

ZU VERKAUFEN · SCHAFFHAUSEN-BREITE

Oerlifall.

Licht, Ruhe und viel Grün – 4½-Zimmer-Eigentumswohnung mit grossem Südbalkon im beliebten Breitequartier.

4½	118 m²	17,5 m²	1. OG	2
ZIMMER	WOHNFLÄCHE	BALKON	MIT LIFT	TG-PLÄTZE

WILLKOMMEN

Ankommen, *durchatmen,* zu Hause sein.

Am ruhigen Oerlifallstieg, eingebettet in alte Bäume und gepflegte Gärten, liegt diese helle 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines kleinen, sehr gepflegten Hauses mit nur fünf Parteien.



Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit grossen Fensterfronten öffnet sich auf einen gedeckten Balkon von 17,5 m² – Ihr zusätzliches Wohnzimmer im Grünen, mit Markise und Blick über das Quartier.

Drei Zimmer, zwei 2023 erneuerte Bäder mit bodenebenen Duschen, ein eigener Wirtschaftsraum mit Waschturm und viel Stauraum machen die Wohnung zum unkomplizierten Familienzuhause.

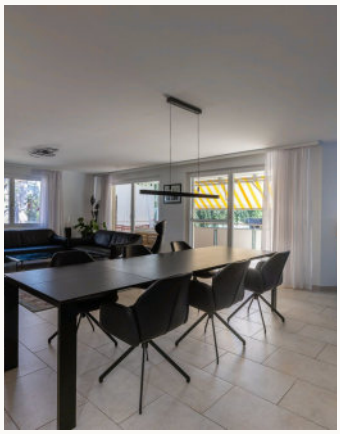
Das Wichtigste in Kürze

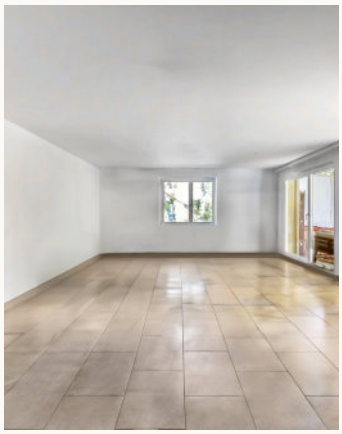
- Ruhige, sonnige Lage im Breitequartier
- Schwellenfrei mit Lift ab Tiefgarage
- Offene Wohnküche mit V-Zug-Geräten und Quooker
- Zwei Bäder mit bodenebenen Duschen
- Eigene Gasheizung, Bodenheizung
- Kellerraum ca. 14 m² mit Fenster
- 2 Einstellplätze in der Tiefgarage

WOHNEN & ESSEN

Ein Raum *für alles,* was zählt.

Rund 45 m² offener Wohn- und Essbereich, zwei Fenstertüren zum Balkon und ein durchgehender Plattenboden mit Bodenheizung: Hier wird gekocht, gespielt, gearbeitet und gefeiert.







KÜCHE

Kochen mit *Charakter.*





Die offene Küche mit Theke verbindet Kochen und Wohnen – mit Fenster, viel Arbeitsfläche und einem markanten Farbakzent.

- Hochwertige V-Zug-Geräte
- Quooker-Heisswasserhahn
- Dunkle Steinabdeckung, Dampfabzug
- Grosszügige Schrankfronten und offenes Eckregal
- Direkter Bezug zum Essplatz und Balkon

BALKON

Das Wohnzimmer *im Grünen.*





17,5 m² gedeckter Balkon über die ganze Wohnungsbreite – mit Markise, Blick in die Bäume und viel Sonne.

Ob Frühstück, Homeoffice an der frischen Luft oder Abendessen mit Freunden: Der Balkon ist von Wohnzimmer und Essplatz direkt zugänglich.

RÜCKZUGSORTE

Drei Zimmer, *viel Spielraum.*

Das Elternzimmer (ca. 16 m²) und zwei weitere Zimmer (ca. 10 und 11 m²) liegen ruhig auf der Rückseite – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Der Vorplatz mit raumhohen Einbauschränken bietet Stauraum für die ganze Familie.













