



MÜLLER + SPECHT
IMMOBILIEN MANAGEMENT

Überbauung Hageläcker - 2 moderne Doppel Einfamilienhäuser mit je 5.5-Zimmern



**Hageläckerstrasse
8262 Ramsen (SH)**

Modernes Wohnen auf dem Land

Ruhig. Idyllisch. Grenznah.

1



Grenzdorf Ramsen

Eingebettet in einer sanften Hügellandschaft mit ihren Hegauvulkanen unweit der Regionalzentren Stein am Rhein und der deutschen Grenzstadt Singen, sowie der Nähe zum Rhein und Untersee, bietet Ramsen eine Bilderbuch Landidylle mit hoher Wohn- und Lebensqualität für Familien und Naturliebhaber.

Die Region bietet eine grosse Vielfalt an Aktivitäten. Ob Wassersport, Biketouren oder Wanderausflüge mit der Familie, es gibt viel zu unternehmen und zu entdecken. Hinzu kommen die vielen touristischen Attraktionen und kulturelle Anlässe sowie die historischen Städtchen entlang des Rheins.



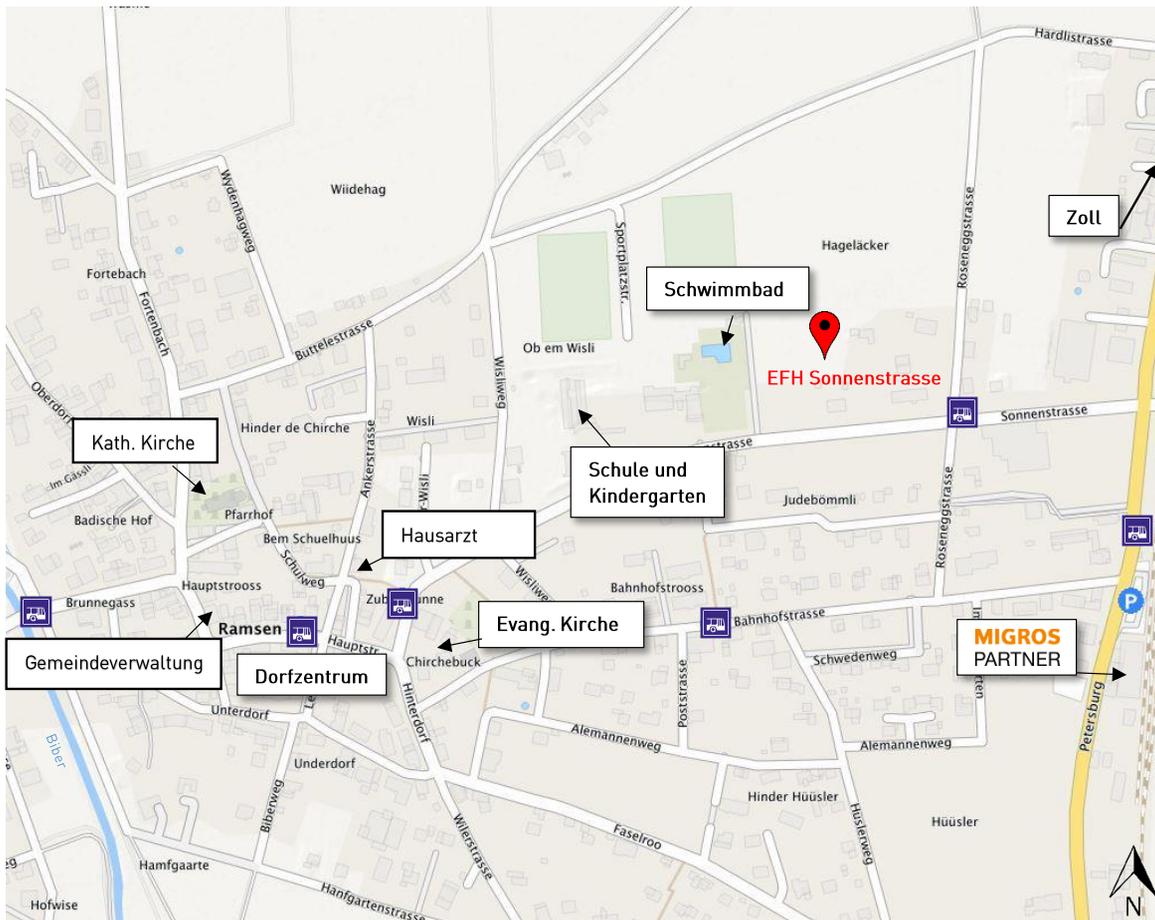
Bibermühle



Panorama



Landschaft

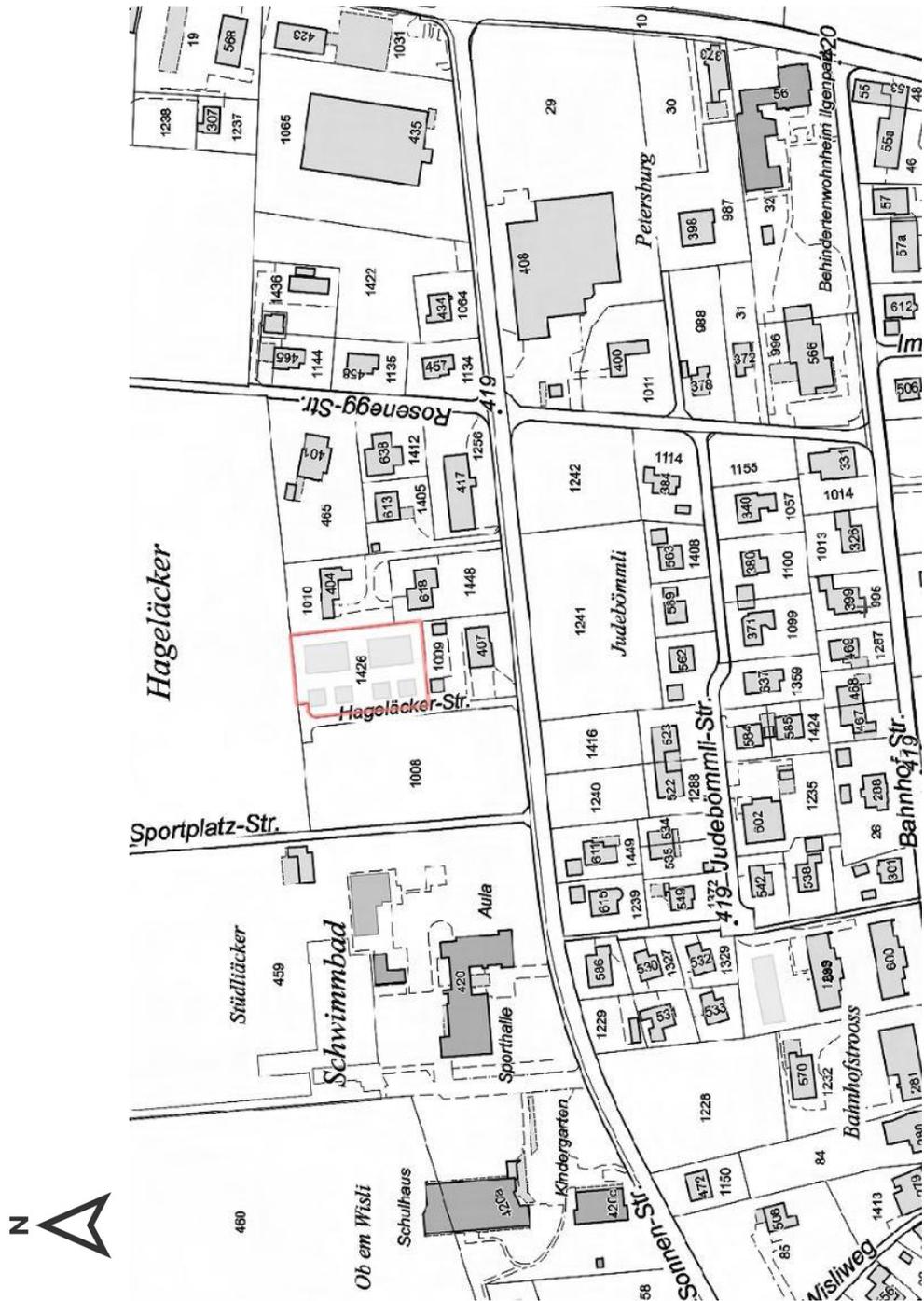


Hier lässt es sich gut leben

Die Gemeinde Ramsen zählt rund 1500 Einwohner (Stand 2018). Durch den Ort fliesst die Biber, welche unterhalb von Stein am Rhein in den Hochrhein mündet. Die Grenznähe zu Deutschland ist eines der wichtigsten Merkmale der Gemeinde.

