

Verkaufsdokumentation



DE-8238 Büsingen, Stemmerstrasse 43

Freistehendes familienfreundliches 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus mit grossem Garten an traumhafter Lage im Einfamilienhausquartier Stemmer in ländlicher Umgebung, nahe der Schweizer Grenze und dem Rhein; Garage mit direktem Hauszugang; grosse Terrasse; separates Geräte- / Partyhaus, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe mit Verbindung nach Schaffhausen, Kindergarten und Grundschule 1. bis 4. Klasse im Dorf, Grundstückfläche 916 m², Baujahr 1945, gewisse Renovationsarbeiten 2011 ausgeführt.

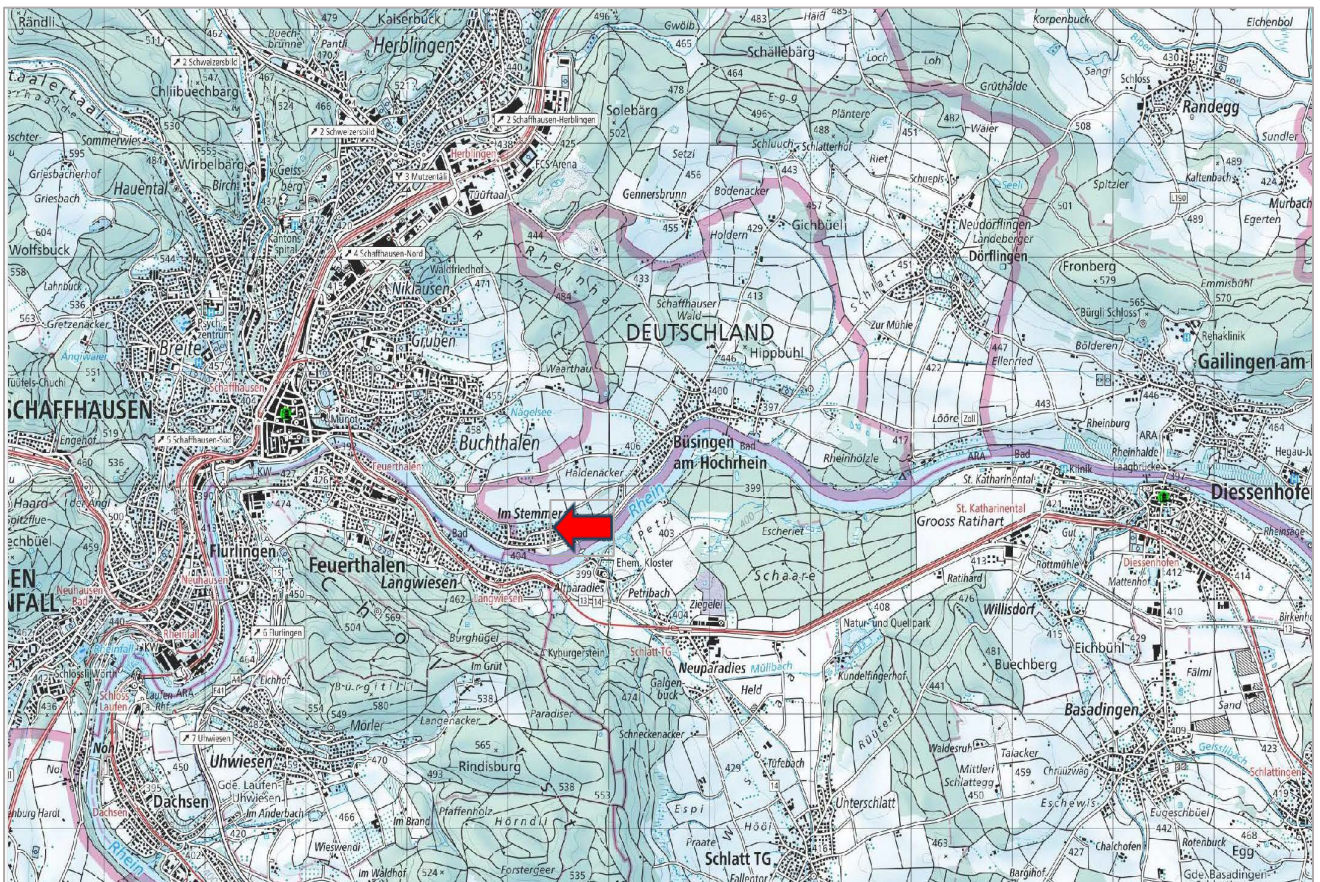
Objektdaten

Grundstück Nr.	5359
Grundstückfläche	916 m ²
Gebäudevolumen	EFH ca. 860 m ³ Nebengebäude ca. 70 m ³
Gebäudefläche	90 m ²
Umgebungsfläche	826 m ²
Baujahr	1945, teilweise saniert 2011
Nettowohnfläche	EG 64 m ² OG 64 m ² DG 12 m ² (mit Ausbaureserven) Grosse Nebenflächen im Untergeschoss und im Dachgeschoss
Nutzungszone	WA1, GRZ 0.25 (Grundflächenzahl = 229m ²)
Altlasten, Radongefahr	kein Eintrag
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag
Denkmalpflege	kein Eintrag

