

3.5 ZIMMER HELLE, FREUNDLICHE EIGENTUMSWOHNUMG MIT CHEMINÉE

Im 3. Obergeschoss. Schöne helle Parkettböden, moderne offene Küche. **Sensationelle Aussicht** in die Glarner Alpen und auf den Zürcher Obersee.

Preis ohne Renovation:

CHF 445'000.-

Preis für Renovation
gemäss Visualisierung:

CA. CHF 60'000.-

VERFÜGBAR PER SOFORT



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 St. Gallenkappel	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	8
Grundriss	10
Impressionen	11
Marktwerteinschätzung	19
Über Immoanker	31
Disclaimer	33



ADRESSE

Bergstrasse 2B, 8735 St. Gallenkappel



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

ohne Renovation: CHF445'000.-
Renovationskosten ca. CHF 60'000.-



VERFÜGBAR AB

Per sofort



NETTOWOHNFLÄCHE

88 m²



ZIMMER

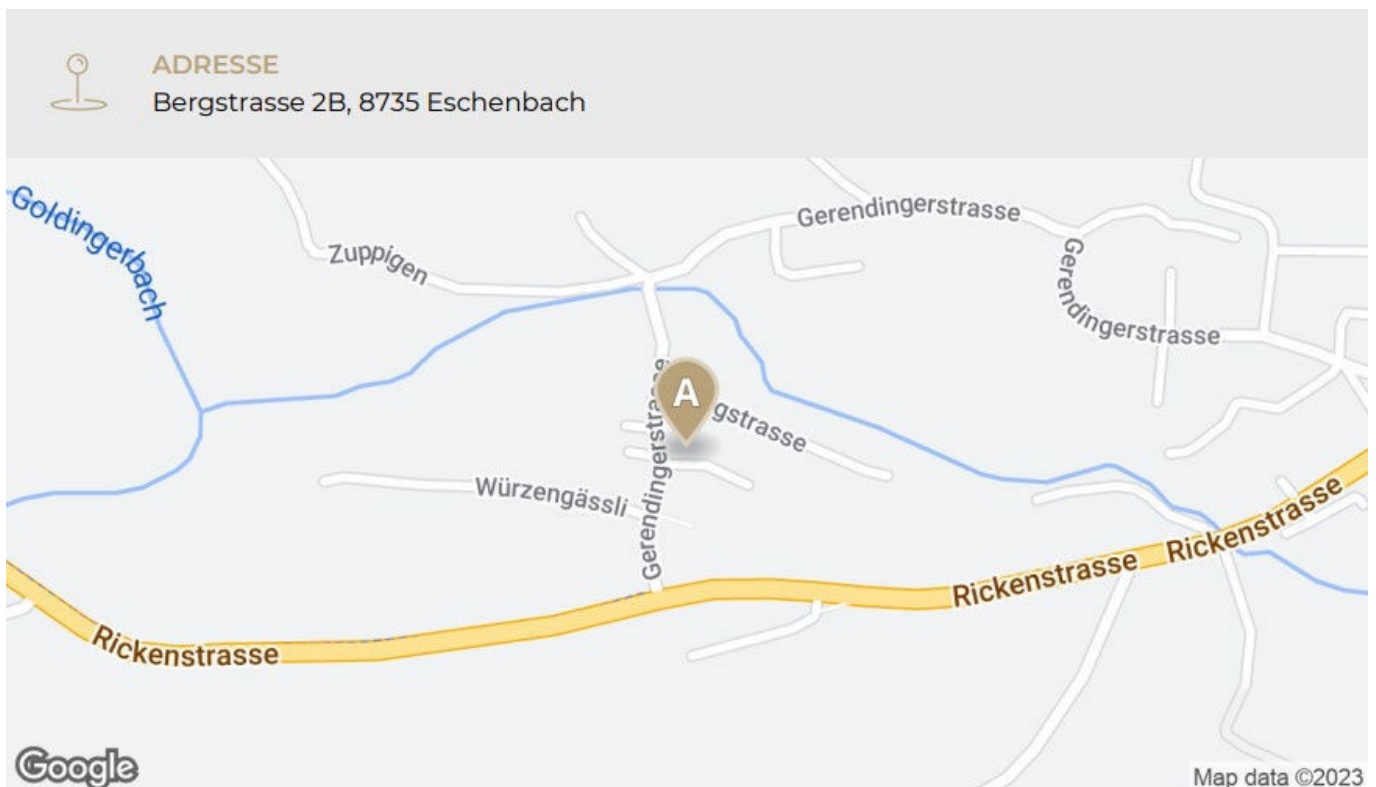
3.5



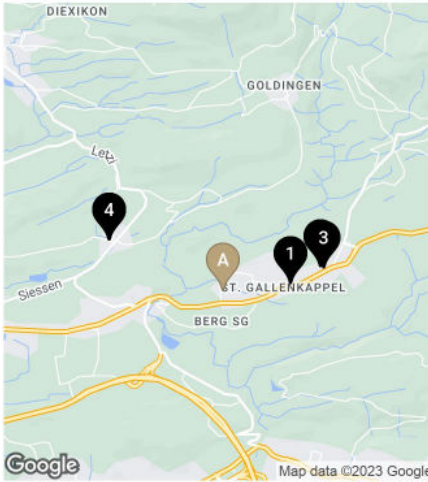
BAUJAHR

1976




LAGE DER LIEGENSCHAFT



DIE INFRASTRUKTUR



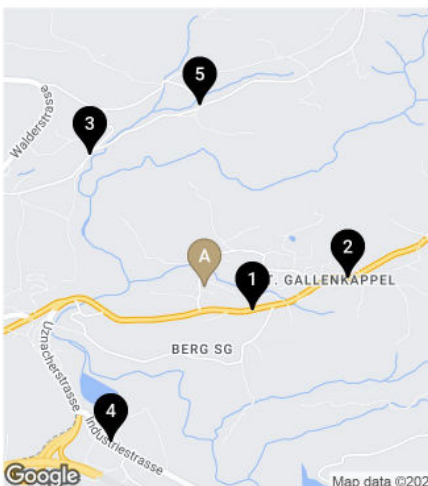
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Schulleitung 673 m	11'	4'	2'
2 Primarschulhaus St. Gallenkapp... 996 m	17'	7'	2'
3 St. Gallenkappel, Schule 1 km	27'	11'	4'
4 Schulhaus Bürg 1.2 km	27'	11'	4'
5 Kindergarten Bürg 1.2 km	27'	11'	4'



Einkauf

			
1 Volg 544 m	11'	3'	2'
2 MOVI Mode und Wein 1.2 km	21'	10'	3'
3 migrolino Schmerikon 1.6 km	39'	9'	6'
4 ALDI SUISSE 1.8 km	41'	10'	7'
5 CCV Casimiro Vieira Lebensmitt... 2.1 km	46'	11'	7'



Öffentlicher Verkehr

			
1 St. Gallenkappel, Berg 260 m	5'	2'	1'
2 St. Gallenkappel, Unterdorf 708 m	12'	4'	2'
3 Neuhaus SG, Schwärzi 862 m	27'	12'	4'
4 Neuhaus SG, Industrie 888 m	19'	5'	3'
5 Goldingen, Ennetbach 896 m	37'	21'	5'

DIE GEMEINDE ESCHENBACH

8735 St. Gallenkappel liegt im Wahlkreis See-Gaster, im Kanton St. Gallen. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Eschenbach (SG) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.3% pro Jahr auf 9'836 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021).

Die Steuerbelastung liegt bei 12.5% (Kanton: 12.3%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.2% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +18.6% verändert (Kanton: +17.8%).

BESCHREIBUNG

OBJEKTDESCHEIBUNG

Sind Sie noch auf der Suche nach Ihrem Traum vom Eigenheim?

