



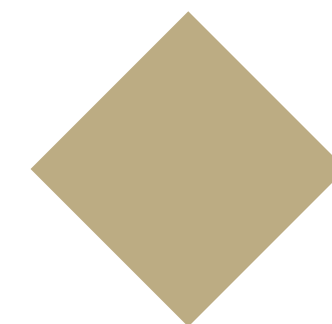
immochef®

PERSÖNLICH. KOMPETENT. ZUVERLÄSSIG.

GROSSES 9-ZIMMER EINFAMILIENHAUS

NORDSTRASSE 137,
8200 SCHAFFHAUSEN

VERKAUFSPREIS:
CHF 985'000.00



INHALT

- 3 ◆ LAGE
- 5 ◆ BESCHREIBUNG
- 6 ◆ DATEN IM ÜBERBLICK
- 7 ◆ RAUMANGEBOT
- 8 ◆ IMPRESSIONEN
- 13 ◆ SO KÖNNTE ES AUSSEHEN
- 14 ◆ GRUNDRISSE
- 15 ◆ IHR ANSPRECHPARTNER



LAGE



Das Einfamilienhaus an der Nordstrasse 137 in Schaffhausen befindet sich in einer attraktiven Wohnlage, die urbanes Leben mit naturnaher Umgebung verbindet. Die Nordstrasse verläuft durch das beliebte Breitequartier, das für seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zur Innenstadt geschätzt wird.

Die Liegenschaft profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie kurzen Distanzen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Nähe zum Rhein und zu diversen Naherholungsgebieten macht die Lage besonders attraktiv für Familien und naturverbundene Stadtmenschen.

Insgesamt bietet die Liegenschaft eine ausgewogene Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

BREITEQUARTIER

Das Breitequartier zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Schaffhausen. Geprägt von charmanten Wohnhäusern, gepflegten Gärten und ruhigen Seitenstrassen, bietet das Quartier eine ideale Umgebung für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre hohe Wohnqualität und das angenehme soziale Umfeld aus. Trotz der ruhigen Atmosphäre ist das Quartier bestens erschlossen – das Stadtzentrum sowie der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch zu Fuss oder mit dem Velo gelangt man schnell zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem Engeweiher oder den Rheinpromenaden, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen einladen. Schulen, Kindergärten und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen das Breitequartier zu einem besonders familienfreundlichen Ortsteil.

Insgesamt verbindet das Breitequartier auf ideale Weise stadtnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und naturnaher Umgebung – ein Standort, der überzeugt.



GEHDISTANZEN

10 MIN	SCHULE
10 MIN	KSS (FREIZEITPARK SCHAFFHAUSEN)
2 MIN	BUSHALTESTELLE
10 MIN	EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

BESCHREIBUNG

Das 9-Zimmer Einfamilienhaus mit rund 180 m² Nettowohnfläche ist aufgeteilt in drei Stockwerke und einen Keller. Ergänzt wird das Einfamilienhaus durch einen gepflegten, gemütlichen Garten im Aussenbereich – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien.

Im Erdgeschoss empfängt ein einladender Eingangsbereich mit angrenzender Treppe, der direkt in die verschiedenen Räume führt. Das grosszügige Wohnzimmer mit Kaminofen bildet das Herzstück dieser Etage und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Ein weiteres Zimmer bietet sich ideal als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer an. Eine separate Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Abgerundet wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch eine funktionale Küche.

Das erste Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Wohnbereichen. Ein gemütliches Wohnzimmer schafft eine angenehme Atmosphäre zum Verweilen. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsraum. Die vorhandene Küche ermöglicht auch auf dieser Etage eine eigenständige Nutzung. Besonders attraktiv ist die grosszügige Terrasse, die einen schönen Aussenbereich mit Weitblick und Platz zum Entspannen bietet.

Im Dachgeschoss befindet sich ein voll ausgestattetes Badezimmer sowie drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume genutzt werden können. Die gemütliche Dachschräge verleiht den Räumen dabei einen besonderen Charme.



