DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung



Wohnen im Zentrum

Beckenburgstrasse 10
8212 Neuhausen am Rhf.

Verkauf und Beratung
Dr. Kurt Peyer AG
Schlagbaumstrasse 6
8201 Schaffhausen
T +41 52 632 90 90
www.peyer-immob.ch

DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung



Inhaltsverzeichnis

Neuhausen am Rheinfall und Umgebung	3
Übersicht und Lage	4 - 5
Raumaufteilung und Kurzbaubeschrieb	6 - 8
Impressionen	9 - 12
Pläne	13 - 14
Grundbuchauszüge	15 - 18
Gebäudeversicherungsauszüge	19

Ansprechpartner

Samuel Hirschi
Dipl. Immobilien-Treuhänder
Tel. direkt 052 632 90 80
verkauf@peyer-immob.ch

Jasmin Zimmermann
Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA
Tel. direkt 052 632 90 86
verkauf@peyer-immob.ch

Hinweise
Irrtum oder Änderungen bleiben vorbehalten.
Aufgrund des Alters können Altlasten wie Asbest nicht ausgeschlossen werden.
Einige Bilder wie auch der Grundriss wurde mit Unterstützung von KI bearbeitet.

DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

Neuhausen am Rhf. und Umgebung







Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall mit ihren gut 12‘000 Einwohnern liegt zwischen Schaffhausen und der Grenze zu Deutschland. Das Kulturangebot ist vielseitig, die Gastronomie hochstehend und die Infrastruktur ist bestens ausgebaut.

Neuhausen am Rheinfall bietet rund 5‘400 Arbeitsplätze. Zurzeit findet im Arbeitsmarkt ein Wandel von der traditionellen Maschinenindustrie zu Dienstleitungsbetrieben statt.

Unter- bis Oberstufe, attraktive Geschäfte im Ortszentrum, ein lebendiges Vereinsleben, ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeitanlagen sowie ein vorteilhafter Steuerfuss runden das Bild ab.

Verkehr

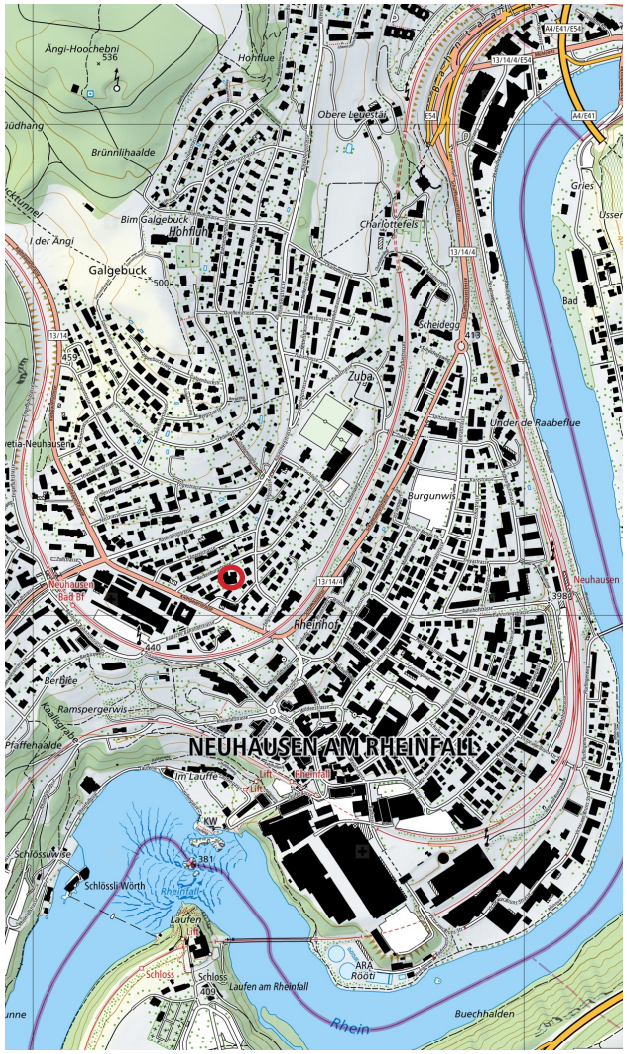
Verkehrstechnisch ist Neuhausen am Rheinfall bestens erschlossen. Es liegt an den Verkehrsachsen Schaffhausen – Zürich und Schaffhausen – Basel. Mit der Eröffnung des Galgenbucktunnels im Dezember 2019 wurde Neuhausen stark vom Durchgangsverkehr entlastet. Die Autobahn A4 bietet kurze, direkte Verbindungen zur Agglomeration. Die Stadt Schaffhausen und die umliegenden Regionen sind über ein dichtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erschlossen. Neuhausen am Rheinfall liegt sowohl an der direkten SBB-Linie nach Zürich und Winterthur als auch an der DB-Linie nach Basel.

