



Verkaufsdokumentation

Oberwiesstrasse 34, 8213 Neunkirch

Hell, grosszügig, elegant

**8.0 Zimmer Landhausvilla
mit Hallenbad und optionaler
Landreserve**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause



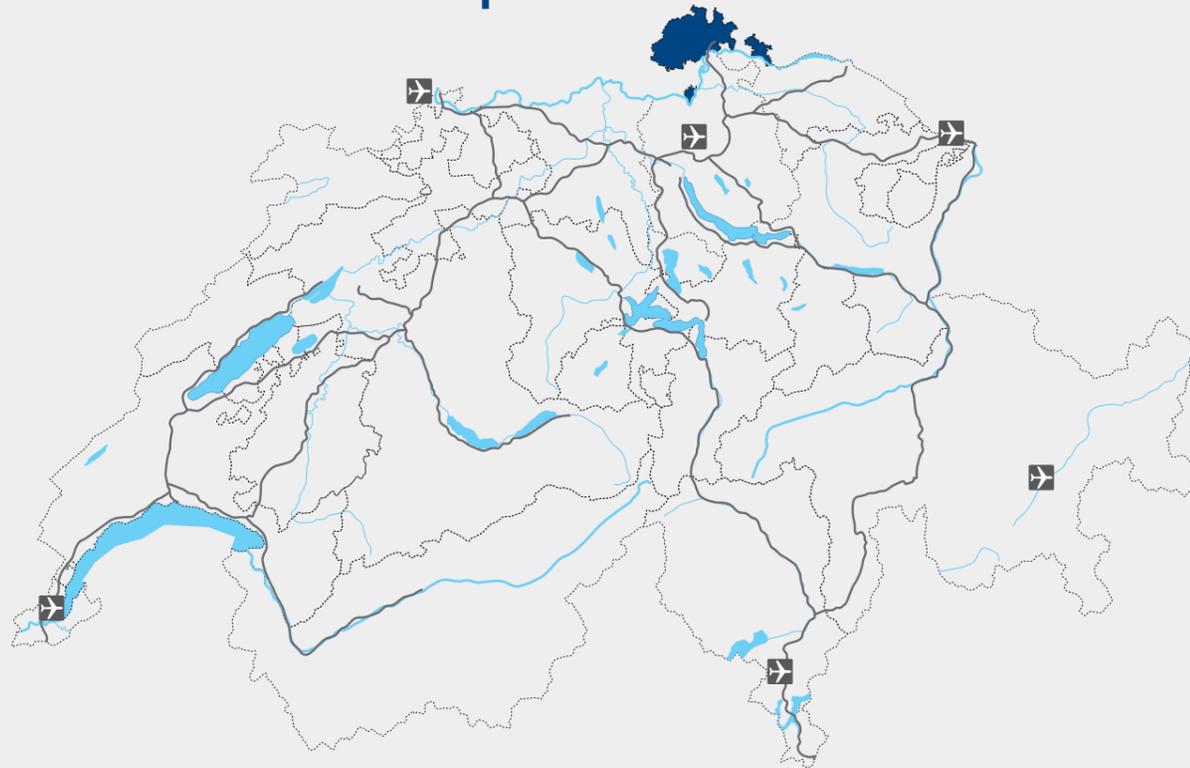
Stand: 6. Mai 2021

Diese Dokumentation ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt, und darf ohne schriftliche Zustimmung der RITTER Immobilien Treuhand AG weder kopiert noch an Dritte weitergegeben werden. Änderungen und Abweichungen in diesem Beschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Inhalt

Der Kanton Schaffhausen	2
Das Städtchen Neunkirch	3
Das Objekt	4
Zahlen / Fakten	5
Erdgeschoss	8
Obergeschoss	10
Untergeschoss	12
Impressionen	14
Beratung & Verkauf	22

Die Schweiz Im Herzen Europas



Das Städtchen Neunkirch

Das Städtchen Neunkirch liegt mitten im Klettgau und ist 13 km neben der Kantons-
hauptstadt Schaffhausen zu finden.

Das ehemalige Bauernstädtchen ist im Mittelalter ent-
standen. Die unvergleichbare, rechteckige Stadtanlage
ist bis heute erhalten. Verschiedene markante Gebäu-
de zeugen von einer reichen, geschichtlichen Vergan-
genheit.

Kristallklaren Stadtanlage finden Sie alles, was zu einer
modernen Gemeinde gehört: Neuzzeitliche Infrastruk-
tur, attraktive Wohnlage, breites Angebot an Einkaufs-
möglichkeiten, Bahnanschluss in Viertelstunden-Takt,
diverse Freizeitaktivitäten.

