

BEGEISTERNDE, HELLE UND SEHR GEPFLEGTE 3.5 ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG IN SCHAFFHAUSEN

Lage: im 3. Obergeschoss, oberste Wohnung Nr. 5 im Haus, dasselbe Feeling quasi wie bei einer **Attika Wohnung**.

Verkaufspreis

CHF 595'000.-

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Schaffhausen	5
Beschreibung	5
Detailbescrieb	8
Grundriss	10
Impressionen	11
Marktwerteinschätzung	21
Über Immoanker	32
Disclaimer	34



ADRESSE

Randenstrasse 132, 8200 Schaffhausen



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 595'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

88 m²



ZIMMER

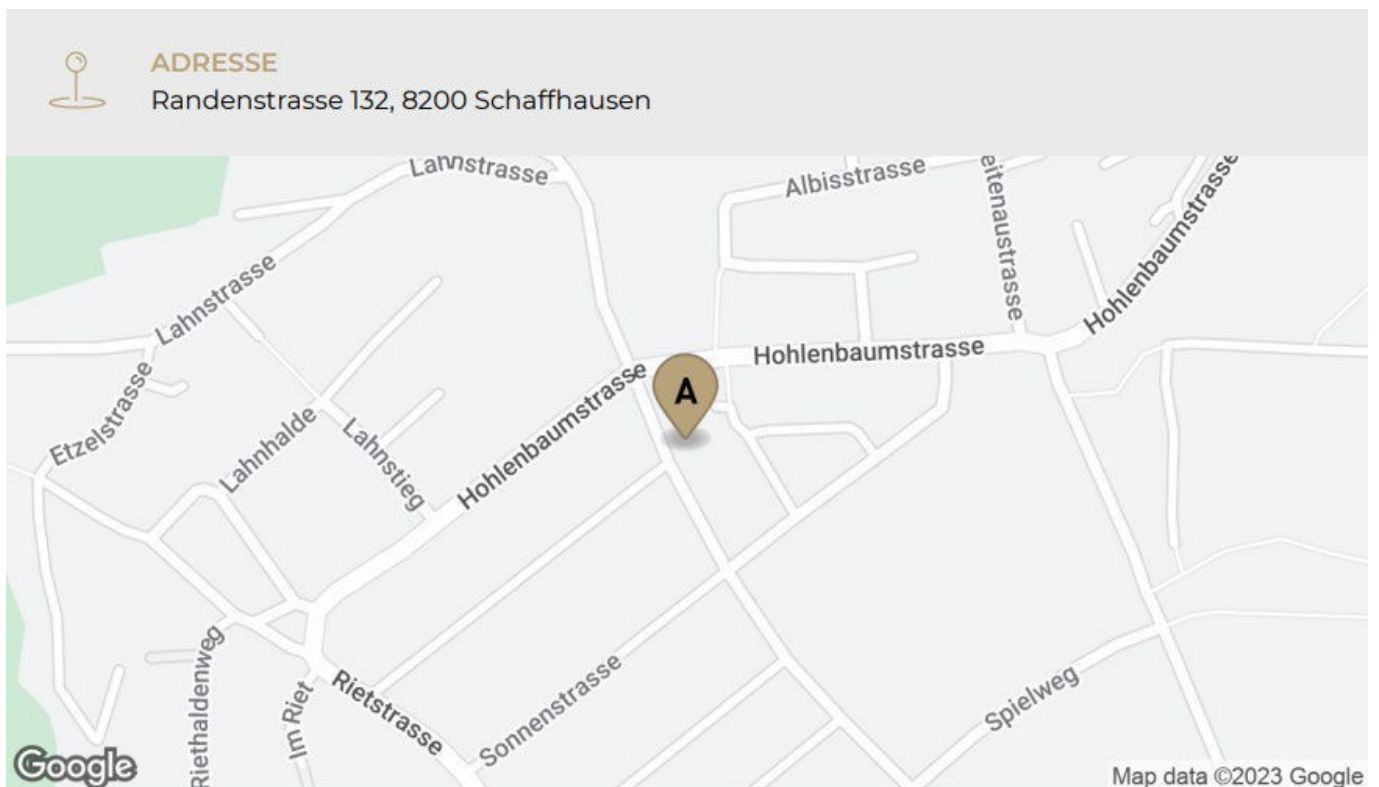
3.5



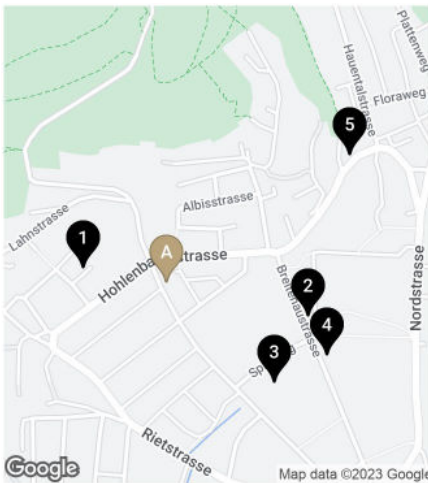
BAUJAHR

2007

LAGE DER LIEGENSCHAFT

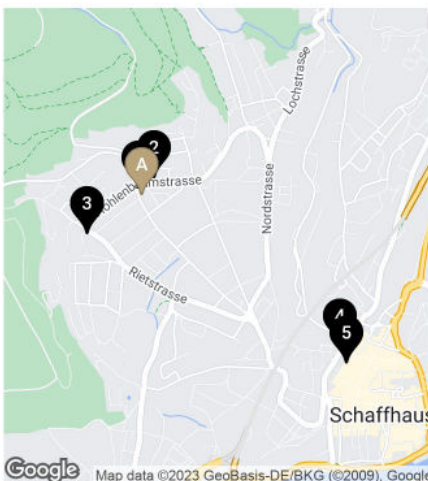


DIE INFRASTRUKTUR






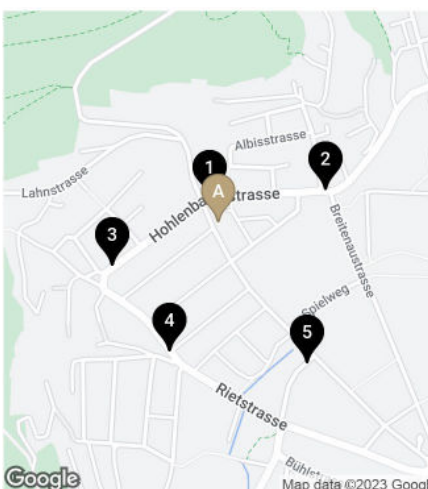
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kindergarten im Lahn 208 m	5'	2'	1'
2 Kindertagesstätte Zwergelhuus 360 m	7'	2'	1'
3 Schulhaus Breite 363 m	4'	2'	2'
4 Kindergarten Breite 1 436 m	7'	2'	2'
5 Kindergarten Neubrunn 551 m	8'	2'	1'






Einkauf

			
1 Denner Discount 37 m	1'	1'	1'
2 Migros Supermarkt 104 m	2'	1'	1'
3 Coop 331 m	4'	1'	1'
4 Denner 1.2 km	17'	5'	4'
5 Coop Pronto Shop Schaffhause... 1.3 km	20'	5'	4'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Schaffhausen, Hohlenbaum 61 m	1'	1'	1'
2 Schaffhausen, KSS Freizeitpark 272 m	5'	2'	1'
3 Schaffhausen, Riet 278 m	4'	2'	1'
4 Schaffhausen, Quellenstrasse 336 m	5'	1'	2'
5 Schaffhausen, Belairpark 405 m	5'	1'	1'

DIE GEMEINDE SCHAFFHAUSEN

8200 Schaffhausen liegt im Bezirk Schaffhausen, im Kanton Schaffhausen. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Schaffhausen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.6% pro Jahr auf 37'248 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 12.1% (Kanton: 12.3%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.3% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +20.5% verändert (Kanton: +17.2%).

BESCHREIBUNG

An bester Lage in Schaffhausen verkaufen wir eine 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung. Das Haus verfügt zudem über einen Lift, der Sie bequem zu Ihrer Wohnung auf der obersten Etage bringt. Sie dürfen sich hier wirklich wohlfühlen.

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand. Es hat überall in den Zimmern, im Schlaf- und im Wohnbereich gute Teppichböden.

In der Küche gibt es einen pflegeleichten Keramikplattenbelag. In der Nasszelle beziehungsweise im Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Lavabo gibt es Plattenböden aus Feinsteinzeug.

Das Feeling ist wie bei einer Attika Wohnung. Dank der erhöhten Lage geniessen Sie eine wunderbare Sicht in die Berge.

Auf dem Balkon können Sie zudem die angenehmen Sonnenstunden und die frische Luft geniessen.

Die Wohnung ist noch ausbaufähig.

Für eine Aufwertung haben wir die Kapazitäten und könnten ganz nach Ihren Wünschen und in Ihrem Auftrag auch einen kleinen Wohnungsumbau realisieren.

Schon mit geringem Kostenaufwand kann oder könnte insbesondere die Nasszelle erneuert und neue Böden mit Laminat, hochwertigen Parkett oder wahlweise auch Bodenbeläge aus Keramik- oder Feinsteinbergplatten in sämtlichen Zimmern neu verlegt und eingebaut werden.

Im **grosszügigen Entrée** gibt es **viele praktische Einbauschränke** zum einfachen Verstauen Ihrer persönlichen Sachen. So fällt es Ihnen leicht, Ordnung zu halten.

Aufgrund des praktischen Grundrisses und der offenen, lichtdurchfluteten Räume mit grossen Fensterfronten lässt sich die Wohnung besonders gut, einfach, modern und ganz nach Ihrem Gusto möblieren.

Vom Balkon (12 m²) haben Sie eine tolle Aussicht bis in die Alpen und über die Dächer von Schaffhausen. Auch die **Küche** befindet sich in einem sehr guten Zustand, verfügt über neuwertige Küchengeräte und über viele praktische Ablageflächen.

