

# Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und einem Studio im ruhigen Degersheim



Hauptstrasse 96, 9113 Degersheim





## Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und einem Studio im ruhigen Degersheim.

Suchen Sie eine Liegenschaft mit einem Studio für Ihr Hobby oder zum Vermieten?  
Wünschen Sie sich eine hervorragend erschlossene und gut erreichbare Lage?  
Sind Sie auf der Suche nach einer rentablen Investitionsmöglichkeit?  
Legen Wert auf ein optimales Preis-/Leistungsverhältnis?

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

Einen Katzensprung vom Dorfzentrum Degersheim entfernt, präsentiert sich dieses vielseitig nutzbare, voll vermietete Mehrfamilienhaus in einem für die Region typischen Baustil.

Es beherbergt neben einem Studio mit separatem Eingang im Untergeschoss auch drei weitere 3-Zimmer-Wohnung in jedem Stockwerk. Allesamt wurden im Jahr 2020 mit einer zielgruppen- und zeitgemässe Ausstattung saniert, die Liegenschaft weist jedoch weiteren, leichten Renovationsbedarf auf. Die hervorragend besonnten Lage, die komfortable Grösse und die verhältnismässig günstigen Mietzinsen sorgen für eine gut bis optimalen Vermietbarkeit. Aktuell sind alle Wohnungen vermietet und die Mieter garantieren ein angenehmes Wohnumfeld.

Die attraktive Lage, bietet eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Strassen. In der Nähe befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen.

Daher bietet Ihnen diese Liegenschaft viele Strategien und macht dieses Objekt zu einer sicheren Investition, egal, welche Nutzung Sie am Ende bevorzugen. Ob Sie nun ein kleineres, bezahlbares Renditeobjekt oder ein Haus für eine Grossfamilie suchen.

Das klingt nach einem wunderbaren Angebot! Finden Sie auch? Dann 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.

