



8260 Stein am Rhein, Zum Nägelisee 6

Freistehendes 3 ½-Zimmer Einfamilienhaus mit viel Umschwung an sehr sonniger Lage in unmittelbarer Bahnhofsnähe, Baujahr 1950, 494 m² Grundstücksfläche (mit Ausnutzungsreserven).



Hux AG

Gabriela Krebs Voser
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen
Telefon: 052 368 77 76
gabi.krebs@hux.ch

3 ½-Zimmer Einfamilienhaus in Stein am Rhein, Nähe Bahnhof, Einkauf, Kindergarten und Schulen. Sehr sonnige Wohnlage mit Garagenanbau und Abstellplatz. Grosser Garten mit Spielwiese und Vorgarten mit Plattenbelag. Prüfwert ist auch ein Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Realisierung eines Neubaus.

Verkaufsrichtpreis (aktuelles Schätzungsgutachten): CHF 448'000.00

Objektdaten

Kat.-Nr.	GB 1359
Gebäude Vers.-Nr.	VS 628
Grundstückfläche	494 m ²
Baujahr	1950 (Wohnhaus) / 2000 (Garage)
Wohnfläche	75 m ²
Gebäudevolumen GVZ	510 m ³
Versicherungssumme GVSH	CHF 413'000.00
Nutzungsmix	reines Wohnhaus
Untergeschoss	48 m ²
Erdgeschoss	50.5 m ²
Obergeschoss	24.4 m ²
Dachgeschoss / Estrich	12.0 m ² (7.5 m ²)
Zone	Wohnzone zweigeschossig W2
Ausnützung	gemäss Art. 54 der städtischen Bau- und Zonenordnung existieren keine Ausnützungsziffern, nur Grenzabstände (siehe «Rechtsbuch – Stein am Rhein» / www.steinamrhein.ch/service/rechtsbuch.html/373/l/de)
Kabelfernsehen	Anschluss an Verteilkabine der Sasag AG
Altlasten	kein Eintrag
Denkmalschutz	Archäologische Schutzzone Die Bezeichnung der archäologischen Schutzzone bezweckt lediglich, diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Bauvorhaben werden durch eine archäologische Schutzzone nicht verhindert. Es lohnt sich aber bei einem Bauvorhaben schon in der Planungsphase mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen, um das genaue Vorgehen miteinander abzusprechen. Archäologische Untersuchungen verursachen üblicherweise keine Bauverzögerungen! Die Erfahrung zeigt, dass frühzeitig gemeldete Bauvorhaben keine Verzögerungen verursachen, weil es möglich ist, bereits während der Planungsphase und der Dauer des Baubewilligungsverfahrens die Ausgrabungen durchzuführen. Bauuntersuchungen werden üblicherweise baubegleitend gemacht, weil erst dann die Grundstruktur eines Gebäudes sichtbar wird.
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag

Makrolage / Stein am Rhein

Stein am Rhein – da wo der Bodensee zum Rhein wird

Das historische Städtchen Stein am Rhein ist berühmt für seinen gut erhaltenen Altstadt kern mit bemalten Häuserfassaden und Fachwerkhäusern, für die es 1972 den allerersten Wakker-Preis erhielt. So farbig wie sich die prächtigen Fassaden präsentieren, so bunt ist auch die Palette an gastronomischen Genüssen.

Daneben zieht die sehr schöne Lage und die vielen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung immer wieder viele Gäste an. Die schönsten Naherholungsgebiete liegen praktisch vor der Haustüre. Auch die hervorragende Anbindung an den ÖV macht das Städtchen



zu einer attraktiven Wohngegend. Die grösseren Städte Winterthur und Schaffhausen sind einfach und schnell per Auto oder ÖV (S29 und S1 im Halbstundentakt) erreichbar; ebenso Andelfingen, Frauenfeld oder Kreuzlingen.

