



**RITTER**  
IMMOBILIEN TREUHAND AG

Wir bringen Sie an die besten Adressen



## **Verkaufsdokumentation**

Mittelstrasse 5, 8212 Neuhausen

5.5 Zimmer-Reiheneinfamilienhaus

**Charmantes Wohnen an ruhiger  
Lage in Neuhausen am Rheinflall**



# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

An ruhiger Lage in Neuhausen verkaufen wir im Auftrag dieses heimelige 5.5 Zimmer-Reiheneinfamilienhaus. Das Haus hat seinen eigenen Charme und wurde sinnvoll auf vier Etagen aufgeteilt.

Im Erdgeschoss befindet sich die geräumige Küche sowie das separate Esszimmer und ein Gäste WC. Die zwei oberen Etagen dienen als Wohn- und Schlafzimmer. Ein kleiner Balkon mit Blick auf den Garten ist ebenfalls vorhanden.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich das Badezimmer mit einer Badewanne und einer separaten Dusche, sowie ein Hobby-/Stauraum, Waschmaschine und Heizung.

Das Haus wurde 1927 erbaut und in den Jahren 1995 und 2004 umfassend renoviert.

Tritt man durch das Gartentor steht man in mitten des Gartens, welcher sowohl einen Gartensitzplatz, eine Grillstelle sowie auch einen kleinen Gemüsegarten bietet. Der Garten und das schmucke Haus bieten alles in allem das perfekte Angebot für Ihr neues Zuhause.

## Inhalt

Objekt Standort	2
Objekt Eckdaten	3
Untergeschoss	6
Erdgeschoss	7
1. Obergeschoss	8
Dachgeschoss	9
Impressionen	10
Beratung & Vermittlung	14

# Objekt Standort

## Mittelstrasse 5, 8212 Neuhausen am Rheinflall

Das Rheinstädtchen Neuhausen am Rheinflall ist Teil der Agglomeration Schaffhausen. Es wird umschlossen von der Kantonshauptstadt Schaffhausen, dem Rhein mit dem bekannten Rheinflall, den Höhenzügen des Neuhauser- und des Engewaldes, sowie dem flachen Gelände von Jestetten (Deutschland).

Die Stadt Neuhausen am Rheinflall umfasst ca. 800 ha, wovon etwa 390 ha Wald sind. Neuhausen liegt auf 410 m ü. M. und zählt aktuell rund 10'500 Einwohner.

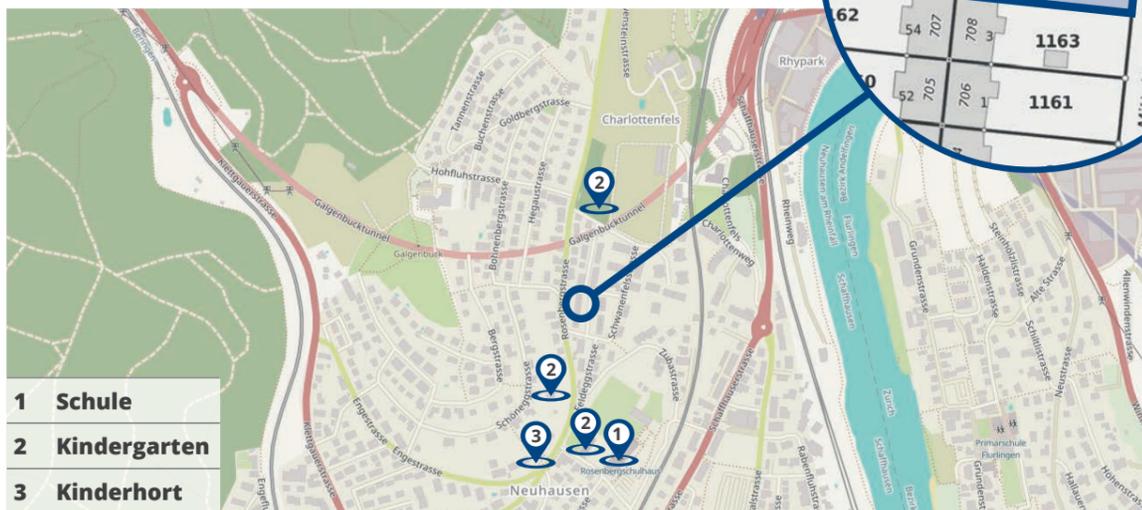
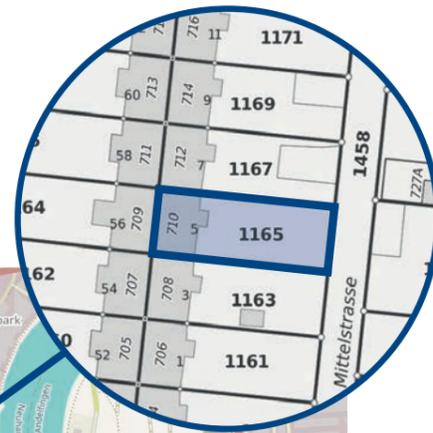
Neuhausen hat eine hervorragende Gesamtinfrastruktur zu bieten. Das lokale Gewerbe deckt praktisch alle

