

Mehr-Generationen-Haus mit total 17 Zimmern, zahlreichen Kellerräumen und drei integrierten Doppelgaragen. Dazugehörige Rheinparzelle mit Bootshaus. Espiweg 38, 8260 Stein am Rhein SH



EG: 7-Zimmerwohnung, ca. 275 m² mit repräsentativem Eingangsbereich/Halle, verschiedene Balkone, einer davon gedeckt mit Sicht auf Rhein und Altstadt

1. OG: 4.5 Zimmerwohnung, ca. 160 m², Wohnzimmer mit Kamin, 2 Balkone mit Sicht auf Rhein und Altstadt

2. OG: 3.5 Zimmerwohnung, ca. 130 m² mit Balkon und Sicht auf Rhein und Altstadt

3. OG: 2.5 Zimmerwohnung, ca. 88 m² mit Balkon und Sicht auf Rhein und Altstadt

NEBENRÄUME

- Diverse Kellerräume im UG (total ca. 286 m²) mit 2 WM/TU
- Sauna mit Dusche
- 6 Garageplätze
- 5 Aussen-Abstellplätze

GROSSES PARTYHAUS

- Küche mit grosser Kochstelle, Kühlschrank, Geschirrspüler
- Platz für ca. 40 Gäste im Innenbereich
- Platz für ca. 20 Gäste im Aussenbereich

RHEINPARZELLE (883 m², ca. 80 m vom Haus entfernt)

- Grosse Wiese (leichte Hanglage)
- Badehaus
- Bootsgarage ins Badehaus integriert

MIETKONDITIONEN für ganzes Haus mit Umschwung inkl. Rheinparzelle und Bootshaus

Pro Jahr netto **CHF 120'000**

Depothinterlage **CHF 60'000** (Bar oder Versicherungsgarantie)

Mindestmietdauer **2 Jahre, anschliessend 6 Monate Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, ausgenommen Dezember.**

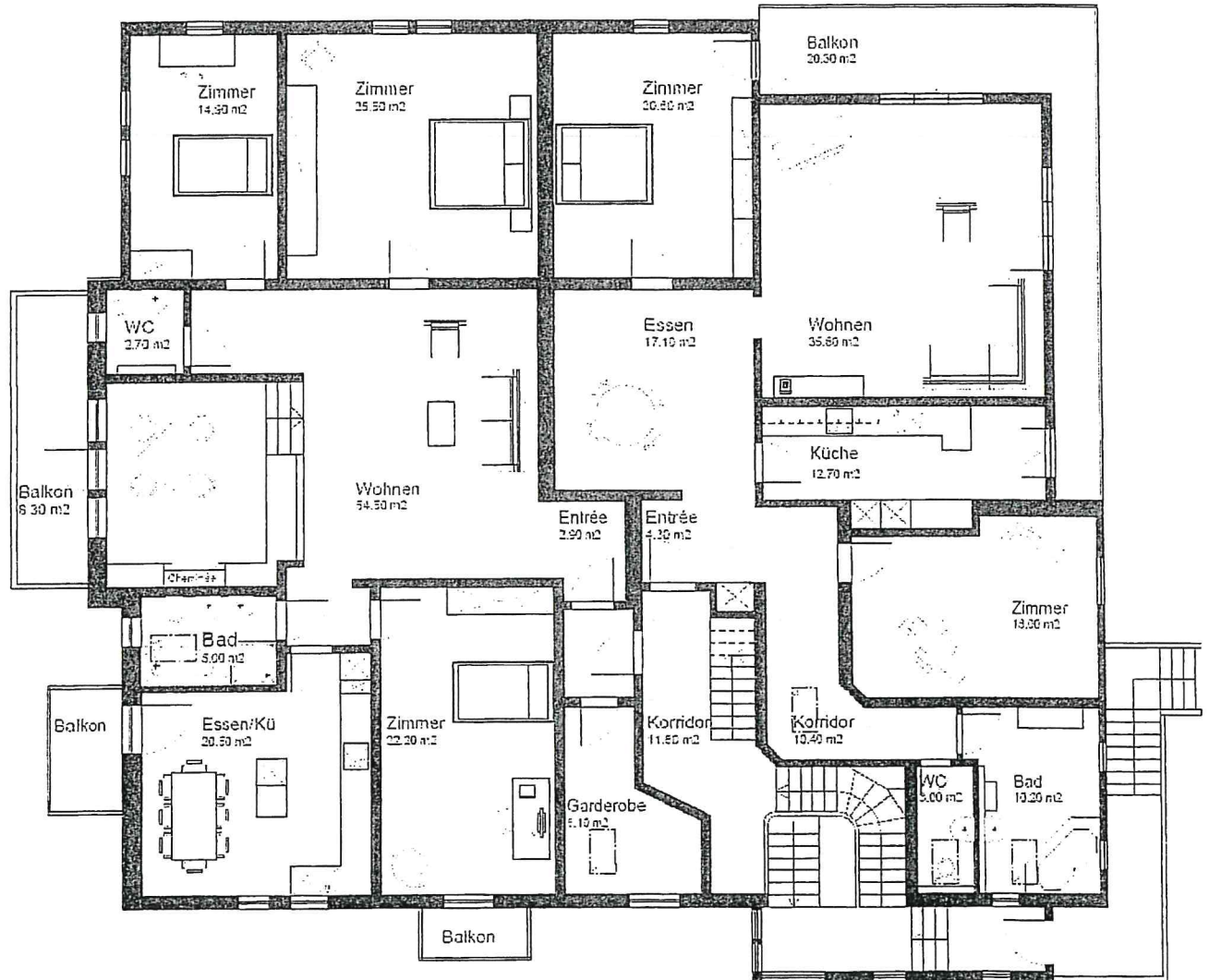
Die Nebenkosten sind vollumfänglich selber zu tragen. Unterhalt Gartenanlage, Partyhaus, Rheinparzelle in Verantwortung der Mieterschaft.

