

# Verkaufsdokumentation

## Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten und Parkplätzen

*WEINSTEIG 197, 8200 SCHAFFHAUSEN*

Stand: 27. November 2020



**RITTER**  
IMMOBILIEN TREUHAND AG

Wir bringen Sie an die besten Adressen



Standort Schaffhausen	2
Distanzen	4
Das Objekt / Zahlen & Fakten	6
Grundrisse	8
Impressionen	13
Platz für Notizen	17
Kontakt	<b>Rückseite</b>

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.

# DER KANTON SCHAFFHAUSEN

## Die Schweiz: Im Herzen von Europa

International verbunden und verkehrstechnisch optimal erschlossen, genießt sie als Mitglied der Weltgemeinschaft einen hohen Stellenwert und gehört wirtschaftlich gesehen zu den führenden Ländern.

## Der Kanton Schaffhausen: Ganz «oben» in der Schweiz

Schaffhausen ist der nördlichste Kanton der Schweiz und ist zu über 80% von Deutschland umgeben! Er hat eine wichtige Scharnierfunktion zwischen dem EU-Raum und der Schweiz.

Der Kanton Schaffhausen liegt am Rande des schweizerischen Mittellandes.

Seine sanften Hügel und Täler gehören zu den Ausläufern des Juras und zeugen von den Gletscherbewegungen während der letzten Eiszeit. Das Landschaftsbild ist vielgestaltig und wird im Besonderen durch den Rhein mit seiner einzigartigen Flusslandschaft, die hügeligen und zum Teil bewaldeten Ausläufer des Juras, durch weite Acker- und Wiesengebiete, sowie sorgfältig gepflegte Weinberge geprägt.

Die Fläche des Kantons beträgt 298 km<sup>2</sup>. Dies entspricht 0,7 % des gesamtschweizerischen Territoriums. Gegen 78'000 Menschen leben im Kanton Schaffhausen. Knapp die Hälfte von ihnen wohnt in der Hauptstadt, die anderen 50 Prozent verteilen sich auf die übrigen 32 Gemeinden.

Per Bahn erreicht man Zürich heute schon in 38 Minuten, am Flughafen ist man mit dem Auto in rund 30 Minuten. Dank Ausbauten von Bahn- und Strassenachsen, geht es künftig noch schneller und regelmässiger in die grossen Zentren der Schweiz und Europas.



## WILLKOMMEN IN SCHAFFHAUSEN

Überschaubar, heimelig, ein idyllisches Kleinod. Schaffhausen kann so mancher Grossstadt das Wasser reichen. Eine mittelalterliche Altstadt die zum Flanieren, Einkaufen oder einfach nur zum Dasitzen einlädt; autofrei und im Sommer wie ein Pariser Boulevard.

Lebendige und familienfreundliche Quartiere tragen zur Lebensqualität bei. Schaffhausen hat sich in den letzten Jahren auch immer mehr zu einem attraktiven Standort für Unternehmen mit hochqualifizierten Arbeitskräften entwickelt.



Finanzen  
Post  
Bank

Freizeit  
Badeanstalt  
Theater / Kino  
Sportanlagen  
Bibliotheken  
Fitness  
Museen