Makrolage / Büsingen

Büsingen am Hochrhein ist eine kleine selbständige deutsche Gemeinde im Süden des Bundeslandes Baden-Württembergs, die vollständig von Schweizer Staatsgebiet umgeben ist. Aus deutscher Perspektive handelt es sich um eine Exklave, aus Sicht der Schweiz um eine Enklave – eine historisch gewachsene Besonderheit, die bis heute eine einmalige Lage schafft.

Die rund 1'500 Einwohner leben an einer EU-Aussengrenze. Zahlreiche alltägliche Abläufe sind in einem bilateralen Staatsvertrag zwischen Deutschland und der Schweiz geregelt. In Medienberichten taucht Büsingen häufig als



Kuriosität auf – ein Ort, in dem manche Dinge anders funktionieren als im restlichen Deutschland. Für die Menschen vor Ort hingegen ist die besondere Lage Alltag, und sie schätzen ihre Heimat direkt am Rhein mit seiner sehr reizvollen Umgebung.

Büsingen verfügt über ein funktionierendes Klein- und Dienstleistungsgewerbe mit Handwerks-, Gesundheits- und landwirtschaftlichen Betrieben. Industriebetriebe gibt es aufgrund der zollrechtlichen Sonderstellung nicht. Wirtschaftlich und kulturell orientiert sich Büsingen an der Schweiz, insbesondere an der 5 Kilometer entfernten Stadt Schaffhausen. Nach Singen, der nächstgrösseren deutschen Stadt sind es rund 15 Kilometer – allerdings ist der Weg dorthin praktisch nur über Schweizer Territorium möglich.

Die Lage am Rhein, die naturräumliche Einbettung in den Hegnau und die hügelige Topografie im Norden prägen das Ortsbild und bieten eine hohe Wohn- und Erholungsqualität.

Die Verkehrsanbindung erfolgt überwiegend über das Schweizer Verkehrsnetz. Buslinien aus Schaffhausen verbinden die Gemeinde direkt und sämtliche Strassenverbindungen führen über Schweizer Territorium. Dank des Schengen-Abkommens ist der Grenzübertritt jederzeit unkompliziert möglich.

Zahlen und Fakten Gemeinde Büsingen



Einwohnerzahl	ca. 1'444
Fläche	7,62 km ²
Steuern nat. Pers.	Einkommenssteuer wird in Deutschland erhoben, aber durch spezielle Freibeträge für die besondere Lebenssituation teilweise spürbar reduziert
ÖV	Buslinien zu umliegenden Orten und nach Schaffhausen
Autobahnanschlüsse	A81 Deutschland (bei Gottmadingen, ca. 6 km von dort nach Singen/ A3 Schaffhausen nach Stuttgart sowie Zürich/Basel
Flughafen	Friedrichshafen (60-70 km) Zürich (60-90 km)

