

# Herziges 4.5-Zi.-Reihen- mittelhaus mit Balkon, Garten an guter Lage!



**4.5-Zimmer REFH, Rosenbergstrasse 54, 8212  
Neuhausen am Rheinflall**



**Scan me!**

Weiterführende  
Informationen  
erhalten Sie hier.



## Herzlich willkommen

### **NEUHAUSEN AM RHEINFALL - IHR ZUHAUSE**

Die Liegenschaft befindet sich an sehr begehrtter Wohnlage an der Rosenbergstrasse.

Neuhausen am Rheinfall ist zu jeder Jahreszeit erlernenswert. Neuhausen am Rheinfall hat sich in den letzten Jahren vom Produktions- zum Dienstleistungsstandort gewandelt. Die einmalige Lage am Rhein, ladet zum Verweilen ein. Die Siedlung „Nuwenhusen“ entstand dort, wo die Verbindungs-

strasse (Salzstrasse) aufgrund der Topografie abbiegen musste und zum Warenumschiagplatz unterhalb des Rheinfalls hinunterföhrte. Im 19. und 20. Jahrhundert entwickelte sich das bescheidene Neuhausen am Rheinfall zur zweitgrössten Industriege-  
meinde des Kt. Schaffhausen.

Mehr unter [www.neuhausen.ch](http://www.neuhausen.ch).

# Ein kurzer Überblick

## ÜBER DAS WOHNHAUS

Schmuckes 4.5-Zi.-REFH mit Garten aus dem Jahre 1927. Das Haus ist voll unterkellert, hat zwei Vollgeschosse und einen Dachstock. Der direkte Ausgang vom Keller/Waschküche in den Garten bietet Comfort. Die Liegenschaft wurde in Massivbauweise erstellt und in den vergangenen Jahren immer wieder sanft renoviert. Mit etwas Pinselrenovation präsentiert sich die Liegenschaft schnell wieder in einem gut wohnlichen Zustand. Fenster sind iso-

liert, Alufensterläden, Bodenbeläge mit Platten, Laminat und Linoleum. Die Bausubstanz kann als gut bewertet werden. Gasheizung (2018) mit Radiatoren. Die perfekte Lage für Ihre Klein-Familie, oder das Paar. Der Kindergarten und die Unterstufe sind gleich um die Ecke. Die Strasse hinter dem Haus ist eine Spielstrasse / 30-er Zone. Zögern Sie nicht, rufen Sie mich an.

# Kurzbaubeschrieb

**Das 4.5 Zi.-Wohnhaus umfasst ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss.**

## **Konstruktion**

- Kelleraussenmauern: Beton, Kalksandstein.
- Kellerdecke: Holzbalkendecke, Perfectaplatten.
- Fassadenmauerwerk:
- Zwischenwände: Massivkonstruktion.
- Geschossdecken: Holzbalkendecken.
- Treppenanlage: UG in Beton, OG in Holzkonstruktion.
- Dach: Satteldach, Holzkonstruktion, GEA-Unterdach, Ziegeleindeckung.
- Spenglerarbeiten: Kupfer.
- Fassaden: Verputzt, Lukarne Dachgeschoss.
- Glaserarbeiten: Holzfenster mit 2-Fachverglasung, teilweise Isolierverglasung.
- Sonnenschutz: Alu-Klappläden.

## **Innenausbau**

- Kücheneinrichtungen: Kunststoffabdeckung, Glaskeramikherd mit Backofen, Dampfzug, Kühlschrank mit Gefrierfach Electrolux, Geschirrspülmaschine.
- Waschmaschine: Electrolux
- Heizung: Zentrale neue Gasheizung 2018, Wärmeverteilung über Radiatoren.
- Warmwasseraufbereitung: 200 lt. Elektroboiler.
- Nasszelle im EG mit Badewanne, Lavabo mit Spiegelschrank
- Separates WC.
- Im UG eine Dusche
- Wände: Verputz, Abrieb, Täfer mit Holz.
- Decken: Abrieb oder Gipsdecken.
- Böden: Plättli, Linoleum und Laminat.



