



RITTER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

Wir bringen Sie an die besten Adressen



Verkaufsdokumentation

Alpenstrasse 169, 8203 Schaffhausen

Helle 5.5 Zimmer-Attikawohnung mit
153 m² Wohnfläche

**Naturnah Wohnen im beliebten
Quartier Buchthalen**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Im schönen und ruhigen Buchthalen verkaufen wir im Auftrag eine 5.5 Zimmer-Attikawohnung im 3. Obergeschoss sowie 2 Einstellhallenplätze. Buchthalen liegt im östlichen Teil der Stadt Schaffhausen und zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus.

Die sehr gepflegte Liegenschaft Alpenstrasse 169 verfügt über sechs Wohneinheiten, wobei sich die zu erwerbende Wohnung im obersten Stockwerk befindet und direkt mit dem Lift zugänglich ist. Privatsphäre ist somit garantiert.

Die neuwertige Wohnung zeichnet sich durch eine ideale Raumaufteilung aus und ist sehr freundlich und hell. Die Holzfenster mit Doppelverglasung sowie die hochwertigen Holztüren verleihen der Wohnung Charme und Gemütlichkeit. Der grosszügige Gangbereich mit Oblicht bietet genügend Platz für eine Garderobe.

Die Küche verfügt über einen modernen Ausbaustandard und ist halb offen. Vom sehr grosszügigen Wohn- sowie Essbereich mit Umluft-Cheminée geniesst man einen schönen Ausblick über die Terrasse in die Ferne. Die grosszügige Terrasse, welche sich über die gesamte Gebäudelänge erstreckt, lädt zum Verweilen ein und rundet das Angebot ab. Die Bedienung der Sonnenmarkisen erfolgt teilweise über Funk.

Es stehen zwei Badezimmer zur Verfügung. Das grosse Badezimmer mit Doppellavabo, welches direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, verfügt über Badewanne sowie Dusche. Das Gästebadzimmer verfügt über eine Dusche.

Zur rechten Seite der Eingangstüre befindet sich ein

Arbeitszimmer, welches sich ideal als Hobbyraum oder Atelier eignet. Angrenzend dazu findet man einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine sowie Waschtrog. Genügend Ablagefläche sowie Stauraum ist ebenfalls vorhanden. Beide Räume sind ausgestattet mit einem unempfindlichen Plattenboden. Keramikplatten sowie einen schönen Eichenparkettboden findet man nebst praktischen Einbauschränken, welche für genügend Stauraum sorgen in den restlichen Räumen. Vom Hauptschlafzimmer hat man einen direkten Zugang zur Terrasse.

Im Untergeschoss befindet sich ein grosszügiges Kellerabteil mit Stromanschluss sowie ein Trockenraum mit Secomat zur Mitbenutzung. Die Gasheizung wurde neu mit einer Solarthermie-Anlage ausgestattet, was sich positiv auf die Heiz- sowie Warmwasserkosten auswirkt.

Die Natur mit dem nahegelegenen Wald sowie Rhein sind in kurzer Gehdistanz erreichbar. Die Einwohner schätzen die kurzen Wege innerhalb des Quartiers sowie in die Altstadt. Spielgruppe, Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sowie Einkaufsmöglichkeiten erreicht man in nur wenigen Gehminuten. Die nahegelegene Bushaltestelle bietet eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Städte Winterthur und Zürich sind schnell und bequem erreichbar. Die Schnellstrasse A4 ist ebenfalls in 4 bis 5 Minuten erreichbar.



In unmittelbarer Nähe: Schule und Einkaufen

Inhalt

Der Kanton Schaffhausen	2
Objekt Standort	3
Objekt Eckdaten	4
Fakten	5
Grundriss	8
Impressionen	10
Platz für Ihre Notizen	17
Beratung & Vermittlung	18

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.



Weitere Infos www.schaffhausen.ch

Der Kanton Schaffhausen

Schaffhausen liegt mitten in Europa. Dank dieser zentralen Lage, besten Verkehrsverbindungen und dem nahe gelegenen Flughafen Zürich ist Schaffhausen sehr gut erreichbar und der ideale Ausgangspunkt für internationale Reisen.