# Erdgeschoss

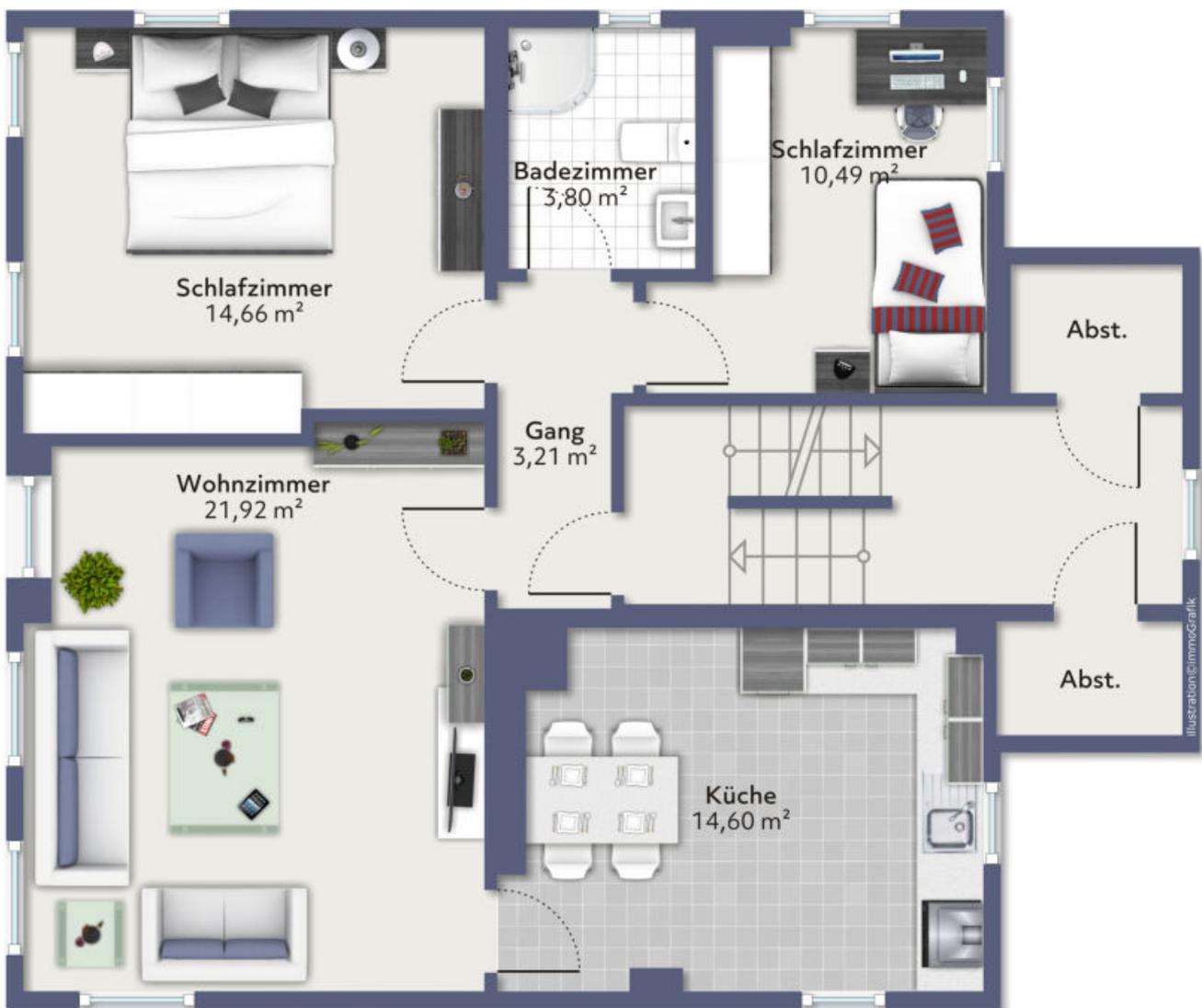






# Erdgeschoss Grundriss (schematisch)

## Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# 1. Obergeschoss







# 1. Obergeschoss Grundriss (schematisch)

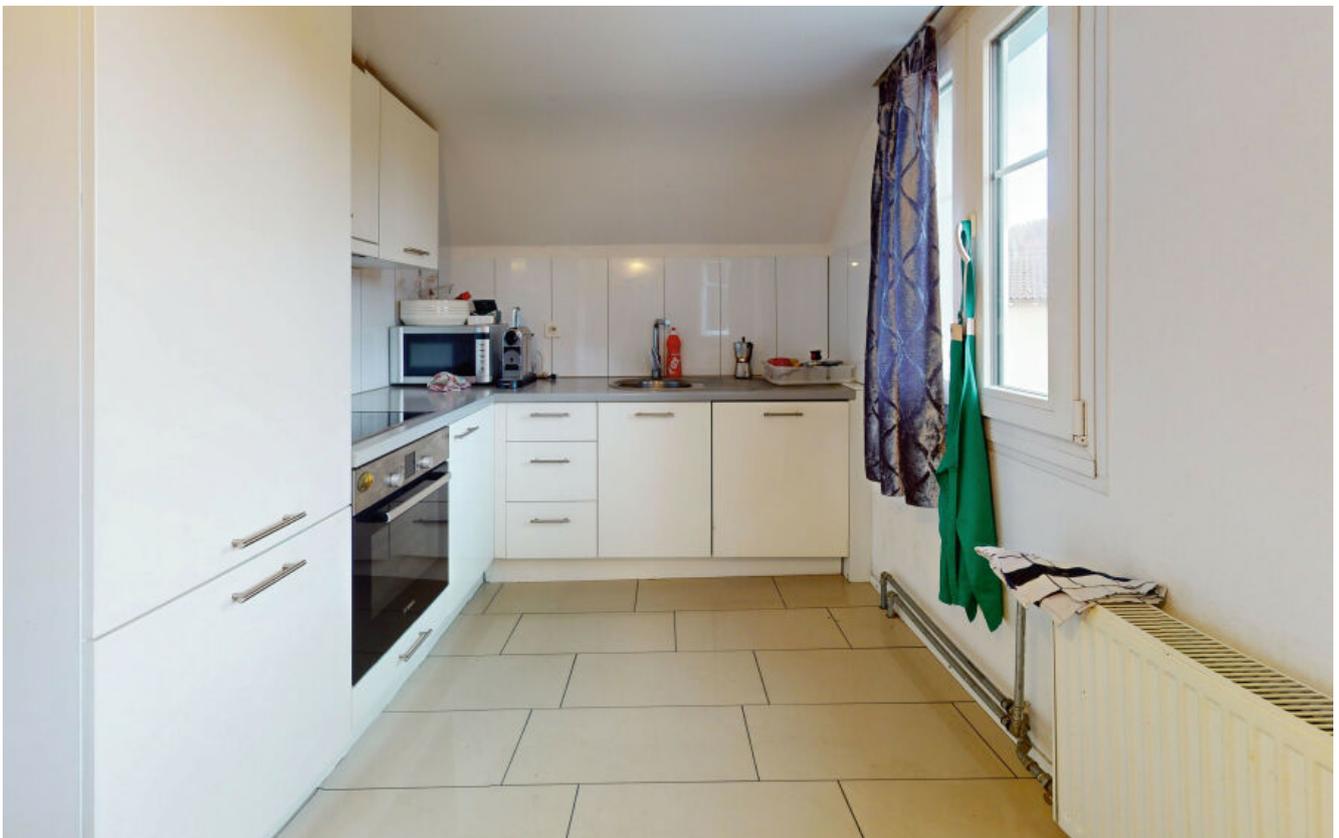
## 1. Obergeschoss

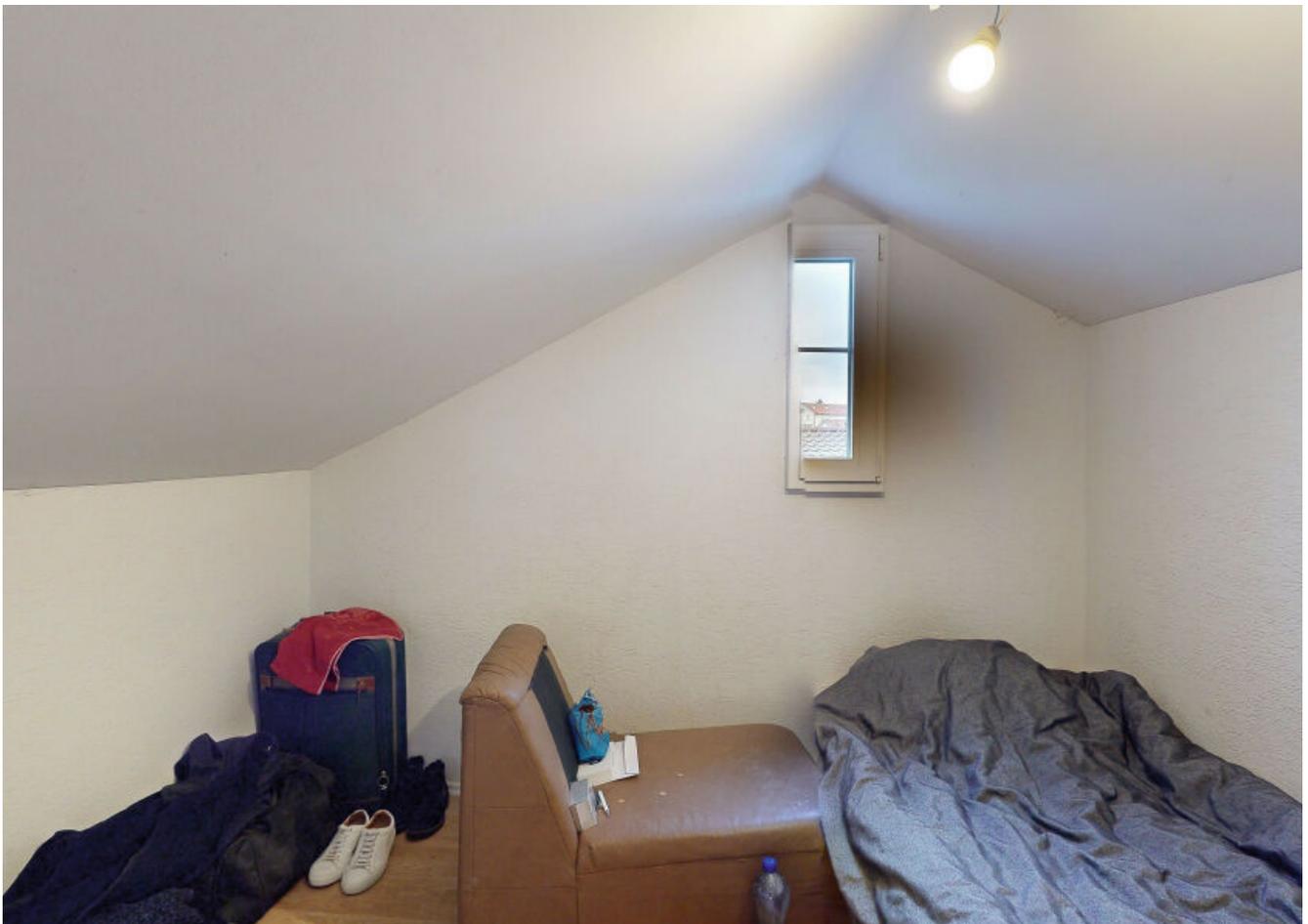


Illustration©immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich

## 2. Obergeschoss







# 2. Obergeschoss Grundriss (schematisch)

## 2. Obergeschoss



illustration@immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich

# Studio im Untergeschoss





# Studio Grundriss (schematisch)

## Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Bilder









Orthofoto



Zonenplan WG3



## Willkommen in Degersheim

Degersheim, in der schweizerdeutschen Ortsmundart «Tegersche», ist in eine hügelige Landschaft zwischen Bodensee und Säntis eingebettete politische Gemeinde im Kanton St. Gallen. Es ist eine «Industriegemeinde eines ländlichen Zentrums», die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde zählt über 4'000 Einwohner, verteilt auf 1'693 Haushalte (2021).

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Degersheim aus erreichbaren Zentren sind Herisau (12 Min.), Wattwil (19 Min.) und St. Gallen (19 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Herisau (7 Min.), Wattwil (14 Min.) und St. Gallen (21 Min.).