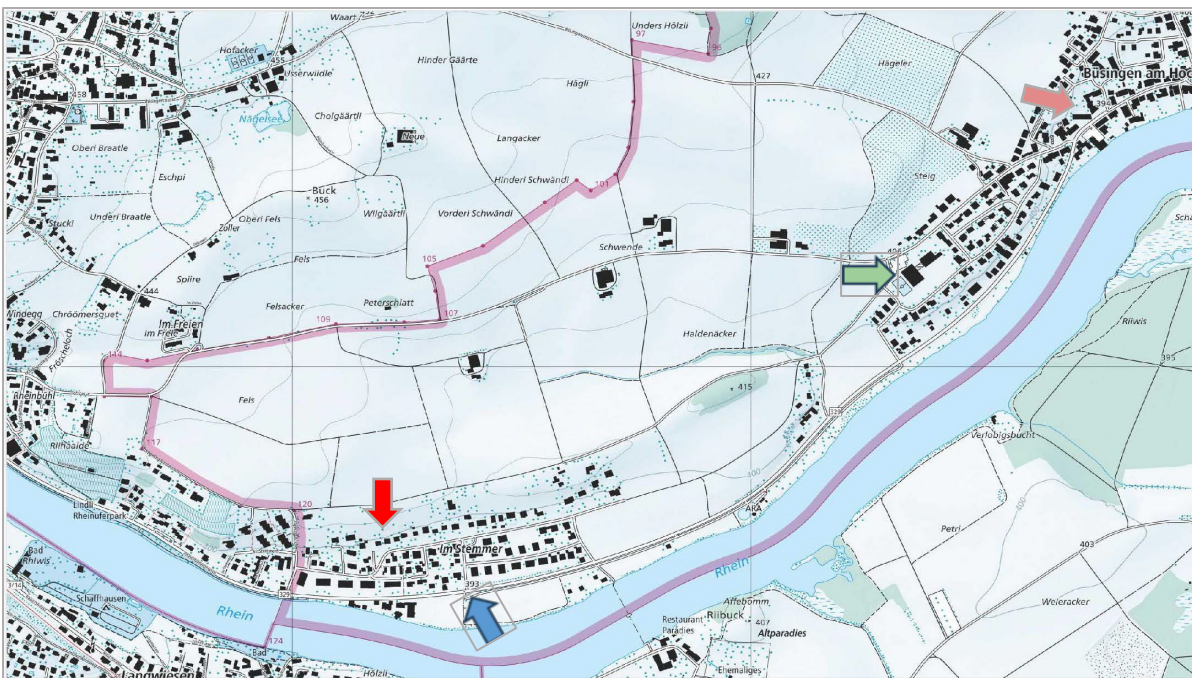
Mikrolage / Standort / Ausbau

Attraktiv gelegene Liegenschaft im typischen Einfamilienhausquartier «Stemmer» ausserhalb des eigentlichen Dorfkerns von Büsingen. Die Bushaltestelle befindet sich in 4 Minuten Gehdistanz. Die Parzelle ist Teil eines kleineren Einfamilienhausquartiers mit ausschliesslich freistehenden Einfamilienhäusern. Das Grundstück wird von frühmorgens bis spätabends besonnt. Die Lage ist dementsprechend der ideale Wohnort für Ruhe Suchende und Naturliebhaber.

Kindergarten und Grundschule 1. bis 4. Klasse befinden sich im Dorfkern Büsingen. Die Nachmittagsbetreuung inkl. Mittagessen und Hausaufgabenbetreuung kann wochentags bis 15.45 Uhr gegen Entschädigung in Anspruch genommen werden. Es gibt ebenfalls eine Kindertagesstätte. Aufgrund ihrer besonderen Lage, ermöglicht die Gemeinde Büsingen den ortsansässigen Kindern den Schulbesuch einer öffentlichen Schule in Dörflingen (Schweiz). Die 5. Klasse und 6. Klasse können die Schüler in Dörflingen oder alternativ in umliegenden deutschen Gemeinden absolvieren. Oberstufenschüler besuchen die Sekundarstufe oder Gymnasien in Schaffhausen oder Singen (DE). Das Quartier «Stemmer» ist via Buslinie 25 im halbstunden Takt nach Schaffhausen. Die Fahrzeit beträgt rund 10 Minuten.

Das familienfreundliche, weit herum bekannte, idyllische Strandbad am Rheinufer mit Liegewiese, schattenspendenden Bäumen und Restaurant liegt in einer Entfernung von 3 km.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Schaffhausen und in einem Hofladen in Büsingen.



Verkaufsobjekt



Bushaltestelle



Primarschulhaus / Kindergarten



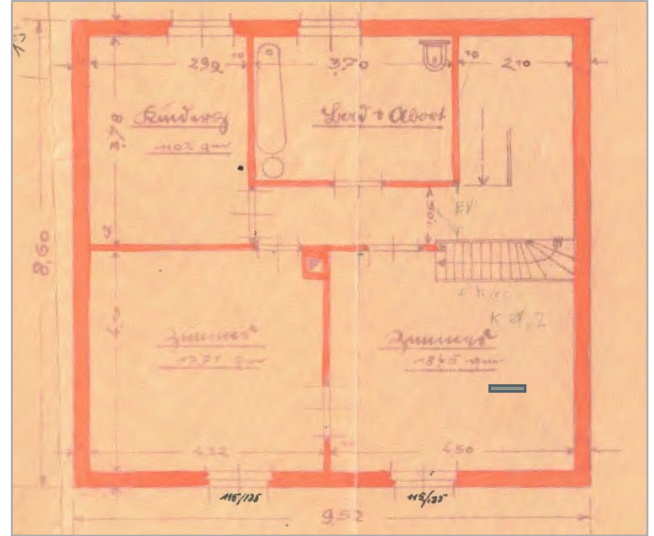
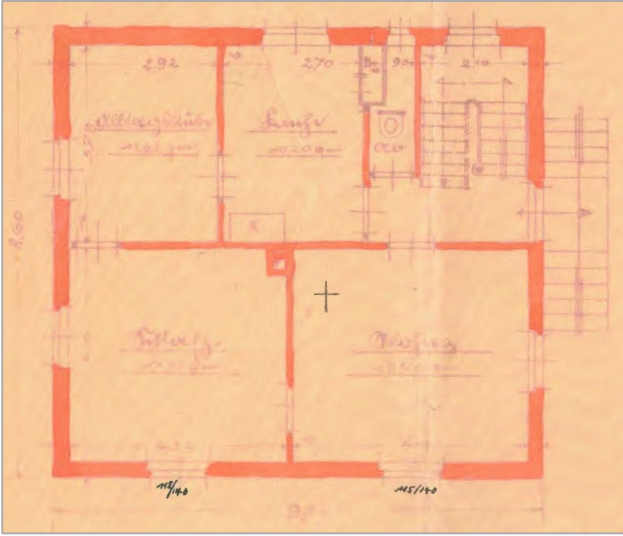
Gemeindeverwaltung

