



DR. KURT PEYER AG
Treuhand und Verwaltung



Mehrfamilienhaus

Obere Rheingasse 14 /
Trüllergasse 15
8245 Feuerthalen

Verkauf und Beratung

Dr. Kurt Peyer AG
Schlagbaumstrasse 6
8201 Schaffhausen
T +41 52 632 90 90
www.peyer-immob.ch



Inhaltsverzeichnis

Feuerthalen und Umgebung	3
Übersicht und Lage	4 - 5
Erschliessung, Zustand und Aufteilung	6 - 7
Kurzbaubeschrieb	8 - 9
Impressionen	10 - 14
Mieterspiegel	15
Situationsplan, Grundrisspläne	16 - 17
Gebäudeversicherungs- und Grundbuchauszüge	18 - 19

Ansprechpartner

Samuel Hirschi
Dipl. Immobilientreuhänder
Tel. direkt 052 632 90 80
verkauf@peyer-immob.ch

Jasmin Zimmermann
Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA
Tel. direkt 052 632 90 86
verkauf@peyer-immob.ch

Hinweise

Irrtum oder Änderungen bleiben vorbehalten.
Auf Interessenachweis können die Mietverträge und Grundakten eingesehen werden.
Aufgrund der Erstellungs- und Umbauzeiten muss mit Altlasten wie Asbest gerechnet werden.
Die Grundrisspläne wurden nicht nachgetragen.

Feuerthalen und Umgebung



Feuerthalen

Die Gemeinde Feuerthalen mit ihren gut 3'900 Einwohnern liegt im Kanton Zürich, unmittelbar am Rhein und an der Grenze zu Stadt und Kanton Schaffhausen. Das Stadtzentrum von Schaffhausen ist in wenigen Minuten zu Fuss oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind traditionell stark vertreten. Dazu kommen mehrere Industriebetriebe sowie das Einkaufszentrum „Rhymarkt“.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen bis Oberstufe, Post und Bank befinden sich im Ort. Ebenfalls sind die Naherholungsgebiete Cholfirstwald und Rhein in wenigen Minuten zu Fuss gut erreichbar.



Verkehr

Feuerthalen liegt an der Bahnstrecke Schaffhausen - Kreuzlingen - Romanshorn - St. Gallen. Zürich ist mit dem Auto über die gut ausgebaute A4 oder mit der Bahn ab Schaffhausen in ca. 40 Minuten erreichbar. In nur 20 Autominuten hat man Anschluss an das deutsche Autobahnnetz, auf welchem in anderthalb Stunden Stuttgart erreichbar ist.

Sehenswürdigkeiten, Freizeit, Erholung

Die malerische Altstadt von Schaffhausen mit ihren 171 Erkern und einzigartigen Brunnen gehört zu den am besten erhaltenen mittelalterlichen Städten der Schweiz.

Der Rheinfall, der grösste Wasserfall Europas, ist eines der Wahrzeichen Schaffhausens, die Festung Munot über der Altstadt ein weiteres. Doch die Stadt und die Region haben wesentlich mehr zu bieten: Klöster, Museen, Radwege, Wanderparadiese, die schönste Stromlandschaft Europas und vieles mehr.



Übersicht und Lage



Objekt	Liegenschaft mit 2 x 1,5-Zimmer-Wohnung 1 x 2,5-Zimmer-Wohnung 5 x 3-Zimmer-Wohnung 2 x 3,5-Zimmer-Wohnung 4 x 4-Zimmer-Wohnung 1 x 5,5-Zimmer-Wohnung 1 x Lager 2 x Garage 9 x Parkplatz
Adresse	Obere Rheingasse 14 / Trüllergasse 15 8245 Feuerthalen
Baujahr	1962
Grundbuch	Blatt 189, Kataster 1411
Gebäudevers. Nr.	276
Landgrössen	1'492 m ²
Bauvolumen	4'529 m ³
Bauzone	Kernzone A
Altlasten	Nicht bekannt
Dienstbarkeiten	Siehe Grundbuchauszug.

Übersicht und Lage



Lage

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre attraktive Lage mit unverbaubarer Sicht auf den Rhein. Die Zufahrt erfolgt über die Obere Rheingasse direkt beim Brückenkopf. Das Stadtzentrum von Schaffhausen sowie das Einkaufszentrum „Rhy Markt“ sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Rhein liegt praktisch vor der Haustür, und auch das Naherholungsgebiet Cholfirstwald befindet sich in angenehmer Gehdistanz.

Kaufpreis

Fr. 6,0 Mio.

