



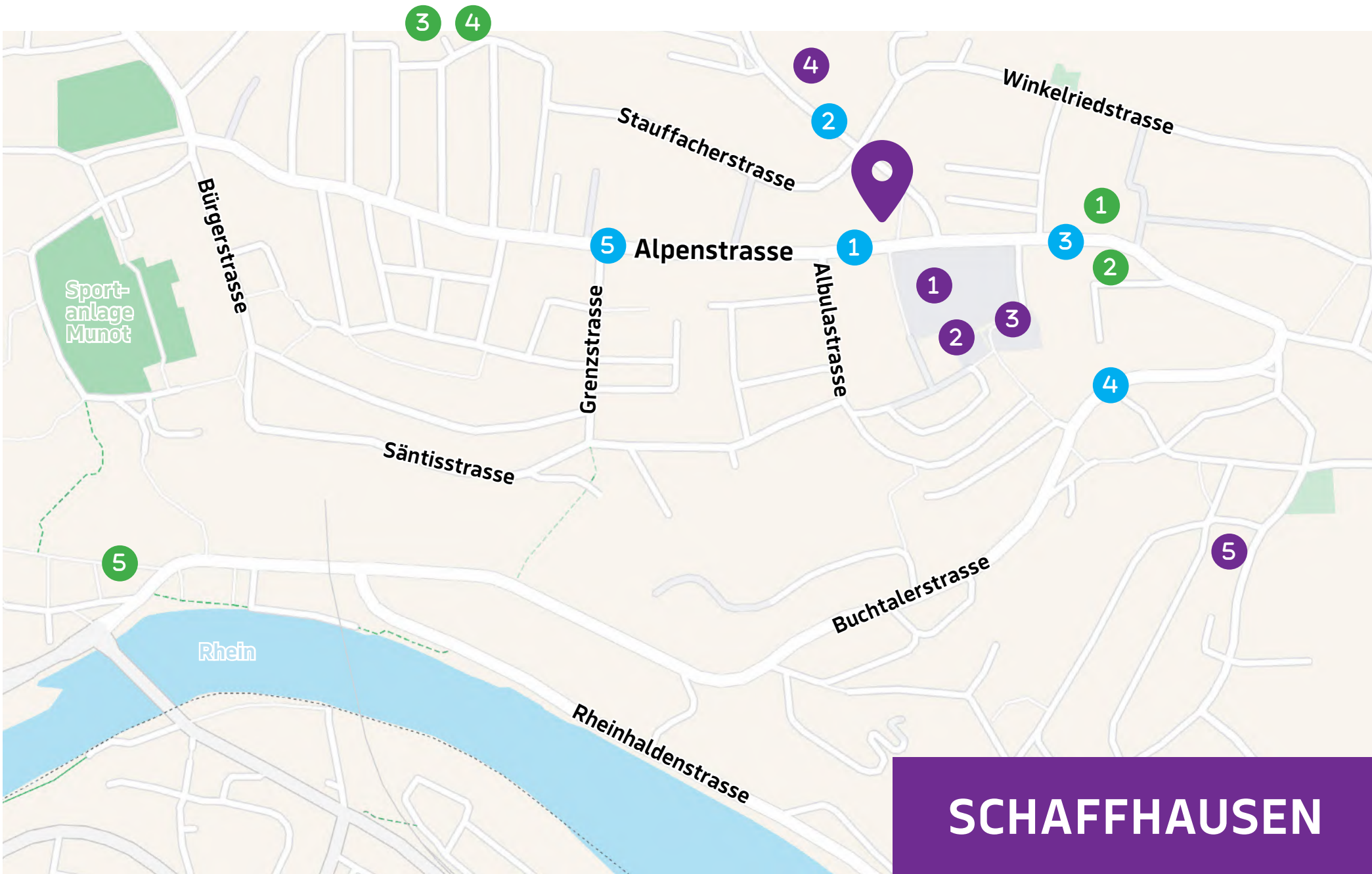
5,5 Zimmer Einfamilienhaus in Schaffhausen:  
Wohnperle mit Garten im Familienquartier Emmersberg

Wohnperle mit Garten  
einseitig angebautes Einfamilienhaus  
5,5 Zimmer  
159 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
305 m<sup>2</sup> Grundstück  
auf dem beliebten Emmersberg  
in der Stadt Schaffhausen  
Homeoffice oder Hobby im Souterrain

Wir bringen Menschen und  
Immobilien zusammen.







