



**sunn  
halde**

**5**  
Einfamilienhäuser  
in Hemishofen



# Lage

## Herzlich willkommen an der Sunnhalde Hemishofen - die Perle am Rhein

Hemishofen gilt mit seiner herrlichen Lage zwischen dem schillernden Rhein und dem lauschigen Wolkensteinerberg als Perle am Rhein. Die herzige Gemeinde konnte ihren ländlichen Charakter und die erholsame Ruhe trotz der Nähe zum beliebten Stein am Rhein und der Landesgrenze bewahren. Wer Ruhe und Idylle sucht und die Nähe zu Wasser und Natur liebt, jedoch zugleich optimal angebunden sein möchte, kommt hier vollkommen auf seine Kosten. Die 5 Einfamilienhäuser liegen verkehrsberuhigt am östlichen Rande der Gemeinde. Das Rheinufer sowie der historische Dorfkern liegen nur wenige Gehminuten entfernt und laden zum Schlendern und Verweilen ein.

Hemishofen und die naheliegenden Gemeinden bieten alles für den Alltag notwendige und viel Lebensqualität dazu. Das dorfeigene Bildungsangebot (Kindergarten und Primarschule), werden mit einem umfassenden Angebot im benachbarten Stein am Rhein ergänzt (Unter- und Oberstufe). Ein Bahnhof, die Post, verschiedene Lebensmittelgeschäfte (Coop und Migros), ausgezeichnete Speiserestaurants und Hotels in Stein am Rhein sorgen für eine ausreichende Infrastruktur. In den nahen Städten Schaffhausen, Frauenfeld und Winterthur wird dieses Angebot mit Kantonsschule, Fachhochschule und einem grossen Einkaufs- und Freizeitangebot ergänzt.



### Sunnhalde | 8261 Hemishofen (SH)

<b>Stein am Rhein</b>	3 km
<b>Diessenhofen</b>	9 km
<b>Singen (D)</b>	12 km
<b>Schaffhausen</b>	18 km
<b>Winterthur</b>	34 km
<b>Flughafen ZH</b>	55 km

0 1 2km

**IT3** Immobilien  
Treuhand

[sunnhalde-hemishofen.ch](http://sunnhalde-hemishofen.ch)

# Konzept



Grosszügige Fenster sorgen für lichtdurchfluteten Wohnraum und gewähren einen fantastischen Weitblick, teilweise sogar auf den Rhein. Die Häuser mit drei Stockwerken entstehen in Massivbauweise aus Backsteinmauerwerk und Stahlbeton. Die Fussbodenheizung wird über eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe gespeist und Holz-Metallfenster mit 3-fach-Wärmeschutz-Isolierverglasung sind hier Standard.

Als künftige Eigentümerin oder künftiger Eigentümer haben Sie die Möglichkeit, Ihre ganz individuellen Wünsche für den Innenausbau

anzubringen. Die klare Grundrisssaufteilung der Häuser bietet maximale Flexibilität und die Möglichkeit, Ihr ganz persönliches Bijou zu realisieren. Für Küche, Bad sowie Boden- und Wandbeläge steht ein grosszügiges Budget zur Verfügung: Hier wird Wert auf Qualität und Ästhetik gelegt.

Im Osten von Hemishofen, an der Ecke Bürglerstrasse/Randenstrasse gelegen, sind die Neubauten von viel grüner Fläche umrahmt. Idylle pur.



# Bau beschreibung



## Gebäudehülle

Massivbauweise: Backsteinmauerwerk/Stahlbeton mit verputzter Aussenwärmedämmung.

## Dächer

Flachdach mit bituminöser Abdichtung und Polyurethanschaumdämmung, extensiv begrünt. Dachränder, Einfassungen und Fallrohre in Chromstahl-Blech. Photovoltaik möglich (optional).

## Terrassen / Sitzplätze

Terrassen mit Gartenplatten grau, glatt.  
Terrassen vor Küche mit Holzrost (Lärche).

## Fenster

Holz-Metallfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, jeweils ein Flügel Drehkipp-Funktion pro Fensterelement, restliche Fläche als Festverglasung oder mit Dreh-Funktion.

## Sonnenschutz

Leichtmetall-Rafflamellenstoren im Wohn-/Essbereich und Küche elektrisch. Gang und Zimmer mit Handkurbel.