Branchen ab. Im Zentrum der Gemeinde befinden sich sämtliche Dienstleistungszentren wie Post, Banken, Versicherungen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Stadt Schaffhausen ist mit dem Bus oder Auto in wenigen Minuten erreichbar.

### Kennzahlen Gemeinde

<b>Einwohner</b>	10'500
<b>Steuerfuss Gemeinde</b>	98%
<b>Steuerfuss Kanton SH</b>	105%



- 1 Schule
- 2 Kindergarten
- 3 Kinderhort

### Nahe Zentren

<b>Schaffhausen</b>	6	5
<b>Bülach</b>	37	51
<b>Kloten</b>	42	63
<b>Winterthur</b>	38	48
<b>Zürich</b>	54	65
<b>Kreuzlingen</b>	57	81

Modellierte, mittlere Fahrzeit in Minuten

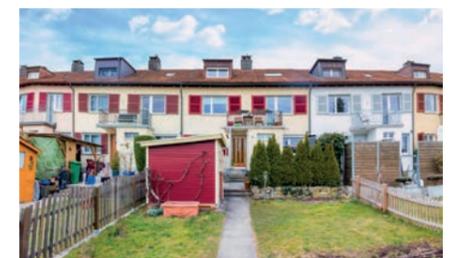
### Umliegende Gemeinden

<b>Flurlingen</b>	10	34
<b>Beringen</b>	13	17
<b>Feuerthalen</b>	14	25
<b>Laufen-Uhwiesen</b>	14	40
<b>Dachsen</b>	14	25
<b>Benken (ZH)</b>	15	39



## Objekt Eckdaten

<b>Objektart</b>	5.5 Zimmer Reihemittelhaus
<b>Wohnfläche</b>	107 m <sup>2</sup>
<b>Grundbuch Nr.</b>	1165
<b>Assekuranz Nr.</b>	710
<b>Baujahr</b>	1927
<b>Parzellenfläche</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>Kubatur</b>	360 m <sup>3</sup>
<b>Zone</b>	Wohnzone II
<b>Dienstbarkeiten</b>	Keine erschwerenden (Details gem. GB Auszug)
<b>Verfügbarkeit</b>	nach Vereinbarung
<b>Heizung</b>	Gas (2001)
<b>Warmwasser</b>	300l Elektroboiler