Gastwirtschaft  
Wirtschaften / Restaurants  
Bar / Clubs

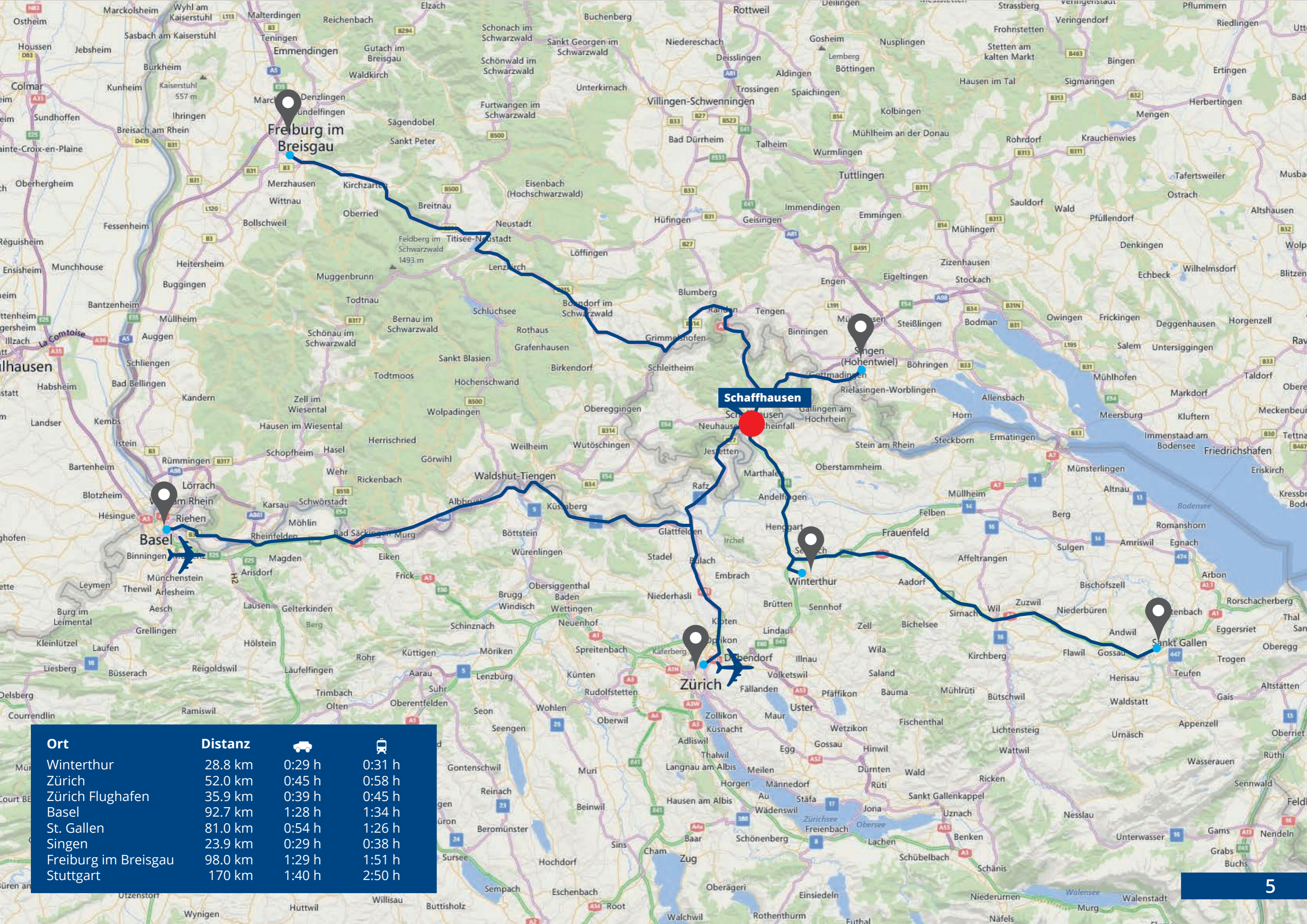
Gesundheit  
Arzt  
Zahnarzt  
Drogerie  
Alters- & Pflegeheim  
Apotheke

Schulen  
Kindergarten  
Primarschule und Oberstufe  
internationale Schule

Verbindungen  
Bahn  
Bus  
Schiff

Einkaufen  
Lebensmittel  
Bäckerei / Metzgerei  
Einkaufszentrum

[www.schaffhausen.ch](http://www.schaffhausen.ch)



Ort	Distanz		
Winterthur	28.8 km	0:29 h	0:31 h
Zürich	52.0 km	0:45 h	0:58 h
Zürich Flughafen	35.9 km	0:39 h	0:45 h
Basel	92.7 km	1:28 h	1:34 h
St. Gallen	81.0 km	0:54 h	1:26 h
Singen	23.9 km	0:29 h	0:38 h
Freiburg im Breisgau	98.0 km	1:29 h	1:51 h
Stuttgart	170 km	1:40 h	2:50 h

## DAS OBJEKT / ZAHLEN & FAKTEN



Im beliebten Geissbergquartier verkaufen wir im Auftrag dieses gepflegte Mehrfamilienhaus inklusive Parkmöglichkeiten.