Mit einer modernen und stylischen Wahl der Möblierung sieht Ihre Wohnung dann wie neu aus.

In der grossen Nasszelle verfügen Sie zudem über einen Anschluss für einen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler. Diese Waschgeräte können Sie vom Eigentümer übernehmen. Zusätzlich können Sie die **allgemeine Waschküche im UG** benutzen.

Der Waschraum verfügt über einen geräumigen Waschraum und einen Trockenraum, mit Lavabo, Waschmaschine und Tumbler. Diese zusätzliche Waschgelegenheit steht allen Stockwerkeigentümern zur allgemeinen Benutzung zur Verfügung.

Ein grosses, privates, geräumiges Kellerabteil ist im Preis inklusive.

Ein Aussenparkplatz ist im Preis exklusiv und kann von Ihnen noch zusätzlich erworben werden.

Zu erwartende drastisch sinkende Nebenkosten im 2025

Ab 2025 können die Nebenkosten und die Einlage in den Erneuerungsfonds drastisch reduziert werden.

Gemäss Budgetrechnung der letzten 2 Jahre waren die Nebenkosten relativ nur so hoch, da die Sanierungskosten für die Dacherneuerungsarbeiten in die Kostenrechnung einberechnet werden mussten.

An den zusätzlichen Kosten für die Dacherneuerung werden oder wurden alle Stockwerkeigentümer anteilmässig zur Kasse gebeten.

Darum waren die veranschlagten Kosten im 2023 und im 2024 relativ so hoch. Der Grund für die relativen hohen Nebenkosten pro Jahr war eine Ausgabe am Haus. Das Dach musste saniert werden.

Schaffhausen als interessanter Standort

Das **Städtchen Schaffhausen** ist historisch interessant, touristisch ein Magnet und lädt Sie zum Flanieren und Shoppen ein.

Zudem gibt es am **Rhein**, der durch Schaffhausen fließt, eine besonders im Sommer schöne Promenade zum Flanieren und es bieten sich Ihnen unzählige Möglichkeiten, Ihre Freizeit je nach Wahl im oder auf dem Wasser zu verbringen.

Die naturnahe Umgebung rund um Schaffhausen bietet Ihnen schöne, reizvolle Ausflüge und Wandermöglichkeiten in schöner Naturlandschaft.

Auch schnell sind Sie mit Ihrem Auto an und über der deutschen Grenze zu Deutschland. Im grenznahen Bereich können Sie alle Vorteile des günstigen Einkaufs und des gesamten, günstigen, gastronomischen Angebots über der Grenze in Deutschland für sich nutzen.

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 595'000.–
Nebenkosten	CHF 7'964.– / Jahr
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 1'500.–
Erneuerungsfonds Wert	CHF 40'790.–
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2021

ZUSATZANGEBOTE

1 x Aussenparkplatz	exklusive
---------------------	-----------

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	88 m ²
Balkonfläche	12 m ²
Wertquote	163/1000

EIGENSCHAFTEN

- ☑ Balkon
- ☑ Bergsicht
- ☑ Gepflegt
- ☑ Haustiere erlaubt
- ☑ Kabelfernsehen
- ☑ Kinderfreundlich
- ☑ Lift
- ☑ Rollstuhlgängig
- ☑ Ruhig
- ☑ Sonnig
- ☑ Tumbler
- ☑ Waschmaschine
- ☑ Virtuelle Besichtigung

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage	Baujahr	2007
Etage	3	Zustand	Gepflegt
Zimmer	3.5	Parzellen-Nr.	11728
Nasszellen	1	Wärmeerzeugung	Ölheizung
Anzahl Wohneinheiten	6	Wärmeverteilung	Heizkörper
Etagen	3	S-Nummer	S11939

