

V e r k a u f s d o k u m e n t a t i o n

Objekt: 6 Zimmer- Einfamilienhaus mit Wintergarten, grosser
Sonnenterrasse und Doppelgarage
Säntisweg 10, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Ansprechperson Verkauf: Anja Wirz
077 413 53 68
info@anjawirz.ch

Verhandlungsbasis: CHF 1'340'000.-
Reservation CHF 20'000.- (wird am Kaufpreis angerechnet)



Objektbeschreibung:

Sehr geehrte Interessenten

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim – dann sind Sie hier genau richtig.

Das Einfamilienhaus mit Baujahr 1932 wurde laufend renoviert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Der individuelle Ausbau verleiht dem Objekt einen ganz persönlichen Charakter. Der beheizte Wintergarten, der Garagenanbau mit grosszügiger Sonnenterrasse, sowie der gepflegte Umschwung mit Biotopen, machen das Einfamilienhaus zum idealen Objekt für junge Familien.

Der Säntisweg ist eine Privatstrasse und liegt in der Gemeinde Neuhausen in einem verkehrsberuhigten Einfamilienhaus- Quartier.

Die Liegenschaft hat dank der Hanglage Richtung Süden eine gute Besonnung mit Aussichtslage.

Der DB Bahnhof Neuhausen ist zu Fuss in ca. 5 min erreichbar. Auch Kindergarten, Schulen sowie Coop / Migros befinden sich in Gehdistanz.

Vereinbaren Sie einen Termin für eine unverbindliche Beratung oder Besichtigung. Wir freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme.



Anja Wirz
Tel: 077 413 53 56
Mail: info@anjawirz.ch



Nutzflächen:

Untergeschoss:	Wirtschaftsraum	23.3 m ²	Zugang Garage
	Vorraum / Treppe	14.7 m ²	sep. Gartenausgang
	Keller / Heizung	10.2 m ²	
	Keller	16.4 m ²	
	Keller	7.0 m ²	
Erdgeschoss	Eingang	4.6 m ²	
	Korridor/ Treppe	8.6 m ²	
	Essküche	16.7 m ²	sep. Gartenausgang
	Esszimmer	7.8 m ²	
	Büro	11.5 m ²	
	Wohnzimmer	25.9 m ²	Cheminée
	Wintergarten beheizt	16.0 m ²	
	Zimmer	12.7 m ²	
	Badezimmer	7.1 m ²	Einbauwanne, Closomat, Lavabo
	Dusche	4.1 m ²	Dusche, WC, Lavabo
Dachgeschoss	Korridor	4.5 m ²	
	Zimmer	17.7 m ²	
	Zimmer	15.8 m ²	
	Galerie	9.0 m ²	
	Estrich		
Garagenanbau	Garage	48.7 m ²	2 Einstellplätze
	Terrasse	50.0 m ²	offen
<hr/>			
Summe der Flächen:	Keller	71.6 m ²	teils beheizte Flächen
	Einfamilienhaus	162.0 m ²	beheizte Flächen EG und DG
	Garage	48.7 m ²	Ladestation
	Terrasse	50.0 m ²	offen

Raumhöhen:

Untergeschoss	2.08 m / 2.26 m
Erdgeschoss	2.44 m
Dachgeschoss	abgeschrägt

Technische Anlagen:

- Strom/ Wasser/ Abwasser/ Swisscom/ Sasag
- Wärmepumpe 2023, Boiler 200l, Pufferspeicher
- el. Fenster im Wintergarten
- el. Knickarmmarkiese Wintergarten
- Waschmaschine, Tumbler
- Secomat 500
- Elektroauto - Ladestation in Garage

Letzte Investitionen:

- 2017 Umluft Cheminée
- 2018 Umbau Zimmer Erdgeschoss
- 2022 Sanierung Privatstrasse, Inliner Kanalisationsleitungen,
neue Gas- und Wasserzuleitung
- 2023 Wärmepumpe mit Pufferspeicher
- 2023 Holz / Metallfenster 3fach-Verglasung, ganzes Haus
- 2023 Alu-Klappläden
- 2023 Umgebung: Gartenwege, Wiese

G r u n d b u c h

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Neuhausen am Rheinfall / 1215

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2937 Neuhausen am Rheinfall
Grundstück-Nr.: 1215
E-GRID: CH867108547424

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Neubürg
Plan-Nr.*: 1
Fläche*: 658 m2
Bodenbedeckung*: Gebäude, 215 m2
StraÙe, Weg, 45 m2
Übrige befestigte Fläche, 65 m2
Gartenanlage, 333 m2

Gebäude*: Wohngebäude, Vers.-Nr. 848, 215 m2
Säntisweg 10, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum
Wirz Peter, 16.08.1945

Anmerkungen:

15.09.2006 2006/3792/0 Baulinienplan Nr. 14 vom 21.03.1995 ID.2006/000563

Dienstbarkeiten:

03.11.1928 D UEB 2095 (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/002095
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/215
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/226
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/227
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/228
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/229
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1203
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1204
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1216
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1217
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1776
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/3351

Dienstbarkeiten:

03.11.1928 D UEB 2095

(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/002095

z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/215
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/226
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/227
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/228
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/229
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/1203
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/1204
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/1216
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/1217

03.11.1928 D UEB 2096

(L) Wasserleitungs-, Gasleitungs- und Abwasserableitungsrecht ID.1000/002096

z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/215
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1216
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1217
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/3351

03.11.1928 D UEB 2096

(R) Wasserleitungs-, Gasleitungs- und Abwasserableitungsrecht ID.1000/002096

z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/226
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/227
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/228
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/229
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/1203
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/1204
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/1216

25.08.1994 D UEB 2099

(L) Grenzbaurecht ID.1000/002099

z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1217

25.08.1994 D UEB 2099

(R) Grenzbaurecht ID.1000/002099

z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/1217

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

allfällige Vormerkungen gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

allfällige Grundpfandrechte gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 28. März 2024: keine

