



Charmantes 4.5 Zimmer Bungalow mit idyllischem Garten

Rutlengasse 1, 9413 Oberegg





Charmantes 4.5 Zimmer Bungalow mit idylischem Garten

Sind Sie auf der Suche nach einem gemütlichen Einfamilienhaus, in dem die gesamte Wohnfläche bequem auf einer Etage liegt?

Wünschen Sie sich eine überdurchschnittliche Parzelle mit Grünfläche an einer ruhigen, sonnigen Lage?

Legen Sie Wert auf ein optimales Preis-/Leistungsverhältnis?

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

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Objekt in der idyllischen Gemeinde Oberegg. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten, aber renovierungsbedürftigen Zustand. Es erstreckt sich über eine Ebene, was ein komfortables Wohnen ermöglicht. Mit einer Nettowohnfläche von 122 m² und insgesamt 4.5 Zimmern bietet es ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dieses charmante Haus im Bungalow-Stil wurde im Jahr 1961 erbaut und 1989/90 erweitert und modernisiert. Es besticht durch seine zeitlose Eleganz.

Das Grundstück erstreckt sich über 880 m². Die markante Architektur mit einem Gebäudevolumen von 833 m³ verleiht dem Gebäude eine ansprechende Ästhetik, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Das Haus präsentiert sich voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der grosszügige Garten lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und bietet Raum für kreative Gartenideen. Im Gartenhaus ist ausreichend Platz für sämtliche Gartenwerkzeuge. Für Wellness-Liebhaber steht im UG eine hochwertige Sauna zur Verfügung, die Entspannung und Erholung verspricht.

Die Immobilie befindet sich an einer ruhigen Quartierstrasse, was für eine angenehme und friedliche Wohnatmosphäre sorgt. Die moderne Luftwärmepumpe gewährleistet eine nachhaltige und effiziente Beheizung des Hauses, was sich positiv auf die Energiebilanz auswirkt.

Ein besonderes Highlight des Objekts ist die geräumige Doppelgarage, die nicht nur Platz für Fahrzeuge bietet, sondern auch Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und vieles mehr. Daneben verfügt es über drei Aussenparkplätze. Der Wintergarten erweitert den Wohnraum und bietet eine helle und einladende Atmosphäre zu jeder Jahreszeit.

Dieses Objekt vereint ansprechende Architektur, grosszügige Wohnfläche und eine ruhige Lage in perfekter Harmonie. Wenn Sie auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause mit vielfältigen Annehmlichkeiten sind, dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

























Grundriss Wohnung (schematisch)