Sehenswürdigkeiten, Freizeit, Erholung

Weit über die Landesgrenze hinaus bekannt ist der Rheinfall, der grösste Wasserfall Europas. Weiter laden die Erholungslandschaft am Rhein und der Südranden zum Wandern, Biken und in der Natur verweilen ein.

DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

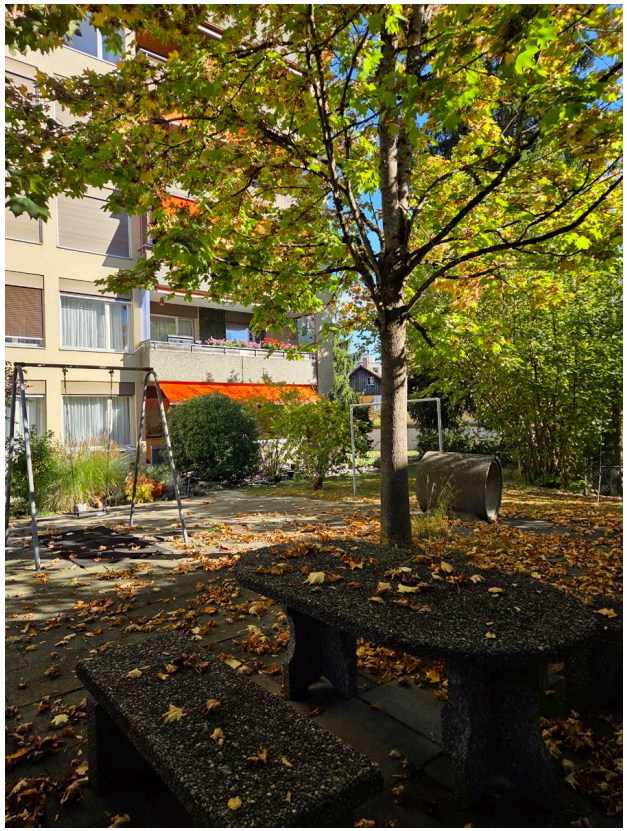
Übersicht und Lage



Objekt	4,5-Zimmer-Wohnung im 2.OG nord-west mit 1 schliessbares Garagenabteil in der Tiefgarage 1 Aussenparkplatz 1 Kellerabteil 1 Trocknungsraum
Adresse	Beckenburgstrasse 10 8212 Neuhausen am Rhf.
Baujahr	1979
Zustand	Das Gebäude verfügt über eine intakte Gebäudehülle und bietet eine solide Basis. Die Wohnung bietet Potenzial zur individuellen Aufwertung, insbesondere bei Küche, Nass-zellen, Bodenbelägen, Fenstern und Anstrichen.
Gebäudevers.-Nr.	158 (Wohngebäude)
Grundbuch	Nr. 644 Stammgrundstück Nr. 2336 Wohnung (inkl. Autoabstellplatz aussen sowie Keller- Trocknungsraum) Nr. 2354 Garagenabteil in der Tiefgarage
Wortlaute	Alle Details sind in den angehängten Grundbuchauszügen ersichtlich.
STWEG	Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft „Beckenburgstrasse“ mit Total 20 Wohneinheiten, 12 Einzelgaragen in der Einstellhalle, 1 Doppelgarage in der Einstellhalle, 7 Einzelgaragen in sep. Garagentrakt sowie 13 Autoabstellplätze im Freien.
Wertquoten	44 / 1‘000 Wohnung mit Aussenparkplatz und Keller- Trocknungsraum 4 / 1‘000 Garagenabteil in der Tiefgarage
Erneuerungsfonds	Fr. 308‘843.55 (Stand 31.12.2025)

DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

Übersicht und Lage



Betriebskosten

Abrechnungstermin: 31.12.