### Elektroinstallationen

Genügend Schalter und Steckdosen in allen Räumen. 1 Aussensteckdose und 1 Aussenleuchte im Bereich Sitzplatz und Terrasse.

Multimedia Steckdose für Internet/Kabel-TV/Radio und Telefon in Wohn- und Schlafzimmern.

Unterverteilung im Technikraum, inkl. sämtlichen Sicherungsorganen, Hausanschlusskasten inkl. Energiezähler in Aussenfassade.

### Heizungsinstallationen

Folgende Räume sind beheizt mittels Luft-Wasser Wärmepumpe:

- Bad, Dusche und WC 22° C
- Küche 20° C
- Wohnraum 20° C
- Schlafräume 20° C
- Vorplatz, Gang, Entree 20° C

Übrige Räume unbeheizt. Wärmeabgabe via Fussbodenheizung.

### Sanitäre Installationen

**Badezimmer:** Badewanne, Wandklosett, Waschtisch und Spiegelschrank.

**Dusche/WC:** Dusche mit Glastrennwand, Wandklosett, Waschtisch und Spiegel.

Budget: **Fr. 18'000.-**, brutto inkl. MwSt.

### Waschen

Jedes EFH mit eigenem Waschturm (WM/TU).

### Aussenwasseranschlüsse

Aussenhahn beim Sitzplatz und bei der Vorfahrt.

### Küchen/Garderoben

Budgetpreise netto inkl. MwSt. für Küchen / Garderoben inkl. Möbel, Geräte, Beleuchtung, Abdeckung, Fronten und Apparate: **Fr. 30'000.-**, brutto inkl. MwSt.

### Schreinerarbeiten

Hauseingangstüre schallhemmend, mit 3-Punkt-Sicherheitsschloss.

### Schliessenanlagen

Sicherheitszylinder (Kaba oder Keso). Pro EFH 5 Schlüssel, passend zu Hauseingang und Briefkasten.

### Bodenbeläge

Parkett oder keramische Plattenbeläge:

Budget netto fertig verlegt inkl. MwSt. und sämtlichen Nebenarbeiten,

**Fr. 120.-/m<sup>2</sup>**, Treppentritte **Fr. 160.-/Tritt**.

**Kellerräume:** Beton roh, abgeglättet.

### Wandbeläge

**Wohn- und Schlafbereich:** Abrieb 1.5 mm gestrichen.

**Nasszellen:** Keramikplatten.

**Budget** keramische Plattenbeläge in Bad, Du/WC, netto fertig verlegt inkl. MwSt. und sämtlichen Nebenarbeiten **Fr. 120.-/m<sup>2</sup>** inkl. MwSt.

### Diverses

Häuser 4 und 5 Garagentor elektrisch.



# Übersicht



Nr.	Zimmer	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Verkaufspreis	Status
1	6½	155m <sup>2</sup>	454m <sup>2</sup>	1'040'000.-	frei
2	6½	155m <sup>2</sup>	479m <sup>2</sup>	1'060'000.-	frei
3	6½	155m <sup>2</sup>	542m <sup>2</sup>	1'190'000.-	frei
4	5½	135m <sup>2</sup>	455m <sup>2</sup>	890'000.-	frei
5	5½	135m <sup>2</sup>	457m <sup>2</sup>	930'000.-	frei



BEZUG: Herbst 2022

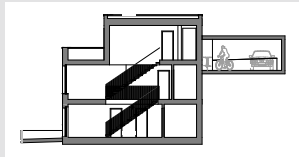


[sunnhalde-hemishofen.ch](http://sunnhalde-hemishofen.ch)

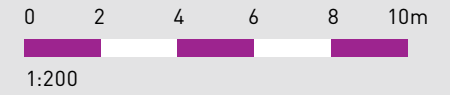


# Haus 1

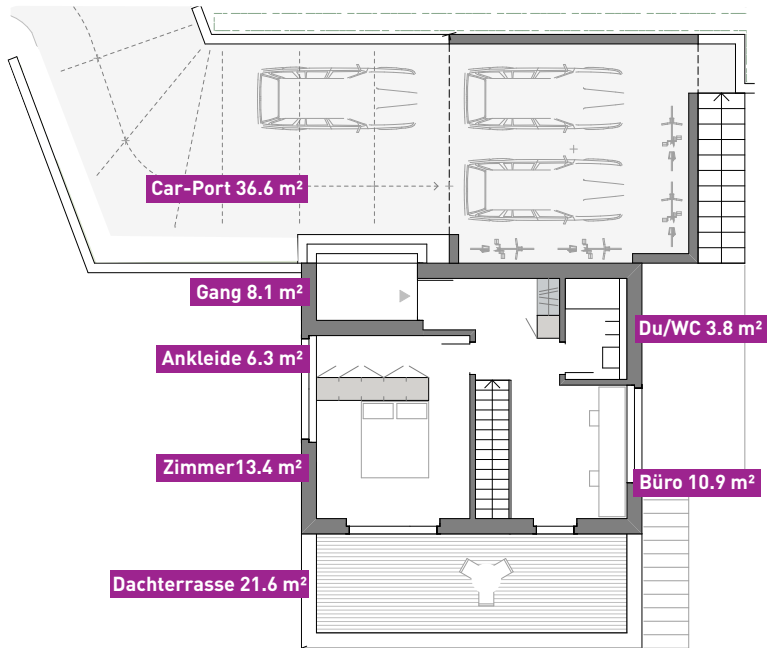
Zimmer 6½  
Grundstück 454 m²



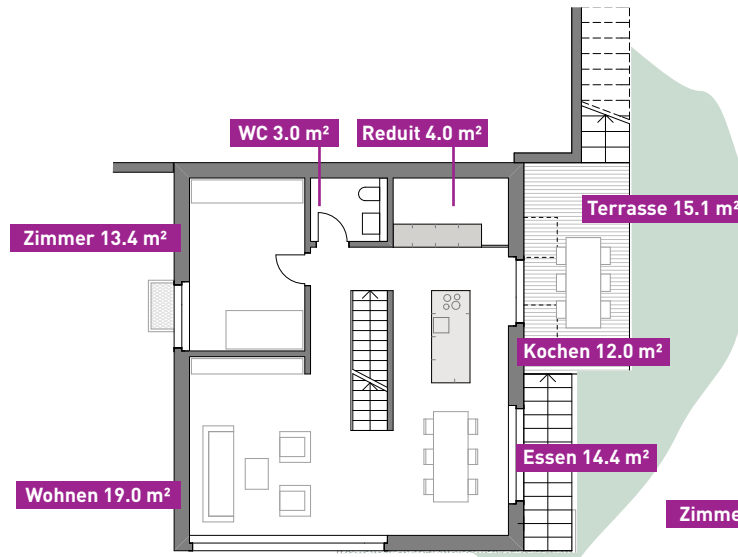
Attikageschoss  
Erdgeschoss  
Hanggeschoss



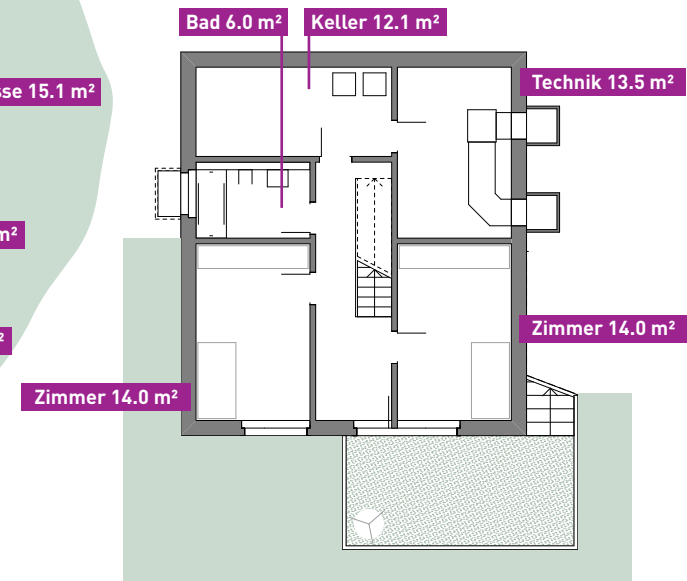
## Attikageschoss



## Erdgeschoss



## Hanggeschoss



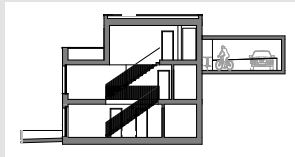
BEZUG: Herbst 2022

IT3 Immobilien  
Treuhand

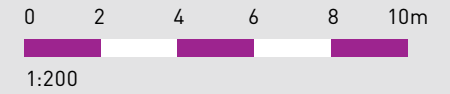
[sunnhalde-hemishofen.ch](http://sunnhalde-hemishofen.ch)

# Haus 2

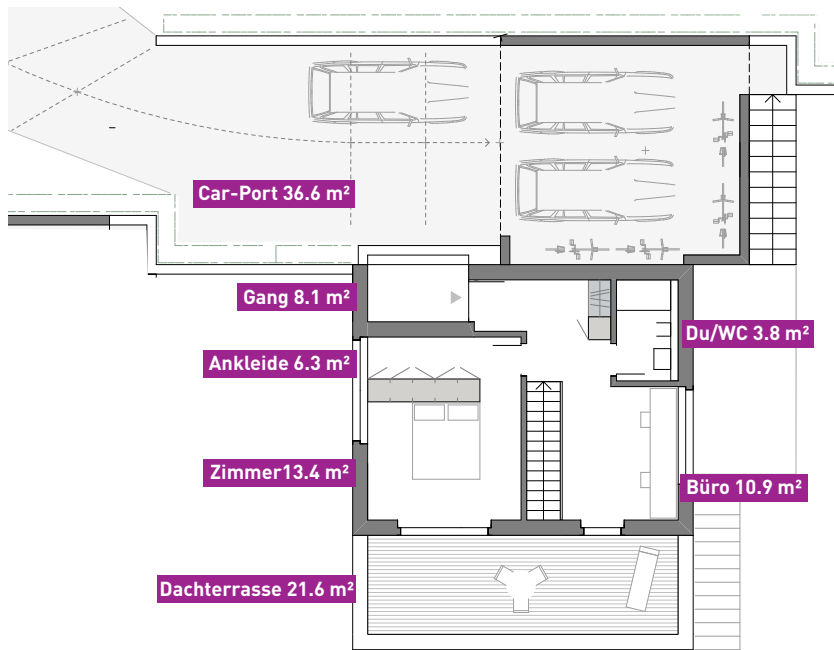
Zimmer 6½  
Grundstück 479 m²



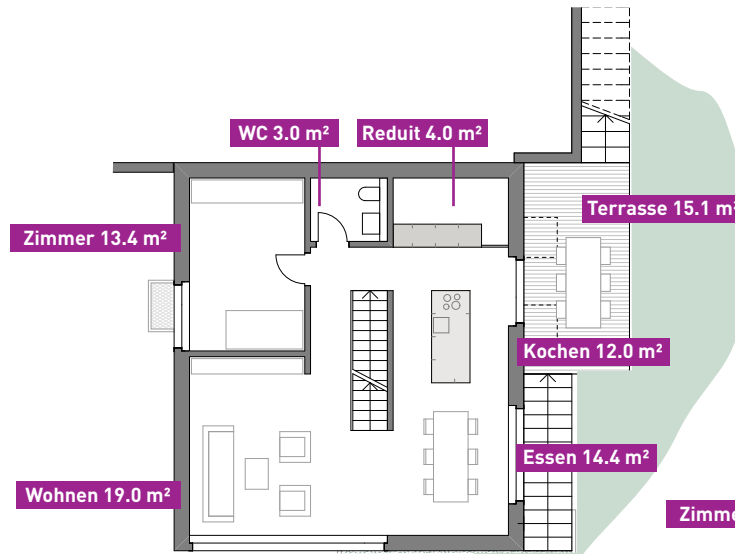
Attikageschoss  
Erdgeschoss  
Hanggeschoss



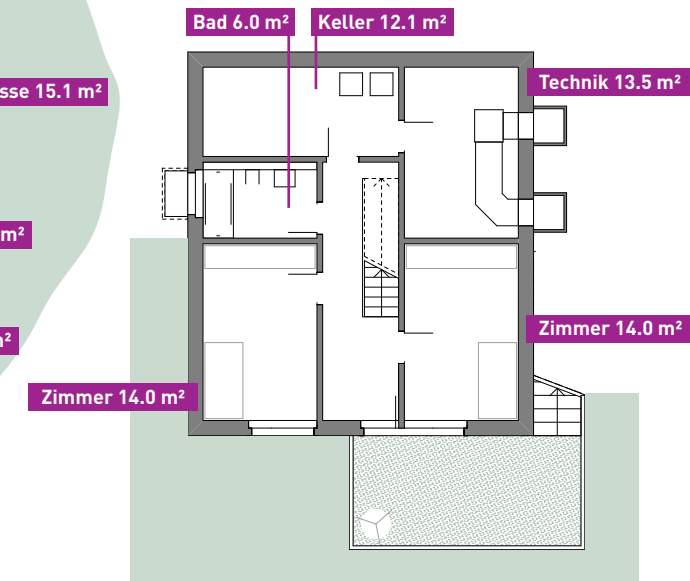
## Attikageschoss



## Erdgeschoss



## Hanggeschoss



BEZUG: Herbst 2022

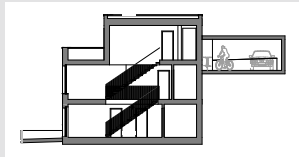


[sunnhalde-hemishofen.ch](http://sunnhalde-hemishofen.ch)

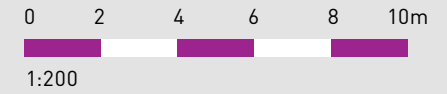


# Haus 3

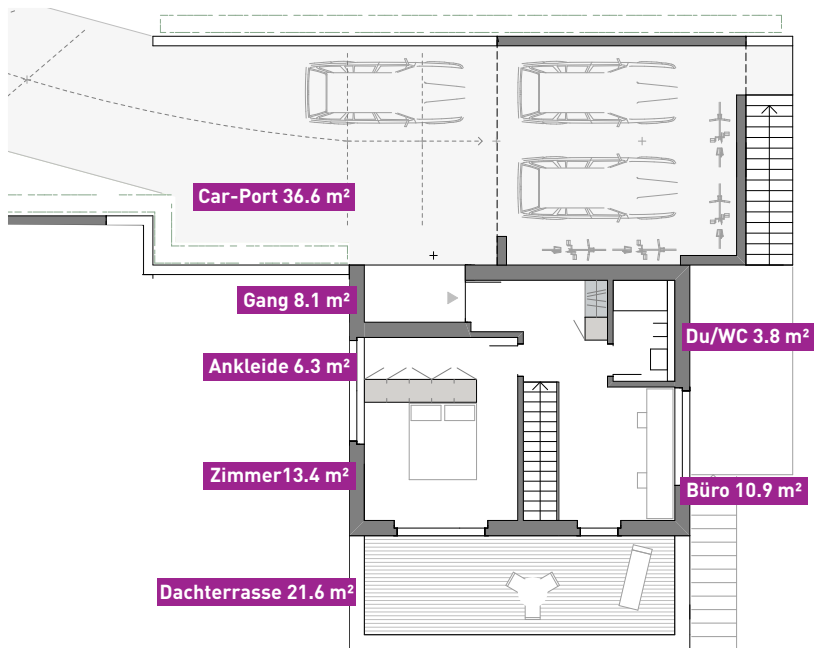
Zimmer 6½  
Grundstück 542 m²



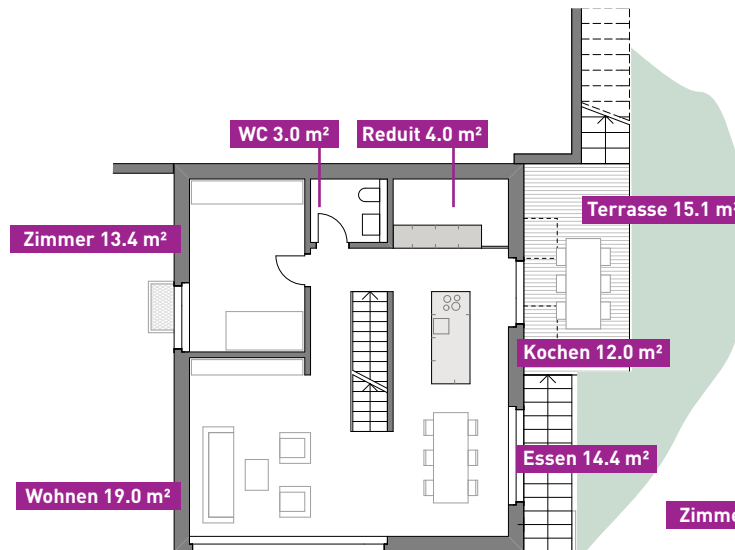
Attikageschoss  
Erdgeschoss  
Hanggeschoss



