



VERMIETUNGSDOKUMENTATION

## **Hofacker Haus 4**

Nüsatzstrasse 31, 8248 Uhwiesen



Standort	2
Distanzen	4
Hofacker Haus 4	6
Grundrisse	8
Küchen	16
Impressionen	17



IHR NEUES ZUHAUSE

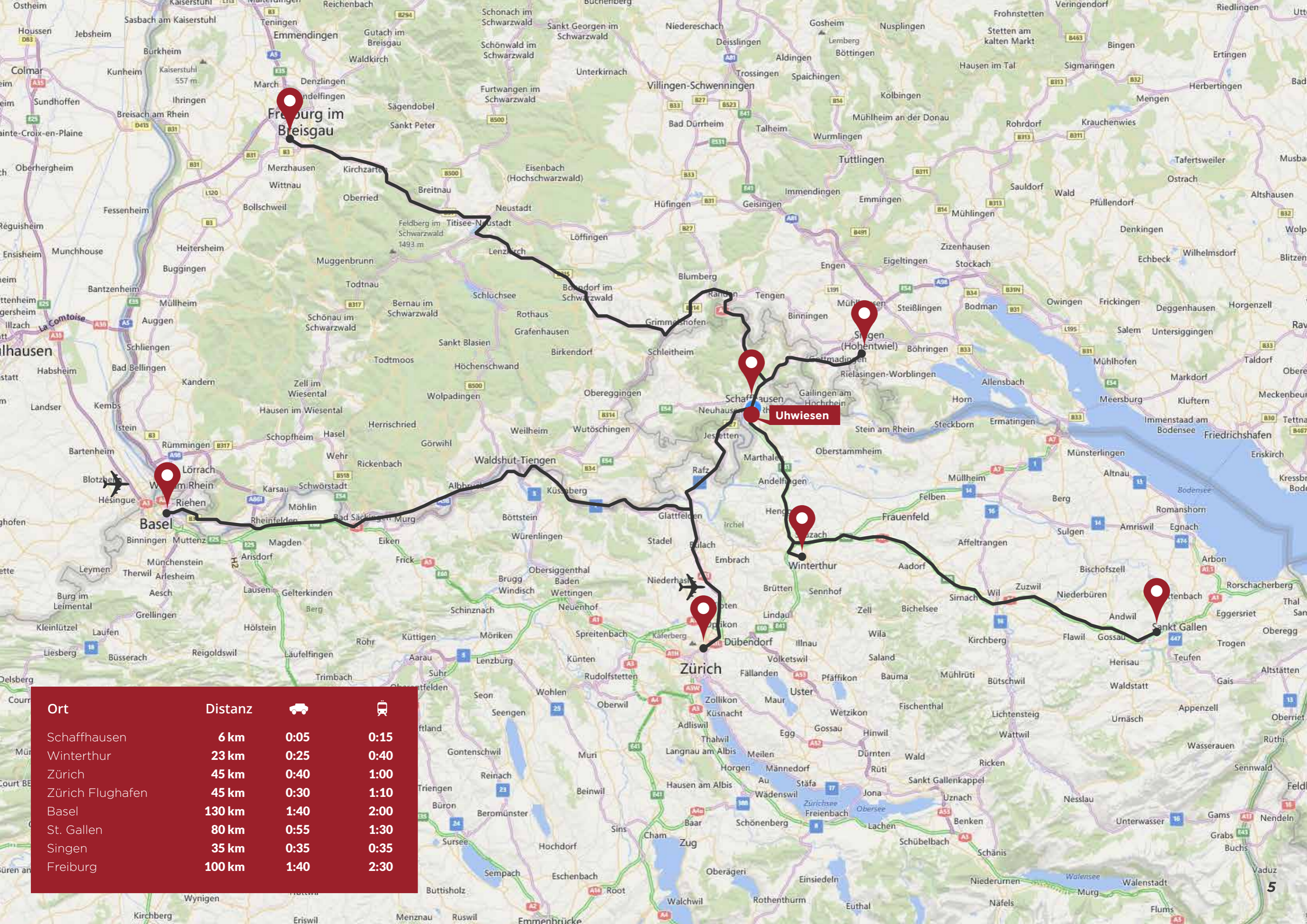
## Laufen-Uhwiesen

Die Gemeinde Laufen-Uhwiesen besteht aus den 3 Ortsteilen Uhwiesen, Nohl und Laufen. Das im Jahre 1290 erstmals urkundlich erwähnte Dorf Uhwiesen liegt auf 450 Meter am Südhang des Cholfirsts im Zürcher Weinland, 10 Minuten östlich von Schaffhausen. Im von Riegelhäusern geprägten Dorf steht die älteste erhaltene Kapelle des Kantons Zürich. Selber wird die Ortschaft als Wein- und Obstbauerdorf bezeichnet, da viele Reben am steilen Südhang des Cholfirst wachsen.