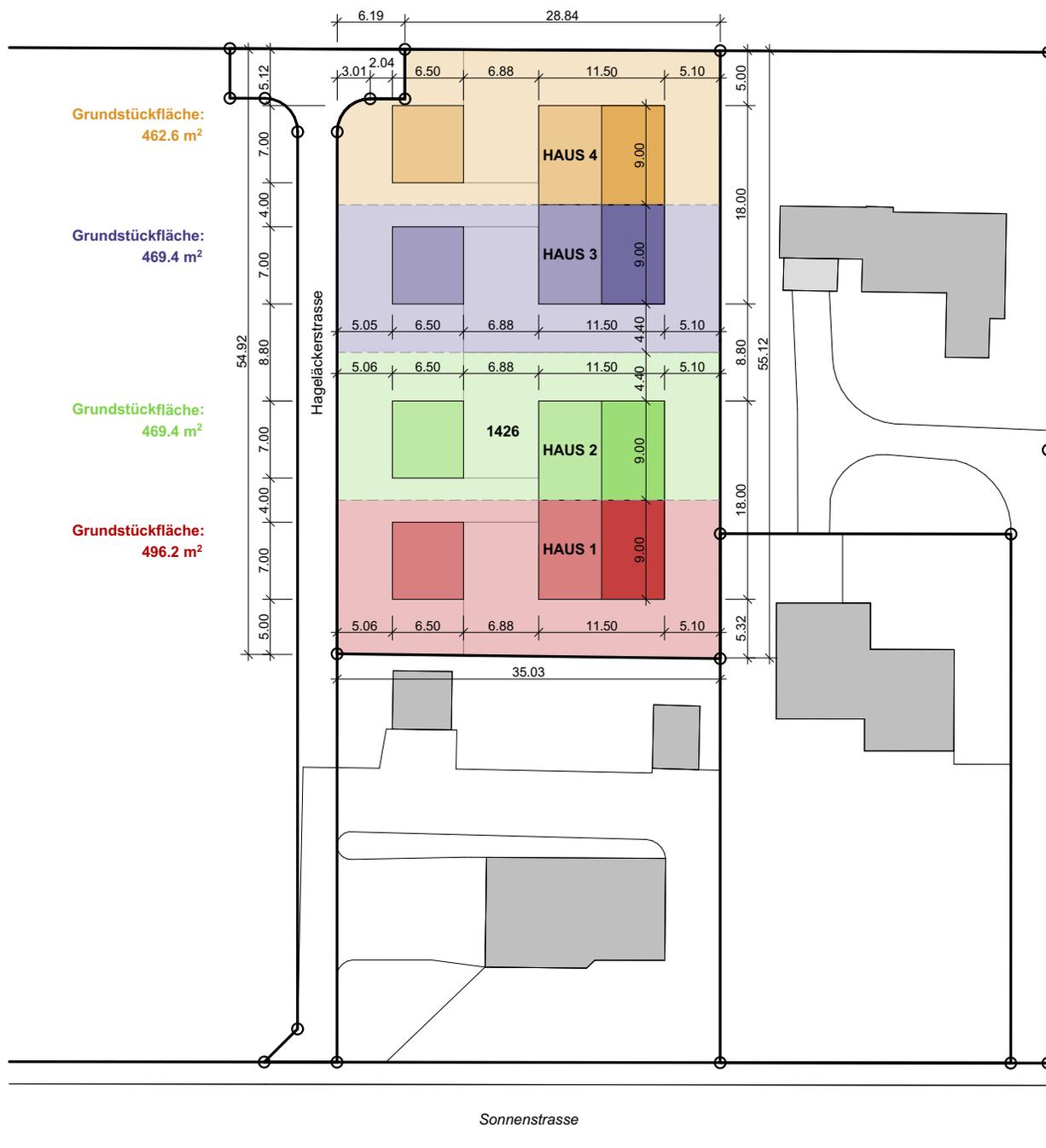
Ramsen verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule, welche in kurzer Zeit bequem zu Fuss zu erreichen sind. Die Oberstufe befindet sich im Regionalzentrum Stein am Rhein. Auch die Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen unweit der Überbauung Hageläcker. Zudem befindet sich das öffentliche Schwimmbad in unmittelbarer Nähe der Doppel- und Einfamilienhäuser und das kühle Nass ist in den heissen Sommermonaten nur wenige Schritte entfernt.

Katasterplan Parzellennummer 1426



Situationsplan

Die Parzelle GB-Nr. 1426 wird in vier Parzellen unterteilt.
Die Erschliessungsstrasse mit Wendehammer wird im Sommer/Herbst 2019 erstellt.



