



Verkaufsdokumentation

Zwei Hausteile – unzählige Perspektiven:
ein Zuhause fürs Leben



Inhaltsverzeichnis

04	Altstätten
06	Wohnlage
08	Die Liegenschaft
10	Objektdaten im Überblick (Haus 29)
12	Impressionen (Haus 29)
50	Objektdaten im Überblick (Haus 15)
52	Impressionen (Haus 15)
86	Grundrisspläne
90	Weiteres Vorgehen
92	Kontakt und Verkauf

Ein Zuhause bedeutet viel mehr als vier
Wände - es ist der Lebensmittelpunkt,
wo Erinnerungen entstehen und
die Zukunft geplant wird.
Wir helfen Ihnen, diesen
besonderen Ort zu finden.

Gemeinsam mit [Rhycasa](#)
zum persönlichen
Lebensmittelpunkt.



Altstätten

Altstätten, eine traditionsreiche Stadt im Kanton St. Gallen, liegt eingebettet im oberen Rheintal und überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus urbanem Leben, ländlichem Charme und hoher Lebensqualität. Als regionales Zentrum bietet Altstätten eine ausgezeichnete Infrastruktur, ein vielfältiges kulturelles Angebot und eine malerische Altstadt, die mit ihren historischen Gebäuden und belebten Gassen zum Verweilen einlädt.

Die Stadt verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetriebe. Das breite Freizeitangebot mit Sportanlagen, einem Hallen- und Freibad, sowie der Nähe zu den Appenzeller Voralpen bietet für Jung und Alt abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten.

Altstätten ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen: Der Anschluss an die Autobahn A13 sowie ein zentral gelegener Bahnhof mit direkten Verbindungen nach St.

GEMEINDE:
POLITISCHE GEMEINDE ALTSTÄTTEN SG



EINWOHNER:
STADT ALTSTÄTTEN SG 12'511 (2024)



STEUERN:
GEMEINDE – 107
KATHOLISCH – 19
REFORMIERT – 28



BILDUNG:
KINDERGARTEN
PRIMARSCHULE
OBERSTUFE
BERUFS- UND
WEITERBILDUNGSZENTRUM



GEMEINDE WEBSEITE:
WWW.ALTSTAETTEN.CH



Gallen, Buchs, Chur und Zürich machen die Stadt für Pendler besonders attraktiv.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen sowie weiterführenden Schulen direkt vor Ort. Ein breites Vereinsleben und regelmässige kulturelle Veranstaltungen – wie der weit über die Region hinaus bekannte Fasnachtsumzug – tragen zu einem aktiven und vielfältigen Stadtleben bei.

Altstätten bietet alles, was es zum Leben braucht: eine naturnahe Umgebung, wirtschaftliche Stabilität, hervorragende Anbindung und eine starke Gemeinschaft – ein idealer Wohnort für alle Generationen.



Wohnlage



Kugelgasse 29/15
9450 Altstätten



VERKEHRSANBINDUNGEN ÖV

43 min nach St. Gallen
57 min nach Chur
90 min nach Zürich



VERKEHRSANBINDUNG AUTO:

9 min nach Anschluss nächste Autobahn
30 min nach St. Gallen
55 min nach Chur



Einkaufen



Tankstelle



Bahnhof



Bushaltestelle



Restaurant



Post



Kindergarten



Primarschule



Sekundarschule



Sportplatz



Freibad



Bäckerei



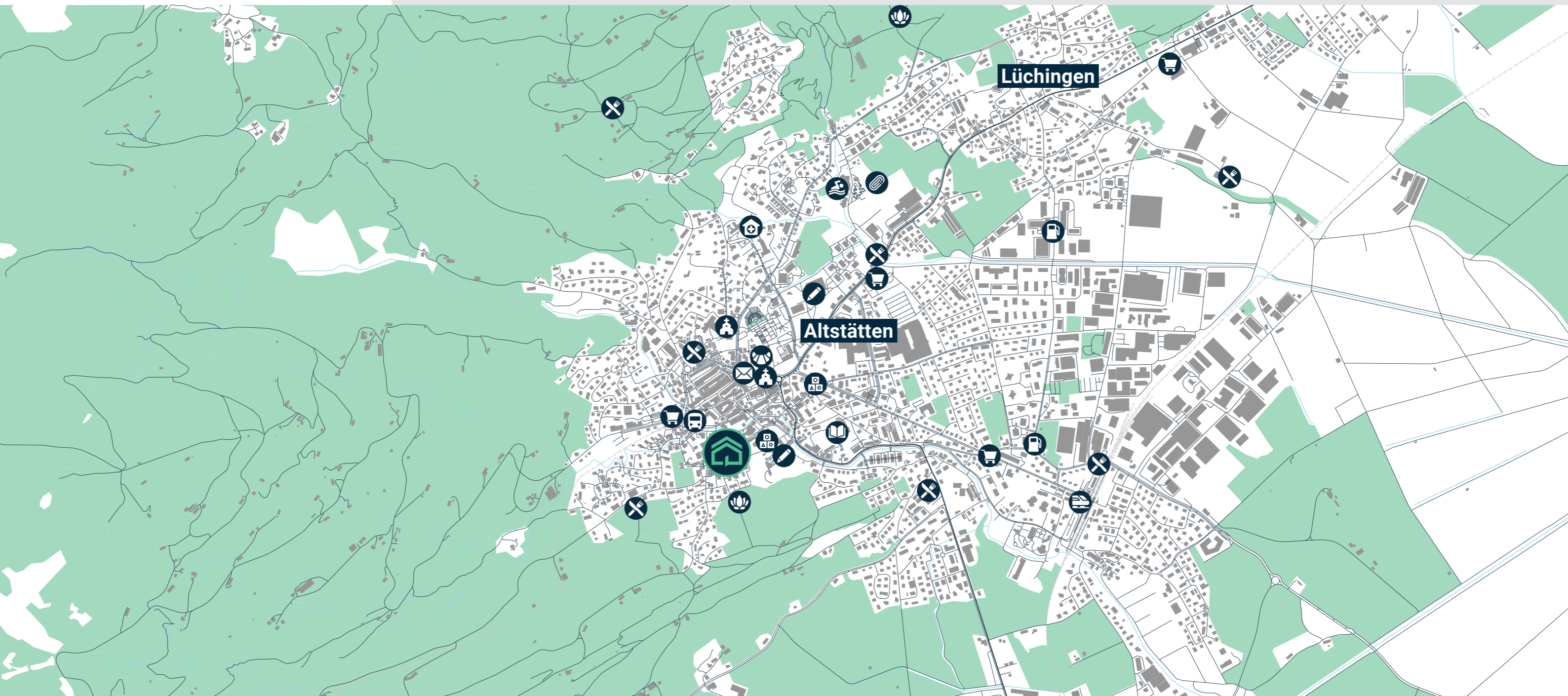
Kirche



Naherholungsgebiet



Arzt





Zwei Hausteile – unzählige Perspektiven: ein Zuhause fürs Leben

Ein Zuhause, das jede Lebensphase mitgeht – vom Mehrgenerationenwohnen über Wohnen und Arbeiten bis hin zur flexiblen Zimmervermietung.

Willkommen in einem Ensemble, das selten zu finden ist: zwei autonome Hausteile mit eigenen Eingangsbereichen, eigener Infrastruktur und dennoch auf Wunsch intern verbunden. Im gemeinsame Garten mit lauschigen Sitzplätzen hören Sie Vogelgezwitscher statt Autolärm. Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

Kugelgasse 29 – grosszügig wohnen mit viel Atmosphäre

Das Herzstück befindet sich im Hochparterre: eine eindrucksvolle neuwertige Wohnküche, ein Wohnzimmer mit Essbereich und Leseecke sowie im Zentrum ein

gemütlicher Kachelofen. Eine Halbetage höher liegen das Gäste-WC, das grosse Familienbad und das Elternschlafzimmer. Im Obergeschoss erwarten Sie weitere grosszügige Schlaf- oder Arbeitsräume, offen bis zum Dachstock – ein luftiges Wohngefühl mit viel Freiheit.

Die Galerie mit gemütlicher Nische dient als perfekter Rückzugsort oder als stilvolle Bürozone. Ein zusätzliches Zimmer, befindet sich auf der Ebene des Estrichs. Dieses bietet dank bereits vorbereiteten Anschlüssen ideales Potenzial für einen weiteren Schlafbereich mit Bad

sowie viel Stauraum. Von hier gelangen Sie direkt auf die Dachterrasse – perfekt für lauschige Sommernächte oder den ersten Kaffee am Morgen.

Der Untergeschossbereich überrascht: ein bestens organisierter Vorratskeller, ein beheizter Technik- und Hobbyraum mit Tageslicht, eine angrenzende Werkstatt und die praktische Garage fürs sichere Parkieren von zwei Kleinwagen.

Kugelgasse 15 – eigenständig, gepflegt, vielseitig

Der zweite Hausteil ist autonom erschlossen und wird aktuell als WG mit drei Zimmern erfolgreich vermietet. Die Mieter teilen sich eine gepflegte Küche und ein Bad sowie ein schöner Aufenthaltsraum. Der Dachboden bietet viel Stauraum und weiteres Ausbaupotenzial. Eine separate Waschküche befindet sich im Erdgeschoss.

Auch draussen gibt es ausreichend Raum: Sitzplätze

hinter dem Haus, Grillmöglichkeiten unter Dach oder sonnige Bereiche im Garten – jeder findet seinen Lieblingsort. Die Kombination aus Grösse, cleverer Struktur, aussergewöhnlichem Raumgefühl, hoher Flexibilität und einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage macht dieses Ensemble zu einer Rarität.

Die Doppelliegenschaft eignet sich ideal als Generationenlösung, für erwachsene Kinder, Praxis- oder Büroeinheit oder zur Vermietung zur finanziellen Entlastung. Sie passt sich ganz einfach Ihrer individuellen Lebenssituation an.

