

## MEHRFAMILIENHAUS MIT FÜNF WOHNUNGEN



FORTENBACH 218, CH-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



# Eingebettet zwischen Hegau und Bodensee

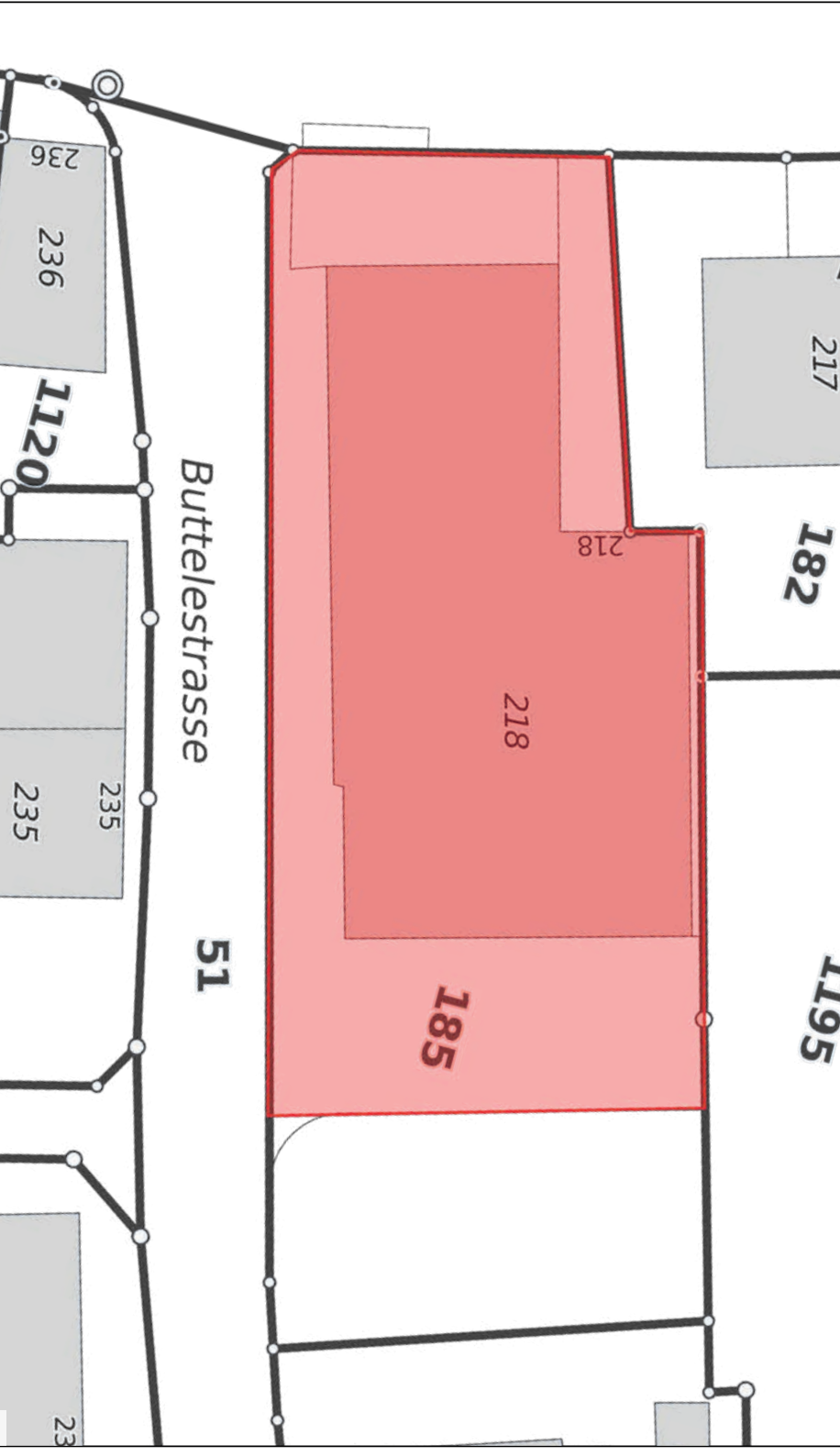
Ramsen liegt in einem Quertal, vom oberen Kantonsteil Schaffhausen, dem Bibertal. Zwischen dem Hegau im Norden und dem Untersee- und Rheingebiet im Süden. Durch den Ort fliesst die Biber, welche unterhalb von Stein am Rhein in den Rhein mündet. Nebst dem Dorf besteht Ramsen aus den Weilern Bibermühle, 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.