DATEN IM ÜBERBLICK

GRUNDBUCH-NR.	1604
OBJEKTART	EINSEITIG ANGEBAUTES EINFAMILIENHAUS
ADRESSE	NORDSTRASSE 137, 8200 SCHAFFHAUSEN
BAUJAHR	1860
KUBATUR	930 M3
NETTOWOHNFLÄCHE	CA. 180 M2
GRUNDSTÜCKFLÄCHE	422 M2
ANZAHL ZIMMER	9
ANZAHL NASSZELLEN	2
WÄRMEVERTEILUNG	ELEKTROSPEICHEROFEN
PARKIERUNG	2 PARKPLÄTZE
VERKAUFSPREIS	CHF 985'000.00



RAUMANGEBOT

Keller	Eingang / Treppe	12.3 m2	Korridor / Treppe	7.8 m2	Korridor	3 m2
Keller	Wohnzimmer	18.5 m2	Wohnzimmer	18.8 m2	Badezimmer	6.2 m2
Waschküche	Zimmer	16.7 m2	Zimmer	8.5 m2	Zimmer	12.5 m2
Keller	Dusche	3.6 m2	Zimmer	17.6 m2	Zimmer	10 m2
	Küche	8.2 m2	Küche	8.9 m2	Zimmer	9.4 m2
			Terrasse	5 m2	Zimmer	17.1 m2

Untergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

IMPRESSIONEN

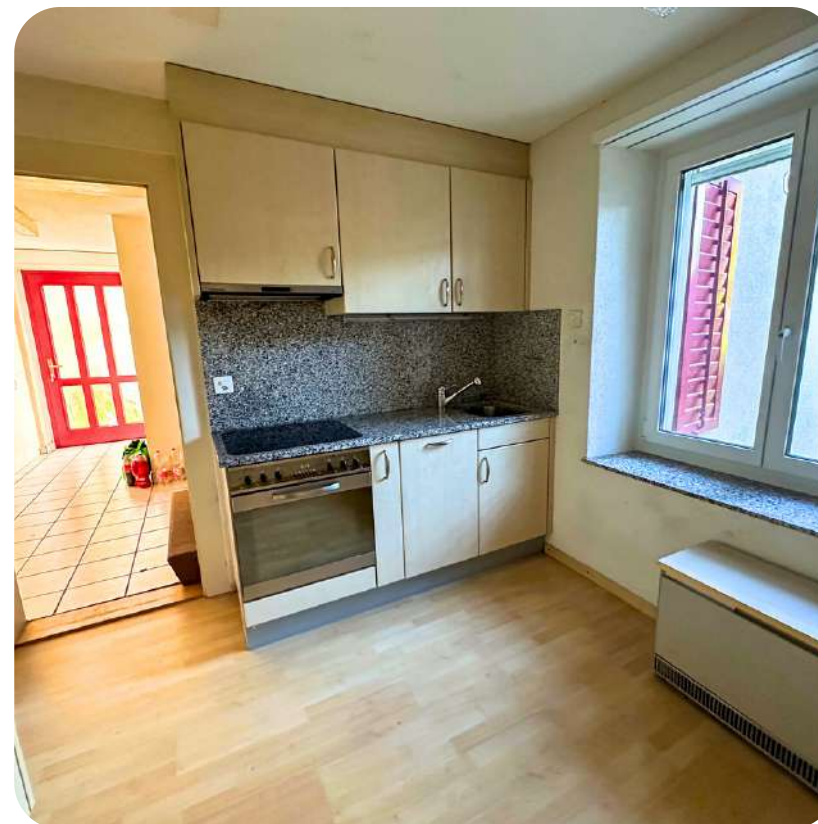