Objektdaten im Überblick

ECKDATEN

	Kugelgasse 29
Objektart	Einfamilienhaus
Grundstücknummer	132
Zimmer	5.5
Badezimmer	1 + 1 WC
Garagenplätze	2
Aussenabstellplatz	Miete möglich
Baujahr	1988
Konstruktionsart	Mischbauweise
Zustand	Renoviert und gepflegt
Ausbaustandard	Zeitgemäss
Raumhöhe	2.12 / 2.37 / 4.16 m
Zone	Kernzone K2
Wärmeerzeugung	Gasheizung (2021)
Wärmeverteilung	Radiatoren
Zusätzliche Wärmequelle	Kachelofen
Outdoor Lounge / Scheune	gemeinsam
Glasfaser	Anschluss im Haus

FLÄCHE UND VOLUMEN

	Kugelgasse 29
Wohnfläche	133 m ²
Nutzfläche	232 m ²
Grundstückfläche	168 m ²
Kubatur nach GVA	736m ³



ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 998'000 (Kugelgasse 29 und Kugelgasse 15)
Verkaufsverfahren	Angebotsverfahren
Verfügbar ab	Nach Absprache
Handänderungskosten	50/50

AMTLICHE WERTE UND GEBÄUDEVERSICHERUNG

	Kugelgasse 29
amtlicher Verkehrswert	CHF 402'000
Eigenmietwert	CHF 16'800
letzte Schätzung	08.11.2018

EIGENSCHAFTEN

✓ Ruhig	✓ Zentral
✓ Sonnig	✓ Garage und Nebenräume
✓ Kachelofen	✓ Kinderfreundlich