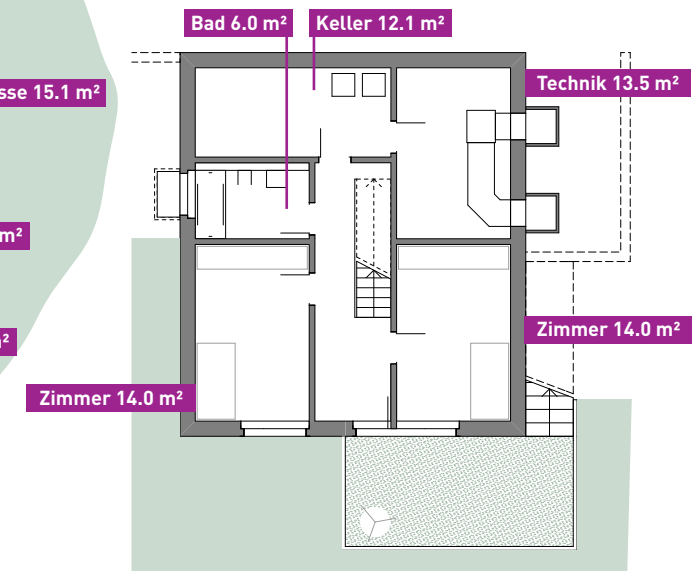
## Attikageschoss



## Erdgeschoss



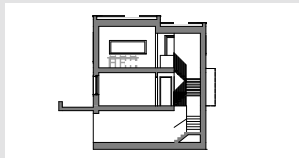
## Hanggeschoss



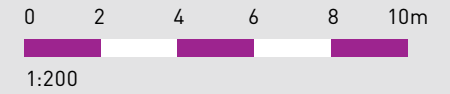
BEZUG: Herbst 2022

# Haus 4

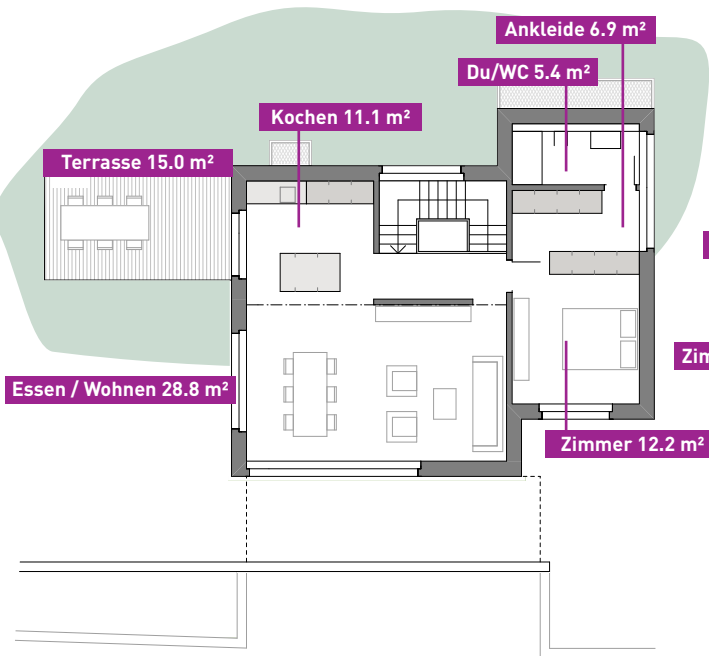
Zimmer 5½  
Grundstück 455 m²



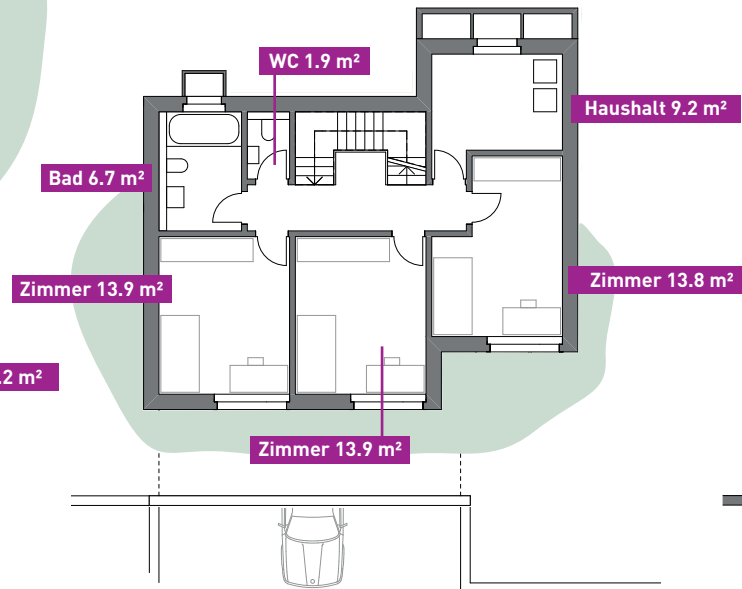
Obergeschoss  
Erdgeschoss  
Untergeschoss



