

EXQUISITES WOHNGEFÜHL:

Moderne 4.5 Zimmer Wohnung **mit Bergblick** in Wil

Verkaufspreis

CHF 840'000.-

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Wil	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	8
Grundriss	10
Impressionen	11
Über Immoanker	26
Disclaimer	28



ADRESSE

Hauptstrasse 24A, 9552 Wil



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 840'000.–



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

123 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

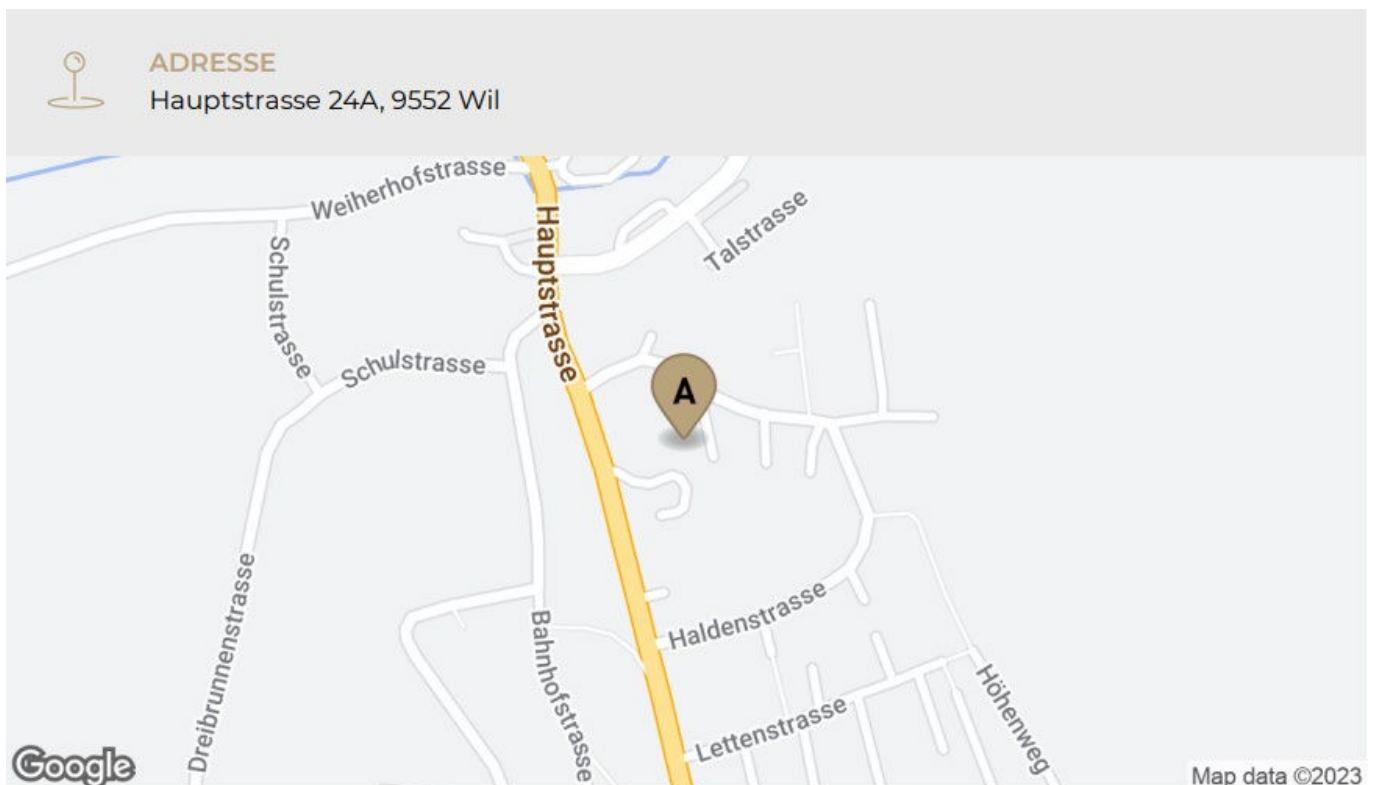
2006



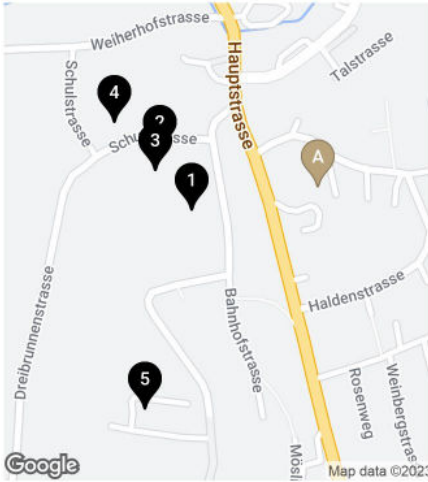
REFERENZ-NR.

13

LAGE DER LIEGENSCHAFT

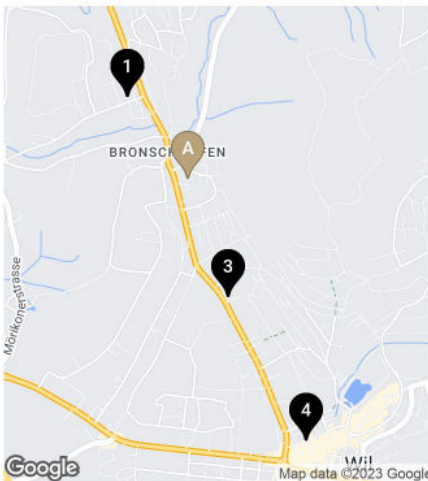


DIE INFRASTRUKTUR



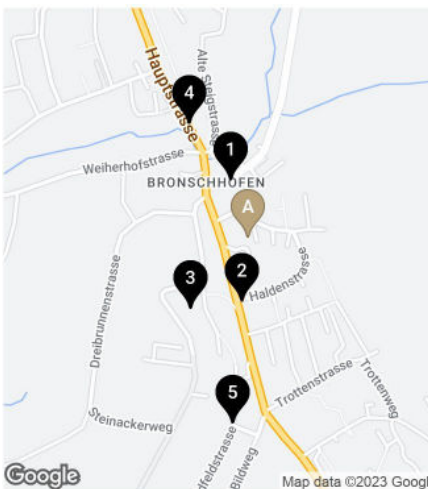
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Oberstufe Bronschhofen 159 m	4'	2'	1'
2 Primarschule Bronschhofen 200 m	4'	2'	1'
3 Schulhaus Bommeten 202 m	4'	2'	2'
4 Schulhaus Türmli 264 m	5'	2'	2'
5 KiTs Tagesschule GmbH 349 m	11'	3'	3'



Einkauf

			
1 Migros M Bronschhofen 505 m	7'	2'	2'
2 Migros Supermarkt 506 m	7'	2'	2'
3 Denner Express 621 m	12'	4'	2'
4 Denner Discount 1.4 km	21'	6'	4'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Bronschhofen, Feuerwehrdepot 147 m	4'	1'	1'
2 Bronschhofen, Gemeindehaus 157 m	5'	2'	1'
3 Bronschhofen 223 m	6'	2'	2'
4 Bronschhofen, Würe 313 m	5'	1'	1'
5 Bronschhofen, Im Mösli 456 m	9'	3'	2'

DIE GEMEINDE WIL

9552 Wil liegt im Kanton St. Gallen. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Wil (SG) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.5% pro Jahr auf 24'306 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 12.4% (Kanton: 12.3%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.8% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 2.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +15.7% verändert (Kanton: +17.8%).

BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Traumzu Hause! Diese beeindruckende 4.5-Zimmer-Wohnung in Wil bietet den perfekten Rahmen für unvergessliche Lebensmomente.

