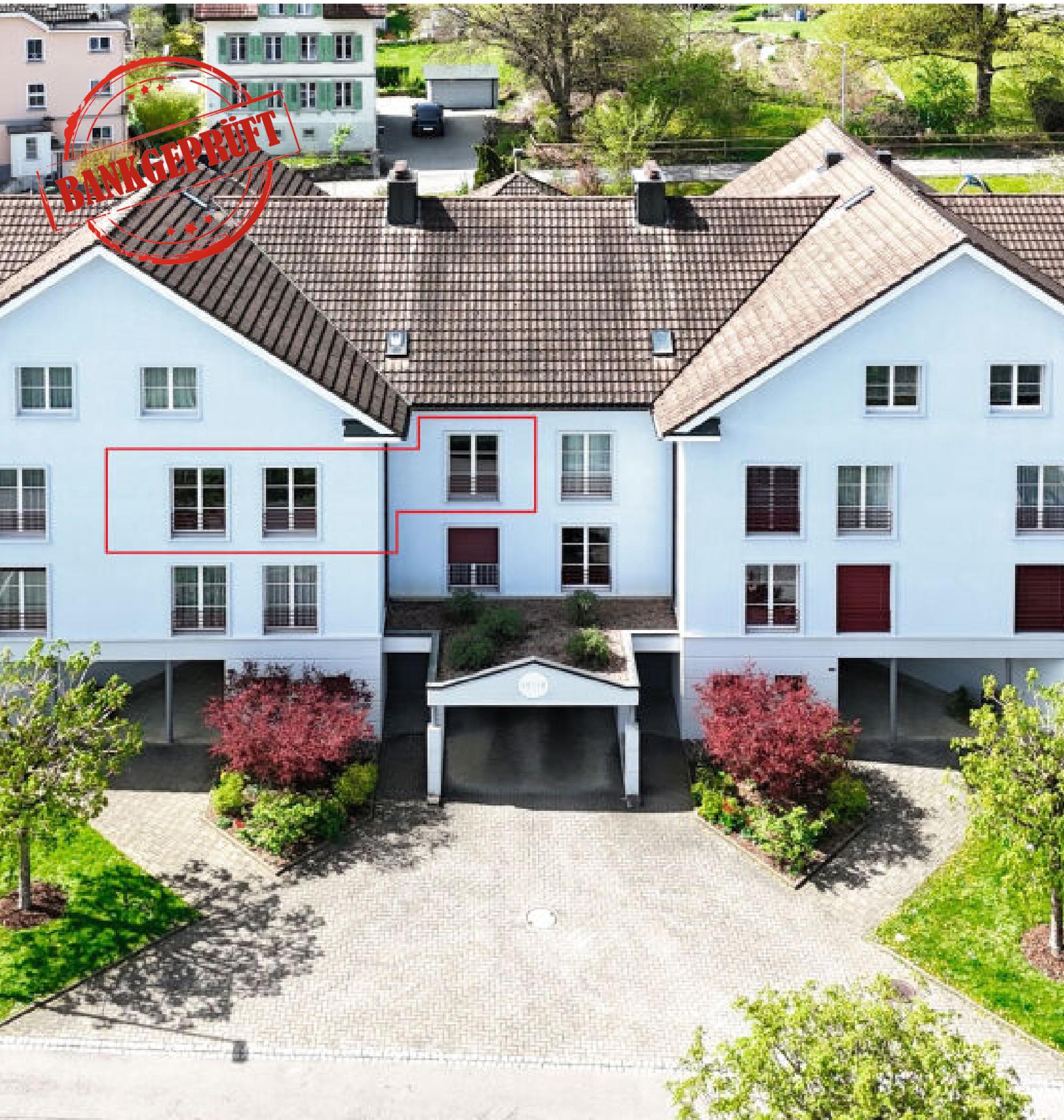




Sie bestimmen den Kaufpreis!

Charmante 4.5 Zimmerwohnung
mit Cheminée in ruhiger Wohngegend

Niederbergstrasse 20, 9230 Flawil





Sie bestimmen den Kaufpreis! Charmante 4.5 Zimmerwohnung mit Cheminée in ruhiger Wohngegend

Sind Sie auf der Suche nach einer Wohnung zum Wohlfühlen mit Cheminée?
Legen Sie Wert auf einen Ausblick ins Grüne und wollen währenddessen die Sonne auf dem Balkon geniessen?
Wünschen Sie sich eine vernünftig aufgeteilte und bezahlbare Wohnung?
Rechnen Sie knallhart und legen Wert auf ein optimales Preis-/ Leistungsverhältnis?