Schaffhausen, 28. März 2024

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen

Marcel Bauer, Grundbuchverwalter

A m t l i c h e V e r m e s s u n g

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

Massstab: 1:500
Datum: 04.03.2024



Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

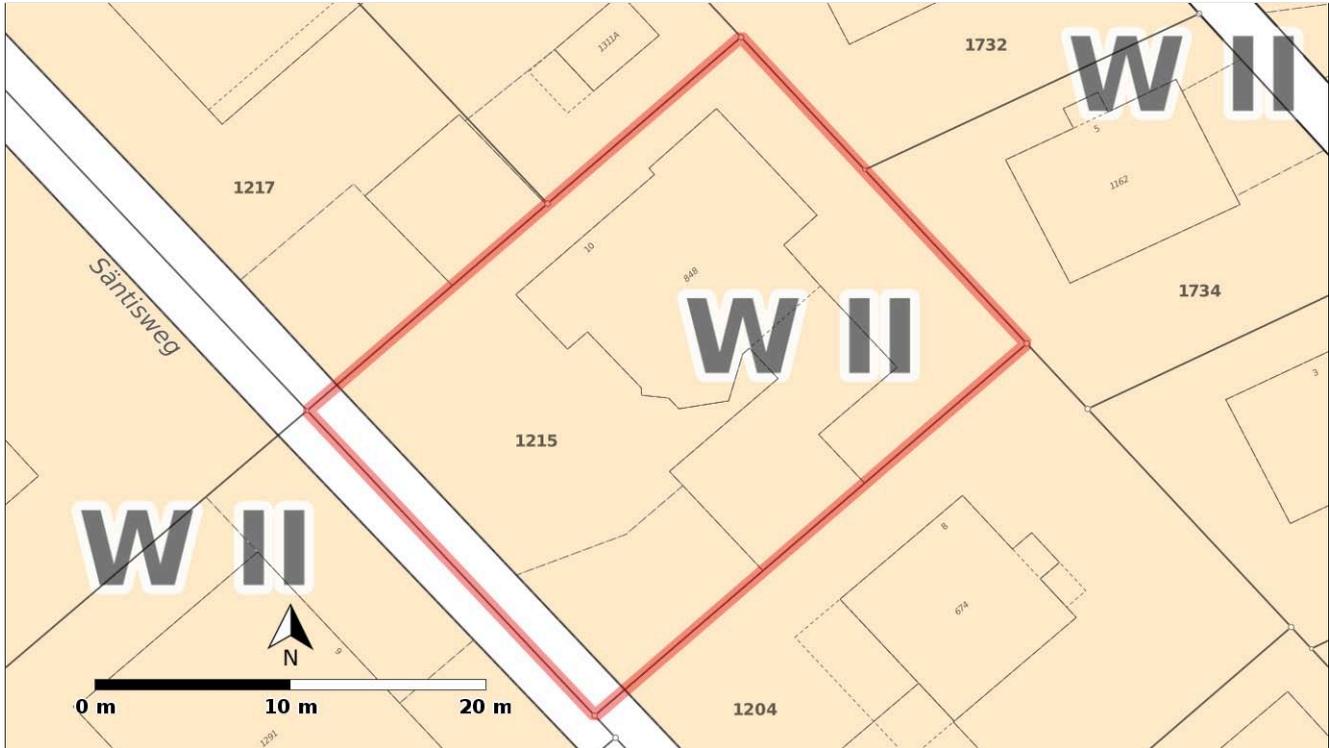


Grundstück-Nr.	1215
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH867108547424
Gemeinde (BFS-Nr.)	Neuhausen am Rheinfall (2937)
Grundbuchkreis	Neuhausen am Rheinfall
Fläche	658 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	04.03.2024

Auszugsnummer	2c44b043-cd15-41f1-b8e8-de71ae49decb
Erstellungsdatum des Auszugs	04.03.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlentalstrasse 105 8200 Schaffhausen https://agi.sh.ch

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Wohnzone II [W II]	612 m ²	93.1%
	Strassenzone [Str]	45 m ²	6.9%
	Stand Baulinienerfassung	658 m ²	100.0%

Rechtsvorschriften

Bauordnung Neuhausen am Rheinflall:

https://data.geo.sh.ch/oereb/Neuhausen_am_Rheinfall_101_RE_1.pdf

Zonenplan (1989), Ue/Fr/18/14:

https://data.geo.sh.ch/oereb/NAR_101_EN_1.pdf

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700:

<https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html>

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz), SHR 700.100:

<https://www.lexfind.ch/tolv/200917/de>

Verordnung zum Baugesetz (BauV), SHR 700.101:

<https://www.lexfind.ch/tolv/73883/de>

Weitere Informationen und Hinweise

Stand Baulinienerfassung Neuhausen am Rheinflall:

https://data.geo.sh.ch/oereb/Disclaimer_Baulinien_SH.pdf

Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000:

https://data.geo.sh.ch/oereb/NAR_101_PL_1.pdf

Zuständige Stelle

Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt:

<https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh-rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs-und-Naturschutzamt-3592-DE.html>

G e b ä u d e v e r s i c h e r u n g

Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen

Herrenacker 9

CH-8200 Schaffhausen

Telefon: 052 632 68 68

E-Mail: info.gv@sh.ch

Gemeinde: Neuhausen am Rheinfall Vers.-Nr.: 848
Schätzdatum: 20.11.2018 Grundbuch Nr.: 1215
Mit Besichtigung: Ja Baukostenindex: 141.40
Schätzungsgrund: Revision
Gebäudezweck: Einfamilienhaus
Adresse: Säntisweg 10, 8212 Neuhausen am Rheinfall
Bezeichnung:

Police

Gedruckt am: 04.03.2024
Anmeldung Schätzung: 01.10.2018

Herr
Peter Wirz-Dellapina
Säntisweg 10
8212 Neuhausen am Rheinfall

Baulicher Mehrwert:

Gebäudeeigentümer/in:
Herr Peter Wirz-Dellapina, Säntisweg 10, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Lauf-Nr.	Gebäudebeschrieb	Baujahr/ Umbauj.	Umbauter Raum m3	Fr./m3	Neuwert Fr.	Entwertung %	Zeitwert Fr.	Vers. ?	Klasse	
									Bau	Betr
10	Einfamilienhaus Wintergarten	1932	790	941	743'000	25	558'000	NW	1	1
20	Keller	1932	140	529	74'000	25	55'000	NW	1	1
30	Anbau Doppelgarage mit Wirtschaftsraum	2007	280	446	125'000	5	119'000	NW	1	1
Total:					942'000		732'000			
Total Versicherungswert:					942'000					

Legende für Versicherungsart: NW = Neuwert; ZW = Zeitwert; FS = Feste Versicherungssumme; NV = nicht versichert
Ist die Entwertung höher als 50%, ist das Gebäude oder der Gebäudeteil zum Zeitwert versichert.

Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen (Anzeige ohne Unterschrift)

Prämientarif:

Versicherungsprämie in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.16	0.34	0.50	0.82
2	0.24	0.40	0.60	0.94

Brandschutzabgabe in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.10	0.27	0.50	0.90
2	0.19	0.40	0.63	1.03

Bilder



