Die um 1939 erbaute Liegenschaft wurde stets gut unterhalten und es wurden immer wieder wertvermehrnde Investitionen getätigt (neue Heizung, Anbau von Balkonen). Sie besteht aus einer 4.5 Zimmerwohnung im Erdgeschoss, einer 3.5 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss sowie einer 4.5 Zimmer-Maisonette-Dachwohnung.

Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen Grundriss, einen eigenen Balkon und ein Kellerabteil. Der separate Sitzplatz sowie die Waschküche stehen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Die Technikräume befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. Beheizt wird die Liegenschaft mittels Gasheizung, welche 2016 komplett erneuert wurde.

Die Liegenschaft ist voll vermietet. Die netto Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 42'252.00 pro Jahr.

## GEBÄUDEECKDATEN

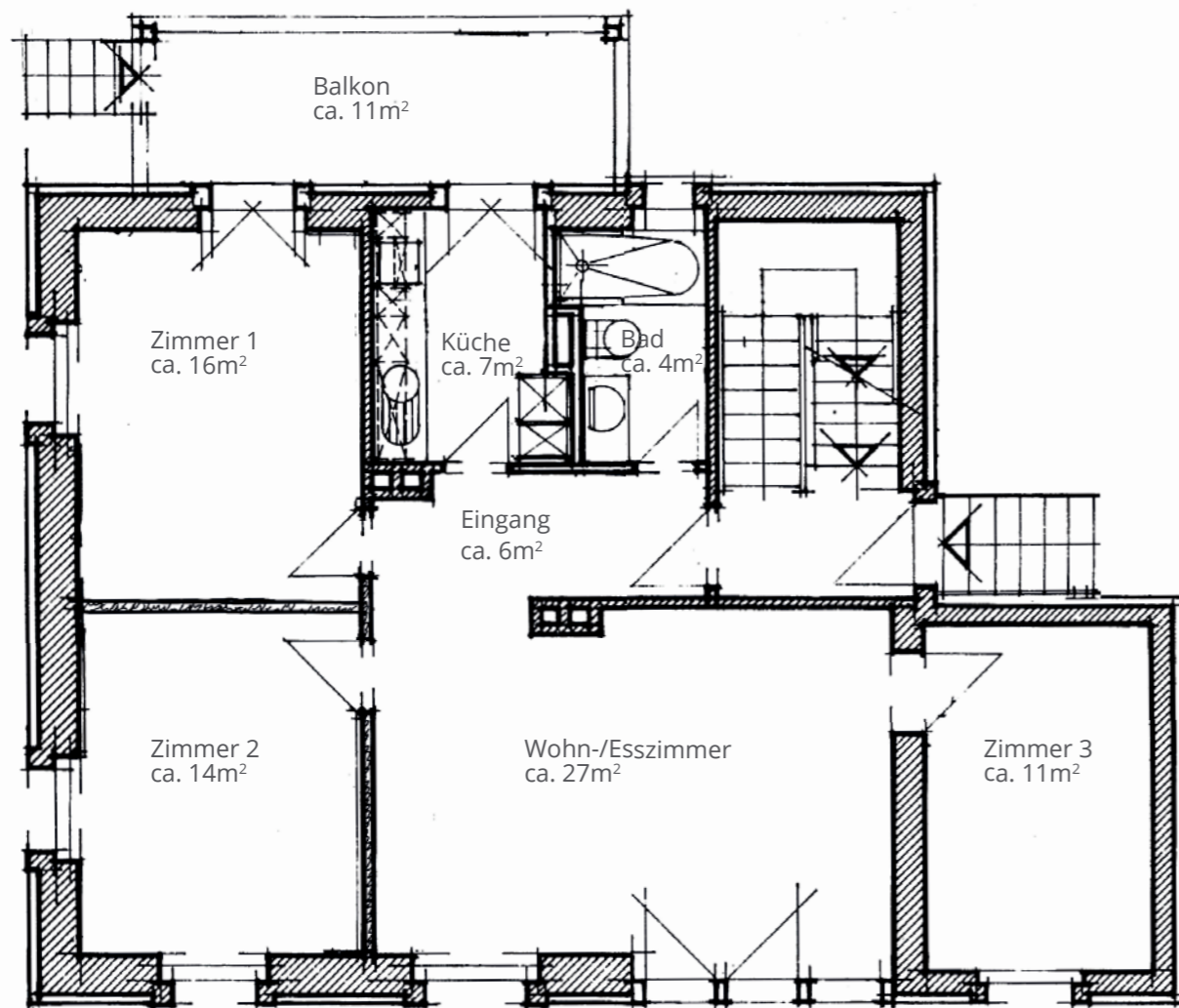
Objekt	Mehrfamilienhaus
Einheiten	4.5 Zimmer Wohnung mit Balkon (EG) 3.5 Zimmer Wohnung mit Balkon (OG) 4.5 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Balkon (1.DG + 2.DG)
Adresse	Weinsteig 197, 8200 Schaffhausen
Grundbuch Nr.	1789
Zone	Wohnzone mit 3 Vollgeschossen
Baujahr	ca. 1939 / Saniert 1999+2001
Wohnfläche	ca. 281 m <sup>2</sup>
Parzellengrösse	384 m <sup>2</sup>

