



# Zwischen Munot und Rhein: Familienparadies mit nachhaltigem Komfort

Hauptstrasse 16, 8246 Langwiesen

 **Gaetano**  
IMMOBILIEN

[WWW.GAETANO-IMMOBILIEN.CH](http://WWW.GAETANO-IMMOBILIEN.CH)

## Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent

Schön, dürfen wir Ihnen das Dossier über eine tolle Immobilie zeigen. Sie haben so einen perfekten Überblick über alle wichtigen und relevanten Informationen zum Objekt.

Als Immobilienvermittler wollen wir immer zwei zufriedene Kunden haben: Käufer und Verkäufer!

Sind Sie an einem Kauf interessiert? Wir von der Gaetano-Immobilien begleiten Sie im gesamten Prozess mit maximaler Seriosität und Qualität. Wir sind bestrebt Ihnen alle nötigen Informationen zur Verfügung zu stellen, um Ihre Entscheidung zu erleichtern und die für Sie richtige Immobilie zu finden.

Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, das Objekt vor Ort zu besichtigen oder in einem persönlichen Gespräch Ihre Fragen und Anliegen zu klären. Zögern Sie deshalb nicht uns zu kontaktieren. Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Wir freuen uns, Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause zu begleiten und wünschen Ihnen viel Freude am potenziellen neuen Eigenheim.

Freundliche Grüsse

Das Gaetano Immobilien Team



Ihr Ansprechpartner  
**ALESSANDRO GAETANO**

 076 322 70 20

 052 212 17 18

 [info@gaetano-immobilien.ch](mailto:info@gaetano-immobilien.ch)

Gaetano Immobilien GmbH

Technikumstrasse 64

8400 Winterthur



Sicht auf den Rhein

Stellen Sie sich vor: Ihr neues Zuhause im 2. Stock, mit Blick auf den Munot und den Rhein, wo jeder Tag mit einer spektakulären Aussicht beginnt. Diese 3.5-Zimmer-Wohnung, die spielend leicht in eine 4.5-Zimmer-Wohnung umgewandelt werden kann, bietet nicht nur ca. 115 m<sup>2</sup> puren Wohnkomfort, sondern auch direkten Zugang zum Rheinufer – Ihr eigenes Stück Natur direkt vor der Haustür.

Vom grosszügigen Eingangsbereich mit praktischen Einbauschränken und einer stilvollen Garderobe bis hin zu den lichtdurchfluteten Räumen, die von einem einladenden Parkettboden geprägt sind, strahlt jede Ecke der Wohnung Wärme und Willkommen aus. Die moderne Küche, ein wahrer Traum für jeden Hobbykoch, mit ihrer Kochinsel, hochwertigen Miele-Geräten und einem innovativen Bora-Kochfeld, bietet nicht nur den perfekten Ort für gesellige Abende mit Freunden, sondern auch eine atemberaubende Weitsicht aus dem Fenster, die das Kochen zu einem visuellen Erlebnis macht.

Neben den zwei grosszügigen Nasszellen, die mit einer erfrischenden Dusche und einer entspannenden Badewanne ausgestattet sind, bietet die Wohnung auch zwei gut geschnittene Zimmer und ein einladendes Wohnzimmer, das von natürlichem Licht durchflutet wird. Ein besonderes Merkmal ist der grosszügige, halboffene Essbereich, der nahtlos an den Wohnbereich angrenzt und den perfekten Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden bietet. Dieser Bereich bietet zudem die Flexibilität, bei Bedarf zu einem dritten Zimmer umgestaltet zu werden, was zusätzlichen Raum für Privatsphäre bietet.

Doch das Highlight der Wohnung bleibt der Balkon mit seiner atemberaubenden Aussicht: Ob der historische Munot zur Linken oder die sanfte Ruhe des Rheins zur Rechten – die Panoramablicke verleihen jedem Morgen und Abend einen unvergleichlichen Zauber.

Die Wohnung besticht durch ihren Minergie-Standard, der energieeffizientes und umweltfreundliches Wohnen garantiert. Dies schont nicht nur die Umwelt, sondern wirkt sich auch positiv auf Ihre Kosten aus.

