



## BERGSTRASSE 5B, 8212 NEUHAUSEN AM RHEINFALL

### GROSSZÜGIGES 6.5 ZIMMER-EINFAMILIENHAUS: WOHLFÜHL-OASE MIT GARTEN AN BEVORZUGTER WOHNLAGE

Privilegierte Wohnlage mit Fernsicht im Villenquartier und in Gehdistanz zu Schulen, Zentrum und Naherholung.

**Objektart** Einfamilienhaus

**Nettowohnfläche** 160 m<sup>2</sup>

**Baujahr** 1990

**Verfügbar ab** Auf Anfrage

**Zimmer** 6.5

**Grundstücksfläche** 480 m<sup>2</sup>

## INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Die Gemeinde
- 04 Lage
- 06 Infrastruktur
- 08 Beschreibung
- 10 Detailbeschrieb
- 11 Impressionen
- 30 Kontakt

## DIE GEMEINDE NEUHAUSEN AM RHEINFALL

8212 Neuhausen am Rheinfall liegt im Bezirk Schaffhausen, im Kanton Schaffhausen. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.8% pro Jahr auf 10'893 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 11.1% (Kanton: 11.2%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.4% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +18.4% verändert (Kanton: +20.5%).



## LAGE

Die im bevorzugten Villenquartier am Bohnenberg, angrenzend an die Stadt Schaffhausen gelegene Liegenschaft bietet einen traumhaften Blick über Schaffhausen im Osten und das Zürcher Weinland bis zur Alpenkette im Süden. Das Naherholungsgebiet des Randen beginnt vor der Haustüre und lädt zum Wandern, Joggen und Biken ein. Kinderfreundliches Quartier mit Schulen in kürzester und sicherer Gehdistanz. Der Bahnhof mit direktem Anschluss an Zürich-Flughafen, Basel und Stuttgart ist zu Fuss oder mit Bus erreichbar. Mit dem Auto sind es 20 Minuten bis Zürich-Flughafen und 30 Minuten bis Zürich-Irchel. Das Haus wurde 2010 und 2018 vollständig renoviert. Moderne Küche und Bäder, Natursteinböden und Holzparkett. Zusätzliches separates Zimmer im Untergeschoss. Holzschopf für Gartenmöbel und Fahrräder. Autoabstellplatz direkt vor dem Haus. Zwei Parkplätze mit Ladestation in der Einstellhalle mit direktem Hauszugang. Pflegeleichter Garten mit Holzdeck vor dem Esszimmer, Spielwiese und Wintergarten. Ein wunderbares Haus, in dem man sich wohlfühlt.

Diese ruhig gelegene Liegenschaft bietet auf dem Grundstück mit einer Fläche von 480 m<sup>2</sup> eine hohe Wohnqualität und Fernsicht.

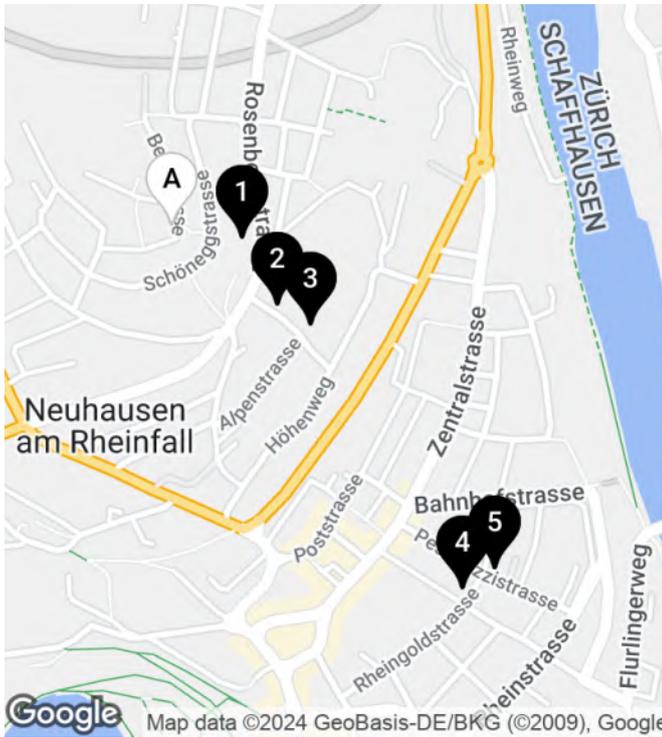
In kurzer Gehdistanz können diverse Einkaufsmöglichkeiten, attraktive Restaurants und einzigartige Freizeitmöglichkeiten auskosten werden. Die Altstadt von Schaffhausen ist in wenigen Fahrminuten, die Autobahnauffahrt innert 3 Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle Neuhausen, Zuba wie auch das Schulhaus Rosenberg sind zu Fuss in