Dann suchen Sie nicht weiter – vielleicht haben Sie das Objekt zur Verwirklichung Ihres Wohntraums bereits gefunden.

Das hier zum Verkauf stehende Objekt verfügt über 3.5 Zimmer, ist in einem sehr gepflegten Zustand. Es befindet sich an erhöhter Wohnlage, mit einer grandiosen Aussicht in die Berge und auf den Obersee.

Sämtliche Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, alles ist in nächster Nähe zu Ihrem Zuhause.

Sie benötigen nur 400 Meter zur nächsten Bushaltestelle. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahnauffahrt bzw. den Autobahnanschluss A53 Eschenbach-Neuhaus in 5 Minuten.

Die Lage ist sehr sonnig, unverbaubare Sicht und gleich angrenzend beginnt die Landwirtschaftszone. Es gibt viele Sportmöglichkeiten und diverse Skigebiete befinden sich quasi direkt vor Ihrer Haustüre und im nahen Glarnerland.

Der Zürcher Obersee ist in 10 Minuten erreichbar und lädt zum sommerlichen Badevergnügen ein.

KURZ-BAUBESCHRIEB

Diese hochwertige, attraktive Wohnung befindet sich an äusserst ruhiger Lage, in einer mehrfach äusserlich und innerlich renovierten, modernisierten Liegenschaft (Baujahr 1976).

Das Haus an der Bergstrasse 2b in St. Gallenkappel verfügt über grosszügige 88 m² Wohnfläche.

Ein weiterer Vorteil: Im Haus sind nur 6 Eigentumseinheiten. Sie wohnen zu oberst, quasi wie im Attikageschoss.

Bauweise/Fassade: Mehrschalenmauerwerk

Fenster: Kunststoff, 3-fach Verglasung (2011)

Sonnenschutz/Verdunkelung: Rollläden mit Kurbel, Sonnenmarkise elektrisch (2011)

Bodenbeläge: Laminat

Wandbeläge: Weissputz

Küche: Bordeaux farbig, mit Granitabdeckung bei den Arbeitsflächen, Geschirrspüler/Induktion Kochfeld, Backofen, grosser Kühlschrank

Sanitärbereich: 2 Nasszellen, 1 x Bad mit Badewanne, Lavabo und WC (3.8 m²) und 1 x Bad mit Dusche, Lavabo und WC (2.4 m²)

Waschen/Trocknen: privater Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung

TV/Telefon: Kabelfernsehen, Glasfaseranschluss in der Wohnung

Heizung/Cheminée: Ölheizung mit Wärmeverteilung über Radiatoren, Cheminée im Wohnbereich

Garage/Parkplätze: 1 Garagenbox und 1 Aussenparkplatz (vor der Garage)

Keller: privater Kellerraum im UG sowie ein zusätzliches Gestell

INVESTITIONEN / RENOVATIONEN

2011: Fenster und Storen ersetzt

2014: Küche ersetzt und teils renoviert

2015: Neue Laminatböden und neue Sockelleisten

2015: Malerarbeiten

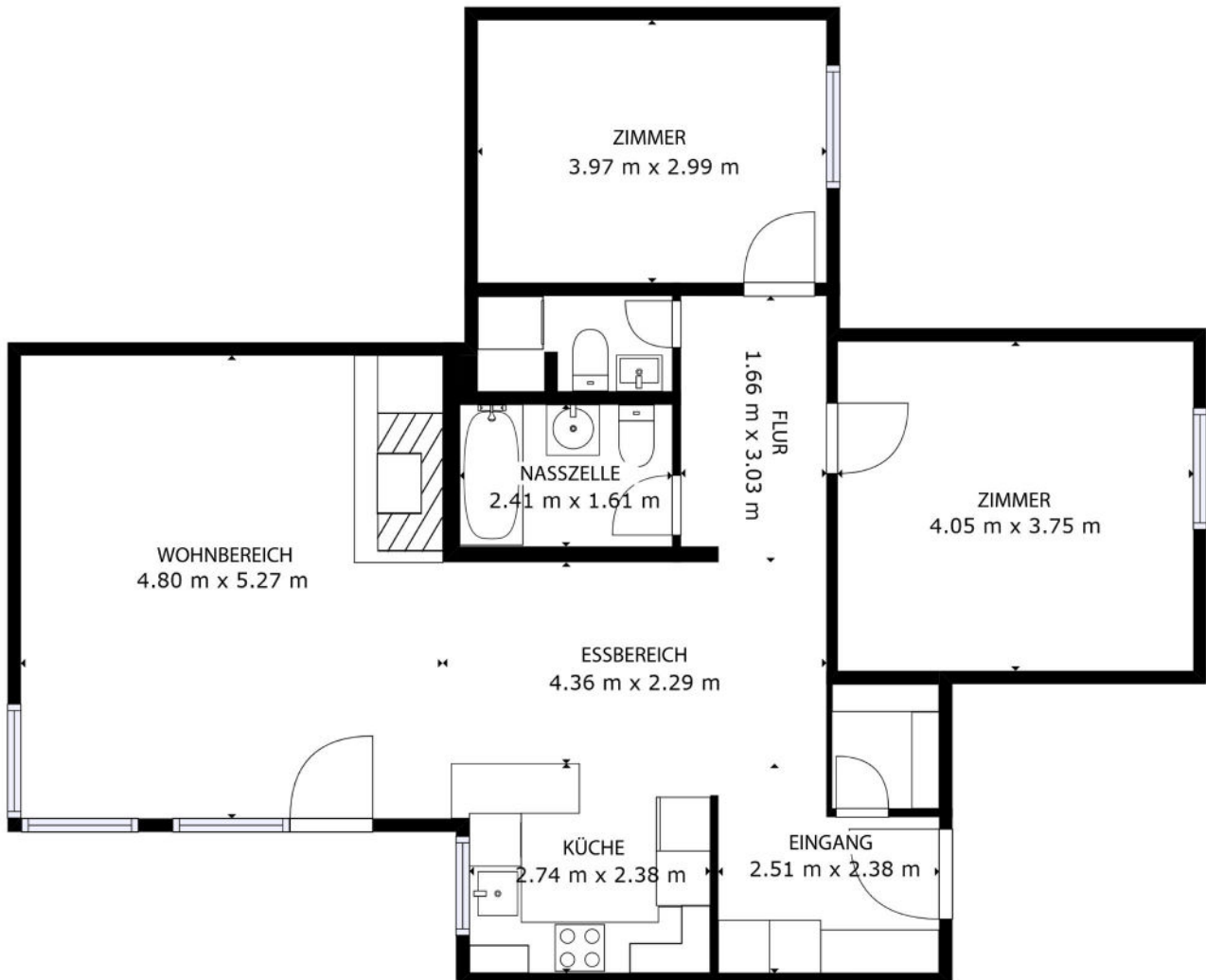
2017: Alte Danfossventile bei den Heizkörpern alle durch neue Ventile ersetzt

2019: WCs, Spiegelschränke, Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung ersetzt

2020: Neuer Geschirrspüler

2021: Neuer Herd (Induktionskochfeld)

GRUNDRISS



DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	ohne Renovation: CHF 445'000.- Renovationen ca.: CHF 60'000.-
Nebenkosten	CHF 4'750.- / Jahr
Gebäudeversicherungswert	CHF 3'222'000.-
Eigenmietwert	CHF 10'528.-
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 1'380.-

ZUSATZANGEBOTE

1 x Garagenbox	CHF 30'000.- (EXKLUSIV)
1 x Aussenparkplatz	CHF 15'000.- (EXKLUSIV)

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	88 m ²
Balkonfläche	9 m ²
Kellerfläche	9 m ²
Wertquote	46/1000
Gebäudevolumen	6'644 m ³

