



**Stadtnahes Leben im
Grünen mit Sicht auf
die Appenzeller Alpen**

**freistehendes 5.5-Einfamilienhaus
Neuwiesenstrasse 41, 9034 Eggersriet**



Wohnraum am Sonnenhang

An ruhiger und sonniger Lage erleben Sie Dorfidylle pur ohne Verzicht auf Komfort. Geniessen Sie sowohl die Vorzüge des Dorflebens als auch die der nahen Stadt St. Gallen. Doch nicht nur die Lage verspricht Wohnqualität sondern auch die Liegenschaft selbst. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von allen Vorzügen.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- bezugsbereiter Zustand und grosszügige Wohnfläche
- Speicherofen und Sauna für gemütliche Momente
- ruhige und sonnige Lage in familienfreundlichem Quartier
- traumhafte Weitsicht mit Blick auf den Säntis
- Naherholungsgebiet vor der Haustüre

Art der Immobilie	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Neuwiesenstrasse 41, 9034 Eggersriet SG
Parzellennummer	1267
Grundstücksfläche	585m ²
Kubatur	884m ³
Baujahr	2008
Zimmer	5.5
Nasszellen	2
Parkieren	Carport für 2 Autos
Nettowohnfläche	152m ²
Aussenfläche	414m ²
Nebennutzfläche	76m ²
Bezugstermin	Mai 2025 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.2 Mio. CHF

Gebäude und Räume

Küche

Fronten: Kunstharz

Arbeitsplatte: Granit

Geräte: Kombi-Backofen, Induktionsherd, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, Geschirrspüler

Bodenbeläge

Wohnbereich: Parkett (Kirschbaum)

Zimmer: Laminat

Küche: keramische Platten

Nasszellen: keramische Platten, Flussteine in den Duschen

Wände

Wohnbereich: Abrieb

Zimmer: Abrieb

Nasszellen: keramische Platten und Abrieb

Heizung

Gas

Wärmeverteilung mittels Bodenheizung

Fenster

Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung

Verdunkelung mittels Lamellenstoren

Fassade

Backsteinmauerwerk mit Dämmung

Nasszellen

Erdgeschoss: Nasszelle mit WC, Bidetbrause, Dusche, Spiegelschrank und Tageslichtfenster

Obergeschoss: Nasszelle mit WC, Bidetbrause, Dusche, Eckbadewanne, Doppel-lavabo, Spiegel- sowie Unterschrank und Tageslichtfenster

Nebenträume

grosszügiges Untergeschoss aufgeteilt in Technikraum/Waschküche, zwei Keller und Disponible

Aussenraum

2 grosszügige und sonnige Terrassen mit Weitblick

Parkieren

Carport mit Platz für zwei Autos

Wertrelevante Besonderheiten

massangefertigte Sauna im Untergeschoss

Speicherofen im Wohnzimmer

Zentralstaubsauger und Wäscheabwurf

Renovationen

Baujahr 2008 – seither Einbau eines Speicherofens im Wohnbereich, Ersatz Stützmauer und neuer Sitzplatz



Wohnen wo andere Urlaub machen mit Blick auf den Säntis

Die hübsche Liegenschaft liegt an bester Hanglage im schönen Eggersriet. Die Gemeinde besticht durch ihre Vielfalt. Hier geniessen Sie einerseits die Vorzüge des Dorflebens mit gut ausgebauter Infrastruktur und breitem Dienstleistungsangebot. Andererseits geniessen Sie die Vorzüge des Standorts, denn Sie haben die Natur als auch die Stadt St. Gallen praktisch vor der Haustür. Eggersriet bietet das ideale Umfeld für ein angenehmes Wohnklima und ist der passende Wohnort für alle Generationen.

Die Liegenschaft selbst befindet sich in einem sehr gepflegten und bezugsbereiten Zustand. Optimale Lichtverhältnisse, gut durchdachte Details und Besonderheiten sorgen für eine hohe Wohnqualität. Highlights sind neben dem modernen Wohnkomfort mit Speicherofen, Zentralstaubsauger, Wäscheabwurf und Sauna auch die ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit Blick in die Appenzeller Alpen.

Der terrassierte Garten zeigt sich von seiner besten Seite und besticht durch zwei grosszügige Terrassen und einen kleinen Balkon. Hier finden Sie verschiedene Plätze zum Entspannen und Geniessen.







