

Verkaufsdokumentation



DE-8238 Büsingen, Stemmerstrasse 43

Freistehendes familienfreundliches 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus mit grossem Garten an traumhafter Lage im Einfamilienhausquartier Stemmer in ländlicher Umgebung, nahe der Schweizer Grenze und dem Rhein; Garage mit direktem Hauszugang; grosse Terrasse; separates Geräte- / Partyhaus, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe mit Verbindung nach Schaffhausen, Kindergarten und Grundschule 1. bis 4. Klasse im Dorf, Grundstückfläche 916 m², Baujahr 1945, gewisse Renovationsarbeiten 2011 ausgeführt.

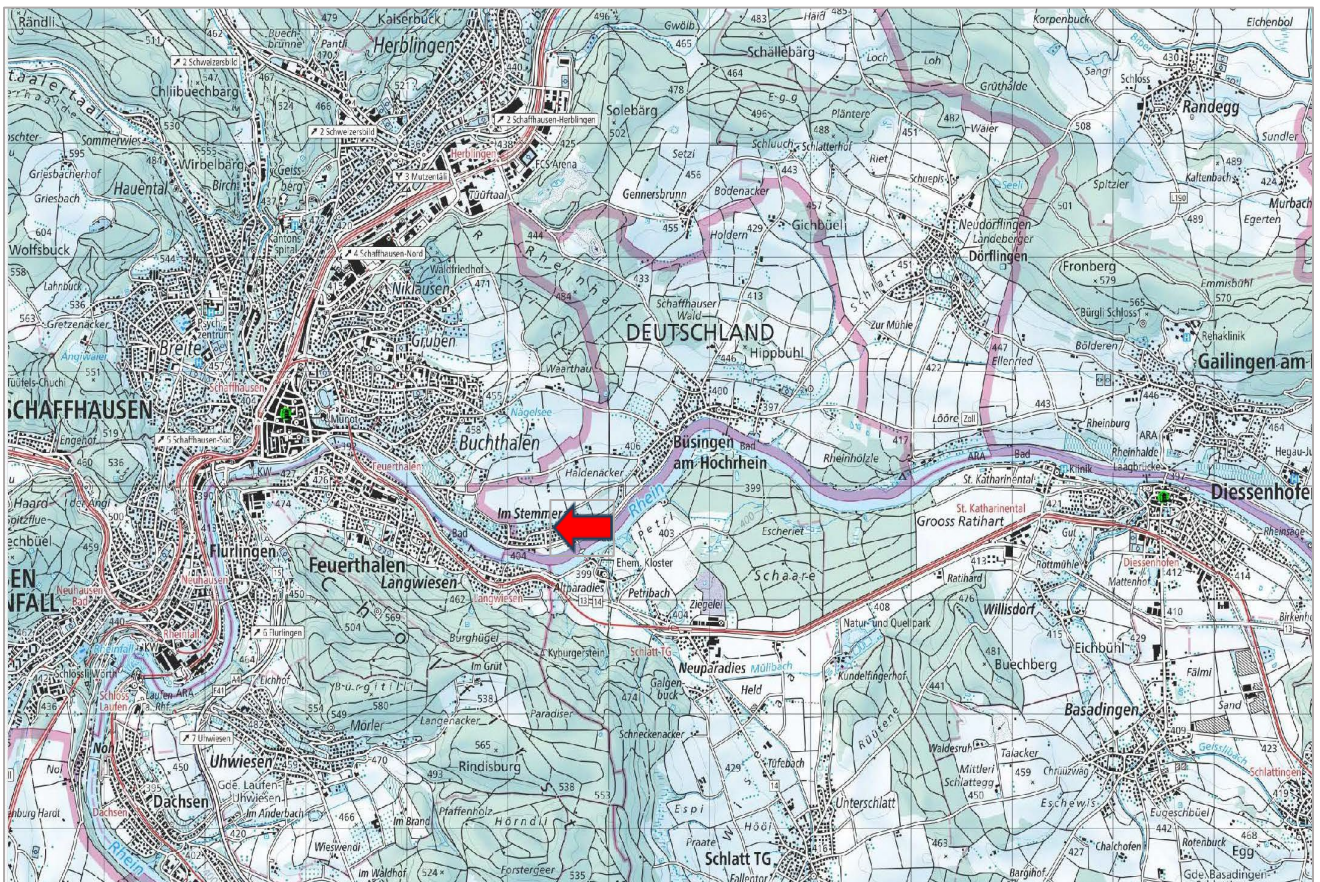
Objektdaten

Grundstück Nr.	5359
Grundstückfläche	916 m ²
Gebäudevolumen	EFH ca. 860 m ³ Nebengebäude ca. 70 m ³
Gebäudefläche	90 m ²
Umgebungsfläche	826 m ²
Baujahr	1945, teilweise saniert 2011
Nettowohnfläche	EG 64 m ² OG 64 m ² DG 12 m ² (mit Ausbaureserven) Grosse Nebenflächen im Untergeschoss und im Dachgeschoss
Nutzungszoneö	WA1, GRZ 0.25 (Grundflächenzahl = 229m ²)
Altlasten, Radongefahr	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Denkmalpflege	kein Eintrag

Makrolage / Büsingen

Büsingens am Hochrhein ist eine kleine selbständige deutsche Gemeinde im Süden des Bundeslandes Baden-Württembergs, die vollständig von Schweizer Staatsgebiet umgeben ist. Aus deutscher Perspektive handelt es sich um eine Exklave, aus Sicht der Schweiz um eine Enklave – eine historisch gewachsene Besonderheit, die bis heute eine einmalige Lage schafft.

Die rund 1'500 Einwohner leben an einer EU-Aussengrenze. Zahlreiche alltägliche Abläufe sind in einem bilateralen Staatsvertrag zwischen Deutschland und der Schweiz geregelt. In Medienberichten taucht Büsingen häufig als



