



# 3.5 Zimmer Wohnung mit schönster Fernsicht

Untere Steinegg 4, 9100 Herisau



# 3.5 Zimmer Wohnung mit schönster Fernsicht über Herisau

## Untere Steinegg 4, 9100 Herisau

Nur wenige Minuten Fussmarsch vom lebhaften und geschäftigen Dorfzentrum von Herisau entfernt, ist diese 3.5 Zimmer Wohnung in einer überschaubaren und familienfreundlichen Wohnüberbauung am Ende einer Sackgasse beheimatet. Sämtliche Alltagsbesorgungen lassen sich im schönen Hauptort des Kantons Appenzell Ausserrhoden erledigen und trotzdem kommt auch das Entschleunigen in einem der nahegelegenen Naherholungsgebiete nicht zu kurz. Als Zentrumsort des Appenzeller Hinterlandes bietet Herisau nebst einer exzellenten Infrastruktur und einer äusserst zentralen Lage auch ein gut ausgebautes Bildungswesen: Kindergarten und Primarschule mit zehn Schulhäusern sowie die Oberstufe garantieren kurze Schulwege und machen das Leben für eine Familie in diesem Städtchen äusserst lebenswert.

Die einfache 3.5 Zimmer Wohnung ist in einem ruhigen Quartier in der hügeligen Appenzellerlandschaft eingebettet. Die Wohnüberbauung wurde im Jahr 1971 in massiver Bauweise erstellt und befindet sich in einem guten Gesamtzustand und ist umgeben von viel Grün und Natur.

Der Innenausbau überzeugt durch eine übersichtliche Verteilung der Zimmer, offene Räume und hochwertige Materialien, wie z.B. dem zeitlosen und robusten Echtholzparkett, oder den für die damalige Zeit noblen Geräten von Bosch und Sibir. Für heutige Wohnverhältnisse ist eine punktuelle Modernisierung der Wohnung jedoch zu empfehlen, um den Wohnkomfort zu steigern und eine deutliche Aufwertung der Immobilie zu bewirken. Mit ein wenig Geschick und einem Auge für's Detail können Sie sich hier Ihren Traum von den eigenen, ganz nach Ihrem Geschmack renovierten vier Wänden verwirklichen und eine persönliche Wohlfühloase gestalten.

Aber auch als Investitionsobjekt ist diese Wohnung äusserst lukrativ - eine attraktive Finanzierung, geringe Unterhaltskosten und eine ansprechende Hypothekarbelastung sind nur einige Pluspunkte, die es zu erwähnen gibt.

Über einen Flur gelangen Sie in zwei Zimmer, welche platzmässig den heutigen Standards entsprechen und genügend Raum bieten, um ein schönes und den eigenen Wünschen entsprechendes Schlafzimmer zu gestalten.

Ein funktionales Badezimmer mit Badewanne, WC und Lavabo mit praktischem Unterschrank sowie ein zusätzliches Gästebad mit WC, Lavabo und Unterschrank befinden sich auf der linken Seite des Flures und sorgen für die nötige Privatsphäre, wenn Sie Gäste zu Besuch haben.

Praktische Einbauschränke mit viel Stauraum säumen den Gang Richtung Wohnzimmer, welches sehr offen, grosszügig und lichtdurchflutet gestaltet ist. Dank der breitflächigen Fensterfront geniessen Sie hier auch an trüben Tagen die nötige Portion Licht.

Die angrenzende Kochzone ist aus langlebigem Echtholz gefertigt und mit Geräten von Bosch und Sibir ausgestattet, welche ihre Aufgaben nach wie vor zur vollsten Zufriedenheit erledigen.

Jedoch würde sich auch hier eine Erneuerung nach eigenem Gusto lohnen und das Wohnklima aufwerten.

Eine elegante Kochinsel würde in diesem Raum sehr gut wirken und sich perfekt mit dem direkt dahinter liegenden Essbereich arrangieren. Eine ideale Symbiose von Essen und Kochen, wo Sie zukünftig Ihre Gäste verwöhnen und bekochen und behagliche Abende verbringen können.

Wenn Sie die warmen Sonnenstrahlen, einen geselligen und gemütlichen Grillabend mit lieben Freunden oder einfach nur die frische Landluft geniessen möchten, dann sind Sie hier als Fernsichtliebhaber genau richtig. Der ca. 13m<sup>2</sup> grosse und perfekter weise westlich ausgerichtete Balkon sorgt dafür, dass Sie zwischen gemütlichen und erholsamen Stunden auf der Lounge, oder unterhaltsamen Barbecue-Abenden im Sommer wählen und nebenbei die spektakulärsten Sonnenuntergänge bewundern können.

Ein Aussenparkplatz kann für monatlich 45 CHF dazu gemietet werden und ein Kellerabteil plus ein separater Wandschrank runden dieses äusserst attraktive Angebot ab.

