

Einmalige Aussichtslage in Appenzell

6.5-Zimmer EFH im attraktiven Baurecht



Willkommen zu Hause,
sonnige Aussicht, ruhige Randlage, solide Substanz.
Die ideale Basis für Ihre Wohnträume.

Forrenbühlstrasse 18 – 9050 Appenzell

Intro

In privilegierter Wohnlage von Appenzell, im Bezirk Schwende-Rüte, wartet dieses Einfamilienhaus auf neue Besitzerinnen und Besitzer. Das Besondere: eine unverbaubare, ganztägig sonnige Aussichtslage mit Weitblick über das Appenzellerland bis zum Alpstein. Auf dem gepflegten Grundstück und im grosszügigen Wohnhaus geniessen Sie Ruhe, Privatsphäre und ein stimmungsvolles Ambiente – ideal für Familien, Naturfreundinnen und -freunde sowie alle, die Lage- und Lebensqualität über alles stellen.

Der Standort Forrenbühlstrasse 18 in 9050 Appenzell bietet eine ruhige Dorfrandlage mit viel Grün und freiem Blick. Das Zentrum erreichen Sie in wenigen Minuten; Einkauf, Schulen und medizinische Versorgung liegen nahe. Kurze Wege zur Hauptstrasse, Bushaltestellen in Reichweite und eine gute Anbindung Richtung St.Gallen/Herisau. Ab Haustür starten Spazier- und Velowege in die Umgebung.

Highlights

- Einmalige, sonnige Aussichtslage mit Weitblick über das Appenzellerland bis zum Alpstein
- Ruhiges, begehrtes Wohnquartier am Dorfrand; Zentrum, Einkauf, Schulen und ÖV rasch erreichbar
- Grosszügiges Grundstück (ca. 680 m²) mit viel Grünraum, angrenzend an die Landwirtschaftszone
- 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus (Baujahr 1973), mehrheitlich ursprünglicher Ausbau – solide Substanz, spannender Grundriss und Entwicklungspotenzial, aufgeteilt oder zusammen nutzbar, in eine 5.5-Zimmer-Hauptwohnung und ein separat zugängliches Atelier mit Dusche/WC
- Ca. 170 m² Wohnfläche, diverse Nebenräume und Doppelgarage, auf drei spannenden Split-Level Ebenen,
- Erweiterungspotential für Ausbau/Anbau gemäss Quartierplan möglich
- Alltag nah: Dorf/Appenzell, Einkauf, Schulen und ÖV gut erreichbar
- Sicheres Baurecht bis 2076 zu attraktiven Konditionen

Objektbeschreibung

Gebäude	6.5 – Zimmer Einfamilienhaus, mit Doppelgarage
Adresse	Forrenbühlstrasse 18, in 9050 Appenzell
Grundstücks-Nr.	841.S selbständig und dauerndes Baurecht – Plan Nr. 25 auf Stammliegenschaft Kat.Nr. 68 – Bezirk Schwende-Rüte Baurecht bis 2076, wird erneuert und verlängerbar
Versicherungsnummer	1200 Private Gebäudeversicherung
Zone	W2 Wohnzone 2-geschossig, mit Quartierplan «Forren II» Überbauungsziffer 25% mit Bonus 30%
Baujahr	1973 keine grösseren Sanierungsmassnahmen seit Erstellung
Grundstücksfläche	680 m ² Gebäude 157 m ² – Aussenraum 523 m ²
Baurecht	2076 das Baurecht wird beim Kauf auf 50 Jahre erneuert und kann verlängert werden. Baurechtszins je nach Nutzung, ca. 2.00 CHF/m ² bei Selbstnutzung bis ca. 4.00 CHF/m ² bei Gewerbe oder Vermietung (CHF p.a. / pro m ² Grundstücksfläche)
Grundbuch	Dienstbarkeiten • Recht selbstständiges und dauerndes Recht Nr. D841, zulasten Gst.-Nr. 68, der Kooperation Forren • keine weiteren wertrelevanten Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen – deren Bereinigung bleibt vorbehalten

Immobilie

Das 1973 im Baurecht erstellte Einfamilienhaus, mit einer Haupt- und Nebennutzung, wurde innen wie aussen über all die Jahre sorgfältig gepflegt und unterhalten. Abgesehen von notwendigen Ersatzmassnahmen erfolgten seit dem Baujahr keine grösseren Investitionen. Entsprechend präsentiert sich die Immobilie als gepflegte Bestandsliegenschaft mit verlässlicher Substanz. Der Grundriss ist als Split-Level konzipiert: Die Räume liegen auf drei versetzten Halbetagen, übersichtlich, praktisch und mit kurzen Wegen.

Im Untergeschoss, direkt nach der Diele mit Treppenhaus öffnet sich der beheizbare, durch ein Lichtschachtfenster belichtete Hobbyraum. Weiter anschliessend befinden sich die unbeheizten Neben- und Funktionsräume: Waschen/Trocknen, der Luftschutzkeller sowie Technik- und Tankraum. Beheizt wird das Haus durch eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2002, versorgt über einen 7'000-Liter-Heizöl-Stahltank.

Ein Halbgeschoss höher, auf der Höhe des nördlichen Vorplatzes, betreten Sie nach dem Haupteingang den abgetrennten Windfang mit Garderobe. Von hier gelangen Sie entweder in das separat zugängliche Studio mit Dusche/WC oder, über den zweiten Eingang, in die Hauptwohnung. Dieses Raumlayment eröffnet künftigen Nutzerinnen und Nutzern vielfältige Optionen. Das Atelier lässt sich als abgetrennter Bereich für stilles Gewerbe, Büro, Coiffeur, Ausstellungs- oder Praxisraum selbst betreiben oder extern vermieten, ebenso kann es der Hauptwohnung zugeschlagen werden. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt die grosszügige Doppelgarage.

Sieben Stufen höher erschliesst sich die Diele zur lichtdurchfluteten Hauptebene. Die gepflegte Wohnküche mit typischer Terracotta-Plattenverkleidung und freiem Blick auf die angrenzende Landwirtschaftszone versprüht sofort wohlige Atmosphäre. Direkt ab der Küche treten Sie auf den gedeckten Südsitzplatz mit vorgelagerter Rasenfläche. Hier eröffnet sich der unvergleichliche Blick über das Appenzellerland bis in den nahen Alpstein – Ruhe und Weite, die ihresgleichen suchen. Bei kühlerem Wetter laden das heimelige Esszimmer und der grosszügige Wohnbereich mit grossen Fensterfronten zum Verweilen ein. In der Winter- und Übergangszeit sorgt das offene Cheminée für knisternde Stimmung und wohlige Wärme.

Vom offenen, hellen Flur und Treppenhaus erreichen Sie bequem die vier Schlafzimmer sowie das Hauptbad. Die beiden östlich gelegenen Zimmer verfügen über Zugang zum einladenden, gedeckten Balkon. Das Hauptbad ist sowohl vom Flur als auch direkt vom Hauptschlafzimmer begehbar, ein angenehmer Komfort im Alltag.