## ADRESSE

Bergstrasse 5B  
8212 Neuhausen am  
Rheinfall

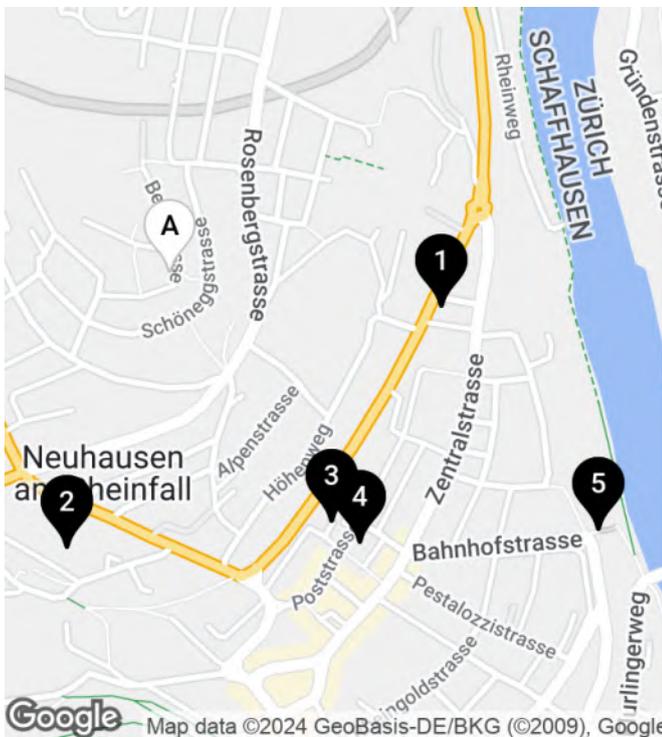
nur 400 m erreichbar. Ebenfalls ist die Verkehrsanbindung mit der Autobahn nach Winterthur/Zürich wie auch nach Deutschland bestens gewährleistet.

## INFRASTRUKTUR



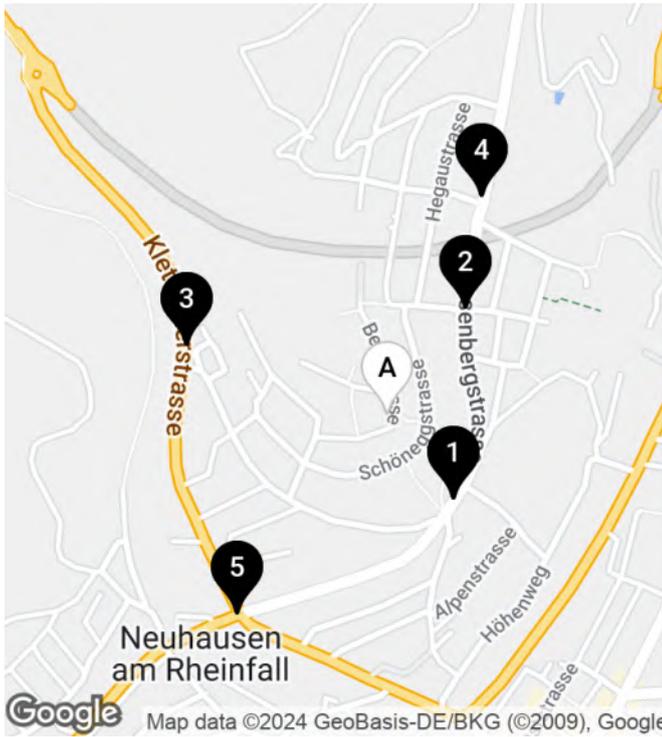
### SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

			
<b>1 Kindergarten Schönegg</b> 114 m	6'	2'	2'
<b>2 Kindergarten Rosenberg</b> 212 m	5'	2'	2'
<b>3 Schulhaus Rosenberg</b> 273 m	6'	2'	2'
<b>4 Wohnschule Schönhalde</b> 745 m	15'	6'	6'
<b>5 Kindergarten Rheingold</b> 755 m	16'	6'	6'