**Verkaufspreis: CHF 1'200'000.-**



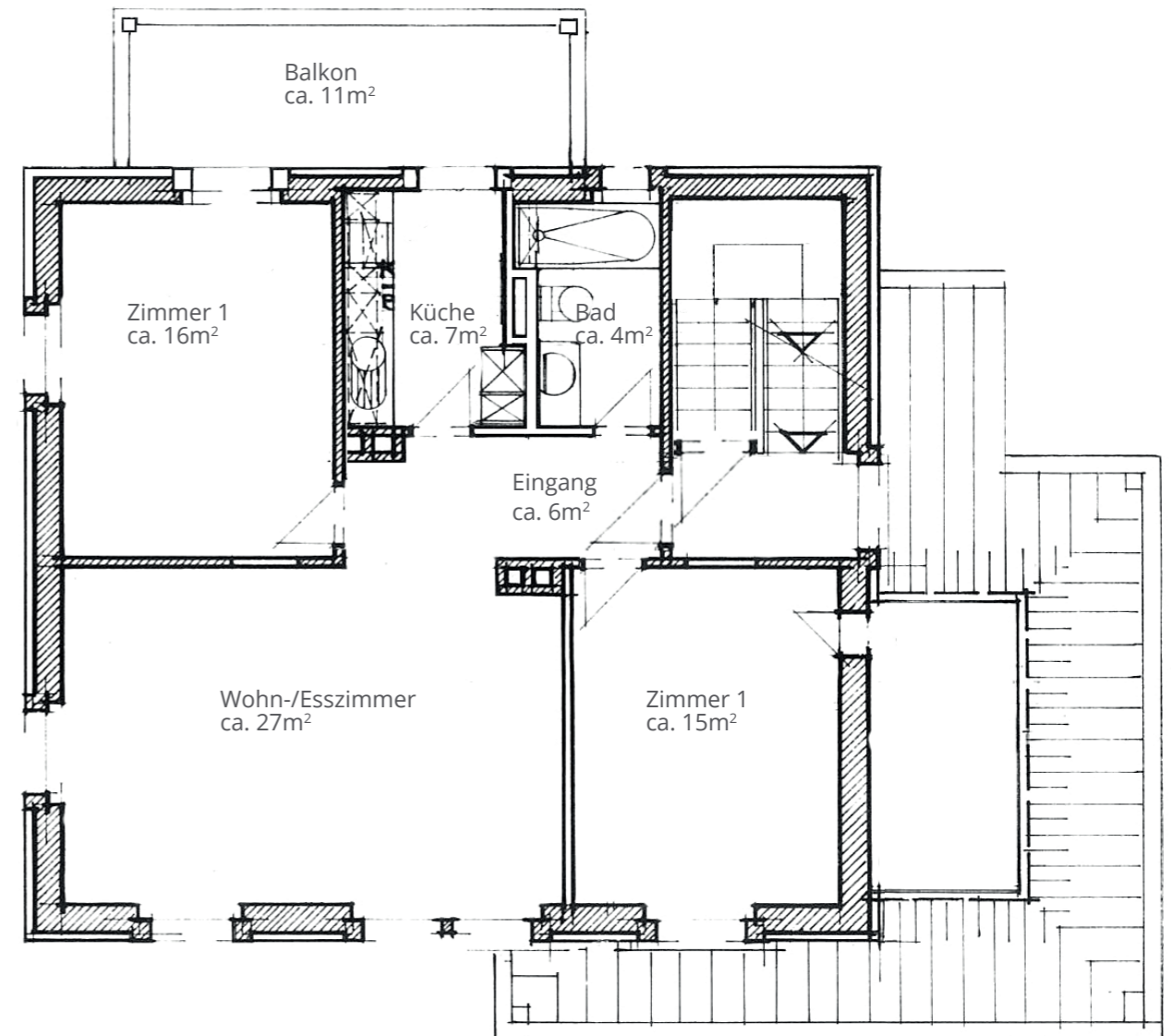
# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