# SCHAFFHAUSEN








# Infrastruktur























## Schulen

<b>1</b> Zündelgutschule 81 m	 1'	 1'	 2'
<b>2</b> Buchthalen Kindergarten 146 m	 3'	 1'	 2'
<b>3</b> Schulhaus Buchthale 154 m	 3'	 1'	 1'
<b>4</b> Kindergarten Kessel 208 m	 3'	 1'	 1'
<b>5</b> Kindergarten Windegg 513 m	 9'	 3'	 2'

## ÖV

<b>1</b> Zündelgut 88 m	 1'	 1'	 1'
<b>2</b> Winkelriedstrasse 128 m	 2'	 1'	 1'

## Einkauf

<b>1</b> Migros Supermarkt 194 m	 3'	 1'	 1'
<b>2</b> Denner Discount 238 m	 3'	 1'	 1'
<b>3</b> Coop Supermarkt 608 m	 9'	 2'	 2'
<b>4</b> migrolino Schaffhausen 654 m	 10'	 2'	 2'
<b>5</b> SPAR Supermarkt 961 m	 16'	 5'	 3'
<b>3</b> Dürstlingweg 149 m	 2'	 1'	 1'
<b>4</b> Spendrottengut 88 m	 5'	 2'	 1'
<b>5</b> Grenzstrasse 128 m	 4'	 1'	 1'







# Die Kantonshauptstadt Schaffhausen

Die charmante lebenswerte Stadt am Rhein: Schaffhausen, das kleine Paradies. Den Charme Schaffhausens mit gut 36'000 Einwohnern machen seine gut erhaltene und verkehrsfreie historische Altstadt und die schöne Lage am Rhein aus. Vom Munot auf dem Emmersberg, dem Wahrzeichen Schaffhausens aus, bietet sich ein weiter Blick über die einzigartige Stromlandschaft des Rheins und die bewaldeten Hügel des Randens, die Schaffhausen als grünen Gürtel umgeben. Schaffhausen bietet direkt vor der Haustüre viel Lebensqualität im Grünen und kurze Distanzen – von der nahen Natur, den Rhein, die historische Altstadt mit ihren 171 Erkern bis zu den dank direkter Autobahnanbindung und direkten Zugverbindungen bestens erschlossenen Orten Winterthur, Zürich, Konstanz oder dem Flughafen Zürich. Zentrumsnah in Schaffhausen, an bevorzugter Wohnlage im familienfreundlichen Wohnquartier Emmersberg befindet sich dieses EFH. Die Wohnlage im in Kürze verkehrsberuhigten Tempo 30-Wohnquartier bietet von Natur, Wald, Bushaltestelle, Einkauf, Kindergarten, Schulen bis zum nahegelegenen Rhein, dem Stadtzentrum mit Bahnhof Schaffhausen sowie der Autobahnauffahrt alles in unmittelbarer Distanz verfügbar.

[www.freitagimmo.ch/emmersberg](http://www.freitagimmo.ch/emmersberg)







# Wohnperle mit Garten im Familienquartier

Dieses einseitig angebaute Einfamilienhaus überzeugt mit grosszügigen Platz- und Lichtverhältnissen sowie mit bezaubernder Lage auf dem Emmersberg in Schaffhausen.

