



BRUNNER  
IMMOBILIEN

## Verkaufsdokumentation

---

Wohn- und Gewerbeliegenschaft, vollvermietet  
Fischerhäuserstrasse 59, 8200 Schaffhausen  
Objektbezeichnung: GB 994

Ansprechperson Verkauf  
Michael Brunner, Brunner Immobilien

**Verhandlungsbasis: CHF 1'250'000.-**

Bild, Fischerhäuser Südfassade, Eingang Laden (Mitte) und Eingang Wohnung (rechts)



Sehr geehrte Interessenten

Danke, dass Sie sich unser Inserat ansehen. Sie sind also auf der Suche nach etwas ganz Speziellem? Dann sind Sie hier genau richtig!

## 1. DIE LIEGENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Ein spannender Nutzungsmix:

Erdgeschoss: Ladenlokal / Werkstatt / Lager

1. + 2. Obergeschoss: Grosszügige 7-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Terrasse

Dachgeschoss: Geräumiger Estrich, bereit zum Ausbau

Das Grundstück: Ebenes Grundstück, Hinterhof mit Zugang über Ladenlokal

Eingänge: Separater Eingang für Wohnung und Ladenlokal

Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung

Bild, Fischerhäuser Nordfassade Richtung Süden aufgenommen, Hinterhof, Terrasse





## 2. HIGHLIGHTS DES OBJEKTS:

- Direkt am Rhein
- Zentrale und gut erreichbare Lage in Schaffhausen, Fischerhäuser
- Optimaler Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen
- vollvermietet
- Teilsaniert
- Hervorragende Vermietbarkeit (kaum Leerstandsrisiko)
- Grosses Wertsteigerungspotenzial

## 3. LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft befindet sich an der Fischerhäuserstrasse 59 in 8200 Schaffhausen. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Visibilität für das Gewerbe im Erdgeschoss sowie die urbane Anbindung der Wohnräume aus.

Anbindungen:

- Öffentlicher Verkehr: In unmittelbarer Gehdistanz
- Autobahnanschluss: Schnell erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten: Lokale Geschäfte und Dienstleister in der Umgebung
- Schulen & Freizeit: Schulen und Naherholungsgebiete (Rhein) in der Nähe
- zu Fuss in wenigen Minuten ins Stadtzentrum

Bild, Rhein direkt vor der Haustüre, Naherholungsgebiet, Spaziergänge





## 4. RAUMPROGRAMM & FLÄCHEN

### GEWERBETEIL ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss bietet flexibel nutzbare Flächen für Gewerbe, Verkauf oder Handwerk.

- Ladenlokal mit Schaufenster: 36.6 m<sup>2</sup> (Raumhöhe: 2.37 m / 2.54 m)
  - Werkstatt: 25.0 m<sup>2</sup>
  - Werkstatt / Lager: 15.0 m<sup>2</sup>
  - Lager / Toilette: 10.5 m<sup>2</sup>
  - Lager (unbeheizt): 14.0 m<sup>2</sup>
- Total Gewerbefläche: 101.1 m<sup>2</sup>

### WOHNTEIL, 7-ZIMMER-MAISONNETTEWOHNUNG mit Balkon und Terrasse

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet viel Platz für eine Familie und/oder Wohnen/ Arbeiten alles unter einem Dach. Total 188 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche.

#### Erdgeschoss:

- Eingang / Treppenhaus: 11.0 m<sup>2</sup>

#### 1. Obergeschoss (Raumhöhe: 2.77 m):

- Korridor / Treppe: 16.5 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 25.9 m<sup>2</sup>
- Balkon (nicht gedeckt): 1.5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 13.3 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 15.2 m<sup>2</sup>
- Essküche (Jahrgang 1987): 11.5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer (Dusche/Doppel-WT): 4.8 m<sup>2</sup> (Modernisiert 2021)
- Separates WC: 1.2 m<sup>2</sup>
- Terrasse (gedeckt): 11.0 m<sup>2</sup>
- Terrasse (nicht gedeckt): 18.0 m<sup>2</sup>

#### 2. Obergeschoss (Raumhöhe: 2.82 m):

- Korridor / Treppe: 16.0 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 21.0 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 15.3 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4: 18.6 m<sup>2</sup>
- Essküche (Jahrgang 1987): 12.5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer (Badewanne/WM): 4.8 m<sup>2</sup> (Jahrgang 1987)
- Separates WC: 1.2 m<sup>2</sup> (Jahrgang 1987)

