



Stattliches Wohn-und Gewerbehaus

Speicherstrasse 44, 9043 Trogen



Stattliches Wohn-und Gewerbehaus mit vielen Möglichkeiten

Speicherstrasse 44, 9043 Trogen

Hoch über der Nebelgrenze, wo Sie ca. 2950 Sonnenstunden pro Jahr geniessen können, thront dieses imponierende und stattliche Appenzellerhaus an der Speicherstrasse 44, im wunderschönen und ländlichen Trogen.

Das auf 903 m. ü. M. gelegene Dorf liegt idyllisch am Fusse des Gäbris, inmitten der einzigartigen Appenzeller Hügellandschaft. Der aus einer Mischung aus Urbanität und Dörflichkeit geprägte Ort gehört wohl zu den eindrucklichsten Dörfern im Appenzellerland, bietet Ihnen und Ihren Liebsten ein entschleunigendes Leben abseits des alltäglichen Trubels und sorgt zugleich für jeglichen städtischen Komfort.

In nur 25 Minuten bringt Sie die Appenzeller-Bahn ins Zentrum von St. Gallen, mit dem Auto sind es lediglich 12 Fahrminuten und auch die Autobahnanschlüsse Richtung Zürich/Chur sind in kürzester Zeit zu erreichen.

Hier können Sie leben, auftanken und das regenerierende Landleben geniessen, wo andere Ferien machen und Ballast abwerfen, oder in ein interessantes Renditeobjekt investieren und Ihr Kapital längerfristig gewinnbringend anlegen.

Im Erdgeschoss dieser Wohn-und Gewerbeliegenschaft gelangen Sie in eine freundliche und gesellige Gaststube mit ca. 25 Sitzplätzen.

Ein spezieller, mit einem Alpabzug versehener Kachelofen trägt das Alter des Hauses aus dem Jahr 1790 mit sich, ziert das Lokal und bringt an kalten Tagen eine wohlige Atmosphäre in die Räumlichkeiten.

Eine überschaubare und spartanisch ausgestattete Gastküche vervollständigt das Angebot des ehemaligen Restaurants Sonne - Hier können Sie Ihre Träume eines eigenen Gastrobetriebes im Handumdrehen wahr werden lassen.

Ob Bar, Bistro, Café oder BnB, je nach visuellen Bedürfnissen können Sie hier schon nach kleineren Renovationsarbeiten und Umgestaltungen wirken und sich ausleben.

Ebenfalls im Erdgeschoss ist eine aktuell vermietete und heimelige 3.5 Zimmer Wohnung mit einem freundlichen und sehr hellen Raumkonzept eingegliedert. Hier zieht der warme Wohnbereich dank den holzigen Details alle Blicke auf sich. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in den oberen Bereich dieser schmucken Wohneinheit, wo Sie nebst einem überschaubaren Badezimmer zwei weitere Zimmer, sowie einen praktischen Vorraum vorfinden.

Eine Etage höher finden Sie eine weitere, grossgeschnittene und offene 3 Zimmer Wohnung, wo zwei Zimmer und das Bad aufgrund des freien Wohndesigns vom Treppenhaus aus zugänglich sind. Hier können Sie Ihre Ideen, Wünsche und Vorhaben in einem Umbau einfließen lassen und so ein intimes und vertrauliches Zuhause für sich oder zur Fremdvermietung realisieren.

Über ein klassisches und altherwürdiges Treppenhaus mit traditionellen WCs auf den Zwischengeschossen gelangen Sie ins zweite Obergeschoss, wo zwei kleine und feine Wohnungen ihren rustikalen Charme versprühen.

Die südöstliche Wohneinheit besticht trotz einem geringen Ausbaustandart mit einem hellen und luftigen Raumambiente und bietet genügend Platzangebot für eine Wohnküche mit kombinierter Stube und verfügt zudem über einen gesonderten Schlafbereich. Dieser Wohnkomplex ist mit einer Dusche und einem Lavabo ausgestattet, die Toilette jedoch ist extern im Treppenhaus untergebracht.

Eine zweite, teilmöblierte 1.5 Zimmer Unterkunft befindet sich ebenfalls in diesem Geschoss und ist wie gemacht für Menschen, welche eine minimalistische und einfache Lebensweise dem Überfluss vorziehen.

