

Felsenastrasse 45, 8200 Schaffhausen, Schweiz

25-307 treniges und gemütliches 4.5-Zimmer Reiheneckhaus

Die Liegenschaft befindet sich an der Felsenastrasse 45 im beliebten Familienwohnquartier in Schaffhausen. Dieses etablierte Wohnquartier zählt zu den gefragten Wohnlagen der Stadt und überzeugt durch seine familiären Strukturen.



Auszug per 08.07.2026



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Einfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 745'000.–



Verfügbar ab
ab sofort



Zimmer
4½



Baujahr
1997



Referenz-Nr.
25-307

Die Gemeinde

Schaffhausen

Schaffhausen – Lebensqualität für die ganze Familie

Schaffhausen zählt zu den lebenswertesten Wohnorten der Schweiz und bietet Familien ein Umfeld, das Sicherheit, Natur, Bildung und Freizeit auf ideale Weise miteinander verbindet. Die charmante Munotstadt vereint die Vorzüge einer überschaubaren Stadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Hier finden Familien den perfekten Rahmen, um sich langfristig zuhause zu fühlen.

Besonders beliebt ist das Wohnquartier Breite, das sich seit vielen Jahren als eines der attraktivsten Familienquartiere Schaffhausens etabliert hat. Ruhige Quartierstrassen, viel Grün, zahlreiche Spielplätze und kurze Wege schaffen beste Voraussetzungen für Kinder jeden Alters. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die historische Altstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Ein besonderer Pluspunkt ist das hervorragende Bildungsangebot direkt im Quartier. Die Schulen auf der Breite geniessen einen ausgezeichneten Ruf und begleiten Kinder vom Kindergarten bis zur Oberstufe auf kurzen und sicheren Schulwegen. Die Nähe zu den Bildungseinrichtungen erleichtert den Familienalltag und ermöglicht den Kindern ein selbstständiges und unbeschwertes Aufwachsen.

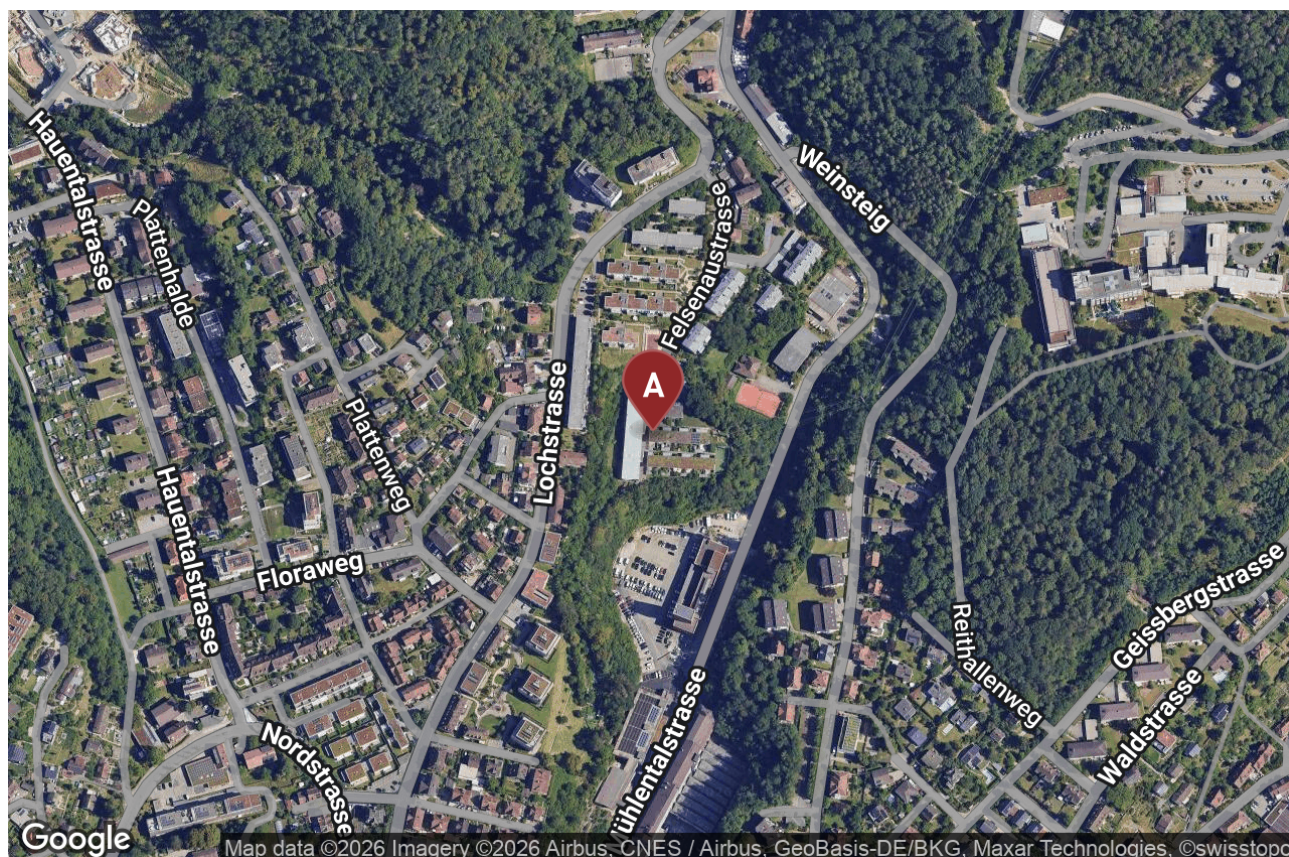
Ebenso einzigartig ist die unmittelbare Nähe zur KSS Freizeitpark Schaffhausen, einer der vielseitigsten Freizeit- und Sportanlagen der Region. Ob Hallen- und Freibad, Eishalle, Wellnessbereich, Tennis, Fitness oder zahlreiche Sportangebote – die KSS bietet das ganze Jahr über abwechslungsreiche Möglichkeiten für Bewegung, Erholung und gemeinsame Familienerlebnisse. Für Kinder und Jugendliche ist sie ein beliebter Treffpunkt, für Eltern ein Ort der aktiven Freizeitgestaltung und Entspannung.