EIGENSCHAFTEN

- ☑ Balkon
- ☑ Garage
- ☑ Gepflegt
- ☑ Haustiere erlaubt
- ☑ Kabelfernsehen
- ☑ Kinderfreundlich
- ☑ Parkplatz
- ☑ Rollstuhlgängig
- ☑ Ruhig
- ☑ Sonnig
- ☑ Tumbler
- ☑ Waschmaschine
- ☑ Virtuelle Besichtigung

ECKDATEN

Verfügbar ab	Per sofort	Baujahr	1976
Etage	3	Renovationsjahr	2021
Zimmer	3.5	Zustand	Gepflegt
Nasszellen	2	Parzellen-Nr.	406
Anzahl Wohneinheiten	6	Wärmeerzeugung	Ölheizung
Etagen	3	Wärmeverteilung	Radiatoren
		S-Nummer	S3039

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

ANGEBOTE IN IHRER GEGEND



28% der Gebäude in **St. Gallen (Kanton)** sind günstiger

72% sind teurer

IMPRESSIONEN

Wohnzimmer mit gemütlichem Cheminée (visualisiertes Bild, nach Umbau)



Wohnzimmer mit gemütlichem Cheminée (IST-Zustand heute)



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Küche mit stylischem roten Dekor



Wohnzimmer mit gemütlichem Cheminée



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Wohnzimmer mit gemütlichem Cheminée



Zimmer 1



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Zimmer 1



Zimmer 2



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Nasszelle (IST Zustand heute, ohne Umbau)



Nasszelle (visualisiertes Bild, nach Umbau)



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Nasszelle (IST Zustand heute)



Nasszelle (visualisiertes Bild, nach Renovation, mit eingebauter Dusche)



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Dollhouse



Aussenansicht



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

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

Aussenansicht



Aussenansicht



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

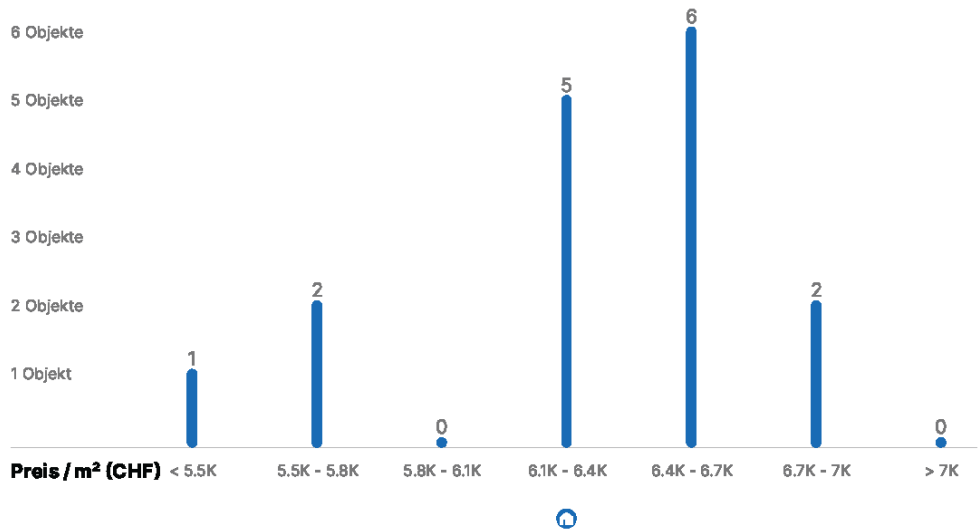
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