Im Hochparterre (EG) befinden sich der grosszügige Bereich Wohnen und Essen, die Küche sowie die Garderobe, das Gäste WC, ein gedeckter Hauseingang sowie der Zugang zum Garten. Ein weiteres beheiztes Zimmer mit Fenstern plus Vorraum befindet sich im Souterrain und ist über einen separaten Hauszugang sowie die hausinterne Treppe erschlossen. Des Weiteren befinden sich im Souterrain die Technik, Stauraum unter der Treppe sowie der Keller.

In der oberen Etage des Hauses steht das geräumige Elternschlafzimmer und zwei (Kinder-) Zimmer sowie das

Badezimmer mit Lavabo, Badewanne, WC und einem Fenster zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet einen weiteren grosszügigen Wohnbereich – ideal geeignet für ein Spiel- oder Kinderzimmer oder Homeoffice.

Für Familien, die nach einer Generationenlösung suchen, befindet sich im Gartengeschoss zwei Räume mit separatem Zugang. Der beheizbare Raum ist ideal für Teenager, zum Basteln oder als Homeoffice. Der Technikraum, der Keller sowie die Waschküche runden das Raumangebot dieser Ebene ab.

Der wunderschöne Garten ist ein idealer Ort zum Entspannen oder Spielen für die ganze Familie.

Diese Liegenschaft ist bestens geeignet für Paare mit Platzbedarf, eine Generationenlösung oder bestehende

oder zukünftige Familien mit ein bis drei Kindern, welche die familienfreundliche Lage mit nahen Schulen und Einkaufsmöglichkeiten und ein zentrales Wohnen im beliebten Quartier Emmersberg, in Kürze in der verkehrsberuhigten Tempo30 Zone gelegen, schätzen.

Im Aussenbereich überzeugt der grüne und gepflegte Garten mit Sitzplatz und ein Unterstand, ideal für Velo und Kinderwagen. Im Hochparterre (Erdgeschoss) überzeugen der offene Bereich Wohnen / Essen, die separate Küche und ein Gäste-WC sowie die Möglichkeit einer Ausnutzungsreserve für einen Erweiterungsbauprojekt. Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Zimmer plus separates Badezimmer. Im Dachgeschoss steht Stauraum zur Verfügung in den



Dachschrägen und ein Wohnbereich / offenes Zimmer oder wahlweise auch zwei abgetrennte Wohnbereiche. Das Souterrain verfügt über einen separaten Hauszugang und bietet Gelegenheit für eine separat erschlossene Einliegerwohnung mit zwei Zimmern plus Platz für Technik, Stauraum und den Kellerraum des grosszügigen Doppel-Einfamilienhauses.

Das gepflegte Einfamilienhaus mit 5,5 Zimmern und Garten im beliebten Wohnquartier Emmersberg in Schaffhausen in Gehdistanz zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Denner, Coop) liegt künftig in der verkehrsruhigen Tempo 30 Zone.

Gerne steht Ihnen Ingo Grünig für weitere Verkaufsinformationen zu diesem einseitig angebauten Einfamilienhaus und eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere Verfügbarkeit und Preis Anpassungen.







# Detailbeschreibung

## Eckdaten

Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Etage	EG
Zimmer	<b>5.5 + 2 beheizte Räume</b>
Badezimmer	1 (erweiterbar auf 2-3)
Anzahl Wohneinheiten	1
Etagen	4
Zustand	teilmodernisiert
Zone	W4
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

## Flächen

Nettowohnfläche	159 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	305 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	630 m <sup>3</sup>