IMPRESSIONEN UNTERGESCHOSS UND GARTEN



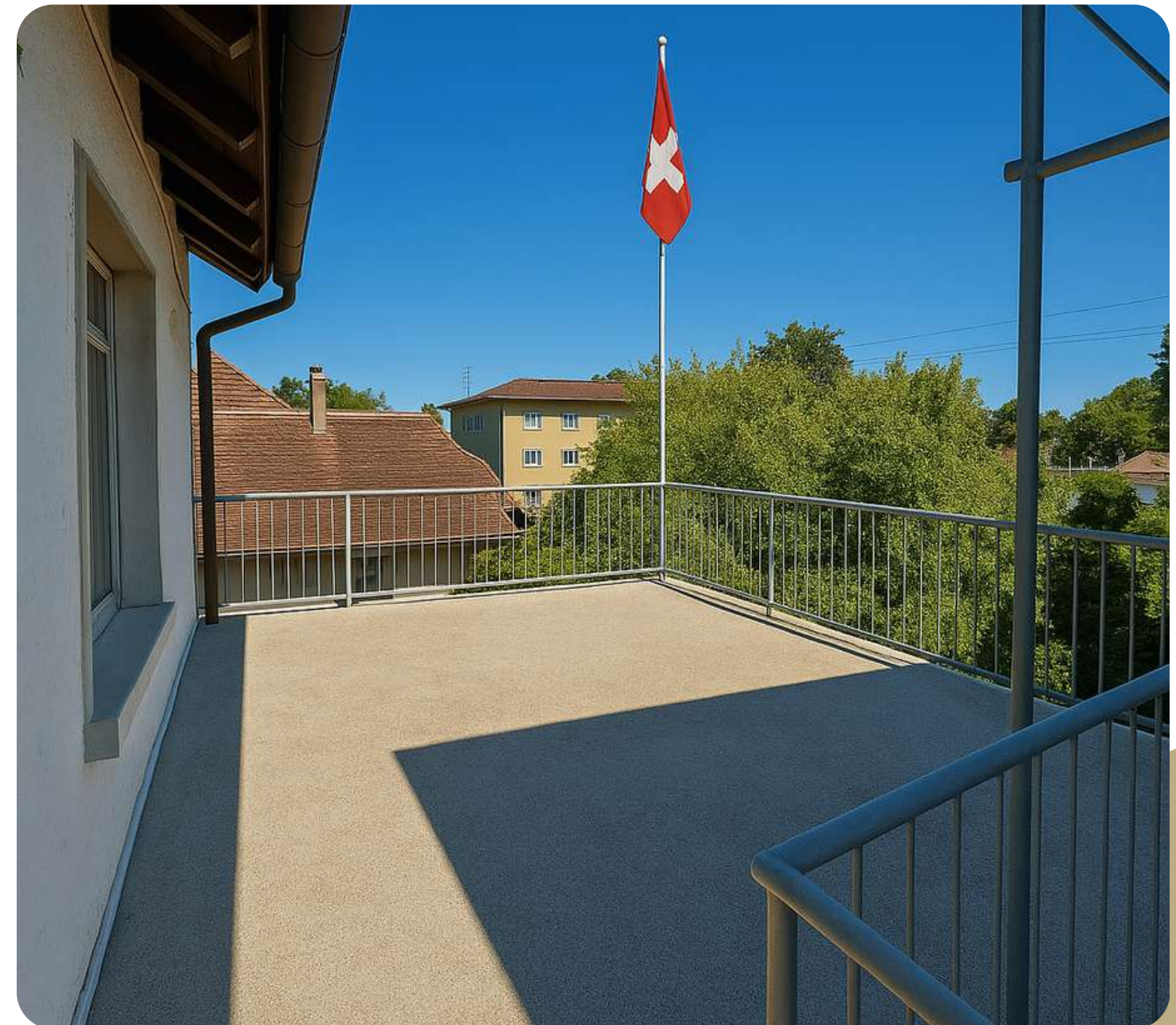
IMPRESSIONEN

ERDGESCHOSS