Eine einfache Küchenzeile, ein Wohnzimmer und eine Nasszelle mit Dusche, Waschtisch und WC runden hier das Angebot an Innenausstattung ab. Zudem werden Sie in dieser Wohnung mit einer einmaligen Weitsicht über die Hügellandschaft belohnt.

Erstellt wurde die Liegenschaft im Sockelgeschoss in einer massiven Natursteinbauweise, welche in den restlichen Geschossen in eine traditionelle Holzkonstruktion übergeht.

Die vier unabhängig voneinander nutzbaren Wohneinheiten machen vielseitige Wohn- und Arbeitsmodelle möglich, wurden stets unterhalten und liebevoll gepflegt, sind für heutige Wohnraumanordnungen und Ausbaustandarts jedoch eher bescheiden dimensioniert.

Hier haben Sie genug Spiel und Raum, um Ihre eigenen Bedürfnisse und Vorstellungen zu verwirklichen.

Zusätzlich sorgt ein grossflächiger, geteilter Platz, welcher das Gebäude umsäumt, für ca 12 Parkmöglichkeiten und somit ausreichend Möglichkeiten für Anwohner, Gäste und Besucher.

Hört sich das für Sie interessant an? Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Besichtigungstermin und prüfen das Objekt vor Ort.

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



Zapfen Sie hier schon in Kürze Ihr eigenes Bier an?



Ein erster Einblick in das gastliche Lokal



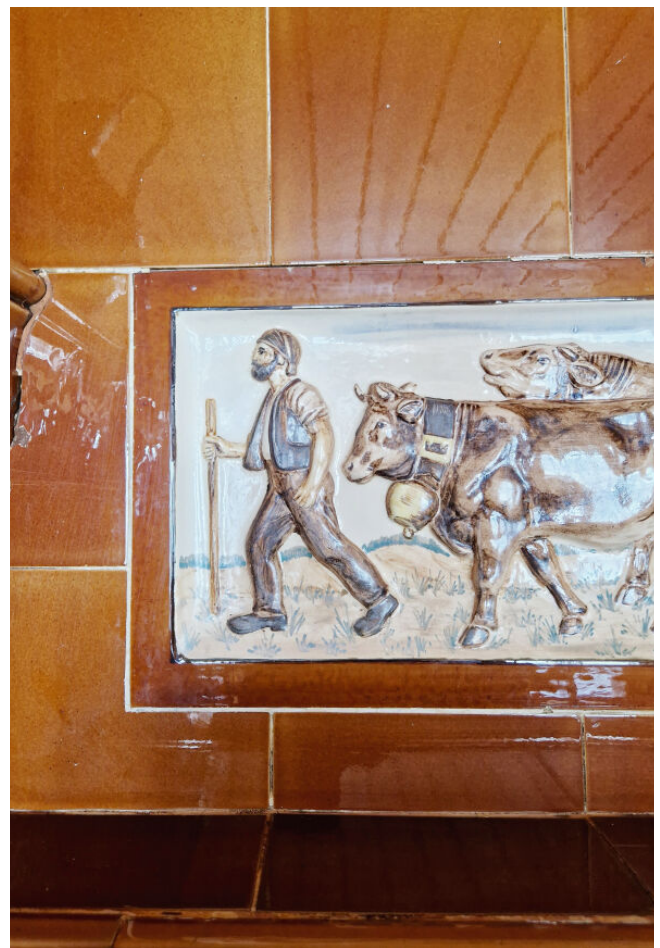
Die langgezogene Gaststube mit ca. 25 Sitzmöglichkeiten



Der alte Kachelofen versprüht Wärme und Charme



Der Wärmespender ist mit traditionellen Ofenkacheln.....



...und einem einzigartigen Appenzeller-Sujet versehen



Die überschaubare Gastküche ist spartanisch ausgestattet...