Der Kanton Schaffhausen ist Teil der «Greater Zurich Area» und liegt ideal zwischen den Wirtschaftsmetropolen London, Paris, Frankfurt, Brüssel, Mailand und Rom. Von Schaffhausen sind Sie in 30 Minuten am Flughafen, in 40 Minuten in Zürich und in 60 Minuten in Basel.

Schaffhausen – die dynamische Grenzregion im Zentrum Europas mit besten Verkehrsverbindungen in die Welt hinaus.

Dank idealen Verkehrsanschlüssen auf Strasse und Schiene zum nahe gelegenen internationalen Flughafen Zürich ist Schaffhausen schnell und bequem erreichbar. Ohne Stau, mit direkten Verbindungen.

Flughafennähe

Praktisch jede wichtige Wirtschaftsmetropole der Welt wird von Zürich aus täglich und direkt angefliegen. In ca. 30 Autominuten erreichen Sie den internationalen

Flughafen Zürich. Per Zug sind Sie ohne Umsteigen in rund 45 Minuten im Flughafengebäude.

Strassenverkehr

Die Schnellstrasse A4 verbindet Schaffhausen mit Winterthur, St. Gallen und Zürich. Von Schaffhausen aus haben Sie in 10 Minuten Anschluss ans deutsche Autobahnnetz und sind in nur 1.5 Stunden Fahrzeit in Stuttgart oder in drei Stunden in München.

Öffentlicher Verkehr

Schaffhausen ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar. Mit dem Zug sind Sie in 36 Minuten in Zürich, in 60 Minuten in Basel. In Zürich und Schaffhausen bestehen Anschlüsse an die direkten Verbindungen in zahlreiche europäische Grossstädte. Und auch innerhalb der Region sind die Verbindungen dank Regio-S-Bahn und sehr gut ausgebautem Busnetz schnell und zuverlässig.

Objekt Standort Alpenstrasse 169, 8203 Schaffhausen

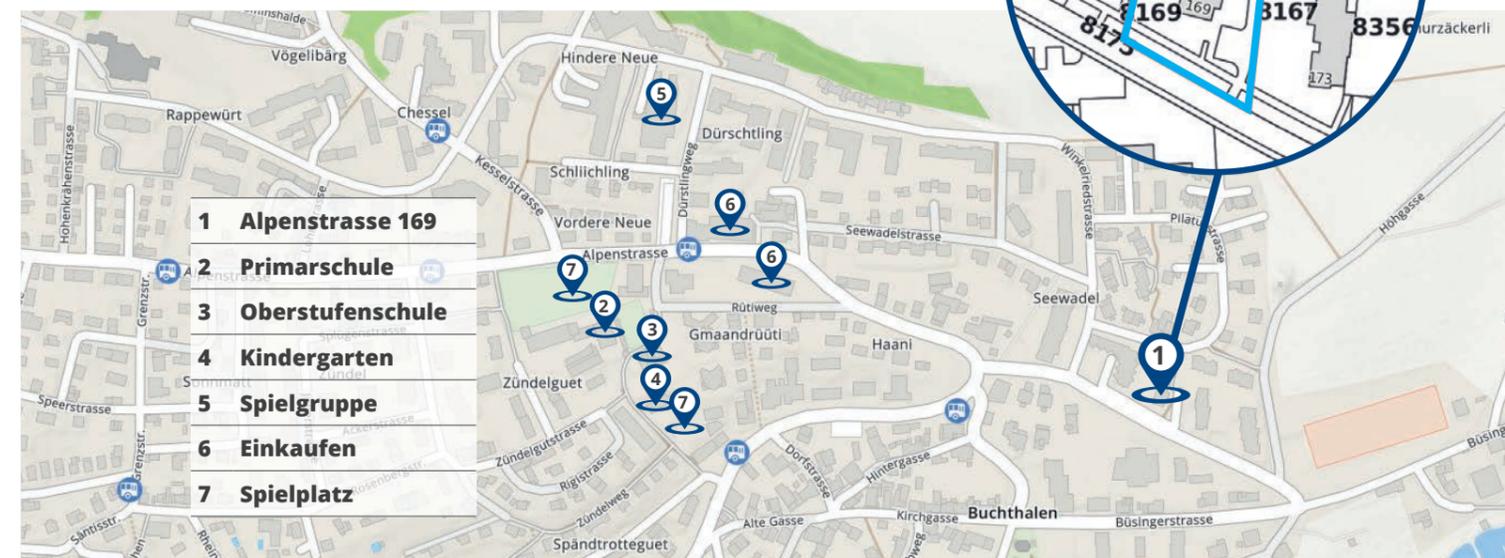
Überschaubar, heimelig, ein idyllisches Kleinod und Schaffhausen kann erst noch mancher Grossstadt das Wasser reichen. Eine mittelalterliche Altstadt, die zum Flanieren, Einkaufen oder einfach nur zum Dasitzen einlädt: autofrei und im Sommer wie ein Pariser Boulevard. Lebendige und familienfreundliche 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. Davon zeugen diverse Ansiedlungen nationaler und internationaler Top-Unternehmen wie Georg Fischer, SIG, IWC, Janssen (Cilag), UBS IT oder Unilever. Vorzüge

