



# Renovationsobjekt mit Weitsicht und Bauland

Hans Saxerstrasse 60, 9453 Eichberg





# Renovationsobjekt mit Weitsicht und grosser Baulandreserve

## Hans Saxerstrasse 60, 9453 Eichberg

Das grosszügige und nicht alltägliche Grundstück befindet sich umgeben von naturreicher und hügeliger Landschaft am Fusse des hohen Hirschberges.

Hier steht Erholung und Entschleunigung auf dem Tagesplan und Dank der Lage ganz ohne Durchgangsverkehr ist dieser sonnenverwöhnte Standort optimal für eine Familie, welche sich gerne in und mit der Natur abgibt und für welche Privatsphäre ein grosser Stellenwert einnimmt.

Das stark renovationsbedürftige Appenzeller-Höckli mit Baujahr 1899 befindet sich auf einer 2330m<sup>2</sup> grossen Grünfläche mit Baulandreserve und bietet ein enormes Umbaupotential -

Auch ein Neubau mit stilvollen Terrassenwohnungen, oder ein Ein- oder Mehrfamilienhaus würden sich hier bestens in die familienfreundliche Umgebung eingliedern und wären mit einer einmaligen Weitsicht über das ganze Rheintal bis hin zur vorarlbergischen Bergwelt beschenkt.

In einer gesunden Umgebung wohnen und aufwachsen ist Ihnen und Ihrer Familie hier garantiert!

Der Eingangsbereich ist mit robusten und langlebigen Terracotta-Fliesen und einem äusserst grosszügigen und zweckvollen Grundriss ausgestattet.

Eine schmale, nicht mehr zeitgemässe Einbauküche mit Zugang zu einer heimeligen Stube mit eindrücklichem und wärmespendendem Cheminée und 2 weitere kleine Zimmer, mit einer Deckenhöhe von ca. 1.80m, runden das Wohnkonzept im Erdgeschoss ab. Dank der optimalen südlichen Hausausrichtung und den umfangreichen Fensterfronten sind alle Räume hell und freundlich. Verschiedenste Boden-Belagsmaterialien sind auf dieser Etage vorzufinden und müssen aufgrund jahrelanger Hundehaltung erneuert werden.

Eine Treppe führt Sie von der Küche aus in das obere Wohngeschoss, welches Sie über einen Vorplatz in Empfang nimmt. Hier finden Sie Platz, um seltene Möbelstücke oder Ihre Lieblingsdekorationen aufzustellen. Von diesem Flur aus gelangen Sie in ein geräumiges Schlafzimmer, in welchem sich die optimale Belichtung fortzieht. Ein im Jahr 1985 modernisiertes Badezimmer ist auch von dieser Diele aus erreichbar und bietet Ihnen nebst einem luftigen Platzangebot auch eine Badewanne, eine Dusche, ein grosses Lavabo mit Abstellfläche, ein WC, sowie ein weiteres Lavabo zur Verfügung. Ebenfalls über diesen Flur gelangen Sie in einen schmalen, unausgebauten Teil des Dachstockes, in welchem Sie Ihre eigenen kreativen Ideen realisieren können.

Reicht Ihnen dieses Platzangebot noch nicht, bietet Ihnen diese besondere Immobilie eine ausbaubare Scheune mit ca. 150 m<sup>2</sup> Erweiterungspotential. Aus dem vorhandenen Balkengerüst können Sie sich hier einen individuellen und den eigenen Wünschen entsprechenden Wohnraum mit wärmenden Holzdetails gestalten - Hier können Sie ganz nach Ihrem Gusto leben und zur Ruhe kommen.

Eichberg ist eine kleine aber feine Wohngemeinde, geprägt von freundlichen und schmucken Einfamilienhäusern, welche sich ihren Charakter bewahrt hat und in der sich die Einwohnerinnen und Einwohner gegenseitig kennen. An einem gut ausgebauten Strassennetz und einem leistungsfähigen Busbetrieb zu den Nachbargemeinden fehlt es ebenso wenig, wie an zahlreichen Spielplätzen und Grillstellen, welche in der Freizeit zum Verweilen einladen. Im Sommer locken zudem das Freibad Oberriet, der Baggersee Kriessern sowie die Kristallhöhle Kobelwald zu einem erlebnisreichen Tag und sorgen für strahlende Kinderaugen.

Die beiden Primarschulgemeinden Eichberg und Hinterforst ermöglichen kurze Schulwege und schaffen den Raum für individuelle und gemeinsame Entwicklung unterschiedlichster Fähigkeiten sowie für eine breite Wissensvermittlung. Für Alltagsbesorgungen erreichen Sie in ca. 7 Min. Fahrzeit Altstätten, wo es weder an Grossverteilern, Vereinen, Restaurants und Ärzten, noch an einer sehr lebendigen Altstadt fehlt.