MARKTWERTEINSCHÄTZUNG

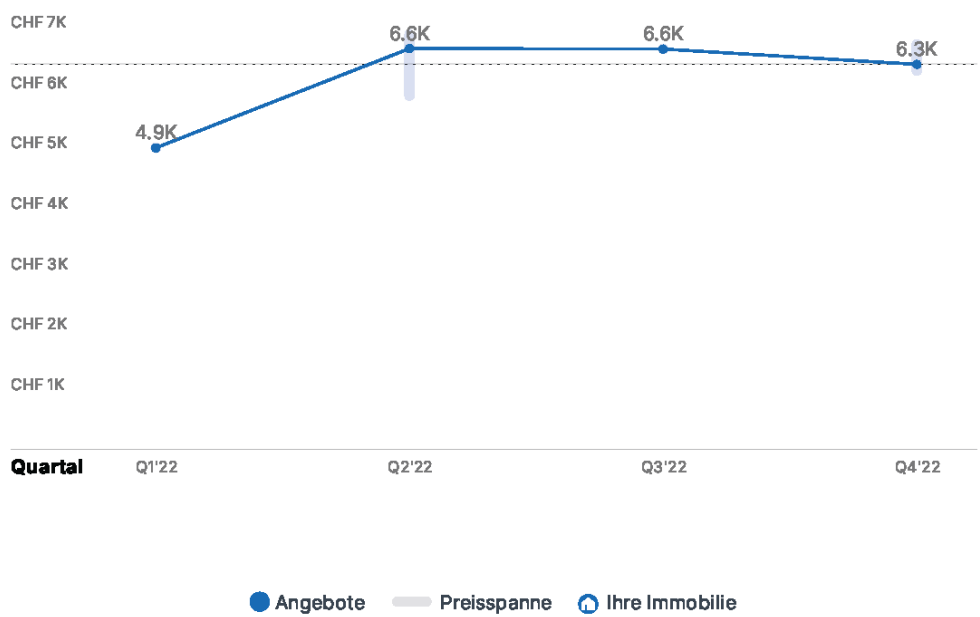
Markttrends

8735 (Postleitzahl) Letztes Jahr

Preis / m² Verteilung



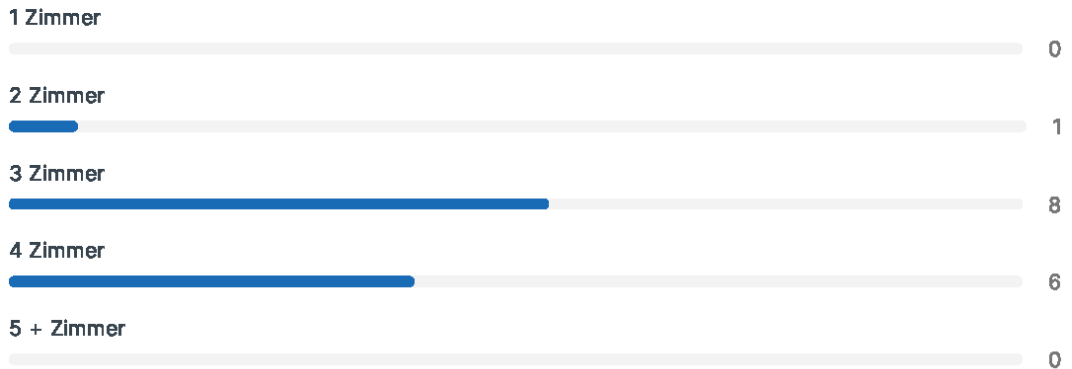
Preis Entwicklung / m²



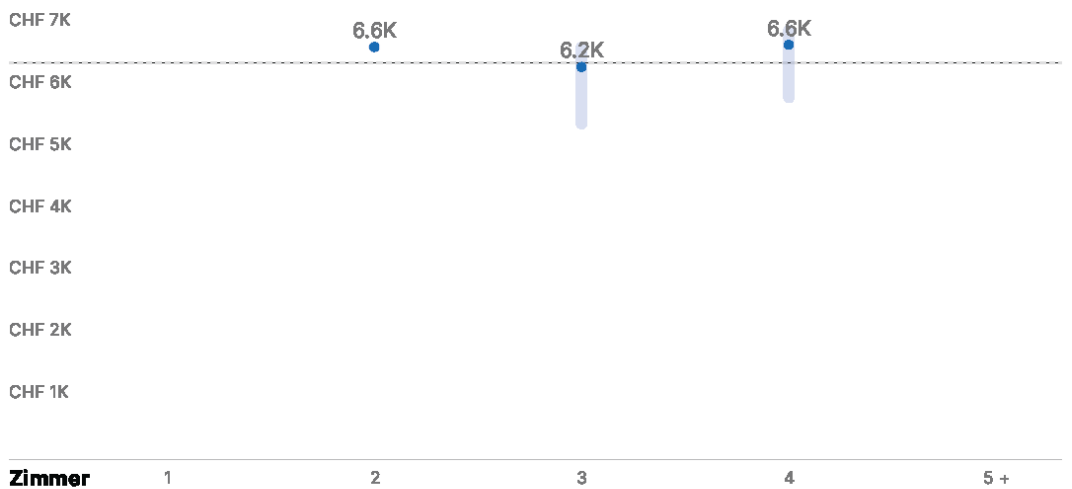
Markttrends

8735 (Postleitzahl) Letztes Jahr

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



Preis / m² Verteilung nach Zimmeranzahl

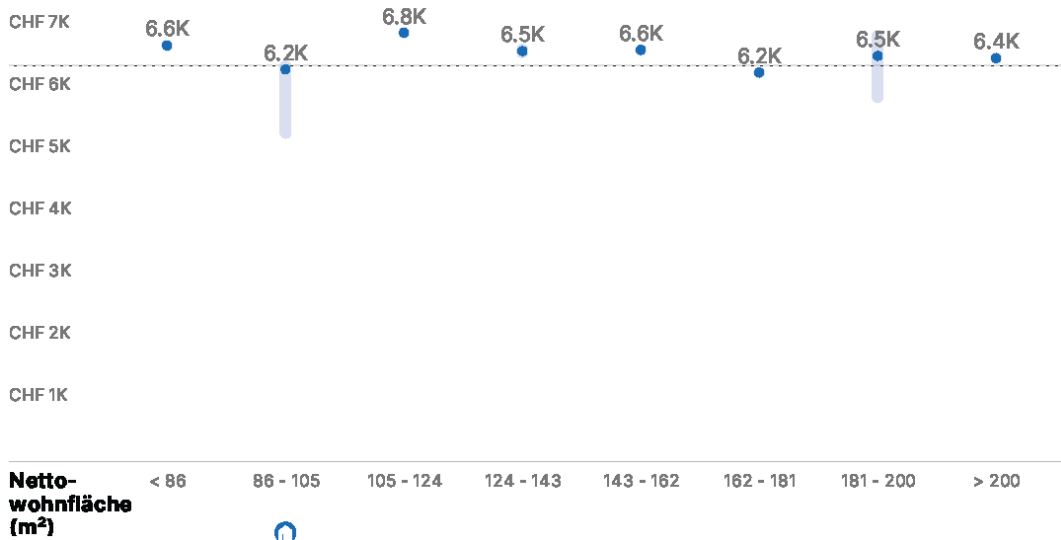


● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

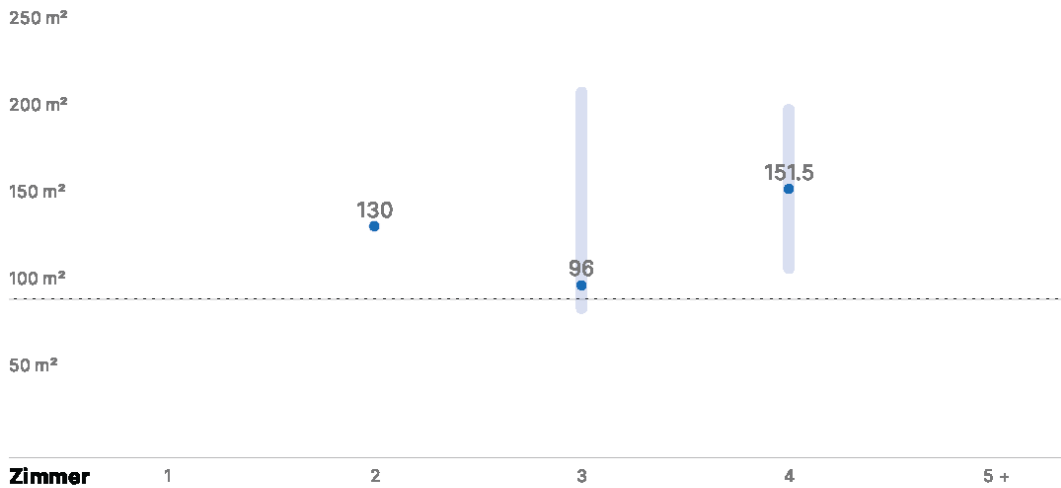
Markttrends

8735 (Postleitzahl) Letztes Jahr

Preis / m² nach Wohnfläche



Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



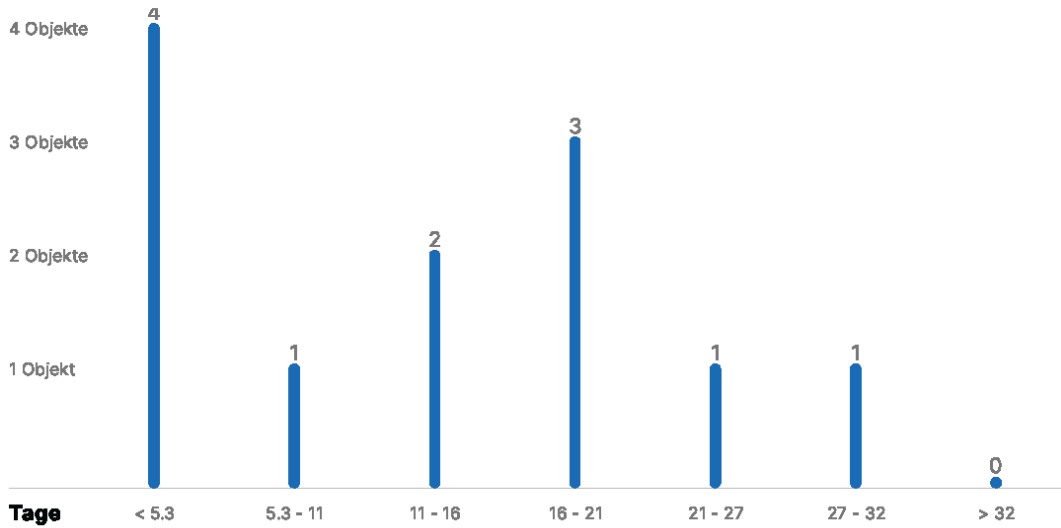
● Angebote — Preisspanne ● Ihre Immobilie

Markttrends

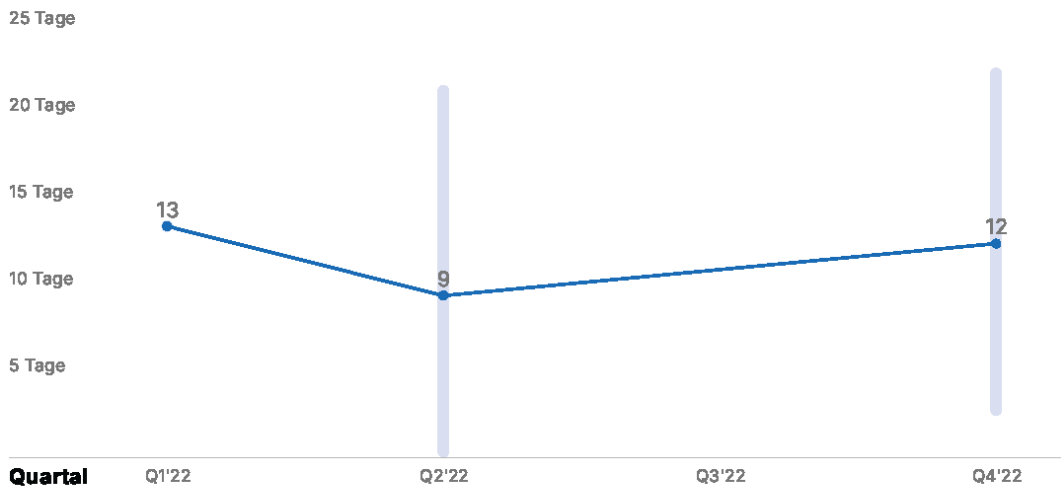
8735 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Vermarktungsdauer