wie die hohe Lebensqualität, die günstige Verkehrslage in Flughafennähe, das Knowhow EU-gewohnter Dienstleister, die kurzen Amtswege und die günstigen Lebenshaltungskosten machen Schaffhausen zu einem höchst attraktiven Standort.

Kennzahlen Gemeinde

Einwohner	36'600
Steuerfuss Gemeinde	93%
Steuerfuss Kanton SH	105%



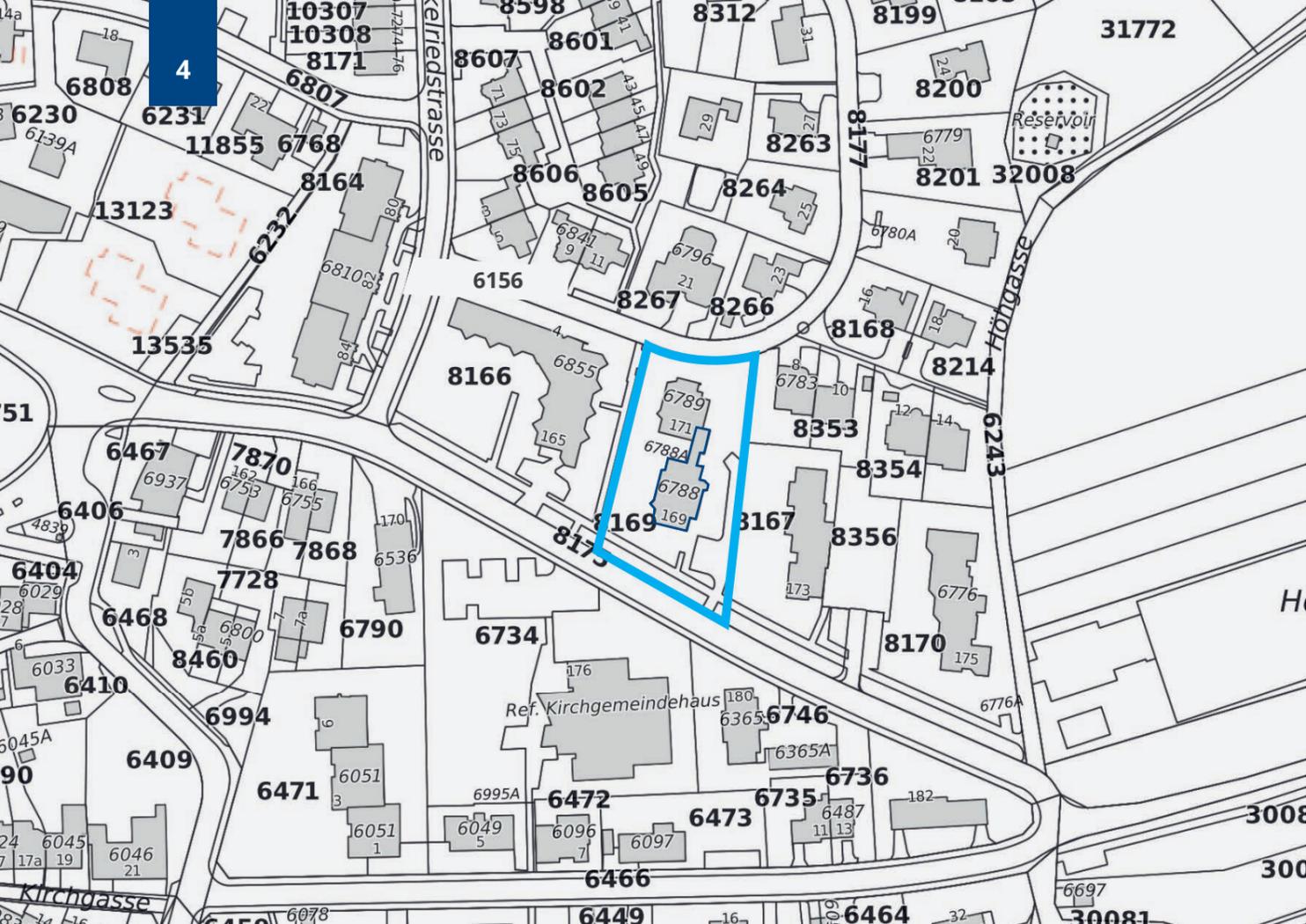
Nahe Zentren

Neuhausen	0:06 h	0:03 h
Bülach	0:30 h	0:30 h
Kloten	0:35 h	0:39 h
Winterthur	0:26 h	0:27 h
Zürich	0:45 h	0:36 h
Kreuzlingen	0:45 h	0:54 h

Nahe Umgebung

Primarschule	500 m	0:06 h	
Oberstufenschule	500 m	0:06 h	
Kindergarten	500 m	0:06 h	
Spielgruppe	600 m	0:07 h	
Einkaufen	400 m	0:05 h	
Spielplatz	500 m	0:06 h	

Die Angaben können je nach Tageszeit ein wenig abweichen



Fakten

- ✓ RUHIGE LAGE
- ✓ FAMILIENFREUNDLICHES QUARTIER
- ✓ SCHULE, KINDERGARTEN, SPIELGRUPPE, EINKAUFEN, BUSHALTESTELLE IN NAHER UMGEBUNG
- ✓ UMFASSENDE NAHERHOLUNGSMÖGLICHKEITEN IN GEHDISTANZ
- ✓ GROSSZÜGIGE TERRASSE MIT HERRLICHER FERNSICHT
- ✓ CHEMINÉE IM WOHNZIMMER
- ✓ NEUE SOLARTHERMIE FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER
- ✓ LIFT DIREKT IN DIE WOHNUNG

Objekt Eckdaten

Objektart	5.5 Zimmer Attikawohnung 3. Obergeschoss
Wohnfläche	ca. 153 m ²
Grundbuch Nr.	8283
Baujahr	1987
Parzellenfläche	2390 m ² (GB Nr. 8169)
Zone	Wohnzone W3
Dienstbarkeiten	Keine Erschwerenden (Details gem. GB Auszug)
Heizung	Erdgas mit Solarthermie, Bodenheizung
Verfügbarkeit	ab sofort