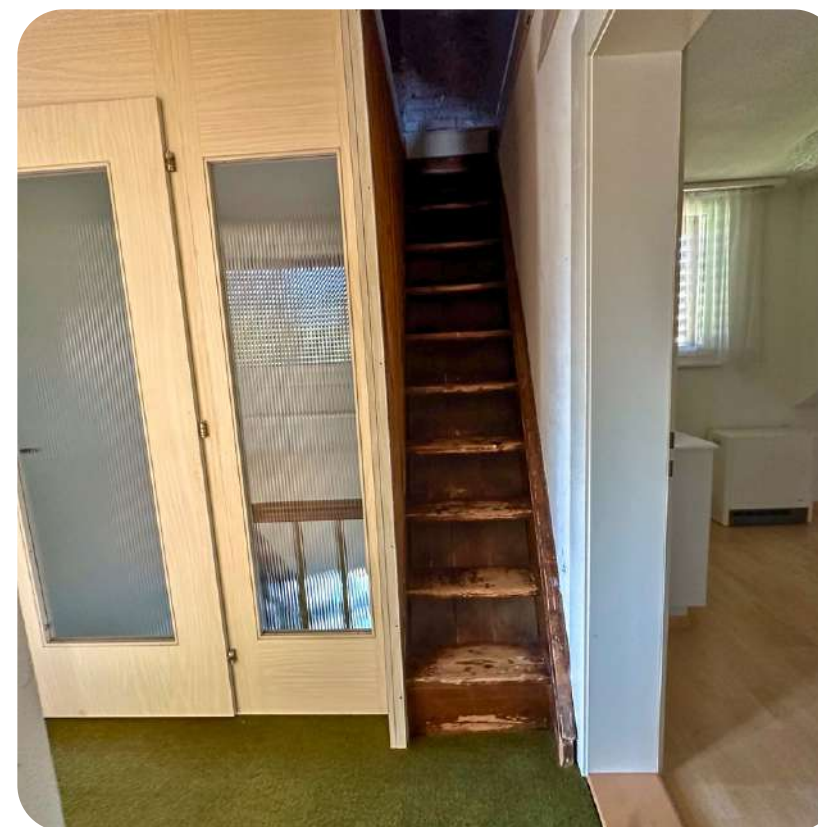
IMPRESSIONEN

1. OBERGESCHOSS

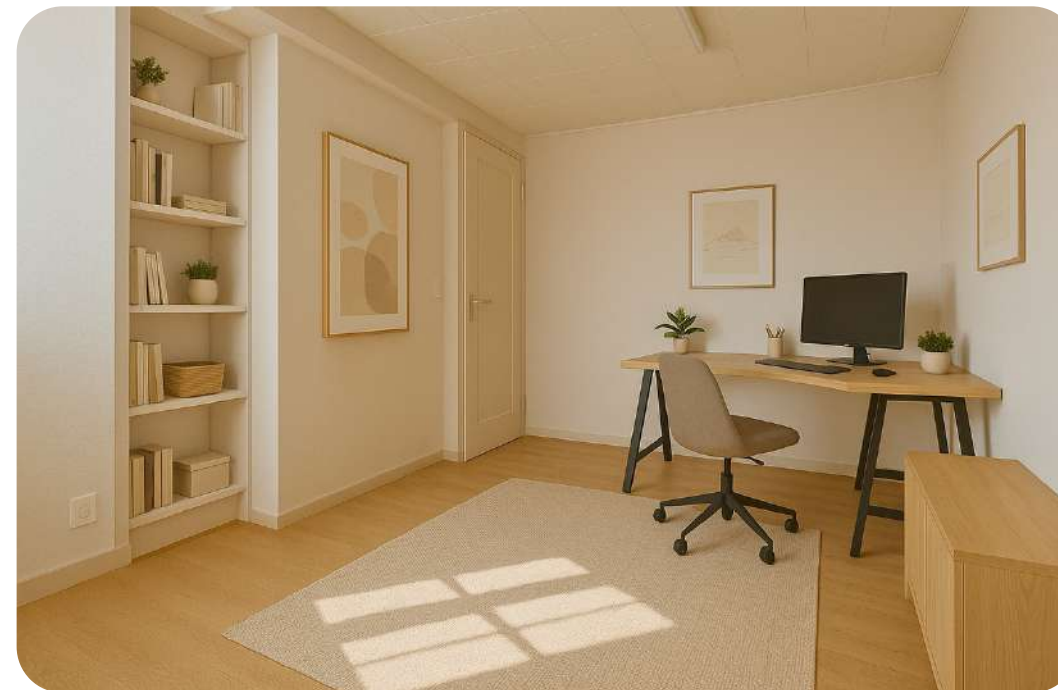


IMPRESSIONEN