Vermarktungsdauers Zeit



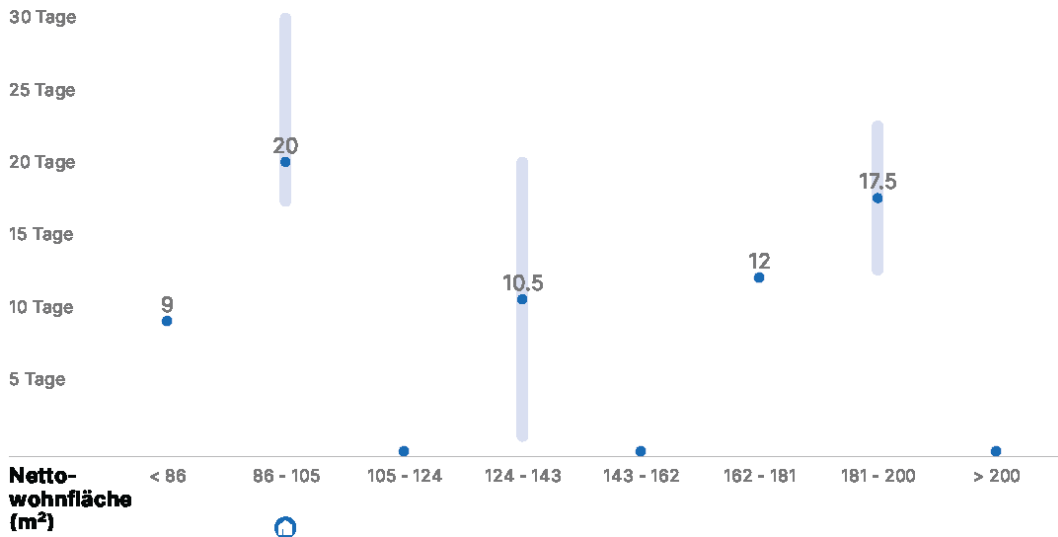
● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

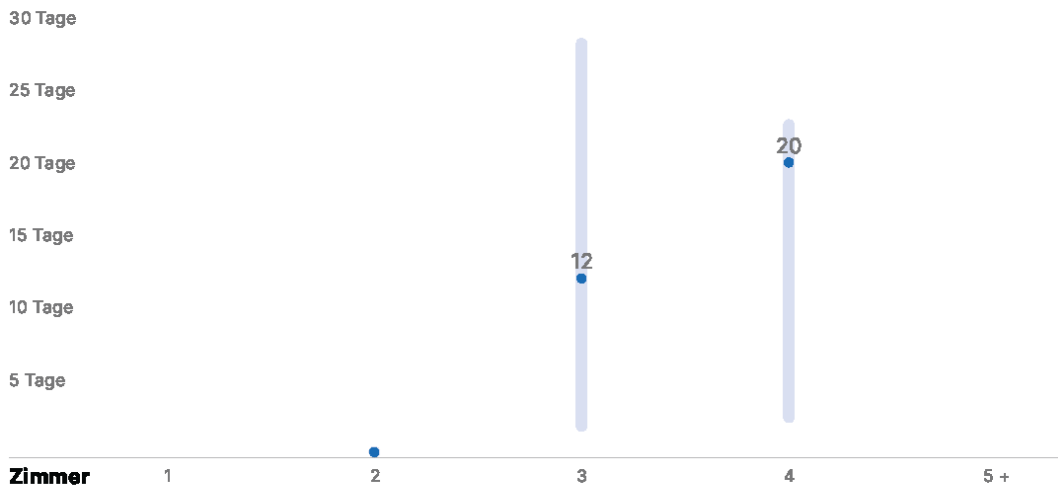
8735 (Postleitzahl)

Letztes Jahr

Vermarktungsdauers vs Wohnfläche



Vermarktungsdauers vs Zimmer-Anzahl

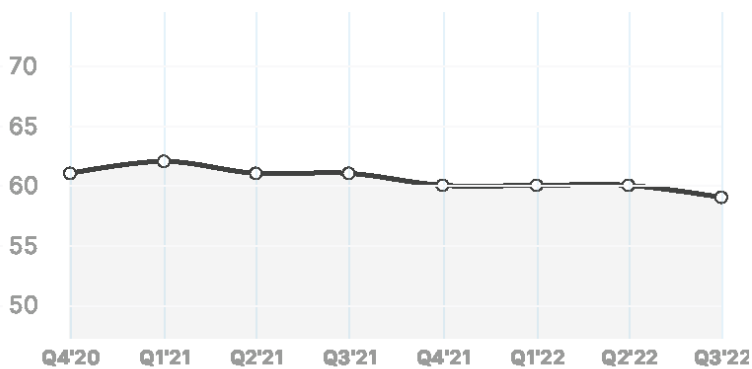


● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markt



Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



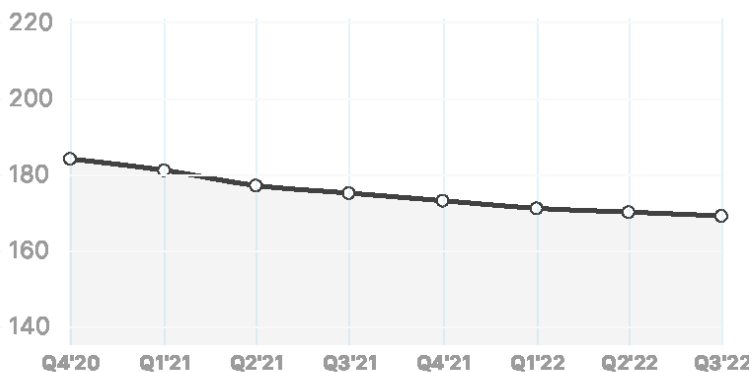
59

Tage auf dem Markt

- 2 %

Q3'21 vs Q3'22

Gesamtanzahl Angebote online



169

Gesamtanzahl Angebote online

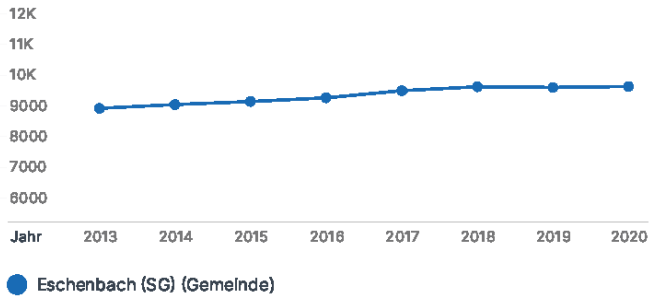
- 3 %

Q3'21 vs Q3'22

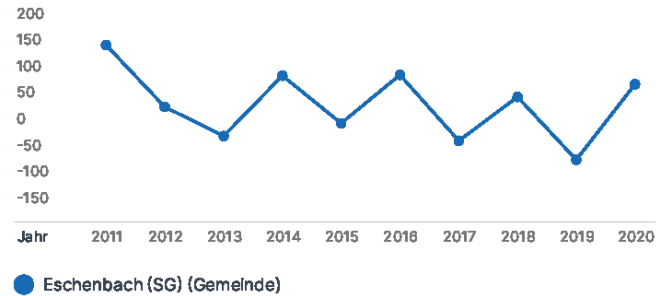
Sozio-Ökonomie > Demografie

Gebiet: Eschenbach (SG) (Gemeinde)