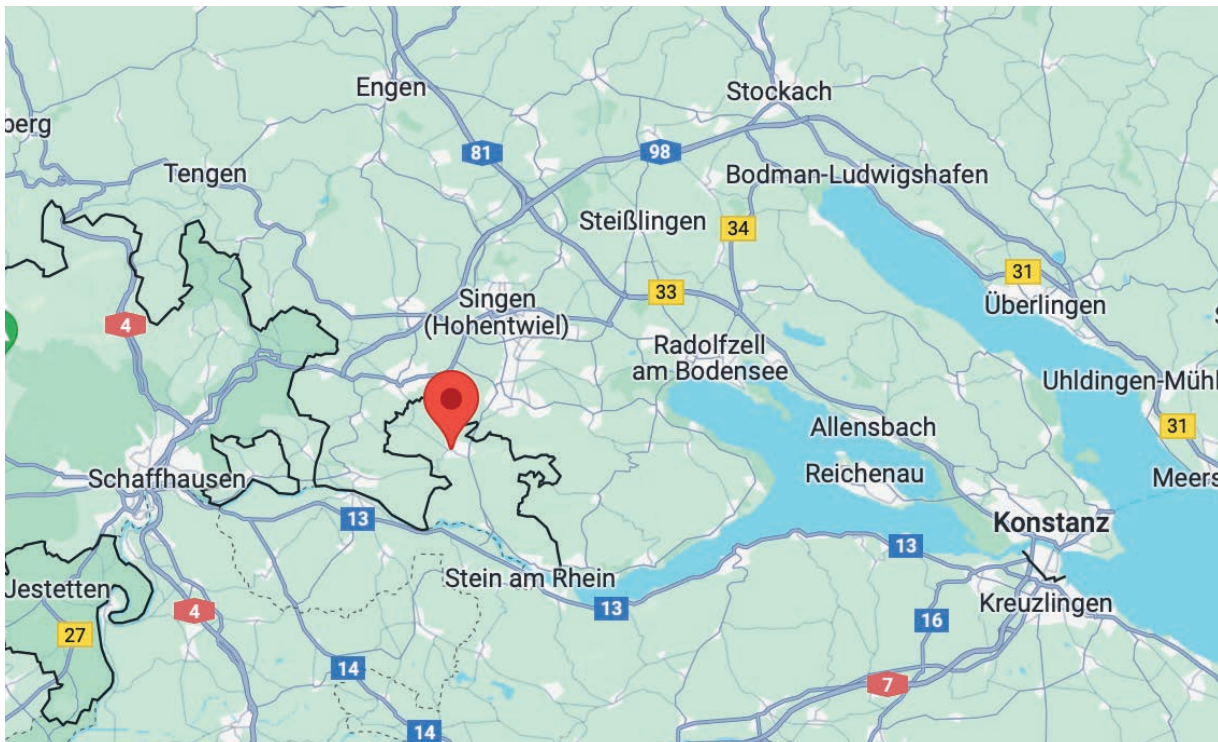
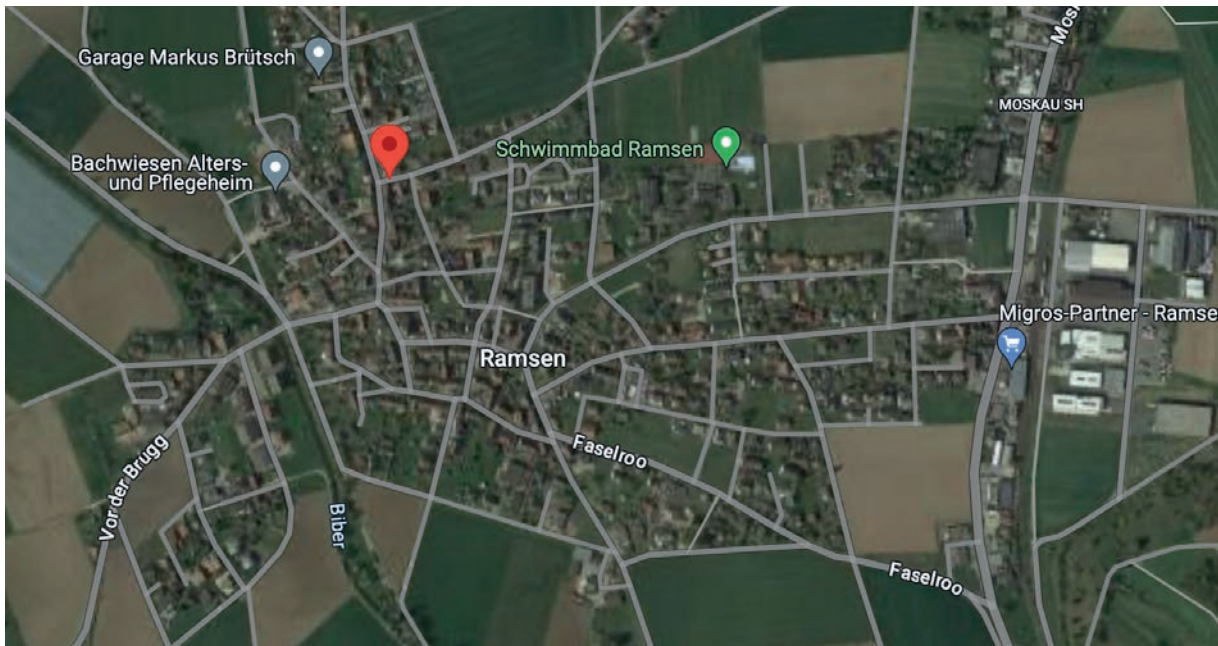
**Das ehemalige Bauernhaus wurde 1975 zu einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen umgebaut.** Alle Wohnungen sind dem Alter entsprechen in einem sehr guten Zustand und wurden gut unterhalten. Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Ramsen, Kindergarten, Schule, Freizeitanlagen und ÖV sind in Gehdistanz.