Baubeschrieb / Einteilung / Grundriss

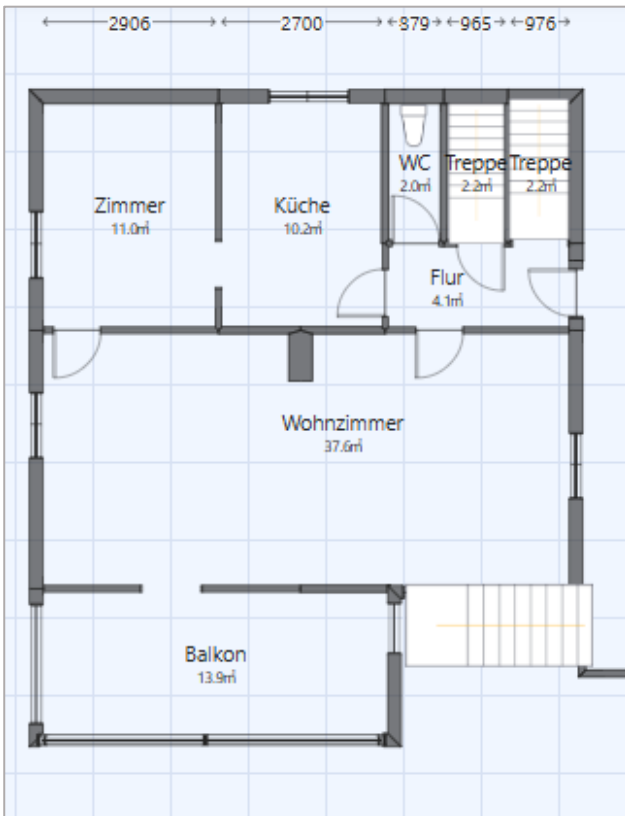
Kriterien/Beschreibung	Materialbeschreibung										
Bauelemente											
Konstruktion	Massiv	X	Holz		Elementb.		Leichtbau	Weich	Stahl		
Mauerwerk	Beton	X	Backstein	X	KS	X	Bruchstein	Sandwi.	Panelen		
Fundation	Beton	X	Holz		Naturstein		Zementüb.	X			
Aussenwände	Beton	X	Backstein	X	Washbeton		Naturstein	Holz			
Innenwände	Backstein	X	KS	X	Holz		Leichtbau	Gipswand	Beton		
Decken	Beton	X	Holz	X	Hourdis		Backstein				
Dach	Satteldach	X									
Dachkonstruktion	Walmdach		Flachdach		begrünt		Tonnend.	Pultdach	Mansard.		
Isolation / Fassade	Aussenisol.	X	Naturstein		Hinterlüft.		2-Schalen	Holzbau	Sandwi.		
Fenster PVC/Alu ca. 2000	Einfachver.		Doppelver.		Isolierver.	X	Kunststoff	X	Holz	Holz/Metall	Alu
Sonnenschutz Aussenrollläden elektrisch	Lamellen		Rollläden	X	Jalousien		Fensterl.	Holz	Holz/Alu	Alu	X
Spenglerarbeiten	Kupfer	X	Feuerverz.		Stahlblech		CNS	Kupfer-Titan	oder Uginox		
Heizung/Technik											
Verteilung	Bodenheiz.		Radiatoren		Kombiniert		Anderes	X			
Zentrale Heizung (nein)	E-Speicher	X	Blockheiz.		Gastherme		WP		Ölheiz.	Cheminéeeofen**	
Brenn- und Rohstoff	Öl		Gas		Strom	X	Holz/Kohle		Sonne	Thermo	Pellet
Wasseraufbereitung / Boiler	Öl		Gas		Elektrisch	X	Solaranl.		WP-Boiler		
Küche in Kunstharz , Lebensende	KH-Fronten und allen erforderlichen Apparaten Granitabdeckung										
Tages-WC im EG mit Lavabo, alt	Mit WC , Lvabo mit KW										
Bad/WC OG ebenfalls alt	Mit WC , Wanne, Lavabo, Spiegelschrank, Boiler										
Bodenbeläge	Platten, Laminat, Parkett (EG)										