Gemeinschaftliche Kosten 2025 inkl. Einlage Erneurungsfonds: Fr. 8‘144.50.

Zahlungen an das Budget 2026:
- ca. Fr. 443.—/Monat an die gemeinschaftlichen Kosten (inkl. Heizkosten)
- ca. Fr. 472.—/Monat als Einlage in den Erneuerungsfonds (inkl. Erhöhung seit diesem Jahr)

Bauzone

Wohnzone 4 / Wohn- und Gewerbezone WG

Altlasten

Aufgrund des Baujahrs können einzelne Bauteile wie Plattenkleber, Dichtmaterialien usw. mit Altlasten durchsetzt sein.

Erschliessung

Das Grundstück ist eben gelegen und einfach zu bewirtschaften. Ein grosser Teil der Umgebung ist mit Rasen belegt. Die Garageneinfahrt verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Verkaufspreis

Fr. 599‘000.—

Übernahmedatum

Nach Vereinbarung

Gebühren

Grundbuch- und Handänderungskosten tragen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.

DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

Raumaufteilung



Raumaufteilung	Korridor	20.2 m²
	Abstellraum	4.8 m²
	Dusche	3.9 m²
	Badezimmer	5.3 m²
	Esszimmer	16.6 m²
	Wohnzimmer	33.2 m²
	Zimmer	14.0 m²
	Zimmer	10.5 m²
	Zimmer	14.0 m²
	TOTAL ca.	**122.5 m²**
	Balkon gedeckt	11.3 m²
	Kellerraum	
	Trocknungsraum	
	1 Parkplatz aussen	

Zur Mitbenutzung Velo- und Mopedabstellraum, Heizung- und Tankraum, Lift, Kinderspielplatz, 4 Besucherparkplätze

Nebenräume Trocknungsraum Nr. 18 (gem. Aufteilungsplan D) und Keller Nr. 3 (gem. Aufteilunsplan C)

Abstellplatz in Einstellhalle Nr. 54 (gem. Aufteilungsplan C schwarz schraffiert)

Mietersituation Die Wohnung ist derzeit zu einem Mietzins von Fr. 1'569.— zzgl. Akonto Heiz- und Warmwasser von Fr. 220.— vermietet. Der Abstellplatz in der Tiefgarage sowie der Aussenparkplatz sind in der Nettomiete enthalten.

Kündigungsfrist: 4 Monate auf jedes Monatsende, ausgenommen Ende Dezember
Depot: Fr. 3'000.—
Mietzinsbasis (Hypozins, Index und allg. Kosten): 3% / 08.2009 / 08.2009

DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

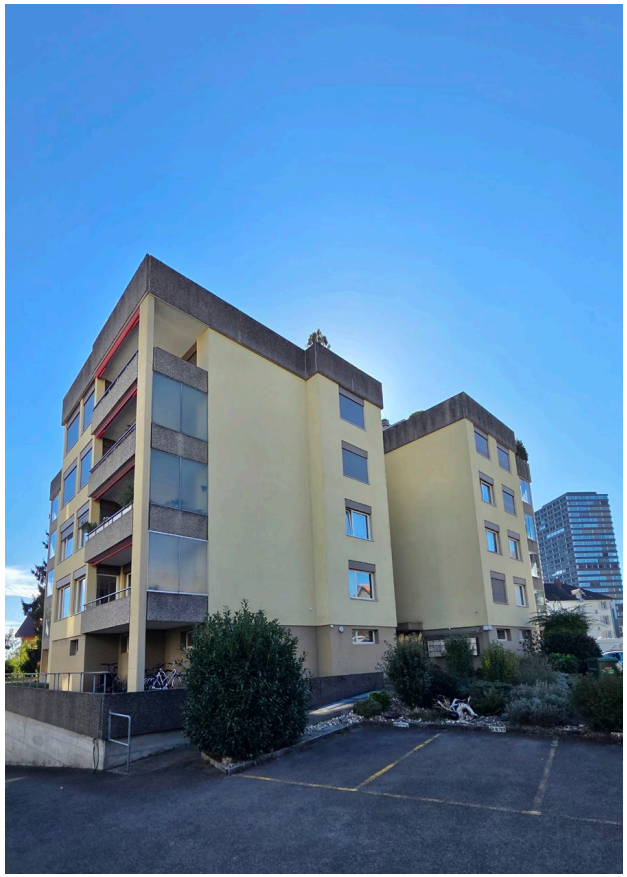
Kurzbaubeschrieb



Mauerwerk	Einsteinmauerwerk mit verputzter Aussenwärmedämmung. Die Eckpfeiler der Balkone wie auch die Sockelpartie gegen die unbewohnten Räume sind in Beton erstellt. Bei den Balkon- und Dachterrassenbrüstungen wurden Betonelemente mit einer Waschbetonoberfläche eingesetzt.
Zwischendecken	Aus Beton.
Fenster	Fenster mit Isolierverglasung aus dem Erstellungjahr.
Sonnenschutz	Rollläden aus Aluminium, Balkon mit Sonnenstoren.
Türen	Gestrichene Zimmertüren mit Stahlzargen. Die zweiflüglige, verglaste Wohnzimmertür mit Sprossenfeldern verleiht dem Raum einen klassischen Charakter. Die Wohnungstür entspricht nicht mehr den heutigen Brandschutzvorschriften.
Heizung-/ Warmwasser	Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer zentralen Gasheizung. Der Heizkessel ist aus dem Jahr 2012. Das Warmwasser wird im Keller mittels 600-Liter-Boiler, welcher durch die Gasheizung gespiesen wird, erzeugt. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatore.
Sanitär Anlagen	Das Badezimmer sowie die sep. Dusche sind aus dem Erstellungsjahr. Das Bad ist mit einer Badewanne, Doppelwaschtisch, WC und Spiegelschrank ausgerüstet. In der sep. Dusche wurde eine Duschentasse, WC, Waschtisch und ein Spiegelschrank eingebaut.
Waschen	Im Abstellraum ist ein Wasch- und Trocknungsturm sowie ein Lavabo vorhanden. Ein separater Trocknungsraum steht im Untergeschoss zur Verfügung.
Elektrisch	Aus dem Erstellungsjahr, letzter SiNA aus dem Jahre 2020.

DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

Kurzbaubeschrieb



Küche
Die geschlossene Küche besteht aus 10 Elementen mit teils Oberschränken. Die Fronten bestehen aus kunstharzbelegten Holzwerkstoffplatten, die Ablageflächen sind in Chromstahl sowie in belegten Pressspanplatten. Die Wände wurden mit keramischen Platten belegt. Bei den Geräten ist ein Elektroherd, Backofen, Dampfabzug, Geschirrspüler und ein Kühlschrank verbaut.

Bodenbeläge
Korridor, Eingang, Zimmer sowie Ess- und Wohnzimmer in Teppich. Abstellraum, Bad in keramischen Platten. Küche mit Novilon.

Wände
Eingang und Korridor in Glasfasertapete. Abstellraum und Esszimmer Verputz gestrichen. Dusche und Badezimmer sowie Küche in keramische Platten / Abrieb gestrichen. Restliche Zimmer Tapete gestrichen.

Decken
Abrieb gestrichen.

Balkon
Boden in Zementüberzug, Wände Fassadenverputz / Betonelemente, Decke in Beton gestrichen.

Einbauschränke
Eingang sowie Korridor hinten mit Einbauschränken ausgestattet.

DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

Impressionen Aussen









Aussenparkplatz

DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

Impressionen Wohnung









DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

Impressionen Wohnung



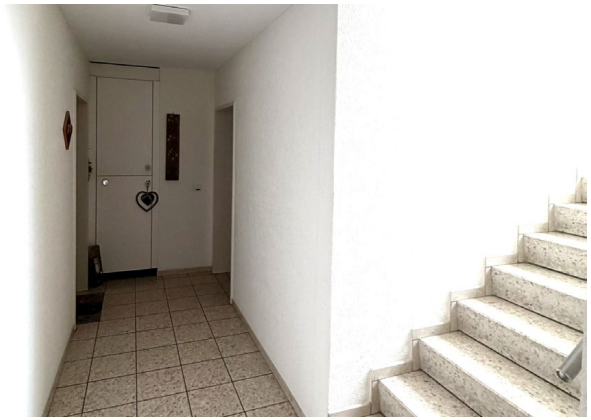




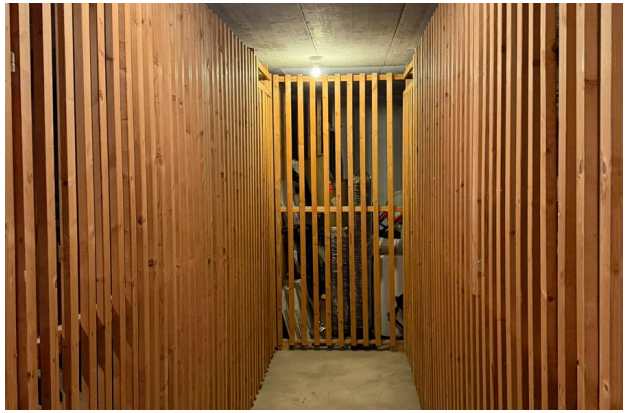


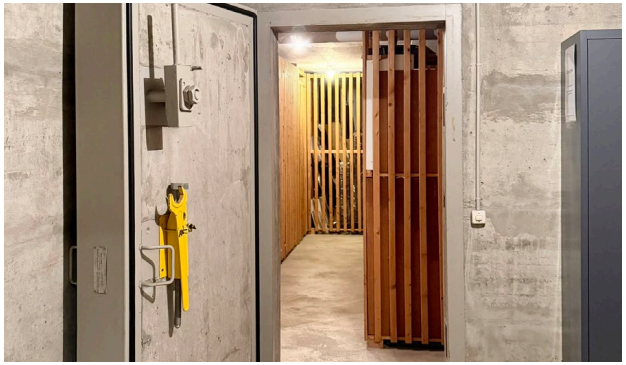
DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

Impressionen allgemeine Räume







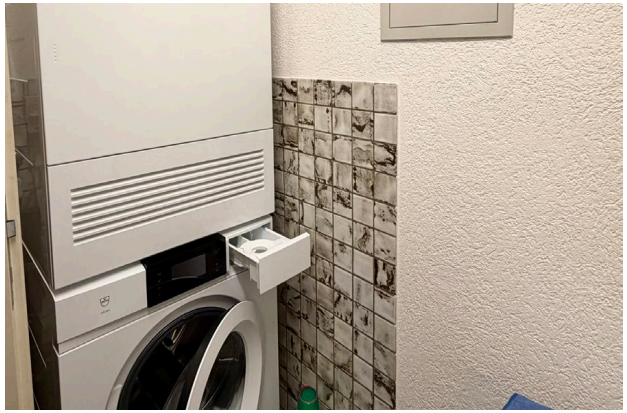




DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

Impressionen Technik











DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

Situationsplan



DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung

Grundrissplan Wohnung



nicht masstabsgetreu, dient als Übersicht/Orientierungshilfe

Grundbuchauszug Wohnung

Kanton Schaffhausen
Grundbuchamt
Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch

sh.ch

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Neuhausen am Rheinfall / 2336

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	2937 Neuhausen am Rheinfall
Grundstück-Nr.:	2336
E-GRID:	CH590871765401
Stammgrundstück:	LIG Neuhausen am Rheinfall/644
Anteil daran:	44/1000
Beschrieb:	Sonderrecht an der 4 1/2-Zimmerwohnung Nord-West, im 2. Obergeschoss des Gebäudes Nr. 158 im Aufteilungsplan F braun bemalt laut Begründungserklärung vom 30.03.1978, Bel. 13831
Dominierte Grundstücke:	

Bemerkungen*:

Eigentum:

Anmerkungen:

30.03.1978 13831	**Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Beckenburgstrasse 10** ID.1000/002491