Wer es lieber noch umfangreicher möchte, der kann nach einer knappen halben Stunde Autofahrt in der schönen Kantonshauptstadt flanieren, Käffälä und einkaufen gehen.

Nicht nur für Familien, sondern auch für Investoren ist dieses beachtenswerte Objekt äusserst interessant. Attraktive Mietzinseinnahmen generieren, oder als wertschöpfende Anlage nutzen - So oder so ein sehr rentables Objekt an bester Lage.

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.









Geräumiger Eingangsbereich - Hier finden Sie genug Platzangebot für eine Familien-Garderobe



Geräumiger Eingangsbereich mit Blick Richtung Haupteingangstüre





Schmale und langgezogene Küche mit altem Ofenbestand



Schmale und langgezogene Küche mit Sicht Richtung Eingangsbereich



Eine schmale Holzterre führt von der Küche aus in die 1. Etage





Erstes Zimmer im Erdgeschoss - Hier finden Sie einen unvergleichlich schönen Ofen



Zimmer Nr. 1 mit Blick Richtung Küche



Hier lassen sich in Zukunft Kirschsteinkissen wärmen und genießen





Eine wahre Rarität - Der traumhaft schöne Ofen mit zahlreichen Details und Finessen



Ein kleineres, geschlossenes Zimmer - Deckenhöhen liegen hier bei ca. 1.80m

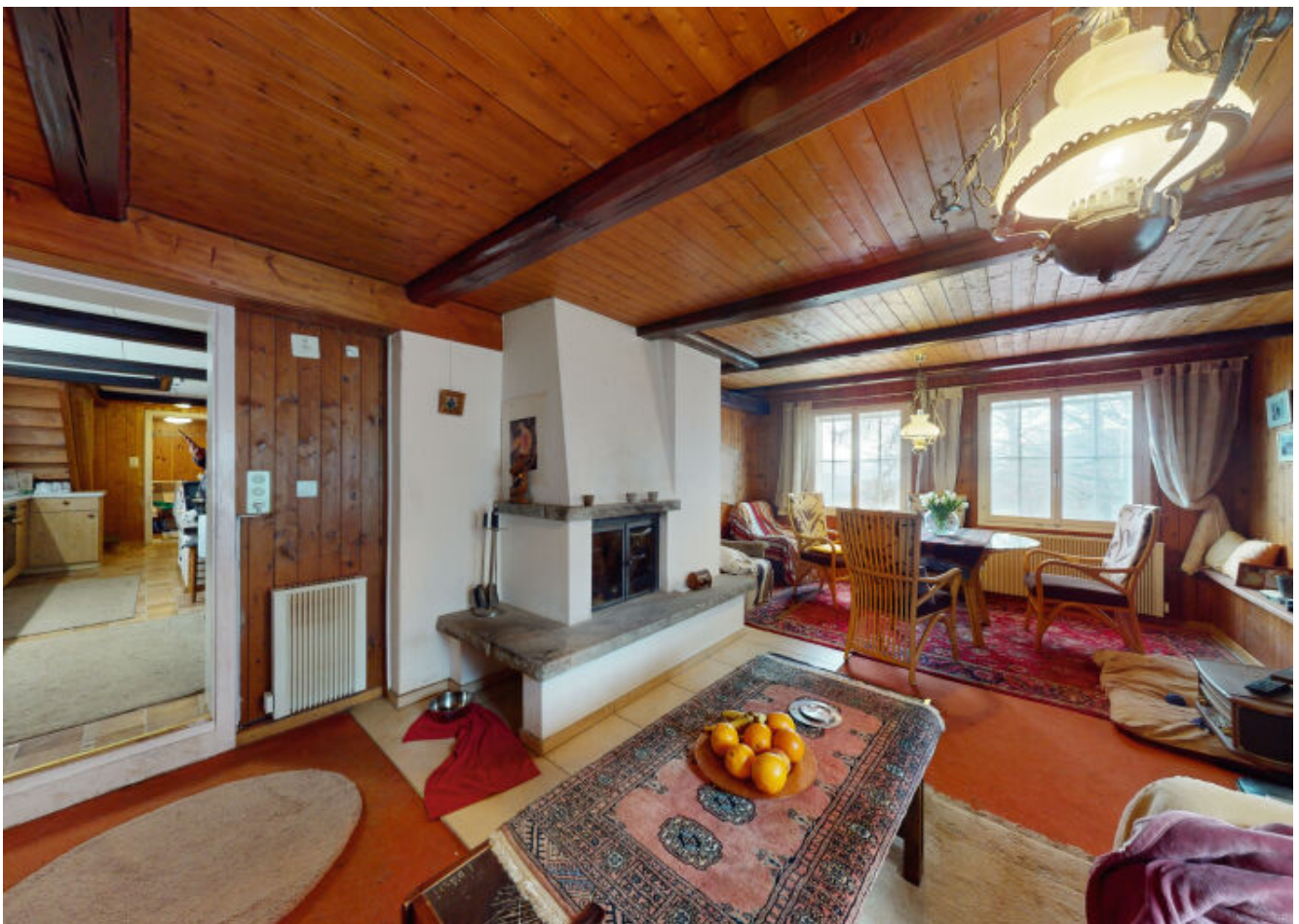


Ein kleineres, geschlossenes Zimmer - Deckenhöhen liegen hier bei ca. 1.80m





Der behagliche Wohnbereich - Dank Cheminée genießen Sie hier eine lauschige Atmosphäre



Der behagliche Wohnbereich mit Sicht zur Kochzone





Der behagliche Wohn-Essbereich



Der behagliche Wohn-Essbereich



Dank den vielen Fensterfronten blühen hier auch Ihre Blumenkreationen





Hier können Sie an kalten Tagen abschalten und geniessen - Das aussergewöhnliche Cheminée





Zimmer im 1.Obergeschoss mit genug Platzangebot für eine umfangreiche Schlafzimmer-Ausstattung



Zimmer im 1.Obergeschoss mit genug Platzangebot für eine umfangreiche Schlafzimmer-Ausstattung





Das Badezimmer überzeugt Dank einem zusätzlichen Dachfenster für ein luftiges und freundliches Ambiente



Badewanne, grosses Lavabo und zusätzliche Dusche



Badezimmer mit Blick Richtung Toilette und sep. Lavabo





Das Appenzeller-Höckli inmitten schönster Natur



Ein durchmischter Baumbestand bietet optimalen Sichtschutz





Ein Wanderweg grenzt an den nordöstlichen Grundstückabschnitt



