



RTAG.CH
/IMMOBILIEN

ATTRAKTIVES WOHNHAUS MIT WEITBLICK

9428 WALZENHAUSEN | WILEN 403



ANSICHT NORDWEST

AUF EINEN BLICK

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Wilten 403
PLZ / Ort	CH-9428 Walzenhausen
Zimmer	5
Etagen	4
Nettowohnfläche rund	200 m ²
Baujahr	1896
Komplettsanierung	2000
Grundstück Nr.	401
Grundstücksfläche	473 m ²
Zone	Wohnzone W2
Wärmeerzeugung	Gaszentralheizung
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'080'000.00
Besitzesantritt	nach Vereinbarung
Spezielles	Im Frühjahr 2023 wurde eine Photovoltaikanlage [15.2 kWp] mit Batteriespeicher [10 kWh] verbaut. Die Anlagkosten betragen CHF 70'000.00.
Hinweis:	Den Interessenten sowie sämtlichen Vertretern ist es untersagt, die Liegenschaft eigenständig zu besichtigen oder mit der Verkäuferschaft direkt Kontakt aufzunehmen. Die gesamte Kommunikation ist ausschliesslich und nur über die RTAG abzuwickeln.



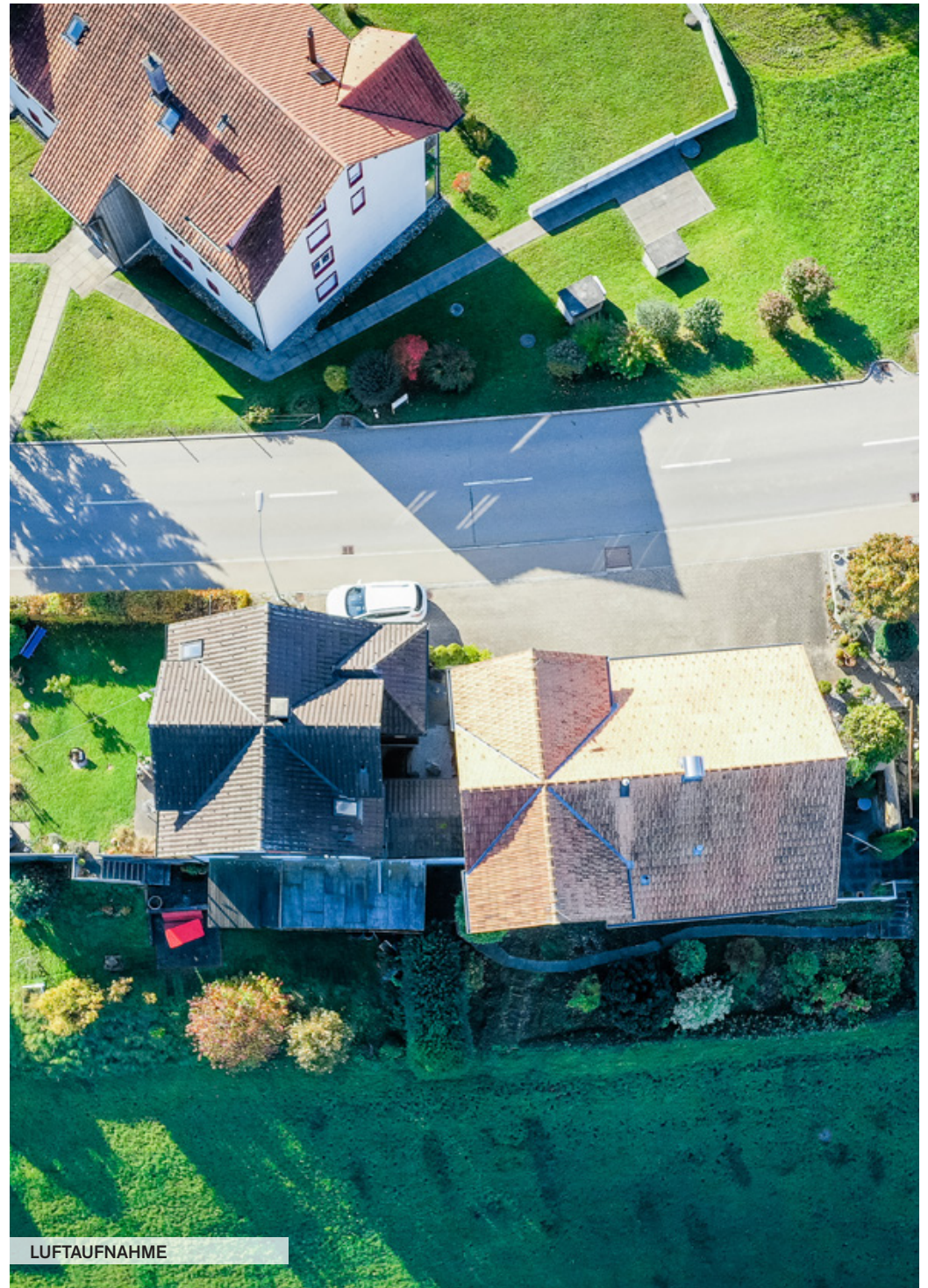
ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



ANSICHT NORDWEST



LUFTAUFNAHME



AUSSICHT



GEDECKTER AUSSENRAUM



EG | ENTRÉE | GARDEROBE



EG | EINGANGSHALLE



SG | SANITÄRBEREICH

HIGHLIGHTS

LAGE

- attraktive Wohnlage im Kurort Walzenhausen
- einmalige Fern- und Seesicht
- zentrale Lage
- Nähe zu örtlichen Infrastrukturen
- Erschliessung über Hauptverbindungsstrasse

OBJEKT

- gefälliges Einfamilienhaus mit guter Grundbausubstanz und charmanter Architektur
- zweckmässiges Wohnkonzept auf mehreren Etagen
- angenehme Raumhöhen
- gemütlicher, offener Koch-, Wohn- und Essbereich mit Ausgang zu gedecktem Aussenraum
- zusätzliche Küche sowie Sanitärbereich im Sockelgeschoss
- vielseitig nutzbarer Partyraum mit Cheminée und verglastem Sitzplatz
- Waschküche mit Waschturm und direktem Ausgang
- gepflegter Umschwung-Garten mit Wiese, Baum- und Strauchbestand
- grosszügige Doppelgarage sowie ca. drei Aussenparkplätze
- Photovoltaikanlage: Im Frühjahr 2023 wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung für 15.2 kWp installiert. Zudem wird ein Batteriespeicher mit einer Kapazität von 10 kWh verbaut. Die Anlagekosten dafür betragen insgesamt CHF 70'000.00.



