

## Vielseitiges Zweifamilienhaus in Schaffhausen/Wadgassen!

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Freitext Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	398.000 €
Anzahl Garage	4



## Objektbeschreibung

Highlights:

- PV-Anlage zur Energieeinsparung
- Komplett aufgestockt und teilweise neues Mauerwerk (2006)
- Dacherneuerung inkl. Dämmung und Fassadendämmung (2006)
- Drainage ums gesamte Anwesen (2006)
- Freistehendes Gebäude mit optimaler Raumaufteilung
- Perfekte Kombination aus Eigenheim und Vermietungsobjekt
- Geräumige Garage mit Stellplätzen für vier PKWs

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste Investitionsmöglichkeit in Schaffhausen/Wadgassen! Dieses beeindruckende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1958 wurde 2006 umfangreich renoviert und aufgestockt und bietet eine großzügige Wohnfläche von 240,25 qm auf einem 729 qm großen Grundstück.

Zusätzlich besticht das Anwesen mit einer PV-Anlage und einer freistehenden Bauweise. Ebenso durch seine hervorragende Raumaufteilung, die durch Funktionalität und Komfort überzeugt. Das Haus verfügt über eine Gas-Heizung, die 2006 installiert wurde, und bietet insgesamt sieben Zimmer sowie drei Badezimmer.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	240,25 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	726 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	40 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	4
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1958
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	Nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



Abgerundet wird das Angebot durch den großzügigen Keller, der zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit für einen Hobbyraum bietet.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss mit ca. 88 qm (aktuell vermietet):

- Einladende Diele
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- Voll ausgestattete Küche
- Großzügiges Wohnzimmer mit Durchgang zum Esszimmer
- Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten

Obergeschoss/Dachgeschoss mit ca. 152 qm (derzeit bewohnt vom Eigentümer, der auszieht):

- Geräumige Diele
- Neuwertiges Gäste-WC
- Großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Küche mit Balkonzugang

• Innenliegende Treppe führt zu einem gemütlichen Schlafzimmer und einem Büro

Besonders die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus attraktiv für Familien, Investoren und Mehrgenerationenhaushalte. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem vielseitigen Objekt begeistern!.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Der Standort in Wadgassen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Lebensqualität in verschiedenen Bereichen:

**Wirtschaft:**

Wadgassen verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur mit einer Mischung aus kleinen und mittelständischen Unternehmen. Die gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz fördert die Attraktivität der Region für Unternehmen verschiedener Branchen.

**Bildung:**

In Wadgassen gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung bieten. Auch Kindertagesstätten sind in der Nähe, was die Region besonders familienfreundlich macht.

**Medizinische Versorgung:**

Die medizinische Versorgung in Wadgassen ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Hausärzte, Fachärzte und Apotheken in der Umgebung, die eine umfassende Gesundheitsversorgung sicherstellen. Für spezialisierte Behandlungen sind größere Krankenhäuser in der nahegelegenen Umgebung schnell erreichbar.



Parks und Grünanlagen laden zu Spaziergängen und Erholung ein. Sportbegeisterte finden hier ebenfalls Angebote, die von Fitnesszentren bis hin zu Sportvereinen reichen. Die Nähe zur Natur und die Ruhe machen den Standort besonders attraktiv für Erholungssuchende. Insgesamt bietet Wadgassen eine ausgewogene Mischung aus Wirtschaft, Bildung, medizinischer Versorgung und Freizeitmöglichkeiten, die den Standort zu einem idealen Ort zum Leben und Arbeiten macht..



## Ausstattung

- Elektrik: Unterverteilung EG, 1.OG und DG: 2006, Leitungen in den Wänden im EG noch älter.
- Heizung: Gas-Heizung 2006, Leitungen im 1.OG und DG erneuert inkl. Heizkörper, Erdgeschoss: älter. Warmwasser über die Heizung
- Fenster: 2006 / 2009 (Treppenhaus), Doppelverglaste Alufenster mit elektrischen Rollläden, Erdgeschoss: Doppelverglaste Alufenster geschätzt 2009
- Bäder: EG: 1998, 1.OG: 2002, vor 1,5 Jahren Gäste-WC erneuert
- Dach: 2006, neue Ziegel, neues Gebälk, gedämmt
- Wärmedämmung: 8 cm Styropor, gesamtes Haus ummantelt
- Malerarbeiten: Laminatboden: 2006, Türen, neuer Boden Erdgeschoss vor ca. 2 Jahren, tlw. Neu tapeziert
- PV-Anlage: 51 Cent Einspeisung, Vertrag bis Dezember 2025.



Esszimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Terrasse Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Wohn\_Essbereich Obergeschoss



GästeWC



Badezimmer Obergeschoss

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[raziellamaria.bello@kessel-naumann.de](mailto:raziellamaria.bello@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>