Auch die Natur liegt in Schaffhausen praktisch vor der Haustüre. Der Rhein, weitläufige Wälder, Spazier- und Velowege sowie der weltberühmte Rheinfall laden zu Ausflügen und sportlichen Aktivitäten ein. Familien profitieren von einer Umgebung, in der Erholung und Abenteuer gleichermaßen zum Alltag gehören.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Schaffhausen hervorragend angebunden. Zürich und der Flughafen sind sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Die Nähe zur deutschen Grenze erweitert zusätzlich die Einkaufs-, Freizeit- und Arbeitsmöglichkeiten.

Schaffhausen verbindet das Beste aus zwei Welten: die hohe Lebensqualität einer überschaubaren, sicheren Stadt mit den vielfältigen Angeboten eines modernen Wohn- und Wirtschaftsstandorts. Für Familien, die Wert auf ein hochwertiges Bildungsangebot, ein breites Freizeitangebot, kurze Wege und eine naturnahe Umgebung legen, ist Schaffhausen – und insbesondere das Quartier Breite – ein Ort, an dem sich Lebensqualität jeden Tag aufs Neue erleben lässt.

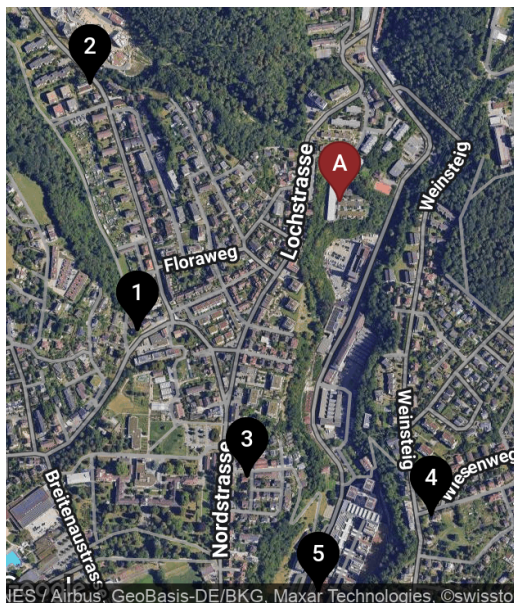
Lage



Felsenaustrasse 45, 8200 Schaffhausen, Schweiz

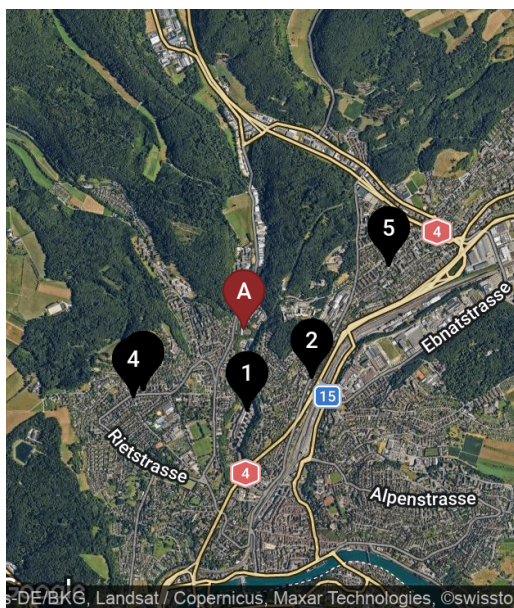
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



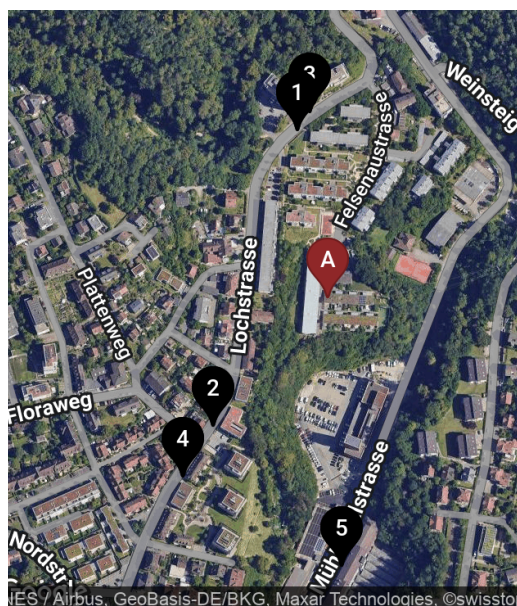
			
1. Kindergarten Neubrunn 471 m	13'	5'	3'
2. Kindergarten Haultental 541 m	18'	6'	4'
3. Kindergarten Nelkenstrasse 569 m	15'	5'	3'
4. Kindergarten Geissberg 640 m	20'	6'	4'
5. Stadtrandschule Schaffhausen 766 m	25'	5'	5'

Einkauf



			
1. SPAR Supermarkt SH Stahlgiesserei 640 m	27'	6'	5'
2. SPAR express Schaffhausen-Hochstr. 659 m	26'	8'	6'
3. Migros-Supermarkt - Schaffhausen - Breite 925 m	21'	7'	4'
4. Denner Discount 1 km	23'	8'	4'
5. Denner Discount 1.2 km	35'	10'	7'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Schaffhausen, Felsentäli 166 m	4'	2'	1'
2. Schaffhausen, Plattenweg 168 m	9'	4'	2'
3. Schaffhausen, Felsentäli 182 m	4'	2'	1'
4. Schaffhausen, Plattenweg 226 m	9'	4'	2'
5. Schaffhausen, Gewerbezentrum 263 m	13'	3'	2'

Objektbeschreibung



Wohnen im beliebten Felsenauquartier – ruhig, grün und stadtnah

Die Liegenschaft befindet sich an der Felsenaustrasse 45 im beliebten Felsenauquartier in Schaffhausen. Dieses etablierte Wohnquartier zählt zu den gefragten Wohnlagen für Familien in der Stadt und überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre, die grosszügigen Grünflächen sowie die ideale Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Die gepflegte Überbauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung ein und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohngefühl.

Verkehrsarme Quartierstrassen, weitläufige Grünräume und ein gewachsener Baumbestand prägen das Erscheinungsbild des Quartiers und schaffen ein attraktives Wohnumfeld für Menschen jeden Alters. Die Umgebung lädt Kinder zum Spielen im Freien ein und bietet gleichzeitig Erwachsenen Ruhe und Erholung direkt vor der Haustüre. Dank der angenehmen Nachbarschaft und der gepflegten Umgebung entsteht eine hohe Wohn- und Lebensqualität, die von den Bewohnern besonders geschätzt wird.

