

Freistehendes 5.5-Zi.- EFH an zentraler und ruhiger Lage



Freyastrasse 13, 8212 Neuhausen am Rheinfall





Willkommen in Neuhausen am Rheinfall

Das Einfamilienhaus an der Freystrasse 13 in 8212 Neuhausen am Rheinfall liegt in einer besonders attraktiven Wohngegend, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnen verbindet.

Die Lage zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zum Rheinfall – dem grössten Wasserfall Europas – aus, der zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar ist und zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Das Umfeld ist familienfreundlich und bietet eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen sowie Bus- und Bahnanschlüsse befinden sich in Gehdistanz.

Zudem liegt das Haus im aufstrebenden RhyTech-Quartier, einem modern gestalteten Wohn- und Arbeitsgebiet mit ansprechender Architektur und

urbanem Flair. Spazierwege entlang des Rheins, das Naherholungsgebiet Cholfirst sowie kulturelle Attraktionen wie das Schlösschen Wörth oder die Miniaturwelt „Smilestones“ machen die Umgebung besonders vielfältig und lebenswert.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung – unter anderem an die Städte Schaffhausen, Winterthur und Zürich – eignet sich die Lage ideal für Pendler. Insgesamt bietet der Standort eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die eine ausgewogene Kombination aus Natur, städtischem Komfort und guter Erreichbarkeit schätzen.

Mehr über die attraktive Gemeinde erfahren Sie unter: www.neuhausen.ch.



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE ATTRAKTIVE LIEGENSCHAFT

Dieses freistehende 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit ca. 120 m² Wohnfläche liegt an ruhiger und zentraler Lage in Neuhausen am Rheinfall – ideal für Familien oder Menschen, die eine grosszügige Ruheoase suchen.

Im Erdgeschoss bietet das Haus ein helles Wohnzimmer und eine moderne Küche, beide mit direktem Zugang zur grossen, gedeckten Terrasse (ca. 31 m²) mit automatischen Sonnenstoren. Ein grosszügiges Entrée mit Sitzplatz, ein Gäste-WC sowie ein gedeckter Eingang runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Bad/WC und ein grosser Balkon (ca. 15 m²) mit schöner Aussicht. Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und gedämmt und bietet mit Estrich und zwei Stauräumen zusätzlichen Platz für flexible Nutzung.

Das Untergeschoss punktet mit einem Naturkeller, einem Hobbyraum, einer Waschküche mit Dusche, einem separaten Tankraum und direktem Zugang zur grossen Garage sowie einem überdachten Ausgang zum Garten.

Der gepflegte Aussenbereich umfasst einen umzäunten Garten, einen Vorgarten mit Bäumen und Sträuchern, einen Kiesplatz mit Wäschehänge und ein gemauertes Schöpfli (ca. 10 m²). Ein Aussenparkplatz ergänzt das Platzangebot.

Für Komfort sorgen Kabel-TV, eine Ölheizung sowie Anschlussmöglichkeiten für Erdgas und Fernwärme – ein rundum stimmiges Zuhause mit viel Platz, Licht und Lebensqualität.

Mehr über dieses interessante und einzigartige Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Weitere Informationen

- Baujahr 1937
- Renovationen 1985, 2010, 2015
- Wohnfläche ca. 120 m².
- Grundbuchauszug: Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, Grundstück-Nr. 1505.
- Gesamtfläche 351 m², Plan Nr. 1, Lagebezeichnung: "Raabeflue".
- Den Grundbuchauszug lassen wir Ihnen auf Anfrage gerne zukommen.
- Volumen Wohnhaus 670 m³, Versicherungssumme CHF 468'000.-- Schätzung vom 29.06.2021.
- Wohnzone VIII
- Heizung: Ölheizung
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Gedämmter und ausgebauter Dachstock mit grossem Fenster
- Tiefgarage mit direktem Hauszugang & Aussenparkplatz
- Grosse, überdachte Terrasse mit Zugang von Küche und Wohnzimmer
- Anschluss für Fernwärme und Gas vorhanden.
- Übernahme der Liegenschaft ab sofort oder nach Vereinbarung.











