



SANIERTES UND FAMILIENFREUNDLICHES 5.5 ZIMMER REIHEN EINFAMILIENHAUS

Leben in einer lebendigen und familienfreundlichen Gemeinschaft



ADRESSE

Köhlerweid 12, 8260 Stein am Rhein



OBJEKTART

Reihenhaus



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

135 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

1989



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

157 m²



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	09
Impressionen	10
Dokumente	31
Kontakt	33

ALS FLEXIBLE, KUNDEN- UND LÖSUNGSORIENTIERTE FIRMA BIETEN WIR IHNEN ZAHLREICHE VORTEILE.

Die Gemeinde Attraktiver Wohnort mit Lebensqualität und Entwicklungspotenzial

Stein am Rhein zählt zu den charmantesten Gemeinden im Kanton Schaffhausen und verbindet historische Atmosphäre mit hoher Lebensqualität. Die idyllische Lage am Rhein, die ausgezeichnete Infrastruktur und das angenehme Wohnumfeld machen die Gemeinde zu einem beliebten Zuhause für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Die Gemeinde Stein am Rhein entwickelt sich positiv: In den vergangenen fünf Jahren ist die Bevölkerung kontinuierlich gewachsen und zählt per Ende 2024 rund 3'770 Einwohner. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum widerspiegelt die Attraktivität dieses besonderen Wohnstandortes.

Mit einer moderaten Steuerbelastung von 10.4% bietet Stein am Rhein zudem attraktive Rahmenbedingungen für Einwohner. Die kontinuierliche Bautätigkeit und die geringe Leerwohnungsziffer von aktuell 1.1% unterstreichen die anhaltende Nachfrage nach Immobilien in der Region.

Auch der Immobilienmarkt zeigt eine erfreuliche Entwicklung: Die Preise haben sich in den vergangenen fünf Jahren um rund 21% erhöht und bestätigen die nachhaltige Attraktivität von Stein am Rhein als Wohn- und Investitionsstandort.



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN

Lage



ADRESSE

Köhlerweid 12, 8260 Stein am Rhein



Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Primarschule Stein am Rhein 994 m	17'	6'	4'
2 Kindergarten Burgacker 716 m	12'	4'	3'
3 Kita Fabelhaft 942 m	15'	5'	3'
4 Oberstufe, Stein am Rhein 1.5 km	22'	8'	6'
5 Schulhaus Wagenhausen 545 m	14'	5'	4'



Einkauf

			
1 JUMBO Stein am Rhein 346 m	5'	1'	1'
2 Coop Supermarkt Stein am Rhe... 358 m	7'	2'	2'
3 Volg Stein am Rhein Zentrum 1.1 km	15'	5'	8'
4 Migros-Supermarkt - Stein am ... 493 m	11'	4'	2'
5 Denner Discount 592 m	10'	3'	3'



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN



Öffentlicher Verkehr

			
1 Stein am Rhein Bahnhof 433 m	7'	4'	3'
2 Kaltenbach, Schööfferris 451 m	8'	3'	3'

Beschreibung

Leben in einer lebendigen und familienfreundlichen Gemeinschaft

Dieses charmante 5.5 Zimmer Reihen Einfamilienhaus ist ideal für Familien mit Kindern und befindet sich in der beliebten und familienfreundlichen Genossenschaft Köhlerweid 12 in Stein am Rhein, welche ein ruhiges und gepflegtes Wohnquartier bildet.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich der helle Wohn und Essbereich sowie die Küche. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Das Dachgeschoss, das früher über eine Galerie verfügte, bietet heute zwei weitere Schlafzimmer und eignet sich ebenso ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer.

Im Untergeschoss wurde der Wohnkomfort mit einer zusätzlichen Dusche, einem WC und einem Lavabo erweitert. Zudem stehen Ihnen zwei grosszügige Kellerräume mit viel Stauraum zur Verfügung.