Die Gemeinde zählt zurzeit rund 1600 Einwohner und der Steuerfuss ist in den letzten Jahren auf attraktive 108% (ohne Kirchensteuer) gesunken. Das Dorf Uhwiesen selbst ist mit dem Postauto durch die Linie 630 mit Schaffhausen und Marthalen sowie durch die Linie 634 mit dem Bahnhof Dachsen und Schaffhausen bestens erschlossen. Die Fahrt dauert nur gerade 20 Minuten und schon ist man mitten in der Stadt Schaffhausen. Der Weg zum Bahnhof Dachsen dauert gerade mal 6 Minuten, wo die S33 in 25 Minuten nach Winterthur fährt. Zudem liegt auf der Busstrecke das grosse Coop-Einkaufszentrum «Ryhmarkt» in Feuerthalen.

Im Dorf selbst steht ein Volg mit verlängerten Ladenöffnungszeiten von 7.00 - 19.30 Uhr für den täglichen Einkauf zur Verfügung. Kindergarten und Schule sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Ein aktives Vereinsleben runden das Angebot ab.





Ort	Distanz		
Schaffhausen	6 km	0:05	0:15
Winterthur	23 km	0:25	0:40
Zürich	45 km	0:40	1:00
Zürich Flughafen	45 km	0:30	1:10
Basel	130 km	1:40	2:00
St. Gallen	80 km	0:55	1:30
Singen	35 km	0:35	0:35
Freiburg	100 km	1:40	2:30

# HERZLICH WILLKOMMEN IM Hofacker Haus 4

## Wohnüberbauung «Hofacker»

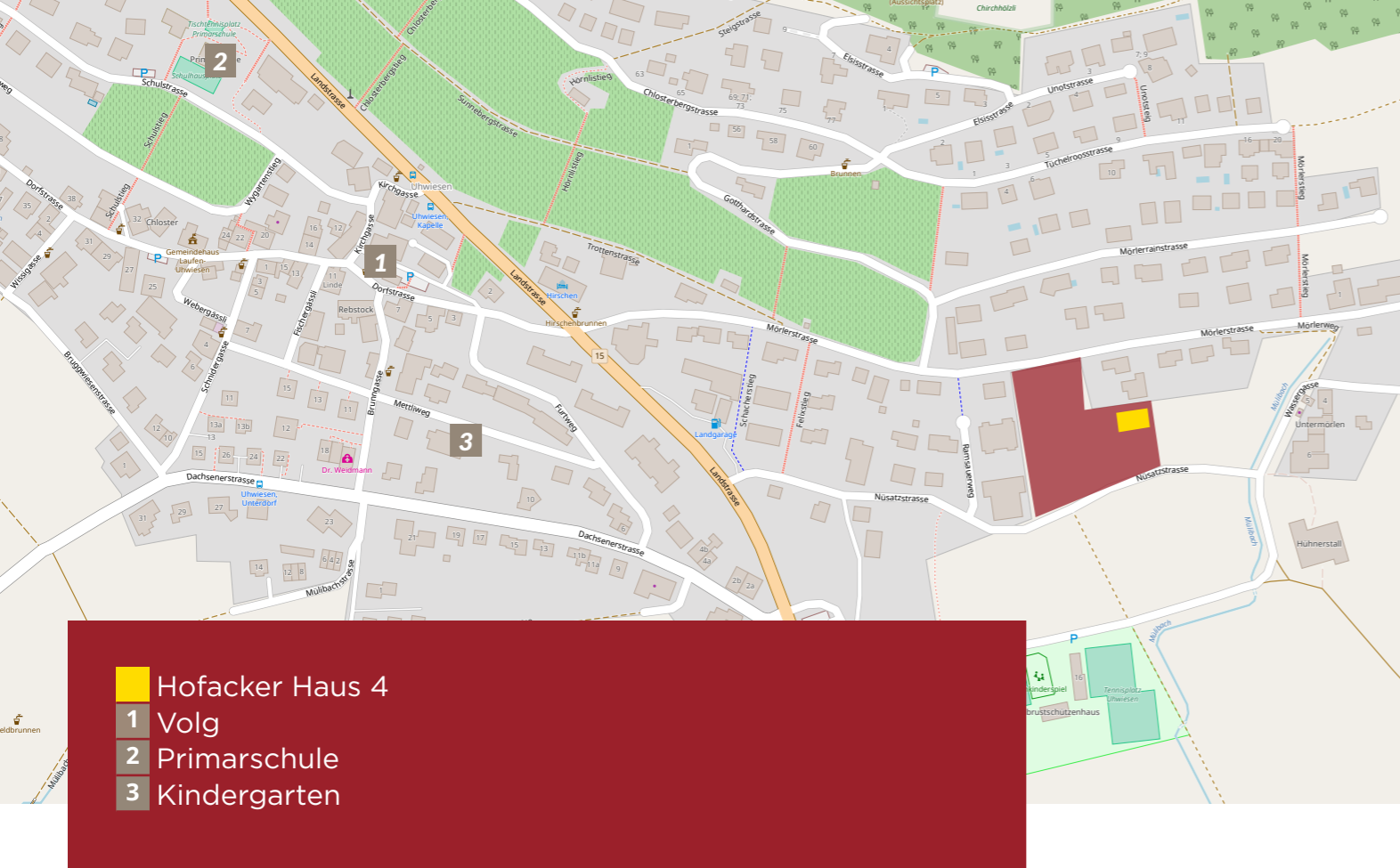
Die Wohnüberbauung «Hofacker», bestehend aus 7 Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage, befindet sich an der Nüsatzstrasse, am östlichen Rand des Dorfes Uhwiesen und ist Ausgangspunkt für viele Wanderwege, welche die prosperierende Gemeinde zu einem idyllischen Naherholungsgebiet und einer bevorzugten Wohnlage gemacht haben. Der «Bänkliweg» verläuft in unmittelbarer Nähe der Überbauung und lädt nicht nur auswärtige Wanderer zum Verweilen ein, sondern ist auch für die Bewohner eine bevorzugte Abendspaziergangstrecke.

