

Löwensteinstrasse 17, 8212 Neuhausen am Rheinfl, Schweiz

25-319 sehr gepflegte 4.5-Zimmer Gartenwohnung

an ruhiger Wohnlage im Urwerfquartier bieten wir diese äusserst grosszügige 4.5-Zimmer Gartenwohnung zum Verkauf an.



Auszug per 04.06.2026



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Gartenwohnung



Verkaufspreis
CHF 945'000.–



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Zimmer
4½



Baujahr
1999



Referenz-Nr.
25-319

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	10
Impressionen	12
Tragbarkeitsrechnung	20
Kontakt	21

WIR DENKEN UND HANDELN FÜR IMMOBILIEN
LEIDENSCHAFTLICH
ERFOLGSORIENTIERT

Die Gemeinde

Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall – Attraktives Wohnen in natürlichen und behaglichen Umfeld, in einer Kleinstadt mit ca. 11'800 Einwohnern, aber mit Grossstadtflair und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall gehört zu den gefragtesten Wohnstandorten der Region Schaffhausen und überzeugt durch ihre einzigartige Kombination aus naturnaher Lebensqualität, moderner Infrastruktur und einer hervorragenden Erreichbarkeit. Direkt am weltberühmten Rheinfall gelegen, bietet die Gemeinde ein aussergewöhnliches Wohnumfeld, das sowohl Familien als auch Berufstätige und Senioren anspricht.

Die unmittelbare Nähe zur Kantonshauptstadt Schaffhausen sowie die guten Verkehrsverbindungen in Richtung Zürich und Winterthur machen Neuhausen zu einem attraktiven Wohnort für Pendler. Der Flughafen Zürich ist in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar, während mehrere Bahnstationen und ein gut ausgebautes Busnetz für eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgen.

Neuhausen verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Gesundheitsdienstleistungen sowie vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten. Die kurzen Wege und die hohe Versorgungsqualität tragen wesentlich zur Attraktivität der Gemeinde bei. Gleichzeitig laden die Rheinlandschaft, ausgedehnte Spazierwege, Velorouten und zahlreiche Naherholungsgebiete zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein.

