



Renovierungsbedürftige 4 Zimmer Wohnung in Uzwil

Waldhofstrasse 12, 9240 Uzwil



Renovierungsbedürftige 4 Zimmer Wohnung mit drei Parkmöglichkeiten

Waldhofstrasse 12, 9240 Uzwil

Mittig zwischen den beiden Gemeinden Uzwil und Oberuzwil gelegen, befindet sich dieses Renovationsobjekt mit Potential in einer beschaulichen und naturreichen Gegend, abseits von all den vielbefahrenen Hauptstrassen und doch nur zwei Fahrminuten vom Hauptbahnhof entfernt.

In das geschäftige und lebhaftes Zentrum von Uzwil ist es ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt. Hier können Sie und Ihre Liebsten auch ohne 4rädriiges Vehikel den anstehenden Alltagsbesorgungen nachgehen. Von Coiffeuren, Ärzten, Banken und Autogaragen bis hin zu einem der grössten Schulbetriebe der Ostschweiz, finden Sie in dieser regen Gemeinde alles, was es zum Leben braucht.

Während die Jungmannschaft in der Freizeit das Freibad auskundschaftet, oder in der ortsansässigen Jugi neue Freunde findet, können Sie entspannt in den naheliegenden Geschäften Ihre Einkäufe erledigen, im hiesigen Fitnesscenter eine Runde Sport betreiben, oder mit Freunden in einem der lokalen Restaurants ein erfrischendes Cüpli geniessen. Eine überdurchschnittliche Infrastruktur, sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit überschaubaren Distanzen nach St. Gallen und Richtung Zürich, machen aus Uzwil einen besonders attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

In einer grünen, ländlichen und familienfreundlichen Gegend eingegliedert, ist dieses in Massivbauweise erstellte Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1969 der perfekte Wohnort für eine kleine Familie oder Paare, welche die Vorzüge einer Stadt, kombiniert mit der ländlichen Atmosphäre, schätzen.

Die 76m² grosse 4 Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Stockwerk, ist aktuell in einem renovationsbedürftigen Zustand und wartet darauf, nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen renoviert und zum strahlenden Juwel erweckt zu werden.

Der überschaubare Eingangsbereich wird dank praktischen Einbauschränken aufgewertet - Hier lassen sich diverse Utensilien unterbringen und verstauen. Die nicht mehr zeitgemässe Einbauküche ist mit einem Backofen von Electrolux und einem Kühlschrank von V-Zug ausgestattet. Hier liessen sich Ihre Gestaltungspläne einer topmodernen Küchenzeile realisieren und umsetzen, sodass Sie morgens voller Stolz und Freude in der neuen Küche Ihren ersten Kaffee des Tages zubereiten können.

Zwei nach Westen ausgerichtete und ca 10m² grosse Zimmer sind wie geschaffen dafür, zukünftig als nächtliche Ruheoase zu dienen. Mit nur wenig Aufwand und kreativem Geschick, lassen sich hier zwei sehr gemütliche und ruhige Schlafzimmer gestalten.

Ein ca 19m² grosses und lichterfülltes Wohnzimmer trumpft mit einem lauschigen Balkon und einer herrlichen Fernsicht über die uzwiler Landschaft auf. Hier können Sie schon in Kürze Ihr sonniges Freiluft-Büro einrichten und gleichzeitig dem Nachwuchs beim Spielen mit Nachbarskindern zusehen.

Auch im Wohnzimmer lässt sich mit einem angemessenen Renovationsbudget ein wunderbares und den eigenen Bedürfnissen entsprechendes Wohnparadies einrichten. Ein Durchbruch zum östlich gelegenen Nebenzimmer von ca 15m² wäre optimal, um Essen und Wohnen zu vereinen und ein harmonisches Wohngefühl zu kreieren.

Ein überschaubares Badezimmer mit Badewanne, WC und Lavabo rundet das Raumangebot im Innenbereich ab. Hier können Sie an lauen Sommernächten mit einem Bad den Alltagsstress abschütten und gleichzeitig den funkelnden Sternenhimmel bewundern.

