



sonnenbau

5.5 Zimmer EFH mit Aussicht Güetli 1115 9428 Walzenhausen



Beratung und Verkauf:

Sonnenbau Dienstleistungs AG
Christian Häle
Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau
Tel. 071-737 90 70
www.sonnenbau.ch
info@sonnenbau.ch

Inhaltsverzeichnis



Attraktives Haus mit Wintergarten, Feuerstelle und Sicht auf den Bodensee

Beschrieb		Seite
Gemeinde		3
Kurzbeschreibung	4 -	8
Ortsplan		9
Luftbild		10
Situationsplan		11
Grundbuchauszug	12 -	13
Amtliche Schätzung	14 -	15
Bildergalerie	16 -	18
Notizen		19

Herzlich Willkommen in Walzenhausen

Einzigartiger Lebens- und Arbeitsort hoch über dem Bodensee

Wohne und Schaffe im Dorf! Wir begrüßen Sie im einzigartigen Lebens- und Arbeitsort ganz herzlich. Walzenhausen liegt auf einer Terrasse, hoch über dem Bodensee und dem Rheintal, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Appenzeller Vorderlandes. Die überschaubare Gemeinde mit rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner ist die perfekte Wohnsitzwahl. Innerhalb der Gemeindegrenzen ist eine Vielfalt an ausgezeichneten und hochwertigen Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung zu finden. Walzenhausen zeichnet zudem mit einer fantastischen Aussicht und ländlicher ruhiger Umgebung auch als bevorzugter Arbeitsort mit rund 1'400 Arbeitsplätzen aus.

Lärne im Dorf! Für Familien mit Kindern zählt die Tatsache, dass Walzenhausen auf allen Stufen der Volksschule, vom Kindergarten bis zur Oberstufe, über gute und innovative Bildungsmöglichkeiten verfügt. Die Musikschule Appenzeller Vorderland bietet eine breite Palette an Instrumentalunterricht vor Ort an.

Poschte im Dorf! Güter des täglichen Bedarfs können bequem im Dorfladen mit Postagentur, in der Bäckerei Meyerhans bezogen werden. Das lokale Gewerbe bietet eine Vielzahl weiterer Produkte und Dienstleistungen an.

Freizeit im Dorf! Die Vereine und Organisationen leisten durch ihre kulturellen, sportlichen und gesellschaftlichen Angebote einen wertvollen Beitrag zur Steigerung der Vielfältigkeit des Dorflebens. Die bunten Aktivitäten kommen praktisch jedem Freizeitbedürfnis entgegen. Grossanlässe wie die Viehschau, der Jahrmarkt, die Gewerbeausstellung, der Weihnachtsmarkt und der Historische Bergsprint bereichern als Höhepunkte das Dorfleben weiter. Auch das Schwimmbad Ledi, verschiedene Themen- und Wanderwege sind feste Bestandteile des Naherholungsangebotes.



Luftaufnahme Gemeinde Au

Die Lage

Das Einfamilienhaus bietet eine tolles Zuhause an ruhiger, sonniger Aussichtslage. Die zentrumsnahe Lage bietet viele Vorteile. Alle wichtigen Annehmlichkeiten, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlicher Verkehr, Restaurants sind bequem erreichbar. Zudem profitieren Sie von einer wunderbare Aussicht über das Wohnquartier hinaus bis auf den stimmungsvollen Bodensee.

Das Haus im Gütli 1115 in Walzenhausen bietet somit die perfekte Balance zwischen Abgeschiedenheit und Zugänglichkeit und ist die perfekte Adresse für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.



Entfernungen

Gemeindeverwaltung		650 m
Post / Bankdienstleistungen		700 m
Bushaltestelle «Gütli»		170 m
Bahnhof Dorf		700 m
Einkaufen im Dorf	ab	700 m
Kindergarten «Wilén»		270 m
Primarschule «Wilén»		270 m
Oberstufenzentrum «Dorf»		650 m
Kantonsschule Heerbrugg		7'500 m
Freizeitanlage «Ledi»		1'600 m
St. Gallen		25 Km
Chur		81 Km
Zürich		108 Km
Bregenz (A)		17 Km
Innsbruck (A)		1897 Km
Lindau (D)		30 Km
München (D)		205 Km

Eckdaten

- Grundstück Nr. 1338 Wohnhaus Vers. Nr. 1115
- Fläche / Zone 428 m² Wohnzone W2
- Baujahr 1980
- Konstruktion Fundamentplatte, Umfassungswände und Geschosdecken in Beton, Aufbau gemauert, Fassade verputzt und gestrichen. Satteldach wärmegeklämt, Dacheindeckung in Eternit, Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung, Elektro-Fussbodenheizung, 300 Liter Warmwasserboiler, BJ 2022
- Wohnfläche 132 m²
- Kubatur 724 m³
- Zustand Das Haus zeichnet sich durch eine ausgezeichnete, robuste Bausubstanz aus und beeindruckt mit einer rundum gepflegten Erscheinung. Es erwartet Sie ein stilvoller Innenausbau der Helligkeit und Wohnkomfort auf harmonische Weise vereint.



Hell, offen und sehr heimelig

Folgendes Raumprogramm erwartet Sie:

- **Eingangsgeschoss:**

Eingangsbereich	Eingangsbereich, Vorraum, Bodenbelag Laminat
WC, Lavabo / Waschen	WC, Lavabo mit Spiegelschrank, WM/TU, 300 Liter Warmwasserboiler (BJ 2022), keramische Wand- und Bodenplatten
Abstellraum	Stauraum für dies und jenes, Bodenbelag Laminat
Schutzraum / Keller	hier sind Vorräte bestens aufgehoben, Bodenbelag Beton gestrichen
Garage	Einzelgarage mit elektr. Torantrieb, keramische Bodenplatten

- **Obergeschoss:**

Küche	Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Kombi-Steamer, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Bodenbelag Laminat
Essen	gemütlicher Essbereich mit Zugang zum Wintergarten, Zugang Wintergarten, Bodenbelag Laminat
Wohnen	einladend und hell mit grosser Fensterfront, Schweden-Schwedenofen, Bodenbelag Laminat
Wintergarten	vollverglaster Wintergarten für ganzjährige Nutzung, Bodenbelag Laminat, Zugang Garten
Sitzplatz	Sitzplatz mit Feuerstelle und toller Aus- und Weitsicht
Zimmer	Schlaf- / Arbeitszimmer, Bodenbelag Laminat, Zugang Sitzplatz / Garten
Zimmer	Schlaf- / Arbeitszimmer, Bodenbelag Laminat
Badezimmer	WC, Lavabo mit Spiegelschrank, Badewanne, keramische Wand- und Bodenplatten
Diele / Gang	Diele mit Einbauschränk, Bodenbelag Laminat

Kurzbeschreibung

- **Dachgeschoss:**

Galerie	ideal als Büro geeignet, Bodenbelag Laminat
Zimmer	Schlaf- / Arbeitszimmer, Bodenbelag Laminat
Zimmer	Schlaf- / Arbeitszimmer, Bodenbelag Laminat

- **Vorplatz und Umschwung:**

Vorplatz	Parkmöglichkeit für zwei Fahrzeuge
Umschwung	Gartensitzplatz mit Feuerstelle und (Spiel)-Wiese, Gartenhaus für Gartengeräte



Wunderbare Aussicht auf den Bodensee

Kurzbeschreibung

Amtlicher Verkehrswert

Gemäss Schätzung vom 22. Januar 2024 lautet der amtlichen Verkehrswerte wie folgt:

Verkehrswert Grundstück Nr. 1338 CHF 526'000.00

Dienstbarkeiten / Anmerkungen / Vormerkungen

Gemäss Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten, Anmerkungen oder Vormerkungen eingetragen. Genaue Details entnehmen Sie bitte dem beigelegten Grundbuchauszug.

Kaufpreis

Kaufpreis CHF 650'000.00



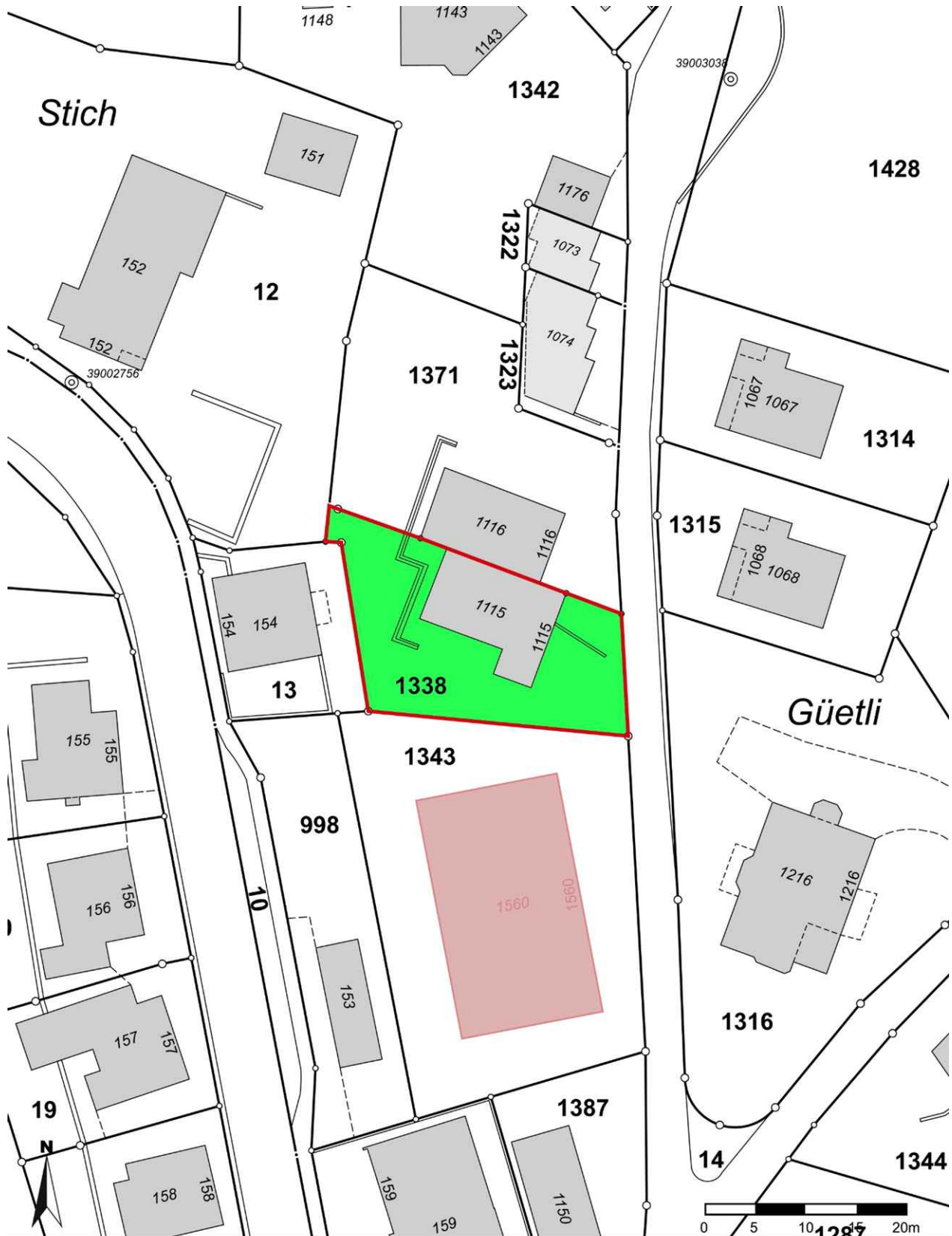
Ihr neues Zuhause erwarte Sie?

Ortsplan





Situationsplan





Grundbuchauszug

Grundbuch Walzenhausen

Liegenschaft Nr. 1338

Güetli, Plan Nr. 10
Gesamtfläche 428 m²
Wohnhaus Vers.Nr. 1115, Güetli 1115 [105 m²]
Gartenanlage [323 m²]
Verkehrswert: Fr. 504'000.00
Schätzungsdatum: 21.01.2014
Mutationsnr. 2119, 29.08.2014 Beleg 186

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 27.01.2006 Beleg 30
Kauf 27.06.2017 Beleg 130

Anmerkungen

ID 2262
Mitgliedschaft zur Flurgenossenschaft Güetli, beitragspflichtig gem. Statuten
06.03.1974 Beleg 64

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19710202
Recht: Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 14
02.02.1971 Beleg 12

Grundbuchauszug

ID 1973101b
Last: Bauhöhenbeschränkung
zugunsten Grundstück Nr. 12
19.10.1973 Beleg 242

ID 19740607
Last: Hydrantendurchleitungsrecht
zugunsten Einwohnergemeinde Walzenhausen, UID CHE-115.048.080, Walzenhausen
07.06.1974 Beleg 138

ID 1981110a
Last: Benützungsrecht des Schutzraumes im Bezugsfall
zugunsten Grundstück Nr. 1371
05.11.1981 Beleg 220

ID 1981110b
Recht: Hauszugangsrecht
zulasten Grundstück Nr. 1371
05.11.1981 Beleg 220

Grundpfandrechte

Walzenhausen, 30.01.2024

Grundbuchamt Walzenhausen
Grundbuchverwalter



Reto Herzig



Amtliche Schätzung



Appenzell Ausserrhoden

Departement
Finanzen

Grundstücksschätzungs-
Behörde

Grundstücksschätzungs-
Kommission

Alfred Stiefel
Klusstrasse 11
9000 St. Gallen

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

Grundbuchamt Walzenhausen, 9428 Walzenhausen

Eröffnung der Grundstücksschätzung

Schätzungs-Objekt(e):

Gemeinde Walzenhausen

Grundstück Nr.	Grundstück-Beschrieb (Lage, Gebäude / Vers.-Nr., Kulturen / Ausmass)	<input checked="" type="checkbox"/>	allgemeine Grundstücke
		<input type="checkbox"/>	landwirtschaftliche Grundstücke
1338	Güetli, Plan Nr. 10 Gesamtfläche: 428 m ² Wohnhaus Vers.Nr. 1115, Güetli 1115 [105 m ²] Gartenanlage [323 m ²]		

Grund der Neuschätzung:
Revision im 10-Jahresturnus

Verkehrswert	Fr.	526 000.00
Mietwert pro Jahr	Fr.	15 600.00

Schätzungsdatum: 22.01.2024

Eröffnungsdatum: 03.02.2024

Beilagen: Schätzungsprotokoll
Erläuterungsblatt

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

(gültig ohne Unterschrift)

Geht an: Grundeigentümer/in
Kantonale Steuerverwaltung

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.

Bildergalerie



Bildergalerie



Bildergalerie