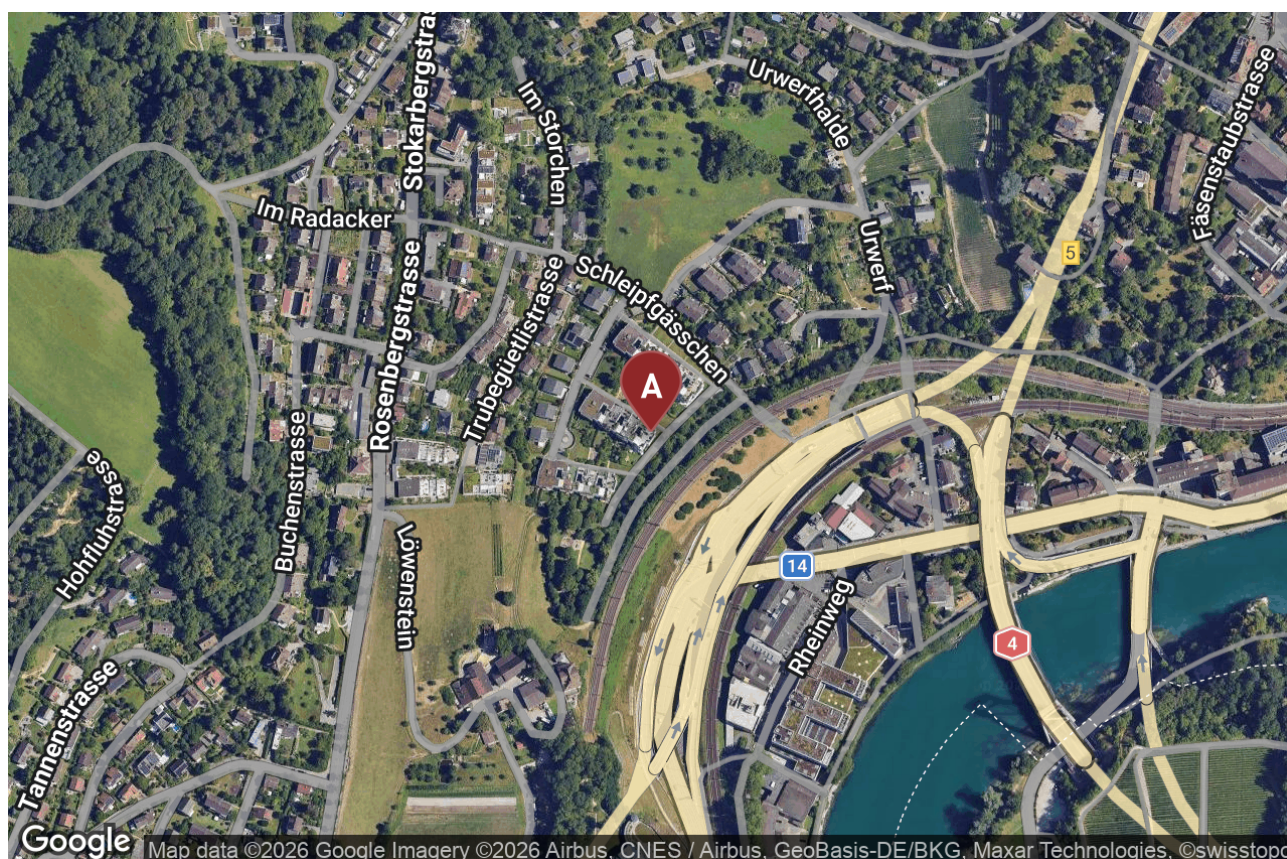
Neben der hohen Wohn- und Lebensqualität überzeugt der Standort auch aus finanzieller Sicht. Der Kanton Schaffhausen zählt im schweizweiten Vergleich zu den steuerlich attraktiven Kantonen. Neuhausen am Rheinfall profitiert von einem wettbewerbsfähigen Steuerfuss und bietet sowohl natürlichen Personen als auch Unternehmen ein attraktives steuerliches Umfeld. Dies macht die Gemeinde nicht nur als Wohnort, sondern auch als Wirtschaftsstandort besonders interessant. Die vergleichsweise moderate Steuerbelastung trägt dazu bei, dass Einwohnerinnen und Einwohner von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen öffentlichem Leistungsangebot und finanzieller Attraktivität profitieren.

Auch wirtschaftlich ist Neuhausen dynamisch aufgestellt. Die Gemeinde verbindet ihre industrielle Tradition mit modernen Dienstleistungs- und Technologiebetrieben und bietet dadurch zahlreiche Arbeitsplätze in der Region. Laufende Entwicklungsprojekte und Investitionen in die Infrastruktur stärken die Standortqualität zusätzlich und schaffen langfristige Perspektiven.

Das lebendige Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und eine starke lokale Identität fördern das Gemeinschaftsgefühl und machen Neuhausen zu einem Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt. Historische Gebäude, moderne Wohnquartiere und die spektakuläre Kulisse des Rheinfalls verleihen der Gemeinde einen besonderen Charakter, der Tradition und Fortschritt harmonisch miteinander verbindet.

Neuhausen am Rheinfall steht für hohe Lebensqualität, attraktive steuerliche Rahmenbedingungen und eine ausgezeichnete Lage im Herzen der Nordostschweiz. Wer hier wohnt, profitiert von einem einzigartigen Zusammenspiel aus Natur, Infrastruktur, wirtschaftlicher Stärke und nachhaltiger Zukunftsperspektive.

