

Verkaufsdokumentation



8212 Neuhausen am Rheinfall, Flurlingerweg 24

Einseitig angebautes, gepflegtes 3 ½-Zimmer Einfamilienhaus mit Ausbaupotential im Dachgeschoss an sonniger, bevorzugter Wohneigentumslage in 30 km/h-Zone; kein unmittelbarer Renovationsbedarf, Geräte, Einrichtungen und Ausbau teilweise neuwertig; 2 Parkplätze; Baujahr 1936, Renovationen 2017 und 2021; Grundstückfläche 178 m².

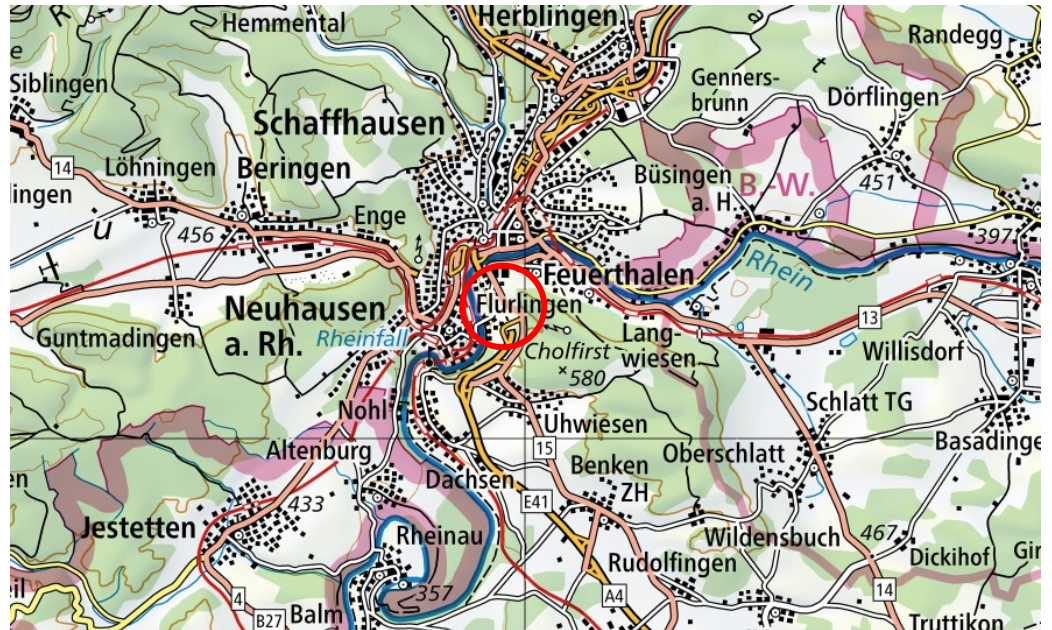
Objektdaten

Kat.-Nr.	1295
Gebäude Vers.-Nr.	893
Grundstückfläche	178 m ²
Baujahr	1936
Wohnfläche (Nebenfläche)	ca. 82 m ²
Gesamtnutzfläche	ca 130 m ²
Gebäudevolumen Gebäudeversicherung	450 m ³
Versicherungssumme Gebäudeversicherung	CHF 447'000.00
Nutzungsmix	reines Wohnhaus
Untergeschoss	Werkstatt, Heizung / Waschen / Trocknen, Korridor mit Gaszähler, Boiler ca. 200 Liter, EKS-Anschluss, Wasserverteilung (teilweise neuwertig), direkter Aufgang nach aussen
Erdgeschoss	Eingangsbereich / Treppenhaus, Wohnen / Essen, Küche, separates WC
Obergeschoss	Vorplatz, 2 Zimmer, Nasszelle mit WC / Dusche / Lavabo
Dachgeschoss	Mansardenzimmer, Estrich, Schlupf
Zone	Wohnzone 2
Topographie	leichte Hanglage Ost
Altlasten	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag

Makrolage / Neuhausen am Rheinfall

Die Rheinfall-Gemeinde Neuhausen ist mit gut 10'000 Einwohnern der zweitgrösste Ort im Kanton Schaffhausen. Die Nähe zu Schaffhausen und das hervorragende lokale Angebot machen die Gemeinde zu einem beliebten Wohnort. Der auf Gemeindegebiet gelegene Rheinfall gehört zu den berühmtesten Touristenattraktionen der Schweiz. Mit einer Breite von 150 m und einer Höhe von 23 m ist er der grösste Wasserfall Europas.

