

Modernes 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus an sonniger Lage



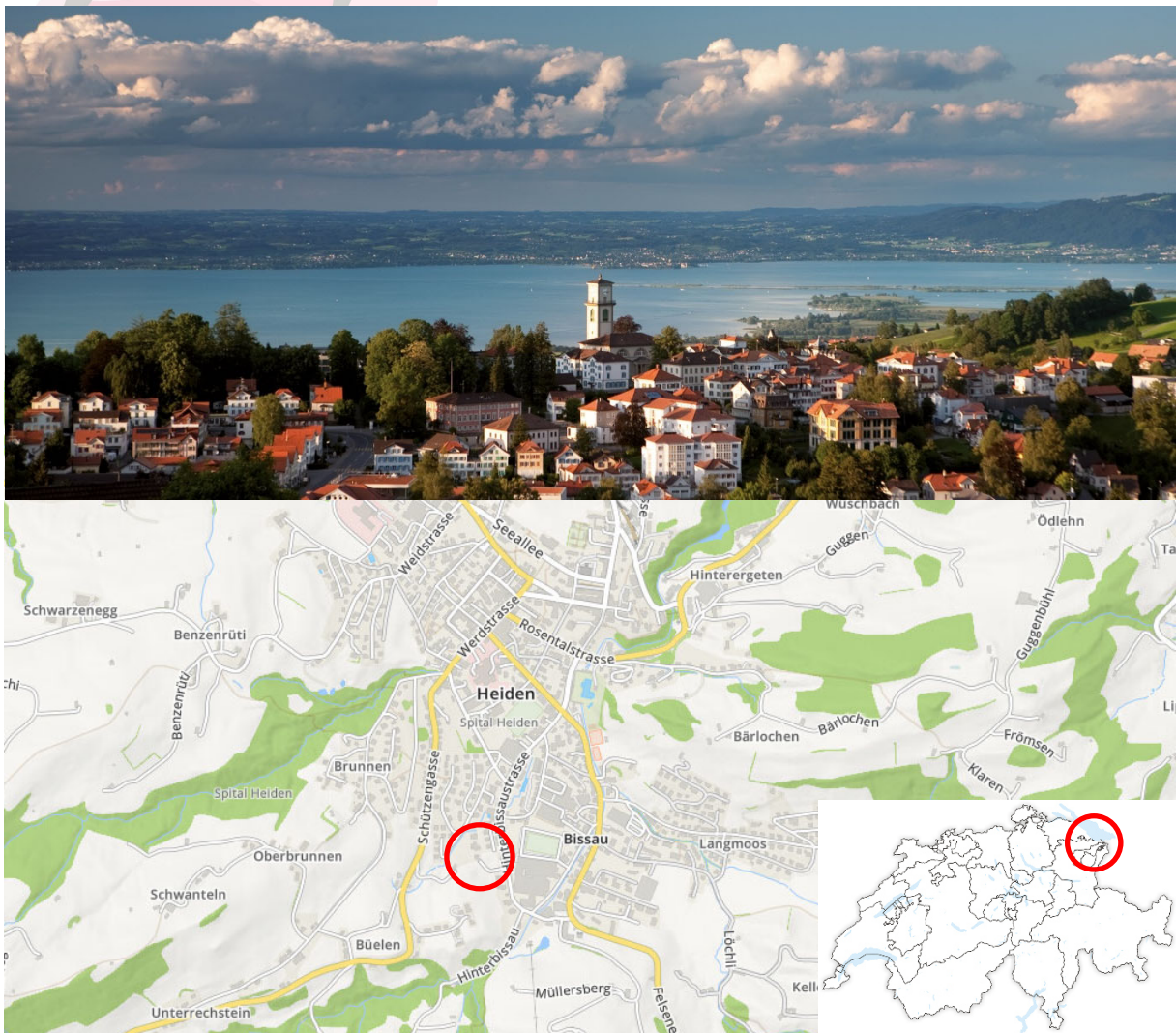
**Hochwertiges Wohnen
in ruhigem und zentralen Quartier
in Heiden**

Lage

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden (55'000 Einwohner) ist einer der traditionellsten der Schweiz. Die Gemeinde Heiden (810 Meter ü. Meer) liegt im Appenzeller Vorderland, an den sanft auslaufenden Hügeln des Alpsteinmassivs. Mit einem vielfältig erschlossenen Verkehrsnetz ist Heiden, als regionales Zentrum, hervorragend an die nächstgelegenen Städte St.Gallen, Rorschach und Altstätten angebunden. Die komfortablen Taktfrequenzen der Bus- und Zugverbindungen ermöglichen ab dem Luftkurort Heiden auch kurzweilige Distanzen ins benachbarte Vorarlberg oder in diverse Naherholungsgebiete des Alpsteins und des Bodensees.