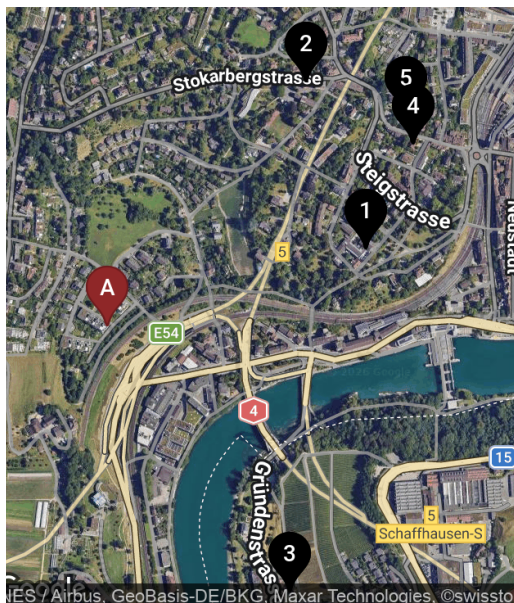
Lage



Löwensteinstrasse 17, 8212 Neuhausen am Rheinflall, Schweiz

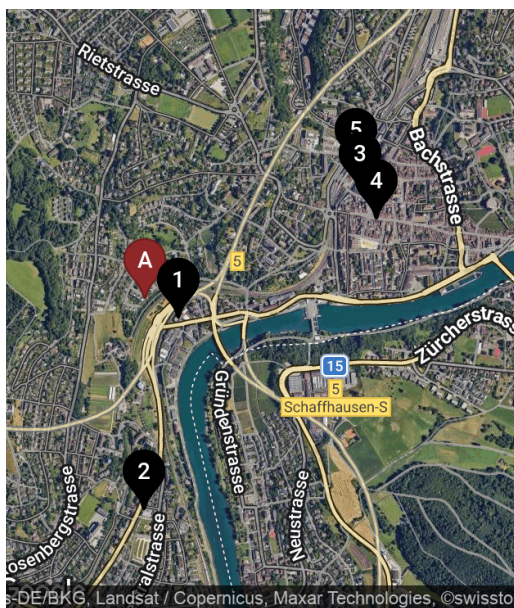
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



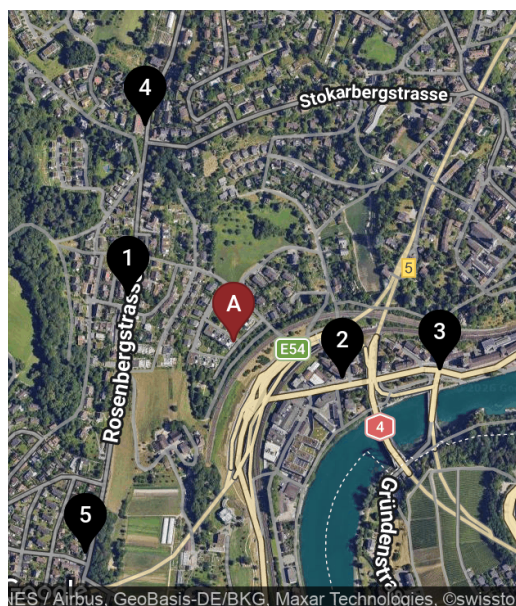
1. Kindergarten Fäsenstaub 529 m	11'	7'	6'
2. Schulhaus Steig 619 m	14'	5'	6'
3. Kindergarten Gründenstrasse 633 m	15'	5'	4'
4. Kindergarten Vordersteig 700 m	17'	6'	6'
5. Waldorfschule Schaffhausen 716 m	16'	6'	6'

Einkauf



1. migrolino Schaffhausen Rheinfall 154 m	6'	2'	2'
2. migrolino Neuhausen Rheinfall 829 m	19'	8'	4'
3. migrolino Schaffhausen 943 m	17'	7'	5'
4. Coop 961 m	18'	7'	8'
5. Coop Pronto Shop Schaffhausen Bahnhof 973 m	18'	7'	5'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Neuhausen, Trubegüetli 225 m	9'	5'	6'
2. Schaffhausen, Kreuz 225 m	5'	1'	3'
3. Schaffhausen, Bruggli 408 m	8'	3'	3'
4. Schaffhausen, Stokarbergstr. 457 m	11'	5'	7'
5. Neuhausen, Hohfluh 506 m	15'	6'	5'

Objektbeschreibung



Ihr Traumzuhaus in Neuhausen am Rheinflall: Moderne Architektur und ruhige Wohnlage

Sind Sie auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie? Diese 4.5-Zimmer-Wohnung an der Löwensteinstrasse 17 in Neuhausen am Rheinflall bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen. Mit einer Netto-Wohnfläche von 138 m² und einem komfortablen Innenausbau, mit vielen Einbauschränken und Festeinbauten überzeugt die Wohnung durch moderne Materialisierung und eine zeitgemässe Architektur.