Übernahmedatum

Nach Vereinbarung.

Gebühren

Grundbuch- und Handänderungskosten tragen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.

Erschliessung, Zustand und Aufteilung



Erschliessung

Das Grundstück ist voll erschlossen und grenzt mit zwei Seiten an benachbarte Parzellen. Die nördliche und östliche Grundstücksgrenze grenzen an den öffentlichen Grund. Zwischen der Liegenschaft und dem Rhein befindet sich ein Park- und Wendeplatz, der sich teilweise im Eigentum der Gemeinde Feuerthalen befindet. Die Garagen sind von der Zürcherstrasse über die Obere Rheingasse erreichbar.

Zustand

Das Gebäude weist gesamthaft eine dem Alter entsprechende Bausubstanz auf. Teils Grundinstallationen, Dach, einzelne Fenster, Geländer, Küchen, Bäder sind aus dem Erstellungsjahr. Verschiedene Bäder, mehrheitliche Fenster sowie die Heizungsanlage wurden in den letzten Jahren saniert.

Aufteilung

Untergeschoss:

- Mieterkeller
- 1x Lager
- Waschen / Trocknen
- Heizraum

Erdgeschoss:

- 1x 1,5-Zimmer-Wohnung
- 1x 3,5-Zimmer-Wohnung
- Waschen / Trocknen

1. Obergeschoss:

- 1x 2,5-Zimmer-Wohnung
- 1x 3-Zimmer-Wohnung
- 2x 4-Zimmer-Wohnung

2. Obergeschoss:

- 2x 3-Zimmer-Wohnung
- 2x 4-Zimmer-Wohnung

3. Obergeschoss:

- 1x 1,5-Zimmer-Wohnung
- 1x 5,5-Zimmer-Wohnung
- 2x 3-Zimmer-Wohnung

4. Obergeschoss:

- 1x 3,5-Zimmer-Wohnung
- Estrich

Erschliessung, Zustand und Aufteilung



Flächen

<u>Wohnung</u>	<u>m2</u>	<u>Wohnung</u>	<u>m2</u>
3,5-ZW HP links	97	1,5-ZW HP rechts	38
4-ZW 1.OG links	69	4-ZW 1.OG rechts	69
4-ZW 2.OG links	69	4-ZW 2.OG rechts	69
1,5-ZW 3.OG links	33	5,5-ZW, 3. OG rechts	105
2,5-ZW 1.OG links	65	3-ZW 1.OG rechts	60
3-ZW 2.OG links	65	3-ZW 2.OG rechts	60
3-ZW 3.OG links	65	3-ZW 3.OG rechts	60
3,5-ZW 4.OG links	65		

Aufgrund des Alters der Liegenschaft sowie der im Laufe der Zeit vorgenommenen Veränderungen liegen uns keine aktuellen bzw. nachgeführten Grundrisspläne vor. Die angegebenen Quadratmeterzahlen basieren auf einer uns vorliegenden Schätzung und dienen lediglich als Richtwerte. Sämtliche Angaben erfolgen daher ohne Gewähr.

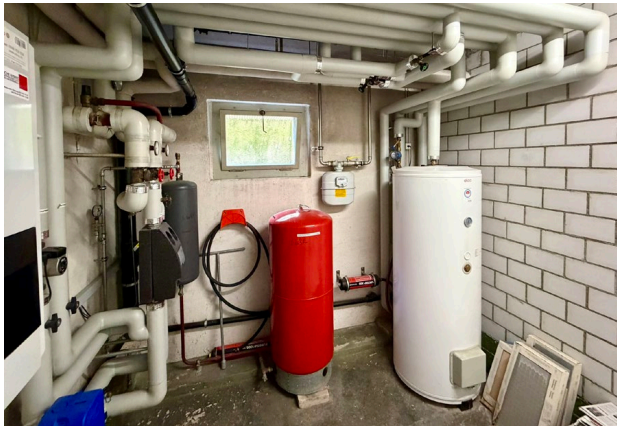
Umgebung

2x Garagen, 9x Parkplätze (davon 1x Besucher), Sitzplatz

Keller / Estrich

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, Estrich als Gemeinschaftsfläche.