Für die Ausstellung eines Mietvertrages wünschen wir von allen mietenden Parteien einen aktuellen Betreuungsauszug (nicht älter als 3 Monate), sowie einen Einkommensnachweis über total mindestens CHF 400'000 p. Jahr.

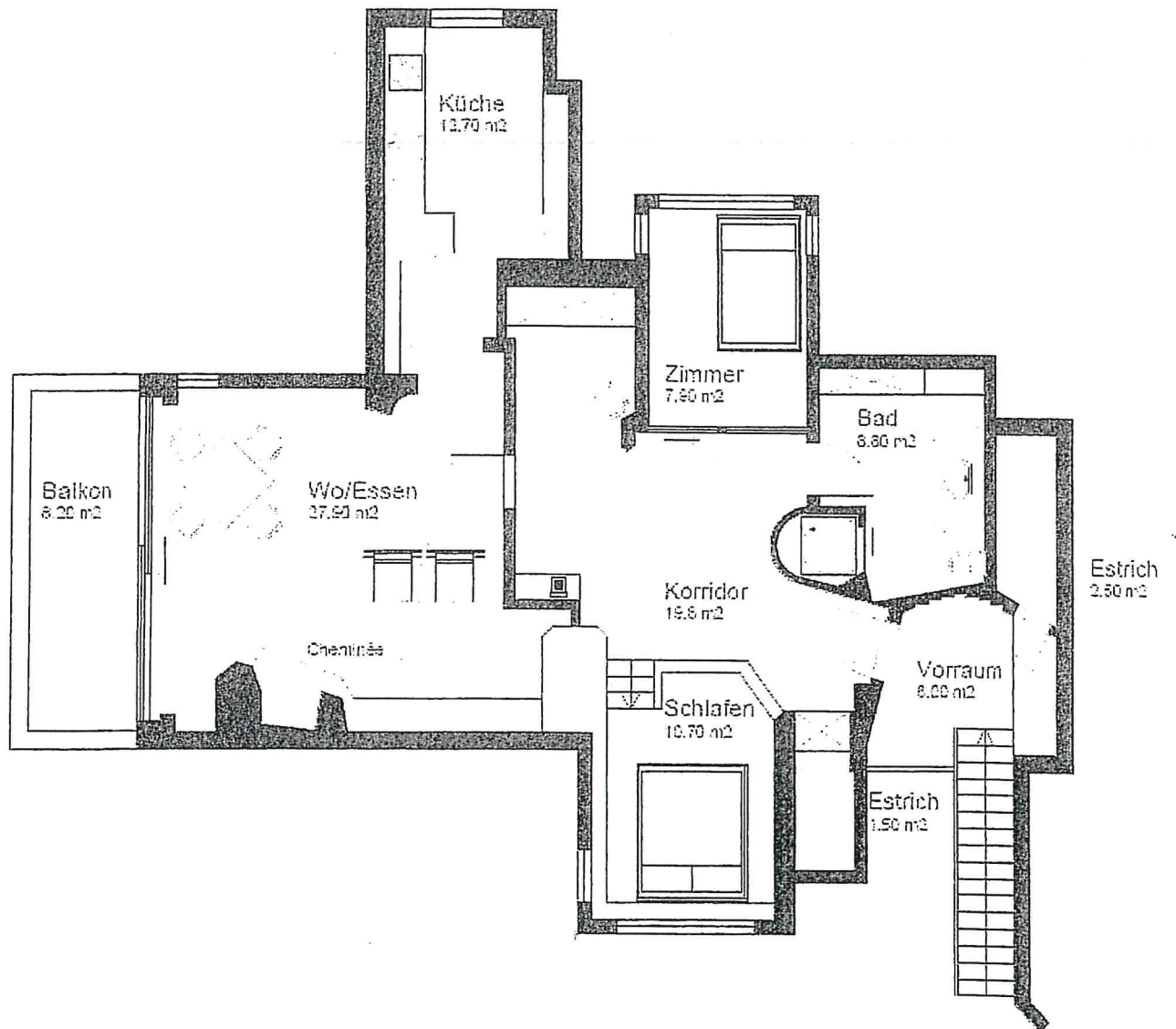
Erdgeschoss; **7-Zimmerwohnung**, netto 275.3 m², brutto 325.8 m²



Obergeschoss; **4½-Zimmerwohnung**, links, netto 158.0 m², brutto 181.5 m²
3½-Zimmerwohnung, rechts, netto 132.3 m², brutto 152.5 m²



