



**immochef**<sup>®</sup>

PERSÖNLICH. KOMPETENT. ZUVERLÄSSIG.

Grosse 5.5-Zimmer Doppelhaushälfte  
Abendstrasse 11, 8217 Wilchingen

# INHALT

03

Lage

06

Beschreibung

08

Daten im Überblick

10

Raumangebot

11

Impressionen

39

360 Grad Besichtigung

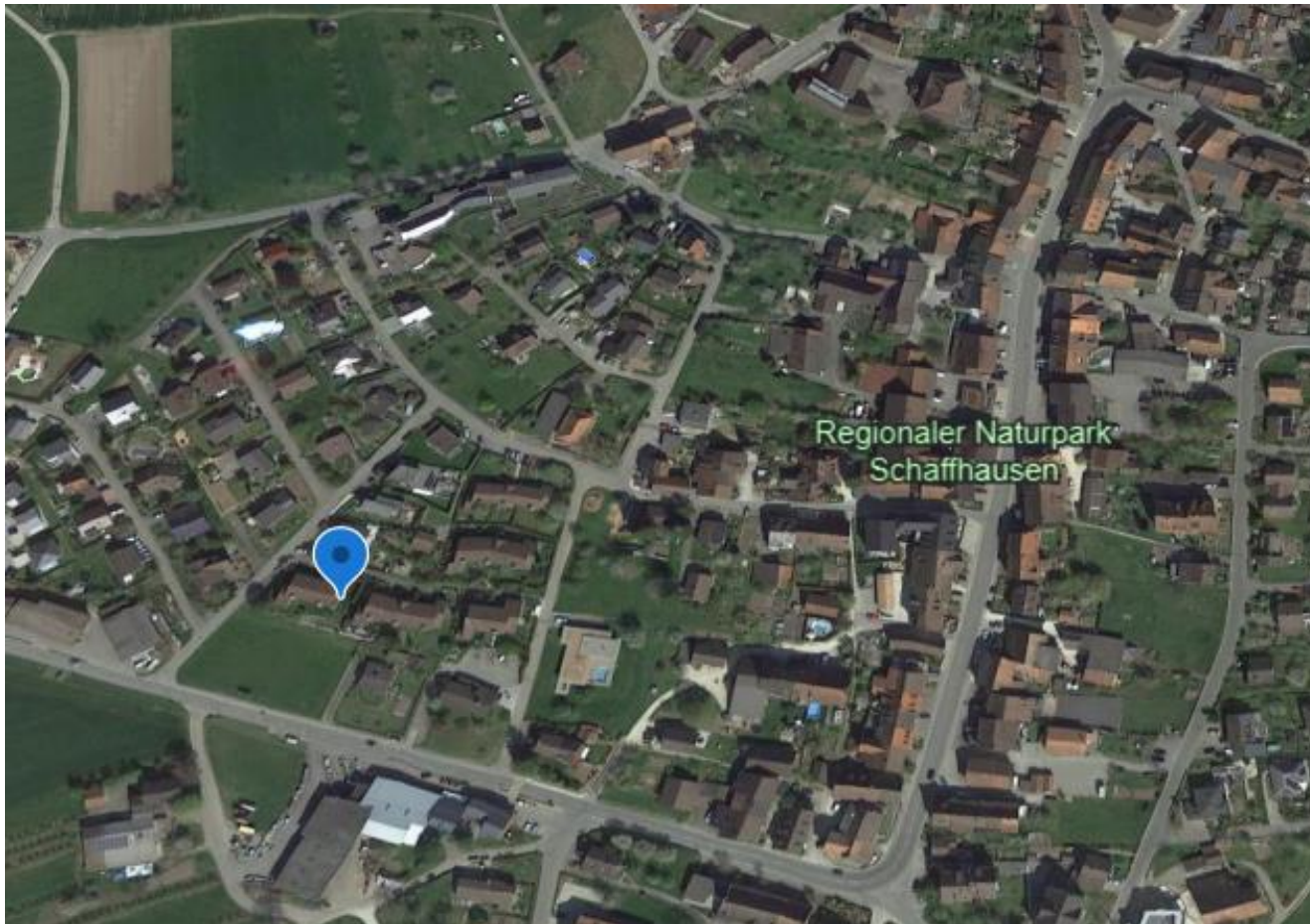
41

Grundrisse

42

Ihr Ansprechpartner





## LAGE

Die 5.5-Zimmer Doppelhaushälfte mit grossem Garten befindet sich in einem ruhigen und kinderfreundlichen Quartier an der Abendstrasse 11 im schönen Wilchingen (SH).

