



RITTER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

Wir bringen Sie an die besten Adressen



Verkaufsdokumentation

Fulachstrasse 165, 8200 Schaffhausen

Zentrumsnah und bestens erschlossen

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und Baulandreserve



Der Kanton Schaffhausen	2
Willkommen in Schaffhausen	3
Übersichtkarte und Distanzen	4-5
Das Objekt / Zahlen & Fakten	6-7
Grundrisse	8-12
Ansichten	13
Impressionen	14-17
Beratung & Verkauf	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.

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:

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 km². 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.



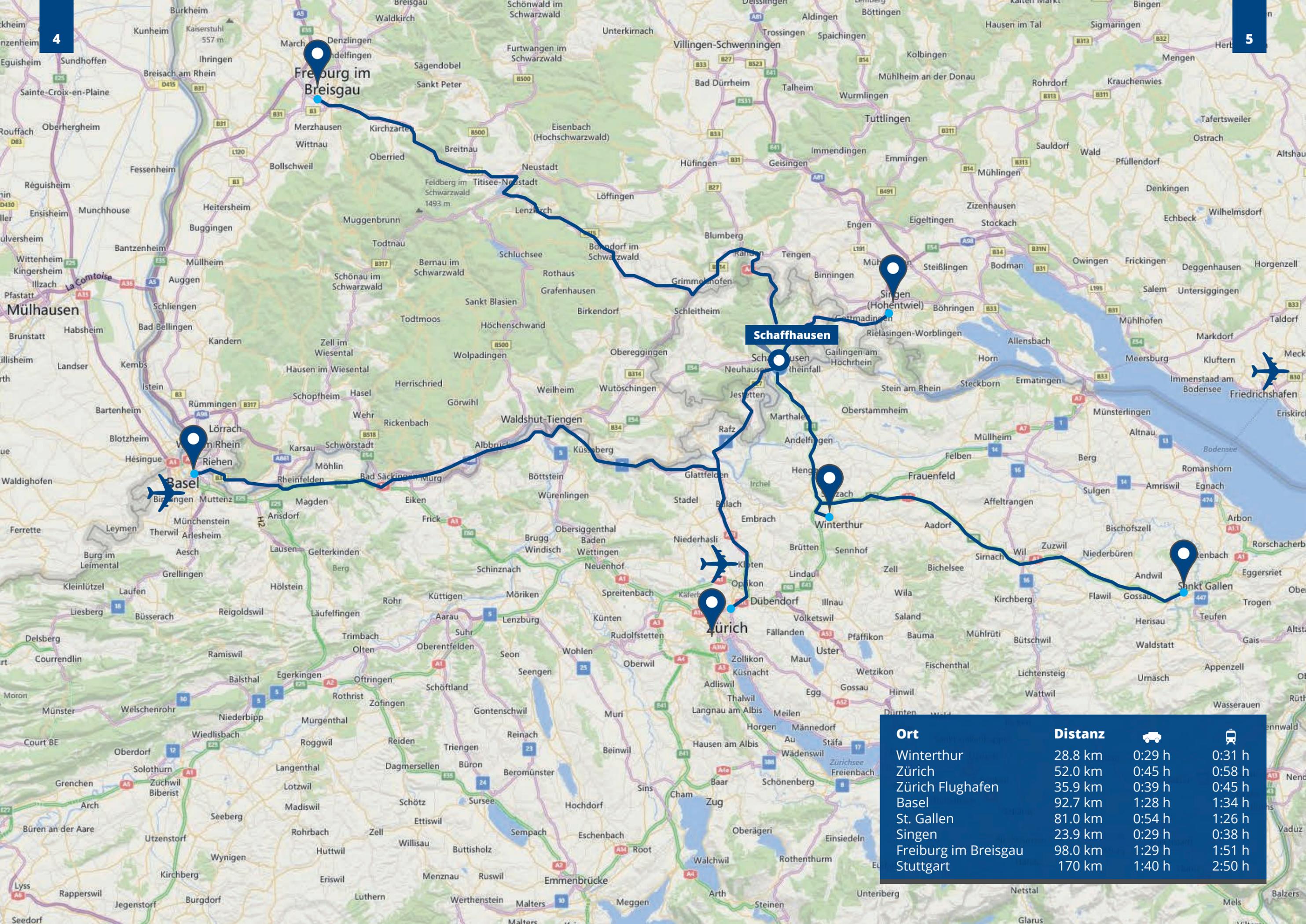
Finanzen	
Post	✓
Internationale & Regionale Banken	✓
Freizeit	
Badeanstalt	✓
Theater	✓
Kino	✓
Museen / Galerien	✓
Fitness	✓
Sportanlagen	✓
Bibliotheken	✓
Gesundheitseinrichtungen	
Arzt	✓
Apotheke	✓
Drogerie	✓
Zahnarzt	✓
Alters-/ Pflegeheim	✓
Gastwirtschaft	
Hotels / Gasthäuser	✓
Wirtschaften / Restaurants	✓
Bars / Clubs	✓
Verbindungen	
Bahn	✓
Bus	✓
Rheinschiff	✓
Schulen	
Kinderhorte	✓
Kindergärten	✓
Primarschulen	✓
Oberstufen	✓
Höhere Schulen	✓