Kurzbaubeschrieb



Mauerwerk	Kellerwände aus Beton, Obergeschosse in ca. 40 cm Backsteinmauerwerk. Innen- und Aussenwände verputzt.
Dach	Satteldach mit Flachfalzziegeln, Unterdach aus Tannenschalung mit Dachpappe.
Spenglerarbeiten	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2007). Im Keller vereinzelt ältere Holzfenster mit Doppelverglasung.
Verdunklung	Aluminium-Klappläden bei den meisten Wohnräumen. Hochparterre-Wohnung (3,5 Zimmer) sowie Küchenfenster ohne Läden.
Sanitär	Teilweise sanierte Bäder und Leitungen. Warmwasser über zentralen 500-Liter-Boiler.
Badezimmer	Unterschiedlicher Ausbaustandard: Teilweise renoviert, mehrheitlich Originalzustand. In den sanierten Wohnungen mit zusätzlicher bzw. neuer Dusche. Aufgrund des Baujahrs (1962) ist bei Renovationen mit asbesthaltigen Materialien zu rechnen.
Küchen	Drei Wohnungen mit erneuerten Küchen, übrige im Originalzustand. Ausgestattet mit Backofen, Kochfeld, Kühlschrank sowie teilweise Dampfabzug und Geschirrspüler.
Heizung	Elco-Gasheizung (2015, 69 kW) mit Radiatoren und Thermostatventilen.
Elektro	Hauptverteilung mit neueren Zählern. Wohnungsverteilungen teilweise modernisiert, teilweise mit FI-Schutzschalter.
Türen	Wohnungs- und einzelne Kellertüren entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheits- und Brandschutzanforderungen.

Kurzbaubeschrieb

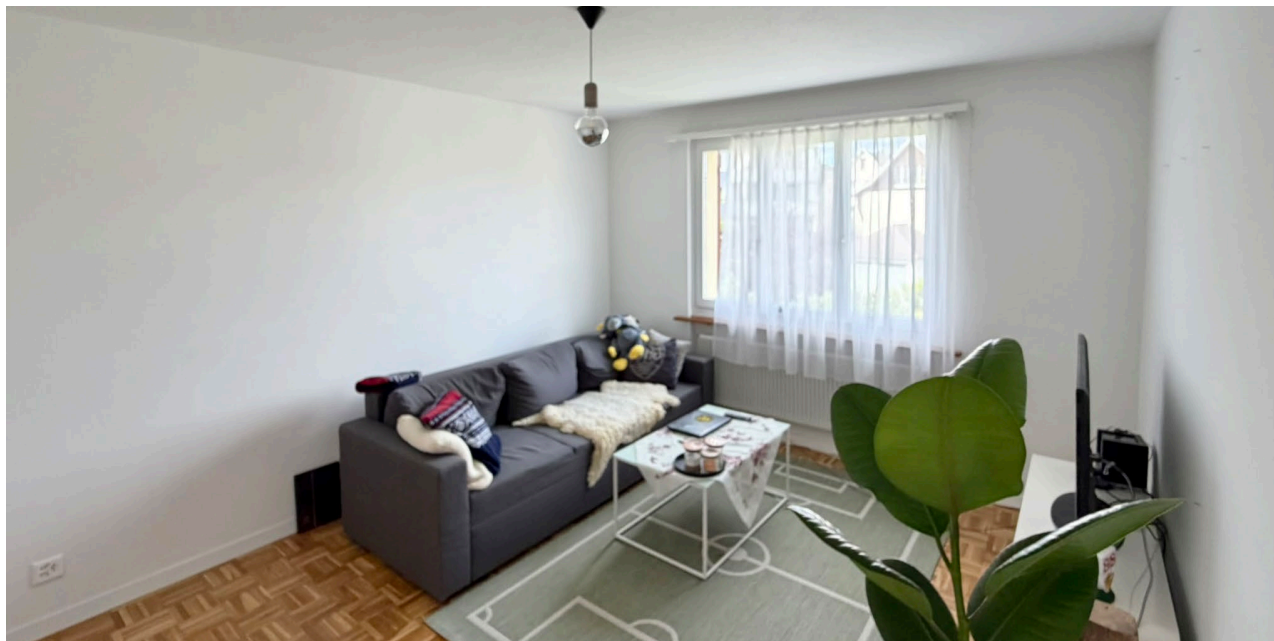


Treppenhaus	Betontreppe mit Kunststeinbelägen.
Geländer	Balkon- und Treppenhausgeländer entsprechen nicht mehr den aktuellen Sicherheitsvorschriften.
Umgebung	Asphaltierte Parkplätze sowie Gartenwege und Plätze mit Zementplatten.
Boden-, Wand-, Deckenbeläge	
Untergeschoss:	Böden: Zementüberzug gestrichen/Zementüberzug roh/Kunststein/Kies Wände: Betonmauerwerk/Kalksandstein gestrichen/roh/Abrieb gestrichen Decken: Betondecke gestrichen/Isolation mit Vlies
Wohngeschoss:	Böden: Keramische Platten/Parkett/Novilon/Teppich Wände: Abrieb gestrichen/keramische Platten/Tapete gestrichen Decken: Glattnstrich gestrichen/Abrieb gestrichen/ Beton gestrichen/Täfer
Treppenhaus:	Böden: Kunststein/Beton gestrichen Wände: Abrieb gestrichen Decken: Abrieb gestrichen

