

Verkaufsdokumentation



8262 Ramsen, Wiesholz 39

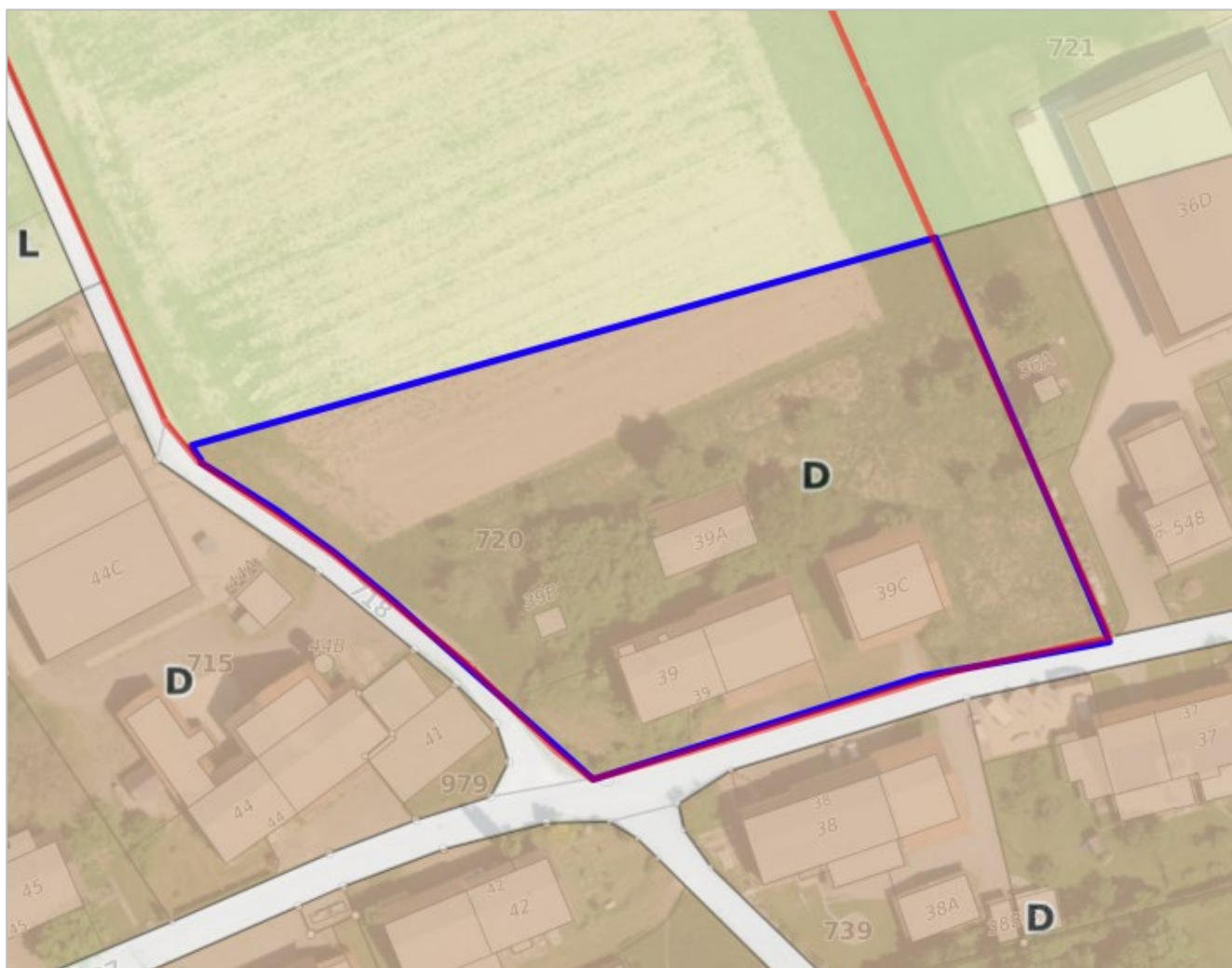
8,5-Zimmer-Wohnhaus aus dem Jahre 1872 (Wohnteil, Ökonomieteil, freistehender Stall, Scheune, Hühnerhaus) mit total ca. 6'416 m² in der Bauzone, davon ca. 5'000 m² Baulandreserve. Das Grundstück kann auf Anfrage auch in Teilstücken verkauft werden.