Bereits vor dem Hauseingang empfängt Sie ein liebevoll gestalteter Vorplatz mit Pflastersteinen und ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitzbereich. Auf der Rückseite gelangen Sie vom Wohnzimmer direkt auf den teilweise gedeckten Sitzplatz. Von hier aus geniessen Sie einen schönen Blick ins Grüne und können entspannte Stunden im Freien verbringen.

Hier nochmals die Highlights dieser Liegenschaft auf einen Blick:

- **Komplett erneuertes Hausinnere im Jahr 2020** (Liste der ausgeführten Renovationen vorhanden), **Baujahr 1989**
- **Nettowohnfläche ca. 135.7 m²**, Bruttofläche inkl. Keller ca. 175.3 m²
- **Vier Schlafzimmer** im Ober und Dachgeschoss, **Elternschlafzimmer mit Ankleideraum**
- **Klimaanlage** im Dachzimmer
- **Zwei gedeckte Balkone**
- Zwei gemütliche **Gartensitzplätze**
- **Offene Küche mit Kochinsel** sowie Einbaugarderobenschrank in derselben Optik
- **Zwei Badezimmer:**
 - Untergeschoss mit Dusche, WC und Lavabo
 - Obergeschoss mit Badewanne, WC und Lavabo
- Praktischer **Schopf** mit Doppelboden, ideal für Geräte, Velos und zusätzlichen Stauraum
- Grundstücksfläche: 157 m²
- **Kubatur: Haus 630 m³, Schopf 80 m³**
- Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage
- **Neues Elektrotabelleau aus dem Jahr 2020**

- Entkalkungsanlage vorhanden
- **Ein Tiefgaragenparkplatz Nr. 12**
- Ein **zusätzlicher Parkplatz kann bei Bedarf eventuell dazu gemietet werden.**
- Bezug nach Vereinbarung.

Verkaufspreis CHF 895'000.- zzgl. Ein Tiefgaragenparkplatz à CHF 35'000.-

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Zuhause und seinen vielen Vorzügen. Gerne zeigen wir Ihnen das Haus bei einer unverbindlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ein Zuhause mit gelebter Nachbarschaft

Die Genossenschaft Köhlerweid steht für ein familiäres und herzliches Miteinander. Als Genossenschafter profitieren Sie nicht nur von Ihrem Zuhause, sondern auch von einer attraktiven gemeinschaftlichen Infrastruktur, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht.

Familien fühlen sich hier besonders wohl. Kinder finden viel Platz zum Spielen und neue Freundschaften entstehen ganz von selbst. Ob ein gemütlicher Grillabend mit den Nachbarn, gemeinsame Aktivitäten oder einfach das angenehme Zusammenleben – hier wird Nachbarschaft gelebt.

Zur gemeinschaftlichen Infrastruktur gehören unter anderem:

- Ein Quartierhaus für private Feiern und Anlässe (Reservation über den Belegungskalender)
- Eine gemeinschaftliche Sauna
- Ein grosszügiger Grillplatz mit wunderbarer Weitsicht
- Ein Spielplatz (mit Trampolin) sowie ein Sportplatz für Gross und Klein

Ein weiteres Highlight sind die gemeinschaftlichen Gartenparzellen, die zu einem attraktiven Jahreszins gepachtet werden können. Ob frisches Gemüse, Kräuter oder Blumen, hier können Sie Ihren eigenen Garten verwirklichen und die Natur direkt vor Ihrer Haustür geniessen.

