

Stemmerstrasse 44, DE-78266 Büsingen / CH-8238 Büsingen

## Helle 3,5-Zi-Wohnung mit grossem Balkon an ruhiger Lage nahe Rhein in Büsingen, ideal für Paare oder Einzelpersonen

Grosszügige 3,5-Zimmerwohnung mit Balkon, frisch gestrichen, in ruhiger Lage in Büsingen am Hochrhein inklusive Aussenabstellplatz zu vermieten



Auszug per 03.06.2026



Vermarktungsart  
**Mieten**



Objektart  
**Wohnung**



Bruttomiete  
**CHF 1'240.- / Monat**



Verfügbar ab  
**01.07.2026**



Zimmer  
**3½**

# Inhaltsverzeichnis

---

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	10
Kontakt	27

---

## Ihr Immobilienerfolg ist unser Ziel.

Als Gründer von FREITAG IMMO stehe ich mit meinem Namen und meiner Erfahrung, meinem Wissen und Engagement, meinen Kontakten und meiner Neugier für Ihren Immobilienerfolg zur Verfügung. Das Bedürfnis jedes einzelnen Kunden steht im Mittelpunkt: Dabei freue ich mich sehr darauf, Sie auf Ihrem Weg zu unterstützen.

# Lage



Stemmerstrasse 44, DE-78266 Büsingen / CH-8238 Büsingen

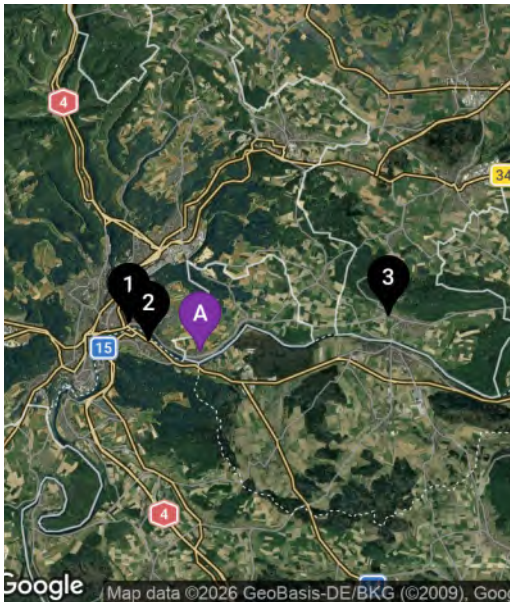
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



1. Kindergarten <b>641 m</b>	24' 9' 10'
2. Primarschulhaus <b>702 m</b>	26' 10' 9'
3. Grundschule <b>1.1 km</b>	17' 4' 4'
4. Kindergarten Windegg <b>1.4 km</b>	30' 10' 7'
5. Schule Feuerthalen <b>1.4 km</b>	40' 16' 9'

## Einkauf



1. Spar Freier Platz Schaffhausen <b>2.7 km</b>	36' 9' 5'
2. Coop <b>1.6 km</b>	43' 14' 8'
3. Aldi / Edeka / dm Gailingen <b>6.3 km</b>	83' 19' 8'

## Öffentlicher Verkehr



1. Büsingen, Stemmer	3'	1'	2'
<b>152 m</b>			
2. Schaffhausen, Rheinhalde Grenze	8'	2'	2'
<b>501 m</b>			

## Objektbeschreibung



### Helle 3,5 Zimmerwohnung mit Balkon an ruhiger Lage in Nähe vom Rhein und der Stadt Schaffhausen zu vermieten

#### **Grosszügige 3,5-Zimmerwohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Büsingen am Hochrhein inklusive Aussenabstellplatz zu vermieten**

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus vermieten wir eine helle 3,5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss der Stemmerstraße 44 in Büsingen am Hochrhein, nur ca. 200 m vom Rhein entfernt. Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss, einen grossen Balkon sowie einen eigenen Aussenstellplatz direkt vor dem Haus.

Die Wohnfläche beträgt ca. 70 m<sup>2</sup>, zusätzlich steht ein grosszügiger Kellerraum mit ca. 12 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der Balkon mit rund 10,5 m<sup>2</sup> bietet genügend Platz für Sitzgruppe und Pflanzen und verfügt über einen seitlichen Windschutz bzw. Glasabschluss.

