



FELSGASSE 36, 8200 SCHAFFHAUSEN

# 3.5 Zimmer Wohnung mit Parkplatz, Keller und Estrich

VERMIETUNGSDOKUMENTATION

## GANZHEITLICHES **IMMOBILIENMANAGEMENT**

Die Ritter Immobilien Treuhand AG mit Hauptsitz in Schaffhausen sowie einer Filiale in St. Gallen, ist ein über 50-jähriges, traditionsreiches und inhabergeführtes Immobilien Dienstleistungsunternehmen in der Nordostschweiz.

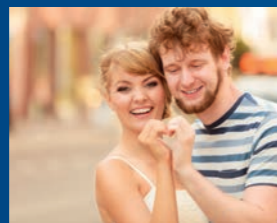
Aufgrund der unterschiedlichen Kompetenzen innerhalb unserer Firmengruppe sind wir in der Lage, alle Bereiche des modernen Immobilienmanagements abzudecken.

Wir betrachten die Betreuung von Immobilien als strategische Aufgabe und bieten massgeschneiderte Lösungen für fast alle Bedürfnisse unserer Auftraggeber.

Welche Leistungen in welchem Ausmass Sie beanspruchen möchten, entscheiden Sie selbstverständlich selbst.



Bewirtschaftung



Erstvermietung



Verkauf



Treuhand



Architektur



Bewertung



Immobilien Inspektion



Facility Management

## INHALT

**02** **Der Kanton**  
Schaffhausen

**03** **Die Stadt**  
Schaffhausen

**06** **Übersichtkarte &**  
Distanzen

**08** **Das Objekt**  
Zahlen & Fakten

**10** **Impressionen &**  
Ansichten

**13** **Grundriss**

**14** **Beratung & Verkauf**

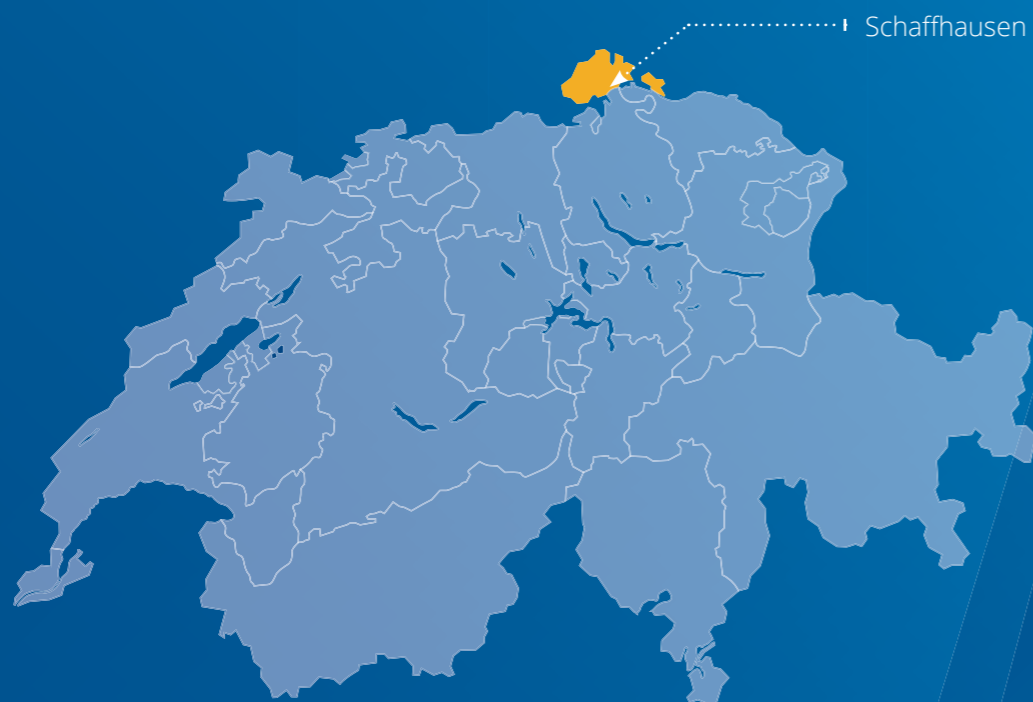
SCHAFFHAUSEN  
**KANTON**

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.



SCHAFFHAUSEN  
**STADT**

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.