Verkaufspreis Wohnung: CHF 1'050'000.-

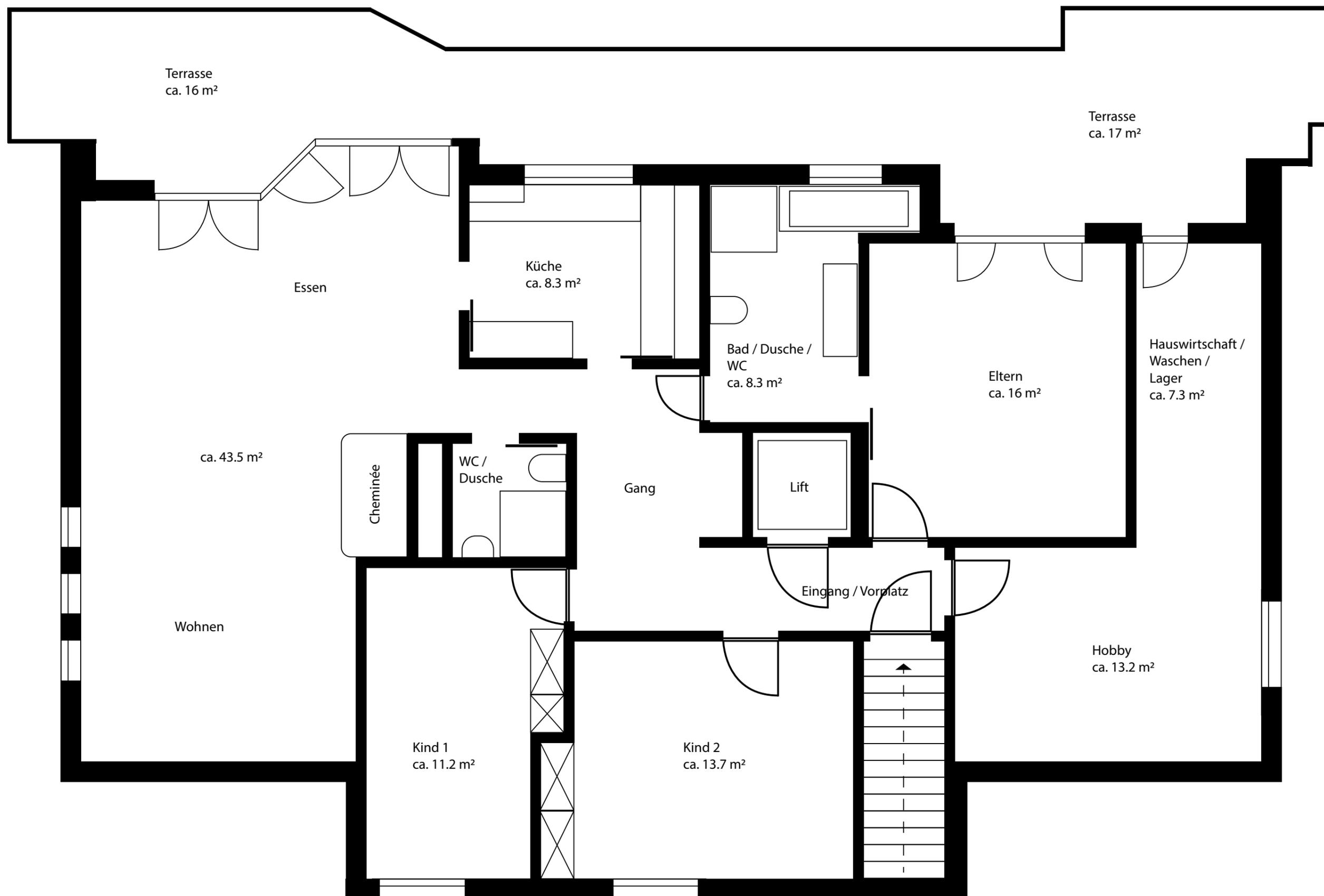
Einstellplatz Nr. 5	CHF 35'000.-
Einstellplatz Nr. 6	CHF 35'000.-



Erholung am nahe gelegenen Rheinufer



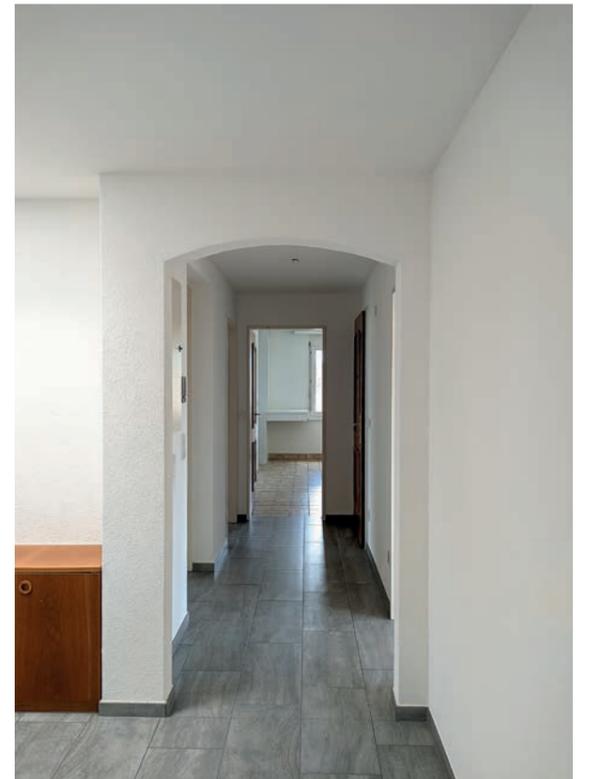
Grundriss



Impressionen







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
Filiale St. Gallen | Ritter Immobilien Treuhand AG | Bogenstrasse 7 | 9000 St. Gallen | Telefon +41 71 552 14 44 | info@ritterimmobilien.ch