Auf der Ostseite könnten noch zwei Wohnungen angebaut werden, auch der westliche Teil vom Dachstock kann zu einer Wohnung ausgebaut werden. Da die Liegenschaft in der Dorfkernzone liegt, gibt es keine Ausnutzungs-Vorschriften.

## Zahlen, Daten & Fakten

Steuerfuss (seit 2023)	95%
Einwohner	1623
Vereine	24





## L A G E P L A N

### 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

ANSICHTEN AUSSEN



ANSICHTEN AUSSEN



ANSICHTEN INNEN



ANSICHTEN INNEN



## R É S U M É

---

<b>Liegenschaft</b>	Fortenbach 218, CH-8262 Ramsen
<b>Parzelle</b>	Nr. 185 / 660 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	ca. 1900
<b>Umbauter Raum</b>	2220 m <sup>3</sup>
<b>Nettowohnfläche</b>	ca. 365 m <sup>2</sup> (alle 5 Wohnungen)
<b>BR</b>	6.56%
<b>Wohnungen</b>	1x 2-Zimmer, 2x 3-Zimmer, 2x 4-Zimmer (beide mit Kachelofen)
<b>Garage</b>	4 Stk.
<b>Parkplätze</b>	5 Stk.
<b>Heizung</b>	Öl-Heizung (2010)
<b>Verkaufspreis</b>	auf Anfrage
<b>Bezug</b>	nach Vereinbarung

### 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