Kuriosität auf – ein Ort, in dem manche Dinge anders funktionieren als im restlichen Deutschland. Für die Menschen vor Ort hingegen ist die besondere Lage Alltag, und sie schätzen ihre Heimat direkt am Rhein mit seiner sehr reizvollen Umgebung.

Büsingen verfügt über ein funktionierendes Klein- und Dienstleistungsgewerbe mit Handwerks-, Gesundheits- und landwirtschaftlichen Betrieben. Industriebetriebe gibt es aufgrund der zollrechtlichen Sonderstellung nicht. Wirtschaftlich und kulturell orientiert sich Büsingen an der Schweiz, insbesondere an der 5 Kilometer entfernten Stadt Schaffhausen. Nach Singen, der nächstgrösseren deutschen Stadt sind es rund 15 Kilometer – allerdings ist der Weg dorthin praktisch nur über Schweizer Territorium möglich.

Die Lage am Rhein, die naturräumliche Einbettung in den Hegnau und die hügelige Topografie im Norden prägen das Ortsbild und bieten eine hohe Wohn- und Erholungsqualität.

Die Verkehrsanbindung erfolgt überwiegend über das Schweizer Verkehrsnetz. Buslinien aus Schaffhausen verbinden die Gemeinde direkt und sämtliche Strassenverbindungen führen über Schweizer Territorium. Dank des Schengen-Abkommens ist der Grenzübertritt jederzeit unkompliziert möglich.

Zahlen und Fakten Gemeinde Büsingen



Einwohnerzahl	ca. 1'444
Fläche	7,62 km ²
Steuern nat. Pers.	Einkommenssteuer wird in Deutschland erhoben, aber durch spezielle Freibeträge für die besondere Lebenssituation teilweise spürbar reduziert
ÖV	Buslinien zu umliegenden Orten und nach Schaffhausen
Autobahnanschlüsse	A81 Deutschland (bei Gottmadingen, ca. 6 km von dort nach Singen/ A3 Schaffhausen nach Stuttgart sowie Zürich/Basel
Flughafen	Friedrichshafen (60-70 km) Zürich (60-90 km)