LAGE



Gerausch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung

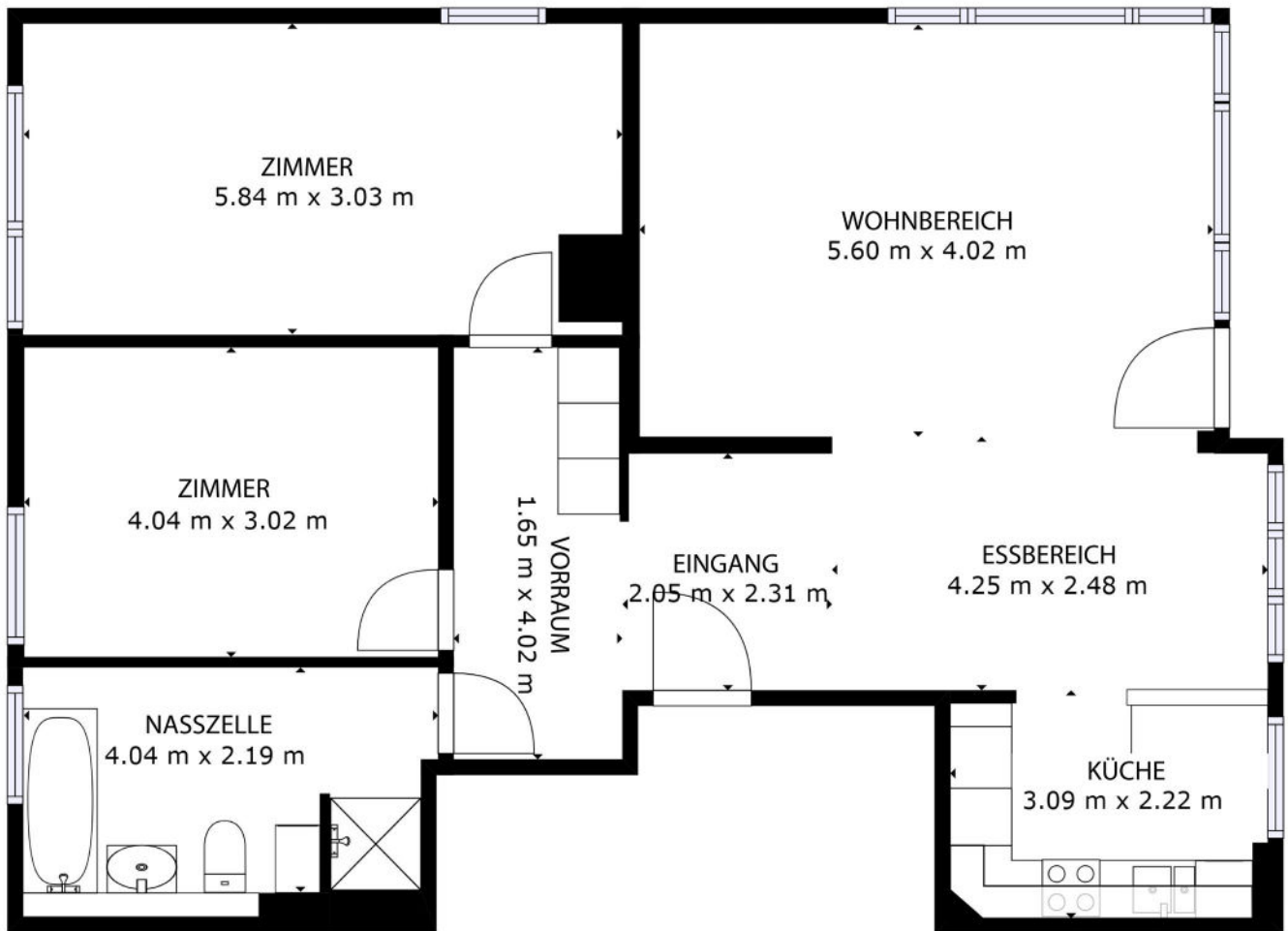


Gastronomie



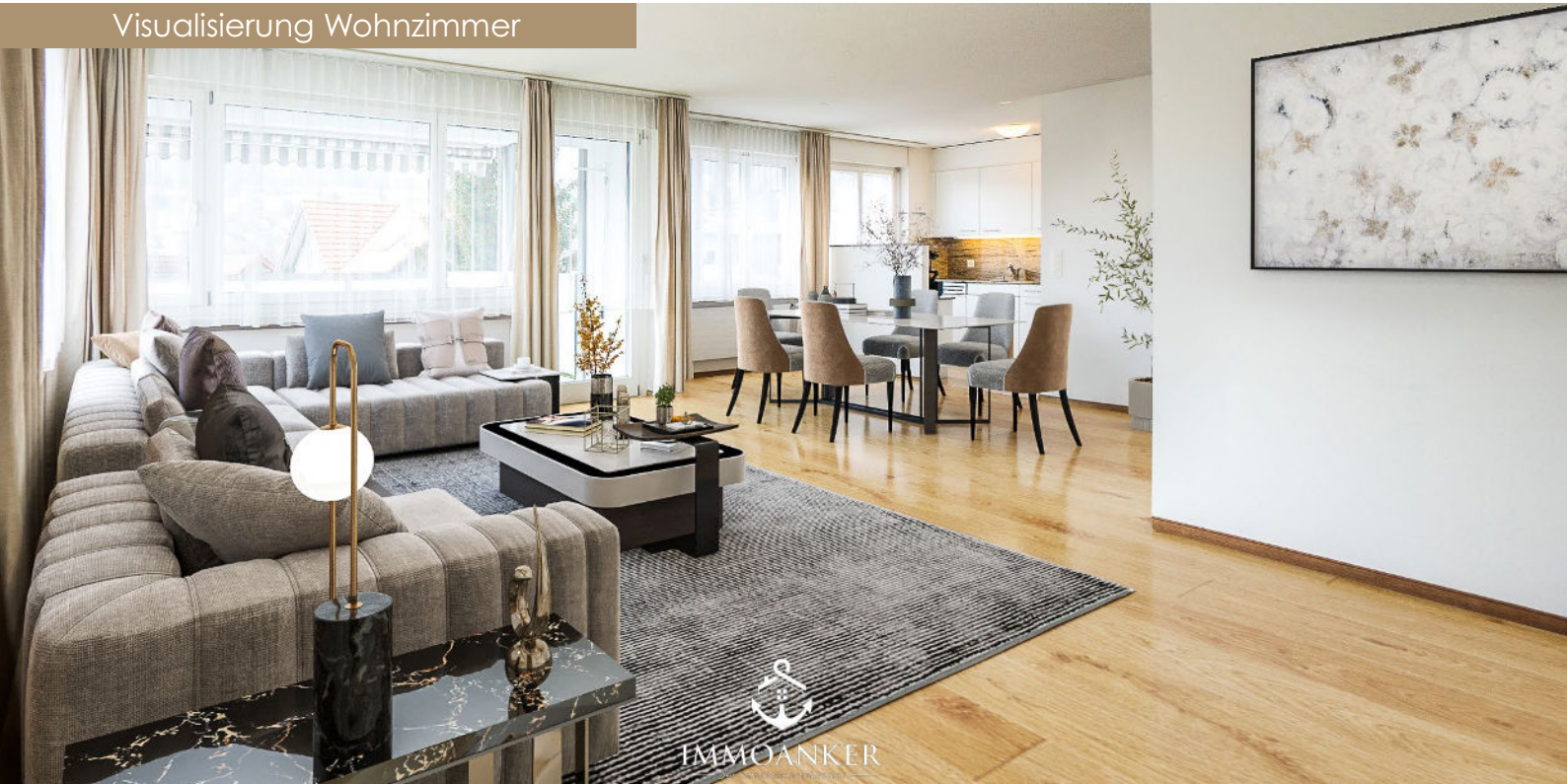
Gesundheit

GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

Visualisierung Wohnzimmer



Wohnraum



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnraum



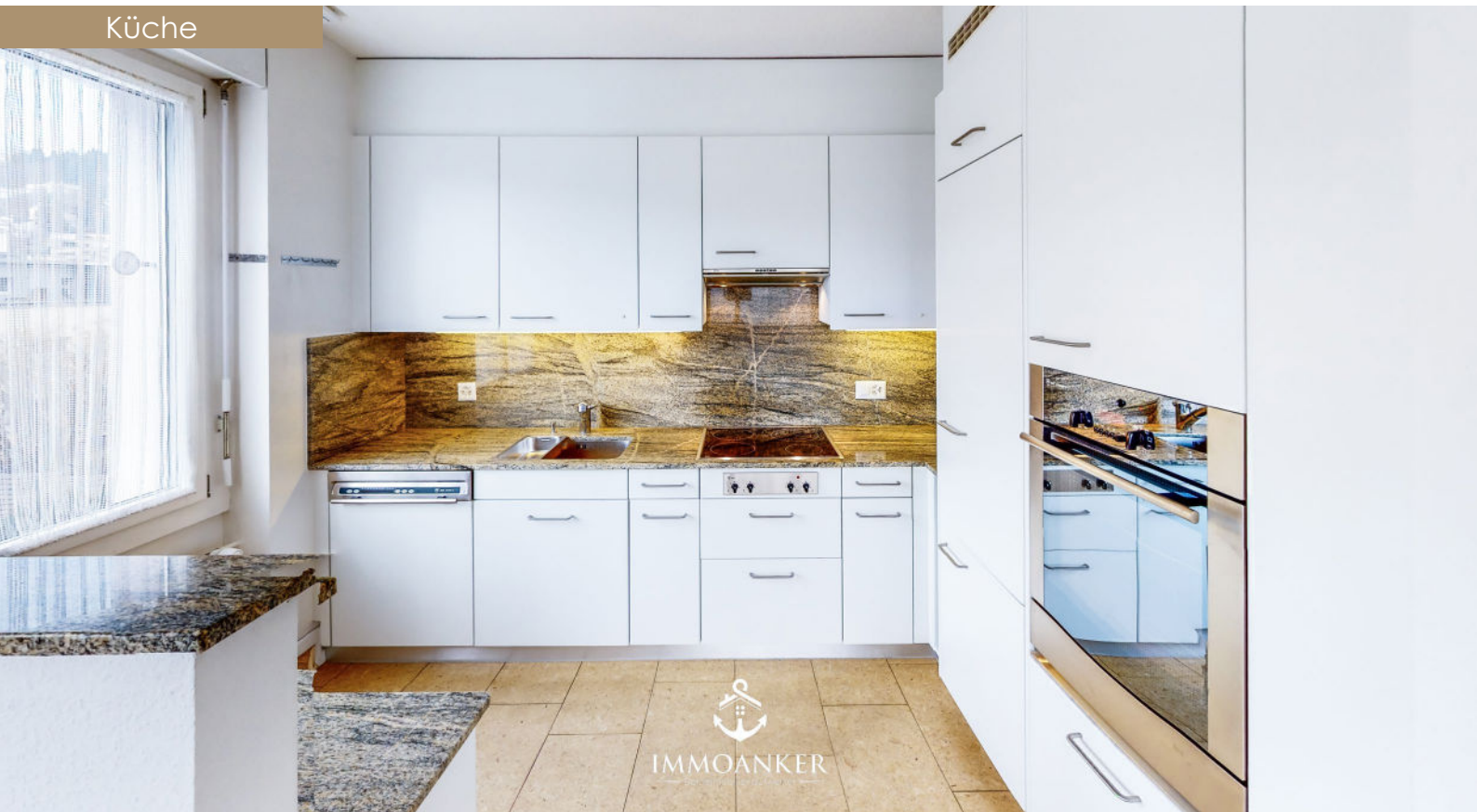
Wohnraum



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Küche



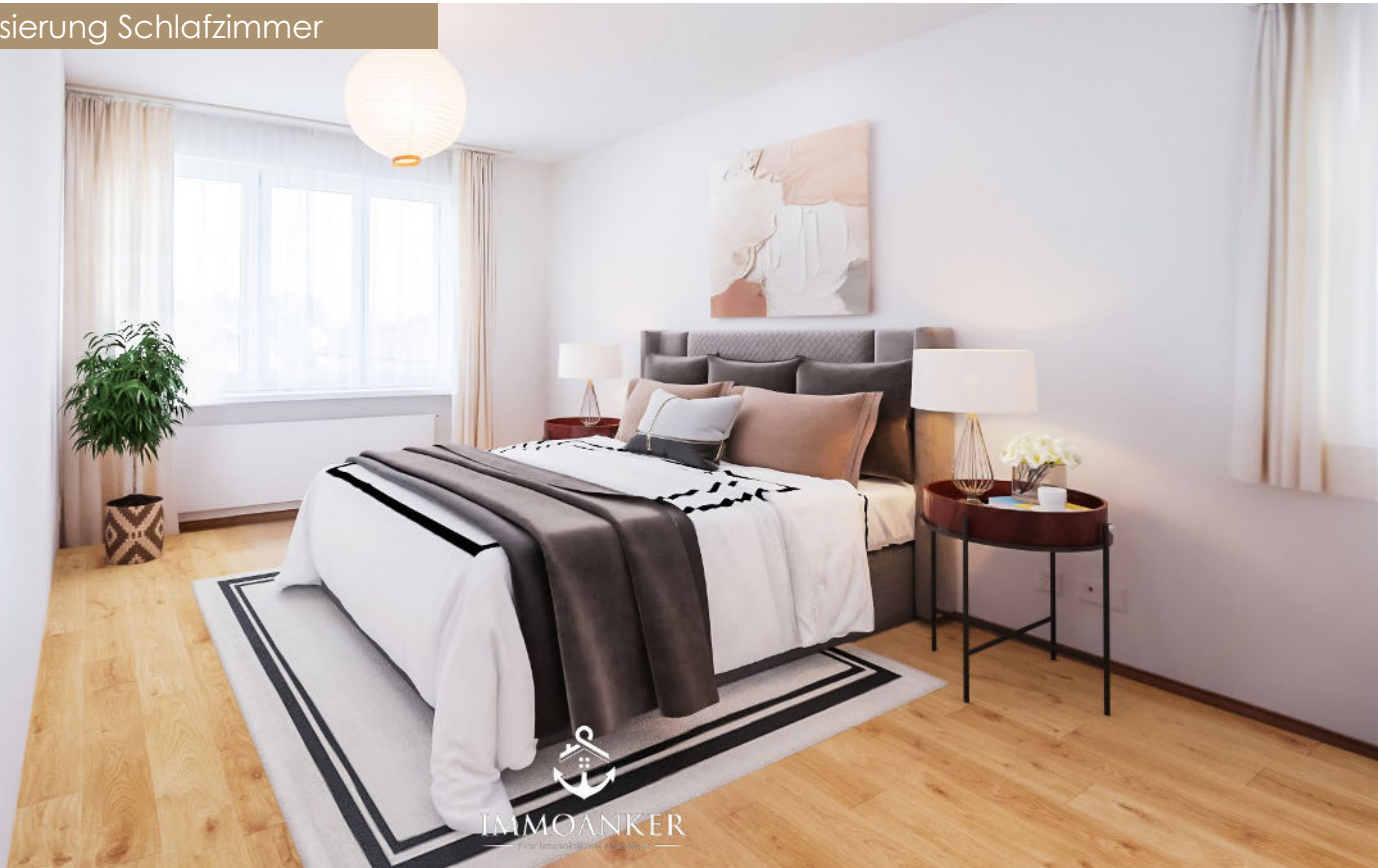
Küche



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Visualisierung Schlafzimmer



Schlafzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Visualisierung Nasszelle



