

Wir bringen Sie an die besten Adressen



## **Verkauf & Erstvermietung**

Schaffhauserstrasse 11, 8212 Neuhausen a. Rhf.

3.5 Zimmer Eigentums- & Mietwohnungen

**Attraktives Wohnen an zentraler  
Lage in Neuhausen am Rheinfall**



# Inhalt

Projektstandort	2
Das Projekt	6
Fakten	6
Eigentumswohnungen	7
Mietwohnungen	7
Parking	7
Umgebungsplan	8
Einstellhalle   Keller	10
Wohnung 001	12
Wohnung 002	13
Wohnung 101	14
Wohnung 102	15
Wohnung 103	16
Wohnung 201	17
Wohnung 202	18
Wohnung 203	19
Wohnung 301	20
Wohnung 302	21
Wohnung 303	22
Fassadenansichten	24
Kurzbaubeschrieb	26
Beratung & Vermittlung	30

Stand: 1. Februar 2021

Diese Dokumentation ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt, und darf ohne schriftliche Zustimmung der RITTER Immobilien Treuhand AG weder kopiert noch an Dritte weitergegeben werden. Änderungen und Abweichungen in diesem Beschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.

# Projektstandort

Schaffhauserstrasse 11, 8212 Neuhausen a. Rhf.

Das Rheinstädtchen Neuhausen am Rheinfluss ist Teil der Agglomeration Schaffhausen. Es wird umschlossen von der Kantonshauptstadt Schaffhausen, dem Rhein mit dem bekannten Rheinfluss, den Höhenzügen des Neuhauser- und des Engewaldes, sowie dem flachen Gelände von Jestetten (Deutschland).

Die Stadt Neuhausen am Rheinfluss umfasst ca. 800 ha, wovon etwa 390 ha Wald sind. Neuhausen liegt auf 410 m ü. M. und zählt aktuell rund 10'500 Einwohner.

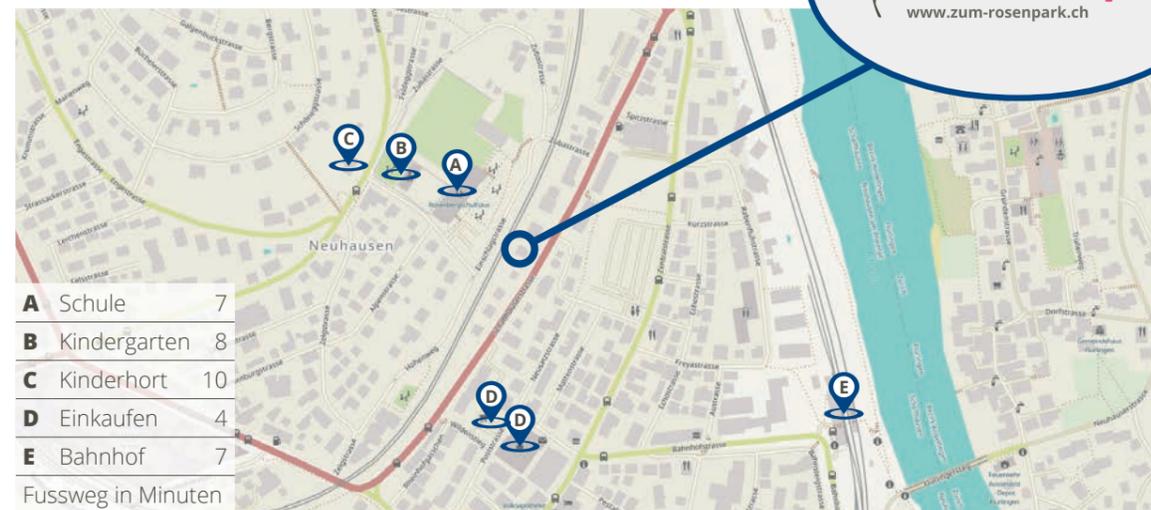
Neuhausen hat eine hervorragende Gesamtinfrastruktur zu bieten. Das lokale Gewerbe deckt praktisch alle

Branchen ab. Im Zentrum der Gemeinde befinden sich sämtliche Dienstleistungszentren wie Post, Banken, Versicherungen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Stadt Schaffhausen ist mit dem Bus oder Auto in wenigen Minuten erreichbar.

## Kennzahlen Gemeinde

<b>Einwohner</b>	10'500
<b>Steuerfuss Gemeinde</b>	98%
<b>Steuerfuss Kanton SH</b>	105%



## Nahe Zentren

<b>Schaffhausen</b>	6	5
<b>Bülach</b>	37	51
<b>Kloten</b>	42	63
<b>Winterthur</b>	38	48
<b>Zürich</b>	54	65
<b>Kreuzlingen</b>	57	81

Modellierte, mittlere Fahrzeit in Minuten

## Umliegende Gemeinden

<b>Flurlingen</b>	10	34
<b>Beringen</b>	13	17
<b>Feuerthalen</b>	14	25
<b>Laufen-Uhwiesen</b>	14	40
<b>Dachsen</b>	14	25
<b>Benken (ZH)</b>	15	39





**In unmittelbarer Nähe:  
Der Rheinfall**



## Das Projekt

An äusserst zentraler Wohnlage in Neuhausen entsteht die Wohnüberbauung «zum Rosenpark». Das sich im Bau befindliche Neubauprojekt bietet Ihnen insgesamt acht attraktive 3.5 Zimmer Mietwohnungen, sowie drei 3.5 Zimmer Attikawohnungen, welche zum Kauf angeboten werden. Eine hauseigene Einstellhalle mit 12 Einstellhallenplätzen sowie genügend Kellerräume runden das Angebot ab. Die Wohnungen sind per August 2021 bezugsbereit.

Sämtliche Wohnungen verfügen über grosszügige, sehr gut besonnte Balkone/Terrassen und bieten Ihnen mit Wohnflächen zwischen 82 bis 97 Quadratmeter genügend Platz und Wohnkomfort.