WG | WOHNEN | ESSEN



WG | WOHNEN



WG | DIELE | ESSEN



WG | DIELE



WG | VORRAUM | TREPPENHAUS



WG | KÜCHE



WG | KÜCHE



DG | BÜRO



WG | DIELE



WG | TREPPENHAUS



WG | SANITÄRBEREICH



WG | ZIMMER



DG | BÜRO




DG | ZIMMER

WALZENHAUSEN

Der Kurort Walzenhausen liegt auf einer Terrasse, hoch über dem Bodensee und dem Rheintal, eingebettet in die schöne Hügellandschaft des Appenzeller Vorderlandes. Walzenhausen gilt als schöner, steuergünstiger Wohnstandort mit gewissen örtlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Positiv zu erwähnen gelten die Attraktivitäten wie die Klinik Rheinburg, das Kurhotel Walzenhausen etc. Ebenso bildet die nostalgische Zahnradbahnverbindung zwischen Rheineck und Walzenhausen ein Highlight der Region. Die Gemeinde verfügt über mehrere Zufahrtsmöglichkeiten: ab Rheineck, St. Margrethen, Au sowie Balgach.





 **Objekt | Wilen 403**

Öffentlicher Verkehr

- 1** Bushaltestelle

Öffentliche Gebäude

- 1** Rathaus
- 2** Primarschule Wilen
- 3** Primarschule Bild

Einkauf | Diverses

Metzgerei | Lebensmittelgeschäft
Dorfmolki Enzler

Freizeit

Schwimmbad
James cafe
Frohe Aussicht
Aussichtspunkt Walzenhausen
Sportplatz Franzenweid

Autobananschluss

Rheineck | ca. 6.6 km
St. Margrethen | ca. 7.2 km

Flugplatz

Altenrhein | ca. 10 km

Flughafen

Kloten | ca. 108 km

RAUMPROGRAMM

NNF = Nebennutzfläche NWF = Nettowohnfläche

RAUM	NNF	NWF
Sockelgeschoss Raumhöhe 3.00 m		
Partyraum [mit Cheminée, Internverbindung und Ausgang zu verglastem Sitzplatz].....		27.0 m ²
Kleinküche [mit sep. WC Lavabo und Ausgang].....		15.0 m ²
Erdgeschoss Raumhöhe 2.25 m		
Entrée Gang Windfang Garderobe Treppenhaus.....		19.0 m ²
Sanitärbereich [WC Lavabo]		3.5 m ²
Waschküche [WM TU Trog Aussenzugang].....	15.0 m ²	
Eingangshalle Treppenhaus		12.0 m ²
Doppelgarage [gross, mit Internverbindung]	35.0 m ²	
Wohngeschoss Raumhöhe 2.40 m		
Vorraum Treppenhaus Diele Küche Wohnen [mit Cheminée Ausgang zu ged. Aussenraum-Diele].....		61.0 m ²
Sanitärbereich [Bad Dusche WC Lavabo]		6.5 m ²
Zimmer.....		16.0 m ²
Abstellraum		4.0 m ²
Dachgeschoss Raumhöhe 2.15 m		
Zimmer.....		16.5 m ²
Diele Büro [mit Durchgang zu Estrich].....		19.0 m ²
Aussen		
Gartenanlage mit Rasenflächen, Baum- und Strauchbestand sowie ca. drei PW-Abstellplätzen		
Nebennutzfläche rund	50 m²	
Nettowohnfläche rund		200 m²



EG | WASCHKÜCHE

KURZBAUBESCHRIEB

Objekt	<u>Wohnhaus Vers.-Nr. 403</u> einseitig angebaut, unterkellert
Konstruktion	SG Bruchsteinmauerwerk OG Mauerwerk Holzkonstruktion Geschossdecken über SG Gewöhlbedecken Geschossdecken über WG Holzbalkenlagen
Fassaden	Eternitschirm Holzschindeln
Fenster	Holz 2fach-Isolierverglasung
Dach	Tonziegeleindeckung
Heizung	Gasheizung Jg. 2020
Spezielles	Photovoltaikanlage: Im Frühjahr 2023 wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung für 15.2 kWp installiert. Zudem wird ein Batteriespeicher mit einer Kapazität von 10 kWh verbaut. Die Anlagekosten dafür betragen insgesamt CHF 70'000.00.

DETAILS

Adresse	Wilten 403 CH-9428 Walzenhausen
Kaufobjekt	<u>Grundstück Nr. 401 bestehend aus:</u> a. Wohnhaus Vers.-Nr. 403 b. 473 m ² Grundstücksfläche
Nettowohnfläche	200 m ²
Nebennutzfläche	50 m ²
Kubatur	1'444 m ³ nach SIA 116
Baujahr	1896
Komplettsanierung	2000
Zone	Wohnzone W2
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'080'000.00
Besitzesantritt	nach Absprache
Kosten	Handänderungssteuer und Grundbuchkosten je zur Hälfte
Spezielles	Angaben ohne Gewähr, Zwischenverkauf vorbehalten