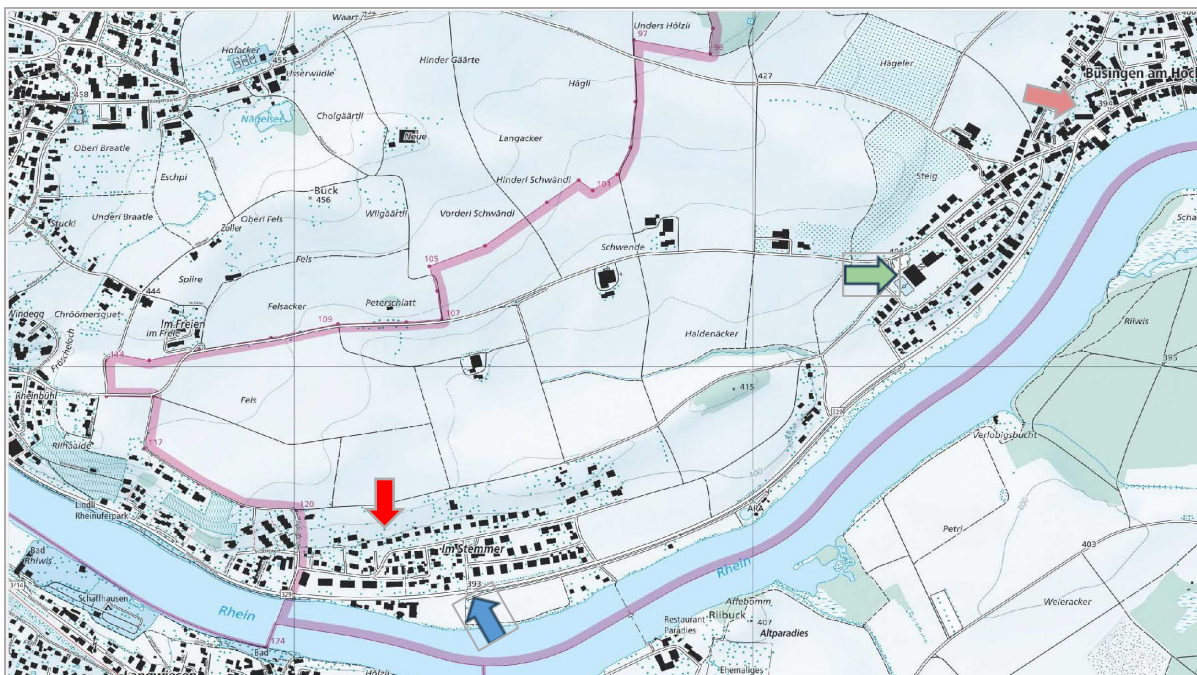
Mikrolage / Standort / Ausbau

Attraktiv gelegene Liegenschaft im typischen Einfamilienhausquartier «Stemmer» ausserhalb des eigentlichen Dorfkerns von Büsingen. Die Bushaltestelle befindet sich in 4 Minuten Gehdistanz. Die Parzelle ist Teil eines kleineren Einfamilienhausquartiers mit ausschliesslich freistehenden Einfamilienhäusern. Das Grundstück wird von frühmorgens bis spätabends besonnt. Die Lage ist dementsprechend der ideale Wohnort für Ruhe Suchende und Naturliebhaber.

Kindergarten und Grundschule 1. bis 4. Klasse befinden sich im Dorfkern Büsingen. Die Nachmittagsbetreuung inkl. Mittagessen und Hausaufgabenbetreuung kann wochentags bis 15.45 Uhr gegen Entschädigung in Anspruch genommen werden. Es gibt ebenfalls eine Kindertagesstätte. Aufgrund ihrer besonderen Lage, ermöglicht die Gemeinde Büsingen den ortsansässigen Kindern den Schulbesuch einer öffentlichen Schule in Dörflingen (Schweiz). Die 5. Klasse und 6. Klasse können die Schüler in Dörflingen oder alternativ in umliegenden deutschen Gemeinden absolvieren. Oberstufenschüler besuchen die Sekundarstufe oder Gymnasien in Schaffhausen oder Singen (DE). Das Quartier «Stemmer» ist via Buslinie 25 im halbstunden Takt nach Schaffhausen. Die Fahrzeit beträgt rund 10 Minuten.