Einwohnerzahl

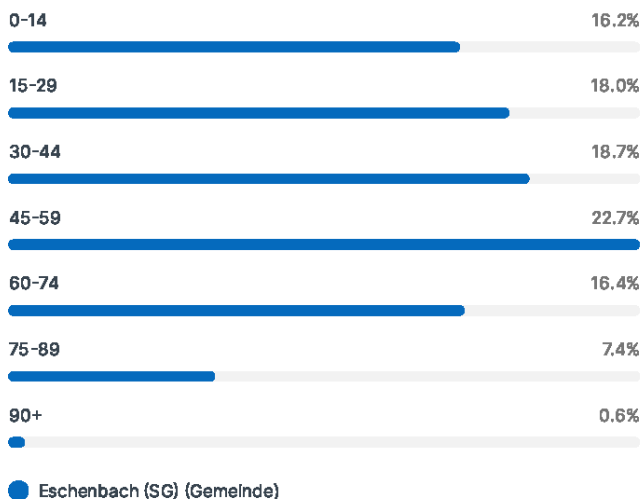


Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner

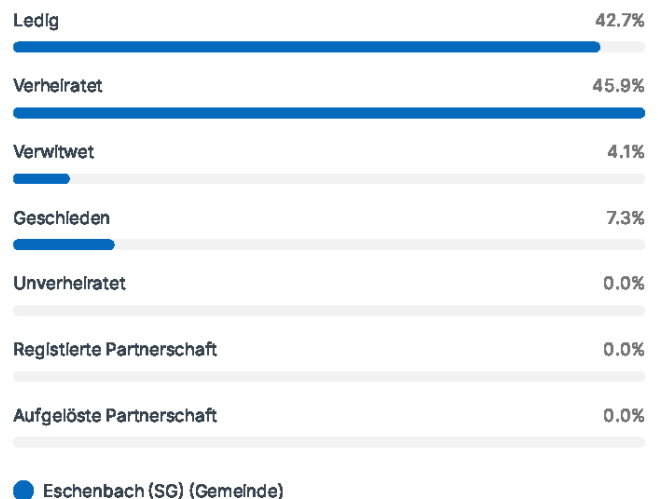


Sozio-Ökonomie > Demografie


Alter (2020)



Familienstand (2020)




Umwelt > Geräusch




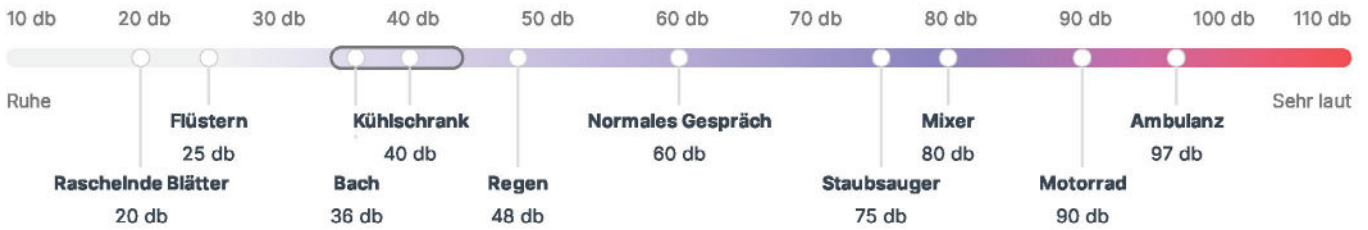
4.2

Niedriger Geräuschpegel

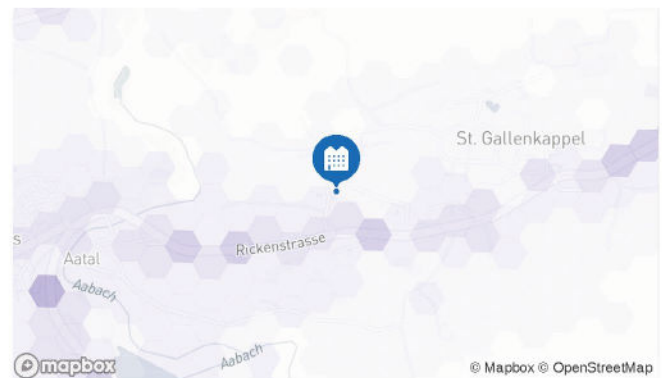
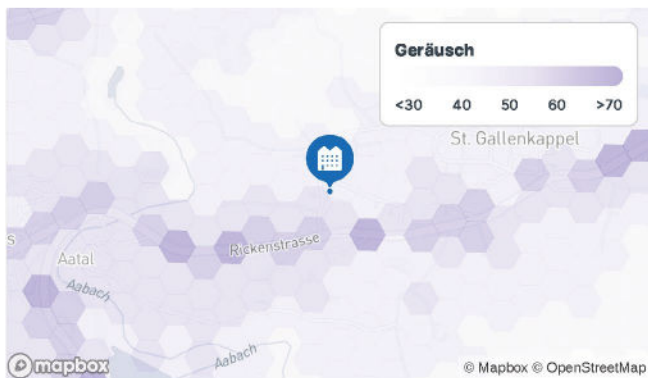
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

 **Nächste grosse Strasse:** 122 m

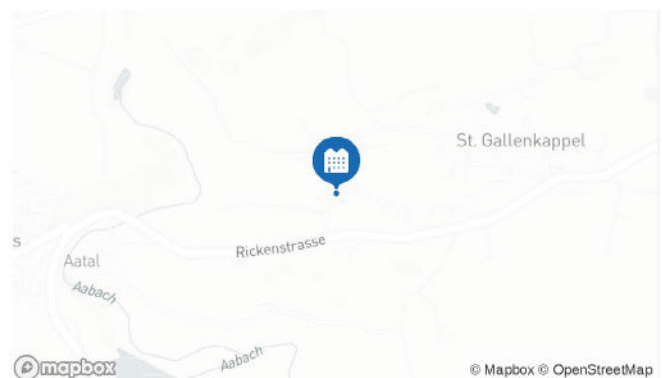
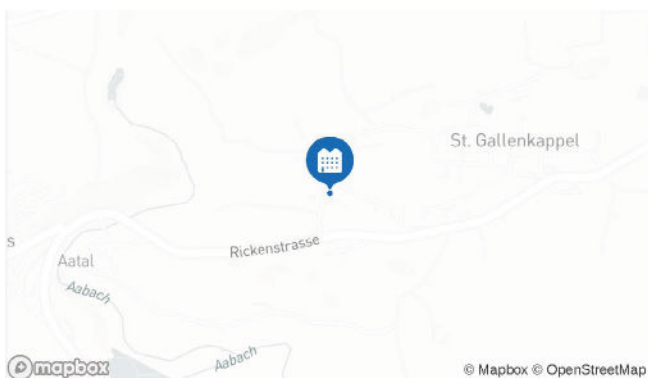
 **Nächste Zuglinie:** 2.2 km