WILLKOMMEN IN SCHAFFHAUSEN

Überschaubar, heimelig, ein idyllisches Kleinod - und Schaffhausen kann erst noch mancher Grossstadt das Wasser reichen. Eine mittelalterliche Altstadt, die zum Flanieren und Einkaufen einlädt, die einmalige Rheinlandschaft sowie das reichhaltige kulturelle Angebot zeichnen die Lebensqualität in dieser Stadt aus. In wirtschaftlicher Hinsicht hat sich Schaffhausen in den letzten Jahren zu einem Hightech- und Dienstleistungsstandort mit vielen spannenden Arbeitsplätzen entwickelt. Ob kulturelles Interesse, Liebe zur Natur oder sportliche Herausforderungen - kurzum Schaffhausen ist ein kleines Paradies.

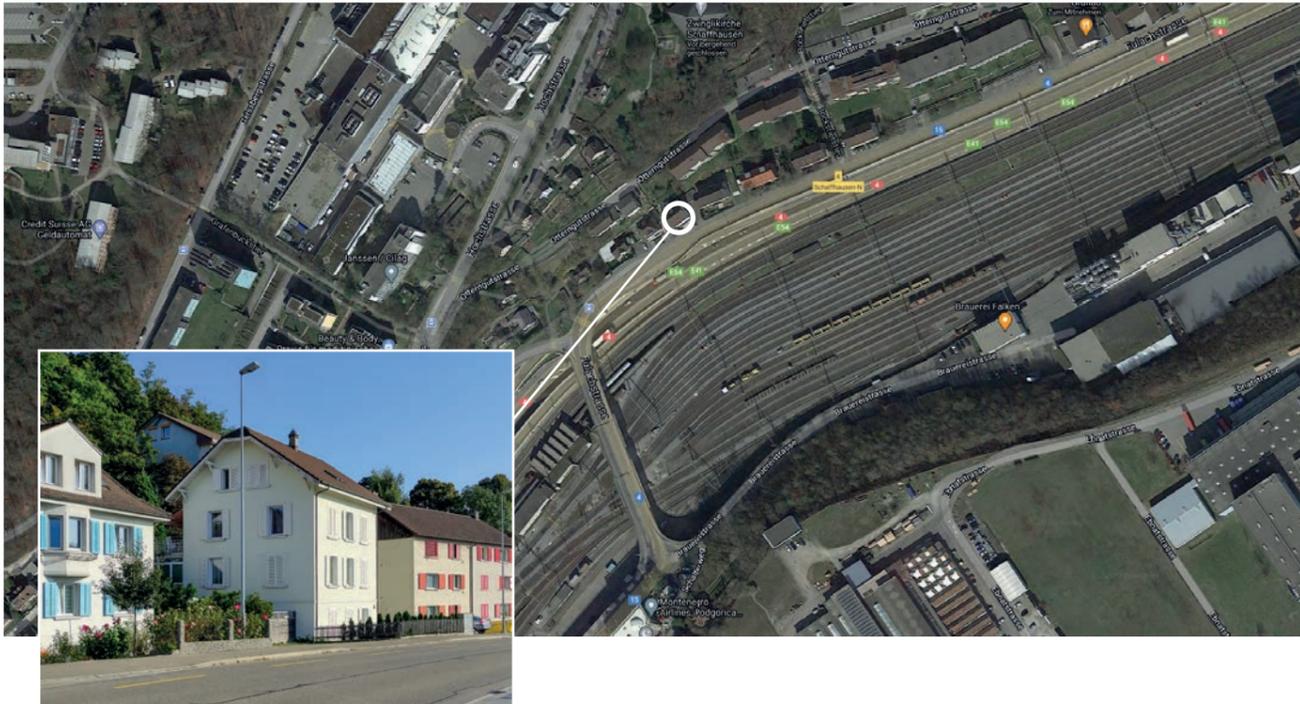
Weitere Informationen: www.schaffhausen.ch





Ort	Distanz	 0:29 h	 0:31 h
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