Vom Eingangsflur aus sind alle Räume bequem erreichbar: Ein Kinder-/Arbeitszimmer (ca. 9,4 m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>), ein separates WC mit Dusche sowie das Bad mit Badewanne und WC. Auf den Fotos sind in der Wohnung derzeit in zwei Räumen noch Teppichböden zu sehen, diese werden vor Bezug durch zeitgemässen Vinylboden in Parkettoptik ersetzt. Die Wohnung wird frisch gestrichen, gepflegt und bezugsbereit übergeben ab dem 1.7.2026 oder nach Vereinbarung.

Die Küche der Wohnung ist kompakt und einfach ausgestattet. Eine Spülmaschine ist nicht vorhanden. Ein neuer Unterbau-Kühlschrank steht zum Mietbeginn zur Verfügung. Das

Wohnzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> bietet dank bodentiefer Fenster viel Licht und ermöglicht den direkten Zugang auf den Balkon.

Zur Wohnung gehört ein grosser Kellerraum mit Fenster sowie die Mitbenutzung des Waschmaschinenraums; eine vorhandene Waschmaschine der Vormieter kann bei Bedarf vom neuen Mieter kostenfrei und ohne Garantie übernommen werden. Vor dem Haus steht ein im Mietpreis enthaltener Aussenstellplatz zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage, die Wege zum Rhein und in die Natur sind kurz – ideal für Freizeitaktivitäten wie Spazieren, Joggen oder Radfahren.

Schaffhausen ist per charmantem Fussweg dem Lindli (Rheinufer) entlang oder per ÖV dank der nahen Bushaltestelle bequem zu erreichen.

### **Mietkonditionen**

Mietzins: CHF 940 netto **inklusive** einem Aussenabstellplatz, exklusive Nebenkosten

Nebenkosten: verbrauchsabhängige Verrechnung separat, CHF 300 akonto

Miete Parkplatz: ein Aussenstellplatz im Mietzins enthalten

Monatsmiete gesamt: CHF 940 netto inkl. einem Parkplatz, zzgl. CHF 300 akonto Nebenkosten, total CHF 1240 brutto

Mietbeginn: ab 01.07.2026 oder nach Vereinbarung möglich

Kündigungsfrist: 3 Monate auf Monatsende

Mindestmietdauer: beidseitiger Verzicht auf die ordentliche Kündigung für 2 Jahre ab Mietbeginn (voraussichtlich bis 31.06.2028 bei Mietbeginn 01.07.2026)

Kautions: CHF 2'000 (swisscaution, firstcaution oder ähnlich sind möglich)

**Bei Mietinteresse** erhalten wir gerne das vollständig ausgefüllte Mietanmeldeformular mit Betreuungsauszug (Schweiz) oder Schufa-Selbstauskunft (Deutschland) per E-Mail.

**Hinweis zu Büsingen:** Bitte beachten Sie, dass sich der Wohnsitz in Deutschland befindet: Büsingen gehört politisch zu Deutschland, ist jedoch dem Schweizer Zollgebiet angeschlossen. Weitere Informationen: <https://www.freitagimmo.ch/infobuesingen> und <https://www.buesingen.ch>

# Details

## Hauptangaben

Nutzung

**Wohnen**

Objektart

**Wohnung**

Zimmer

**3½**

Etage

**1**

Badezimmer

**2**

Zustand

**Modernisiert**

Verfügbar ab

**01.07.2026**

Renovationsjahr

**2026**

## Flächen/Volumen

Nettowohnfläche

**70 m<sup>2</sup>**

Balkonfläche

**11 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche

**12 m<sup>2</sup>**

## Finanzen

Bruttomiete

**CHF 1'240.- / Monat**

Nettomiete

**CHF 940.- / Monat**

Nebenkosten

**CHF 300.- / Monat**

Mietkaution

**CHF 2'000.-**

## Energie

Effizienz Gebäudehülle

**D**

Effizienz Gesamtenergie

**D**

Wärmeerzeugung

**Gasheizung**

Wärmeverteilung

**Radiatoren**

## ☆ Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Nichtraucher
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Waschmaschine

