

Gewerbeliegenschaft mit Attikawohnung direkt am Rhein.

Victor von Bruns-Strasse 15, 8212 Neuhausen am Rheinfall



Vor den Toren Schaffhausens mit höchster Lebens- und Arbeitsqualität

Erschliessung

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in der attraktiven Gemeinde 8212 Neuhausen am Rheinfall, an der Victor von Bruns-Strasse 15 und ist mit dem privaten wie auch mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Bis zum Bahnhof (mit schnellen Bahnverbindungen nach Zürich, Basel, Stuttgart und Konstanz) wie auch zur Bushaltestelle sind es lediglich 450 Meter. Der Autobahnanschluss ist nur 1.3 km entfernt.

In nächster Umgebung (Gehdistanz) gibt es auch Verpflegungsmöglichkeiten. Zudem bietet das nahegelegene Schaffhausen ein umfassendes Dienstleistungsangebot.

Die Gemeinde

Neuhausen am Rheinfall hat sich von einem bescheidenen Bauern- und Fischerdorf zu einem Standort für Technologie und Dienstleistungsbetriebe gewandelt. Aktuell zählt die Gemeinde rund 11'000 Einwohner. Der Steuerfuss für natürliche Personen beträgt 96%, derjenige für juristische Personen 97%. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 798 Hektaren, davon rund 391 Hektaren Wald. Die Gemeinde beheimatet nicht nur den grössten Wasserfalls Europas, sondern hat auch sonst überraschend viel Grünraum und attraktive Naherholungsgebiete. Die Gemeinde verfügt über ein intaktes Sozialleben und ein ganzjähriges, vielseitiges Freizeitangebot. Die Gemeinde bietet einen hohen Lebensstandard, sowohl für Gewerbetreibende, Singles und Familien wie auch für ältere Menschen.

Mehr auch auf: www.neuhausen.ch, www.economy.sh, www.ivs.ch



Allgemeine Beschreibung

Das zu verkaufende Wohn- und Geschäftshaus verfügt über ein Erdgeschoss mit einer Raumhöhe von 4.30 Meter (3.54 Meter bis Unterkant Träger) und einer 3 1/2-Zimmer Attikawohnung mit 150 m² Wohnfläche mit einer riesigen, umlaufenden Terrasse von ca. 350 m² mit fantastischer Sicht auf den an dieser Stelle unberührten Rhein. Die Liegenschaft ist teilunterkellert. Diese Räume sind ohne Stufen von aussen erschlossen und eignen sich als Büro, Praxis- oder Therapieraum usw.. Das Gewerbehaus wurde 1980 in guter, massiver Bauweise erstellt. Die Attikawohnung wurde 1996 ebenfalls in massiver Bauweise realisiert. Gasheizung. Wärmeverteilung im Erdgeschoss mittels Radiatoren, in der Wohnung mittels Fussbodenheizung. Kunststoffenster (Jahrgang 2022) im Untergeschoss.



Weitere Eckdaten

- Baujahr Geschäftshaus 1980.
Aufstockung Attikawohnung
1996.
- Nutzfläche Gewerbe
EG ca. 520 m² und
Werkstattbüro ca. 40 m².
UG ca. 66 m².
- Nutzfläche Attikawohnung
- 1. OG ca. 150 m²,
Terrasse ca. 350 m².
- Grundstücksfläche 1'146 m².
- Teich mit ca. 30'000 Liter Inhalt
und Filteranlage.
- Volumen 3'930 m³.
- Versicherungswert CHF
1'926'000.--.
- Industriezone IV.
- Übernahme nach Vereinbarung.



Raumaufteilung

Untergeschoss, total ca. 90 m²:

Zugang ebenerdig. Büro, Aufenthalts-/Praxisraum mit grosser Fensterfront, 2 WC-Anlagen, Küche, Lager. Technikraum mit Lüftungsanlage und Gasheizung (Jahrgang 2000). Raumhöhe ca. 2.75 Meter.

Erdgeschoss (Gewerbe), total ca. 575 m²:

Zugang über 6-stufige Metalltreppe oder rollstuhlgerechter Rampe. Grosser, stützenfreier Raum ca. 435 m² mit einem zusätzlichen Ausstellungsraum ca. 100 m² und Werkstattbüro von ca. 40 m². Raumhöhe im Gewerbeteil ca. 4.30 Meter (3.54 Meter bis Unterkant Träger).