Elektroinstallationen											
Elektroverteilung 2004	Ohne FI		Mit FI		Aktuell		Sicherung.	X	Schraubsicherungen		
Anschlüsse	Normal	X	Ungenüg.		Gut		Sehr gut				
Verkabelung /Erschliessung	Normal	X	Ungenüg.		Gut		ISDN		Koaxial		
Telefonanschluss	Einmalig		2-fach		jedes Zimm.		Mehrfach				
Kabelverlegungsart	UP	X	OP								
Umgebung/Diverses											
Kanalisation	Normal	X	Gut		Neuwertig		Klärgrube				
Anschlüsse	Wasser	X	Elektrizität	X	Gas		Telefon	X	TV	X	SASAG
Aussenaufenthaltsmöglichkeiten Terrasse EG	gedeckt	X	offen		Balkon		Terrasse	X	Garten	Allgemein	
Pergola	Holz		Naturb.		Sitzplatz		Wintergarten				
Stützmauer	Naturst.		Beton	X							
Umschwung	Klein		Normal		Gross	X	sehr gross				
Aufenthaltsräume	Küche		Kantine		Erholungs.		Essräume		keine	X	
Transporte (Lift etc.)	Warelift		Personenl.		keine	X	Krane				
Kurzbeschreibung:	Massivbauweise, vollunterkellert, UG trocken-erdefeucht. Weitere Beschreibung siehe oben										
** Cheminéeofen: Kamin vorhanden+Anschluss vorbereit											
Raumaufteilung											
Untergeschoss (UG)	2 Keller, Waschküche, Garage , Vorraum betonierte Treppe										
Erdgeschoss (EG):	Eingang/Korridor, WC, Wohnen, Essen, Küche Terrasse gegen Süden										
1.OG	3 Zimmer mit Bad/WC										
Dachgeschoss	Mansardenzimmer kalt, Dachraum, steile Holzterpfe OG-DG										