Ergänzt wird das Angebot durch nützliche Extras wie einen privaten Keller, einen geräumigen Hobbyraum mit Waschmaschine und Tumbler (optional für CHF 33'000.-) und zwei Tiefgaragenplätze für je CHF 25'000.-, die Ihr Wohnleben bereichern und für zusätzlichen Komfort sorgen.

Dieses Zuhause bietet Familien oder Paare die perfekte Kombination aus unmittelbarer Naturnähe, höchstem Wohnkomfort und der Möglichkeit, einen nachhaltigen Lebensstil zu pflegen.

## Familienoase Feuerthalen: Leben wo der Rhein fliesst

Feuerthalen, gelegen im Bezirk Andelfingen, zeichnet sich durch seinen Charme und die malerische Lage am Rhein, nördlich des Cholfirsts, aus. Diese Gemeinde, zu der auch Langwiesen gehört, geniesst die unmittelbare Nähe zur Stadt Schaffhausen, mit der sie über eine Strassen- und Eisenbahnbrücke direkt verbunden ist.

In Feuerthalen finden sich umfassende Bildungsangebote von der Kindergartenstufe bis zur Sekundarschule, allesamt innerhalb der Gemeindegrenzen. Für den Einkaufsbedarf steht den Bewohnern ein breites Angebot zur Verfügung, einschliesslich eines Coop Megastores und verschiedener Fachgeschäfte, die einfach zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar sind.

Die Verkehrsinfrastruktur in Feuerthalen ist hervorragend ausgebaut. Buslinien, wie die 634 nach Schloss Laufen am Rheinfall und die 630 nach Marthalen, starten am Bahnhof Schaffhausen. Zudem garantieren THURBO-Züge mit regelmässigen Verbindungen in Richtung Stein am Rhein und Kreuzlingen eine komfortable Mobilität mit Haltestellen direkt in Feuerthalen und Langwiesen. Autofahrern bietet die nahegelegene Autobahn A4 eine schnelle Verbindung, die Feuerthalen über die Ausfahrt Feuerthalen/Flurlingen zugänglich macht.

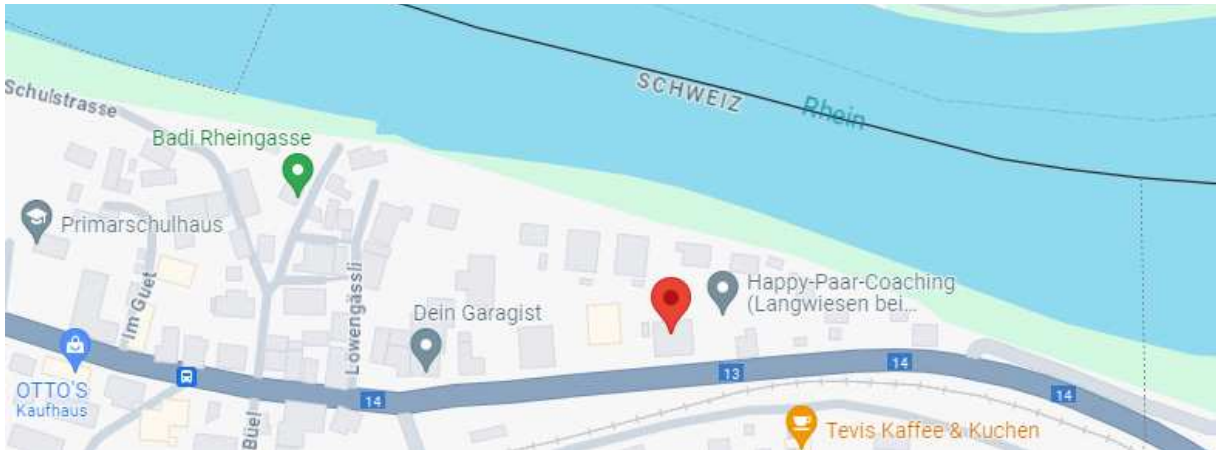
Wichtige Distanzen im Überblick:

- Kindergarten ca. 230 m
- Primarschule ca. 400 m
- Sekundarschule ca. 2.7 km
- Einkaufen ca. 1.6 km
- Post ca. 1.9 km
- Rhein ca. 100 m
- Bahnhof ca. 300 m, nach Schaffhausen ca. 9 min, nach Stein am Rhein ca. 19 min
- Autobahnanschluss ca. 4.3 km



