

Verkaufsdossier „Ruhig gelegenes
Wohnhaus in Schwellbrunn mit
Zweitwohnung-Bewilligung“

Niederfeld 484, 9103 Schwellbrunn

 **ORGENTA1**
Immobilienbüro & Arealentwicklung

Ihr Partner
für die
Entwicklung
von Immobilien
und Arealen

 **ORGENTA1**
Immobilienbüro & Arealentwicklung

Churerstrasse 35
CH-9470 Buchs SG
Tel: +41 81 740 50 46
info@orgenta1.ch
www.orgenta1.ch





Inhaltsverzeichnis

- Einführung Seite 4
- Beschreibung Seite 5
- Zum Objekt Seite 6
- Lage u. Schwellbrunn Seite 7
- Fotodokumentation Seite 8
- Grundbuchauszug Seite 12
- Ihr Ansprechpartner Seite 13
- Orgenta1 Seite 14

Einführung

Die Orgenta1 GmbH wurde vom Eigentümer mit dem Verkauf der Liegenschaft im Niederfeld 484 in 9103 Schwellbrunn beauftragt.

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ruhiges Wohnen inmitten einer idyllischen und naturnahen Umgebung zu realisieren. Das Einfamilienhaus befindet sich im gepflegten Wohngebiet Niederfeld und überzeugt durch seine Aussicht sowie ein hohes Mass an Privatsphäre.

Die Immobilie richtet sich an Käuferinnen und Käufer, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und Beständigkeit legen und gleichzeitig die Vorzüge einer gut funktionierenden Infrastruktur in der Region schätzen. Ob als dauerhafter Wohnsitz oder als Rückzugsort im Appenzellerland, die Liegenschaft bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein besonders reizvolles Wohnumfeld.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten Fakten und Eckdaten zur Liegenschaft sowie eine detaillierte Beschreibung des Objekts und seiner hervorragenden Lage.



Beschreibung

Die Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ruhiges Wohnen inmitten einer idyllischen und naturnahen Umgebung zu realisieren. Das 6.5-Zimmer-Wohnhaus überzeugt durch seine erhöhte Lage, die weite Aussicht und ein hohes Mass an Privatsphäre. Das Grundstück umfasst 723 m², wovon 472 m² auf die Gartenanlage und 128 m² auf Wiese bzw. Weide entfallen. Der Garten rund um das Haus bietet reichlich Platz für Bepflanzungen und zusätzliche Sitzmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Eingangsbereich, ein Badezimmer sowie ein Wohn- und Esszimmer. Zudem gibt es ein Schlaf- und Wohnzimmer mit Cheminée. Im hinteren Teil des Erdgeschosses steht ausreichend Platz für Holz und Gartenmaterial zur Verfügung. Das Wohnhaus umfasst insgesamt vier Stockwerke, von denen zwei gut bewohnbar sind. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein Reduit. Die Zufahrt bis zum Haus ist möglich. Die Strasse müsste jedoch renoviert werden. Mit einem SUV ist die Strecke im Sommer gut befahrbar.

Ein Abwasseranschluss ist vorhanden. Der Stall neben dem Wohnhaus gehört nicht zum Verkaufsobjekt und steht nicht zum Verkauf. Die Liegenschaft ist nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt. Der Erwerb ist daher auch für Nicht-Landwirte möglich. Der Stall neben dem Wohnhaus gehört nicht zum Verkaufsobjekt und steht nicht zum Verkauf.

Die ruhige Lage macht die Liegenschaft sowohl als dauerhaften Wohnsitz als auch als Rückzugsort attraktiv. Das Objekt kann zudem als Zweitwohnsitz genutzt werden.

Zum Objekt

Adresse: Niederfeld 484, 9103 Schwellbrunn

Objektart: Wohnhaus (6.5 - Zimmer)

Parzellennummer: 1135

Badezimmer: 1

Schlafzimmer: 4

Flächen im Überblick:

Grundstückfläche: 723 m²

Wohnfläche: ca. 123 m²

Wiese, Weide: 128 m²

Gartenanlage: 472 m²



Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt im Bieterverfahren.

Lage und Schwellbrunn

Auf rund 972 Metern über Meer gelegen, präsentiert sich Schwellbrunn als die höchstgelegene Gemeinde im Kanton Appenzell Ausserrhoden. Der unverbaute Blick über den Alpstein bis hin zum Bodensee verleiht der Umgebung eine besondere Wohn- und Lebensqualität.

Mit rund 1'570 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet die Gemeinde eine überschaubare, familiäre Struktur, kombiniert mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Herisau und St. Gallen, nur wenige Fahrminuten entfernt, ermöglicht es, ländliche Ruhe mit urbaner Erreichbarkeit ideal zu verbinden.

Schwellbrunn zeichnet sich zudem durch ein aktives Dorfleben und ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus. Die Gemeinde verfolgt eine nachhaltige Entwicklung mit klarer Zukunftsstrategie: In enger Zusammenarbeit zwischen Gemeinderat und Bevölkerung wurde ein Leitbild erarbeitet, das als Vision für eine langfristig lebenswerte und attraktive Gemeinde dient. Dieses bildet die Grundlage für eine gezielte Weiterentwicklung und stellt sicher, dass die hohe Wohn- und Lebensqualität auch in Zukunft erhalten bleibt.

Ob als Rückzugsort inmitten der Natur oder als attraktiver Wohnstandort mit guter Anbindung, Schwellbrunn vereint auf ideale Weise Ruhe, Tradition und Perspektive.



Fotodokumentation



Fotodokumentation



Fotodokumentation



Fotodokumentation



Grundbuchauszug



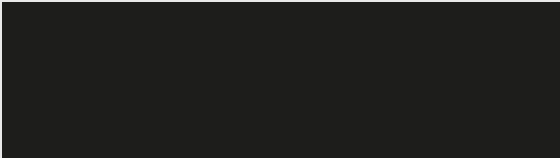
Grundbuchauszug

Grundbuch Schwellbrunn

Liegenschaft Nr. 1135

Plan Nr. 25, Niederfeld
Gesamtfläche 723 m²
Wohnhaus Assek.Nr. 484, Niederfeld 484
Wiese, Weide, Gartenanlage
Verkehrswert: CHF 0.00
Schätzungsdatum: 01.01.2017
Neuschätzung pendent

Eigentümer



Erwerbstitel

Erbgang / Erbteilung 26.04.2016 Beleg 90
Abtretung 06.08.2024 Beleg 89
Grundstückteilung 20.03.2026 Beleg 47

Anmerkungen

ID 829
Öffentliche Fusswegrechte
29.01.1998 Beleg 33

ID 1833
Nicht dem BGBB unterstellt
20.03.2026 Beleg 49

Vormerkungen

Keine

Auszug Grundstück 1135 Schwellbrunn, 12.06.2026, 10:23 Uhr



Seite 1 von 3

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 20040414
Last: Fahr- und Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 777
14.04.2004 Beleg 77

ID 20050930
Last: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung
zugunsten Einwohnergemeinde Schwellbrunn Öffentliche Körperschaften, Schwellbrunn
30.09.2005 Beleg 126

ID 20260320
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 756
20.03.2026 Beleg 51

ID 20260320.1
Last: Fuss- und Fahrwegrecht landwirtschaftliches
zugunsten Grundstück Nr. 756
20.03.2026 Beleg 52

ID 20260320.2
Last: Viehtriebrecht
zugunsten Grundstück Nr. 756
20.03.2026 Beleg 53

ID 20260320.3
Last: Mitbenützungsrecht an Teilfläche
zugunsten Grundstück Nr. 756
20.03.2026 Beleg 54

ID 20260320.4
Recht: Benützungsrecht Wassertank
zulasten Grundstück Nr. 756
20.03.2026 Beleg 55

ID 20260320.5
Last: Überlaufwasserbezugsrecht
zugunsten Grundstück Nr. 756
20.03.2026 Beleg 55

ID 20260320.6
Recht: Durchleitungsrecht für Werkleitungen
zulasten Grundstück Nr. 756
20.03.2026 Beleg 56

Auszug Grundstück 1135 Schwellbrunn, 12.06.2026, 10:23 Uhr



Seite 2 von 3

Ihr Ansprechpartner

Paul Schlegel / Dario Schlegel
Churerstrasse 35
CH-9470 Buchs SG
paul.schlegel@orgenta1.ch
Telefon: +41 78 670 26 27

 **ORGENTA1**
Immobilienbüro & Arealentwicklung

Churerstrasse 35
CH-9470 Buchs SG
Tel: +41 81 740 50 46
info@orgenta1.ch
www.orgenta1.ch



Unsere Angebote, Ihr Lebenstraum

Immobilien, Finanzierungen und Beratungen sind unsere Stärken. Möchten Sie Ihre Liegenschaft optimal verkaufen oder suchen Sie eine Liegenschaft in den Ländern rund um den Bodensee?

Wir können Ihnen helfen!

Für uns ist es wichtig, dass jeder Kundenwunsch zur Realität wird. Vom Hotel bis zum Maiensäss – wir finden das Passende für Sie.

Die ganze Schweiz mit der Vierländerregion Bodensee sind unsere zentralen Wirkungsplätze.

Arealentwicklungen

Bei der Räfiserhalde in Buchs konnte unser Team einen schönen Quartierabschluss gestalten und viele moderne Wohnungen bauen. Beim Bahnhofareal Buchs durften wir die Erstgestaltungen entwerfen und die heutigen Umsetzungen mit der SBB und den Kommunen organisieren. In Grabs kam die Initialzündung der Zentrumsplanung von uns. Das heutige Team ist im Berner Oberland an der Umgestaltung eines Hotels für einen neuen Zweck zuständig. Bei Wil West/Sirnach werden bei Gewerbeflächen neue Arbeitsplätze geschaffen. Für verschiedene Landwirtschaftsbetriebe wurden Zukunftslösungen erarbeitet, Hotels und Restaurantbetriebe erhalten von uns konstant Neulösungen. Für einen internationalen Ölkonzern arbeiten wir an Standorten in der Schweiz, Liechtenstein, Österreich und Deutschland. Wir sind vielfältig und uns ist kein Weg zu weit.

Orgenta1

hat sich als Immobilienbüro und Arealentwickler stark im Markt etabliert.

Rasche Lösungsfindung, gute Kontakte und Freude an der Arbeit sind unsere Markenzeichen.

Unsere Arbeit ist unsere Leidenschaft und ein positiver Antrieb für jeden neuen Tag.

 **ORGENTA1**
Immobilienbüro & Arealentwicklung

Churerstrasse 35
CH-9470 Buchs SG
Tel: +41 81 740 50 46
info@orgenta1.ch
www.orgenta1.ch