

# **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 Freyastrasse 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 Schlosschen Wörth oder die Minaturwelt „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](http://www.neuhausen.ch).



# Ein kurzer Überblick

## ÜBER DIESE ATTRAKTIVE LIEGENSCHAFT

Dieses freistehende 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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 Wäschehängen und ein gemauertes Schöpfli (ca. 10 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>.
- Grundbuchauszug: Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, Grundstück-Nr. 1505.
- Gesamtfläche 351 m<sup>2</sup>, Plan Nr. 1,  
Lagebezeichnung: "Raabeflue".
- Den Grundbuchauszug lassen wir Ihnen auf  
Anfrage gerne zukommen.
- Volumen Wohnhaus 670 m<sup>3</sup>,  
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.











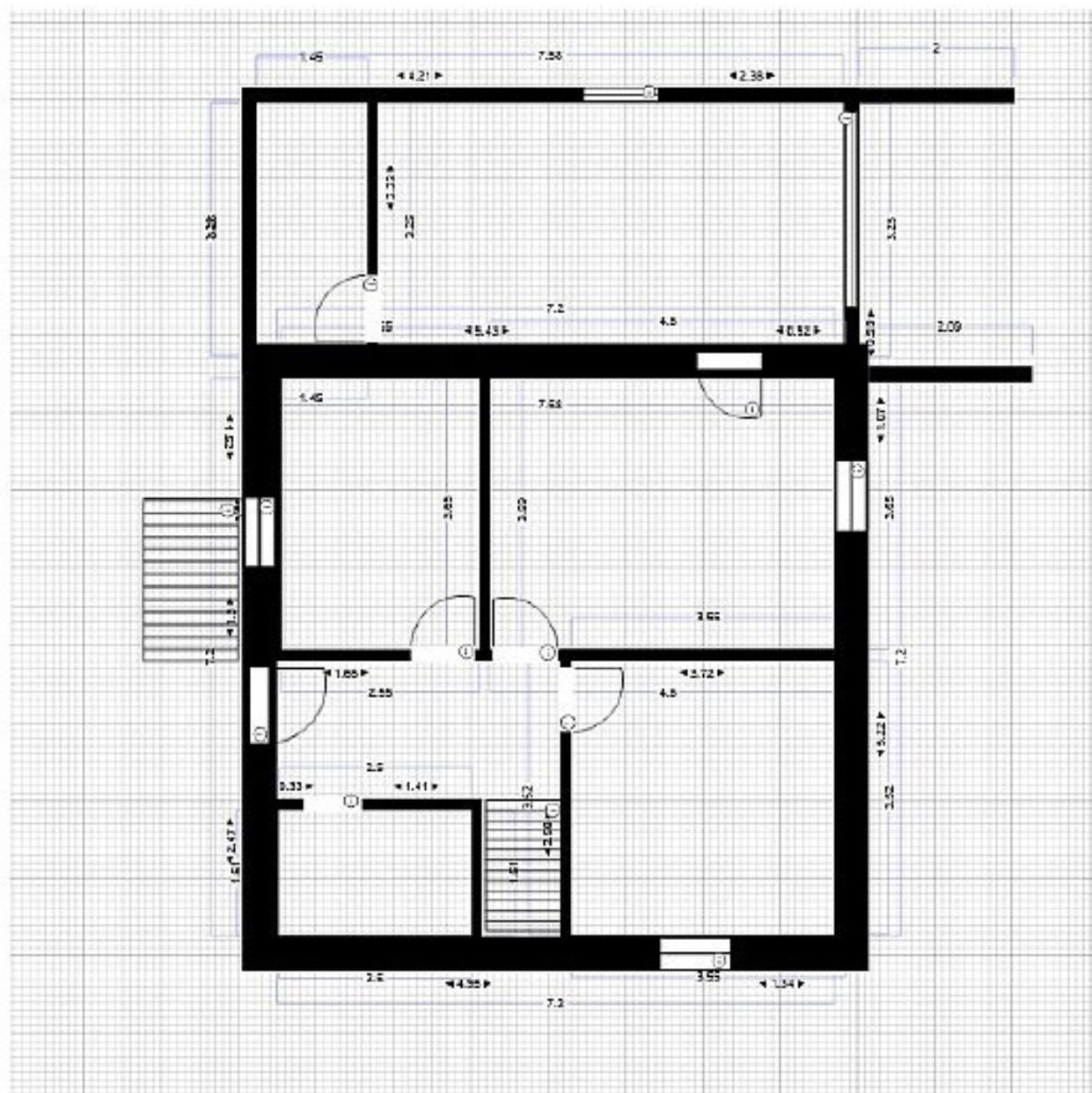




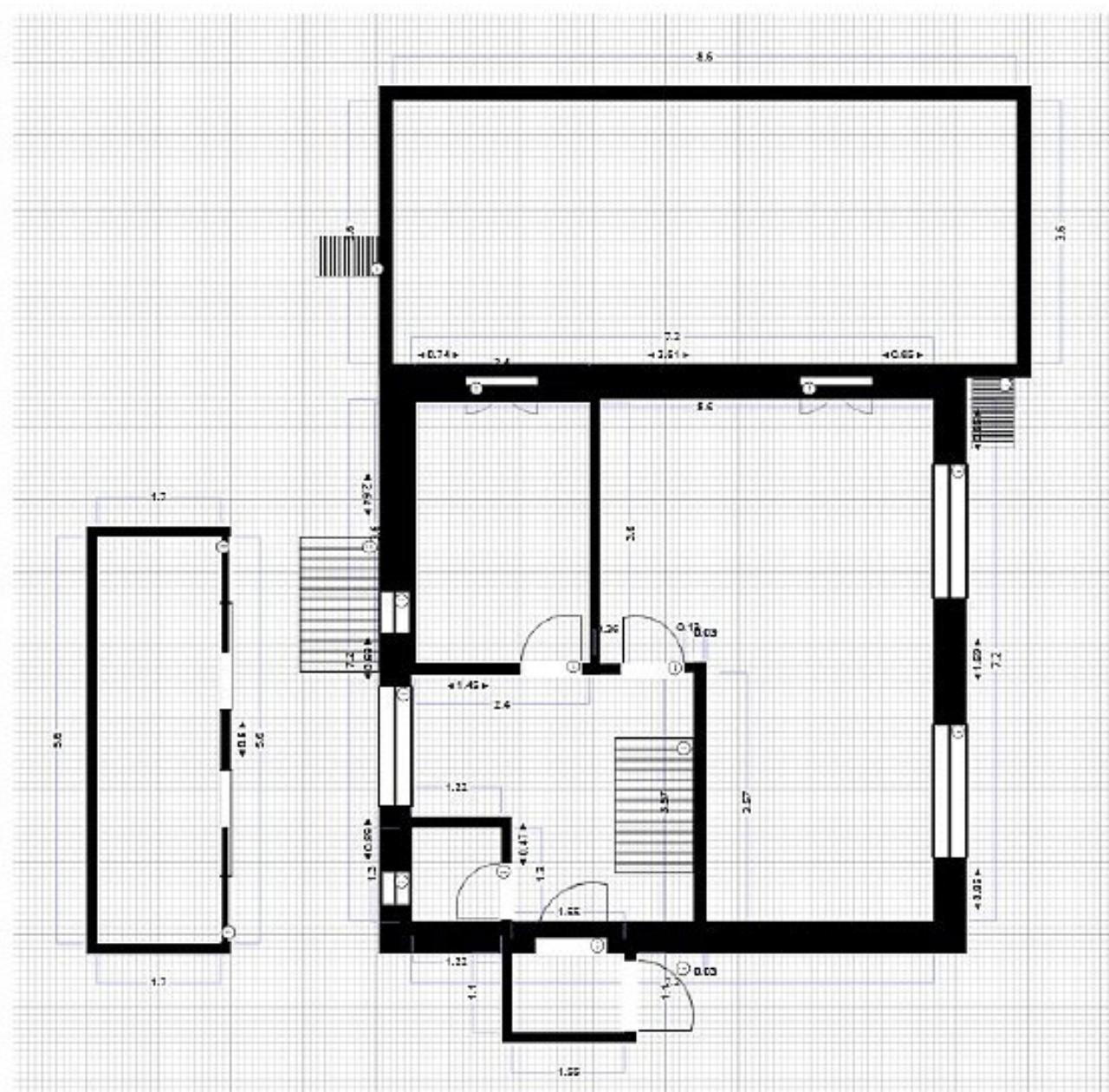




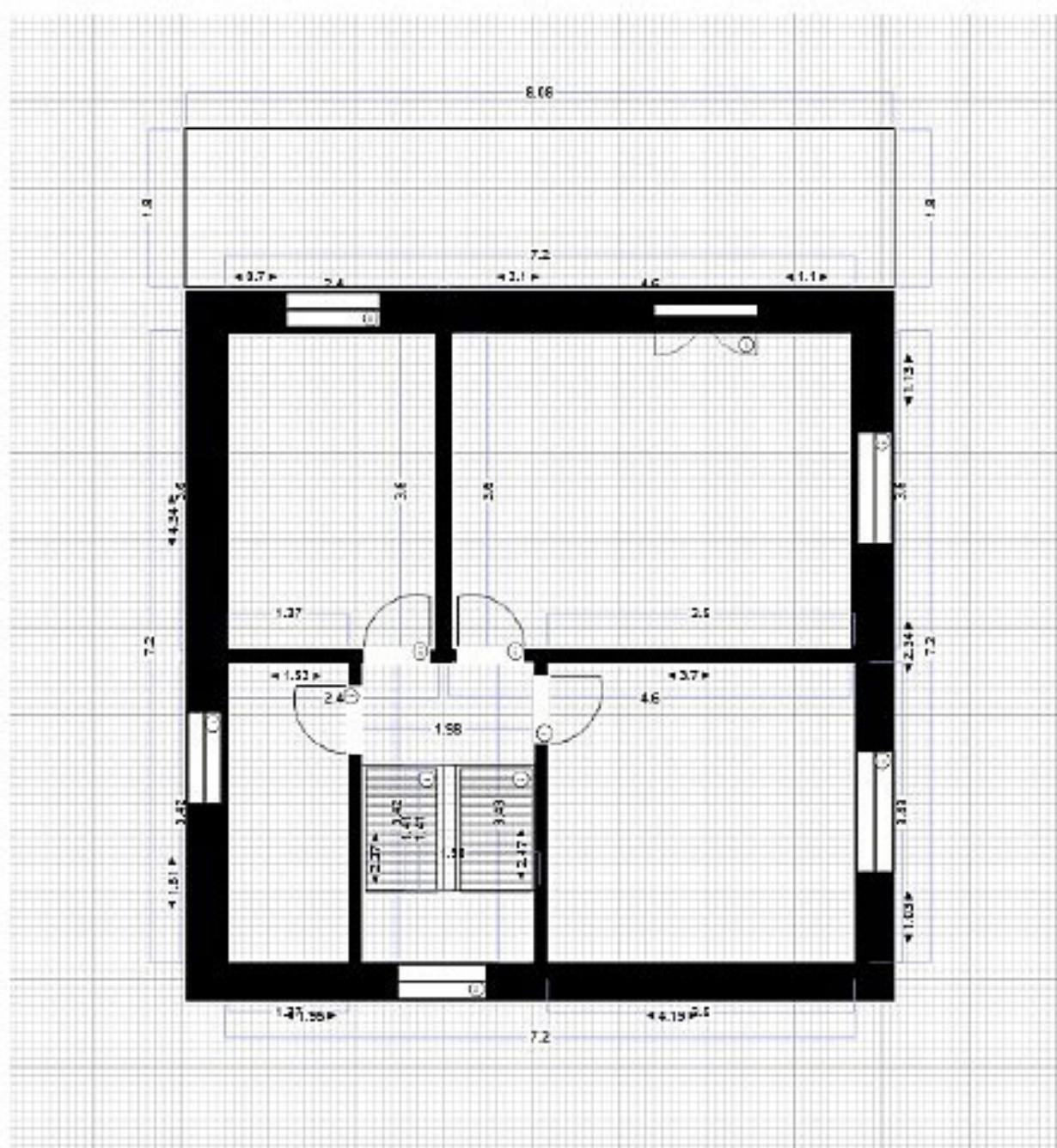
## Grundriss Untergeschoß



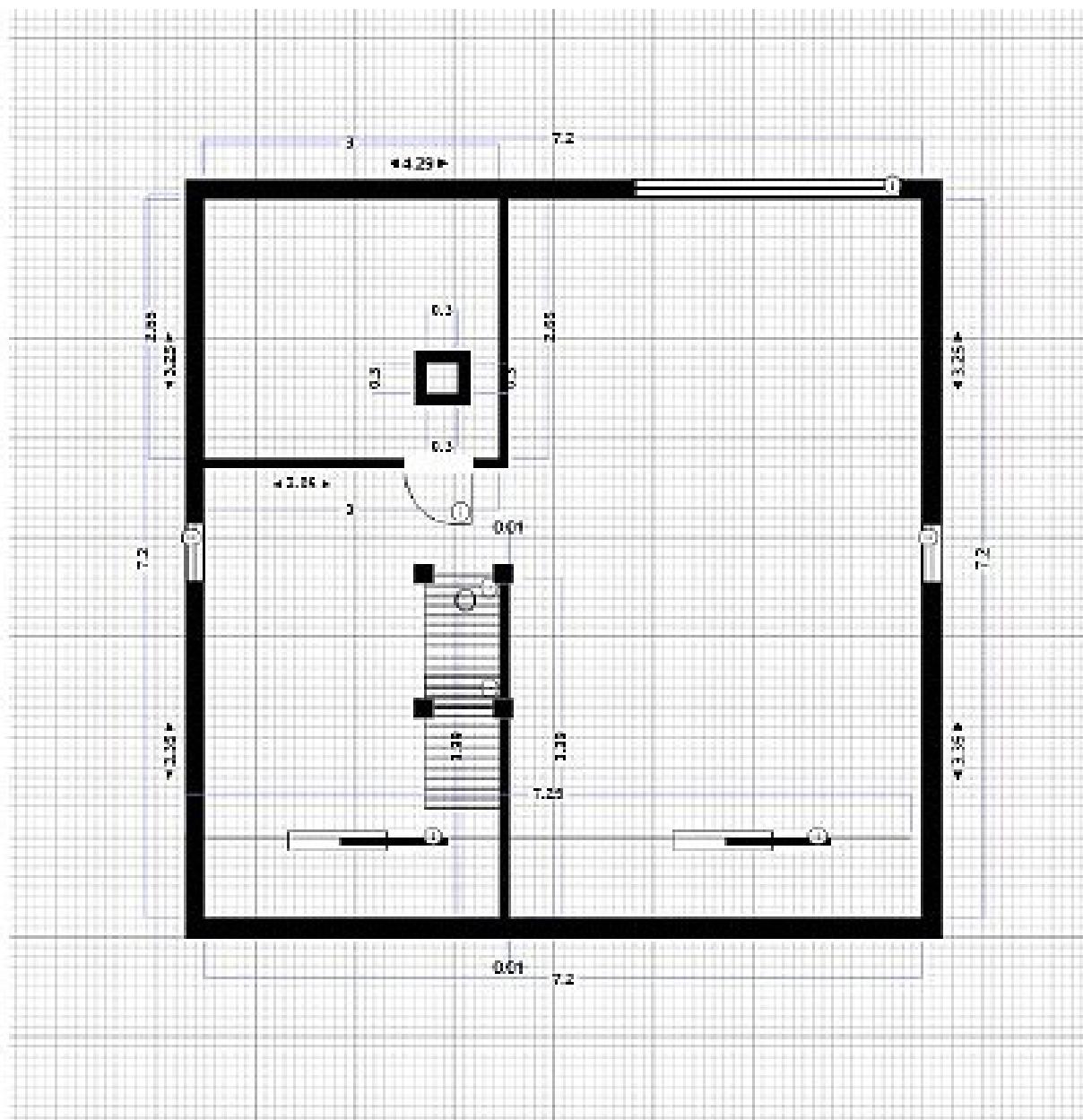
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



# Grundriss Dachgeschoß



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### ID

Immobilie	5.5-Zimmer-EFH
Strasse	Freyastrasse 13
PLZ und Ort	8212 Neuhausen am Rheinfall
Baujahr	1937
Zustand	gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	351 m <sup>2</sup>
Kubatur	670 m <sup>3</sup>
Versicherungswert (GVSH)	CHF 468'000.--