Hört sich das für Sie interessant an? Fühlen Sie sich von den Bildern, Angaben und Aussagen angesprochen? Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Besichtigungstermin und prüfen das Objekt vor Ort. Ein Bild sagt mehr als tausend Worte, aber eine Besichtigung mehr als tausend Bilder.

Irrtümer vorbehalten. Wir bemühen uns um korrekte Angaben, können jedoch keine Gewähr übernehmen.





Blick Richtung Eingangsbereich



Blick Richtung Wohnungszentrum



Bequem und funktional - praktische Gegensprechanlage





Erstes Schlafzimmer mit Aussicht ins Grüne



Erstes Schlafzimmer mit Aussicht ins Grüne



Zweites grosszügiges und sehr helles Schlafzimmer - auch hier ist die Aussicht in die Natur garantiert



Zweites grosszügiges und sehr helles Schlafzimmer - auch hier ist die Aussicht in die Natur garantiert



Flur Richtung Wohn-Essbereich



Flur Richtung Wohn-Essbereich



Funktionaler und zweckmässiger Stauraum





Äusserst geräumiges Wohnzimmer mit Panoramafenster



Äusserst geräumiges Wohnzimmer mit Panoramafenster





Äusserst geräumiges Wohnzimmer



Äusserst geräumiges Wohnzimmer mit Blick Richtung Essbereich



Praktikable Küche mit Tresen



Praktikable Küche mit Tresen und Platzangebot für den Essbereich



Geniessen Sie hier bald Ihren eigenen Aperó?





Kochzone mit allen gängigen Geräten und Stauraum



Kochzone mit allen gängigen Geräten und Stauraum





Hier können Sie schon bald Ihre eigenen Blumenkreationen präsentieren



Für ein abendliches Schaumbad - Badezimmer mit Badewanne, WC und Lavabo mit Unterschrank



Für ein abendliches Schaumbad - Badezimmer mit Badewanne, WC und Lavabo mit Unterschrank



Für die nötige Prise Privatsphäre - kleines Gäste-WC



Für die nötige Prise Privatsphäre - kleines Gäste-WC



Für die nötige Prise Privatsphäre - kleines Gäste-WC





Gedeckter und imposanter Balkon - hier lässt es sich ausgiebig entspannen und grillieren



Gedeckter und imposanter Balkon



Hier können Sie sich schon bald Ihre eigene Loggia-Auszeit gönnen





Weitsichtige Aussicht ins hügelige Appenzellerland



Weitsichtige Aussicht ins hügelige Appenzellerland





Wohnüberbauung untere Steinegg



Wohnüberbauung untere Steinegg





Blick ins nahegelegene Zentrum



Parkplatz zur Wohnung

# Grundriss Wohnung (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Wohnung	Wohnung 2.OG
Strasse	Untere Steinegg 4
PLZ und Ort	9100 Herisau
Baujahr	1971
Verfügbar ab	per sofort
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Gäste-WC	1
Wohnfläche	81m2 Nettowohnfläche

## HEIZUNG

Heizungsart	Öl
Befeuerung	Deckenheizung

## AUSSTATTUNG

Keller	Ja
Balkon	Ja
Parkplatz	Ja, zur Miete

## PREIS

Kaufpreis inkl Kellerabteil	<b>375'000 CHF</b>
-----------------------------	--------------------

## Zu Ihrer Sicherheit bankengeprüft

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, ist der Kaufpreis verifiziert und bestätigt.

So erleben Sie beim Gespräch mit Banken keine böse Überraschung.

Für ein attraktives Angebot empfehlen wir in diesem Fall  
Frau Leila Graber, Betreuerin Private Kunden

-----  
UBS Switzerland AG  
Obstmarkt 1  
9100 Herisau  
Tel. 071 354 62 36  
leila.graber@ubs.com

## Nebenkosten inkl. Einlage Erneuerungsfonds

Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds beläuft sich auf total 1'060 CHF.

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 270 CHF pro Monat und beinhalten u.a.:

- Heizkosten
- Versicherungen
- allg. Strom- und Wasserverbrauch

## Highlights

- Schlichter Grundriss
- Nahe Schule, Einkauf, Infrastruktur
- Hohes Ausbaupotential
- Einmalige Aussicht
- Grosser gedeckter Balkon
- Naherholungsgebiet in nächster Nähe



## Willkommen in Herisau

Herisau verbindet die Vorzüge von Dorf und Stadt, von Tradition und Moderne. Es ist eingebettet in die sanfte appenzellische Hügellandschaft, ohne eingeschlossen zu sein - offen zum Säntis, zum Grossraum Zürich und zur Region Bodensee.