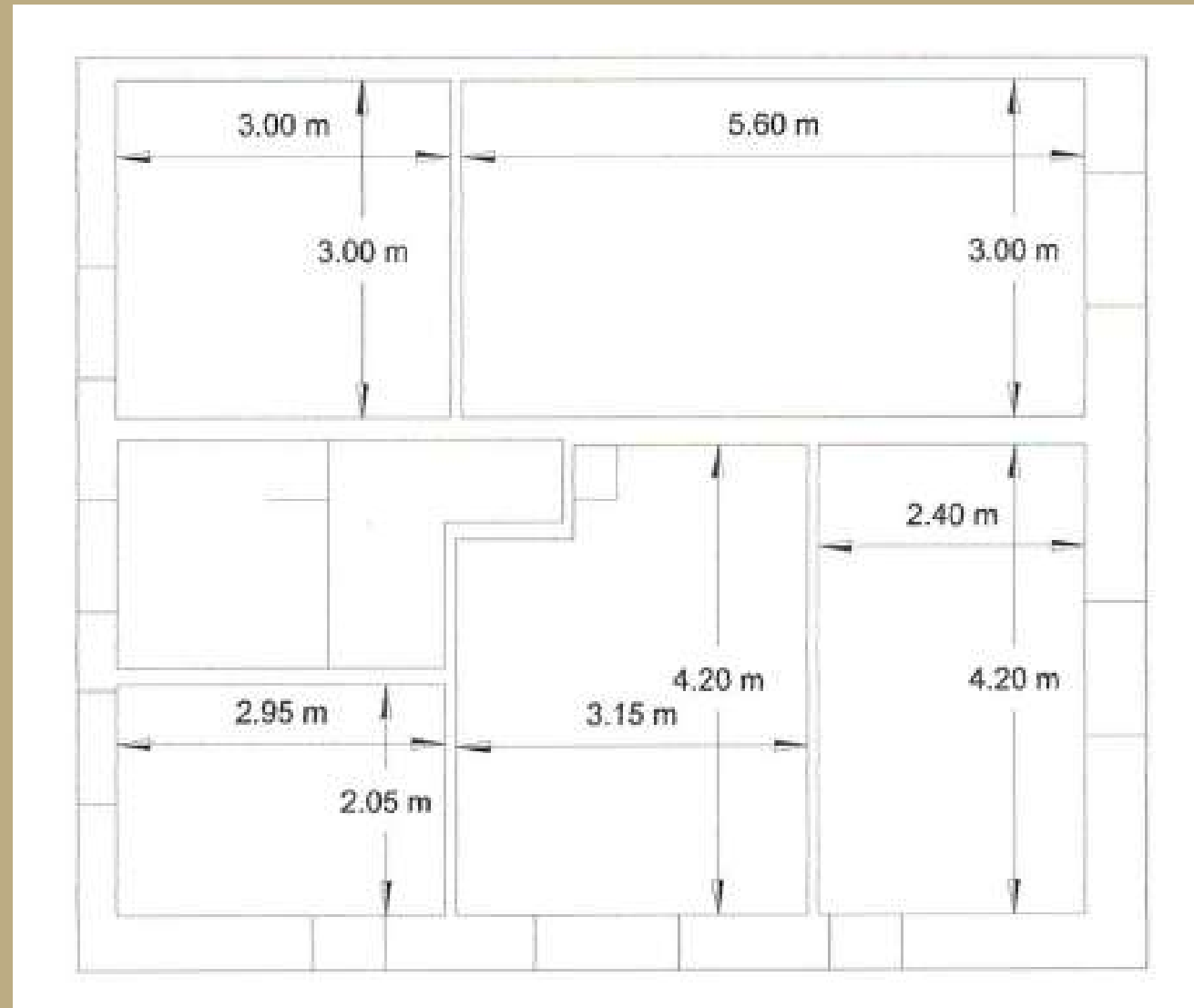
DACHGESCHOSS



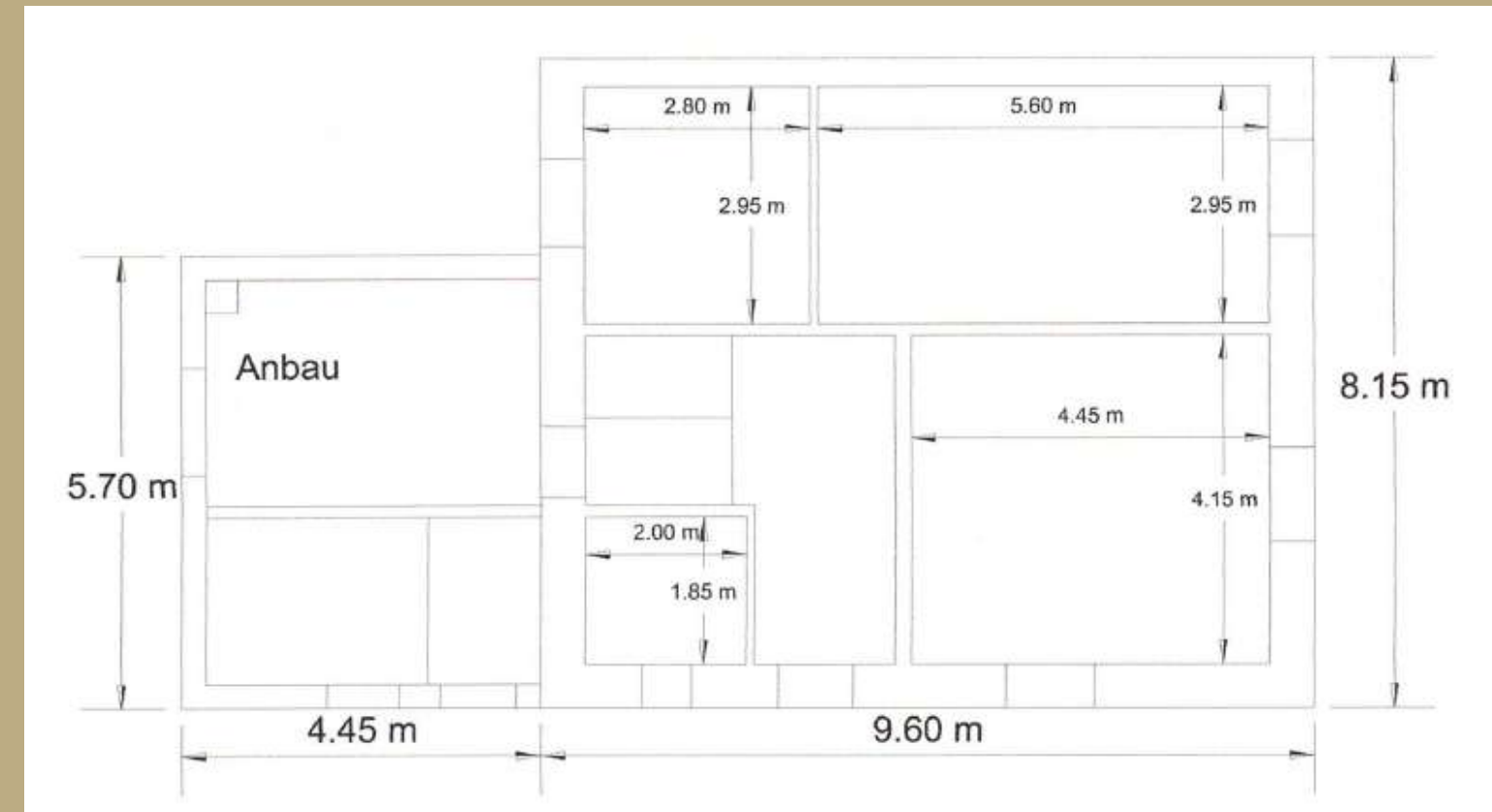
SO KÖNNTE ES AUSSEHEN...