# Impressionen

## Balkon plus Stauraum



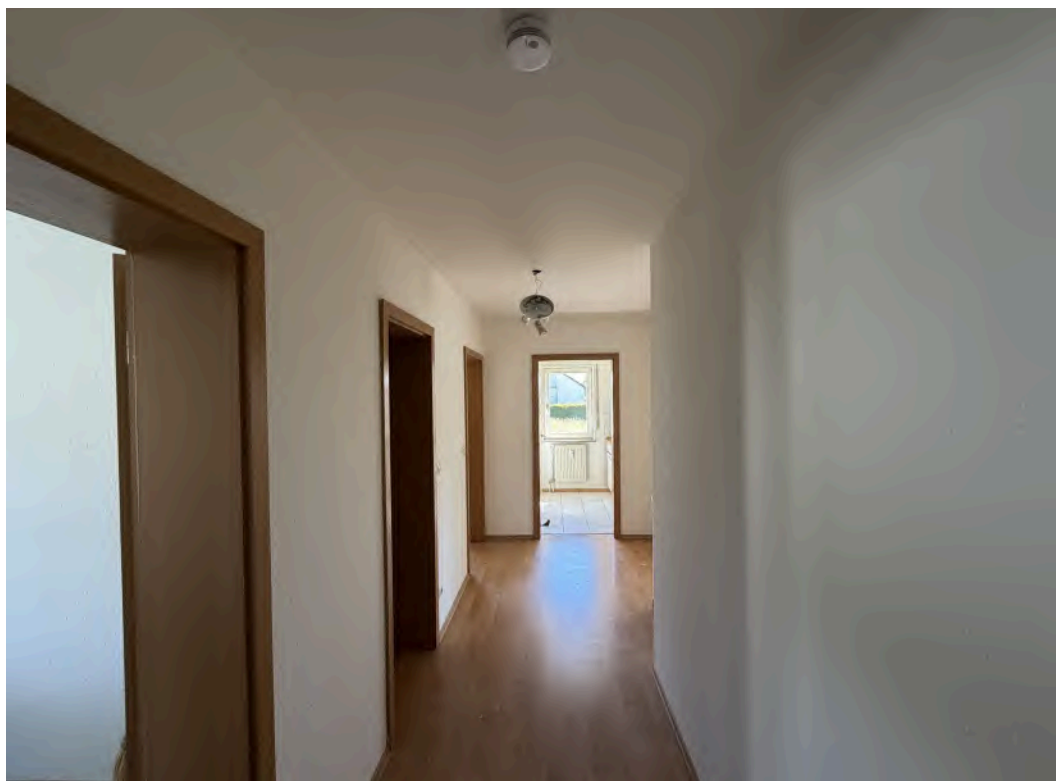
## Balkon mit Stauraum



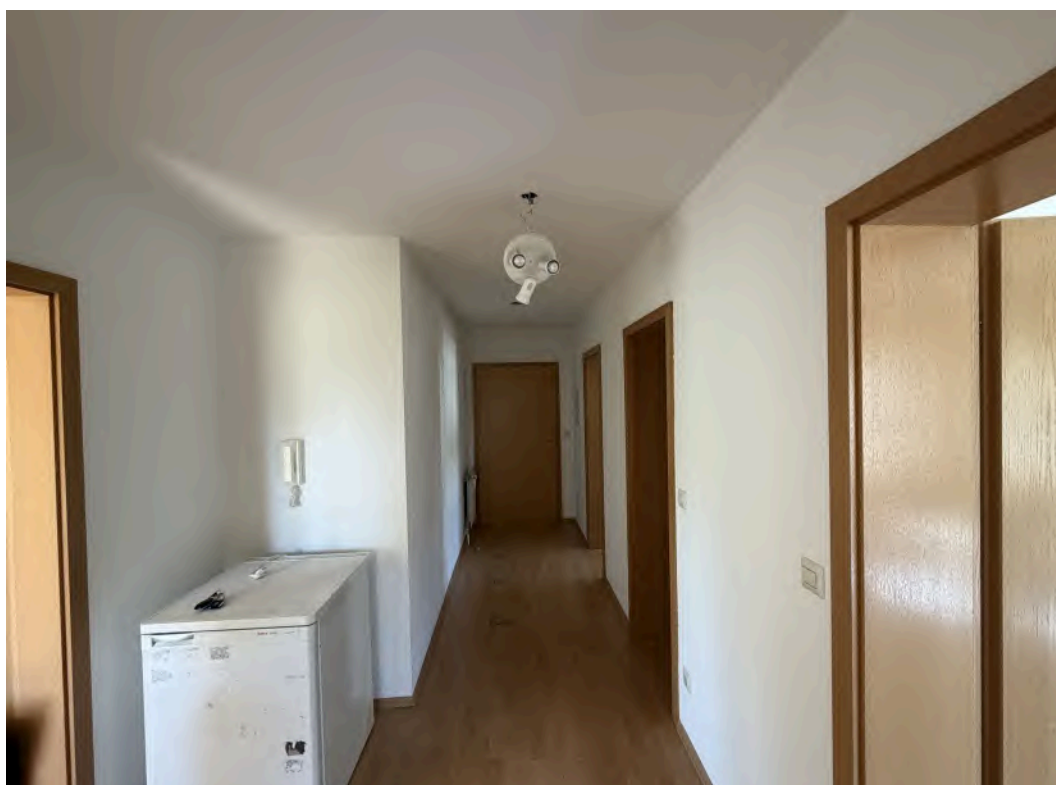
helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon mit Sicht ins Grüne