Das familienfreundliche, weit herum bekannte, idyllische Strandbad am Rheinufer mit Liegewiese, schattenspendenden Bäumen und Restaurant liegt in einer Entfernung von 3 km.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Schaffhausen und in einem Hofladen in Büsingen.



Verkaufsobjekt



Bushaltestelle



Primarschulhaus / Kindergarten

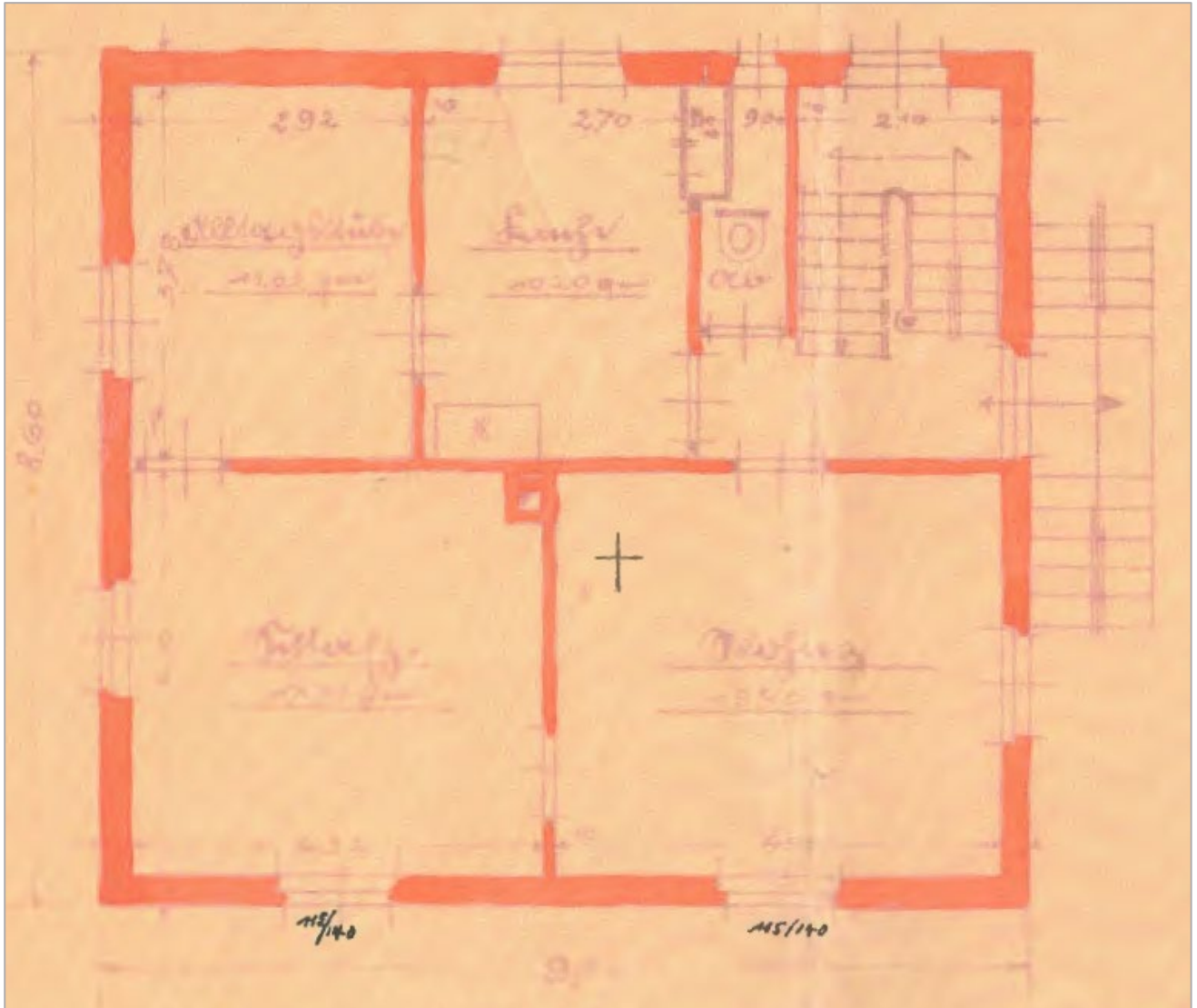


Gemeindeverwaltung

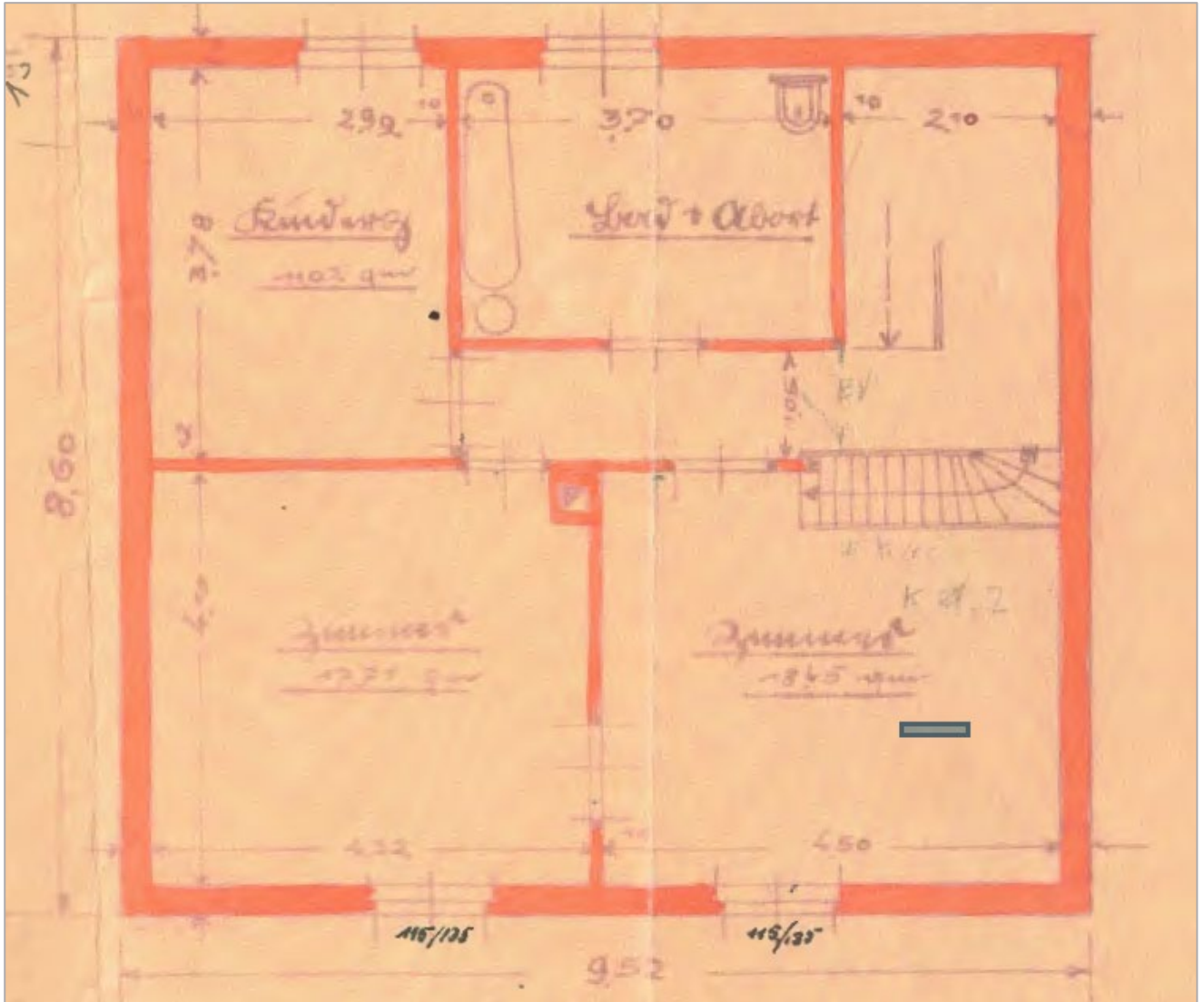
Baubeschrieb / Einteilung / Grundriss

Kriterien/Beschreibung		Materialbeschreibung										
Bauelemente												
Konstruktion	Massiv	X	Holz		Elementb.		Leichtbau	Weich	Stahl			
Mauerwerk	Beton	X	Backstein	X	KS	X	Bruchstein	Sandwi.	Panelen			
Fundation	Beton	X	Holz		Naturstein		Zementüb.	X				
Aussenwände	Beton	X	Backstein	X	Washbeton		Naturstein	Holz				
Innenwände	Backstein	X	KS	X	Holz		Leichtbau	Gipswand	Beton			
Decken	Beton	X	Holz	X	Hourdís		Backstein					
Dach	Satteldach	X										
Dachkonstruktion	Walmdach		Flachdach		begrünt		Tonnend.	Pultdach	Mansard.			
Isolation / Fassade	Aussenisol.	X	Naturstein		Hinterlüft.		2-Schalen	Holzbau	Sandwi.			