Nebst der in einer intakten Landschaft eingebetteten

Kurz: «Ä Städtli zum Wohlfühle!»

Ort	Distanz	PW	ÖV
Schaffhausen	14 km	0:20 h	0:13 h
Winterthur	32 km	0:37 h	0:46 h
Zürich	61 km	0:55 h	0:57 h
Zürich Flughafen	38 km	0:38 h	1:00 h
Basel	84 km	1:25 h	1:24 h
St. Gallen	94 km	1:08 h	1:51 h
Bern	142 km	1:56 h	2:02 h
Freiburg im Breisgau (DE)	84 km	1:31 h	1:54 h

Der Kanton Schaffhausen Ganz oben in der Schweiz

Der Kanton Schaffhausen liegt am Rande des schweizerischen Mittellandes. Seine
sanften Hügel und Täler gehören zu den Ausläufern des Juras und zeugen von den
Gletscherbewegungen während der letzten Eiszeit.

Das Landschaftsbild ist vielgestaltig und wird im Be-
sonderen durch den Rhein mit seiner einzigartigen
Flusslandschaft, die hügeligen und zum Teil bewal-
deten Ausläufer des Juras, durch weite Acker- und
Wiesengebiete, sowie sorgfältig gepflegte Weinberge
geprägt. Gegen 78'000 Menschen leben im Kanton
Schaffhausen. Knapp die Hälfte von ihnen wohnt in der
Hauptstadt, die anderen 50 Prozent verteilen sich auf
die übrigen 32 Gemeinden. Per Bahn erreicht man Zü-

rich heute schon in 38 Minuten, am Flughafen ist man
mit dem Auto in rund 30 Minuten.

Vorzüge wie die hohe Lebensqualität, die günstige
Verkehrslage in Flughafennähe, das Knowhow EU-ge-
wohnter Dienstleister, die kurzen Amtswege und die
günstigen Lebenshaltungskosten, machen Schaffhau-
sen zu einem höchst attraktiven Standort.



Weitere Infos www.neunkirch.ch

Das Objekt

Exklusive Landhausvilla mit optionaler Baulandreserve

Helligkeit, Grosszügigkeit, Eleganz und Moderne

Das sind Wörter, welche für diese einzigartige und wunderschöne 8-Zimmer Landhausvilla sprechen.

Am südlichen Rand des Klettgauer Städtchens Neunkirch steht diese ins kleinste Detail liebevoll gestaltete Liegenschaft mit einer Grundstückfläche von 1'171 m². Die Baulandreserve mit rund 1'352 m² welche im Verkaufspreis inkludiert ist. Auf der Südseite stossen die beiden zugehörigen Parzellen an die Landwirtschaftszone, sodass der sehr schöne Ausblick auch in Zukunft erhalten bleibt. Die Lage ist ausgesprochen sonnig und ruhig. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in 5-10 Gehminuten erreichbar.

Die 1987 erbaute 8.0 Zimmer Villa verfügt über rund 450 m² Nettowohnfläche und besticht durch die architektonisch überzeugende Gestaltung, die lichtdurchfluteten Räume und die aussergewöhnlichen Materialien. Im Zentrum des mit einer modernen Videoüberwachungsanlage ausgestatteten Hauses, erstreckt sich ein Springbrunnen vom Untergeschoss ins Erdgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich der grosszügige, helle Wohn-/Essbereich mit dreiseitig zugänglichem Cheminée, ein Gäste-/Arbeitszimmer, die qualitativ hochwertige Küche mit Holzkohle-Pizzaofen, sowie das Gäste-WC. Im Zuge von Sanierungs-/Umbauarbeiten wurden 1997 die einladende, grosse Eingangshalle

und der vergrösserte, klimatisierte Wintergarten realisiert. Die Bodenbeläge bestehen aus hochwertigem Marmor. Die 2006 neugestaltete Gartenanlage ist aus diesem Geschoss direkt und bequem zugänglich.

Im Obergeschoss sind das Elternschlafzimmer und 3 Kinderzimmer untergebracht. Die Schlafzimmer wurden 2009 mit neuen Zweikomponenten-Spezialfliesböden aufgewertet. Ein mit dunklem Marmor, grossem Bad und Deckenspiegel ausgestattetes Elternbad, sowie ein separates Kinderbadezimmer ergänzen diese Etage.

Im Untergeschoss, welches auch durch die grosszügig bemessene Doppelgarage zugänglich ist, befinden sich Wasch- und Technikräume, sowie ein Luftschutzraum. Als kleines Highlight wurde in diesem Geschoss auch ein Indoor-Swimmingpool mit Gegenstromanlage und separatem Duschbereich eingebaut. Durch die grossen Schiebetüren gelangt man von dort an warmen Tagen direkt zum leicht abgesenkten Liegebereich im Garten. Die schöne Gartenanlage, kombiniert aus einer grosszügigen Rasenfläche und pflegeleichten Steingärten lädt an sonnigen Tagen zum Geniessen und Entspannen ein.



Zahlen / Fakten

Objektart	8.0 Zimmer Landhausvilla mit Hallenbad und optionaler Baulandreserve
Adresse	Oberwiesstrasse 34, 8213 Neunkirch
Grundbuch Nr.	643 / 644
Zone	Wohnzone W1
Grundstückflächen	1'171 m ² (Fläche Nr. 643) 1'352 m ² (Fläche Nr. 644) Baulandreserve
Baujahr	1987 (Erweiterung Wintergarten, Eingangsbereich 1997)
Wohnfläche	ca. 450 m ²
Gebäudevolumen	2'200 m ³
Heizung	Öl Zentralheizung

Kaufpreis: CHF 2'550'000.-

SÜD/SÜDWESTLICHE AUSRICHTUNG, OPTIMALE BESONNUNG, GUTE WEITSICHT

SEHR RUHIGE LAGE AUSSERHALB DES STÄDTCHENS

MODERNE VIDEOÜBERWACHUNGSANLAGE RUND UMS HAUS

KLIMATISIERTER WINTERGARTEN

HALLENBAD MIT GEGENSTROMANLAGE

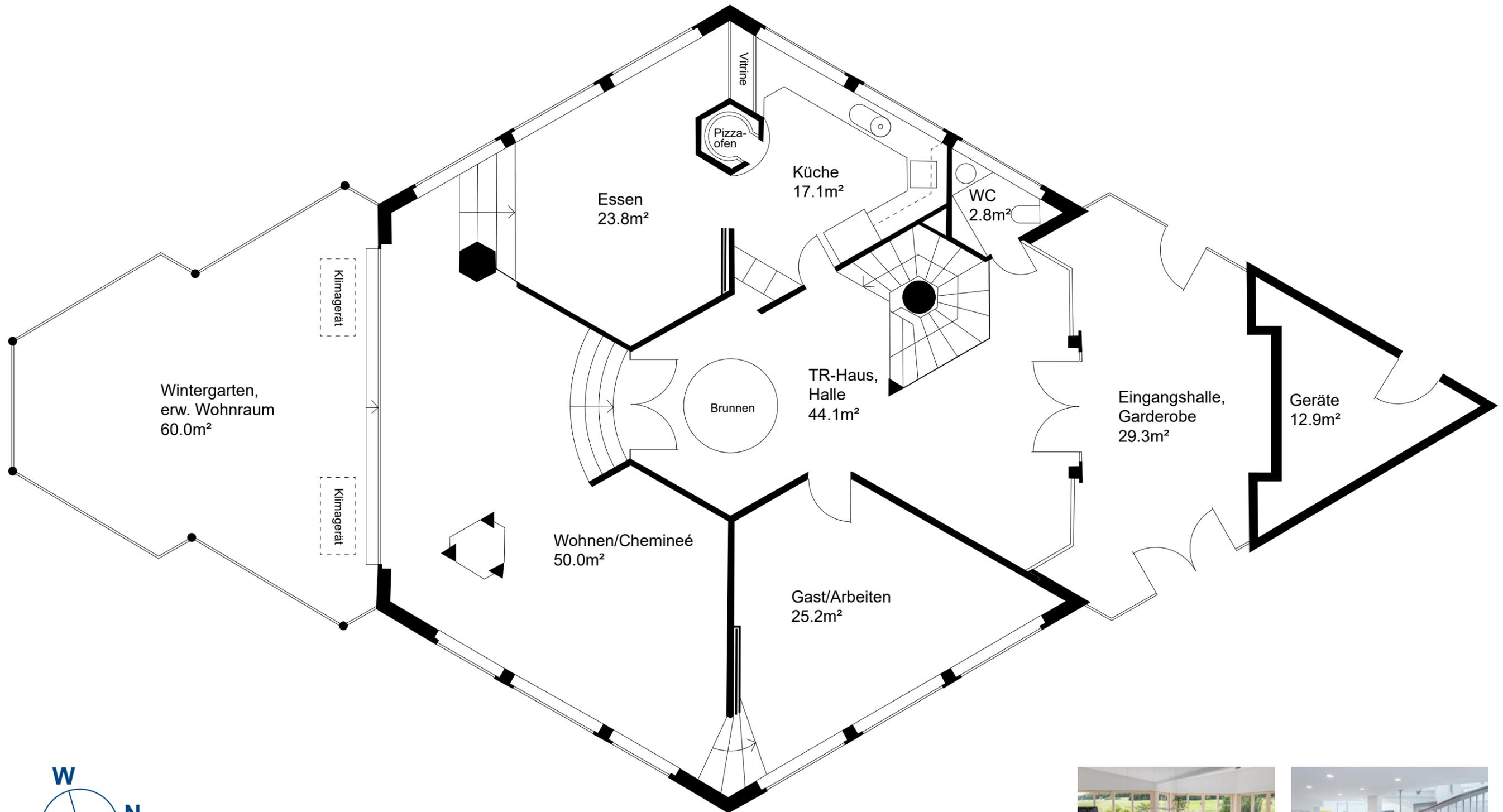




Exklusiv, einzigartig
und mitten im Grünen

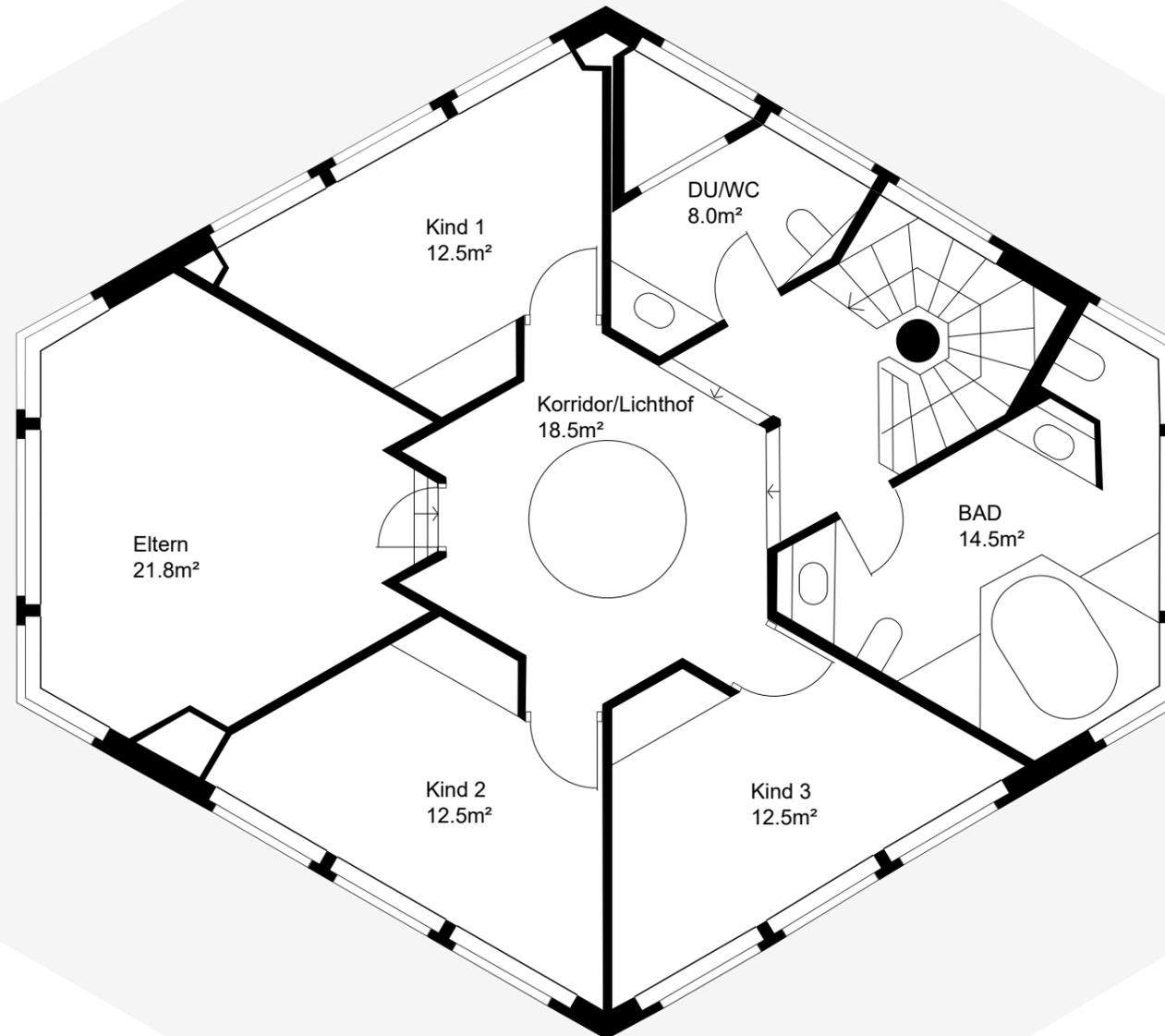
Erdgeschoss

Wohnen, Arbeiten



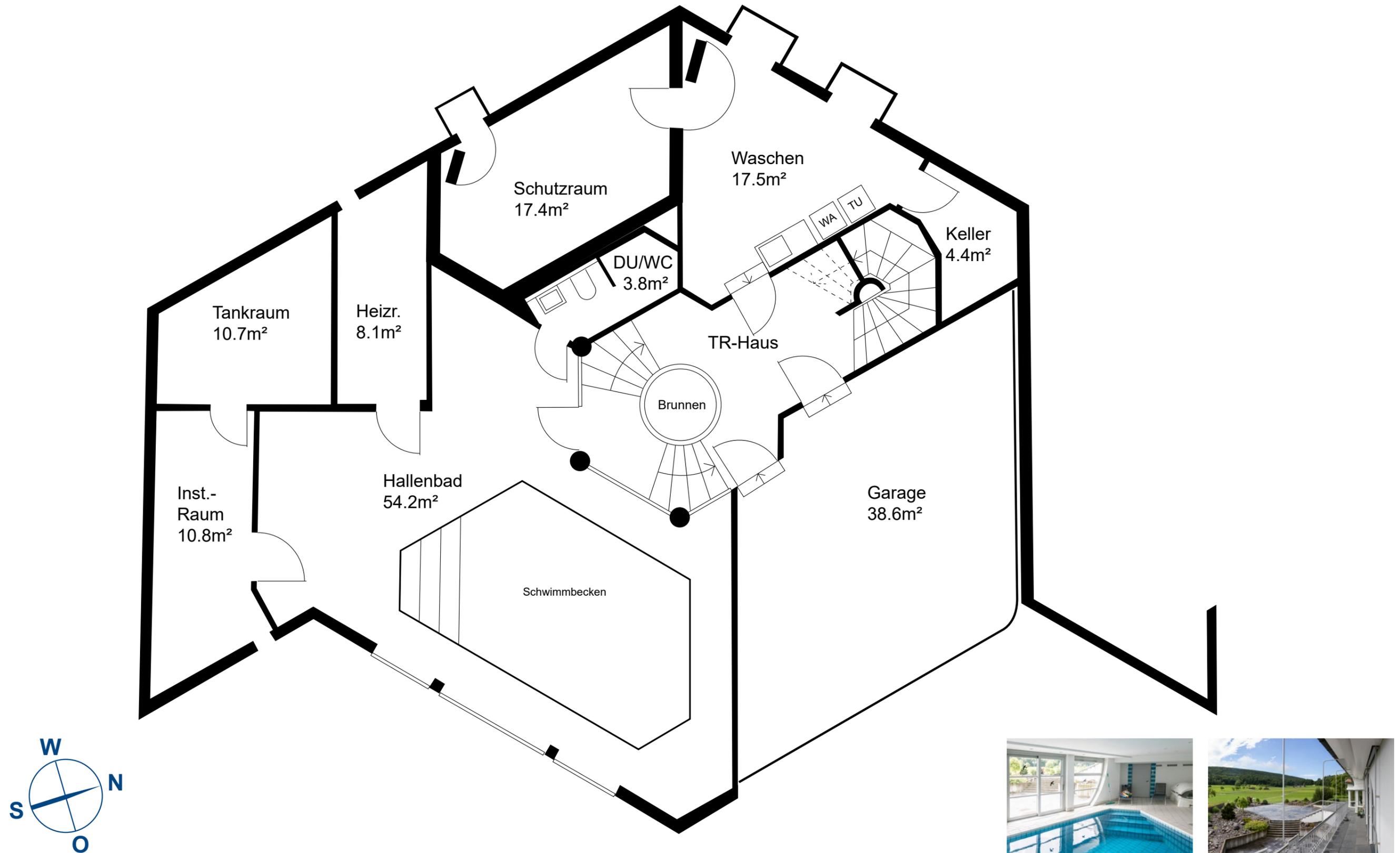
Obergeschoss

Schlafen, Entspannen



Untergeschoss

Lagern, Waschen











Beratung & Verkauf



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