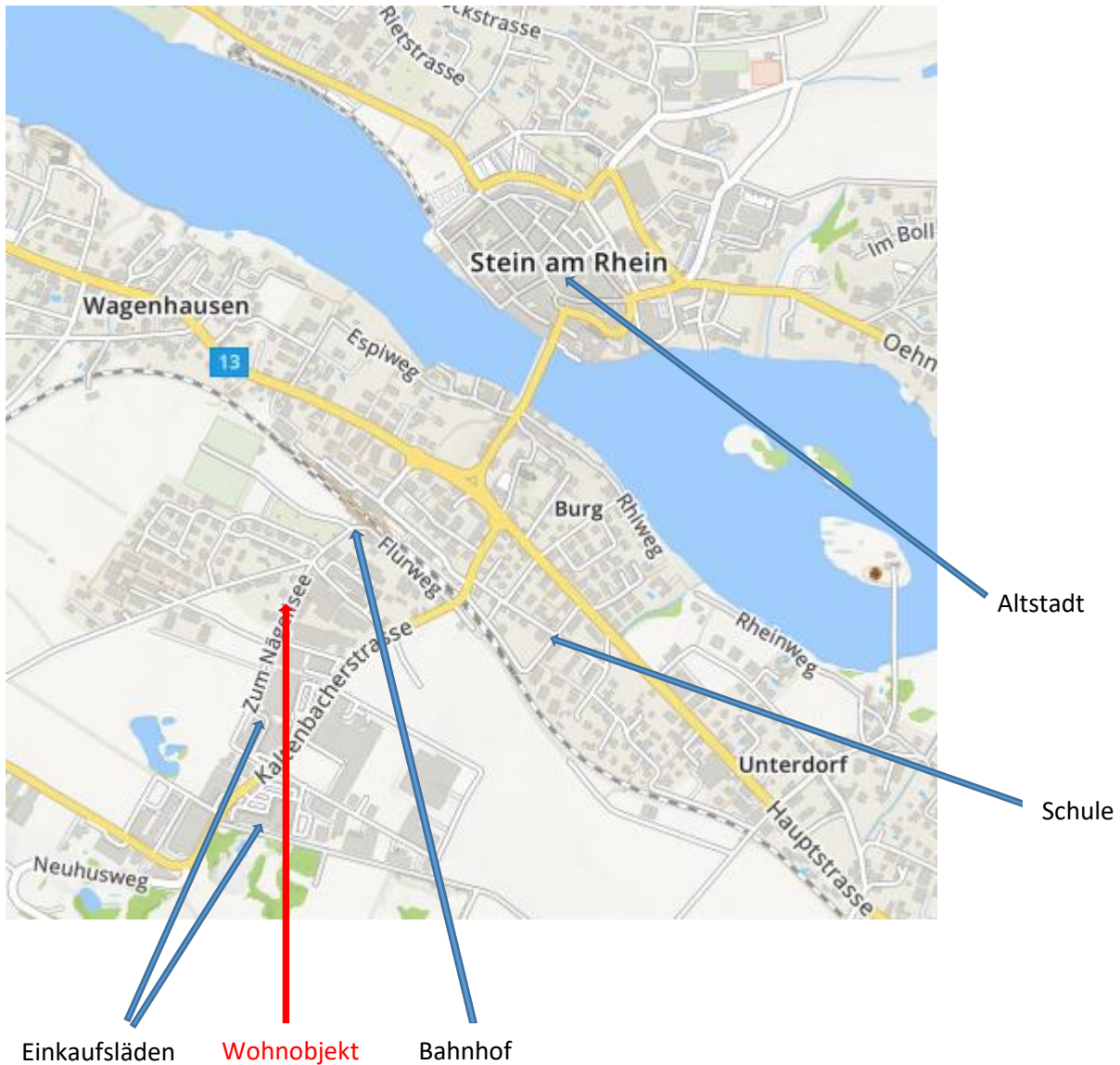
Im Bereich Sport und Kultur existieren sehr viele Möglichkeiten. Mehrere verschiedene Vereine bereichern das gesellschaftliche Leben und haben für Jede und Jeden, für Jung und Alt Interessantes zu bieten.