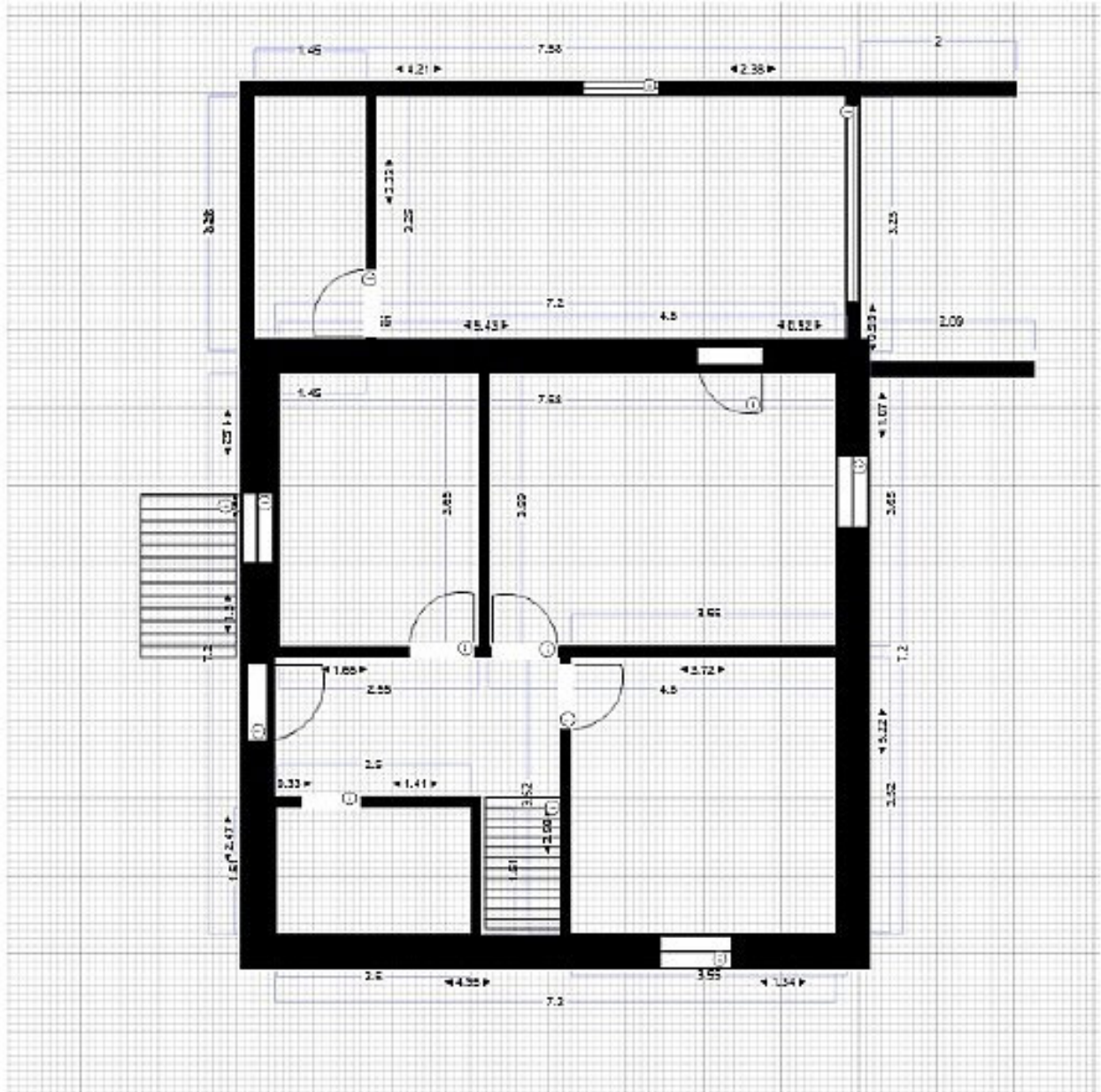




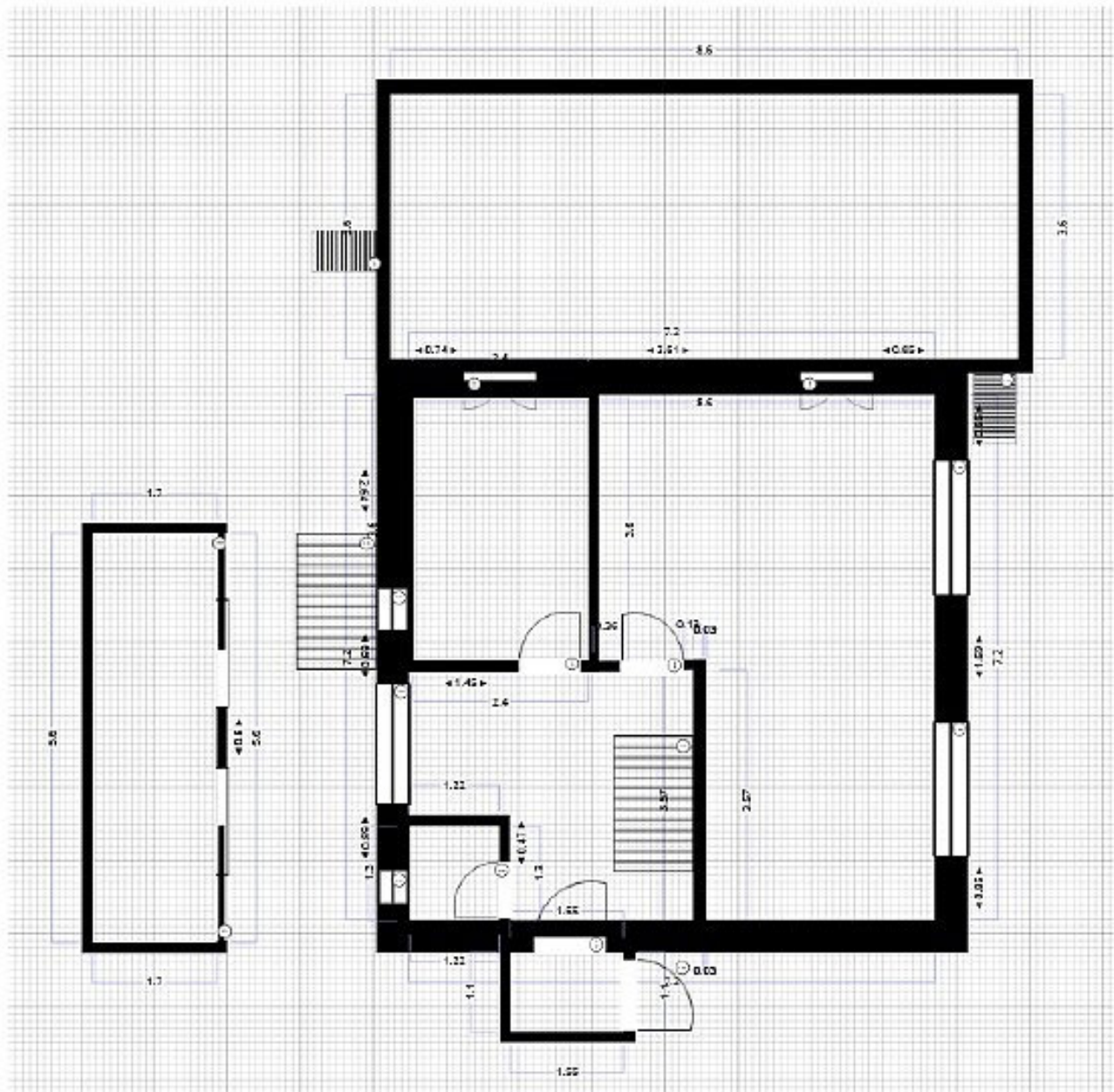