Der tiefste Punkt befindet sich im Bubental mit 647 m ü. M. Dafür liegt der höchste Punkt bei der Exklave Obergampen mit 1061 m ü. M.

Im Sommer ist Degersheim ein Ausgangspunkt für Wanderungen und Fahrradtouren. Ein Freibad und ein ganzjährig geöffnetes Hallenbad bieten sich zur Erfrischung an. Für den Winter bietet Degersheim drei Skilifte mit flutlichtbeleuchteten Pisten für Nachtskifahrten sowie eine Langlaufloipe.

Die Gemeinde bietet alles, was die Bevölkerung für ein angenehmes und ruhiges Leben braucht: Attraktive Wohnquartiere, moderne und intakte Schulen, gut unterhaltene Sportanlagen sowie einen Bahnhof. Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Banken, Post und diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf runden das vielfältige Angebot im Bereich der Grundversorgung ab.

# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Strasse	Hauptstrasse 96
PLZ und Ort	9113 Degersheim
Verfügbar	nach Vereinbarung
Mehrfamilienhaus / Parzelle	420
Baujahr Wohnhaus	1919
Anzahl Wohnungen / Studio	3 / 1
Anzahl Aussenabstellplätze	1
Grundstücksfläche ca.	232 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	910 m <sup>3</sup> (GVA Wert)
GVA Neuwert	640'000 (2021)

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- herrliche, ganztägige Besonnung
- zentral gelegen