Heiden - eine Gemeinde mit rund 4'500 Einwohner - ist vorwiegend als beliebte Wohngemeinde in der Region bekannt. Die vorteilhafte Erschliessung, ein umfangreiches Schul- und Freizeitangebot sowie der einmaligen topographischen Lage runden den attraktiven und steuergünstigen Gemeindestandort ab.

Der Zugang zur Autobahn (A1- Buriert 8km/Neudorf 12km), der Regionalflughafen St.Gallen-Altlenheim sowie die Haltestationen zu Bus-, Bahnverbindungen sind innert wenigen Fahr- und Gehminuten erreichbar.



Grundstück

Die Liegenschaft liegt im beliebten Familienwohnquartier Hinterbissau, an der schwachbefahrenen Täschenstrasse. Die zentrale Wohnlage, die komfortablen, zeitlosen und lichtdurchfluteten Grundrisse versprechen ein ansprechendes Raum- und Wohnerlebnis mit hochwertiger zeitloser Architektur, mitten in einer grosszügigen Gartenanlage.



Die Schule, Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Schwimmbad, Skilift, Kino etc.) sowie ein umfassendes Dienstleistungsangebot für die ganze Familie sind in unmittelbarer Nähe zu Fuss erreichbar.



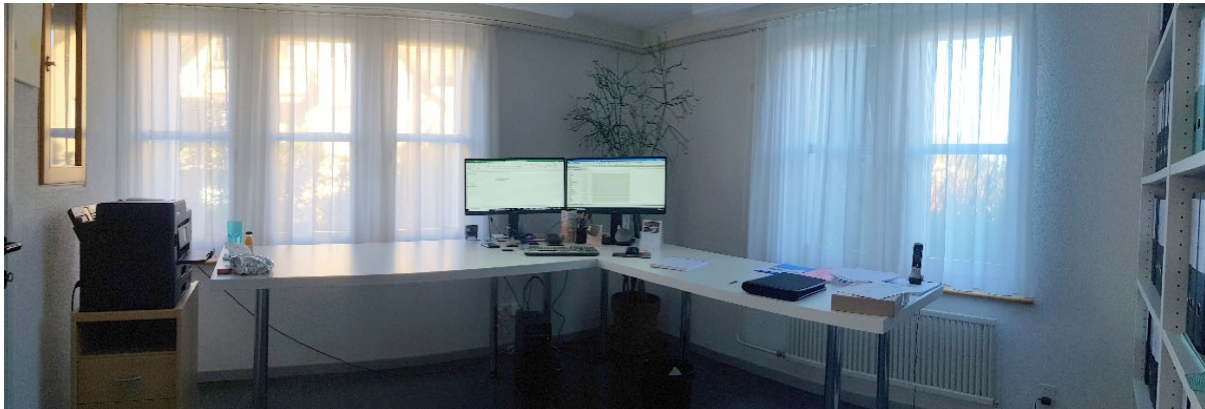
Gebäude

Das 1983 erstellte 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus besteht aus drei Wohngeschossen.



Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich der helle und grosszügige Eingangsbereich mit Windfang. Dieser bietet durch die eingebaute Garderobe sowie die Einbauschränke viel Stauraum.

Über den Gang erreichen Sie die weiteren Räumlichkeiten im Untergeschoss. Das grossflächige Büro mit separatem Besprechungsraum eignet sich durch die räumliche Trennung vom Wohnbereich optimal als Home-Office oder als Praxisräume. Die angrenzende Garage bietet Platz für drei Fahrzeuge. Ebenfalls Im Untergeschoss befinden sich die Wirtschafts-, Keller- und Technikräume.