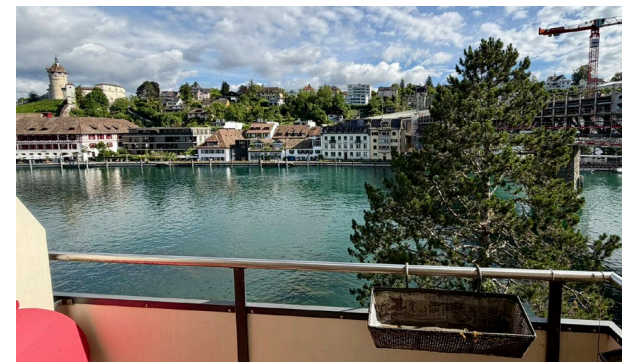
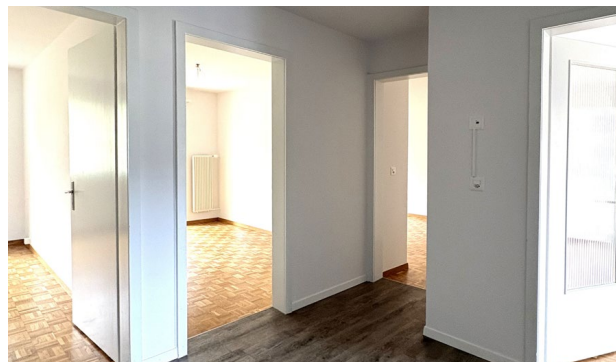
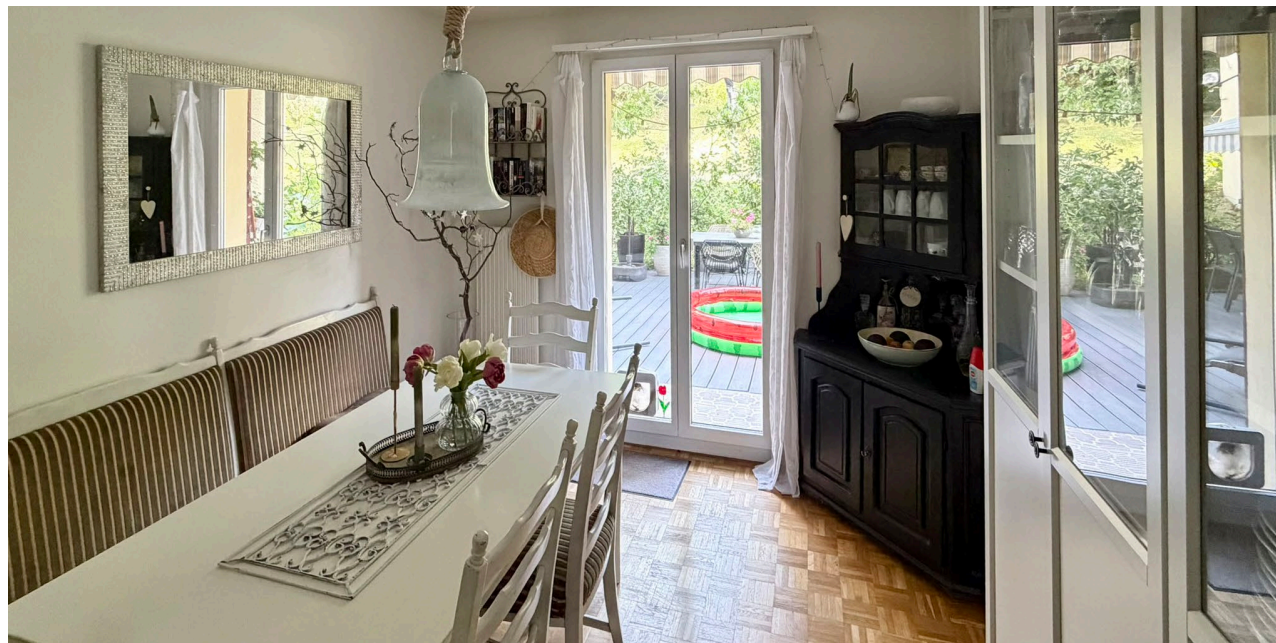
Impressionen aussen