Die ausgezeichnete Infrastruktur trägt zusätzlich zur Attraktivität dieser Lage bei. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeitanlagen befinden sich in kurzer Distanz und sind bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die Schaffhauser Altstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Restaurants, Cafés, Geschäften und kulturellen Einrichtungen ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein lebendiges urbanes Ambiente.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet regelmässige Verbindungen zum Bahnhof Schaffhausen und ins Stadtzentrum. Von dort bestehen ausgezeichnete Zugverbindungen in Richtung Zürich, Winterthur und Kreuzlingen sowie nach Deutschland. Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Verkehrsachsen in kurzer Zeit erreichbar.

Naturliebhaber profitieren von den zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Die nahe gelegenen Waldgebiete und Spazierwege rund um das Mühlental laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Velotouren ein und bieten zu jeder Jahreszeit einen hohen Freizeitwert. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zum urbanen Leben macht das Felsenuquartier zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Das zum Verkauf stehende 4.5-Zimmer-Reihen-Eckhaus profitiert in besonderem Masse von den Vorzügen dieser Lage. Die Ecklage sorgt für zusätzliche Privatsphäre, eine optimale Besonnung und ein helles Wohnambiente. Der Garten und die Aussenbereiche bieten viel Platz zum Entspannen, Geniessen und Verweilen und schaffen einen privaten Rückzugsort im Grünen. Insgesamt präsentiert sich diese Liegenschaft als ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und kurzen Wegen zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens schätzen.

Kurzbaubeschrieb

Das im Jahr 1997 erstellte Einfamilienhaus überzeugt durch eine hochwertige, langlebige Bauweise und ein nachhaltiges Wohnkonzept.

Die massive Holzplattenkonstruktion schafft ein gesundes und behagliches Wohnklima und vereint ökologische Bauweise mit hoher Wohnqualität.

Konstruktion

Das Untergeschoss wurde in massiver Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Umfassungswände und Decken bestehen aus Stahlbeton, die Zwischenwände aus Kalksandstein. Ein Teil des Untergeschosses ist wohnlich ausgebaut und eignet sich ideal als Hobbyraum, Musikzimmer, Homeoffice oder Fitnessbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Ab dem Erdgeschoss wurde das Gebäude in moderner Holzplattenbauweise erstellt. Die tragenden Wände bestehen aus nordischen Mehrschichtholzplatten mit einer 120 mm starken Mineralfaserdämmung. Die hinterlüftete, gestrichene Fassade gewährleistet einen optimalen Feuchtigkeitsschutz und trägt zur Langlebigkeit der Gebäudehülle bei. Die Innenwände sind als Holzständerkonstruktion mit Gipsfaserplatten und schall- sowie wärmedämmender Zwischenisolation ausgeführt.

Die Decke über dem Erdgeschoss besteht aus einer sichtbaren Holzsparrenkonstruktion mit Unterlagsboden und individuell wählbarem Bodenbelag. Auch im Obergeschoss prägen die sichtbaren Holzsparren und die Dreischichtplattenverkleidung (Täfer) den wohnlichen Charakter. Über einer Dampfsperre sorgt eine 140 mm starke Mineralwolldämmung für eine hervorragende Wärmedämmung. Das Flachdach ist mit einer hochwertigen Sarnafil-Abdichtung versehen und extensiv begrünt, was sowohl die Wärmedämmung verbessert als auch einen ökologischen Mehrwert schafft.

Haustechnik

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Quartierheizanlage, welche durch die Etawatt AG im Contracting-Modell betrieben wird. Die Wärmeverteilung im Haus erfolgt über Radiatoren. Im Erdgeschoss sowie im Badezimmer sorgen im Unterlagsboden verlegte Rücklaufleitungen zusätzlich für eine angenehme Bodentemperatur. Der Wärmeverbrauch wird über einen separaten Wärmezähler für das Haus individuell erfasst.

Für die Warmwasseraufbereitung wurde ein moderner Wärmepumpenboiler installiert, der einen energieeffizienten Betrieb gewährleistet.

Fenster und Gebäudehülle

Die Holzfenster sind mit isolierender Doppelverglasung ausgestattet und bieten eine gute Wärmedämmung. Sämtliche südseitigen Fenster verfügen über einen aussenliegenden Sonnenschutz, der an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Die Spenglerarbeiten wurden hochwertig in langlebigem Titan-Zink ausgeführt. Zusammen mit der sorgfältigen Bauweise und den verwendeten Materialien unterstreicht dies den nachhaltigen Qualitätsanspruch des Hauses und gewährleistet eine langfristige Werterhaltung.