#### Dachgeschoss (Raumhöhe: 2.26 m bis 4.95 m abgeschrägt):

- Estrich (Ausbau- Potenzial): 96.0 m<sup>2</sup>



## **5. BAUQUALITÄT & TECHNISCHE AUSSTATTUNG**

### **BAUWEISE & MATERIALIEN**

- Konstruktion: Massivbau mit charmanten Holzbalkendecken
- Fassade: Klassischer Aussenputz mit Kunststein-Fenstereinfassungen
- Dach: Robustes Sparrendach mit traditioneller Biberschwanz-Eindeckung
- Spenglerarbeiten: Hochwertige Ausführung in Kupfer
- Fenster: EG mit stabilen Metallfenstern und Sicherheitsglas; ab OG pflegeleichte Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (1987)
- Beschattung: Holzklappläden auf der Nordseite, Rollläden auf der Südseite
- Innenausbau: Geschwungene Holztreppe, gestemmte Holztüren

### **GEBÄUDETECHNIK**

- Heizung: Zuverlässige Gas-Heizung (Jahrgang 2007) mit zentralem Boiler
- Wärmeverteilung: Radiatorenheizung mit Danfoss Thermostatventilen
- Sicherheit: Integrierte Sicherheitseinrichtung im Ladenlokal (EG)
- Erschliessung: Voll erschlossen (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Swisscom, Sasag)

## **6. ZUSTAND & INVESTITIONSPOTENZIAL**

### **HISTORIE & UNTERHALT**

Die Liegenschaft wurde 1987 umfassend saniert und seither laufend unterhalten.

Wichtige Erneuerungen der letzten Jahre:

- 2003/04: Sanierung des Ladenlokals
- 2007: Erneuerung der Gasheizung
- 2018: Diverse Oberflächenarbeiten im Innenbereich
- 2021: Komplette Sanierung des Badezimmers im 1. Obergeschoss
- 2023: Innensanierung der Wohnung, Malerarbeiten komplett und alle Böden erneuert



**BRUNNER  
IMMOBILIEN**

## KONTAKT & VERKAUF

Vielleicht haben wir jetzt Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich doch bitte bei uns und vereinbaren Sie einen Termin für eine unverbindliche Beratung oder Besichtigung.

Auf eine Kontaktaufnahme würden wir uns sehr freuen, besuchen Sie uns an der Blautraubenstrasse 25 in Schaffhausen, oder rufen Sie uns einfach an, Danke.

Ihr Immobilienexperte:

Michael Brunner  
Inhaber Brunner Immobilien  
Blautraubenstrasse 25  
8200 Schaffhausen

[brunner.immobilien@gmail.com](mailto:brunner.immobilien@gmail.com)

052 620 33 88  
079 272 76 14



## DISCLAIMER

Diese Broschüre und die dazugehörigen Beilagen entsprechen mit ihren Textinhalten und grafischen Darstellungen dem aktuellen Planungsstand zum Zeitpunkt ihrer Erstellung. Anhand der Pläne, Zeichnungen, Darstellungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden. Es handelt sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte oder einen Bestandteil eines etwaigen Kaufvertrags.

Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne massgebend. Das Recht auf Änderungen, Anpassungen und Massabweichungen bei der Umsetzung des Bauprojektes bleibt jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Einrichtungen sind lediglich als Beispiele zu betrachten und sind nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Diese Dokumentation darf weder komplett noch in Teilen reproduziert werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber der Entwicklungsgesellschaft noch gegenüber beauftragten Dritten.



**BRUNNER  
IMMOBILIEN**

**Bilderserie**

**Fischerhäuser, Süd**





BRUNNER  
IMMOBILIEN

### Ladenlokal Erdgeschoss





**BRUNNER  
IMMOBILIEN**

**Wohnung 1. + 2. Obergeschoss**





**BRUNNER  
IMMOBILIEN**

**Badezimmer 1. Obergeschoss, saniert 2021**





**BRUNNER  
IMMOBILIEN**

**Küche 1. + 2. Obergeschoss**





**BRUNNER  
IMMOBILIEN**

### **Wohnen und Zimmer**





**BRUNNER  
IMMOBILIEN**

**Wohnen und Terrasse Nord Innenhof**



**Weitere Bilder auf Anfrage**