



grosszügige Wohnoase im Grünen mit herausragender Fernsicht,  
Wellness (Pool, Whirlpool, Sauna, Duschen) und  
Privatsphäre – zentrumsnah in der Stadt Schaffhausen

Wo die Seele zuhause ist. Der Luxus sich zuhause zu fühlen. Wohnen heisst lieben und schätzen.

Diese Dokumentation vermittelt Ihnen einen ersten Eindruck und lädt Sie ein, bei einer Besichtigung auf Ihr Herz zu hören.

Wir bringen Menschen und Immobilien zusammen.







In diesem attraktiven Zuhause  
kommen alle auf ihre Kosten





Zentrumsnah in Schaffhausen, an einzigartig privilegierter Aussichtslage mit Fernsicht, im bevorzugten Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr und gleichzeitig nur 1 km von der Autobahnauffahrt SH-Herblingen entfernt passt sich dieses grosszügige Einfamilienhaus in die grüne Umgebung ein.



Dieses attraktive freistehende Haus hält für Gross und Klein besondere Vorzüge parat: Jüngere Kinder werden insbesondere die grosszügigen Spiel- und Rasenfläche im Garten und um das Haus gut zu nutzen wissen, später schätzen sie die kurze Gehdistanz zu Kindergarten und Schule. Sind sie etwas älter, wird ihr Fokus auf den Möglichkeiten von hoher Privatsphäre mit eigenem Wohnbereich und Bad, allenfalls sogar einem separatem Eingang liegen, so dass das Haus ideal auch für zwei Generationen genutzt werden kann.

Die Begeisterung der Eltern beruht auf dem durchdachten, grosszügigen Raumkonzept mit offenem Wohnbereich mit Galerie, einem komfortablen Innenausbau und der fantastischen Weitsicht und Privatsphäre.

Die Wohnfläche von ca. 265 m<sup>2</sup> BGF, die sich über mehrere Etagen erstreckt, ist praktisch aufgeteilt. Die vier ge-

schlossenen Zimmer sind mit 14.5 m<sup>2</sup> bis 17.3 m<sup>2</sup> alle geräumig und lassen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu. Ergänzt werden sie durch den grosszügigen überhohen Wohn-/Essbereich (60.4 m<sup>2</sup>) mit Kamin, offener Küche und separatem Reduit, dem Wellnessbereich (60 m<sup>2</sup>) mit Pool, Whirlpool, Sauna und Dusche sowie dem sehr grosszügigen Hobbyraum und diversen Nebenräumen (Estrich, Waschen, Technik, Keller/Schutzraum).

Wie die Innenräume bestechen auch die Aussenbereiche durch Wohlfühlatmosphäre und Wohnqualität. Oben lädt die Terrasse mit wunderbarer Aussicht zum Spielen und Feiern ein, unten bieten sich der teilweise gedeckte Sitzplatz für gepflegte Abende und der geschützte Innenhof zum geschützten Sonnenbaden und Relaxen mit direktem Zugang in den Wellnessbereich an.

Mit Sicht vom Schloss Herblingen, über Schaffhausen bis in die Alpen liegt das

Grundstück gebettet in eine bevorzugte Wohnumgebung mit gehobenen Einfamilienhäusern und gleichzeitig nah an allem, was man zum täglichen Leben braucht: Nicht nur der öffentliche Verkehr, Kindergarten, Schulen, Sportplätze und die Post sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sondern auch der nahe Wald, das Einkaufszentrum Herblingen und die Autobahnauffahrt SH-Herblingen sind innert Minuten erreichbar.

Mit diesem 6.5-Zimmer-Haus bietet sich ein Wohlfühl-Wohnpaket der Extraklasse für eine Familie, die durchdachte Architektur, eine privilegierte Lage sowie hohen Wohnkomfort mit besonderen Annehmlichkeiten schätzt.





Der Innenausbau ist ebenso hochwertig wie durchdacht. Das Objekt hat zugleich Potenzial für Anpassungen an die persönlichen Wünsche und Bedürfnisse – mit einer Ausbaureserve von rund 28.5 m<sup>2</sup> BGF auf insgesamt 294 m<sup>2</sup> BGF wäre beispielsweise auch eine Umnutzung in ein Zweifamilienhaus denkbar.













Grosszügiger Wellnessbereich – dank 60 m<sup>2</sup> Fläche alternativ als Mehrzweckraum oder Wohnzimmer nutzbar mit abdeckbarem Pool, integrierter Sauna, Whirlpool, Dusche und WC. Das zweite Bad verfügt über Dusch-WC, Dusche und Lavabo. Ein drittes Bad ist bereits vorbereitet bezüglich Anschlüssen. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Keine gefangenen Räume: Alle Nasszellen verfügen über Fenster und Tageslicht.

Zeitlose Architektur  
Fernsicht, Privatsphäre  
Zentral  
Wellness & Garten  
Kinderfreundlich  
Hochwertig, Potenzial

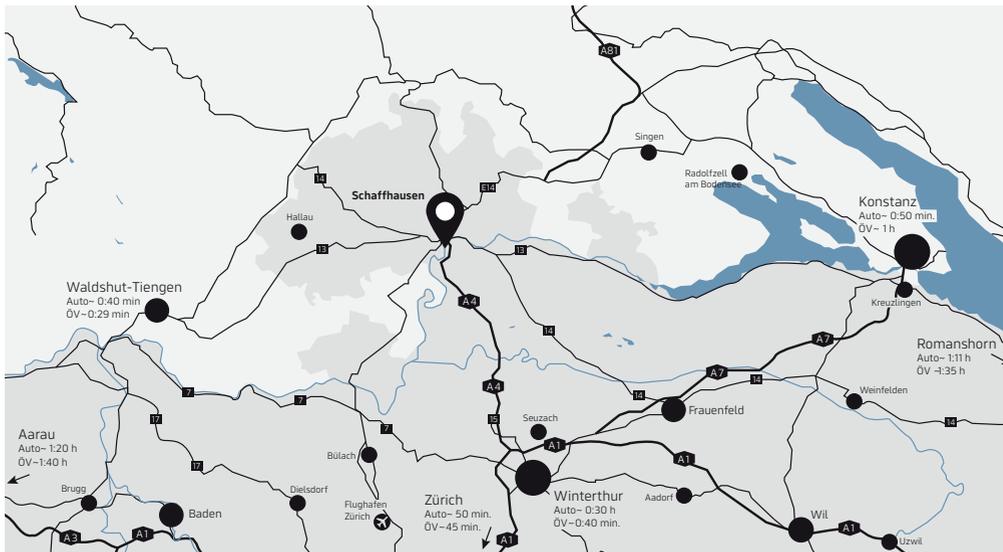
# Die charmante lebenswerte Stadt am Rhein: Schaffhausen, das kleine Paradies

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, dem Wahrzeichen Schaffhausens aus, bietet 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 Autobahn- anbindung und direkten Zugverbindungen bestens erschlossenen Orten Winterthur, Zürich, Konstanz oder dem Flughafen Zürich.

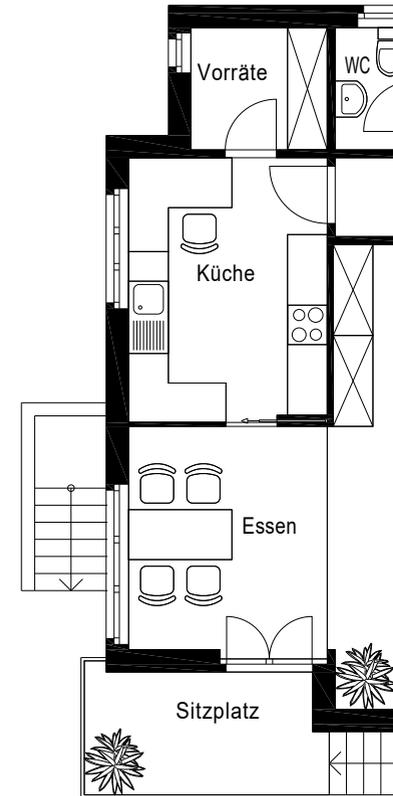
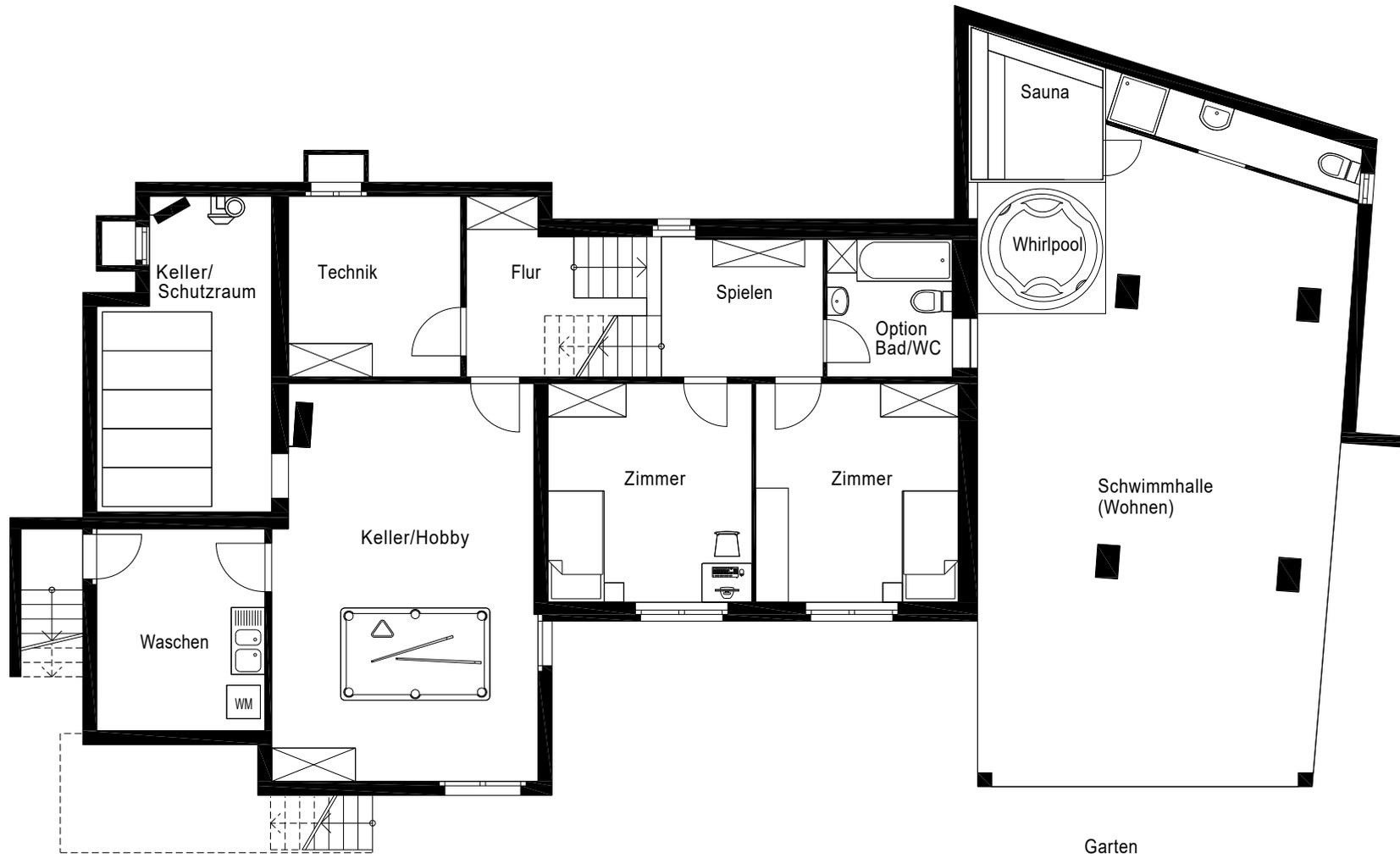




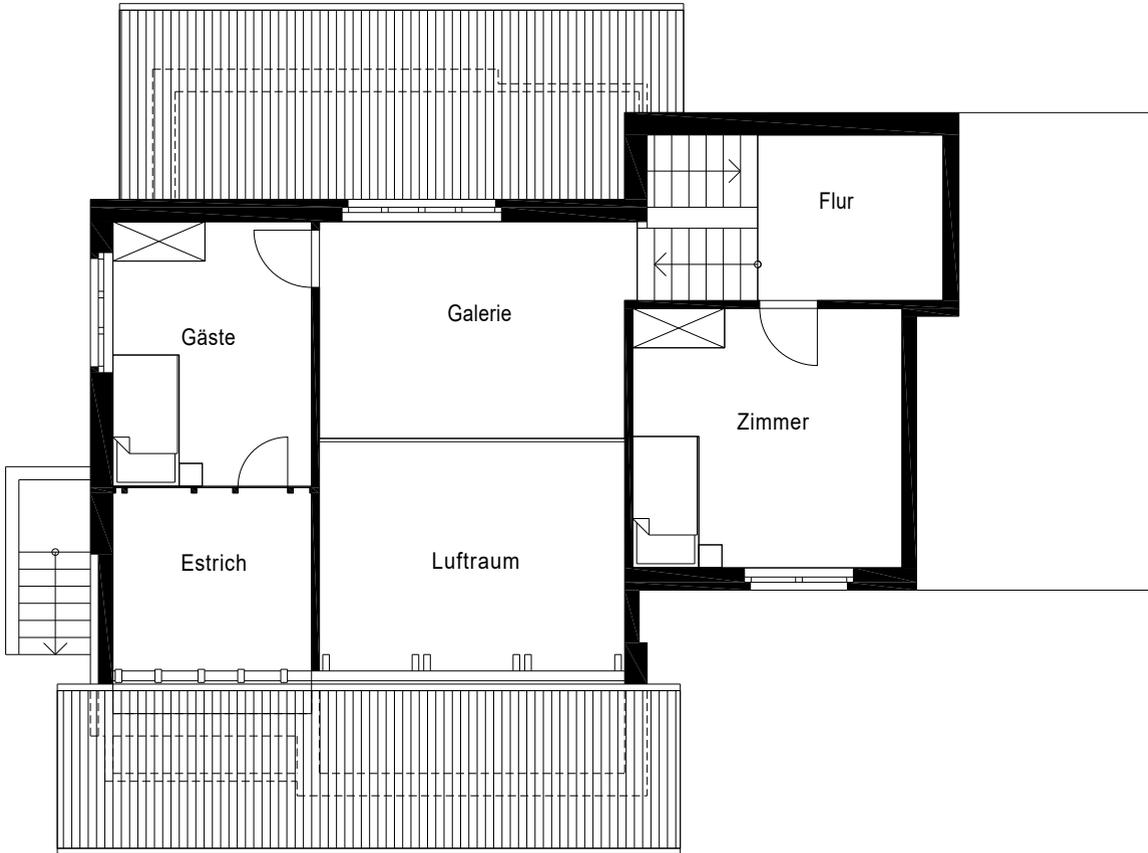
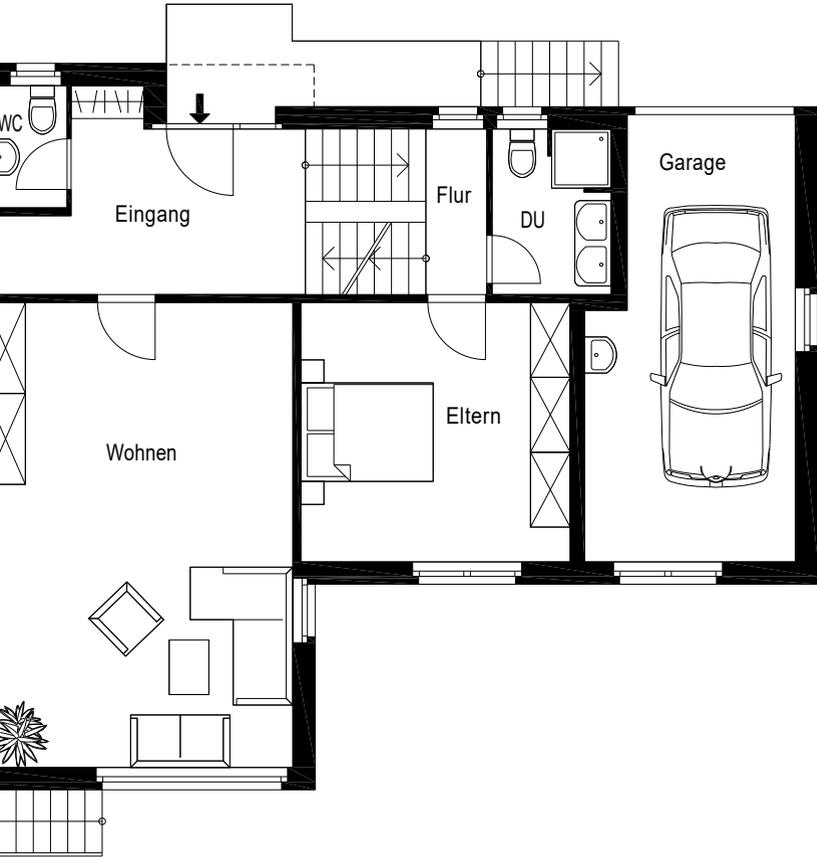


# Gartengeschoss

EG



OG





# Die wichtigsten Angaben im Überblick

**Objekt:** Einfamilienhaus

**Adresse:** Dützebüelstrasse 14, 8207 Schaffhausen

**Steuerfuss:** 93 (ohne Kirchensteuer)

**Lage:** Aussichtsreiche Lage mit besonders hoher Privatsphäre in ruhigem, gehobenen Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr; Natur, Wald, Bushaltestelle, Autobahn, Bahnhof, Einkauf, Kindergarten und Schulen sind in unmittelbarer Distanz verfügbar **Kataster-Nr.:** 21382 **Grundstück:** 840 m<sup>2</sup> **Baujahr:** 1980, Sanierung 2016, Investitionen in Haus und Garten wurden laufend getätigt **Kubatur:** 1'420 m<sup>3</sup> (gemäss Police GVSH) **Anzahl Zimmer:** 6.5 **Bruttogeschossfläche BGF:** ca. 266.45 m<sup>2</sup> **Ausbaupotential BGF:** ca. 28.55 m<sup>2</sup> (840 m<sup>2</sup> Grundstück, W2 AZ 0.35, max BGF 294 m<sup>2</sup>) **Neberräume:** OG Estrich ca. 8 m<sup>2</sup>, EG Garage ca. 16 m<sup>2</sup>, Reduit ca. 4 m<sup>2</sup>, UG Hobby ca. 33 m<sup>2</sup>, Waschküche ca. 11 m<sup>2</sup>, Keller / Schutzraum ca. 16 m<sup>2</sup>, Technik ca. 10 m<sup>2</sup>. **Aussenflächen:** sehr gepflegte Gartenzonen mit Natursteinen, Steinpalisaden, Biotop, Cortenstahl und mehr. Aussenbereiche (4 Sitzplätze) und Terrasse mit Fernsicht OG Terrasse ca. 88 m<sup>2</sup>, EG teilweise gedeckter Sitzplatz ca. 10 m<sup>2</sup>, Gartenanlage ca. 583 m<sup>2</sup>, verriegelbare Gartenbox unter dem Sitzplatz integriert **Ausbaustandard:** Hochwertiger gepflegter Ausbau in gutem, einwandfrei unterhaltenem Zustand. Zusätzliche Annehmlichkeiten wie Mehrzweckraum (60 m<sup>2</sup>) / Wellnessbereich (Neupreis CHF 600'000.-) mit Innenpool und Gegenstromanlage und automatischer Abdeckung, separatem Whirlpool, Sauna, Dusche, WC. Kamin im offenen, überhohen Wohnbereich mit Galerie, moderne Marken-Küche (Leicht) mit separatem Reduit **Parkieren:** Einzelgarage plus 3 Aussenabstellplätze

**Bezugstermin:** Nach Vereinbarung **Verkaufspreisvorstellung:** auf Anfrage





Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, FREITAG IMMO GmbH, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Preisänderung und Zwischenverkauf vorbehalten. © 2022 FREITAG IMMO GmbH.

Fotos: Rémy Höhener Photography | [www.remyphoto.ch](http://www.remyphoto.ch)

FREITAG IMMO GmbH  
Neuhauserstrasse 10  
8247 Flurlingen

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

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

Bewerten



Suchen



FREITAG IMMO



Persönlich für Sie da.

Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie  
persönlich zu zeigen.

Gerne bin ich für Sie da.

*Ingo Grünig*

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