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

allfällige Vormerkungen gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

allfällige Grundpfandrechte gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. September 2026: keine

Schaffhausen, 25. September 2026

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen

Claudine Güntert, Grundbuchverwalterin

Grundbuchauszug Garage in Autoeinstellhalle

Kanton Schaffhausen
Grundbuchamt
Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch

sh.ch

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Neuhausen am Rheinfall / 2354

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	2937 Neuhausen am Rheinfall
Grundstück-Nr.:	2354
E-GRID:	CH415441087291
Stammgrundstück:	LIG Neuhausen am Rheinfall/644
Anteil daran:	4/1000
Beschrieb:	Sonderrecht am Garageabteil in der Unterniveaugarage des Gebäudes Nr. 158 im Aufteilungsplan C schwarz schraffiert laut Begründungserklärung vom 30.03.1978, Bel. 13831
Dominierte Grundstücke:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Anmerkungen:

30.03.1978 13831	**Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Beckenburgstrasse 10** ID.1000/002491

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

allfällige Vormerkungen gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

allfällige Grundpfandrechte gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. September 2026: keine

Schaffhausen, 25. September 2026

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen

Claudine Güntert, Grundbuchverwalterin

Grundbuchauszug Stammgrundstück

Kanton Schaffhausen
Grundbuchamt
Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch

sh.ch

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Neuhausen am Rheinfall / 644

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	2937 Neuhausen am Rheinfall
Grundstück-Nr.:	644
E-GRID:	CH827850085436
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Zälg
Plan-Nr.*:	1
Fläche*:	2'613 m2
Bodenbedeckung*:	Gebäude, 1'005 m2 Übrige befestigte Fläche, 774 m2 Gartenanlage, 834 m2
Gebäude*:	Garage, Vers.-Nr. n.v.103, 142 m2 Wohngebäude, Vers.-Nr. 158, 863 m2 Beckenburgstrasse 10, 8212 Neuhausen am Rheinfall
Bemerkungen*:	

Eigentum:

STW Neuhausen am Rheinfall/2327 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2328 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2329 zu 40/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2330 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2331 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2332 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2333 zu 40/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2334 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2335 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2336 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2337 zu 40/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2338 zu 44/1000, ID 1000/000273

Eigentum:

STW Neuhausen am Rheinfall/2339 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2340 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2341 zu 40/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2342 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2343 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2344 zu 44/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2345 zu 74/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2346 zu 76/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2347 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2348 zu 5/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2349 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2350 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2351 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2352 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2353 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2354 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2355 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2356 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2357 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2358 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2359 zu 4/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2360 zu 3/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2361 zu 3/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2362 zu 3/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2363 zu 3/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2364 zu 3/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2365 zu 3/1000, ID 1000/000273
STW Neuhausen am Rheinfall/2366 zu 3/1000, ID 1000/000273