Bereits der helle und grosszügige Eingangsbereich mit seinem anthrazit-farbigem Steinboden und praktischem Einbauschränk heisst Sie und Ihre Gäste in einer Atmosphäre der Wärme und Eleganz willkommen.

Im Wohnzimmer erwarten Sie atemberaubende Ausblicke durch eine grosszügige Fensterfront, die sich über zwei Seiten des Raumes erstreckt. Von hier aus geniessen Sie eine unverbaubare Aussicht auf die malerische Landschaft und sanften Hügel in der Ferne.

Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannte Abende vor dem modernen Cheminée verbringen. Ein individuell vom Designer gestaltete Wand verleiht dem Raum einen besonderen Charakter und unterstreicht das luxuriöse Wohngefühl.

Der Balkon, ebenso mit unverbaubarer Fern- und Bergsicht, lädt Sie ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Besonders praktisch: Die Balkonverglasung kann komplett und ganz einfach geöffnet werden.

Ausgestattet mit einer motorisierten Sonnenmarkise, bietet er Schatten an heissen Sommertagen und schafft so ein angenehmes Klima zu jeder Tageszeit. Der mediterrane Stil des Fliesenbodens und das moderne milchige Glasgeländer schaffen eine Atmosphäre der Entspannung und Ruhe.

Stellen Sie sich vor, wie Sie hier sowohl ruhige Morgenstunden mit einer Tasse Kaffee als auch gemütliche Abendstunden bei Sonnenuntergang geniessen.

Kulinarische Momente der Extraklasse warten in der offenen, hellen Küche auf Sie. Ausgestattet mit modernen Geräten von V-ZUG und Electrolux, einer edlen schwarzen Keramik-Arbeitsfläche und viel Stauraum, macht diese Küche Kochen zum Vergnügen und lädt zu geselligen Dinner-Partys ein.

Drei lichtdurchflutete Schlafzimmer, jeweils mit exquisitem Kirschparkett und französischen Balkonen oder eigenem Balkon, bieten Ruheoasen, in denen Sie Kraft für neue Tage tanken können.

Zudem profitieren Sie von einem geräumigen Keller, der mit einer integrierten Waschküche samt Secomat ausgestattet ist - praktisch und komfortabel, das bedeutet waschen und trocknen auf höchstem Niveau und in kürzester Zeit.

Gönnen Sie sich ein entspanntes Bad in einem der beiden Badezimmer. Eines ist ausgestattet mit einer Badewanne, Dusche, WC und Doppellavabo, während das Gästebad eine Dusche, WC und dunkle Fliesen bietet.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort des Wohlbefindens, sondern auch technisch auf dem neuesten Stand, mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach und einer Entkalkungsanlage, die für weiches Wasser und weniger Kalkablagerungen sorgt.

Von der Wohnung aus haben Sie direkten Zugang zum Veloweg/Fussweg, der Sie direkt zur autofreien Einkaufspassage in Wil führt. Geniessen Sie einen kurzen, entspannten Spaziergang oder eine schnelle Radtour, um in wenigen Minuten das pulsierende Zentrum von Wil zu erreichen.

Ob zum Shopping, zum gemütlichen Kaffee in einem der zahlreichen Cafés oder zum Abendessen in einem der ausgezeichneten Restaurants - die Nähe zu dieser beliebten Einkaufsmeile ist ein weiteres Highlight dieser aussergewöhnlichen Immobilie.

Zusätzlich zur Wohnung können zwei Tiefgaragenparkplätze für je 35'000 CHF erworben werden. Ein perfekter Bonus, der das stressfreie Parken ermöglicht und den Komfort dieser einzigartigen Immobilie weiter erhöht.

Hier wird jeder Moment zu etwas Besonderem. Spüren Sie das exklusive Lebensgefühl, das diese Wohnung ausstrahlt und lassen Sie sich von den zahlreichen Facetten dieses einzigartigen Wohntraums verzaubern.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Interessiert?

Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr **Dalyan Yorulmaz, Tel. 076 329 88 11**, vereinbart mit Ihnen gern einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung.

Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren.

Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

Das Immoanker Team freut sich auf Sie!

 **076 329 88 11**



DALYAN

Yorulmaz



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 840'000.–
Nebenkosten	CHF 4'600.– / Jahr
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 1'000.– / Jahr
Erneuerungsfonds Wert	CHF 35'000.–
Erneuerungsfonds Datum	31.12.2022

ZUSATZANGEBOTE

2 x Tiefgarage	CHF 35'000.–
----------------	--------------

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	123 m ²
Terrassenfläche	37 m ²

EIGENSCHAFTEN

- ☑ Balkon
- ☑ Bergsicht
- ☑ Cheminée
- ☑ Garage
- ☑ Haustiere erlaubt
- ☑ Kabelfernsehen
- ☑ Kinderfreundlich
- ☑ Lift
- ☑ Modernisiert
- ☑ Rollstuhlgängig
- ☑ Ruhig
- ☑ Sonnig
- ☑ Tumbler
- ☑ Waschmaschine
- ☑ Virtuelle Besichtigung

ECKDATEN

Referenz-Nr.	13	Baujahr	2006
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Renovationsjahr	2019
Etage	1	Zustand	Modernisiert
Zimmer	4.5	Wärmeerzeugung	Gasheizung
Nasszellen	2	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Etagen	4		

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

QUALITÄT UND ZUSTAND

 **Küche**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

 **Badezimmer**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

 **Fussboden**

★★★★☆ Gehoben

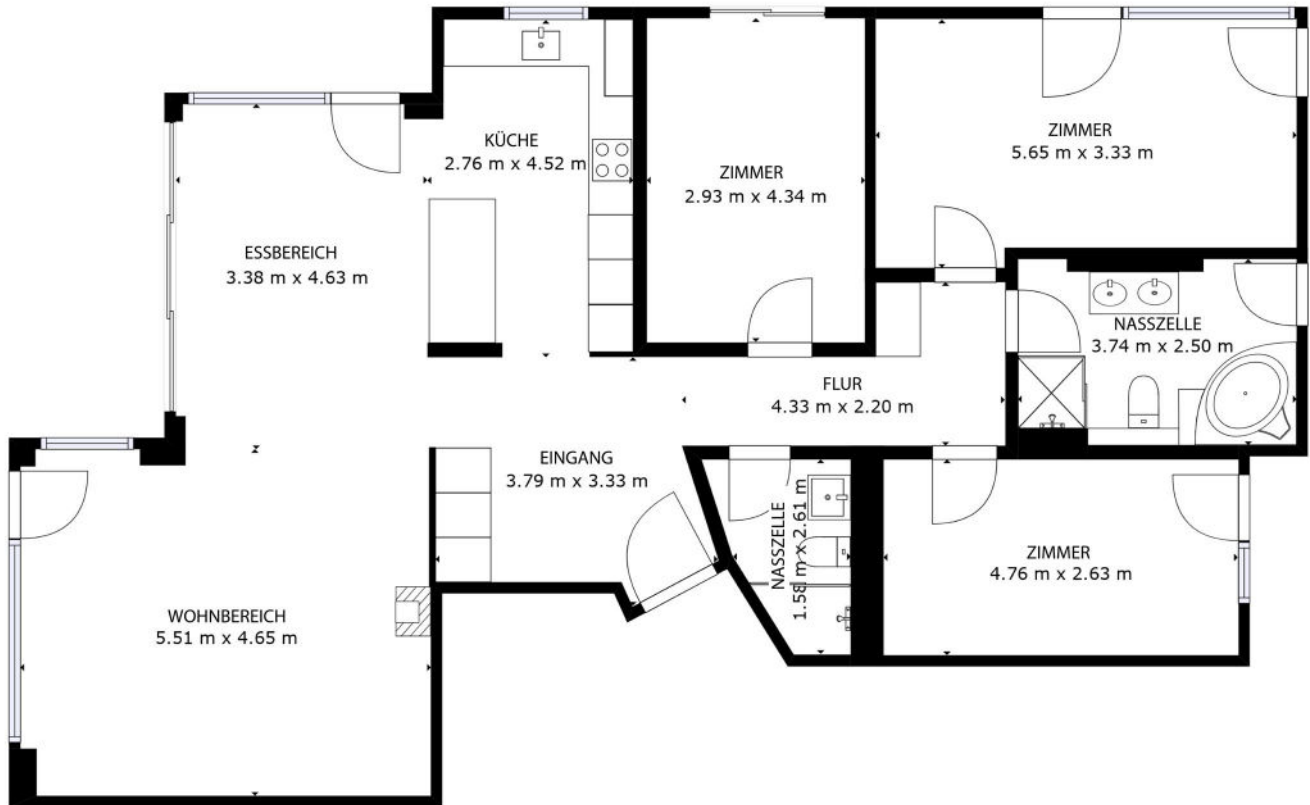
★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