Wohnung direkt am Rhein

## Daten & Fakten



**Standort:**

Hauptstrasse 16  
8246 Langwiesen



**Objektart:**  
**Wertquote:**

Minergie - Eigentumswohnung  
118/1000



**Wohnfläche:**  
**Hobbyraum:**

ca. 115 m<sup>2</sup>  
1 zu CHF 33'000.-



**Wärmeerzeugung:**  
**Wärmeverteilung:**

Gasheizung  
Bodenheizung



**Baujahr:**

2021



**Zimmer:**

3.5



**Nasszellen:**

2



**Tiefgarage:**

2 zu je CHF 25'000.--



**Stockwerk:**

2. Stock mit Lift



**Verfügbar ab:**

nach Vereinbarung

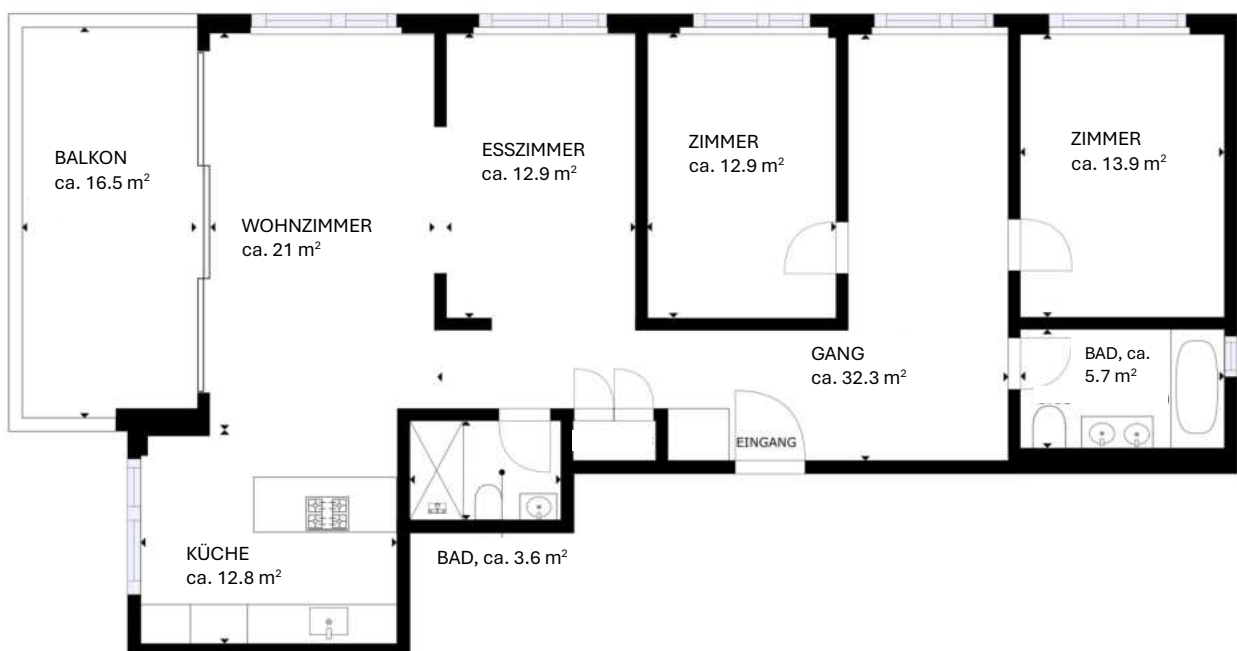


**Verkaufsrichtpreis:**

CHF 997'000.-- resp. dem Meistbietenden

## Grundrissplan

---



Der Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

## Katasterplan



## Bildergalerie

---



Küche



Essbereich



## Bildergalerie

---



Wohnbereich



Aussicht vom Balkon

## Bildergalerie

---



## Bildergalerie

---



Zimmer



Aussenansicht

## Eigene Notizen

---




**Wollen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren?**

Beantragen Sie unsere marktbasierende Immobilienbewertung zur realistischen Preisfestlegung.

---



Gaetano Immobilien GmbH  
Technikumstrasse 64  
8400 Winterthur

 052 212 17 07  
 [info@gaetano-immobilien.ch](mailto:info@gaetano-immobilien.ch)  
 [www.gaetano-immobilien.ch](http://www.gaetano-immobilien.ch)