Gang



Gang



## Küche mit Aussicht



## Zimmer

Boden wird ersetzt mit pflegeleichtem Vinylbelag in Parkettoptik



## Dusche/WC/Lavabo

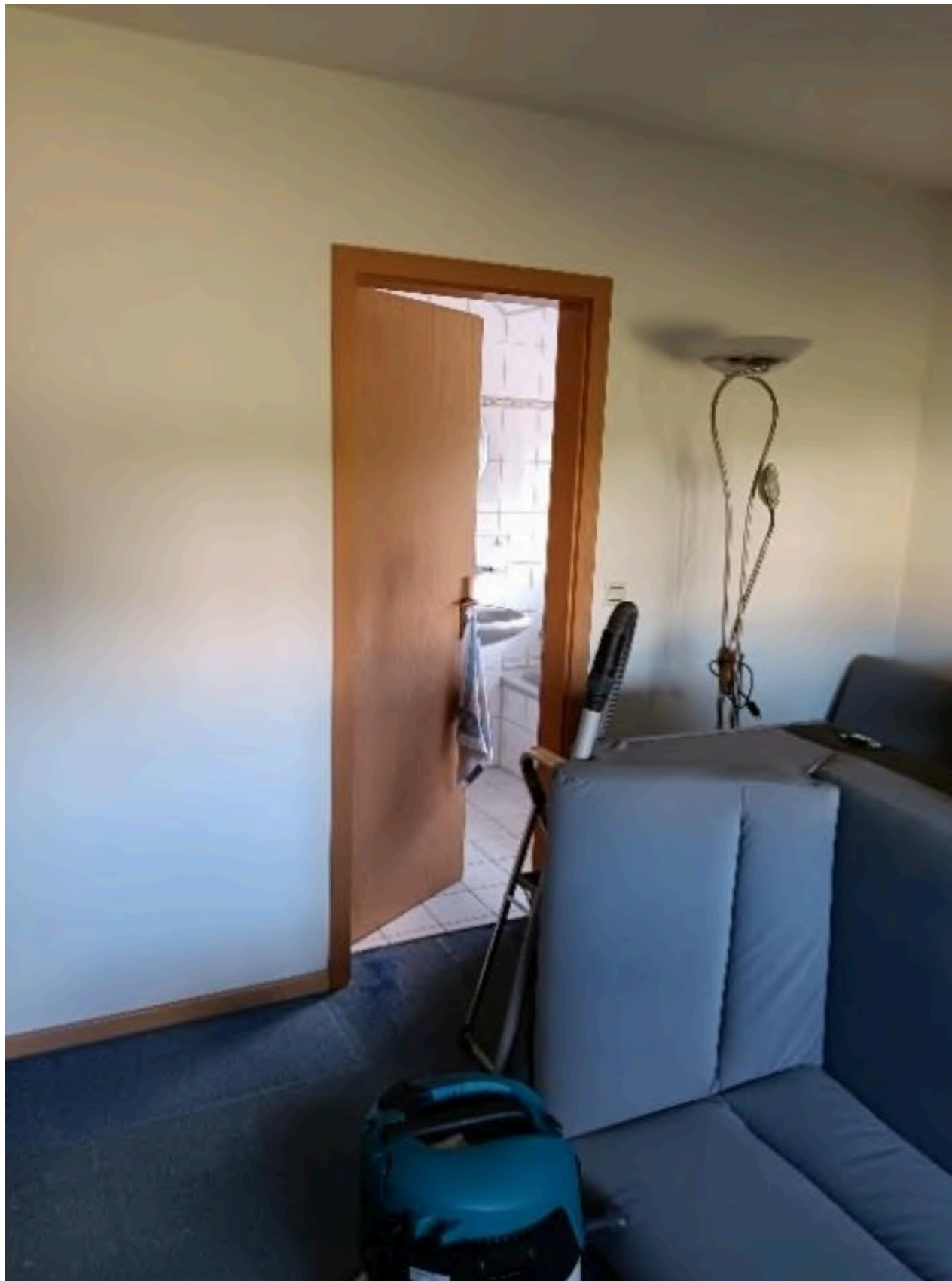


## Schlafzimmer

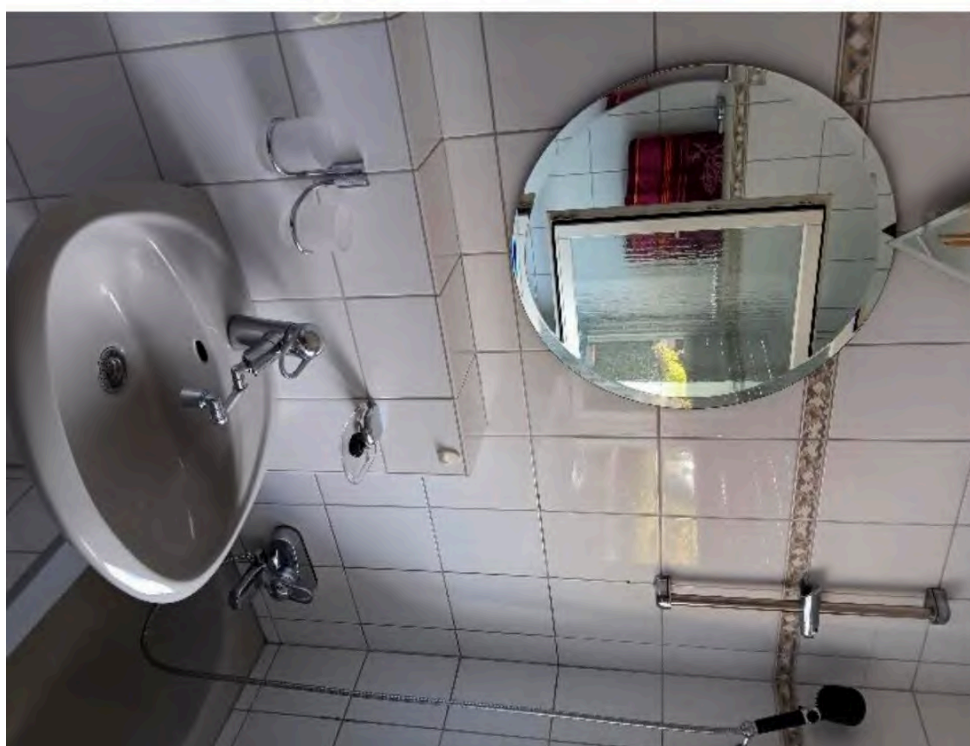
Der Bodenbelag wird per Mietbeginn ersetzt mit einem pflegeleichten Vinylbelag in Parquettoptik



## Schlafzimmer mit En suite Badezimmer



## En Suite Badezimmer mit Badewanne, WC, Lavabo





## Gemeinschaftswaschraum im UG mit Platz für eigene Waschma- schine

Diese kann kostenfrei und ohne Garantie  
vom Vormieter übernommen werden

## Der Grundriss der 3,5 Zimmerwohnung mit Balkon im Obergeschoss



3,5 Zimmer-  
Wohnung mit  
Balkon  
im  
Obergeschoss  
an der  
Stemmerstrasse  
44 in Büsingen