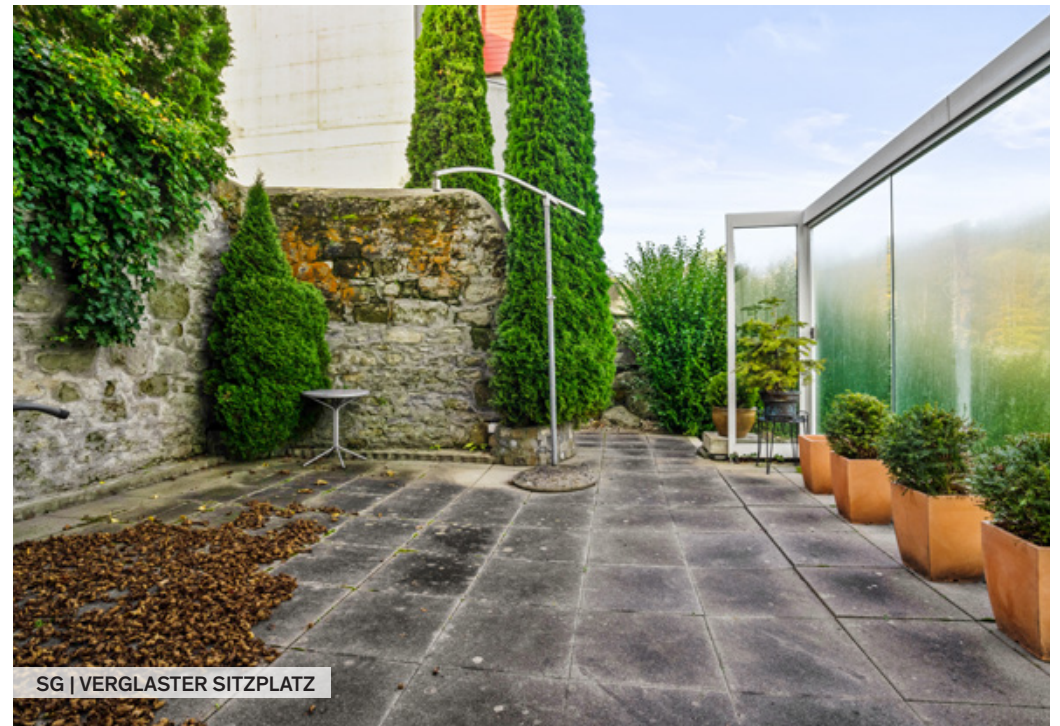
SG | KLEINKÜCHE



SG | SANITÄRBEREICH



SG | PARTYRAUM



SG | VERGLASTER SITZPLATZ



EG | DOPPELGARAGE

ANHANG

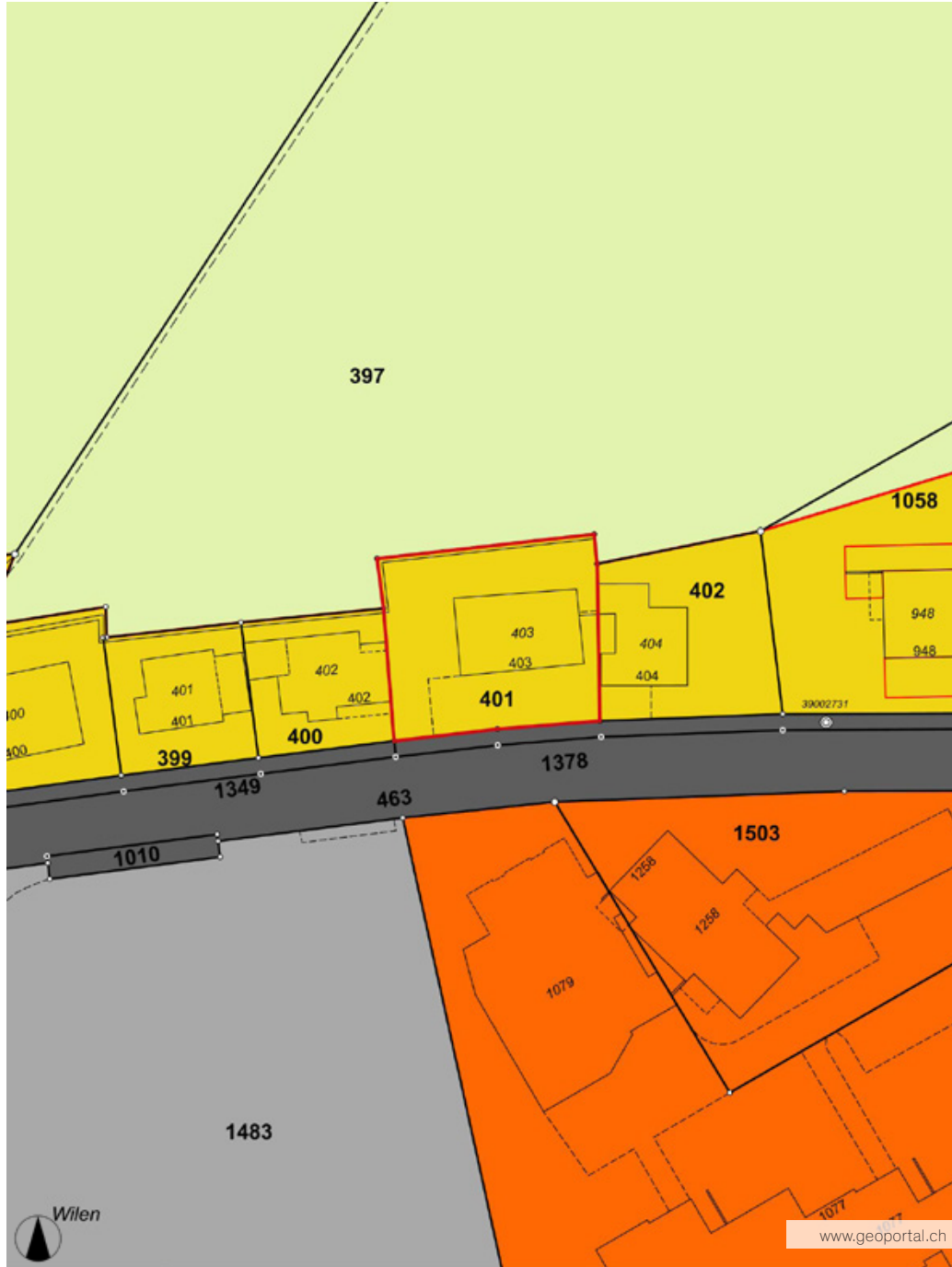
- Situationsplan | Orthofoto
- Zonenplan | Regelbauvorschriften
- Grundrisspläne | Ansichten | Schnitte
- Grundbuchauszug
- Amtliche Schätzung