Nasszelle mit Badewanne & WC



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Zimmer



Korridor



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Entrée



Waschraum



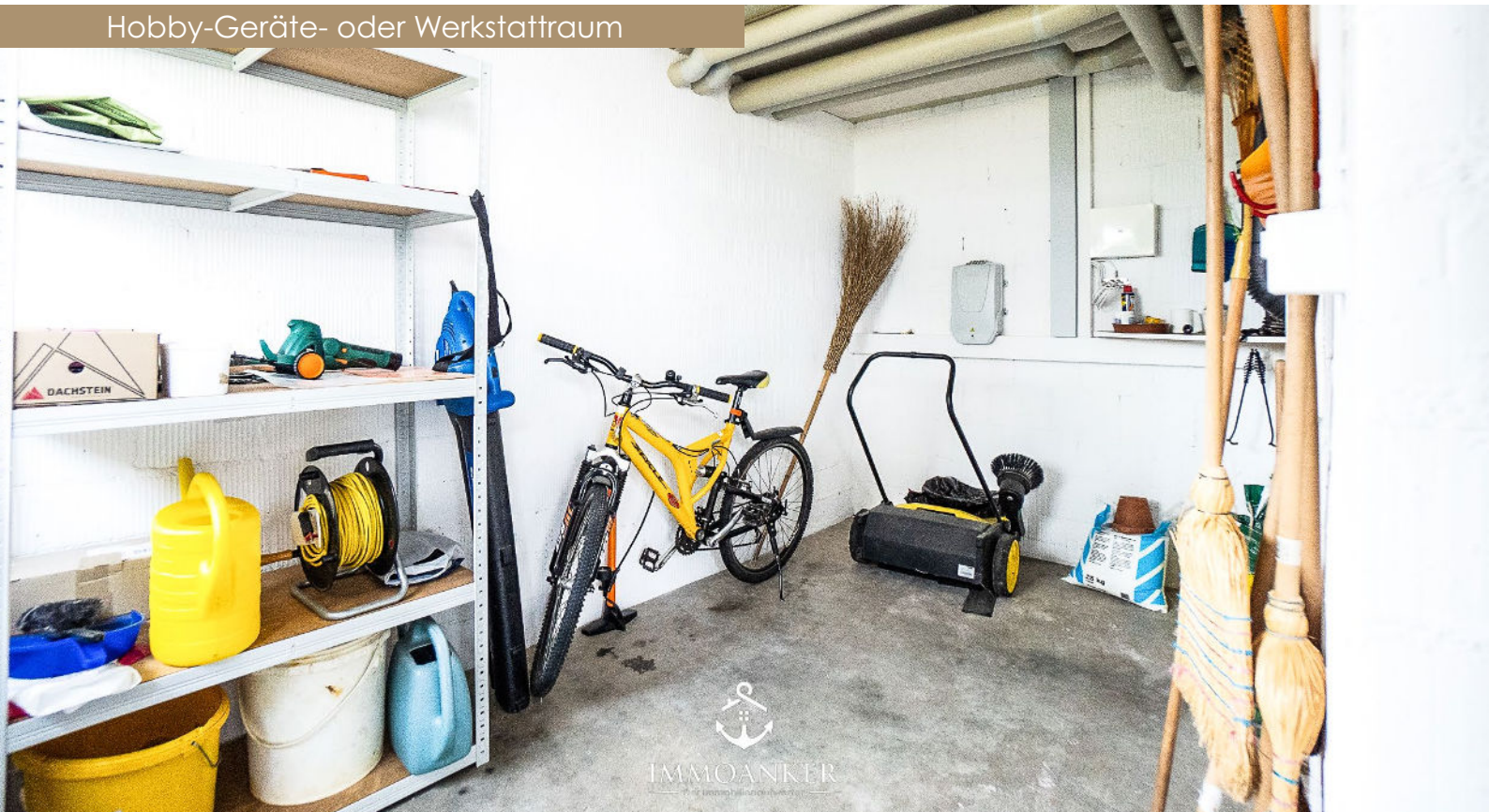
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Keller



Hobby-Geräte- oder Werkstattraum



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenansicht



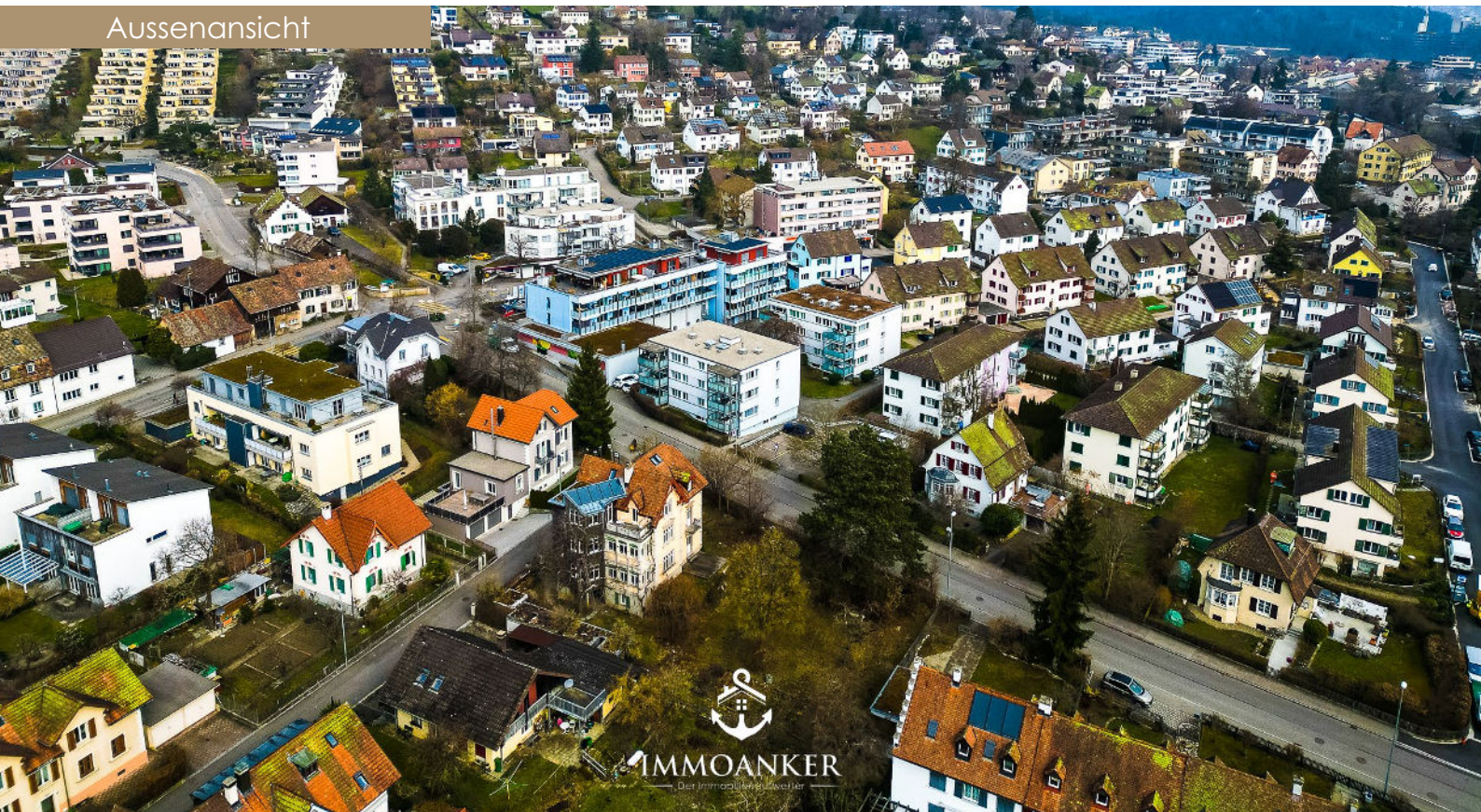
Aussenansicht



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenansicht



Dollhouse



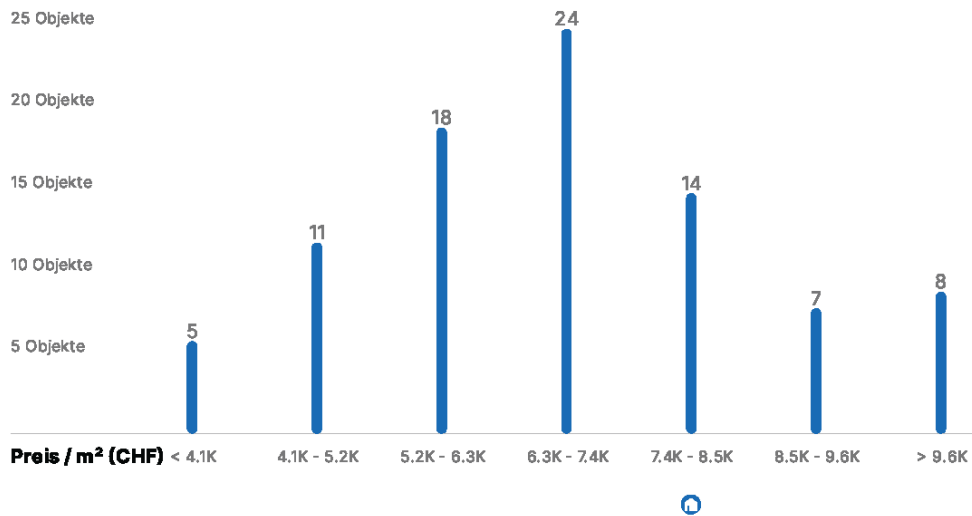
MARKTWERTEINSCHÄTZUNG

Markttrends

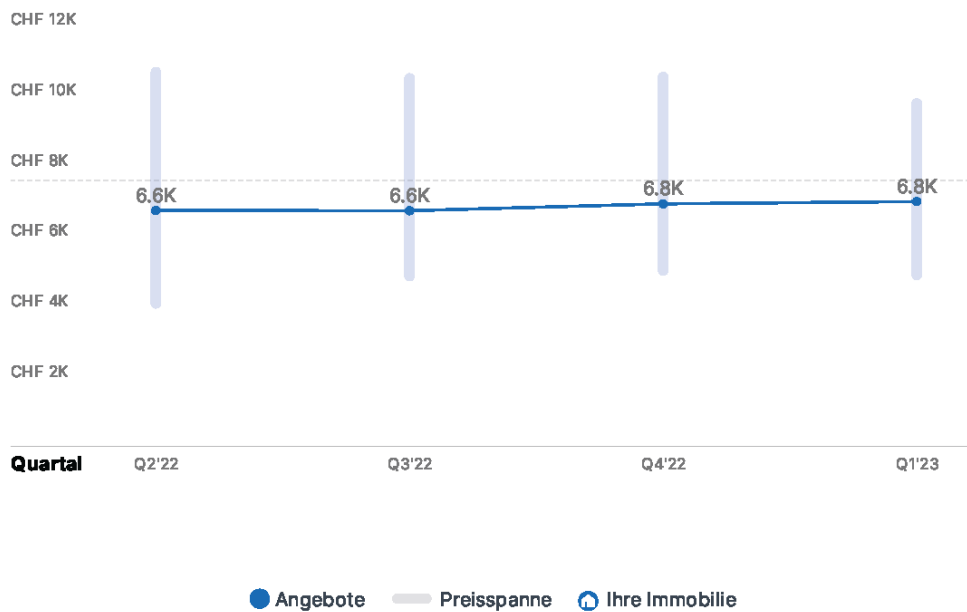
8200 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Preis / m² Verteilung



