

Exposé: Hochwertige 4.5-Zimmer- Wohnung

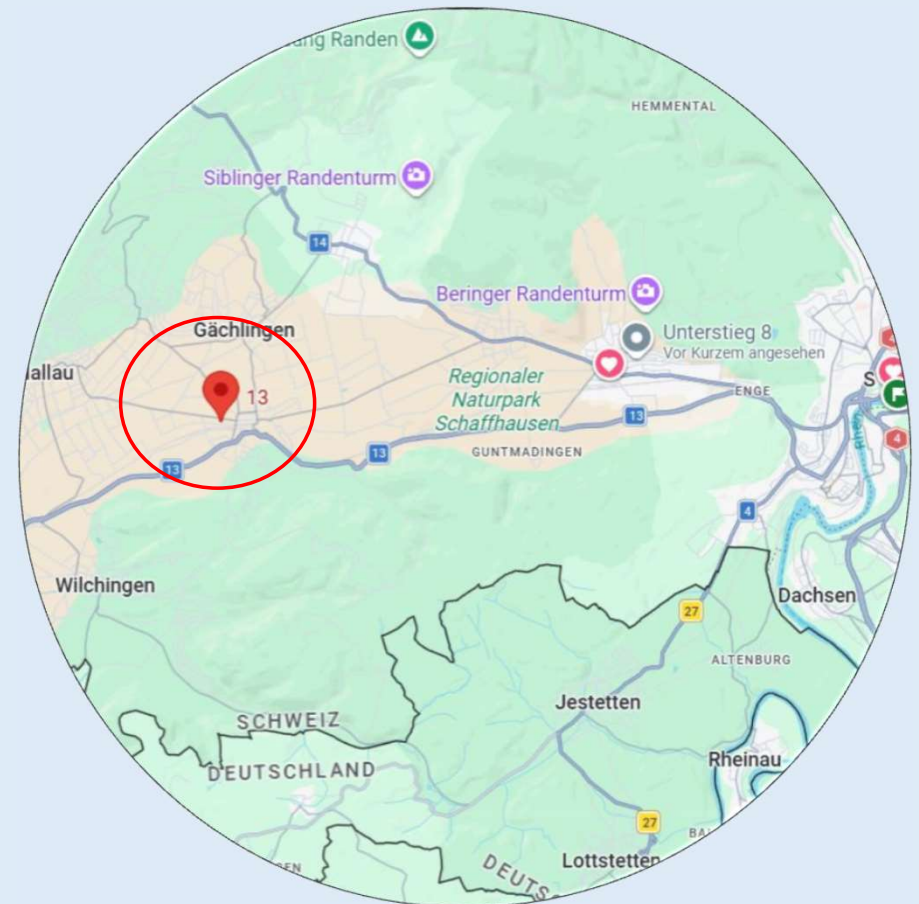
Hallauerstrasse 13
8213 Neunkirch



Makrolage Neunkirch (SH)

Neunkirch ist gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Schaffhausen. Diese zählt 81'280 Einwohner (2025) und 37'192 Haushalte (2024). Die Gemeinde Neunkirch selber hat 2'704 Einwohner (2025), verteilt auf 1'192 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.23 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 56 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 25.4% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 41.4% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 33.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.2%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stark gesunken. Die Gemeinde Neunkirch weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 159 Betriebe mit 917 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 9 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 102 Beschäftigten seit 2012. Von den 720.5 vollzeitäquivalenten Stellen sind 48.5 (7%) im 1. Sektor, 325 (45%) im Industrie- und 347.1 (48%) im Dienstleistungssektor. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Neunkirch aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Schaffhausen (26 Min.), Winterthur (52 Min.) und Frauenfeld (57 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Schaffhausen (16 Min.), Winterthur (48 Min.) und Zürich (69 Min.). Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 1'333 Wohneinheiten auf, wovon 488 Einfamilienhäuser und 845 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 36.6% im landesweiten Vergleich (21.1%) stark überdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 18 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 1.47% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 0.98% im landesweiten Vergleich (1%) durchschnittlich. Dies entspricht 13 Wohneinheiten, wovon 85% Altbauten und 23% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 28 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Neunkirch von einer Zusatznachfrage von 2 Wohnungen (pro Jahr: 0) auszugehen. Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Neunkirch liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) bei den EFH bei 8'622 CHF/m², bei den EWG bei 6'592 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 231 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 440 - 610 CHF/m² und für ein typisches MFH 470 - 975 CHF/m² (EWG) bzw. 135 - 615 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich niedrig. In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Schaffhausen um 26% zugelegt (Bauland für EFH: 35.7%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 27.3% (Bauland für MFH mit EWG: 38%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 16.1% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 31%). Der Markt der Gemeinde Neunkirch ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet. Quelle:

Quelle: Fahrländer & Partner, Raumplanung, Zürich



Mikrolage Hallauerstrasse 13

Bei der Adresse Hallauerstrasse 13 in der Gemeinde Neunkirch handelt es sich gemäss Mikro-Lagering von FPRE um eine **recht gute Mikrolage** für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0).

Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und eingeschränkte Aussicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Der Standort liegt in der Mischzone. Das Image für Wohnnutzungen ist **gut**, es handelt sich um eine **recht gute** Lage.

Die unmittelbare Umgebung ist zumindest zum Teil Neubaugebiet, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit nach 2010 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 44% am stärksten vertreten.

Im Umkreis von 300 Metern ist ein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Coop und liegt rund 190 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 10 Kilometer entfernt. In **Gehdistanz sind 3 Dienstleister** (Bank, Post, usw.) sowie 0 Restaurants zu finden. Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht in Fussdistanz und sind nur mit Auto erreichbar. Naherholungsgebiete liegen teilweise in der Nähe. Der nächste Wald liegt rund 1.1 Kilometer entfernt.

Die Lage bietet in **ziemlich unmittelbarer Nähe Anbindung** im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 48 und bei Nacht mit 39 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Zusammenfassend:

Eine **recht attraktive Mikrolage** mit **guten öffentlichen Anbindungen** in der Nähe und gute Anbindung am Strassennetz !



Situationsplan – gis.sh.ch



GB-Nr. 1724, Plan-Nr.1

(Hauptparzelle)

Versicherungs-Nr. 762

Massstab: 1: 500

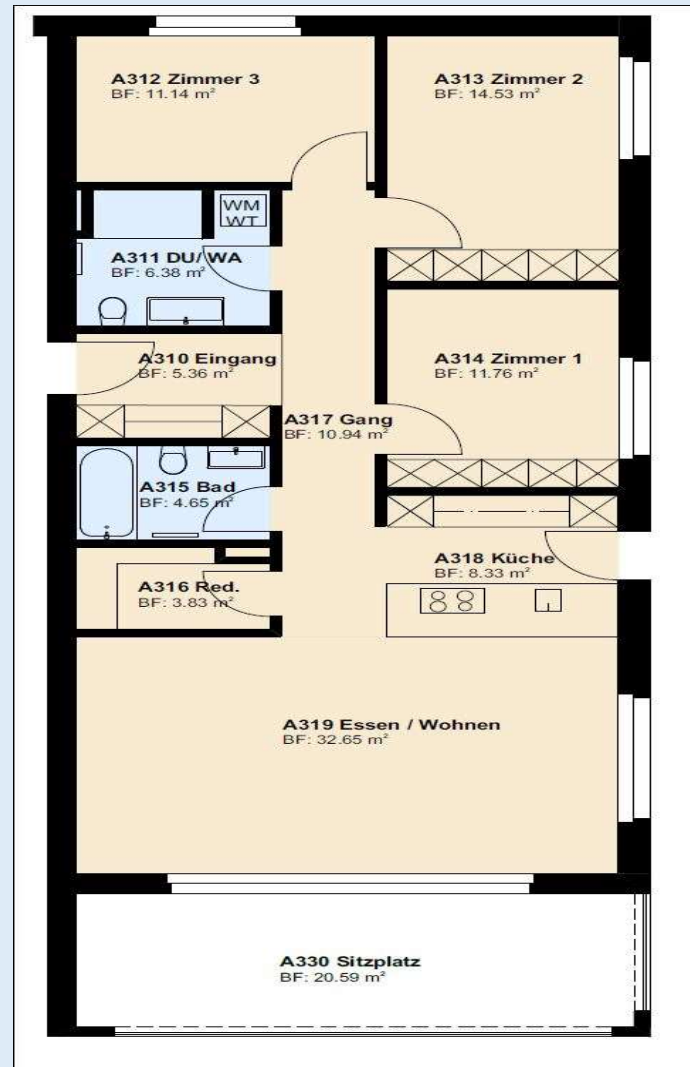
- Verschnitt Bodenabdeckung mit Grundstück:
- Total Grundstücksfläche 3'036 m²
- Gebäudefläche 608 m²
- Gartenanlage 1705 m²
- Befestigte Fläche (Erschliessung) 621 m²
- Kleine Nebenbauten 96 m²
- Industrie Gewerbe 6 m²
- Total Kubatur ca. MFH 6550 m³
- Total Kubatur UG ca. 1200 m³
- Total Kubatur Autoeinstellhalle 3400 m³
- Velohaus Ost/WEST 340 m³
- Versicherungsneuwert: CHF 6'223'000.00

