

# Modernes Wohnen in familienfreundlicher Umgebung

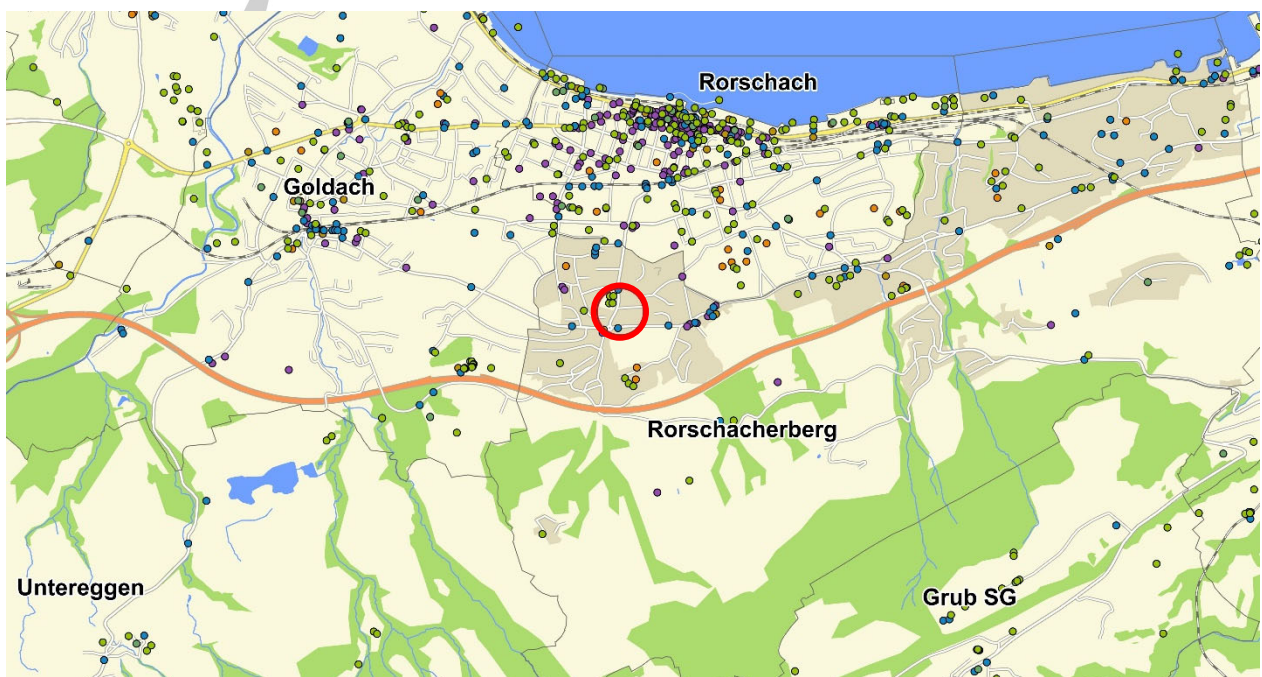
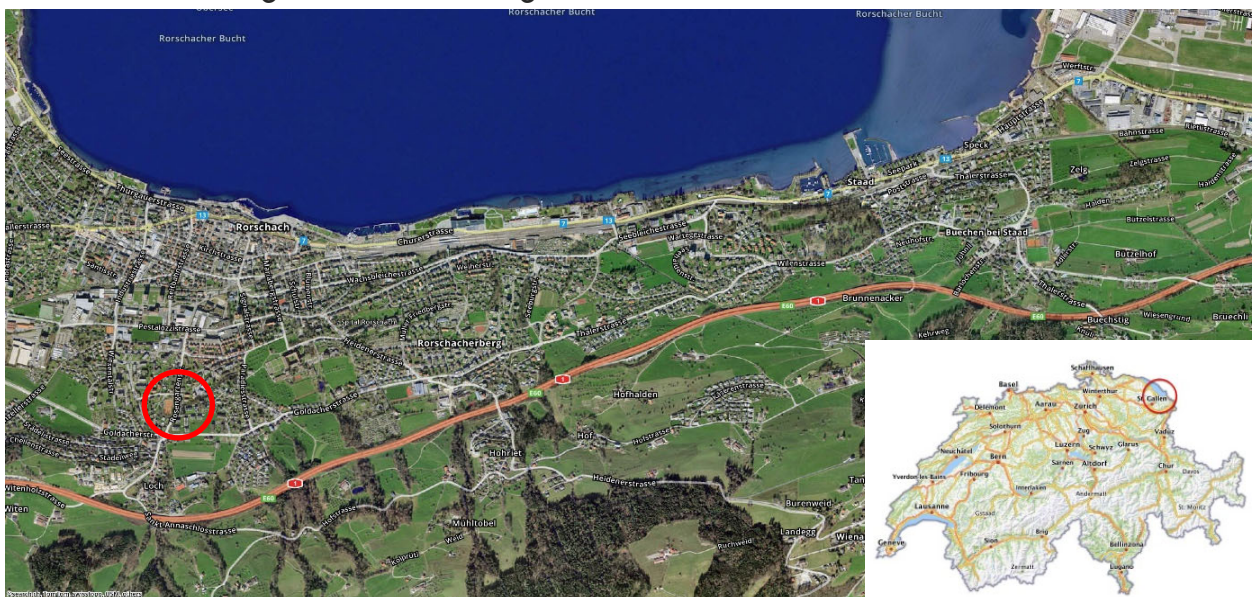