Über eine Lukentreppe gelangen Sie in den grosszügigen, nicht gedämmten Estrichraum, der viel Stauraum bietet.

Für den Verkauf wurde keine spezifische Schadstoffanalyse erstellt. Aufgrund des Baujahrs ist es möglich, dass einzelne Materialien in gebundener Form vorkommen (z. B. Faserzement).

Gemäss Quartierplan «Forren II» beträgt die Überbauungsziffer 25 % (170 m²), mit Bonus bis 30 % (204 m²). Aktuell sind davon rund 157 m² genutzt. Somit besteht Spielraum für individuelle Ausbau- und Erweiterungswünsche, im Rahmen der geltenden Vorschriften.

Die unverbaubare Aussichtslage und der einladende Umschwung sind zweifellos das Highlight dieser Liegenschaft. Das Haus bietet eine nachhaltige Basis, um Ihren ganz persönlichen Wohnraum zu realisieren. Sei es mit einer sanften, schrittweisen Erneuerung oder im Rahmen einer umfassenden Gesamtanierung mit allfälliger Erweiterung des bestehenden Gebäudes.



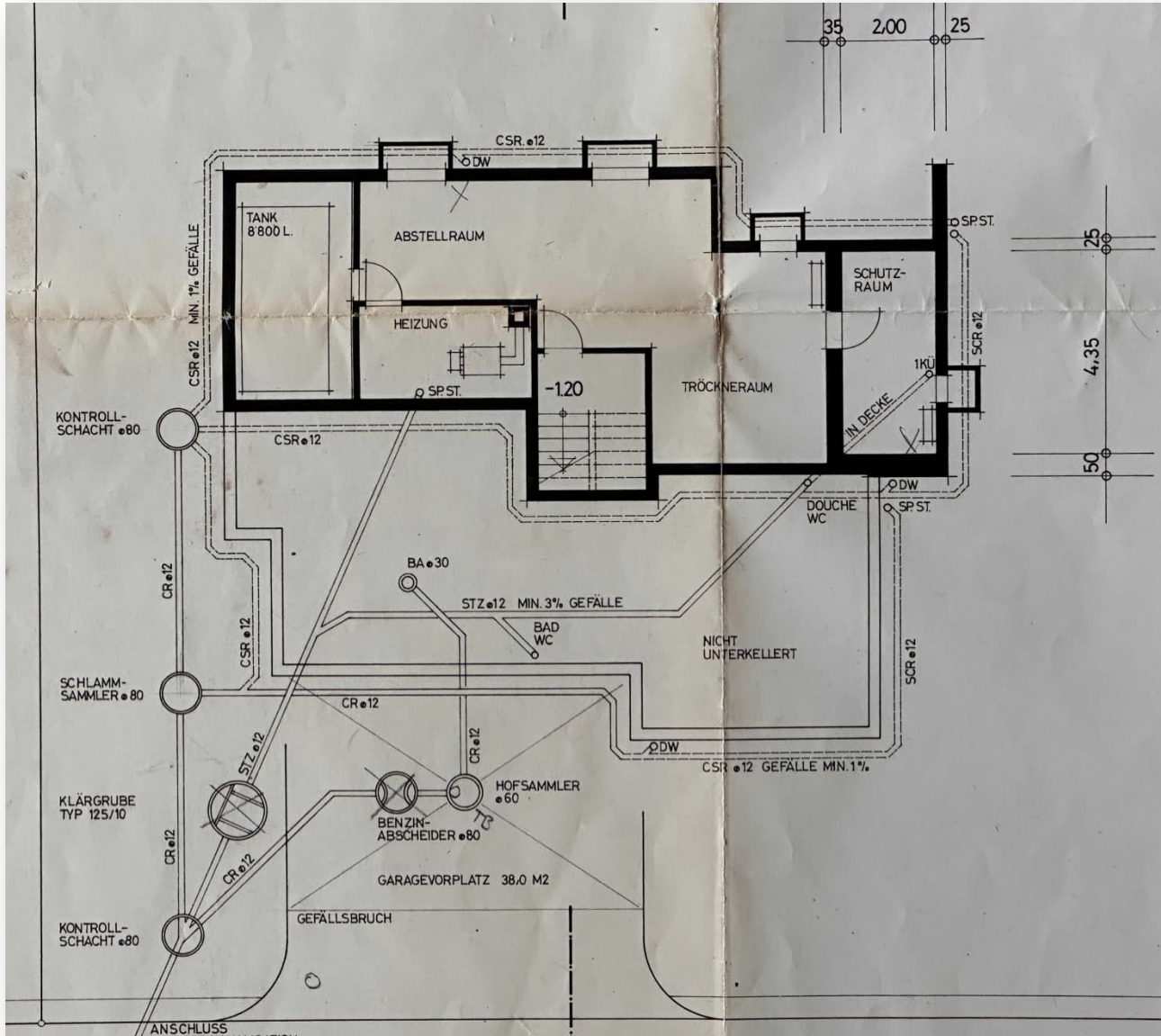
Raumprogramm		Wohnfläche	Nebennutzfläche
Untergeschoss	Diele / Treppe		5.0 m ²
	Hobbyraum beheizt (Lichtschachtfenster)		20.0 m ²
	Technik / Heizung		6.5 m ²
	Tankraum		12.5 m ²
	Trockenraum		17.5 m ²
	Schutzraum		8.5 m ²
	Sockelgeschossflächen	keine	ca. 70.0 m²
Erdgeschoss	Haupteingang mit Windfang	4.0 m ²	32.5 m ²
	Doppelgarage		
	Atelier mit sep. Zugang ab Windfang	13.0 m ²	
	Entrée Hauptwohnung / Garderobe	8.0 m ²	
	Dusche / WC / Waschen	6.0 m ²	
	Diele	6.5 m ²	
	Küche mit Essplatz	19.0 m ²	
	mit gedecktem Sitzplatz – 15.0 m ²		
	Essen mit Zugang zu Garten Süd	10.0 m ²	
	Wohnen mit Cheminée	26.5 m ²	
	Erdgeschossflächen	ca. 93.0 m²	ca. 32.5 m²
Obergeschoss	Diele / Galerie	11.5 m ²	keine
	Zimmer 1 – süd-west	8.5 m ²	
	Zimmer 2 – nord-west	16.0 m ²	
	Bad	8.0 m ²	
	Hauptschlafzimmer 3 – nord-ost	16.0 m ²	
	Zimmer 4 – süd-ost	13. m ²	
	ged. Balkon – nord-ost – 8.0 m ²		
	Obergeschossflächen	ca. 73.0 m²	keine
Dachgeschoss	Estrich, ungedämmt		35.0 m ²
	über Klappluke & Auszugtreppe, in Dachschräge		
	Dachgeschossflächen	keine	ca. 35.0 m²
Total Wohn- und Nebennutzflächen		ca. 166.0 m²	ca. 137.5 m²

Raumhöhen	UG	Hobby, Trocknen	Ø ca. +/- 2.35 m
		Technik, Tankraum	Ø ca. +/- 2.00 m
		Schutzraum	Ø ca. +/- 2.15 m
	EG	Doppelgarage	Ø ca. +/- 2.35 m
		Atelier, DU / WC	Ø ca. +/- 2.25 m
		Küche, Essen, Wohnen	Ø > 2.40 m
	OG	Zimmer	Ø ca. +/- 2.30 – 2.35 m
	DG	Estrich in Dachraum	von 1.30 bis First 1.75 m

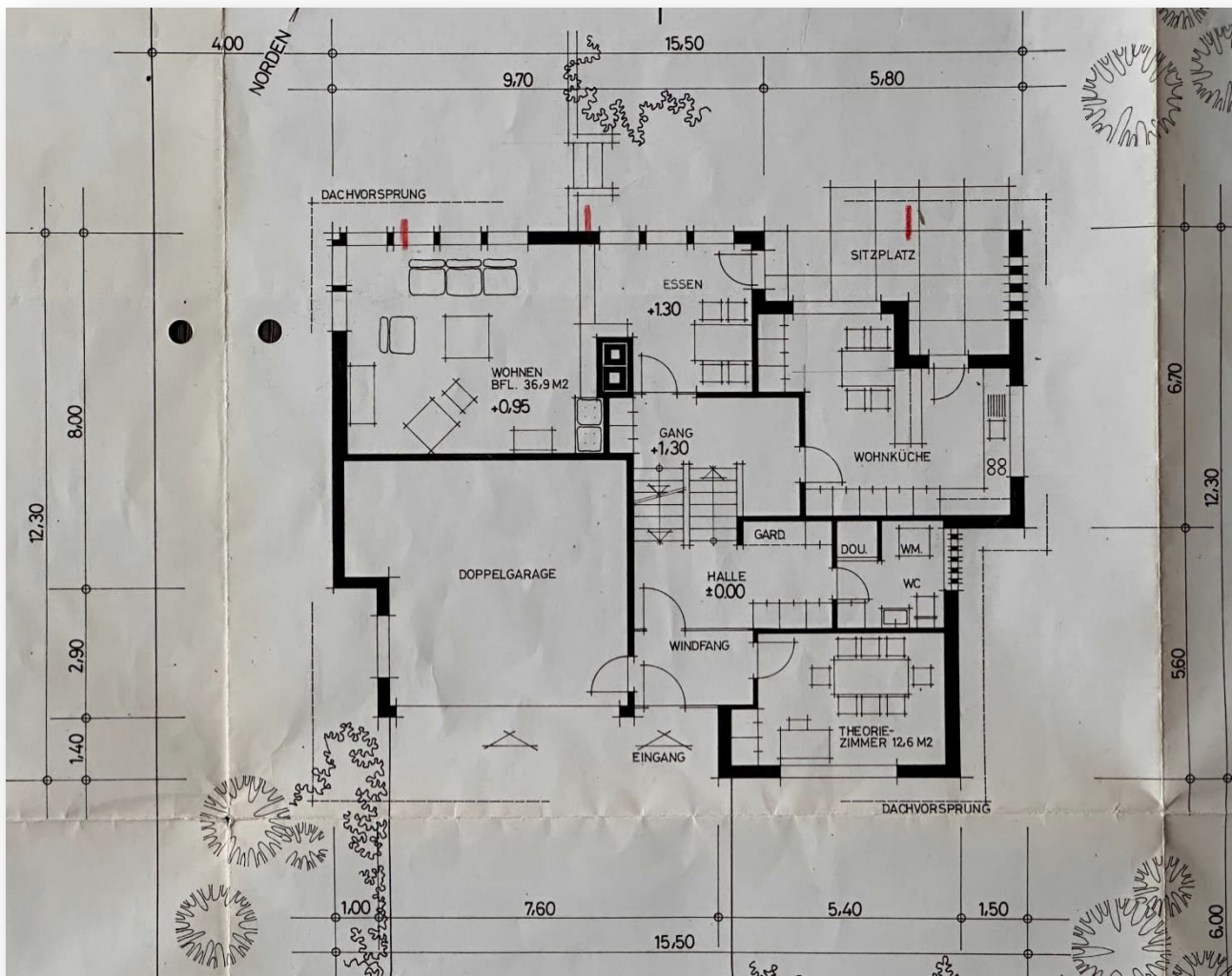
Grundrisspläne

Plangrundlagen aus dem Baugesuch – Abweichungen zum heutigen Ist-Zustand möglich.