### EINKAUF

			
<b>1 migrolino Neuhausen Rheinfall</b> 438 m	11'	4'	3'
<b>2 Migros-Supermarkt - Neuhausen</b> 473 m	13'	4'	4'
<b>3 Denner Discount</b> 477 m	12'	5'	5'
<b>4 Coop Supermarkt Neuhausen P...</b> 531 m	12'	5'	6'
<b>5 avec</b> 800 m	18'	7'	5'



## ÖFFENTLICHER VERKEHR

			
<b>1 Neuhausen, Fernblick</b> 172 m	4'	2'	2'
<b>2 Neuhausen, Zuba</b> 210 m	6'	2'	2'
<b>3 Neuhausen, Engestrasse</b> 338 m	7'	2'	2'
<b>4 Neuhausen, Hohfluh</b> 380 m	8'	3'	3'
<b>5 Neuhausen, Kreuzstrasse</b> 400 m	8'	3'	3'

## BESCHREIBUNG

### 6.5 ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT WINTERGARTEN UND GARTEN AN BEVORZUGTER WOHLNLAGE

Nach dem geräumigen Entrée kommt das grosse, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einem Natursteinboden. Im grosszügigen Wohnbereich mit teilweise bodentiefen Verglasungen, direktem Zugang zur Sonnenterrasse und dem Wintergarten bietet das zentrale Cheminée heimgeligen Komfort, welcher zum Verweilen einlädt. Der zeitgemässe, offen gestaltete Küchenbereich mit Fenstern bietet nebst der hochwertigen Ausstattung eine Halbinsel Richtung Wohnbereich. Im Aussenbereich überzeugen der private Gartenbereich und das grosszügige Sonnendeck mit Holzrost und direktem Zugang zum Wohnbereich und der Küche.

Neben dem Wohnzimmer steht ein Zimmer sowie Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung. Durch die an das Wohnzimmer anschliessende Treppe erreicht man die im oberen und unteren Geschoss liegenden Räume.

Im oberen Geschoss befinden sich mit teilweise prächtiger Fernsicht drei mit Parkettböden ausgestattete Zimmer, die sich als Schlaf- oder Büroräume eignen sowie das zweite Bad mit Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank und WC. Ergänzend steht eine Spielecke / Homeoffice mit Einbauschränken zur Verfügung.

Das vollunterkellerte Untergeschoss mit drei Räumen bietet nebst der Haustechnik grosszügigen Platz für Hobby, Lager und Keller, Waschmaschine und Tumbler sowie den direkte Zugang zur Einstellhalle. Dort befinden sich zwei Einstellplätze, welche dazugemietet werden. Ein Einstellplatz verfügt über eine Ladestation für Elektroautos.

Zur beim Galgenbuck gelegenen Liegenschaft gehört ein schöner Garten mit ansprechender Bepflanzung, der von der Mieterschaft zu unterhalten ist.

Neuhausen am Rheinflall bietet nebst der imposanten Sehenswürdigkeit zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten und lädt zu Aussenaktivitäten wie Spazieren, Joggen, Wanderungen etc. ein. Die nahe Kantonshauptstadt Schaffhausen überzeugt mit einen vielfältigen kulturellen Angebot.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung vor Ort.

FREITAG IMMO freut sich auf Ihren Anruf unter Tel. 052 624 13 13 oder Ihre E-Mail ([info@freitagimmo.ch](mailto:info@freitagimmo.ch)).

### KONDITIONEN

Nettomietzins Haus und Garten: 2990 CHF/Monat exklusive zwei Einstell-

hallenplätze und Nebenkosten

dazu die beiden Abstellplätze zu jeweils 140 CHF/Monat inklusive einer Ladestation für Elektrofahrzeuge

Monatsmiete: 3'270 CHF/Monat inklusive beider Einstellhallenplätze und exklusive Nebenkosten (diese werden direkt der Mieterschaft in Rechnung gestellt)

Die Mietkaution: 7'500 CHF

Die gewünschte Mindestmietdauer: 2 Jahre

## DETAILBESCHRIEB

### ECKDATEN

<b>Verfügbar ab</b>	Auf Anfrage
<b>Etage</b>	EG
<b>Zimmer</b>	6.5
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1
<b>Etagen</b>	3
<b>Baujahr</b>	1990
<b>Renovationsjahr</b>	2022
<b>Zustand</b>	Modernisiert