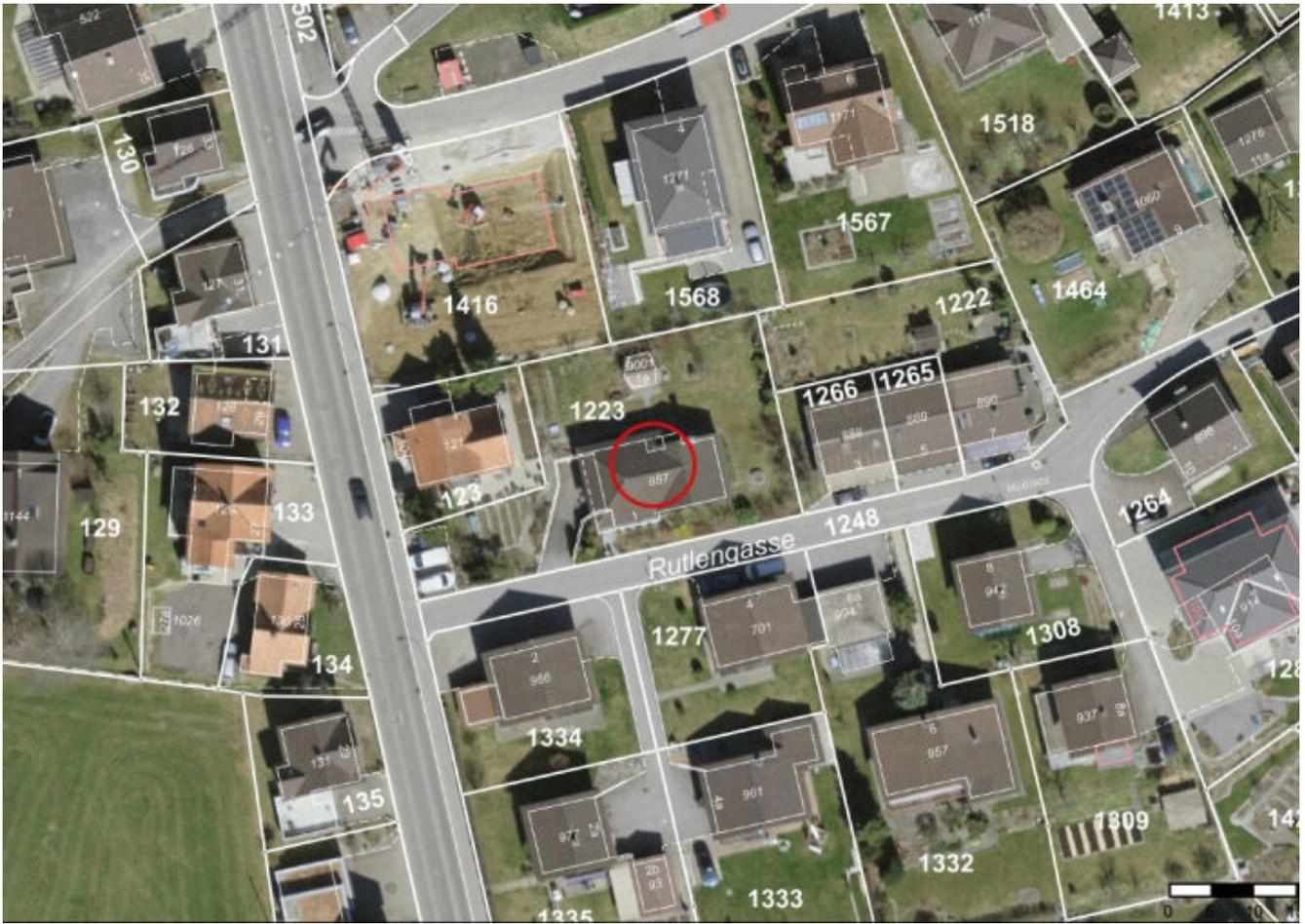


Exposéplan, nicht maßstäblich

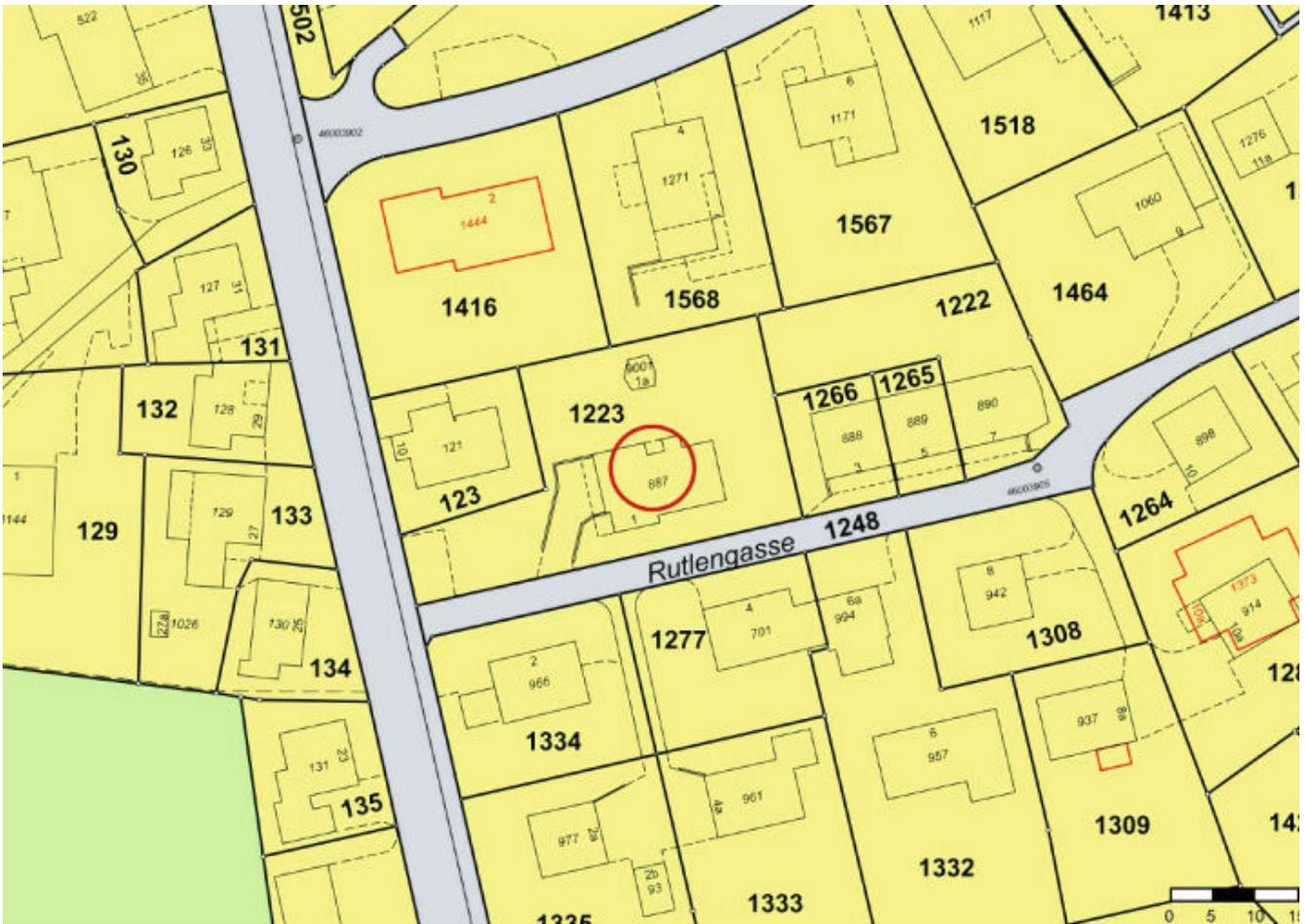
Grundriss Untergeschoss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich



Vogelperspektive



Zonenplan (W2)



Willkommen in Oberegg

Oberegg mit seinen etwas mehr als 1900 Einwohnern liegt im Kanton Appenzell Innerrhoden und kann als politisches sowie geografisches Unikum bezeichnet werden. Bei den Wirren des Glaubenskrieges haben sich die Oberegger dem katholischen Innerrhoden angeschlossen und sind dabei vom restlichen Kantonsgebiet als Exklave abgetrennt worden. Dies alleine würde dem Ausdruck Unikum wohl noch nicht gerecht werden, das Bezirksgebiet ist noch einmal in drei nicht aneinander grenzende Teile gesplittet.

Oberegg hat durch diese Entfernung zum Hauptort Appenzell zudem als einziger Bezirk des Kantons Appenzell Innerrhoden eine Struktur wie es andere Gemeinden kennen. Durch die Bezirksverwaltung Oberegg werden Aufgaben wahrgenommen, die ansonsten nur von der kantonalen Verwaltung in Appenzell geboten werden.

Im 16. Jahrhundert hat sich die Rhode Trogen territorial in die «Gegninen» (Gegenden) Trogen, Grub, Kurzenberg, Hirschberg und Oberegg unterteilt. Diese Rhodsteile erhielten dadurch erstmals eigene Hauptleute. Als Folge der Glaubensstreitigkeiten wurde das Land Appenzell 1597 in die Inneren und Äusseren Rhoden getrennt. Vor allem im Gebiet Oberegg-Oberhirschberg war eine geografische Trennung nach Konfession nicht einfach möglich, weil Katholiken und Reformierte hier gemischt nebeneinander wohnten.

1654 wurde die Kirche in Oberegg errichtet. Die neue Kirche bildete den Kern, um den sich das Dorf Oberegg entwickelte und das Zentrum der neugegründeten Pfarrei. Die Grenzstreitigkeiten zwischen Inner- und Ausserrhoden gingen trotzdem noch für mehr als zweihundert Jahre weiter. Erst 1870 und unter Vermittlung des Bundesrates wurde ein bindender Beschluss erlassen. Dieser sah die Trennung des Gebietes von Oberegg und Hirschberg in zwei Teile vor, wobei Reute dazwischen ein abgeschlossenes Territorium bildete.

1872 wurde eine neue Innerrhoder Kantonsverfassung erlassen. Territorial wurde der Kanton neu organisiert, indem die Rhoden durch Bezirke ersetzt wurden. Aus den Halbrhoden Oberegg und Hirschberg wurde der Bezirk Oberegg. Bis heute ist der Bezirk Oberegg eine Exklave von Appenzell Innerrhoden.

Oberegg ist mit dem Postauto aus St. Gallen-Heiden, Heerbrugg, Altstätten und Trogen gut erschlossen. Abends und in der Nacht fährt der Rufbus PubliCar Oberegg-Reut im Stundentakt ab Heiden Post und bedient im Bezirk Oberegg bis vor die Haustüre.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Strasse	Rutlengasse 1
PLZ und Ort	9413 Oberegg
Baujahr	1961 (Anbau 1989/90)

Verfügbar ab per sofort

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2
Nettowoohnfläche ca.	120 m ²
Grundstücksfläche ca.	880 m ²
Gebäudevolumen	833 m ³

HEIZUNG

Heizungsart	Luftwärmepumpe
Wärmeverteilung	Radiatoren (teils Bodenheizung)

AUSSTATTUNG

Gartenhaus	11 m ²
Sauna	im ausgebauten Keller
Doppelgarage	mit direktem Hauszugang
Aussenparkplatz	3

PREIS

Verkaufsrichtpreis CHF 920'000.-

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 einer regionalen Bankinstitution prüfen und bestätigen lassen.

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

In diesem Fall empfehlen wir Ihnen Herr Heinz Stäheli von der Appenzeller Kantonalbank in Oberegg (071 898 80 43). Er unterbreitet Ihnen gerne eine interessante Finanzierungsofferte.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- herrliche, ganztägige Besonnung
- Gartenhaus
- Wintergarten
- grosszügiger Garten
- Luftwärmepumpe
- Bodenheizung (Esszimmer & Küche)
- Doppelgarage
- 3 Aussenparkplätze
- zwei Nasszellen
- Sauna
- voll unterkellert
- realistischer, fairer Preis
- sehr gut unterhalten
- optimales Preis-/Leistungsverhältnis
- u.v.m.



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

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

Daniele Di Felice
Dipl. Immobilienmakler

+41 78 620 75 06
daniele.difelice@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

RE/MAX
Immobilien

Für Ihre Immobilie nur das Beste.

