

Gepflegtes Wohnambiente mit spektakulärer Seesicht

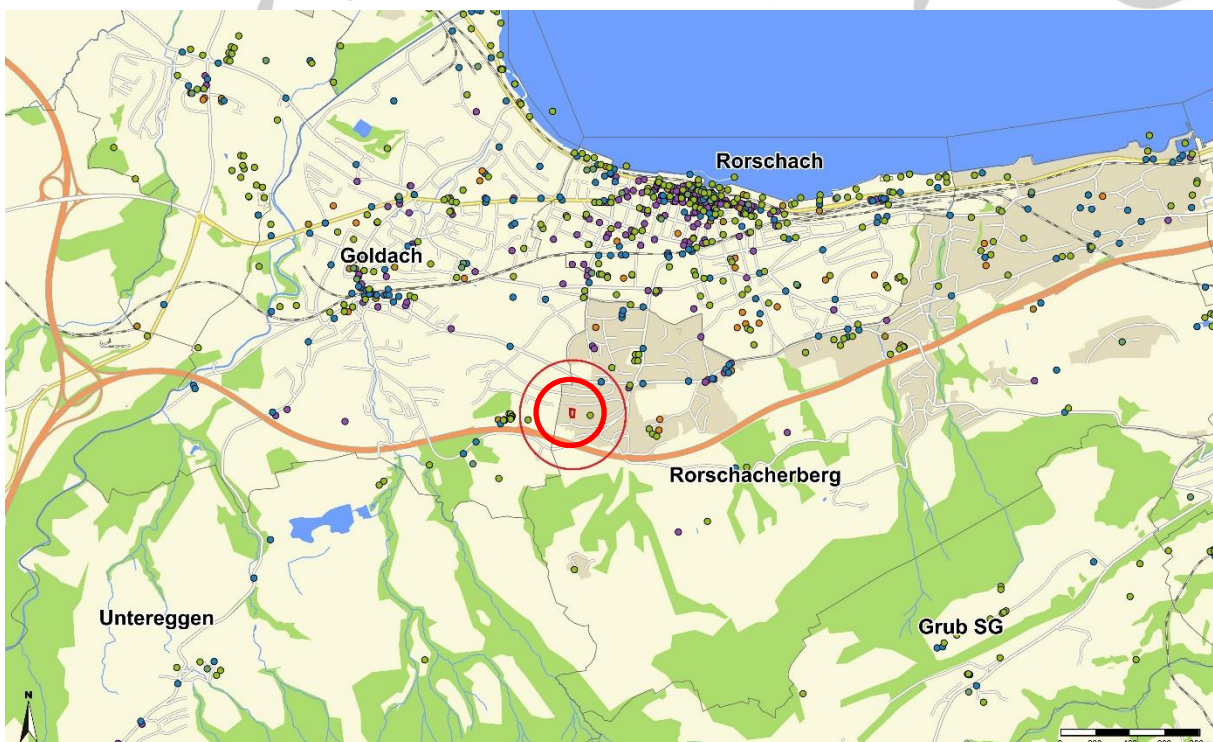
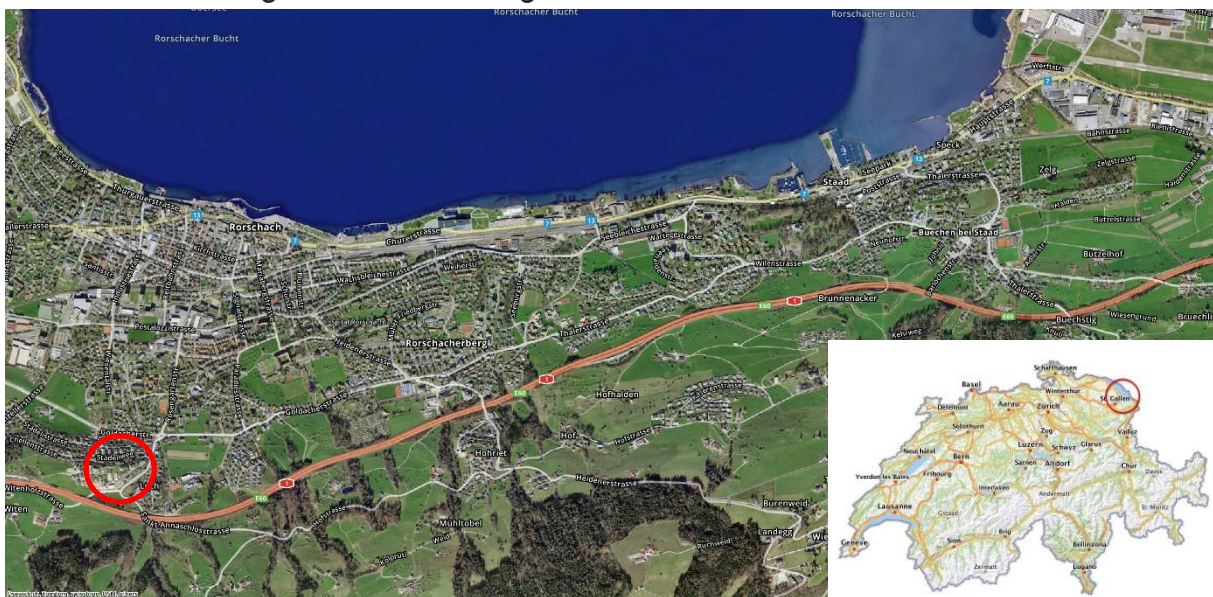


5.5-Zimmer-Wohnung an sonniger Lage in Rorschacherberg

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



Die Liegenschaft liegt im beliebten Familienwohnquartier Sulzberg, an der schwachbefahrenen Sulzbergstrasse.

Die exklusive Wohnlage mit eigenem Gartenanteil, die zeitlosen und lichtdurchfluteten Grundrisse versprechen ein ansprechendes Raum- und Wohnerlebnis.

Die Schule, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein breites Dienstleistungsangebot für die ganze Familie sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.

Gebäude

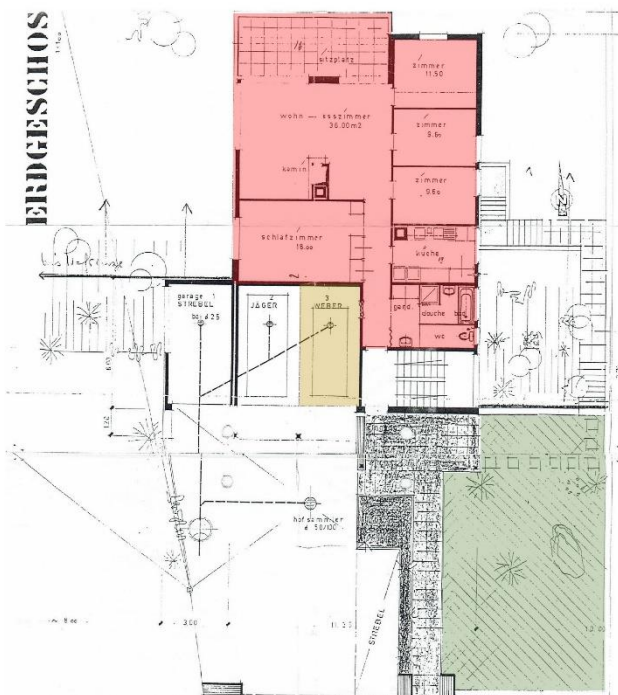


Das 1966 erstellte Wohnhaus besteht aus drei Wohngeschossen und befindet sich in einem äusserst gepflegten Zustand. Die Stockwerksgemeinschaft, bestehend aus drei STWE-Einheiten, investierte in den vergangenen Jahren laufend in die Gebäudesubstanz.



Durch die umfangreiche Fassadenerneuerung im Jahr 2022, wurde auch die energetische Modernisierung vorerst abgeschlossen. Im Untergeschoss befinden sich die Wirtschafts-, Keller- und Technikräume.

Wohnung



Über den repräsentativen Hauseingangsbereich mit Windfang, ist die 5.5-Zimmerwohnung ebenerdig begehbar.

Der Wohnung zur alleinigen Benutzung zugehörend, ist der südliche Gartenbereich (grün). Hier lassen sich schöne Stunden mit Familie und Freunden in harmonischer Umgebung verbringen.

Gleich neben dem Hauszugang liegend, befindet sich der geräumige Einzelabstellplatz mit Elektro- und Wasseranschluss (gelb).





Gleich im Entreebereich befindet sich die Garderobennische, für viel Stauraum sorgen im Gangebereich die geschickt integrierten Einbauschränke.



Im hellen und modernen Badezimmer sorgen sowohl Dusche, Badewanne, Lavabo und ein WC für körperliches Wohlbefinden.





Vier Zimmer lassen sich sowohl zu Schlaf-, als auch zu Arbeitsräumen nutzen. Mit überschaubarem Aufwand könnten die Zimmer kombiniert werden.





Die Küche bietet durch die vielen Schränke genügend Stauraum und ist mit üblichen Haushaltsgeräten ausgestattet.



Das helle Wohnzimmer lädt zum Verweilen am Kaminfeuer ein und der einmalige Weitblick kann von überall erlebt werden...





Auf der grossflächigen Terrasse kann der unverbaubare Panoramablick und die atemberaubenden Stimmungen beobachtet werden.



Informationen zum Komfortausbau:

- Beschattung manuell bedienbar, im Wohnzimmer elektrisch
- Alle Räume mit Heizungsradiatoren ausgerüstet
- Bodenbelag in allen Zimmerbereichen Laminat-/Vinylbeläge, schwellenlos verlegt
- Boden- und Wandbeläge in der Nasszelle mit Keramikplatten
- Bodenbelag auf dem Balkon mit Zementschrittplatten (mit Schwellentritt)
- Cheminee-Ofen im Wohnzimmer
- Einbauküche mit kleinem Tisch (Geräte: Glaskeramik-Herd, Backofen, Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Geschirrspüler, Herdabzugshaube), Holzabdeckung der Arbeitsflächen
- Waschmaschine und Wäschetrockner kann ev. nach Absprache übernommen werden
- Sonnerie mit Audiobedienung/Gegensprechanlage

Das vielseitige Flächenangebot und die Möglichkeiten für ein individuelles Raumkonzept lassen fast keine Wünsche offen und ermöglichen, mit einem überschaubaren Aufwand, eine Anpassung an Ihre persönliche Wohnkultur... Überzeugen Sie sich selbst!

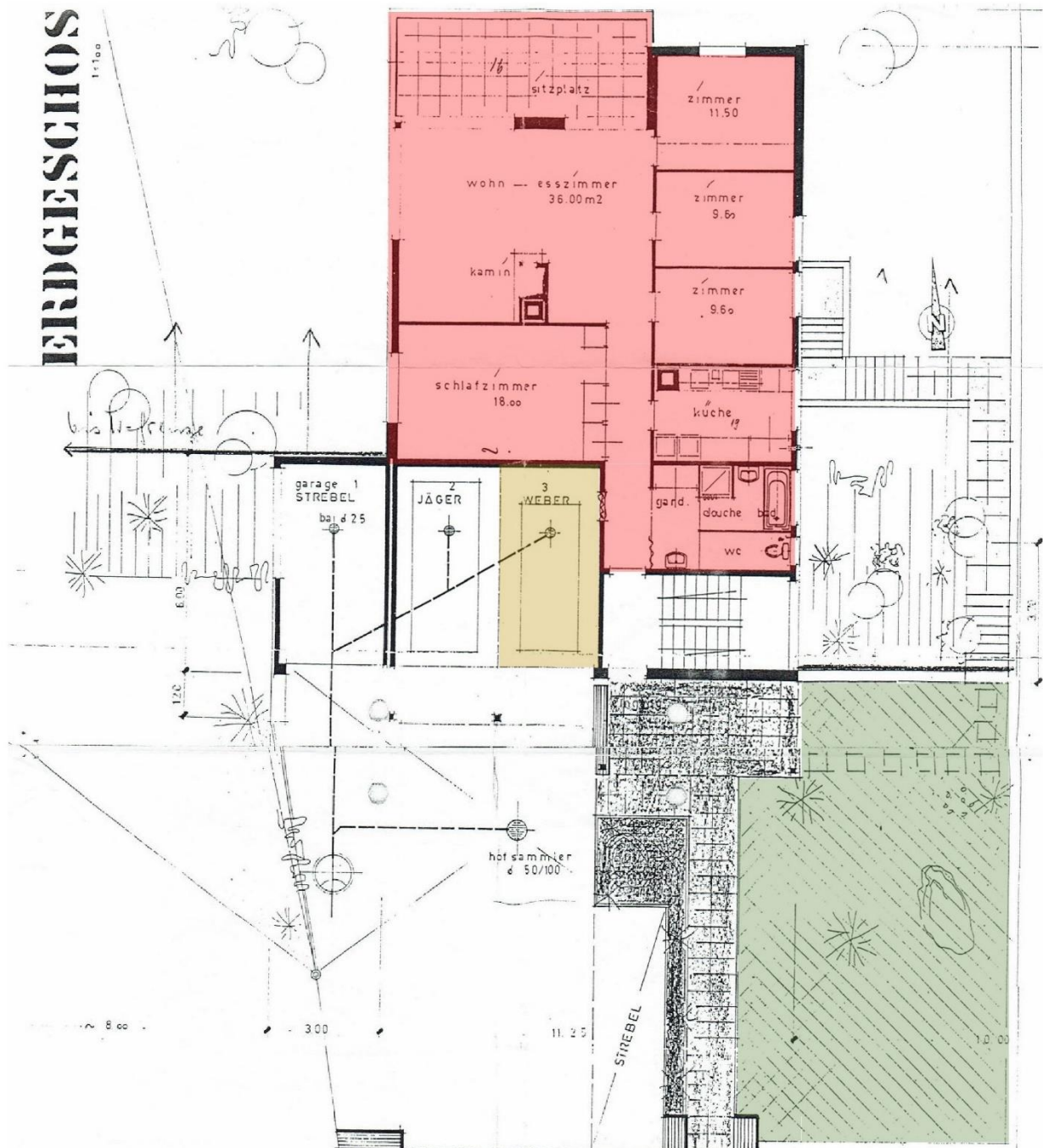
Facts & Figures

Lage	Sulzbergstrasse 30		9404 Rorschacherberg SG	
Objekte	STWE-Wohnung		Erdgeschoss, 5 1/2 -Zi., ca. 122 m ² , WQ 30/100	
			Terrasse, ca. 16 m ²	
	Parkierung		1 Inneneinstellplatz, 1 Abstellplatz vor Garage	
	Garten		Sondernutzungsrecht an Garten, ca. 70 m ²	
Gebäude	Stammgrundstück		1'018 m ²	
	Baujahr Gebäude		1966	
	Bauart		massiv	
	Fassade		Verputzte Aussendämmung	
	Heizung		Öl-Heizung/Cheminee	
Raumprogramm	Erdgeschoss		Korridor/ 4 Schlafzimmer/ Wohnzimmer/ DU-WC-Bad	
			Küche/ Terrasse	
	Untergeschoss		Wasch- und Trocknungsraum	
			2 separate Kellerabteile	
	Aussenraum		Gartenanlage/ Terrassensitzplatz	
Verkauf	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.

Grundriss



- Legende:
- Wohnung
 - Gartenbereich
 - Einstellplatz PW

Grundbuchauszug



Grundbuchamt Rorschacherberg – Rorschach

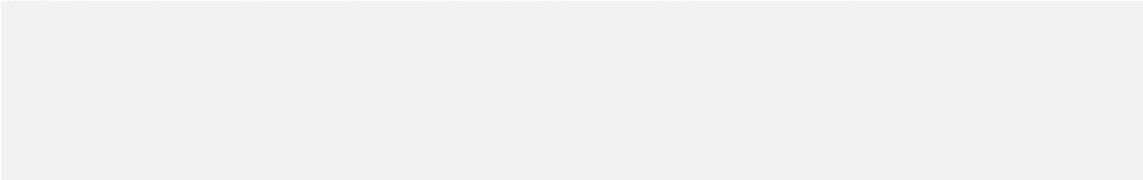
Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Rorschacherberg

Stockwerkeigentum Nr. S5132

Sulzbergstr. 30, 9404 Rorschacherberg
30/100 Miteigentum an Grundstück Nr. 919
Sonderrecht an der 5 1/2 Zimmerwohnung im Erdgeschoss,
incl. Balkon/Terrasse Nord, und Nebenräumen
laut Begründungsakt und Aufteilungsplänen, Beleg 10/1970

Eigentümer



Erwerbstitel

Kauf 23.09.1991 Beleg 292
Abtretung 28.04.2000 Beleg 195

Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
25.02.1970 Beleg 34
23.03.1971 Beleg 62, ID 683

Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG zulasten ME-Anteil lit. B
26.06.2000 Beleg 262, ID 924

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine



Auszug Grundstück S5132 Rorschacherberg, 30.05.2023

Seite 1 von 4

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 350'000.-- Register-Schuldbrief Nr. 6793, Höchstzinsfuss 10.00 %

Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate

Gläubiger: Raiffeisenbank Region Rorschach Genossenschaft, mit Sitz in Rorschach SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-107.256.328
28.02.2013 Beleg 66



Auszug Grundstück S5132 Rorschacherberg, 30.05.2023

Seite 2 von 4

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S5132

Grundbuch Gemeinde Rorschacherberg

Liegenschaft Nr. 919

Plan Nr. 14, Sulzberg

1'018 m², Gartenanlage (647 m²), übrige befestigte Fläche (140 m²), Gebäude (231 m²)

Wohnhaus Vers.-Nr. 1045, Sulzbergstrasse 30, 9404 Rorschacherberg (231 m²)

Mutationsnr. BB001589, 20.10.2022 Beleg 543

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5131, 35/100 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5132, 30/100 Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5133, 35/100 Miteigentum

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 26.01.1970 Beleg 14/2930

Anmerkungen

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet

03.04.1970 Beleg 57, ID 417

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 62

14.06.1966 Beleg 97, ID 7/949

Recht: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung

zulasten Grundstück Nr. 62, 1419

14.06.1966 Beleg 97, ID 7/950

Recht: Verbot der Vergrösserung der Gartenwirtschaft nach Westen

zulasten Grundstück Nr. 62

14.06.1966 Beleg 97, ID 7/951



Auszug Grundstück 919 Rorschacherberg, 30.05.2023

Seite 3 von 4

Recht/Last: Näherbaurecht
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1278
14.06.1966 Beleg 98, ID 7/953

Recht: Baubeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 62
03.04.1970 Beleg 62, ID 7/1094

Recht: Benützungsbefugnis
zulasten Grundstück Nr. 62
03.04.1970 Beleg 63, ID 7/1095

Last: Benützungsrecht an Naturkellerraum
zugunsten Grundstück Nr. S5131
11.11.2016 Beleg 450, ID 3469

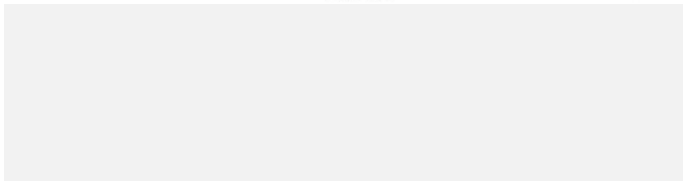
Grundpfandrechte
Keine

Rorschacherberg, 30.05.2023, 08.35 Uhr

Grundbuchamt Rorschacherberg-Rorschach
Grundbuchverwalter



Markus Benz



Finanzierungsbeispiel

5 ½-Zimmer-Wohnung

Sulzbergstrasse 30, 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
reto.epper@raiffeisen.ch
Direktwahl +41 71 846 82 02