Ein Kellerabteil, eine Garagenbox und zwei private Abstellplätze komplettieren dieses kosteneffiziente Objekt und sorgen dafür, dass sämtliche Familienmitglieder eine sichere Parkmöglichkeit haben.

Zudem wurden in 2023 die Fassade komplett renoviert, sämtliche Sonnenstoren ersetzt und der gesamte Vorplatz erneuert.

Hört sich das für Sie interessant an? Dann vereinbaren Sie doch einfach einen Besichtigungstermin und prüfen das Objekt vor Ort.

Irrtümer vorbehalten. Wir bemühen uns um korrekte Angaben, können jedoch keine Gewähr übernehmen.





Heller Eingangsbereich mit nützlichen Einbauschränken



Blick Richtung Haupteingang



Sorgt für Komfort und Sicherheit - Nützliche Gegensprechanlage



Die zweckmässige Küche mit Geräten von Electrolux und V-Zug



Die zweckmässige Küche mit Geräten von Electrolux und V-Zug



Ein erstes Zimmer mit Potential und einer Aussicht in die ruhige Umgebung



So könnte Ihr Schlafzimmer aussehen (digital möbliert)



Weiteres Platzangebot im Nebenzimmer



So könnte das Kinderzimmer aussehen (digital möbliert)



Der freundliche und geräumige Wohn-, oder Essbereich mit sonnenverwöhntem Balkon



Der geräumige Wohn-Essbereich mit Sicht Richtung Wohntrakt



Der freundliche und geräumige Wohn-, oder Essbereich mit sonnenverwöhntem Balkon



So könnten Sie sich Ihren Wohnraum gestalten (digital möbliert)



Hier lässt es sich dinnieren - Das grossflächige Raumangebot bietet Platz für Familie und Freunde



Hier lässt es sich dinnieren - Das grossflächige Raumangebot bietet Platz für Familie und Freunde



Der grosszügig geschnittene Essbereich mit Blick Richtung Türe



Hier könnten Sie in Zukunft Gäste verwöhnen (digital möbliert)



Das funktionale Badezimmer mit Badewanne, WC und Lavabo



Der Spiegelschrank bietet Platz für allerlei Utensilio



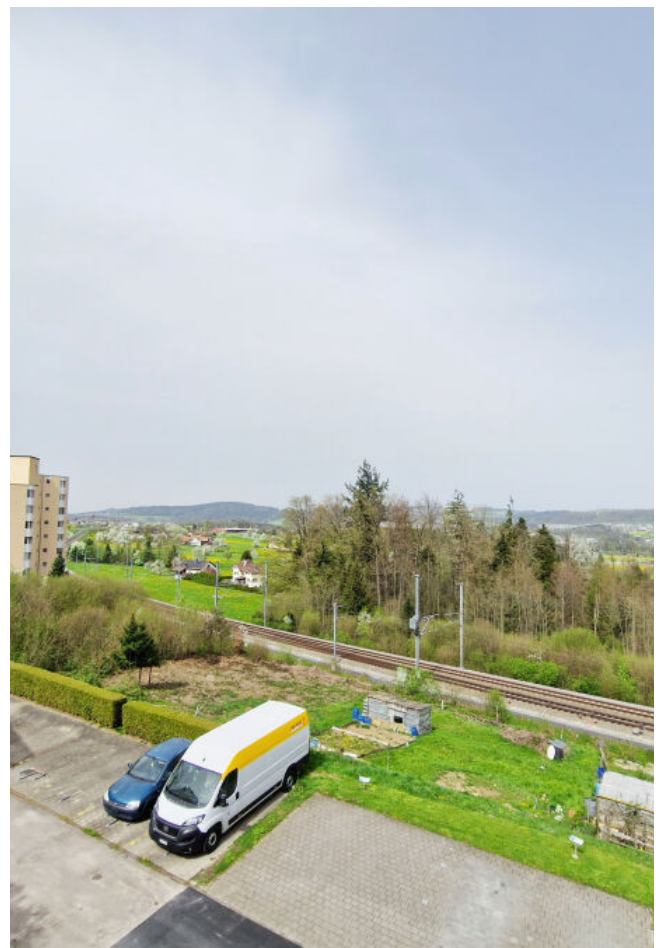
Schaumbad inkl. Sternenhimmel - Was für eine Wohltat!



Die ländliche Aussicht aus der gemütlichen Loggia



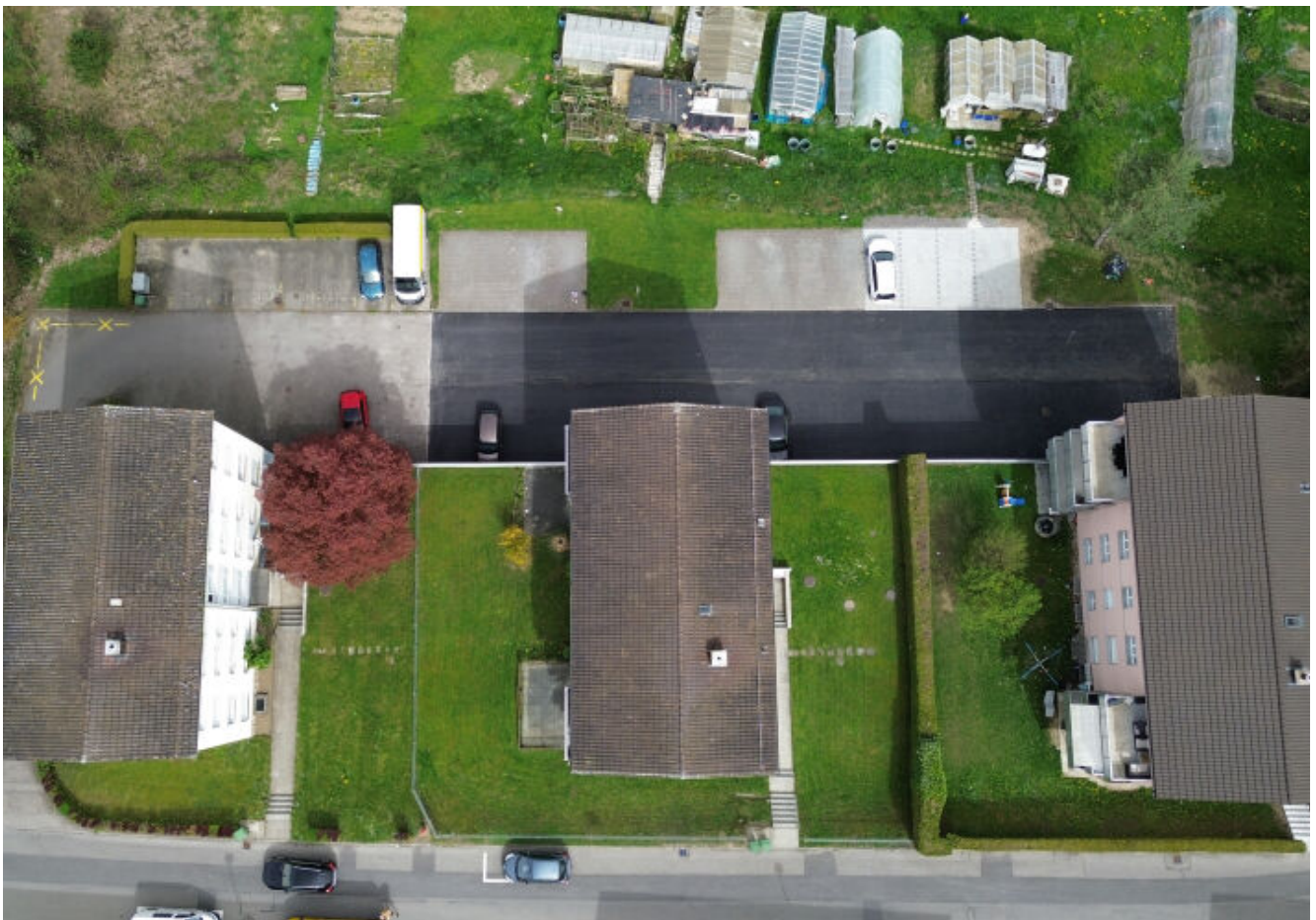
Der Ausblick in die friedvolle Nachbarschaft



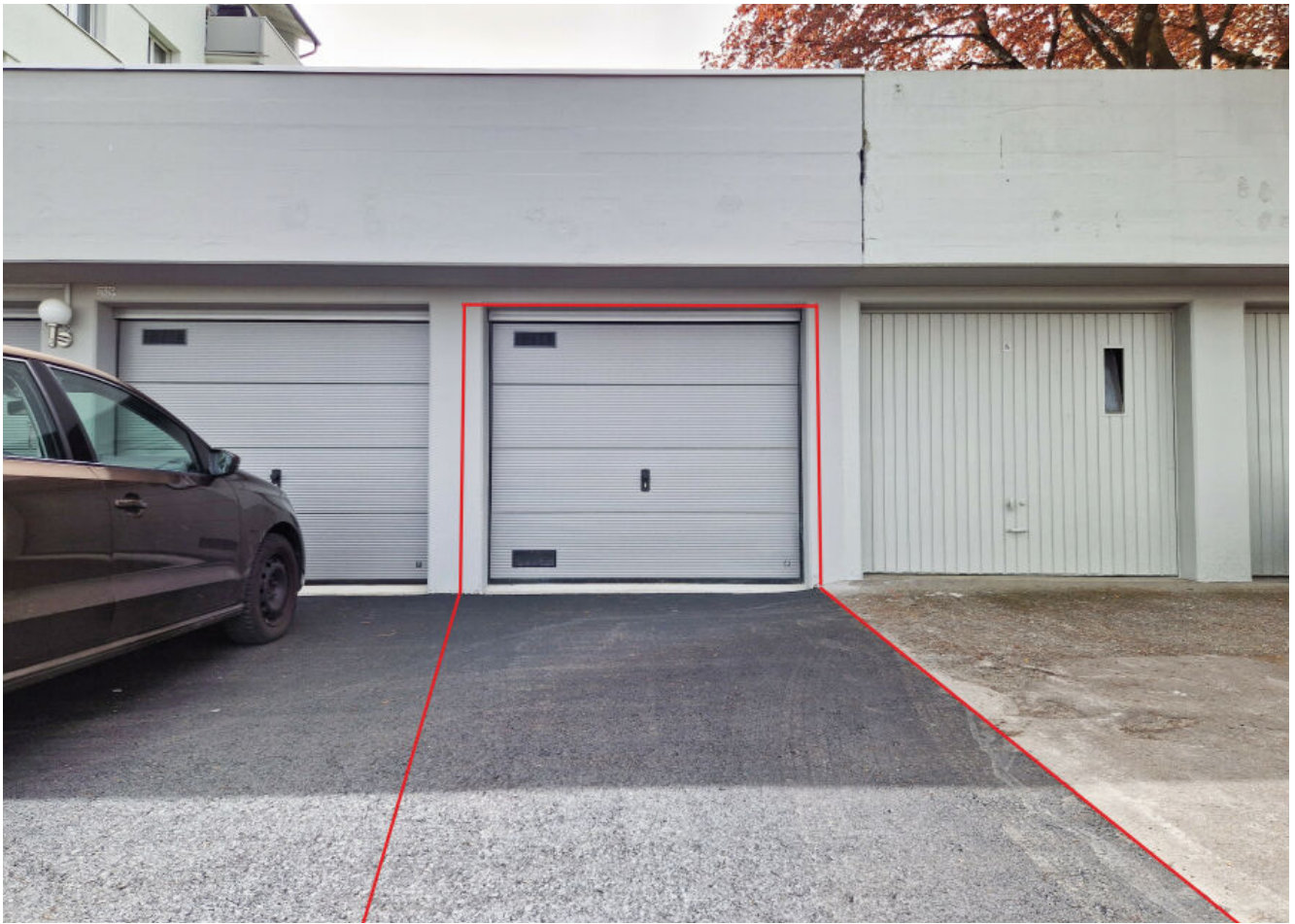
Die unverbaubare Sicht auf Wälder und Wiesen



Der Wohnblock ist in einer kinderfreundlichen Siedlung eingegliedert



Der Wohnblock (mitte) und umliegende Gebäude



Die Garage und der Vorplatz bieten Platz für zwei Autos



Auch dieser Abstellplatz gehört zur Wohnung

Grundriss (schematisch)



Exposéplan, nicht maßstäblich

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Wohnung	Wohnung 2. Stock
Strasse	Waldhofstrasse 12
PLZ und Ort	9240 Uzwil
Baujahr	1969
Verfügbar ab	per sofort
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche	76 m ² gemäss amtl. Schätzung
Grundstückfläche	1421 m ²

HEIZUNG

Heizungsart	Öl
Befeuerung	Radiatoren

AUSSTATTUNG

Keller	Ja
Balkon	Ja
Parkplatz	3x (1x Garage, 2x Abstellplatz)

VERKAUFSRICHTPREIS

Wohnung inkl. Keller, Garagenbox
und 2x Aussenparkplatz **395'000 CHF**

Zu Ihrer Sicherheit bankengeprüft

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, ist der Kaufpreis verifiziert und bestätigt.

So erleben Sie beim Gespräch mit Banken keine böse Überraschung.

Für ein attraktives Angebot empfehlen wir in diesem Fall
Herr Stefan Braun, Berater Privatkunden & Mitglied des Kaderns von
der SGKB in Uzwil

St.Galler Kantonalbank AG
Bahnhofstrasse 78
9240 Uzwil
Mail: stefan.braun@sgkb.ch
Tel: 071 955 49 24

Nebenkosten

Die Nebenkosten inkl. Einlage in den
Erneuerungsfonds belaufen sich auf
durchschnittlich ca. 409 CHF pro Monat und
beinhalten u.a.:

- Heizkosten
- Versicherungen
- allg. Strom- und Wasserverbrauch

Per 31.12.2023 betrug der Stand des
Erneuerungsfonds CHF 5'574.55.-

Highlights

- Familienfreundliche Umgebung
- Nähe Schulen und Alltagsbesorgungen
- Kostengünstiges Wohnen oder
Investitionsobjekt
- Balkonsicht ins Grüne
- Drei Parkmöglichkeiten
- Kellerabteil
- Platz für eigene Ausbauwünsche
- Tiefe Unterhaltskosten

Hypothek

SARON-Hypothek



Willkommen in Uzwil

Wer von Uzwil spricht, meint nicht nur das Dorfzentrum. Sieben Dörfer bereichern die Vielfalt der Gemeinde Uzwil: Uzwil, Niederuzwil, Henau, Algetshausen, Niederstetten, Oberstetten und Stolzenberg.

Uzwil ist mit 14'000 Einwohnerinnen und Einwohnern die fünftgrösste Gemeinde des Kantons St.Gallen und Zentrum einer Region mit 20'000 Einwohnern. Die Verkehrsanbindung unserer Gemeinde ist ideal.

Inmitten von Naherholungsgebieten

Die Uzwiler Industrien tragen unseren Namen in die ganze Welt. Aber Uzwil ist bei weitem nicht nur eine Industriegemeinde. Uzwil ist eine Gemeinde mit überdurchschnittlicher Infrastruktur, attraktiven Wohnlagen, ausgedehnten Naherholungsgebieten, Einkaufsmöglichkeiten einer ganzen Region und vielfältigen Arbeitsplätzen in allen Sektoren. Und trotzdem: Fast zwei Drittel des Gemeindegebietes sind grün!

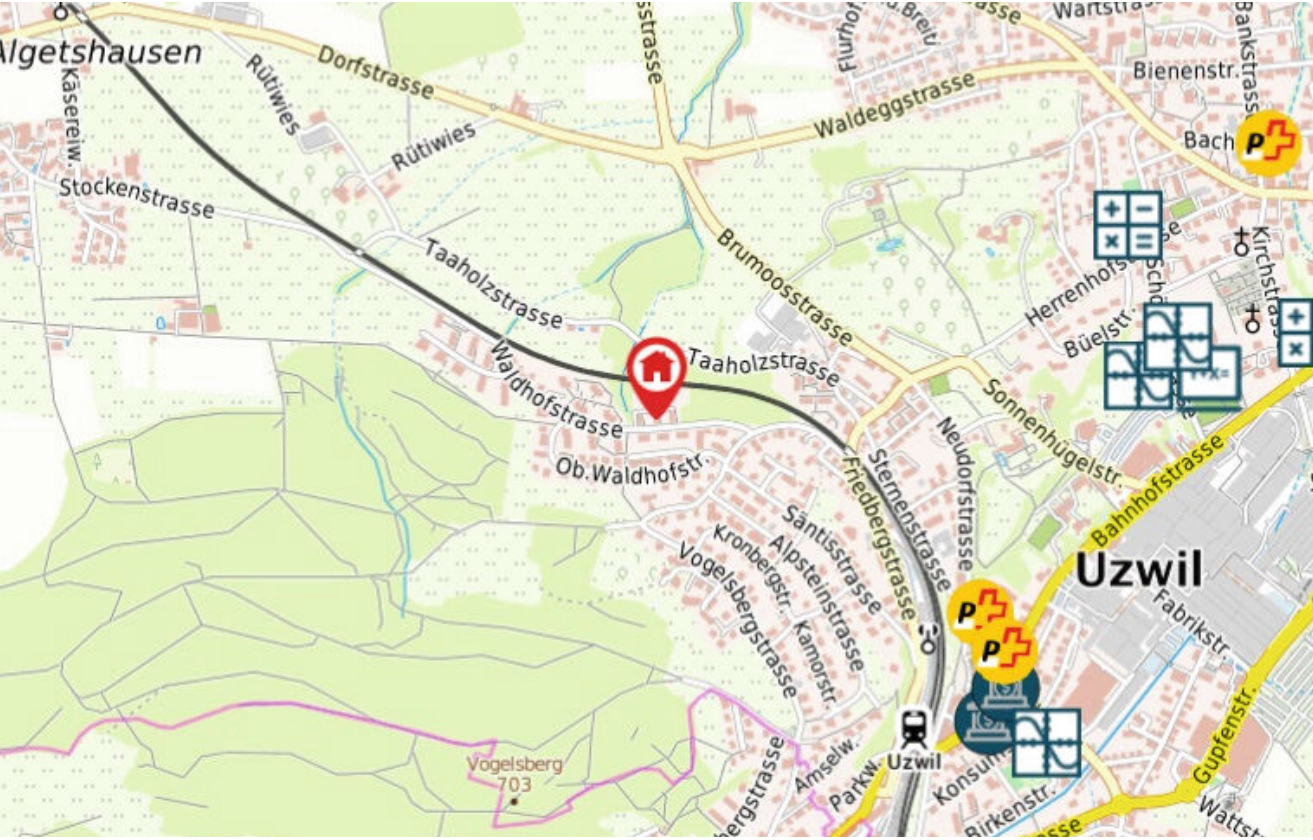
Abwechslungsreiche Gegend

Uzwil erstreckt sich über eine weitläufige und reich gegliederte Topografie. Im Süden dominiert der Vogelsberg die Landschaft, im Norden die offene Weite der Thurebene. Höchster Punkt der Gemeinde ist mit 702 m.ü.M. die bewaldete Kuppe des Vogelsbergs, tiefster Punkt ist die Mündung der Glatt in die Thur mit 496 m.ü.M. Der Bahnhof liegt auf 564 m.ü. M.

