



RITTER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

Wir bringen Sie an die besten Adressen

Verkaufsdokumentation

Brämlenstrasse 35, 8234 Stetten

4.5 Zimmer-Wohnung mit 110 m² Wohnfläche
sowie Einstell- und Aussenparkplatz

**Wohnen an ruhiger Lage mit grossem
Garten und gedecktem Sitzplatz**



Nach Hause kommen und geniessen

Stand: 3. Juni 2022

Im beliebten und wunderschönen Stetten verkaufen wir im Auftrag diese schöne 4.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss inklusive Einstell- sowie Aussenparkplatz. Stetten zeichnet sich nebst dem attraktiven Steuerfuss durch eine ideale Lage und eine idyllische Umgebung aus.

Die sehr gepflegte Liegenschaft Brämlenstrasse 35, welche im Jahre 1997 erbaut wurde, verfügt über 7 Wohneinheiten, wobei sich die zu erwerbende Wohnung im Erdgeschoss befindet und über einen grossen Aussenbereich mit gedecktem Sitzplatz sowie Garten verfügt.

Die Wohnung mit 110 m² zeichnet sich durch eine ideale Raumaufteilung aus. Der teilweise gedeckte Sitzplatz mit 14 m² sowie die grosse Grünfläche mit ca. 125 m² runden das Angebot ab und laden zum Verweilen ein. Die gesamte Wohnung ist mit einem pflegeleichten Plattenboden ausgestattet und verfügt über

eine durchdachte Raumaufteilung. Im Zentrum der Wohnung befindet sich das sehr geräumige Wohnzimmer mit Anschluss an den Essbereich und die offene Küche. Nebst drei Schlafzimmern, stehen zwei Badezimmer mit Badewanne/WC sowie Dusche/WC zur Verfügung. Das kleine Reduit direkt neben der Küche bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Untergeschoss findet man einen Wasch-/Hobbyraum mit Waschmaschine/Tumbler und Waschtrog, sowie ein separates Kellerabteil. Die Tiefgarage ist bequem mit dem Lift oder über das Treppenhaus erreichbar.



Inhalt

Der Kanton Schaffhausen	2
Objekt Standort	3
Objekt Eckdaten	4
Fakten	5
Grundriss	8
Impressionen	9
Platz für Notizen	13
Beratung & Vermittlung	14

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

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

Brämlenstrasse 35, 8234 Stetten

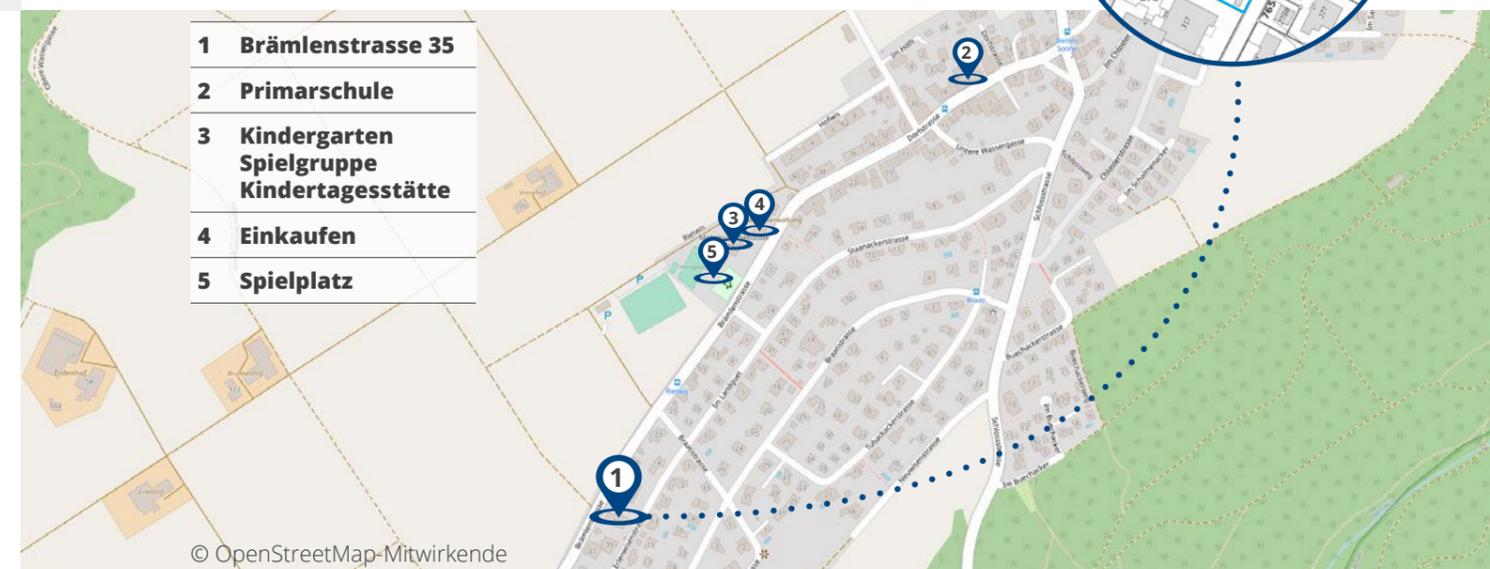
Direkt vor den Toren der Kantonshauptstadt Schaffhausen, liegt die rund 1.400 Einwohner grosse Gemeinde Stetten. Gelegen in herrlicher Höhenlage auf 579 m.ü.M. zwischen Rhein, Randen, Hegau und Schwarzwald bietet Stetten sehr stadtnah, eine hochqualitative Wohnlage mit herrlicher Fernsicht, wenig Nebel und viel Sonnenschein. Umgeben von einem schönen Naherholungs- und Naturschutzgebiet gibt Ihnen Stetten die Möglichkeit Ihre Freizeit aktiv in der Natur zu verbringen.