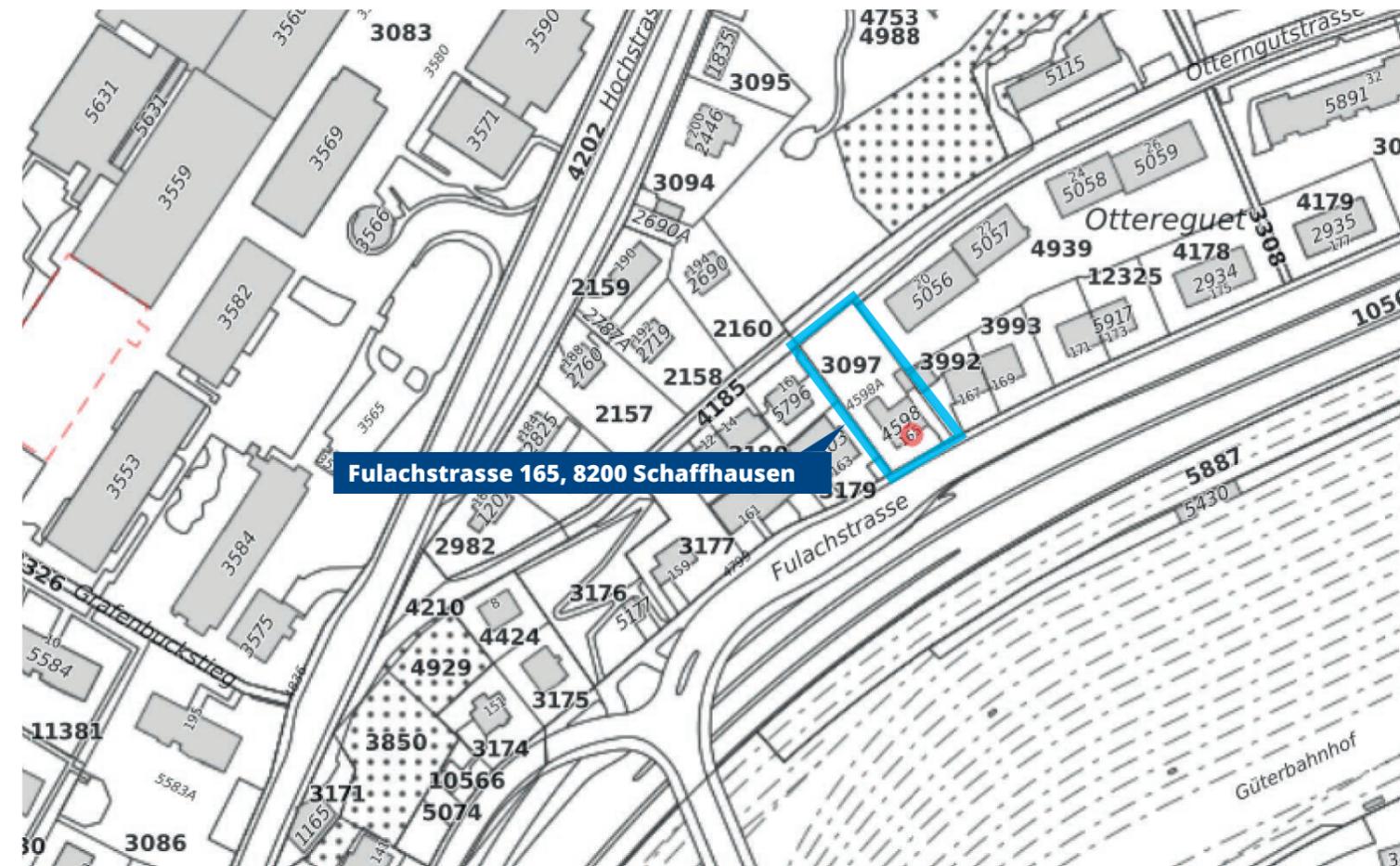


Dienstbarkeiten	gem. Grundbuchauszug, nicht wertmindernd
Bausubstanz	Massive und dauerhafte Bausubstanz, innenliegendes Treppenhaus, ausgebauter Keller, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung, Fensterläden
Umgebung	Hangparzelle mit grosszügigem Garten (Baulandreserve)
Zustand	Die Liegenschaft befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand
Bemerkungen	Bestehende Mietverträge mit ortsüblichen Kündigungsfristen
Versicherungswert	CHF 902'000.- / BK Index 120.20 Schätzung vom 03.2014