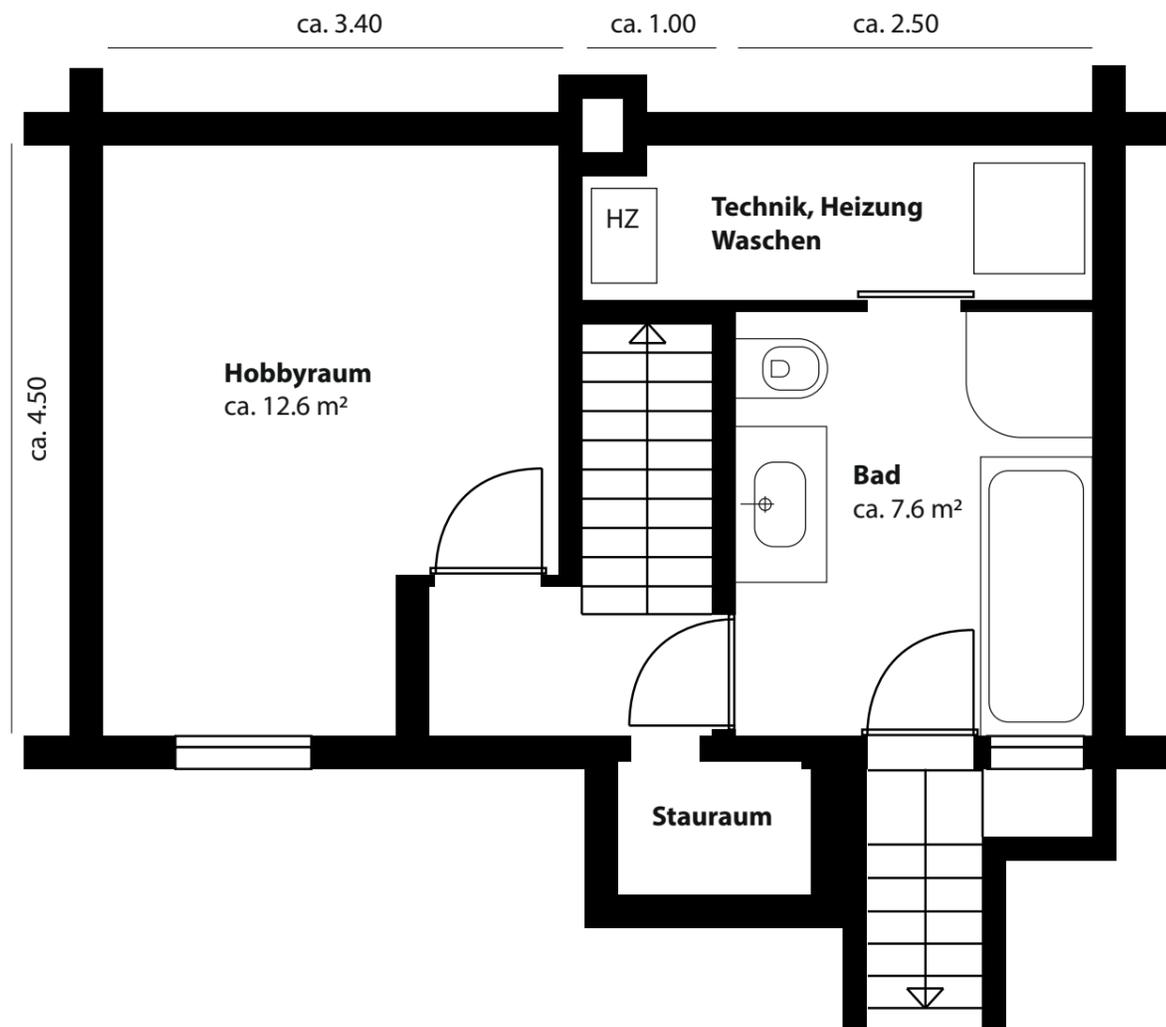
**Verkaufspreis: CHF 450'000.-**



**In unmittelbarer Nähe:  
Der Rheinfall**

# Untergeschoss

Hobby, Bad, Technik



