



Einfamilienhaus mit idyllischem Garten

Wir verkaufen dieses charmante 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus an toller und zentraler Lage. Die Liegenschaft überzeugt mit guter Besonnung, Weitblick und viel Garten.



Haldenweg 8
9100 Herisau

ATIG AG

> Treuhand
> Immobilien

Hier sollen meine Kinder aufwachsen

Das Einfamilienhaus besticht durch seine ruhige und familienfreundliche Lage in einem gepflegten Wohnquartier. Die ganztägige Besonnung, kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sowie der grosszügige Garten bieten ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben. Die Liegenschaft bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung und eignet sich ideal für eine Familie, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und sich den Wunsch vom persönlichen Zuhause erfüllen möchte.



Kennzahlen Gemeinde Herisau

Anzahl Einwohner/-innen	~ 16'150
Unternehmen	~ 1'370
Arbeitsplätze	~ 10'100
Wirtschaftsstruktur	KMU und Landwirtschaft
Gemeindesteuerfuss (2025)	4.1 Einheiten
Anteil Ausländer/-innen (2025)	~ 26 %

Highlights

- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in gepflegtem Quartier
- Nähe zu Schule, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr
- Natur in direkter Umgebung
- Ganztägige, optimale Besonnung
- Garten für alle
- Raumangebot verteilt auf drei Geschosse
- Garage mit direktem Hauszugang
- Individuelle Gestaltung



Extras

- Kachelofen
- Einbauschränke
- Elektrischer Zutritt
- Glasfaser
- Garagentorautomatik



Eckdaten

Baujahr	1961
Sockelgeschoss	55.1 m²
Parterre	75.6 m²
OG	67.6 m²
Wohnfläche Parterre – OG	143.2 m²
Balkon	11.4 m²
Garage	22.0 m²
Grundstücksfläche	603.0 m²
Zonenzugehörigkeit	Wohnzone W2
Kubatur Einfamilienhaus	800 m³
Heizung	Gasheizung
Verteilung über Radiatoren	Jahrgang 2008

Kaufpreis

CHF 1'060'000

Verhandlungsbasis

Übernahme nach Absprache

Distanzen

Bus	0.3 km
Bahnhof Herisau	1.6 km
Bahnhof Winkeln SG	3.7 km
Autobahn A1 Richtung Zürich oder Chur	4.0 km
Einkaufsmöglichkeiten/Post	1.0 km
Gemeindeverwaltung	1.1 km
Kindergarten/Primarschule	0.3 km
Oberstufe	1.2 km
Freibad Herisau	2.0 km

Beschreibung/Ausbau

Das in Massivbauweise erstellte Wohnhaus wurde 1990 umfassend renoviert und überzeugt durch eine grosszügige und vielseitig nutzbare Raumaufteilung über drei Ebenen. Die Kombination aus gemütlichem Wohnambiente, praktischen Nebenräumen und einem schönen Garten macht die Liegenschaft zu einem attraktiven Zuhause.

Im Parterregeschoss bildet der grosszügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt in den Garten und geniesst eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich. Der Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Eine separate Küche, ein Gäste-WC sowie ein weiterer grosszügiger Wohnraum mit Weitblick in Richtung Herisau ergänzen diese Etage. Der vielseitige Garten mit schönem Baumbestand bietet Raum zum Spielen, Erholen und Gärtnern.

Das Obergeschoss verfügt über mehrere Zimmer, darunter ein geräumiges Elternschlafzimmer, sowie ein Badezimmer. Der Balkon bietet zusätzlichen Aussenraum und lädt zum Verweilen ein. Im Sockelgeschoss befinden sich die Heizung, eine Waschküche, ein Naturkeller und weitere praktische Nebenräume. Die Garage ist direkt über das Sockelgeschoss erreichbar. Die Liegenschaft verbindet grosszügiges Wohnen, gemütlichen Charakter, schöne Aussicht und einen naturnahen Garten. Mit etwas Auffrischung und individuellen Anpassungen lässt sich hier ein persönlicher Wohnraum verwirklichen.

Weitere Unterlagen

Für weitere Abklärungen verfügen wir über folgende Unterlagen, welche wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen:

- Grundbuchauszug
- Steuerwert
- GVA-Nachweis

Hinweise

Weil wir nicht alle Objektangaben selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposee ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der ATIG AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Thomas Mesmer

Stephanie Dos Santos

Andrin Tischhauser

Haben Sie Fragen?

Gerne sind wir für Sie da.

ATIG AG

> Treuhand
> Immobilien

ATIG AG | Haldenstrasse 6 | 9200 Gossau
T 071 380 02 20 | immobilien@atig.ch | atig.ch