Verkaufspreis **CHF 1'350'000.-**

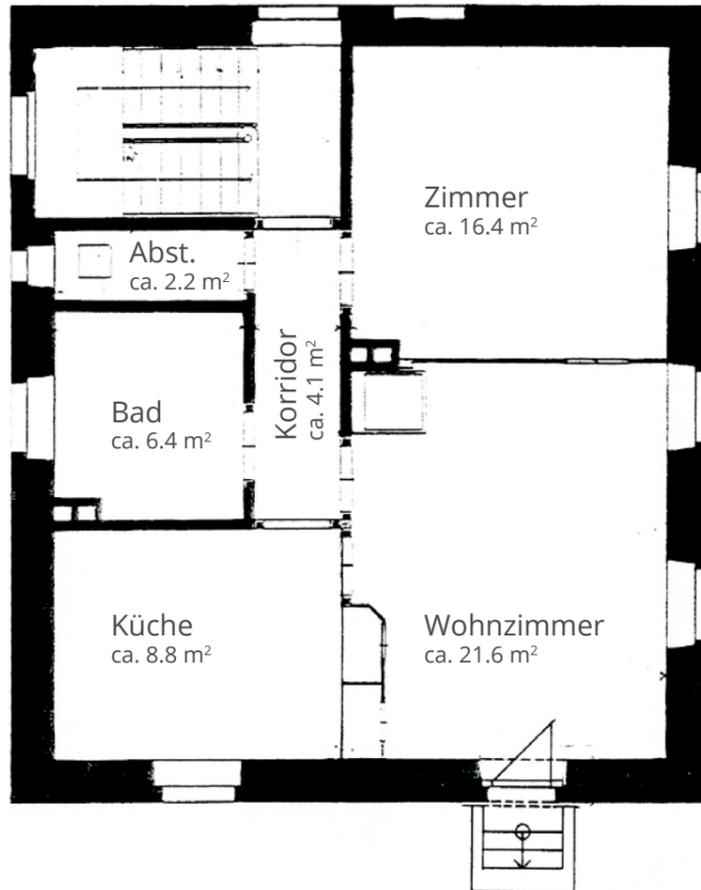
Gebäudeeckdaten

Objekt	Mehrfamilienhaus mit Baulandreserve		
Adresse	Fulachstrasse 165, 8200 Schaffhausen		
Zone	Wohn- und Arbeitszone		
Grundbuchnummer	3097		
Baujahr	1890 - 1904, Umbau/Sanierung 1998		
Parzellengrösse	760 m ²		
Gebäudekubatur	1'480 m ³		
Nettoflächen	EG	2.5 Zi. Wohnung	60 m ²
	1. OG	2.5 Zi. Wohnung mit Wintergarten	60 m ²
	2. OG	2.5 Zi. Wohnung mit Terrasse	60 m ²
	DG	3.5 Zi. Wohnung mit Estrich	63 m ²
Haustechnik	Gasheizung, Radiatoren, Warmwasseraufbereitung zentral		
Lage	Das Mehrfamilienhaus befindet sich an der Grenze des Geissberg-Quartiers, nur wenige Minuten von der Altstadt Schaffhausen entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.		