Neuhausen bietet Ihnen nebst dem Rheinfall allgemein

eine sehr gute Infrastruktur und ausreichend Naherholungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulhaus und Kindergarten, sowie zahlreiche Restaurants sind in kurzer Gehdistanz erreichbar. Dank der sehr guten ÖV Erschliessung eignen sich diese Wohnungen auch ideal für Pendler.

## Fakten

BEZUGSBEREIT AB AUGUST 2021

ZENTRALE LAGE

EINKAUFEN UND RESTAURANTS IN KURZER GEHDISTANZ

ATTRAKTIVE NAHERHOLUNGSMÖGLICHKEITEN

GUT ERSCHLOSSEN ANS VERKEHRSNETZ

## Mietwohnungen

Nr.	Etage	Lage	Zimmer	NWF	Sitzplatz	Balkon	Seite
001	EG	links	3.5 Zimmer	91.7 m <sup>2</sup>	46.4 m <sup>2</sup>	-	12
002	EG	rechts	3.5 Zimmer	81.7 m <sup>2</sup>	26.9 m <sup>2</sup>	-	13
101	1. OG	links	3.5 Zimmer	91.9 m <sup>2</sup>	-	45.2 m <sup>2</sup>	14
102	1. OG	rechts	3.5 Zimmer	81.7 m <sup>2</sup>	-	27.0 m <sup>2</sup>	15
103	1. OG	mitte	3.5 Zimmer	95.7 m <sup>2</sup>	41.4 m <sup>2</sup>	-	16
201	2. OG	links	3.5 Zimmer	91.9 m <sup>2</sup>	-	45.5 m <sup>2</sup>	17
202	2. OG	rechts	3.5 Zimmer	81.7 m <sup>2</sup>	-	27.3 m <sup>2</sup>	18
203	2. OG	mitte	3.5 Zimmer	95.7 m <sup>2</sup>	-	36.8 m <sup>2</sup>	19

## Eigentumswohnungen

Nr.	Etage	Lage	Zimmer	NWF	Sitzplatz	Balkon	Seite
301	Attika	links	3.5 Zimmer	91.9 m <sup>2</sup>	-	45.5 m <sup>2</sup>	20
302	Attika	rechts	3.5 Zimmer	81.7 m <sup>2</sup>	-	27.2 m <sup>2</sup>	21
303	Attika	mitte	3.5 Zimmer	95.7 m <sup>2</sup>	-	36.8 m <sup>2</sup>	22

## Parking

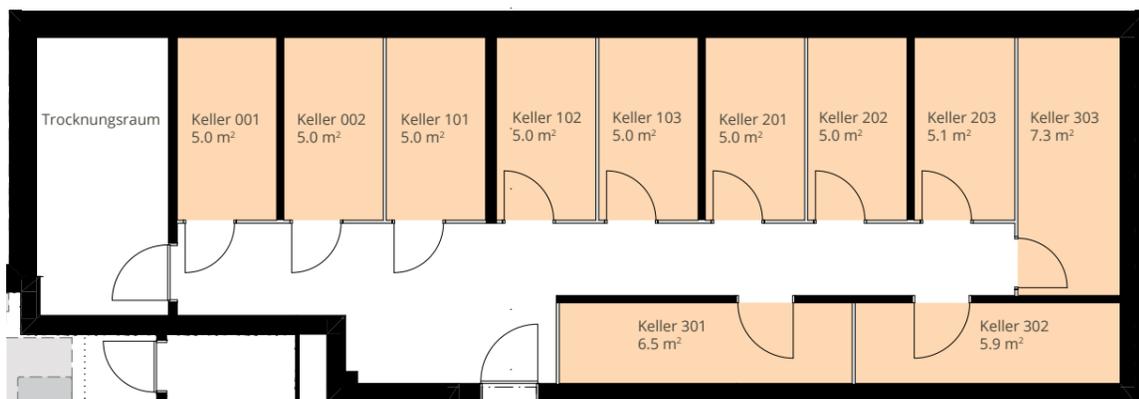
Nr.	Etage	Typ	Seite
EP1-11	UG	Einstellplatz	10/11