Das weitläufige Grundstück über 2330m<sup>2</sup> auf einen Blick (Nr. 676)





An klaren Tagen verwöhnt Sie hier eine einmalige Aussicht in die umliegende Bergwelt



Ein grosszügiges Parkangebot mit einem Unterstand





Nordansicht der Immobilie



Ein funktionstüchtiger Brunnen erleichtert das Bewässern des Gartens



Der westliche Teil der Parzelle mit altem Baumbestand





Hier können Sie für sich und Liebsten ein wahres Wohnparadies verwirklichen!



# Grundriss Erdgeschoss (schematisch)





# Grundriss 1. Obergeschoss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Haus	Bauernhaus
Strasse	Hans Saxerstrasse 60
PLZ und Ort	9453 Eichberg SG
Baujahr	1899
Verfügbar ab	Gemäss Absprache
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Gäste-WC	Nein
Gebäudefläche	ca. 235 m <sup>2</sup> (ink. Scheunenanteil)
Grundstückfläche	2330 m <sup>2</sup>

## HEIZUNG

Heizungsart	Gas
Befeuerung	Radiatoren
Kachelofen	1
Cheminée	1

## AUSSTATTUNG

Keller	Ja
Gartensitzplatz	Ja
Balkon	Nein
Parkplatz	3-4

## PREIS

Kaufpreis	1'000'000 CHF
-----------	---------------

**Kein schützenswertes Objekt**

## Nebenkosten

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 625 CHF pro Monat und beinhalten u.a.:

- Heizkosten
- Versicherungen
- allg. Strom- und Wasserverbrauch

## Highlights

- Historische Bauelemente
- Grosse Baulandreserve
- Naherholungsgebiet direkt vor der Tür
- Hohes Ausbaupotential
- Projektmöglichkeiten vorhanden
- Investitionspotential vorhanden
- Unvergleichliche Weitsicht





## Willkommen in Eichberg

Eichberg liegt im St.Galler Rheintal, zwischen Oberriet und Altstätten, am Fusse des hohen Hirschbergs. Die Gemeinde setzt sich aus den Dörfern Eichberg und Hinterforst zusammen. Hinterforst gehört teilweise zur Gemeinde Eichberg und teilweise zur Stadt Altstätten. Ein eigentlicher Dorfkern besteht nicht, sondern es herrscht eine ausgeprägte Streubauweise mit den Schwerpunkten Au, Oberau, Dorf, Hölzlisberg und Hinterforst.

Auf 5.438 km<sup>2</sup> Land erstreckt sich das Gemeindegebiet.

Der niedrigste Punkt der Gemeinde liegt in der Ebene auf 435 Meter über Meer inmitten von fruchtbarem, landwirtschaftlich gut nutzbarem Land. Der flächenmässig grössere Teil liegt am Süd-Ost-Hang mit dem höchsten Punkt auf 909 Meter über Meer. Das Rebgelände am Hohen Kapf, dem Wahrzeichen von Eichberg, umfasst rund 5 Hektaren.