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



**Finanzen**

Post ✓  
Internationale & Regionale Banken ✓

**Freizeit**

Badeanstalt ✓  
Theater ✓  
Kino ✓  
Museen / Galerien ✓  
Fitness ✓  
Sportanlagen ✓  
Bibliotheken ✓

**Verbindungen**

Bahn ✓  
Bus ✓  
Rheinschiff ✓

**Gastwirtschaft**

Hotels / Gasthäuser ✓  
Wirtschaften / Restaurants ✓  
Bars / Clubs ✓

**Gesundheit**

Arzt ✓  
Apotheke ✓  
Drogerie ✓  
Zahnarzt ✓  
Alters- / Pflegeheim ✓

**Schulen**


Kinderhorte ✓  
Kindergärten ✓  
Primarschulen ✓  
Oberstufen ✓  
Höhere Schulen ✓



SH 279

SH 283

# ÜBERSICHTKARTE DISTANZEN

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
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



DAS OBJEKT  
**FAKTEN**

Diese Wohnung mit 3.5 Zimmern befindet sich im 3. Stock und besitzt zwei Balkone. Einer davon bietet Ihnen eine schöne Aussicht auf den Rhein. Die Raumaufteilung ist praktisch und sympathisch. Ein Lift ist leider keiner vorhanden.

Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung über Radiatoren.

Zur Wohnung gehört ein Keller und ein Estrich. Ein Aussenparkplatz kann optional für CHF 80.- dazugemietet werden

**Vorteile auf einen Blick**

- hell und praktisch geschnitten
- schöne Aussicht vom Balkon
- ruhige und dennoch zentrale Lage
- geschlossene Küche
- ein Badezimmer
- Aussenparkplatz optional verfügbar
- Rheinsicht

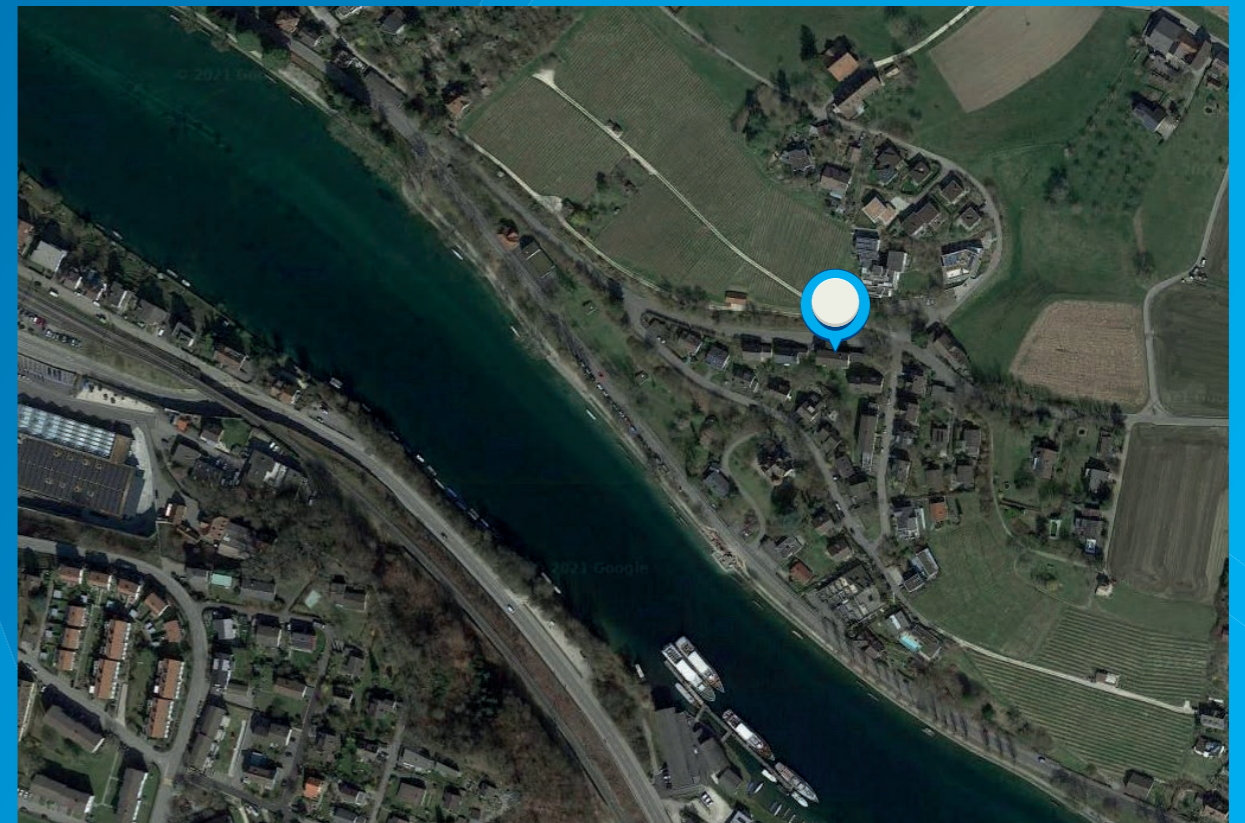
**Raumaufteilung**

- Entrée/Korridor
- separates Wohn- und Esszimmer
- geschlossene Küche
- Badezimmer mit Badewanne/WC
- zwei Schlafzimmer
- zwei Balkone