SITUATIONSPLAN

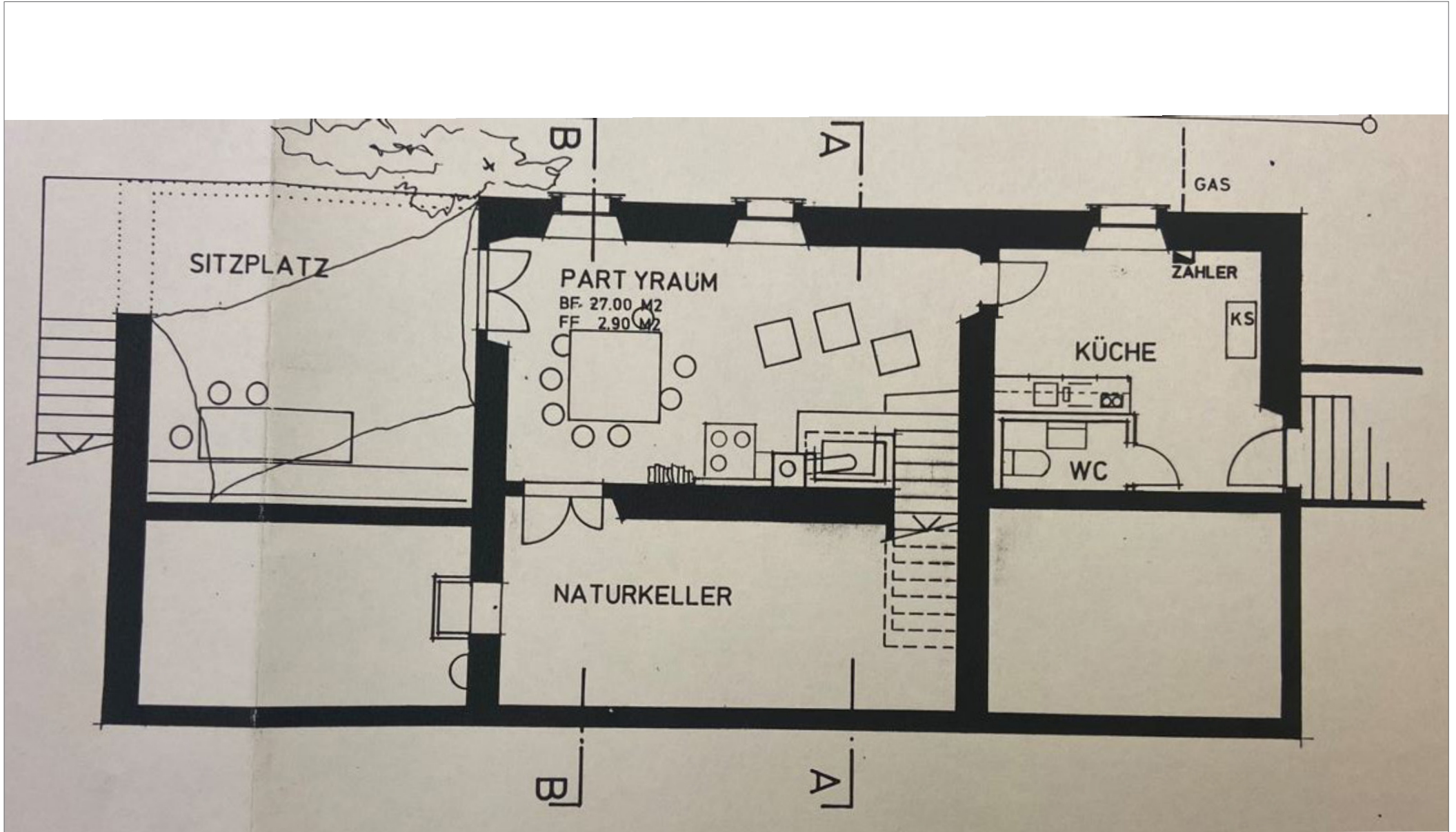


ORTHOFOTO

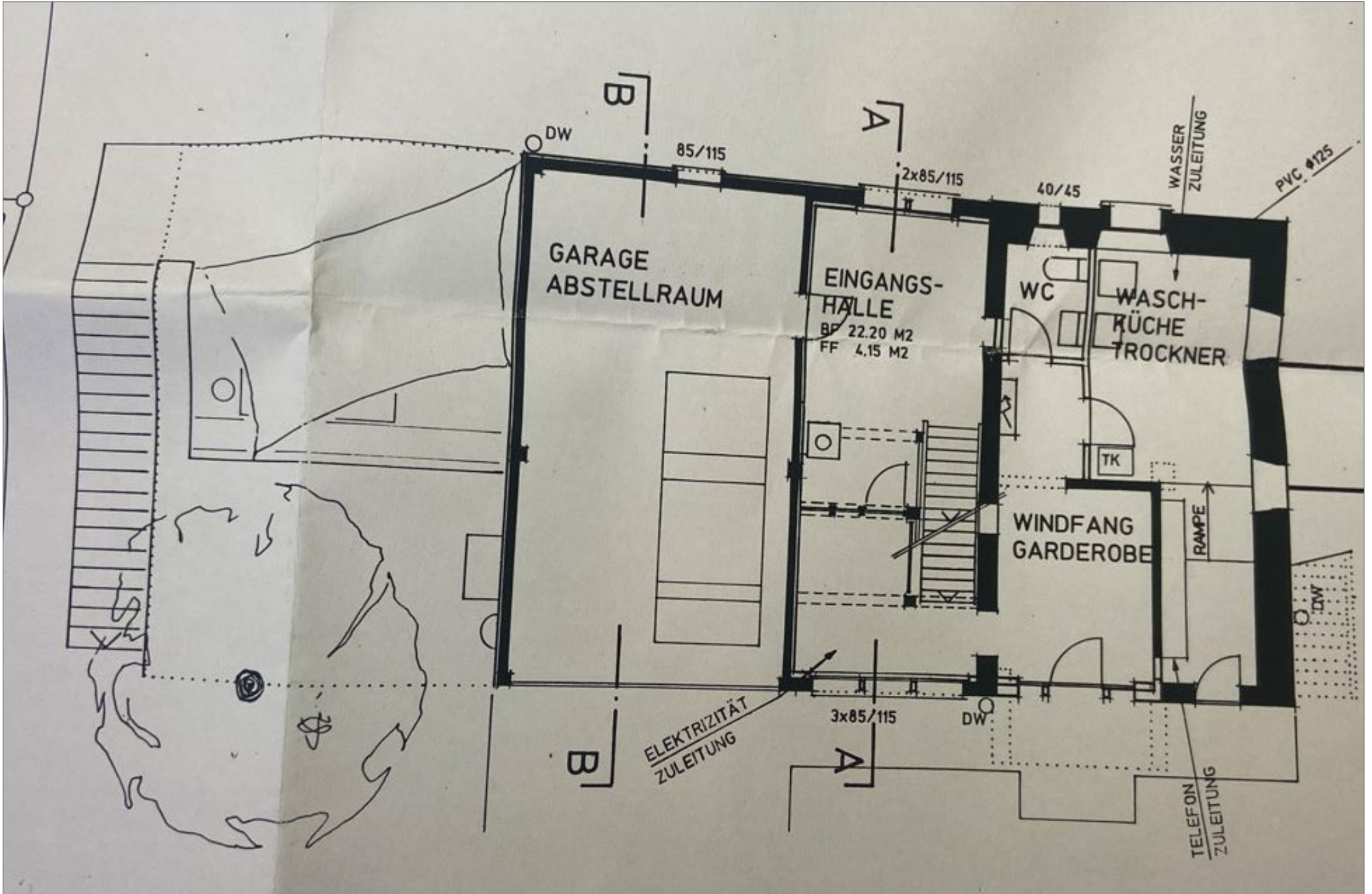




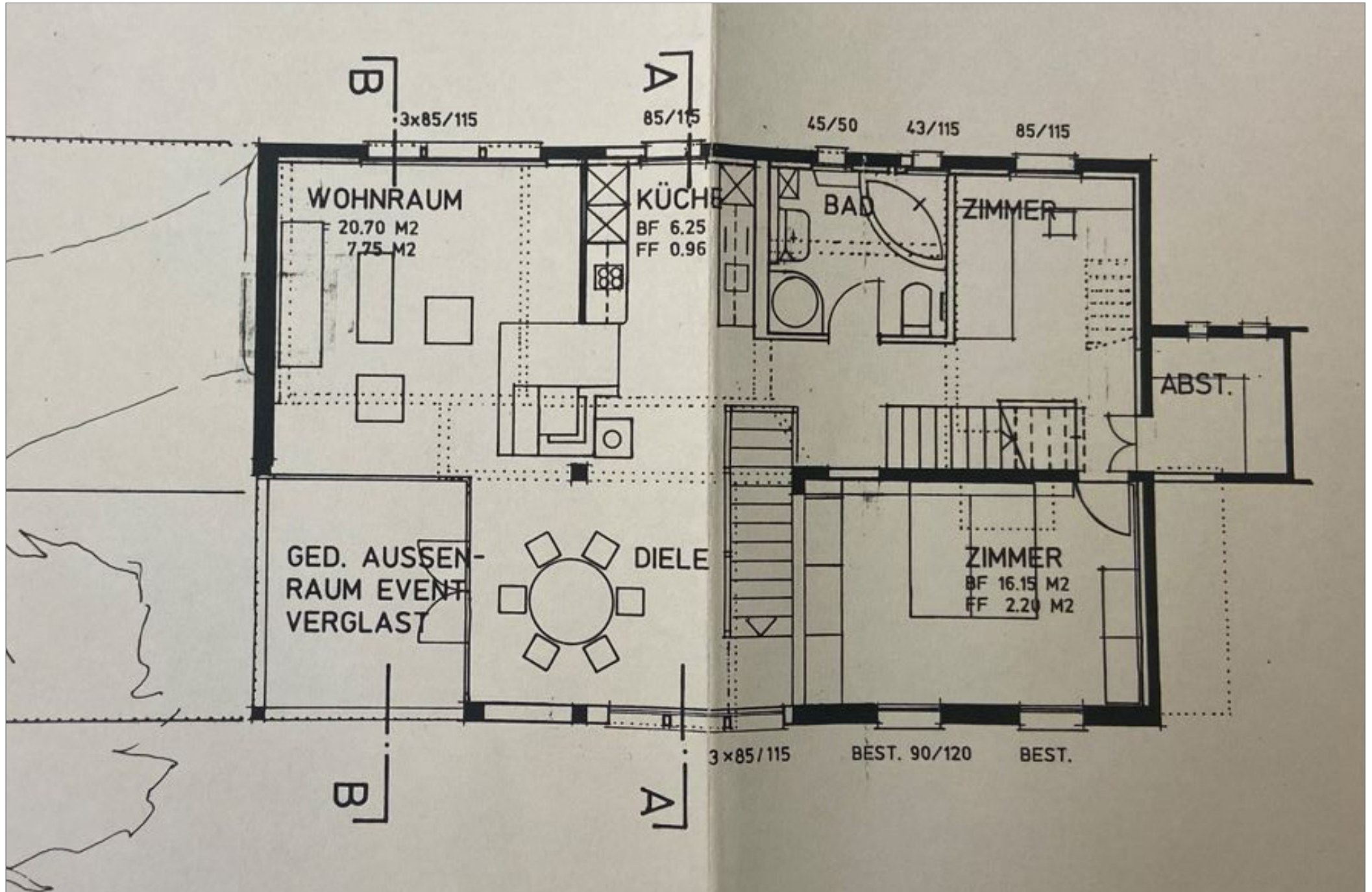
Bauvorschriften der W2	
Ausnutzungsziffer maximal [herkömmliche Bauten]	0.5
Ausnutzungsziffer maximal [energieoptimierte Bauten]	0.55
Vollgeschosse	2
Talseitig sichtbare Geschosse	3
Grenzabstand klein mind.	4.0 m
Grenzabstand gross mind.	6.0 m
Gebäudelänge für Hauptbauten max.	24.0 m
Gebäudelänge für Hauptbauten inkl. Anbauten max.	31.0 m
Gebäudehöhe max.	8.0 m
Firsthöhe max.	12 m

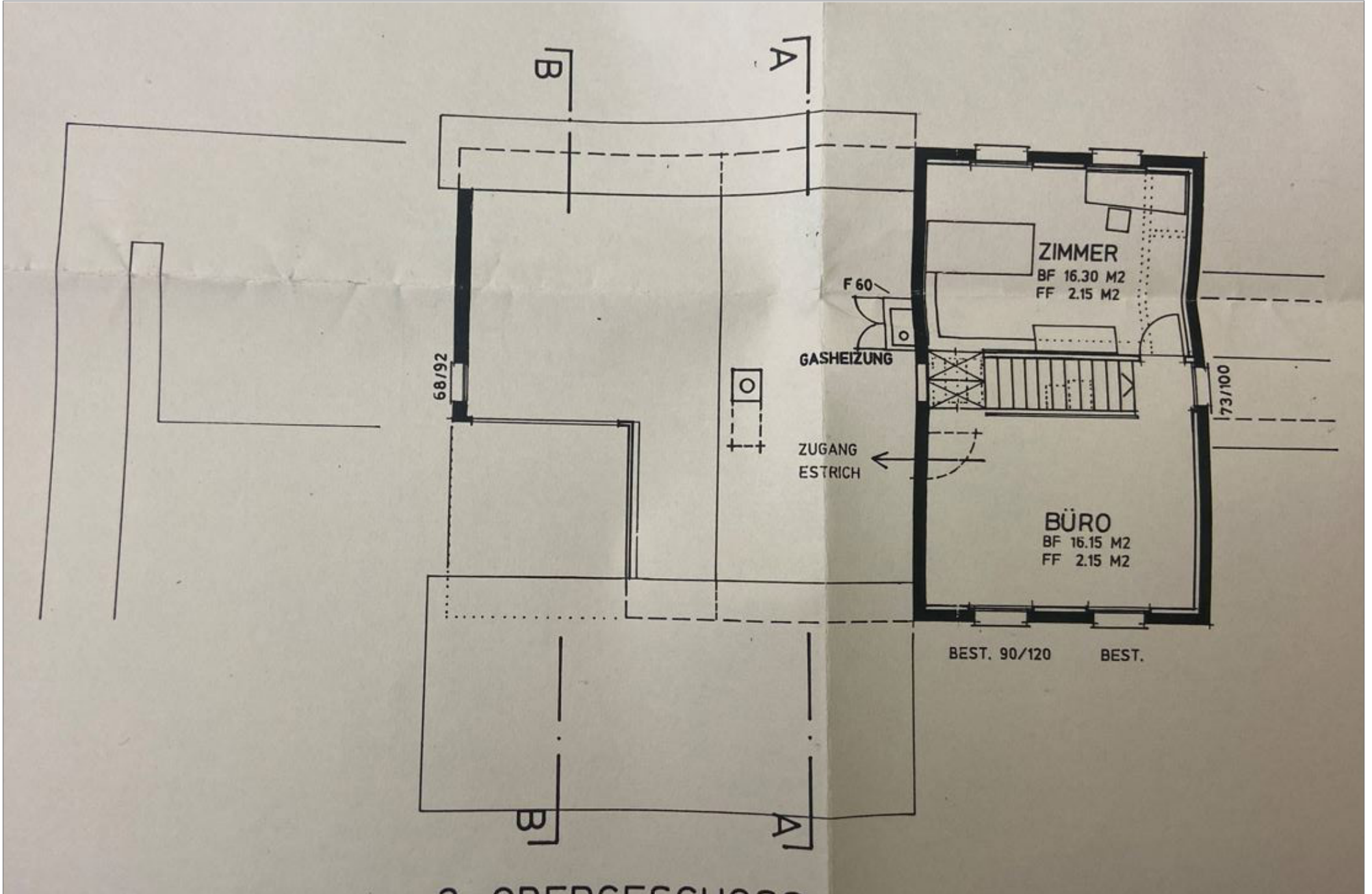


GRUNDRISSPLAN | ERDGESCHOSS



GRUNDRISSPLAN | WOHNGESCHOSS



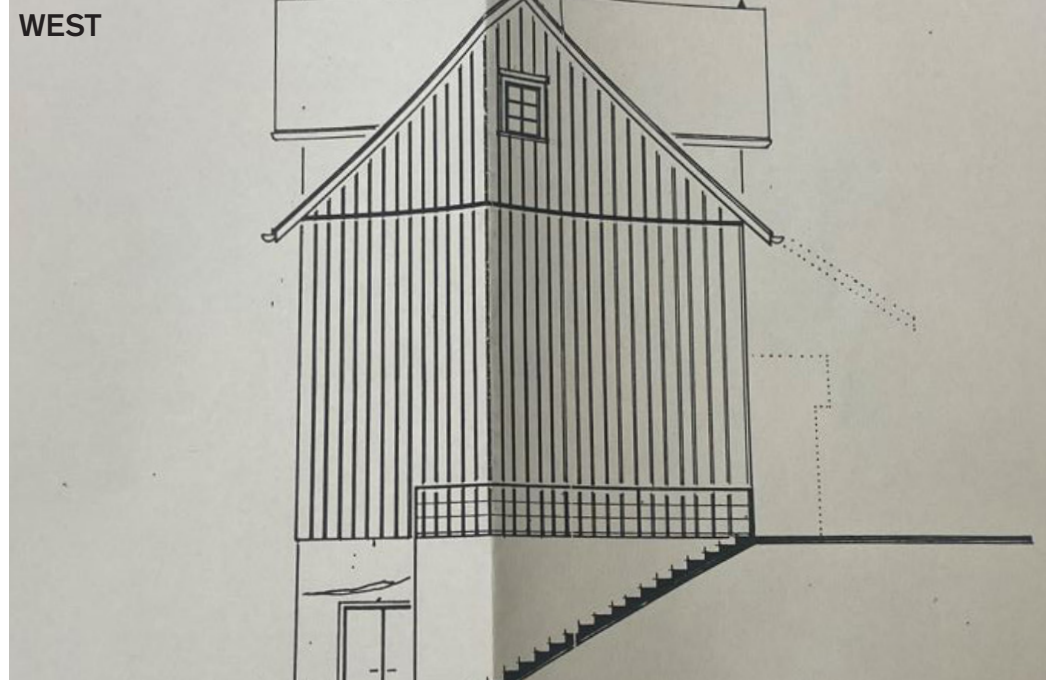


ANSICHTEN

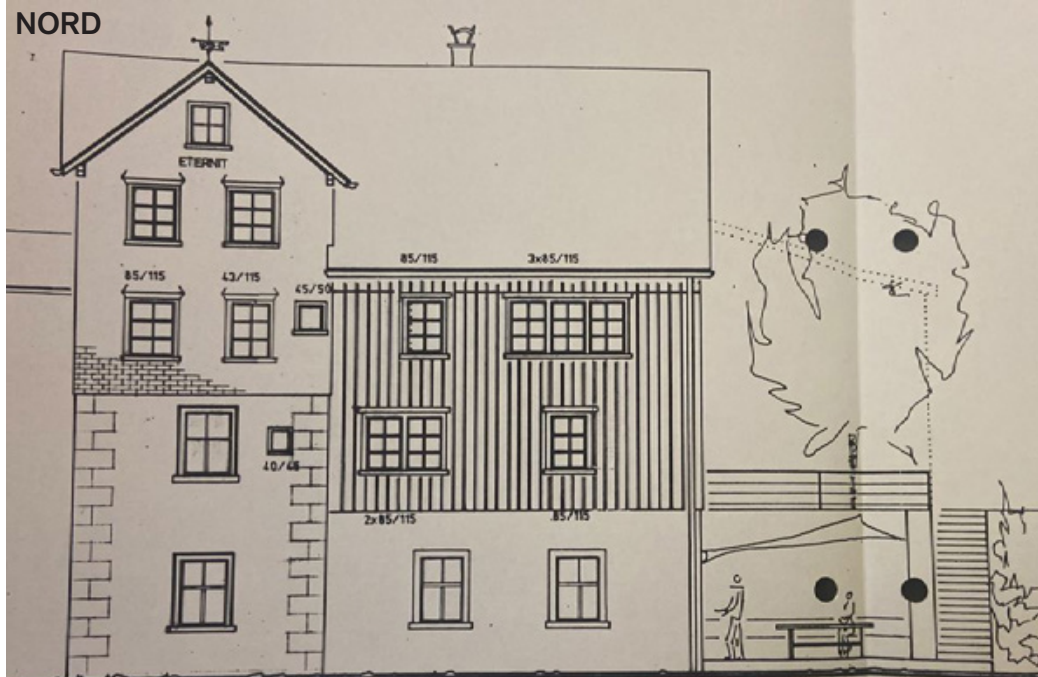
SÜD



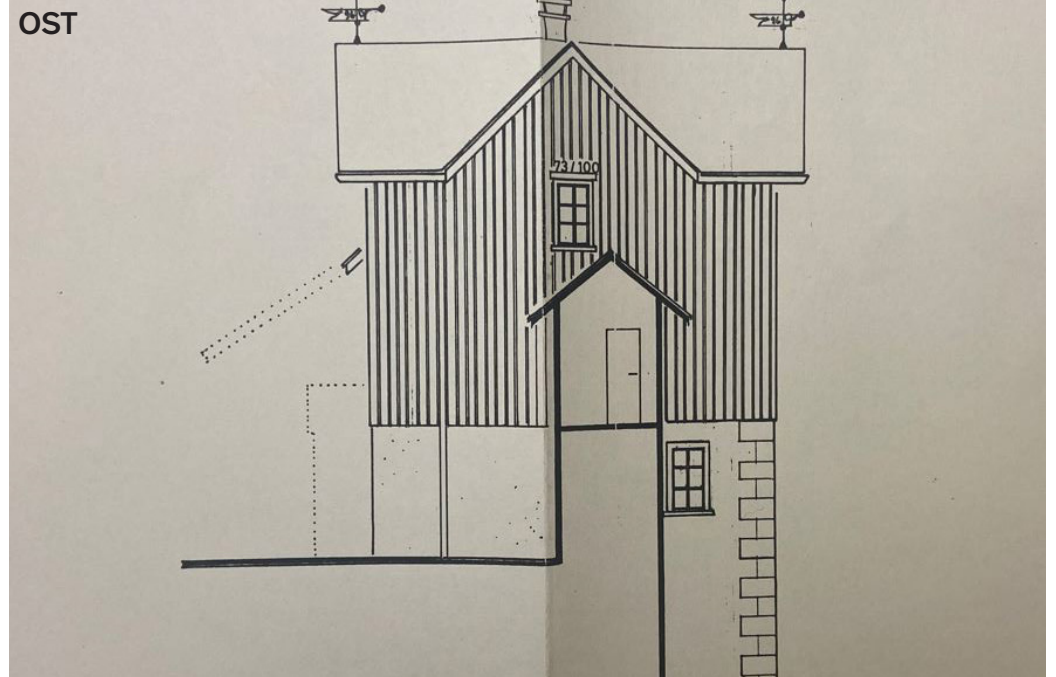
WEST



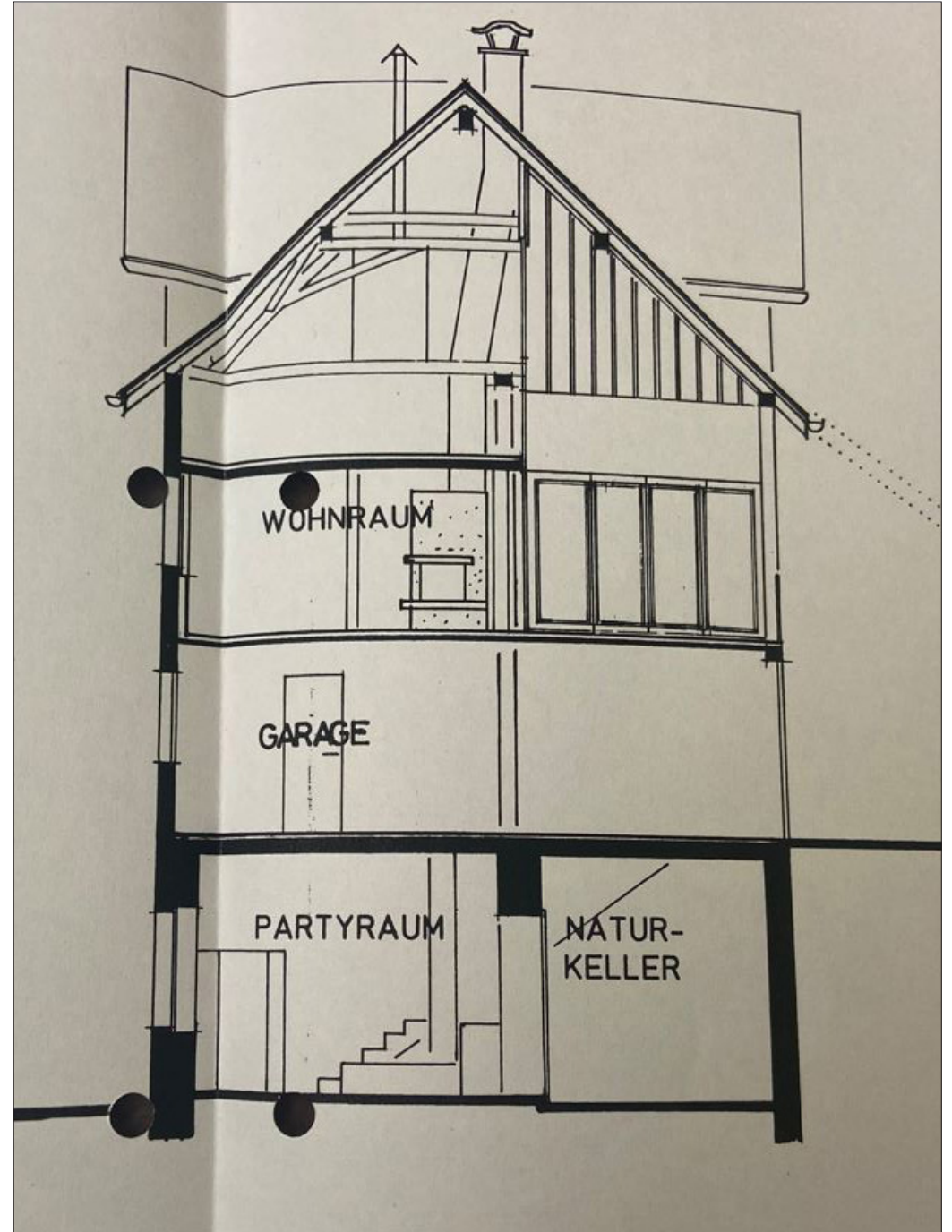
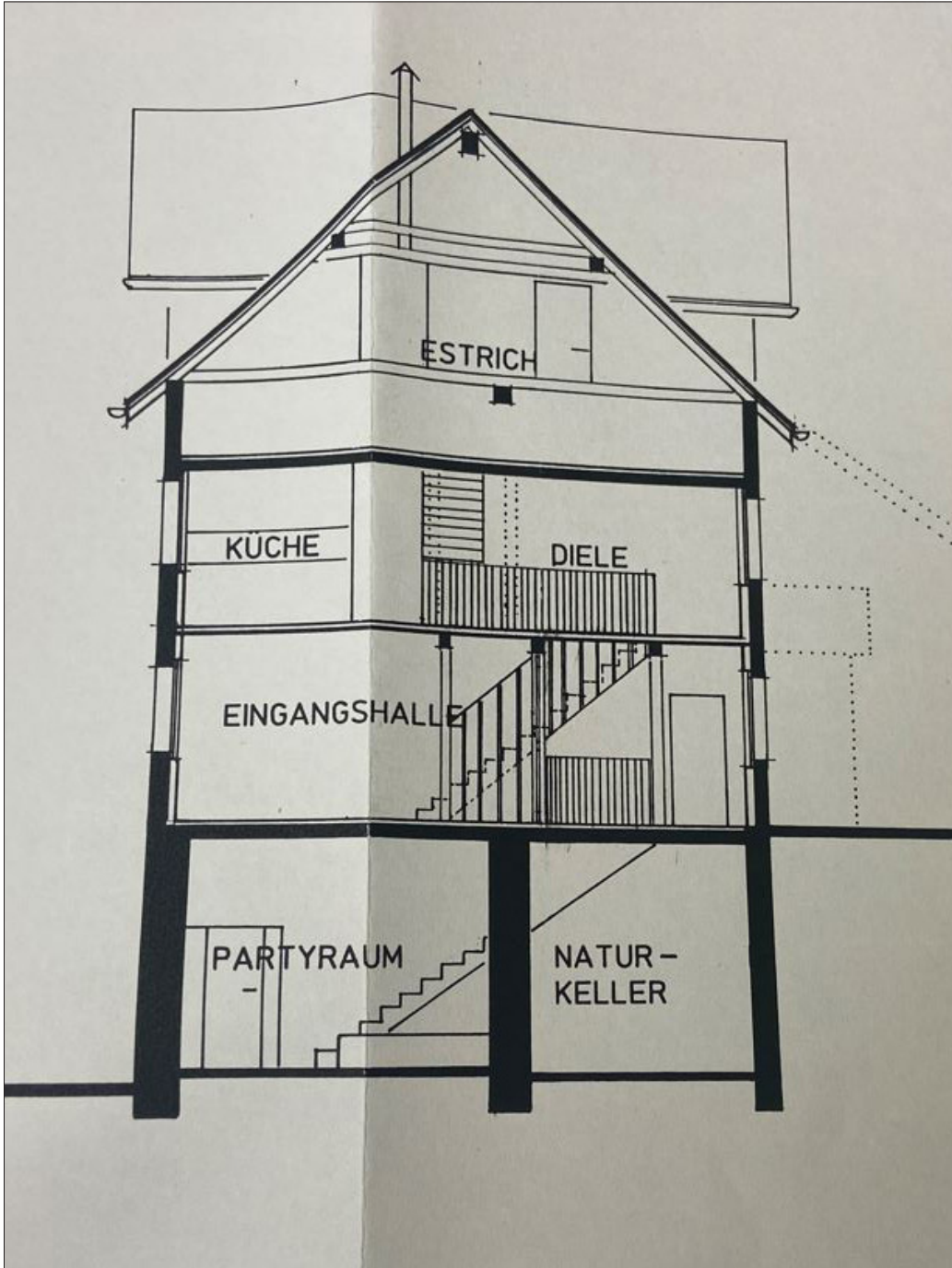
NORD