Eine Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten (Volg), die Badi Wilchingen, die Schul- und Sportanlagen, sowie der Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

# WILCHINGEN

Wilchingen, eine bezaubernde, malerische Gemeinde im Kanton Schaffhausen und Teil des Naturparks. Hier verschmelzen Tradition und Moderne zu einem harmonischen Lebensstil, der die Herzen der Bewohner prägt.

Das Dorf strahlt eine warme Gastfreundschaft aus, die in den liebevoll gepflegten Weinbergen und den malerischen Gassen spürbar ist.

Die Gründe, in Wilchingen zu leben, sind so vielfältig wie die Farben in den Weinbergen. Die hingebungsvolle Weintradition schafft nicht nur einzigartige lokale Aromen, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft, die sich um den Weinbau und die Erntezeit versammelt. Die Natur ist allgegenwärtig, von den frischen Frühlingsknospen über die sommerlichen Weinberge bis hin zu den goldenen Herbsttönen.

Wilchingen bietet Ruhe und Gelassenheit, während es gleichzeitig eine gute Anbindung an die Annehmlichkeiten der Region bietet. Die freundlichen Dorfbewohner schaffen eine unterstützende Gemeinschaft, in der Nachbarn sich noch kennen und sich gegenseitig helfen.

In dieser kleinen Oase des Klettgaus wird das Leben zum Genuss, sei es bei einem Spaziergang durch die Weinberge, einem Besuch der örtlichen Keltereien oder einem gemütlichen Abend in einem der top Restaurants. Wilchingen ist mehr als ein Ort zum Wohnen; es ist eine lebendige Leinwand, auf der die Schönheit der Natur und die Wärme der Gemeinschaft in jedem Augenblick erstrahlen. Hier zu leben bedeutet, Teil einer lebendigen Geschichte zu sein, während man gleichzeitig die Vorzüge eines modernen und ausgewogenen Lebensstils genießt.



**1'738**  
**Einwohner**

# WILCHINGEN



## Beschreibung

Herzlich willkommen in Wilchingen, wo sich die perfekte Symbiose von Raum, Komfort und Eleganz in Form einer einladenden **5.5-Zimmer Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1990** präsentiert. Mit einer grosszügigen Nettowohnfläche von 205 m<sup>2</sup> und einem idyllischen **Grundstück von 536 m<sup>2</sup>**, bietet dieses Anwesen eine harmonische Verbindung von zeitloser Architektur und modernem Wohngefühl.

Das gepflegte und laufend modernisierte Haus erstreckt sich über drei Etagen. Bereits nach dem Eintreten in das beeindruckende **Erdgeschoss** mit offenem Grundriss fühlen Sie sich zu Hause angekommen. Durch das Entrée mit Garderobe und Gäste-Toilette gelangen Sie zum offenen Essbereich mit Blick in die moderne Küche, ausgestattet mit einer traumhaften Kochinsel und hochwertigen V-Zug Markengeräten. Von hier gelangen Sie über zwei Stufen in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einem einladenden Cheminée für heimelige Stunden, besonders in der kalten Jahreszeit. Der Blick in den Garten und die Natur ist von hier aus besonders schön.

**Apropos Garten.** Über den gedeckten Sitzplatz erhalten Sie Zugang zum nächsten Highlight, dem malerischen Garten mit romantisch angelegtem Brunnen. Im Sommer werden Sie hier bei ganztägiger Besonnung wunderschöne Stunden im Freien geniessen und sich fühlen, als seien Sie in den Ferien.