4.5 ZIMMER WOHNUNG | 85m<sup>2</sup>



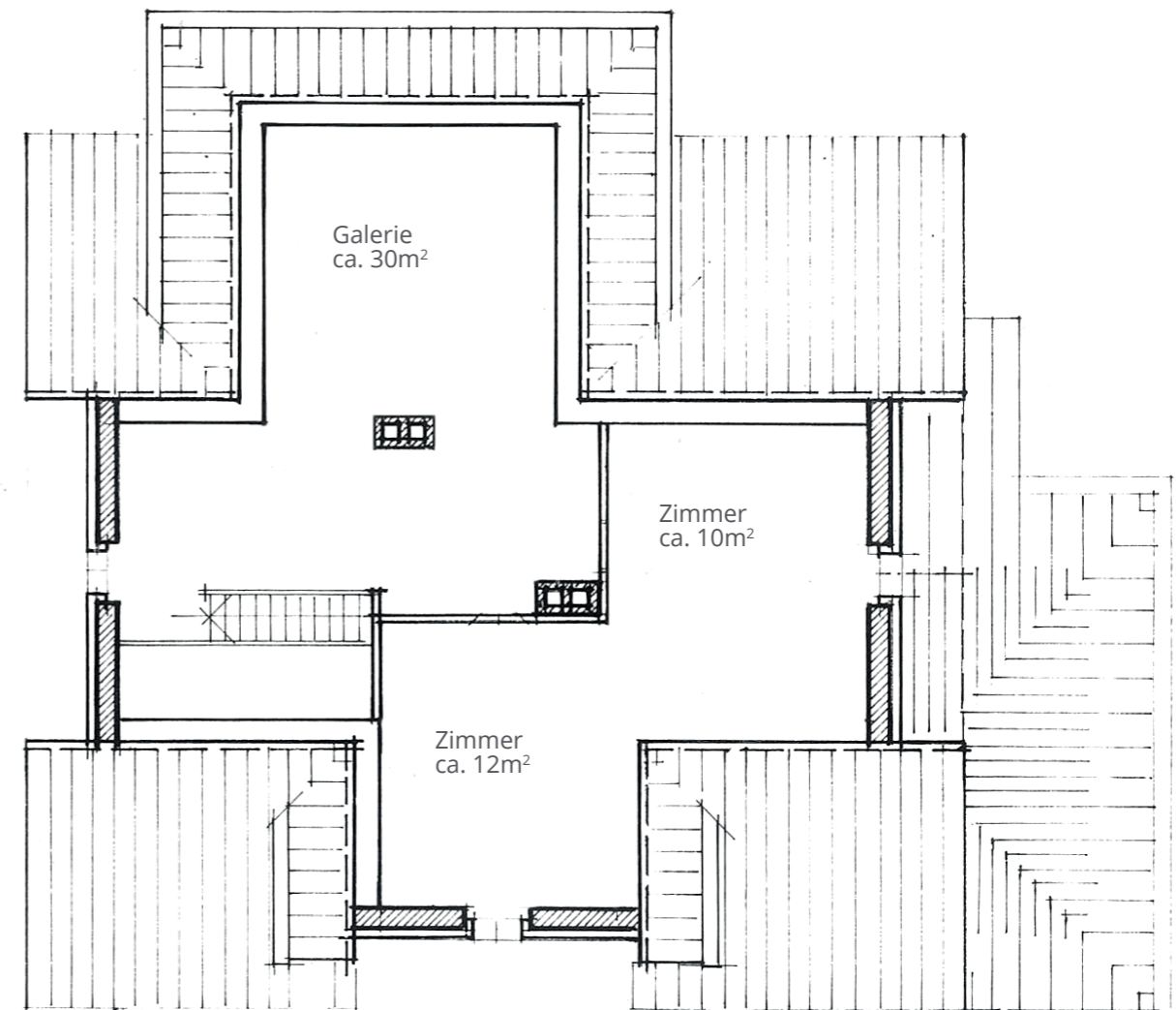
