

Kernsanierte 4.5-Zimmer-Zweitwohnung mit unverbaubarer Panoramasisht auf den Walensee und Churfürsten, zum verkaufen!

Lehrütistrasse 8 · 8882 Unterterzen SG

PROPERTY POINT



Kaufpreis: CHF 890'000.-

Unterterzen /Quarten – Wohnen wo andere Urlaub machen

Die Gemeinde Unterterzen liegt im Kanton St. Gallen und besticht durch ihre idyllische Lage direkt am Walensee. Die Ortschaft bietet eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung, ideal für Familien und Naturliebhaber. Durch die gute Erreichbarkeit mit dem Auto sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln eignet sich der Ort sowohl als fester Wohnsitz als auch als Feriendomizil. (jeder halbe Stunde ein direkter Zug von Zürich HB)

Einkaufsmöglichkeiten

In Unterterzen selbst gibt es einige kleinere Geschäfte sowie Supermärkte für den täglichen Bedarf. Für umfangreichere Einkäufe bieten sich die nächstgelegenen Städte Walenstadt und Sargans an, die eine größere Auswahl an Geschäften und Einkaufszentren haben.

Schulen

In und um Unterterzen gibt es mehrere Bildungseinrichtungen. Die Primarschule Unterterzen bietet Unterricht für die jüngeren Schüler. Für weiterführende Schulen können die Nachbargemeinden Walenstadt und Sargans besucht werden, wo Gymnasien und Sekundarschulen vorhanden sind.

Postfilialen

In Unterterzen gibt es eine Postfiliale, die grundlegende Dienstleistungen anbietet. Zusätzliche Postdienstleistungen können in Walenstadt und Sargans in Anspruch genommen werden.

Banken

In Unterterzen gibt es keine grossen Bankfilialen, aber kleinere Banken oder Geldautomaten sind vorhanden. Größere Bankfilialen finden sich in den Nachbargemeinden Walenstadt und Sargans.

Ärzte

In Unterterzen gibt es allgemeinmedizinische Praxen, die medizinische Grundversorgung bieten. Für spezialisierte medizinische Dienstleistungen stehen Ärzte und Fachkliniken in den umliegenden Städten zur Verfügung.

ermöglichen eine schnelle Anbindung an die größeren Städte der Region.

Restaurants

Die gastronomische Szene in Unterterzen bietet einige gemütliche Restaurants und Cafés, die regionale und internationale Küche servieren. Für eine größere Auswahl an Restaurants lohnt sich ein Besuch in Walenstadt oder Sargans.

