

# GLOOR IMMO AG

Verkauf · Verwaltung · Beratung



Luftschlösser adieu -  
Leben Sie jetzt Ihren Traum!

Schaffhausen Buchthalen

**3½-Zimmer Wohnung**  
**zwei Balkone & Einstellhallenplatz**

Winkelriedstrasse 1, 8200 Schaffhausen

# Herzlich willkommen bei Gloor Immo AG!

---

Sehr geehrte Kaufinteressentin  
Sehr geehrter Kaufinteressent

Sie träumen von einer schönen Wohnung an ruhiger Lage im beliebten Buchthalen Quartier? Mit Schulen, Kindergarten, Gesundheitszentrum & Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz?

Dann lassen Sie uns Ihren Traum verwirklichen!

---

In diesem Exposé haben wir die wichtigsten Informationen & Merkmale für Sie zusammengetragen.

Verweilen Sie auf den Bildern, studieren Sie den Grundriss & lassen Sie sich vom Potenzial dieser einmaligen Wohnung begeistern!

Sie sind herzlich eingeladen, für zusätzliche Informationen oder einen Besichtigungstermin, mit uns Kontakt aufzunehmen.

Freundliche Grüsse

## **Gloor Immo AG**

Verkauf • Verwaltung • Beratung  
8207 Schaffhausen



## **Michèle Gloor**

Eidg. dipl.  
Immobilien-Treuhänderin



# Eckdaten

Adresse:	Winkelriedstrasse 1	Gemeinde Schaffhausen	
PLZ / Stadt:	8200 Schaffhausen	Einwohnerzahl	38'809
Baujahr:	1973	Stand	31.12.2023
Objekt:	3½-Zimmer Wohnung, 3. OG zwei grosse Balkone Einstellhallenplatz	<b>Steuerfuss</b>	
Wertquote:	Wohnung: 21/1000   Einstellplatz: 2/1000	ohne Kirchensteuer	90 %
Netto-Wohnfläche:	76.3 m <sup>2</sup>	ref. Kirchensteuer	13 %
Heizung:	Fernwärme seit 2024	kath. Kirchensteuer	13 %
Wärmeverteilung:	Radiatoren	<b>Bezug</b>	
Preis Wohnung:	CHF 470'000.00	nach Vereinbarung	
Preis Einstellplatz:	CHF 25'000.00		