Preis Entwicklung / m²

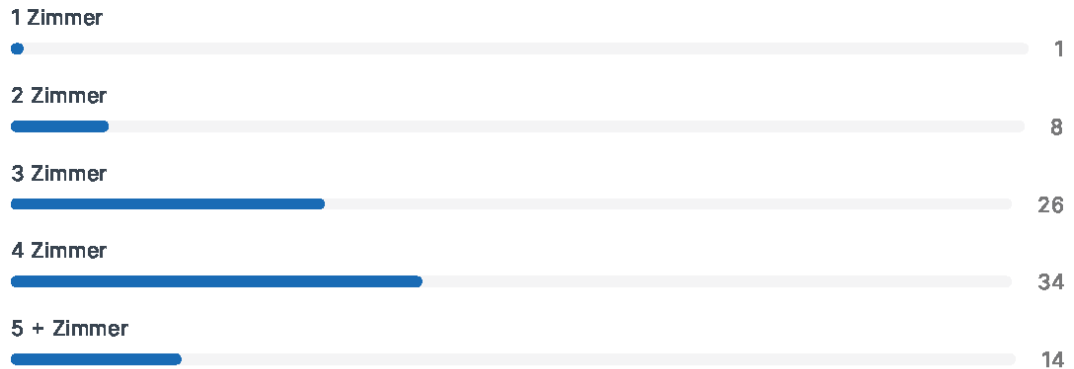


Markttrends

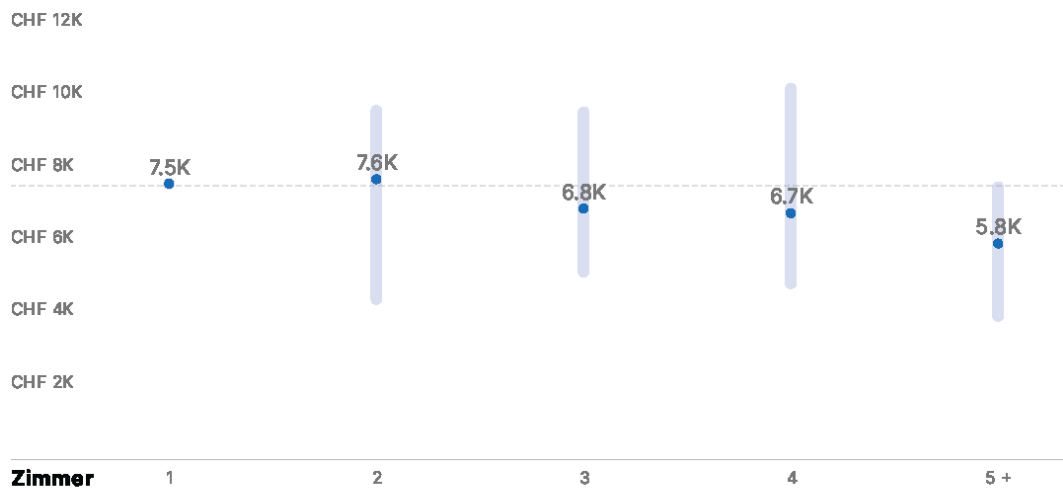
8200 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



Preis / m² Verteilung nach Zimmeranzahl



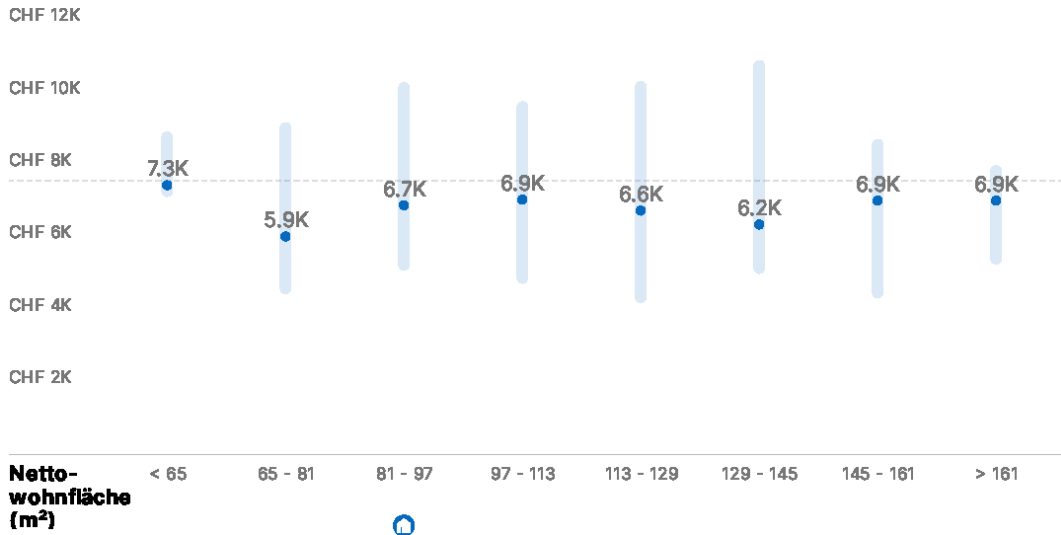
● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

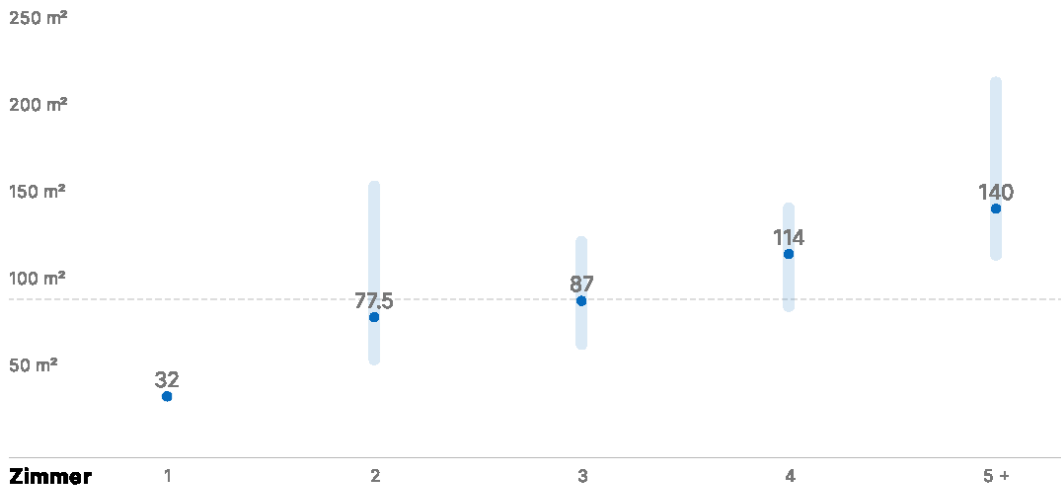
8200 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Preis / m² nach Wohnfläche



Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



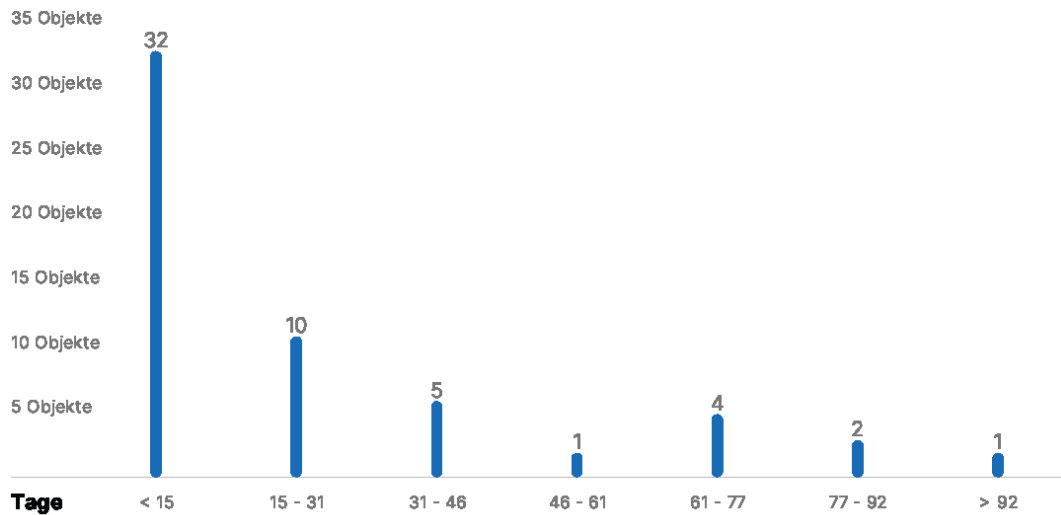
● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