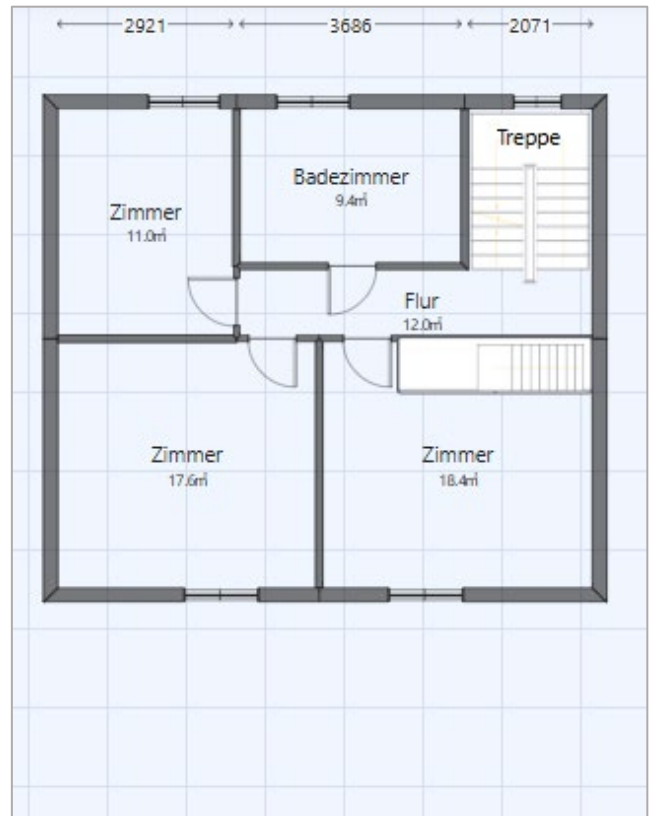
Pläne

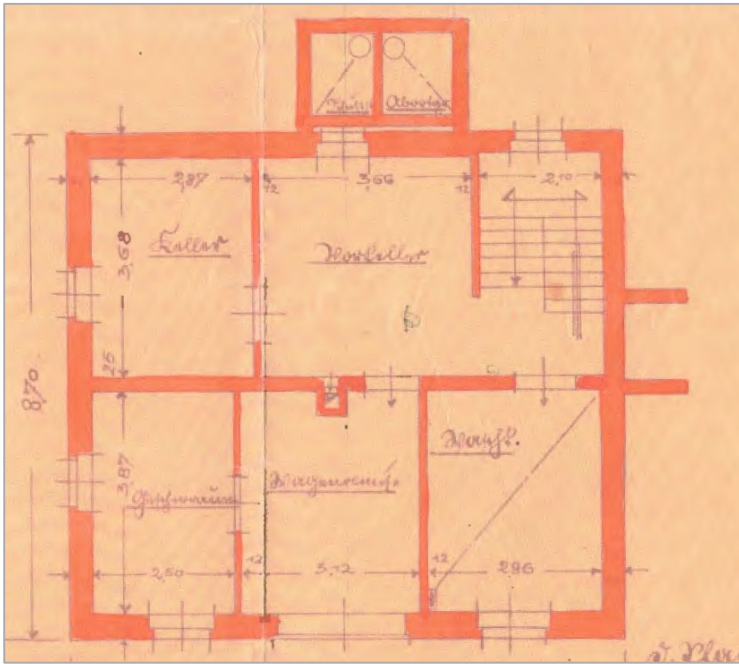


Erdgeschoss

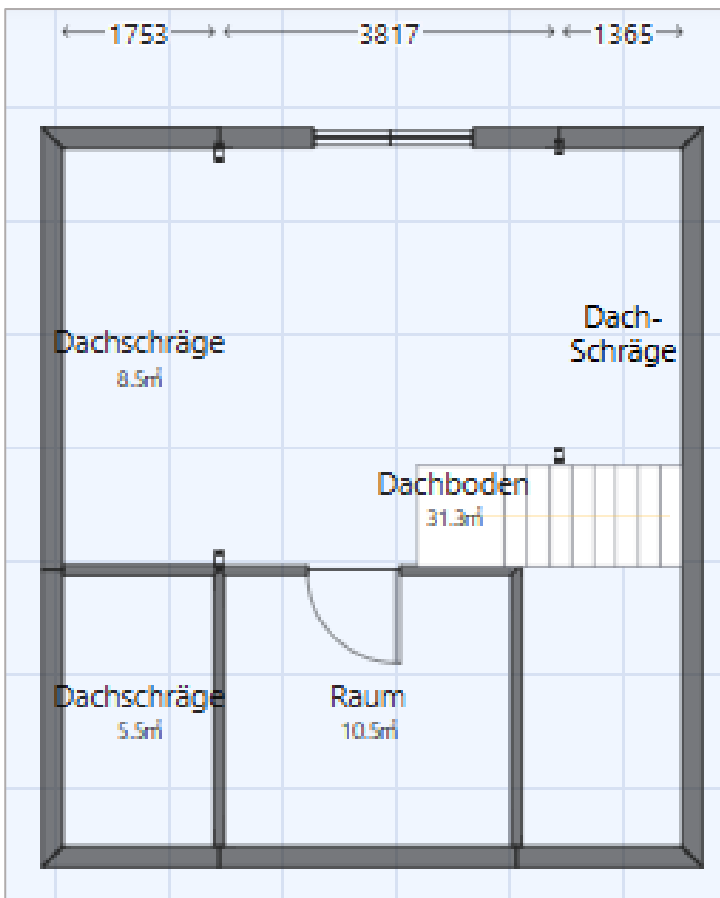
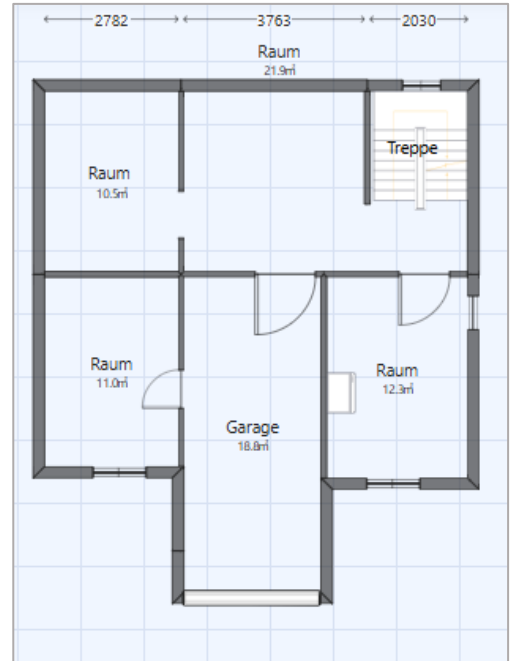


Obergeschoss





Kellergeschoss



Dachgeschoss

Angesichts der Tatsache, dass verschiedene Einrichtungen (Küche, Nasszellen, Böden, Heizung) ihr Lebensende erreicht haben, kann auch ein Rückbau der bestehenden Liegenschaft und die Erstellung eines Einfamilienhauses oder eines Doppel Einfamilienhauses in Betracht gezogen werden. Parzellengrösse und -form erscheint für eine Neuüberbauung attraktiv zu sein.