Zahlen und Fakten

Einwohnerzahl	3'598 (Stand 2021)
Fläche	575 ha
Gemeindesteuern nat. Pers.	95 % (ohne Kirchen)
ÖV	Als Regionalzentrum ist Stein am Rhein ein Verkehrsknotenpunkt, der auch über die Kantons- und Landesgrenze hinaus verbindet. S29 im Halbstundentakt Richtung Winterthur, S1 im Halbstundentakt Richtung Schaffhausen
Autobahnanschlüsse	A4 (Kleinandelfingen) 18 km

Mikrolage / Standort

Das Verkaufsobjekt befindet sich im südwestlich gelegenen Teil des Städtchens im Ortsteil Burg. In unmittelbarer Nähe befinden sich beste Einkaufsmöglichkeiten. Ebenso befinden sich Kindergarten, Schulen und der Bahnhof in Gehdistanz. Die Nähe zum Rhein und die vielen damit verbundenen Möglichkeiten, werten die Wohnlage weiter auf.





Beim Grundstück Kat.-Nr. 1359 handelt es sich um ein ebenes Grundstück mit Aussenabstellplatz und angebauter Fertiggarage mit Vorplatz mit Verbundsteinplatten. Die Wiese umzäunt ein Staketenzaun und Thujahecken.

Beschrieb / Einteilung

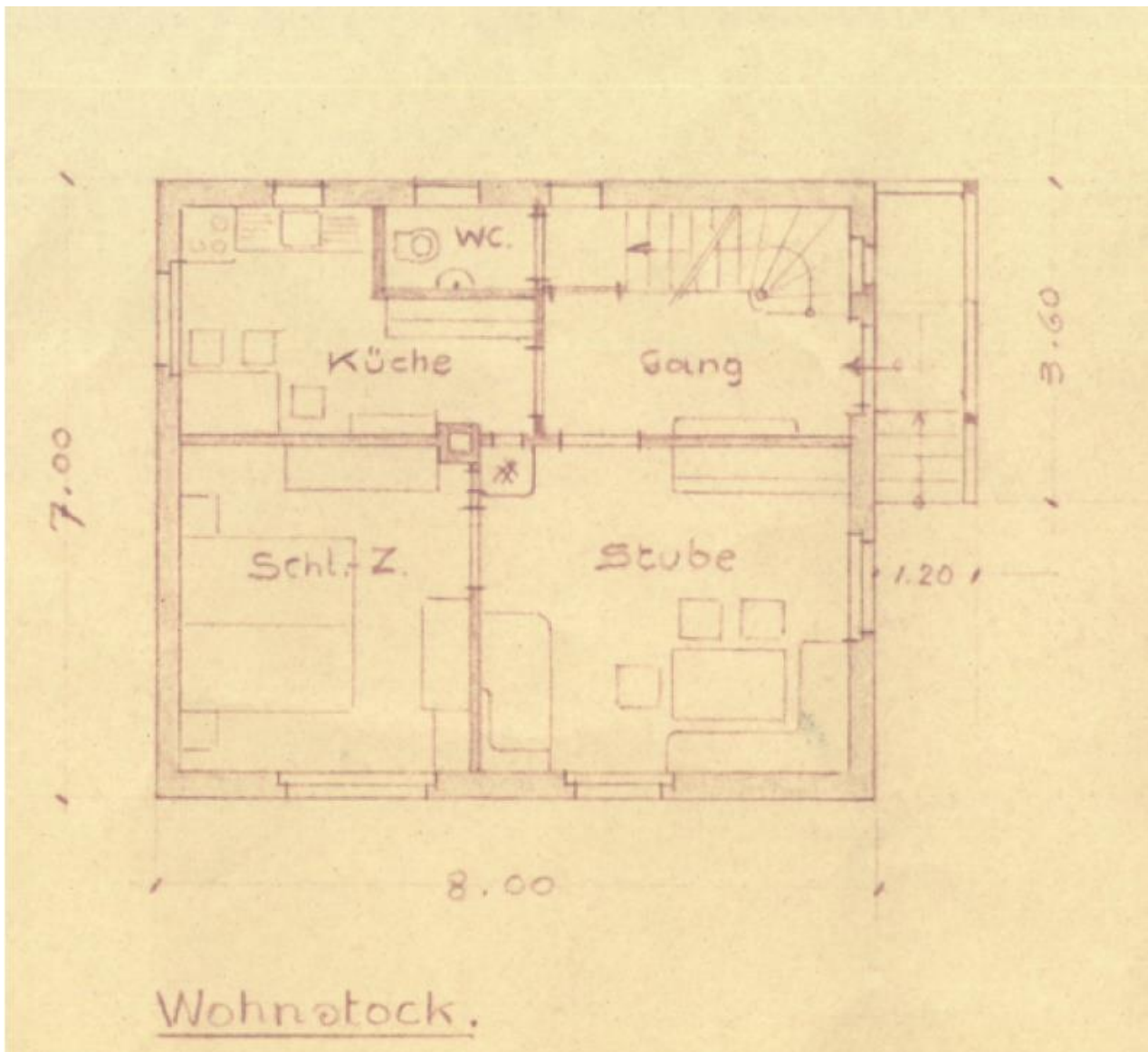
Die Liegenschaft Zum Nägelisee 6, Kat.-Nr. 1359, wurde 1950 im Massivbau mit Betondecke über Untergeschoss und Holzbalkendecken ab Erdgeschoss erstellt. Das Sparrendach ist isoliert und mit Ziegeln bedeckt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupfer. 2001 wurden neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung angebracht; Alu-Klappläden. Geheizt wird die Liegenschaft mit Elektrospeicheröfen und über einen Kachelofen im Wohnzimmer. Das Objekt ist an die Verteilkabine der Sasag AG angeschlossen (Kabelfernsehen). Der Anschlusskasten wurde im Juli 2022 durch einen neuen, leicht grösseren, ersetzt.