Stetten erfreut sich reger Beliebtheit als Wohnstandort. Gut erschlossene und potente Industriegebiete wie das Herblingertal, Schweizersbild und das Thayerger Industriegebiet machen Arbeits- und Einkaufs-

wege sehr kurz. Ebenso trägt der günstige Steuerfuss zu dieser Beliebtheit bei. Attraktiv, familienfreundlich und stadtnah Wohnen in der Steueroase des Kantons Schaffhausen.

Kennzahlen Gemeinde

Einwohner	1'381
Steuerfuss Gemeinde	65 %
Steuerfuss Kanton SH	102 %



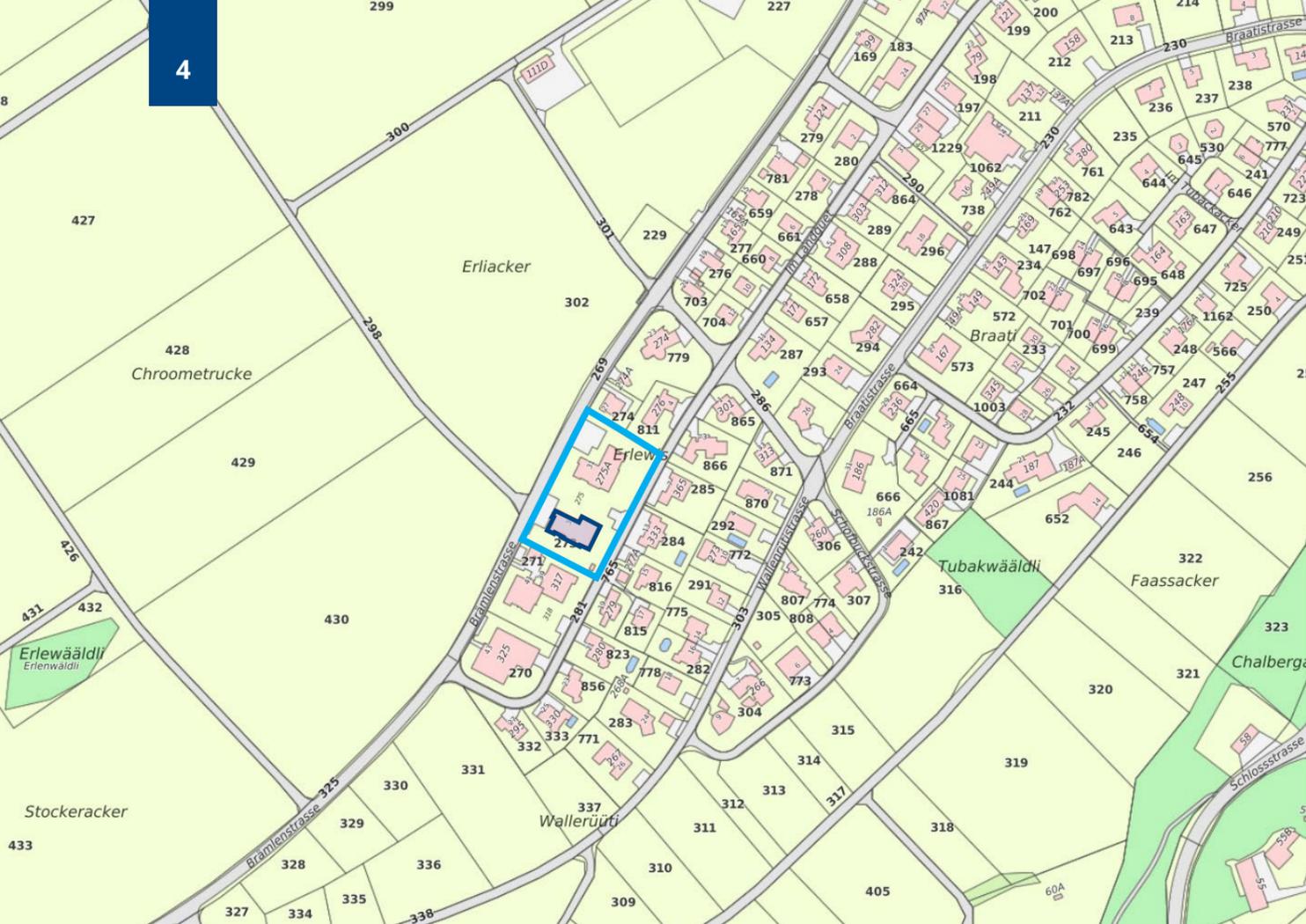
Nahe Zentren

Schaffhausen	0:11 h	0:21 h
Bülach	0:46 h	0:46 h
Kloten	0:52 h	1:15 h
Winterthur	0:41 h	0:52 h
Zürich	1:00 h	1:00 h
Kreuzlingen	1:06 h	1:18 h

Nahe Umgebung

Kindergarten	0:04 h 350 m
Spielgruppe	0:04 h 350 m
Einkaufen	0:04 h 350 m
Spielplatz	0:04 h 350 m
Primarschule	0:09 h 750 m
Schloss Herblingen	0:13 h 1'100 m

Die Angaben können je nach Tageszeit ein wenig abweichen



Fakten