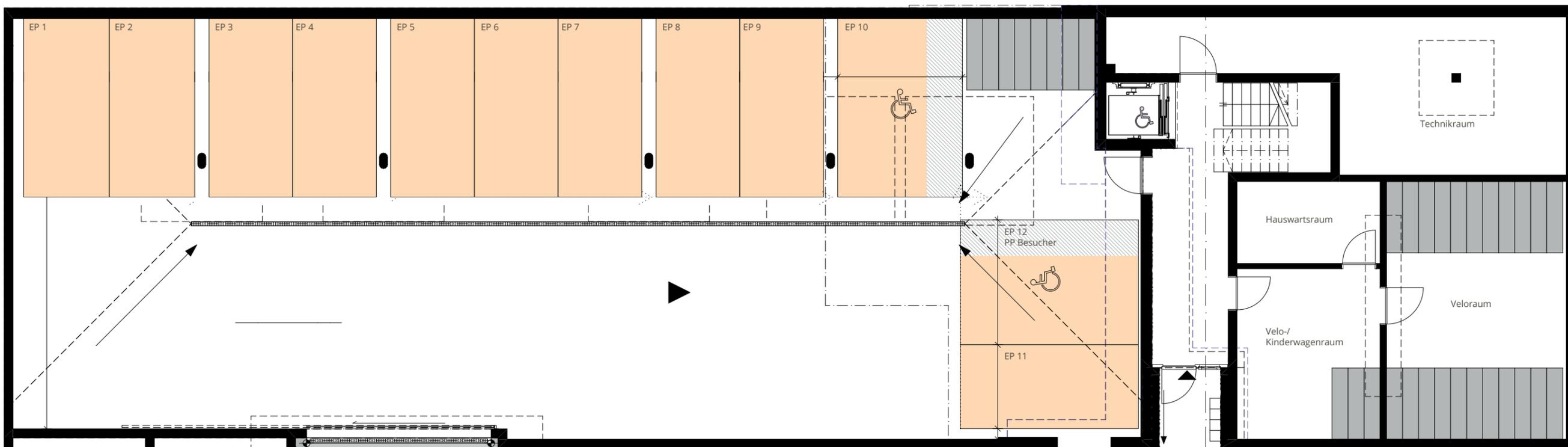


# Einstellhalle | Keller

## Keller (EG)



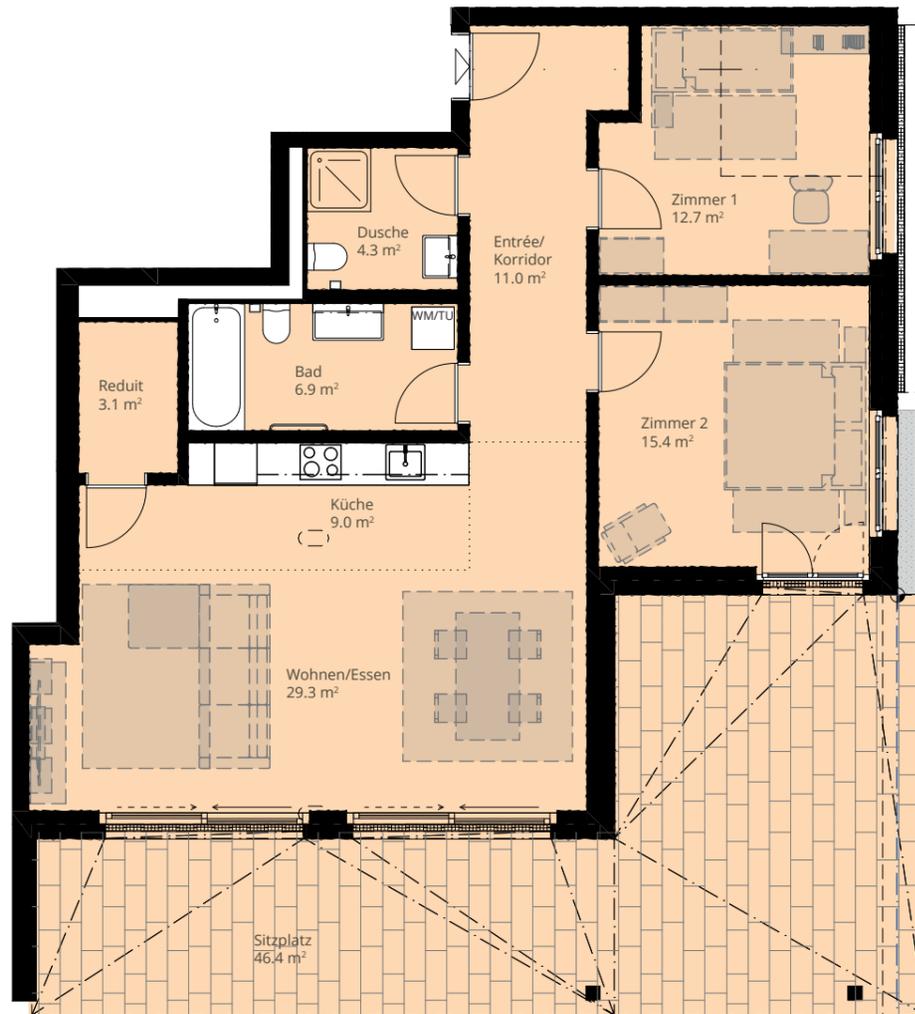
## Einstellhalle (UG)



# Wohnung 001

3.5 Zimmer | EG links

NWF 91.7 m<sup>2</sup>



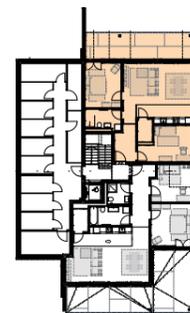
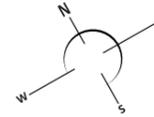
Schaffhauserstrasse

Wohnen/Essen	29.3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12.7 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15.4 m <sup>2</sup>
Küche	9.0 m <sup>2</sup>
Bad	6.9 m <sup>2</sup>
Dusche	4.3 m <sup>2</sup>
Reduit	3.1 m <sup>2</sup>
Entrée/Korridor	11.0 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	46.4 m <sup>2</sup>