Das Gebäude ist bewohnbar, allerdings wurden in den letzten 10 Jahren keine Renovationsarbeiten vorgenommen. Zu sehen sind auch Schäden im Bereich der Fassade (loser Aussenputz und Risse).

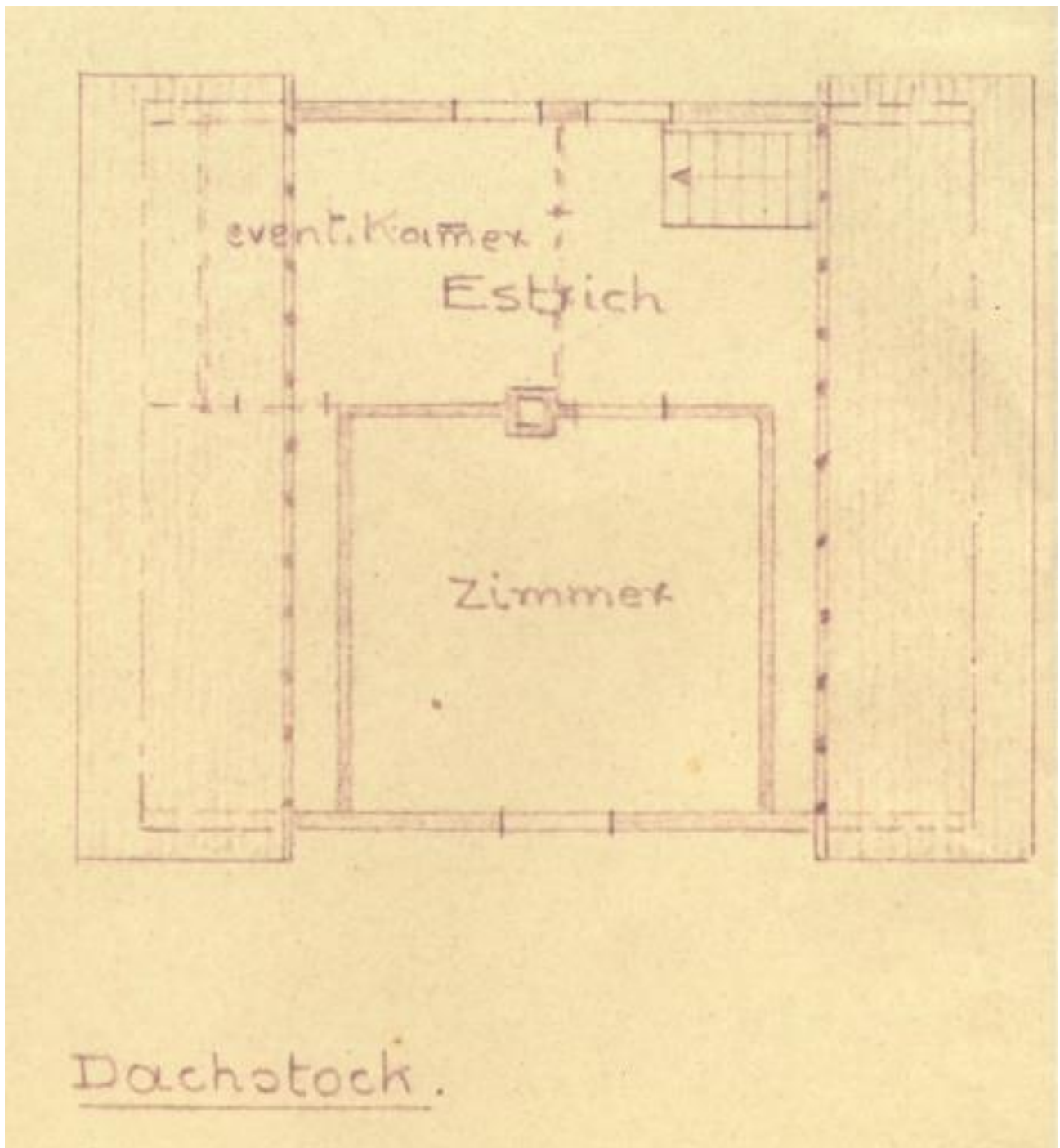
Bei einem Eigentümerwechsel ist Investitionsbedarf absehbar (Küche, Bad, Heizung, Bodenbeläge, Anstriche, Umgebungsarbeiten).

Untergeschoss (zusätzl. sep. Eingang)	Eingang / Treppe / Keller	26.6 m ²
	Waschküche mit Dusche	11.4 m ²
	Naturkeller	10 m ²
Erdgeschoss	Windfang	3.0 m ²
	Eingang / Treppe	9.0 m ²
	WC	1.6 m ²
	Küche	9.5 m ²
	Wohnzimmer	15.5 m ²
Obergeschoss	Esszimmer	11.9 m ²
	Korridor	2.6 m ²
	Zimmer	14.4 m ²
	Bad	7.4 m ²
Dachgeschoss	Estrich	12.0 m ² (7.5 m ²)
Raumhöhen	UG:	2.40 m
	EG:	2.60 m
	OG	2.16 m
	DG:	1.30 (abgeschrägt)