OST



SCHNITT





Grundbuchauszug

Grundbuch Walzenhausen

Liegenschaft Nr. 401
Wilten, Plan Nr. 18

Gesamtfläche: 473 m²
Wohnhaus Vers.Nr. 402, Wilten 402 (Teil)
Wohnhaus Vers.Nr. 403, Wilten 403
übrige befestigte Flächen, Gartenanlage
Verkehrswert: Fr. 836'000.00
Schätzungsdatum: 04.02.2014

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Feuerweiherrrecht
(unentgeltlich)
zulasten Nr. 536
23.06.1952 Beleg E383, ID 1952062c

Last: Dachwassereinleitungsrecht
zugunsten Nr. 402
05.03.2001 Beleg 35, ID 19970278

Recht/Last: Grenzbaurecht
zugunsten und zulasten Nr. 400
02.05.2007 Beleg 116, ID 19970529

Walzenhausen, 30.03.2023

GRUNDBUCHAMT WALZENHAUSEN
Der Grundbuchverwalter:

Reto Herzig





Departement
Finanzen

Grundstücksschätzungs-
Behörde

Grundstücksschätzungs-
Kommission

Alfred Stiefel
Klusstrasse 11
9000 St. Gallen

Tel. 071 223 25 52
alfred.stiefel@ar.ch

Eröffnung der Grundstücksschätzung

Schätzungs-Objekt(e): Gemeinde Walzenhausen

Grundstück Nr.	Grundstück-Beschrieb (Lage, Gebäude / Vers.-Nr., Kulturen / Ausmass)	X <input checked="" type="checkbox"/> allgemeine Grundstücke	
		<input type="checkbox"/> landwirtschaftliche Grundstücke	
401	Wilen, Plan Nr. 18 Gesamtfläche: 473 m ² Wohnhaus (Teil) Vers.Nr. 402, Wilen [1 m ²] Wohnhaus Vers.Nr. 403, Wilen [114 m ²] Gartenanlage [230 m ²], übrige befestigte Fläche [128 m ²]		

Grund der Neuschätzung:
Revision im 10-Jahresturnus

Verkehrswert	Fr.	836 000.00
Mietwert pro Jahr	Fr.	29 760.00

Schätzungsdatum: 04.02.2014
Eröffnungsdatum: 19.02.2014

Beilagen: Schätzungsprotokoll
Erläuterungsblatt

Im Auftrag der Schätzungskommission:
GRUNDBUCHAMT WALZENHAUSEN
Dorf 84, 9428 Walzenhausen

(gültig ohne Unterschrift)

Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann der/die Eigentümer/in sowie die Kantonale Steuerverwaltung **innert 30 Tagen** ab der Eröffnung bei der Schätzungsbehörde schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist im Doppel beim **Grundbuchamt** einzureichen und hat einen bestimmten Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Schätzungsprotokoll Grundstück - Schätzungskommission Appenzell Ausserrhoden

Eigentümer: Gemeinde: Walzenhausen

Adresse: Wilen 403, 9428 Walzenhausen
Grundstück (Nr./Lage): 401 Wilen 403
Grundstückfläche m²: 473
Baujahr: Schätzungsdatum: 04.02.2014

1) Realwert Gebäude, Umgebung, Nebenkosten und Landwert

Baukostenindex Ostschweiz 124.0

Gebäude	Baubeschrieb / Gebäudetyp	Umb. Raum	je m ³	Neuwert	Minderwert	Zeitwert
Nr.		m ³	Fr.	Fr.	%	Fr.
403	Wohnhaus	1'444	650	938'600	25	234'700
402	Wohnhaus (Teil)	1		-		-
				Gebäudewert		704'000
				Umgebung + Nebenkosten	10	23'470
				Total		774'000

Bodenwert

Nr.	Fläche	à Fr.	Werte
473	m ²	à Fr. 320	W2, gute Ausnutzung
			151'360
			Bodenwert
			151'000
			Realwert/Sachwert
			925'000

2) Mietwert

Beschrieb	Marktmiete	Mietzinse / Pachtzinse	
		m ²	Zins je Monat je m ² Jahr / Fr.
Einfamilienhaus, 5.5 Zi			-
leichte Bauweise, gute Qualität und Ausbau			-
UG Wohnen/Chm/Herd, Kü, WC, Sitzpl, N-kell			-
EG Eingang, Diele, WC, Waschküche			-
OG1 Wo/Ess/Chm/Kü/Loggia, Zi, Bad/Du/WC, Diele			-
OG2 Galerie, Zimmer, grosser Estrich	214	2'300	129
Mietwert 1			
27'600			
EG grosse Garage		180	2'160
Mietwert 2			
2'160			
			Mietwert
			29'760

3) Ertragswert

Mietwert 1	Ertragswert 1
27'600 Fr.	502'000
Mietwert 2	Ertragswert 2
2'160 Fr.	39'000
Ertragswert	
541'000	

4) Verkehrswert

Gewichtung des Realwertes	Gewichtung des Ertragswertes	Realwert	Ertragswert	Verkehrswert
1	0.3	774'000	541'000	836'000
77%	23%	711'538	124'846	

Spezielle Objekte

Gewichtung des Realwertes	Verkehrswert
	-

Zusätzlicher Boden

Zone	Fläche	à Fr.	Verkehrswert
	m ²		-
	m ²		-
	m ²		-
			Verkehrswert
			836'000

Bisheriger Verkehrswert 736'000
Verkehrswert in % des Realwertes 90%

Der / die Vorsetzende: Alfred Stiefel
Gemeindevertretung: Oliver Scheufler

Bemerkungen: Totalumbau ca 1998

A. Stiefel
P.2
F1401
17.2.14



Kaufen. Verkaufen. Bewerten. Beraten.

RTAG - Das **AH** und **OH** bei IMMOBILIEN,
VERWALTUNG und TREUHAND.

Bryan Bruss

Immobilien-Bewerter mit eidg. FA
Immobilien-Vermarkter

RT Immobilien Treuhand AG

Elsenackerstrasse 19
CH-9450 Altstätten

T +41 71 757 11 20
immobilien@rtag.ch
www.rtag.ch