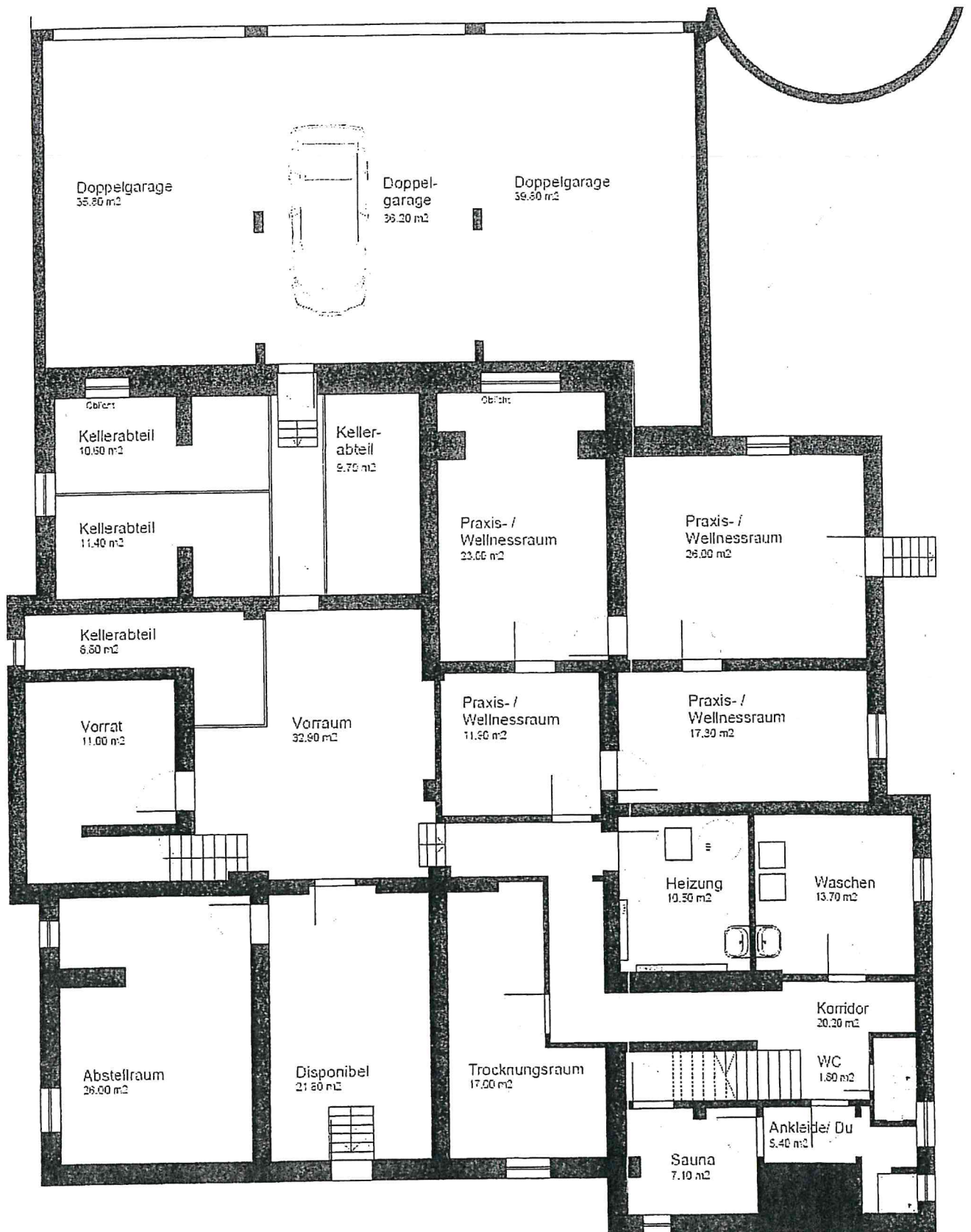
Dachgeschoss; 2 1/2-Zimmerwohnung, netto 87.8 m², brutto 107.5 m²



Hinweis: Die getätigten Angaben dienen lediglich Informationszwecken. Es wird trotz grösster Sorgfalt keine Gewähr für Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit übernommen. Haftungsansprüche werden diesbezüglich abgelehnt. Aus der Zustellung dieser Information können gegenüber der Primobilia AG keine Provisionsansprüche abgeleitet werden. Änderungen oder Zwischenverkäufe werden ausdrücklich vorbehalten.

Grundrisspläne:

Untergeschoss; Praxis-/Wellness-Räume, Keller und Garagen, netto 286.1 m², brutto 376.0 m²