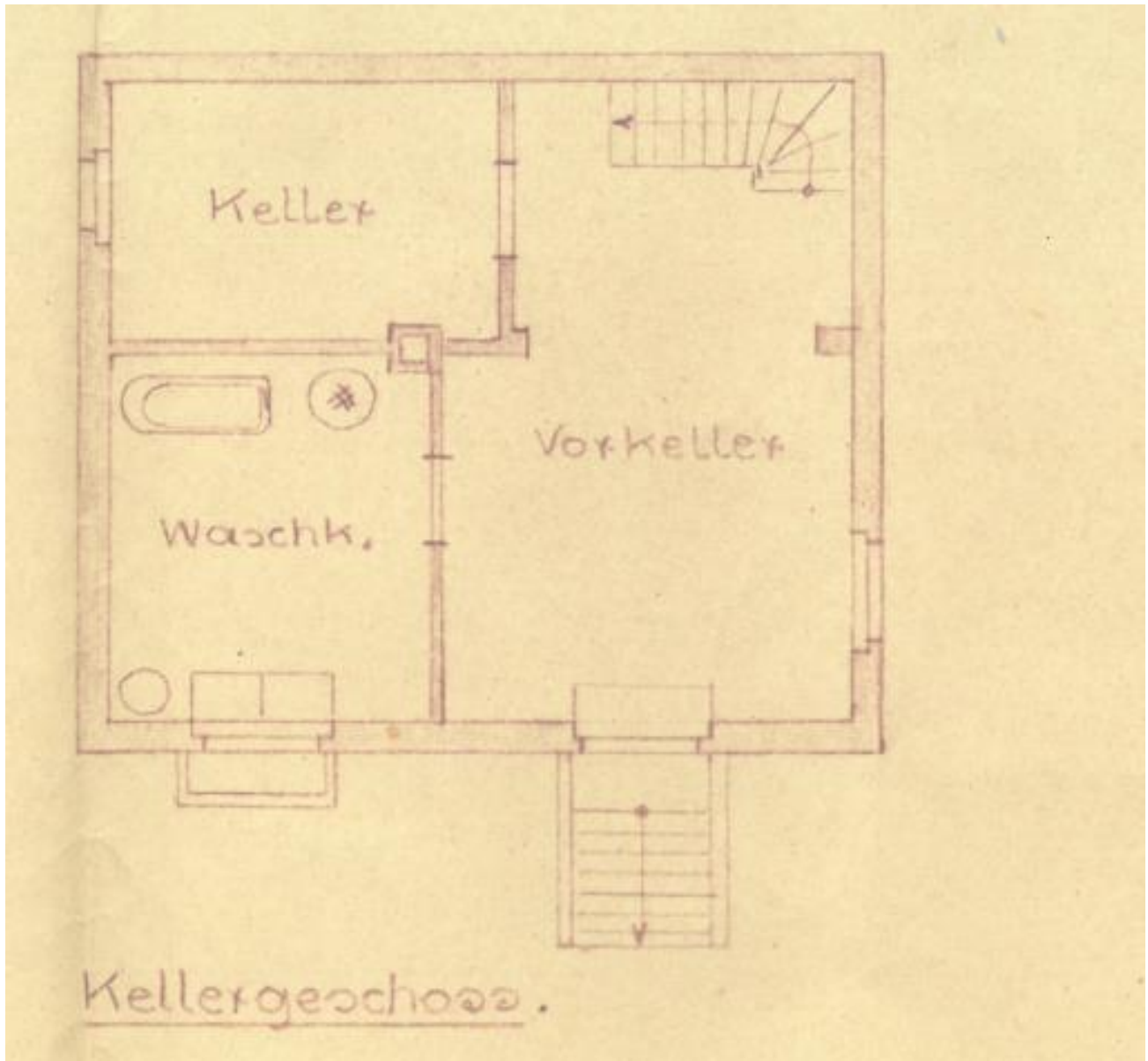
Erdgeschoss



Dachgeschoss



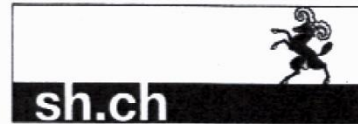
Kellergeschoss



Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 448'000.00
Angebotsfrist	bis 31. August 2022 per Post oder per E-Mail an: Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen; gabi.krebs@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit auch vor Ablauf der Angebotsfrist einen Kaufvertrag mit einem Interessenten 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 Stein am Rhein / 1359

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	2964 Stein am Rhein
Grundstück-Nr.:	1359
E-GRID:	CH 49087 97354 69
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Tägerfäld
Plan-Nr.*:	1
Fläche*:	494 m2
Bodenbedeckung*:	Gebäude, 78 m2 Übrige befestigte Fläche, 81 m2 Gartenanlage, 335 m2
Gebäude*:	Wohngebäude, Vers.-Nr. 628, 78 m2 Zum Nägelisee 6, 8260 Stein am Rhein

Bemerkungen*:

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Versicherungsnachweis kantonale Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen

Herrenacker 9
CH-8200 Schaffhausen
Telefon: 0848 11 00 11
E-Mail: info.gv@sh.ch

Gemeinde: Stein am Rhein
Schätzdatum: 23.09.2014
Mit Besichtigung: Ja
Schätzungsgrund: Revision
Gebäudezweck: Einfamilienhaus
Adresse: Zum Nägelisee 6, 8260 Stein am Rhein
Bezeichnung:

Vers.-Nr.: 628
Grundbuch Nr.: 1359
Baukostenindex: 124.00

Police

Gedruckt am: 13.12.2021
Anmeldung Schätzung: 28.07.2014

Baulicher Mehrwert:

Lauf-Nr.	Gebäudebeschrieb	Baujahr/ Umbauj.	Umbauter Raum m3	Fr./m3	Neuwert Fr.	Entwer- tung %	Zeitwert Fr.	Vers.?	Klasse	
									Bau	Betr
10	Einfamilienhaus	1950	450	887	399'000	40	240'000	NW	1	1
20	Keller									
20	Garage	2000	60	233	14'000	5	13'000	NW	1	1
Total:					413'000		253'000			
Total Versicherungswert:					413'000					

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.

Zusätzlich versicherte Abbruchkosten Fr. 5'000

Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen (Anzeige ohne Unterschrift)

Prämientarif:

Versicherungsprämie in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.16	0.34	0.50	0.82
2	0.24	0.40	0.60	0.94

Brandschutzabgabe in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.21	0.38	0.61	1.01
2	0.30	0.51	0.74	1.14

Plan Verteilkabine Sasag AG



sasag
Kabelkommunikation
Mühlenstrasse 21
8201 Schaffhausen
Tel: 052 633 01 11

Der Plan zeigt die im Zeitpunkt der Planerzeugung erfassten Leitungen auf. Die Leitungsdarstellungen können von der effektiven Lage abweichen. Zur genauen Lagebestimmung derselben sind auf Basis vom Leitungskataster und mittels Handaushub Sondierschlitze zu erstellen. Der Plan ist nur zusammen mit den Allgemeinen Geschäftsbedingungen gültig. Anhand des Massstabalkens im Plan kann der massstäblich korrekte Plandruck geprüft werden. In diesem Planausschnitt können Leitungen anderer Netzbetreiber vorkommen. Diese Leitungsinformationen müssen beim betreffenden Netzbetreiber eingeholt werden.



Gemeinde: Stein am Rhein
Landinformationssystem
Ausgabedatum: 29.06.2022

Original-Massstab: 1:500



Ihr lokaler Partner

Impressionen



Aussenansicht



Vogelperspektive



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Zimmer 1 EG



Zimmer 2 OG



Küche EG



Gang EG



WC EG



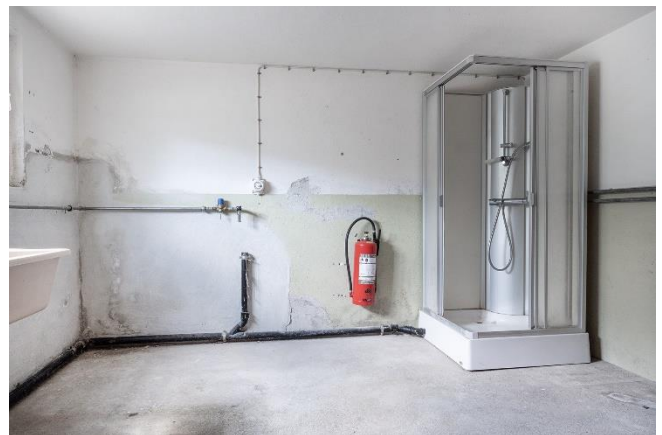
Treppenaufgang EG/OG



Bad OG



Kellerabgang EG/UG



Waschküche /DU UG



Naturkeller UG



Elektrotafel UG



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Gabriela Krebs
052 368 77 76

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte mit Frau Gabriela Krebs Kontakt auf.

Direktwahl: 052 368 77 76 oder
E-Mail: gabi.krebs@hux.ch.

Hux AG
Büro Andelfingen
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.