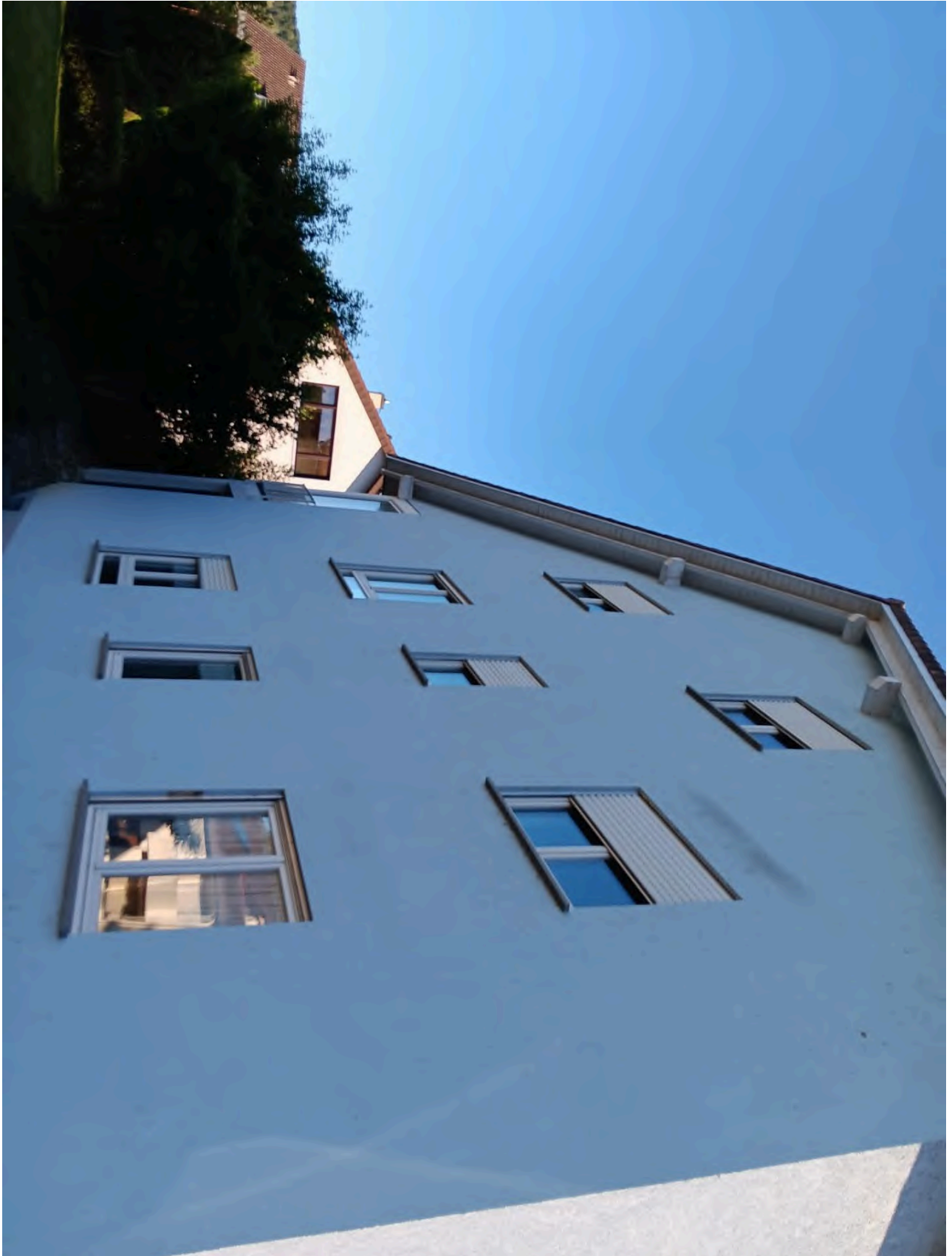
## Aussenansicht des Gebäudes



Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss



## Aussenansicht



## Der Balkon im Obergeschoss



## Der Balkon





Grosszügiger Kellerraum (12m<sup>2</sup>)  
mit Fenster



Viel Platz im Kellerraum

## Kellerraum



## Aussenansicht Balkon



# Kontakt



## Ihre Ansprechperson

**FREITAG IMMO | Ingo Grünig**

T: +41 52 624 13 13

info@freitagimmo.ch



## Firmendaten

**FREITAG IMMO GmbH**

Neuhauserstrasse 10

8247 Flurlingen

www.freitagimmo.ch

## Öffnungszeiten

Montag - Freitag

7.30 Uhr - 18.30 Uhr

### Disclaimer

Die hier enthaltenen Informationen haben wir nach unserem derzeit besten Wissen zusammengestellt. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität kann nicht übernommen werden. Daher sind die Informationen rechtlich unverbindlich. Die FREITAG IMMO GmbH kann daher nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Inhalte stehen.



# DREIZIMMER WOHNUNG

Stemmerstraße 44 in Büsingen

## Exposee

Großzügige Dreizimmerwohnung mit großem Balkon in ruhiger Lage in Büsingen am Hochrhein, nur ca. 200m vom Rhein entfernt, in Mehrfamilienhaus mit nur 9 Wohneinheiten.