(Stand 9. Januar 2018)

Objektbeschreibung

Objekt MFH	Das Mehrfamilienhaus ist in Massivbauweise im Jahr 2017 gebaut. Boden, Aussenwände und Decken aus Stahlbeton. Boden in Tiefgarage und Kellerräume mit Zementüberzug. Innenwände aus Kalksandstein vollfülig gemauert. Wärmdämmung unter Bodenplatte und Aussenseite. Aussenwände mit 17.5 cm Backstein oder 18 cm Betonwände. Aussendämmung mit Mineralwolle mit Stärke von 22 cm. Innenwände mit 12 cm Backstein und 2-schalige Wände zwischen den Wohnungen. Alle Räume innerhalb des Dämmperimeters sind mit Fenster 3-fach Isolierverglasung aus Holz-Metallfenster ausgestattet. Die Spenglerarbeiten für Rinnen und Ablaufrohre sind aus Chromstahl.
Heizungsanlage	Wärmeerzeugung aus Luft-Wasser-Wärmepumpe.
Wärmeabgabe	Bodenheizung mit Einzelregulierung und Wärmezähler
Lüftung	Komfortlüftung mit Zuluft in den Haupträumen Wohn- und Schlafzimmer. Abluft in Küche, Bäder und Abstellräumen.
Innenausbau	Die Wohnung im 2. OG ist mit einem Aufzug 140 cm x 110 cm Kabine und Haupttreppenhaus erschlossen.
4.5-Zimmer-Whg.	Die Bodenbeläge sind aus Keramikfliesen mit Holzoptik in Grautönen. Wände sind mit Grundputz und Fertigabrieb verarbeitet. Nasszellen alle mit Keramikfliesen am Boden und Wände ausgestattet. Selbstverständlich gehört zur Ausstattung Waschmaschine/Tumbler-Turm.
Küche	Hochwertige Küche mit V-Zug-Geräte und Kochinsel in der Mitte.
Wohnfläche	Total Wohnfläche (BF) beträgt ca. 109.65 m² (siehe beil. Grundrissplan) und die Aussennutzfläche (ANF) für den Balkon/Terrasse beträgt 21.24 m²
Balkon/Terrasse	Heute sind hochwertige Aussenräume immer mehr ein Muss: Genau dies bietet die nach Süden ausgerichtete Balkon mit ca. 21 m² Fläche.
Das erwartet Sie	Eine sehr schön konzipierte, sehr gepflegte und farblich stilvolle abgestimmte sowie altersgerechte 4.5-Zimmer-Wohnung spricht sowohl ein älteres oder jüngeres Ehepaar an. Könnte jedoch auch für eine Familie mit 2 Kindern eine schöne Bleibe sein, was für die Flexibilität des Gesamtkonzepts spricht.

Sehr schöner und linearer Grundriss.....



Einige Fotos....



Einige Impressionen....



Einige Impressionen....



Einige Impressionen....



Einige Impressionen....



Einige Impressionen....



Weitere Fotos und Impressionen 4.5-Zimmer-Wohnung

[Link Fotos: https://chk.me/rvy5cER](https://chk.me/rvy5cER)



Wichtige Informationen und deren Verwendung

Preisvorstellungen:

CHF 835'000.00 (für 4.5-Zimmer-Wohnung)

Zuzüglich 2 Einstellplätze in Tiefgarage für je CHF 30'000.00

Besonderes und werthaltig:

Eibauschränke in Zimmer 1 und 2, Garderobe und Reduit (siehe auch unter Grundriss).

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 die «ÖREB-Beschränkungen» gerne separat zur Verfügung gestellt werden.

Deshalb werden Ortsbesichtigung nur bei konkretem Interesse und nach Absprache mit dem Verantwortlichen Mariano Mottola (Koordinaten siehe letzte Seite) und der Eigentümerin 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

Stand Aktualität: 05.09.2025