Beschrieb, Pläne und ergänzende Informationen zum Verkaufsobjekt

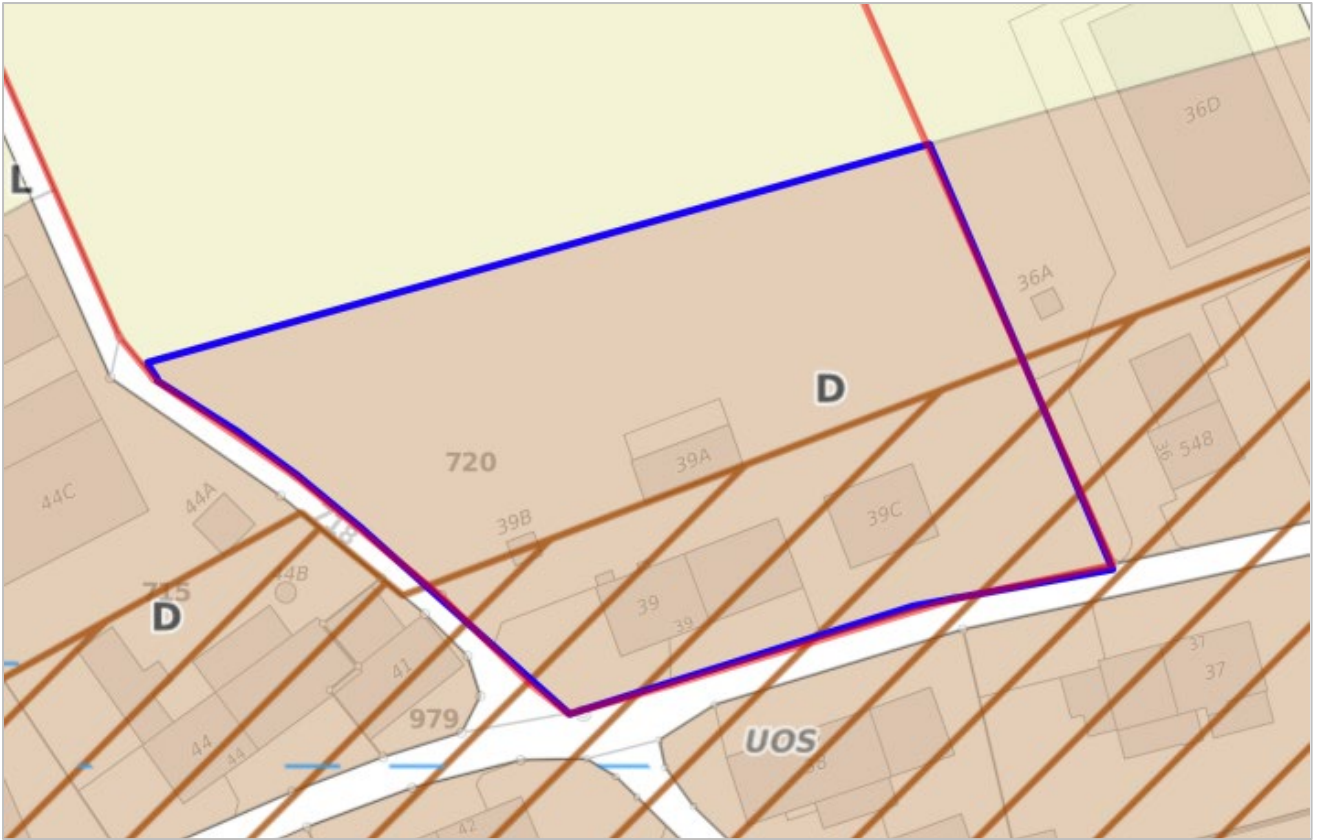
Das Verkaufsobjekt (Plan 1, blau eingezeichnet, Teil des bisherigen Grundstückes Nr. 720 [der landwirtschaftliche Teil wird entlang der Zonengrenze abparzelliert]) umfasst ca. 6'146 m² und befindet sich im Ortsteil Wiesholz in Ramsen in der Kernzone.

Mit den Vertretern des kantonalen Denkmalschutzes hat eine Besichtigung des Areals stattgefunden. Das Gebäude Nr. 39 steht unter Denkmalschutz, kann aber umgenutzt werden (Einbau Wohnungen möglich, auch in den bisherigen Ökonomieteil), die Gebäude Nrn. 39A, 39B und 39C können grundsätzlich abgerissen werden, wobei beim Gebäude Nr. 39C bei einem Neubau für Wohnraum das äussere Erscheinungsbild gewahrt bleiben muss. Im braun schraffierten Bereich (Plan 2) besteht eine überlagernder Ortsbildschutz.