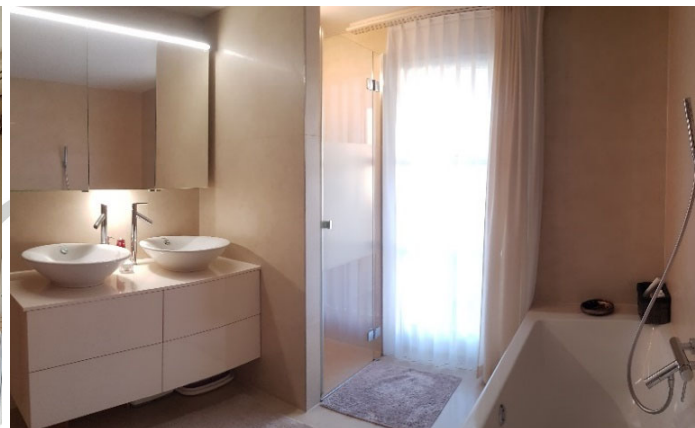
Eine geschwungene Treppe führt hinauf in den lichtdurchfluteten Wohnbereich im Erdgeschoss. Einige der architektonischen Besonderheiten der Immobilie werden in diesem Bereich des Gebäudes sichtbar. Eine Galerie bildet den Mittelpunkt des Gebäudes und spendet durch das grosse zentrale Oblicht dem Innenbereich viel Tageslicht.



Weitere Räume im Erdgeschoss sind direkt von der Halle aus erreichbar. Das helle Wohnzimmer verfügt über einen Kamin, der zum gemütlichen Verweilen einlädt. Aus dem Wohnzimmer haben Sie zudem einen direkten Zugang auf den gedeckten Aussensitzplatz beziehungsweise in den Garten. Hier lassen sich schöne Stunden mit Familie und Freunden in harmonischer Umgebung verbringen.



Die offene Wohnküche bietet durch die vielen Schränke grossen Stauraum und hat genügend Platz für einen zusätzlichen Essbereich. Ein Arbeitszimmer, der Master-Bedroom sowie eine grosszügige Nasszelle mit Doppel-Lavabo, Badewanne, Dusche und Dusch-WC befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.



Die aussergewöhnliche zeitlose Architektur des Gebäudes zeichnet sich auch im Obergeschoss ab. Die Galerie ermöglicht einen Blick in die Wohnräume im unteren Stockwerk. Zusätzlich sind Fenster in den vier Raumecken angebracht, welche zusätzliches Tageslicht den Räumlichkeiten im Erdgeschoss spenden.



Im Obergeschoss der Liegenschaft erreichen Sie durch die Galerie zwei weitere Schlafzimmer sowie eine Nasszelle beziehungsweise Ihre persönliche kleine Wellness-Oase. Neben einer Dusche und einer Toilette befindet sich eine Sauna in diesem Raum, diese lädt zum Ausspannen am Feierabend ein.



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

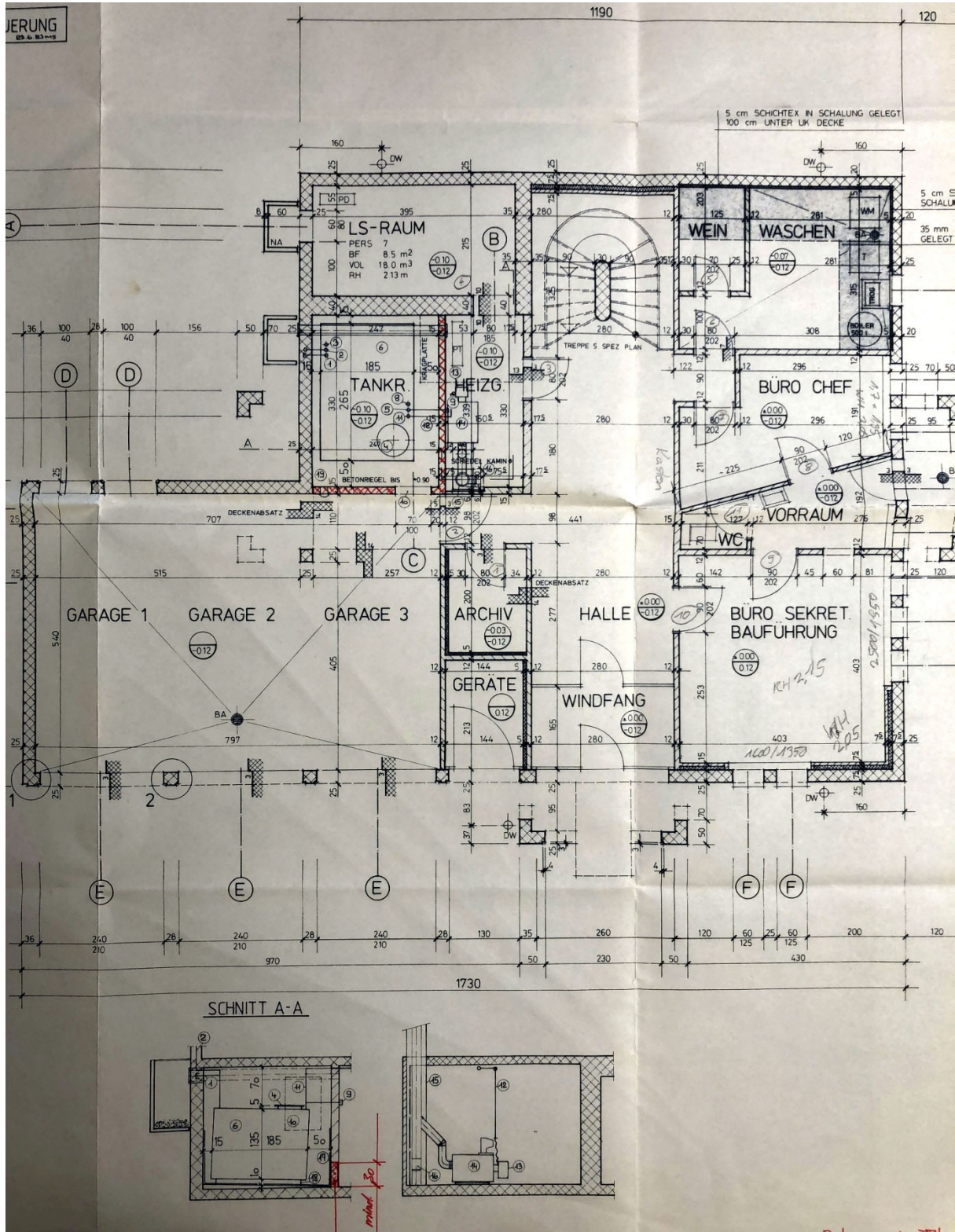
Lage	Täschenstrasse 3		9410 Heiden AR
Objekt	Einfamilienhaus		3 Wohngeschosse
	Parkierung		3 Inneneinstellplätze, 1 Aussenabstellplatz
Gebäude	Parzelle Nr. 1787		777 m ²
	Baujahr		1983
	Volumen		1'300 m ³
	Bauart		massiv
	Fassade		Verputzte Aussendämmung, hinterlüftete Holzfassade
	Heizung		Öl-Heizung/ Fussbodenheizung/Cheminee
Raumprogramm	Untergeschoss		Entree/ Büro/ Besprechungsraum/ Hauswirtschaftsraum/ Geräteraum/ Archiv/ haustechnische Installationen/ Parkierung mit 3 Inneneinstellplätzen
	Erdgeschoss		Halle/ Schlafzimmer/ Wohnzimmer/ DU-WC-Bad/ Wohnküche/ Arbeitszimmer/ Terrasse
	Obergeschoss		Galerie/ 2 Schlafzimmer/ DU-WC-Sauna
	Aussenraum		Gartenanlage/ Terrassensitzplatz/ 1 Besucherparkplatz
Verkauf	Verhandlungspreis		CHF 1'495'000.-, freibleibend
	Nebenkosten Verkauf		Grundbuchgebühren je hälftig
			Handänderungssteuer je hälftig
	Verfügbarkeit		ab ca. Juli 2024
	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!

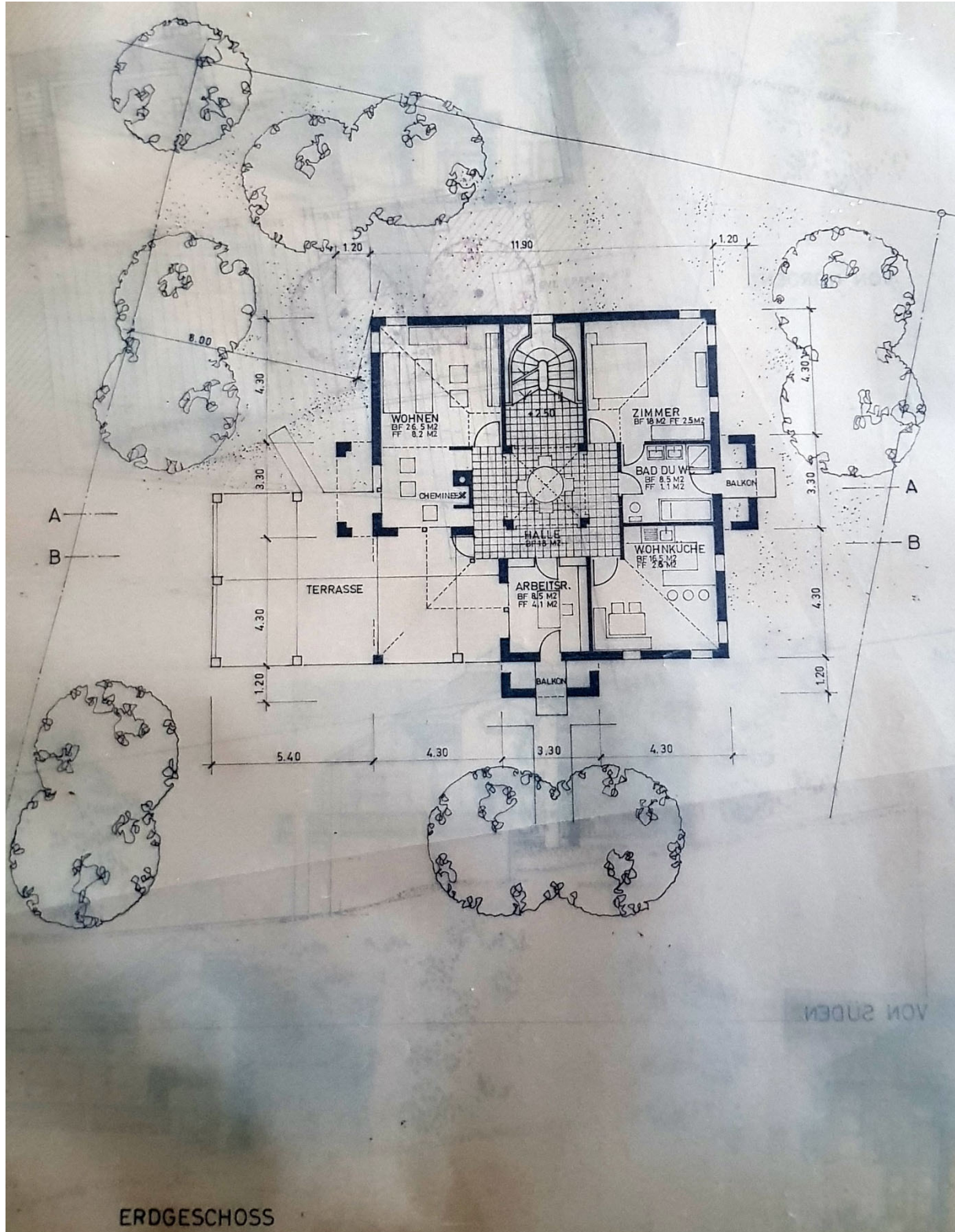
Ⓜ Die in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen rein dem informellen Zweck, erfolgen ohne Gewähr und bilden keine vertraglichen Bestandteile.

Grundrisse

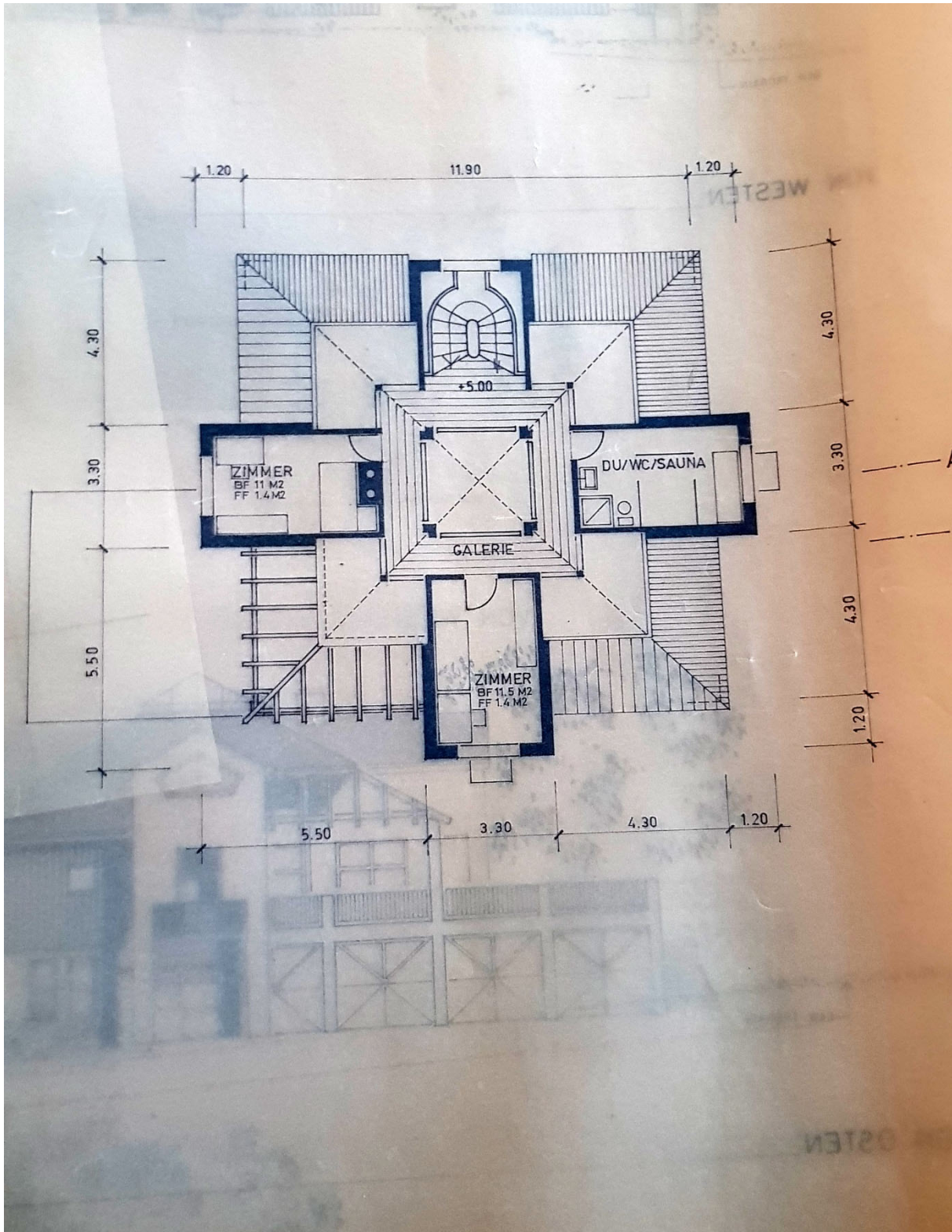
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Situation



Massstab 1: 400
Koordinaten 2'757'830, 1'256'373

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
08.11.2022

Grundbuchauszug



Grundbuchamt Heiden AR

Grundbuchamt Heiden
Weidstrasse 4b
9410 Heiden
Tel. 071 898 89 76

Grundbuchauszug

Grundbuch Heiden, Gemeinde Heiden

Liegenschaft Nr. 1787

Plan Nr. 9, Hinterbissau

Gesamtfläche: 777 m²

Wohnhaus mit Büro Nr. 1550, Täschenstrasse 3

Übrige befestigte Flächen, Gartenanlage

Mutationsnr. 2926, 25.09.2014 Beleg 370

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf, 30.03.2012 Beleg 101

Anmerkungen

Quartierplan Hinterbissau

23.09.1981 Beleg 332, ID 19810923

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Durchleitungsrecht zugunsten Grundstück Nr. 469, 488

01.10.1926 Beleg D1123, ID 1926100b

Recht: Feuerwehlerrecht zulasten Grundstück Nr. 421

23.07.1934 Beleg D0756, ID 19340723

Recht: Hagpflicht zulasten Grundstück Nr. 469

14.12.1966 Beleg 340, ID 1966121a

Last: Durchleitungsrecht für Werkleitung zugunsten Grundstück Nr. 1700

19.09.1978 Beleg 296, ID 19780919

Last: Duldung einer Böschung zugunsten Grundstück Nr. 1700

19.09.1978 Beleg 297, ID 1978091b

Last: Durchleitungsrecht für Gasleitung zugunsten GRAVAG Energie AG, UID CHE-101.806.331,
mit Sitz in St. Margrethen SG

13.10.1981 Beleg 339, ID 19811013



Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 1700
17.03.1983 Beleg 70, ID 19830317

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 630'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 2175

Gläubiger: SIX SIS AG, UID CHE-106.842.854, mit Sitz in Olten SO,

Effektivzinsfuss 10 %

22.03.1983 Beleg 76

Heiden, 18.10.2022, 14.34 Uhr

Grundbuchamt Heiden

Grundbuchverwalter

Michael Müller



geht an: Eigentümer