Die ruhige Wohnlage und der sehr schöne Gartenumschwung laden zum Entspannen ein. Ausgestattet mit zwei Badezimmern, einem Keller und einem separaten Hauswirtschaftsraum, bietet diese Wohnung auf drei Etagen genügend Platz für Ihre Bedürfnisse. Zudem gehört ein geräumiger Hobbyraum zur Wohnung.

Die Gasheizung mit Fussbodenverteilung sorgt für wohlige Wärme.

Der Wohnung ist ein Teil der Umgebungsfläche für die Sondernutzung im Grundbuch eingetragen. Die Gartengestaltung wirkt wie eine kleine private Oase mit Jacuzzi, Aussendusche und vielem mehr.

Der Gesamtzustand der Wohnung ist äusserst gepflegt und bestens Unterhalten.

Erleben Sie Wohnkomfort auf hohem Niveau in einer der schönsten Gegenden der Schweiz.

Traumwohnung in Neuhausen am Rheinfall zu verkaufen

Diese charmante, sehr gepflegte 4.5-Zimmer-Wohnung an der Löwensteinstrasse 17 in Neuhausen am Rheinfall könnte genau das Richtige für Sie sein. Mit einer grosszügigen Nettowohnfläche von 138 m², bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre Wohnräume. Erbaut im Jahr 1999, verbindet sie modernen Komfort mit einem durchdachten Raumkonzept.

Diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können. Die Gasheizung mit Fussbodenverteilung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten. Die Lage ist ideal für Familien und Berufstätige, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten schätzen.

Die durchdachte Raumaufteilung dieser Wohnung bietet Ihnen zahlreiche Vorteile. Die drei grosszügigen Zimmer sind optimal angeordnet und bieten Flexibilität bei der Gestaltung Ihres gesamten Wohnraums.

Highlights

- Grosszügige 4.5 Zimmer
- Zwei moderne Badezimmer
- Grosser Keller
- Sep. eigener Hauswirtschaftsraum
- Hobbyraum
- grosser Kinderspielplatz in der Überbauung

Infrastruktur in der Nähe

- Kindergarten Fäsenstaub nur 529 m entfernt
- migrolino Schaffhausen Rheinfall in 154 m Nähe
- Öffentlicher Verkehr: Neuhausen, Trubegüetli in 225 m Entfernung
- Autobahnzubringer in unmittelbarer Nähe

Ob als Familienwohnung oder für Paare, die zusätzlichen Platz benötigen – hier finden Sie Ihr neues Zuhause.

Das Gebäude wurde in terrassenartiger Konstruktion mit insgesamt 18 Eigentumswohnungen mit einem Zweisteinmauerwerk erstellt. Im Hauseingang Nr. 17 sind drei Wohnungen zugänglich. Die Nebennutzflächen wie Keller, Hauswirtschaftsraum und Hobbyraum befinden sich im Untergeschoss. Unmittelbar vor der Wohnung steht ein gemeinschaftlicher Veloraum zur Verfügung.

Die Wohnungen sind mit Lift erschlossen.

Der Zugang zur grossen gemeinschaftlichen Einstellhalle erfolgt über die Aussentreppe. Jedoch besteht die Möglichkeit mit einer direkten Zufahrt praktisch vor die Wohnung für Zubringer und zum Ein- und Ausladen von Personen und Gegenständen / Tageseinkauf.

Modalitäten

Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bei weiterem Interesse erwarten wir ein unverbindliches schriftliches Kaufangebot (per E-Mail) unter Beilage eines Finanzierungsnachweises, basierend auf der Besichtigung und den vorliegenden Unterlagen.