DAS OBJEKT  
**ZAHLEN**

<b>Objekt</b>	3.5 Zimmer Wohnung
<b>Adresse</b>	Felsgasse 36, 8200 Schaffhausen
<b>Nettowohnfläche</b>	ca. 65 m <sup>2</sup>
<b>Etage</b>	3. Obergeschoss
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Mietzinsdepot</b>	3 Brutto-Monatsmieten
<b>Netto-Miete</b>	CHF 1'000.-
<b>Nebenkosten</b>	CHF 190.-
<b>Brutto-Miete</b>	<b>CHF 1'190.-</b>



AUSSEN  
**IMPRESSIONEN**



INNEN  
**IMPRESSIONEN**

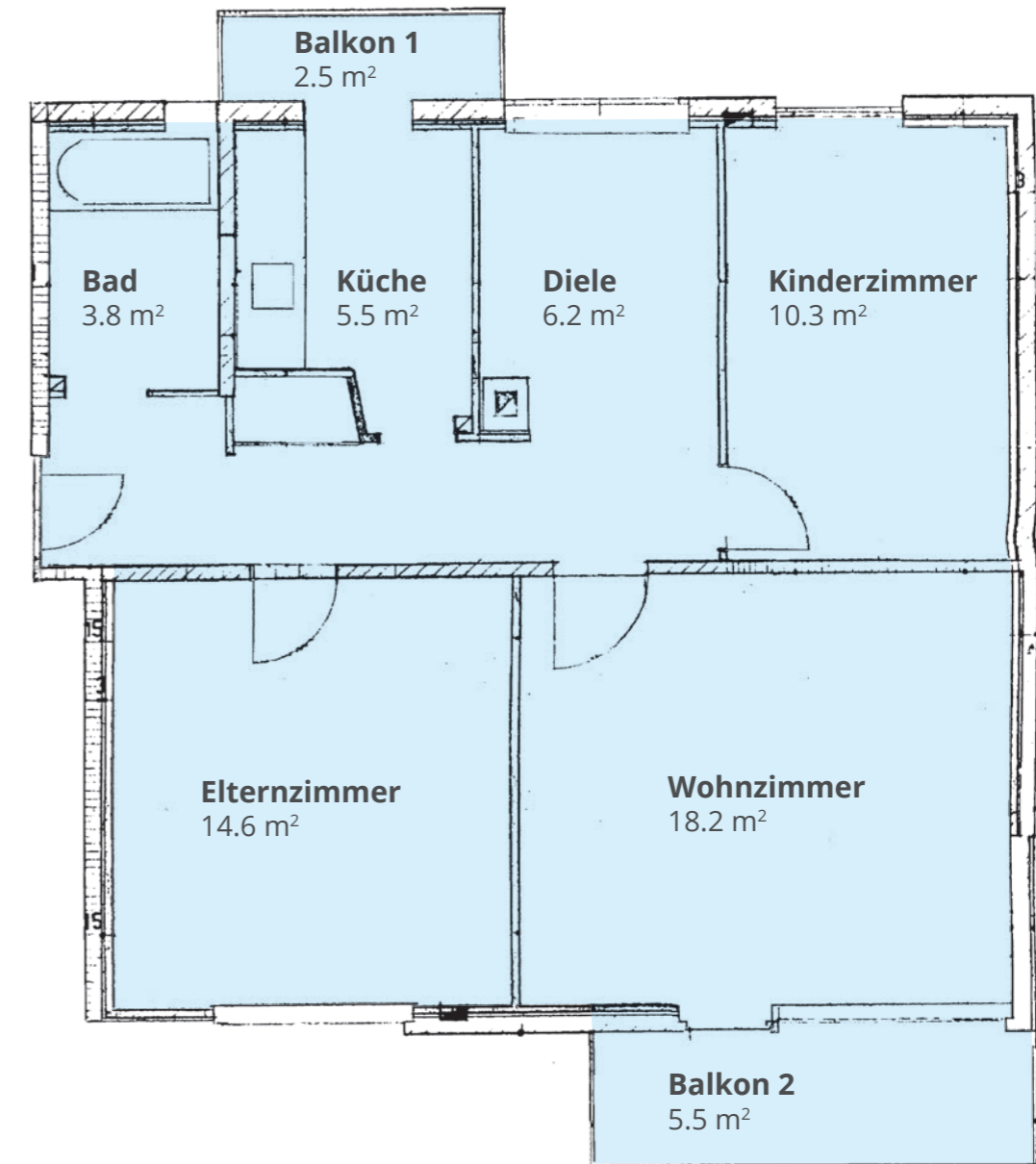


INNEN  
**IMPRESSIONEN**



GRUNDRISS

**3. OG | 3.5 ZI. WOHNUNG**





# wir bringen Sie **an die besten Adressen**

BERATUNG & VERKAUF

**Hauptsitz**

Ritter Immobilien Treuhand AG  
Fulachstrasse 10  
8200 Schaffhausen

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