Auf dem Grundstück steht überdies ein Nebengebäude mit vielfältigem Nutzungspotenzial (Gerätehaus, Partyraum, Spielraum etc).

Bebauungsplan WA1 GRZ 0.25 (Grundflächenzahl = 229 m²)

Bestand

- Ortsnamensort
- Bestehende Grundstücksparzellen
- Begegnung von Entwurfsgruppen "Stemmer"

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 91 bis 111 BauNVO)

- Algemeines Wohngebiet

Mäß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 105 BauNVO)

- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

GRZ Grundflächenzahl

Bauweise, Bauformen, Baugesetze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- abgeschlossene Bauweise
- Baugruppe

Städteregulierungsbestimmungen

- Mit der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Flächenanteil eines Grundstücks bezeichnet, den der Grundstückseigentümer **bebauen beziehungsweise versiegeln** darf.
- Die gesetzlichen Vorgaben zur Grundflächenzahl werden in der **Baunutzungsverordnung (§ 19 BauNVO)** festgehalten, weiter Angaben finden Sie im **Bebauungsplan**.

Legende

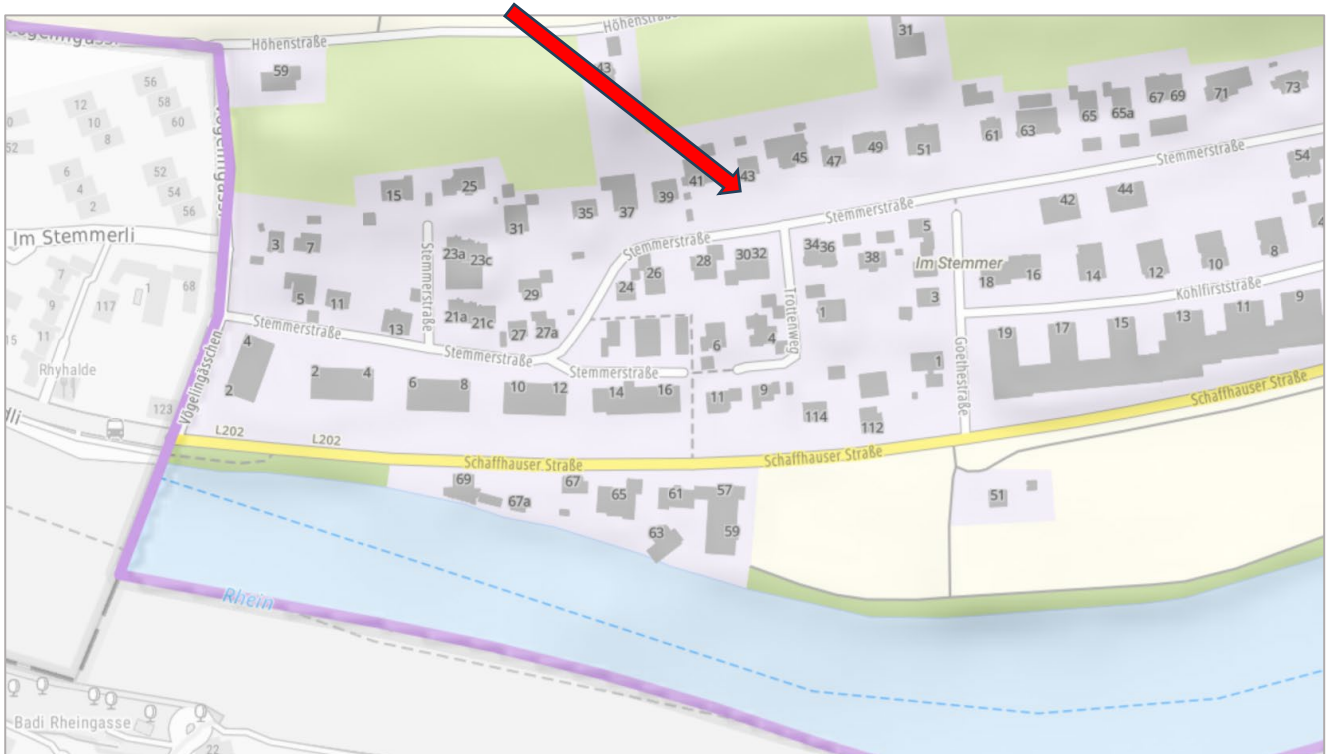
Sonstige Planzeichen

- Grenze der baulichen Gebrauchszwecke des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
- Grenzung der Flächen der vorübergehenden Freizeitanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen der vorübergehenden Freizeitanlagen und Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Linien der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 10 Abs. 3 BauNVO)
- Bereich ohne Ort- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Flächen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fächer für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und der Erhaltung von Natur und Landschaft