Das **Obergeschoss** erwartet Sie mit drei gemütlichen Schlafzimmern, die durch ein stilvolles Badezimmer verbunden sind. Das moderne Bad mit WC verfügt über eine grosse Badewanne, eine schwellenlose Dusche mit Regenbrause sowie zwei einzelnen Lavabos. Vom Elternschlafzimmer haben Sie direkten Zugang auf den überdachten Balkon, welcher Ihnen einen erholsamen Ausblick auf die grüne Umgebung bietet.

Das **Untergeschoss** überrascht mit einer privaten Wellness-Oase, bestehend aus einer Sauna und einer grossen Dusche für die verdiente Abkühlung danach. In den angrenzenden Räumlichkeiten befindet sich einerseits der Heizraum (Fernwärme, Holzhackschnitzel), wie auch die Waschküche mit modernstem Tumbler und Waschmaschine von V-ZUG (ADORA).

## Beschreibung

Das **Dachgeschoss** des Hauses verfügt über einen riesigen und offenen Dachraum, welcher Ihnen die vielfältigsten Nutzungsmöglichkeiten offenlässt. Eine Bar mit Lavabo und fließendem Wasser sind bereits installiert. Ein praktischer Nebenraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Dachschrägen mit den sichtbaren Holzbalken verleihen dem Dachgeschoss sehr viel Charme.

Zu diesem schmucken Anwesen gehört auch ein separates Kellerabteil in den Gemeinschaftsräumen, ein Tiefgaragenplatz und ein weiterer Aussenparkplatz. Dank laufend durchgeführten Renovationen, befindet sich das Haus in tadellosem und sehr gepflegtem Zustand.

Die familienfreundliche Lage dieses Hauses zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zu Kindergarten und Schule aus, was es zu einem idealen Zuhause für Familien macht. Es eignet sich für alle, die dem Alltagsstress entfliehen möchten, die Natur schätzen und Wert auf ein gepflegtes und ruhiges Wohnambiente legen.

Tauchen Sie ein in ein Leben voller Annehmlichkeiten und Stil – dieses einzigartige Anwesen in Wilchingen erwartet Sie mit offenen Armen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem exklusiven Angebot begeistern.

## DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar
Objektnummer	SH-11
Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	Abendstrasse 11 8217 Wilchingen
Baujahr	1990
Nettowohnfläche	Ca. 205 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	536 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Nasszellen	2 + separate Gästetoilette
Heizungssystem	Fernwärme (Holzhackschnitzel)
Wärmeverteilung	Bodenheizung, teilw. Radiatoren
Parkierung	1 Tiefgaragenplatz 1 Aussenparkplatz
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung



Kaufpreis  
**1'135'000.- CHF**  
**Inkl. Tiefgaragenplatz &  
Aussenparkplatz**



## Weitere Informationen



Grundbuch Nummer	1436, 26 + 1561
Renovationen 2021 45'000.- CHF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerung Elektroinstallation</li> <li>- Ersatz der Lamellenstoren</li> <li>- Gäste-Toilette komplett neu</li> <li>- Diverse Garten-Neuanlagen</li> <li>- Diverse Malerarbeiten</li> </ul>
Renovationen 2022 70'000.- CHF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Plattenbeläge</li> <li>- Diverse Malerarbeiten</li> <li>- Sanierung Sanitärräume</li> <li>- Insektenschutz</li> <li>- Komplett neue Küche</li> </ul>
Erneuerungsfond	Stand Juni 2023: 3'500.- CHF Es sind aktuell keine Gemeinschafts-Projekte oder speziellen Ausgaben geplant
Handänderungskosten	50 % Verkäufer 50 % Käufer

# RAUMANGEBOT

<b>Untergeschoss</b>	<b>ca. Fläche m<sup>2</sup></b>
Heizraum	8.6
Waschküche	10.3
Sauna	15

<b>Obergeschoss</b>	<b>ca. Fläche m<sup>2</sup></b>
Zimmer 1	20
Zimmer 2	19
Zimmer 3	20
Badezimmer mit Badewanne und Dusche	11.5

<b>Erdgeschoss</b>	<b>ca. Fläche m<sup>2</sup></b>
Gästetoilette	2.5
Essen	12
Küche	10.5
Wohnzimmer	36.5