Obergeschoss (Wohnen), total ca. 150 m² und Terrasse ca. 350 m²:

3 1/2-Zimmer Attikawohnung mit einer umlaufenden Terrasse, total ca. 350 m². Wohn- Esszimmer mit Küche ca. 78 m² und grosszügigen bodentiefen Fensterflächen mit diversen Ausgängen auf die Terrasse. Gäste-/Kinderzimmer 12 m², Schlafzimmer 28 m² (Möglichkeit zur Unterteilung in 2 Zimmer). Beide Zimmer mit Ausgang zur Terrasse. Grosszügiger Korridor, Lavabo mit Kalt-/Warmwasser, Reduit, Wirtschaftsraum mit WM/Tumbler und La und Gasheizung (Jahrgang 2022). Badezimmer mit Badewanne, WC, 2 Lavabos mit Unterbaumöbel, 2 Spiegelschränke. Raumhöhe ca. 2.75 - 2.94 Meter. Ganze Wohnung mit Plattenboden und Fussbodenheizung.

Umgebung:

Teich mit 30'000 Liter Inhalt, Filteranlage. Parkierungsmöglichkeiten vor und seitlich der Liegenschaft, Carport. Einfahrtsmöglichkeit in den Gewerberaum.

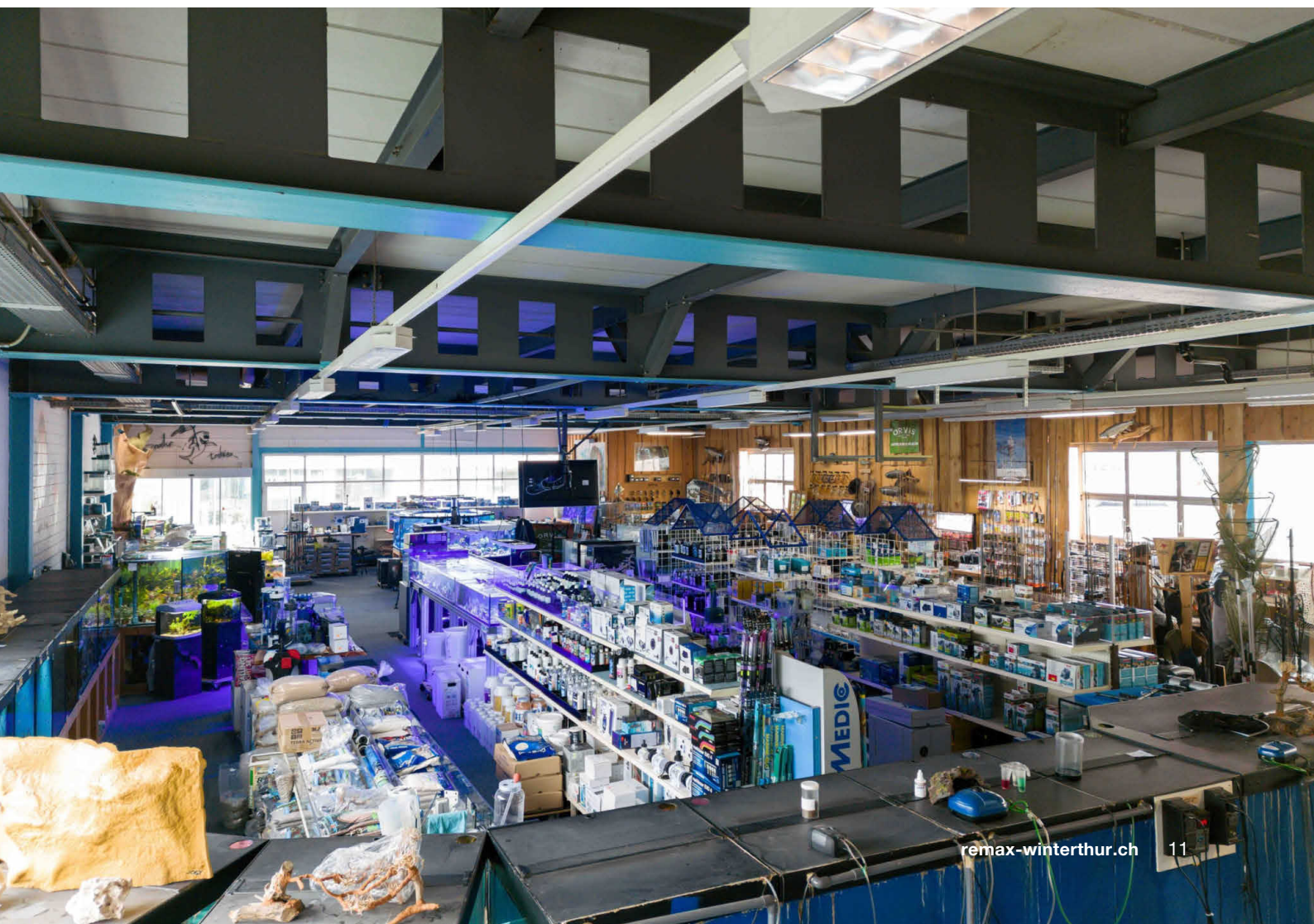












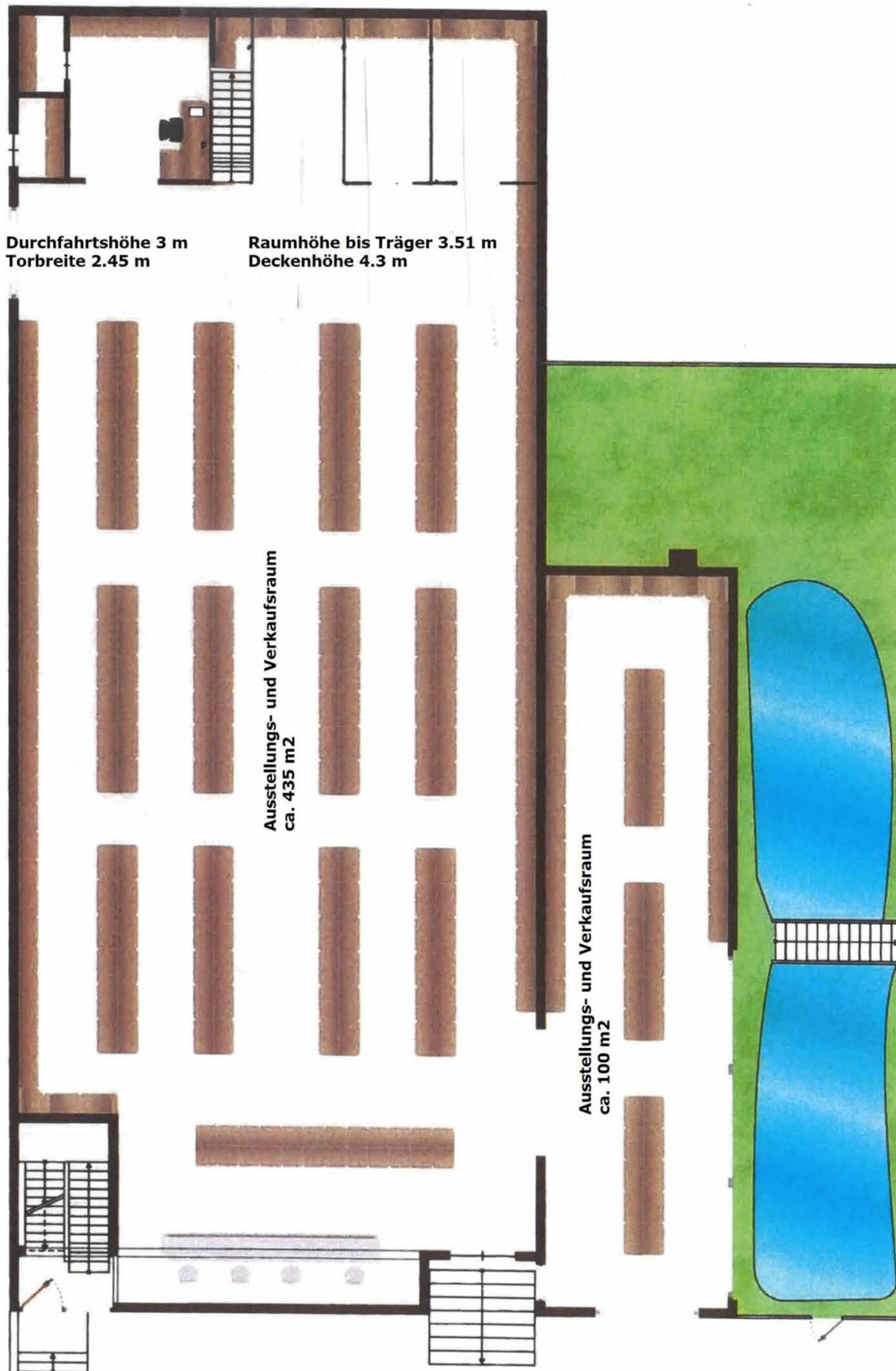




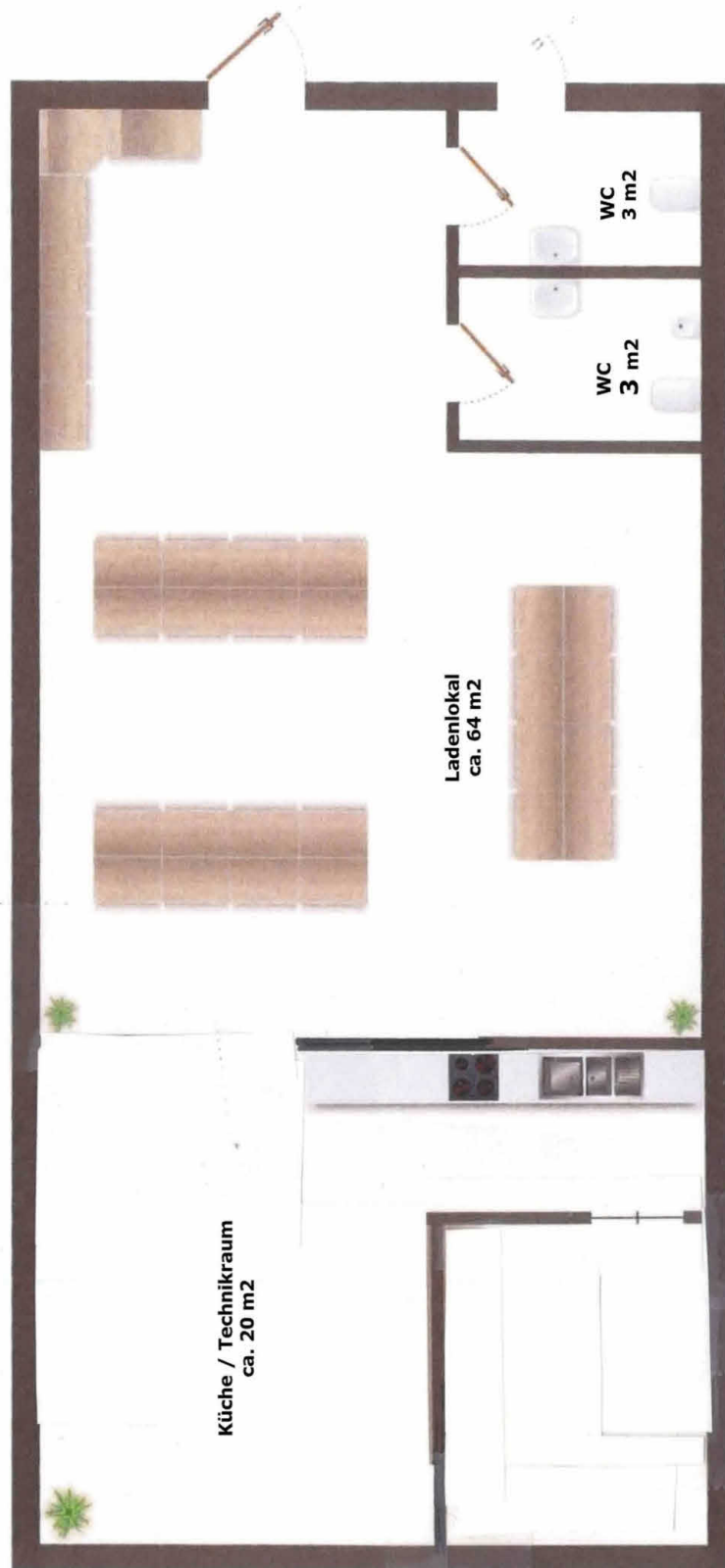
Grundriss Attikawohnung



Grundriss Verkaufsfläche



Grundriss Ladenlokal



Notizen

Grid of dots for notes.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161011-600
Objektart	Büro- und Gewerberäume
Strasse und Nr.	Victor von Bruns-Strasse 15
PLZ und Ort	8212 Neuhausen am Rheinfall
Baujahr Geschäftshaus	1980
Baujahr Attikawohnung	1996
Objektzustand	Gut
Nutzfläche Gewerbe	626 m ²
Nutzfläche Attikawohnung	150 m ²
Nutzfläche Terrasse	350 m ²
Grundstücksfläche	1'146 m ²
Kubatur (GVZ)	3'930 m ³
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gasheizung
Wärmeverteilung Wohnung	mittels Bodenheizung
Wärmeverteilung Gewerbe	mittels Radiatoren

AUSSTATTUNG

Carport	1
Aussenparkplätze	ca. 6

PREIS

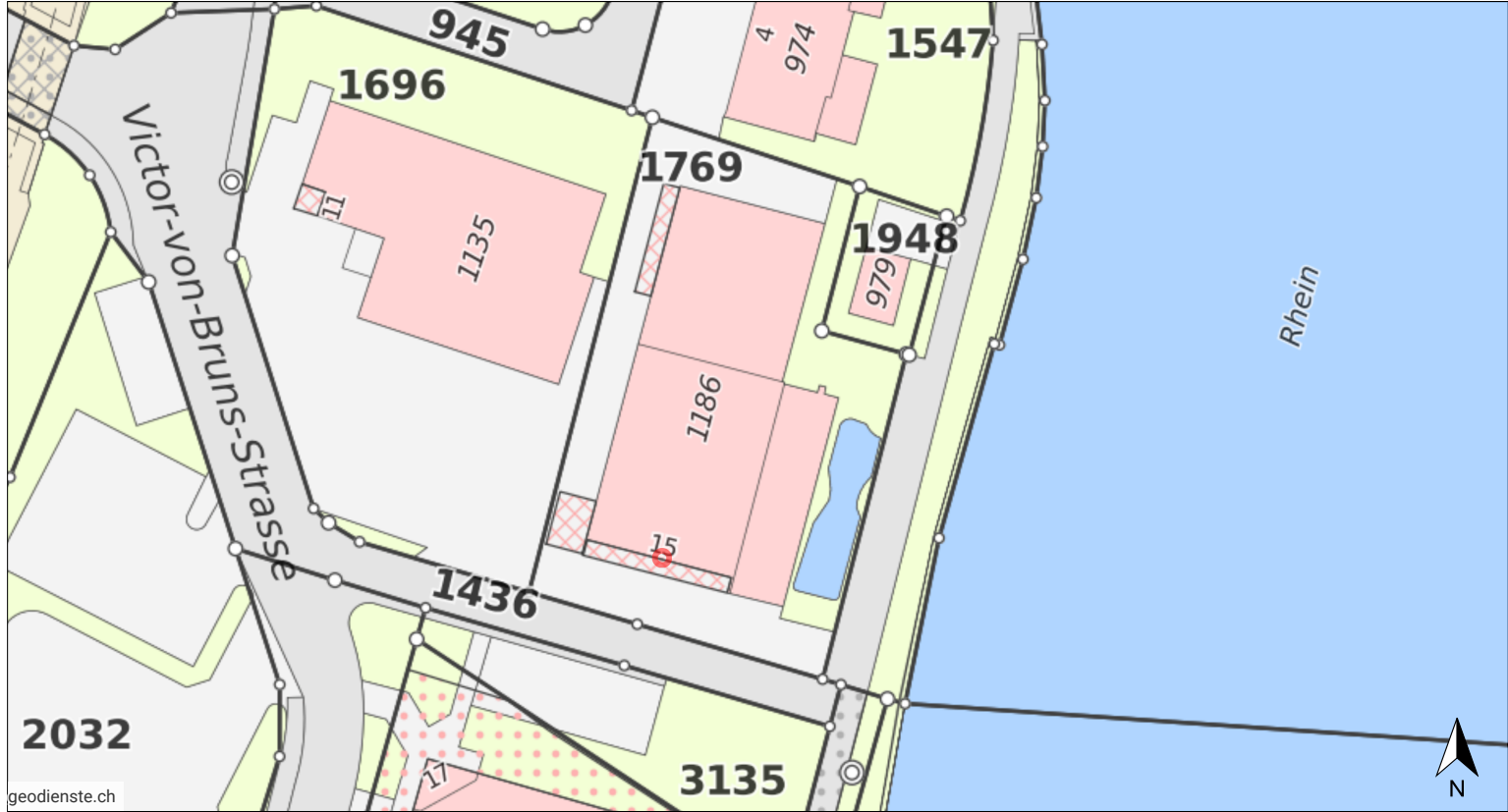
Kaufpreis	CHF 2'490'000.—
------------------	-----------------

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr, S.E.&O.