Wenn Sie diese Fragen mit "JA" beantworten können, sollten Sie dieses Angebot unbedingt genauer unter die Lupe nehmen.

Herzlich willkommen in Ihrer zukünftigen, charmanten 4.5 Zimmerwohnung im Herzen von Flawil! Diese gemütliche Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines Mehrfamilienhauses an der Niederbergstrasse 20 in Flawil. Durch die zentrale Lage inmitten des Ortes zeichnet Sie sich besonders aus und ist dennoch ruhig und naturnah gelegen. Sie gelangen in kurzer Zeit an wichtige Orte und Zentren. Mit einer komfortablen Wohnfläche von 111 m² verteilt auf 4.5 Zimmer kann dieses geräumige Zuhause Platz bieten für Ihre Familie.

Der Gebäudekomplex verfügt über einen Aufzug, der den Zugang zur Wohnung, Ihrem Kellerabteil und der hauseigenen Tiefgarage einfach und barrierefrei gestaltet. Der hauseigene Garten steht der Gemeinschaft zur Benutzung zur Verfügung.

Als besonderen Hingucker lässt es sich wunderbar im hellen und grossen Wohnbereich mit Cheminée entspannen, woran sich der Balkon mit einer Süd-Westausrichtung anschliesst. Hier können Sie auch nach Ihrer Arbeit die Sonnenstrahlen geniessen. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnbereich und ermöglicht ein nahtloses Übergreifen zwischen drinnen und draussen. Dies schafft eine harmonische Verbindung zur Natur und bietet die perfekte Kulisse für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein. Dank der Markise sowie den Rafflamellenrolläden in allen Zimmern können Sie das Tageslicht selbst regulieren.

Besonders erwähnenswert an dieser Wohnung sind die beiden Badezimmer. Das erste Badezimmer ist mit einer Badewanne, 2 Lavabos, einem Waschturm und einem WC ausgestattet, während das zweite Badezimmer ein WC, ein Lavabo und eine begehbare Dusche bietet. Egal, ob Dusche, Badewanne, drei Lavabos oder einem Waschturm - Sie können alles haben und dabei den frühmorgendlichen Stress umgehen.

Im Eingangsbereich sorgt ein grosser Einbauschränk für Ordnung. Ein Estrichabteil im Dachgeschoss sowie ein Kellerraum im Untergeschoss stehen Ihnen zur Verfügung, um weitere Ordnung zu schaffen. Eine abschliessbare Garagenbox sowie ein Aussenstellplatz sind ebenso Teile Ihres neuen Zuhauses. Im Untergeschoss besteht die Möglichkeit der Mitbenützung eines Trockenraumes zum Trocknen der Wäsche.

Wir sind überzeugt, dass Transparenz und Fairness im Immobilienmarkt essentiell sind. Deshalb setzen wir auf ein faires Marktpreisfindungsverfahren, das sicherstellt, dass der Preis dieser Wohnung nicht nur den Marktbedingungen entspricht, sondern auch für Käufer und Verkäufer gleichermaßen gerecht ist.

Vielleicht könnte diese, zum Wohlfühlen einladende Wohnung, schon bald Ihnen gehören. Fühlen Sie sich von den Angaben und Fotos angesprochen, so vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Aktuelle Ansicht des Wohnbereichs...



...und so könnte Ihre Einrichtung aussehen.



Ausblick in den offenen Wohnbereich mit dem Cheminée.



Dies könnte Ihre Küche werden.



Sie müssen sich nicht entscheiden - Sie können beides haben - erstes Badezimmer mit Badewanne, WC, 2 Lavabos und einem Waschturm...



...sowie ein zweites Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo kann Ihnen gehören.



Ein Schlafzimmer könnte hier entstehen...



...und den aktuellen leeren Raum zum Reich der Träume verwandeln.



Dieses aktuelle Zimmer...



...könnte bald zu Ihrem Büro werden.



Ausblick in den Flurbereich.



Eingangsbereich mit grosszügigen Einbauschränken.



Das Estrichabteil sowie...



...der Kellerraum bieten mehr Platz.



Auch Ihr Auto kann sicher untergestellt werden.