Mit über 15'700 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet Herisau viele Vorteile einer Stadt, hat aber seinen dörflichen Charakter und den ländlichen Einfluss bewahrt - Herisau ist Dorf und Stadt. Hier treffen sich Tradition und Moderne.

Als starkes Zentrum im Appenzellerland besitzt Herisau ein reges Vereins- und Gesellschaftsleben, ein vielfältiges Kulturangebot, kurze Behördenwege, weltweit tätige Unternehmen und fortschrittliche Schulen.

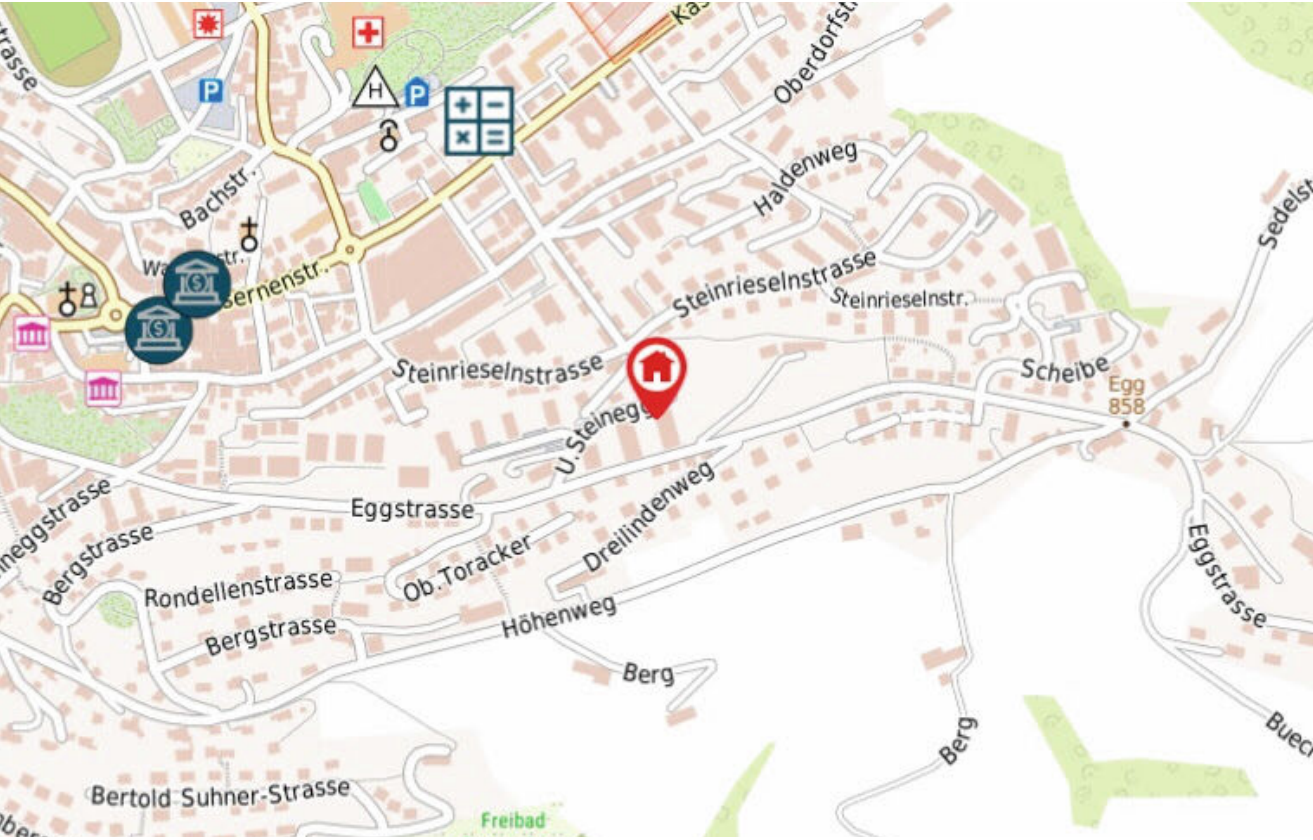
Herisau ist ein weltoffener und auf Nachhaltigkeit bedachter Kantonshauptort, der seinen Einwohnerinnen und Einwohnern eine hohe Lebens- und Wohnqualität bietet.

Herisau ist stolz auf sein attraktives Zentrum, seine Familienfreundlichkeit, sein breites Kultur-, Sport- und Freizeitangebot und auf die solide, innovative Wirtschaft, die für ein vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen sorgt.