### ZUSATZANGEBOTE

**2 x Tiefgarage**  
CHF 140.- / Monat

### FLÄCHEN

<b>Nettowohnfläche</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	480 m <sup>2</sup>

### EIGENSCHAFTEN

- |                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| ✓ Bergsicht         | ✓ Modernisiert  |
| ✓ Cheminée          | ✓ Parkplatz     |
| ✓ Doppelgarage      | ✓ Ruhig         |
| ✓ Erdgeschoss       | ✓ Sonnig        |
| ✓ Garage            | ✓ Südhang       |
| ✓ Haustiere erlaubt | ✓ Tumbler       |
| ✓ Kabelfernsehen    | ✓ Waschmaschine |
| ✓ Kinderfreundlich  |                 |



## IMPRESSIONEN



| GARTEN, WINTERGARTEN UND WOHNHAUS



| WINTERGARTEN UND GARTEN

## GARTEN



## SONNENDECK: HOLZTERRASSE MIT HAUSZUGANG ZU ESSEN/KOCHEN





| SONNENDECK / HOLZTERRASSE MIT ZUGANG IN DEN GARTEN UND ESSEN/KÜCHE



| GARTEN

## WINTERGARTEN UND GARTEN







## OFFENE WOHNKÜCHE MIT HALBINSEL



EG: ZIMMER



OG: BADEZIMMER (BADEWANNE, DUSCHE, WC, LAVABO)