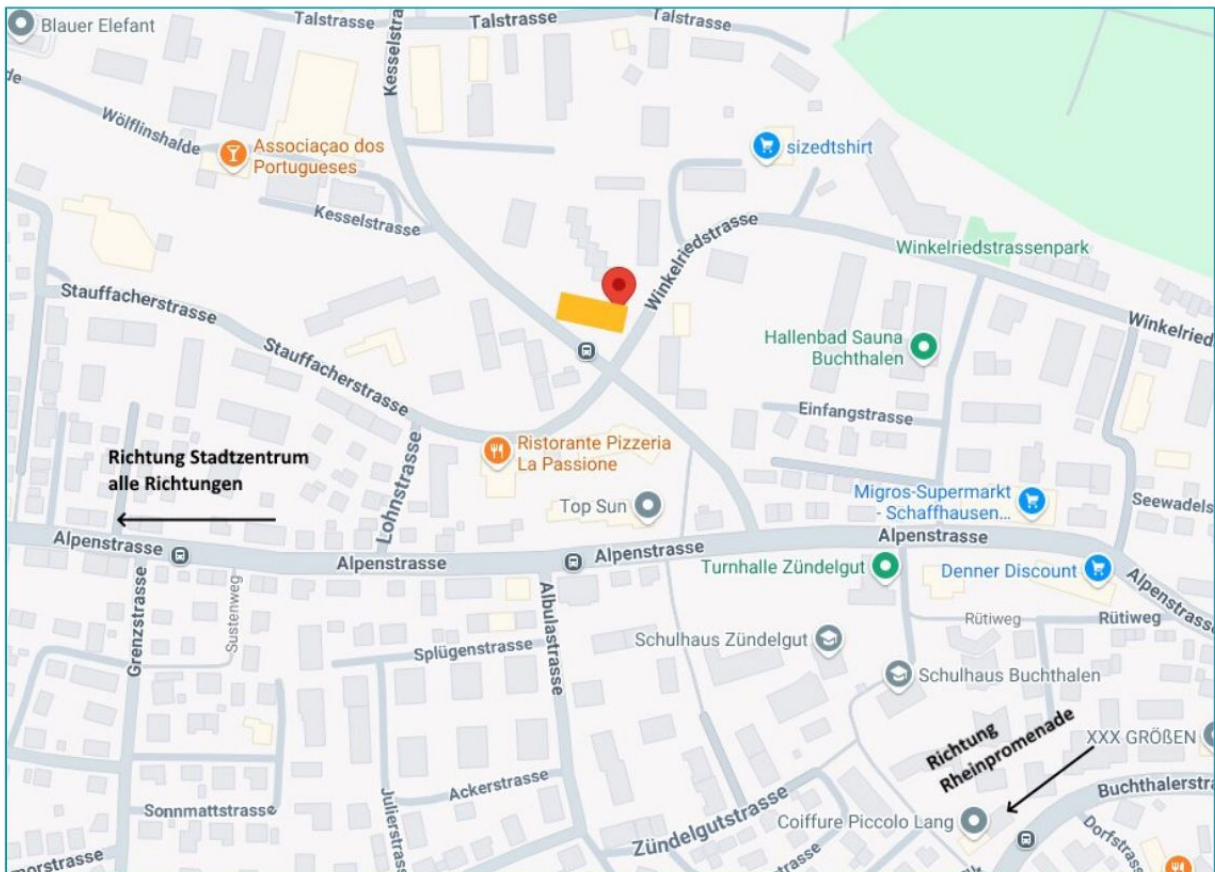


## Gemeindebeschrieb

Schaffhausen gehört mit seinen rund 37'000 Einwohnerinnen & Einwohnern zu den mittelgrossen Schweizer Städten. Schaffhausen ist die Hauptstadt des Kantons Schaffhausen (rund 80'000 Einwohner) & Zentrum einer lebendigen, eigenständigen kleinen Region zwischen Zürich & dem deutschen Bundesland Baden-Württemberg.

Den Charme Schaffhausens machen seine gut erhaltene, verkehrsfreie historische Altstadt & die schöne Lage am Rhein aus. Vom Munot aus, dem Wahrzeichen Schaffhausens, bietet sich ein weiter Blick über die einzigartige Stromlandschaft des Rheins & die bewaldeten Hügel des Randengebietes, die Schaffhausen wie ein grüner Gürtel umgeben. Seit dem 1. Januar 2009 gehört auch das Dorf Hemmental im Herzen des Randengebietes mit seinen rund 550 Einwohnerinnen & Einwohnern zur Einwohnergemeinde Schaffhausen.

Rund drei Kilometer flussabwärts von Schaffhausen ist ein besonders eindruckliches Naturschauspiel zu bewundern: Der Rheinfall, mit 150 Metern Breite & 23 Metern Höhe, der grösste Wasserfall Europas.



## Situations- und Ortplan

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden resp. der ÖREB-Kataster.

Masstab: 1:500  
Datum: 12.02.2025

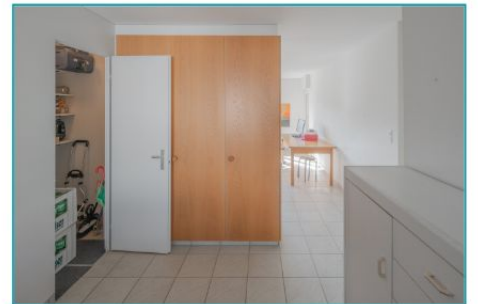


# Entdecken Sie Ihr neues Zuhause

Die Stockwerkeigentümerschaft "Chessel" umfasst eine gepflegte Überbauung von vier Mehrfamilienhäusern der Winkelriedstrasse 1/5/7 & Kesselstrasse 21. An zentraler Lage im Buchthalen Quartier, erreichen Sie Schulen, Gesundheitszentrum & Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten.