 **Fenster**

★★★★☆ Gehoben

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

Aussenansicht



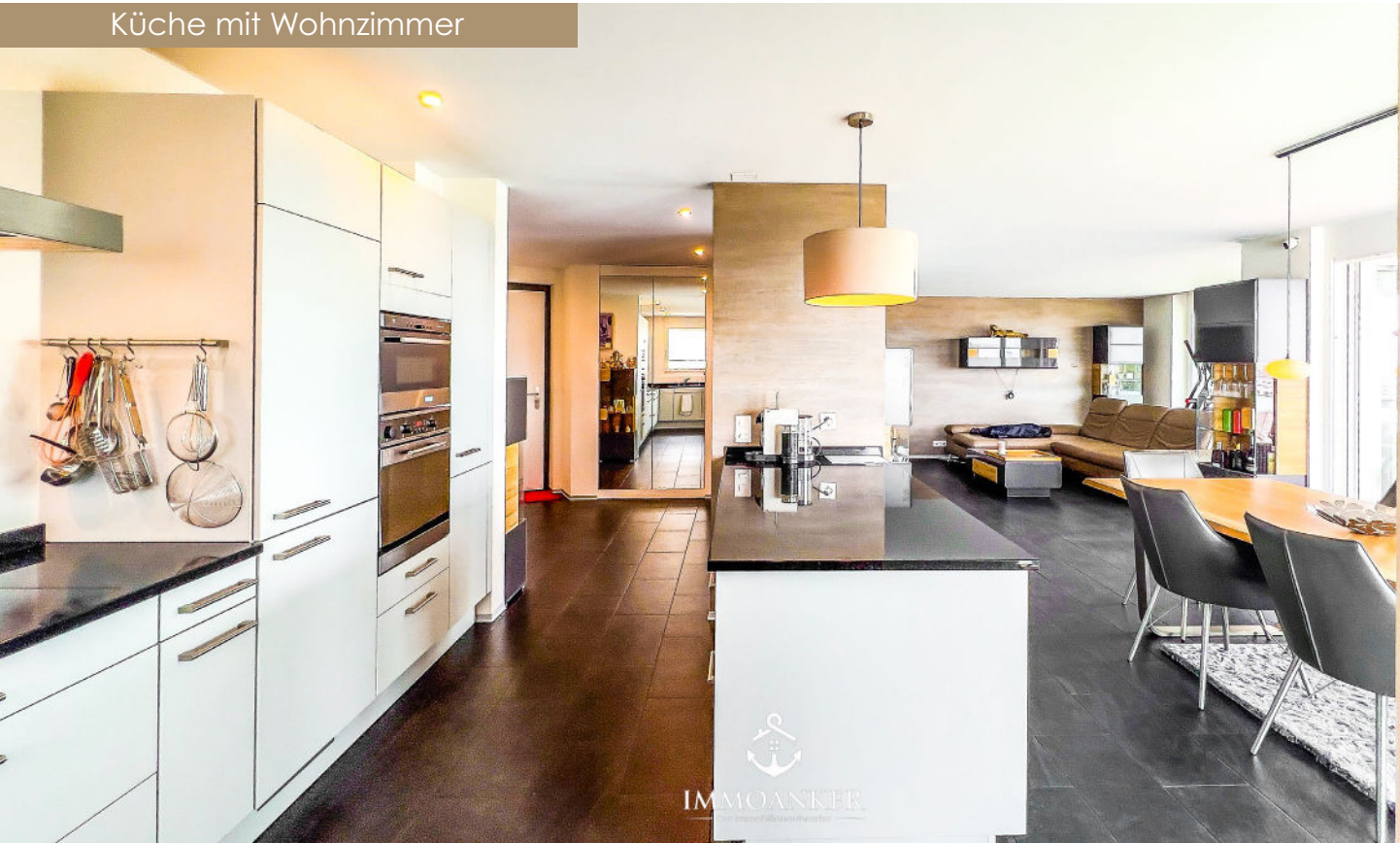
Essbereich



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Küche mit Wohnzimmer



Küche



