EIGENHEIM AN RUHIGER LAGE



APPENZELLERSTRASSE 3A,
9403 GOLDACH

AUF EINEN BLICK

Objektart:	**Einfamilienhaus (freistehend)**
Adresse:	**Appenzellerstrasse 3a, 9403 Goldach**
Grundstücknummer:	**1148**
Zone:	**W 2a**
Baujahr:	**1959**
Renovation:	**2003 (Küche, Nasszellen, Fenster)**
Neuer Anbau:	**2014 (Wohnzimmer mit Lehmofen)**
Grundstückfläche:	**648 m²**
Wohnfläche:	**122 m²**
Kubatur:	**659 m³**
Heizsystem:	Oelheizung mit Wärmeverteilung über Radiatoren, Bodenheizung im Neubau
Parking:	**Garage, 2 Parkplätze im Freien**
Spezielles:	**Lehmofen**
Bezug:	**nach Vereinbarung**
Verkaufspreis:	**CHF 1'300'000.00**









WILLKOMMEN IN IHREM ZUKÜNFTIGEN ZUHAUSE, MITTEN IN EINER GRÜNEN OASE



Entdecken Sie dieses wunderschöne, freistehende 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus an der Appenzeller Strasse 3a in Goldach. Das im Jahre 1959 erbaute Haus wurde im Jahre 2003 liebevoll renoviert. Im Jahre 2014 erfolgte ein komplett neuer Anbau mit seinem Herzstück, einem Lehmofen. Das freistehende Haus bietet auf 122 m² Wohnfläche und einem grosszügigen 648 m² Grundstück alles, was das Herz begehrt – inklusive eines wunderbaren, grosszügigen und pflegeleichten Gartens, der viel Raum für Erholung und individuelle Gestaltung bietet. Ob gemütliche Stunden im Grünen, gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder einfach das Geniessen der ruhigen Umgebung – dieser Aussenbereich überzeugt mit seiner angenehmen Privatsphäre, einer durchdachten Bepflanzung und ausreichend Platz für Spiel, Entspannung oder einen kleinen Gemüsegarten.

Dieses Einfamilienhaus vereint Ruhe und Komfort mit einer ausgezeichneten Lage und ist nach Vereinbarung verfügbar.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein charmantes Zuhause im Grünen mit viel Potenzial suchen.

DAS CHARMANTE EINFAMILIENHAUS IM PORTRÄT

Das Haus verfügt über 4,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer mit Holzböden, ein großes Wohnzimmer mit Lehmofen, eine praktische Küche mit Granitabdeckung und Holzverkleidung, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss.

Die Küche wurde im Jahre 2003 ersetzt. Ebenfalls wurden im Jahre 2003 die Nasszellen und die Fenster erneuert.

Im Jahre 2014 wurde ein Anbau im Westen geschaffen, der das Wohnzimmer mit einem gemütlichen Lehmofen erweitert.

Für genügend Stauraum sorgen der ausgebaute Estrich sowie die Kellerräume.

Der grosse, gepflegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Die ruhige Lage dieser schönen Liegenschaft garantiert Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft. Das Haus ist ideal für Familien oder Ruhesuchende, die Natur und Komfort schätzen.

Goldach bietet eine schöne Natur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur - alles in der Nähe des Bodensees.



ERDGESCHOSS:

EINGANGSBEREICH, KÜCHE, ESSZIMMER, GÄSTE-WC, GEMÜTLICHER NEUER WOHNBEREICH MIT LEHMOFEN



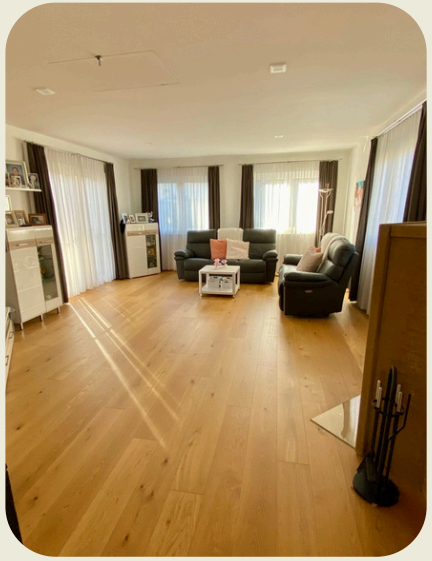


Über den Eingangsbereich mit praktischen Einbauschränken und einer Garderobe gelangen Sie in die Wohnbereiche bzw. in die Küche. Die Keramikplatten im Eingangsbereich sind pflegeleicht und nicht heikel.