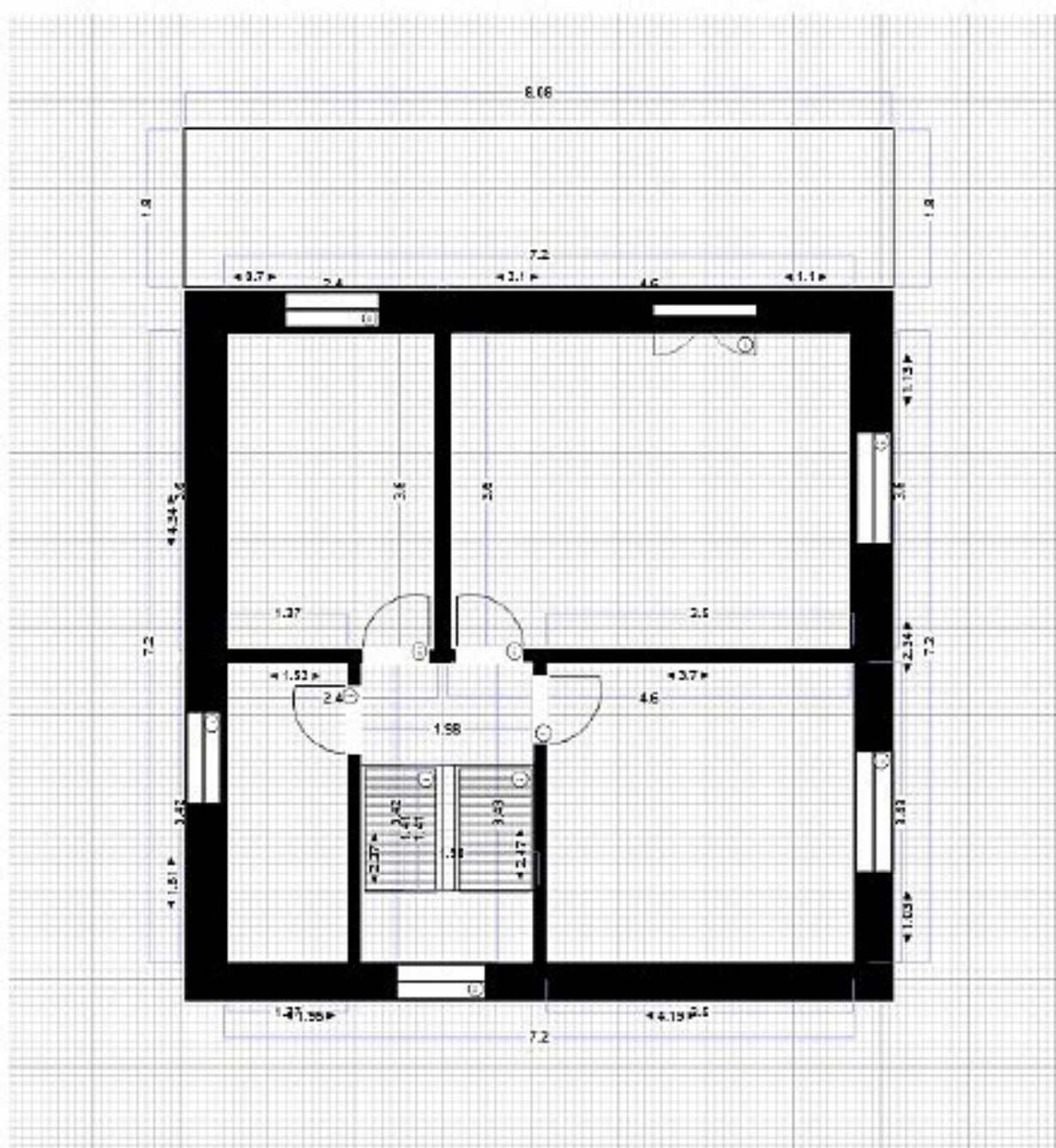
Grundriss Untergeschoss



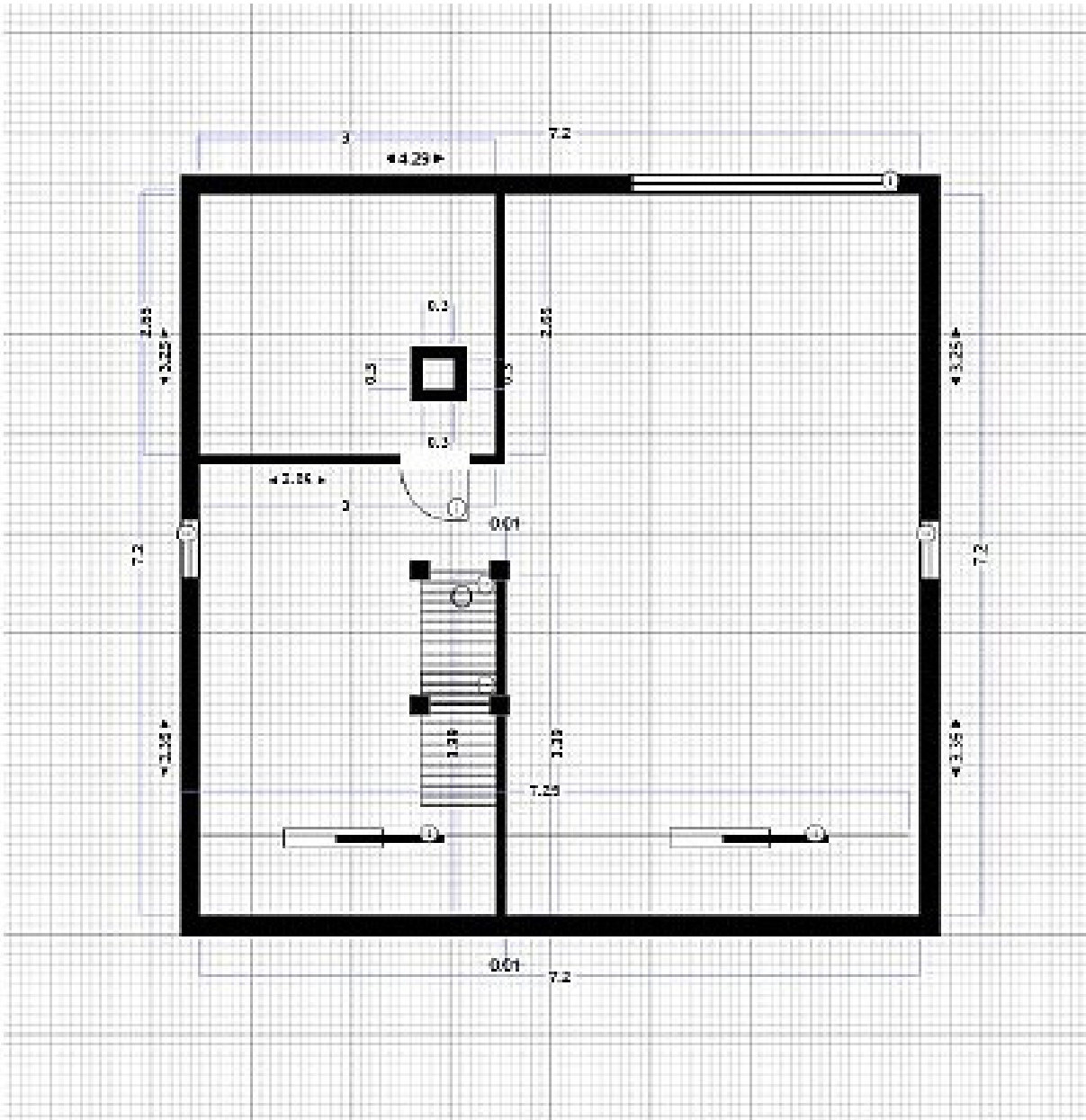
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID

Immobilie

Strasse

PLZ und Ort

Baujahr

Zustand

Anzahl Schlafzimmer

Anzahl Nasszellen

Wohnfläche

Grundstücksfläche

Kubatur

Versicherungswert (GVSH)

