



Marthaler
Immo Wyland

Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.

Marthaler Immo Wyland AG

Dorfstr. 26, CH-8465 Rudolfingen
info@marthaler-immo.ch

Helle, gepflegte 4¹/₂-Zimmer-Eigentumswohnung

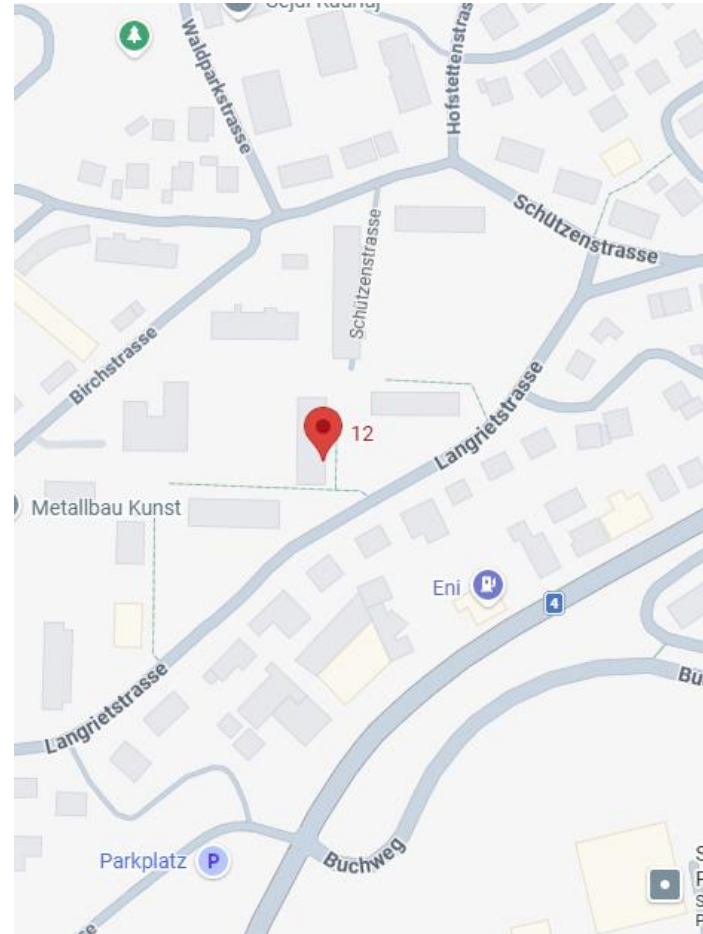
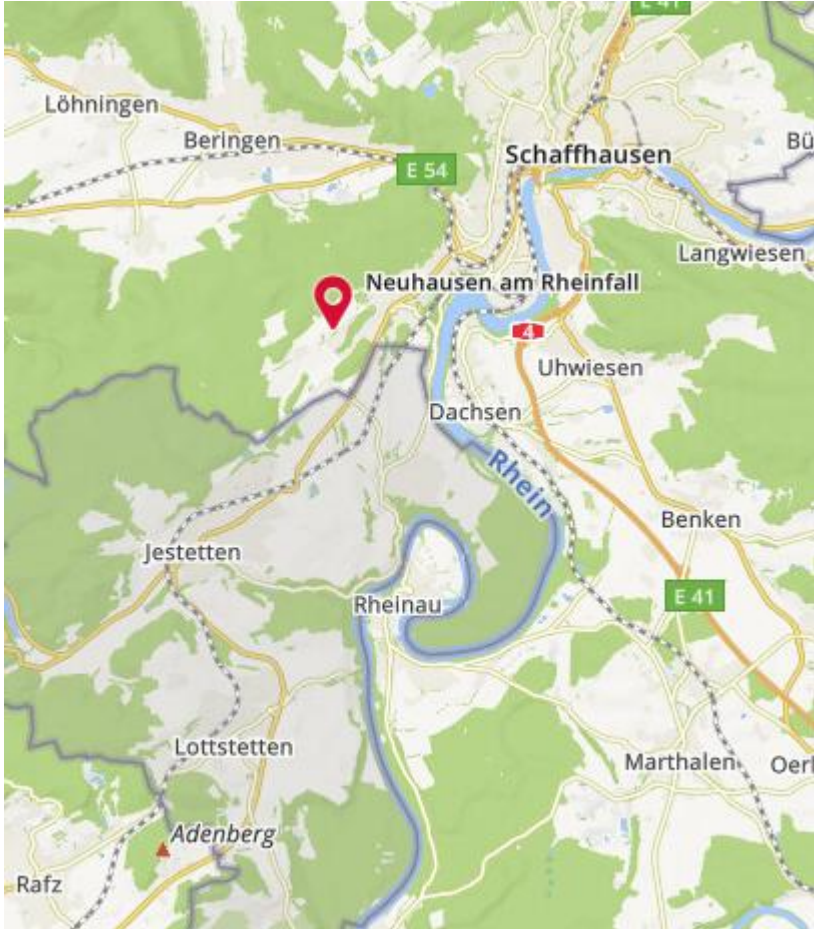
Mit ausgezeichnetem, grosszügigem Grundriss, ost- und westseitigen Balkonen, sowie toller Fernsicht



Vreni Marthaler, Telefon +41 52 319 30 83 • vm@marthaler-immo.ch

www.marthaler-immo.ch

Standortplan: Langrietstrasse 12, 8212 Neuhausen



Standortbeschreibung, Langriet, 8212 Neuhausen

Lage	Allgemein	<p>Neuhausen ist bekannt für die Touristenattraktion «Rheinfall» die mit der Gemeinde Laufen-Uhwiesen (Kt. Zürich) geteilt wird. Südlich verläuft die Grenze nach Deutschland. Der Neuhauserwald und diverse Wanderwege entlang dem Rhein bieten vielerlei Freizeitabwechslung.</p> <p>Durch die direkte Angrenzung an die Stadt Schaffhausen ist Neuhausen mit dieser zusammengewachsen und teilt sich viele Dienstleistungen.</p>
	Verkehrstechnische Erschliessung	<p>Die Langrietstrasse gilt als ein Siedlungsrandgebiet mit öV Erschliessung. Die Buslinie 1 der Verkehrsbetriebe Schaffhausen (vbsh) hat derzeit ihre Endstation bei der Haltestelle Herbstäcker, die sich am Anfang der Langrietstrasse befindet.</p> <p>Um den Flughafen oder den HB Zürich zu erreichen, benötigt man zwischen 35min und 45min.</p> <p>Nutzer des Individualverkehrs sind ebenfalls gut bedient. Innerhalb 5min. - 8min. wird der Autobahnanschluss A4 Richtung Winterthur-Zürich oder Richtung Deutschland erreicht.</p>
	Einkaufsmöglichkeiten	<p>In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine sehr gute Versorgung mit allen wichtigen Dienstleistungen und Geschäften des täglichen Bedarfs. Die meisten Einrichtungen befinden sich im Zentrum rund um die Poststrasse und die Zentralstrasse, nur wenige Gehminuten entfernt.</p>
	Schulen/Kinderbetreuung/ Umgebung/Freizeit	<p>Ganz in der Nähe befinden sich mehrere Schulhäuser - teilweise mit Betreuungseinrichtungen - die bequem zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar sind.</p> <p>Für die Kleinsten stehen verschiedene Kinderkrippen in Neuhausen zur Auswahl.</p> <p>Verschiedene öffentliche Spielplätze und andere Begegnungsorte sind im Quartier Langriet ebenfalls vorhanden. Der Spielplatz Galgenbuck – eine öffentliche Anlage - wird oft als Treffpunkt für Familien genutzt.</p>

Weiter gibt es diverse Möglichkeiten die Freizeit mit sportlichen Aktivitäten zu verbringen. Nur wenige Schritte vor der Haustüre befindet sich die Sportanlage & Finnenbahn Langriet. Direkt angrenzend an das Wohnquartier erstreckt sich der Waldpark, der einen klassischen Vita Parcours beherbergt.

Arzt/Gesundheit

In Neuhausen gibt es eine sehr gute medizinische Versorgung mit verschiedenen Arztpraxen die meist zentral gelegen und daher gut erreichbar sind.



Situationsplan: Liegenschaft Nr. 2208 (Stammgrundstück) Langrietstrasse 12, Neuhausen



Objektbeschreibung

Langrietstrasse 12 8212 Neuhausen	Lage/ Besonnung	<p>Das im Jahr 1972 erbaute Mehrfamilienhaus mit 16 Stockwerkeinheiten ist Teil der Überbauung «i de Herbstäcker». Dieser besteht aus diversen Mehrfamilienhäusern aus verschiedenen Baujahren mit einer Tiefgarage.</p> <p>Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage in einem Mehrfamilienhausquartier. Im 2. Obergeschoss der Langrietstrasse 12 befindet sich die zu erwerbende 4.5-Zimmer-Wohnung mit ost-westlicher Ausrichtung, toller Fernsicht und sehr guter Besonnung.</p>
	Gebäude	<ul style="list-style-type: none">– Massivbauweise mit Aussenisolation, (Aussensanierung inkl. Dach 2007)– Fassadenmauerwerk 32cm in Backstein– Trennwände Wohnen/Schlafen Backstein 12cm– Trennwände Bad/WC/Küche, Zellton 6cm– Wohnungstrennwände Backstein 18cm– Decken Eisenbeton 17cm– Flachdach, saniert 2007– Innentüren Eiche, mit Metallzargen– Kunststofffenster mit Doppelverglasung– Aluminium-Rollladen mit Kurbelantrieb, teilw. elektrische Lamellenstoren– Balkone je mit Sonnenstore– Kaminanlage mit separatem Zug pro Wohnung– Zentrale Warmwasseraufbereitung– Fernheizzentrale (Abwärme von Abwasserreinigungsanlage Röti)– Personenlift
4.5-Zimmer-Wohnung Langrietstrasse 12	Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 2216	<p>69/10000 Miteigentum am Grundstück Nr. 2208</p> <p>mit Sonderrecht an der 4.5 Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss rechts (Nr.5) mit Kellerabteil (Nr. 5) im Untergeschoss, gemäss Begründungsakt vom 19.12.1973, Beleg 12254 (in den Aufteilungsplänen violett gekennzeichnet).</p>

Jährliche Kosten (01.01.2025 – 31.12.2025)	Betriebs-/ Unterhaltskosten: ca. CHF 4'445.00 Einlage in Erneuerungsfonds: ca. CHF 2'070.00 Total ca.: → 6515.00/Jahr → 545.00/Monat
Erneuerungsfonds per 31.12.2025	Liegenschaft Langrietstrasse 12/14 ca. Fr. 235'220.00 Anteil Wohnung (69/1000): ca. Fr. 16'230.00
Netto-Wohnfläche	96m ²
Raumprogramm	<ul style="list-style-type: none"> – Eingangsbereich mit Einbaugarderobe/-schrank – Offene Küche mit allen gängigen Geräten – Grosszügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zu den ost- und westseitig ausgerichteten Balkonen – 2 Balkone ost- und westseitig – Grosszügiges Badezimmer mit Badewanne, Lavabo mit Unterbau, Spiegelschrank und WC – Gäste-WC mit Toilette und Lavabo, Kombigerät Waschen/Trocknen – Praktisches Reduit zur Unterbringung von Putzmaterial oder Ähnlichem
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> – Plattenbeläge in Küche, Wohn-/Essbereich, und Badezimmern – Parkettboden im Gangbereich, in zwei Zimmern und Reduit, 1 Zimmer mit Kugelgarn
Nebenräumlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – In sich geschlossener Keller-/Hobbyraum mit 3 Fenstern

Bemerkung zur Parkierung: Zu der Wohnung gehört weder ein Einstell- noch ein Abstellplatz, eine Miete sollte jedoch möglich sein.

Technische Angaben zur Liegenschaft Langrietstrasse 12, 8212 Neuhausen am Rheinflall

Liegenschaft	Grundstück-Nr.	2208
	Grundstücksfläche	1259m ²
	Volumen total	7'040m ³
	Baujahr	1972
	Dienstbarkeiten	Diverse, jedoch ohne Wertrelevanz

Weiteres Vorgehen

Preisvorstellung/ Verhandlungspreis	CHF 590'000.00
Antritt	Nach Absprache mit der Eigentümerschaft, kann diese gepflegte und helle Wohnung an guter Lage innert kurzer Zeit zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt werden.
Zustand	Die gesamte Liegenschaft befindet sich in einem baulich guten Zustand. Die zu verkaufende Wohnung ist äusserst gepflegt, ein Bezug kann mit wenig Aufwand rasch erfolgen. Überzeugen Sie sich selbst, gerne vereinbaren die Eigentümer mit Ihnen einen Rundgang.
Hinweise	Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenzeitlicher Verkauf/Vermietung und Änderung bleiben vorbehalten. Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Marthaler Immo Wyland AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Wir bemühen uns stets, detaillierte und korrekte Angaben zu machen, können aber keine Gewähr für die Vollständigkeit übernehmen.

Ablauf

Im Anschluss an die persönliche Besichtigung werden sämtliche Unterlagen für die Prüfung der Finanzierung durch Ihre Bank sowie das Angebotsformular ausgehändigt. Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne im Anschluss das ausgefüllte Angebotsformular innerhalb der vorgegebenen Frist per E-Mail.

Der Vergabeentscheid liegt bei der Eigentümerschaft. Liegen mehrere gleichwertige Angebote vor, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Wollen Sie's genauer wissen?

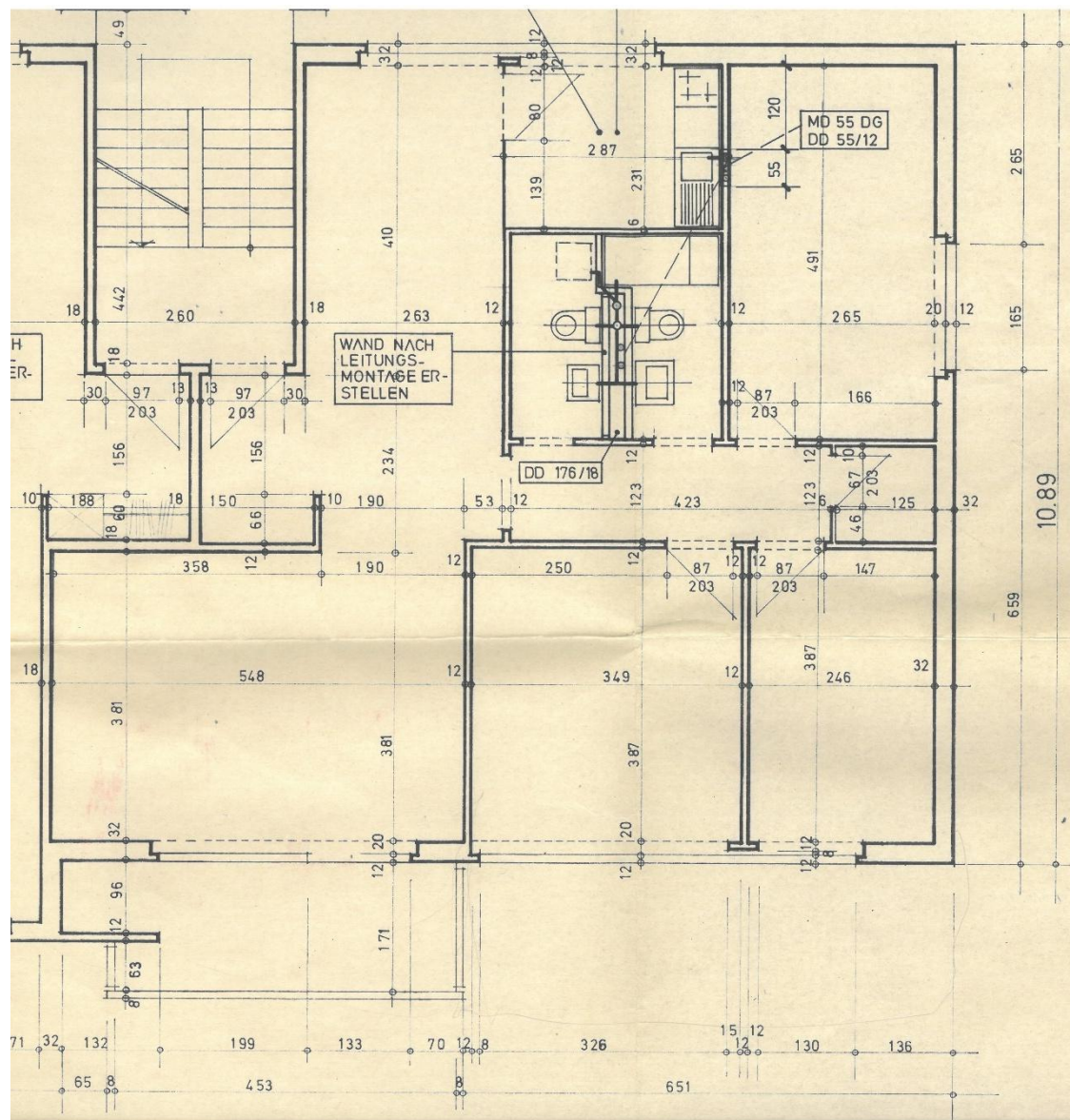
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und organisieren gerne einen Besichtigungstermin vor Ort. Bei Fragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.



Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.



Grundrissplan Langrietstrasse 12, 2. Obergeschoss links (nicht masstabgetreu)



Erste Eindrücke zur Wohnung



