

Ihr neues Zuhause!



Kaltbrunn SG

Kaltbrunn liegt im Bezirk Gaster, östlich am Ende des Zürichsees und ist von einer malerischen Landschaft mit sanften Hügeln und grünen Wiesen umgeben. Die Lage bietet eine ruhige und naturnahe Umgebung, während gleichzeitig die Nähe zu Zürich und zu St. Gallen gegeben ist. Kaltbrunn ist ein Ort wo man sich entspannen verweilen kann.

Verkehrsverbindungen

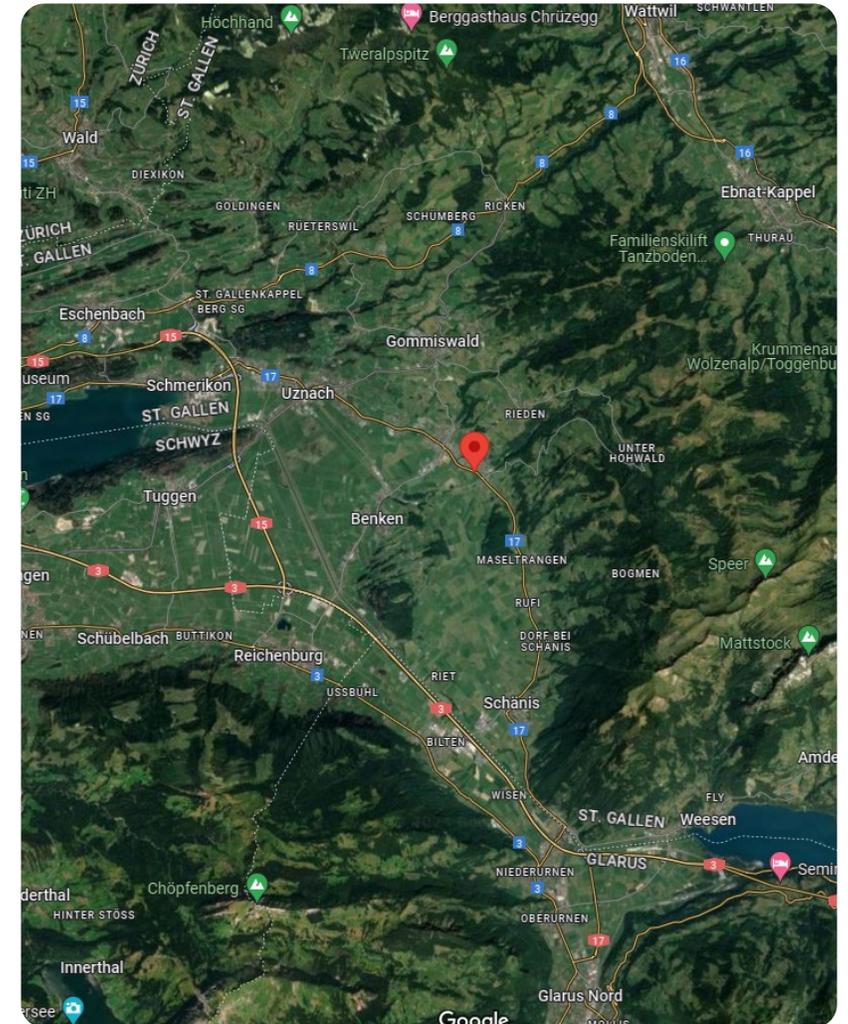
Kaltbrunn ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Gemeinde liegt an der Autobahn A3, welche Zürich und Chur verbindet. Dadurch ist Kaltbrunn leicht mit dem Auto zu erreichen. Außerdem gibt es einen Bahnhof, der von Zügen der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) bedient wird. Diese bieten Verbindungen in Richtung Zürich und Chur sowie in andere Städte und Gemeinden der Region. Busse ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz und bieten weitere Möglichkeiten, um Kaltbrunn und umliegende Orte wie Uznach, Benken und Schänis zu erreichen. Die Hauptstadt St. Gallen ist mit der Bahn innert 40 Minuten direkt erreichbar.

Schulen und Einkaufsmöglichkeiten

In Kaltbrunn sind Kindergarten, Primarschule und die Sekundarschule leicht zu erreichen. Die Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls sehr gut erreichbar.

Erholung/Sport/Freizeit

Sportbegeisterte können sich ausleben und finden alles vor der Haustüre.