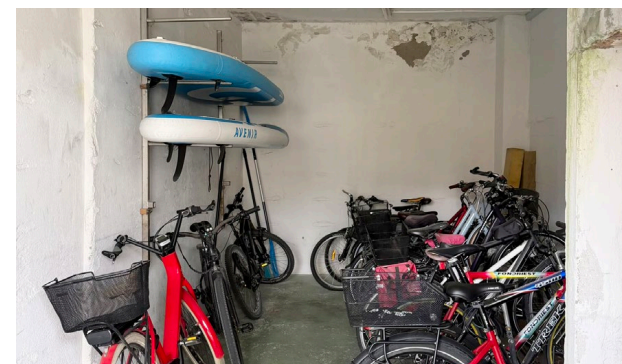
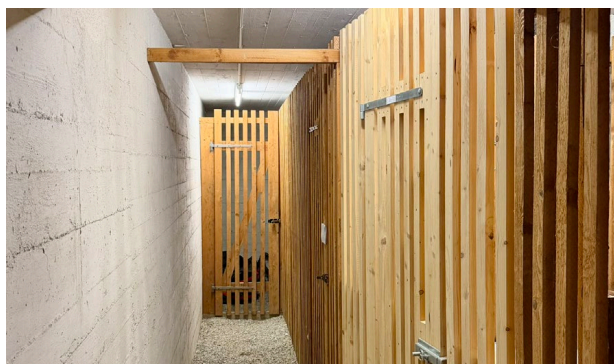
Impressionen innen



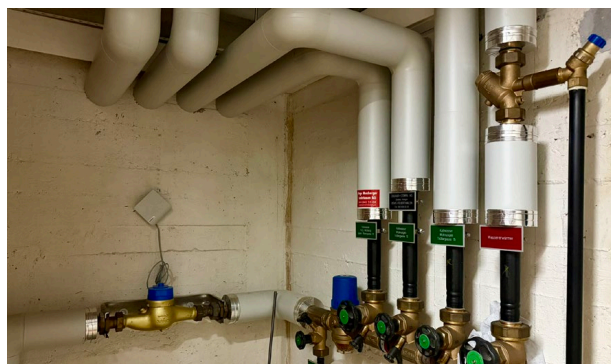
Impressionen innen



Impressionen allgemein



Impressionen Technik



Mieterspiegel per 16. August 2026

Objekt	Mietverhältnis	Nettomiete	Akonto HK/NK	Pauschalen	Bruttomiete	Basis	Depot
3,5-ZW HP links	vermietet	1'550.00	280.00		1'830.00	1.75% / 12.2004 / 12.2004 / -	3'700.00
1,5-ZW HP rechts	vermietet	850.00	220.00		1'070.00	1.5% / 10.2023 / 10.2023 / Fr. 50.00	2'100.00
4-ZW 1.OG links	vermietet	1'125.00	260.00		1'385.00	1.75% / 12.2004 / 12.2004 / -	2'800.00
4-ZW 1.OG rechts	vermietet	1'250.00	270.00		1'520.00	1.5% / 06.2025 / 06.2025 / -	3'100.00
4-ZW 2.OG links	vermietet	1'250.00	270.00		1'520.00	1.25% / 06.2025 / 06.2025 / Fr. 25.00	3'100.00
4-ZW 2.OG rechts	vermietet	1'220.00	270.00		1'490.00	1.75% / 02.2024 / 12.2023 / -	3'000.00
1,5-ZW 3.OG links	vermietet	750.00	160.00		910.00	1.75% / 02.2024 / 02.2024 / Fr. 50.00	1'900.00
5,5-ZW 3.OG rechts	vermietet	1'760.00	320.00		2'080.00	1.75% / 12.2024 / 12.2024 / -	4'000.00
2,5-ZW 1.OG links	vermietet	1'180.00	210.00		1'390.00	1.5% / 01.2025 / 01.2025 / -	2'800.00
3-ZW 1.OG rechts	vermietet	1'060.00	220.00		1'280.00	1.5% / 12.2017 / 12.2017 / -	2'500.00
3-ZW 2.OG links	vermietet	1'030.00	220.00		1'250.00	1.25% / 12.2008 / 12.2008 / -	2'500.00
3-ZW 2.OG rechts	vermietet	990.00	225.00		1'215.00	1.25% / 12.2008 / 12.2008 / Fr. 40.00	2'500.00
3-ZW 3.OG links	vermietet	1'050.00	220.00		1'270.00	1.25% / 08.2025 / 08.2025 / -	2'600.00
3-ZW 3.OG rechts	vermietet	1'020.00	250.00		1'270.00	1.25% / 05.2026 / 05.2026 / -	2'550.00
3,5-ZW 4.OG links	vermietet	1'490.00	250.00		1'740.00	1.5% / 06.2025 / 06.2025 / -	3'500.00
Lager UG	vermietet	500.00	115.00	15.00	630.00	1.75% / 12.2004 / 12.2004 / -	1'300.00
Garage	vermietet	150.00			150.00		
Garage	vermietet	150.00			150.00		
Parkplatz 1	vermietet	40.00			40.00		
Parkplatz 4 EG	vermietet	60.00			60.00		
Parkplatz 3	vermietet	60.00			60.00		
Parkplatz 9	leerstand	60.00			60.00		
Parkplatz 6	vermietet	60.00			60.00		
Parkplatz 5	Besucherparkplatz						
Parkplatz 8	vermietet	60.00			60.00		
Parkplatz 7	vermietet	60.00			60.00		
Parkplatz 2	vermietet	60.00			60.00		
Total Monat		18'835.00	3'760.00	15.00	22'610.00		
Total Jahr		226'020.00	45'120.00	180.00	271'320.00		