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

## AUSSTATTUNG

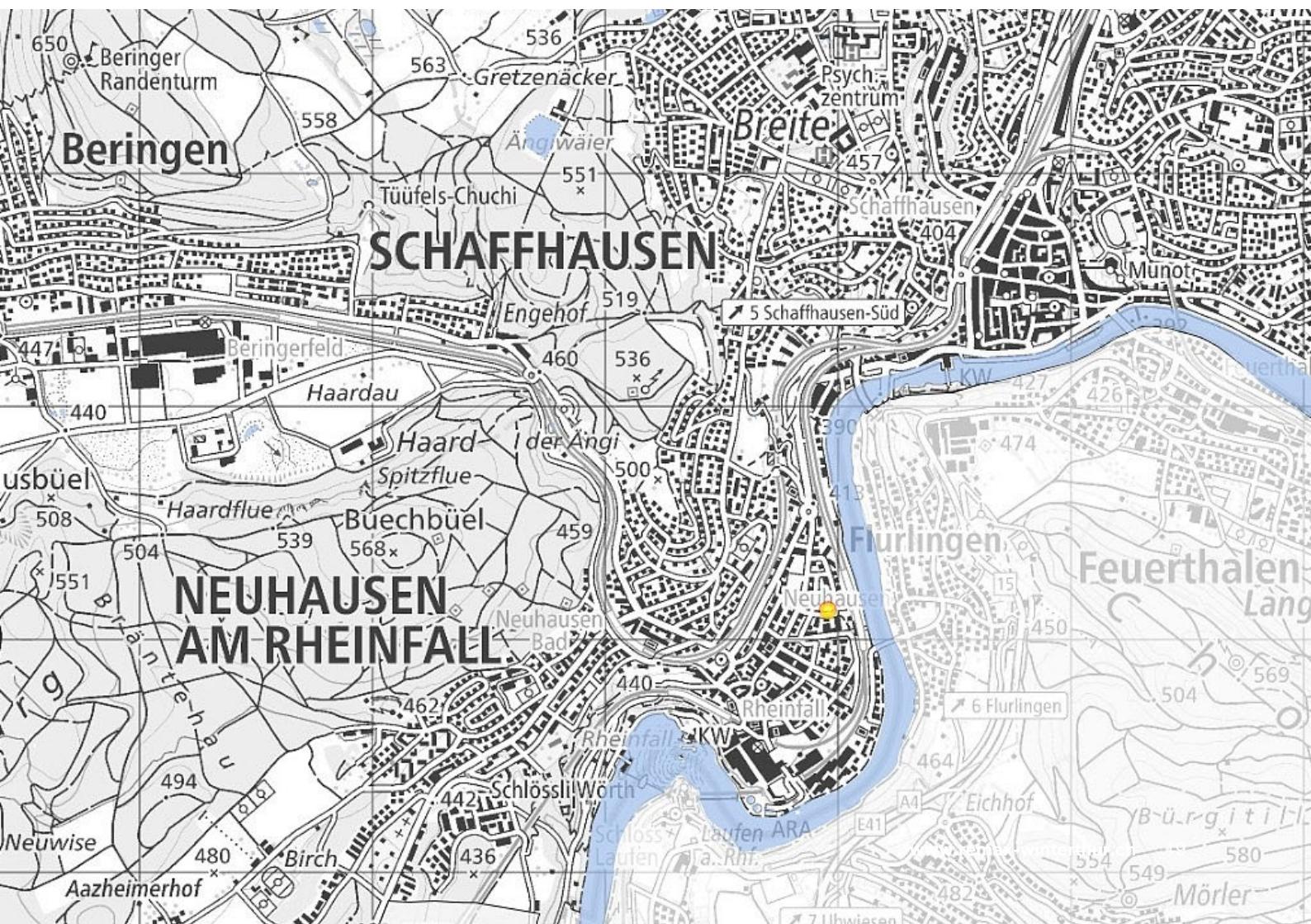
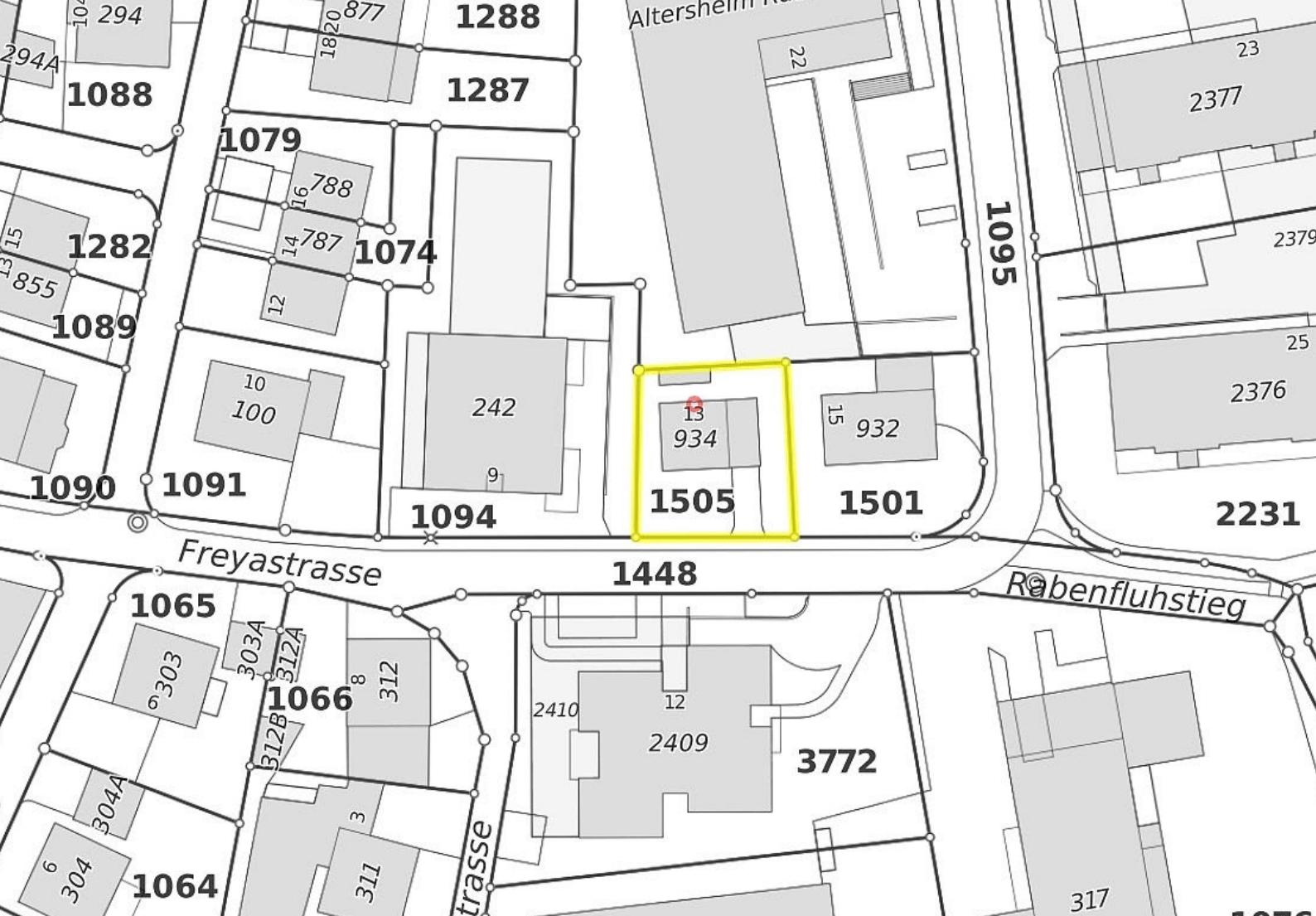
### PREISE

Angebotspreis	CHF 835'000.-- resp. dem Meistbietenden
---------------	--------------------------------------------

### SONSTIGES

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

Rechtlicher Hinweis: Jeder RE/MAX Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.  
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.





## Immobilien sind mein Zuhause! 5 Vorteile auf einen 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](http://www.pellettieri.ch)

[michele.pellettieri@remax.ch](mailto:michele.pellettieri@remax.ch)

**Michele Pellettieri**

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

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

**RE/MAX**  
Winterthur