Neuhausen am Rheinfall hat sich in den vergangenen Jahren vom reinen Produktions- zum Dienstleistungsstandort gewandelt. Namhafte Unternehmen haben sich in der Gemeinde angesiedelt und stehen in naher Verbindung zum Wirtschaftsraum Zürich.



Die mit dem motorisierten Individualverkehr am schnellsten erreichbaren Zentren sind Schaffhausen (4 Min.), Winterthur (20 Min.) und Zürich (40 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man direkt nach Schaffhausen (4 Min.), Winterthur (31. Min.) und Zürich (55 Min.). Mit der S 24 besteht auch eine direkte Bahnverbindung zum Flughafen Zürich-Kloten.

Neuhausen zeichnet sich aus durch eine umfassende Schulinfrastruktur bis zur Sekundarstufe und durch ein lebendiges Vereinsleben mit rund 60 Vereinen. Das Erholungsgebiet Randen liegt in Fusswegdistanz.

Zahlen und Fakten Gemeinde Feuerthalen



Einwohnerzahl	rund 10'893 (31. Dezember 2022)
Fläche	798 ha
Steuern nat. Pers.	96 % (ohne Kirchen)
ÖV	S 24 (Thayngen-Winterthur-Zürich-Zug), S 12 (Schaffhausen-Zürich-Brugg), S 9 (Schaffhausen-Zürich-Uster)
Autobahnanschluss	A4 Schaffhausen oder Dachsen, je 4 km

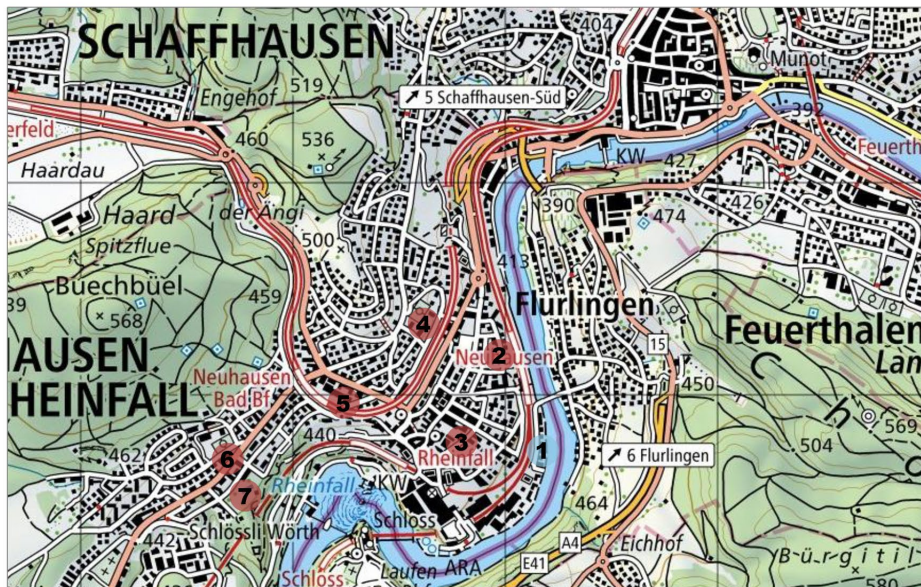
Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich an der Verbindungsstrasse Neuhausen-Flurlingen in unmittelbarer Nähe des Rheins. Die nahe Umgebung ist geprägt von Altbauten, welche hauptsächlich während den Zwischenkriegsjahren errichtet wurden. Das Image für Wohnnutzungen am Flurlingerweg ist sehr gut, es handelt sich um eine beliebte Wohneigentumslage.