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Terrasse



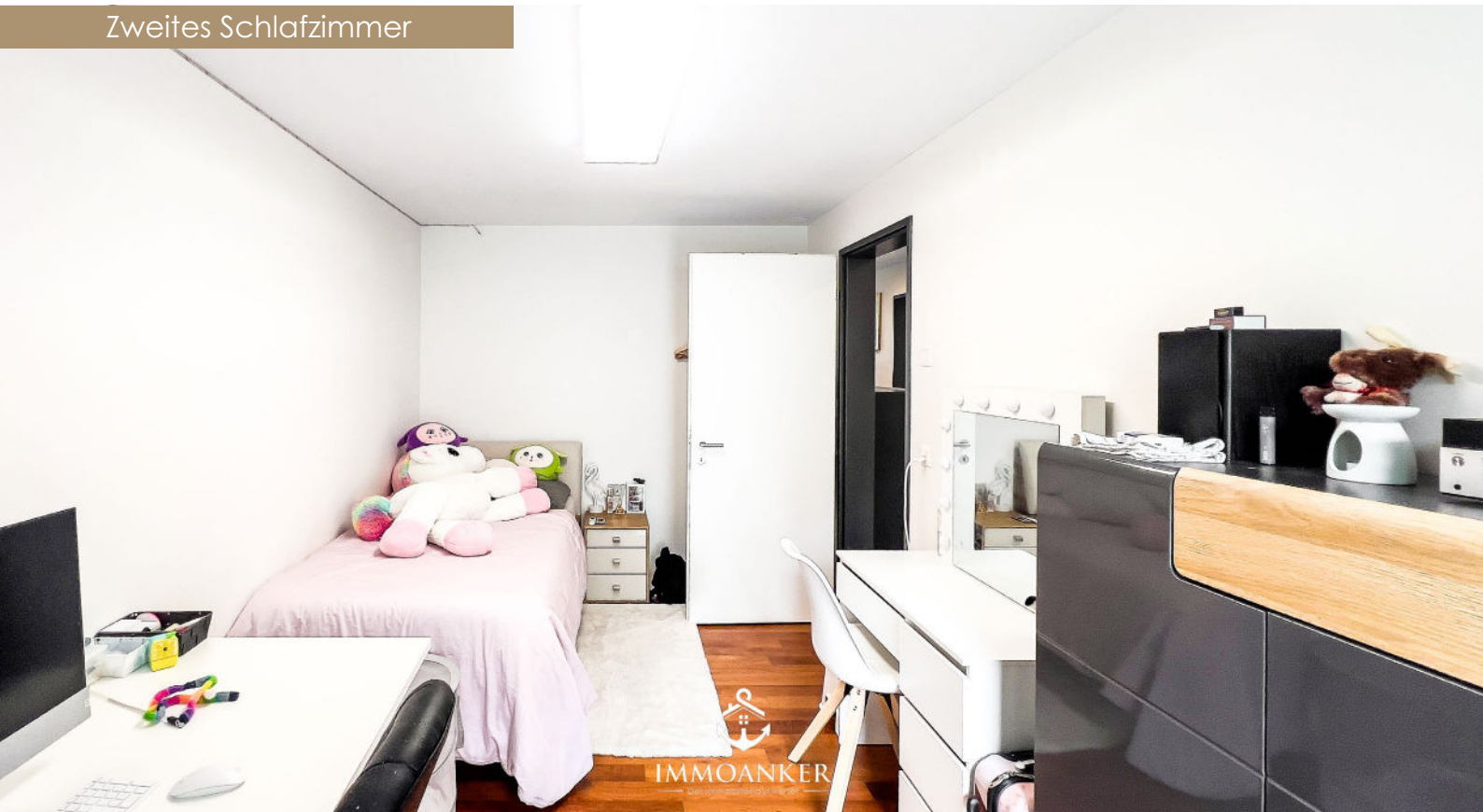
Hauptschlafzimmer



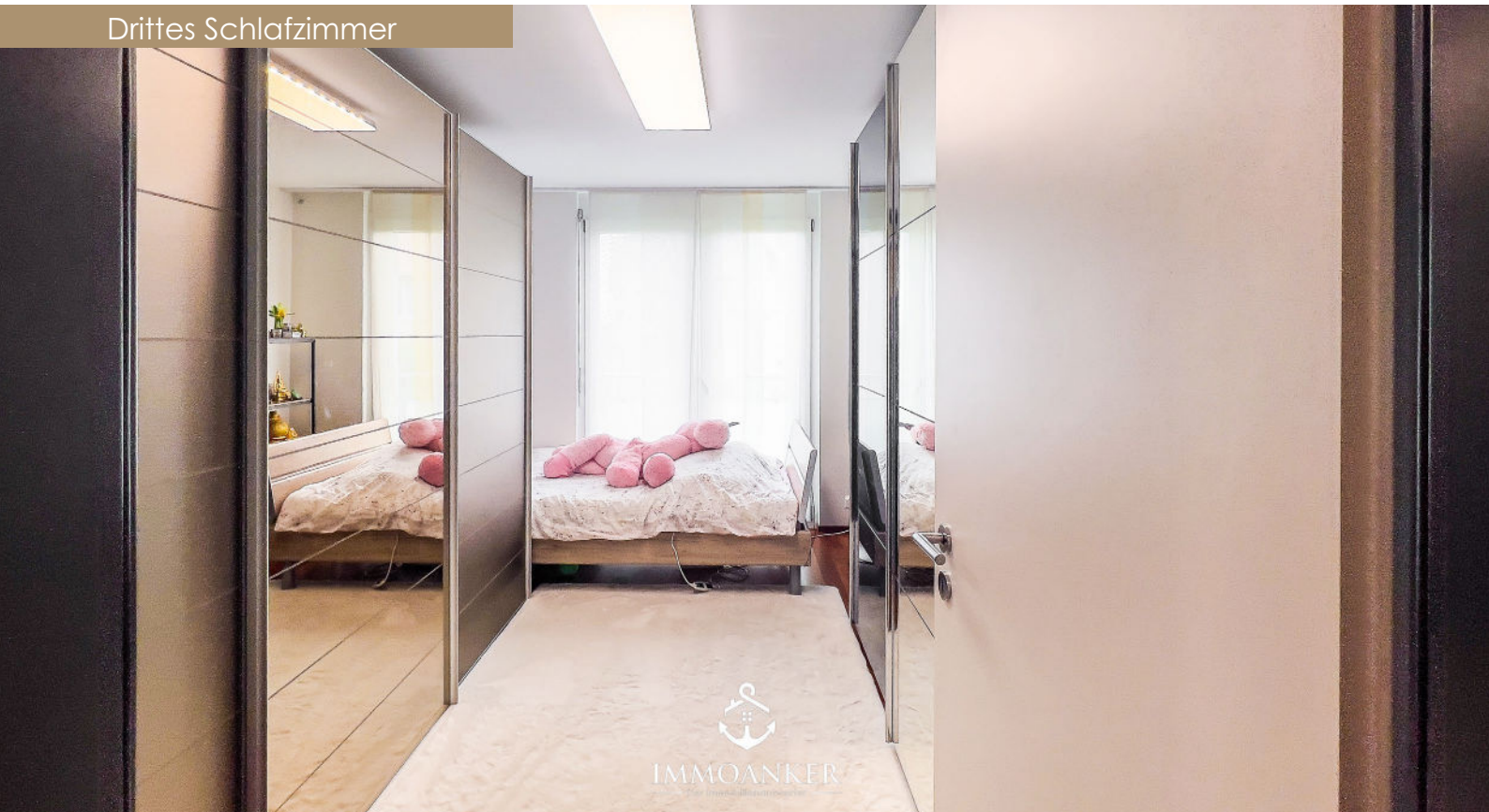
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Zweites Schlafzimmer



Drittes Schlafzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle 1



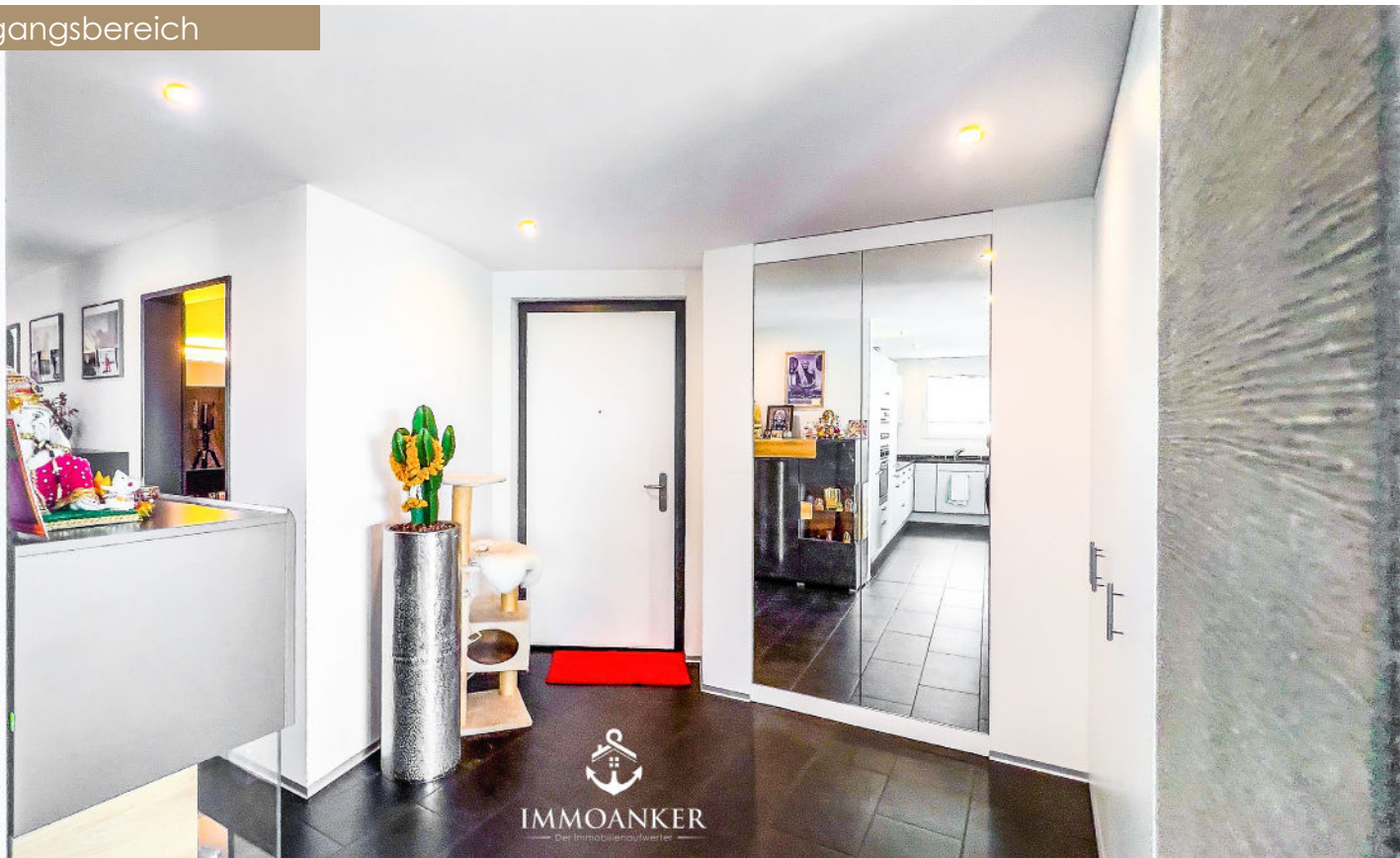
Nasszelle 2



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Eingangsbereich



Keller



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenansicht



Aussenansicht



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussicht



Dollhouse



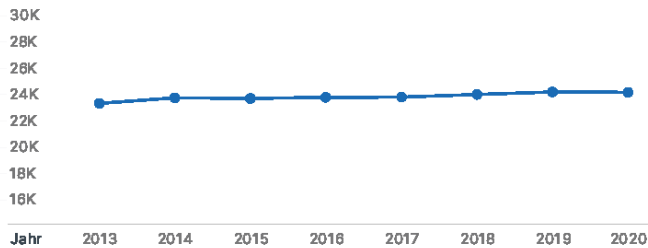
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Sozio-Ökonomie > Demografie

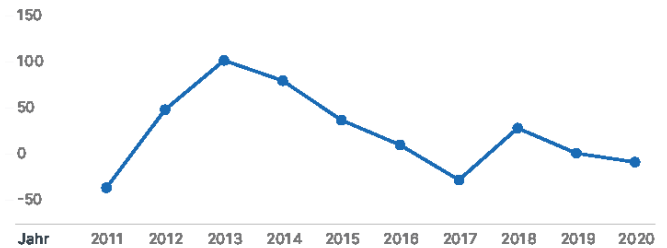
Gebiet: Wil (SG) (Gemeinde)

Einwohnerzahl



● Wil (SG) (Gemeinde)

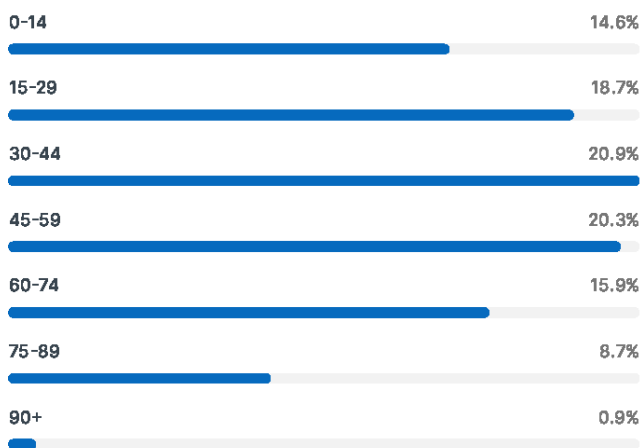
Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



● Wil (SG) (Gemeinde)

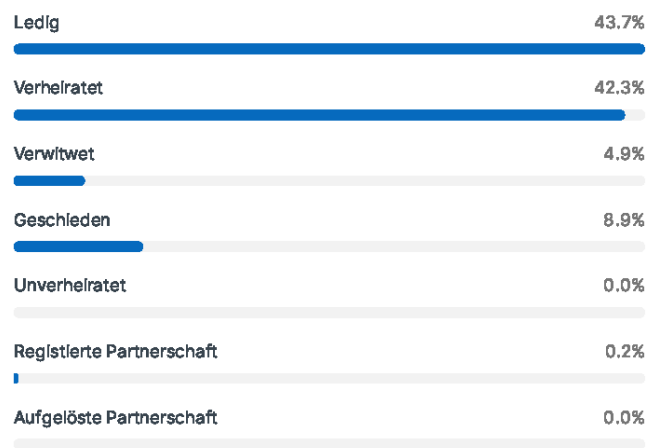
Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



● Wil (SG) (Gemeinde)

Familienstand (2020)



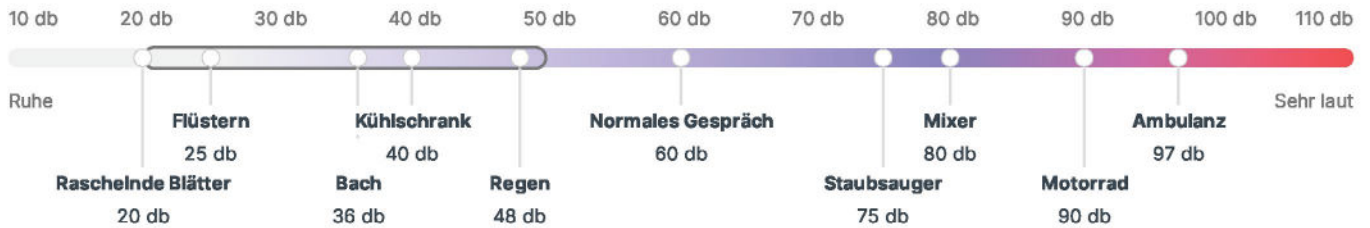
● Wil (SG) (Gemeinde)

Umwelt > Geräusch

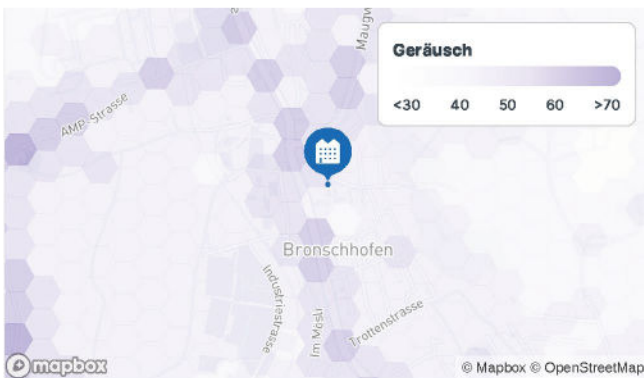

 3.5

Mittlerer Geräuschpegel

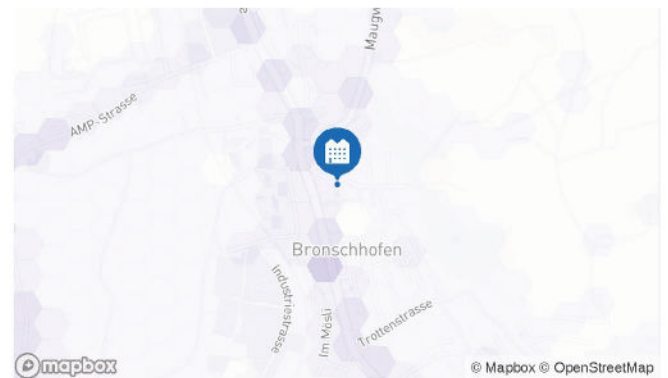
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

 **Nächste grosse Strasse: 64 m**
 **Nächste Zuglinie: 220 m**


Strassenlärm

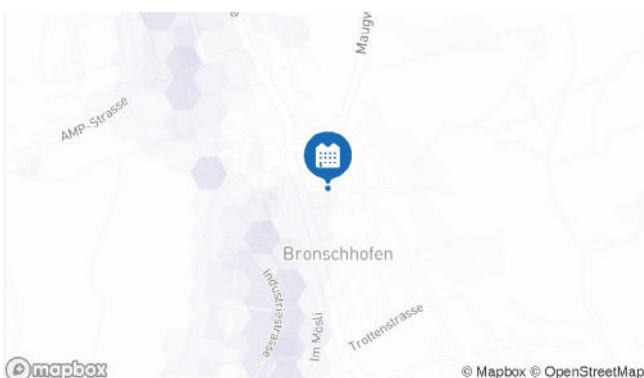


 **Geräuschpegel untertags 50db**

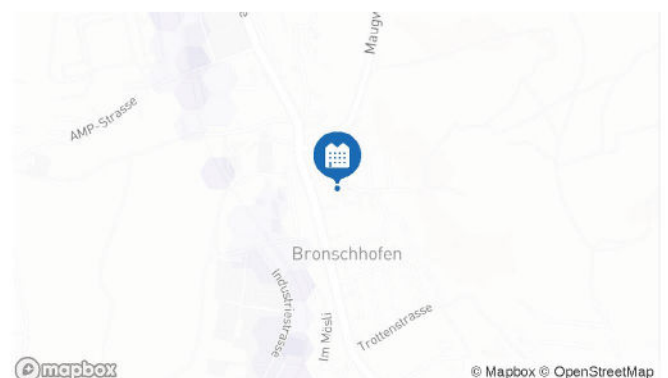


 **Geräuschpegel in der Nacht 41db**

Zuggeräusch



 **Geräuschpegel untertags 31db**



 **Geräuschpegel in der Nacht 20db**

Umwelt > Aussicht

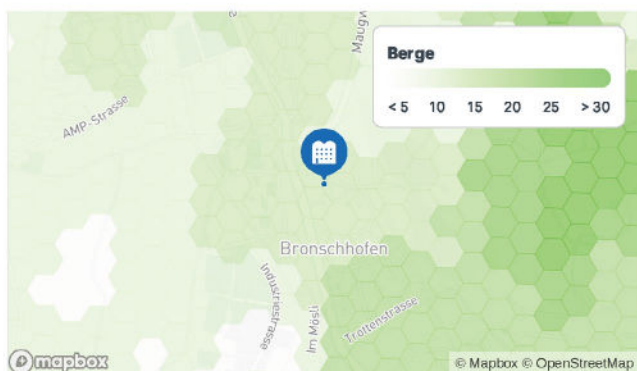


Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

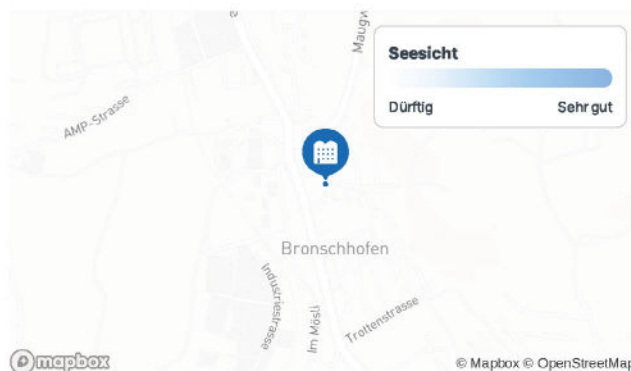
Hangneigung: 5°

Berge

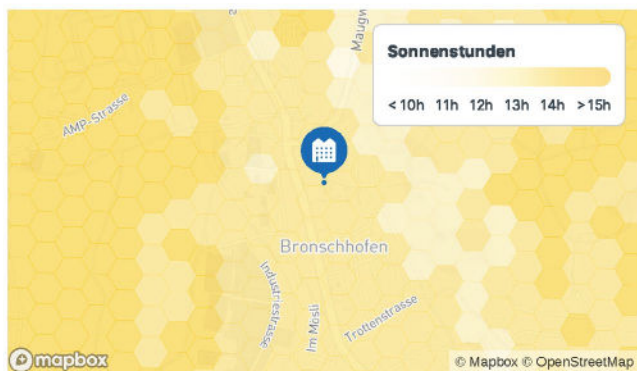


Berge 16

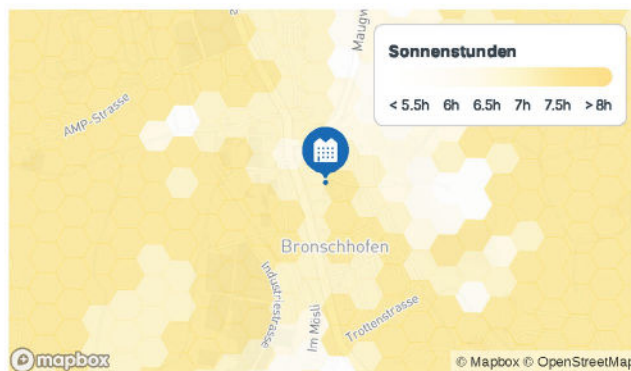
Seesicht



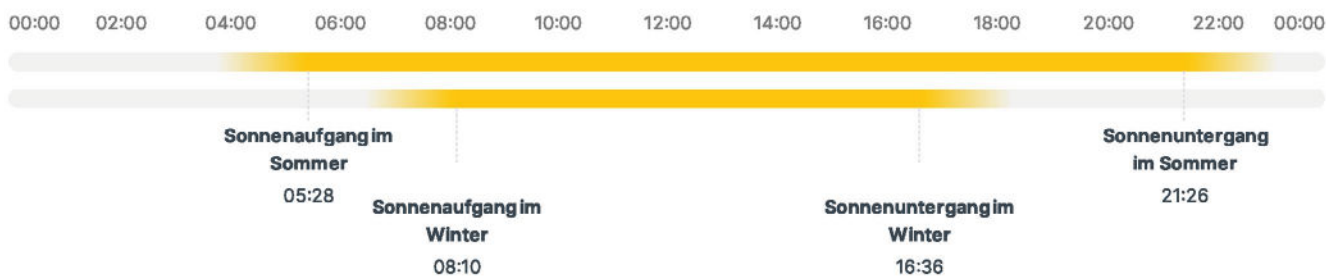
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h



Umwelt > Immissionen

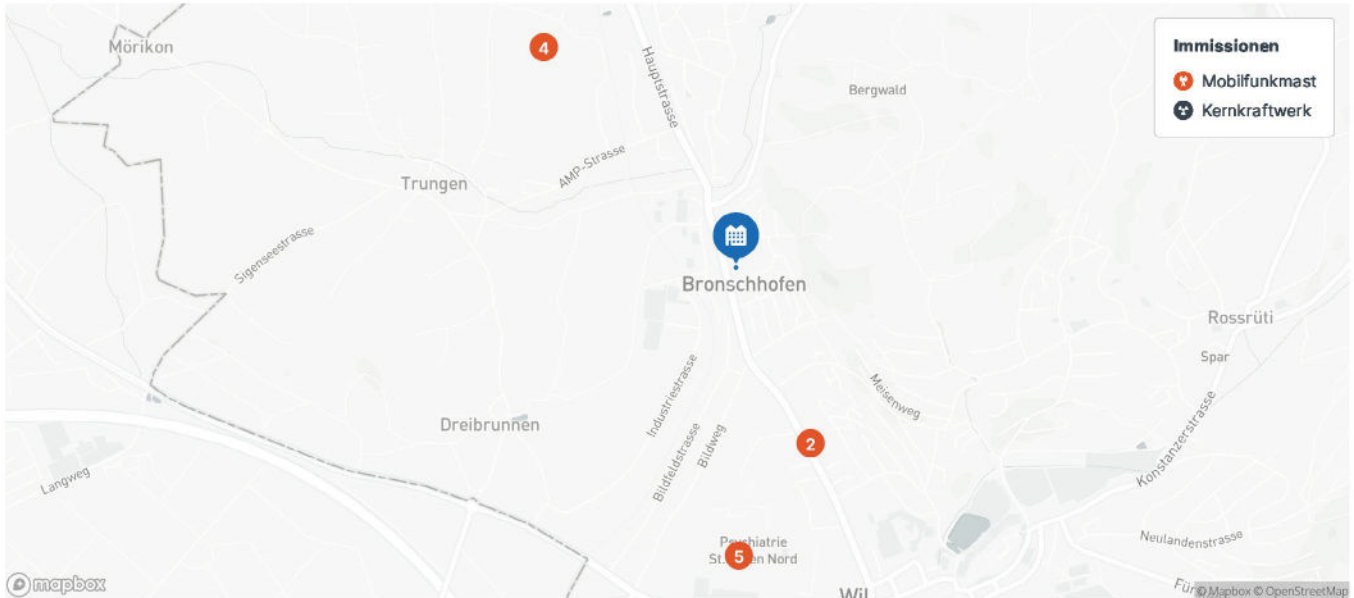
5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

🏠 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 61.4 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 783 m



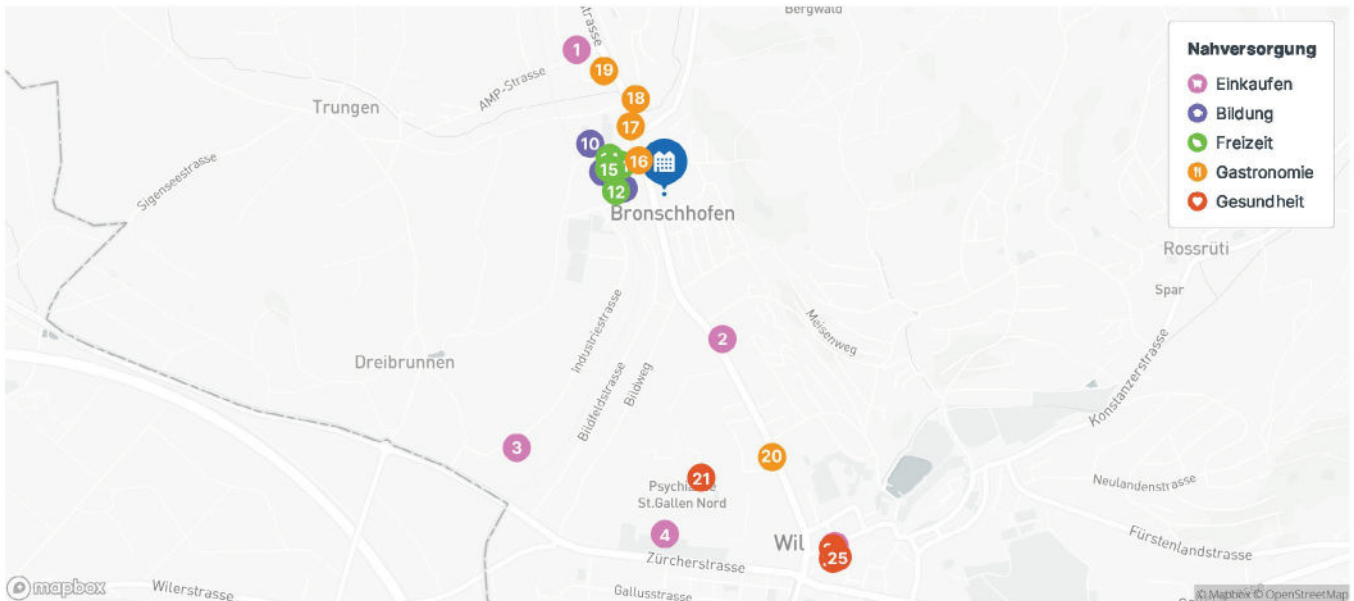
📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	783 m
2	Mobilfunkmast	783 m
3	Mobilfunkmast	994 m
4	Mobilfunkmast	994 m
5	Mobilfunkmast	1.1 km

🏠 Kernkraftwerk

1	Kernkraftwerk Beznau	61.4 km
2	Kernkraftwerk Leibstadt	65.8 km
3	Kernkraftwerk Gösgen	81.7 km

Nahversorgung



3.4 Einkaufen

1	Migros M	506 m
2	Denner Express	621 m
3	Braun Früche und Gemüse	1.1 km
4	Spar	1.3 km
5	Denner Filiale	1.4 km

4.9 Bildung

6	Oberstufe Bronschhofen	156 m
7	Oberstufe Bronschhofen	167 m
8	Bommeten	184 m
9	Primarschule Bommeten	211 m
10	Schulhaus Türmli	267 m

4.2 Freizeit

11	Sport	148 m
12	Sport	183 m
13	Sport	185 m
14	Turnhalle Bommeten	191 m
15	Sport	191 m

4.2 Gastronomie

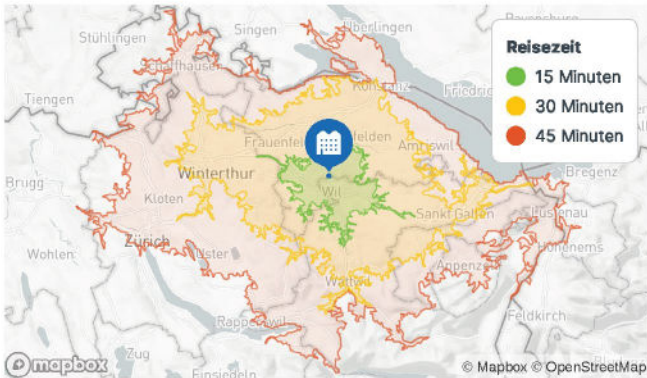
16	Restaurant Schäfli	91 m
17	Restaurant Traube	184 m
18	Thai Orchidee	248 m
19	Pizzeria	391 m
20	Kreuzacker	1.1 km

3.6 Gesundheit

21	Psychiatrie St.Gallen Nord	1.1 km
22	Kinderarztpraxis am Bleiche...	1.4 km
23	Medbase Apotheke Wil	1.5 km
24	zahnarztzentrum.chWil	1.5 km
25	Bestsmile	1.5 km

Erreichbarkeit

🚗 Auto

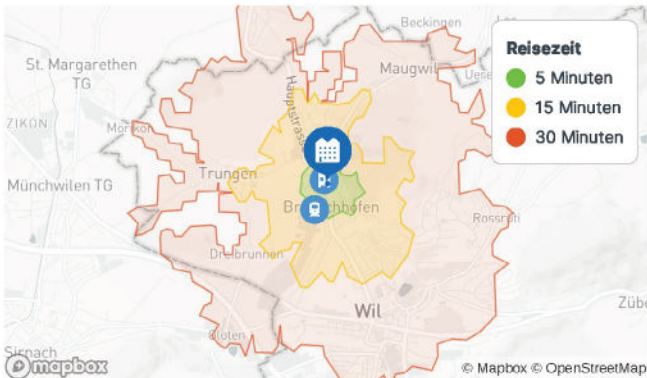


🚧 Autobahnauffahrt 2.7 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 123 Einkaufen
- 🎓 164 Bildung
- 🍽️ 225 Gastronomie
- 🏥 45 Gesundheit
- 🎮 578 Freizeit

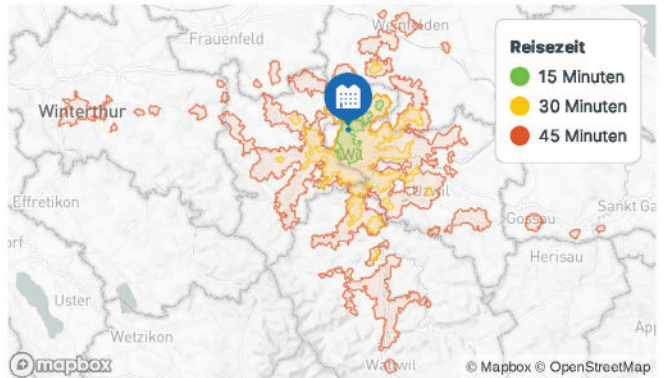
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 2 Einkaufen
- 🎓 10 Bildung
- 🍽️ 4 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🎮 19 Freizeit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



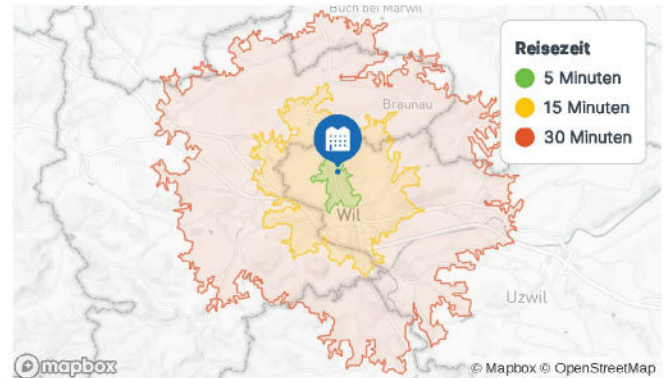
🚆 Bahnhof Bronschhofen 225 m

🚌 Bus Feuerwehrdepot 151 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 17 Einkaufen
- 🎓 26 Bildung
- 🍽️ 52 Gastronomie
- 🏥 10 Gesundheit
- 🎮 66 Freizeit

🚲 Fahrrad

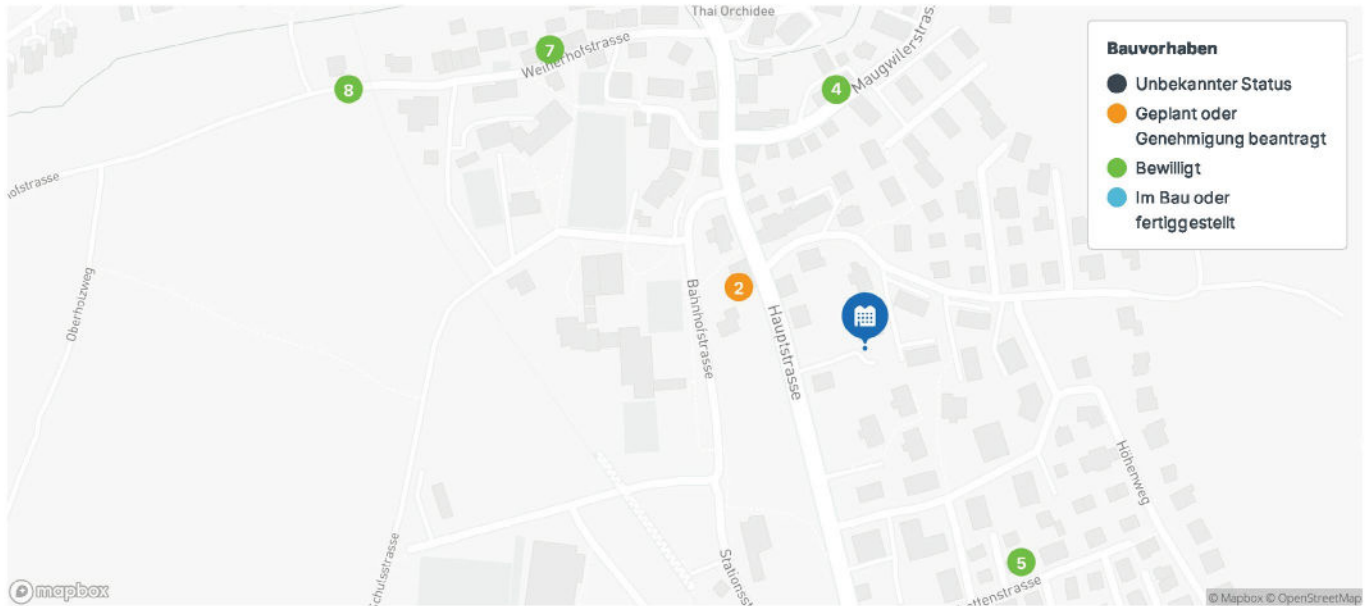


Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 38 Einkaufen
- 🎓 48 Bildung
- 🍽️ 76 Gastronomie
- 🏥 19 Gesundheit
- 🎮 161 Freizeit

Bauvorhaben

5 km Radius



1	Abbruch Einfamilienhaus und Gewerbegebäu...	Genehmigung beantragt	Wohnbau	3 Gebäude
Distanz: 96 m				
2	Neubau 3 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage	Genehmigung beantragt	Wohnbau	3 Gebäude
Distanz: 96 m				
3	Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit integrierte...	Bewilligt	Wohnbau	3 Etagen 16 Wohnungen
Distanz: 172 m				
4	Abbruch best. Gebäude	Bewilligt	Wohnbau	
Distanz: 172 m				
5	Umbau Einfamilienhaus, Anbau Doppelgarage	Bewilligt	Wohnbau	2 Etagen 1 Wohnung
Distanz: 211 m				
6	Neubau Reiheneinfamilienhäuser mit Tiefgar...	Bewilligt	Wohnbau	4 Wohnungen
Distanz: 307 m				
7	Abbruch Einfamilienhaus	Bewilligt	Wohnbau	1 Gebäude
Distanz: 307 m				
8	Umbau / Umnutzung Scheune in Wohnung un...	Bewilligt	Wohnbau	1 Wohnung
Distanz: 418 m				

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktions-schritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1. INTERESSE

Hast du in diesem Exposé die Immobilie deiner Träume entdeckt? Hervorragend. Dir ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und du kannst es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufe uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu deinem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht deinen Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne deine Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für dich proaktiv auf die Suche nach deinem idealen Zuhause, klicke oder gehe dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2. KAUFABSICHT

Das Video hat dich begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und du kannst es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet.

Im nächsten Schritt vervollständigst und bestätigst du ganz einfach deine Kaufabsichtserklärung und schon kommst du in die finale Runde. Zur Bestätigung deiner Kaufabsicht sendet dir dein Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3. FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir dir beratend mit der passenden Finanzierung deines neuen Zuhauses zur Seite. Auf deinen Wunsch können wir dir hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4. KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Die Finanzierung ist geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnest du die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung hältst du die Schlüssel deiner neuen Immobilie jetzt bereits fast in deinen Händen.

5. KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für dich. Der Entwurf wird dir und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen dir und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6. BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Du, mit uns an deiner Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen zum vereinbarten Termin zum Notariat zur Beurkundung deines neuen Zuhauses. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich dir, und du kannst dich ab sofort voll und ganz der Einrichtung deiner neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir dir auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen dir bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2023