Verkaufspreis (Festpreis):

Wohnung inkl. Nebenräumen CHF 945'000.-

Hallenparkplatz CHF 30'000.-

Zahlungsmodalitäten:

CHF 25'000 Reservationszahlung

fällig bei Verkaufszuschlag und Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung. Wird vollumfänglich an den Kaufpreis angerechnet.

10 % Kaufpreisanzahlung

zahlbar bei Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrags.

Restkaufpreis zahlbar bei Grundbuchanmeldung und Schlüsselübergabe, ca. vier bis fünf Monate nach Vertragsunterzeichnung oder nach Vereinbarung.

Kaufnebenkosten:

Die Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Zusätzliche Unterlagen:

Grundrisspläne, Grundbuchauszug und Steuerwertprotokoll werden bei konkretem Kaufinteresse auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

Rechtliches:

Sämtliche Texte und Bilder sind Eigentum der RGb immobilien gmbh. Alle Angaben in dieser Publikation sind freibleibend und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

© RGb immobilien gmbh, Juni 2026

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Gartenwohnung

Zimmer
4½

Etage
EG

Raumhöhe
2.4 m

Badezimmer
2

Zustand
Gepflegt

Anzahl Wohneinheiten
3

Etagen
3

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Baujahr
1999

Erschliessung
Vollerschlossen

Referenz-Nr.
25-319

S-Nummer
S3468

Liegenschafts-Nr.
2551

Parzellen-Nr.
3438

Egid
3122055

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche
138 m²

Gartenfläche
260 m²

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 945'000.–

Nebenkosten
CHF 5'050.– / Jahr

Gebäudeversicherungswert
CHF 9'052'000.–

Amtlicher Steuerwert
CHF 407'000.–

Eigenmietwert
CHF 13'110.–

Erneuerungsfonds Einlage
CHF 22'000.–

Erneuerungsfonds Wert
CHF 214'000.–

Erneuerungsfonds Datum
30.06.2026

Zusatzangebote

Tiefgarage