## Angebot

Verkaufspreis CHF 925'000.- Festpreis

---

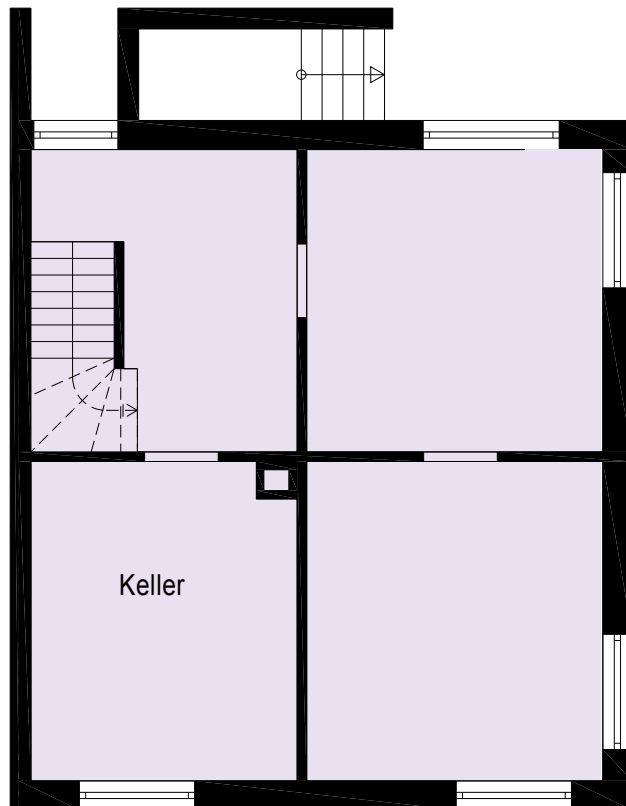
Gebäudeversicherung CHF 610'000.-  
Nebenkosten **rund CHF 325/Monat inkl Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Kehricht.**

## Eigenschaften

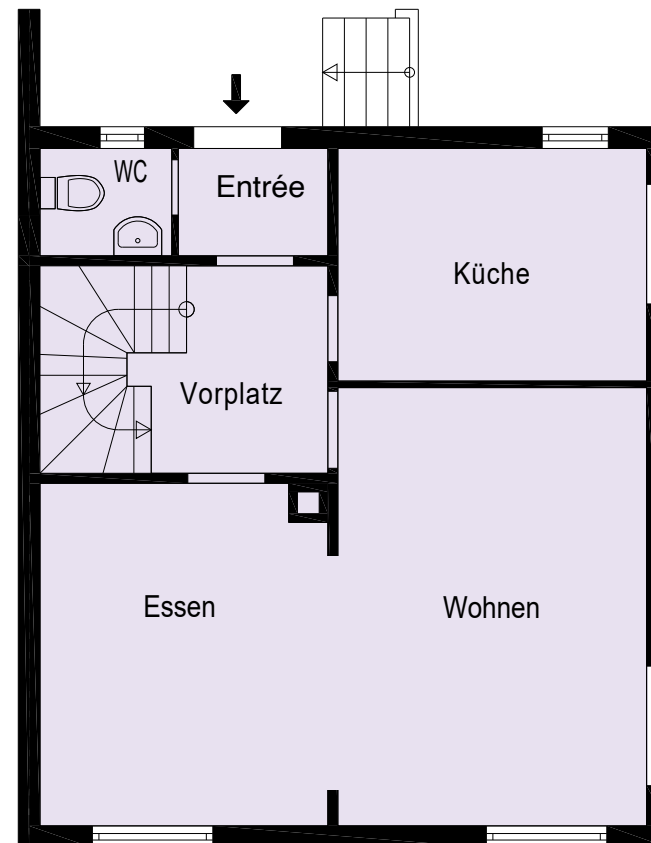
- ✓ Balkon
- ✓ Bauland erschlossen
- ✓ Eckhaus
- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Gasanschluss
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Hochparterre
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Modernisiert
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig



## Souterrain

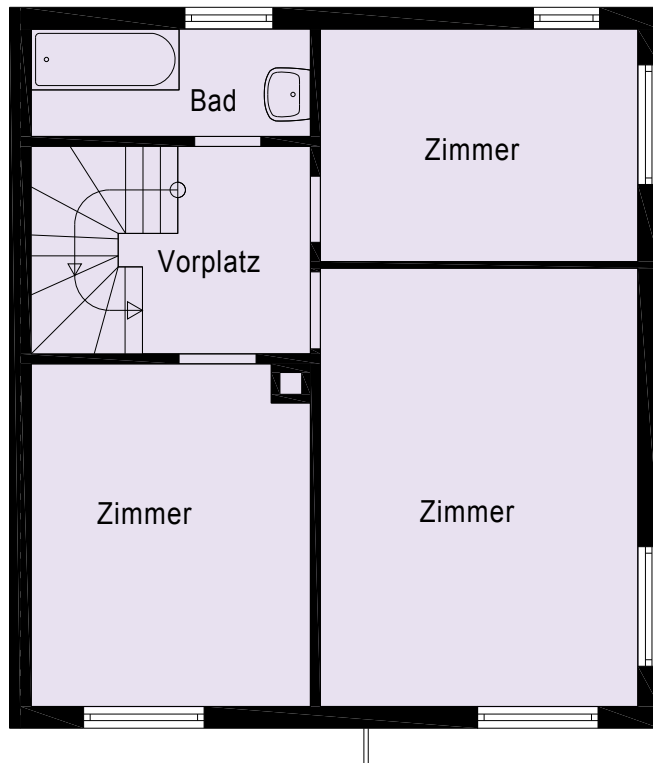


## Hochparterre

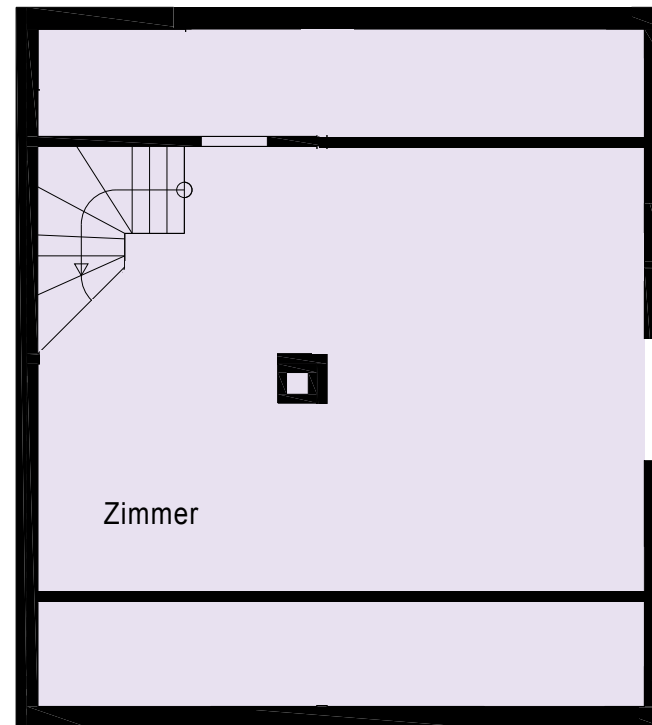


Zwei weitere beheizte Räume mit Fenstern befinden sich im Souterrain mit eigenem Hauszugang, ideal als Homeoffice, Fitness, Hobby, Atelier, Einlieger, Gästezimmer..

# 1. Obergeschoss



# 2. Obergeschoss





























































FREITAG IMMO GmbH  
Neuhauserstrasse 10  
8247 Flurlingen

[www.freitagimmo.ch/emmersberg](http://www.freitagimmo.ch/emmersberg)

Jetzt Suchprofil kostenlos erstellen:  
[www.freitagimmo.ch](http://www.freitagimmo.ch)

Bewerten



Suchen



# FREITAG IMMO



Persönlich für Sie da.

Gerne erhalten Sie von mir  
weitergehende Verkaufs-  
informationen sowie eine  
individuelle Besichtigung dieser  
einzigartigen Liegenschaft.

*Ingo Grünig*

Ingo Grünig  
052 624 13 13  
[info@freitagimmo.ch](mailto:info@freitagimmo.ch)