Strassenlärm



Zuggeräusch



Umwelt > Aussicht

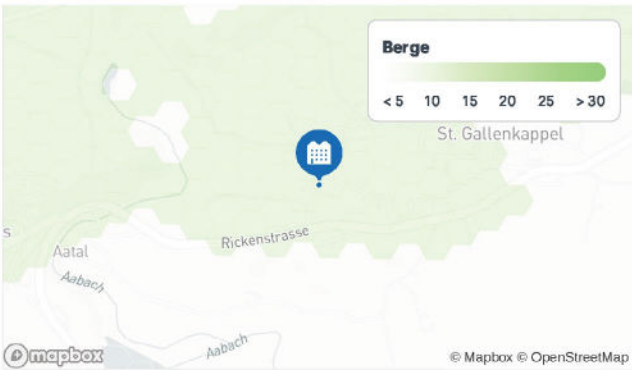


Aussicht

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

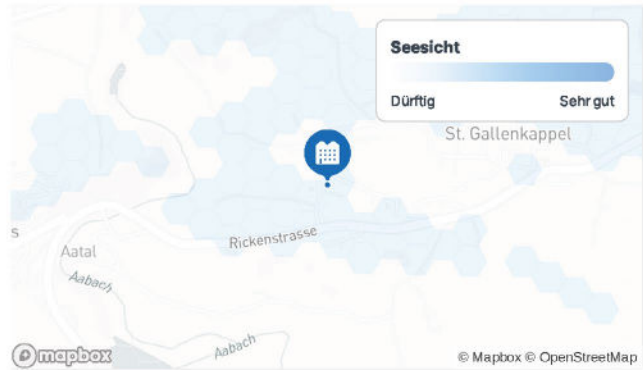
Hangneigung: 4°

▲ Berge

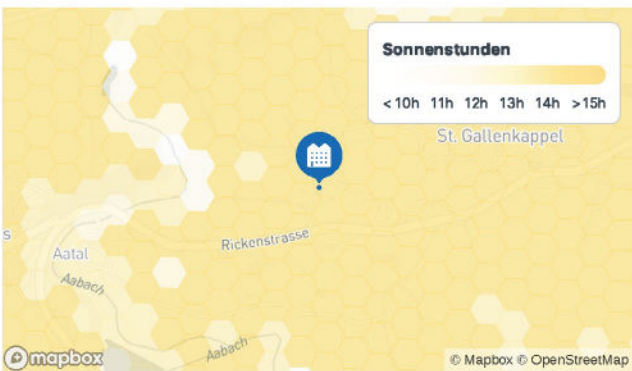


Berge 5

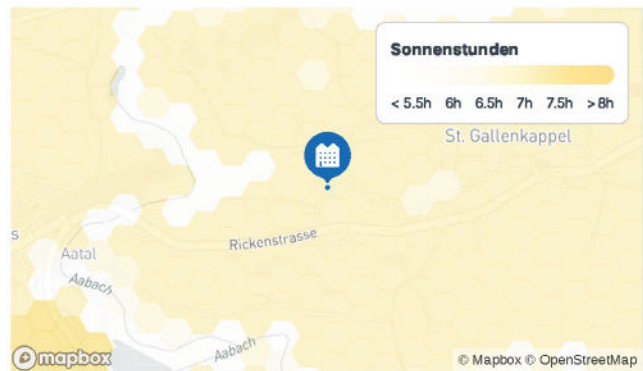
Seesicht



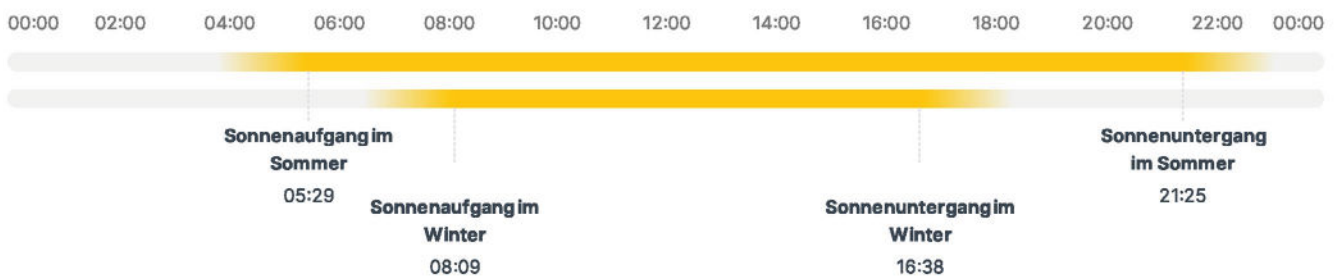
☀️ Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h



Umwelt > Immissionen

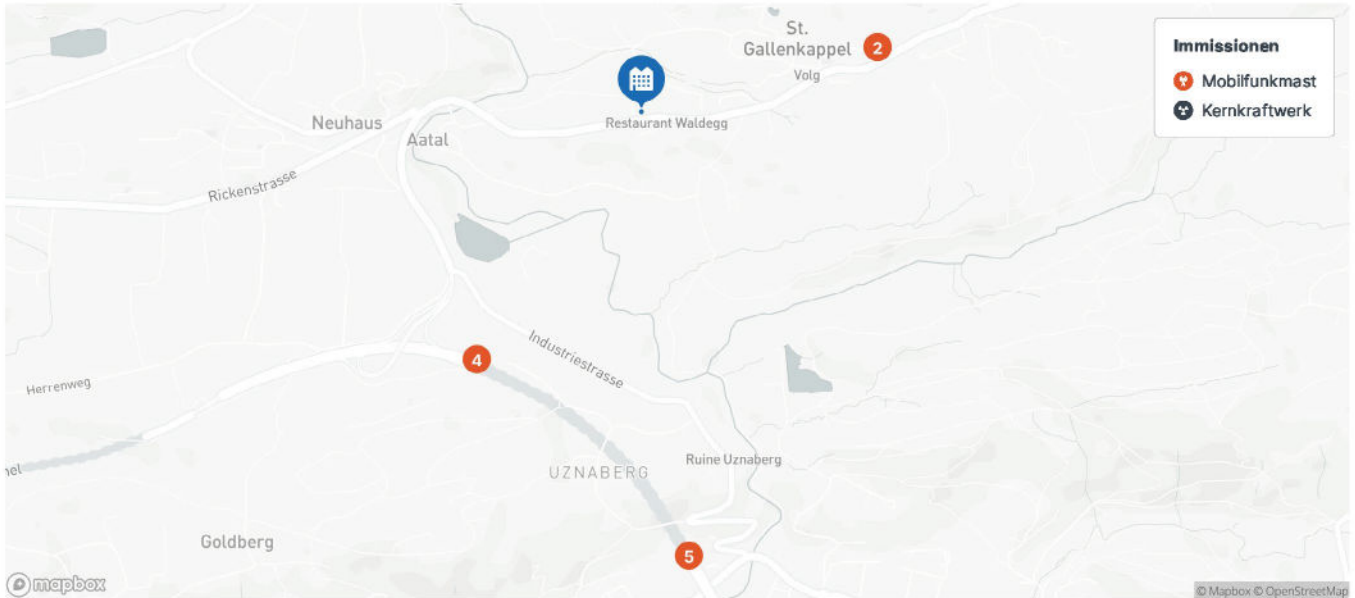


Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

Nächstgelegenes Kernkraftwerk: 64.9 km

Nächstgelegener Mobilfunkmast: 786 m



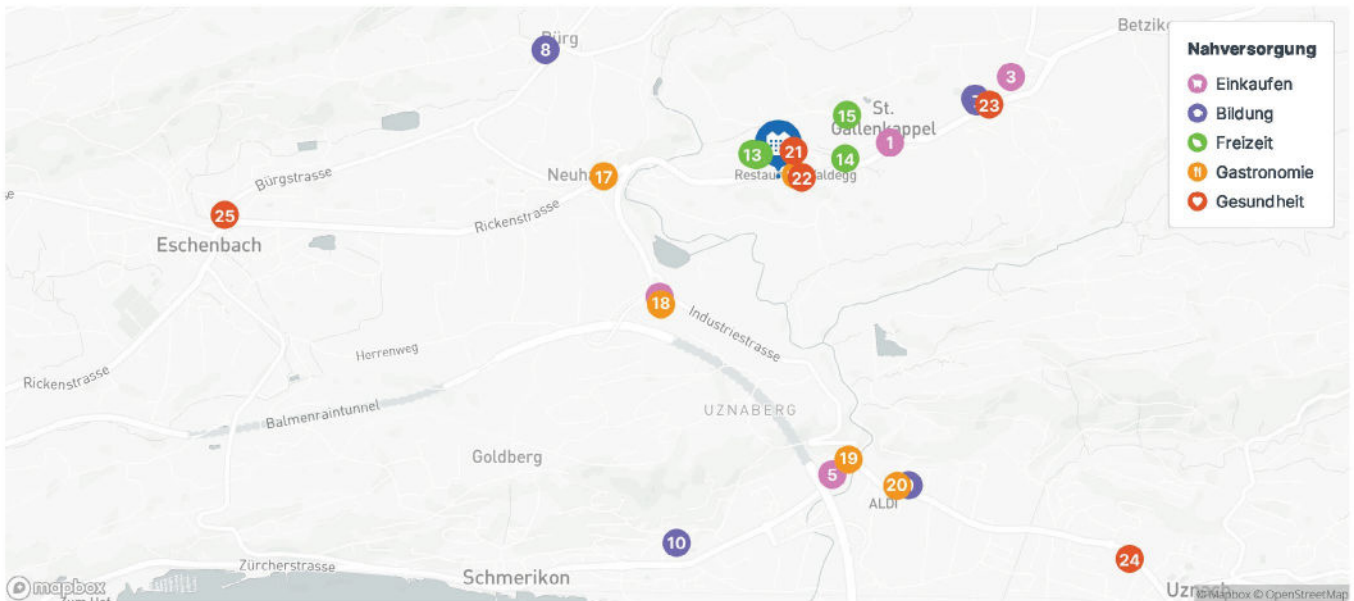
Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	786 m
2	Mobilfunkmast	786 m
3	Mobilfunkmast	1 km
4	Mobilfunkmast	1 km
5	Mobilfunkmast	1.6 km

Kernkraftwerk

Kernkraftwerk Beznau	64.9 km
Kernkraftwerk Leibstadt	70.7 km
Kernkraftwerk Gösgen	76.2 km

Nahversorgung



3.2 Einkaufen

1	Volg	545 m
2	LANDI Neuhaus	923 m
3	MOVI Wode und Wein	1.2 km
4	Migrolino	1.6 km
5	Migrolino	1.6 km

2.8 Bildung

6	Schule St.Gallenkappel	992 m
7	Kindergarten St.Gallenkappel	997 m
8	Primarschule	1.2 km
9	Primarschulhaus Ausserhirs...	1.8 km
10	Schule	2 km

4.7 Freizeit

11	Sport	99 m
12	Sport	110 m
13	Sport	129 m
14	Sport	330 m
15	Sport	374 m

2.5 Gastronomie

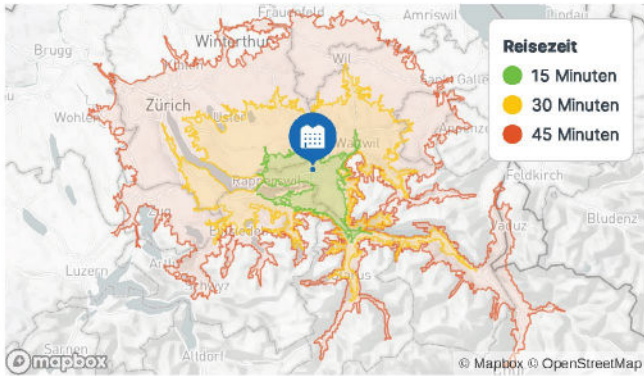
16	Restaurant Waldegg	150 m
17	Gasthaus Ochsen	863 m
18	Tru-Bistro	957 m
19	Rest. Sonne	1.6 km
20	Gasthof Schützenhaus	1.7 km

3.6 Gesundheit

21	Zahntechnisches Labor Zlat...	74 m
22	Dr. med. dent. Susanne Buc...	177 m
23	Dr. med. Saberli Mosar	1.1 km
24	Amavita Frohsinn	2.6 km
25	Dr. Med. Raus	2.7 km

Erreichbarkeit

🚗 Auto

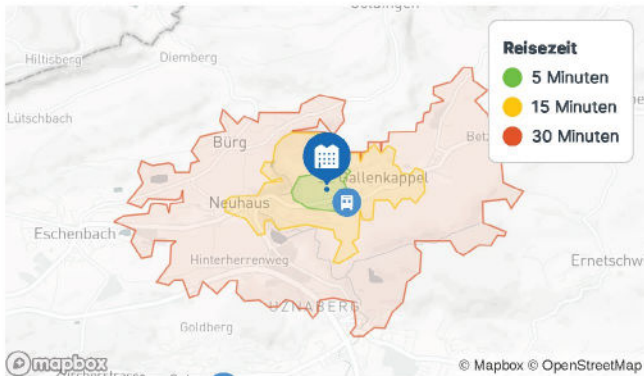


🚧 Autobahnauffahrt 878 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 124 Einkaufen
- 🎓 170 Bildung
- 🍽️ 343 Gastronomie
- 🏥 132 Gesundheit
- 🎮 1036 Freizeit

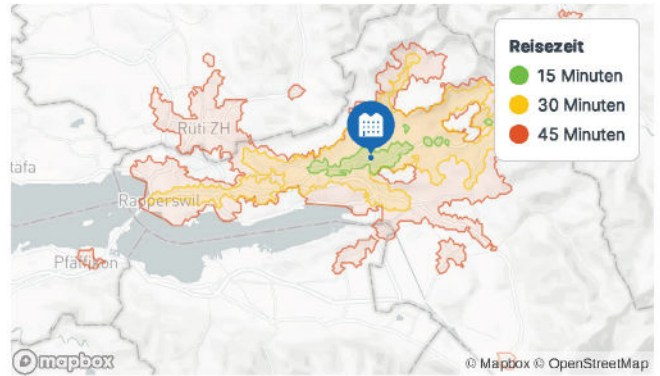
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 1 Einkaufen
- 🎓 1 Bildung
- 🍽️ 2 Gastronomie
- 🏥 3 Gesundheit
- 🎮 11 Freizeit

🚊 Öffentlichen Verkehr BETA



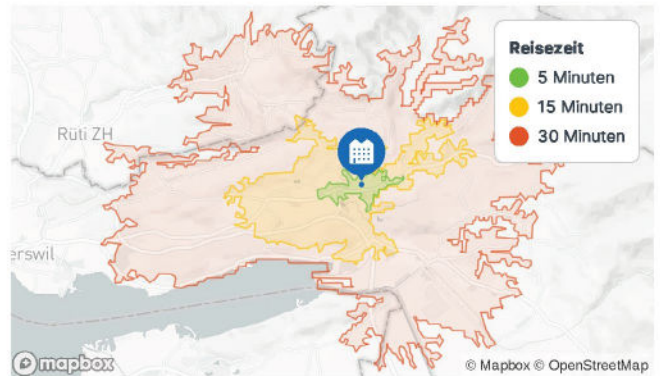
🚊 Bahnhof Schmerikon 2.4 km

🚌 Bus Berg 248 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 7 Einkaufen
- 🎓 3 Bildung
- 🍽️ 7 Gastronomie
- 🏥 4 Gesundheit
- 🎮 44 Freizeit

🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 9 Einkaufen
- 🎓 8 Bildung
- 🍽️ 11 Gastronomie
- 🏥 4 Gesundheit
- 🎮 114 Freizeit

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