

«Ferienhaus Holderen» Unterwasser



**Wohn- und Ferienhaus mit wunderbarer
Aussicht**

9657 Unterwasser

Fakten / Kennzahlen

Objekt	Wohn- und Ferienhaus
Adresse	Holderen 1920 9657 Unterwasser
UG 2-Zimmer Einliegerwohnung	47m ²
EG/DG 5-Zimmerwohnung	108m ²
Volumen	624m ³
Grundstücksfläche	543m ²
Grundstück	58-00052 / E-GRID CH397777775786
Baujahr	1969
Ausbaustandard	Massivbau / Holzbau, Ölheizung, Fenster mit Doppelverglasung, Abwasseranschluss, Anschluss an die Wasserversorgung in Planung
Raumangebot	UG: 2-Zimmer Einliegerwohnung, Waschraum, Terrasse, disp. Raum als Keller und für Öltank EG / DG: 5-Zimmerwohnung, Wohnzimmer mit grossem Kamin, zwei Aussensitzplätze
Parkplätze	2 Aussenparkplätze

Zustand / Potential

Gute Substanz / Innenausbau mit Erneuerungsbedarf

Die Bausubstanz ist in gutem Zustand, beim Innenausbau besteht Erneuerungsbedarf. Eine Renovation des Innenausbaus, der Küche und Nasszellen, der Böden und Wände nach eigenem Geschmack bietet sich an. Des Weiteren könnte eine Erneuerung der Fenster oder der Fassade im Sinne einer optischen Aufwertung in Betracht gezogen werden. Dringender Handlungsbedarf bezüglich Fenster und Fassade besteht nicht.

Ein Anbau mit Garage müsste gemäss gängiger Bewilligungspraxis ausserhalb der Bauzone, ihm Rahmen der zeitgemässen Wohnnutzung möglich sein. Ausserhalb Bauzone besteht bei Objekten welche seit 1972 nicht erweitert wurden, gemäss gängiger Bewilligungspraxis, die Chance auf eine Erweiterung des Wohnraums, im Optimalfall von bis zu 30%.

Dieses Potential wurde hier noch nicht genutzt. Vorabklärungen beim kant. Amt für Raumentwicklung AREG sind am Laufen. Im positiven Fall könnte allenfalls sogar eine Erweiterung der Küche auf einem Garagenanbau oder eine Gaube im OG in Betracht gezogen werden. Sämtliche Baugesuche "ausserhalb Bauzone" müssen in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung erarbeitet werden und unterliegen einer individuellen Prüfung und Bewilligung.

Gerne stehen wir Ihnen für Planung, Bewilligung und Umsetzung Ihrer Wünsche und Ideen zur Verfügung.

Bemerkungen

Für Liegenschaften an besonderen Lagen ausserhalb der Bauzone, besteht ein sehr beschränktes Angebot. Gemäss Raumplanungsgesetz wird es in Zukunft nicht mehr möglich sein, an solchen Lagen neu zu bauen. Mit steigenden Bevölkerungszahlen werden solche Objekte auch in Zukunft gefragt sein, der Wert wird mutmasslich zunehmen, da das Angebot auf die aktuell bestehenden Objekte beschränkt ist.

Trotz Zweitwohnungsgesetz werden altrechtliche Liegenschaften (vor 2012) gemäss gängiger Praxis auch in Zukunft als Zweitwohnsitz (Ferienhaus) genutzt werden können.

Das Haus kann so wie es ist, bewohnt werden. Für einen zeitgemässen Ausbau besteht jedoch Renovationsbedarf. Die Liegenschaft bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten je nach Budget.

Verkaufsrichtpreis

710000.- CHF

(Ein Verkauf an höhere Angebote bleibt vorbehalten. Die Käuferauswahl liegt in alleiniger Entscheidungskompetenz der Verkäuferschaft.)

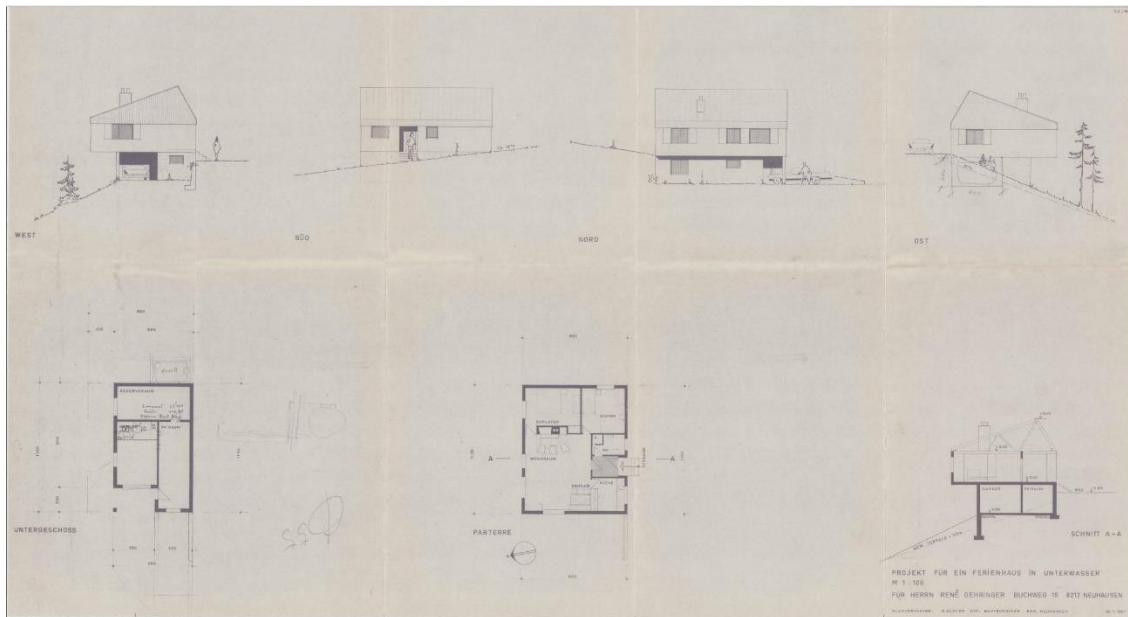
Antritt

Nach Vereinbarung

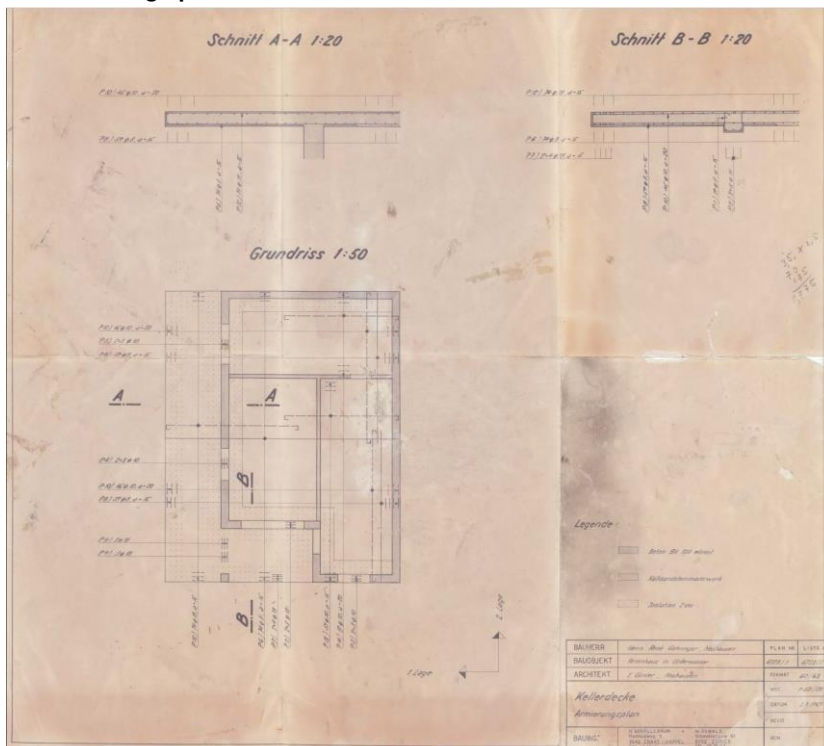
Planunterlagen

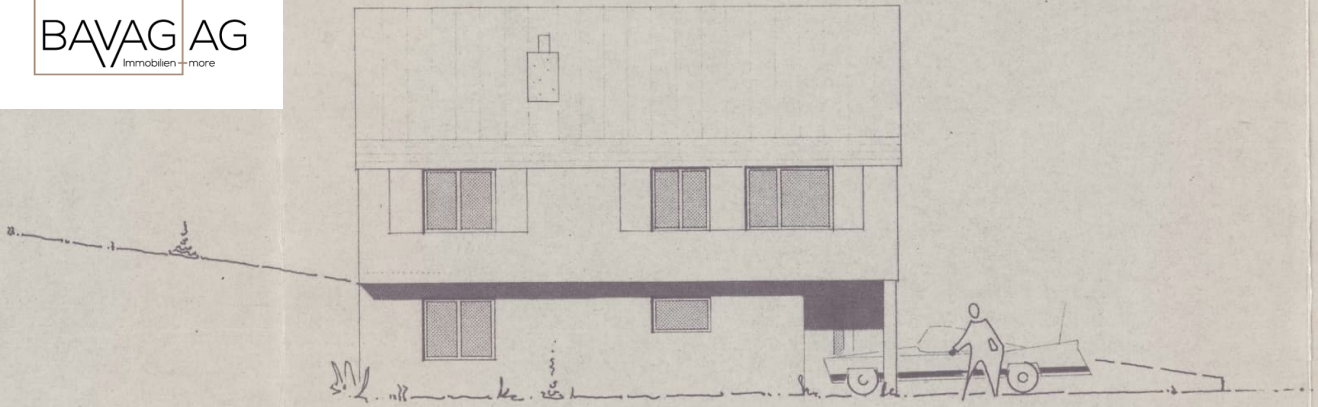
Die einzigen vorhandenen Planunterlagen entsprechen dem Projektstand vor Baubeginn. Die im UG eingezeichnete Garage / Skiraum / Reserveraum wurden effektiv als Einliegerwohnung und Heizungsraum erstellt.

Projektplan:

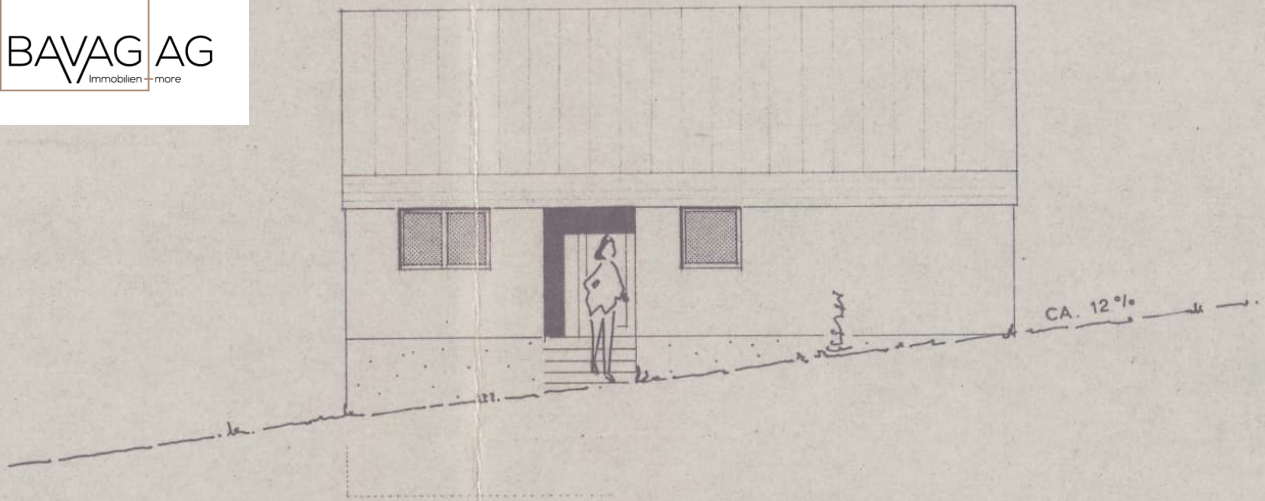


Armierungsplan:

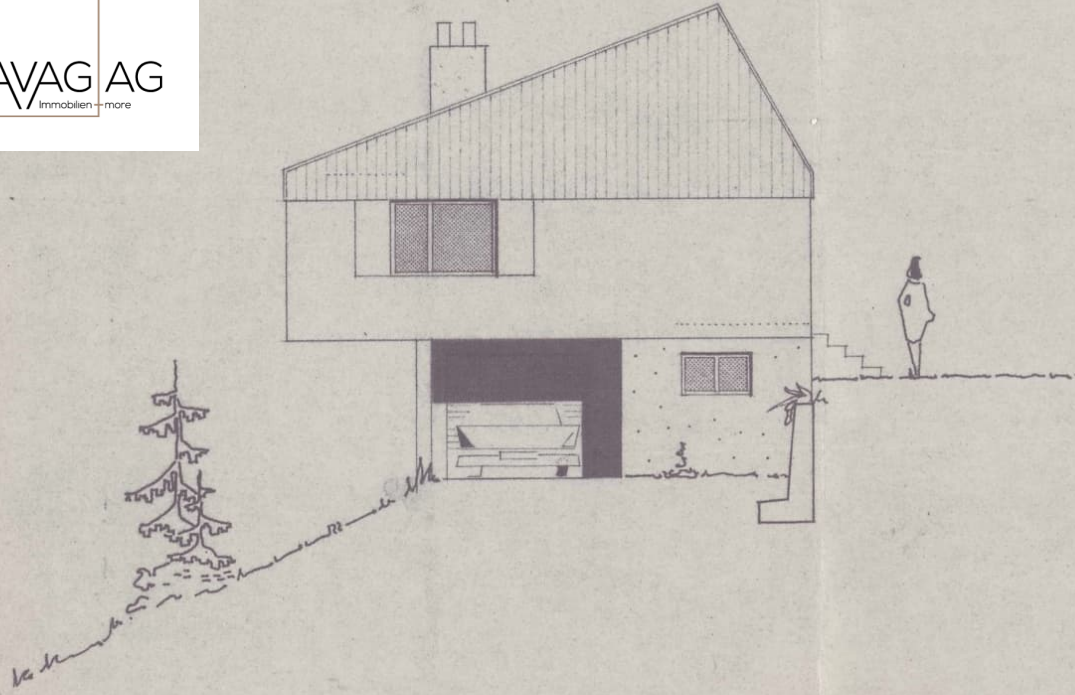




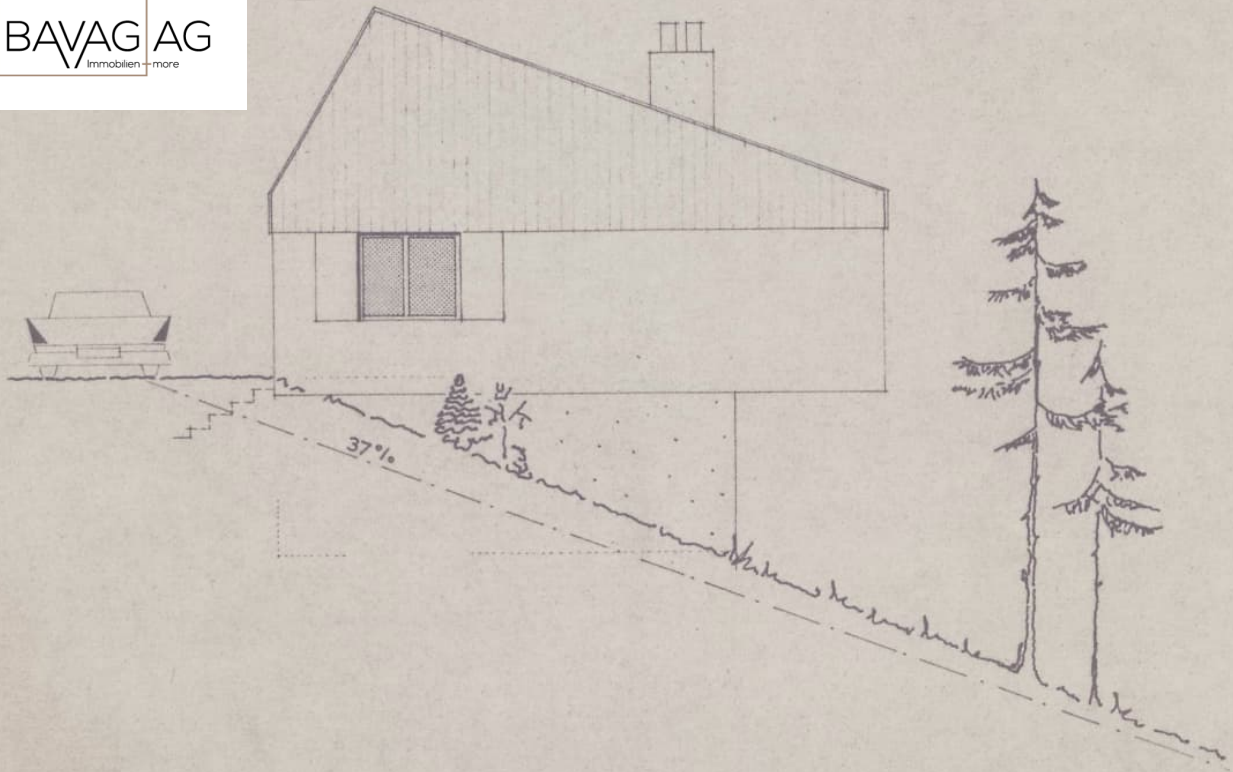
NORD



SÜD



WEST

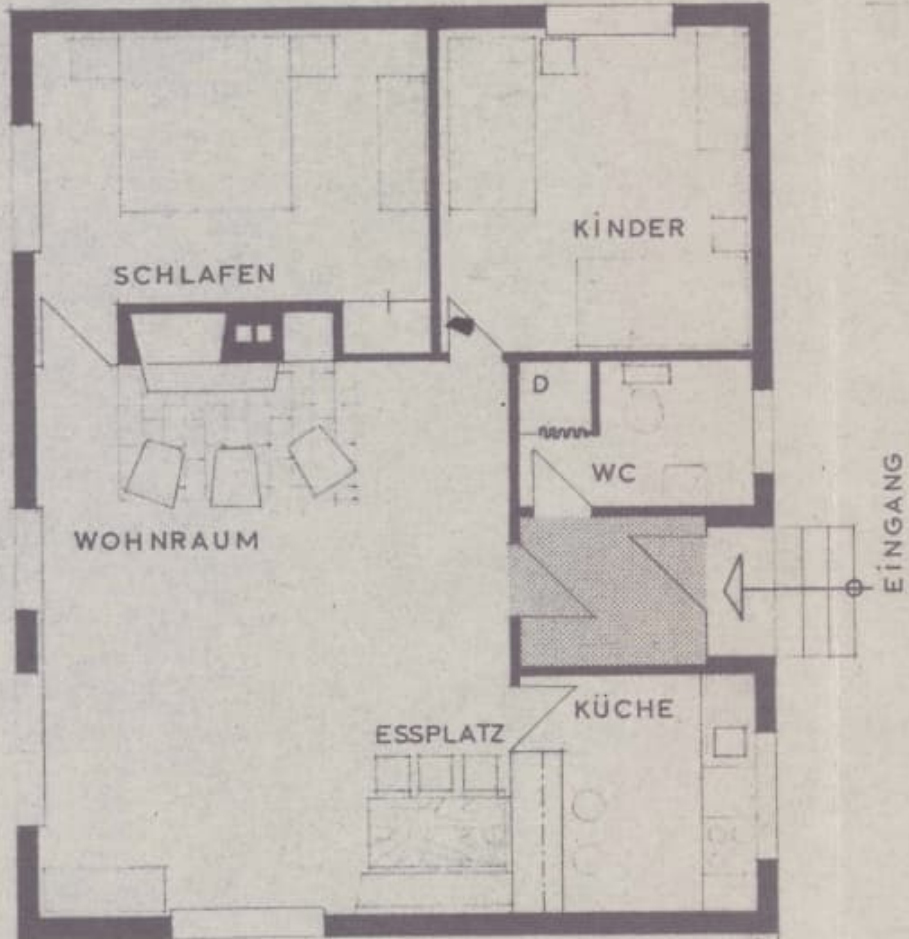


OST

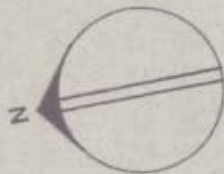
890

1100

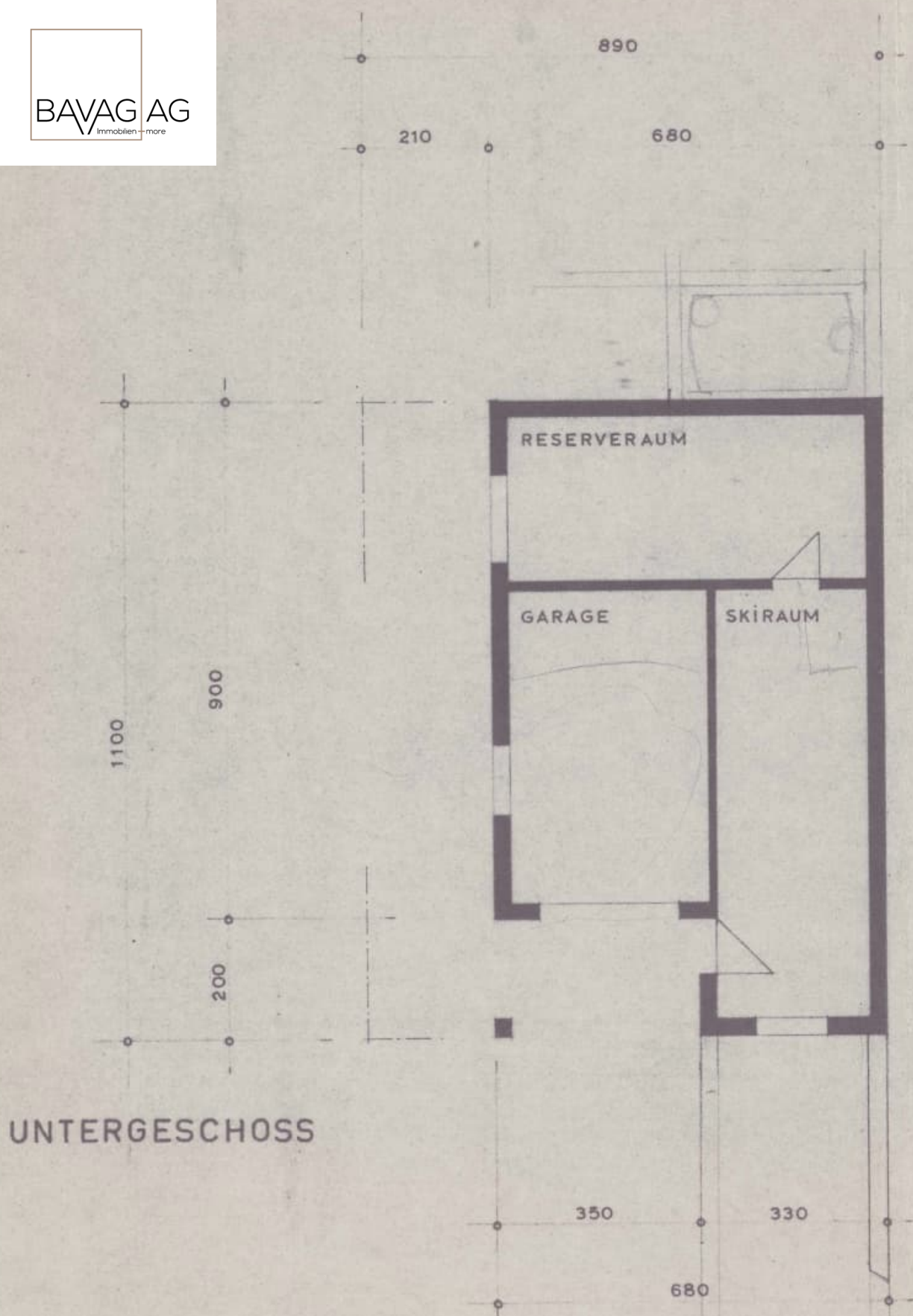
A ———



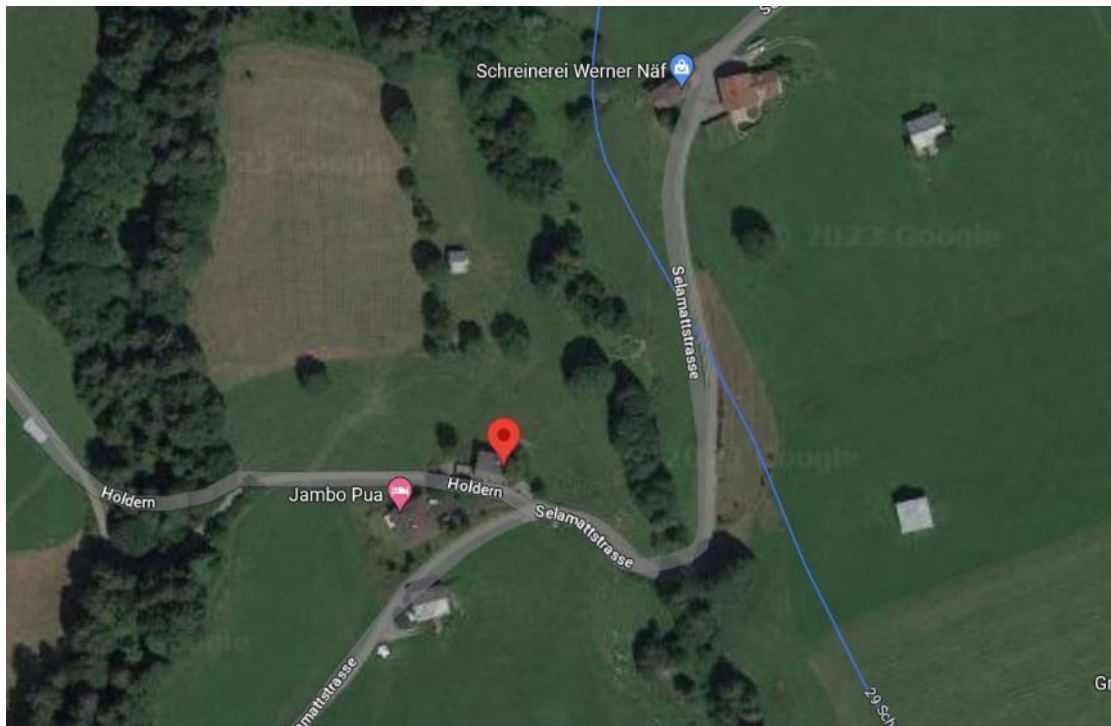
PARTERRE



890



Lage

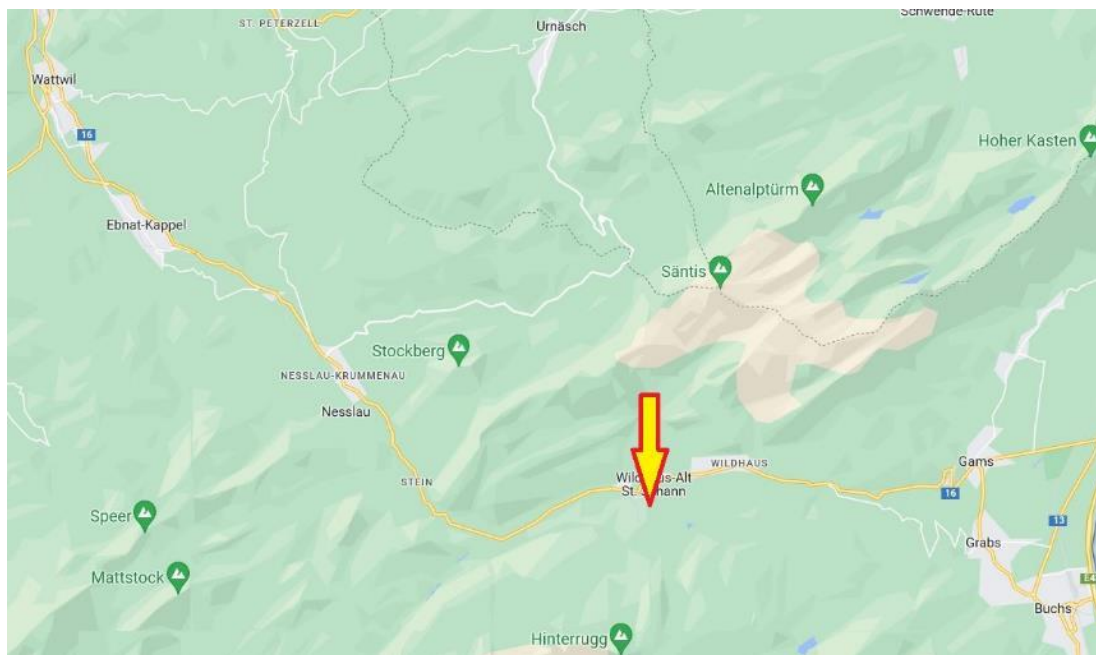


Die Liegenschaft befindet sich am Fusse der Churfirsten oberhalb von Unterwasser, mit wunderbarem Blick auf den Alpstein. Die Nähe zum Skigebiet Unterwasser – Chäserrugg erlaubt es, mit den Skiern vom Haus weg direkt an die Talstation zu fahren, resp. am Abend zurück zum Haus. Durch die Ausrichtung des Hauses kann man auf dem Sitzplatz sommerliche Sonnenuntergänge mit Blick auf den Säntis geniessen.

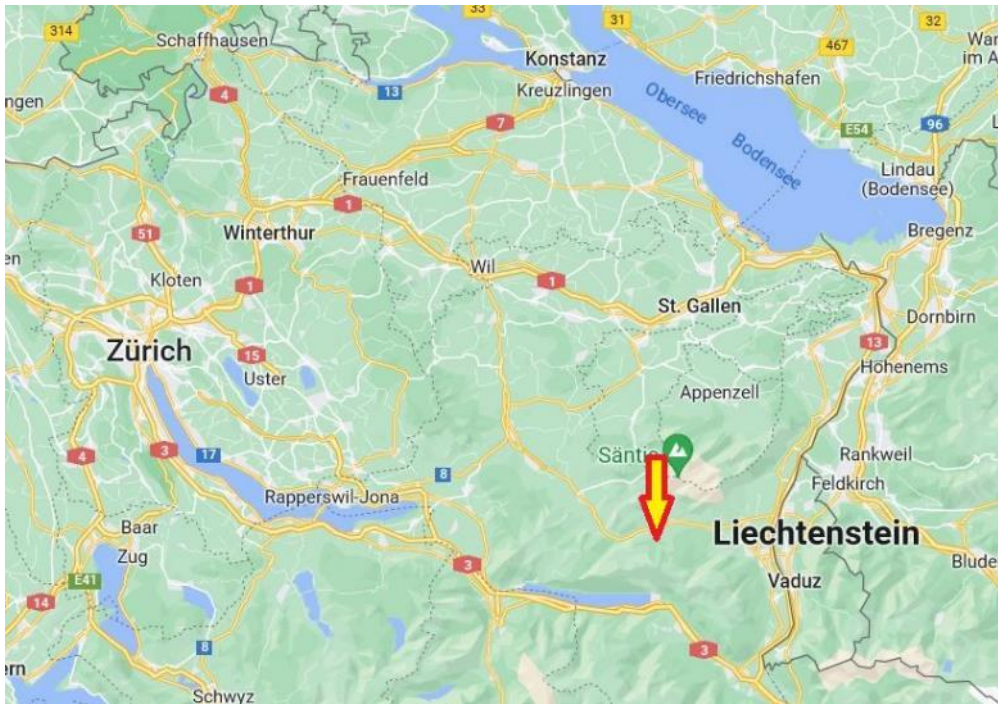
Lage in der Gemeinde



Lage in der Region



Lage in der Ostschweiz



Das Obertoggenburg



Die Ferienregion Obertoggenburg ist bekannt für ihre vielseitigen Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Toggenburg Tourismus sagt treffend;
«Eine heile Welt in echter Natur zwischen Säntis und Churfirnten, wo Ruhe und Aktivität zum Erlebnis werden»

Zwischen Säntis und Churfirnten eingebettet, finden sich unzählige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Ob Spaziergänge in der Natur, Biketouren im Alpstein, Winteraktivitäten in nächster Umgebung oder einfach nur das Geniessen des einmaligen Blickes auf die Berge. Zentral in der Ostschweiz gelegen ist das Obertoggenburg durch den Neubau diverser Umfahrungsstrassen mit Auto oder ÖV von allen Seiten gut erreichbar.