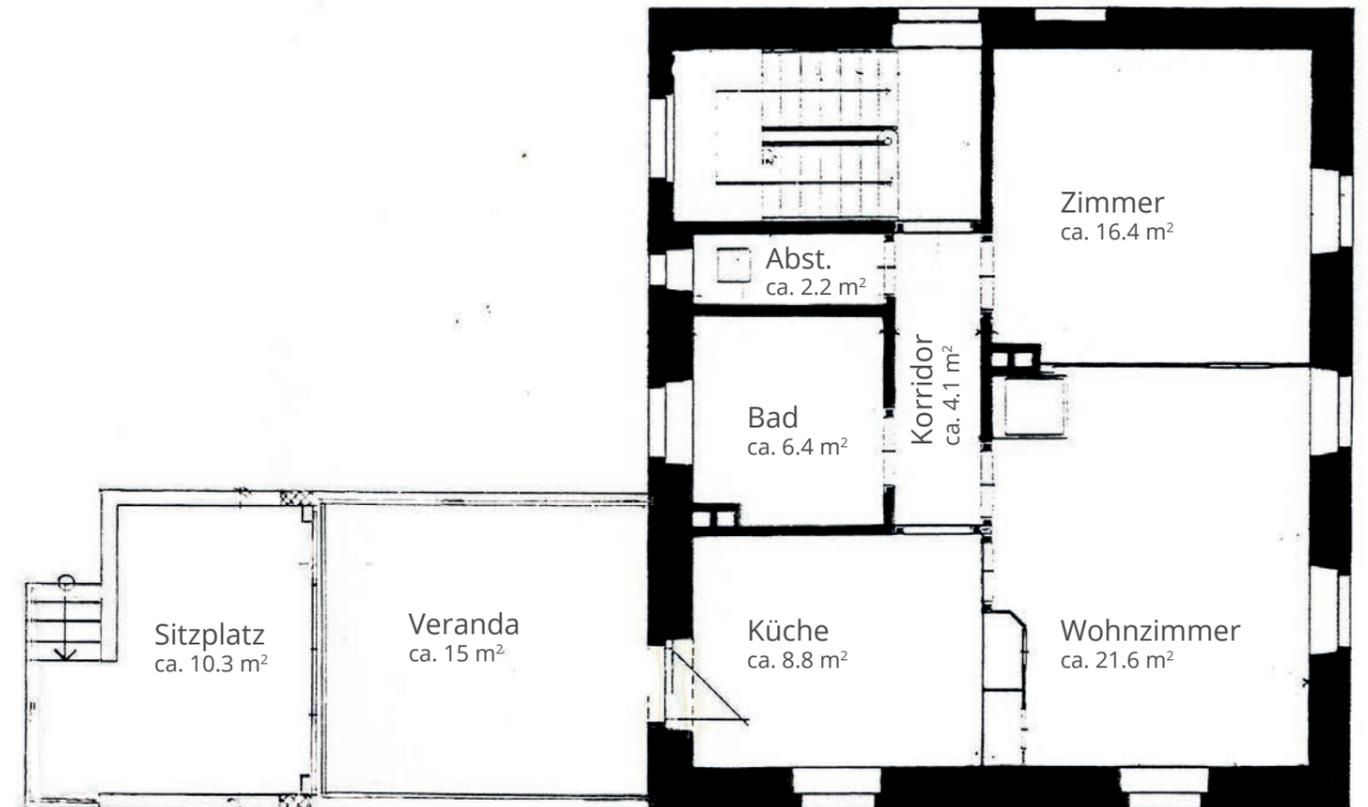
GRUNDRISS 2.5 ZI. WOHNUNG EG

Wohnung ca. 60 m²



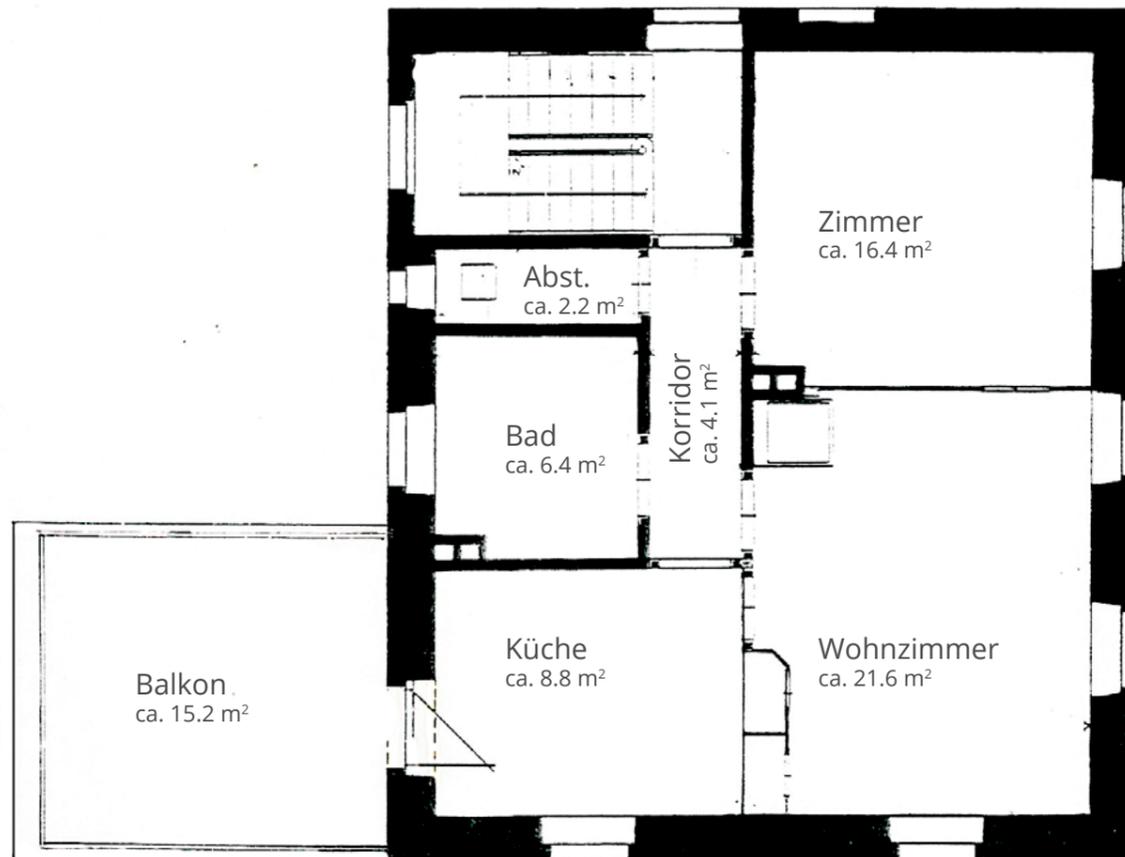
GRUNDRISS 2.5 ZI. WOHNUNG 1.OG

Wohnung ca. 60 m²
 Veranda ca. 15 m²
 Sitzplatz ca. 10 m²