Entrée, Erdgeschoss



Wohnen/Essen, Erdgeschoss



Wohnen, Erdgeschoss



Essen, Erdgeschoss





Küche, Erdgeschoss



Küche, Erdgeschoss



Zimmer 1, Erdgeschoss



Dusche/WC, Erdgeschoss



Aufgang zum Obergeschoss



Vorplatz, Obergeschoss



Zimmer 2, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Zimmer 4, Obergeschoss



Zimmer 4, Obergeschoss





Ankleide zu Zimmer 4, Obergeschoss



Bad/Dusche/WC, Obergeschoss



Bad/Dusche/WC, Obergeschoss



Bad/Dusche/WC, Obergeschoss



Disponibel/Sauna, Untergeschoss



Disponibel, Untergeschoss



Disponibel/Sauna, Untergeschoss



Sauna, Untergeschoss





Aussenbereich/Sitzplatz



Aussenbereich/Sitzplatz



Aussenbereich/Sitzplatz



Aussenbereich/Sitzplatz



Aussenbereich



Aussenbereich



Aussenbereich

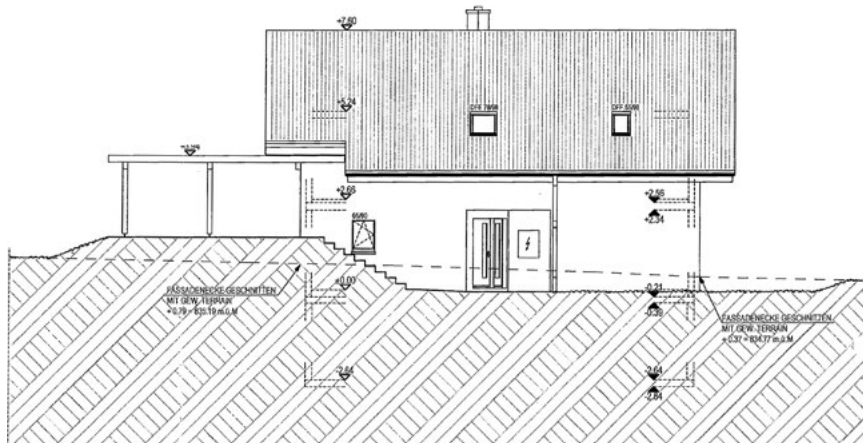


Aussenbereich

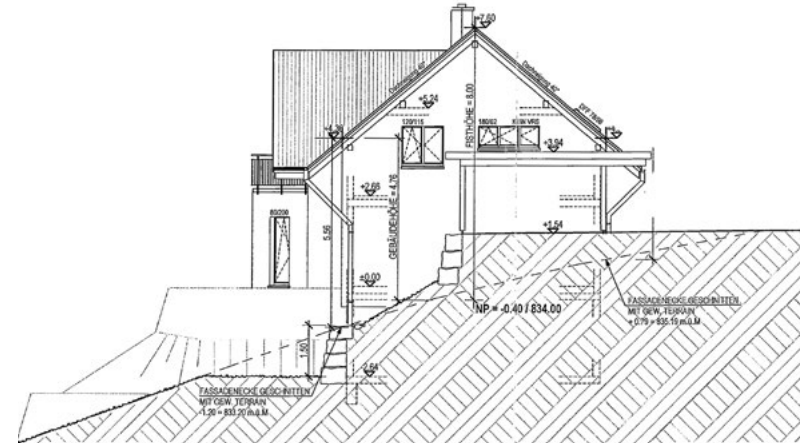




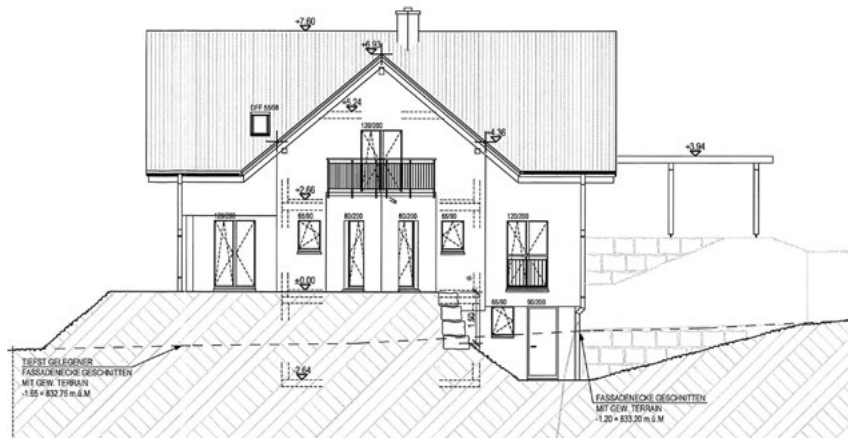
Seitenansichten



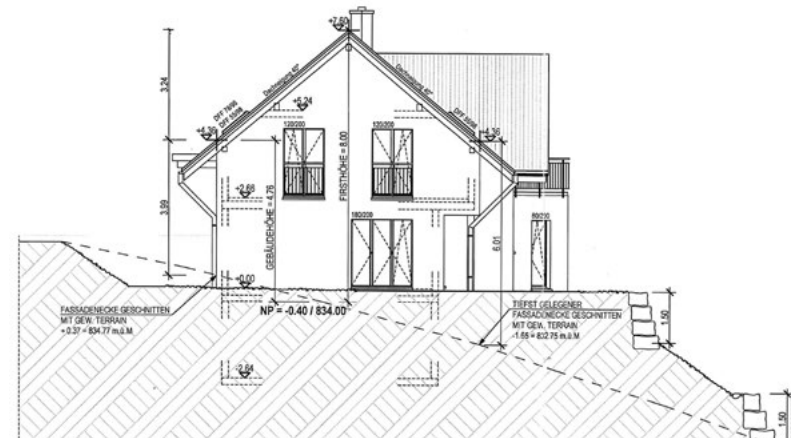
Nordfassade



Ostfassade



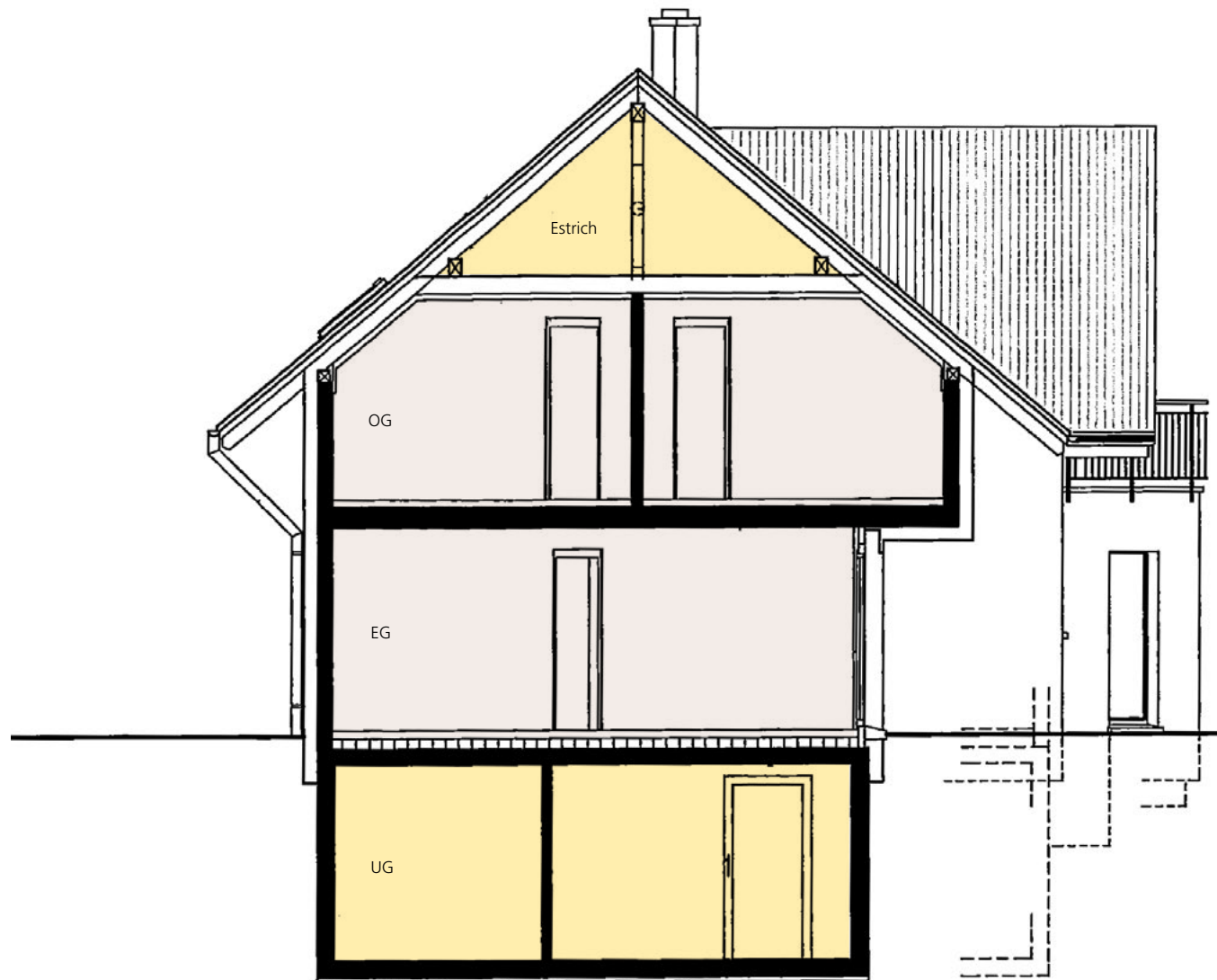