Mietzinsbasen Wohnungen

Referenzzinssatz, Stand Landesindex der Konsumentenpreise, Stand allg. Kostensteigerungen, Mietzinsreserve unter dem Titel "ungenügende Rendite".

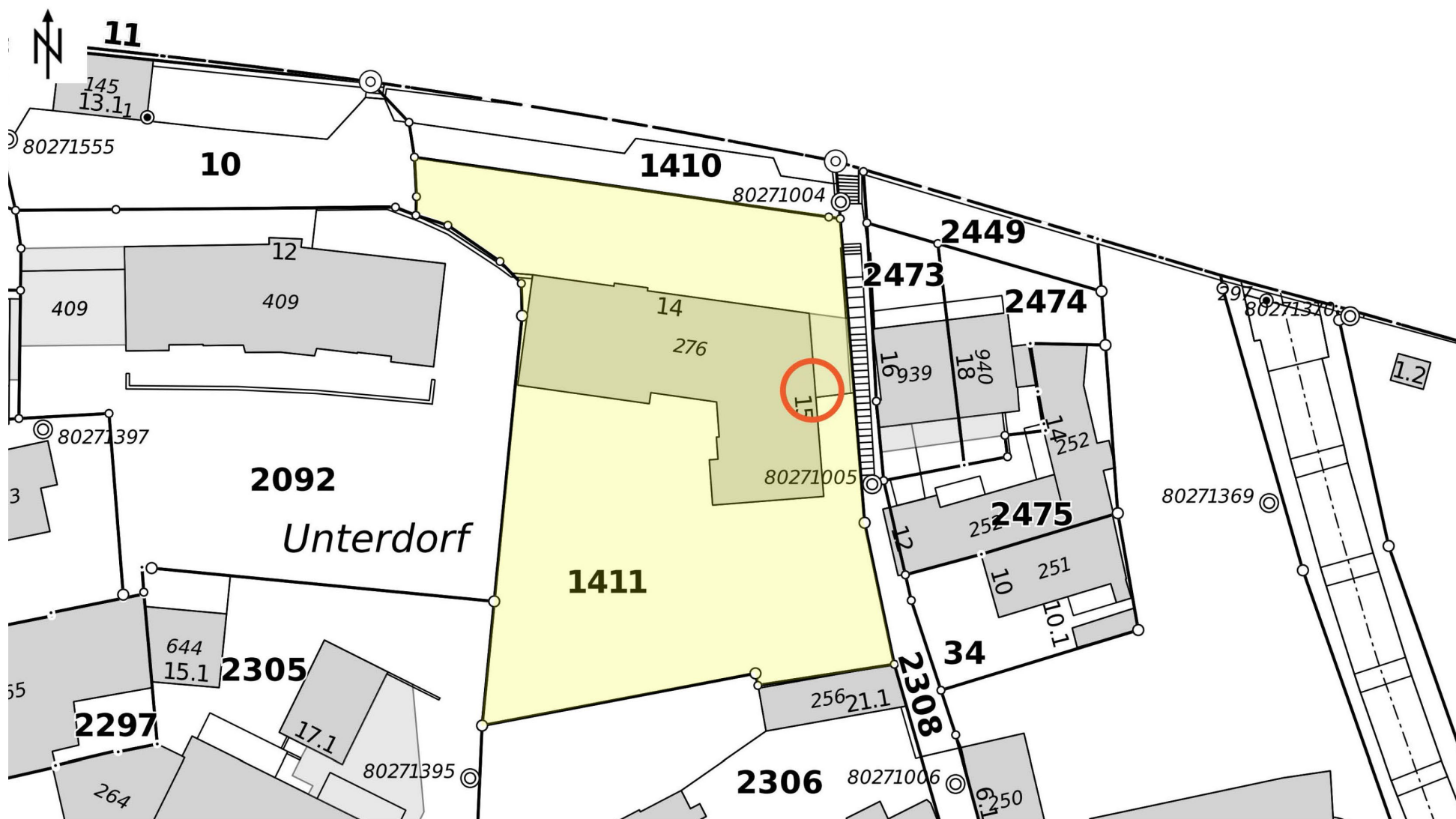
Kündigungsbestimmungen

3 Monate bei Wohnungen / Garagen / Parkplätzen und 6 Monate bei Lager, auf jedes Monatsende, ausgenommen Ende Dezember.

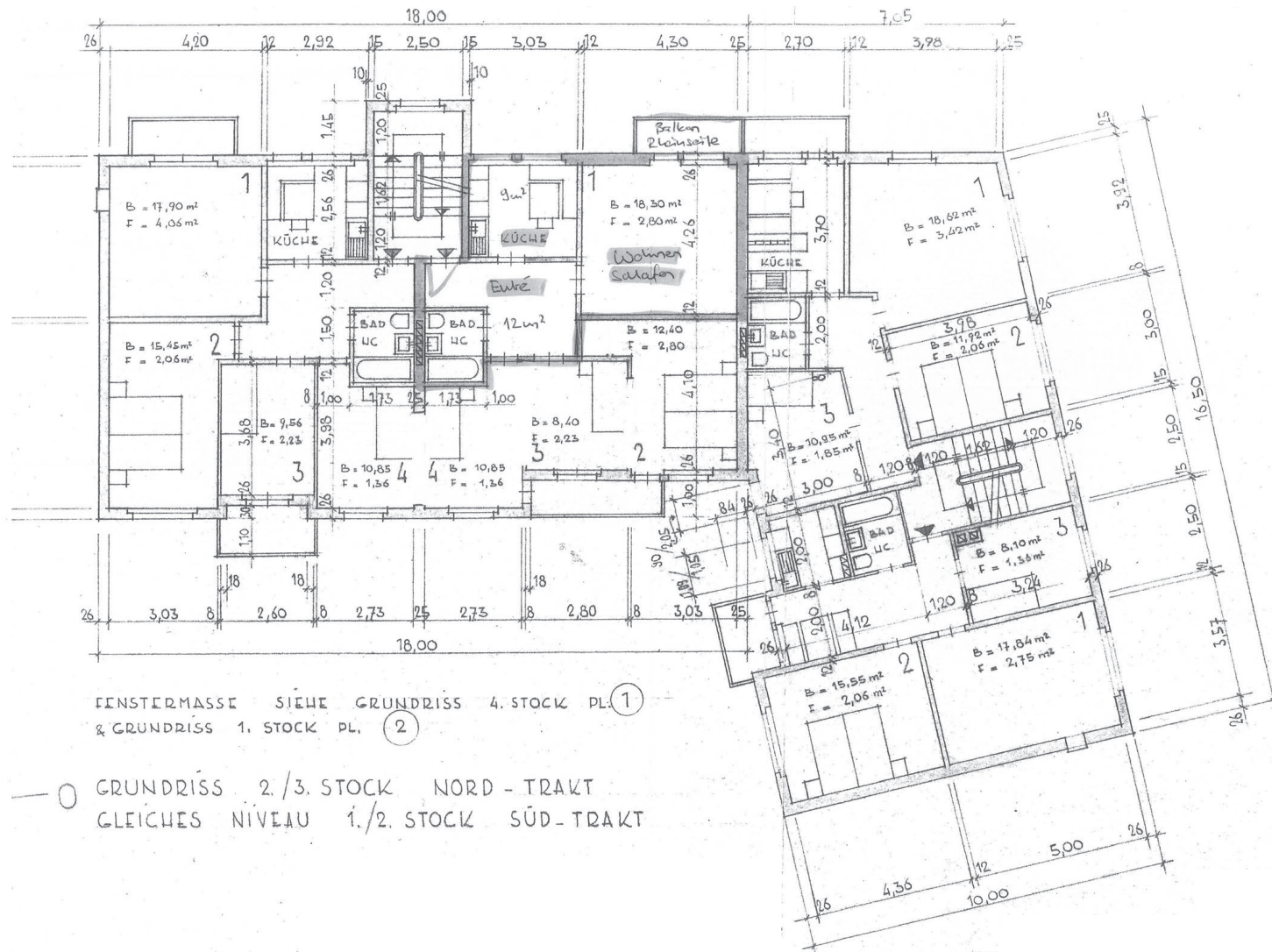
Heiz- und Nebenkosten

Jährliche Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach Art. 5 VMWG und der Nebenkosten (Hauswartung, Gartenunterhalt, Allgemestrom, Wasser- und Abwassergebühr sowie TV-Gebühren), jeweils per 31. März.

Situationsplan



Grundriss Wohnungen





Grundbuchauszug Kataster Nr. 1411

Grundstück 1

Grundstücksbeschreibung

Grundbuch Feuerthalen
Blatt 189
EGRID CH14511777240
Grundstücksart Liegenschaft

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster: 1411
Flurname/Strasse: Unterdorf
Plan: 28
Gesamtfläche: 1492 m²
Gebäude: Gebäude Wohnen, GVZ Nummer 02700276 329 m²
Trüllergasse 15, 8245 Feuerthalen
Obere Rheingasse 14, 8245 Feuerthalen
Bodenbedeckung: Gebäude 329 m²
befestigte Fläche 352 m²
Gartenanlage 811 m²

Eigentum

Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau:
Schutzzone der Grundwasserfassung "obere Rheingasse"
Beleg 1879/143, EREID CH6961-0000-0005-25058
- andere / andere:
Fortbestand von Fensteröffnungen gegen die Grenze, auf Zusehen hin
31.12.1959, Beleg 1959/110, EREID CH6961-0000-0005-28556

Vormerkungen

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

- a) Grunddienstbarkeit:
Recht: Gartenzaun Alleineigentum von Kat. Nr. 1411
zulasten
Grundbuch Blatt 160, Kataster 2306, EGRID CH815172177716, Grundbuch Feuerthalen
25.01.1834, Beleg 1834/1927/Bereinigungsbeleg 5, EREID CH6961-0000-0006-83669
Bemerkungen:
- Verbunden mit
Dienstbarkeit, EREID CH6961-0000-0006-83972
- 04.11.2014, Beleg 2014/209, Änderung
- b) Grunddienstbarkeit:
Last: 7,5 m Grenzabstand für Bäume
zugunsten
Grundbuch Blatt 160, Kataster 2306, EGRID CH815172177716, Grundbuch Feuerthalen
25.01.1834, Beleg 1834/1927/Bereinigungsbeleg 5, EREID CH6961-0000-0006-83972
Bemerkungen:
- Verbunden mit
Dienstbarkeit, EREID CH6961-0000-0006-83669
- 04.11.2014, Beleg 2014/209, Änderung
- c) Personaldienstbarkeit:
Last: Durchleitungsrecht für Hochdruckwasserleitung und Fernmeldkabel