GRUNDRISS 2.5 ZI. WOHNUNG 2.OG

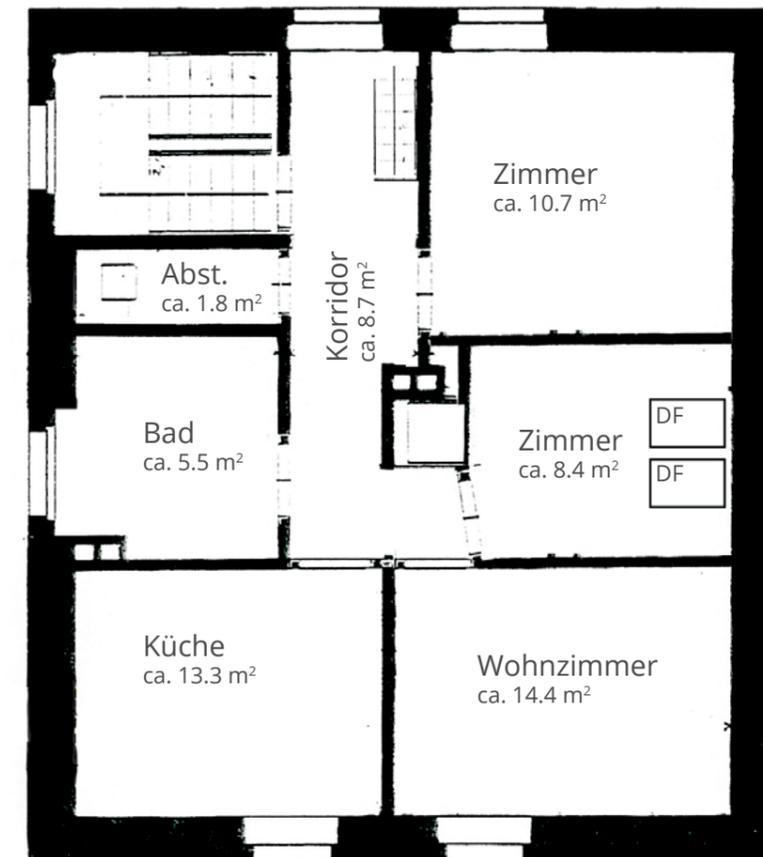
Wohnung ca. 60 m²
Balkon ca. 15 m²



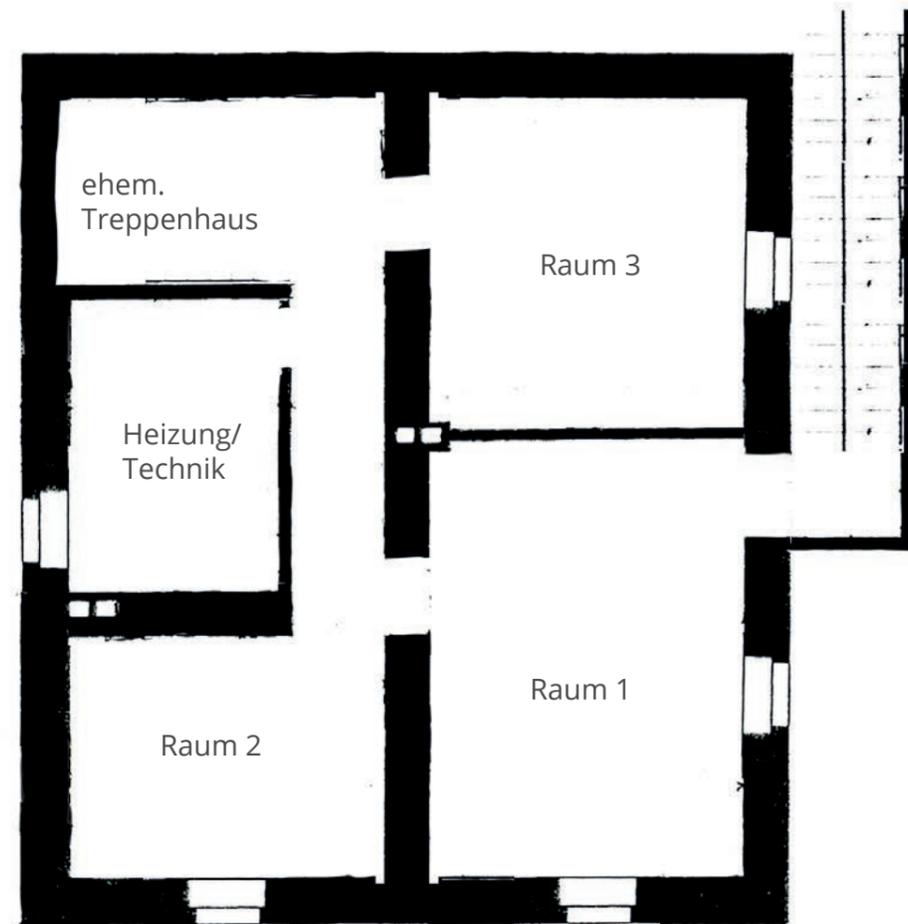
GRUNDRISS 3.5 ZI. WOHNUNG 3.OG

Wohnung ca. 63 m²
Estrich * ca. 40 m²