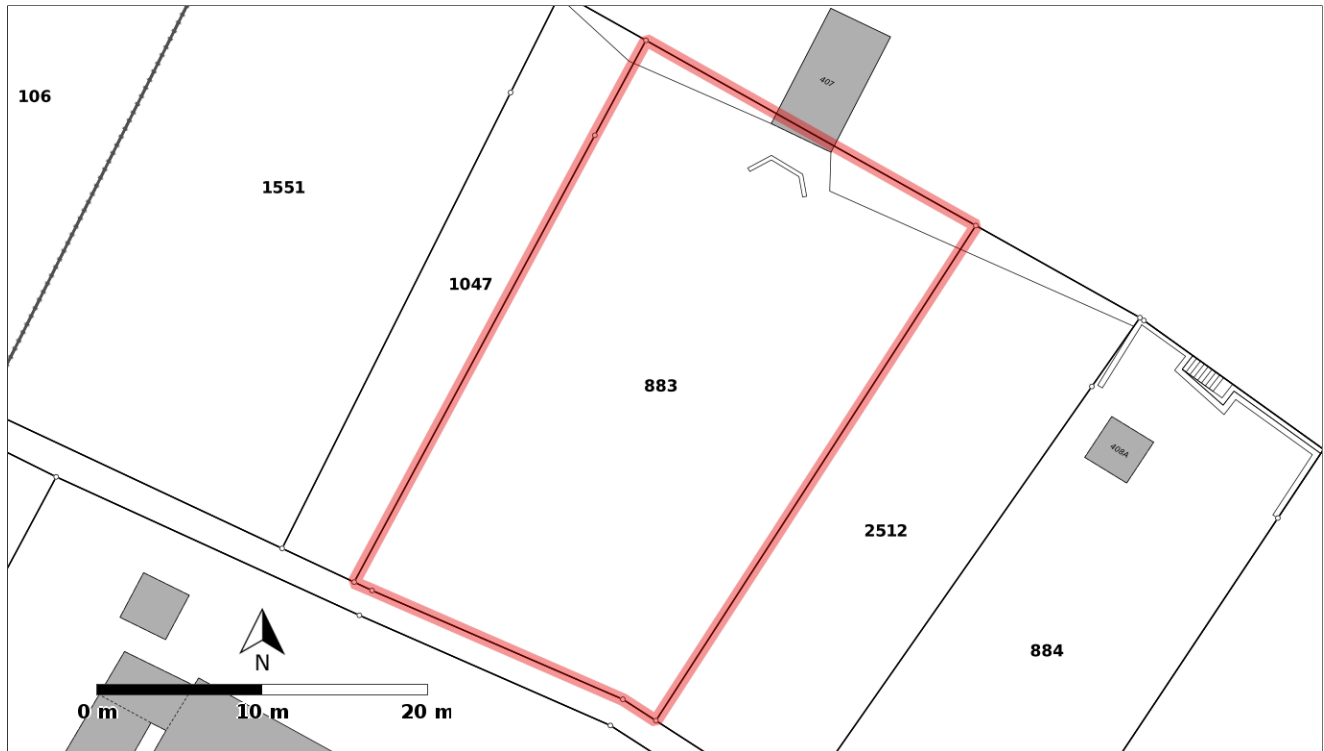
Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	888
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH290879715446
Gemeinde (BFS-Nr.)	Stein am Rhein (2964)
Grundbuchkreis	Stein am Rhein
Fläche	2'123 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	26.12.2024

Auszugsnummer	788a52eb-5709-4ac4-ba0d-867a47d83fa0
Erstellungsdatum des Auszugs	26.12.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlentalstrasse 105 8200 Schaffhausen https://agi.sh.ch