- ✓ RUHIGE, FAMILIENFREUNDLICHE LAGE
- ✓ SCHULE, KINDERGARTEN, SPIELGRUPPE, EINKAUFEN, BUSHALTESTELLE IN NAHER UMGEBUNG
- ✓ UMFASSENDE NAHERHOLUNGSMÖGLICHKEITEN IN GEHDISTANZ
- ✓ GROSSZÜGIGER GARTEN MIT ÜBERDECKTEM SITZPLATZ
- ✓ GERÄUMIGES, HELLES WOHNZIMMER
- ✓ ZWEI NASSZELLEN
- ✓ SEPARATER WASCH-/HOBBYRAUM MIT WASCHTROG UND WASCHMASCHINE/TUMBLER
- ✓ ZUSÄTZLICHES KELLERABTEIL
- ✓ 1 EINSTELLPLATZ UND 1 AUSSENPAKPLATZ

Objekt Eckdaten

Objektart	4.5 Zimmer Erdgeschosswohnung inkl. 1 Einstellhallenplatz, 1 Aussenparkplatz sowie seperater Wasch-/Hobbyraum
Wohnfläche	ca. 110 m ²
Grundbuch Nr.	799
Baujahr	1997
Parzellenfläche	3'496 m ² (GB Nr. 273)
Zone	Wohnzone mit höherer Ausnutzung [WB]
Dienstbarkeiten	Keine Erschwerenden (Details gem. GB Auszug)
Heizung	Bodenheizung Erneuerung bestehende Ölheizung durch Erdsonden-Wärmepumpe Jan. - Jun. 2022 (keine Sonderfinanzierungskosten durch Käufer)
Verfügbarkeit	nach Vereinbarung