# Wohnung 002

3.5 Zimmer | EG rechts

NWF 81.7 m<sup>2</sup>



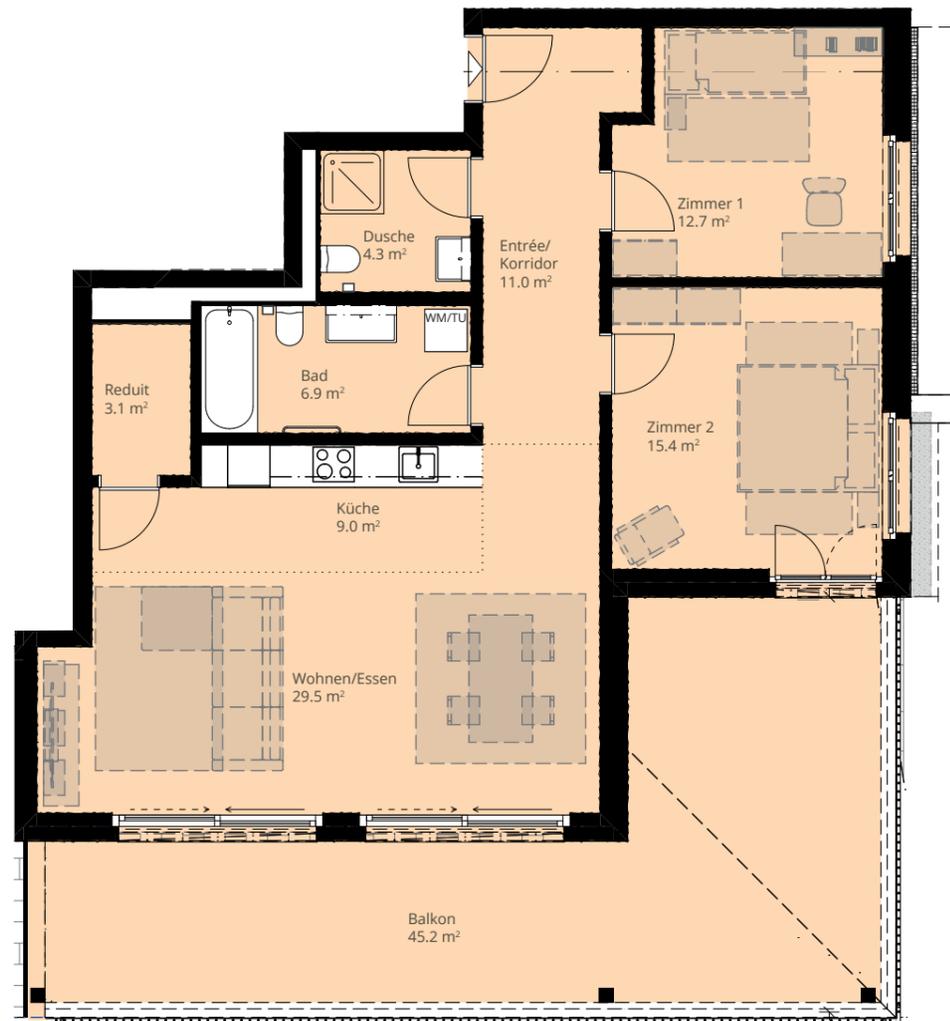
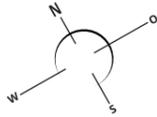
Schaffhauserstrasse

Wohnen/Essen	28.1 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.6 m <sup>2</sup>
Küche	8.5 m <sup>2</sup>
Dusche	6.3 m <sup>2</sup>
Reduit	3.1 m <sup>2</sup>
Entrée	6.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	26.9 m <sup>2</sup>

# Wohnung 101

3.5 Zimmer | 1. OG links

NWF 91.9 m<sup>2</sup>



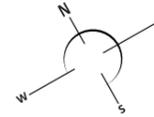
Schaffhauserstrasse

Wohnen/Essen	29.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12.7 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15.4 m <sup>2</sup>
Küche	9.0 m <sup>2</sup>
Bad	6.9 m <sup>2</sup>
Dusche	4.3 m <sup>2</sup>
Reduit	3.1 m <sup>2</sup>
Entrée/Korridor	11.0 m <sup>2</sup>
Balkon	45.2 m <sup>2</sup>

# Wohnung 102

3.5 Zimmer | 1. OG rechts

NWF 81.7 m<sup>2</sup>

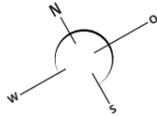


Schaffhauserstrasse

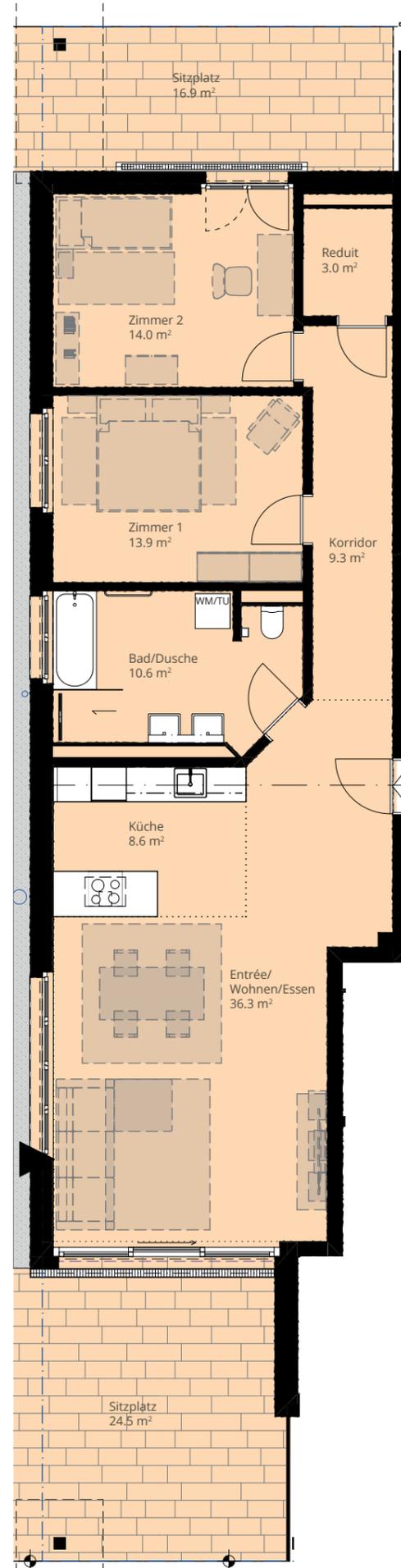
Wohnen/Essen	28.1 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.6 m <sup>2</sup>
Küche	8.5 m <sup>2</sup>
Dusche	6.3 m <sup>2</sup>
Reduit	3.1 m <sup>2</sup>
Entrée	6.6 m <sup>2</sup>
Balkon	27.0 m <sup>2</sup>