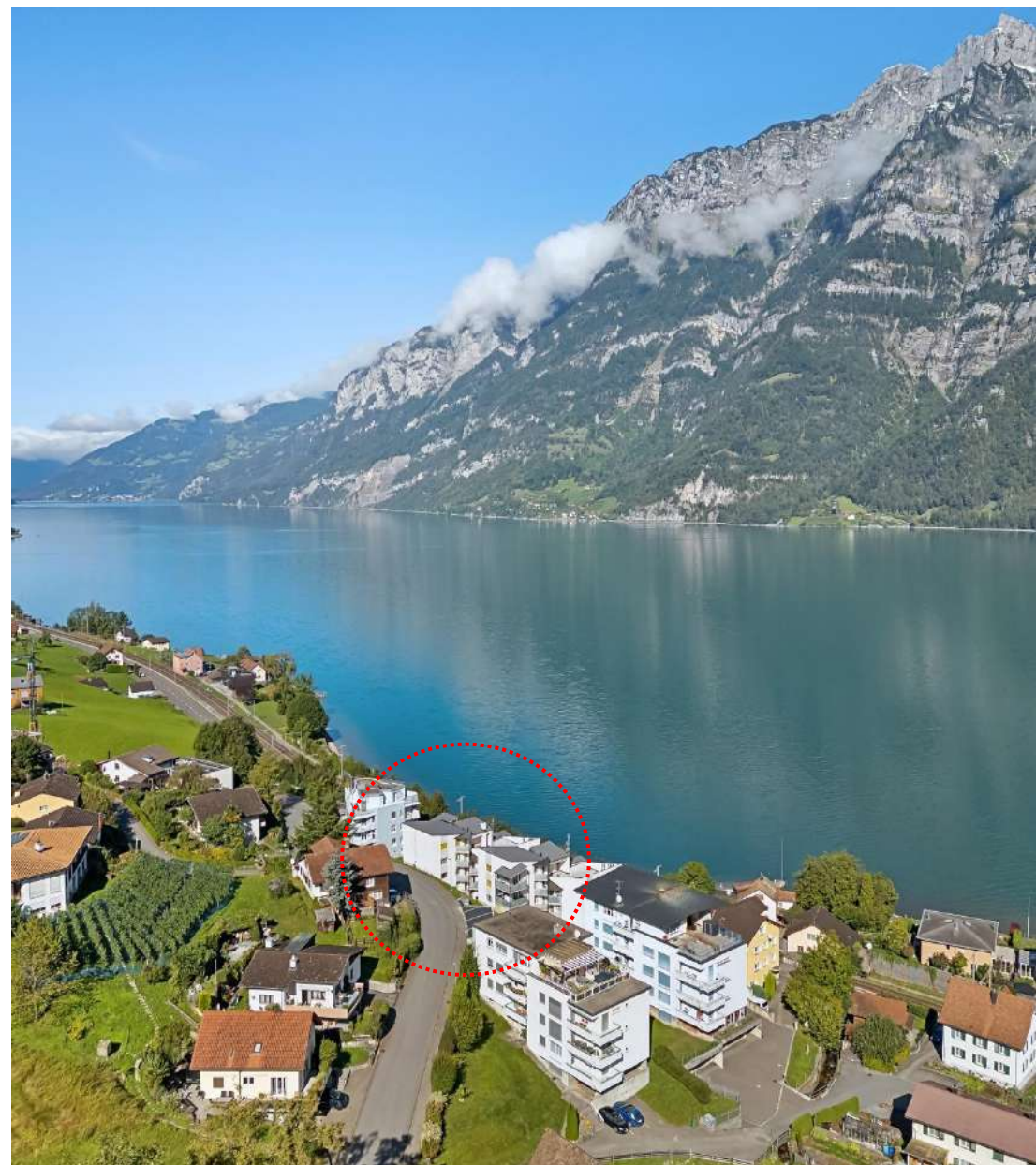
Freizeit, Natur & Erholung – das ganze Jahr über Walensee:

Ein klarer Bergsee mit zahlreichen Badeplätzen, Wanderwegen und Segelmöglichkeiten. Die Promenaden entlang des Ufers laden zum Verweilen und Entspannen ein.

Flumserberg:

In unmittelbarer Nähe (300 Meter Luftlinie) befindet sich eine Seilbahn, welche in das beliebte Ski- und Wandergebiet Flumserberg hinaufbefördert.

Im Winter erwarten Sie gut präparierte Skipisten, Langlaufloipen, Rodelstrecken und moderne Bergbahnen. Im Sommer bieten sich zahlreiche Wander- und Mountainbiketouren mit traumhaften Ausblicken auf den Walensee und die umliegenden Alpen an.