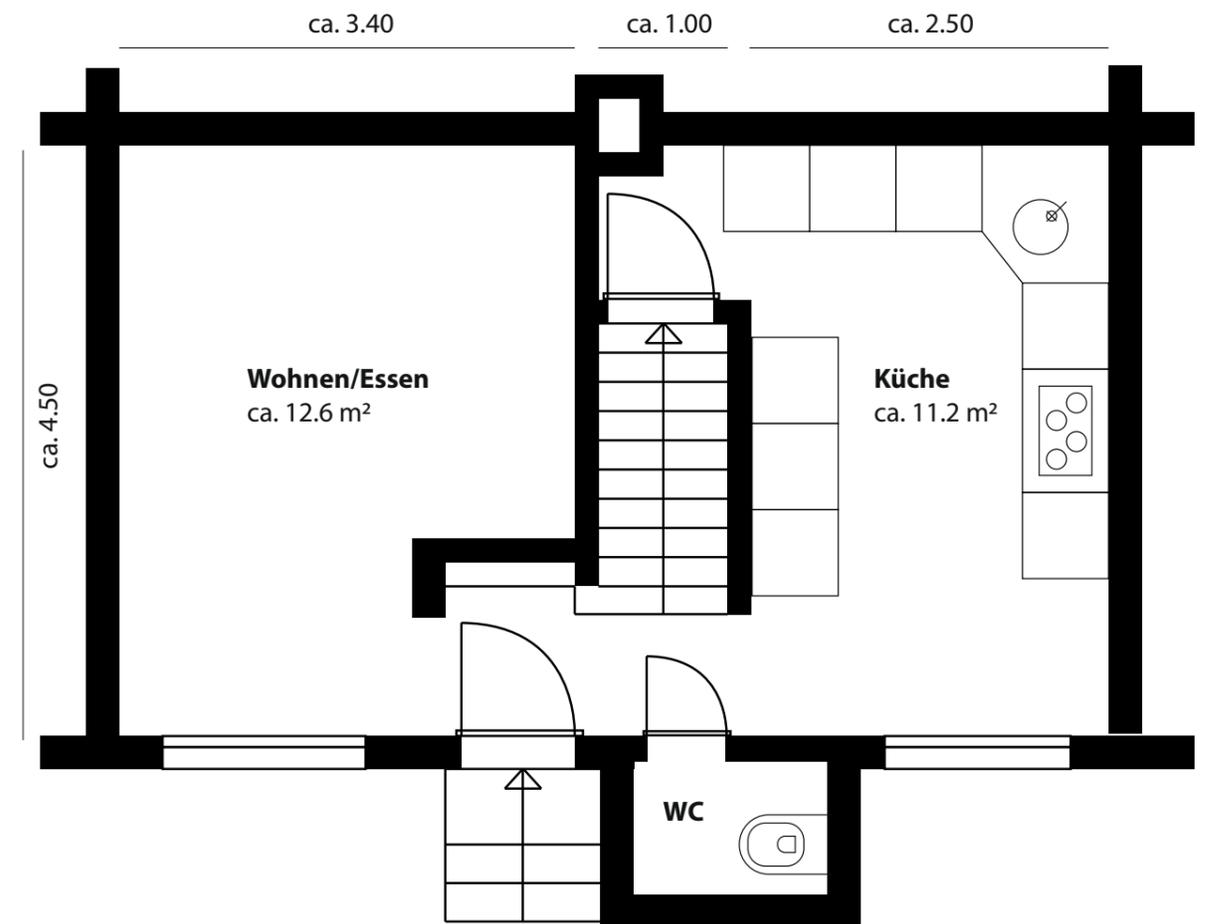
Raumaufteilung UG

<b>Hobbyraum</b>	ca. 12.6 m <sup>2</sup>
<b>Technik, Heizung, Waschen</b>	
<b>Bad</b>	
<b>Korridor/Treppe</b>	