Die helle Küche besticht durch eine praktische Gestaltung mit Granitabdeckung, Holzverkleidung und einem pflegeleichten Boden. Ebenso verfügt die Küche über eine Geschirrspülmaschine, einen Kühlschrank mit Gefrierschublade, einen Backofen mit einem Glaskeramikkochfeld, sowie einen Dampfabzug. Hohe Küchenschränke dienen als praktische Stauräume. Sämtliche Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht in der Küche.

Das Gäste-WC verfügt über ein Lavabo, einen Spiegelschrank, sowie ein Fenster.

Das Esszimmer sowie das große Wohnzimmer mit dem Lehmofen laden zum Verweilen ein. Die schönen Holzböden strahlen Gemütlichkeit und Wärme aus. Der perfekte Wohlfühlort.















OBERGESCHOSS:

3 SCHLAFZIMMER, 1 BADEZIMMER

Über eine schöne, massive Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich ein grosses Schlafzimmer und zwei etwas kleinere Schlafzimmer. Die charmanten Schlafzimmer, sind mit warmen Holzdecken und edlen Holzböden ausgestattet und strahlen eine besonders behagliche Atmosphäre aus. Die individuell abgestimmte Farbgestaltung verleiht jedem Raum seinen eigenen Charakter und schafft ein harmonisches, gemütliches Ambiente.

Das Badezimmer (Renovation 2003) besticht mit durchdachter Ausstattung und zeitlosem Design. Die begehbare Dusche mit eleganter Glaswand sorgt für ein offenes Raumgefühl, während das großzügige XXL-Lavabo mit praktischem Unterschrank und Schubladen viel Stauraum bietet. Ein Doppel-Spiegelschrank ergänzt den Komfort ebenso wie das integrierte WC. Große Bodenplatten verleihen dem Raum eine moderne, ruhige Optik, und das Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und natürliche Belüftung.









IM KELLER:

**HEIZUNGSRAUM/TECHNIK -
ELEKTRO-/GLASFASERANSCHLUSS -
ELEKTRO-TABLEAU -
WASSERANSCHLÜSSE -
WASCHMASCHINE/TUMBLER**

Der Kellerbereich präsentiert sich funktional und vielseitig nutzbar. Hier befindet sich die bestehende Ölzentralheizung mit Heizkessel (1995) sowie der zugehörige Boiler. Die technischen Installationen umfassen zudem die Wasseranschlüsse und das Elektrotableau, welche gut zugänglich angeordnet sind. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden und gewährleistet eine moderne Kommunikationsinfrastruktur.

Für den Haushalt stehen im Keller eine Waschmaschine sowie ein Tumbler zur Verfügung. Die ehemalige Garage wurde umgenutzt und als Disponibel-Raum eingerichtet, wodurch zusätzlicher, flexibel nutzbarer Stauraum oder Platz für Hobbys geschaffen wurde.

Als weiterer Stauraum dient der Dachstock, der als Estrich genutzt wird und zusätzlichen Platz für die Aufbewahrung bietet.

