

EINFAMILIENHAUS MIT NEBENGEBÄUDE



PFARRHOFWEG 244 & 564, 8262 RAMSEN

IBB-SH
Immobilien Bewertung & Beratung
Kamorstrasse 28
CH-8200 Schaffhausen
Tel. +41 52 625 64 64
Mobil +41 79 650 65 25
info@ibb-sh.ch
www.ibb-sh.ch



Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Ramsen liegt in einem auffälligen Quertal, das Bibertal, zwischen dem Hegau im Norden und dem Untersee- und Rheingebiet im Süden. Durch den Ort fliesst die Biber, welche unterhalb von Stein am Rhein in den Hochrhein mündet. Nebst dem Dorf besteht Ramsen aus den Weilern Bibermühle, Hofenacker, Moskau, Wiesholz und Wilen. Ramsen besitzt ein reges Vereinsleben, was sich über das ganze Jahr in vielen Anlässen und Festivitäten äussert. Eines der wichtigsten Merkmale des Dorfes ist die Grenznähe zu Deutschland und damit verbunden der Zollstandort.

Mitten im Zentrum, an ruhiger Lage verkaufen wir ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude, das 2003 hochwertig, total saniert wurde.

Zahle, Daten & Fakten

- Einwohner 1676 (2025)
- Steuerfuss 95%

DIE LAGE

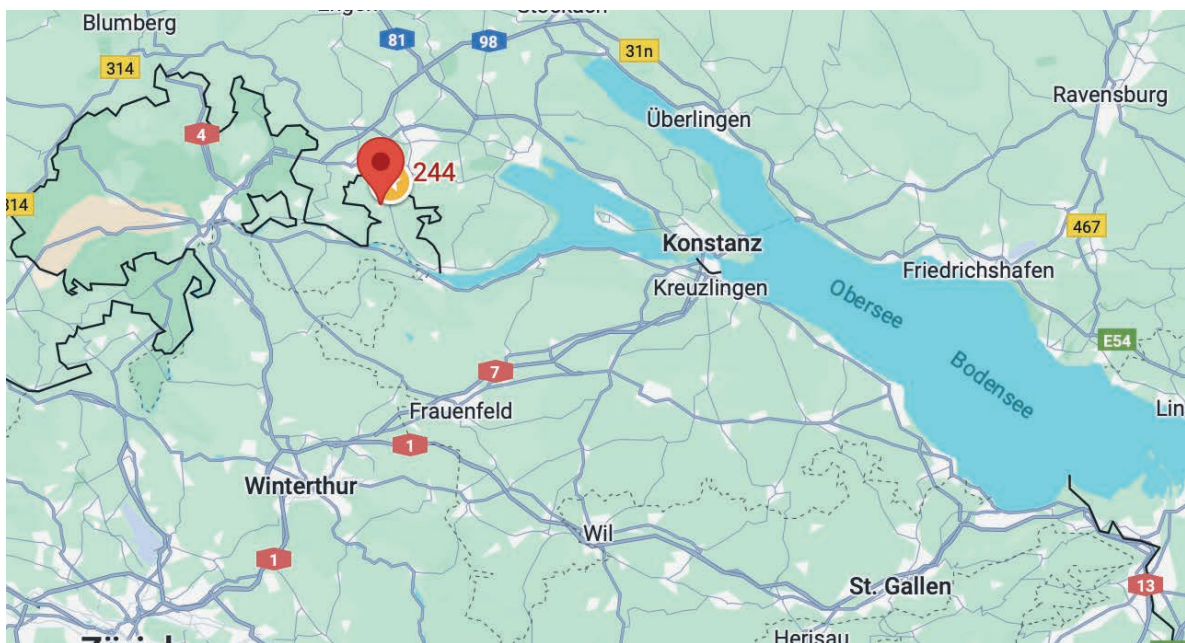
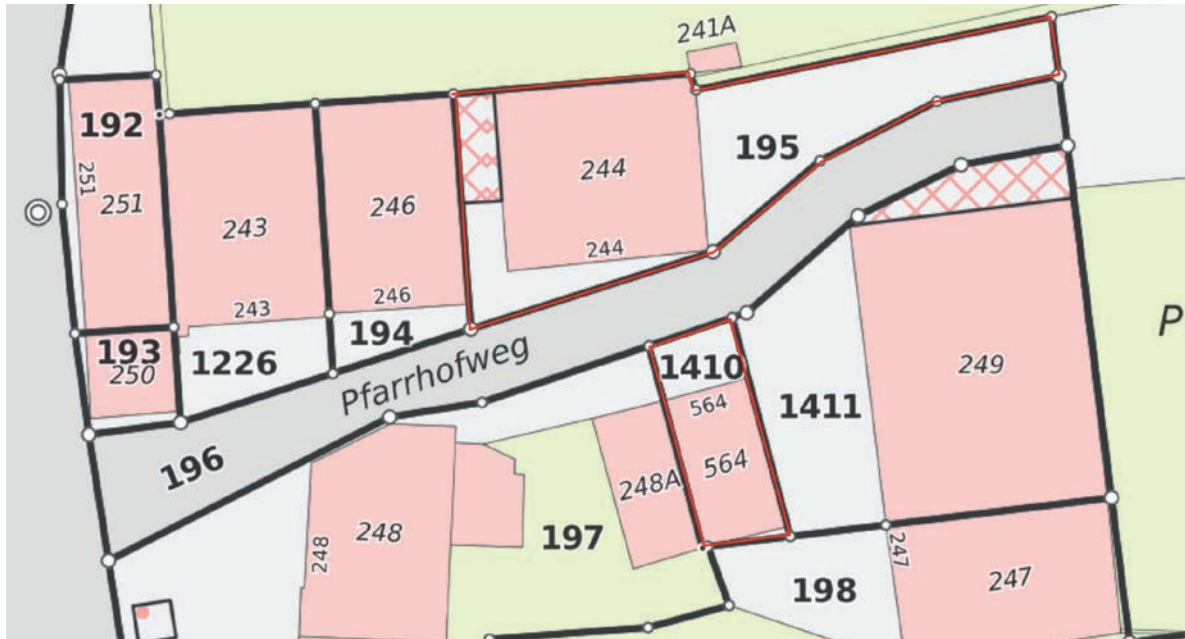