Die gemütliche, überschaubare 3½ Zimmer Wohnung im obersten Stockwerk, verfügt über einen praktischen Grundriss: Ein offener Eingangsbereich mit Einbauschränken & Reduit. Die Küche & der Essbereich sind unweit von einander entfernt mit Zugang zum hinteren, teils verglasten Balkon. Der zweite, rundum verglaste Balkon ist über das Wohn- & Schlafzimmer umstandslos erreichbar. Das Badezimmer ist mit einer grossen Dusche & Lavabo ausgestattet. Gleich nebenan befindet sich die separate Gäste Toilette. Und als kleines Extra, können Sie die Vorteile einer eigenen Waschmaschine geniessen.





Fühlen Sie sich willkommen im offenen Eingangsbereich mit praktischem Einbauschränk & separatem Reduit, für Ihre Vorräte oder wertvollsten Sammlerstücke.



Ess- & Wohnzimmer sind zwar von einander getrennt, bilden durch den hellen, durchgezogenen Plattenboden jedoch eine Einheit.



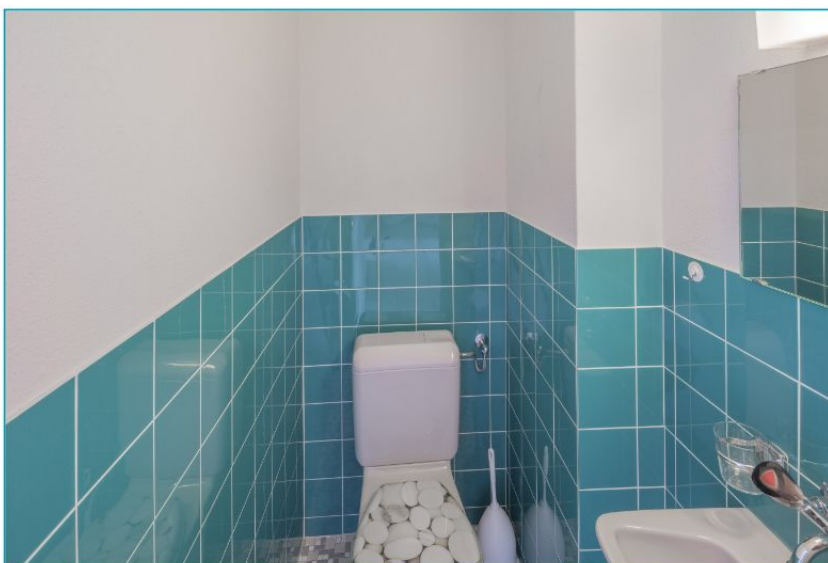
Eine weitere Gemeinsamkeit: der direkte Zugang zum Balkon!



Eine offene Küche mit anknüpfendem Essbereich, lädt zum gemeinsamen Kochen & Verweilen ein.



Ein Badezimmer mit Dusche, Lavabo & Bewegungsfreiheit.



Eine separate Gäste Toilette, ebenfalls mit Lavabo, für mehr Privatsphäre.

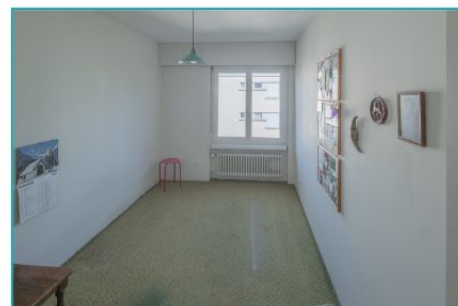


---

Lassen Sie sich von der Sonne wach küssen!  
Das grosse lichtdurchflutete Schlafzimmer mit Zugang zum  
Balkon ist wie gemacht für Sonnenanbeter.