...jedoch vollumfänglich funktionstüchtig



Ein grossflächiger Vorraum mit nützlichen Einbauschränken



Der freundliche Vorplatz mit Sicht zur 3.5 Zimmer Einlegerwohnung



Die 3.5 Zimmer Wohnung im EG empfängt Sie mit einem hellen Kochbereich, welcher ebenfalls zum dinnieren Platz bietet



Die Küchenzeile erstrahlt dank zwei Lichtquellen in einem hellen Ambiente



Der offene und freundliche Wohnbereich überzeugt ebenfalls mit einem lichterfüllten Konzept...



...und heimeligen Sichtbalken



Der Schlafraum bietet Platz für eine gängige Einrichtung



Das Schlafzimmer mit Blick Richtung Vorraum



Hier finden Sie zusätzlichen Stauraum, oder können nach Lust und Laune einrichten



Der offen stehende Raum mit fließendem Übergang zum Schlafbereich, einem weiteren Zimmer und einem schlichten Bad



Ein erstes Durchgangszimmer mit minimalistischer Kochzeile in der Wirtenwohnung im 1. OG



Ein erstes Zimmer in der Wirtenwohnung im 1.OG mit Sicht zur Kochzeile und zum Treppenhaus



Vom Durchgangszimmer gelangen Sie in ein weiteres, heimeliges Zimmer



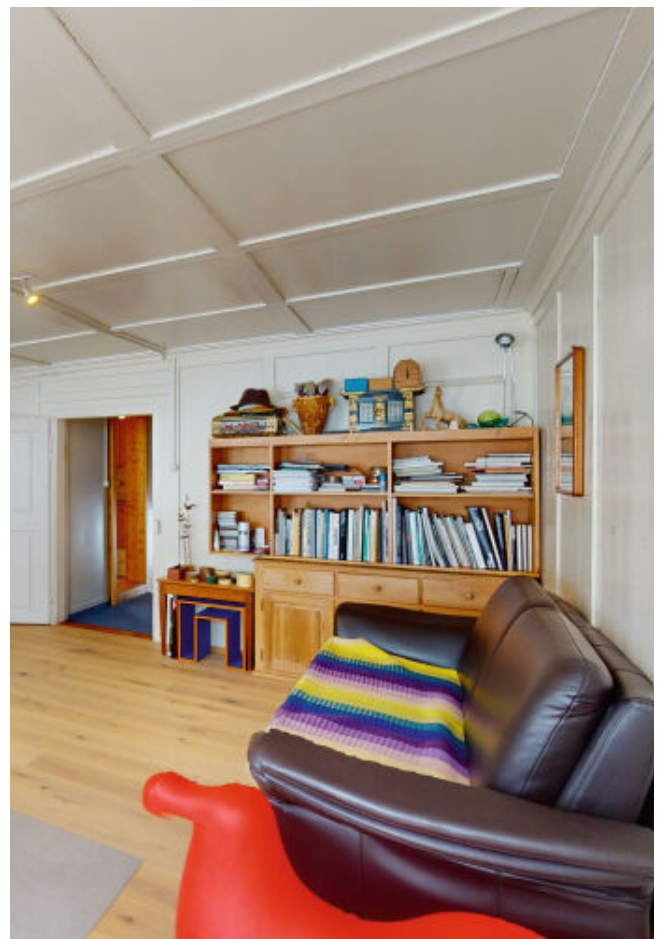
Ansicht zum Durchgangszimmer



Ein nächstes, von Tageslicht erhelltes Zimmer



Hier finden Sie genug Platz für kreatives Tun...



...und zusätzlichen Stauraum



Das zugehörige Badezimmer mit praktischem Waschtisch, einer Toilette und einer Badewanne



Die Nasszelle ist ebenfalls vom Treppenhaus aus zugänglich



Die gemütliche 2.5 Zimmer Wohnung im 2. OG



Hier wird Kochen, Essen und Wohnen in einem Raum vereint



Ein separates, wohliges Schlafzimmer sorgt für die nötige Intimsphäre



Die Nasszelle verfügt über Dusche und Lavabo mit Unterschrank...



und grenzt direkt an den offenen Wohn-Essbereich



Eine funktionale Kochzeile macht die Küche in der 1.5 Zimmer Wohnung im 2. OG aus...



...und ist gleichzeitig Verbindungsglied zwischen Bad-und Wohnbereich



Der möblierte Wohn-Schlafbereich erscheint ebenfalls in einem warmen Ambiente



Die Nasszelle ist mit einem WC, einer Duschkabine...



und einem Waschbecken mit grosszügigem Waschtisch ausgestattet



Das eindrucksvolle Appenzellerhaus von oben



Die Liegenschaft mit Blick Richtung Appenzeller Hügellandschaft



Die nordwestliche Fassade



Das komplette Grundstück aus der Vogelperspektive

Grundriss Erdgeschoss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss 1. Obergeschoss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss 2. Obergeschoss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Haus	Wohnliegenschaft mit Lokal
Strasse	Speicherstrasse 44
PLZ und Ort	9043 Trogen
Baujahr	1790
Verfügbar ab	Gemäss Absprache
Anzahl Zimmer	1.5 Zimmerwohnung 3 Zimmer Wirte-Wohnung 2.5 Zimmerwohnung 3.5 Zimmerwohnung
Anzahl Badezimmer	4
Anzahl WC	3
Wohn- und Nutzfläche	ca. 314 m ²
Grundstückfläche	677 m ²
Kubatur	1'420 m ³

HEIZUNG

Heizungsart	Öl
Befeuerung	Radiatoren

AUSSTATTUNG

Keller	Ja
Parkplatz	ca. 12

PREIS

Verkaufsrichtpreis	795'000 CHF
--------------------	--------------------

Hypothek / Finanzierung

Für ein attraktives Angebot empfehlen wir in diesem Fall die UBS in Herisau.

UBS Herisau
Obstmarkt 1
9100 Herisau
Tel: 071 354 60 41
Mail: dominique.oberlaender@ubs.com

Highlights

- Familienfreundliche Umgebung
- Nähe Schulen und Alltagsbesorgungen
- Ideales Investitionsobjekt
- Grandiose Aussicht über die Appenzeller Landschaft
- Ca. 12 Parkmöglichkeiten
- Platz für eigene Ausbauwünsche
- Traditionelle Appenzeller-Elemente
- Diverse Nutzungsmöglichkeiten

Hypothek

Saronhypothek



Willkommen in Trogen

Fast 2'000 Menschen leben heute in der 10 km² grossen und 903 m über Meer gelegenen Gemeinde am Fuss des Gäbris. Nach der Verlagerung des Verwaltungszentrums ab dem 19. Jahrhundert nach Herisau ist Trogen heute noch Sitz der Gerichts- und Polizeibehörden. Damit hat Trogen die meisten Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor anzubieten, aber auch zahlreiche Gewerbebetriebe sind in Trogen vertreten. Die Weiler sind noch stark landwirtschaftlich geprägt. Und dank den Ladengeschäften und der Post kann die Bevölkerung den täglichen Lebensbedarf in der eigenen Gemeinde decken. Weit über die Kantons- und Landesgrenzen hinaus bekannt geworden ist Trogen durch das Kinderdorf Pestalozzi, das auf Initiative von Walter Robert Corti Mitte der 40er-Jahre erbaut wurde.