# Erdgeschoss

Wohnen, Essen, Kochen



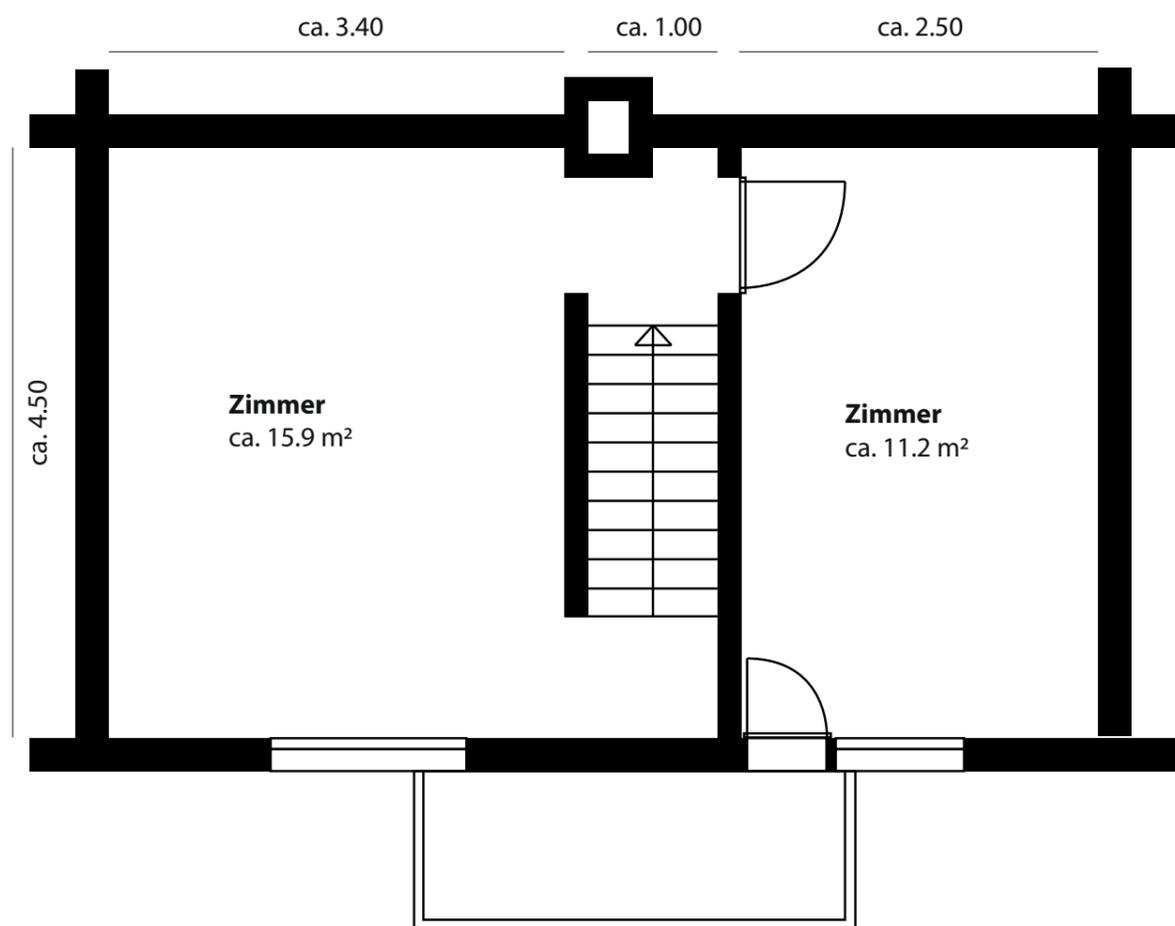
Raumaufteilung EG

<b>Wohnen / Essen</b>	ca. 12.6 m <sup>2</sup>
<b>Küche</b>	ca. 11.2 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	
<b>Korridor/Treppe</b>	