Fenster PVC/Alu ca. 2000	Einfachver.		Doppelpver.		Isolierver.	X	Kunststoff	X	Holz	Holz/Metall	Alu	
Sonnenschutz Aussenrollläden elektrisch	Lamellen		Rollläden	X	Jalousien		Fensterl.	Holz	Holz/Alu	Alu	X	
Spenglerarbeiten	Kupfer	X	Feuerverz.		Stahlblech		CNS	Kupfer-Titan	oder Uginox			
Heizung/Technik												
Verteilung	Bodenheiz.		Radiatoren		Kombiniert		Anderes	X				
Zentrale Heizung (nein)	E-Speicher	X	Blockheiz.		Gastherme		WP	Ölheiz.	Cheminéeofen**			
Brenn- und Rohstoff	Öl		Gas		Strom	X	Holz/Kohle	Sonne	Thermo	Pellet		
Wasseraufbereitung / Boiler	Öl		Gas		Elektrisch	X	Solaranl.	WP-Boiler				
Küche in Kunstharz , Lebensende	KH-Fronten und allen erforderlichen Apparaten Granitabdeckung											
Tages-WC im EG mit Lavabo, alt	Mit WC , Lvabo mit KW											
Bad/WC OG ebenfalls alt	Mit WC , Wanne, Lavabo, Spiegelschrank, Boiler											
Bodenbeläge	Platten, Laminat, Parkett (EG)											
Elektroinstallationen												
Elektroverteilung 2004	Ohne FI		Mit FI		Aktuell		Sicherung.	X	Schraubsicherungen			
Anschlüsse	Normal	X	Ungenüg.		Gut		Sehr gut					
Verkabelung /Erschliessung	Normal	X	Ungenüg.		Gut		ISDN	Koaxial				