<b>Dachgeschoss</b>	<b>ca. Fläche m<sup>2</sup></b>
Zimmer 4 mit Dachschrägen	47
Estrich (Neben- und Stauraum)	13

# IMPRESSIONEN

Aussenansicht



# IMPRESSIONEN

Aussenansicht, Garten



# IMPRESSIONEN

Aussenansicht, Garten



# IMPRESSIONEN

Aussenansicht, Garten



# IMPRESSIONEN

Entrée



# IMPRESSIONEN

Gästetoilette





# IMPRESSIONEN

Entrée, Essen, Küche, Zugang zum gedeckten Sitzplatz & Garten



# IMPRESSIONEN

Essen, Küche mit Zugang zum gedeckten Sitzplatz & Garten



# IMPRESSIONEN

Essen, Küche mit Zugang zum gedeckten Sitzplatz & Garten



# IMPRESSSIONEN

Moderne Küche mit neusten Markengeräten von V-Zug



# IMPRESSIONEN

Wohnzimmer mit Cheminée



# IMPRESSIONEN

Wohnzimmer mit Cheminée (Hallbetage)



# IMPRESSIONEN

Zimmer 1 (Eltern) mit Zugang zum überdachten Balkon



# IMPRESSIONEN

Zimmer 1 (Eltern) mit Zugang zum überdachten Balkon





# IMPRESSIONEN

Obergeschoss, Überdeckter Sitzplatz mit Gartenblick



# IMPRESSIONEN

Zimmer 2



# IMPRESSIONEN

Zimmer 2



# IMPRESSIONEN

Badezimmer mit WC, 2 Lavabos, Badewanne & Dusche



# IMPRESSIONEN

Badezimmer mit WC, 2 Lavabos, Badewanne & Dusche



# IMPRESSIONEN

Zugang vom Obergeschoss ins offene Dachgeschoss



# IMPRESSIONEN

Offenes Dachgeschoss mit Bar & Lavabo



# IMPRESSIONEN

Offenes Dachgeschoss mit Bar & Lavabo





# IMPRESSIONEN

Offenes Dachgeschoss mit Bar & Lavabo



# IMPRESSIONEN

Nebenraum Dachgeschoss



# IMPRESSIONEN

Wellness im Untergeschoss mit Sauna, Lavabo & Dusche



# IMPRESSIONEN

Wellness im Untergeschoss mit Sauna, Lavabo & Dusche



# IMPRESSIONEN

Untergeschoss, Technik & Stauraum



# IMPRESSIONEN

Untergeschoss, Stau- und Waschraum mit Waschmaschine & Tumbler von V-Zug



# IMPRESSIONEN

Tiefgaragenparkplatz



VIRTUELLE 360 GRAD  
BESICHTIGUNG

## Virtuelle 360° Tour



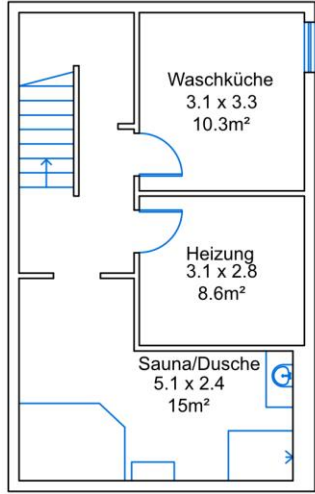
SCAN ME

Link: [www.immo-rundgang.ch/wilchingen](http://www.immo-rundgang.ch/wilchingen)