Wohnung Nr. 6, 1.OG, links, Stemmerstr. 44, D-78266, CH-8238 Büsingen

Dreizimmer Wohnung Nr.6 im 1. OG mit großem Balkon,  
ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 12 m<sup>2</sup> Abstellraum im Keller.

Grundriss:



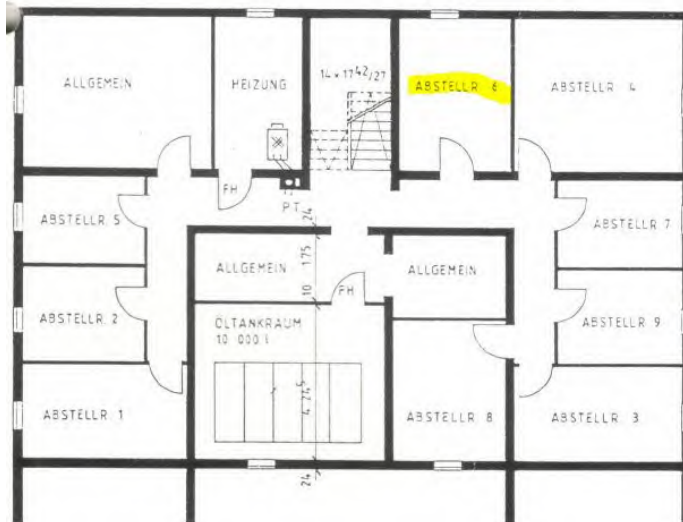
**OG**

**Wohnung Nr. 6**  
(wie Wohnung Nr. 4)

**70,64 qm**

Wohnen	4,50 × 5,24	23,58 qm
Eltern	3,30 × 4,00	13,20 qm
Kind	2,38 × 4,00	9,52 qm
Küche	2,30 × 2,30	5,30 qm
Bad	2,285 × 1,72	3,93 qm
Dusche/WC	1,60 × 1,72	2,75 qm
Flur	3,13 × 1,375	4,30 qm
Diele	2,085 × 2,30	4,80 qm
Balkon	10,56 qm × ½	5,28 qm
3% Putzabzug		2,02 qm
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>70,64 qm</b>

Wohnung Nr. 6, 1.OG, links, Stemmerstr. 44, D-78266, CH-8238 Büsingen



**Nutzflächen**

Keller 1	2,51 × 4,56	11,45 qm
Keller 2	2,50 × 3,40	8,50 qm
Keller 3	4,56 × 2,51	11,45 qm
Keller 4	4,59 × 4,06	18,64 qm
Keller 5	2,50 × 3,40	8,50 qm
<b>Keller 6</b>	3,00 × 4,06	<b>12,18 qm</b>
Keller 7	2,50 × 3,40	8,50 qm
Keller 8	3,00 × 3,80	11,40 qm
Keller 9	2,50 × 3,40	8,50 qm

**Keller**

PKW Stellplätze vor dem Haus



Wohnung 1. OG links



Seitenansicht vom Haus



Glasabschluss am Balkon gegen Zugluft



Haus-Rückansicht, Balkon



Balkon mit Stauraum für Balkonmöbel



Eingangsbereich



Nur 9 Wohnungen im Haus



Treppe nach Eingangstür zum EG



Weitere Treppe zum 1. OG



3. Treppe, Wohnungstüre ist links



Wohnungstüre, Blick in Flur



Erste Türe links „Kinderzimmer“, ca. 9,4 m<sup>2</sup>  
Der blaue Teppich wird durch Vinyl ersetzt.



Fenster „Kinderzimmer“



Zweite Türe links, WC mit Dusche, ca. 2,3m<sup>2</sup>



Dusche



Dritte Türe links, „Schlafzimmer“ ca. 13m<sup>2</sup>,  
der blaue Teppich wird durch Vinyl ersetzt.