OG: HOMEOFFICE /SPIELBEREICH MIT AUSSICHT PLUS EINBAUSCHRÄNKE



OG: ZIMMER





| OG: ZIMMER



| OG: ZIMMER

## OG: FERNSICHT, NATUR UND PRIVATSPHÄRE



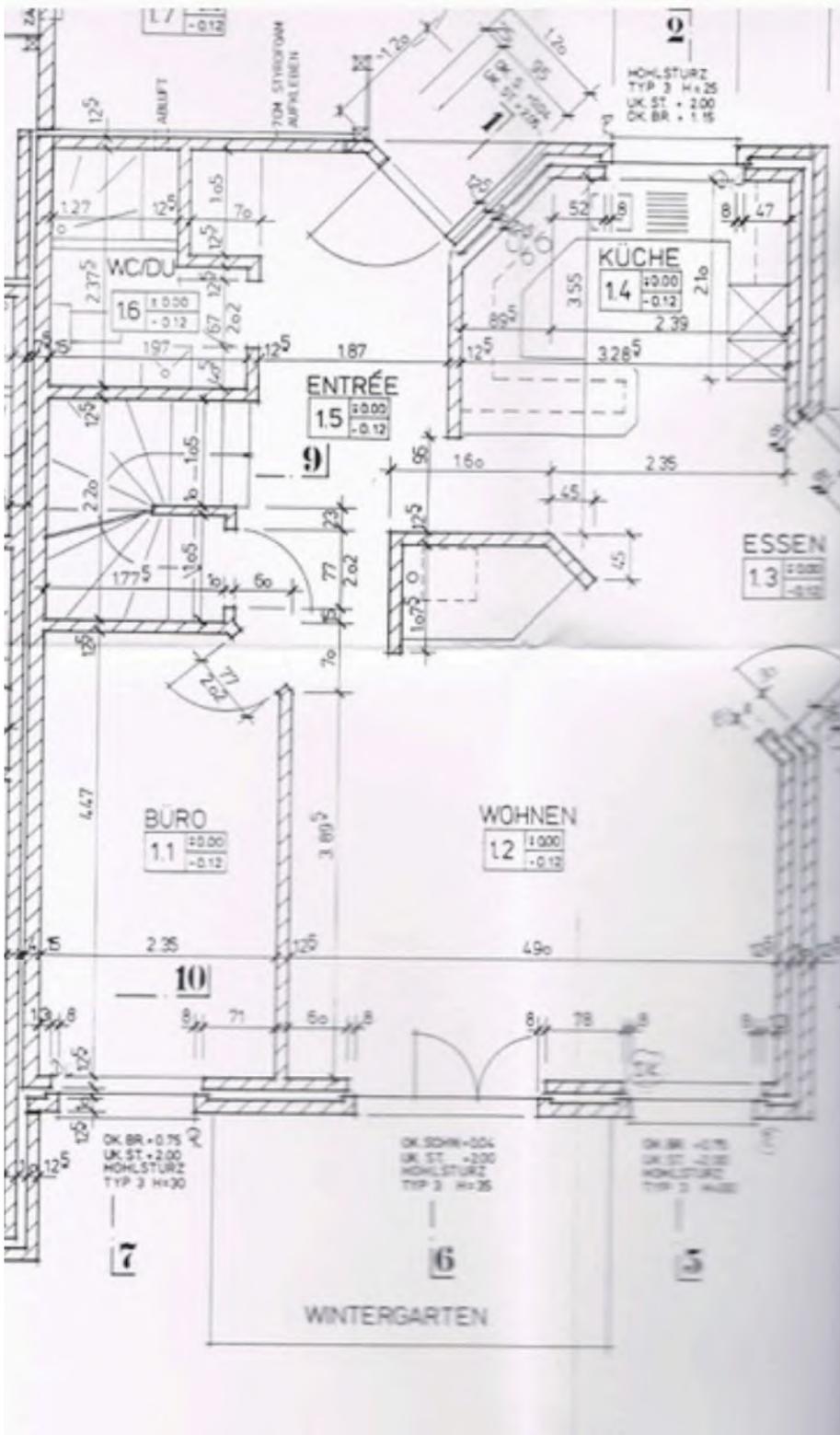


| GARTEN



| OG: FERNSICHT, NATUR UND PRIVATSPHÄRE

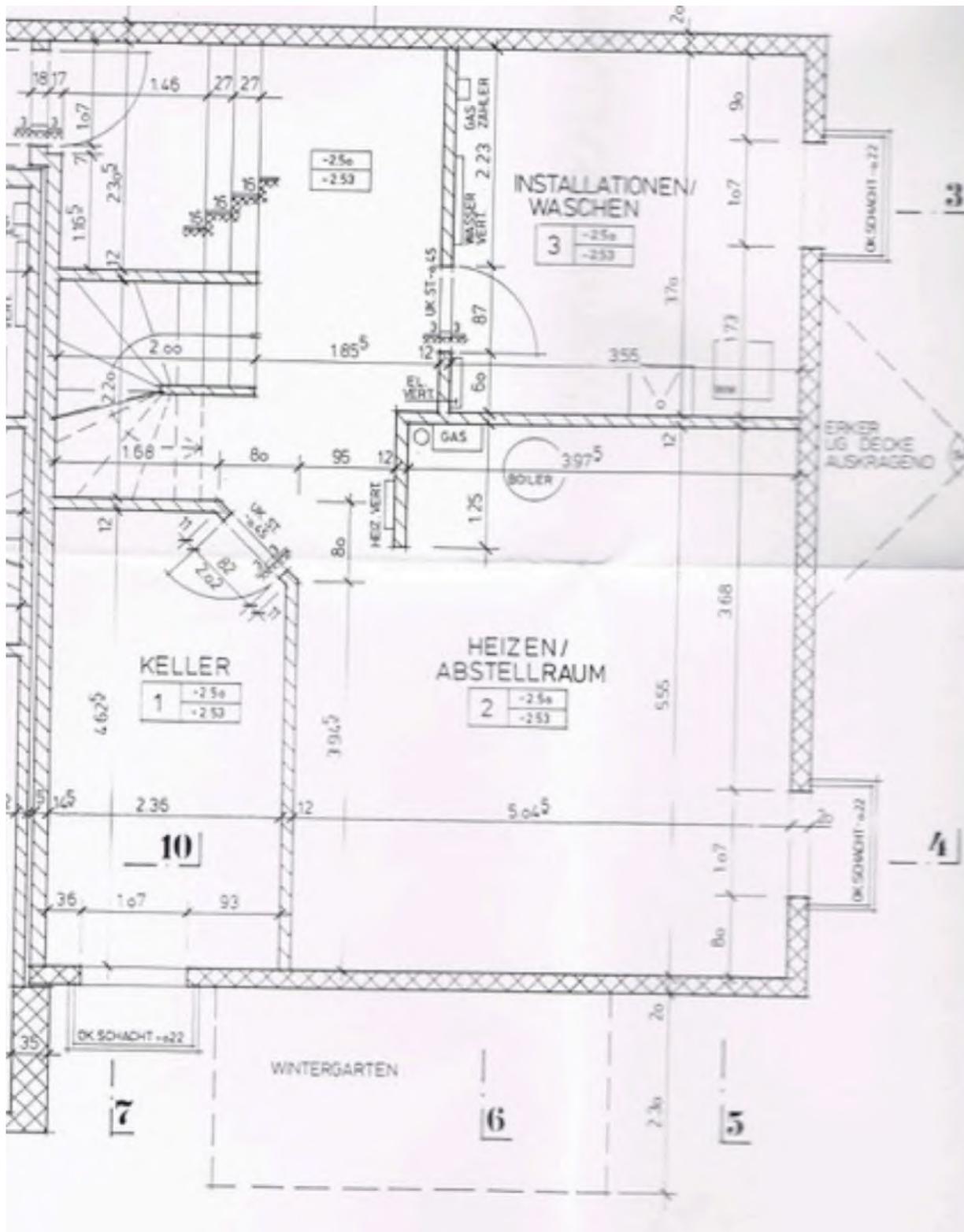
## ERDGESCHOSS



Garderobe, Badezimmer (Dusche WC, Lavabo), Treppe, Zimmer/Büro, offener Wohnbereich mit Cheminee, Wintergarten, Essbereich und offener Küche mit Halbinsel



## UNTERGESCHOSS



Drei Räume (Keller, Waschen, Heizung, Abstellraum, Hobby, Lagerfläche und der direkte Zugang zur Einstellhalle mit zwei Plätzen, davon einer mit Ladestation fürs Elektroauto

## KONTAKTAUFNAHME



### IHRE ANSPRECHPERSON

FREITAG IMMO | Ingo Grünig

T: +41 52 624 13 13

info@freitagimmo.ch

### ANBIETER

FREITAG IMMO GmbH

Neuhauserstrasse 10  
8247 Flurlingen

T: +4152 624 13 13

info@freitagimmo.ch  
www.freitagimmo.ch/

## Anmeldeformular für Wohnobjekte

Liegenschaft		Ort
Anzahl Zimmer		Stock
Miete		Kaution
Bezugstermin		(2-3 Monatsmieten)
Falls vorhanden	Einstellplatz	Parkplatz

## Personalien

	Mieter/in 1			Mieter/in 2		
Name						
Vorname						
Adresse						
PLZ, Ort:						
Wohnhaft seit						
Telefon Privat						
Telefon Natel						
Telefon Geschäft						
Geburtsdatum						
E-Mail-Adresse						
Zivilstand						
Heimatort/ Nationalität						
Niederlassungs- Bewilligung	A	B	C	A	B	C
Beruf						