Aussicht vom Balkon.



Geräumiger Balkon mit Süd-Westausrichtung...



Von der Strasse ist Ihre Wohnung gut einsehbar.

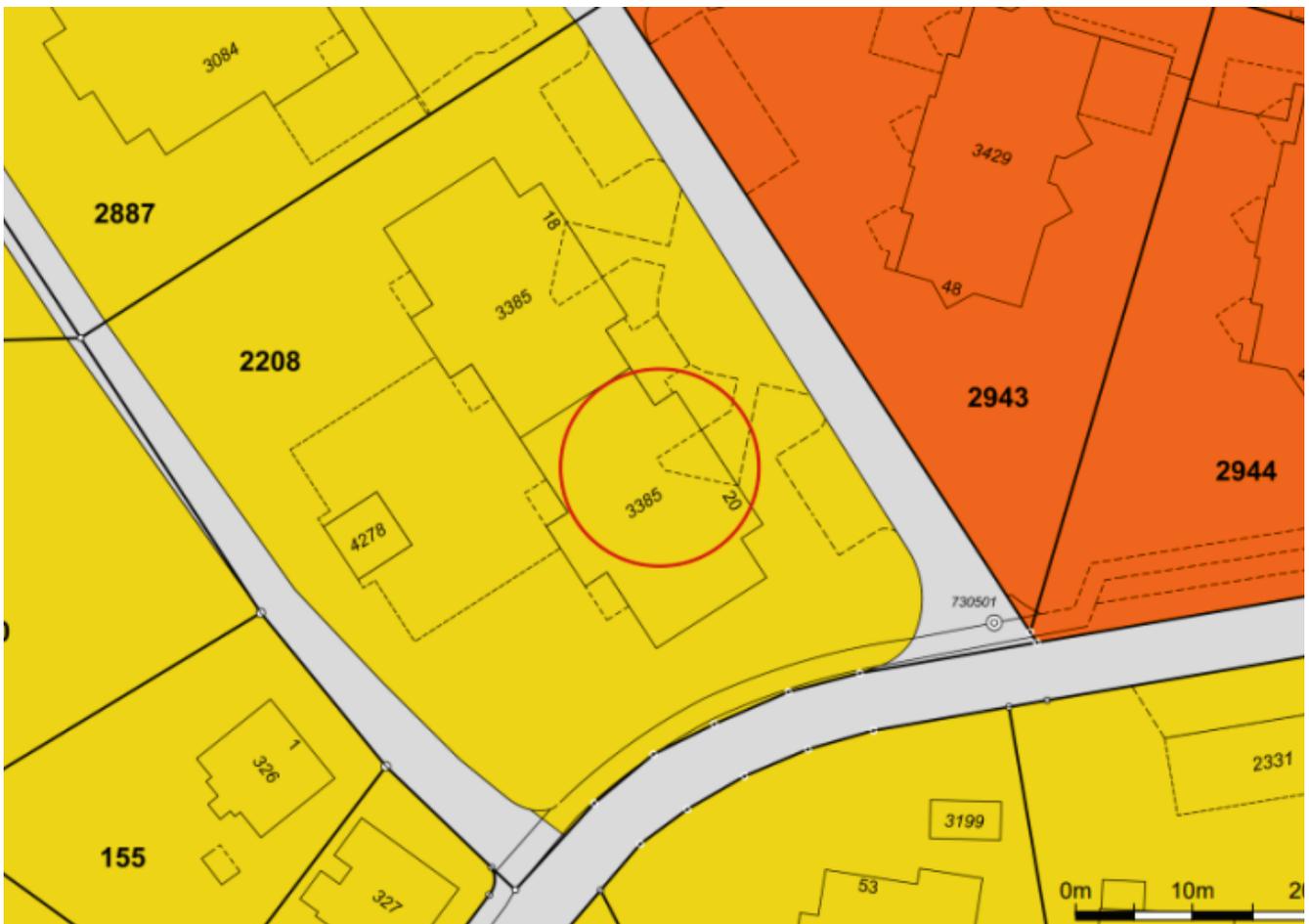
Grundriss (schematisch)



Illustration © immoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich



Vogelperspektive



Zonenplan: W2



Gemeindeportrait Flawil

Flawil ist eine politische Gemeinde im ostschweizerischen Kanton St. Gallen. Flawil zählte Ende 2014 10'345 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Wahlkreis Wil.

Als begeisterte Sportlerinnen und Sportler stehen Ihnen Türen offen zu Ballsportvereinen wie Fussball-, Handball- oder Tennisclub. Daneben sind Biken, Skifahren, Walken, Schiessen, Schwingen und Schwimmen bestens vereinsmässig organisiert. Gestalten Sie Ihre Freizeit lieber musisch? Diverse Chöre und die Musikgesellschaft bieten Möglichkeiten, das Hobby mit anderen Gleichgesinnten zu teilen. Das soziale Engagement können Interessierte in Spielgruppen, Quartier- und Pflegevereinen oder bei den örtlichen Samaritern ausleben.

Junge Menschen sind in Flawil bestens aufgehoben. Sie sind die Botschafter und die Zukunft unserer Gemeinde. In Flawil als Gemeinde mit ländlichem Flair ist noch alles überschaubar. Das Flawiler Bildungswesen mit Kindergärten, Primarschulen und einer Oberstufe stellt die Grundausbildung des Nachwuchses sicher. Die Lehrkörper kennt man, denn sie sind gesellschaftlich gut integriert. So ist auch ein vertrauensvoller Umgang und eine offene Kommunikation gewährleistet.

Der Arbeitsort Flawil ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Arbeiten im Grünen und in wenigen Minuten Anschluss an die wichtigsten Verkehrsachsen. Guter öffentlicher Verkehr und qualitativ hochwertige Arbeitsplätze – diese ideale Kombination macht Flawil für Arbeitnehmer wie auch für Unternehmen zu einem wertvollen Standort.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objektart	Eigentumswohnung (2.OG)
Strasse	Niederbergstrasse 20
PLZ und Ort	9230 Flawil
Baujahr	1990

Verfügbar ab nach Vereinbarung

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Nasszellen	2

Nettowoohnfläche ca. 111 m²

HEIZUNG

Heizungsart	Gas
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung, Radiatoren

AUSSTATTUNG

Kellerraum	1
Estrichabteil	1
Balkon	1
Garagenbox	1
Aussenstellplatz	1

PREIS

Verkaufsrichtpreis	CHF 500'000.-
Garagenbox	CHF 32'000.-
Aussenstellplatz	CHF 8'000.-
Total	CHF 540'000.-

Zwischenverkauf vorbehalten.

Diese Wohnung wird, wie auf der ersten Seite beschrieben, in einem digitalen Angebotsverfahren angeboten.

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 einem regionalen Bankinstitut prüfen und bestätigen lassen.

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

In diesem Fall empfehlen wir Ihnen Herr Marcel Fivaz von der St. Galler Kantonalbank in Flawil (+41 71 394 58 15).
Er unterbreitet Ihnen gerne eine interessante Finanzierungsofferte.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- herrliche Besonnung
- 1 Balkon
- Cheminée
- 2 Stellplätze: Garagenbox und Aussenstellplatz
- 2 Nasszellen
- eigener Waschturm in der Wohnung
- Lift zur 2. Etage
- bodentiefe Fenster mit Rafflamellenrolladen
- realistischer, fairer Preis
- sehr gut unterhalten
- optimales Preis-/Leistungsverhältnis
- u.v.m.

NEBENKOSTEN UND ERNEUERUNGSFONDS

Die Nebenkosten inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds der letzten drei Jahren belaufen sich durchschnittlich auf ca. CHF 3'411.- pro Jahr resp. CHF 284.- pro Monat

Per 20.11.2023 betrug der Stand des Erneuerungsfonds: CHF 201'000.-

WOHNKOSTEN:

Eigenmittel 20 %	108'000.-
Finanzierungsbedarf	432'000.-

Bruttobelehnung 80 %	
1. Hypothek 66 %	356'400.-
2. Hypothek 14 %	75'600.-

Zinsen 1. Hypothek 2.2 %	7'840.-
Zinsen 2. Hypothek 2.2 %	1'663.-

Amortisation	5'040.-
Nebenkosten 0.75 %	4'050.-

Kalkulatorische Wohnkosten	18'593.-
Monatliche Wohnkosten ca.	1'549.-



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

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



Linda Kallohn
Immobilienmaklerin
in Ausbildung

linda.kallohn@remax.ch
+41 76 208 05 90
+41 71 223 50 90

Nutzen Sie meine über 40 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.