GOLDACH: IHR NEUES ZUHAUSE



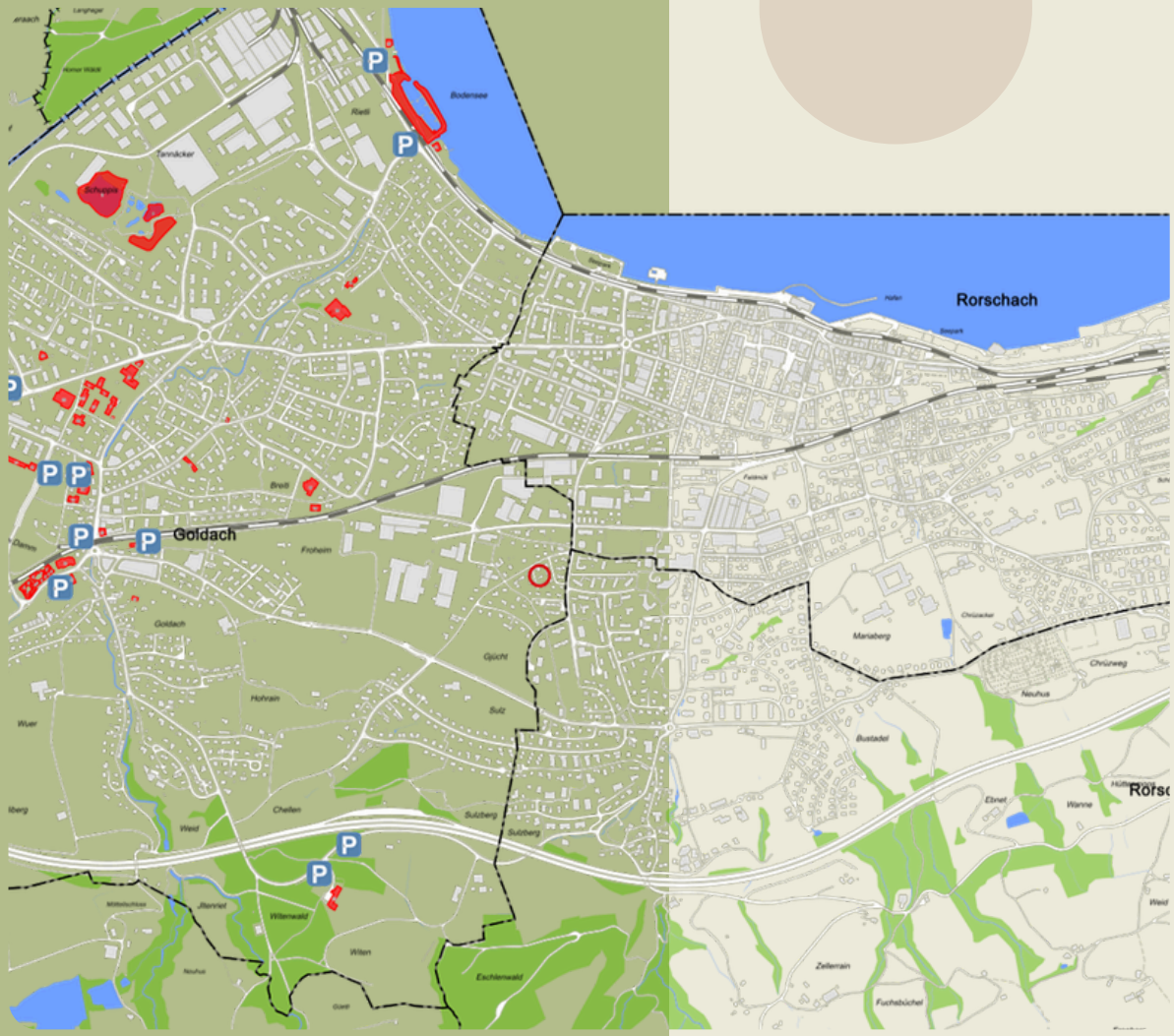




Goldach ist eine attraktive Gemeinde am Bodensee mit hoher Lebensqualität, schöner Natur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, besonders am Wasser. Sie gilt als ruhig, sicher und familienfreundlich und ist durch ihre gute Verkehrsanbindung ideal für Pendler, etwa nach St. Gallen. Die Gemeinde bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, eine gute Infrastruktur sowie ein starkes Gemeinschaftsgefühl durch aktives Vereinsleben.