Südfassade



Westfassade

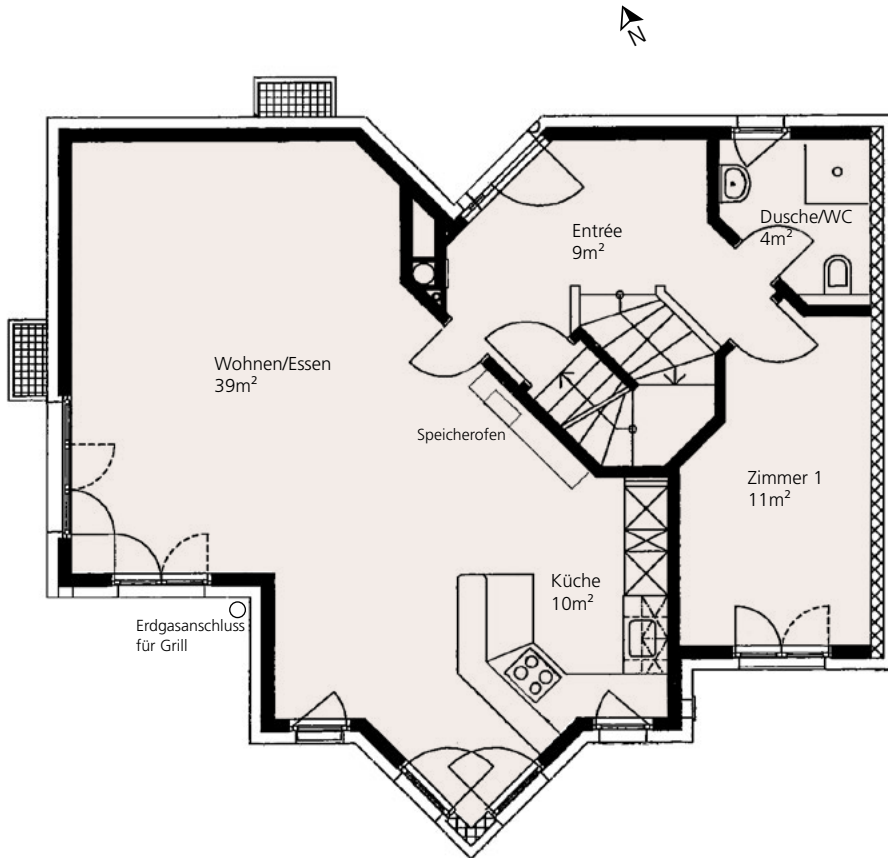
Schnitt

- Wohnbereich
- Nebenräume



Grundriss Erdgeschoss

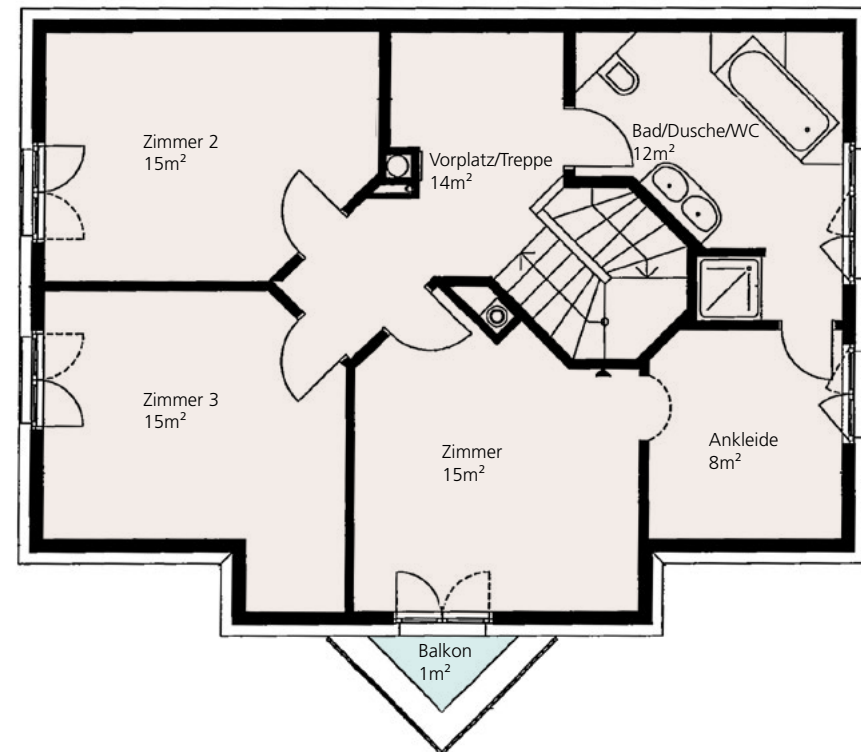
■ Wohnbereich



Grundriss Obergeschoss

■ Wohnbereich

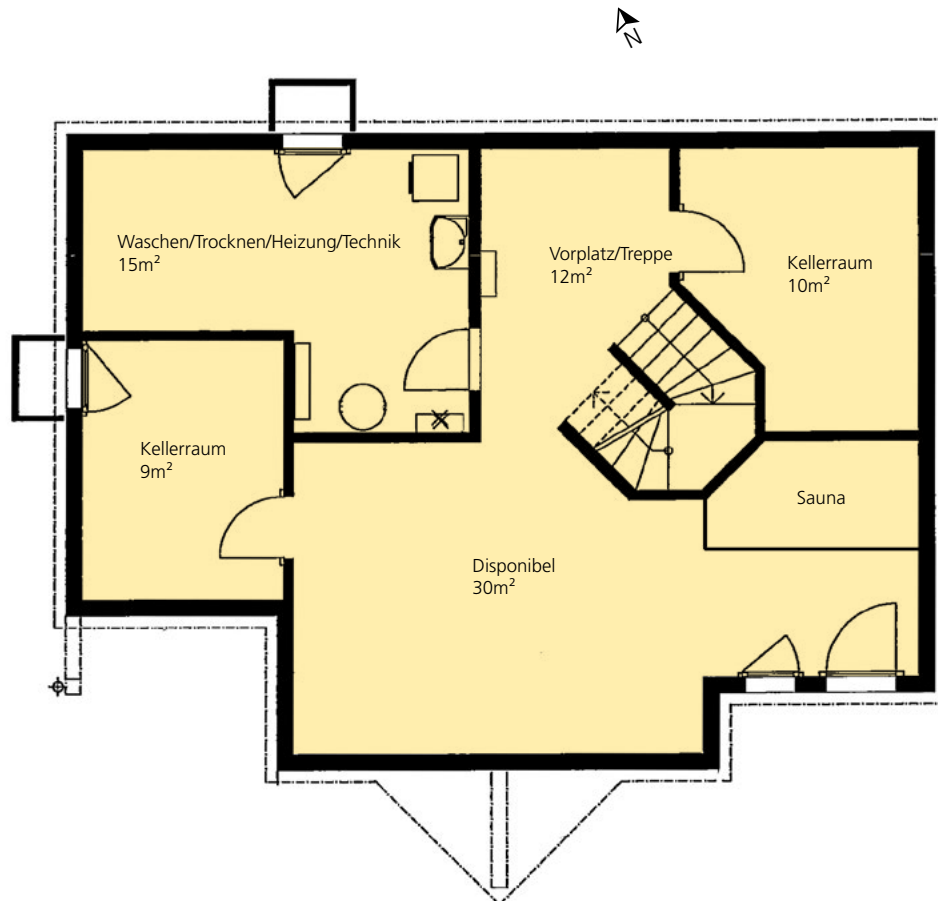