5.5-Zimmer-EFH

Freyastrasse 13

8212 Neuhausen am Rheinfall

1937

gepflegt

3

2

ca. 120 m²

351 m²

670 m³

CHF 468'000.--

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart

Wärmeverteilung

Ölheizung

Radiatoren

AUSSTATTUNG

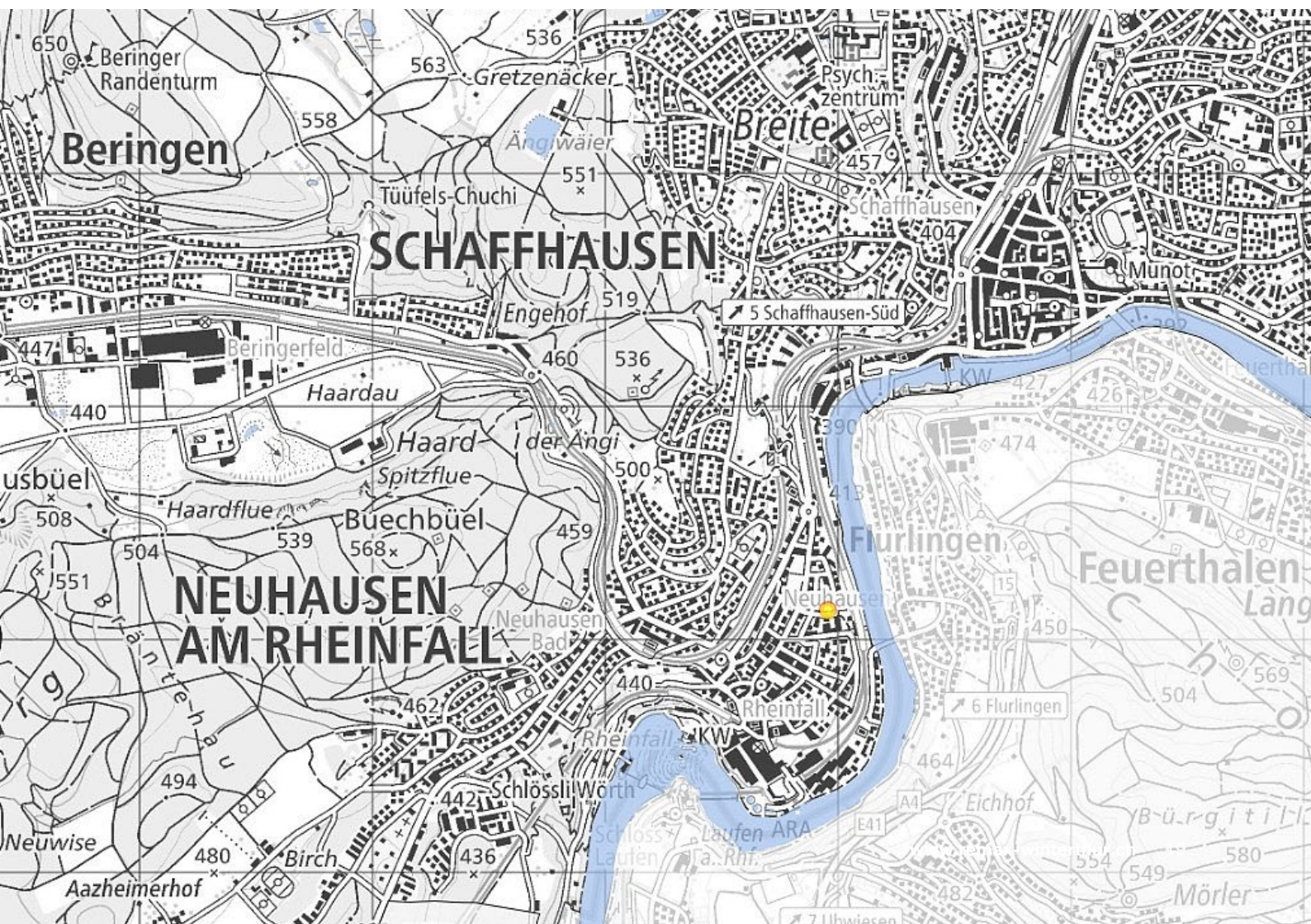
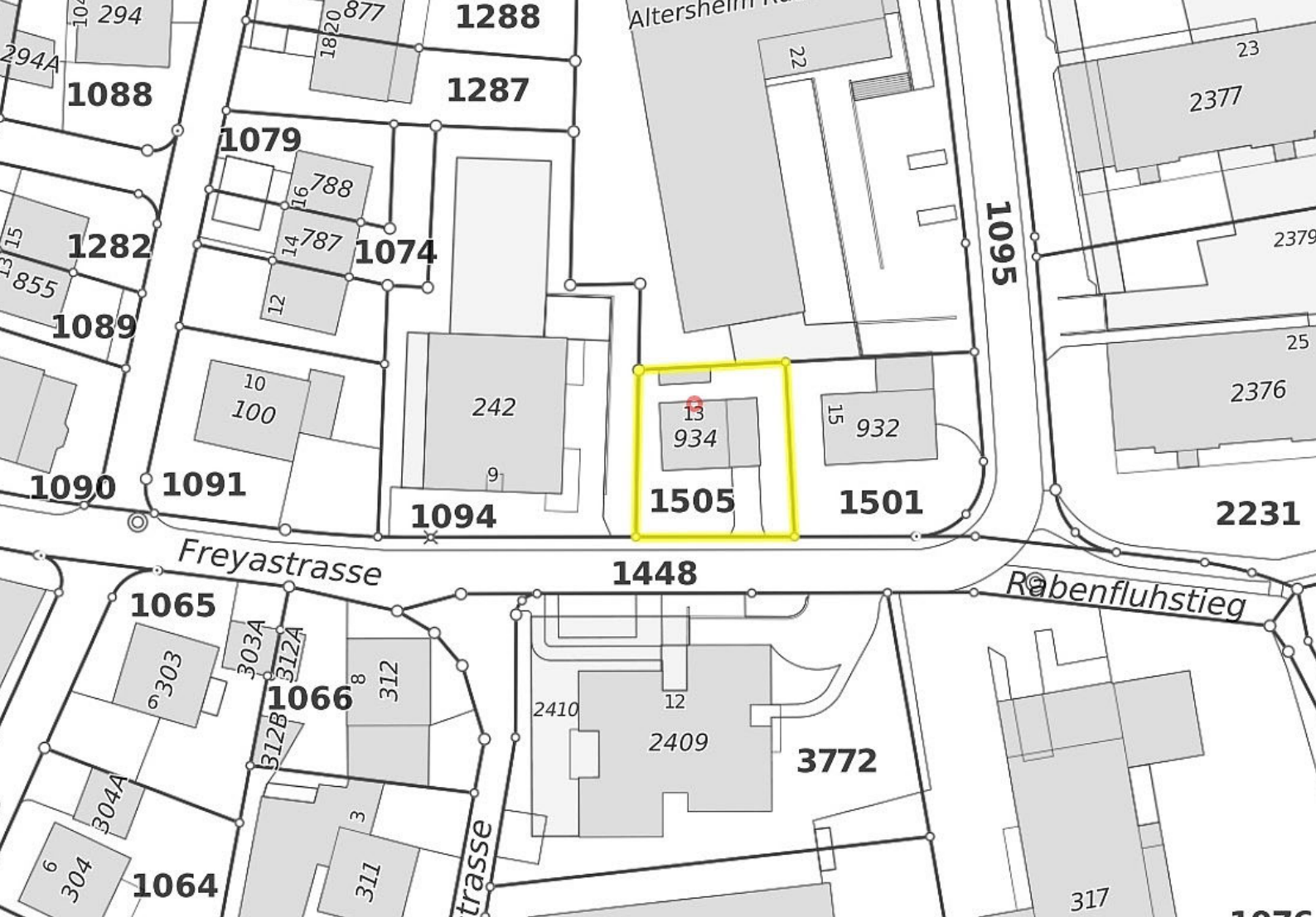
PREISE

Angebotspreis

CHF 835'000.-- resp. dem
Meistbietenden

SONSTIGES

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





Immobilien sind mein Zuhause! 5 Vorteile auf einem Blick!

Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!
Wellness für Ihre Nerven. I take care of everything!
Schnelle Antwortzeiten!
Vertiefte Marktkenntnisse. Lokal, regional & national.
Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft!
Ersatzbeschaffung beim Verkauf/ Mithilfe



Michele Pellettieri

Immobilienmakler
Verkauf

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

Michele Pellettieri

RE/MAX Winterthur
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur