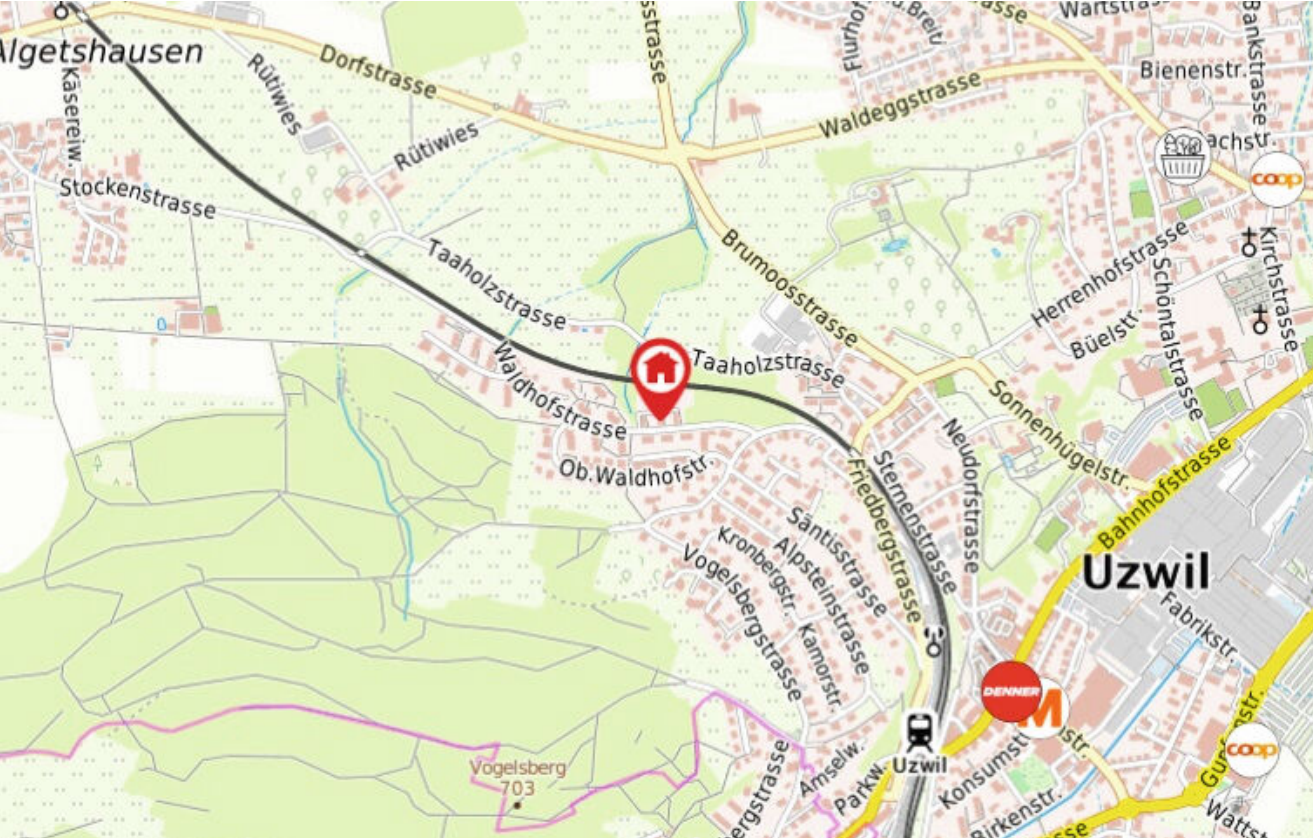
Weltoffen und traditionell

Weltoffenheit und Fortschritt, gepaart mit bodenständiger Tradition - die Mischung, aus der die Gemeinde ihre Kraft schöpft. Vielfältigste Facetten prägen die Gemeinde Uzwil wie kaum ein anderes Gemeinwesen unseres Kantons.

Mikrolage Uzwil



Sämtliche Schulen in nächster Fussdistanz



Einkaufsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe



Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien St. Gallen

Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: Von Vorbereitungstipps für den Verkauf von Immobilien, bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX. Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



Michael Gerber
Immobilienmakler RE/MAX

078 408 49 11
michael.gerber@remax.ch
071 223 50 90

**RE/MAX Immobilien St. Gallen / Region
Bischofszell**

Bogenstrasse 1
9000 St. Gallen

RE/MAX

St. Gallen / Region Bischofszell



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
- und vielem mehr

Prüfen Sie meine Aussagen bei einem persönlichen Gespräch.