BÄDER

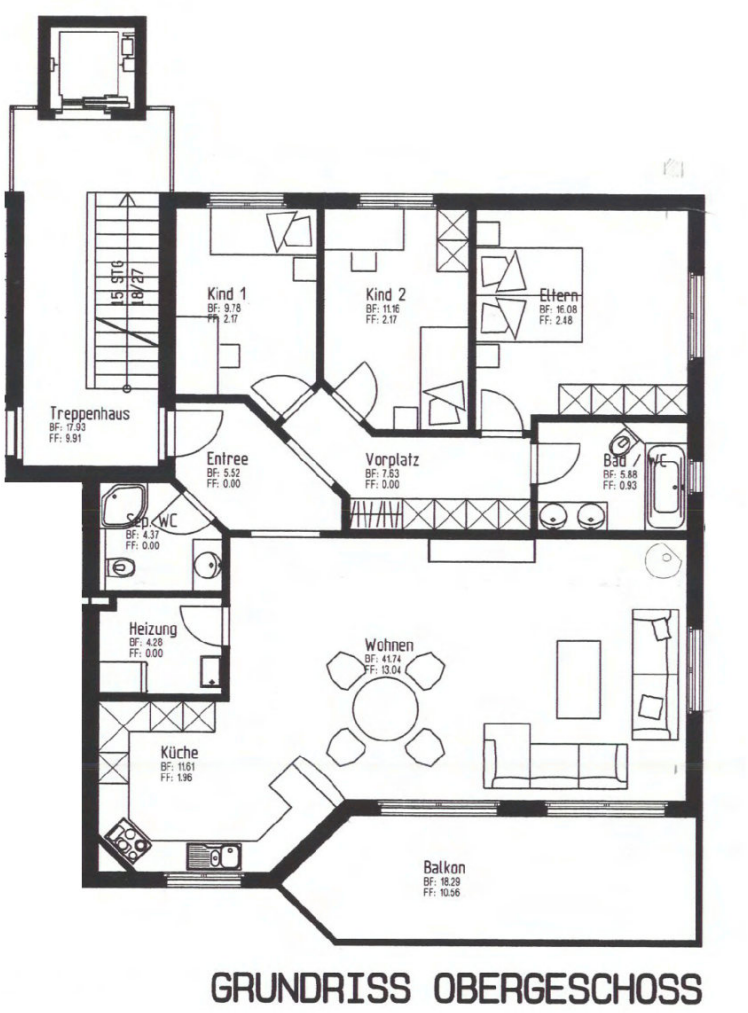
Zwei Bäder, *kein Warten.*

Beide Nasszellen wurden 2023 erneuert: bodenebene Walk-in-Duschen mit Glasabtrennung, Dusch-WCs, wandhängende Keramik und farbiges Mosaik.

Ein Bad liegt beim Elternzimmer, das zweite beim Eingang – praktisch für Familien und Gäste.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Klar geschnitten.



Raumprogramm

Wohnen / Essen	44,9 m²
Küche	8,3 m²
Elternzimmer	15,9 m²
Zimmer	11,1 m²
Zimmer	10,1 m²
Bad	5,9 m²
Dusche / WC	4,4 m²
Wirtschaftsraum	4,4 m²
Entree, Vorplatz	13,0 m²
Nettowohnfläche	**118 m²**
Balkon gedeckt	17,5 m²
Kellerraum UG	ca. 14 m²

Flächen gemäss Bewertungsprotokoll Amt für Grundstückschätzungen SH. Grundriss: Ursprungsplan 2001, nicht massstäblich; Bäder 2023 mit bodenebenen Duschen erneuert.

Durchdachte Zonierung

Tagbereich mit Wohnen, Essen, Küche und Balkon nach Süden – Schlafbereich mit drei Zimmern und Bad auf der ruhigen Rückseite. Separates Dusch-WC beim Eingang, eigener Heizungs- und Wirtschaftsraum mit Waschturm in der Wohnung.