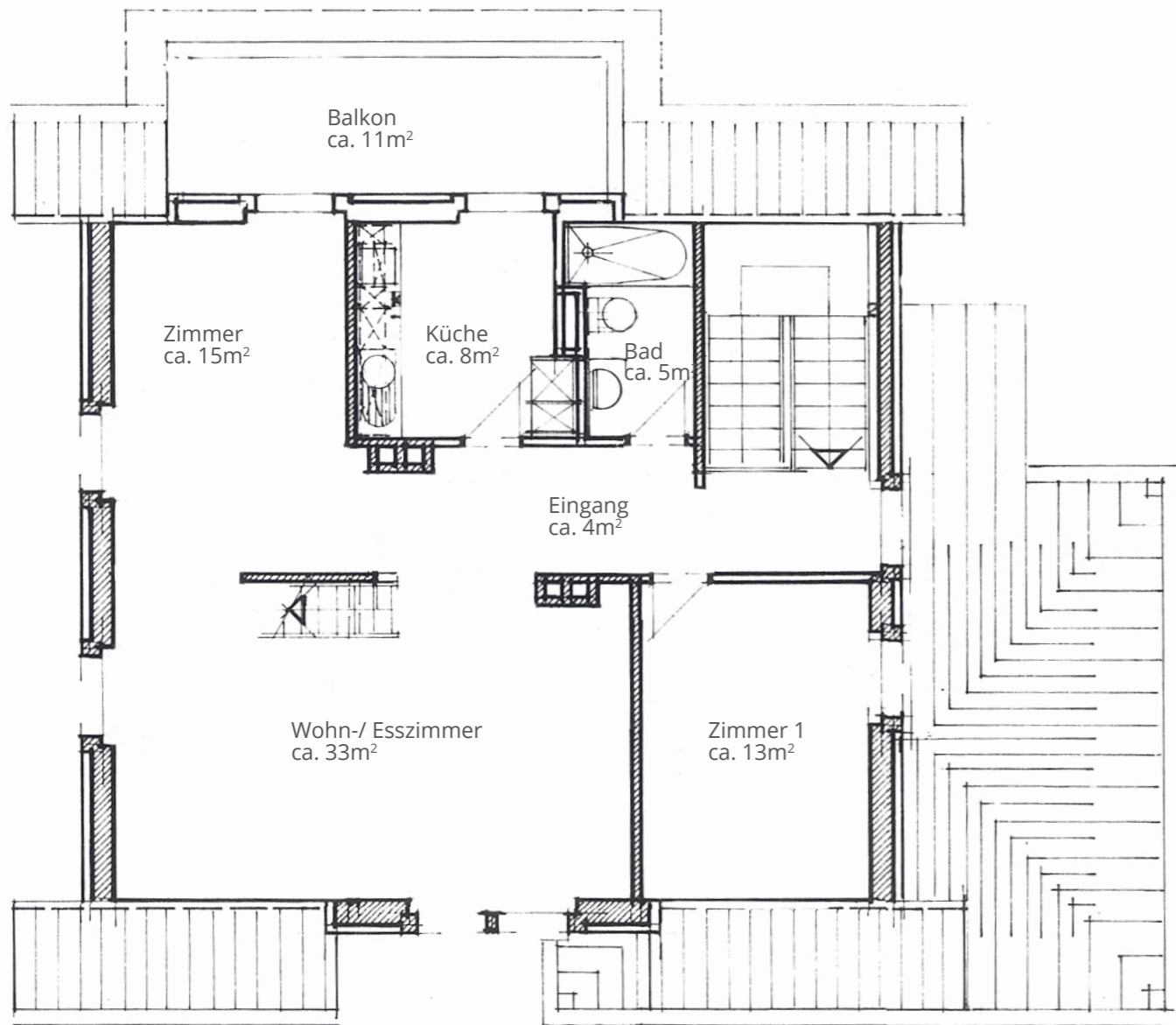
# GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