Impressionen





Wohnzimmer



Wohn-/Esszimmer









Schlafzimmer





Zimmer







WC



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



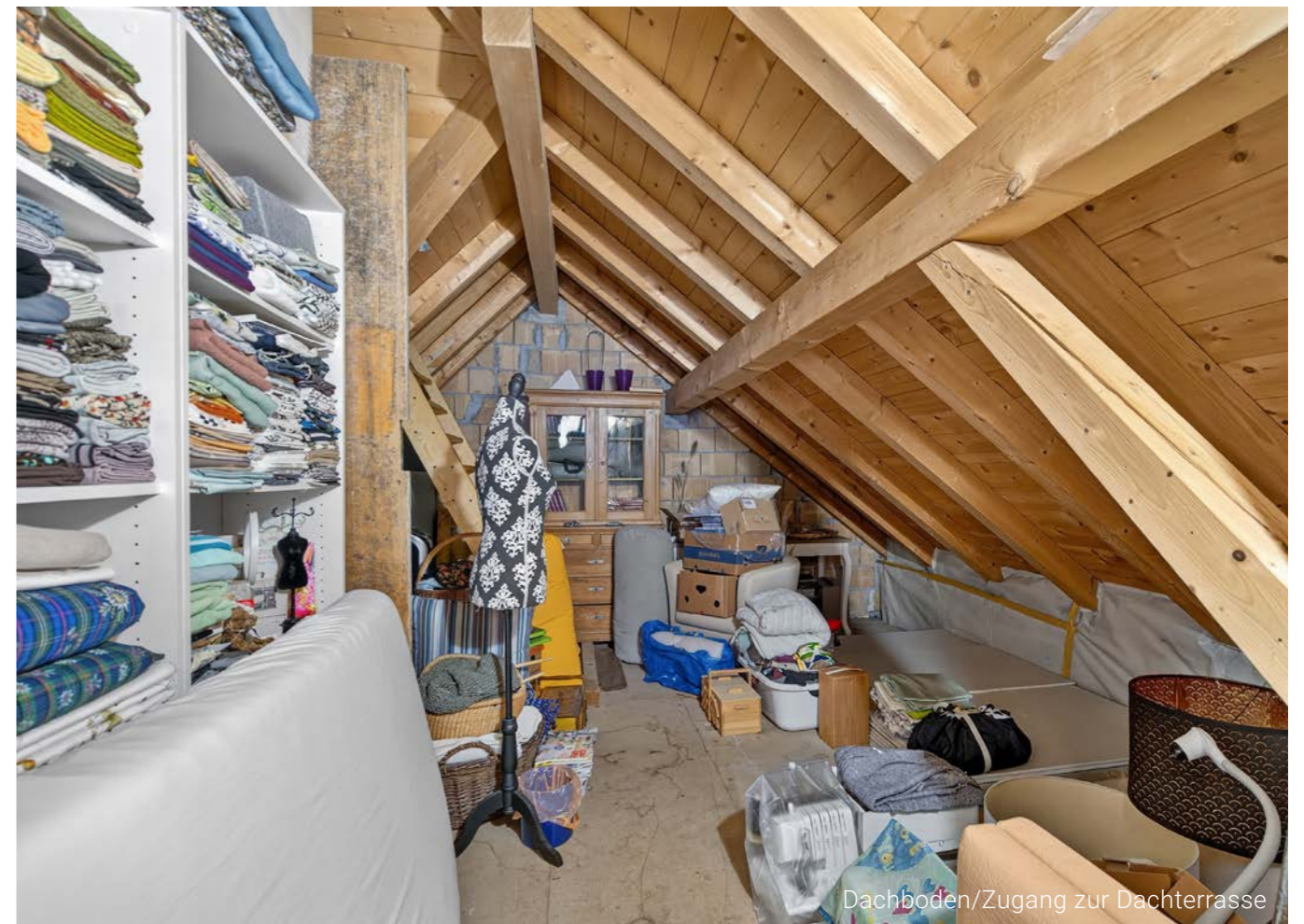
Zimmer



Treppenhaus



Flur



Dachboden/Zugang zur Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



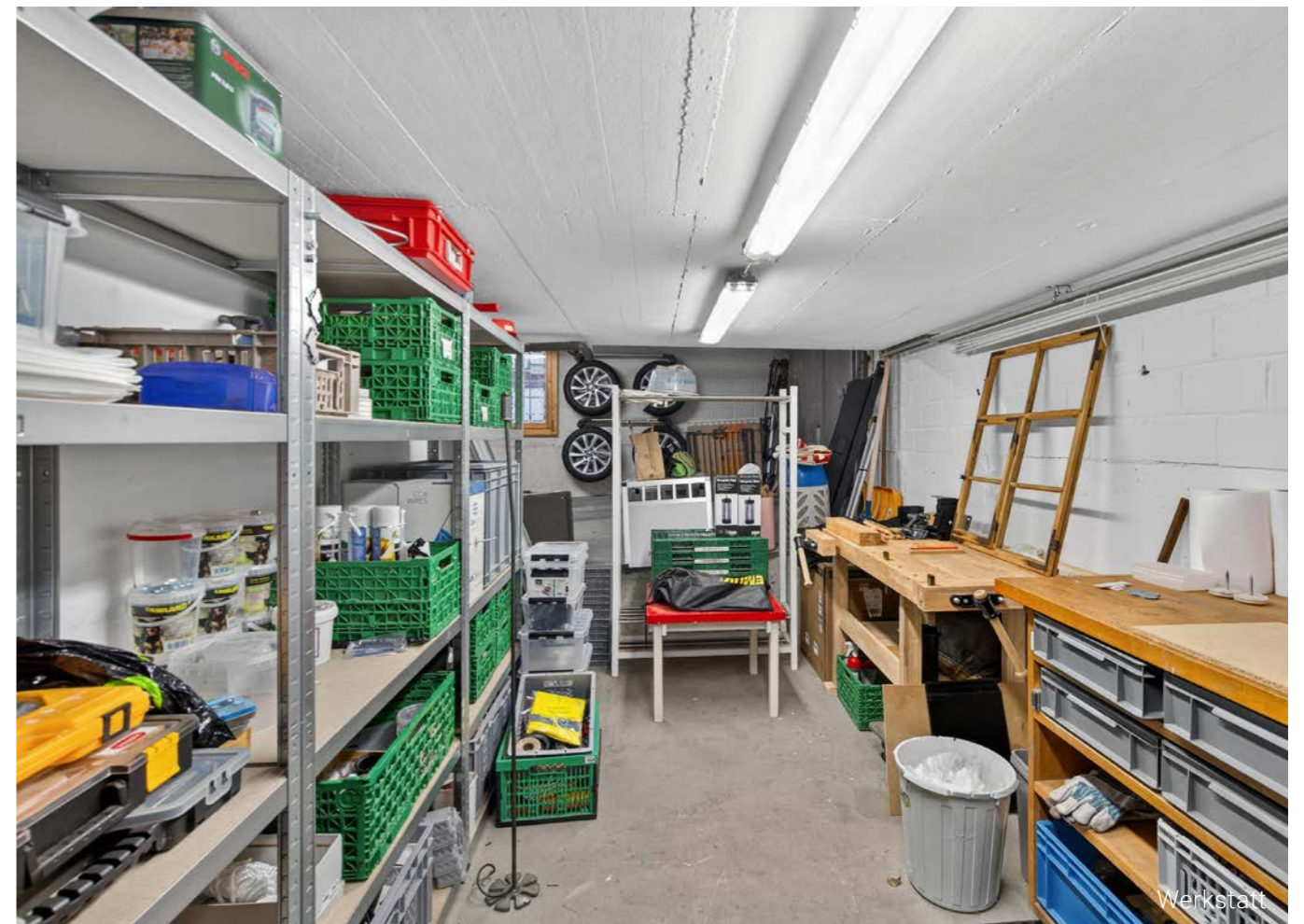
Waschküche



Keller



Garage



Werkstatt





Objektdaten im Überblick

ECKDATEN

Kugelgasse 15	
Objektart	Einfamilienhaus mit seperater Scheune
Grundstücknummer	131
Zimmer	4
Badezimmer	1
Garagenplätze	-
Aussenabstellplatz	1 auf Grundstück, Miete möglich
Baujahr	Vor 1920
Konstruktionsart	Mischbauweise
Zustand	Renoviert und gepflegt
Ausbaustandard	Zeitgemäss
Raumhöhe	1.87 / 2.40 m ²
Zone	Wohnzone W2 & Kernzone K2
Wärmeerzeugung	Gas - Wärmebezug ab Haus 29
Wärmeverteilung	Radiatoren
Zusätzliche Wärmequelle	Schwedenofen
Outdoor Lounge / Scheune	gemeinsam
Glasfaser	Anschluss im Haus

FLÄCHE UND VOLUMEN

Kugelgasse 15	
Wohnfläche	86 m ²
Nutzfläche	80 m ² Scheune
Grundstückfläche	274 m ²
Kubatur nach GVA	395m ³ (Wohnhaus) / 233m ³ (Scheune)



ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 998'000 (Kugelgasse 29 und Kugelgasse 15)
Verkaufsverfahren	Angebotsverfahren
Verfügbar ab	Nach Absprache
Handänderungskosten	50/50

AMTLICHE WERTE UND GEBÄUDEVERSICHERUNG

Kugelgasse 15	
amtlicher Verkehrswert	CHF 256'000
Eigenmietwert	CHF 8'640
letzte Schätzung	08.02.2022

EIGENSCHAFTEN

✓ Ruhig	✓ Zentral
✓ Sonnig	✓ Garage und Nebenräume
✓ Schwedenofen	✓ Zimmer zur Vermietung

Impressionen





Wohn-/Schlafzimmer





Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer/Vorraum



Vorraum



Schlafzimmer





Dachboden





Scheune





Waschküche





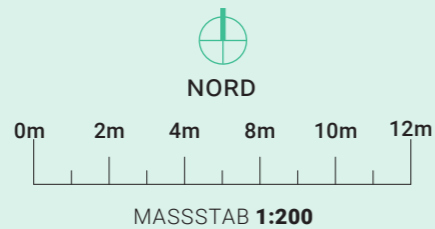
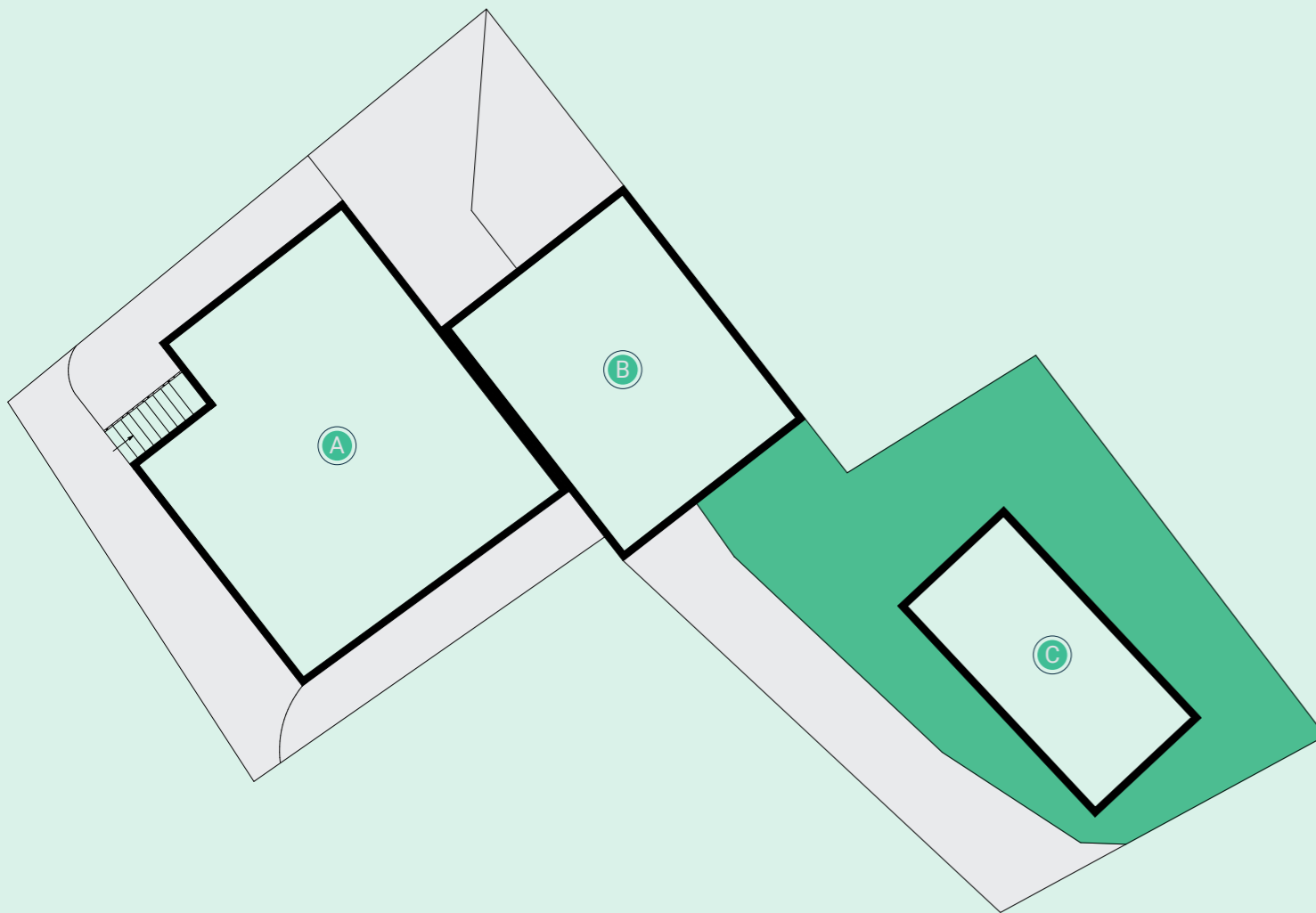


Grundrisspläne



Umgebungsplan

- A Wohnhaus Kugelgasse 28
- B Wohnhaus Kugelgasse 15 - keine Grundrisspläne
- C Outdoor Lounge / Scheune mit Garten