Beide Schlafzimmer, das Badezimmer und die Gäste Toilette  
liegen bequem bei einander.



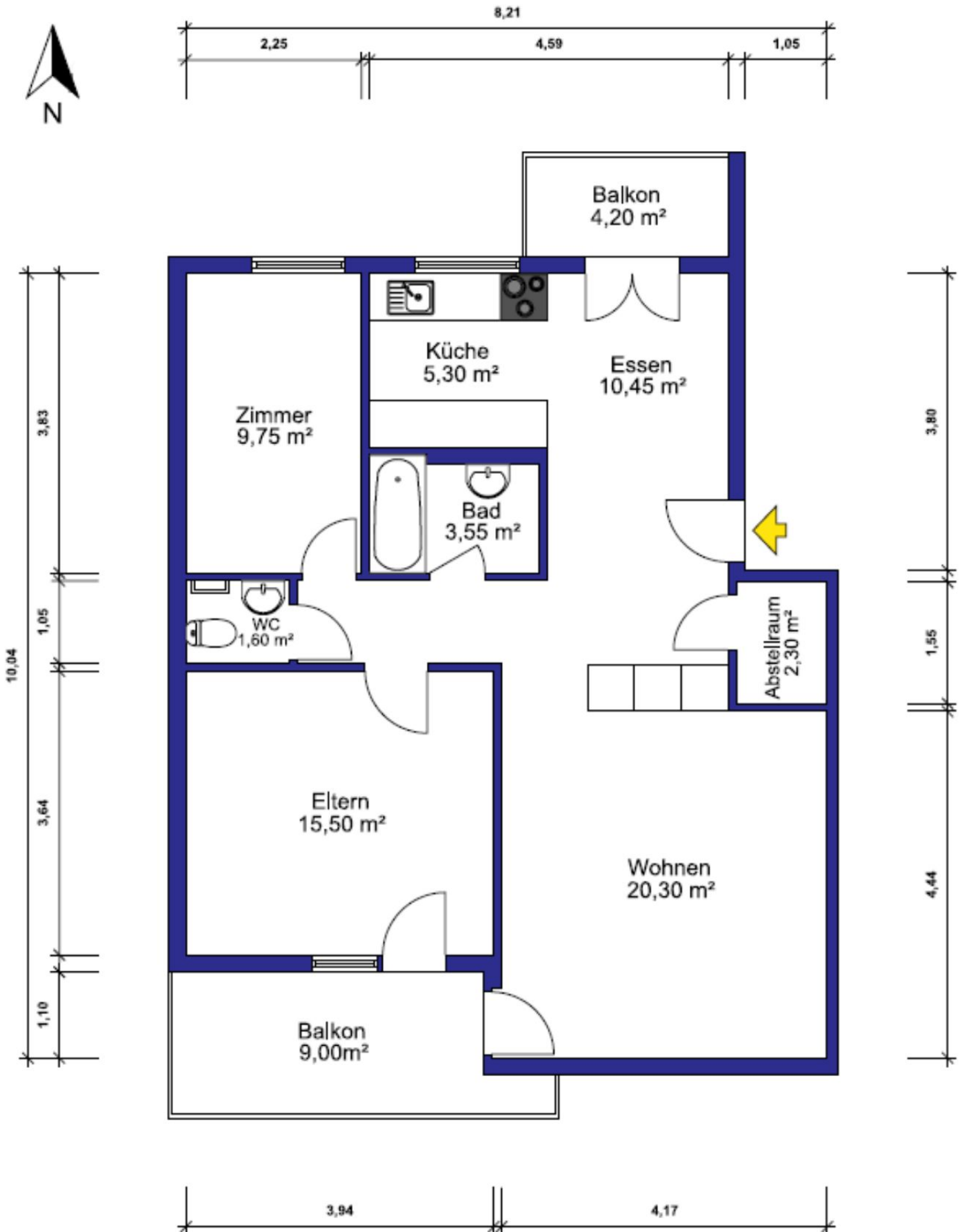
Vorderer Balkon



Hinterer Balkon



Welchen Ausblick bevorzugen Sie?



Der 2D-Grundriss und die Maßangaben basieren auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen. Der Grundriss kann daher nicht für die Berechnung des Wohnraumes oder ähnlichem benutzt werden

## Raumplanung

Entrée		3.25 m <sup>2</sup>
WC		1.60 m <sup>2</sup>
Badezimmer		3.55 m <sup>2</sup>
Küche		5.30 m <sup>2</sup>
Essen		10.45 m <sup>2</sup>
Wohnen		20.30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		15.50 m <sup>2</sup>
Zimmer		9.75 m <sup>2</sup>
Vorderer Balkon 4.20 m <sup>2</sup>	(davon 50 %)	2.10 m <sup>2</sup>
Hinterer Balkon 9 m <sup>2</sup>	(davon 50 %)	4.50 m <sup>2</sup>
<hr/>		
<b>Total</b>		<b>76.3 m<sup>2</sup></b>

plus Keller und Waschküche

### Betriebskosten (pro Monat)

Wohnung und Einstellplatz

**ca. CHF 325.00**

exkl. Erneuerungsfond

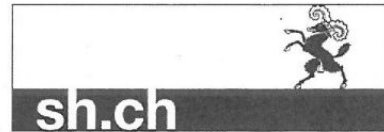
inkl. Heiz-/Warmwasserkosten, Allgmeinestrom, Hauswartung und Hauswartmaterial, Betriebskosten Lift, Wasser/Abwassergebühren, Material für Aussenhauswartung, übriger Liegenschaftsaufwand, Bankzinsen/Bankspesen, Versicherungsprämien, Kant. Gebäudeversicherung, TV-Gebühren, Verwaltungshonorar

### Einlagen Erneuerungsfonds (pro Monat)

Wohnung und Einstellhallenplatz

**ca. CHF 75.00**

Kanton Schaffhausen  
Grundbuchamt  
Mühlentalstrasse 105  
CH-8200 Schaffhausen  
www.sh.ch



## Grundbuch-Auszug

### Stockwerkeinheit Schaffhausen / 7192

Form der Führung: Kantonal

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	2939 Schaffhausen
Grundstück-Nr.:	7192
E-GRID:	CH187708547336
Stammgrundstück:	LIG Schaffhausen/6127
Anteil daran:	21/1000
Beschrieb:	Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss des Gebäudes Nr. 6690 (westlich), Winkelriedstrasse 1, laut Begründungsakt und Aufteilungsplan G Nr. 40 (GB-Beleg 975/1971 und Planmappe 54)
Dominierte Grundstücke:	MIT Schaffhausen 2939/15168 zu 1/1

Bemerkungen\*:

#### Eigentum:

Alleineigentum  
Landolt Marlies Liselotte, 08.01.1950

#### Anmerkungen:

04.06.1984 554	Reglement Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.1000/000208
----------------	--

#### Dienstbarkeiten:

keine

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen:

allfällige Vormerkungen  
gemäss Grundbuch

#### Grundpfandrechte:

allfällige Grundpfandrechte  
gemäss Grundbuch

---

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Februar 2025: keine

Schaffhausen, 14. Februar 2025

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen



Rahel Thurnheer, Grundbuchverwalterin



Schaffhausen - ein kleines Paradies erleben

# GLOOR IMMO AG

Verkauf • Verwaltung • Beratung

## Notizen/Fragen:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Haben wir Ihr Interesse für diese Traumwohnung geweckt? Dann zögern Sie nicht & vereinbaren Sie mit uns Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!  
Ihr Gloor-Immo-Team

**Gloor Immo AG**  
Verkauf • Verwaltung • Beratung

Kreuzgutweg 22  
8207 Schaffhausen  
Tel. 052 644 80 44

info@gloor-immo.ch • www.gloor-immo.ch