr.

1481

E-GRID

CH650608745445

Gemeinde (BFS-Nr.)

Ramsen (2963)

Fläche

866 m²

Impressionen



Ansicht von Westen



Oekonomieteil



Ansicht von Osten



Eingang, links Türe zur Stube / Treppe zum OG



Stube



Stube



Nebenstube / Zimmer EG



Bad und WC EG



Küche



Küche



Zimmer mit Kachelofen OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Naturkeller



Dachstock



Dachstock



Blick zum neuen Dach über Oekonomieteil



Oekonomieteil



Stall 1



Kleintierstall



Schopfanbau



Luftaufnahme mit Grenzen



Dr. iur. Thomas Hux

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / thomas.hux@hux.ch

Hux AG
Chesslerstrasse 12
8477 Oberstammheim

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht gehaftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen.