WOHNEN ZWISCHEN RHEIN UND REBBERGEN



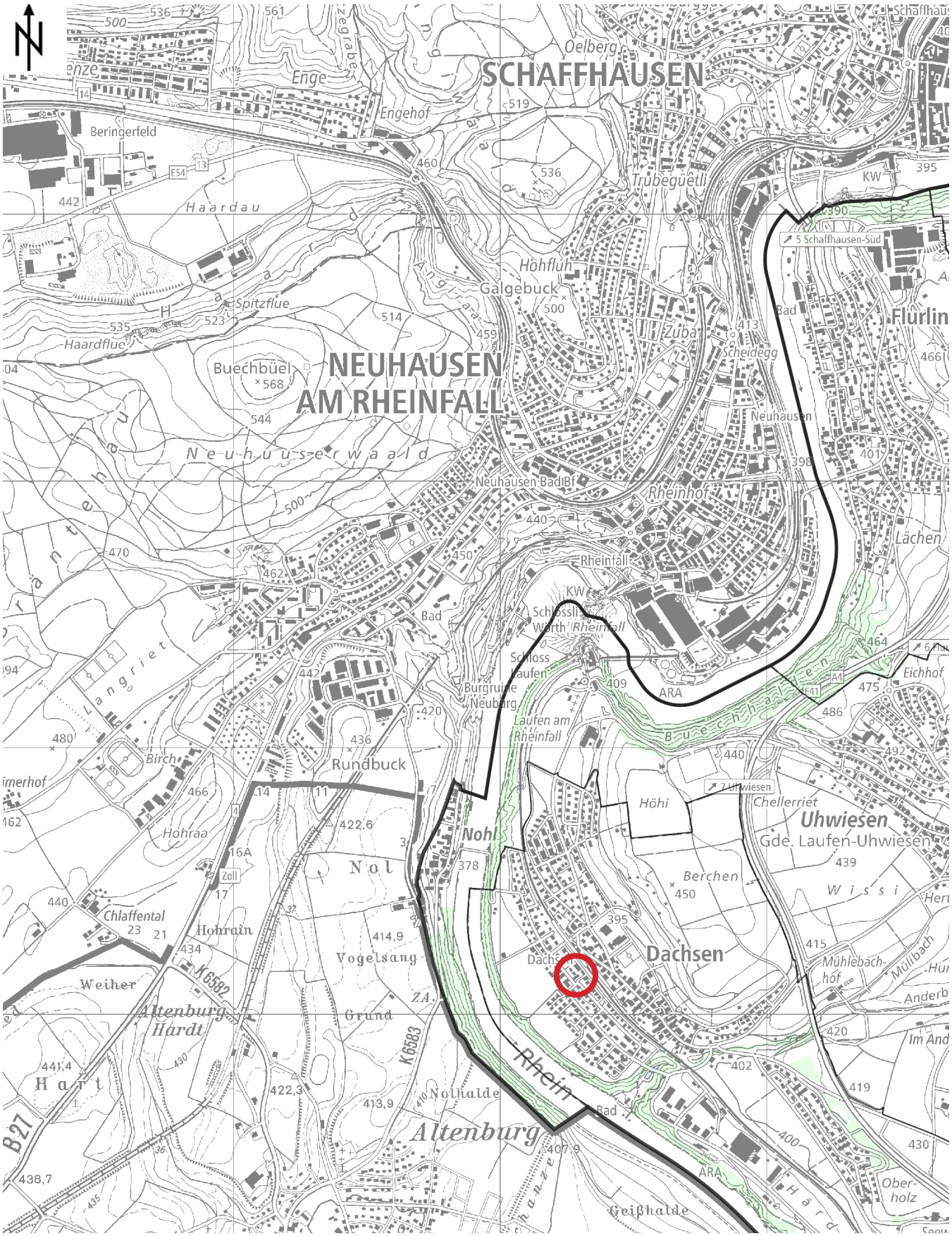
Grosszügige 5.5-Zi. Wohnung
Hindergartenstrasse 1, 8447 Dachsen

VTS Finance GmbH

Inhaltsverzeichnis

Lage	1 - 2
Beschreibung / Eckdaten	3
Impression	4 - 11
Katasterplan	12
Grundriss	13
Wichtigste auf einen Blick	14
Verkauf	15

Lage


SCHAFFHAUSEN
NEUHAUSEN AM RHEINFALL
Dachsen
Uhwiesen
Gde. Laufen-Uhwiesen
Altenburg
Flurlin
Rheinfall
Rheinhof
Neuhausen
Rundbuck
Chlaffental
Hohrain
Hohraa
Vogelsang
Buechbüel
Haardflue
Spitzflue
Galgebuck
Trübeguetli
Oelberg
Engehof
Beringerfeld
Enge
Höhi
Berchen
Chellerriet
Eichhof
Lachen
Laufen am Rheinfall
Burgruine Neuburg
Schloss Laufen
Schloss Wörth Rheinfall
Mühlebach-hof
Ober-holz
Geißhalde
Rhein
Noh
Nol
Grund
Hart
Weiher
Langriet
Haardau
Neuhausen Bad/Bf
5 Schaffhausen-Süd
7 Uhwiesen
ARA
Bad
KW
Zoll
B27
K 6582
K 6583

Herzlich Willkommen an der Hindergartenstrasse 1 in Dachsen

Dachsen ist eine attraktive Wohngemeinde im Zürcher Weinland und gehört zum Bezirk Andelfingen. Mit rund 2‘000 Einwohnern verbindet die Gemeinde ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einer hohen Wohnqualität. Das gepflegte Dorfbild, die naturnahe Umgebung sowie die Nähe zum Rhein machen Dachsen zu einem beliebten Wohnort für Familien, Paare und Pendler.

Der Bahnhof Dachsen liegt nur wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt und bietet regelmässige S-Bahn-Verbindungen nach Winterthur, Schaffhausen und Zürich. Die Städte Schaffhausen und Winterthur sind in rund 15 beziehungsweise 20 Minuten erreichbar, während der Flughafen Zürich mit dem Auto in etwa 35 Minuten erreicht werden kann.

Die Wohnung an der Hindergartenstrasse 1 befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnquartier mit wenig Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Primarschule sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich in kurzer Gehdistanz und tragen zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Dachsen ist eingebettet in die reizvolle Landschaft des Zürcher Weinlands und liegt unweit des Rheins sowie des weltbekannten Rheinfalls. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Velowege führen durch Weinberge, Wälder und entlang des Rheins und bieten zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Das nahegelegene Naherholungsgebiet sowie die gute Infrastruktur machen Dachsen zu einem attraktiven Wohnort mit idealer Kombination aus Natur, Erholung und urbaner Erreichbarkeit.

Beschrieb / Eckdaten

Diese grosszügige 5.5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, den durchdachten Grundriss sowie ein angenehmes Wohnambiente. Mit rund 150 m² Wohnfläche bietet sie viel Platz für Familien, Paare oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft durch seine grosszügigen Fensterflächen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Die angrenzende Küche bietet kurze Wege und eine funktionale Raumaufteilung.

Vier gut proportionierte Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Nasszellen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und bieten genügend Platz für den Familienalltag.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenparkplatz. Der gepflegte, gemeinschaftlich nutzbare Garten bildet eine attraktive Erweiterung des Wohnraums und bietet viel Platz zum Erholen und Geniessen. Ein stilvoller Gemeinschaftspavillon lädt zu geselligen Anlässen, gemütlichen Grillabenden oder entspannten Stunden im Freien ein und unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert der Liegenschaft.

Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten. Im Jahr 2022 wurde die bestehende Ölheizung durch eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Gleichzeitig erfolgt seither auch die Warmwasseraufbereitung über das neue Heizsystem.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in einem ruhigen und familienfreundlichen Quartier und bietet eine attraktive Kombination aus Wohnqualität, Nachhaltigkeit und naturnahem Wohnen.

Eckdaten

Objekt	5.5-Zimmer-Wohnung
Adresse	Hindergartenstrasse 1 8447 Dachsen
Baujahr	1996
Grundstück	901 m² Kataster-Nr. 1703 Wohnzone W2
Geschoss	1. Obergeschoss
Wohnfläche	ca. 150 m² ca. 138 m² Hauptnutzfläche ca. 12 m² Balkon Gemeinschaftsgarten
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Parkierung	ein Einstellplatz in der Tiefgarage
Umgebung	In 3 min Bahnhof Dachsen In 6 min Volg In 8 min Primarschule In 20 min Rheinufer
Fahrdistanz	In 10 min Schaffhausen In 20 min Winterthur In 35 min Flughafen Zürich In 45 min Stadt Zürich