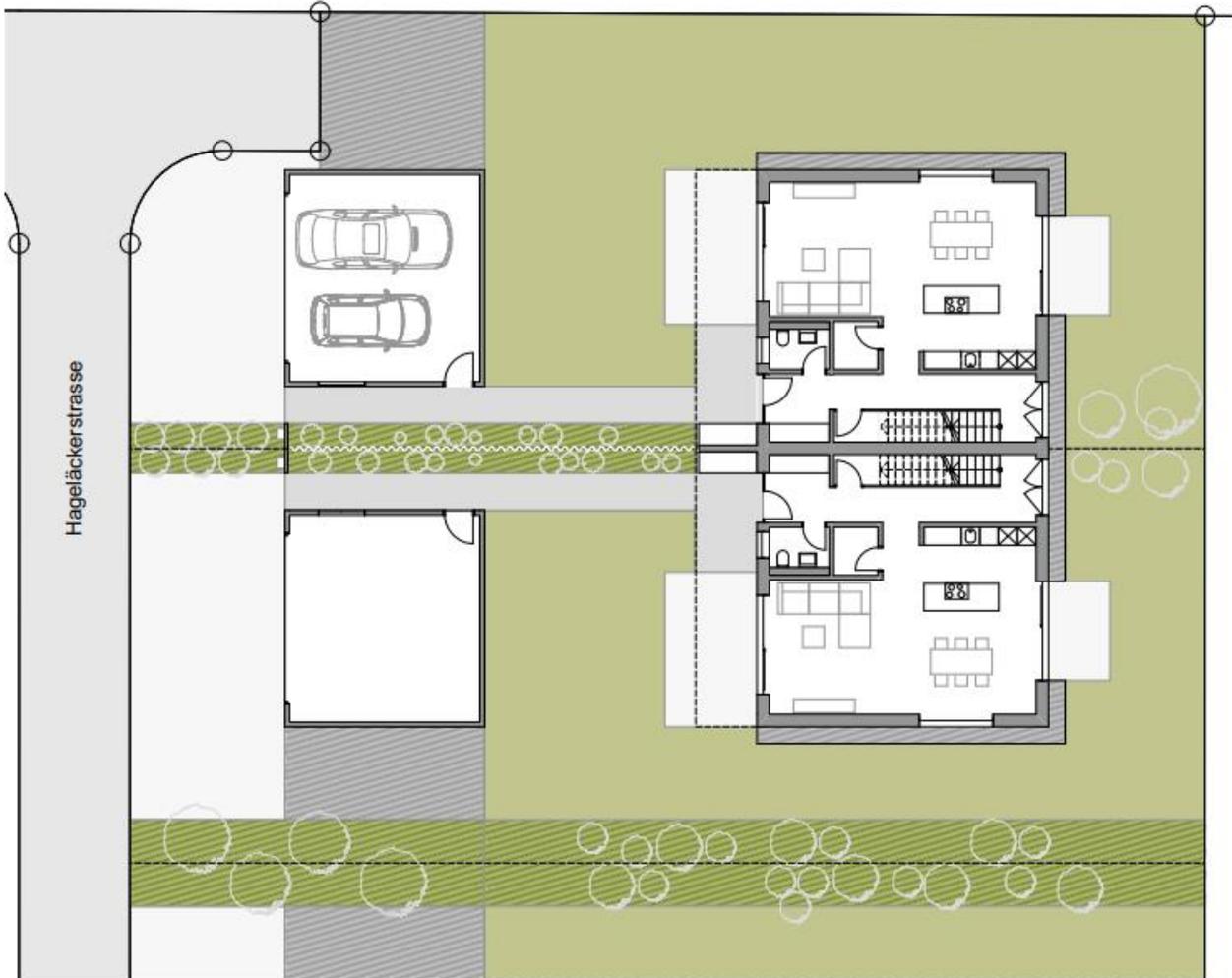
Adresse	Hageläckerstrasse 8262 Ramsen										
Parzellennummer	1426 (Stammgrundstück)										
Baubeginn	Herbst 2019										
Grundstückfläche Gesamtangebot	<table><tr><td>Haus 1</td><td>496.20 m²</td></tr><tr><td>Haus 2</td><td>469.40 m²</td></tr><tr><td>Haus 3</td><td>469.40 m²</td></tr><tr><td>Haus 4</td><td>462.60 m²</td></tr><tr><td>Total</td><td>1897.60 m²</td></tr></table>	Haus 1	496.20 m ²	Haus 2	469.40 m ²	Haus 3	469.40 m ²	Haus 4	462.60 m ²	Total	1897.60 m²
Haus 1	496.20 m ²										
Haus 2	469.40 m ²										
Haus 3	469.40 m ²										
Haus 4	462.60 m ²										
Total	1897.60 m²										
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe im Kellergeschoss										
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung in Erd- und Obergeschosse										
Objektbeschreibung	<p>Die hochwertigen Doppel Einfamilienhäuser verfügen jeweils über einen Garten und eine Doppelgarage. Im Erdgeschoss befindet sich der offene und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich sowie eine Gästetoilette. Die Kochinsel ist das Augenmerk der modern ausgestatteten Küche, welche durch den Vorratsraum zudem ausreichend Aufbewahrungsmöglichkeiten bietet.</p> <p>Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer. Eine Ausziehtreppe ermöglicht Ihnen den Zugang zum Estrich.</p> <p>Im Untergeschoss befindet sich der Technikraum, ein Keller, ein Hobbyraum sowie ein Waschraum mit einer Waschmaschine und Tumbler.</p>										
Besonderes	<ul style="list-style-type: none">- schwellenlose Innentüren- Elektroantrieb bei den Sonnen- und Lamellenstoren im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss- 2 Sitzplätze mit Garten- Ausbau Dachgeschoss ist optional möglich										

Bezug	Voraussichtlich Ende 2020								
Vormerkung	Die Verkäuferin behält sich vor, die beiden Doppel Einfamilienhäuser in Etappen zu erstellen.								
Verkaufsvorgehen	Besichtigung und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte MÜLLER + SPECHT AG organisiert und koordiniert.								
Information	Alle Angaben in dieser Dokumentation stammen von Dritten. Die MÜLLER + SPECHT AG übernimmt keinerlei Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Angaben. Es obliegt dem Käufer allfällige Angaben zu prüfen. Diese Verkaufsdokumentation stellt kein Vertragsdokument dar.								
Bemerkung	Jede Über- oder Weitergabe dieser Dokumentation berechtigt im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderen Entschädigungen.								
Verkaufspreis	<table><tr><td>Haus 1</td><td>CHF 1'035'000.-</td></tr><tr><td>Haus 2</td><td>CHF 995'000.-</td></tr><tr><td>Haus 3</td><td>CHF 995'000.-</td></tr><tr><td>Haus 4</td><td>CHF 1'050'000.-</td></tr></table>	Haus 1	CHF 1'035'000.-	Haus 2	CHF 995'000.-	Haus 3	CHF 995'000.-	Haus 4	CHF 1'050'000.-
Haus 1	CHF 1'035'000.-								
Haus 2	CHF 995'000.-								
Haus 3	CHF 995'000.-								
Haus 4	CHF 1'050'000.-								
Kaufnebenkosten	Die Grundbuchgebühren sowie die Handänderungskosten zuzüglich Schreibkosten werden zu je 1/2 zwischen den Vertragsparteien aufgeteilt.								
Architekturbüro	MÜLLER + PARTNER AG Hofwisenstrasse 13 8260 Stein am Rhein Tel. 052 742 07 70 info@mp-arch.ch								

Umgebungsplan Haus 1+2

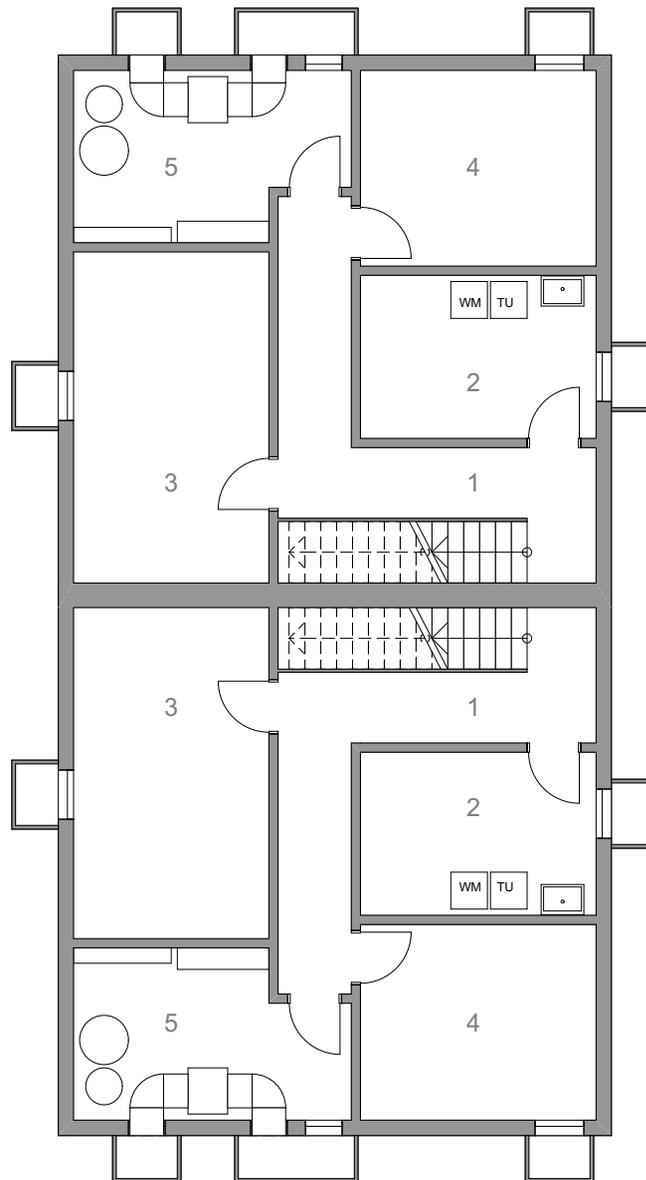


Umgebungsplan Haus 3+4



Grundriss Untergeschoss

Haus 1+2 / 3+4



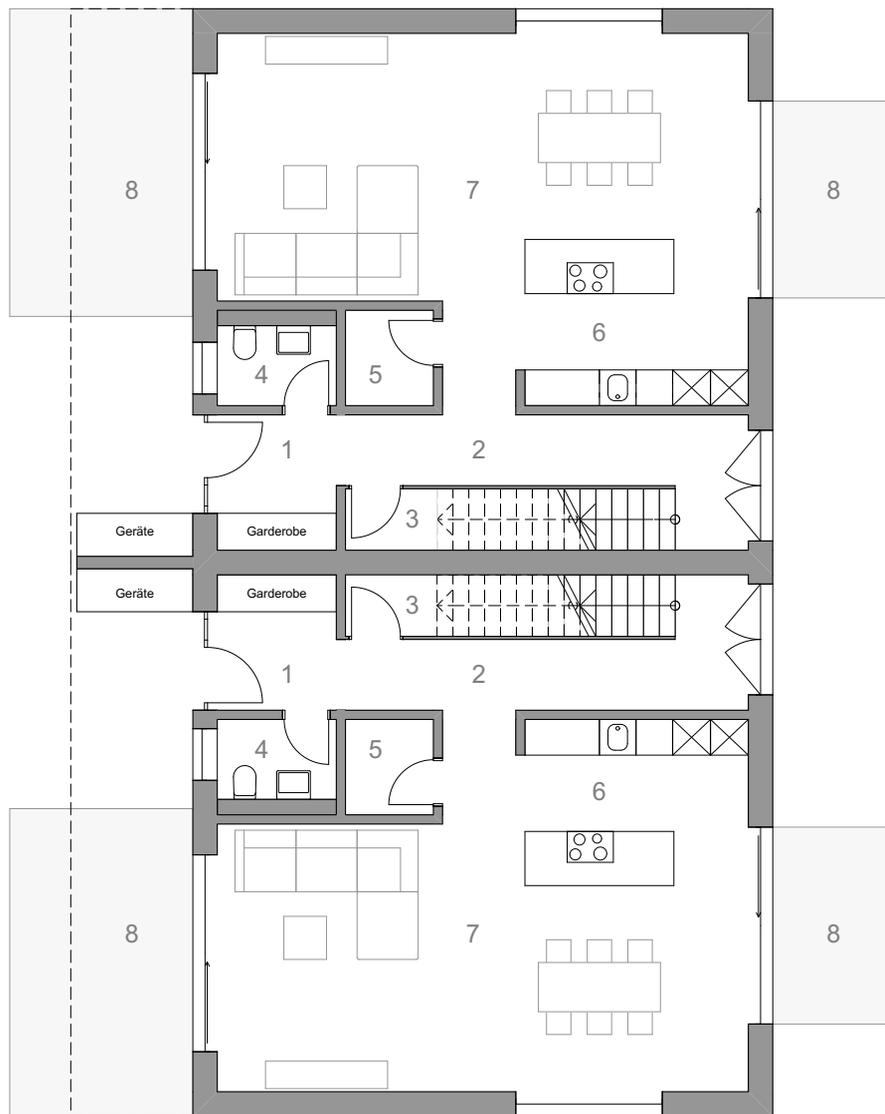
Legende:

- | | |
|--|---|
| 1 Korridor
12.1 m ² | 4 Hobby
12.3 m ² |
| 2 Waschen
10.2 m ² | 5 Technik
11.5 m ² |
| 3 Keller
17.2 m ² | |



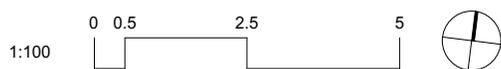
Grundriss Erdgeschoss

Haus 1+2 / 3+4



Legende:

- | | | |
|--|---------------------------------------|--|
| 1 Entrée
4.3 m ² | 4 WC
2.5 m ² | 7 Wohnen/Essen
34.0 m ² |
| 2 Korridor
11.2 m ² | 5 Reduit
2.2 m ² | 8 Terrasse |
| 3 Treppe
5.4 m ² | 6 Küche
10.2 m ² | 9 Garage
41.5 m ² |



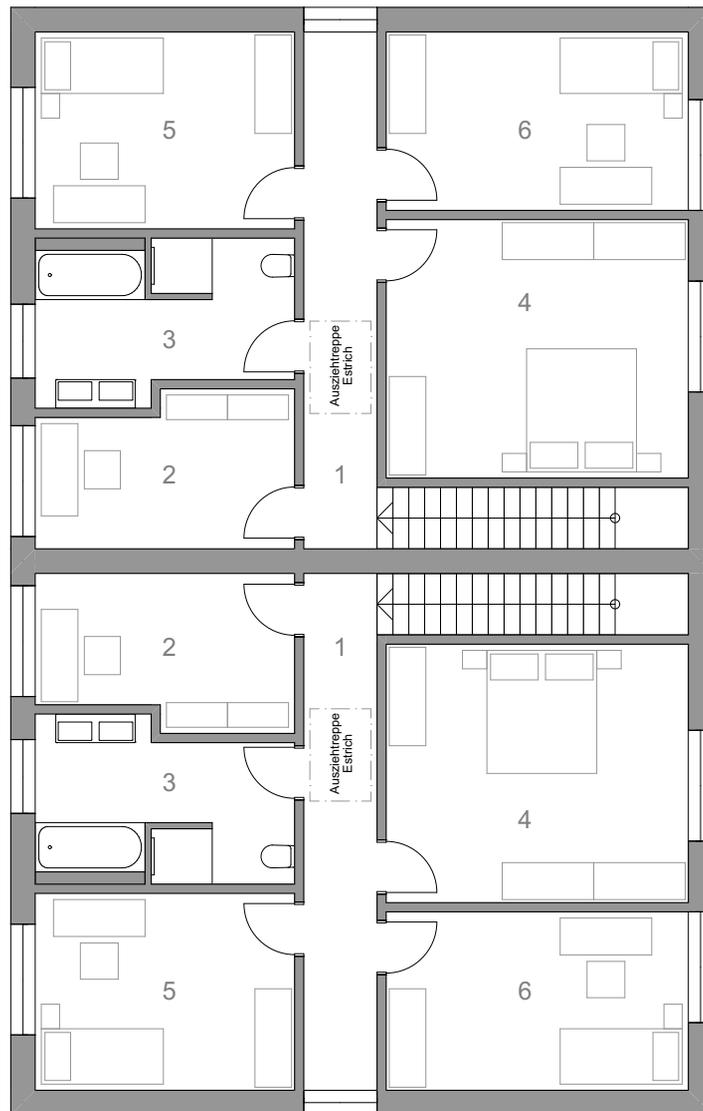




Grundriss Obergeschoss

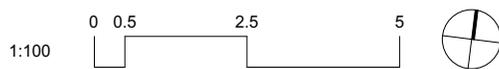
Haus 1+2 / 3+4

13



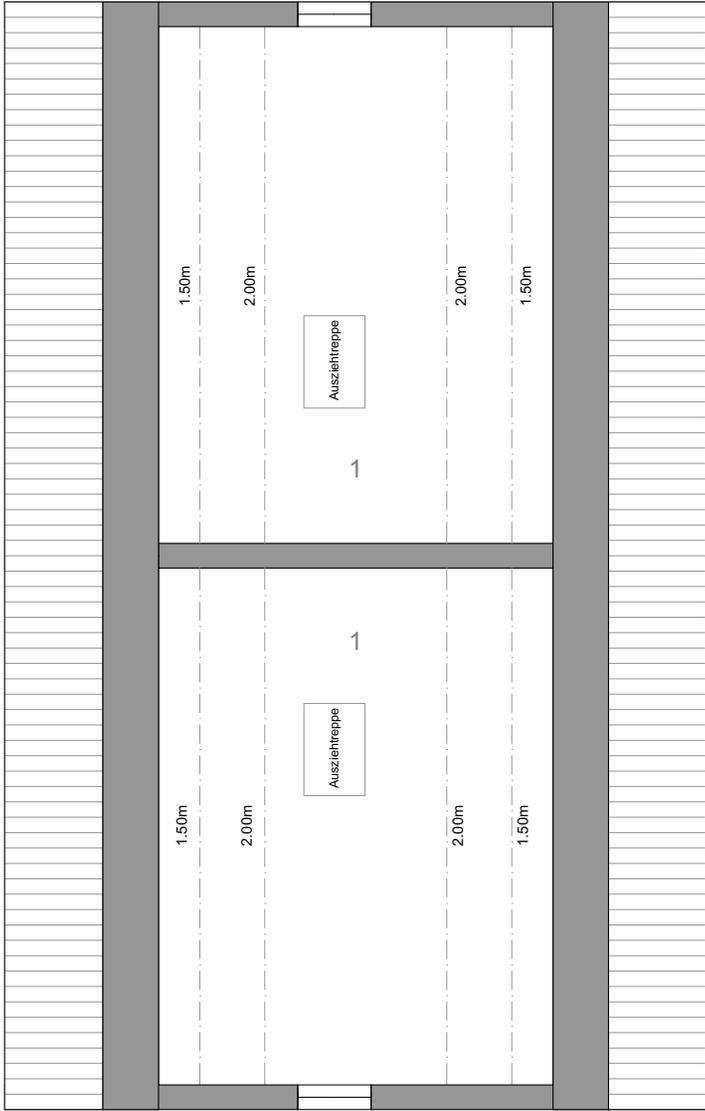
Legende:

1 Korridor 10.1 m ²	4 Elternzimmer 20.8 m ²
2 Büro 10.1 m ²	5 Zimmer 13.6 m ²
3 Bad/DU 10.1 m ²	6 Zimmer 14.4 m ²



Grundriss Dachgeschoss

Haus 1+2 / 3+4



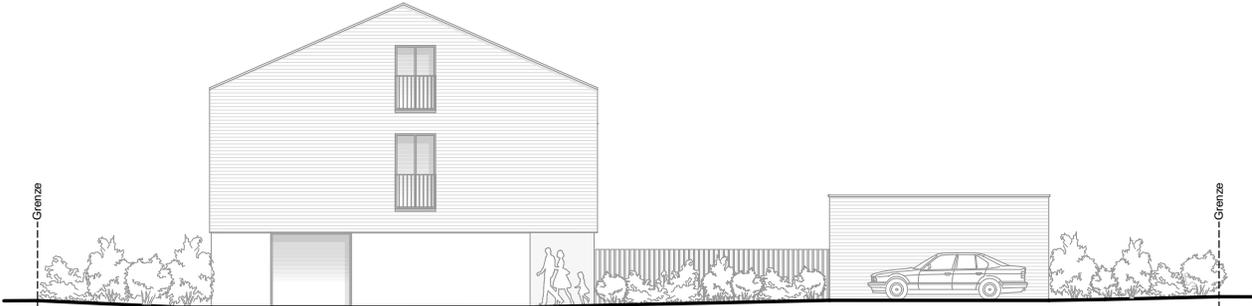
Legende:

1 Estrich
42.9 m²

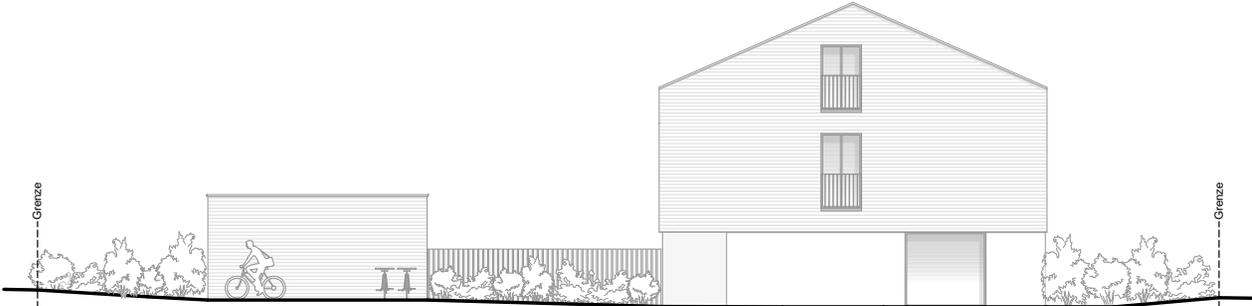


Nord- und Südansicht

Masstab 1:200



Ansicht Nord



Ansicht Süd

West- und Ostansicht

Masstab 1:200



Ansicht West

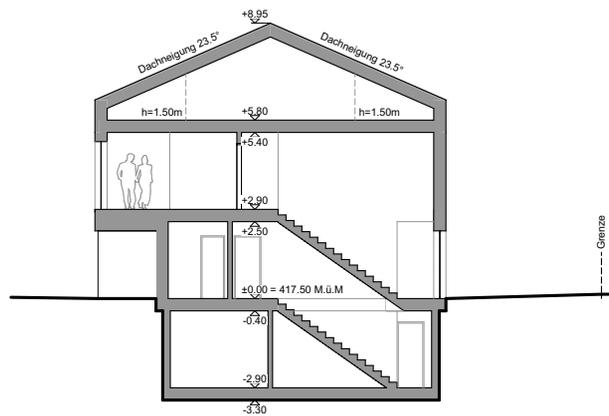


Ansicht Ost

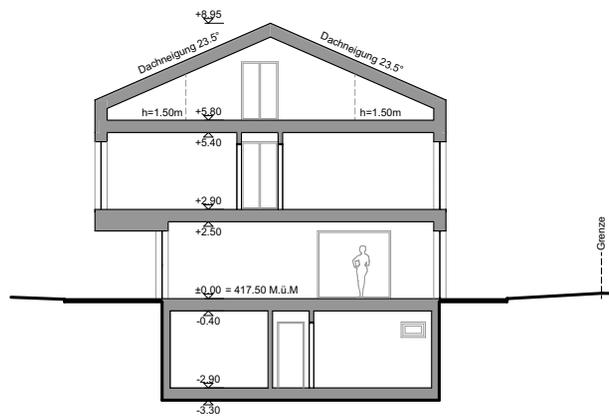
Schnitte

Haus 1+2 / 3+4

17



Querschnitt Treppe



Querschnitt Wohnen



Impressionen



Visualisierung Aussenansicht



Visualisierung Überbauung Hageläcker



Visualisierung Innen

Beratung und Verkauf:



Bahnhofstrasse 9
8260 Stein am Rhein
T +41 052 742 07 80
F +41 052 742 07 89
info@muellerspecht.ch

www.muellerspecht.ch