Das Bildungsangebot in Goldach ist modern und vielfältig. Es umfasst wohnortnahe Kindergärten und Primarschulen sowie eine Oberstufenschule mit verschiedenen Bildungswegen. Weiterführende Schulen wie Gymnasien sind gut erreichbar. Zusatzangebote wie Betreuung und Mittagstisch machen das Schulwesen besonders familienfreundlich.

Im regionalen Vergleich ist Goldach eine steuergünstige Gemeinde mit moderaten Steuersätzen.



WILLKOMMEN AN DER APPENZELLERSTRASSE 3A IN GOLDACH

Die Liegenschaft an der Appenzellerstrasse 3a in Goldach besticht durch ihre besonders privilegierte Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Bodensee. Eingebettet in eine ruhige Sackgasse, geniessen Sie hier ein Höchstmass an Privatsphäre, Sicherheit und Wohnqualität – fernab von Durchgangsverkehr und Hektik des Alltags.

Eine ideale Lage für alle, die ruhiges Wohnen mit bester Erreichbarkeit verbinden möchten.

📍 Distanzen & Erreichbarkeit

🚌 Öffentlicher Verkehr
- └ Bushaltestelle ≈ 200 m | 2-3 Gehminuten

🚗 Individualverkehr
- ├ Rorschach Zentrum ≈ 5 Min | Auto
- └ St. Gallen Zentrum ≈ 10-15 Min | Auto

🛒 Einkauf
- ├ Migros Goldach ≈ 3-5 Min | zu Fuss
- └ Weitere Geschäfte ≈ 5 Min | zu Fuss

🎓 Bildung
- ├ Kindergarten ≈ 5-10 Min | zu Fuss
- ├ Primarschule ≈ 5-10 Min | zu Fuss
- └ Oberstufe ≈ 5-10 Min | Velo / ÖV

🌿 Freizeit & Erholung
- ├ Bodensee ≈ 5-10 Min | zu Fuss / Velo
- └ Naherholungsgebiete ≈ 5-10 Min | zu Fuss / Velo

GRUNDBUCH:

Liegenschaft Nr.: 1148 - EGRID CH541365777609

Plan Nr. 34, Wisental

Gesamtfläche 648 m^2;
Gartenanlage (413 m^2);
Strasse/Weg (48 m^2);
Gebäude (93 m^2);
übrige befestigte Fläche (94 m^2);

Einfamilienhaus Vers.Nr. 1468,
Appenzellerstrasse 3a, 9403 Goldach (93 m^2);
Mutationsnr. BBPNF017, 14.12.2023 Beleg 602

Erwerbstitel:
Kauf 26.05.2003 Beleg 266

Anmerkungen:
Keine

Vormerkungen:
Keine

Dienstbarkeiten:

ID 07/0720.3
Recht/Last: Gegenseitiges Fahr- und Fusswegrecht
zugunsten und zulasten Nr., 1113, 1114, 1147, 1140
12.10.1956 Beleg 301

ID 07/0884
Last: Näherbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. 1147
29.08.1959 Beleg 286

ID 07/0897
Last: Kanalisationseinleitungs- und Durchleitungsrecht
zugunsten Grundstück Nr. 1140
07.11.1959 Beleg 380

ID 07/1036
Recht: Abwasser-Durchleitungsrecht
zulasten Grundstück Nr. 1905, 1906
03.07.1961 Beleg 296

ID 11/2283
Recht: Kanalisationsdurchleitungsrecht
zulasten Grundstück Nr. 1905, 1906, 1907
18.11.1975 Beleg 368

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Gerne laden wir Sie ein, diese besondere Liegenschaft persönlich kennenzulernen. Ein Besichtigungstermin bietet Ihnen die beste Gelegenheit, das angenehme Wohngefühl, die ruhige Lage in der Sackgasse sowie die kurze Distanz zu allen wichtigen Einrichtungen selbst zu erleben.

Lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses überzeugen und entdecken Sie, wie gut sich hier Alltag, Erholung und Lebensqualität verbinden lassen.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen.

Kontakt:
Frau Michaela De Aza Martinez-Rotach

Telefon: 077-203 80 18

per Mail: deazamartinez@gmx.ch