Die Genossenschaft Köhlerweid bietet weit mehr als nur Wohnraum. Sie schafft ein Zuhause, in dem Gemeinschaft, Lebensqualität und ein nachbarschaftliches Miteinander im Mittelpunkt stehen.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Etagen	3
Baujahr	1989
Renovationsjahr	2020
Zustand	Vollsaniert
Raumhöhe	2.4 m
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

Zusatzangebote

1 x Tiefgarage
CHF 35'000.–

Flächen

Nettowohnfläche	135 m ²
Bruttogeschossfläche	175 m ²
Grundstücksfläche	157 m ²
Balkonfläche	9 m ²
Gebäudevolumen	630 m ³

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Multimediale Verkabelung
- ✓ Nichtraucher
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Vollsaniert
- ✓ Waschmaschine



WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN

Impressionen





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

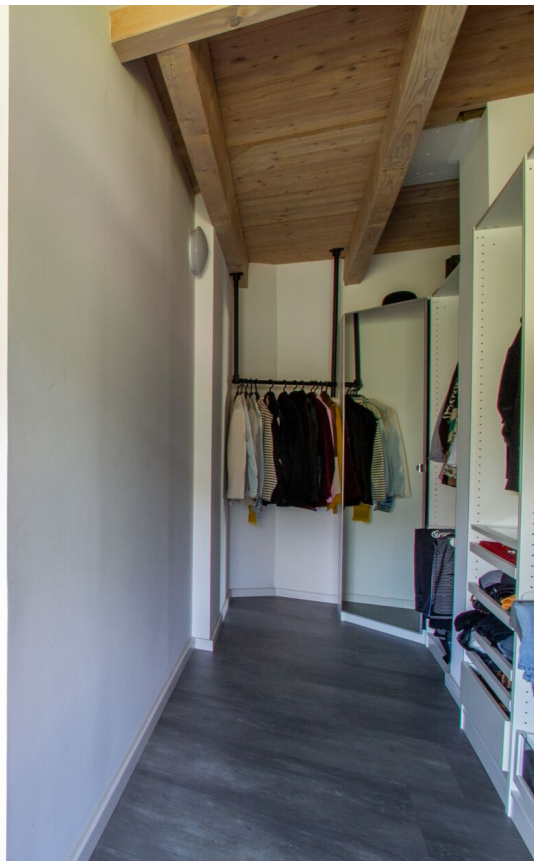
WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