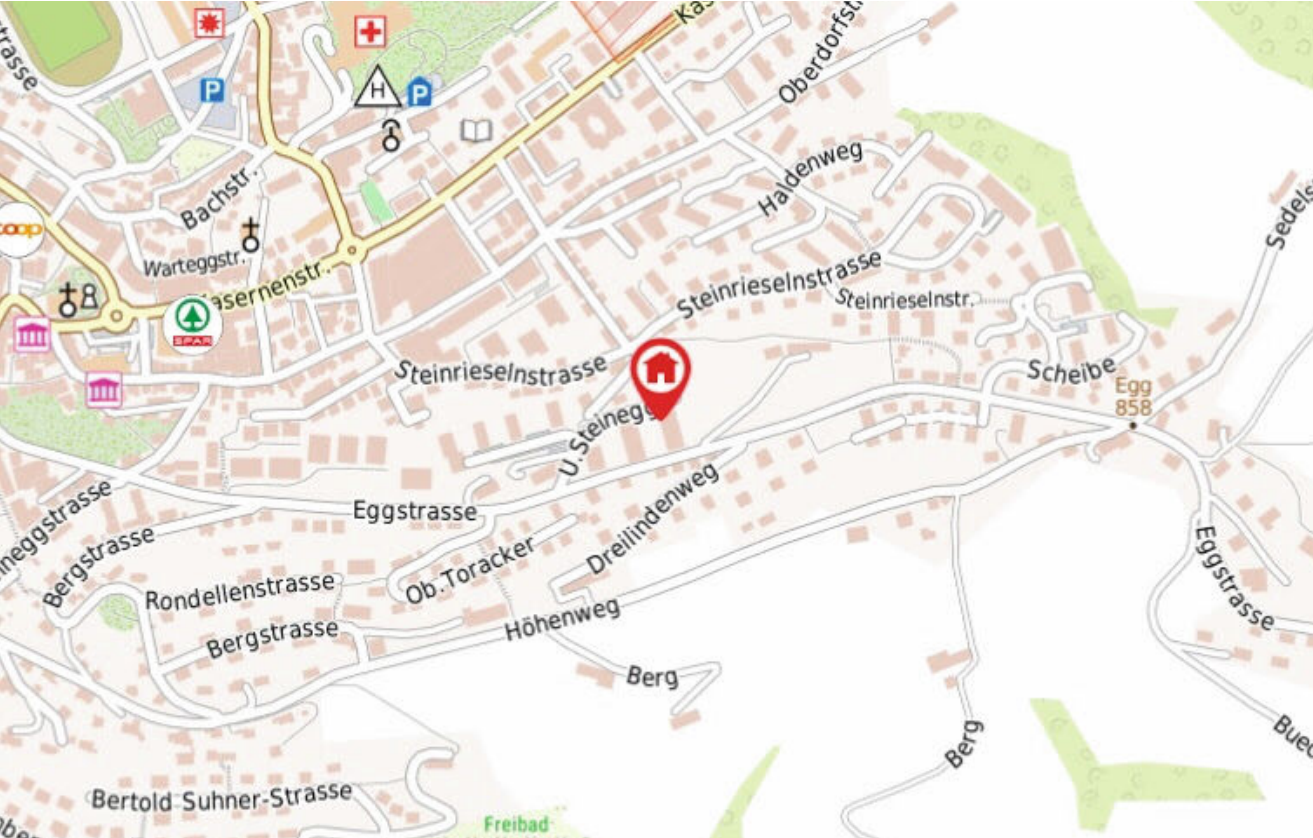
In unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt St. Gallen gelegen, ist Herisau zugleich regionales Zentrum und Tor zur unverwechselbaren Kulturlandschaft des Appenzellerlands.



# Mikrolage Herisau



Sämtliche Schulen in Fussdistanz (auch eine Musikschule ist in unmittelbare Nähe)



Infrastruktur (Einkauf, Spital, Banken, Fitness, Drogerie Müller usw.) in unmittelbarer Nähe





## Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien St. Gallen

Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: Von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien, bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX. Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



**Michael Gerber**  
Immobilienmakler RE/MAX

078 408 49 11  
michael.gerber@remax.ch  
071 223 50 90

**RE/MAX Immobilien St. Gallen / Region  
Bischofszell**

Bogenstrasse 1  
9000 St. Gallen

**RE/MAX**  
St. Gallen / Region Bischofszell



Gerne biete ich Ihnen mein Wissen und die Erfahrung bei allen Fragen rund um Immobilien an. Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf einer Immobilie lohnt es sich, Hilfe anzunehmen. Für die meisten Menschen ist der Immobilienbesitz der grösste Vermögenswert. Behandeln Sie ihn deshalb entsprechend gut und vermeiden Sie kostspielige Fehler. Ich begleite Sie, egal ob Kauf-Verkauf oder Entwicklung, von Anfang an und stelle in Ihrem Interesse sicher, dass Sie Ihr Geld optimal und nachhaltig verwenden. So unterstütze ich Sie bei:

- Verkaufsabwicklung von A-Z
- Kaufberatung und Begleitung
- Marktwertermittlung
- Objektbeurteilung
- ..... und vielem mehr

Prüfen Sie meine Aussagen bei einem persönlichen Gespräch.