■ Balkon



Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

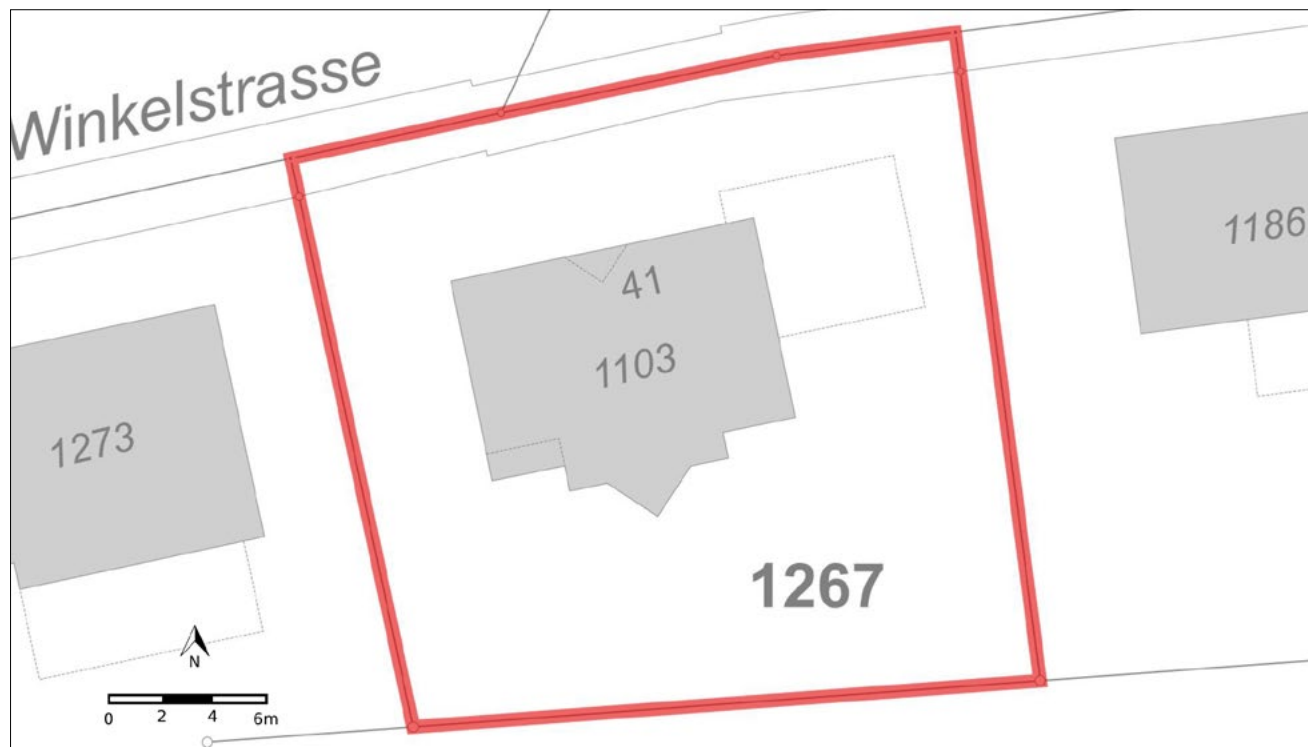
Grundriss Untergeschoss

■ Nebenräume



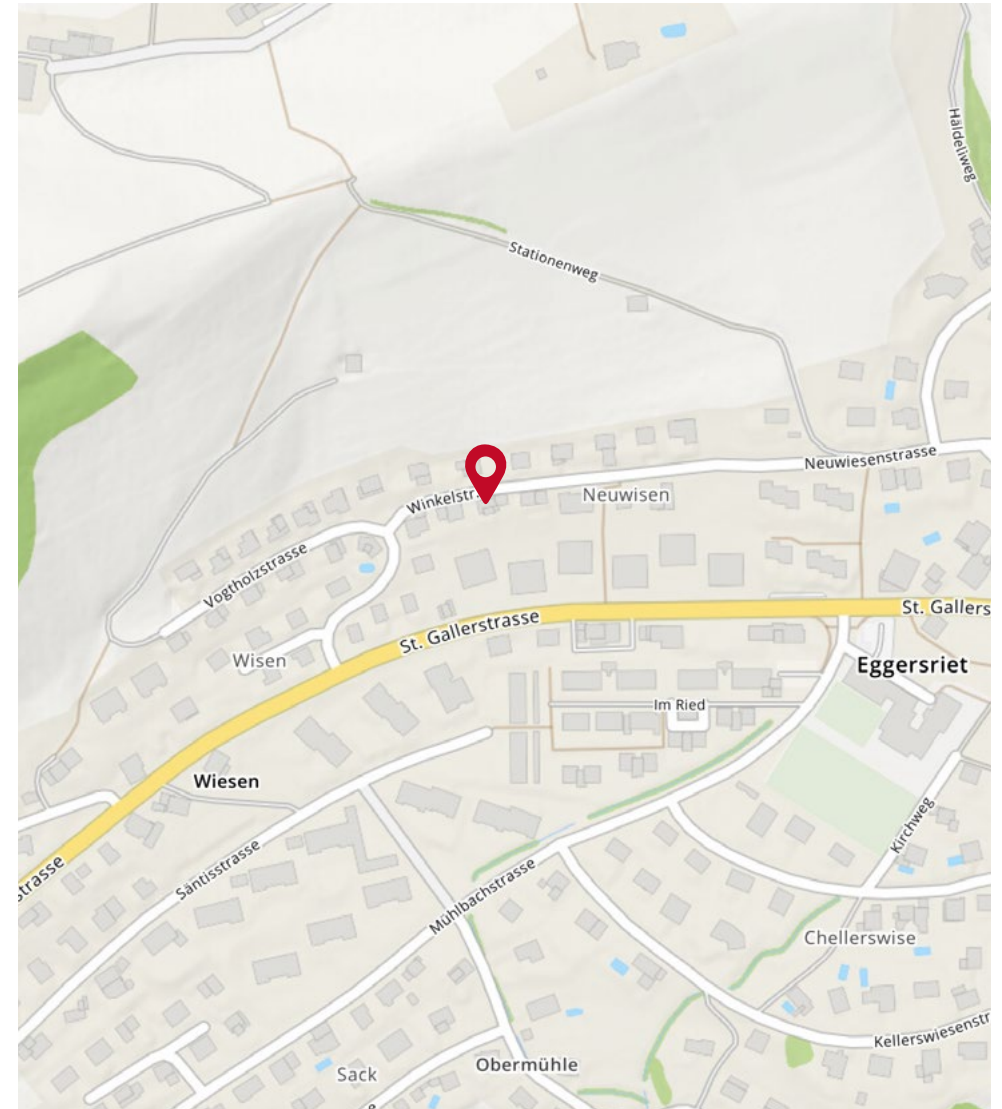
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um ungefähre Angaben.