1 x CHF 30'000.–

Energie

Wärmeerzeugung
Gasheizung

Wärmeverteilung
Bodenheizung

Impressionen













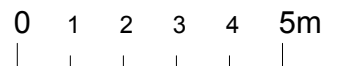
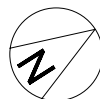
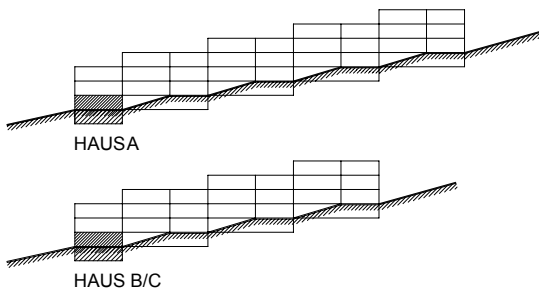
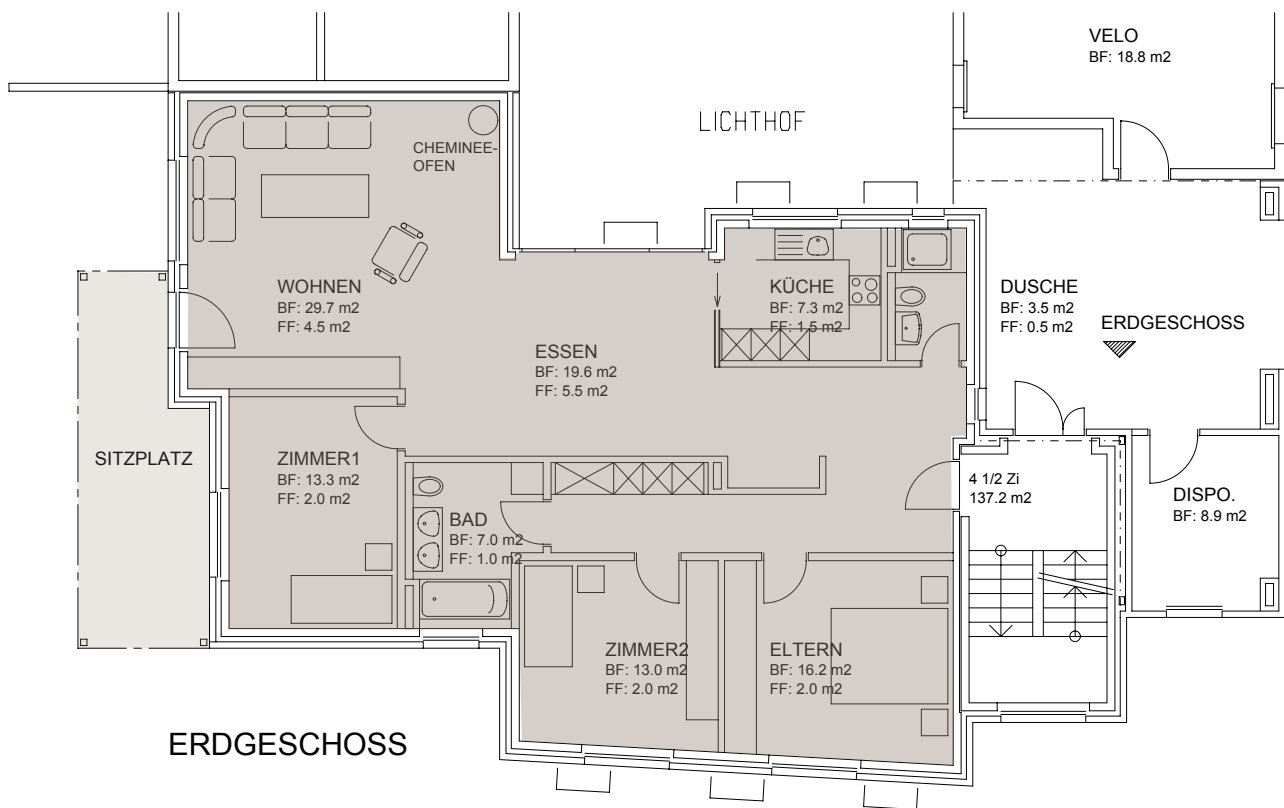


Grundriss M 100

Löwensteinstrasse 17
8212 Neuhausen am Rheinflall

GB Nr. 3468
WHG Nr. B 1.2

4.5 - Zimmerwohnung
Erdgeschoss
ca. 138 m² NFL



Grundriss M 100

**Löwensteinstrasse 17
8212 Neuhausen am Rheinfall**

GB Nr. 3468
WHG Nr. B 1.2

Nebennutzflächen
Untergeschoss





Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel (ohne Hallenparkplatz)

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	945'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	756'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	630'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	126'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	189'000.–			20.00%
Kosten		4'638.–	55'650.–	
Zinsen		3'150.–	37'800.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		700.–	8'400.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		788.–	9'450.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		13'913.–	166'950.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten.

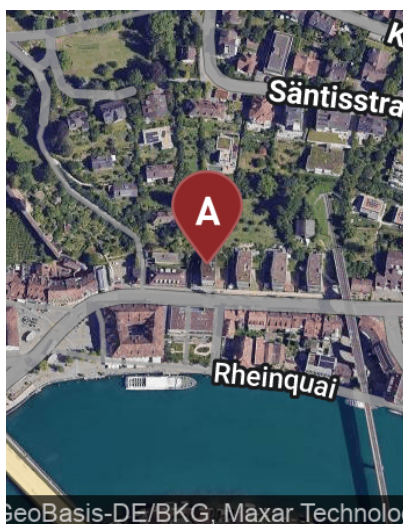
RGb immobilien gmbh übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontakt



Ihre Ansprechperson

Romeo Graf
T: + 41 52 654 09 60
M: +41 78 845 42 41
romeo.graf@rgb-immobilien.ch



Firmendaten

RGb immobilien gmbh
Fischerhäuserstrasse 5
8200 Schaffhausen
www.rgb-immobilien.ch

Öffnungszeiten

Montag - Freitag
08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 17:00 Uhr

Die Büros sind während der kantonalen Feiertage geschlossen

Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.