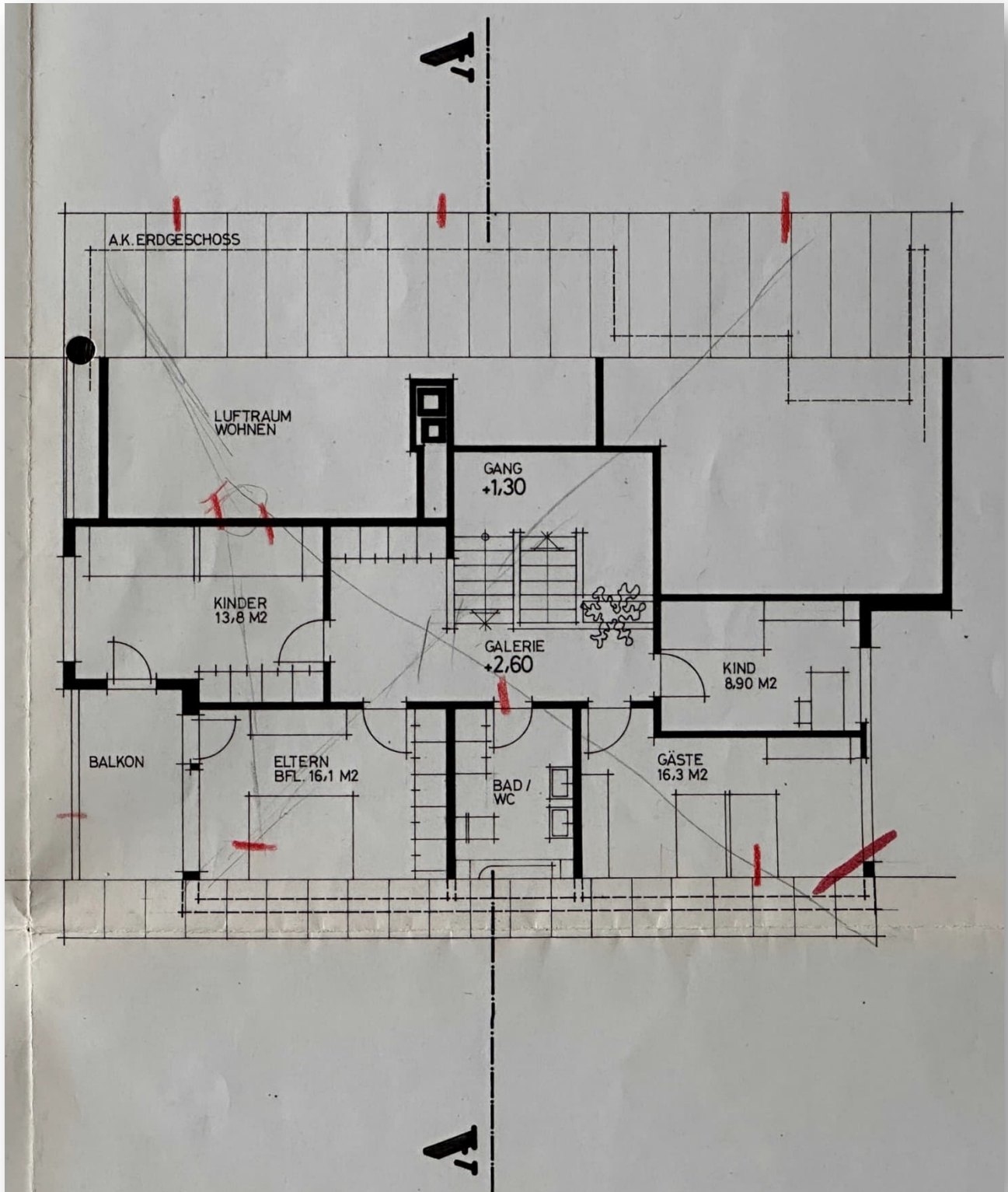
Untergeschoss – teilunterkellert



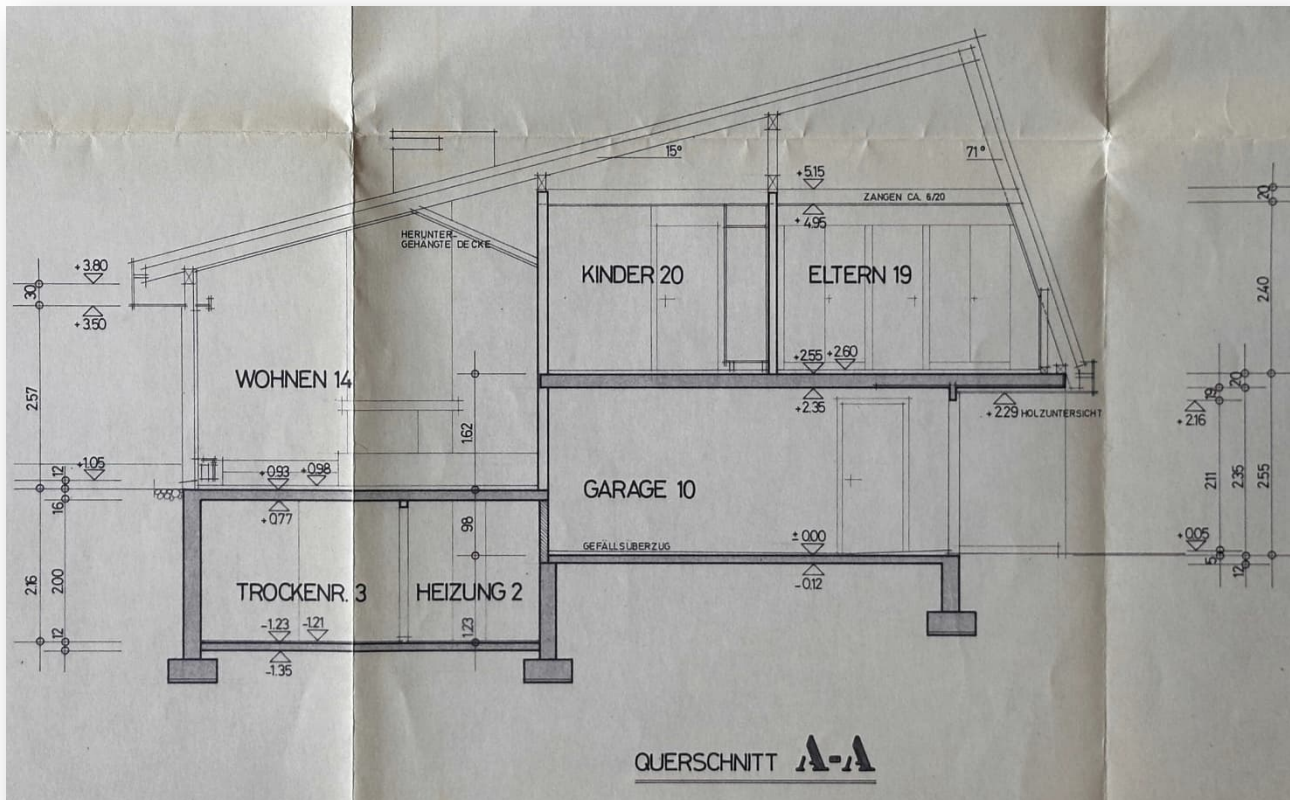
Erdgeschoss



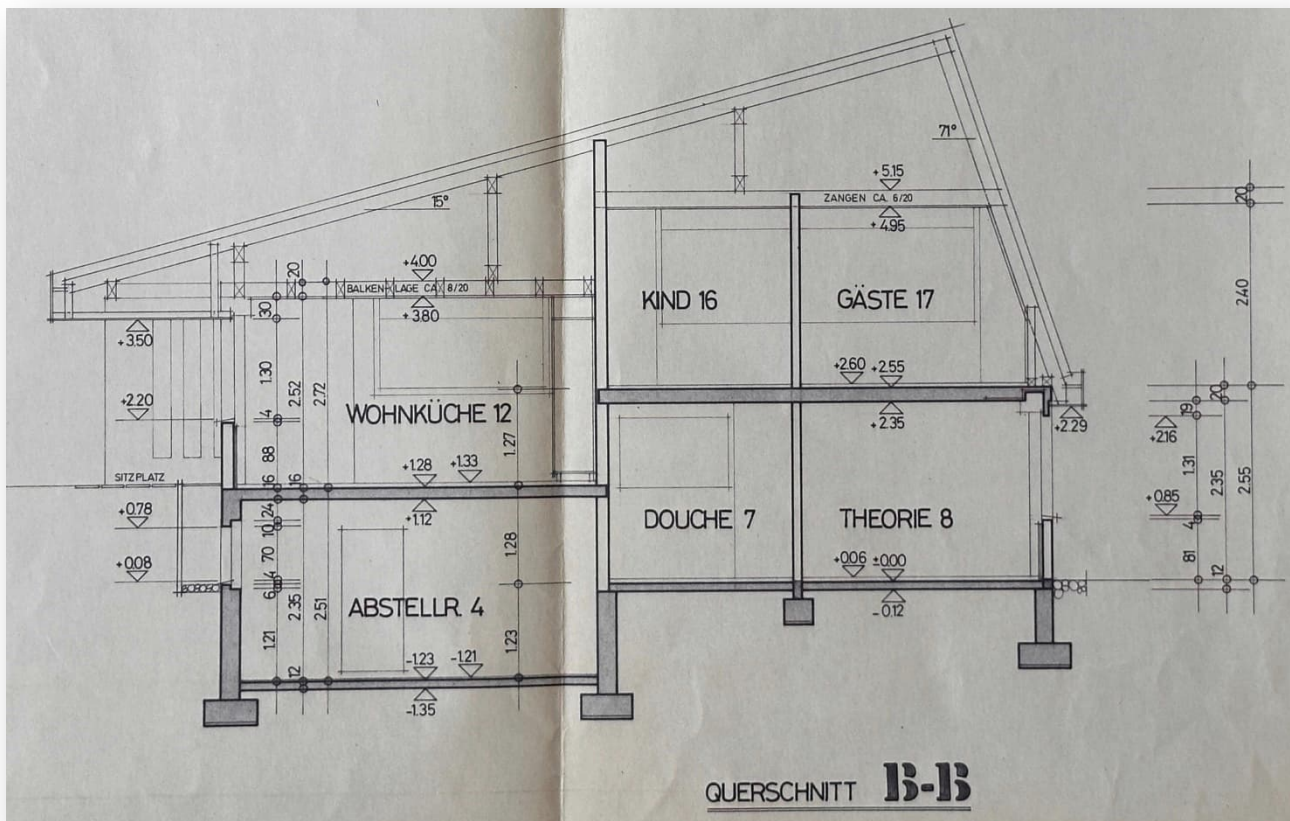
Obergeschoss



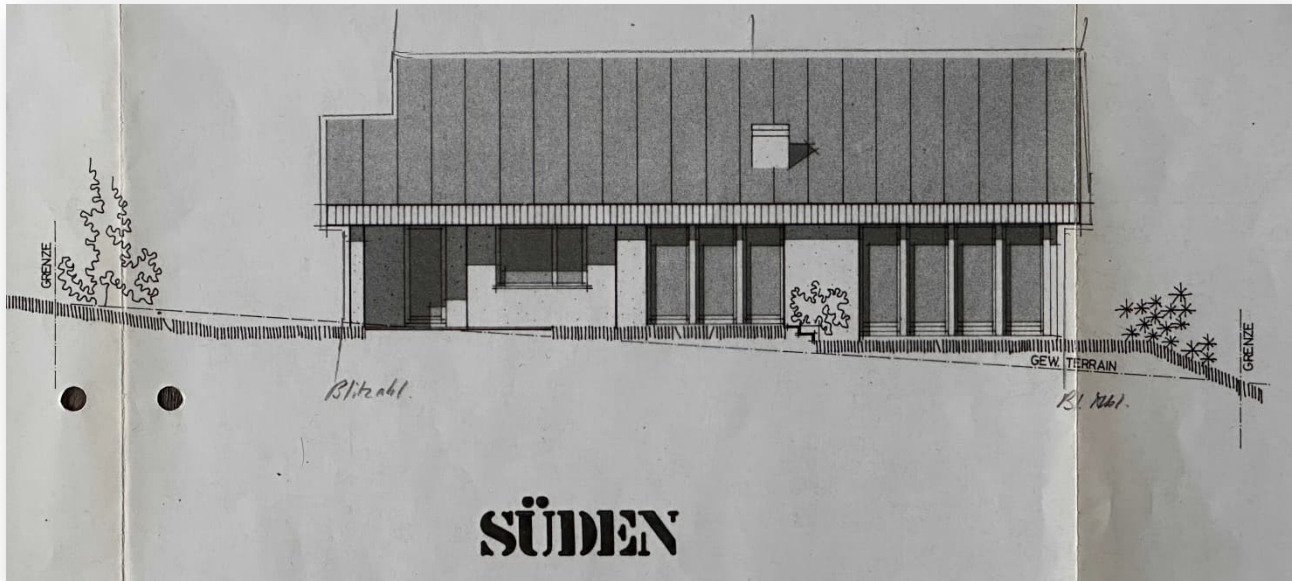
Schnitt A



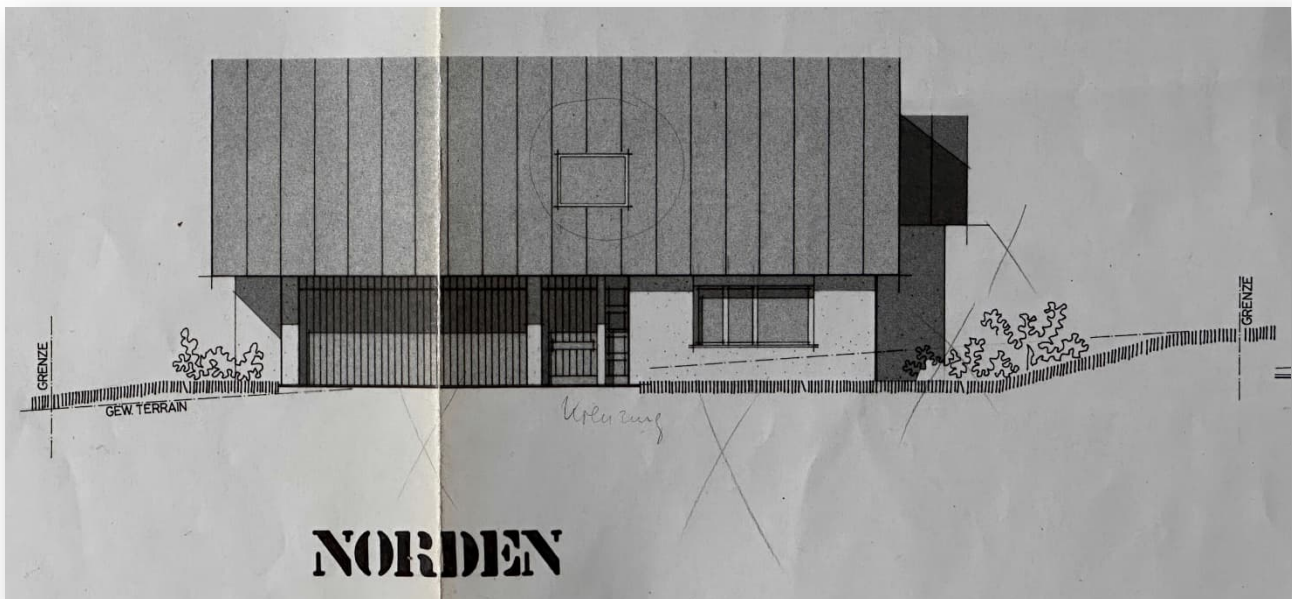
Schnitt B



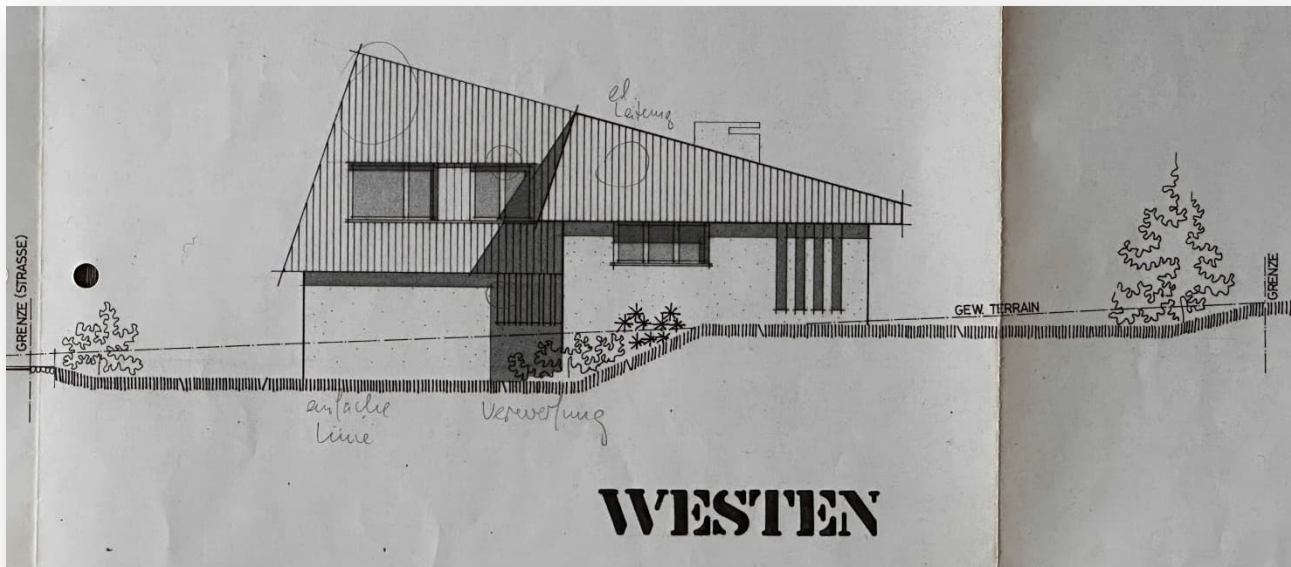
Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Ost



Bauvolumen gem. kubischer Berechnung aus dem Baugesuch vom 16.10.1972:

- Untergeschoss	ca. 220 m ³
- Erdgeschoss	ca. 633 m ³
- Obergeschoss	ca. 247 m ³
Total	ca. 1'100 m ³

Gebäudeversicherung Reproduktionswert

CHF 806'000.—

(sämtliche Masse sind grob ausgemessen, gerechnet - ohne Gewähr)

Baujahr	1973	Erstellung Einfamilienhaus im Baurecht
Sanierungen / Renovationen	2002	Ersatz Ölheizung
	1973 - 2026	Ersatz Bad-Dachfenster laufende Instandhaltung, wo nötig, keine weiteren grösseren Sanierungen
Konstruktion	Mischbauweise Aussen-Wände	Standards mehrheitlich aus dem Erstellungsjahr SG: Stahlbeton EG - DG: Zweischalen-Mauerwerk
	Innen-Wände Böden	SG - OG: Mauerwerk, Leichtbau SG: Stahlbeton EG & OG: Stahlbeton mit Unterlagsböden DG: Holzbalkenlage gedämmt
	Treppen	UG - EG: Betontreppe mit Kunststeinritten & Teppicheinlagen EG - OG: Metallwangen mit Kunststeinritten & Teppicheinlagen OG – DG: Holz-Auszugtreppe in Estrichluke
	Dach	Leichtbauweise: Sparren mit Schalungsunterdach
Fassade	Erdgeschoss Ober- & Dachgeschoss	allseitig verputzt, gestrichen Eternitschindelverkleidung, im Balkonbereich verputzt, gestrichen
Dacheindeckung	Hauptdach Flachdach	Eternitschindeln, Entwässerung in Kupfer / Blech unbekannter Aufbau – bei Sitzplatz Küche
Dämmung	Dach	OG Zimmer: Sparrenlage gedämmt Mineralwolle, Holztäfer, weiterer Aufbau nicht bekannt DG Estrich: Sparrenlage ungedämmt, Holz-Schalungsunterdach, weiterer Aufbau nicht bekannt
	Boden Estrich Aussenwände	Balkonlage gedämmt, mit Fichtenriemenboden Zwischendämmung 30mm, gem. Plangrundlagen, genauer Aufbau nicht bekannt
	Trennwände	Dämmung nicht ersichtlich, nicht bekannt
Türen / Tore	Doppelgarage Haupteingang	Holz-Kipptor mechanisch betreiben, Servicetüre EG: Massivholztüre, ohne Sicherheitsbeschläge
Fenster	Allgemein Dachfenster	Holzfenster, 2-fach verglast, Jg. 1973 Bad: kunststoffbeschichtet Jg. 2002
	Windfang	Treppenhaus: Holz Jg. 1973 Glasbausteine in Mauerwerk Jg. 1973
Sonnenschutz	Rollläden	UG: keine EG & OG: mechanisch betrieben
Fensterzargen	Simse Leibungen	meist Kupfer / Blech, Beton meist verputzt, gestrichen, Holzpfosten natur
Geländer	Balkon OG Treppengeländer	Betonbrüstung mit Holzhandlauf Metall-Holz
Energiestandard	Gebäudehülle Fenster	mässig: aus Erstellungsjahr mässig: 2-fach IV-Verglasung

Heizung	Wärmeerzeugung	Oel-Heizung mit integriertem Bauchwasserspeicher Hersteller: AE / Typ: TS 150 A von ELCO-Therm	Jg. 2002 150 Liter
	Wärmeverteilung	Radiatoren	Jg. 1973
	Cheminée	integriertes Cheminée mit Kupferverkleidung, Steinsims und Glasfunktenschutz	Jg. 1973
	Brennstofflagerung	Stahl-Oeltank mit 7'000 Liter	Jg. 1973
Nasszellen	Beläge Böden	Keramische Platten	Jg. 1973
	Beläge Wände	Keramische Platten, Verputz	Jg. 1973
	Apparate	Standard aus Erstellungsjahr	Jg. 1973
Küche	Möbel	Fronten aus Kunstharz Lavaplatten-Abdeckung & Rückwand mit Edelstahlwaschbecken	Jg. 1973 Jg. 1973
	Geräte	Glaskeramik-Kochfeld, Dampfabzug, Backofen mit Wärmeschublade, Geschirrspüler (defekt), Kühl- schrank mit Gefrierfach, integrierte Brotschneide- maschine – Geräte wurden erneuert, wenn defekt	
Elektroinstallationen	Elektroinstallationen	gut: Ausbaustandard aus Erstellungsjahr NIV-Prüfung muss erneuert werden	
	erneuerbare Energien	keine Solar- oder PV-Anlage	
Multimedia	Telefon / Internet / TV	Glasfaser erschlossen	
Ausbau	Schreinerarbeiten	furnierte Zimmertüren und Einbauschränke, diverse Massivholzeinbaumöbel, Garderobe, diverse Einbauschränke in Kunstharz / gestrichen	
	Bodenbeläge	SG: meist UB roh oder gestrichen EG: meist Teppich, Windfang mit Kunststeinplat- ten, Wohnküche mit Parkett OG: Zimmer mit Teppich, Bad mit Plattenbelag	
	Wände	meist verputzt, tapeziert gestrichen, diverse Holz- verkleidungen	
	Decken	UG: meist roh, gestrichen EG: verputzt, gestrichen, Holzverkleidungen OG: meist Holztäfer, naturfarben	
Umgebung	Aussenraum	Grünfläche mit gepflegtem Rasen, Pflanzenbee- ten, Kleinbäumen, Steinmauern, chausierter Platz, Betongartenplattenwege	
	Sitzplatz	südseitig ab Küche, gedeckt und ungedeckt mit Beton-Gartenplatten	
	Vorplatz	nordseitig, asphaltierter Garagenvorplatz	
	Hauptzugang	im EG über Garagenvorplatz	
	Perimeterbeiträge	keine – Gemeindestrasse	
Parkierungen	Vorplatz	PW-Parkplätze vor Garagen	
	Garagen	Doppelgarage mit Lagermöglichkeit	

Verkaufspreis**min. CHF 990'000.--**

Strukturierter Verkaufsprozess in zwei Phasen

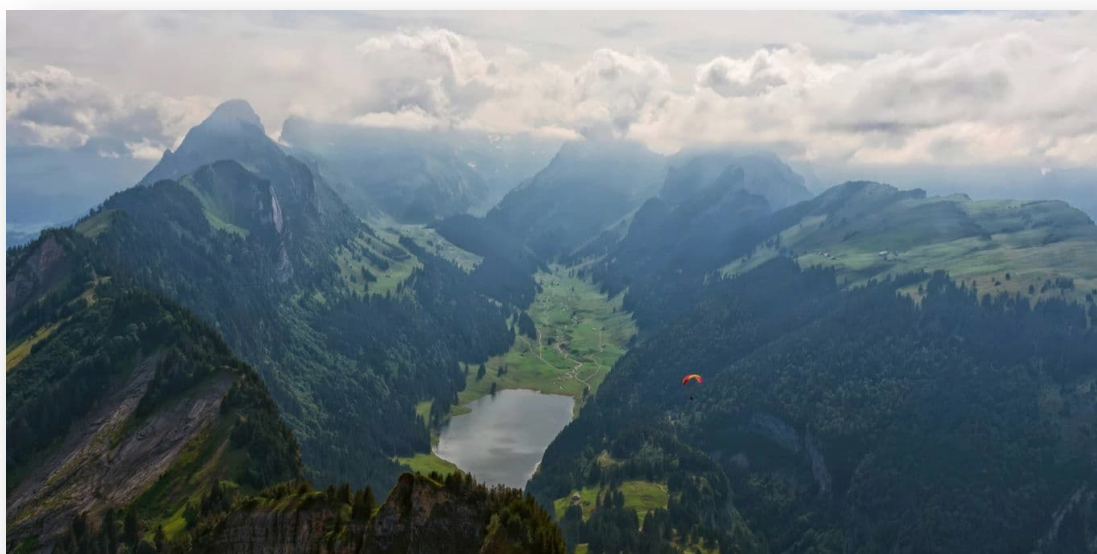
Verkaufsprozess	Alle Interessentinnen und Interessenten erhalten ausreichend Zeit, sich ein fundiertes Bild der Liegenschaft zu machen, persönliche Investitionsabklärungen vorzunehmen und ihre Kaufentscheidung sorgfältig vorzubereiten. Zur Wahrung von Fairness und Vergleichbarkeit erfolgt die Vergabe in zwei Schritten: Qualifizierungsrunde (indikative Einreichung) und abschliessende Finalrunde (bindende Einreichung). Angebote oberhalb der kommunizierten Untergrenze sind ausdrücklich erwünscht. Nebst der Attraktivität des Kaufpreises fliessen auch weitere qualitative Aspekte in die Beurteilung ein (Finanzierungssicherheit, Konzeptpassung, Zeitplan). Unser Ziel ist ein transparenter, fairer Verkaufsprozess und die passende Käuferschaft für diese besondere Liegenschaft – mit einem für alle Beteiligten stimmigen Abschluss.	
Phase 1	indikatives Angebot (Non-Binding Offer) vom 20. Juli bis und mit 13. September 2026 Einreichung einer unverbindlichen Kaufpreisindikation inklusive kurzem Nutzungs- und Betriebskonzept (Stichpunkte genügen)	
Phase 2	verbindliches Angebot (Binding Offer) vom 17. September bis und mit 04. Oktober 2026 Nur auf Einladung aus Phase 1 nach Auswahl durch Eigentümerschaft, Abgabe eines verbindlichen Angebots mit Finanzierungsnachweis	
Weitere Schritte	ca. KW 38	Auswahl der Eingänge für Phase 2, Versand der Einladungen
	ca. KW 41	Käuferbestimmung und Vorvertrag mit Hinterlegung Reuegeld - CHF 20'000
	ab KW 42	Kaufvertragsentwurf vom Grundbuchamt Baurechtsvertrag mit Kooperation Forren Notarielle Beurkundung Kaufvertrag
Schriftlichkeiten	Kaufangebote mit Namen, Adresse, Telefonnummer des Käufers und dem Kaufpreis können schriftlich per Mail an urs.schlaepfer@simuba.ch oder per Post an SIMUBA AG Betreff: Kauf Forrenböhl 18 Sonnhalde 3 9050 Appenzell ... eingereicht werden. Es zählt das Versanddatum, respektive der Poststempel.	
Gebühren / Kosten	Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten, sowie die Handänderungssteuer sind von Käufer und Verkäufer je zur Hälfte zu bezahlen.	
Antritt	nach Vereinbarung Die Liegenschaft wird ausgeräumt und besenrein übergeben.	
Virtueller Rundgang	https://360.newhome.ch/forrenboehlstrasse_18_9050_appenzell/	

Haben wir Ihr Interesse geweckt – Gerne führen wir Sie nach einem kurzen Evaluationsgespräch persönlich und unverbindlich durch die Liegenschaft.

Standort



Quelle: wikipedia.org



Quelle: nau.ch

Gemeinde / Bezirk



Willkommen in Schwende - Rüte

Seit dem 1. Mai 2022 bilden die ehemaligen Bezirke Schwende und Rüte den gemeinsamen Bezirk Schwende-Rüte. Als flächenmässig grösster Bezirk des Kantons Appenzell Innerrhoden erstreckt er sich über den gesamten südöstlichen Kantonsteil und vereint eindrucksvolle Natur mit einer lebendigen Dorfkultur.

Zum Bezirk gehören die Dörfer Steinegg, Eggerstanden, Brülisau, Wasserauen, Schwende, Weissbad sowie der östliche Teil des Dorfes Appenzell und zahlreiche idyllisch gelegene Weiler und Höfe. Die abwechslungsreiche Landschaft reicht bis in den Alpstein mit dem Innerrhoder Anteil des Säntisgebiets und prägt den unverwechselbaren Charakter der Region. Dank der Nähe zu den Nachbargemeinden im St. Galler Rheintal sowie zur Kantonshauptstadt Appenzell verbindet Schwende-Rüte naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Die angebotene Liegenschaft befindet sich im traditionsreichen Forrengebiet, einem historisch gewachsenen Siedlungs- und Kulturlandschaftsraum am südöstlichen Dorfrand von Appenzell. Seine Geschichte reicht bis ins Jahr 1615 zurück, als die Korporation Forren erstmals urkundlich erwähnt wurde. Aus der ehemaligen Allmend entwickelte sich über die Jahrhunderte ein gepflegtes Wohn- und Landwirtschaftsgebiet, das seinen ursprünglichen Charakter bis heute bewahrt hat.

Heute vereint das Forrengebiet historische Identität mit zeitgemässer Wohnqualität. Grosszügige Grünflächen, eine ruhige und sonnige Lage sowie die unmittelbare Nähe zum Dorfzentrum von Appenzell machen diesen Standort besonders attraktiv. Die Verbindung aus gelebter Tradition, landschaftlicher Schönheit und hervorragender Erreichbarkeit verleiht dem Quartier einen unverwechselbaren Charme und bietet ein Wohnumfeld, das Ruhe, Natur und Alltag auf ideale Weise miteinander verbindet.

Kennwerte

- Gesamtfläche 98.4 km²
- Höhenbereich 598–2502 m. ü. M.
- Einwohnerzahl 6'197
- Steuerfuss Gemeinde 18 %
- Steuerfuss Kanton 56 %



Quelle: SIMUBA AG

Orthofoto



Quelle: geoportal.ch

Situation / Kataster



Quelle: geoportal.ch

Näher gelegene Infrastrukturen

Allgemeine Infrastruktur

Einkauf	Dorfzentrum Appenzell	ca. 1.5 km
	Migros-Supermarkt	ca. 2.0 km
Grösseres Einkaufszentrum	Shopping Arena St.Gallen	ca. 20.5 km
Post	Post Filiale Appenzell	ca. 1.3 km
Bank	Appenzeller Kantonalbank	ca. 1.4 km
Restaurants & Cafés	verschiedenen Angebote im Dorf	ca. 1.5 km

Kinderbetreuung & Bildung

Kita	Chinderhort Appenzell	ca. 1.5 km
Kindergarten	Kindergarten Steinegg	ca. 1.2 km
Primarschule	Schule Steinegg	ca. 1.2 km
Oberstufe	OZ Gringel Appenzell	ca. 850 m
Mittelschule	Gymnasium St. Antonius Appenzell	ca. 1.8 km
Hochschule	verschiedenen Angebote in St. Gallen	ca. 21.0 km

Verkehr

Bahnhof	Appenzell oder Steinegg	ca. 1.3 km
Bus	Appenzell oder Steinegg	ca. 1.3 km
Autobahnauffahrt	Gossau	ca. 37.0 km
Flughafen	Zürich	ca. 92.0 km



Quelle: earth.google.com

Aussenansichten



Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd mit Quartier



Ansicht Süd-Ost mit Quartier

Fassadenansichten



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



Dachaufsicht

Untergeschoss



Treppe UG - EG



Hobbyraum beheizt



Technikraum



Trockenraum



Schutzraum

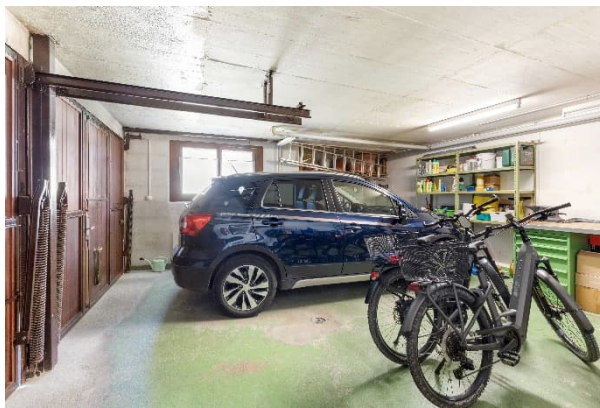
Erdgeschoss



Haupteingang / Windfang



Atelier mit sep. Zugang (auf Plan: Theoriezimmer)



Doppelgarage



Dusche / WC / Waschen



Treppe EG - OG



Wohnküche – Küche mit Essplatz



Küche



Essplatz

Erdgeschoss



Zugang Sitzplatz ab Wohnküche



gedeckter Sitzplatz vor Wohnküche



Essen mit Zugang zu Garten



Wohnen mit Cheminée



Wohnen mit Cheminée - Aussichtslage



Wohnen mit Cheminée - Aussichtslage



Wohnen mit Cheminée - Aussichtslage



Aussicht ab Sitzplatz / Garten süd

Obergeschoss



Diele / Galerie



Diele / Galerie



Zimmer 1 – süd-west (auf Plan: Kind)



Zimmer 2 – nord-west (auf Plan: Gäste)



Hauptbad



Hauptbad mit Zugang zu Zimmer 3



Zimmer 3 – nord-ost mit Zugang zu Hauptbad (Eltern)



Zimmer 3 – nord-ost mit Zugang zu Balkon (Eltern)

Obergeschoss



Zimmer 4 – süd-ost mit Zugang zu Balkon (Kinder)



Balkon nord-ost



Balkon nord-ost - Aussicht



Balkon nord-ost - Aussicht

Dachgeschoss



Estrich – über Luken-Auszugstreppe, ab Zimmer 2

Verkaufsbedingungen

Sämtliche Angaben in dieser Verkaufsdokumentation erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der ausgeschriebene Verkaufspreis stellt einen indikativen Richtwert dar, basierend auf einer aktuellen Markteinschätzung. Die Eigentümerschaft behält sich vor, das Objekt an das wirtschaftlich attraktivste Angebot zu veräussern. Preisanpassungen infolge Marktentwicklung bleiben vorbehalten.

Die vorliegende Dokumentation ist ausschliesslich für den adressierten Empfänger bestimmt. Jegliche Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung – ganz oder teilweise – bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Eigentümerschaft bzw. der vermittelnden Partei.

Durch den Erhalt dieser Verkaufsunterlagen entsteht weder ein Auftrags- noch ein Vermittlungsverhältnis. Allfällige Ansprüche auf Provisionen oder Maklerhonorare gegenüber der Eigentümerschaft oder der vermittelnden Gesellschaft werden ausdrücklich ausgeschlossen, sofern keine separate schriftliche Vereinbarung besteht.

Die mit dem Verkauf verbundenen Kosten, insbesondere Notariats-, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie allfällige Handänderungssteuern, werden – sofern gesetzlich zulässig – je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen, sofern im Kaufvertrag nichts anderes vereinbart wird.

Massgebend sind ausschliesslich die Bestimmungen des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages. Diese Verkaufsdokumentation stellt weder ein verbindliches Angebot noch eine Zusicherung von Eigenschaften im rechtlichen Sinne dar.

Mit dem Erhalt dieser Dokumentation anerkennt der Empfänger die vorstehenden Bedingungen.

Ihr Ansprechpartner



SIMUBA AG – Immobilien Bau Management

Urs Schläpfer
Sonnhalde 3
9050 Appenzell

Telefon +41 (0)71 245 21 21
Mobile +41 (0)79 245 21 21

E-Mail urs.schlaepfer@simuba.ch
Internet www.simuba.ch