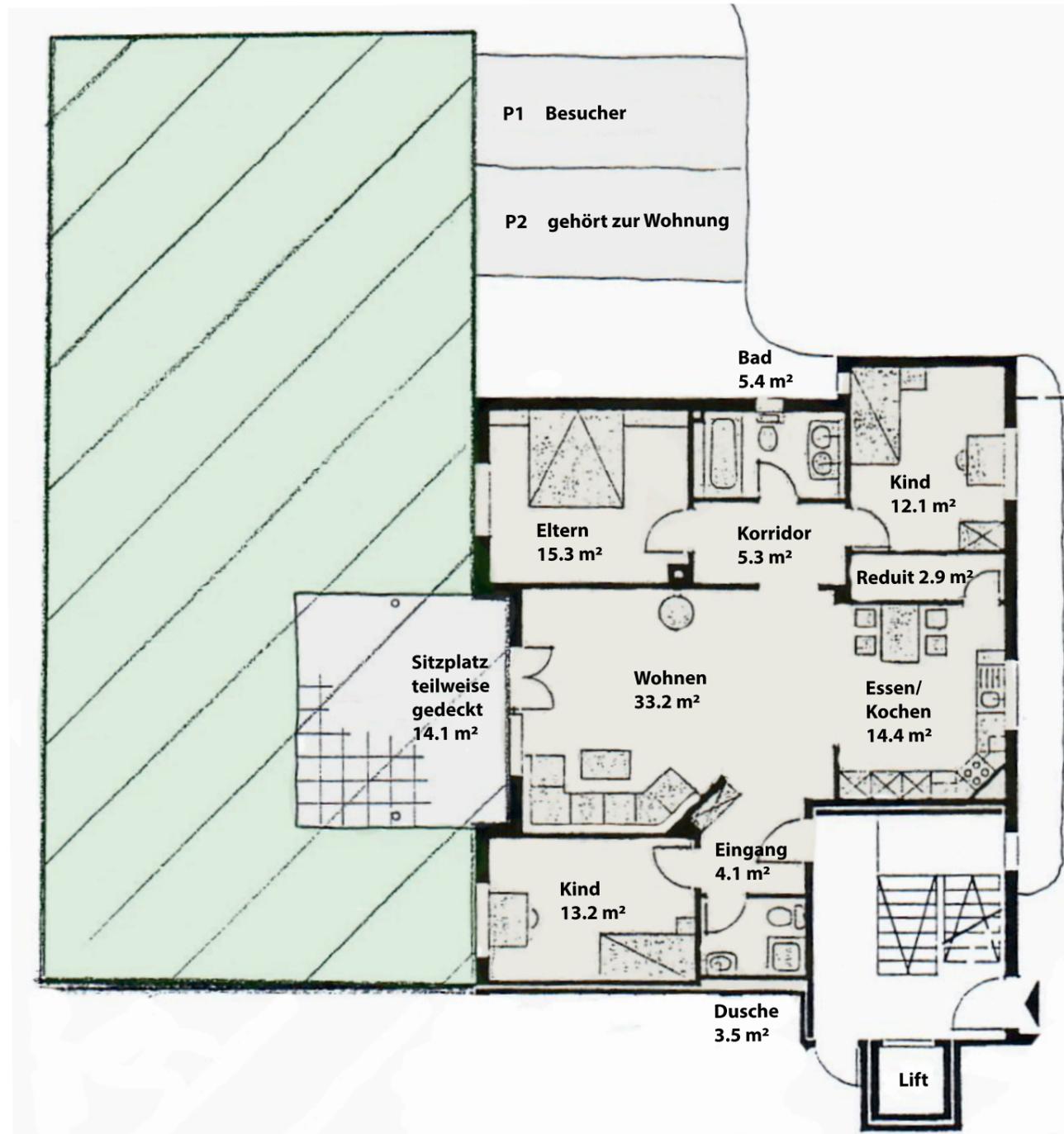
Verkaufspreis: CHF 875'000.-



Naherholung in unmittelbarer Umgebung

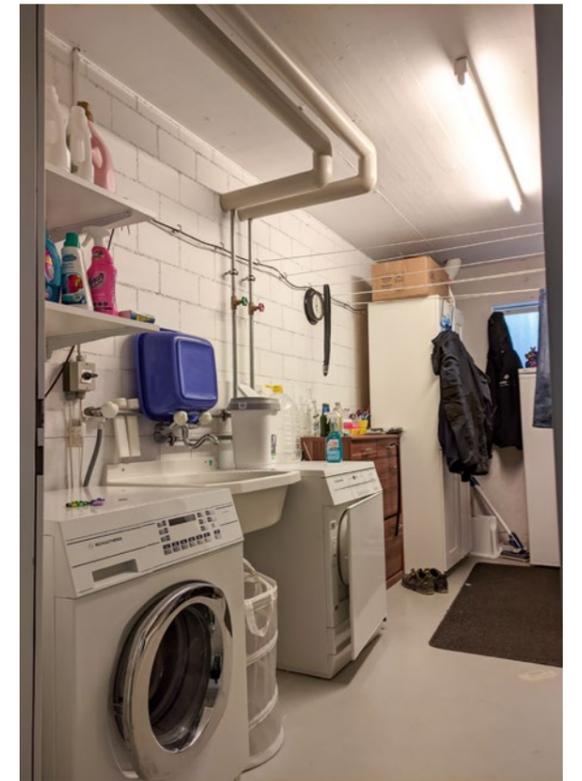


Grundriss



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