Katasterplan



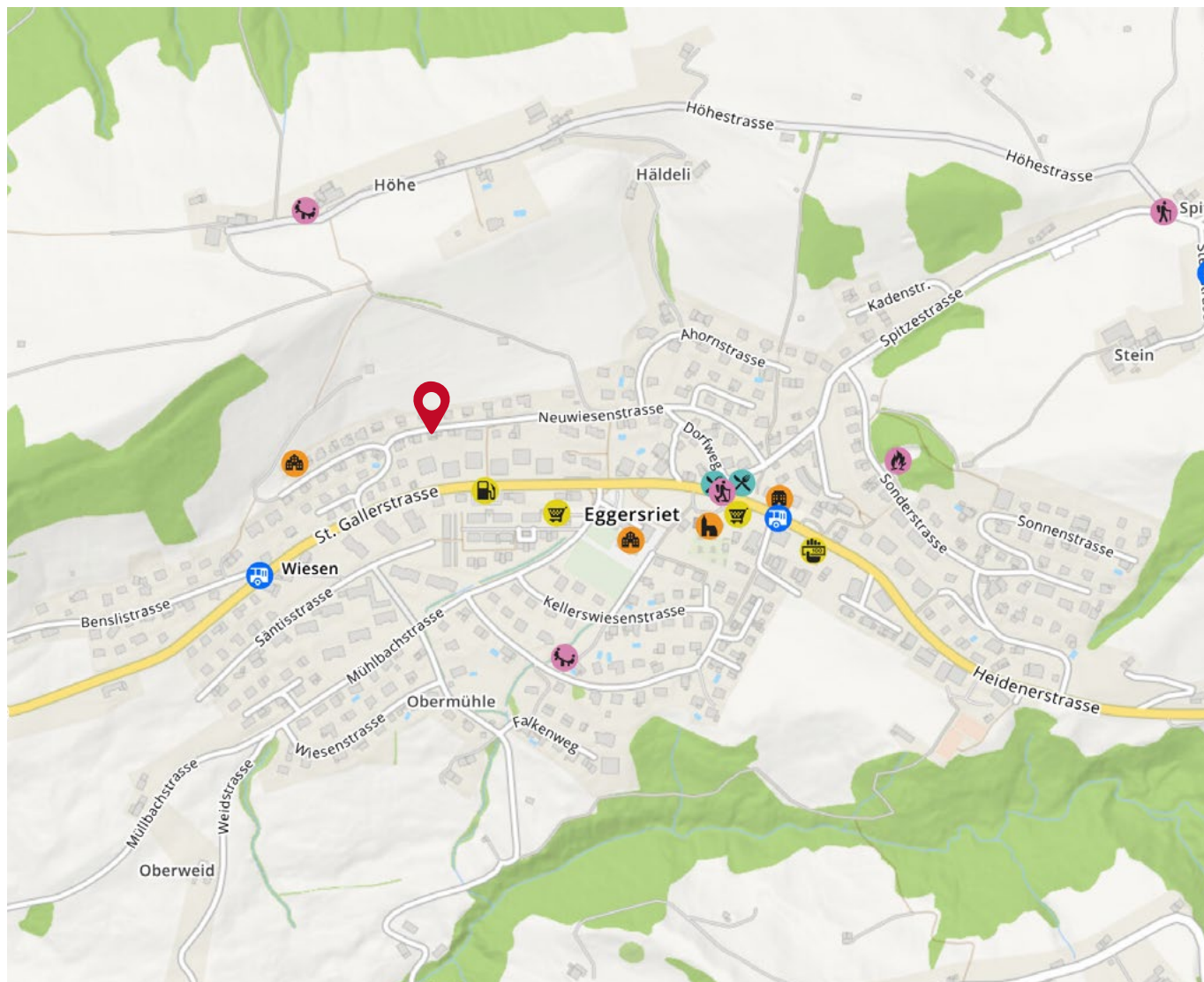
Quelle: ÖREB-Kataster Kanton St. Gallen

Übersicht Lage



Quelle: www.map.search.ch

Distanzen ab Verkaufsobjekt



Quelle: www.map.search.ch

Einkaufsmöglichkeiten

• Volg	350m
• Spar Supermarkt Grub	3.6km
• Coop Heiden	5.7km
• Coop Gallusmarkt	6.8km

Öffentliche Verkehrsmittel

• Bushaltestelle Wiesen	350m
• Bushaltestelle Gemeindehaus	450m
• St. Gallen Hauptbahnhof	10.6km

Bildungsorte

• Kindergarten und Primarschule	450m
---------------------------------	------

Freizeitangebote

• Skilift Spitze	1km
• Fünfländerblick	4.2km
• Schwimmbad Heiden	6km
• St. Gallen Altstadt	10.1km



Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:



Phase 1

- Kontaktaufnahme
 - Besichtigung
 - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
-



Phase 2

- Einreichen Ihres Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis
 - Besprechen Ihrer Kaufzusage mit der Verkäuferschaft = Entscheid
-



Phase 3

- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
 - Anzahlung
5% Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung,
10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung.
 - Beurkundung
 - Eigentumsübertragung
-

Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.



Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.



Sara Schiltknecht

Associate Key Account Manager
Immobilienverkauf
E-Mail: immoverkauf@vzch.ch



Sandra Wagner

Associate Key Account Manager
Immobilienverkauf
E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

VZ VermögensZentrum

Immobilienverkauf
Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich
Telefon 044 207 26 26
www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Mitglied von:

