



4.5 Zi.-Wohnung mit Sämtisblick Sie bestimmen den Kaufpreis!

Ebnetstrasse 5, 9032 Engelburg





Herrlicher Ausblick zum Säntis.

Perfektes Preis-/Leistungsverhältnis: 4.5 Zi.-Wohnung mit Säntisblick Sie bestimmen den Kaufpreis!

Halten Sie nach einer Wohnung Ausschau, welche **ohne Investitionen** bezogen werden kann?

Suchen Sie eine **vernünftige und bezahlbare Wohnung** für Ihre Familie oder ein Investitionsobjekt?

Wünschen Sie sich eine **hervorragend erschlossene, sonnige und naturnahe Lage**?

Rechnen Sie knallhart und legen Wert auf ein optimales Preis-/Leistungsverhältnis? **Mit monatliche Wohnkosten von total ca. CHF 1'492.- inkl. Zinsen, Nebenkosten und Erneuerungsfond.**

Wenn Sie diese Fragen mit JA beantworten können, sollten Sie dieses Angebot genau prüfen.

Diese gemütliche Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus am südlichen Eingang des Dorfes Engelburg. Die Lage ermöglicht es Ihnen, schnell an alle wichtigen Orte zu gelangen, während Sie dennoch die Aussicht und beschauliche Schönheit der beliebten Wohngemeinde geniessen können. Mit 104 m² Wohnfläche und der praktischen Raumaufteilung bietet diese 4.5 Zimmerwohnung genügend Platz für eine kleine Familie oder auch für Paare, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause sind.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der beeindruckende Ausblick auf den Säntis, den Sie von Ihrem Balkon geniessen können. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen und die Sonnenstunden geniessen.

Die Besonderheiten sind die halb offene Küche, welche von zwei Seiten zugänglich ist und der offene helle Essbereich, der zu geselligen Kochabenden mit Freunden einlädt. Alle Zimmer und der Wohnbereich sind mit Parkett versehen. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe, die im Jahr 2021 installiert wurde. Mit dem Waschturm im Badezimmer, dem Parkplatz in der abschliessbaren Garagenbox und einem Kellerraum im Untergeschoss, bietet diese Wohnung auch genügend Nebenräume, die Komfort in das tägliche Leben bringen.

Wir sind überzeugt, dass Transparenz und Fairness im Immobilienmarkt essentiell sind. Deshalb setzen wir auf ein faires Marktpreisfindungsverfahren, das sicherstellt, dass der Preis dieser Wohnung nicht nur den Marktbedingungen entspricht, sondern auch für Käufer und Verkäufer gleichermassen gerecht ist.

Hört sich das für Sie interessant an? Fühlen Sie sich von den Bildern, Angaben und Aussagen angesprochen? Dann kontaktieren Sie uns und lassen Sie uns Ihnen helfen, Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen. Vereinbaren Sie doch einfach einen Besichtigungstermin und prüfen das Objekt vor Ort. Ein Bild sagt mehr als tausend Worte, aber eine Besichtigung mehr als tausend Bilder.



Weiter, offener Wohnbereich...



...mit Zugang zum Südbalkon.



Grosszügiger Essbereich...



...mit ausreichend Platz, um Gäste zu empfangen.



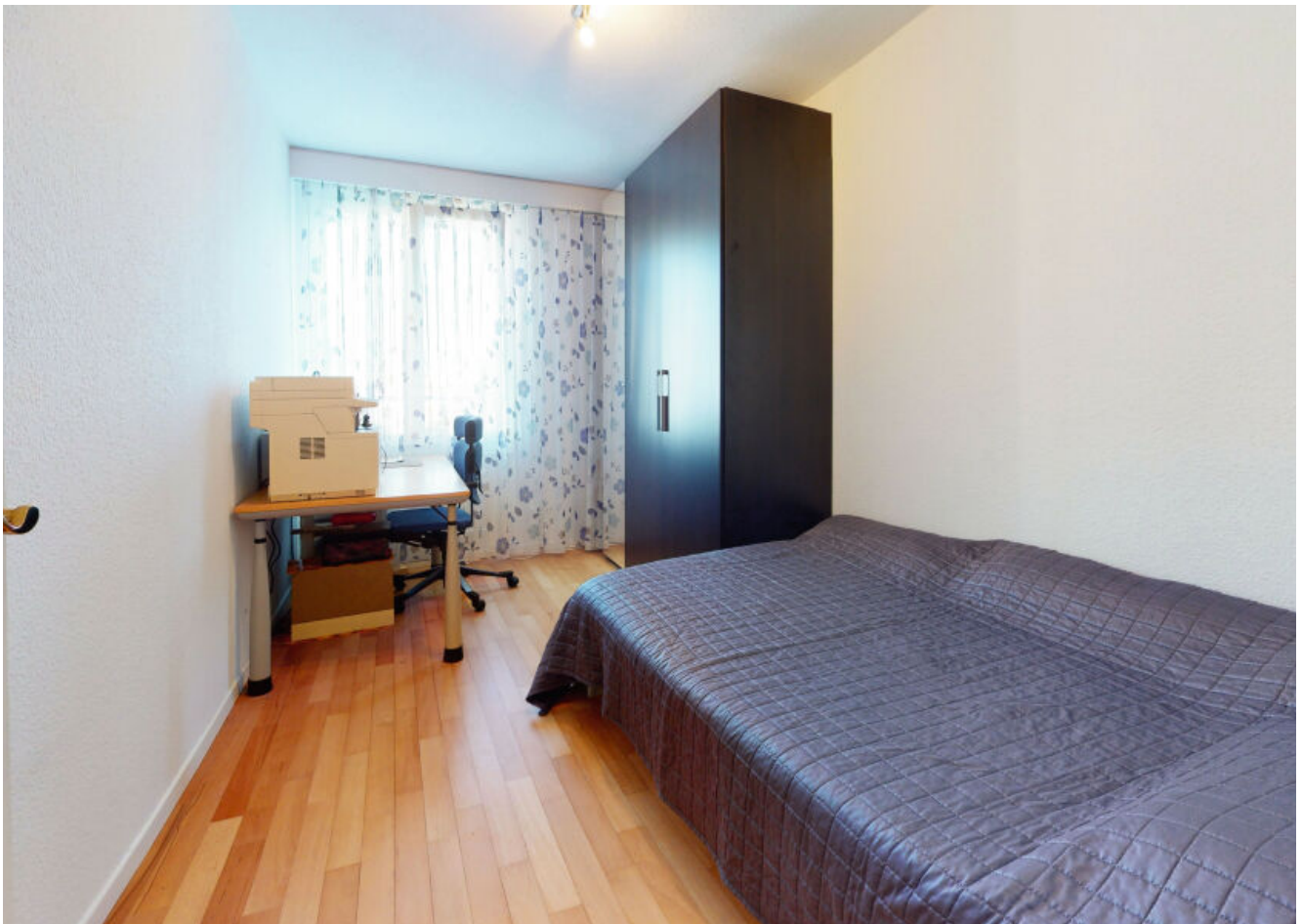
Praktische, hochwerige und geräumige Küche...



...mit Zugang zum Balkon (Nordost).



Helle Schlafzimmer...



...mit Parkettböden.



Elternschlafzimmer mit...



...Badezimmer en Suite.



Grosszügiger Eingangsbereich...



...mit viel Platz für Garderobe.



Diese wundervolle Aussicht zum Säntis...



...könnten Sie schon bald jeden Tag genießen.



Zugang zum gepflegten Mehrfamilienhaus.



Balkon mit Ausrichtung nach Südwesten.



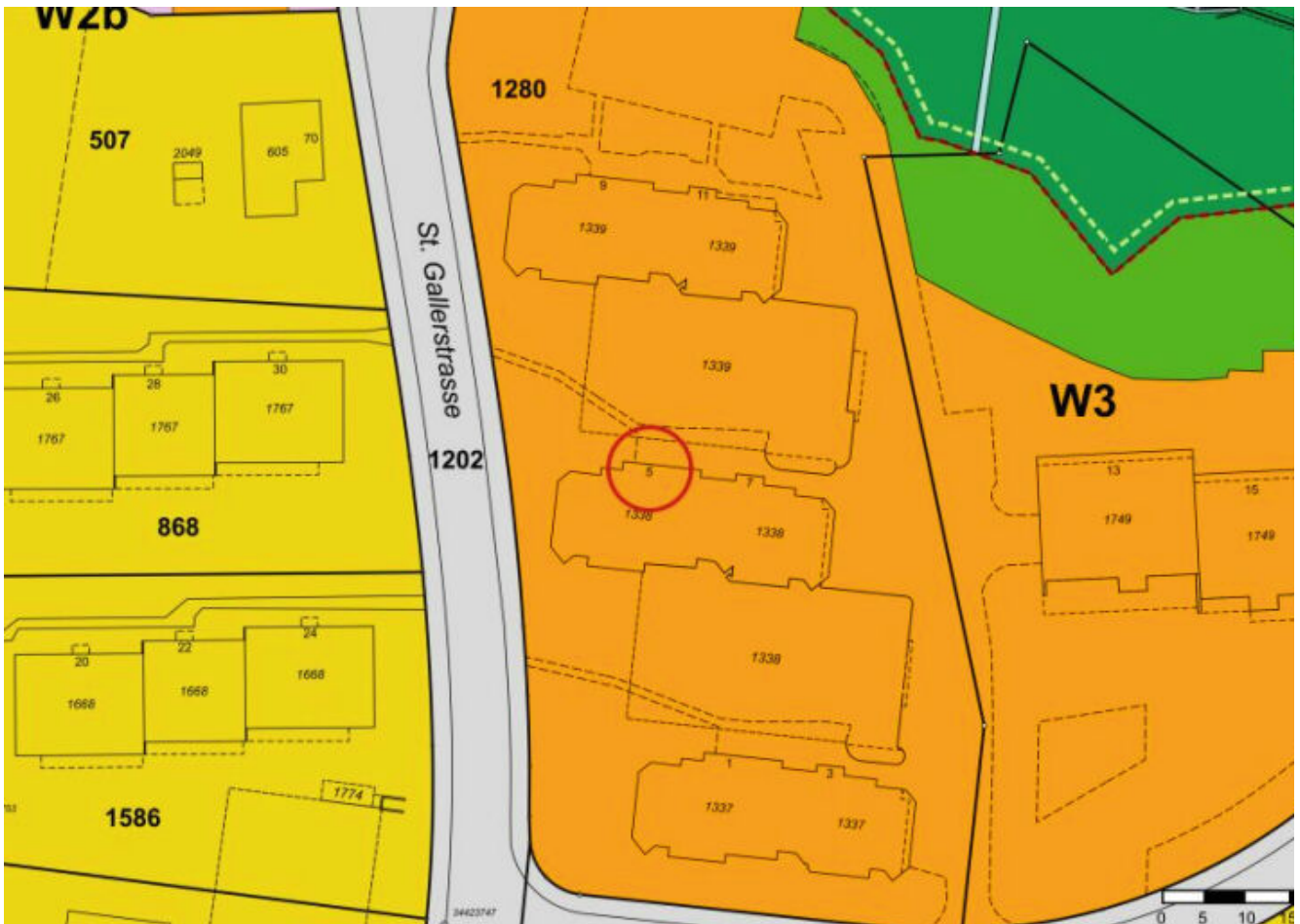
Balkon mit Ausrichtung nach Nordosten.

Grundriss (schematisch)





Vogelperspektive



Zonenplan: Wohnzone W3, Grünzone, Wald, Gewässer.



Gemeindeportrait Engelburg

Engelburg liegt am Fusse des Tannenbergs und ist eine Ortschaft, welche zusammen mit Abtwil und St.Josefen die politische Gemeinde Gaiserwald bildet. Mit 167'616 Einwohnern (2019) zählt die Gemeinde Gaiserwald zu einer « städtischen Wohngemeinde» und ist Teil der mittelgrossen Agglomeration St.Gallen.

Die Gemeinde Gaiserwald ist eine lebendige Gemeinde und eignet sich für Jedermann. Egal welche Präferenzen bestehen... Hier haben Sie sehr vielseitige und bunte Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt sind knapp 100 Vereine registriert, welche ein kulturelles, soziales und sportliches Leben im Dorf ermöglichen.

Der schweizweit bekannte Säntispark bietet Ihnen Badevergnügen, Wellness und Sportmöglichkeiten zu jeder Jahreszeit. Für Naturverbundene ist diese Gemeinde ebenfalls ein Traum. Engelburg beispielsweise lädt geradezu zu genussvollen Wanderungen mit Halt an einem sehr schönen Aussichtspunkt (Höchi) ein. Ebenfalls geniesst man vom (Aetschberg, 905 m ü. M. – Abtwil) auch ein fantastisches Panorama.

Des Weiteren eignen sich Abtwil, Engelburg und St.Josefen bestens für Velo-, Skating- oder Mountainbiketour.

In St.Josefen besteht ein Ortsmuseum, das sogenannte «alte Pfarrerhaus». Es gibt Einblick in die spannende Geschichte der Dörfer (St.Josefen, Abtwil und Engelburg) sowie in das Leben der Gaiserwalderinnen und Gaiserwalder in den vergangenen Jahrhunderten. Heute ist die Gemeinde Gaiserwald als "Energienstadt" bekannt. Mitte März 2019 erteilte die Labelkommission der Gemeinde Gaiserwald auf der Basis der fünften Rezertifizierung wiederum das Label Energienstadt.

Den Einkauf für den täglichen Gebrauch können Sie in Engelburg erledigen. Es steht ein Spar, ebenfalls eine Poststelle und eine Bäckerei zur Verfügung. Für einen grösseren Einkauf eignet sich Abtwil perfekt.

Speziell erwähnenswert ist das Einkaufszentrum "Shopping Arena – IKEA – Kybunpark". Der Kybunpark (ehemals bekannt als AFG Arena) ist das Fussballstadion des FC St.Gallen. Das Gebäudekomplex lockt jährlich über vier Millionen Besucherinnen und Besucher an. Es befindet sich an einer optimalen Lage und bietet mehr als genug Parkplätze.

Die Kinder können von der Spielgruppe bis zur Primarstufe in Engelburg selbst unterrichtet werden. Die Oberstufe muss in Abtwil besucht werden. In St.Gallen sind Berufsschulen, höhere Fachschulen, Fachhochschulen, Universitäten und viele andere Ausbildungsstätten vorhanden.

Es bestehen gute Anbindungen an den öffentlichen Verkehr. Die wichtigen Verbindungspunkte Abtwil (ca. 10 Min.), St.Gallen (ca. 13 Min.) und Herisau (ca. 30 Min.) können mit dem Bus erreicht werden.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Engelburg aus erreichbaren Zentren sind ebenfalls Abtwil (8 Min.), St.Gallen (13 Min.), Gossau (15 Min.) und Herisau (rund 20 Min.).

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	4.5 Zimmerwohnung (3.OG)
Strasse	Ebnetstrasse 5
PLZ und Ort	9032 Engelburg
Baujahr	1972

Verfügbar ab nach Vereinbarung

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2

Nettowohnfläche ca. 104 m²

HEIZUNG

Heizungsart	Luftwärmepumpe
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG

Kellerraum	1
Balkon	2 (Südwest/Nordost)
Garagenbox	1

RENOVATIONEN

2009 komplette Innenrenovation Wert: >100'000.-
2021 Fassade neue Dämmung
/Dach/Fenster/Heizung (Wärmepumpe)/Balkongeländer

PREIS

Verkaufsrichtpreis	CHF 465'000.-
Tiefgaragenplatz	CHF 30'000.-
Total	CHF 495'000.-

aktuelle Bankbewertung > CHF 630'000.-

Zwischenverkauf vorbehalten.

ZU IHRER SICHERHEIT BANKGEPRÜFT

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, habe ich den Verkaufspreis dieses Objekts von einem regionalen Bankinstitut prüfen und bestätigen lassen.

So erleben Sie beim Gespräch mit den Banken keine bösen Überraschungen.

In diesem Fall empfehlen wir Ihnen Herr Gregor Bucheli von der St. Galler Kantonalbank in St. Gallen-Bruggen (+41 71 231 39 14). Er unterbreitet Ihnen gerne eine interessante Finanzierungsofferte.

Diese Wohnung wird, wie auf der ersten Seite beschrieben, in einem digitalen Angebotsverfahren angeboten.

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig.
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- herrliche, ganztägige Besonnung
- 2 Balkone (Süden/Norden)
- atemberaubende Weitsicht bis zum Säntis
- Garagenbox
- 2 Nasszellen
- realistischer, fairer Preis
- sehr gut unterhalten
- optimales Preis-/Leistungsverhältnis
- u.v.m.

NEBENKOSTEN UND ERNEUERUNGSFONDS

Die Nebenkosten inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds der letzten drei Jahren belaufen sich durchschnittlich auf ca. CHF 6'159.- pro Jahr resp. CHF 515.- pro Monat

Per 30.06.2022 betrug der Stand des Erneuerungsfonds:

Stockwerkeigentum CHF:	102'559.-
MEG - Garagenbox CHF:	96'118.-

WOHNKOSTEN:

Eigenmittel 20 %	100'000.-
Finanzierungsbedarf	395'000.-

Bruttobelehrung 80 %

1. Hypothek 66 %	326'700.-
2. Hypothek 14 %	69'300.-

Zinsen 1. Hypothek 1.8 %	5'880.-
Zinsen 2. Hypothek 1.8 %	1'247.-

Amortisation	4'620.-
Nebenkosten	6'159.-

Kalkulatorische Wohnkosten	17'906.-
Monatliche Wohnkosten ca.	1'492.-



Der Moment, wenn
Sie realisieren, dass
RE/MAX Ihren
Wohntraum wahr
werden lässt.

Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien - St. Gallen

Suchen Sie nach einem erfolgsorientierten und kompetenten Dienstleister rund um alle Ihre Immobilienanliegen? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung sämtlicher Schritte:

Von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie über Kaufberatung und Werteschätzungen bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers.

Man kennt uns für unseren selbst definierten Anspruch:

Niemand auf der Welt hat mehr zufriedene Immobilienkunden als RE/MAX.

Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



Udo Rieger
Immobilienberater
Managing Director

Tressor Yumu Ernesto
Team Assistent

+41 79 819 32 25

udo.rieger@remax.ch

+41 71 223 50 90

tressor.yumuernesto@remax.ch

+41 71 223 50 90

RE/MAX Immobilien

Bogenstrasse 1
9000 St. Gallen

www.remax.ch

RE/MAX
Immobilien

Nutzen Sie meine über 40 Jahre Erfahrung im Bau- und Immobilienbereich zu Ihrem Vorteil.

Gerne biete ich Ihnen mein Wissen und die Erfahrung bei allen Fragen rund um Immobilien an. Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf einer Immobilie lohnt es sich, Hilfe anzunehmen.

Für die meisten Menschen ist der Immobilienbesitz der grösste Vermögenswert. Behandeln Sie ihn deshalb entsprechend gut und vermeiden Sie kostspielige Fehler.

Ich begleite Sie, egal ob Kauf-Verkauf oder Entwicklung, von Anfang an und stelle in Ihrem Interesse sicher, dass Sie Ihr Geld optimal und nachhaltig verwenden. So unterstütze ich Sie bei:

- Verkaufsabwicklung von A-Z
- Kaufberatung und Begleitung
- Marktwertermittlung
- Objektbeurteilung
- Investitionsberatung
- und vielem mehr

Prüfen Sie meine Aussagen bei einem persönlichen Gespräch oder verlangen Sie Referenzen meiner zufriedenen Kunden.

Für Ihre Immobilie nur das Beste.