zugunsten
Gemeinde Feuerthalen, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.858.083
06.02.1951, Beleg 1951/Tb. Nr. 9, EREID CH6961-0000-0008-62468
- d) Grunddienstbarkeit:
Last: Fahrwegrecht
zugunsten
- Grundbuch Blatt 1174, Kataster 2473, EGRID CH775177781775, Grundbuch Feuerthalen
- Grundbuch Blatt 1175, Kataster 2474, EGRID CH657717775176, Grundbuch Feuerthalen
- Grundbuch Blatt 203, Kataster 2475, EGRID CH787817517720, Grundbuch Feuerthalen
- Grundbuch Blatt 50094, Kataster 2449, EGRID CH1667717517749, Grundbuch Feuerthalen
05.06.1963, Beleg 1963/61, EREID CH6961-0000-0006-61866

Grundlasten

Keine Eintragungen

Grundpfandrechte

Allfällige Grundpfandrechte gemäss Grundbuch



Gebäudeversicherungsauszug

Policen-Nr. 109'479
Gemeinde/Quartier Feuerthalen
Grundstück-Nr. 027.1411

10. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF **4'500'000**

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m ³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Feuerthalen	027-00276	Obere Rheingasse 14 8245 Feuerthalen 2119, Wohn- und Geschäftshaus, Neuwert Erstellungsjahr: 1962 Schätzung vom 06.10.2025 Schätzgrund: Umbau	4'529	378'151	4'500'000