3.5 ZIMMER WOHNUNG | 69m<sup>2</sup>



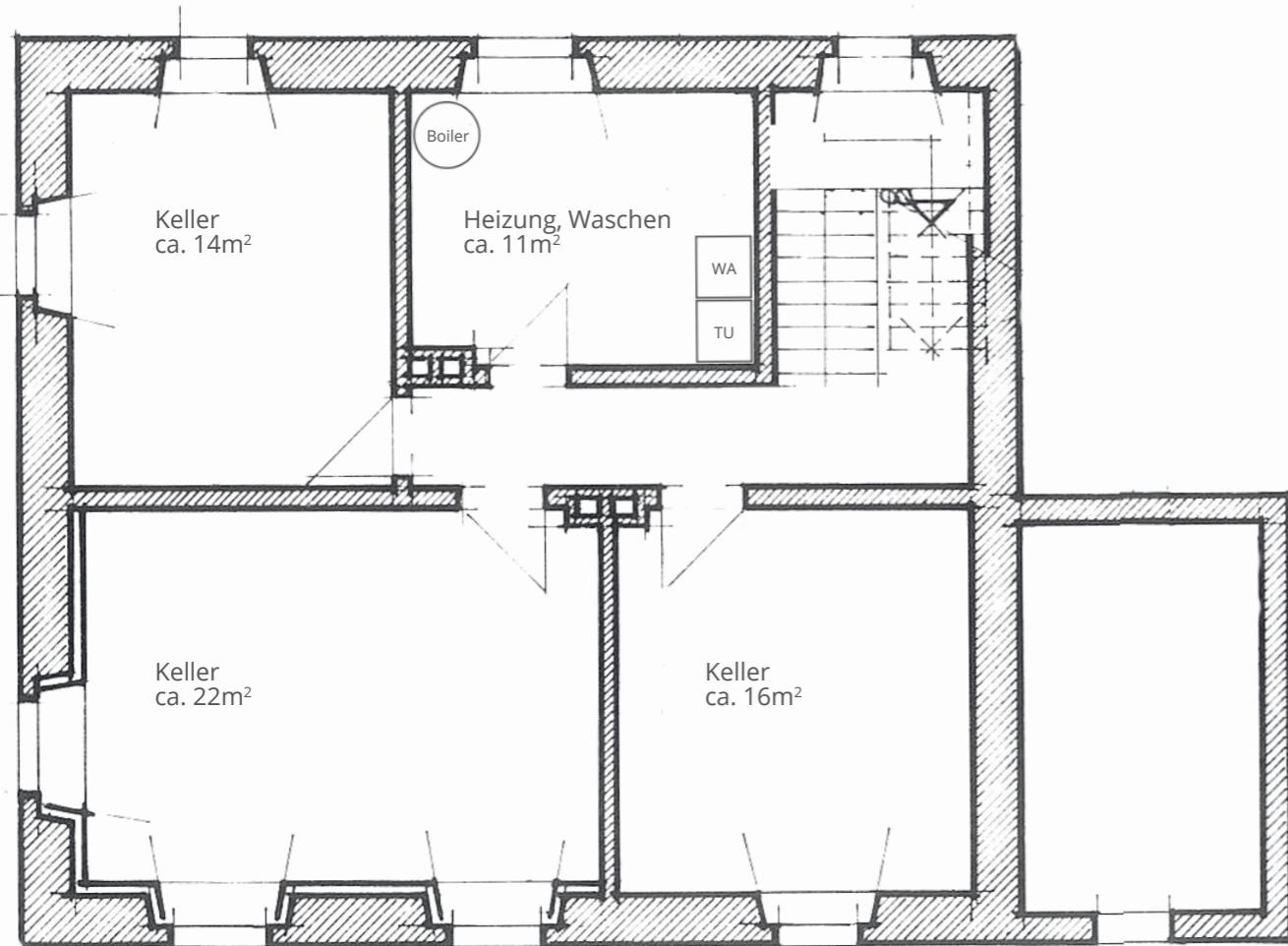
# GRUNDRISS 1./2. DACHGESCHOSS

4.5 ZIMMER MAISONNETTE WOHNUNG | 100m<sup>2</sup>



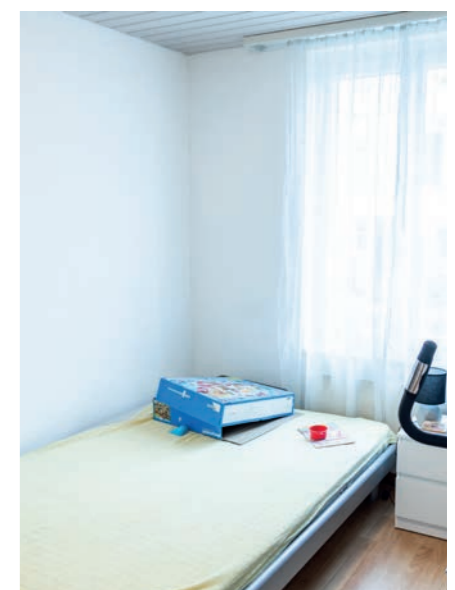
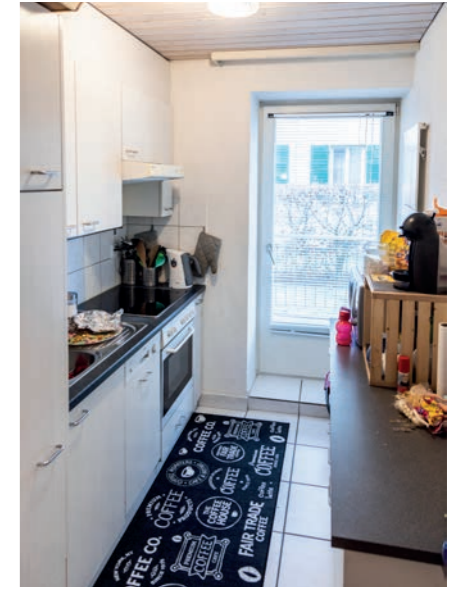
# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

KELLER, WASCHEN, TECHNIK



# IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

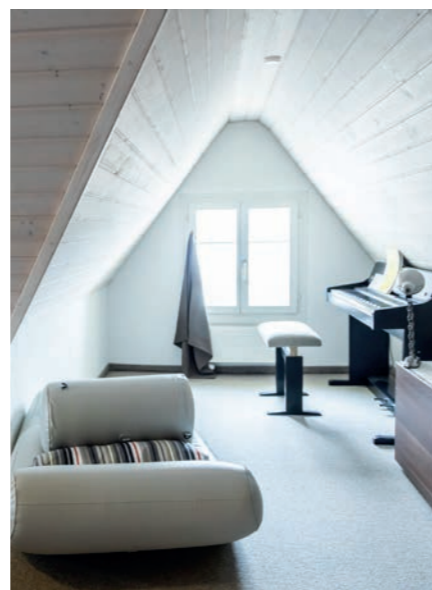
4.5 ZIMMER WOHNUNG





# IMPRESSIONEN DACHGESCHOSS

## 4.5 ZIMMER MAISONETTE WOHNUNG



# IMPRESSIONEN KELLER / AUSSEN

## WASCHEN, TECHNIK / FASSADENANSICHT





## KONTAKT



### **Ritter Immobilien Treuhand AG**

Fabio Fontana  
Fulachstrasse 10  
8200 Schaffhausen

Tel +41 52 632 14 44  
[vermittlung@ritterimmobilien.ch](mailto:vermittlung@ritterimmobilien.ch)