# 1. Obergeschoss

Schlafen, Entspannen



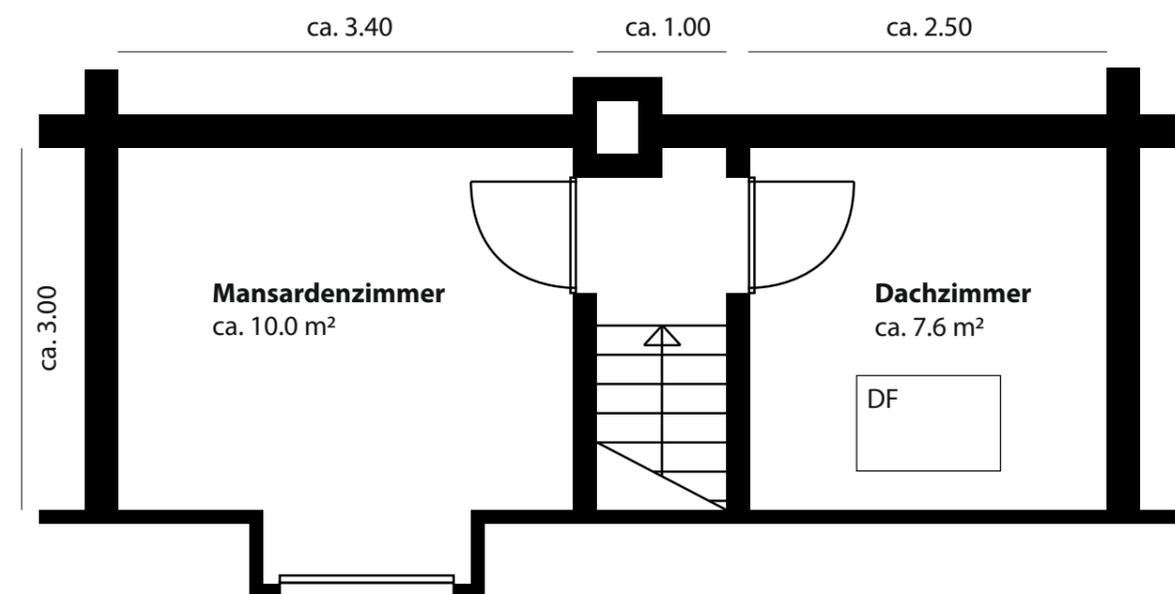
Raumaufteilung 1.OG

<b>Zimmer 1</b>	ca. 15.9 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	ca. 11.2 m <sup>2</sup>
<b>Korridor/Treppe</b>	
<b>Balkon</b>	



# Dachgeschoss

Schlafen, Arbeiten

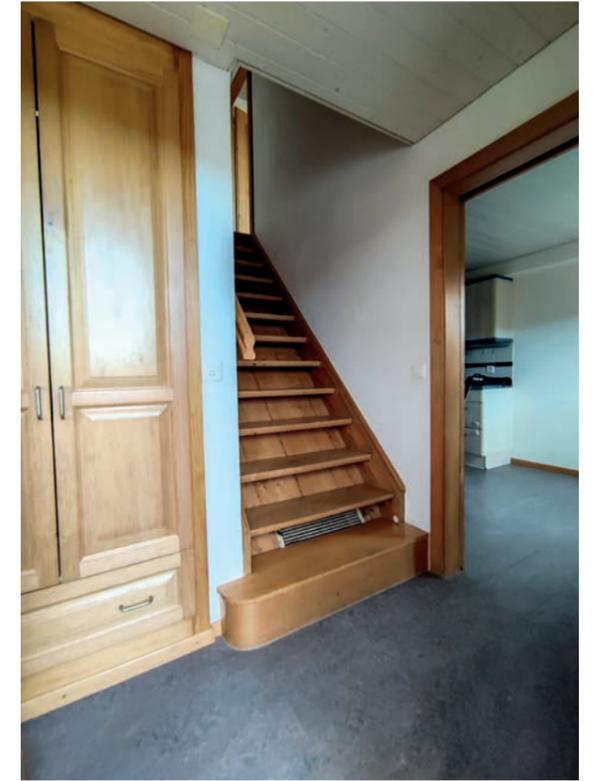


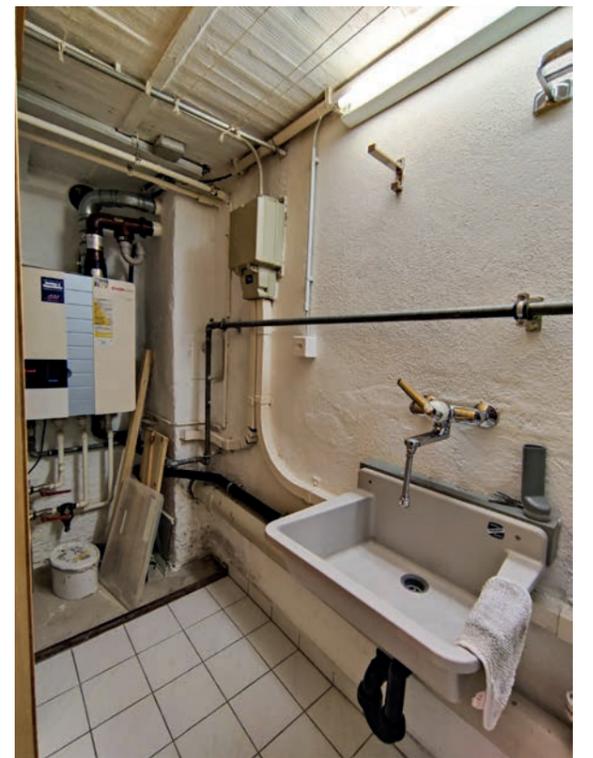
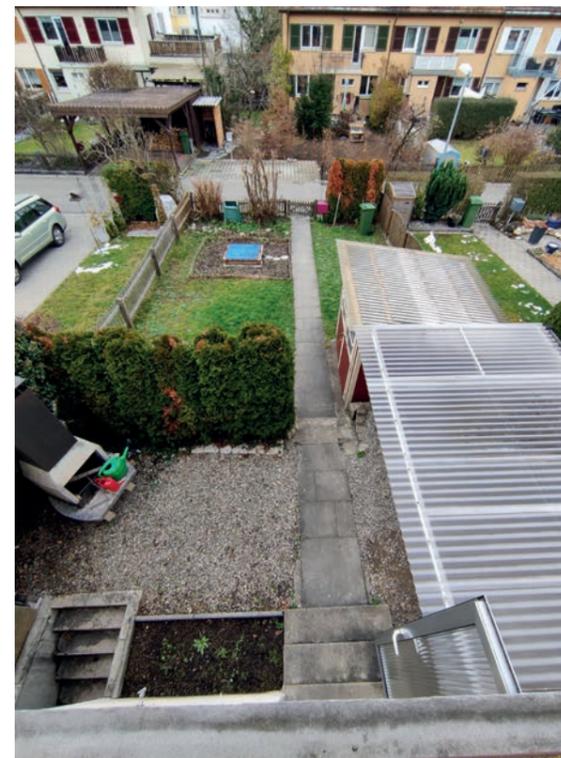
Raumaufteilung DG

<b>Mansardenzimmer</b>	ca. 10.0 m <sup>2</sup>
<b>Dachzimmer</b>	ca. 7.6 m <sup>2</sup>



# Impressionen





# Beratung & Vermittlung



RITTER Immobilien Treuhand AG  
Fulachstrasse 10  
8201 Schaffhausen

Tel +41 52 632 14 44  
vermittlung@ritterimmobilien.ch  
www.ritterimmobilien.ch

Wir bringen Sie an die besten Adressen

**Hauptsitz** | Ritter Immobilien Treuhand AG | Fulachstrasse 10 | 8200 Schaffhausen | Telefon +41 52 632 14 44 | [info@ritterimmobilien.ch](mailto:info@ritterimmobilien.ch)  
**Filiale St. Gallen** | Ritter Immobilien Treuhand AG | Bogenstrasse 7 | 9000 St. Gallen | Telefon +41 71 552 14 44 | [info@ritterimmobilien.ch](mailto:info@ritterimmobilien.ch)