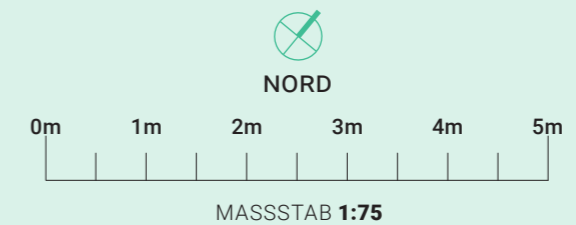
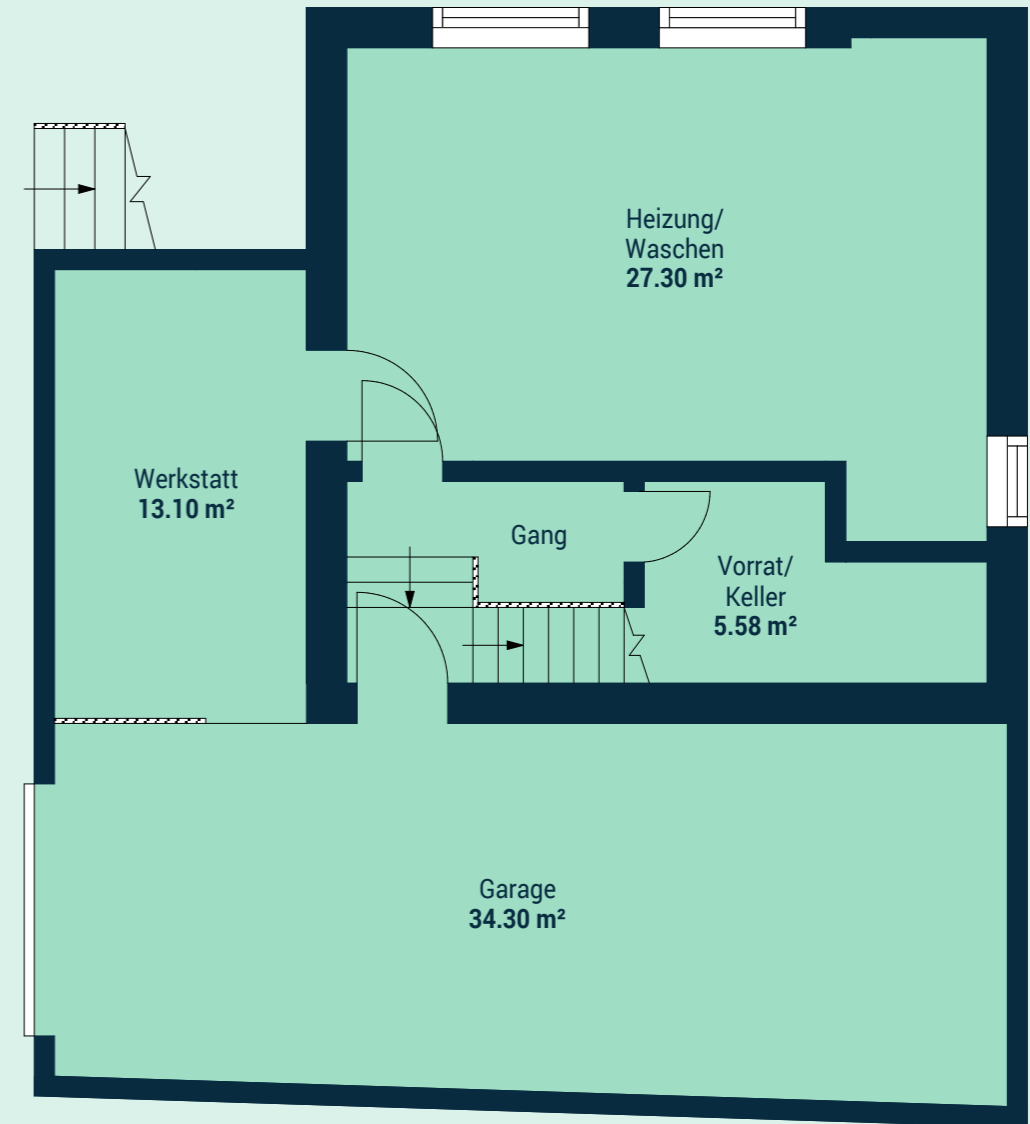