Idyllisches Haus mit Umschwung zum Verkauf!

Gasterstrasse 59, Kaltbrunn





Objektbeschreibung

Herzstück in Kaltbrunn mit unglaublich viel Potenzial mitten in der Natur!

Das Wohnhaus wurde 1923 gebaut und immer qualitativ gut unterhalten. Das idyllische Haus mit viel Umschwung gibt einem direkt ein Gefühl von Zuhause.

Selbstverständlich gibt es auch die Möglichkeit etwas ganz Neues auf die Beine zu stellen. Platz ist genügend da und an Ideen mangelt es bei uns nicht.

Die Bauparzelle misst 923m² und liegt in der Bauzone «WG3». Das Grundstück eignet sich besonders für die Erstellung eines Mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Oder durch die Erweiterung und Anpassung der vorhandenen Bausubstanz. Aufgrund des baulichen Zustands ist es möglich, die Liegenschaft weiterzuführen. Die Interessenten werden gebeten, die Eignung auf die gewünschte weitere Nutzung und Bebaubarkeit sowie deren Möglichkeiten selbstständig zu prüfen. Weiter wird auf den Grundbuchauszug verwiesen. Es besteht kein Eintrag im Kataster belasteter Standorte. Weiterführende Details und genauere Angaben sind den üblichen Verordnungen und Systemen, wie Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kaltbrunn den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) Geoinformationssystem GIS etc. zu entnehmen.

Grundlagen

- Grundbuchauszug und Anmerkung
- Katasterplan
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kaltbrunn
- Die Pläne können gerne bei uns eingesehen werden. Die Pläne im Exposé stimmen mit den Massen nicht überein.

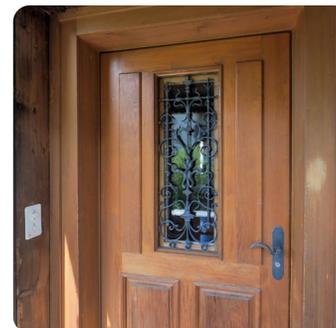
Gerne möchten wir Ihnen einen persönlichen Eindruck von der Liegenschaft gewähren und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Die bestehende Baute!



Viel Potenzial!

Parzelle 923 m²



Innenräume

Zimmer



Hausaufteilung



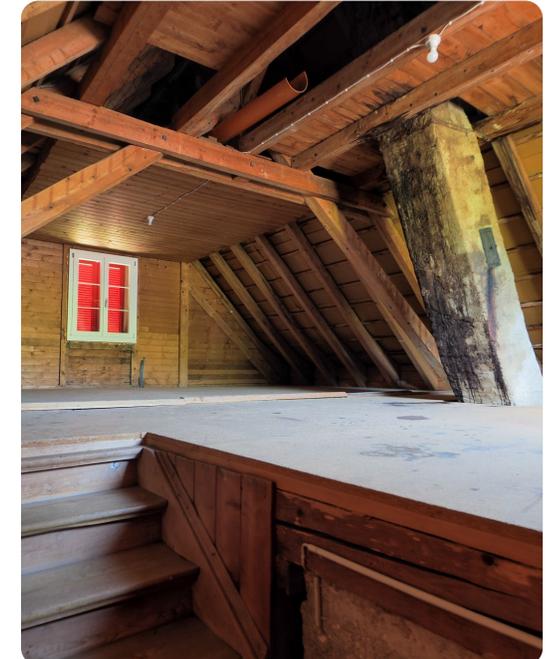
Eingang, 2 Zimmer,
Wohnküche und Gäste-WC,
alle Räume haben eine
Elektrospeicherheizung



Wohnküche mit
Geschirrspüler



1. OG, 3 Zimmer, Badezimmer
mit Badewanne



3. OG, Estrich, zusätzlich gibt
es noch ein Schopfanbau
sowie ein Untergeschoss mit
Keller, Waschküche mit
Secomat und zusätzliches
Büro

Objektübersicht / Kaufpreis

- Grundbuch 372 / EGRID CH839177297355
- Baujahr 1923
- Katasternummer / Grundstück 372 / 923 m² / BauG Wohn-Gewerbezone WG3
- Kaufpreis CHF 800'000.00
- Bezug nach Vereinbarung
- GVZ – Wert CHF 516'000.00 / Kubik 738 m³
- Notariats und Grundbuchkosten Werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen
- Zahlungsabwicklung CHF 50'000.00 bei Unterzeichnung der Kaufzusage, - noch zu vereinbarende Anzahlung bei Beurkundung Kaufvertrag,
- Restbetrag zahlbar bei Eigentumsübertragung