UNTERGESCHOSS

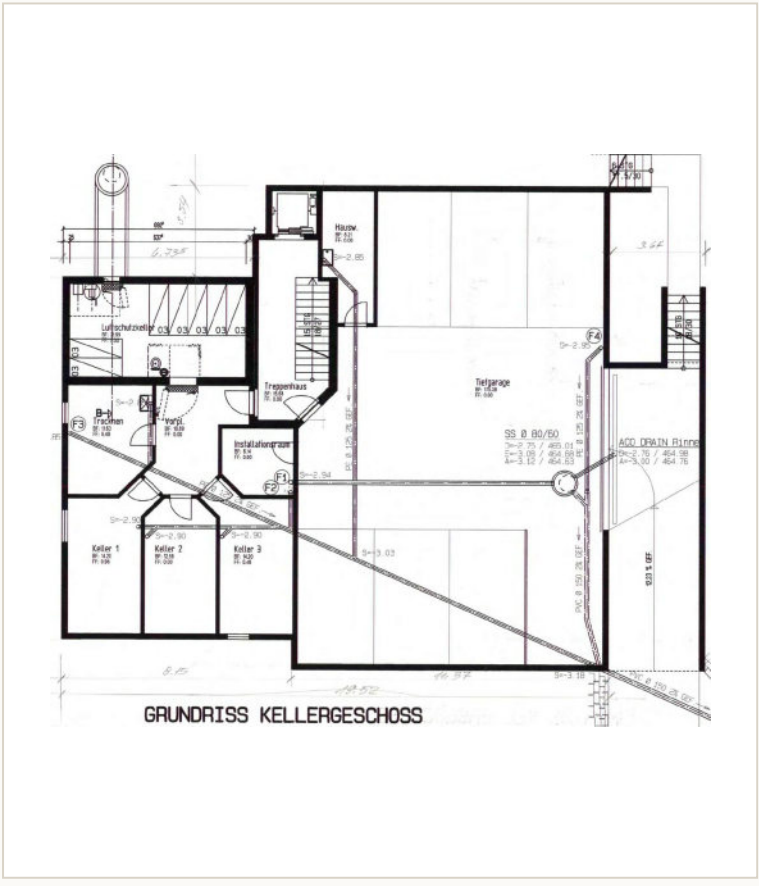
Platz für *Velo, Vorräte* und zwei Autos.



Kellerraum Nr. 3 mit Fenster und Tageslicht



Tiefgarage – Einstellplätze Nr. 5 und 6



- Kellerraum ca. 14 m² mit Fenster – auch als Hobbyraum nutzbar
- 2 Einstellplätze (Nr. 5 + 6), im Grundbuch als ausschliessliches Benützungsrecht gesichert
- Lift direkt von der Tiefgarage in die Wohnung
- Gemeinsamer Trocknungsraum und Schutzraum



LAGE

Die Breite:
Stadt mit Garten.

Das Breitequartier gehört zu den beliebtesten Wohnlagen Schaffhausens: ruhig, grün und familienfreundlich, und doch nur wenige Busminuten von Altstadt und Bahnhof entfernt.

Kindergarten, Primar- und Oberstufe sind zu Fuss erreichbar. Für Freizeit sorgen das Naherholungsgebiet Breite mit Freibad, Kunsteisbahn, Sportanlagen und Spielplätzen sowie die Wälder am Stadtrand.

Zu Fuss in wenigen Minuten

Bushaltestelle Quellenstrasse	240 m
Bushaltestelle Wiesli	390 m
Schulhaus Sandacker	130 m
Kindergarten Rietstrasse	360 m
Schulhaus Breite	570 m
Coop	330 m
Denner	600 m
Migros Breite	680 m
Bahnhof Schaffhausen	19 Min. zu Fuss

Distanzen gerundet.

FAKTEN & ZAHLEN

Auf einen Blick.