Einfamilienhaus A

Halb-UG



Nutzfläche
ca. 80 m²

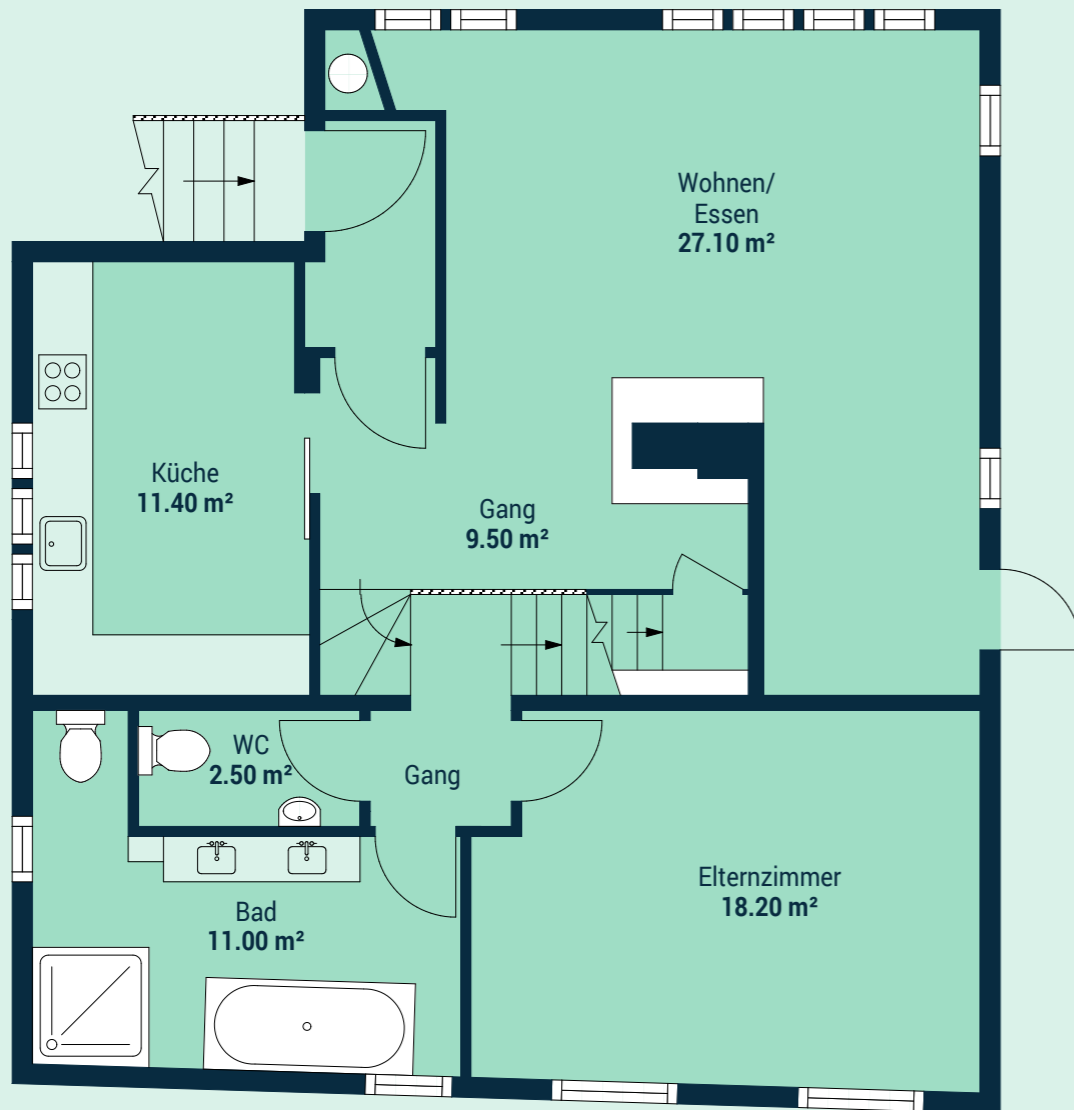


Einfamilienhaus

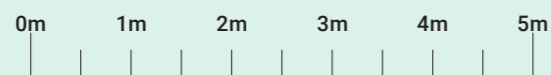
Hochparterre



Wohnfläche
ca. 80 m²



NORD



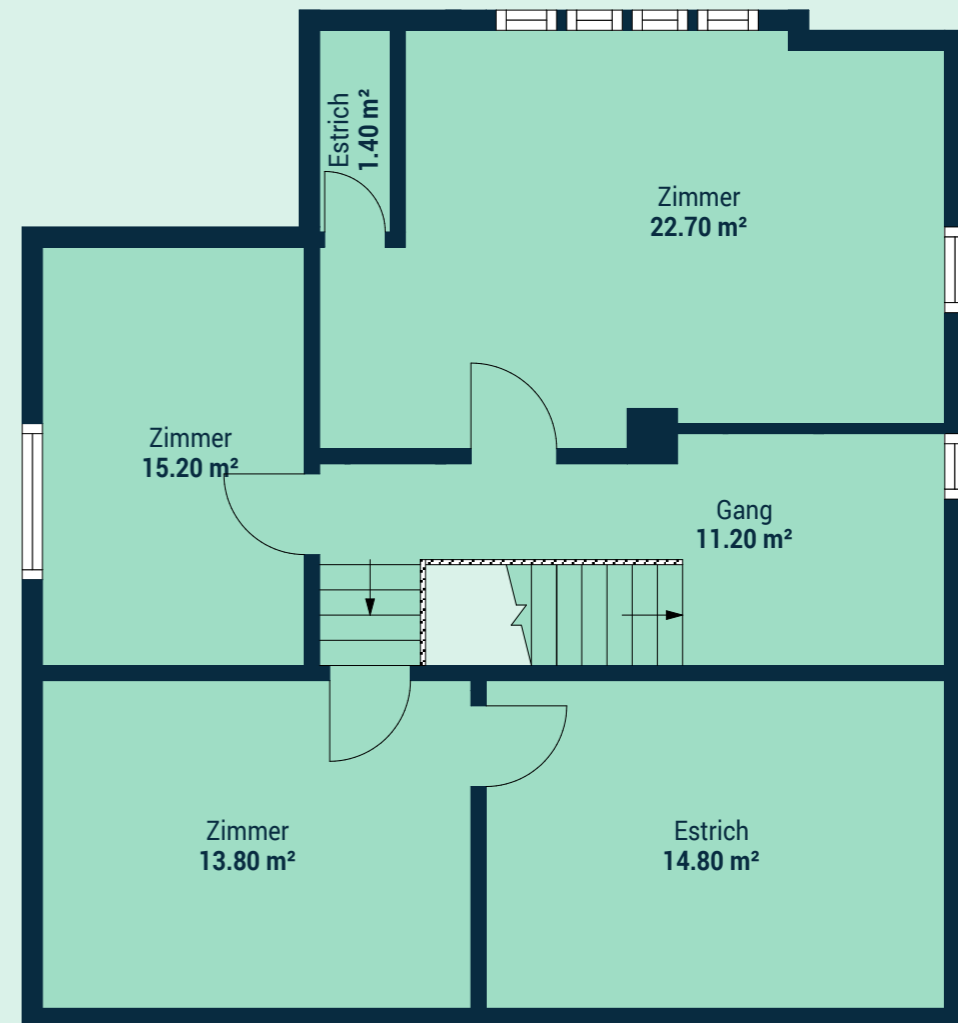
MASSTAB 1:75

Einfamilienhaus

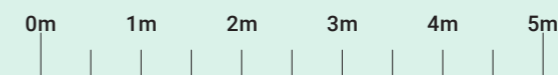
Ober-/Dachgeschoss



Wohnfläche
ca. 63 m²
Nutzfläche
ca. 16 m²



NORD



MASSTAB 1:75

Weiteres Vorgehen

Schritt für Schritt zu Ihrem neuen Zuhause - Wir begleiten Sie auf diesem Weg.



BESICHTIGUNG

Gerne nehmen wir uns die Zeit, Ihnen die Immobilie ausführlich zu präsentieren. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich ein umfassendes Bild von den Räumlichkeiten, der Lage und der Atmosphäre zu machen. Ihr persönlicher Ansprechpartner steht Ihnen vor Ort für alle Fragen zur Verfügung.



FINANZIERUNG

Eine solide Finanzierung ist die Basis für den Kauf einer Immobilie. Auf Wunsch organisieren wir für Sie ein Beratungsgespräch mit einem unserer renommierten Finanzierungspartner, welcher Sie umfassend berät und die für Sie bestmögliche Finanzierungslösung erarbeitet.



RESERVATION

Der erste Schritt zum Eigenheim ist die Reservation. Mit Ihrer Zusage und einer Anzahlung auf ein Treuhandkonto reservieren wir die Immobilie für Sie und beginnen mit der Vorbereitung der Kaufabwicklung.



KAUFVERTRAG

Wir beauftragen das zuständige Grundbuchamt mit der Erstellung des Kaufvertrages und sorgen für eine reibungslose Koordination zwischen Ihnen, dem Verkäufer und der Bank. Wir versorgen alle Parteien mit den notwendigen Informationen, damit die Bank ein Zahlungsverprechen ausstellen kann.



BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Wir begleiten Sie zum Beurkundungstermin beim Grundbuchamt. Dort wird der Kauf offiziell besiegelt - ein wichtiger Schritt, der Sie offiziell zum Eigentümer macht. Nach der Beurkundung findet die feierliche Übergabe Ihrer neuen Immobilie statt.