## Hofacker Haus 4

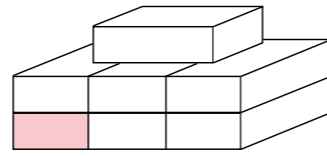
Im Haus 4 entstehen 6 moderne Mietwohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern und Wohnflächen von ca. 61m<sup>2</sup> bis 106m<sup>2</sup>, welche voraussichtlich ab 1. Juli 2019 bezugsbereit sind. Die grosszügigen Neubau-Mietwohnungen bestehen durch klare Grundrisse, tolle Sitzplätze und Balkone. Der Ausbaustandard ist hoch und bietet wesentliche Annehmlichkeiten wie grosse raumhohe Fenster, deren Lammellenstoren alle elektrisch bedient werden können. Jede Wohnung verfügt über ein separates Reduit mit Waschmaschine und Tumbler. Für jene, welche die Wäsche lieber an der Leine trocknen wollen, steht ein Trocknungsraum im Untergeschoss zur Verfügung. Ebenso verfügt jede Wohnung über einen eigenen Keller und wem der Platz noch nicht reicht, hat die Möglichkeit, einen der 3 Bastelräume im Untergeschoss zu mieten. In der Tiefgarage stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, welche bei Bedarf mit Strom für Elektromobile ausgestattet werden können.

Folgende Merkmale zeichnen diese schönen Wohnungen also aus:

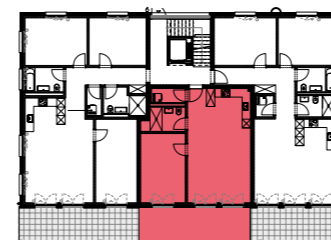
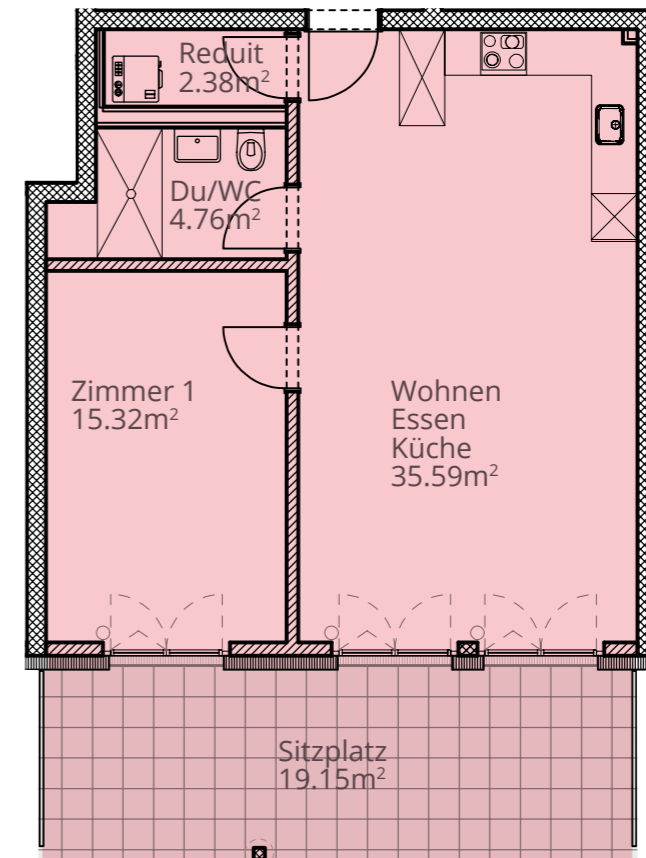
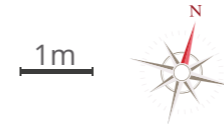
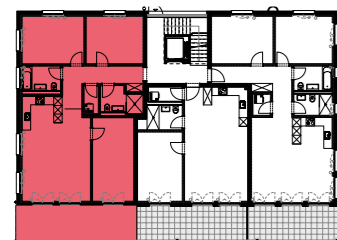
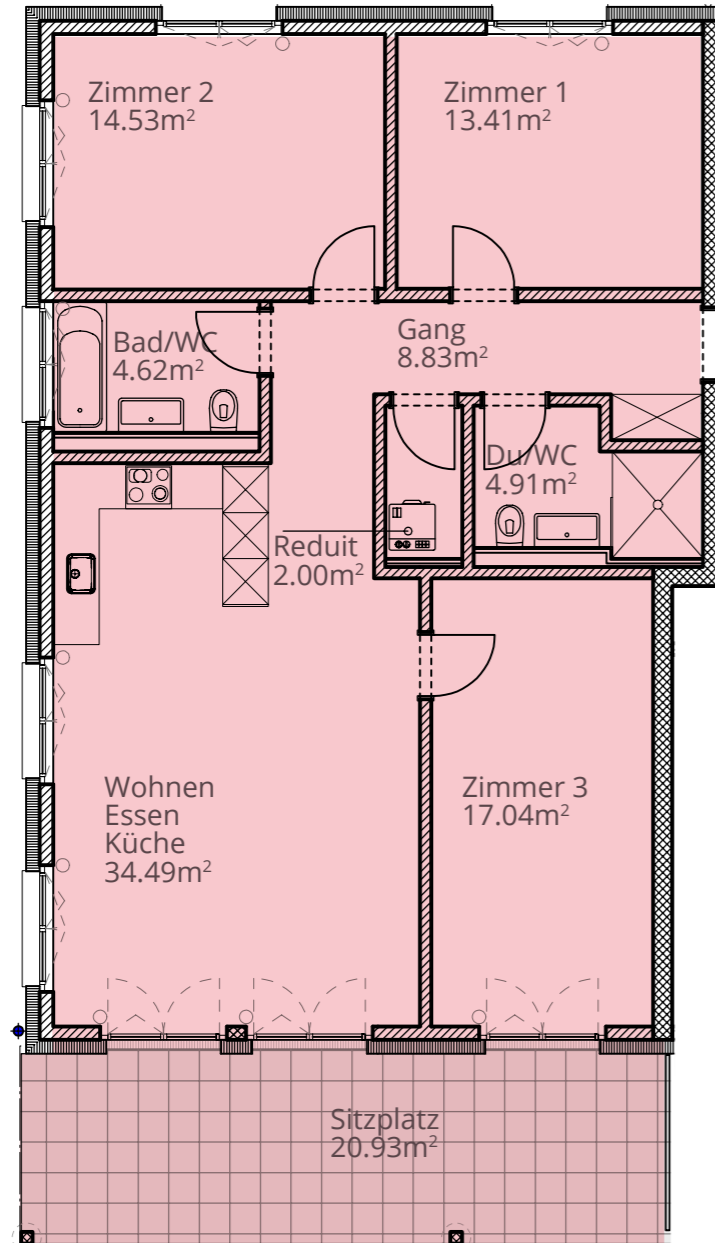
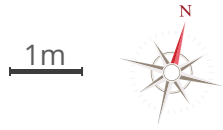
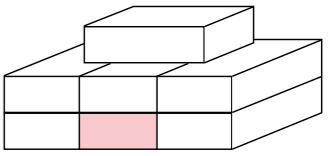
- sehr helle 2.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen
- attraktiver und moderner Innenausbau mit anthrazitfarbenen Bodenplatten im Wohn-/Essbereich und Nasszellen, Parkett in den Schlafräumen
- alle Lammellenstoren elektrisch
- Multimediaanschlüssen im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- ausreichend Elektroanschlüsse und Lampenstellen für eine individuelle Möblierung
- Einbauspots im Eingangsbereich und Küche
- moderne grosszügige Küchen mit Putzschrank (V-Zug Geräte)
- moderne Nasszellen mit begehbaren Duschen und Glastrennwänden/Glastüren
- Waschturm in der Wohnung
- privilegierte und sehr ruhige Wohnlage nach Süden ausgerichtet
- ländlicher Charme mit Erholungslandschaft
- Möglichkeiten zum Einkaufen sowie Sport, Freizeit und Vereinsaktivitäten
- ausreichend Parkplätze in der Tiefgarage
- 3 Bastelräume im Untergeschoss
- Faire Mietpreise