Zahlen, Daten & Fakten

Ramsen liegt an der südlichen Grenz des Hegaus und gehört zu den vier Gemeinden im «oberen Kantons-
teil» vom Kanton Schaffhausen.

Distanzen:

Bodensee	8 km
Schaffhausen	15 km
Winterthur	33 km
Zürich	58 km
Zürich Flughafen	55 km



Beschreibung der Liegenschaft

Das Einfamilienhaus wurde 2003 hochwertig total saniert. Im EG befindet sich ein Zimmer 20 m² mit Aussenzugang und ein Bad mit Dusche und WC. Es könnte also gut auch als Einliegerwohnung genutzt werden. Die Holzheizung und ein 3000l Boiler befinden sich auch im EG.

Auf der ersten Etage ist die tolle offene, geflieste Küche mit Bar und ein grosszügiges Esszimmer. Ein grosser Durchgang führt vom Esszimmer ins Wohnzimmer mit Eichenparkettböden. Weiter ist auf derselben Ebene das hochwertige Bad mit Dusche, Badewanne, WC und einem Doppelwaschtisch.

Im 2. Obergeschoss ist das Hauptschlafzimmer mit begehbarem Schrank und Dachgaube. Daneben befinden sich zwei Kinderzimmer. Alle Böden in echtem Eichenparkett.

Aussen auf der Westseite, zwischen den Häusern gibt es einen Unterstand der für die Velos oder als Holzlager genutzt werden kann. Auf der Nordseite sind drei Parkplätze.

Gegenüber vom Einfamilienhaus, auf einem separaten Grundstück, befindet sich das Nebengebäude, gebaut 2006. Bodenebene ist ein ca. 34 m² grosser Raum, mit Elektro- und Sanitäranschlüssen. Darüber ist ein Estrich, der über eine Aussentreppe erreicht wird. Grundsätzlich könnte der EG-Raum als Garage benutzt werden. Da die Wände/Decke/Fenster isoliert sind und der Boden über eine Bodenheizung verfügt, könnte dieser Raum auch problemlos, mit wenig Aufwand ausgebaut und als Büro oder Wohnraum genutzt werden.

Wird das Nebengebäude auch als Wohnraum genutzt, würden ca. 200 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen.

AUSSENANSICHTEN



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS





Liegenschaft	Pfarrhofweg 244 & 564, 8262 Ramsen
Parzelle Nr. 195 & 1410	270 m ² , Dorfzone D keine Ausnützungsziffer
Baujahr	ca. 1880
Letzte Renovation	2003, 2006 Nebengebäude (Neubau)
Umbauter Raum	855 m ³
Wohnfläche	ca. 166 m ² / 6 Zimmer
Nebengebäude	ca. 34 m ² / 1 Zimmer
Parkplätze	3 Stk.
Heizung	Holz-Heizung / 3000l Boiler
Verkaufspreis	auf Anfrage

Information

Alle Angaben in dieser Verkaufsdokumentation stammen von Dritten. Die IBB-SH übernimmt keinerlei Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Angaben. Es obliegt dem Käufer alle Angaben zu prüfen. Diese Verkaufsdokumentation stellt kein Vertragsdokument dar.

FÜR SIE DA!



IBB-SH
Immobilien Bewertung & Beratung
Kamorstrasse 28
CH-8200 Schaffhausen
Tel. +41 52 625 64 64
Mobil +41 79 650 65 25
info@ibb-sh.ch
www.ibb-sh.ch