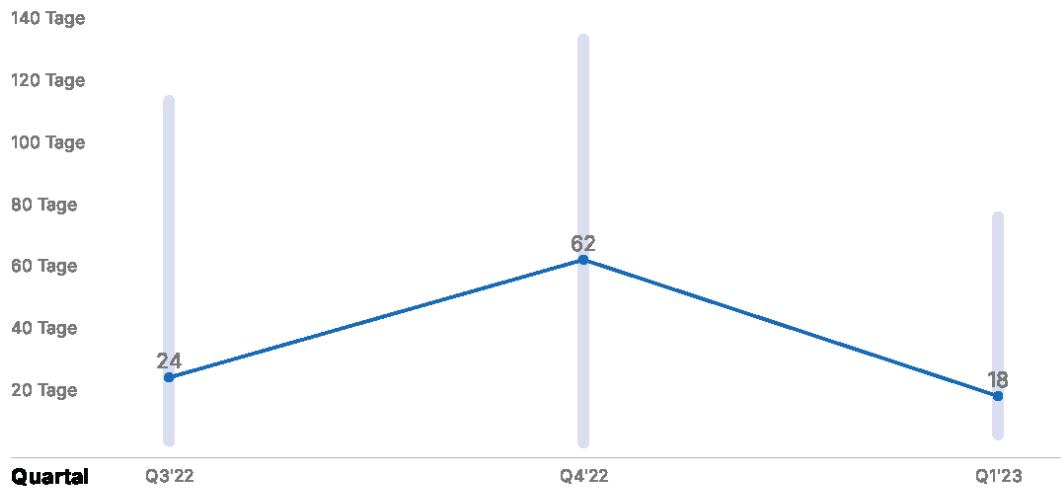
8200 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Vermarktungsdauer



Vermarktungsdauers Zeit



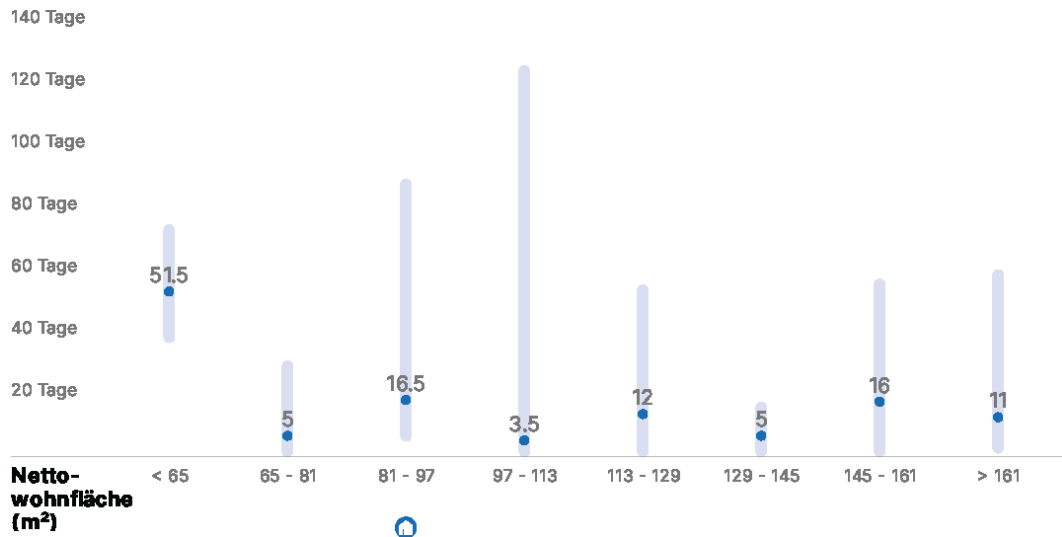
● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

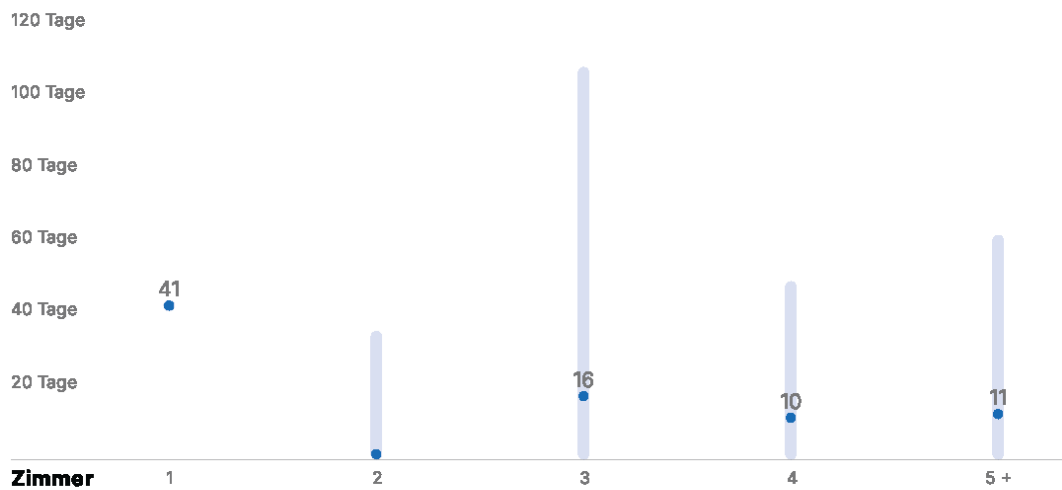
8200 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Vermarktungsdauers vs Wohnfläche



Vermarktungsdauers vs Zimmer-Anzahl



● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

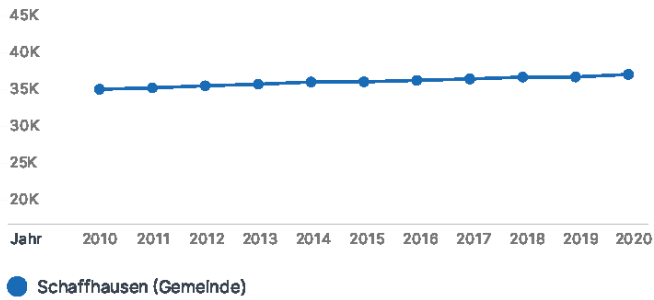
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

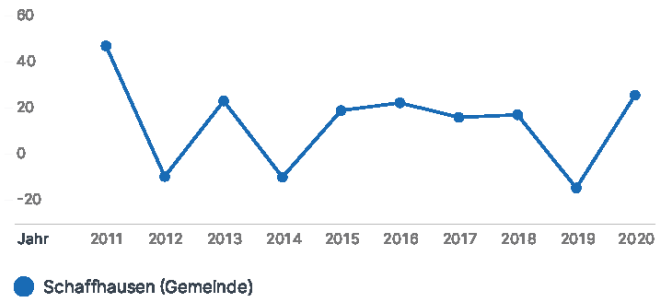
Sozio-Ökonomie > Demografie

Gebiet: Schaffhausen (Gemeinde)

Einwohnerzahl

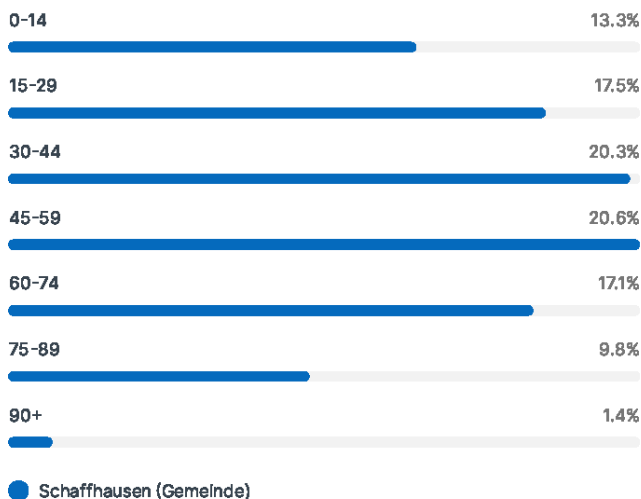


Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner

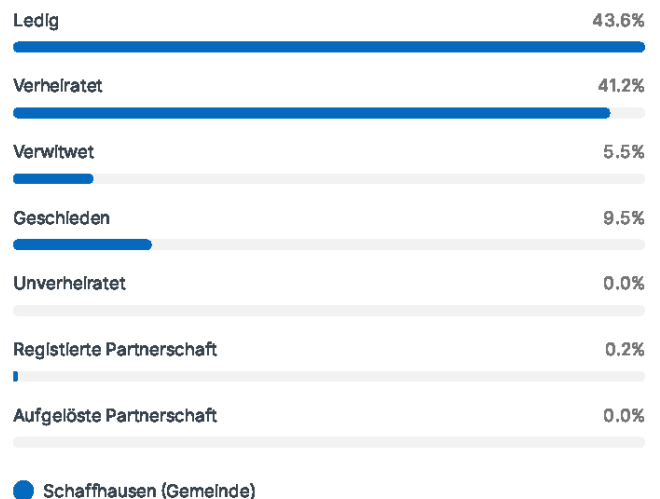


Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



Familienstand (2020)



Umwelt > Geräusch

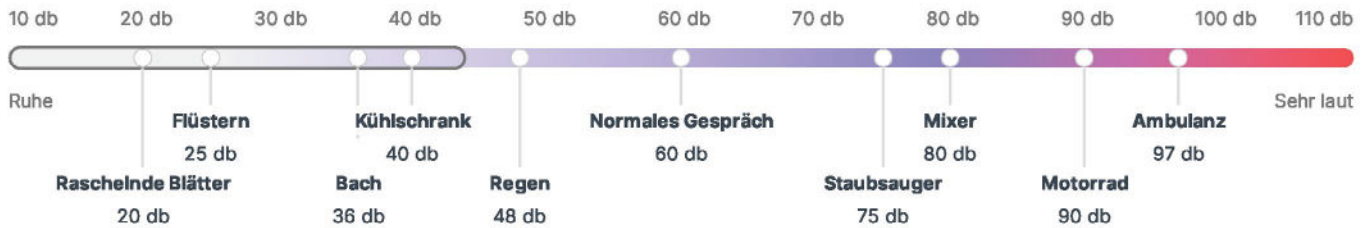
4.2

Niedriger Geräuschpegel

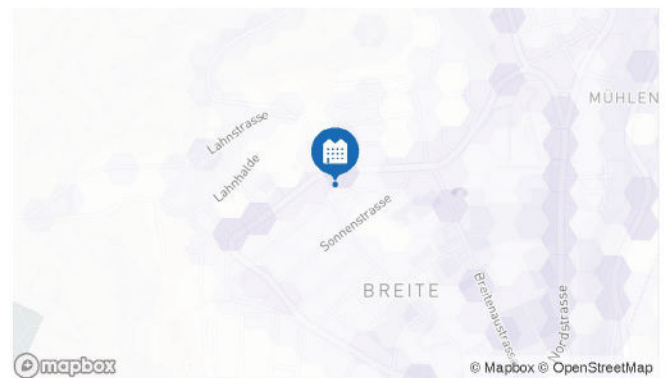
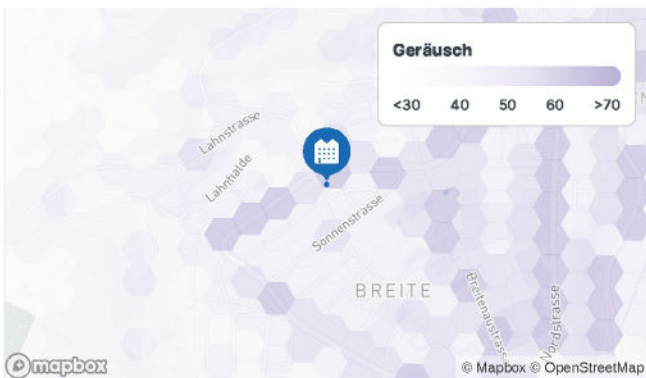
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

Nächste grosse Strasse: 15 m

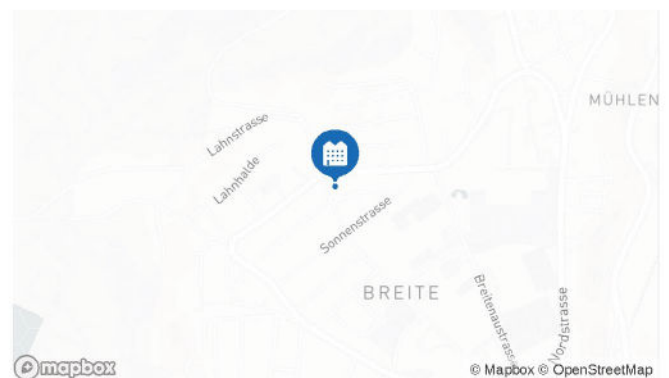
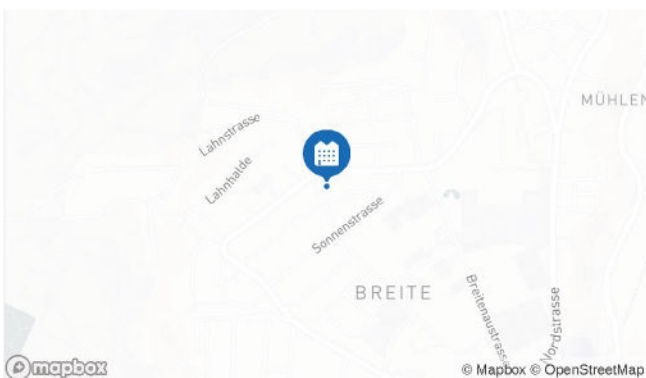
Nächste Zuglinie: 1.3 km



Strassenlärm



Zuggeräusch



Umwelt > Aussicht

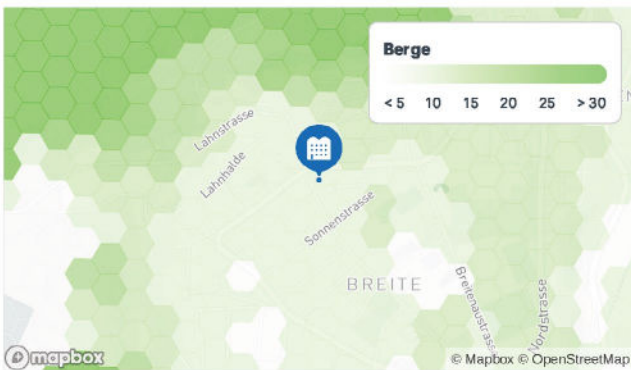
3.7

Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

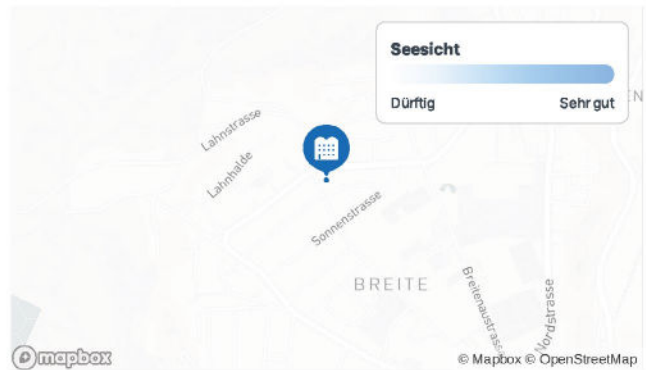
Hangneigung: 2°

Berge

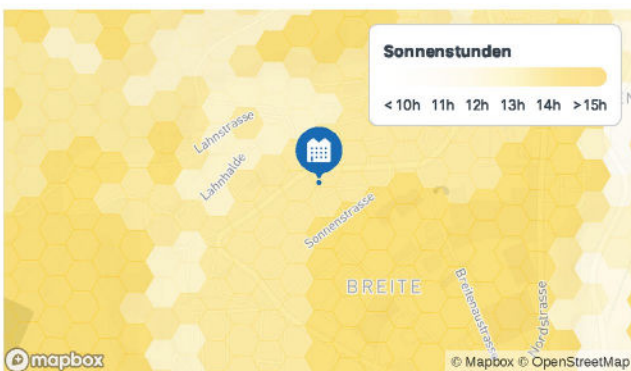


Berge 10

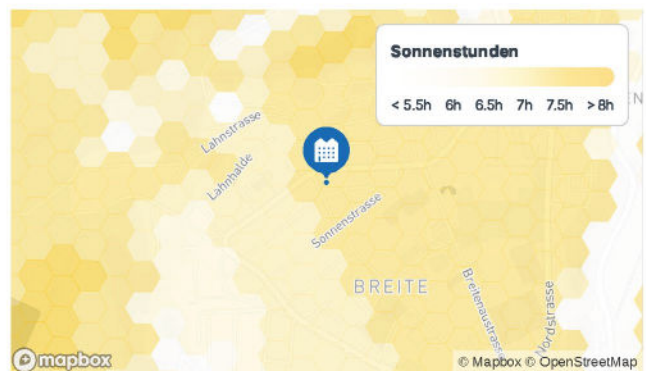
Seesicht



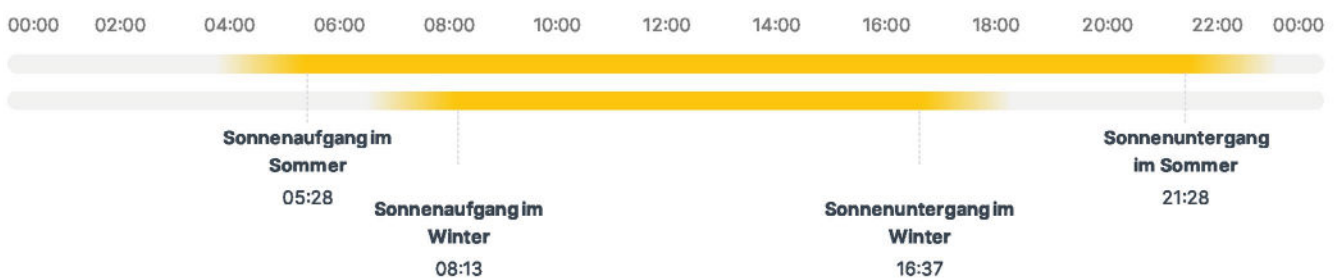
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h



Umwelt > Immissionen

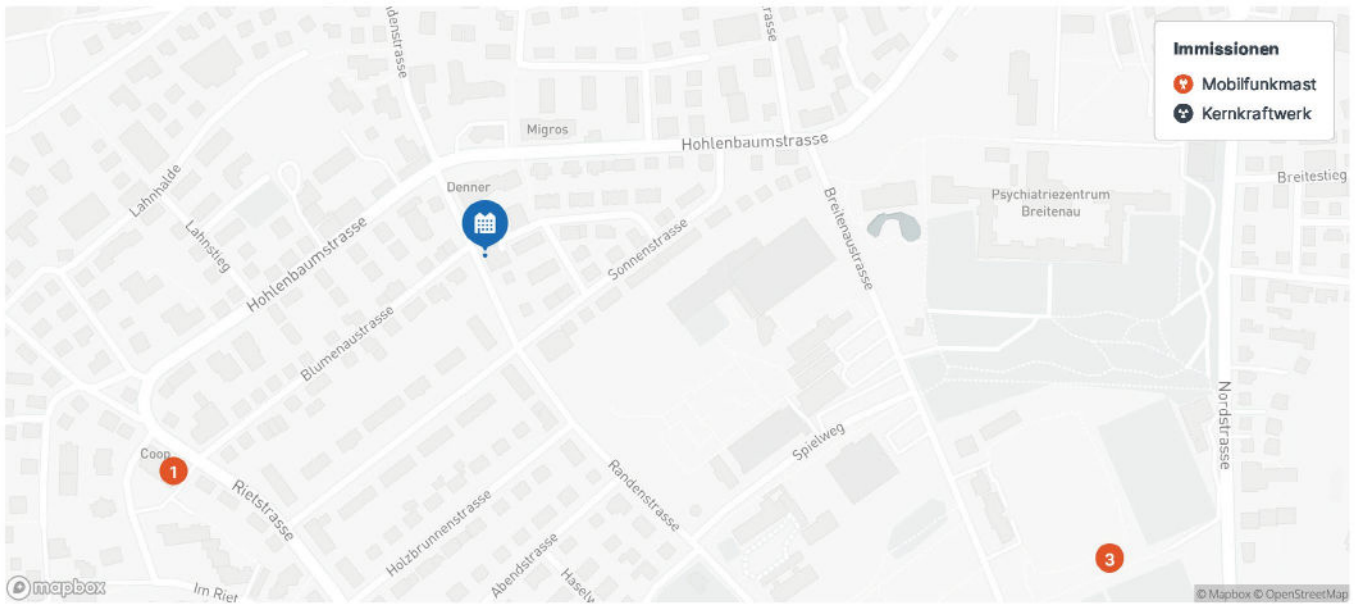
5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