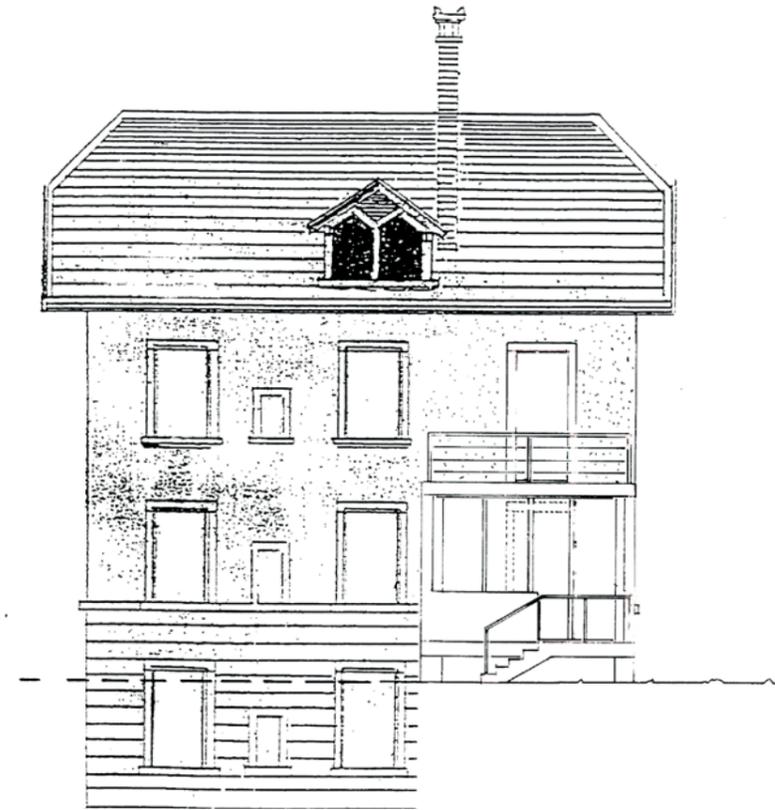
* über gesamte Breite gemessen



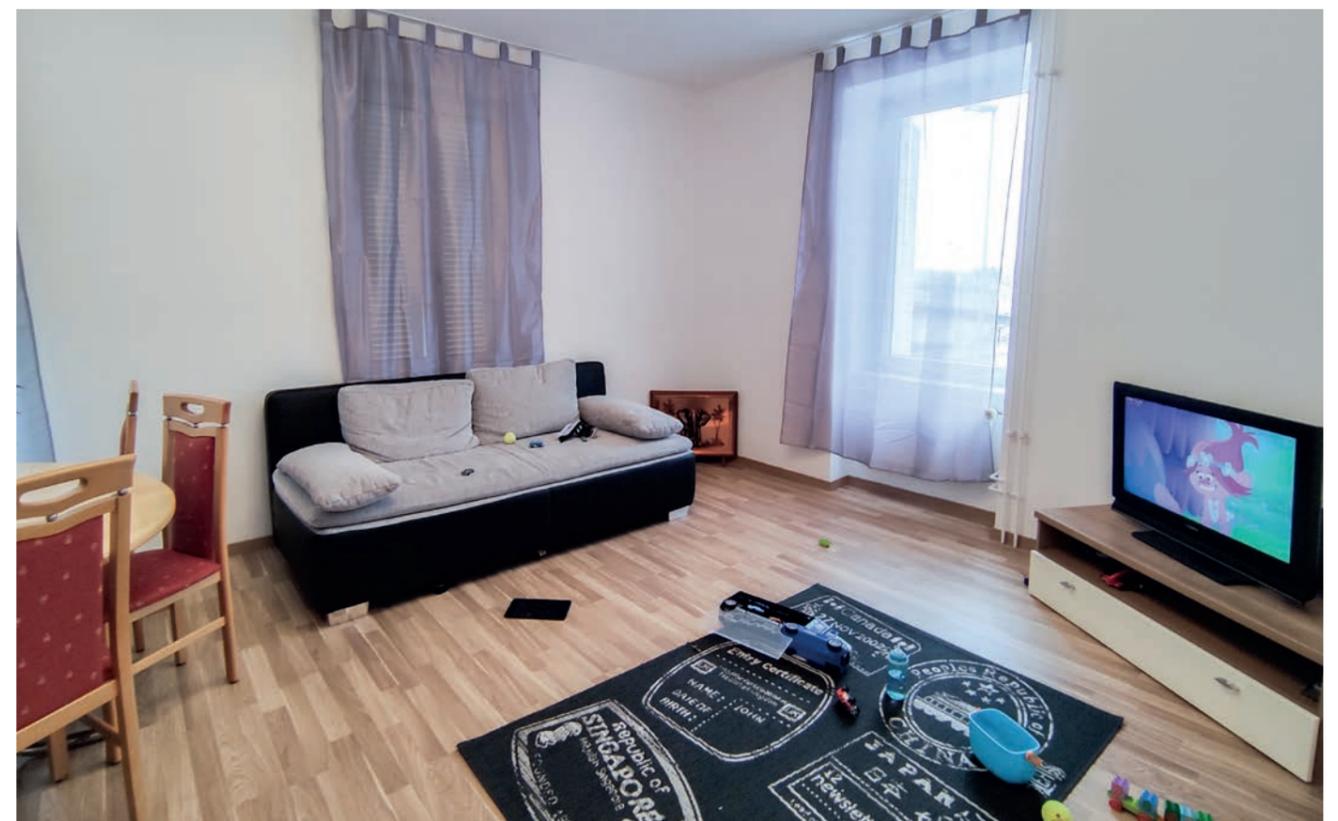
GRUNDRISS UG



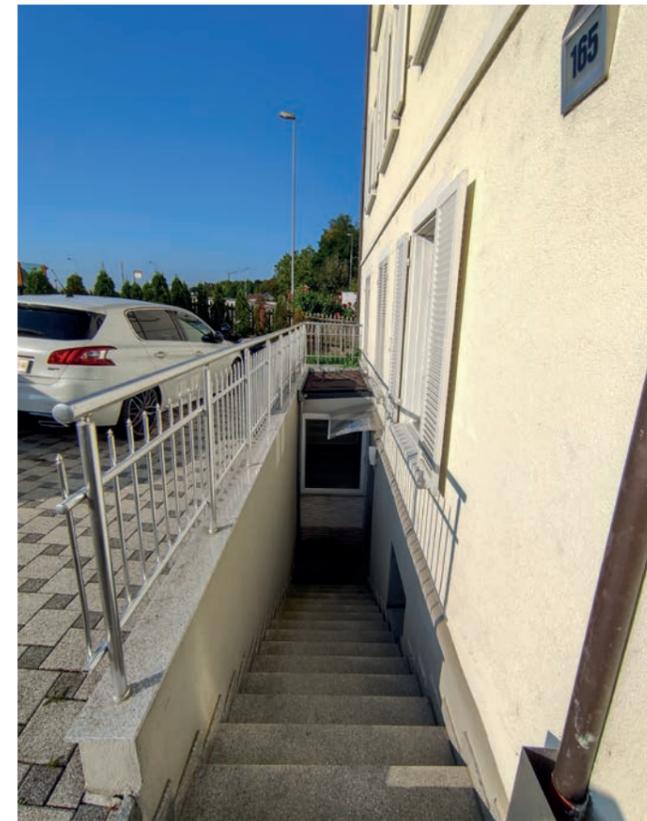
ANSICHTEN



IMPRESSIONEN WOHNUNGEN



IMPRESSIONEN AUSSEN / KELLER



BERATUNG & VERKAUF

Ritter Immobilien Treuhand AG
Fulachstrasse 10
8200 Schaffhausen

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

Ritter Immobilien Treuhand AG

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