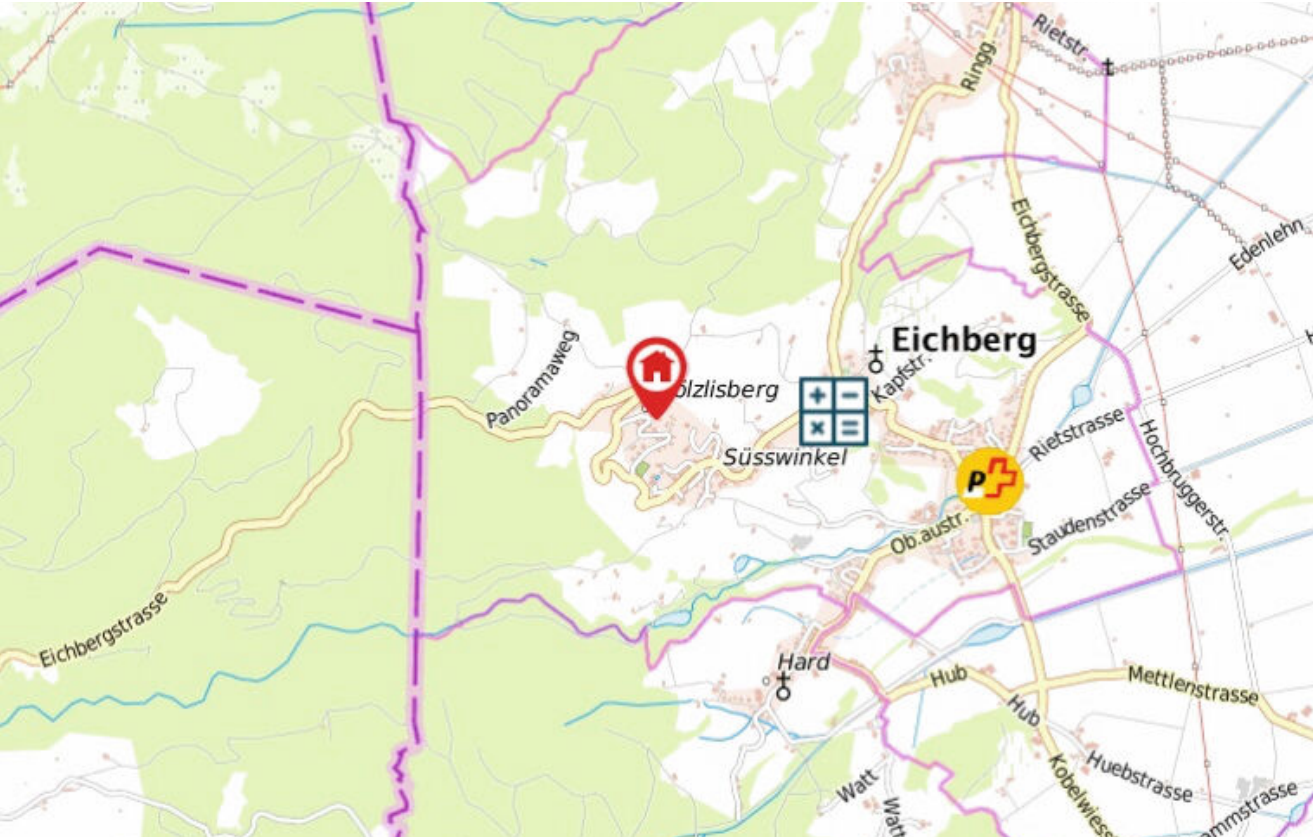
Eichberg ist eine kleine aber feine Wohngemeinde, welche sich ihren ländlichen Charakter bewahrt hat und in der sich die Einwohnerinnen und Einwohner gegenseitig kennen. Das Dorf ist geprägt von freundlichen und schmucken Einfamilienhäusern in einer ländlichen Landschaft, sei es in der Ebene oder auf leichter Anhöhe. Landschaftlich gesehen ist Eichberg ein Ort, an dem man gerne die Seele baumeln lässt.

Mehr als ein Drittel der Gesamtfläche ist Wald und die Land- bzw. Forstwirtschaft ist noch immer ein bedeutender Wirtschaftszweig.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Naturschönheiten und Erholungsgebiete. Die Gemeinde verfügt zudem über ein gut ausgebautes Strassennetz und einen leistungsfähigen Busbetrieb zu den Nachbargemeinden.



# Mikrolage Eichberg



Primarschule in Fussdistanz



Einkaufsmöglichkeit 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.