Objekt

Objektart	Eigentumswohnung (STWE)
Zimmer	4½
Geschoss	1. Obergeschoss, mit Lift
Nettowohnfläche	118 m²
Balkon	17,5 m², gedeckt, mit Markise
Nasszellen	2 (Bad, Dusche/WC)
Keller	ca. 14 m², mit Fenster
Parkierung	2 Einstellplätze Tiefgarage
Baujahr / Erneuerung	2001 / 2023
Heizung	Eigene Gasheizung, Bodenheizung
Waschen	Eigener Waschturm in der Wohnung
Bezug	Nach Vereinbarung

Liegenschaft & Recht

Grundbuch	Schaffhausen, STWE Nr. 10971
Stammgrundstück	Nr. 4023, 1'091 m²
Wertquote	227/1000
Gebäude	5 Wohneinheiten, Vers.-Nr. 7857
Bauzone	Wohnzone W3, ES II
Einstellplätze	Nr. 5 + 6, Dienstbarkeit

Laufende Kosten

Nebenkosten STWEG 2025	CHF 3'795 p.a. (ca. CHF 316/Mt.)
darin enthalten	Hauswartung, Lift, Versicherungen, Verwaltung, Einlage Erneuerungsfonds
Anteil Erneuerungsfonds	CHF 6'710 (per 31.12.2025)
Zusätzlich	Individuelle Energie (Gas, Strom)

Unterlagen auf Anfrage

GRUNDBUCHAUSZUG · STWE-REGLEMENT · BEGRÜNDUNGSAKT · AUFTEILUNGSPLAN · ÖREB-AUSZUG · SCHÄTZUNGSPROTOKOLL · GVA-POLICE · JAHRESRECHNUNG STWEG

PREIS & FINANZIERUNG

Ihr Weg *ins Eigenheim.*

Wohnung inkl. Keller	CHF 997'000
Einstellplatz Nr. 5	CHF 35'000
Einstellplatz Nr. 6	CHF 35'000
Gesamtpreis	**CHF 1'067'000**

Für Käuferinnen und Käufer provisionsfrei. Grundbuch- und Notariatskosten gemäss kantonalem Tarif.

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis inkl. TG	CHF 1'067'000
Eigenkapital 20 %	CHF 214'000
Hypothek	CHF 853'000
Amortisation p.a.	CHF 9'950

Quelle: Schaffhauser Kantonalbank, Factsheet Oktober 2025. Unverbindliches Beispiel.

> *Bestehende Festhypotheken können übernommen werden – eine seltene Chance in der heutigen Zinslandschaft.*

Auf dem Objekt bestehen zwei Festhypotheken bei der UBS mit Laufzeit bis 2032, darunter eine Tranche von CHF 373'000 zu 1,0 %. Nach Prüfung durch die Bank ist eine Übernahme durch die Käuferschaft möglich. Gerne erläutern wir Ihnen die Details persönlich.

Finanzierungspartner

Schaffhauser Kantonalbank
Martin Walther, Eigenheimfinanzierung
052 635 24 59 · martin.walther@shkb.ch

UBS Switzerland AG
Alexandra Coray, Hypothekarberaterin
044 234 20 74 · alexandra.coray@ubs.com

Beide Banken kennen die Liegenschaft und haben den Kaufpreis plausibilisiert bzw. bieten eine Objektbeurteilung an.



BESICHTIGUNG

Überzeugen Sie sich *vor Ort.*

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich – Termine nach Vereinbarung. Für Gespräche zu Kauf und Finanzierung steht Ihnen unser Sitzungszimmer beim Bahnhof Schaffhausen zur Verfügung.

So geht es weiter

1 Besichtigung vereinbaren
2 Finanzierung bestätigen lassen
3 Reservation und Kaufvertrag

FREITAG IMMO

IHR ANSPRECHPARTNER

Ingo Grünig

FREITAG IMMO GmbH

Neuhauserstrasse 10
8247 Flurlingen

052 624 13 13
info@freitagimmo.ch
www.freitagimmo.ch

Diese Dokumentation wurde nach bestem Wissen erstellt und dient ausschliesslich der Information. Sie stellt kein verbindliches Angebot dar. Angaben zu Flächen, Kosten und Finanzierung sind ohne Gewähr; massgebend sind Grundbuch, Reglement und Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.