MIKRO & MAKROLAGE



Umgebung	Distanz	zu Fuss	mit Auto
ÖV	350 m	10 min	1 min
Bahnhof	400 m	5 min	1 min
Einkaufen	250 m	7 min	1 min
Schulen	1700 m	20 min	5 min

Umgebung	Distanz	Auto	Zug /Bus
Walenstadt	6.8km	10 min	4 min
Sargans	19 km	16 min	14 min
Zürich	75 km	54 min	56 min
Chur	46 km	38 Min	36 min

OBJEKTDATEN

Adresse	Lehrütistrasse Nr.8 8882 Unterterzen
Wohnung	4.5 Zimmer Wohnung
Objekt	Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten
Parkmöglichkeiten	2 Parkmöglichkeiten (1 Garage und ein Aussenplatz)
Baujahr	1983
Wohnfläche	96m2
Total Kubatur	2'895 m3
Gebäudefläche	506m2
Gesamtfläche	2'450m2
Gartenanlage	1'157m2
Wald	202m2
Grundbuchamt	Liegenschaft Nr.2056
Grundstücknummer	S10077
Altlasten	Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. (siehe Dienstbarkeiten GB)
Zustand	Die Liegenschaft ist saniert. Fassade, Dächer wurden in Standgesetzt. Die Heizung wurde im 2022 erneuert und die Wohnungen wurden im 2026 kernsaniert.
Renovationen	die Liegenschaft wurde zuletzt im Jahr 2024 und im 2026 kernsaniert
Mauerwerk	gemauerte Backsteine
Decken	Betondecken
Dach	Flach und teil Satteldach
Fassade	Verputz
Fenster	Kunststoff 3 Fachverglast inkl Schallschutz
Heizung	Öl (im Jahr 2022 wurde erneuert)
Aufzug	keine
Warmwasseraufbereiter	Zentral
Bodenbeläge	Parquet / Badezimmer Keramikplatten
Sanitäranlagen	2Nasszellen (Bad/WC)

Kernsanierte 4.5-Zimmer-Zweitwohnung mit unverbaubarer Panoramasisht auf den Walensee & die Churfürsten Wohnen, wo andere Ferien machen

Am Fusse des Flumserbergs erwartet Sie diese hochwertig kernsanierte 4.5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit traumhafter, unverbaubarer Aussicht auf den Walensee und die Churfürsten.

Die Wohnung kann flexibel auch als Zweitwohnsitz genutzt werden und vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Bauqualität und eine seltene Aussichtslage in perfekter Harmonie.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre grosszügige Raumaufteilung, hohe Decken, lichtdurchflutete Räume und den modernen Innenausbau.

Hochwertige Kernsanierung – praktisch alles erneuert

Die Wohnung wurde umfassend und mit grosser Sorgfalt kernsaniert. Sämtliche wesentlichen Installationen und Leitungen wurden erneuert.

Durchgeführte Sanierungen:

Komplette Erneuerung sämtlicher Wasser-, Abwasser- und Kanalisationsleitungen

Neue moderne Bodenheizung mit Schalldämmung statt Radiatoren

Digitale Smart-Home-Steuerung der Heizung – bequem per Funk oder aus der Ferne steuerbar

Zwei vollständig kernsanierte Badezimmer mit modernen Badmöbeln, hochwertigen Armaturen, Duschtrennwänden aus Glas, eleganten Duschrinnen sowie Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Tumbler

Sämtliche elektrischen Leitungen, Steckdosen und Schalter erneuert

Neuer Elektroverteiler inkl. FI-Schutzschalter (SINA-Nachweis vorhanden)

Vorbereitung für Glasfaseranschluss

Hochwertige Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen

Moderne Keramikplatten in den Nasszellen

Neue elektrische Fensterrollläden für zusätzlichen Komfort

3-fach-verglaste Schallschutzfenster inkl. Katzentüren

Balkone mit Keramikplatten und wettergeschützten Steckdosen ausgestattet



Hochwertige Design-Küche

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die komplett neue, moderne grifflose Küche in hochwertiger Ausführung.

Ausgestattet mit:

hochwertigen MDF-Fronten

Softtouch-BLUM-Beschlägen

hochwertigen BLUM-Schubladensystemen

modernen Electrolux-Geräten

eleganter Keramik-Abdeckplatte inklusive Keramik-Rückwand

Die Küche verbindet modernes Design mit hoher Funktionalität und bietet eine stilvolle, langlebige und pflegeleichte Lösung für den Alltag.