# Wohnung 103

3.5 Zimmer | 1. OG mitte  
NWF 95.7 m<sup>2</sup>



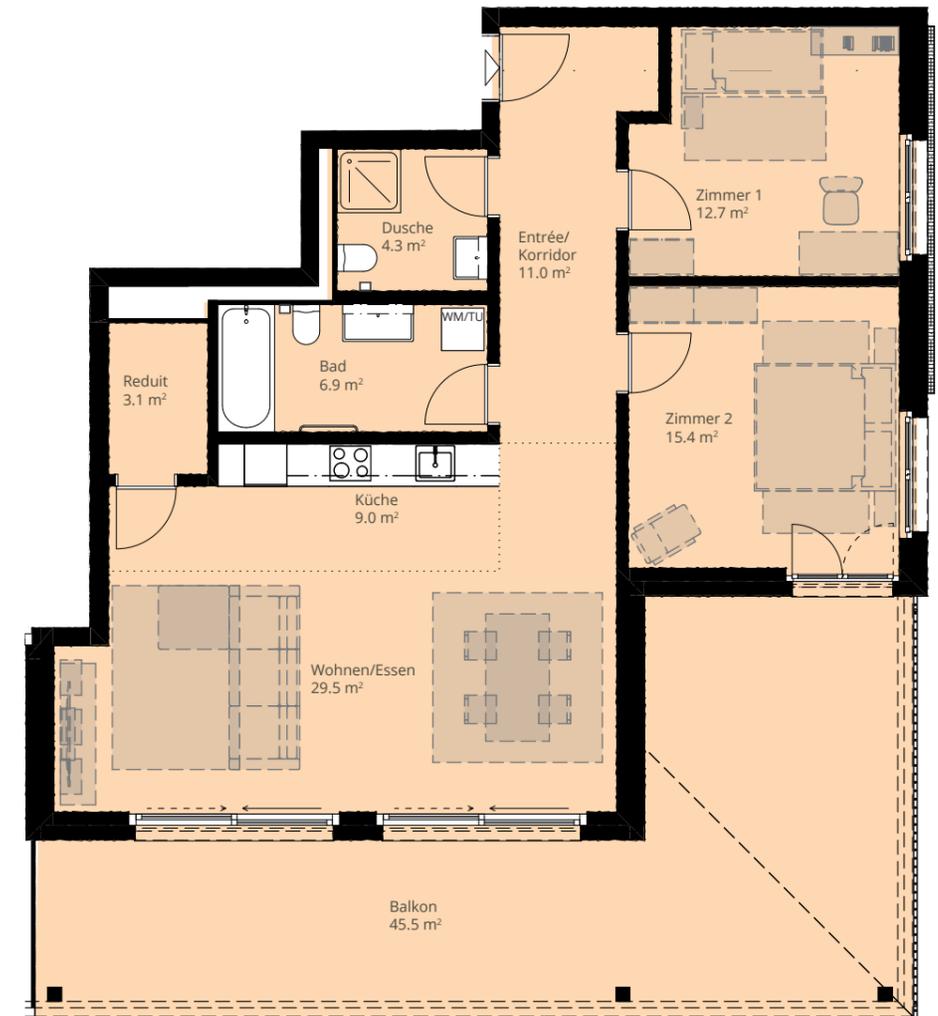
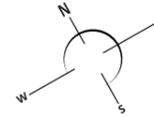
Entrée/Wohnen/Essen	36.3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13.9 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.0 m <sup>2</sup>
Küche	8.6 m <sup>2</sup>
Bad/Dusche	10.6 m <sup>2</sup>
Reduit	3.0 m <sup>2</sup>
Korridor	9.3 m <sup>2</sup>
Sitzplatz 1	24.5 m <sup>2</sup>
Sitzplatz 2	16.9 m <sup>2</sup>



Schaffhauserstrasse

# Wohnung 201

3.5 Zimmer | 2. OG links  
NWF 91.9 m<sup>2</sup>



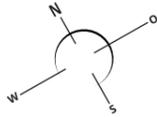
Schaffhauserstrasse

Wohnen/Essen	29.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12.7 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15.4 m <sup>2</sup>
Küche	9.0 m <sup>2</sup>
Bad	6.9 m <sup>2</sup>
Dusche	4.3 m <sup>2</sup>
Reduit	3.1 m <sup>2</sup>
Entrée/Korridor	11.0 m <sup>2</sup>
Balkon	45.5 m <sup>2</sup>

# Wohnung 202

3.5 Zimmer | 2. OG rechts

NWF 81.7 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen	28.1 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.6 m <sup>2</sup>
Küche	8.5 m <sup>2</sup>
Dusche	6.3 m <sup>2</sup>
Reduit	3.1 m <sup>2</sup>
Entrée	6.6 m <sup>2</sup>
Balkon	27.3 m <sup>2</sup>