🏠 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk: 34 km**

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast: 329 m**



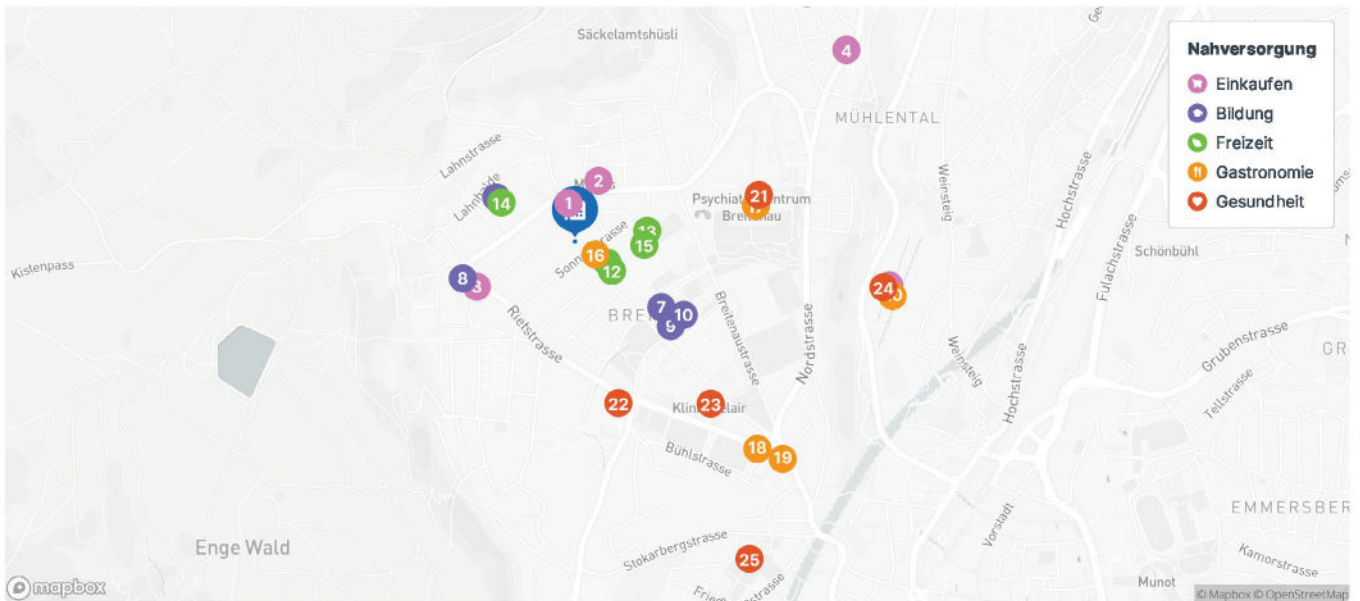
📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	329 m
2	Mobilfunkmast	588 m
3	Mobilfunkmast	589 m
4	Mobilfunkmast	599 m
5	Mobilfunkmast	599 m

🏠 Kernkraftwerk

🏠	Kernkraftwerk Beznau	34 km
🏠	Kernkraftwerk Leibstadt	34.8 km
🏠	Kernkraftwerk Gösgen	62 km

Nahversorgung



4.9 Einkaufen

1	Denner Filiale	37 m
2	Migros M	111 m
3	Coop Supermarkt	323 m
4	Amarillo Discount	848 m
5	Spar	860 m

4.5 Bildung

6	Kindergarten im Lahn 1+2	215 m
7	Schulhaus Breite	334 m
8	Kindergarten Riet	343 m
9	Schule	389 m
10	Schule	391 m

4.3 Freizeit

11	Sonnenstr.44, Schaffhausen	152 m
12	Sport	177 m
13	Sport	197 m
14	Sport	199 m
15	Sport	201 m

3.5 Gastronomie

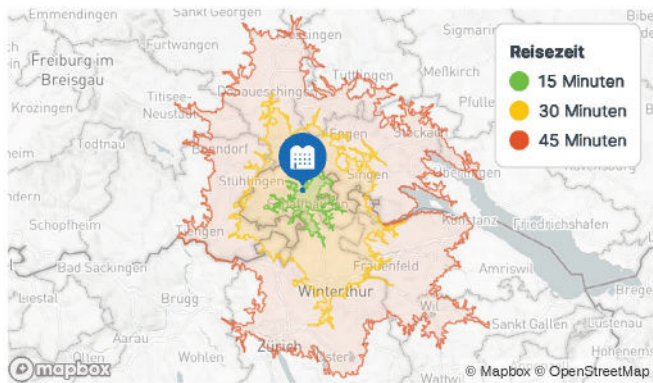
16	Randenstübli	116 m
17	Rest. Mint	483 m
18	Spielvi	794 m
19	Schützenhaus	855 m
20	Khawa	872 m

4.3 Gesundheit

21	Psychiatriezentrum Breiten...	493 m
22	Alterszentrum Breite - Wiesli	512 m
23	Privatklinik Belair	618 m
24	Praxis für Kinder- und Juge...	845 m
25	Pflegeheim	1 km

Erreichbarkeit

🚗 Auto

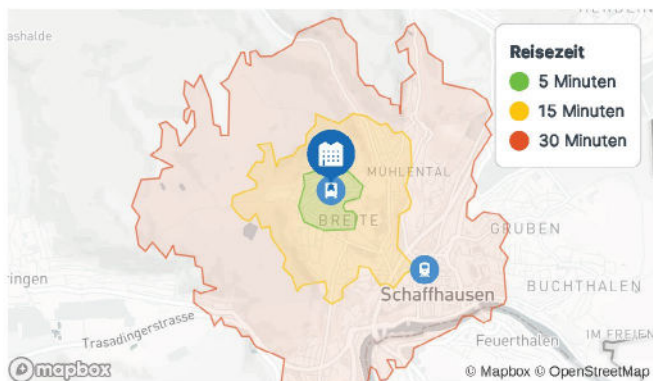


🛣️ Autobahnauffahrt 18.2 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 78 Einkaufen
- 🎓 138 Bildung
- 🍽️ 201 Gastronomie
- 🏥 39 Gesundheit
- 🎮 536 Freizeit

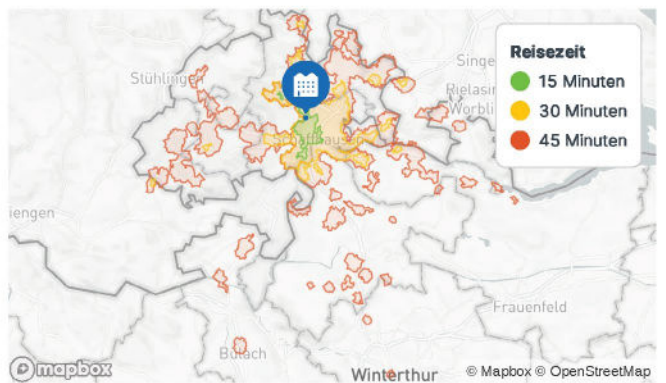
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 4 Einkaufen
- 🎓 16 Bildung
- 🍽️ 5 Gastronomie
- 🏥 3 Gesundheit
- 🎮 50 Freizeit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



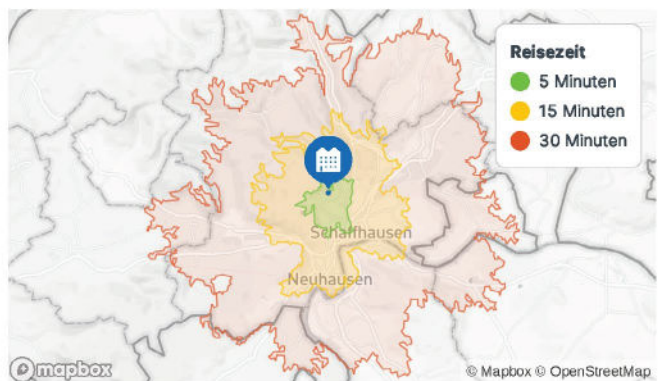
🚆 Bahnhof Schaffhausen 1.3 km

🚌 Bus Hohlenbaum 62 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 19 Einkaufen
- 🎓 33 Bildung
- 🍽️ 86 Gastronomie
- 🏥 17 Gesundheit
- 🎮 113 Freizeit

🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 41 Einkaufen
- 🎓 74 Bildung
- 🍽️ 134 Gastronomie
- 🏥 27 Gesundheit
- 🎮 268 Freizeit

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktions-schritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1. INTERESSE

Hast du in diesem Exposé die Immobilie deiner Träume entdeckt? Hervorragend. Dir ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und du kannst es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufe uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu deinem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht deinen Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne deine Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für dich proaktiv auf die Suche nach deinem idealen Zuhause, klicke oder gehe dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2. KAUFABSICHT

Das Video hat dich begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und du kannst es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet.

Im nächsten Schritt vervollständigst und bestätigst du ganz einfach deine Kaufabsichtserklärung und schon kommst du in die finale Runde. Zur Bestätigung deiner Kaufabsicht sendet dir dein Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3. FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir dir beratend mit der passenden Finanzierung deines neuen Zuhauses zur Seite. Auf deinen Wunsch können wir dir hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4. KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Die Finanzierung ist geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnest du die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung hältst du die Schlüssel deiner neuen Immobilie jetzt bereits fast in deinen Händen.

5. KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für dich. Der Entwurf wird dir und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen dir und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6. BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Du, mit uns an deiner Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen zum vereinbarten Termin zum Notariat zur Beurkundung deines neuen Zuhauses. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich dir, und du kannst dich ab sofort voll und ganz der Einrichtung deiner neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir dir auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen dir bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2023