Offenes Wohngefühl mit Panorama-Aussicht

Das Herzstück der Wohnung bildet der grosszügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zu den beiden Balkonen.

Hier geniessen Sie:

optimale Besonnung

viel Privatsphäre

und eine einmalige Aussicht auf See und Berge

Die moderne Küche verbindet Design und Funktionalität und bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Abende oder gesellige Momente mit Familie und Freunden. Raumangebot

Die Wohnung verfügt über:

ein Schlafzimmer

ein weiteres Zimmer als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer

grosszügigen Wohn- und Essbereich

offene Küche

zwei moderne Badezimmer

zwei Balkone

Balkone

Hauptbalkon: ca. 11.5 m²

Zweiter Balkon: ca. 3 m²

Zusätzlich gehören zur Wohnung:

Kellerraum mit ca. 6.5 m²

Garage

zusätzlicher Aussenparkplatz



Gebäude & Überbauung

Die Überbauung aus dem Jahr 1982 wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Zusätzlich wurden in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Erneuerungen und Modernisierungen am Gebäude vorgenommen.
Dies schafft langfristige Werthaltigkeit und zusätzliche Sicherheit für die neuen Eigentümer.
Attraktive Finanzierungsmöglichkeit

Kaufrichtpreis: CHF 890'000.–

Die Wohnung kann bereits mit überschaubarem Eigenkapital erworben werden.

Beispiel Finanzierung:

Eigenmittel ab CHF 178'000.–

Hypothek ca. CHF 712'000.–

Geschätzte monatliche Zinskosten aktuell ab ca. CHF 593.–

Für weniger als viele Mietwohnungen wohnen Sie hier an einer der schönsten Lagen der Region.

Marktgerechter Preis mit Verhandlungsspielraum

Der Verkaufspreis wurde zusätzlich durch mehrere Banken geprüft und als marktgerecht plausibilisiert. (die Finanzierung ist zugesichert)

Gleichzeitig besteht bei ernsthaftem Interesse ein gewisser Verhandlungsspielraum, sodass individuelle Lösungen gerne persönlich besprochen werden können.

Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Wohnung persönlich bei einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.







PROPERTY POINT





























PROPERTY POINT



PROPERTY POINT









PROPERTY POINT











←
Richtung See









Ferdi Köster

Property Point

Mattenstrasse 22 | 6330 Cham

Mobile: +41 76 412 65 65

E-Mail: koester@propertypoint.ch

www.propertypoint.ch

www.seepanorama-unterterzen.ch

Die Erfahrung hat schon immer gezeigt, dass sich Wünsche nicht einfach so verwirklichen lassen:

Man benötigt umfangreiche Informationen, gute Branchenkenntnisse und eine optimale Finanzierung, um daraufhin den mutigen Schritt für den Erwerb der gewünschten Liegenschaft tätigen zu können.

Ganz unabhängig davon, ob Sie schon wissen, welches Objekt Sie für sich finden möchten:

Ein zuverlässiger Partner bietet Ihnen zu jeder Zeit Sicherheit.

Unser Kerngeschäft ist es, rentable Anlageobjekte zu suchen und zu finden sowie erfolgreiche Abschlüsse zu erzielen, um damit eine gute Rendite zu erreichen

Beginnend von der Marktwertanalyse bis hin zur Schlüsselübergabe:

An jedem Punkt des Kaufes einer Immobilie finden Sie in uns Ihren vertrauenswürdigen und persönlichen Begleiter.

Ihr Vertrauen, Ihre Zufriedenheit und Ihre Sicherheit sind unser höchstes Ziel.

Dies haben wir schon bei unzähligen, zufriedenen Kunden bewiesen!

Herzlichst



PROPERTYPOINT.CH

Mattenstrasse 22
633 Cham

koester@propertypoint.ch



MOBILE

+41 76 412 65 65

www.propertypoint.ch