## Eckdaten und weitere Informationen

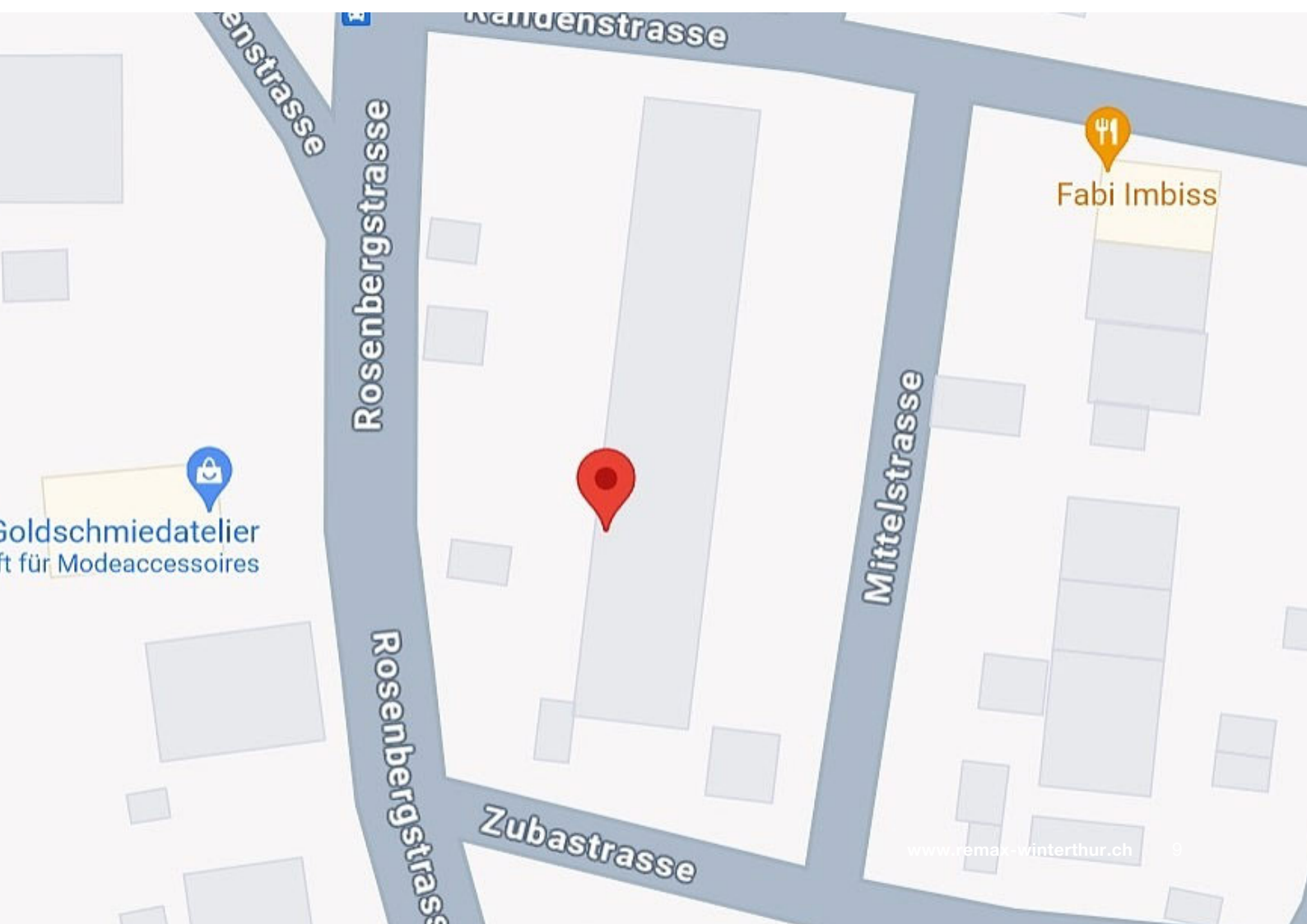
- Baujahr 1927.
- Renovationsbedarf. Die Haustechnik, Installationen und der Innenausbau weisen altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf und entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Standard.
- Einfaches Grundrisskonzept mit gut konzipiertem Grundrisskonzept und Räumen.
- Grundregister Blatt, Kataster-Nr. 1162 Plan, Neuhausen am Rheinfall.
- Grundstücksfläche 172 m<sup>2</sup> .
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Wunsch gerne zu.
- WZ 2.
- Nettowohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>.
- Kubatur Wohnhaus (GV) 380 m<sup>3</sup> mit Vers.-Nr. 2186.
- Versicherungswert 13.05.2020 (GV) CHF 535'300.--.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.











# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-298
Immobilie	4.5-Zi.-Wohnhaus mit Garten
Strasse und Nr.	Rosenbergstrasse 54
PLZ und Ort	8212 Neuhausen a. Rhf. 8212
Baujahr	1927
Zustand	zum Teil renoviert
Ausstattung	Einfacher Ausbau
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	1, Anzahl WC 1
Nettowoohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	171 m <sup>2</sup>
Kubatur Wohnhaus mit Schopf (GVZ)	380 m <sup>3</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale neue Gasheizung
Heizverteilung	Radiatoren
Warmwasseraufbereitung	über 180 lt. Elektroboiler

## PREIS

Richtpreis	CHF 449'000.--
	Bankgeprüft
Zuschlag an den Meistbietenden.	
Hypothek	keine Übernahmeverpflichtung

## SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.
- Preis verifiziert durch TKB!



Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows.



## Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



### Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler  
Verkauf und Beratung

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

michele.pellettieri@remax.ch

### RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

Ich spreche: d/f/e/i/h

**RE/MAX**  
Winterthur