- nahe Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, u.v.m.
- renovierte Wohnungen
- sehr gute Erreichbarkeit/Erschliessung
- realistischer, fairer Preis
- voll vermietet
- E-Mobilität Anschluss
- Studio mit separatem Eingang
- optimales Preis-/Leistungsverhältnis
- u.v.m.

<b>MIETWERT IST (Brutto)</b>	<b>pro Monat</b>	<b>pro Jahr</b>
Studio / Gewerberaum UG / 39 m <sup>2</sup>	CHF 580.-	CHF 6'960.-
3 Zimmer / EG / 68 m <sup>2</sup>	CHF 1'000.-	CHF 12'000.-
3 Zimmer / OG / 68 m <sup>2</sup>	CHF 1'100.-	CHF 13'200.-
3 Zimmer / DG / 59 m <sup>2</sup>	CHF 1'180.-	CHF 14'160.-
<b>Total Mieteinnahmen</b>	<b>CHF 3'860.-</b>	<b>CHF 46'320.-</b>

## JÄHRLICHE AUSGABEN

effektiv ca. CHF 11'100.-

**Bruttorendite ca. 4.1%**

## HEIZUNG

Heizungsart Gas-Heizung  
Wärmeverteilung Radiatoren

## PREIS

Verkaufsrichtpreis CHF 860'000.-



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.



**Daniele Di Felice**

Dipl. Immobilienmakler

+41 78 620 75 06  
daniele.difelice@remax.ch  
+41 71 223 50 90

**Udo Rieger**

Immobilienberater  
Mangaging Director

+41 79 819 32 25  
udo.rieger@remax.ch  
+41 71 223 50 90

### Nutzen Sie meine über 35 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.

#### RE/MAX Immobilien

Bogenstrasse 1  
9000 St. Gallen

[www.remax.ch](http://www.remax.ch)

**RE/MAX**  
Immobilien

Für Ihre Immobilie nur das Beste.