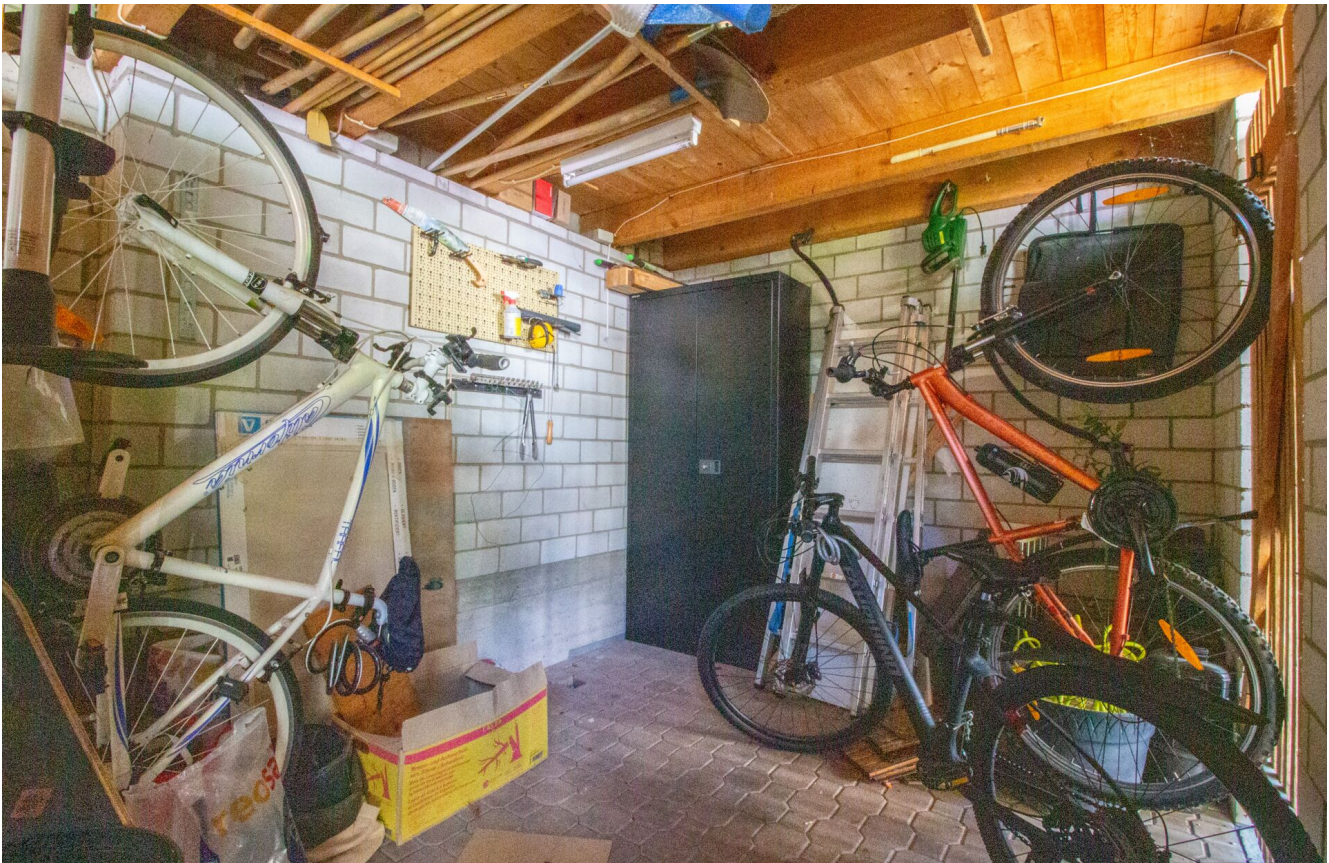
WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

