Sturzenegger+Partner GmbH

Verkaufsdokumentation

3½-Zimmer-Wohnung

im EG rechts

Hauentalstrasse 159

8200 Schaffhausen

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Inhaltsverzeichnis

Lage / Liegenschaft	3
Lageplan	4
Baubeschrieb	5
Grundriss	6
Fotos	7-12
Katasterplan	13
Verkaufskonditionen	14
Finanzierungsbeispiel / Tragbarkeitsberechnung	15

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Schaffhausen

Schaffhausen ist die nördlichste Stadt der Schweiz am Hochrhein, Hauptort des Schweizer Kantons Schaffhausen und mit rund 35'000 Einwohnern auch die grösste Gemeinde des Kantons. Schaffhausen liegt südöstlich des Randen, an der Mündung der aus Norden kommenden Durach in den Rhein.

Die Altstadt weist zahlreiche Renaissancegebäude auf. Den Beinamen *Erkerstadt* bekam Schaffhausen aufgrund der 300 vorhandenen Erker. Ausserhalb der ursprünglichen Stadtmauern, durch die Expansion nun inmitten der Stadt, befindet sich der Munot, eine Festung des 16. Jahrhunderts. Südwestlich der Stadt, aber nicht mehr im Stadtgebiet, befindet sich der Rheinfall, der grösste Wasserfall Europas.

Die Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich im gut besonnten Breiti-Quartier in 8200 Schaffhausen an der Hauentalstrasse 159. Die Bushaltestelle „Heuberg“ mit Verbindung ins Stadtzentrum ist direkt vor der Liegenschaft. Der Kindergarten „Hauental“, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe.

Gepflegte und helle 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss rechts mit gedecktem Balkon. Mehrfamilienhaus mit 32 Einheiten. Das Wohnhaus wurde im 2005 bis 2008 umfassend saniert. Flachdach (1999), Fassade (2005), Lift (2006), Kunstofffenster mit 3-fach Verglasung (2009), Lamellenstoren. Gaszentralheizung (2008), Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, Warmwasseraufbereitung über Heizung. Lichtdurchflutete und zweckmässige Räume. Das Schlafzimmer wurde im 2012 schalldicht isoliert. Böden: Laminat und Plattenböden.

Die Wohnung wurde 2017 renoviert und präsentiert sich in einem einwandfreien Zustand.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht eine Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler zur Verfügung. Die von den Verkäufern geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Lageplan

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

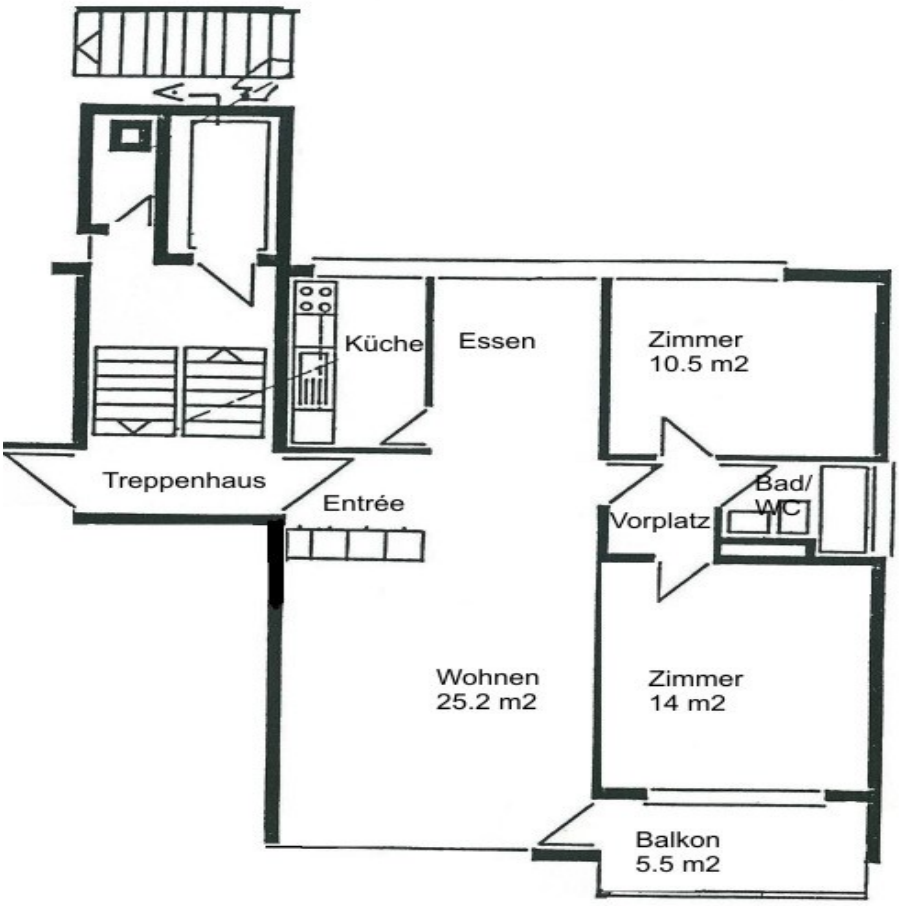
Baubeschrieb

Verkaufsobjekt:	3 ½-Zimmer-Wohnung im EG rechts mit Balkon an der Hauentalstrasse 159, 8200 Schaffhausen	
Einteilung	Entrée mit Garderobe	9 m2
	Wohnzimmer/Esszimmer	32 m2
	Küche	6 m2
	Elternzimmer	14 m2
	Kinderzimmer	10.5 m2
	Bad / WC	7 m2
	Total Netto-Wohnfläche	75 m2
Dazu gehören	Kellerraum 1 Garagenplatz in Tiefgarage kann für Fr. 100.--/mtl. gemietet werden.	
Eckdaten	Baujahr 1973, Renovation MFH 2005 bis 2008, Wohnung 2017. Wertquote Wohnung Baujahr 1973, Renovation MFH 2005 bis 2008, Renovation Wohnung 2012. Wohnfläche ca. 75 m^2, Wertquote Wohnung 9.800/1000 Miteigentum an der Liegenschaft GB Nr. 3511, Grundbuch Schaffhausen Nr. 9034, Grundstücksfläche 24‘209 m^2, Volumen Wohnhaus 4‘695 m^3 (GV), Versicherungs-Nr. 5316. Nebenkosten ca. CHF 1‘740.--/p.a. inkl. Erneuerungsfondsanteil	
Bauliche Ausführung	Der Unterhaltszustand der Wohnung ist in einem einwandfreien Zustand. Renovationen wurden stetig gemacht.	

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Grundriss

3 ½-Zimmerwohnung EG rechts



Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Fotos

Grosszügige offene Küche

Esszimmer

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Wohnzimmer mit Blick zur Küche

Stilvolles Wohnzimmer

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Sicht vom Eingang ins Entrée

Büro-Nische

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Elternzimmer 15 m2

geräumiges lichtdurchflutetes Kinderzimmer

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Badezimmer

Blick vom Entrée ins Badezimmer
Rechts und links davon sind die beiden Schlafzimmer angeordnet.

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Gedeckter Balkon

Sicht auf Balkon

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Katasterplan

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Verkaufskonditionen

Verkaufspreis	3 ½-Zimmer-Wohnung im EG rechts	CHF 349‘000.00
	1 Kellerabteil	
	1 Garagenplatz kann dazu gemietet werden.	
Antrittstermin	nach Vereinbarung	
Besichtigung	Telefonische Voranmeldung	
Notariatskosten	Je zur Hälfte zu Lasten Käufer und Verkäufer	
Verkaufsbeauftragte	**Sturzenegger + Partner GmbH** Stettemerstrasse 70 8207 Schaffhausen Tel. 052 682 14 64 Mobile 079 601 70 42 info@sturzeneggerpartner.ch	
Vorbehalte	Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Sturzenegger + Partner GmbH oder einem Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.	

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen

Finanzierungsbeispiel / Tragbarkeitsberechnung

		Tragbarkeitsberechnung	
Kaufpreis in CHF			**349'000.00**
		Kalk. Zinssatz	Betrag
Eigenmittel	(mind. 20%)	20%	69'800.00
1. Hypothek	(max. 66%)	65%	226'850.00
2. Hypothek	(Differenz)	15%	52'350.00
Zinsbelastung 1. Hypothek		5%	11'342.50
Zinsbelastung 2. Hypothek		5%	2'617.50
Nebenkosten		1%	3'490.00
Amortisation 2. Hypothek			3'490.00
Total Kosten pro Jahr			20'940.00
Total Kosten pro Monat			1'745.00

Daraus ergibt sich ein notwendiges Einkommen von CHF 62’820.00 pro Jahr.

Alle Angaben ohne Gewähr.
Bitte beachten Sie, dass die oben aufgeführten Angaben auf einem errechneten Wert der aktuellen Zinssätze unserer Partnerbank basieren und täglich variieren können.
Die Bewertung berücksichtigt das Minimale Eigenkapital. Sollte dies höher sein, reduzieren sich dementsprechend die Zinskosten wie auch die Amortisationskosten.
Die 2. Hypothek muss gemäss FINMA (Finanzmarktaufsicht) innert 15 Jahren amortisiert sein, jedoch spätestens bei Erreichen des AHV Alters.

Wenden Sie sich für die Finanzierung dieses Objektes an uns.

Die effektiven Zinssätze welche Sie zurzeit zahlen sind massiv tiefer. Diese Berechnung macht die Bank, um die Tragbarkeit und das notwendige Einkommen zu berechnen.

Sturzenegger+Partner GmbH
Stettemerstrasse 70 | CH-8207 Schaffhausen | Telefon +41 52 682 14 64 | Mobile +41 79 601 70 42 | info@sturzeneggerpartner.ch | www.sturzeneggerpartner.ch
Buchhaltung | Immobilienverwaltung | Firmengründung | Vorsorge- und Nachlassplanungen