Distanzen

Coop Unterwasser	2.6km / 5min Fahrzeit
Talstation / Freibad	2.6km / 5min Fahrzeit
Schwendisee	1.3km
Ärzte	4km / 8min Arztpraxis Andrea Grob Wildhaus
Wellness	1.8km / 4min Wellnesanlage Alpenrose
Verkehrsanbindungen	Posthaltestelle Unterwasser 5min Bahnhof Nesslau 20min Autobahnanschluss Haag 25min Autobahnanschluss Wil 45min Flughafen Altenrhein 50min

3D Rundgang / Bilder

Auf der Homepage der BAVAG AG finden Sie unter folgendem Link einen 3D Rundgang bei dem sie das ganze Haus detailliert besichtigen können.

Hier eine Auswahl an Bildern der Aussicht und der Umgebung, sowie des Wohnzimmers.











Ansprechpartner

Die BAVAG AG ist ein regional verankertes Unternehmen im Immobiliensektor. Wir planen, bauen, betreuen, vermitteln und setzen um. Für Fragen oder eine persönliche Beratung sind wir jederzeit gerne für Sie da. Kommen Sie mit Ihren Bedürfnissen auf uns zu.

Ansprechpartner:

Andy Scherrer

071 552 33 00

as@bavag.ch

Christian Schmid

071 552 33 00

cs@bavag.ch

Bedingungen

Angebote:	Interessenbekundungen und Angebote müssen durch Vorlegen der Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank bekräftigt werden. Eine öffentliche Beurkundung der Kaufabsichtserklärung im Sinne eines Vor- resp. Reservationsvertrages sowie allfällige Reservations- oder Anzahlungen erfolgen nur auf Absprache. Ohne öffentliche Beurkundung eines Reservationsvertrages wird die Zahlung bei Rücktritt von der Kaufabsichtserklärung an den Interessenten rückvergütet, abzgl. belegbarer, spezifisch angefallener Aufwände und Spesen der BAVAG AG, zuzgl. MwSt.
Öffentliche Beurkundung:	Der Kaufvertrag soll baldmöglichst nach Abschluss der Kaufverhandlungen und der definitiven Kaufzusage erstellt und beurkundet werden.
Zahlungsmodalitäten:	Die Käuferschaft händigt der Verkäuferschaft anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank über den gesamten Kaufpreis aus. Detaillierte Zahlungsmodalitäten je nach Besitzesantritt gem. Absprache.
Eigentumsübertragung:	Mit Abgabe der Grundbuchanmeldung, Termin nach Absprache.
Besitzesantritt:	Erfolgt bei der Schlüsselübergabe, Zeitpunkt gemäss Absprache. (Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Käufer.)
Übergabe:	Die Liegenschaft wird von der Käuferschaft «gekauft wie gesehen» übernommen. Die Liegenschaft und allfällige Einrichtungen werden zum aktuellen Zustand und besenrein, oder gem. Absprache übergeben.

Handänderungskosten:	Käufer / Verkäufer je zu 50%
Grundbuchgebühren:	Käufer / Verkäufer je zu 50%
Grundstückgewinnsteuer:	Verkäufer (Vorausberechnung und Sicherstellung gem. Kaufvertrag)
Mutationskosten:	Verkäufer
Nebenkosten:	Ausseramtlich, per Schlüsselübergabe
Umbaumaassnahmen:	Gerne steht die BAVAG AG für Planung und Ausführung allfälliger Umbau- oder Renovationsmassnahmen zur Verfügung. Diese erfolgen unabhängig und stehen in keinem Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag.

Bitte beachten:

Die in diesem Dokument gemachten Angaben erfolgen ohne Gewähr und dienen der allgemeinen Information. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Sie bilden keine vertragliche Abmachung. Angebot und Nachfrage können den Verkaufspreis beeinflussen. Ein Verkauf an das beste Angebot bleibt vorbehalten. Die letztendliche Käuferauswahl liegt in alleiniger Entscheidungskompetenz der Verkäuferschaft, ohne darüber Rechenschaft abzulegen.