Plan 1



Plan 2



Beschrieb der bestehenden Bauten

Das Gebäude Nr. 39 wurde im Jahre 1872 in Massivbauweise mit verputzten Kalkbollenwänden und einem Sparrendach mit Biberschwanz-Ziegeleindeckung erstellt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupfer ausgeführt, die Treppen sind aus Holz, die Holzfenster sind mit Isolierverglasung versehen. Das Haus verfügt über einen Sonnenschutz mit Holzklappläden, die Wärmeverteilung erfolgt über je einen Kachelofen im EG und im OG sowie über zwei elektrische Speicheröfen, die sanitären Anlagen wurden in den 90er-Jahren erneuert. Die Kunstharzküche verfügt über einen Tibaherd und Einpressbecken. Für die Bodenbeläge wurden Holzriemen, Keramikplatten und PV verwendet. Die Wandbelege bestehen aus Raufasertapeten, Brusttäfer und Keramikplatten. An den Decken wurde Täfer und Abrieb gestrichen verbaut. Anschlüsse bestehen für Strom, Wasser, Abwasser und die Swisscom.

Beim angebauten Ökonomiegebäude handelt es sich um einen Massivbau mit Holzbalkendecke, Sparrendach mit Biberschwanz-Ziegeleindeckung. Die Spenglerarbeiten wurden ebenfalls in Kupfer ausgeführt.

Die Scheune wurde in Leichtbauweise mit Holz- und Eternitverkleidung erstellt. Beim Dach handelt es sich um ein Satteldach mit Muldenziegel.

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

Die übrigen Kleinbauten können abgerissen werden, so dass das Bauland für eine ins Ortsbild passende Überbauung mit Neubauten genutzt werden kann.

Grundbuchauszug und Gebäudeversicherungsanzeige

Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Vormerkungen

Im Grundbuch sind bezüglich dieses Grundstückes keine Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte eingetragen.

Gebäudeversicherungsanzeige

Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen

Herrenacker 9

CH-8200 Schaffhausen

Telefon: 052 632 68 68

E-Mail: info.gv@sh.ch

Gemeinde: Ramsen

Schätzdatum: 18.02.2022

Mit Besichtigung: Ja

Schätzungsgrund: Revision

Gebäudezweck: Bauernhaus

Adresse: Wiesholz 39, 8262 Ramsen

Bezeichnung:

Vers.-Nr.: 39

Grundbuch Nr.: 720

Baukostenindex: 124.00

Police

Gedruckt am: 14.11.2022

Anmeldung Schätzung: 01.02.2022

Baulicher Mehrwert:

Gebäudeeigentümer/in:

Lauf-Nr.	Gebäudebeschrieb	Baujahr/ Umbauj.	Umbauter Raum m3	Fr./m3	Neuwert Fr.	Entwertung %	Zeitwert Fr.	Vers.?	Klasse	
									Bau	Betr
40	Wohnhaus	1900	1'080	540	583'000	63	216'000	ZW	1	1
	Verbindungsgang									
	Abort									
20	Keller		350	253	89'000	58	37'000	ZW	1	1
30	Oekonomiegebäude		1'320	172	227'000	68	73'000	ZW	2	2
40	Kachelofen	1900			25'000	63	9'000	ZW	1	1

Total: 924'000

335'000

Total Versicherungswert: 335'000

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.

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

Raumeinteilung der bestehenden Bauten

Wohnhaus:

Flächen

Untergeschoss

Gewölbekeller	52.0 m2
Gewölbekeller	12.6 m2

Erdgeschoss

Korridor/ Treppe	22.0 m2
Wohnzimmer	28.0 m2
Zimmer	14.0 m2
Zimmer	17.2 m2
Küche	14.0 m2
Badezimmer	6.0 m2
Abstellraum	3.3 m2
1.Obergeschoss Korridor/ Treppe	11.0 m2
Zimmer	10.4 m2
Zimmer	17.4 m2
Zimmer	23.4 m2
Zimmer	16.6 m2
Zimmer	16.2 m2
Abstellraum	15.0 m2
Dachgeschoss: Estrich	130.0 m2

Raumhöhen:

UG	2.10 m
EG	2.42 m
1.OG	2.48 m
DG	abgeschrägt

Raumeinteilung Ökonomie:

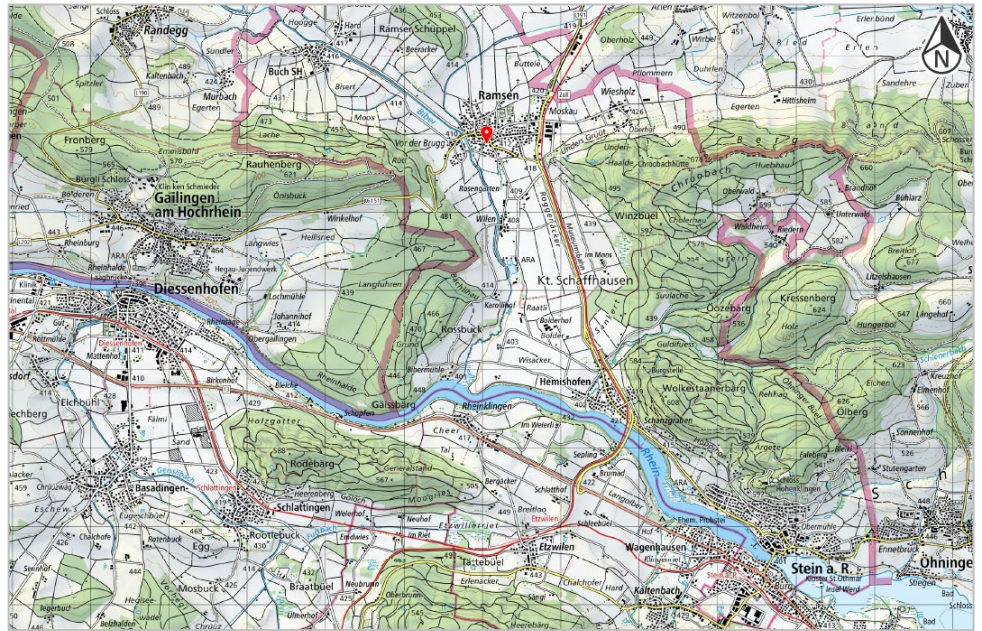
Erdgeschoss Einstellplatz	42.0 m2
ehem. Stall	43.0 m2
Obergeschoss Lagerflächen	90.0 m2

Raumeinteilung Scheune:

Grundfläche	140.0 m2
-------------	----------

Die Gemeinde Ramsen

Ramsen ist Teil des Kantons Schaffhausen und liegt unmittelbar an der Grenze zu Deutschland. Trotz ländlicher Lage ist die Gemeinde Ramsen gut erschlossen. Die Gemeinde Ramsen zählt 1'595 Einwohner (2023). Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Ramsen aus erreichbaren Zentren sind Schaffhausen (22 Min.), Andelfingen (24 Min.) und Frauenfeld (27 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Schaffhausen (48 Min.), Kreuzlingen (51 Min.) und Frauenfeld (71 Min.).



Zahlen und Fakten



Einwohnerzahl	1'522
Fläche	1350 ha
Gemeindesteuern nat. Pers.	95 %
ÖV	Busverbindungen nach Schaffhausen
Autobahnanschluss	in Schaffhausen

Verkaufskonditionen

Richtpreis	CHF 1'625'000.00 für das ganze Grundstück inkl. aller Bauten (aktuelles Schätzungsgutachten vorhanden), bei Interesse an nur einem Teil ist beim Angebot zu spezifizieren auf welche Teile des Grundstückes sich das Angebot bezieht.
Angebote	per Mail an martin.huber@hux.ch oder per Post an die Hux AG, Herr Martin Huber, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen Es können wie erwähnt auch Angebote für einzelne Grundstücksteile abgegeben werden. Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, jederzeit 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
Kosten Geometer etc. bei einer Teilung des Grundstückes auf Wunsch der erwerbenden Partei	zu Lasten Käuferschaft



Martin Huber

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

052 368 77 75 / 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.

Impressionen



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südosten



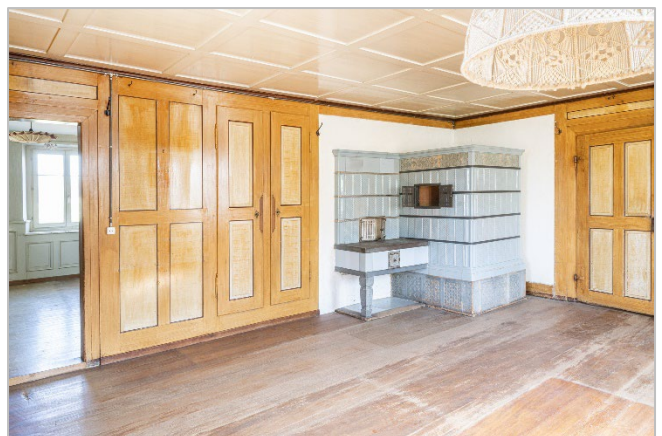
Ansicht von Südwesten



Vogelperspektive



Eingang



Wohnzimmer mit Kachelofen



Nebenstube mit Kachelofen



Zimmer mit Kachelofen



Badezimmer



Zimmer mit Wasseranschluss



Zimmer OG



Zimmer OG



Küche



Gewölbekeller gross



Gewölbekeller klein