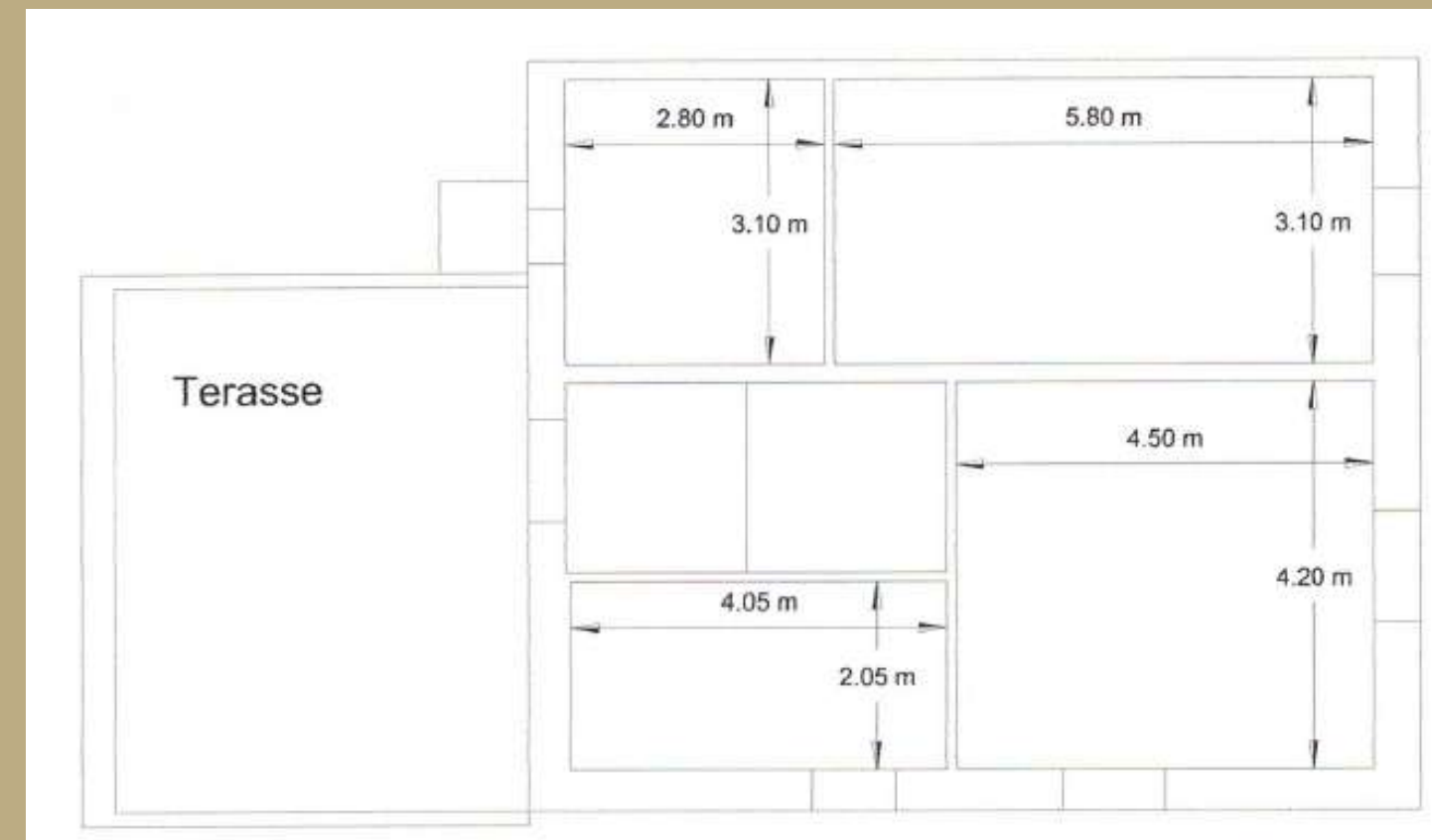
DER GRUNDRISS



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Ihr Immobilien Experte in
Schaffhausen. [immochef.ch](https://www.immochef.ch)**

Ihr Ansprechpartner

Simon Ott

Webergasse 49

T +41 52 551 10 10

8200 Schaffhausen

M +41 79 414 84 89

Schweiz

simon.ott@immochef.ch

www.immochef.ch

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

1. Haftungsausschluss

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Informationen, Produktabbildungen und Visualisierungen sind unverbindlich. Das Exposé spiegelt den bei Drucklegung aktuellen Entwurfsstand wider.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit fehlerhaften, unrichtigen oder unvollständigen Angaben sind ausgeschlossen.

Bei allen Haftungsbeschränkungen bleibt die Haftung des Herausgebers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für sonstige Schäden, die auf einer mindestens grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Herausgebers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen, unberührt.

Bei allen Grundrissen handelt es sich um Beispiele, die nicht zwingend massstabsgetreu sind. Flächen sind ausschliesslich mit Circa-Grössen angegeben. Massgeblich ist nur der jeweils beurkundete Kaufvertrag.

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs und nur als Gestaltungsbeispiel zu verstehen.

2. Bildnachweis

Die Rechte der Objektfotos obliegen allein dem unter Ansprechpartner genannten Eigentümer.

3. Verfasser / Gerichtsstand

sales experts GmbH | immochef | Webergasse 49 | 8200 Schaffhausen
Gerichtsstand: Schaffhausen