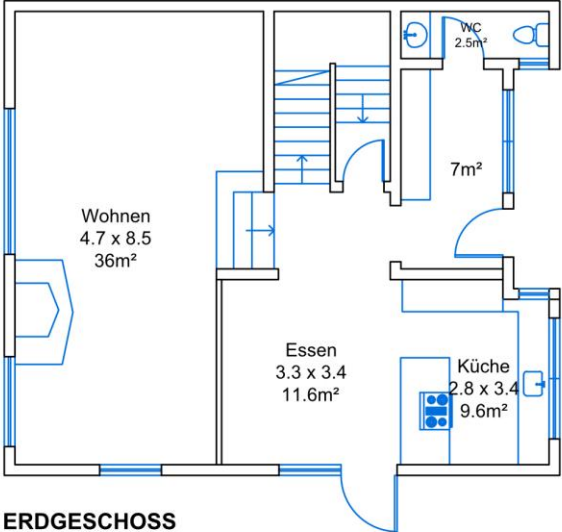


# Grundrisse

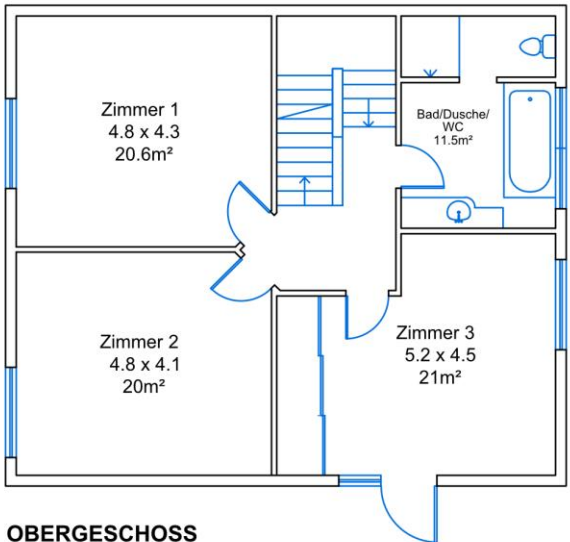
## Einfamilienhaus Wilchingen



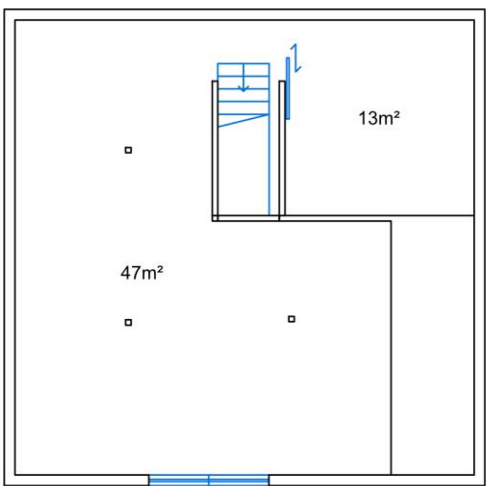
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



**immochef®**

IMMOBILIEN BERATUNG & VERKAUF

**Ihr Immobilien Experte in  
Schaffhausen. [immochef.ch](https://www.immochef.ch)**

**immochef®**

PERSÖNLICH. KOMPETENT. ZUVERLÄSSIG.

### Ihr Ansprechpartner

Simon Ott

T +41 52 551 10 10

M +41 79 414 84 89

[simon.ott@immochef.ch](mailto:simon.ott@immochef.ch)

Erlengasse 3

8240 Thayngen

Schweiz

[www.immochef.ch](https://www.immochef.ch)

# HAFTUNGSAUSSCHLUSS

## 1. Haftungsausschluss

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Informationen, Produktabbildungen und Visualisierungen sind unverbindlich. Das Exposé spiegelt den bei Drucklegung aktuellen Entwurfsstand wider.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit fehlerhaften, unrichtigen oder unvollständigen Angaben sind ausgeschlossen.

Bei allen Haftungsbeschränkungen bleibt die Haftung des Herausgebers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für sonstige Schäden, die auf einer mindestens grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Herausgebers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen, unberührt.

Bei allen Grundrissen handelt es sich um Beispiele, die nicht zwingend massstabsgetreu sind. Flächen sind ausschliesslich mit Circa-Grössen angegeben. Massgeblich ist nur der jeweils beurkundete Kaufvertrag.

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs und nur als Gestaltungsbeispiel zu verstehen.

## 2. Bildnachweis

Die Rechte der Objektfotos obliegen allein dem unter Ansprechpartner genannten Eigentümer.

## 3. Verfasser/ Gerichtsstand

immochef | Erlengasse 3 | 8240 Thayngen  
Gerichtsstand: Schaffhausen