	selbständig	angestellt		selbständig	angestellt	

**Mieter/in 1****Mieter/in 2**

Arbeitgeber

Adresse

Tel. Arbeitgeber

Einkommen

CHF/mtl.

CHF/mtl.

Anzahl Personen

Erwachsene

Kinder

Halten Sie Haustiere? ja wenn ja, welche?

Spielen Sie oder der Mitmieter ein Instrument? Welches?

Haben Sie eine Haftpflicht- und Hausratversicherung? ja nein

Wenn ja, Gesellschaft

Jetzige Vermieter

Adresse/Telefon

Grund des Wechsels

Wurde Ihnen der letzte Mietvertrag gekündigt? ja nein

Wenn ja, warum?

Bemerkungen

Sollte der Mietinteressent nach erfolgter Zustellung des Mietvertrages seine Anmeldung aus beliebigem Grund zurückziehen, verpflichtet er sich, der FREITAG IMMO GmbH CHF 200.- zuzüglich MWST für Abklärungen und Ausstellung des Mietvertrages zu vergüten.

Der Mietinteressent bestätigt, die obenstehenden Fragen wahrheitsgetreu beantwortet zu haben und ermächtigt die FREITAG IMMO GmbH, Referenzauskünfte (bei der Vorverwaltung/dem Arbeitgeber) einzuholen. Sollten sich Angaben auf dem Anmeldeformular als falsch herausstellen, ist die FREITAG IMMO GmbH berechtigt, sofort vom abgeschlossenen Vertrag zurückzutreten.

Ort, Datum

Unterschrift

Unterschrift 2. Mieter/in

Das Anmeldeformular kann nur berücksichtigt werden, wenn es vollständig ausgefüllt ist und eine **aktuelle Betreuungsauskunft im Original** über die letzten 2 Jahre von dem Bewerber/ den Bewerbern beiliegt.