Modalitäten

Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bei weiterem Interesse erwarten wir ein unverbindliches schriftliches Kaufangebot (per E-Mail) unter Beilage eines Finanzierungsnachweises, basierend auf der Besichtigung und den vorliegenden Unterlagen.

Verkaufspreis (Festpreis):

Wohnung inkl. Nebenräumen CHF 745'000.-

Hallenparkplatz CHF 35'000.- (auf Anfrage)

Zahlungsmodalitäten:

CHF 25'000 Reservationszahlung

fällig bei Verkaufszuschlag und Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung. Wird vollumfänglich an den Kaufpreis angerechnet.

10 % Kaufpreisanzahlung

zahlbar bei Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrags.

Restkaufpreis zahlbar bei Grundbuchanmeldung und Schlüsselübergabe, ca. vier bis fünf Monate nach Vertragsunterzeichnung oder nach Vereinbarung.

Kaufnebenkosten:

Die Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Zusätzliche Unterlagen:

Grundrisspläne, Grundbuchauszug und Steuerwertprotokoll werden bei konkretem Kaufinteresse auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

Rechtliches:

Sämtliche Texte und Bilder sind Eigentum der RGb immobilien gmbh. Alle Angaben in dieser Publikation sind frei-bleibend und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

© RGb immobilien gmbh, Juni 2026

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Einfamilienhaus

Zimmer
4½

Etage
-4

Raumhöhe
2.45 m

Badezimmer
2

Anzahl Gäste WC
1

Zustand
Gepflegt

Anzahl Wohneinheiten
1

Etagen
2

Verfügbar ab
ab sofort

Baujahr
1997

Renovationsjahr
2020

Zone
Wohnzone

Erschliessung
Vollerschlossen

Referenz-Nr.
25-307

Parzellen-Nr.
10002

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche
136 m²

Bruttogeschossfläche
172 m²

Grundstücksfläche
129 m²

Kellerfläche
12 m²

Terrassenfläche
44 m²

Loggiafläche
8 m²

Gebäudevolumen
530 m³

Gebäudevolumen Norm
GVA

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 745'000.–

Gebäudeversicherungswert
CHF 470'000.–

Amtlicher Steuerwert
CHF 366'000.–

Eigenmietwert
CHF 19'934.–

Zusatzangebote

Tiefgarage
1 x CHF 35'000.–

Eigenschaften

- ✓ Bauland erschlossen
- ✓ Cheminée
- ✓ Eckhaus
- ✓ Gasanschluss
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ In Wohngemeinschaft
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen

















Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	745'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	596'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	496'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	99'333.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	149'000.–			20.00%
Kosten		3'656.–	43'872.–	
Zinsen		2'483.–	29'800.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		552.–	6'622.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		621.–	7'450.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		10'968.–	131'617.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten.

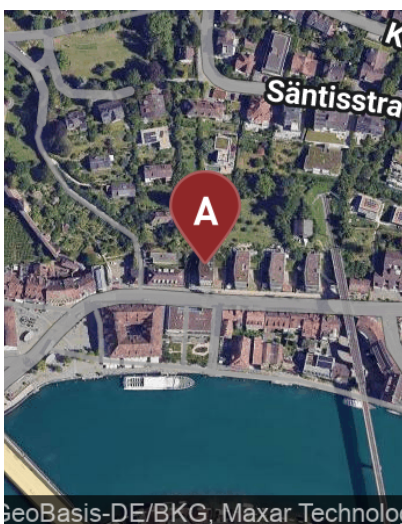
RGb immobilien gmbh übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontakt



Ihre Ansprechperson

Olivier Graf
eidg. dipl. Immobilientreuhänder
T: 052 654 09 60
D: 052 654 09 60
olivier.graf@rgb-immobilien.ch



Firmendaten

RGb immobilien gmbh
Fischerhäuserstrasse 5
8200 Schaffhausen
www.rgb-immobilien.ch

Öffnungszeiten

Montag - Freitag
08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 17:00 Uhr

Die Büros sind während der kantonalen Feiertage geschlossen

Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.