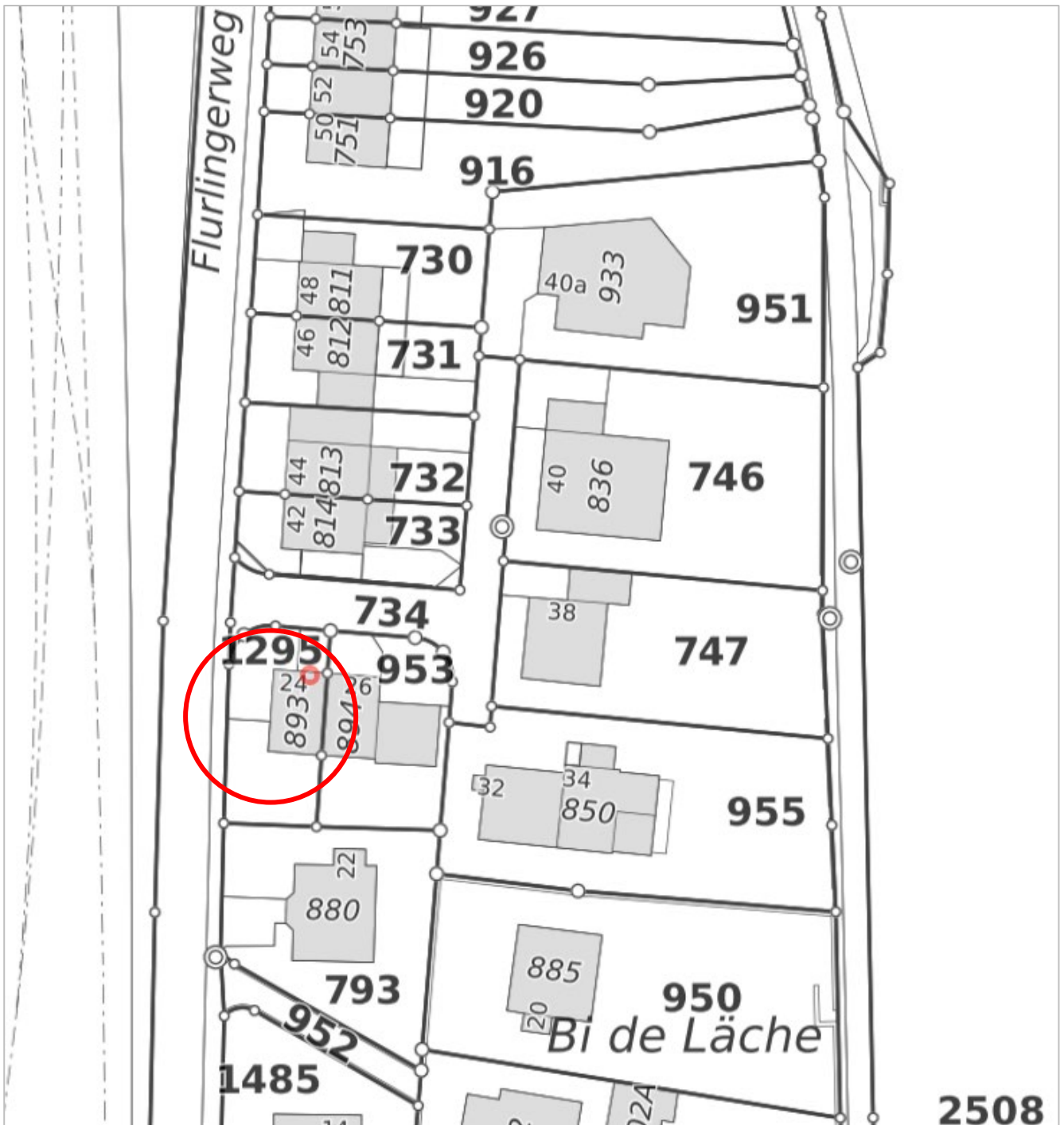
Neuhausen am Rheinfall verfügt über ein Ortszentrum mit vielen attraktiven Geschäften und einem vielseitigem Gastronomie- und Hotelangebot. Die Clientis BS Bank ist in Neuhausen mit einer Filiale vertreten.

Die Gemeinde Neuhausen bietet ein umfassendes Schulangebot, vom Kindergarten bis zur Sekundarschule. Das Primarschulhaus Kirchacker mit Kindergarten liegt lediglich 500 Meter vom Verkaufsobjekt entfernt.

Bis zum SBB-Bahnhof Neuhausen sind es vom Verkaufsobjekt lediglich 3 Gehminuten (250 Meter). Die Nähe zur Bahnlinie bedingt gewisse entsprechende Immissionen, ist aber speziell für Pendler und Nutzer des öffentlichen Verkehrs ideal.



- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bahnhof
- 3 Primarschulhaus
- 4 Sekundarschulhaus
- 5 Migros
- 6 Coop
- 7 Freibad



Beim Verkaufsgrundstück handelt es sich um ein ganz leicht nach Osten geneigtes Grundstück mit ebenen Flächen. Die Parzelle wird über den Flurlingerweg (30 km/h-Zone) erschlossen. Sie ist geprägt durch einen hübschen, kleinen Garten, zwei Parkplätzen, Hecken und Sträucher. Das Grundstück hinterlässt insgesamt einen sehr gepflegten Eindruck.

Beschrieb / Einteilung / Konstruktion

Untergeschoss

Werkstatt, Heizung / Waschen / Trocknen, Korridor mit Gaszähler, Boiler ca. 200 Liter, EKS-Anschluss, Wasserverteilung (teilweise neuwertig), direkter Aufgang nach aussen

Erdgeschoss

Eingangsbereich / Treppenhaus, Wohnen / Essen, Küche, separates WC

Obergeschoss

Vorplatz, 2 Zimmer, Nasszelle mit WC / Dusche / Lavabo

Dachgeschoss

Mansardenzimmer, Estrich, Schlupf

Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Mauerwerk:	Einsteinmauerwerk, Foundation Beton, Aussenwände Backstein, Innenwände Backstein und Holz, grober Fassadenputz gestrichen
Decken:	Beton und Holz
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupferblech.
Fenster / Wetterschutz:	Holz-/Metallfenster mit Isolierverglasung, Jalousieläden für Sicht- und Wetterschutz
Heizung:	Zentrale Gastherme (neuwertig), Wärmeverteilung über Radiatoren, Wasseraufbereitung Boiler elektrisch
Technik:	Elektroverteilung mit FI, Kabelverlegung UP und AP
Bodenbeläge:	Platten und Laminat
Küche:	Neuwertig mit allen erforderlichen Apparaten aus dem Jahre 2021
Nasszellen	2017 renoviert, Gäste-WC im EG, Dusche / WC / Lavabo im OG
Anschlüsse:	Wasser, Elektrisch, Gas, Telefon, TV

Diverses

Der Gebäudezustand kann allgemein als gut bezeichnet werden. Die Gebäudehülle macht einen gepflegten Eindruck.

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 495'000.00 (Schätzwert gemäss aktuellem Schätzungsgutachten: CHF 540'000.00)
Angebote	per E-Mail oder per Post unter Beilage einer Finanzierungsbestätigung bis 25. Januar 2024 an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen martin.huber@hux.ch die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit (auch vor Ablauf der Angebotsfrist) mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 10'000 bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft, sichergestellt



Martin Huber,
Notarpatentinhaber

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 77 / martin.huber@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.

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Neuhausen am Rheinfall / 1295

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	2937 Neuhausen am Rheinfall
Grundstück-Nr.:	1295
E-GRID:	CH 38330 85478 84
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Bi de Läche
Plan-Nr.*:	1
Fläche*:	178 m2
Bodenbedeckung*:	Gebäude, 42 m2 Übrige befestigte Fläche, 47 m2 Gartenanlage, 89 m2
Gebäude*:	Wohngebäude, Vers.-Nr. 893, 42 m2 Flurlingerweg 24, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Bemerkungen*:

Eigentum:

Anmerkungen:

25.06.1941 3220

Bebauungsplan ID.1000/001238

Dienstbarkeiten:

02.06.1933 D UEB 3713	(L) Baubeschränkung ID.1000/003713 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1004
02.06.1933 D UEB 3714	(L) Gewerbebeschränkung ID.1000/003714 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1004
28.10.1935 D UEB 20557	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/020557 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/734
18.09.2015 2015/3782/0	(R) Durchleitungs- und Anschlussrecht für Kanalisationsleitung ID.2015/000292 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/734 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/746 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/747 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/951 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/953

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

16.08.1976 P UEB 23245

1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,
Max. 9%, ID.1000/023245, Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Zürcher Kantonalbank, Zürich

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 11. August 2023: keine

Schaffhausen, 11. August 2023

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen



Roger Suter, Grundbuchverwalter

Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen

Herrenacker 9
CH-8200 Schaffhausen
Telefon: 052 632 68 68
E-Mail: info.gv@sh.ch

Gemeinde: Neuhausen am Rheinfall Vers.-Nr.: 893
Schätzdatum: 03.06.2014 Grundbuch Nr.: 1295
Mit Besichtigung: Ja Baukostenindex: 136.00
Schätzungsgrund: Revision
Gebäudezweck: Einfamilienhaus
Adresse: Flurlingerweg 24, 8212 Neuhausen am Rheinfall
Bezeichnung:

Police

Gedruckt am: 11.08.2023
Anmeldung Schätzung: 04.04.2014

Flurlingerweg 24
8212 Neuhausen am Rheinfall

Baulicher Mehrwert:

Gebäudeeigentümer/in:
Herr Daniel Hofmann-Feracin, NB- Unbekannt
Frau Jolanda Hofmann-Feracin, Flurlingerweg 24, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Lauf-Nr.	Gebäudebeschrieb	Baujahr/ Umbauj.	Umbauter Raum m3	Fr./m3	Neuwert Fr.	Entwer- tung %	Zeitwert Fr.	Vers.?	Klasse	
									Bau	Betr
10	Einfamilienhaus Keller	1936	450	993	447'000	40	268'000	NW	1	1

Total: 447'000 268'000
Total Versicherungswert: 447'000

Legende für Versicherungsart: NW = Neuwert; ZW = Zeitwert; FS = Feste Versicherungssumme; NV = nicht versichert
Ist die Entwertung höher als 50%, ist das Gebäude oder der Gebäudeteil zum Zeitwert versichert.

Impressionen



Ansicht von Nordwest



Vogelperspektive



Wohnen / Essen



Küche



Elternschlafzimmer



Zimmer 2



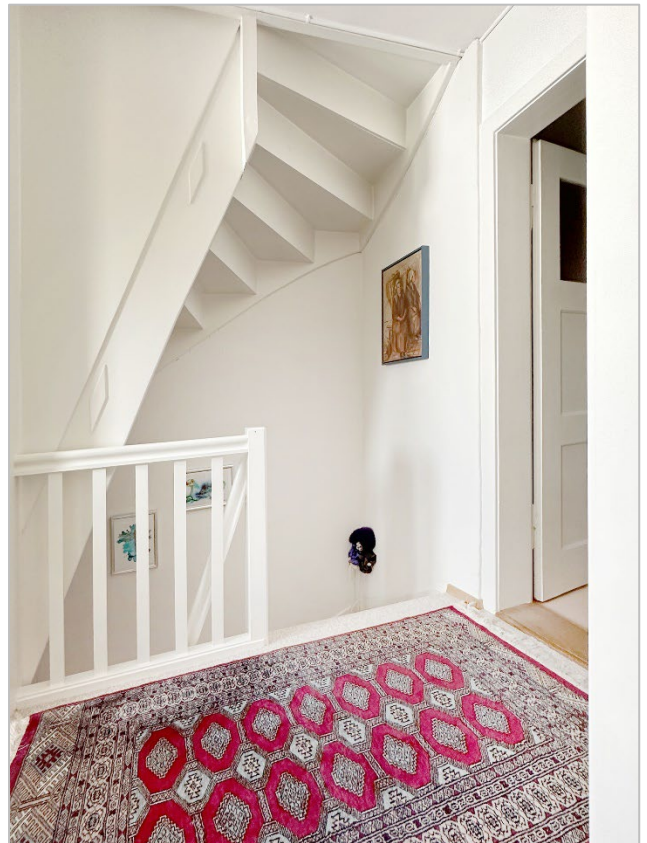
Dusche / WC Obergeschoss



Sep. WC Erdgeschoss



Eingangsbereich / Treppe zum OG



Vorplatz OG