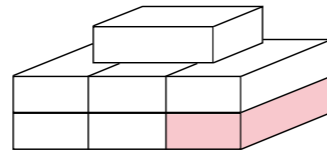
**4.5 Zimmer Wohnung, WFL ca. 106m<sup>2</sup>**  
Erdgeschoss | Nr. 4.1



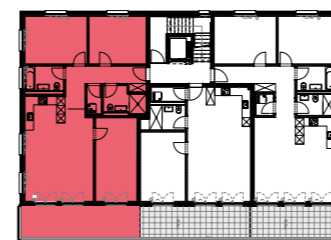
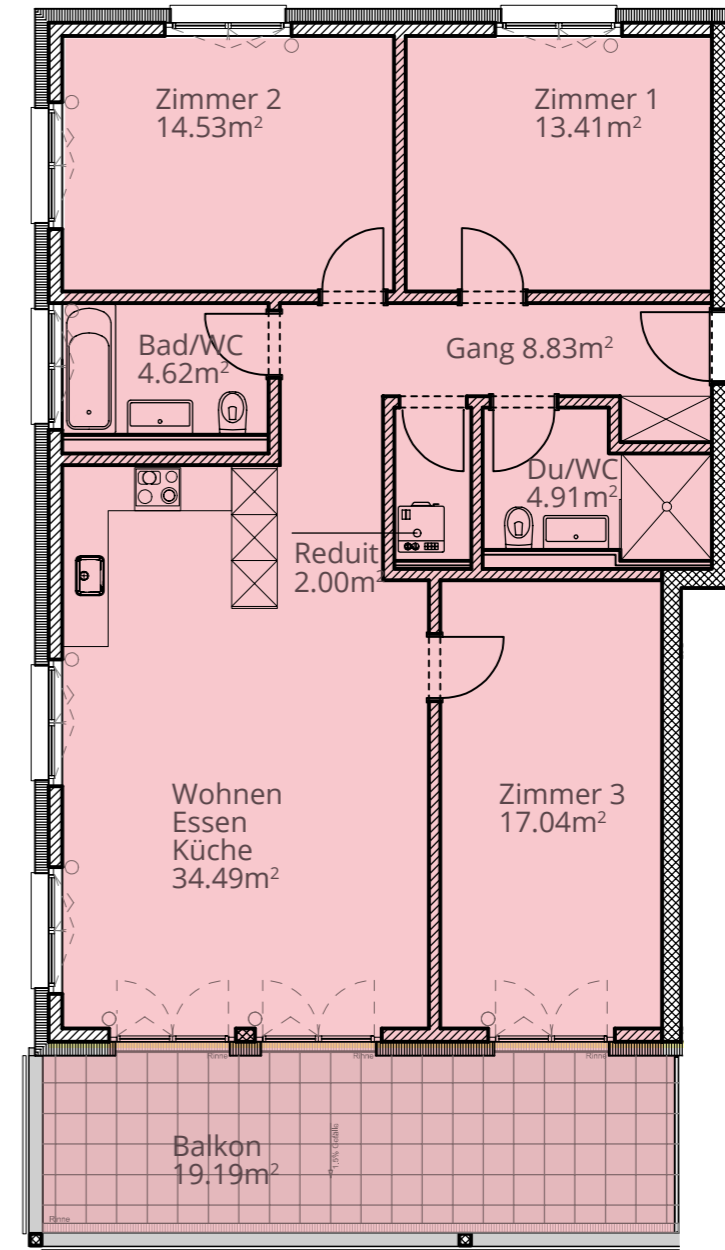
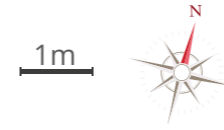
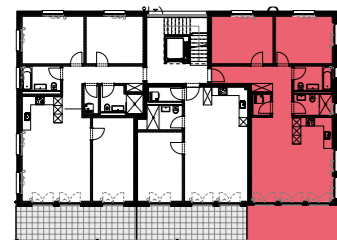
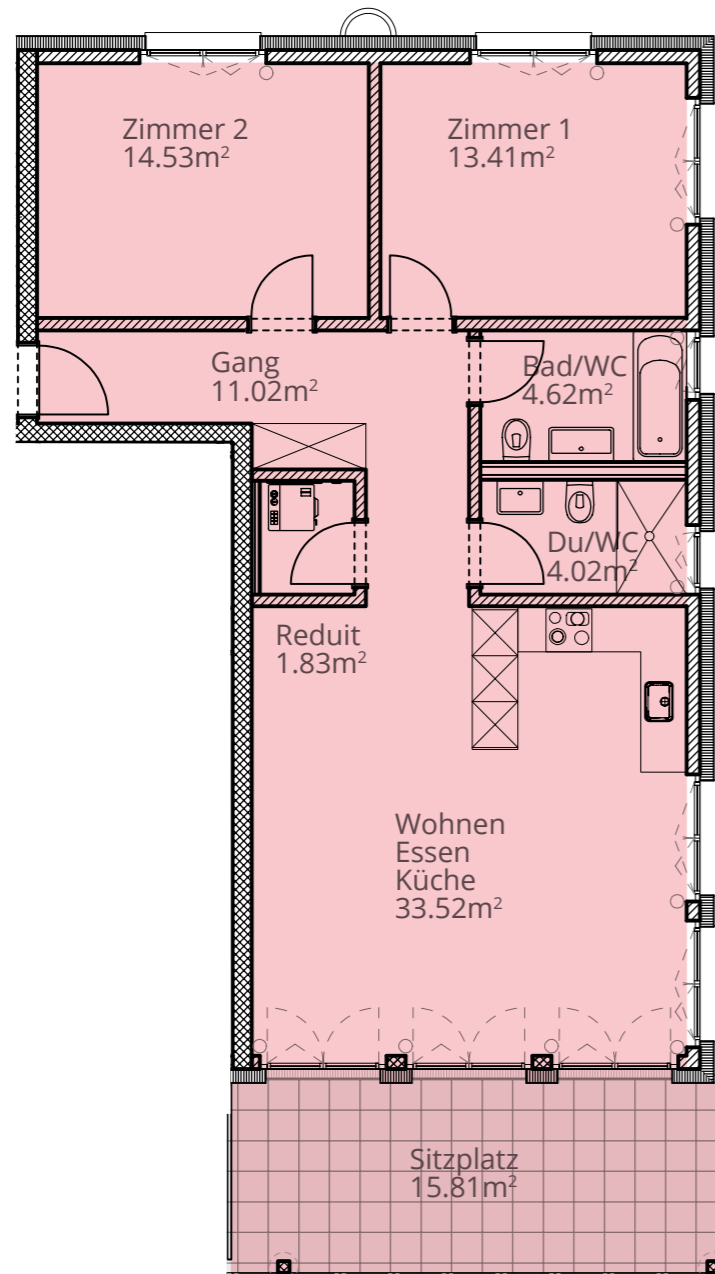
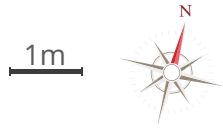
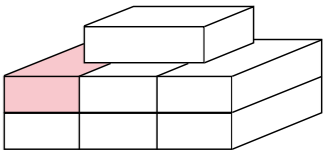
**2.5 Zimmer Wohnung, WFL ca. 61m<sup>2</sup>**  
Erdgeschoss | Nr. 4.2



**3.5 Zimmer Wohnung, WFL ca. 87m<sup>2</sup>**  
Erdgeschoss | Nr. 4.3

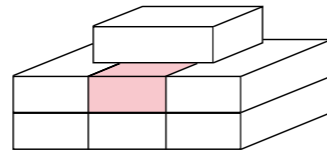


**4.5 Zimmer Wohnung, WFL ca. 106m<sup>2</sup>**  
1. Obergeschoss | Nr. 4.4



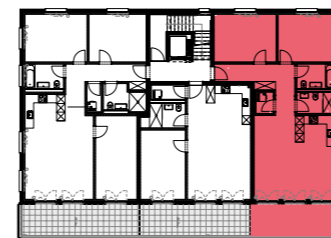
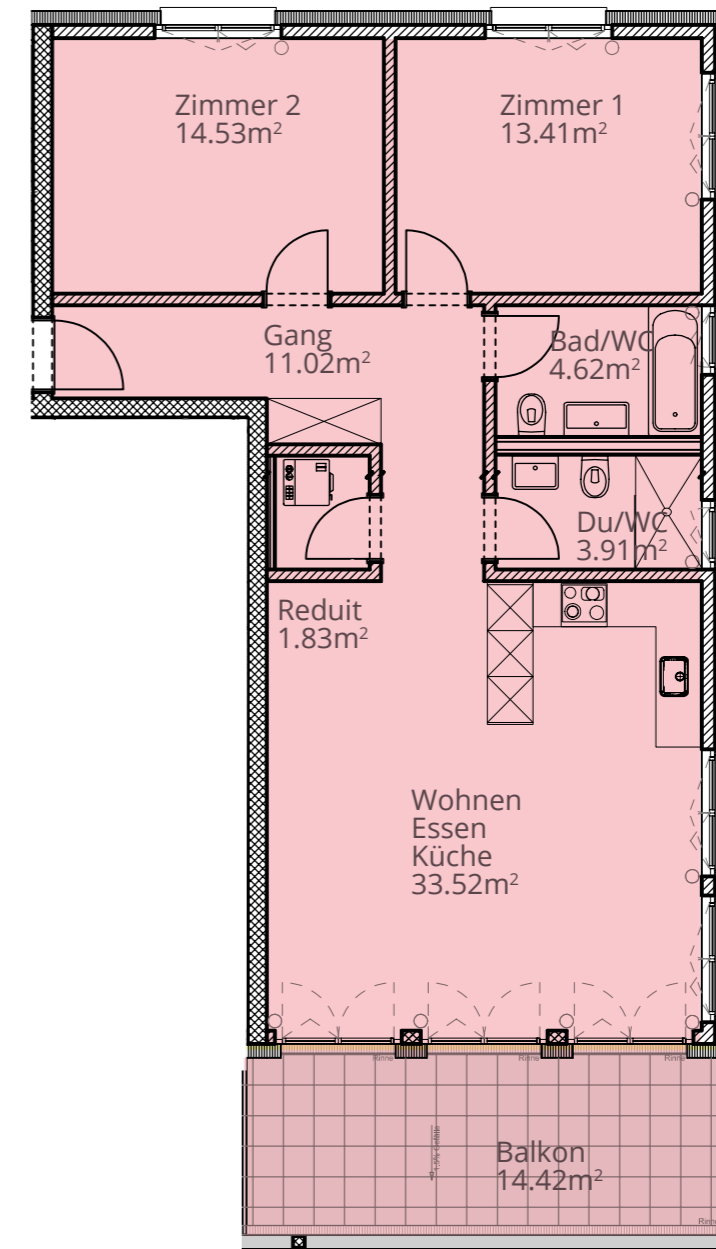
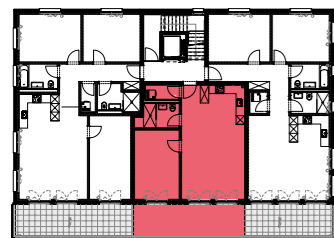
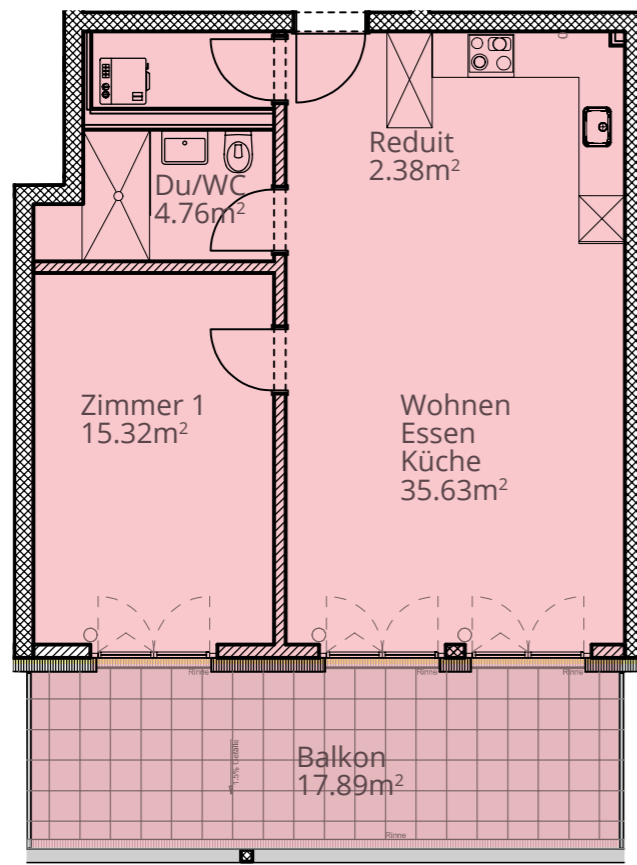
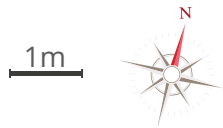
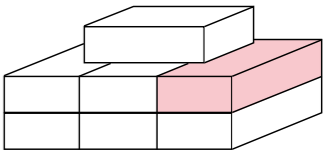
## 2.5 Zimmer Wohnung, WFL ca. 61m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss | Nr. 4.5



## 3.5 Zimmer Wohnung, WFL ca. 87m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss | Nr. 4.6

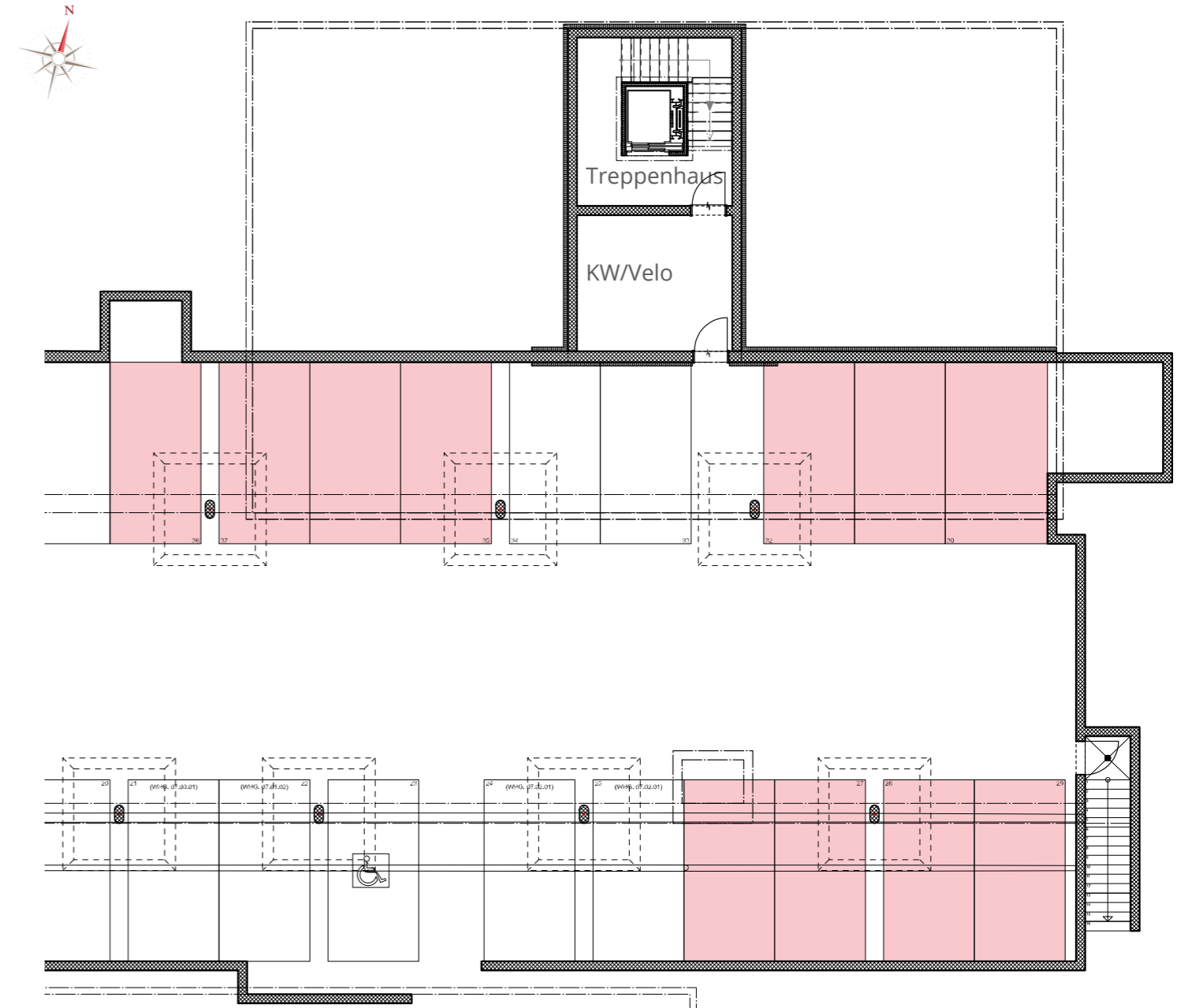




GRUNDRISS  
**Untergeschoss**



GRUNDRISS  
**Einstellhalle**



# Küchenansicht



# Impressionen



Die modernen Küchen sind grosszügig ausgestattet und verfügen über Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Kochfeld und Dunstabzug mit Aktivkohlefilter.

Alle Geräte der Marke V-Zug. Die Küchenfronten aus Kunststoff sind sandfarben und dadurch neutral gehalten, welche eine individuelle Gestaltung des Wohnbereiches in Farben und Formen zulassen. Die Arbeitsplatten bestehen aus einem dunkelgrauen Granitstein (Steel Grey), welche den Küchen einen schönen Kontrast verleiht.





RITTER  
IMMOBILIEN TREUHAND AG

## Beratung & Erstvermietung

RITTER Immobilien Treuhand AG  
Fulachstrasse 10  
8201 Schaffhausen

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