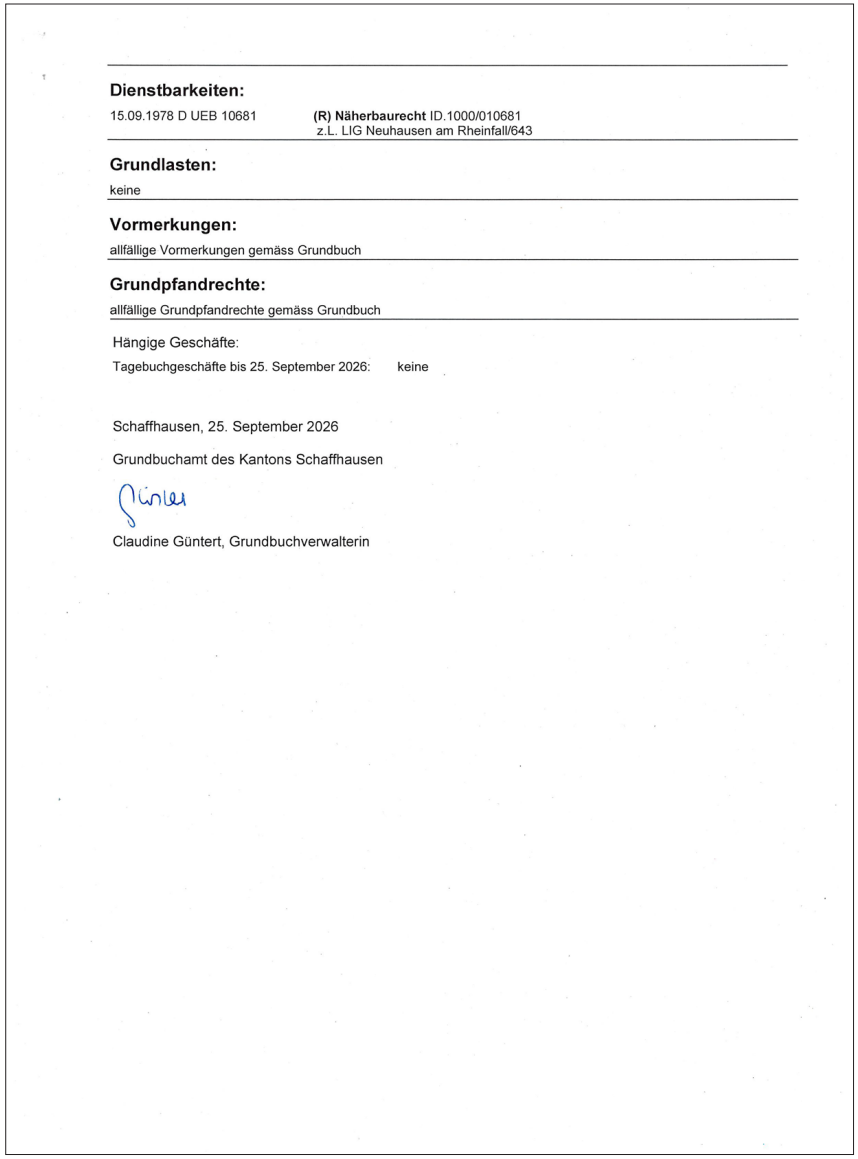
Anmerkungen:

08.03.1944 3655 **Bebauungsplan** ID.1000/000098
allfällige weitere Anmerkungen gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten:

30.03.1978 D UEB 9903 **(L) Fuss- und Fahrwegrecht** ID.1000/009903
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/1862
15.09.1978 D UEB 10680 **(L) Fuss- und Fahrwegrecht** ID.1000/010680
z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/643

Grundbuchauszug Stammgrundstück



Dienstbarkeiten:

15.09.1978 D UEB 10681 **(R) Näherbaurecht** ID.1000/010681
z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/643

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

allfällige Vormerkungen gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

allfällige Grundpfandrechte gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. September 2026: keine

Schaffhausen, 25. September 2026

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen

Claudine Güntert, Grundbuchverwalterin

Gebäudeversicherungsauszug

GEBÄUDEVERSICHERUNG
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Police Nr. 37-00644

Stand: 16. Februar 2026

Grundstück

Gemeinde	Neuhausen am Rheinfall
Grundbuch-Nr.	37-00644
Eigentümer/in Gebäude	Stwe-Gemeinschaft Beckenburgstrasse, 8212 Neuhausen am Rheinfall
Verwalter/in	

Gebäude

Vers.-Nr.	37-00158	Adresse	Beckenburgstrasse 10 8212 Neuhausen am Rheinfall	Baujahr	1891
Gebäudezweck	Mehrfamilienhaus	Schätzdatum	25.11.2025	Schätzungsgrund	Bauliche Änderung

Gebäudebeschrieb	Umbauter Raum m3	CHF/m3	Neuwert CHF	Entwertung %	Zeitwert CHF	Versicherungsart	Klasse Bau	Klasse Betrieb
Mehrfamilienhaus	10'600	899	9'526'476	25	7'144'857	NW	1	1
Keller Garagen	2'400	508	1'219'139	25	914'354	NW	1	1
Garagen	430	514	221'082	28	159'179	NW	1	1
Total Gebäudewerte			**10'966'697**		**8'218'390**	**Versicherungswert** (Baupreisindex 145.4)		**10'966'697**

Jahresprämie (inkl. Brandschutzabgabe) aktuell CHF 2'741.66