- FFH geschütztes Gebiet nach § 44 LBO
- Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO
- ÖS/FS Ökonomie Schutz oder Naturschutz
- 12-38 Naturschutz

LINK
file:///int.rh-p.ch/root/Folderredirections/hj.rellstab/Downloads/03_2022_10_27_Bue_Stemmer_2_Bplan.pdf
 oder LBO Baden-Württemberg



Verkaufskonditionen / Besichtigungen

Richtpreis Liegenschaft	CHF 500'000.00
Besichtigungen	Nur nach telefonischer Voranmeldung und unter Angabe von Telefonnummer und E-Mail-Adresse
Angebote	per E-Mail oder per Post an Hux AG, Landstrasse 43a, 8450 Andelfingen manuela.tschuemperlin@hux.ch Die Verkäuferschaft behält sich vor, jederzeit mit einem Interessenten einen Kaufvertrag abzuschliessen
Antritt	sofort bzw. nach Vereinbarung
Anzahlung	CHF 20'000 bei Unterzeichnung Reservationsvereinbarung
Notariatskosten	je hälftig Käuferschaft und Verkäuferschaft
Grunderwerbsteuer / Grundbuchkosten	zu Lasten Käuferschaft



Manuela Tschümpferlin, MLaw

Sind Sie interessiert?

Für einen Besichtigungstermin nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

+41 52 368 77 78 / manuela.tschuemperlin@hux.ch

Hux AG
Landstrasse 43a
8450 Andelfingen

Die Hux AG verkauft die Immobilie im Auftrag der Eigentümerschaft. Für die Angaben in diesem Beschrieb, die Pläne und den Zustand der Immobilie wird nicht haftet. Jegliche Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird somit ausdrücklich wegbedungen. Die Angaben in dieser Dokumentation bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Grundbuchauszug

Ausdruck Aufschrift
Einlegeblatt
1

Amtsgericht Villingen-Schwenningen
Gemeinde Büsingen am Hochrhein
Grundbuch
von
Büsingen
Nr. 559

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Räumungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 18.07.2014.

Kleef

Datum des Abrufs: 29.10.2025 13:42:50
Letzte Eintragung vom: 18.07.2014 Seite 1 von 10

Ausdruck Aufschrift
Einlegeblatt
1
R

Datum des Abrufs: 29.10.2025 13:42:50
Letzte Eintragung vom: 18.07.2014 Seite 2 von 10

Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von		Nummer		Bestandsverzeichnis	
Villingen-Schwenning en		Büsingen am Hochrhein		Büsingen		559		Einlegeblatt 1	
1	2	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsbauart und Lage		ha	a	mp	
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2	2	5359	Stemmerstraße 43 Gebäude- und Freifläche			9	16		

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 3 von 10

Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von		Nummer		Bestandsverzeichnis	
Villingen-Schwenning en		Büsingen am Hochrhein		Büsingen		559		Einlegeblatt 1 R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen					
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 18.07.2014. Kleef									

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 4 von 10

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung
Villingen-Schwenning en		Büdingen am Hochrhein	Büdingen	559	Einlegeblatt 1
1	2	3	4		
4		2	Spalte 1 Nr. 1-3 bereits gelöscht. Nr. 4 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 18.07.2014. Kleef		

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 5 von 10

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung
Villingen-Schwenning en		Büdingen am Hochrhein	Büdingen	559	Einlegeblatt 1 R
1	2	3	4		

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 6 von 10

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Villingen-Schwenning en		Büdingen am Hochrhein	Büdingen	559	Einlegeblatt 1
1	2	3			

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 7 von 10

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Villingen-Schwenning en		Büdingen am Hochrhein	Büdingen	559	Einlegeblatt 1 R
Veränderungen		Löschungen			
4	5	6	7		

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 8 von 10

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Dritte Abteilung
Villingen-Schwenningen	Büdingen am Hochrhein	Büdingen	559	Einlegeblatt 1
Lfg. Nr. der Eintragsblätter	Lfg. Nr. der bei Grundstücken im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden	
1	2	3	4	
3	2			
4	2		<p>Nr. 1-2 bereits gelöscht. Nr. 3-4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 18.07.2014.</p> <p style="text-align: center;">Kleef</p>	

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 9 von 10

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Dritte Abteilung
Villingen-Schwenningen	Büdingen am Hochrhein	Büdingen	559	Einlegeblatt 1 R
Veränderungen		Löschungen		
Lfg. Nr. der Spalte 1	Betrag	Lfg. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9
				10

Ausdruck 29.10.2025 13:42:50 Seite 10 von 10

Impressionen



Südansicht



Gartenhaus



Küche



Küche



Wohnzimmer



Esszimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Bad



Dachgeschoss



Korridor



Separates WC



Terrasse



Waschküche



Estrich



Keller



Nordansicht