Telefonanschluss	Einmalig		2-fach		jedes Zimm.		Mehrfach					
Kabelverlegungsart	UP	X	OP									
Umgebung/Diverses												
Kanalisation	Normal	X	Gut		Neuwertig		Klärgrube					
Anschlüsse	Wasser	X	Elektrizität	X	Gas		Telefon	X	TV	X	SASAG	
Aussenaufenthaltsmöglichkeiten Terrasse EG	gedeckt	X	offen		Balkon		Terrasse	X	Garten	Allgemein		
Pergola	Holz		Naturb.		Sitzplatz		Wintergarten					
Stützmauer	Naturst.		Beton	X								
Umschwung	Klein		Normal		Gross	X	sehr gross					
Aufenthaltsräume	Küche		Kantine		Erholungs.		Essräume	keine	X			
Transporte (Lift etc.)	Warelift		Personenl.		keine	X	Krane					
Kurzbeschreibung:												
Massivbauweise, vollunterkellert, UG trocken-erdfeucht. Weitere Beschreibung siehe oben												
** Cheminéeofen: Kamin vorhanden+Anschluss vorbereit												
Raumaufteilung												
Untergeschoss (UG)	2 Keller, Waschküche, Garage , Vorraum betonierte Treppe											
Erdgeschoss (EG):	Eingang/Korridor, WC, Wohnen, Essen, Küche Terrasse gegen Süden											
1.OG	3 Zimmer mit Bad/WC											
Dachgeschoss	Mansardenzimmer kalt, Dachraum, steile Holztreppe OG-DG											