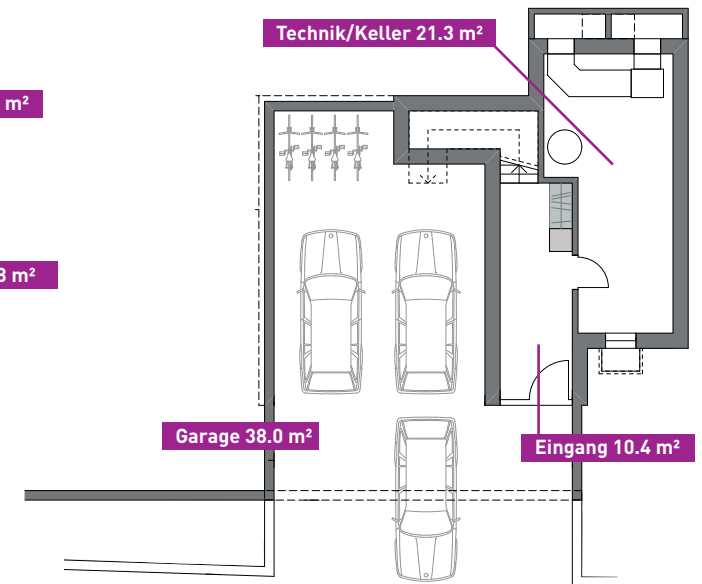
## Obergeschoss



## Erdgeschoss



## Untergeschoss



BEZUG: Herbst 2022

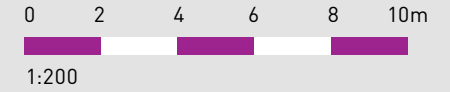


# Haus 5

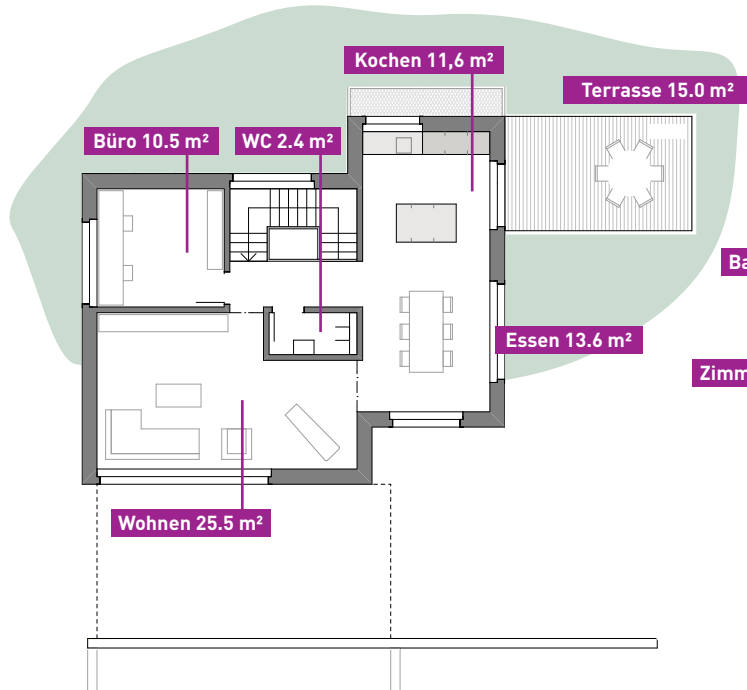
Zimmer 5½  
Grundstück 457 m²



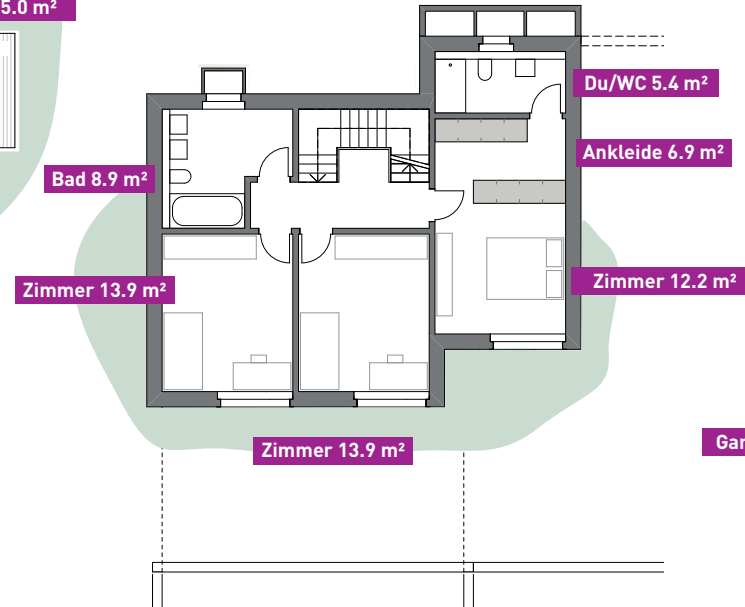
Obergeschoss  
Erdgeschoss  
Untergeschoss



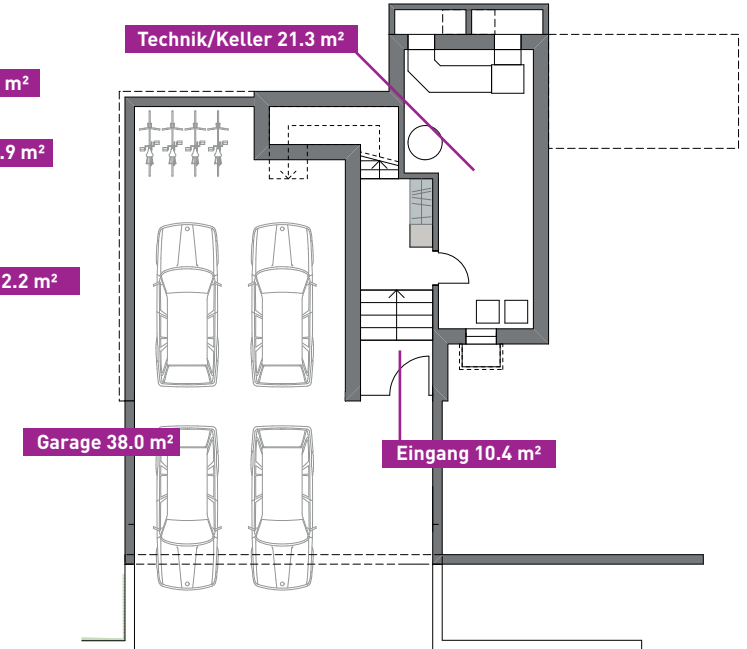
## Obergeschoss



## Erdgeschoss



## Untergeschoss



BEZUG: Herbst 2022

# Kontakt



Sie haben  
Interesse an einem  
Sunnhalde-Haus in  
Hemishofen oder Fragen dazu?

Frau **Bianca Schadegg** freut  
sich auf Ihre Kontaktaufnahme:

Tel. +41 52 635 10 10  
bianca.schadegg@it3.ch

**IT3 Immobilien + Treuhand AG**  
Schönmaiegässchen 1  
8200 Schaffhausen

## Allgemeine Hinweise

- Änderungen zum vorliegenden Baubeschrieb, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projektverfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.
- Tragende Wände und Steigzonen können nicht verschoben werden. Die baubewilligte, architektonische Gesamtgestaltung kann nicht verändert werden.
- Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieses Prospektes können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie sind nicht Vertragsbestandteil und basieren auf dem Projektstand zum heutigen Zeitpunkt.

**Juli 2020**

**IT3** Immobilien  
Treuhand

[sunnhalde-hemishofen.ch](https://www.sunnhalde-hemishofen.ch)