## 5.5-Zimmer-Gartenwohnung an zentraler Lage in Rorschacherberg

## Lage

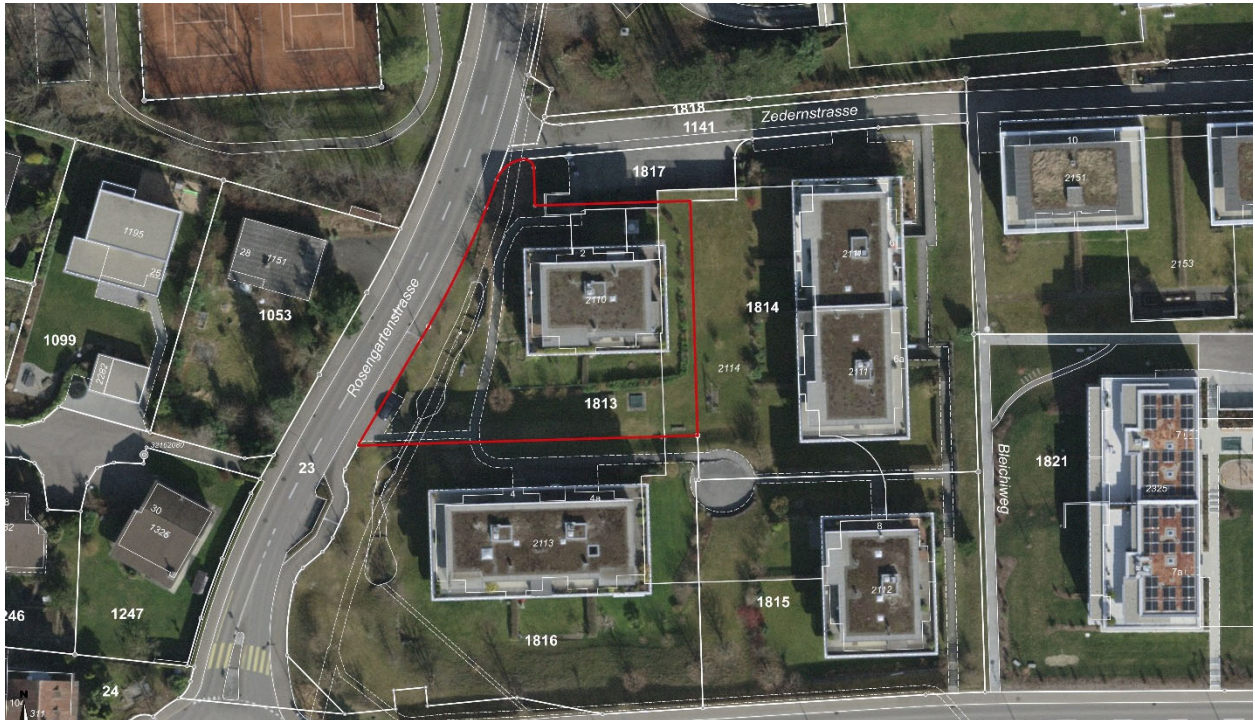
Der Kanton St.Gallen liegt in der nordöstlichen Ecke der Schweiz und befindet sich inmitten des Hochtechnologiedreiecks München/Stuttgart/Mailand und nur gerade 85 Kilometer trennen die Kantonshauptstadt von Zürich-City und dem internationalen Flughafen Zürich-Kloten. Durch das gut ausgebaute Strassen- und Schienennetz ist der Kanton St.Gallen hervorragend an die internationalen Verbindungswege angeschlossen.

Rorschacherberg - eine Gemeinde mit rund 7'000 Einwohner – ist vorwiegend als beliebte Wohngemeinde in der Region bekannt. Eine vorteilhafte Erschliessung, ein umfangreiches Schul- und Freizeitangebot runden den attraktiven Gemeindestandort ab. Der Zugang zum Autobahnanschluss, der Regionalflughafen St.Gallen-Altenrhein sowie die Haltestationen zu Bus- und Bahnverbindungen sind innert wenigen Fahr- und Gehminuten erreichbar.





## Grundstück/Gebäude



Die Liegenschaft Nr 1813 liegt im beliebten Familienwohnquartier «Steingrübli», an der schwachbefahrenen Rosengartenstrasse. Eine grosszügig angelegte Gartenanlage umgibt die Wohnanlage. Die Schule, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein breites Dienstleistungsangebot für die ganze Familie sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Die Bushaltestellen Roseneegg und Zelgstrasse, die nur 100 Meter entfernt liegen, ermöglichen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Mehrfamilienhaus «Zedernstrasse 2» präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Im Untergeschoss befinden sich die Wirtschafts-, Keller- und Technikräume, die Tiefgarage kann direkt betreten werden, das Gebäude ist zudem mit einem Personenaufzug ausgestattet.





## Wohnung



Die 5.5-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss, sämtliche Schlaf- und Wohnräume haben einen direkten Gartenzugang.

Gleich im Entreebereich befindet sich die Garderobennische, für viel Stauraum sorgen vorteilhaft integrierte Einbauschränke.

Die integrierten Deckenspots sorgen für ein behagliches Ambiente und eine vorteilhafte Ausleuchtung im allen Gangbereichen.

Das separate Gäste-WC mit Dusche ist mit zeitlosen Keramikplatten ausgestattet.

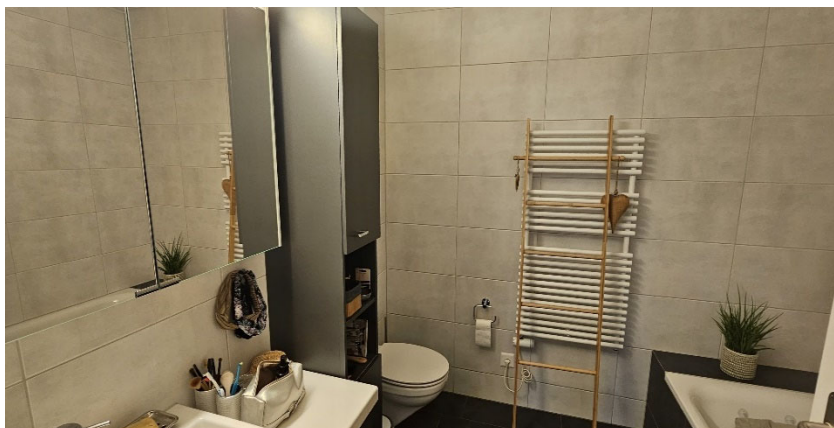


Die Parkettböden verleihen den Schlafzimmern eine warme und gemütliche Atmosphäre. Sie sind strapazierfähig und leicht zu reinigen. Die Zimmer können individuell gestaltet und nach den persönlichen Vorlieben eingerichtet werden. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer - die Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.





Der Zugang zum Badezimmer erfolgt direkt vom Master-Schlafzimmer aus, was für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre sorgt. Die Badewanne lädt zum Entspannen und Verwöhnen ein, während das Lavabo ausreichend Platz für persönliche Pflegeprodukte bietet. Das WC ist separat und sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit.



Der moderne Badbereich im Masterbedroom bietet somit alles, was man für ein persönliches Wohlbefinden benötigt.





Der offene und helle Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemütliches Beisammensein und lädt zum Verweilen ein. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den Garten, die gedeckten Sitzplätze sind über Hebeschiebetüren begehbar.

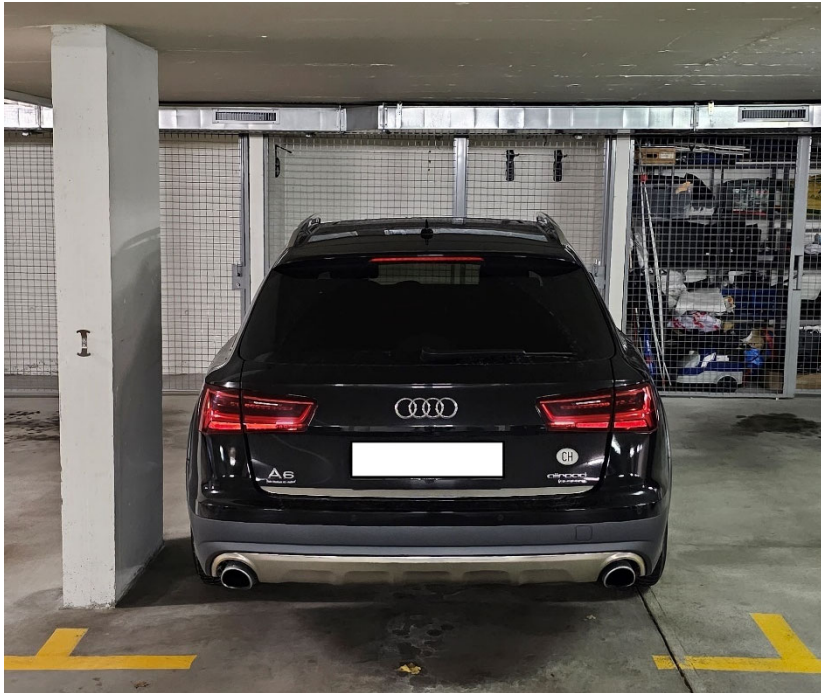


Die Küche mit Kochinsel bietet durch die vielen Einbauschränke genügend Stauraum und ist mit zeitgemässen Haushaltsgeräten ausgestattet.



Der grosser Gartenanteil zur alleinigen Benutzung lädt ein, gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Der Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für andere Outdoor-Aktivitäten.





Zur Wohnung gehört auch ein grosses Kellerabteil samt Wasch- und Trocknungsbereich sowie ein Parkplatz, mit abschliessbarem Lagerbereich, in der Tiefgarage.

#### Informationen zur Übernahme:

- Die Wohnung ist noch bis zum 30. April 2025 vermietet. Die Übernahme erfolgt nach Absprache.

#### Informationen zum Komfortausbau:

- Beschattung in allen Wohnräumen mit Lamellenstoren, südseitig zusätzlich Sonnenmarkisen
- Alle Räume mit Fussbodenheizung
- Bodenbelag in allen Zimmerbereichen mit Parkett- oder Keramikbelägen, schwellenlos
- Boden- und Wandbeläge in der Nasszelle mit Keramikplatten
- Bodenbelag auf dem Balkon mit Zementschrittplatten
- Sonnerie mit Audio/Video-Gegensprechanlage
- Rasenmäroboter
- Einbauküche (Geräte: Glaskeramik-Herd, Backofen, Kühlschrank mit Tiefkühlschrankfach, Geschirrspüler, Herdabzugshaube) und diversen Einbaumöblierungen, Kunststeinabdeckung der Arbeitsflächen
- Waschmaschine und Wäschetrockner im eigenem Kellerabteil
- Personenaufzug
- Eigener Aussen-Wasseranschluss im Garten
- Absperrbares Lagerabteil für zusätzlichen Stauraumbereich bei Auto-Parkplatz

Insgesamt bietet die 5.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses "Zedernstrasse 2" viel Platz, Komfort und aus allen Räumen einen direkten Zugang zum Garten.

Das vielseitige Flächenangebot und die Möglichkeiten für ein individuelles Raumkonzept lassen an Ihre persönliche Wohnkultur fast keine Wünsche offen... Überzeugen Sie sich selbst!

## Facts & Figures

<b>Lage</b>	Zedernstrasse 2		9404 Rorschacherberg SG
<b>Objekte</b>	STWE-Wohnung		Erdgeschoss, 5 1/2 -Zi., NWF 122.6 m <sup>2</sup> , WQ 150/1000
			Keller/Waschen 24.1 m <sup>2</sup>
	Parkierung		1 Inneneinstellplatz mit absp. Lagerabteil
	Garten		Sondernutzungsrecht an Garten, ca. 153.7 m <sup>2</sup>
<b>Gebäude</b>	Stammgrundstück		1'605 m <sup>2</sup>
	Baujahr Gebäude		2007
	Bauart		massiv
	Fassade		Verputzte Aussendämmung
	Heizung		Gas-Heizung
<b>Raumprogramm</b>	Erdgeschoss		Korridor/ 4 Schlafzimmer/ Wohnzimmer/ Bad-WC
			/ Du-WC/ Küche/
	Untergeschoss		Keller / Waschen&Trocknen
	Aussenraum		2 Terrassensitzplätze/ 2 Aussenabstellräume
<b>Verkauf</b>	Verkaufspreis		CHF 950'000.-, Verhandlungsbasis
	Nebenkosten Verkauf		Grundbuchgebühren je hälftig
			Handänderungssteuer je hälftig
	Verfügbarkeit		nach Absprache
	Auskunft		Immotree GmbH
	Besichtigung		Herr Severin Kaiser ☎ 079/ 691 43 94
	Kontakt		Immotree GmbH St.Gallerstrasse 19 9400 Rorschach ✉ info@immotree.ch

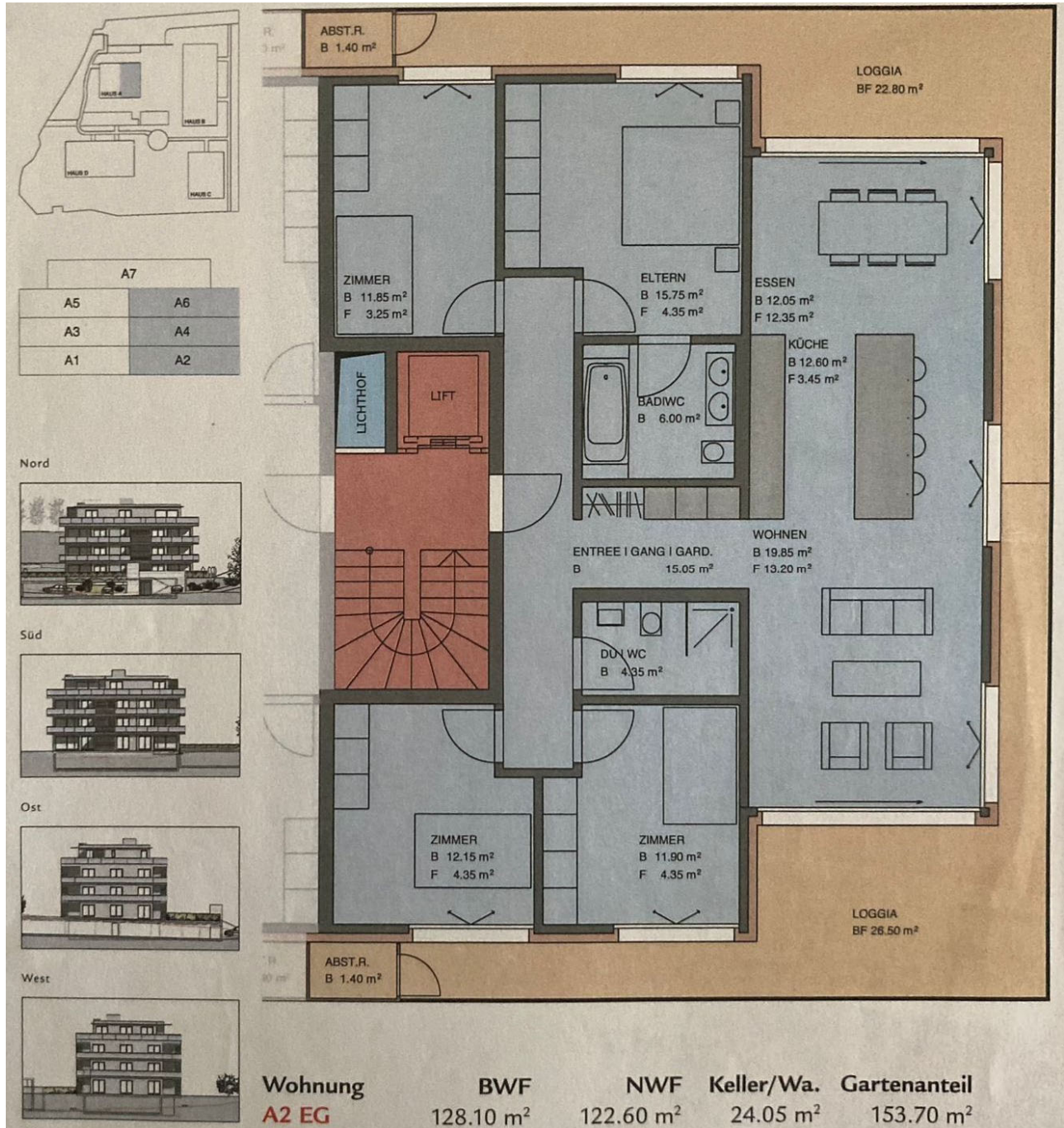
**Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage!**

① Die in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen rein dem informellen Zweck, erfolgen ohne Gewähr und bilden keine vertraglichen Bestandteile.



## Grundrisse

Erdgeschoss:





Kellergeschoss:





## Grundbuchauszug



Grundbuchamt Rorschacherberg – Rorschach

### Grundbuchauszug

#### Grundbuch Gemeinde Rorschacherberg

#### Stockwerkeigentum Nr. S5875

Zedernstr. 2, 9404 Rorschacherberg

150/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1813

Sonderrecht an der 5 1/2-Zimmerwohnung im EG

mit 2 Abstellräumen und Keller/Waschen A2 als Nebenräume

laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen, Beleg 16/2007, Beleg 327/2007

02.08.2007 Beleg 327A

#### Eigentümer

#### Erwerbstitel

#### Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

08.01.2007 Beleg 17

02.08.2007 Beleg 328, ID 1570

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

#### Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 300'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 6767, Höchstzinsfuss 10.00 %

Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche

Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit

auf 3 Monate

Gläubiger: SIX SIS AG, mit Sitz in Olten SO, Unternehmens-

Identifikationsnummer CHE-106.842.854

mitverpfändet: Grundstück Nr. M7387

12.10.2012 Beleg 374



Auszug Grundstück S5875 Rorschacherberg, 12.09.2023

Seite 1 von 3



## Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S5875

### Grundbuch Gemeinde Rorschacherberg

#### Liegenschaft Nr. 1813

Plan Nr. 16, Bleichi

1'605 m<sup>2</sup>, übrige befestigte Fläche (128 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (1'129 m<sup>2</sup>), fliessendes Gewässer (65 m<sup>2</sup>), Gebäude (283 m<sup>2</sup>)

Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 2110, Zedernstrasse 2, 9404 Rorschacherberg (283 m<sup>2</sup>)

Tiefgarage Vers.-Nr. 2114 (unterirdisch) (192 m<sup>2</sup> von 1'658 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. BB001530, 12.06.2018 Beleg 312

#### Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5874, 125/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5875, 150/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5876, 120/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5877, 144/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5878, 122/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5879, 146/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5880, 180/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5881, 4/1000 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5882, 9/1000 Miteigentum

#### Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 08.01.2007 Beleg 16

#### Anmerkungen

Eingedecktes öffentliches Gewässer (Rietbach)

03.11.1982 Beleg 426, ID 23

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet

08.01.2007 Beleg 26, ID 1578

Erweiterte Grenzabstandspflicht gegen Grundstück Nr. 1816

11.08.2009 Beleg 380, ID 1761

#### Vormerkungen

Keine

Auszug Grundstück 1813 Rorschacherberg, 12.09.2023



Seite 2 von 3

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Überbaurecht für Tiefgarage  
zugunsten Grundstück Nr. 1817  
08.01.2007 Beleg 9, ID 21/3083

Recht: Benützungsrecht an den Veloräumen  
zulasten Grundstück Nr. 1817  
08.01.2007 Beleg 10, ID 21/3084

Recht: Benützungsrecht am Containerabstellraum  
zulasten Grundstück Nr. 1817  
08.01.2007 Beleg 11, ID 21/3085

Recht: Mitbenützungsrecht am Hauswartraum  
zulasten Grundstück Nr. 1817  
08.01.2007 Beleg 13, ID 21/3087

Recht/Last: Mitbenützungsrecht an gemeinschaftlichen Umgebungsanlagen und -  
einrichtungen  
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1814, 1815, 1816, zulasten Grundstück Nr. 1817  
08.01.2007 Beleg 14, ID 21/3088

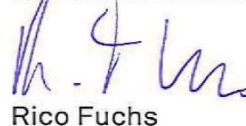
Last: Benützungsrecht für Trafostation  
zugunsten Politische Gemeinde Rorschacherberg, mit Sitz in Rorschacherberg, öffentl.-  
rechtl. Körperschaft  
08.01.2007 Beleg 15, ID 21/3089

### Grundpfandrechte

Keine

Rorschacherberg, 12.09.2023, 15.39 Uhr

**Grundbuchamt Rorschacherberg-Rorschach**  
Grundbuchverwalter

  
Rico Fuchs



geht an: Immotree GmbH, St. Gallerstrasse 19, 9400 Rorschach



## Finanzierung

### Finanzierungsbeispiel

5 ½-Zimmer-Wohnung

Zedernstrasse 2, 9404 Rorschacherberg



Kaufpreis durch  
Raiffeisen  
geprüft

Kaufpreis 5 ½-Zimmer-Wohnung	CHF 950'000.00
mögliche Hypothek (sofern selbstbewohnt)	CHF 760'000.00
notwendiges Bruttoeinkommen bei Maximalbelehnung	CHF 160'000.00
Ihre monatlichen Zins- und Amortisationskosten*	CHF 2'098.00

\* bei einem indikativen Zins von 2.2 %

Dieses Finanzierungsbeispiel berücksichtigt keine weitergehenden Guthaben. Gerne zeigen wir Ihnen Ihre individuellen Finanzierungsmöglichkeiten auf und suchen die für Sie optimale Lösung. Zögern Sie nicht und rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen jederzeit für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung. Als ortsansässige Raiffeisenbank garantieren wir Ihnen einen persönlichen und professionellen Service zu fairen Konditionen.

Ich freue mich auf Ihren Anruf.



Reto Epper  
Individualkundenberater

Raiffeisenbank  
Region Rorschach Genossenschaft  
Hauptstrasse 25, 9400 Rorschach

Telefon +41 71 858 58 58  
[www.raiffeisen.ch/region-rorschach](http://www.raiffeisen.ch/region-rorschach)  
[reto.epper@raiffeisen.ch](mailto:reto.epper@raiffeisen.ch)  
Direktwahl +41 71 846 82 02