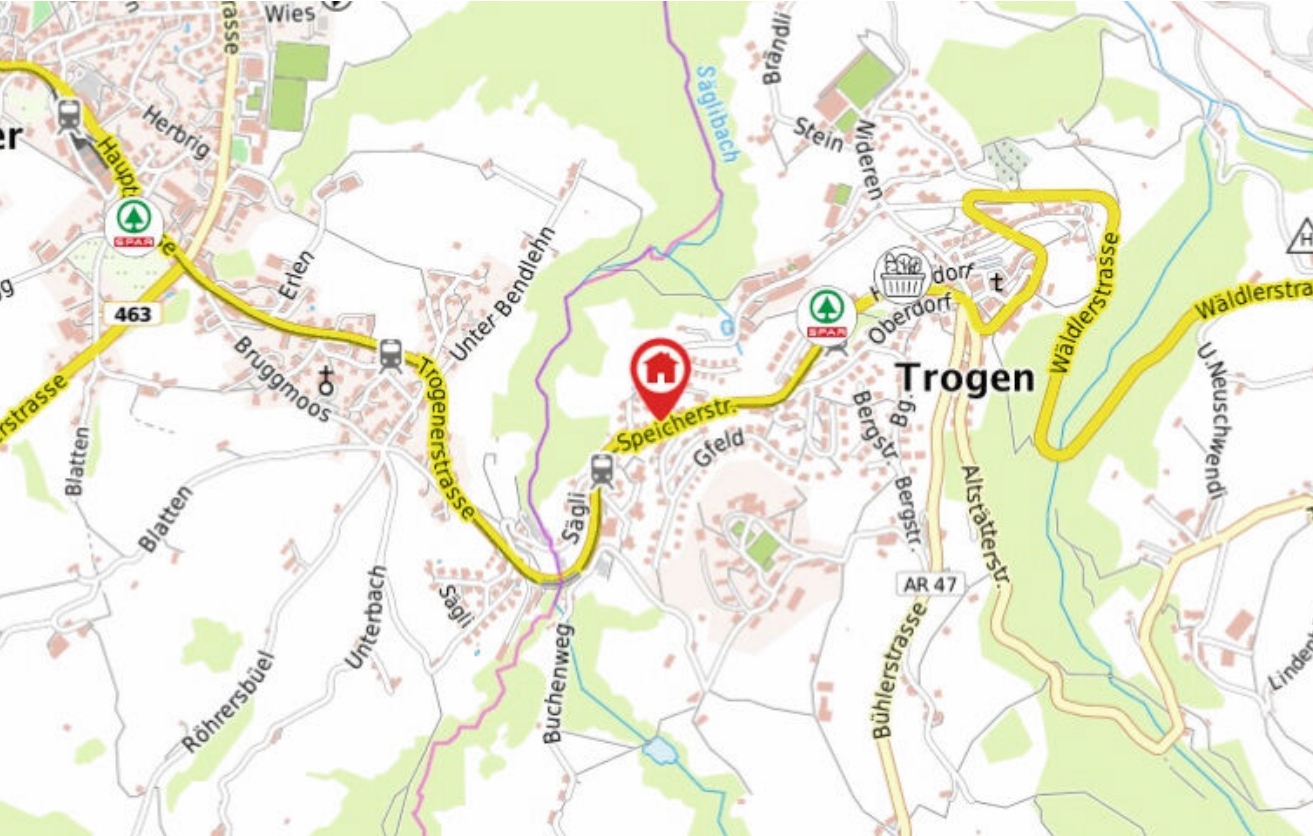
Trogen lebt - hier erleben Sie Kultur!

Wer in Trogen wohnt, fühlt historische Vergangenheit und kulturelle Gegenwart. Erstmals wurde das Dorf 1168 als "de Trugin" - was eine Häuseransammlung bei den Trögen (Brunnen) meint - erwähnt. Schon das älteste bekannte Siegel von 1401 zeigt einen aufrecht in einem Trog stehenden Bären. Im 13. und 14. Jahrhundert umfasste das Amt Trogen unter der Herrschaft des Klosters St. Gallen das ganze Gebiet rund um den Gäbris. 1381 erwarb Abt Kuno die Reichsvogtei über die Ämter am Alpstein. Sein rigoroses Regime war Anlass zu den Befreiungskriegen, 1403 bei Vögelinsegg und 1405 am Stoss, das Land Appenzell entstand. Die Rhode Trogen war die grösste, sie umfasste das ganze Vorderland bis Walzenhausen. Als es 1597 durch die Lehre Zwinglis zur Landteilung kommt, wurde das Dorf an der ersten Landsgemeinde zum Hauptort des Kantons Appenzell Ausserrhoden. Stock und Galgen kamen nach Trogen; der Richtplatz befand sich westlich von Trogen im heutigen Ortsteil Gfeld. Die letzte Hinrichtung fand 1862 statt. Die reichen Textilhandelsfamilien Zellweger prägen im 18. und 19. Jahrhundert das wirtschaftliche, politische und kulturelle Leben des Dorfes. Auf internationalen Märkten durch Leinen- und Baumwollhandel reich geworden liessen sie die Paläste rund um den Landsgemeindeplatz bauen und gründeten 1821 die Kantonsschule. Auch heute ist Trogen stark kulturell geprägt und zeigt ein weltoffenes Gesicht.

Mikrolage Trogen



Sämtliche Schulen im Dorf



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.