NACHBETREUUNG

Auch nach dem erfolgreichen Abschluss des Kaufprozesses sind wir Ihr zuverlässiger Partner. Ob bei Fragen rund um die Immobilie oder bei administrativen Anliegen - wir stehen Ihnen mit unserer umfassenden Expertise gerne zur Seite.



Kontakt und Verkauf

Für Fragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir würden uns freuen, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.



Pia Ammann
Co-Geschäftsleiterin

pia.ammann@rhycasa.ch
071 763 75 01



Ueli Ammann
Co-Geschäftsleiter

ueli.ammann@rhycasa.ch
071 763 75 02

IMPRESSUM

Rhycasa AG
Bahnhofstrasse 28
9443 Widnau

+41 71 763 75 00
info@rhycasa.ch
www.rhycasa.ch



Alle bereitgestellten Informationen und Daten in dieser Verkaufsdokumentation sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen kann jedoch nicht übernommen werden. Die Angaben in dieser Dokumentation stammen entweder direkt vom Eigentümer oder von Dritten. Diese Verkaufsdokumentation ist ausschliesslich für den Adressaten bestimmt und darf ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Verkaufsdokumentation dient lediglich der Vorabinformation; es stellt kein verbindliches Angebot dar. Als Rechtsgrundlage dient alleine der beurkundete und notariell beglaubigte Kaufvertrag. Bitte beachten Sie, dass es geringfügige Abweichungen in den Quadratmeterangaben zwischen den in der Dokumentation bereitgestellten Grundrissplänen, der amtlichen Schätzung und den tatsächlichen Ausführungsplänen geben kann. Jede Haftung für die Verwendung dieser Informationen oder für etwaige Fehler, Unrichtigkeiten oder Auslassungen ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Gemeinsam mit Rhycasa zum
persönlichen Lebensmittelpunkt.