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

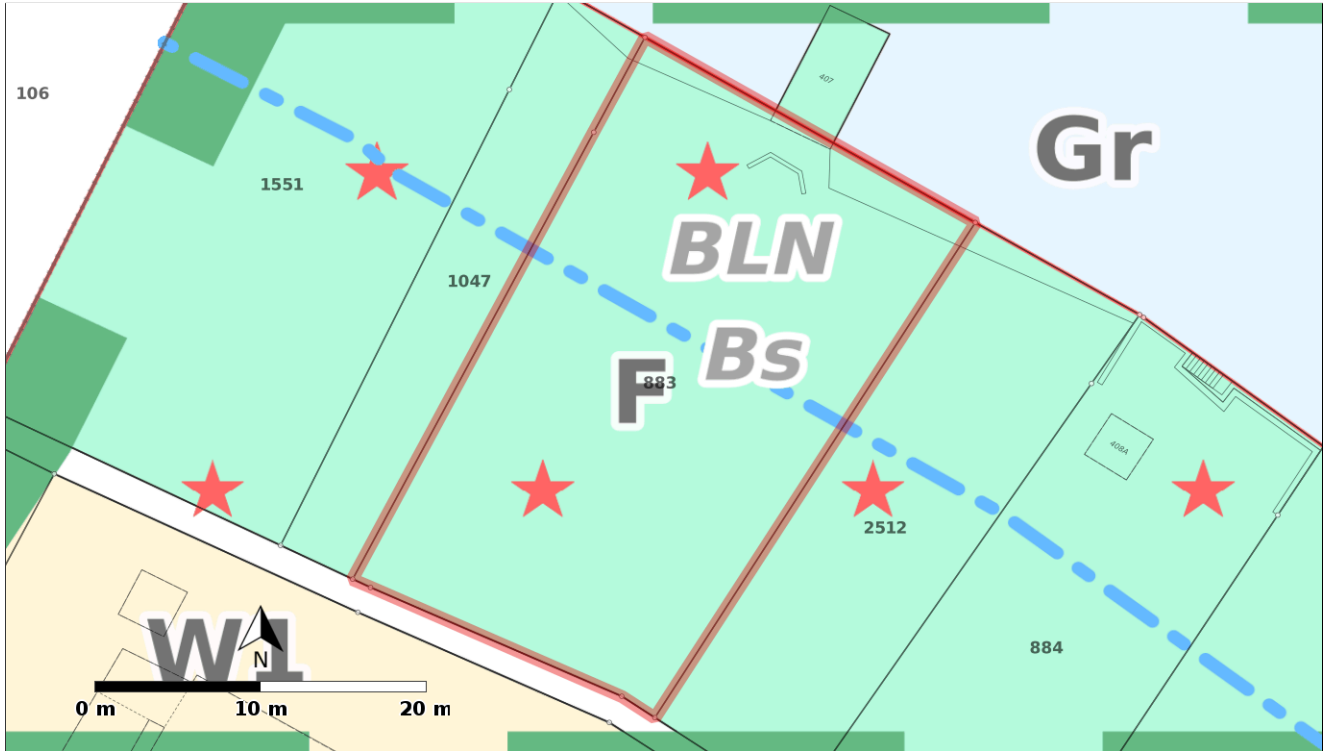


Grundstück-Nr.	883
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH215471087976
Gemeinde (BFS-Nr.)	Stein am Rhein (2964)
Grundbuchkreis	Stein am Rhein
Fläche	809 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	26.12.2024

Auszugsnummer	b7824aa4-ad03-410f-8a02-a7f197c7ebb9
Erstellungsdatum des Auszugs	26.12.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlentalstrasse 105 8200 Schaffhausen https://agi.sh.ch

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Gewässerabstandslinie	22 m	
	Freihaltezone [F]	809 m ²	100.0%
	BLN-Gebiet [BLN]	809 m ²	100.0%
	Baumschutz [Bs]	809 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Gewässer [Gr]		
	Verkehrsflächen (Baugebiet) [Vf]		
	Wohnzone eingeschossig [W1]		

Rechtsvorschriften

Bauordnung Stein am Rhein, StR 700.100:

https://data.geo.sh.ch/oereb/Stein_am_Rhein_010_RE_1.pdf

Nutzungsplanung (2007), 46/913:

https://data.geo.sh.ch/oereb/SAR_010_EN_1.pdf

Nutzungsplanung (2007) Ausscheidung Gewässerraum, 2/26:

https://data.geo.sh.ch/oereb/SAR_014_EN_1.pdf

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700:

<https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html>

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz), SHR 700.100:

<https://www.lexfind.ch/tolv/200917/de>

Verordnung zum Baugesetz (BauV), SHR 700.101:

<https://www.lexfind.ch/tolv/73883/de>

Weitere Informationen und Hinweise

Zonenplan Baugebiet 1:2000:

https://data.geo.sh.ch/oereb/SAR_010_PL_2.pdf

Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000:

https://data.geo.sh.ch/oereb/SAR_010_PL_1.pdf