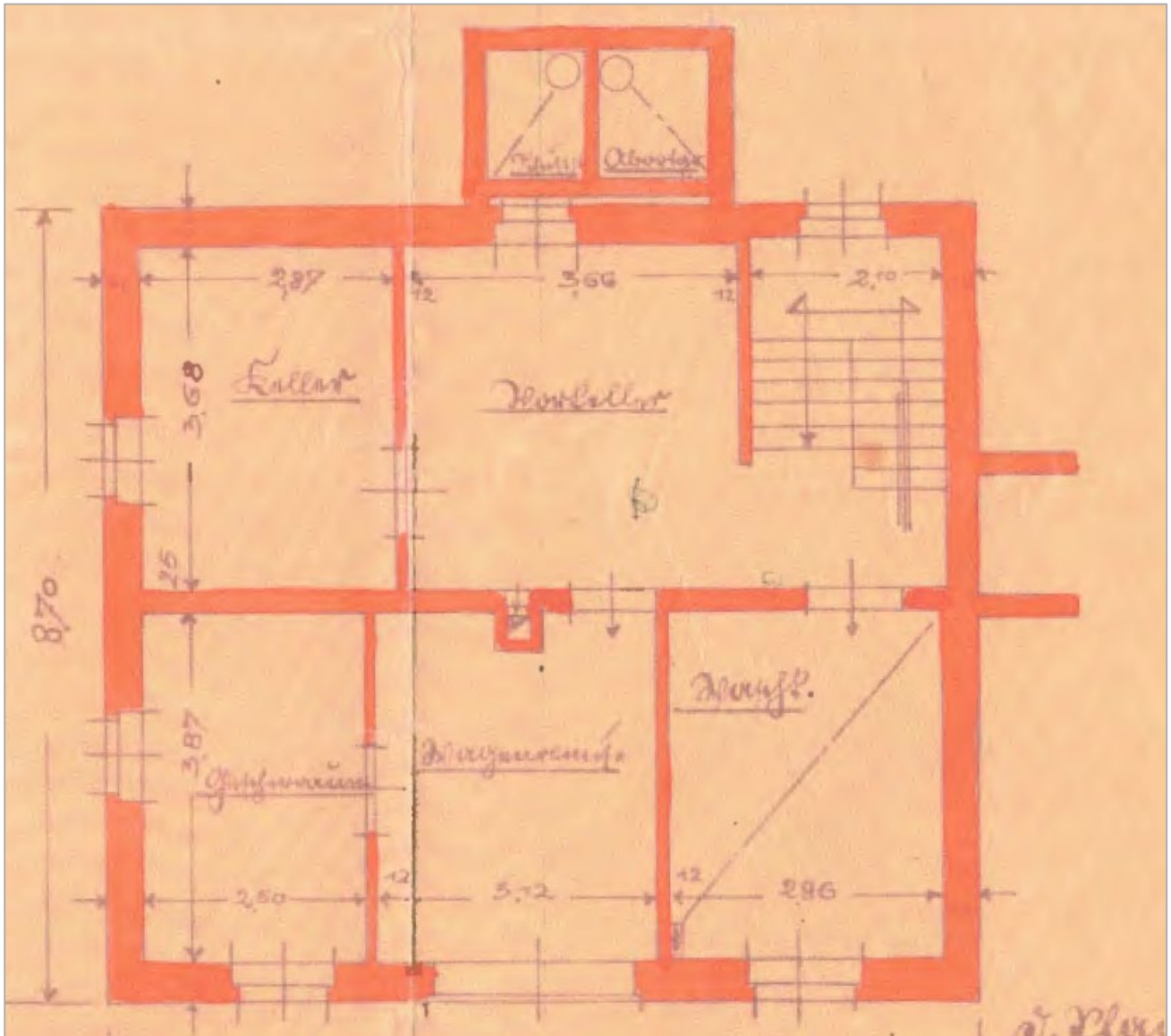
Archivpläne



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Angeichts der Tatsache, dass verschiedene Einrichtungen (Küche, Nasszellen, Böden, Heizung) ihr Lebensende erreicht haben, kann auch ein Rückbau der bestehenden Liegenschaft und die Erstellung eines Einfamilienhauses oder eines Doppel Einfamilienhauses in Betracht gezogen werden. Parzellengrösse und -form erscheint für eine Neuüberbauung attraktiv zu sein.