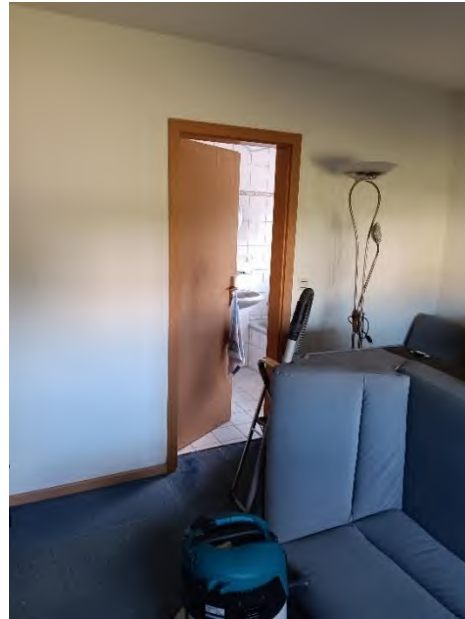
Schlafzimmer



Fenster im Schlafzimmer



Türe vom Schlafzimmer in das Bad



Bad mit WC und Badewanne ca. 3,5m<sup>2</sup>



Außenfenster im Bad



Küche, ca. 4,6 m<sup>2</sup>



Rechte Seite der Küche mit Küchenzeile



Linke Seite der Küche mit Arbeitsplatte und Kühlschrank



Hängeschränke rechte Seite der Küche



Wohnzimmer ca. 22 m<sup>2</sup> mit Türe zum Balkon



Bodentiefe Fenster zum Balkon



Seitliches Wohnzimmerfenster



Blick aus Wohnzimmerfenster



Balkonzugang



Großer Balkon ca. 10,5 m<sup>2</sup>



Seitlicher Windschutz am Balkon



Blick vom Balkon



Balkon richtung Wohnzimmer



Blick von der Balkontüre in das Wohnzimmer



Flur richtung Wohnungsausgangstüre



Großer Kellerraum mit Fenster



Wohnung Nr. 6, 1.OG, links, Stemmerstr. 44, D-78266, CH-8238 Büsingen

Waschmaschinenraum vorhanden, eine  
Waschmaschine ist vorhanden und kann vom  
neuen Mietern übernommen werden.



## Anmeldeformular für Wohnobjekte

Liegenschaft		Ort
Anzahl Zimmer		Stock
Miete		Kaution
Bezugstermin		(2-3 Monatsmieten)
Falls vorhanden	Einstellplatz	Parkplatz

## Personalien

	Mieter/in 1			Mieter/in 2		
Name						
Vorname						
Adresse						
PLZ, Ort:						
Wohnhaft seit						
Telefon Privat						
Telefon Natel						
Telefon Geschäft						
Geburtsdatum						
E-Mail-Adresse						
Zivilstand						
Heimatort/ Nationalität						
Niederlassungs- Bewilligung	A	B	C	A	B	C
Beruf	selbständig	angestellt		selbständig	angestellt	

**Mieter/in 1****Mieter/in 2**

Arbeitgeber

Adresse

Tel. Arbeitgeber

Einkommen

CHF/mtl.

CHF/mtl.

Anzahl Personen

Erwachsene

Kinder

Halten Sie Haustiere? ja wenn ja, welche?

Spielen Sie oder der Mitmieter ein Instrument? Welches?

Haben Sie eine Haftpflicht- und Hausratversicherung? ja nein

Wenn ja, Gesellschaft

Jetzige Vermieter

Adresse/Telefon

Grund des Wechsels

Wurde Ihnen der letzte Mietvertrag gekündigt? ja nein

Wenn ja, warum?

Bemerkungen

Sollte der Mietinteressent nach erfolgter Zustellung des Mietvertrages seine Anmeldung aus beliebigem Grund zurückziehen, verpflichtet er sich, der FREITAG IMMO GmbH CHF 200.- zuzüglich MWST für Abklärungen und Ausstellung des Mietvertrages zu vergüten.

Der Mietinteressent bestätigt, die obenstehenden Fragen wahrheitsgetreu beantwortet zu haben und ermächtigt die FREITAG IMMO GmbH, Referenzauskünfte (bei der Vorverwaltung/dem Arbeitgeber) einzuholen. Sollten sich Angaben auf dem Anmeldeformular als falsch herausstellen, ist die FREITAG IMMO GmbH berechtigt, sofort vom abgeschlossenen Vertrag zurückzutreten.

Ort, Datum

Unterschrift

Unterschrift 2. Mieter/in

Das Anmeldeformular kann nur berücksichtigt werden, wenn es vollständig ausgefüllt ist und eine **aktuelle Betreuungsauskunft im Original** über die letzten 2 Jahre von dem Bewerber/ den Bewerbern beiliegt.