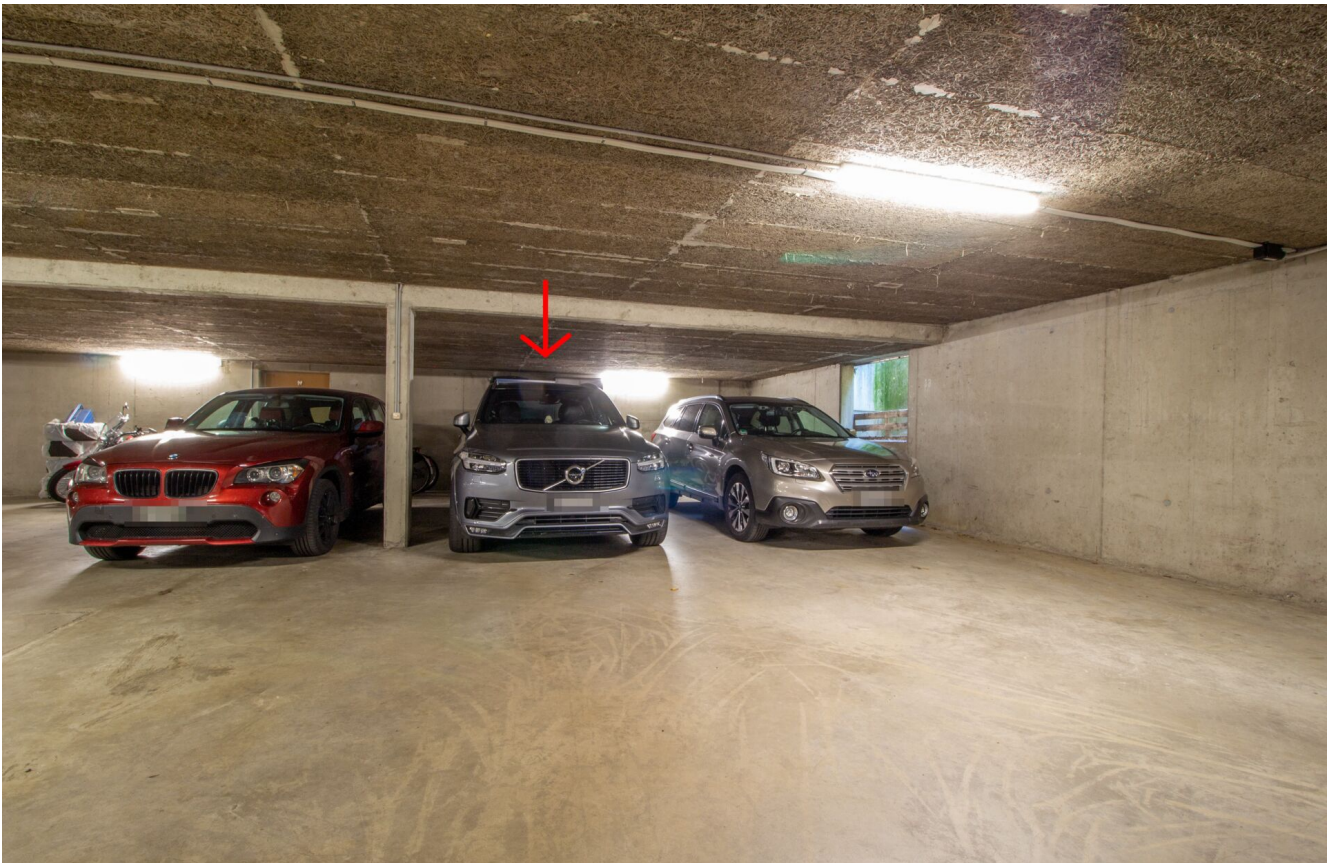
WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN





Grundrisspläne





WOHNWERT IMMOBILIEN AG

WOHNWERT WOHNEN

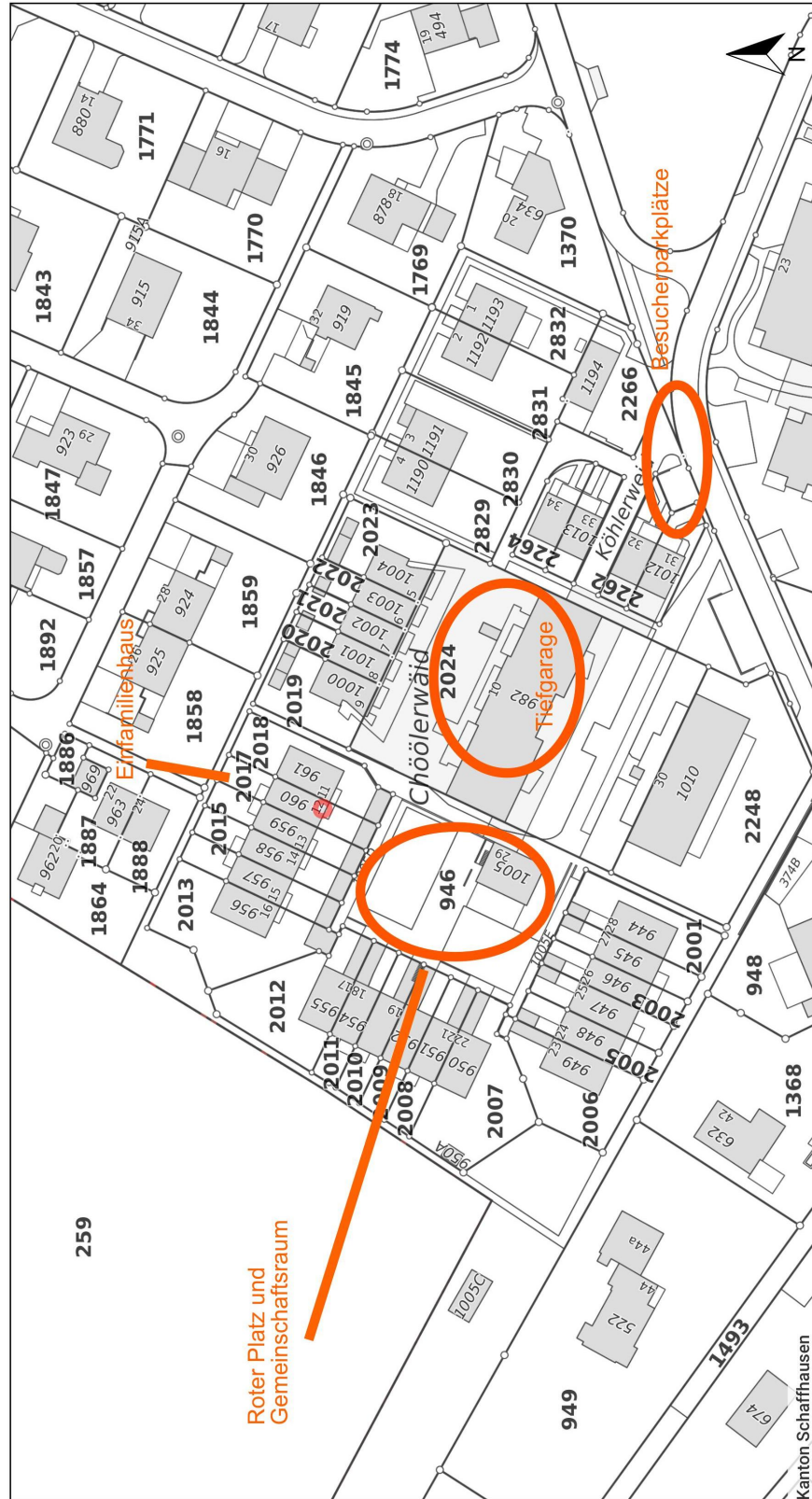
Übersicht Überbauung



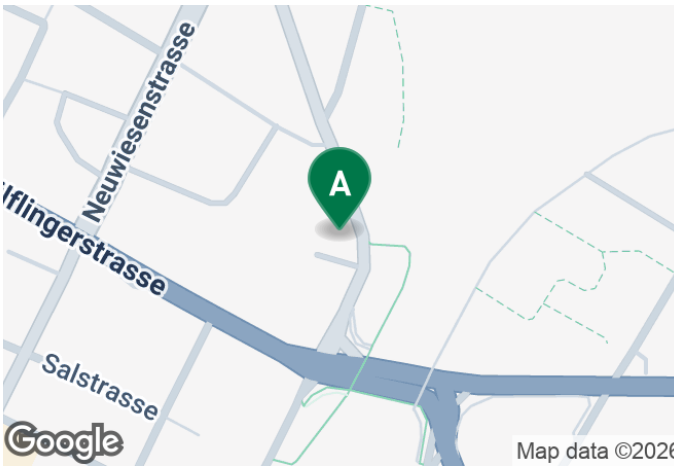
20 m

Massstab: 1:1000
Datum: 22.07.2026

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden resp. der ÖREB-Kataster.



Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Wohnwert Immobilien AG

T: 044 515 58 55

M: 079 781 12 18

info@wohnwert-immobilien.ch



Anbieter

Wohnwert Invest AG

Schaffhauserstrasse 11
8400 Winterthur

info@wohnwert-immobilien.ch



Öffnungszeiten

Dann sind wir für Sie da:

Montag – Freitag

08:00 – 12:00 Uhr

13:30 – 17:00 Uhr

Besichtigungen oder Besprechungen sind auch ausserhalb der Öffnungszeiten möglich.

Disclaimer

Diese Verkaufsdokumentation dient ausschliesslich zu Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die hierin enthaltenen Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, jedoch übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität.