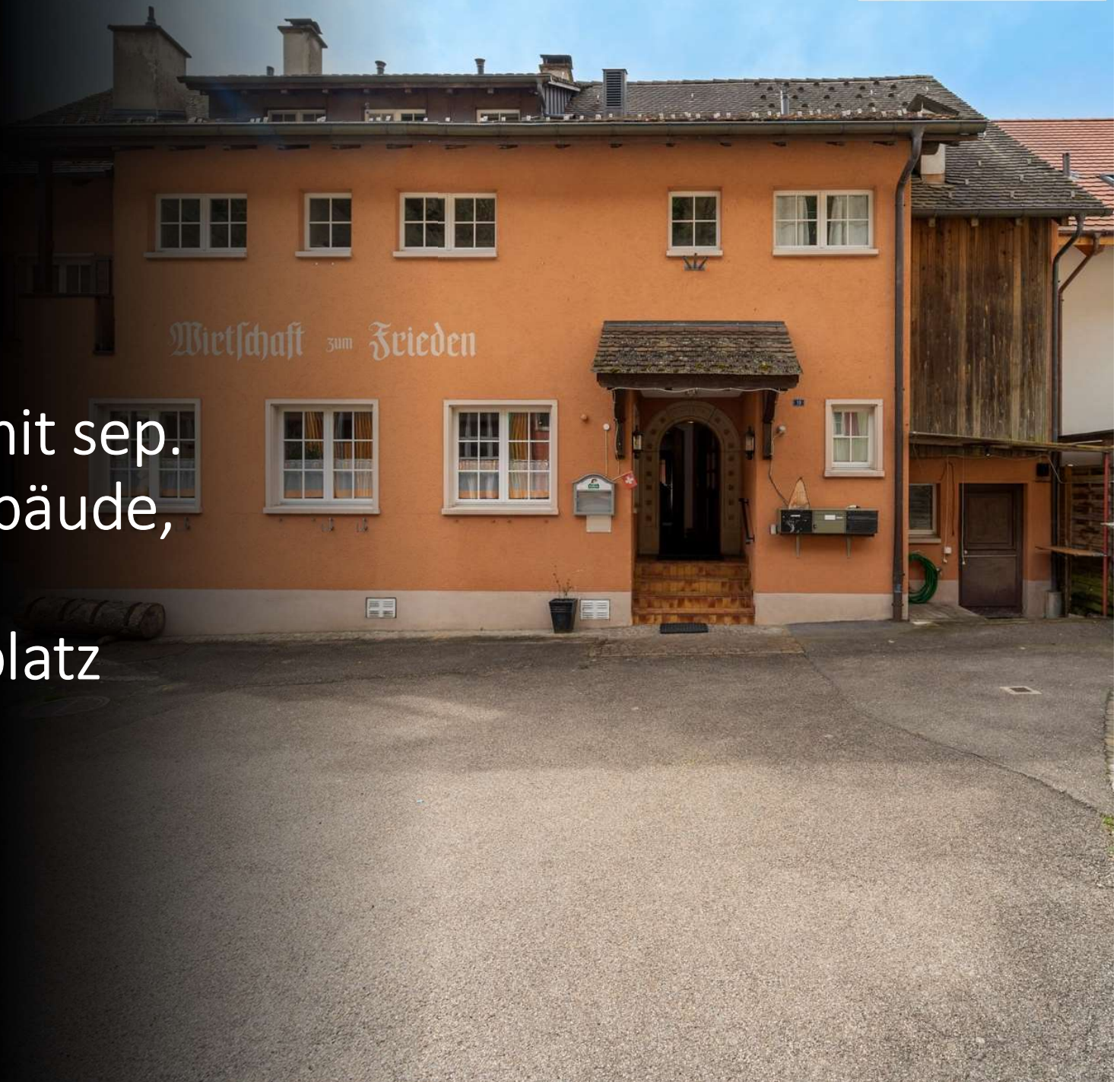


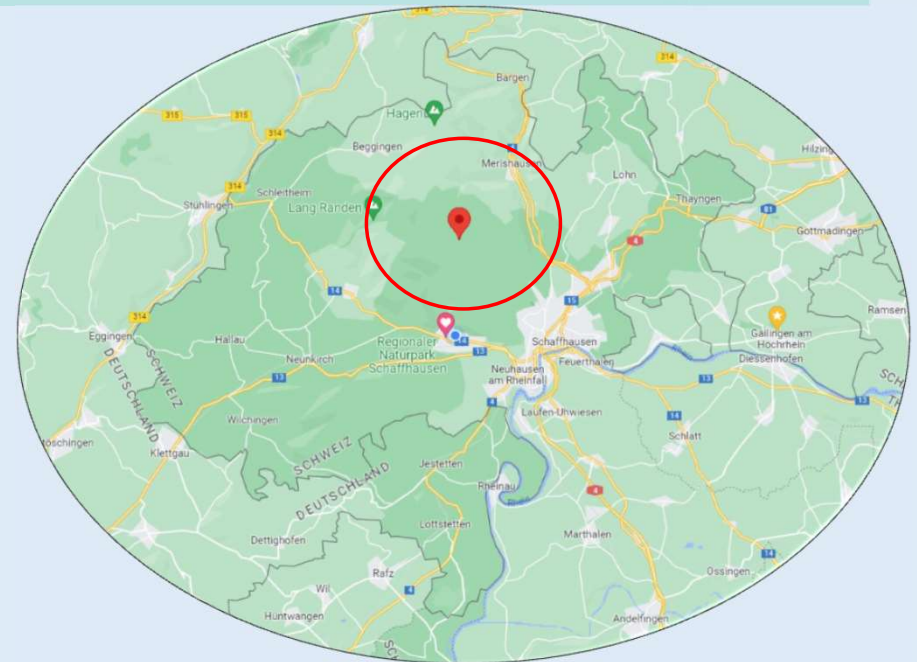
Wohn- und
Restauration-
liegenschaft mit sep.
Ökonomie-gebäude,
Garagen und
Terrassensitzplatz



Makro- und Mikrolage

Voll im Grünen, aber nicht zu weit (nur in 10 Minuten) vom Kantonshauptstadt entfernt!!

Hemmental ist eine Ortschaft in Schaffhausen, das gemäss BFS die «Kernstadt» der gleichnamigen mittelgrossen Agglomeration ist. Diese zählt 73'898 Einwohner (2022) und 33'832 Haushalte (2021). Die Stadt Schaffhausen selber hat 37'705 Einwohner (2022), verteilt auf 17'807 Haushalte (2021); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf 241 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 35.3% der Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Schweiz: 35.1%), 26.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.2%) und 38% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33.7%). Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stark gesunken. 3'060 Betriebe mit 27'472 Beschäftigten weist die Stadt Schaffhausen im Jahr 2020 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 85 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 1'611 Beschäftigten seit 2012. Von den 21'379 vollzeitäquivalenten Stellen sind 79.8 (0%) im 1. Sektor, 6'050 (28%) im Industrie- und 15'249 (71%) im Dienstleistungssektor.





Situtationsplan – gis.sh.ch

GB-Nr. 5198

Versicherungs-Nr. 32/32a

Masstab: 1:375

- **Verschnitt Bodenabdeckung mit Grundstück:**
- **Total Grundstücksfläche ca. 789 m²**
(davon werden ca. 38 m² von Abparz. 32b abgezogen)
- **Gebäudefläche 203 m²**
- **Hausumschwung 81 m²**
- **Gebäudeerschliessung 415 m²**
- **Garage 90 m²** (davon ca. 37 m² Abzug Geb. Nr. 32b)
- *** Gebäude Nr. 32b wird abparzelliert**

Alles auf einen Blick

Objekt	Wohn- und Restaurationsliegenschaft mit 2 Wohnungen, 2 Hotelzimmern, Restaurationsbetrieb bis 60 Innensitzplätze und ca. 20-30 Aussensitzplätze. Zuzüglich kommen noch ein Ökonomiegebäude, separates Lagergebäude mit Garage und Terrasse.
Das erwartet Sie	Ein grosszügiges, freistehendes und mit guter Bausubstanz ausgestattetes Wohn- und Restaurationsliegenschaft mit Gestaltungspotential. Die gesamte Immobilie mit Restaurationsbetrieb wurde erfolgreich vom noch heutigen Eigentümer betrieben und bildete jahrelang ein attraktives Einkommen. Die 3.5-Zimmer-Dachwohnung ist vermietet (sehr zufriedenstellend) und deckt schon einen Teil der Finanzierungskosten.
Wer spricht es an	Wir denken, dass es ein junges und dynamisches Wirtepaar anspricht, welches ein grosses Gestaltungsraum sucht und mit kreativen Ideen ein genügendes Einkommen generieren kann.
Eckdaten	Baujahr Wohn-und Wirtschaftshaus (Vers. Nr. 32): 1952 UG: Lager für Restaurant; Keller; Werkstatt (Eigentümer); Technikraum EG: Restaurant mit ca. 60 Sitzplätze und in 2 unterteilbaren Speisesälen. Zusätzlich getrennte Frauen-/Männer-WC's. Ebenfalls auch gleichem Stockwerk ist die intakte Küche. 1. OG: Eigenwohnung (Pächterwohnung mit ca. 112 m²) zuzüglich 2 separaten Hotelzimmern und WC's. 2. OG/DG: 3.5-Zimmer-Maisonettewohnng mit ca. 105.60 m² Nettowohnfläche. Massivbauweise mit Einmauerwerk (ohne Aussenisolation, jedoch mit Dachdämmung) und Satteldachkonstruktion. Die Immobilie ist in einem guten und intakten Zustand. Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten wurden stets ausgeführt. Baujahr Lager- und Garagengebäude (Vers.-Nr. 32 A): 1900 Dieses Gebäude ist in einer Mischbauweise (Holz/Massiv) und ebenfalls gut unterhalten Baujahr Garage (Vers.-Nr. 32B): 2002 in Holzbauweise (Fundament: Beton)

Alles auf einen Blick

Beurteilung	<p>Die Immobilie ist in einem recht guten Gesamtzustand. Die Technik (z.B. Ölheizung ist relativ neu Jahr 2017) ist ebenfalls intakt und völlig funktionsfähig (auch Küche). Der Innenausbau (z.B. Speisesäle) weisen einen gewissen Erneuerungsbedarf aus, was aber auch positiv ist, denn damit kann eine Erneuerung allenfalls einem neuen Gesamtkonzept angepasst werden. (z.B.</p>
Verkaufspreis	<p>CHF 995'000.– (inkl. Inventar, jedoch ohne Materiallager)</p>
Pachtvertrag	<p>Der letzte Pachtvertrag wurde kürzlich aufgelöst, da sich der Wirt neu orientiert hat. Deshalb muss kein bestehender Pachtvertrag übernommen werden. Die Pachtzinsvorstellung beträgt heute bescheidene ca. CHF 2'500.00 – CHF 3'000 (inkl. NK) für Restauration, 4-Zimmer-Wohnung, Lagerraum, Personalzimmer, Garagenplatz und gedeckter Sitzplatz in Nebengebäude. Selbstverständlich muss bei Eintritt eine angemessene Kautions hinterlegt werden, welche aber individuell vereinbart werden kann. Mietverträge: Es besteht derzeit ein unbefristeter Mietvertrag für die 3.5-Zimmer-Maisonettenwohnung Der Mietzins beträgt heute CHF 1'100.00 (inkl. NK).</p>
Finanzierung	<p>Wir sind auch als Finanzexperte tätig und können Sie gerne auch in finanziellen Angelegenheiten gerne beraten oder an Bankinstituten vermitteln.</p>



Abbildungen: Aussen- und Eingangsbereich



Abbildungen: Garage- und Lagergebäude



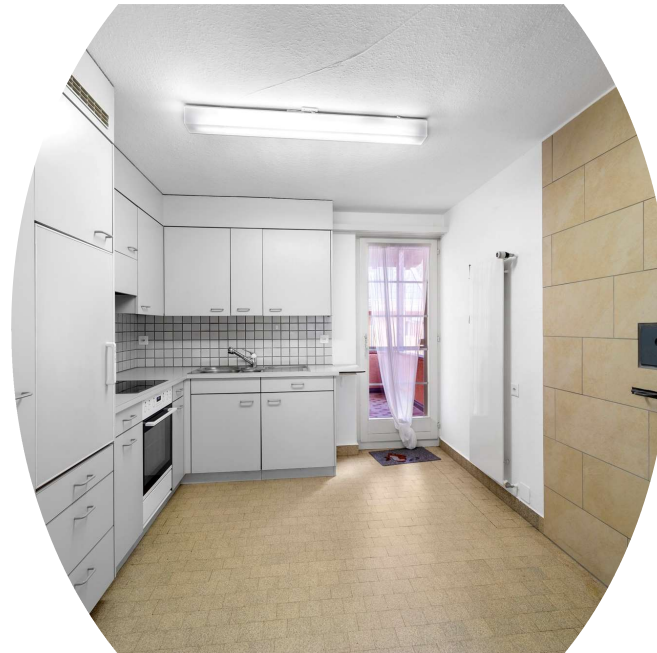
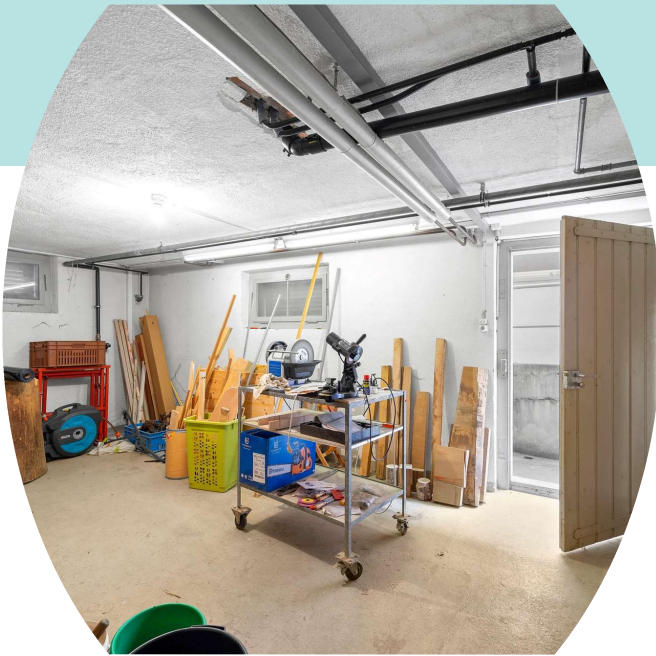
Abbildungen: Hintereingang- und Garagegebäude 32A



Abbildungen: Innenbereich Restaurationsbereich mit Küche



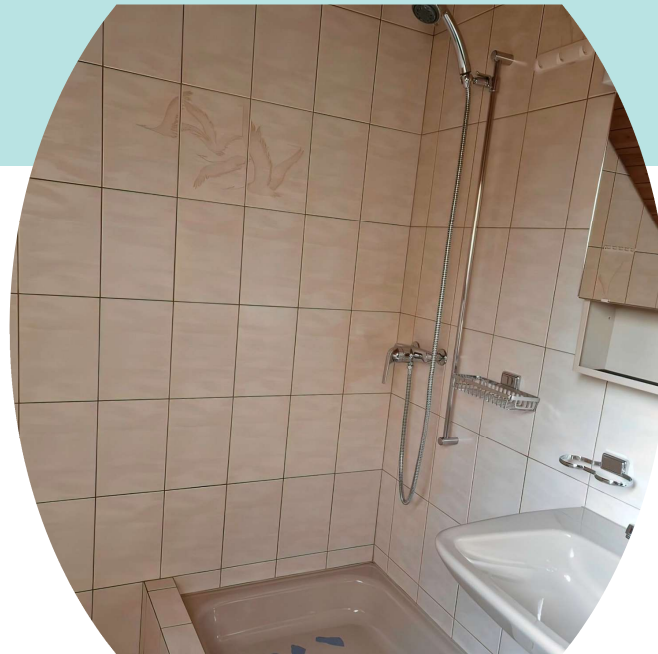
Abbildungen: Innenbereich Küche/Lager



Abbildungen: Werkstatt, Toiletten, Korridor, Küche



Abbildungen: Innenbereich Pächterwohnung



Abbildungen: Innenbereich 3.5-Zimmer-DW



Abbildungen: Innenbereich 3.5-Zimmer-DW

Wichtige Informationen und deren Verwendung

Wichtige Informationen

Der heutige Eigentümer hat den Restaurationsbetrieb jahrelang sehr erfolgreich betrieben, weshalb er auch aus Altersgründen eine Neuverpachtung eingegangen ist. Nun möchte er aber die gesamte Liegenschaft aus Flexibilitäts- und Verantwortungsgründen gesamthaft abgeben. Dies ist also eine Chance für dynamische, innovative, verantwortungsvolle und tatenkräftige neue Eigentümer etwas «Neues und Erfolgreiches» zu bewirken !!

Verwendungszweck der Dokumentation

Diese Dokumentation ist nur für den Empfänger bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist untersagt und verpflichtet zu Schadenersatz.

Weiterführende Informationen

Bei ernsthaftem Kaufinteresse können zusätzliche Informationen, wie der vollständige Grundbuchauszug, den Gebäudeversicherungsausweis sowie der «ÖREB-Beschränkungen» gerne separat zur Verfügung gestellt werden.

Selbstverständlich kann auch eine Ortsbesichtigung nach Absprache mit dem und Verantwortlichen Mariano Mottola (Koordinaten siehe letzte Seite) und Eigentümer durchgeführt werden.

Gewährsansprüche

Alle **Angaben sind ohne Gewähr** und basieren ausschliesslich auf **Informationen und Unterlagen**, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen **keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität** dieser Angaben. Selbstverständlich ist Irrtum vorbehalten.

Zudem verweisen wir auf unsere **allgemeinen Geschäftsbedingungen** (siehe unter www.fimmot.ch), welche immer die Basis jeglicher Geschäftsbeziehungen der fimmot Finanz & Immobilien GmbH ist.

Ihr Kontakt



fimmot
FINANZ & IMMOBILIEN GMBH

fimmot Finanz & Immobilien GmbH

Mariano Mottola | Geschäftsinhaber

Unterstieg 8, 8222 Beringen

052 685 27 10

Email: mottola@fimmot.ch oder auf www.fimmot.ch