Auf dem Grundstück steht überdies ein Nebengebäude mit vielfältigem Nutzungspotenzial (Gerätehaus, Partyraum, Spielraum etc).

Verkaufskonditionen / Besichtigungen

Richtpreis Liegenschaft	CHF 610'000.00
Besichtigungen	Nur nach telefonischer Voranmeldung und unter Angabe von Telefonnummer und E-Mail-Adresse
Angebote	bis spätestens Freitag, 20. Februar per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen manuela.tschuemperlin@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grunderwerbsteuer / Grundbuchkosten	zu Lasten Käuferschaft



Manuela Tschümpferlin, MLaw

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 78 / manuela.tschuemperlin@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

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. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Grundbuchauszug

Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1

Amtsgericht Villingen-Schwenningen
Gemeinde Büsingen am Hochrhein

**Grundbuch
von
Büsing
Nr. 559**

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rörungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 18.07.2014.

Kleef

Datum des Abrufs: 29.10.2025 13:42:50
Letzte Eintragung vom: 18.07.2014

Seite 1 von 10

Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1
R

Datum des Abrufs: 29.10.2025 13:42:50
Letzte Eintragung vom: 18.07.2014

Seite 2 von 10

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Villingen-Schwenning en	Büsing am Hochrhein	Büsing	559	1

Lfd.Nr. der Grund- stück	Binh. Nr. der Grund- stück	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		a) Gemarkung b) Katastr.- Bl. Name	c) Flurstück	d) Wirtschaftlichkeit und Lage	ha	a
1	2	3	4	5	6	7
2		5359	Stemmerstraße 43 Gebäude- und Freifläche		9	16

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 3 von 10

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Villingen-Schwenning en	Büsing am Hochrhein	Büsing	559	1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Fol.Nr. der Grund- stück	Zur Fol.Nr. der Grund- stück	Zur Fol.Nr. der Grund- stück	Zur Fol.Nr. der Grund- stück
5	6	7	8
Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 18.07.2014.			
Kleef			

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 4 von 10

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Villingen-Schwenning en	Büdingen am Hochrhein	Büdingen	559	1

1	2	3	4
4		2	Spalte 1 Nr. 1-3 bereits gelöscht. Nr. 4 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 18.07.2014. Kleef

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 5 von 10

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Villingen-Schwenning en	Büdingen am Hochrhein	Büdingen	559	1 R

1	2	3	4

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 6 von 10

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Villingen-Schwenning en	Büdingen am Hochrhein	Büdingen	559	1

1	2	3

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 7 von 10

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Villingen-Schwenning en	Büdingen am Hochrhein	Büdingen	559	1 R

Veränderungen		Löschungen	
4	5	6	7

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 8 von 10

Impressionen



Südansicht



Gartenhaus



Küche



Küche



Wohnzimmer



Esszimmer



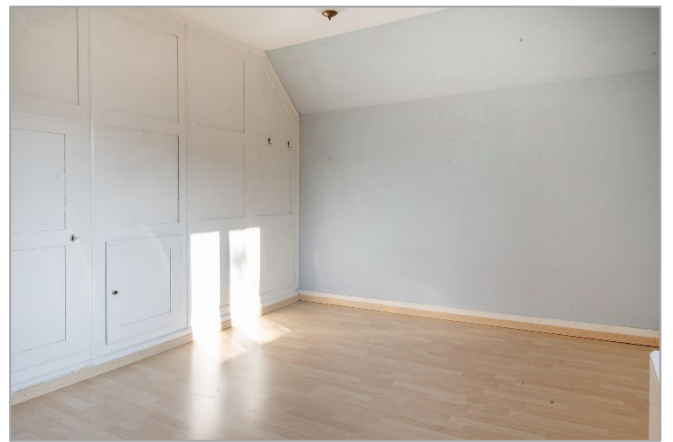
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Bad



Dachgeschoss



Korridor



Separates WC



Terrasse



Waschküche



Estrich



Keller



Nordansicht