Impression

















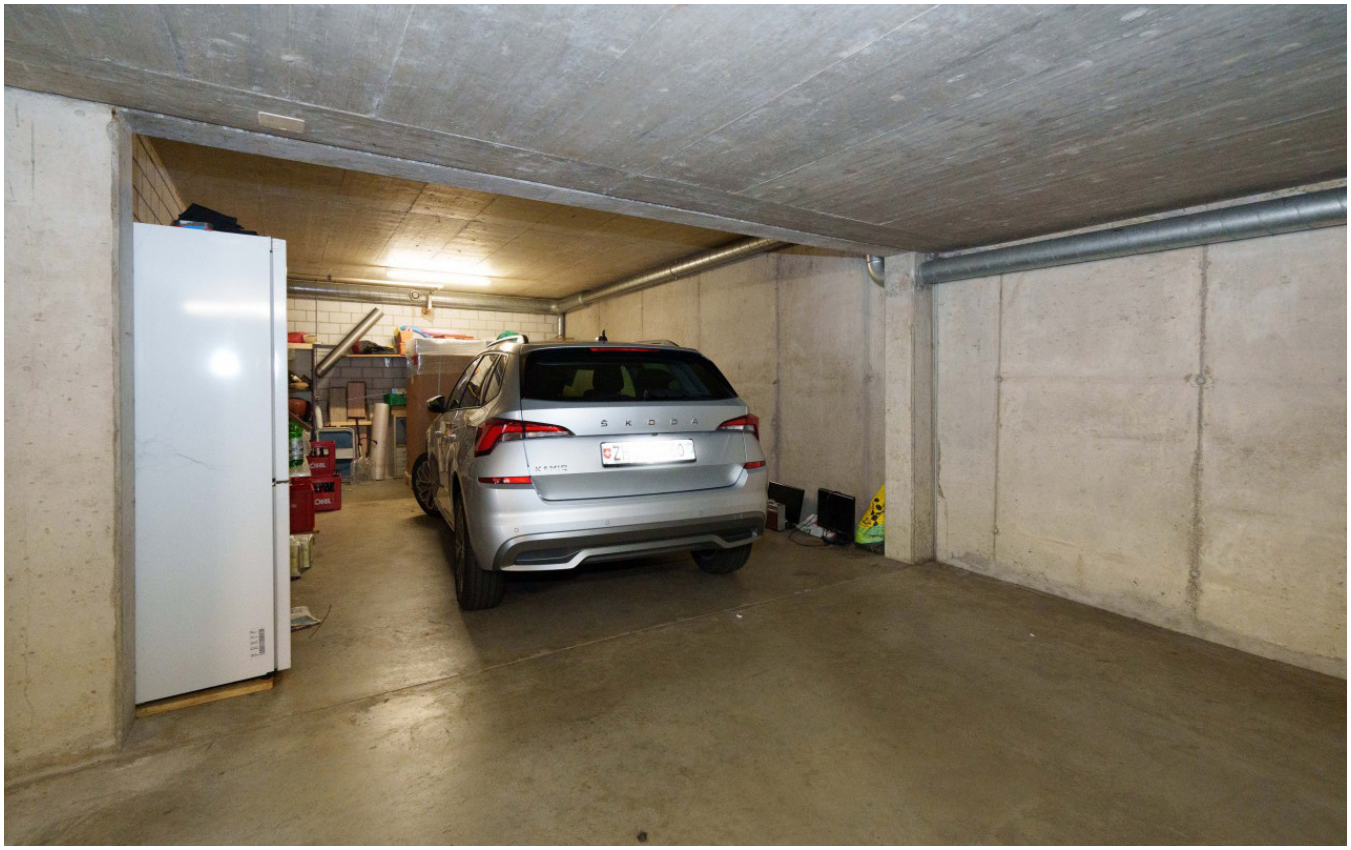








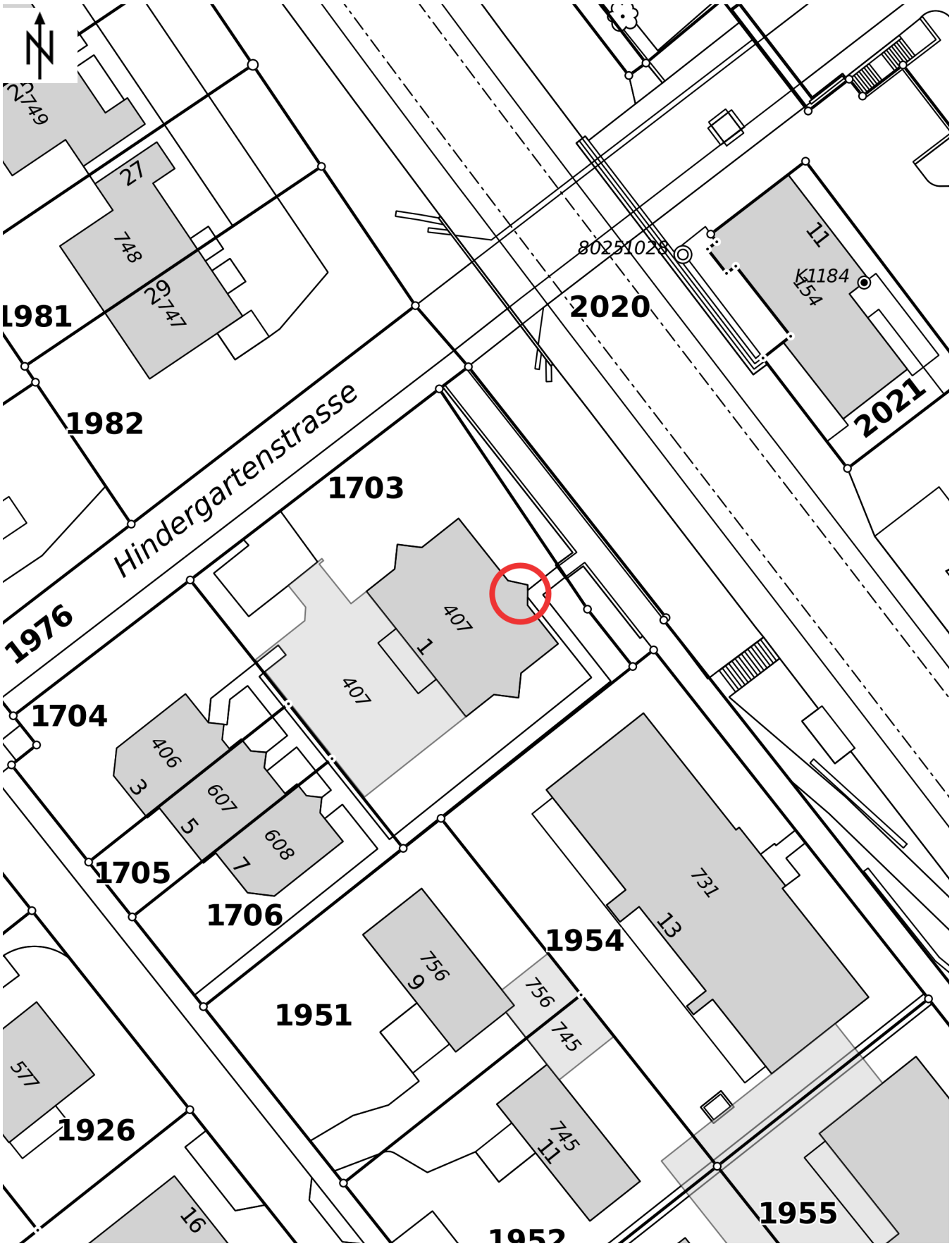








Katasterplan



Grundriss


N
Balkon
11.50 m²
Zimmer
12.90 m²
Wohnen
29.66 m²
Zimmer
12.90 m²
Essen
11.25 m²
Zimmer
11.25 m²
Küche
6.94 m²
Du/ WC
7.75 m²
Treppenhaus
Bad/ WC
7.84 m²
Schlafen
16.43 m²
WM
TU
BO

Wichtigste auf einen Blick

Wohngeschoss

- grosszügiges Entrée
- Wohnbrerich ca. 30 m^2
- Esszimmer
- Küche
- Elternschlafzimmer
- drei weitere Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit Dusche
- Reduit und Waschküche

Untergeschoss

- Kellerabteil
- Heizraum
- Tiefgaragenparkplatz

Gebäude Ausbau / Ausstattung

Baujahr	1996
Konstruktion	Massivbauweise
Fenster	Kunststofffenster
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe (2022)

Anmerkung

Die Wohnung ist Teil eines gepflegten Stockwerkeigentums mit insgesamt drei Einheiten. Das Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss befinden sich im Eigentum weiterer Stockwerkeigentümer. Für die gemeinschaftlichen Gebäudeteile wird ein Stockwerkeigentumsfonds (Erneuerungsfonds) geführt, welcher den langfristigen Werterhalt der Liegenschaft unterstützt und eine vorausschauende Planung künftiger Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten ermöglicht.

Verkaufsrichtpreis CHF 1‘140‘000.-

Verkauf

Verkaufsrichtpreis
Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1‘140‘000.—
Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

Verkaufsvorgehen
Interessenten mit konkreter Kaufabsicht bitten wir, uns ihr Angebot per E-Mail einzureichen. Dieses sollte Angaben zur Käuferschaft, zum angebotenen Kaufpreis, zum gewünschten Übernahmetermin sowie einen Finanzierungsnachweis enthalten.
Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Verkäufer vor, mit den Interessenten individuelle Verhandlungen über den Kaufpreis zu führen.
Nach erfolgtem Zuschlag werden in Abstimmung zwischen der Verkäufer- und Käuferschaft die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank abgewickelt.

Gebühren
Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

WOHNEN ZWISCHEN RHEIN UND REBBERGEN



IHR ANSPRECHSPARTNER

KUMAR KANDASAMY
V.T.S Finance GmbH

Gartenstadtstrasse 5
3098 Köniz

Mobile: +41 78 920 58 58
Email: info@vtsfinance.ch
Website: www.vtsfinance.ch

Grosszügige 5.5-Zi. Wohnung
Hindergartenstrasse 1, 8447 Dachsen

VTS Finance GmbH