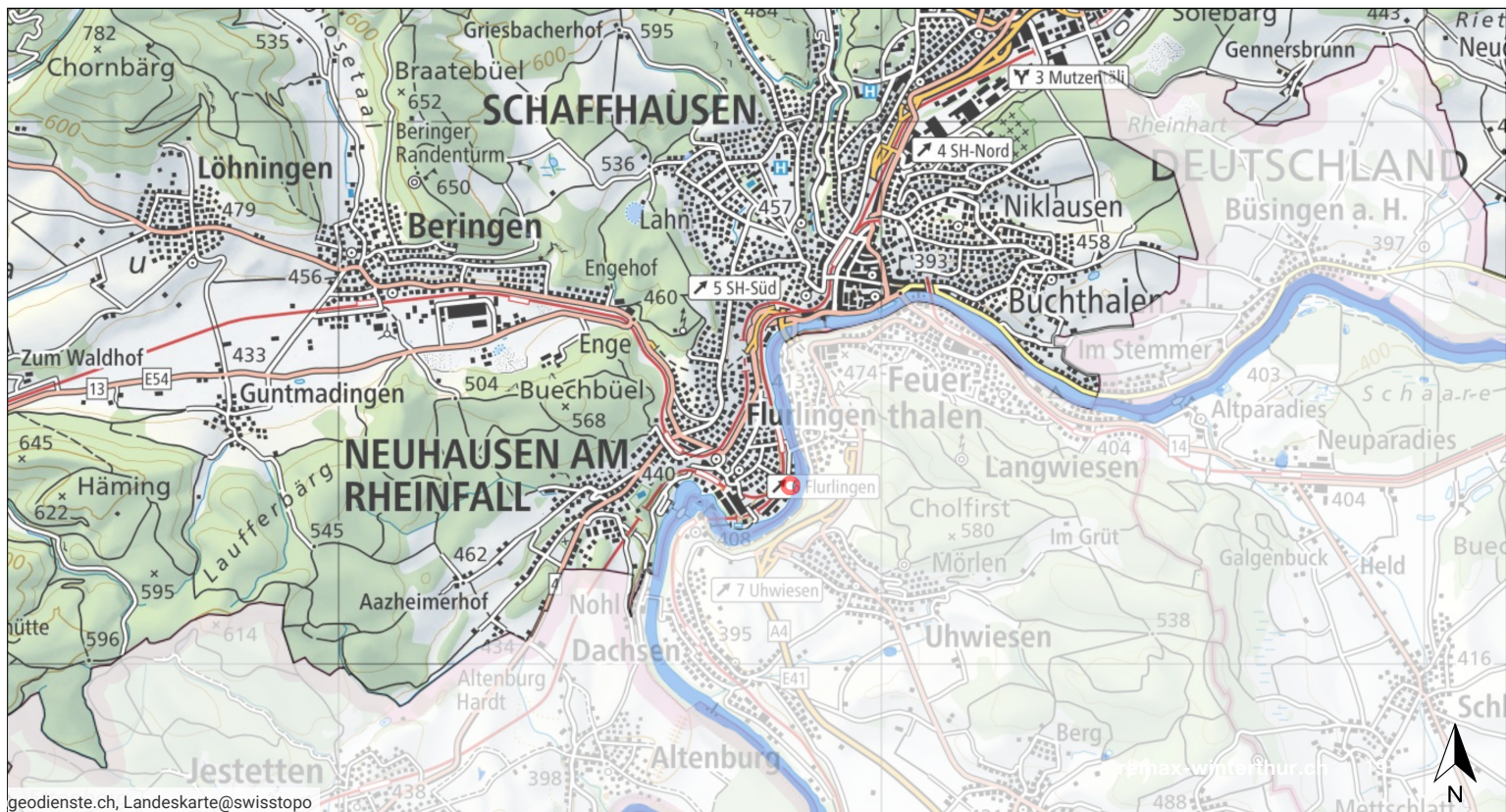
Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden resp. der ÖREB-Kataster.

Masstab: 1:500
Datum: 24.05.2023



Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden resp. der ÖREB-Kataster.

Masstab: 1:50000
Datum: 24.05.2023





Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX COMMERCIAL**

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Winterthur wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: „Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX“. Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



Markus Kernen

eidg. dipl. Immobilientreuhänder

M +41 79 444 87 52

T +41 52 264 50 50

E markus.kernen@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

remax-winterthur.ch