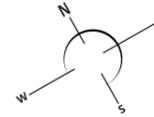


Schaffhauserstrasse

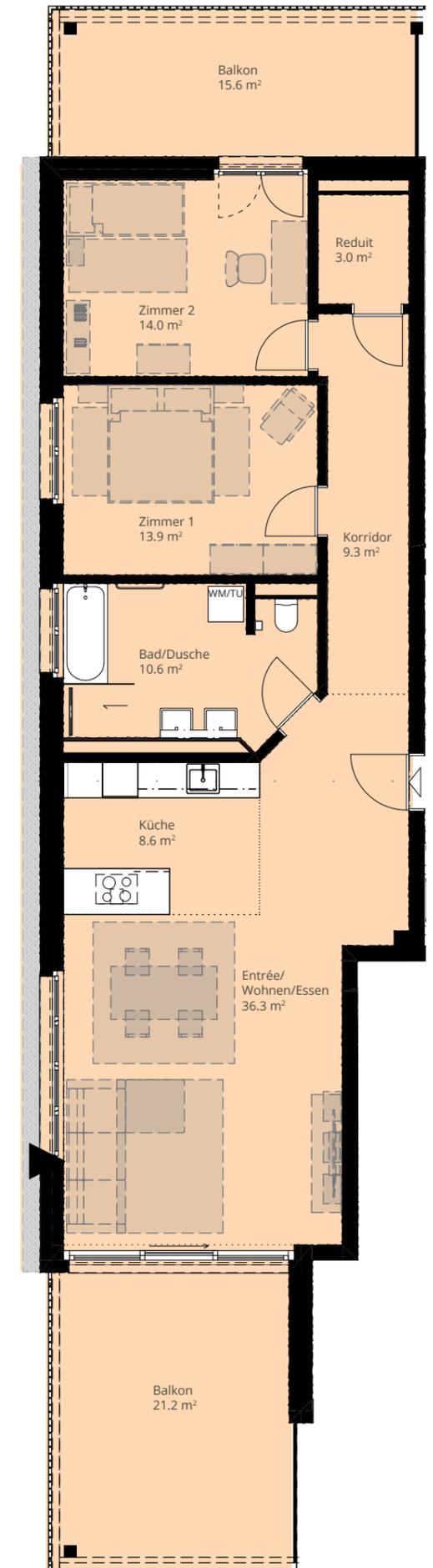
# Wohnung 203

3.5 Zimmer | 2. OG mitte

NWF 95.7 m<sup>2</sup>



Entrée/Wohnen/Essen	36.3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13.9 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.0 m <sup>2</sup>
Küche	8.6 m <sup>2</sup>
Bad/Dusche	10.6 m <sup>2</sup>
Reduit	3.0 m <sup>2</sup>
Korridor	9.3 m <sup>2</sup>
Balkon 1	21.2 m <sup>2</sup>
Balkon 2	15.6 m <sup>2</sup>

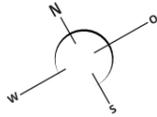


Schaffhauserstrasse

# Wohnung 301

3.5 Zimmer | Attika links

NWF 91.9 m<sup>2</sup>



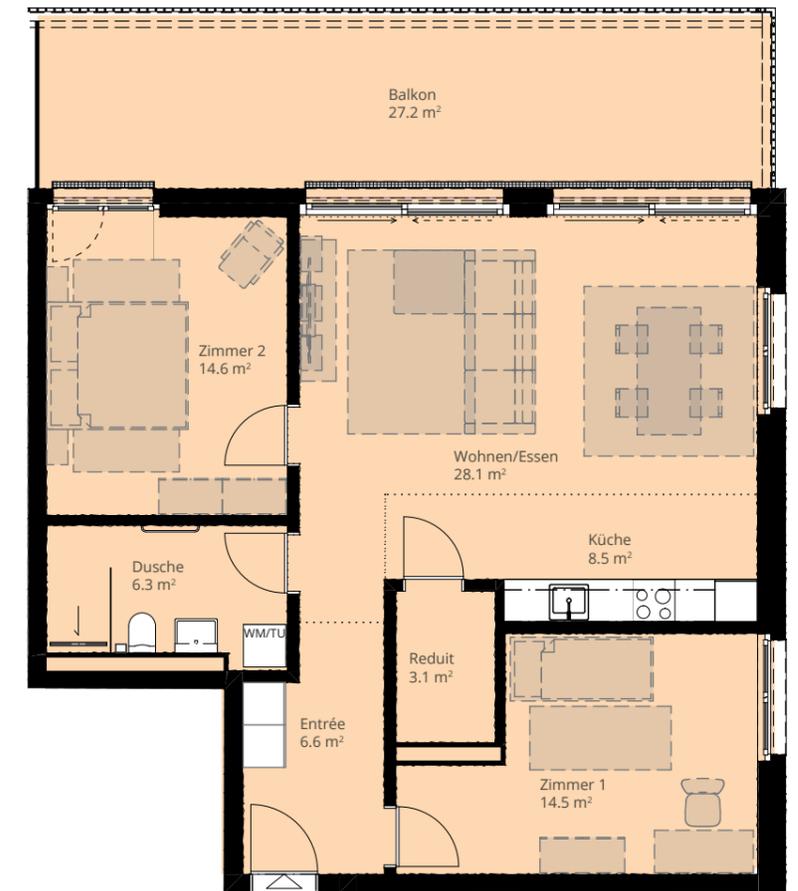
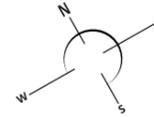
Schaffhauserstrasse

Wohnen/Essen	29.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12.7 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15.4 m <sup>2</sup>
Küche	9.0 m <sup>2</sup>
Bad	6.9 m <sup>2</sup>
Dusche	4.3 m <sup>2</sup>
Reduit	3.1 m <sup>2</sup>
Entrée/Korridor	11.0 m <sup>2</sup>
Balkon	45.5 m <sup>2</sup>

# Wohnung 302

3.5 Zimmer | Attika rechts

NWF 81.7 m<sup>2</sup>

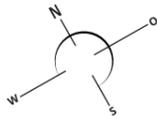


Schaffhauserstrasse

Wohnen/Essen	28.1 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14.5 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.6 m <sup>2</sup>
Küche	8.5 m <sup>2</sup>
Dusche	6.3 m <sup>2</sup>
Reduit	3.1 m <sup>2</sup>
Entrée	6.6 m <sup>2</sup>
Balkon	27.2 m <sup>2</sup>