Baureglement Regelbauweise

Gemeinde Kaltbrunn

- 8 -

Baureglement

Regelbauweise: für die Regelbauweise gelten nachstehende Vorschriften

	W2	W3	WG2	WG3	WG4	K2	K3	GIA	GIB	GZ	Oe	L/üG	IER	BauG
max. Vollgeschosszahl	2	3	2	3	4	2	3	4	3	1		⁵ 2	1	
max Gebäudehöhe (m)	7	9.5	8	9.5	11	7	9.5	16	9.5	-		9	7	Art. 60
max. Firsthöhe (m)	10.5	13	11	13	15	10.5	13	² 16	13	-		11	10.5	Art. 60
max. Gebäudelänge (m)	30	40	30	40	50	-	-	-	-	-		50	25	
kleiner Grenzabstand (m)	4	5	4	5	6	4	3	6	6	6	⁶ 5	⁶ 5	5	5
grosser Grenzabstand (m)	8	10	¹ 8	¹ 10	¹ 12	¹ 8	3	-	-	-		⁷ 10	10	Art. 57
Dach- u. Untergeschossausbau gestattet	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja	ja	Art. 77 ^{ter}
Mehrlängenzuschlag	ja ⁴	ja ⁴	ja ⁴	ja ⁴	ja ⁴	nein	nein	nein	nein	nein		nein	nein	
Ausnützungsziffer	0.4	0.6	³ 0.5	³ 0.6	³ 0.8	-	-	-	-	-	-	-	-	Art. 61
Empfindlichkeitsstufe	II	II	III	III	III	III	III	III	III	⁸ II	⁸ II	⁸ III	⁸ III	

¹ nur sofern im betr. Bauteil Wohnungen vorgesehen sind, sonst gilt der kleine Grenzabstand

² Überbauungsziffer 0.3 für alle Gebäudeteile mit Gebäudehöhen über 8.00 m

³ bei mindestens 1/3 gewerblicher Nutzung kann die Ausnützung um maximal 0.1 erhöht werden.

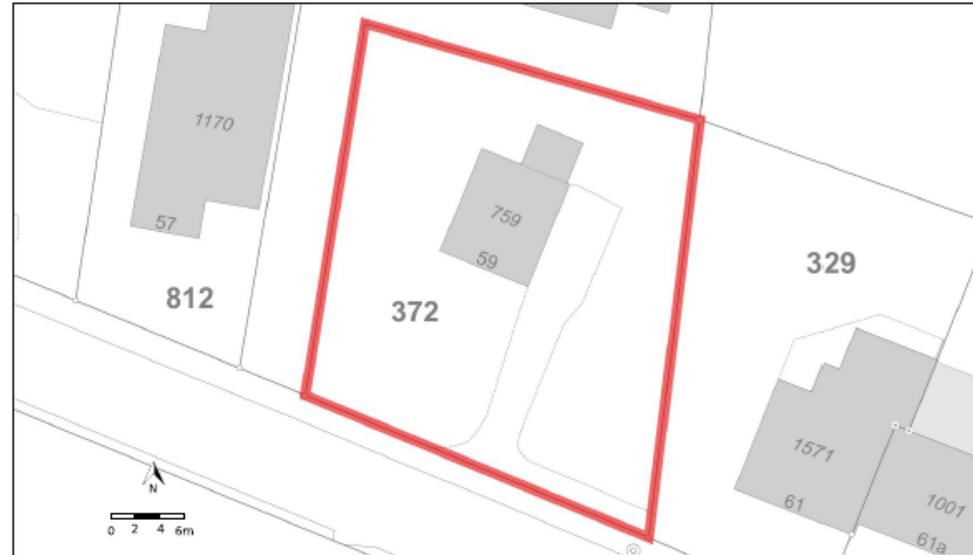
⁴ Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudelängen über 20 m beträgt in Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezo-
nen, einen Viertel der Mehrlänge

⁵ für zugelassene Wohnbauten

⁶ allseitig gleicher Grenzabstand

⁷ gegenüber Grundstücken in der Wohnzone sowie Wohn- und Gewerbezone

⁸ für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen



Grundstück-Nr	372
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH839177297355
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kaltbrunn (3313)
Grundbuchkreis	Kaltbrunn
Fläche	923 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	12.03.2024

Auszugsnummer	b98671b8-09e5-43bc-9019-faccd4e48ce9
Erstellungsdatum des Auszugs	12.03.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Lämmli Brunnenstrasse 54 9001 St. Gallen https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung.html

Grundbuchauszug

GRUNDBUCHAMT GASTER
Dorfstr. 5, Postfach 18, 8722 Kaltbrunn

Grundbuchauszug

Grundbuch Kaltbrunn Gemeinde Kaltbrunn

Liegenschaft Nr. 372 EGRID CH839177297355

Plan Nr. 44, Hofacker
Gesamtfläche 923 m², Gartenanlage (719 m²), übrige befestigte Fläche (121 m²), Gebäude (83 m²)
Einfamilienhaus Vers.Nr. 759, Gasterstrasse 59, 8722 Kaltbrunn (83 m²)
Mutationsnr. LS107500, 29.10.2015 Beleg 222

Eigentümer

Gesamteigentum, bestehend aus:

Erwerbstitel

Erbgang 19.06.2023 Beleg 138

Anmerkungen

ID 1463
Perimeter zum Steinenbachunternehmen
19.03.2007 Beleg 82

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 200'000.--
Namen-Papierschuldbrief Nr. 6381
Höchstzinsfuss 8.00 %
22.09.1982 Beleg 359

für Immobilien
:tuwag

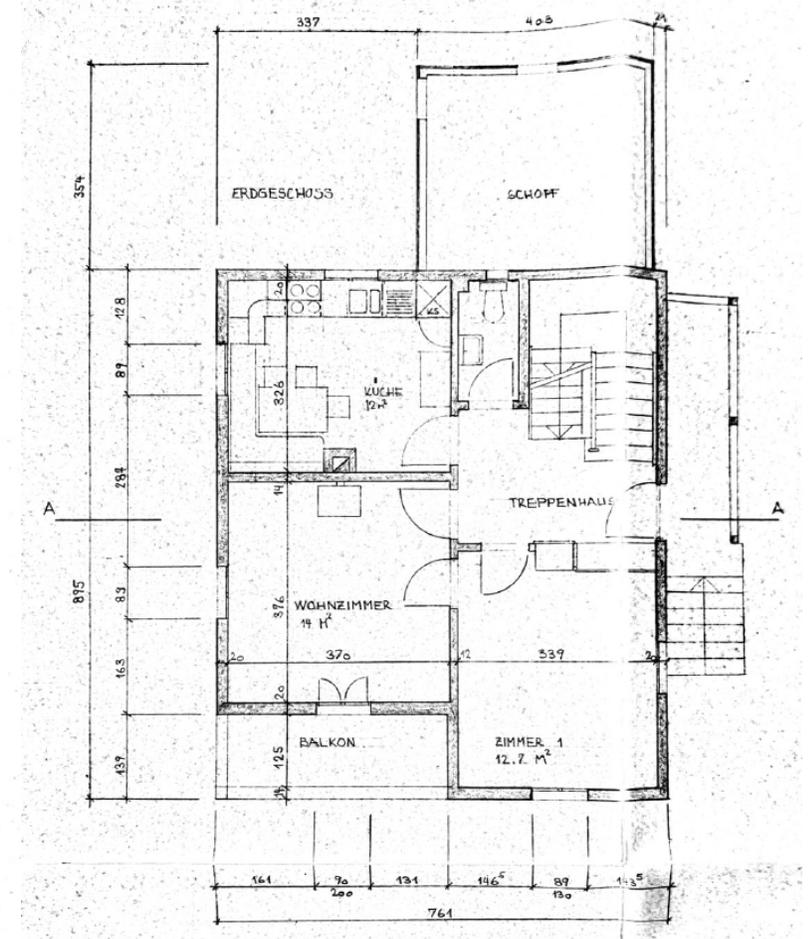
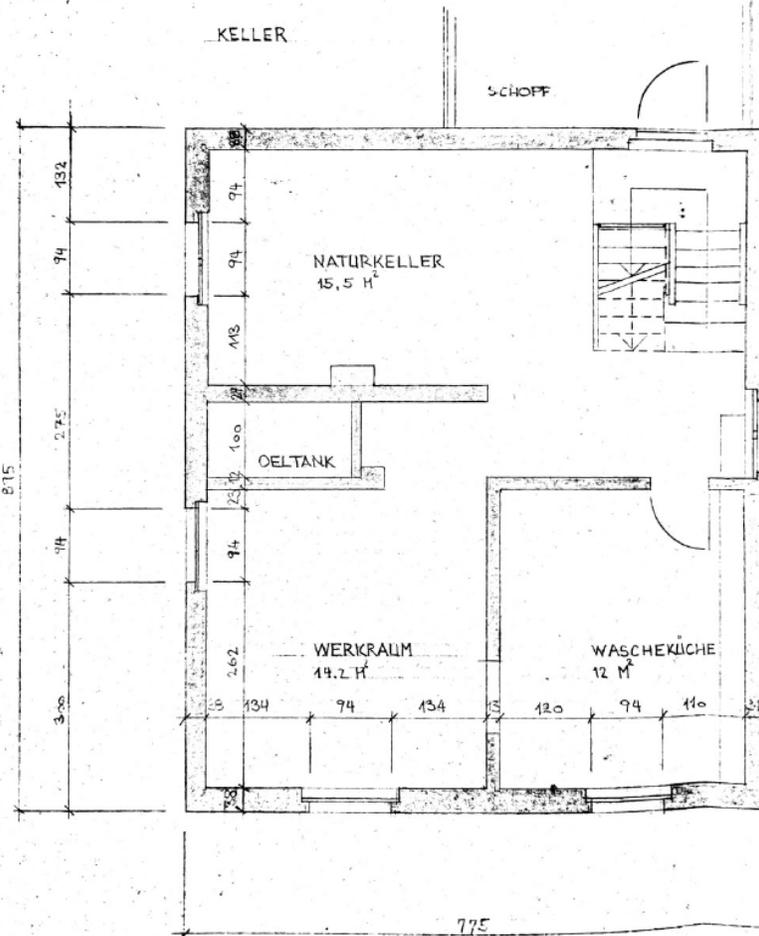
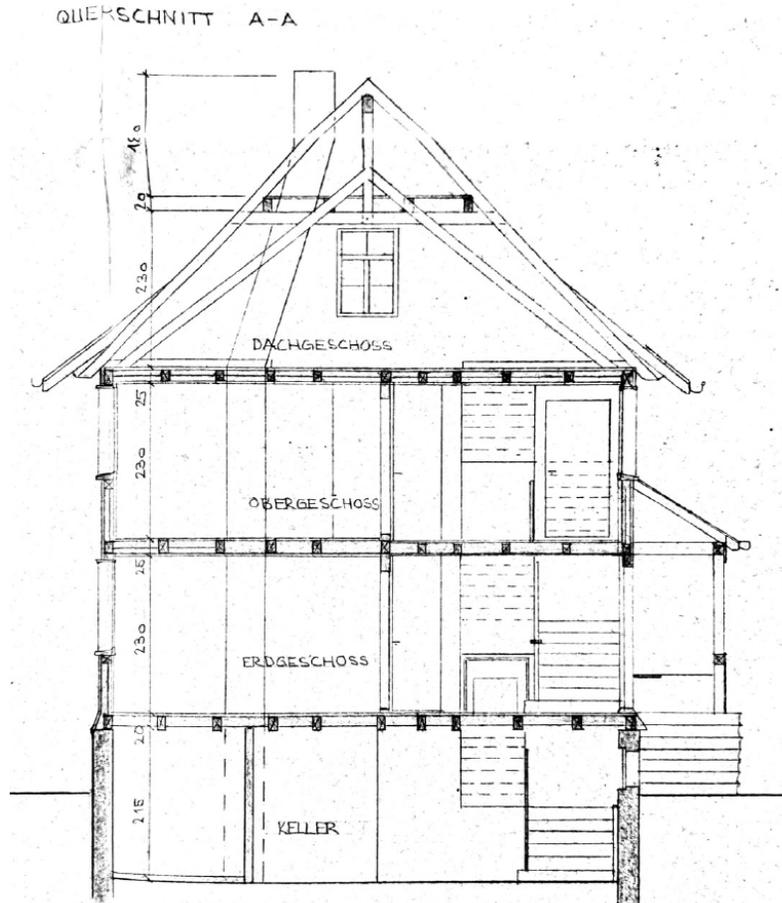
Kaltbrunn, 16.04.2024, 11:08 Uhr

Grundbuchamt Gaster
Die Grundbuchverwalterin

D. J. Steiner
Diana Steiner

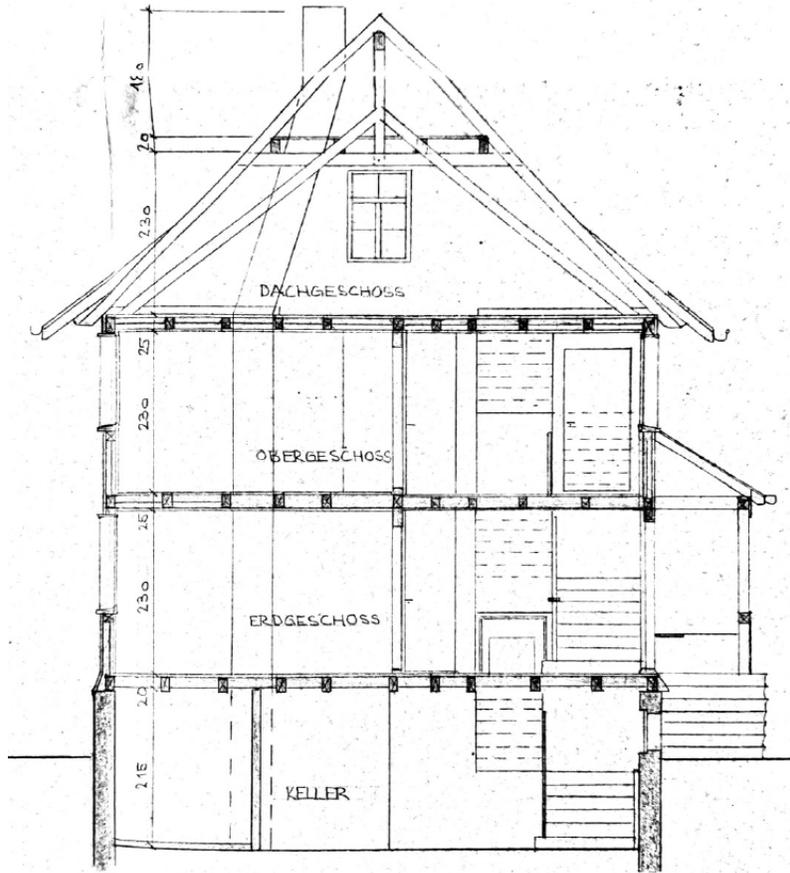


Pläne Schnitt, UG und EG

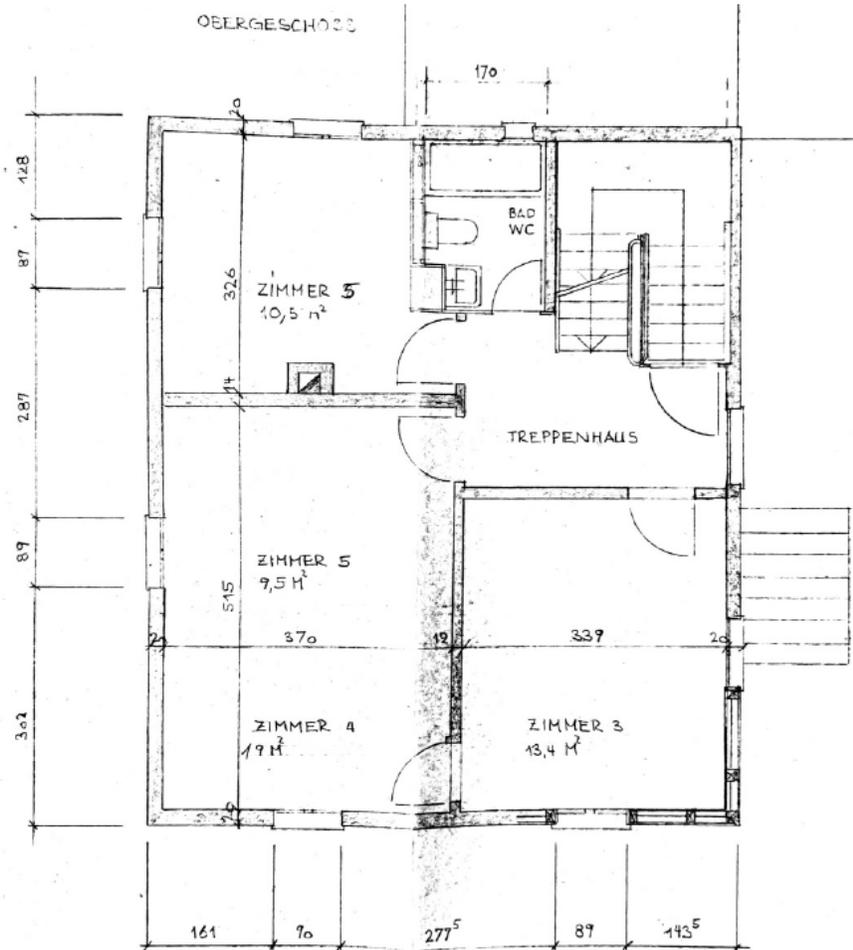


Pläne Schnitt, 1.OG und Estrich

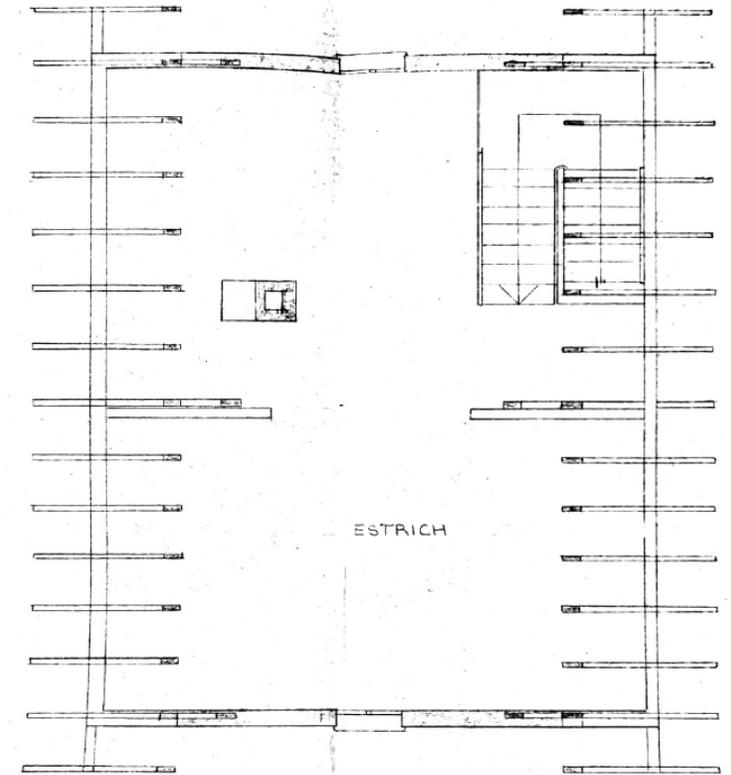
QUERSCHNITT A-A



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS





Ihre Ansprechpartner



Martin Stamm

Eidg. Dipl. Bauleiter
Schätzungsexperte SIV
E: martin.stamm@tuwag.ch
T: 044 783 15 55



Corina Maranta

Immobilienvermarkterin
E: corina.maranta@tuwag.ch
T: 044 783 15 56

„Die Kunst der Vermarktung besteht in der perfekten Mischung aus Know-how und Innovation. Wir streben in all unseren Tätigkeiten genau diese Perfektion für Sie und Ihre Immobilie an.“

Disclaimer: Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information. Sie geben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Umsetzung der Pläne. Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Tuwag Immobilien AG und dürfen nicht durch, bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Änderungen in der Gestaltung sowie in der Bauweise der Liegenschaft bleiben vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Geringfügige Änderungen gegenüber dem vorliegenden Objekt bleiben vorbehalten. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Offerten unverbindlich und frei bleibend, Zwischenverkauf vorbehalten S.E. & O.

📍 **Einsiedlerstrasse 25, Wädenswil**

☎ **044 783 15 50**

✉ **tuwag@tuwag.ch**

🌐 **www.tuwag.ch**





für Immobilien
:tuwag

für Immobilien
uag

Unsere
Dienstleistungen
Bewirtschaftung
Verkauf
Erstvermietung
Bautreuhand
Schätzung
Beratung

Engagiert, erfahren
und kompetent
für Immobilien



Wädenswil | Telefon 044 783 15 50 | www.tuwag.ch

SVIT
ZÜRICH

SVIT
MAKLERKAMMER