# Wohnung 303

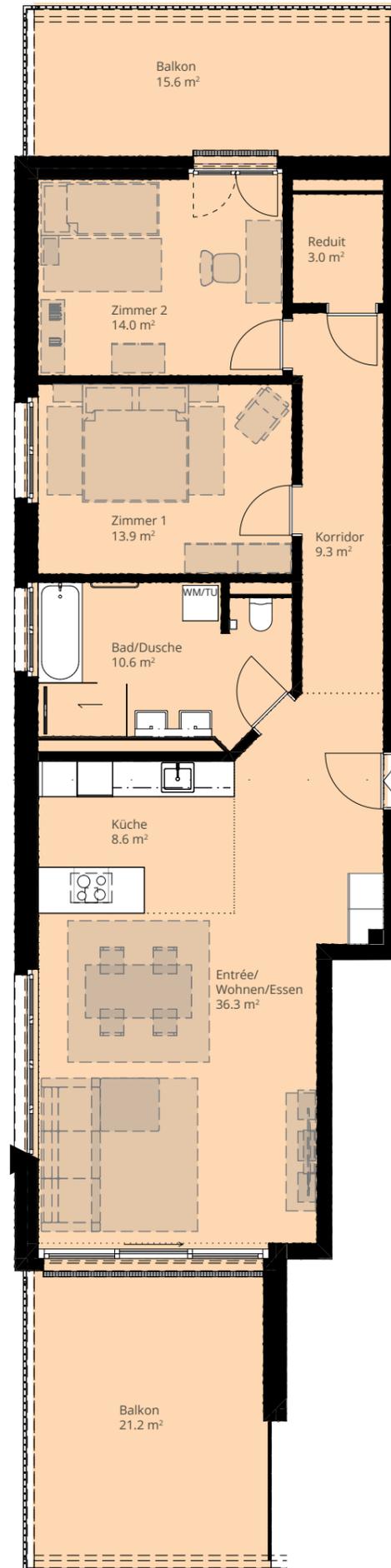
3.5 Zimmer | Attika mitte  
NWF 95.7 m<sup>2</sup>



Entrée/Wohnen/Essen	36.3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13.9 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.0 m <sup>2</sup>
Küche	8.6 m <sup>2</sup>
Bad/Dusche	10.6 m <sup>2</sup>
Reduit	3.0 m <sup>2</sup>
Korridor	9.3 m <sup>2</sup>
Balkon 1	21.2 m <sup>2</sup>
Balkon 2	15.6 m <sup>2</sup>



Schaffhauserstrasse

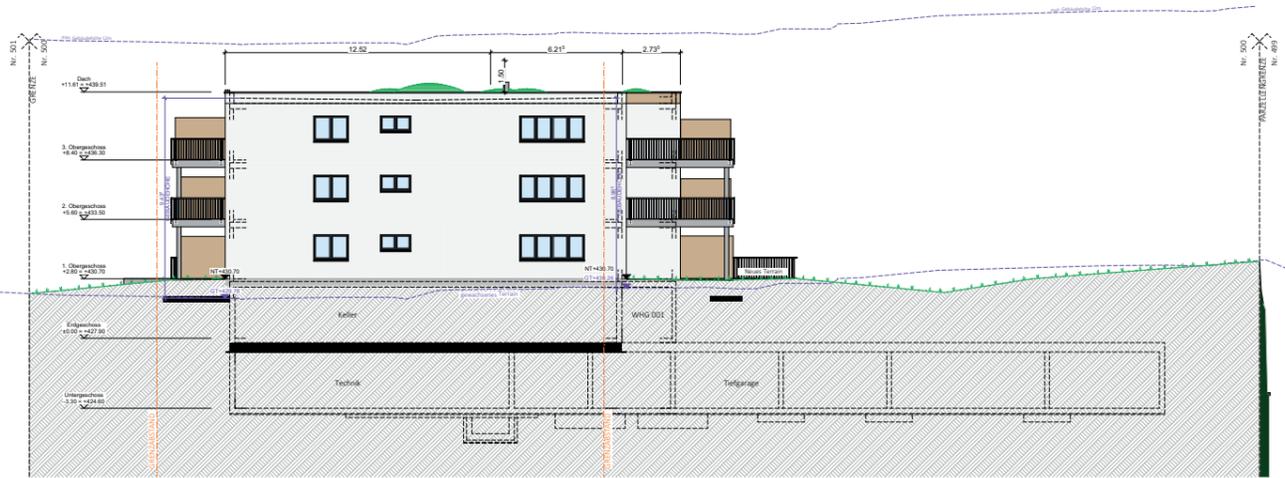


Ausblick 2. OG

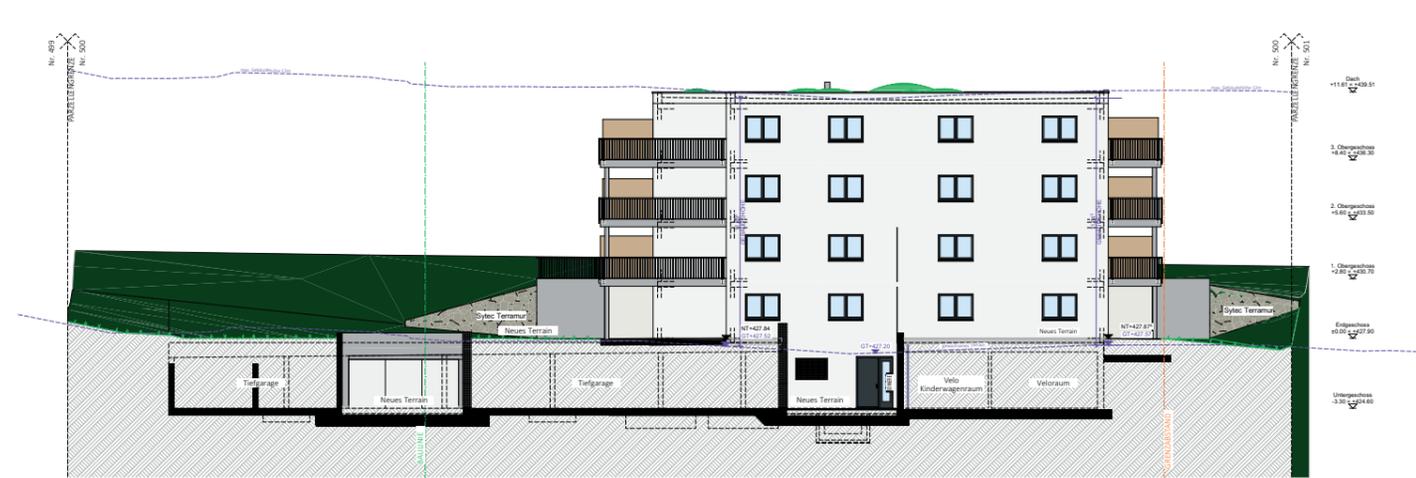


# Fassadenansichten

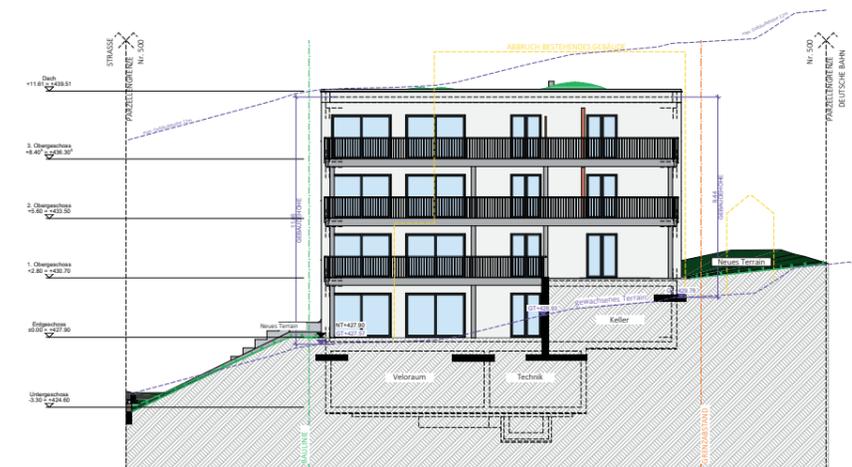
## Nord-West Fassade



## Süd-Ost Fassade



## Nord-Ost Fassade



## Süd-West Fassade



# Kurzbaubeschrieb

## Ausbau

Die Wohnungen werden in einem hohen Konstruktions- und Ausbaustandard erstellt. Die schallschutztechnischen Massnahmen entsprechen den neuesten Vorschriften. Qualitativ hochstehende Holz-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung.

Das Mehrfamilienhaus ist mit einem rollstuhlgängigen Personenlift, welcher von der Tiefgarage direkt zu den Wohnungsebenen führt, ausgerüstet. Die Wohnungen verfügen über grosszügige Terrassen oder Gartensitzplätze. Waschmaschine/Tumbler sind in jeder Wohnung in einem Reduit eingebaut. Dazu verfügt jede Wohnung über ein separates Kellerabteil im Untergeschoss. Die Tiefgarage bietet Platz für insgesamt 12 Personenwagen. Zudem befindet sich im Untergeschoss ein separater Fahrradraum, welcher genügend Platz bietet.

## Elektro

Komplette Installation, Verkabelung für Home-Wiring (Multimedia-Netzwerk), inkl. Telefon- und TV-Anschluss. Diverse Deckeneinbauleuchten.

## Erneuerbare Energien

Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Stromerzeugung.

## Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Gaskessel. Nieder-temperatur-Bodenheizung in allen Wohnungen. Heizungssteuerung individuell mit Raumthermostaten. Unkomplizierte, verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung. Zusätzliche PV-Anlage

## Sanitär

Komfortable Nassbereiche mit moderner Ausstattung. Warmwasseraufbereitung mit zentralem Boiler. Komplette Installation und Ausstattung aller Sanitärräume inkl. WM/TU im separaten Reduit.

## Küche

Moderne, offene Einbauküche mit Natursteinabdeckung. Apparate nach neustem Standard.

## Bodenbeläge

Keramische Plattenbeläge bzw. Fertig-Parkett im Wohn-/Eingangsbereich, Küche, Nasszellen und Abstellraum. Fertig-Parkett in den Schlafzimmern.

## Wandbeläge

Sämtliche Räume mit mineralischem Abrieb, weiss. Keramische Plattenbeläge in Nasszellen.

## Deckenbeläge

Gipsglattstrich, weiss gestrichen in allen Räumen.

## Keller

Wände: Beton oder Kalksandstein, Boden: Zementtüberzug

## Schreiner

Innentüren mit Stahlzargen weiss. Türblätter mit Kunstharzbeschichtung weiss. Garderobenschränke und Fenstersimse mit Kunstharzbeschichtung weiss.

## Optionen

Der Innenausbau, die Gestaltung der Küchen, die Auswahl der Wand- und Bodenoberflächen können dem Baufortschritt entsprechend vom Käufer mitbestimmt werden.

Alle Wohnungen sind behinderten- sowie betagtengerecht konzipiert und hindernisfrei anpassbar.

## Haftung

Das vorliegende Projekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnun-

gen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf- respektive Werkverträge. Preisänderungen vorbehalten. Sämtliche Massangaben sind Circa-Masse. Sämtliche Angaben entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können Änderungen unterliegen.





# Beratung & Vermittlung



RITTER Immobilien Treuhand AG  
Fulachstrasse 10  
8201 Schaffhausen

Tel +41 52 632 14 44  
vermittlung@ritterimmobilien.ch  
www.ritterimmobilien.ch

Wir bringen Sie an die besten Adressen

**Hauptsitz** | Ritter Immobilien Treuhand AG | Fulachstrasse 10 | 8200 Schaffhausen | Telefon +41 52 632 14 44 | [info@ritterimmobilien.ch](mailto:info@ritterimmobilien.ch)  
**Filiale St. Gallen** | Ritter Immobilien Treuhand AG | Bogenstrasse 7 | 9000 St. Gallen | Telefon +41 71 552 14 44 | [info@ritterimmobilien.ch](mailto:info@ritterimmobilien.ch)