



DOPPELEINFAMILIENHAUS

Ihr persönlicher Rückzugsort – kernsaniertes Einfamilienhaus.

Haagerstrasse 65, 9473 Gams

 **4.5**
ZIMMER

 **100.1 m²**
WOHNFLÄCHE

 **1959**
BAUJAHR



Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese kernsanierte Immobilie präsentieren zu dürfen.

Inhalt

 Beschreibung	03
 Übersicht zum Objekt	05
 Details	06
 Zahlen und Fakten	07
 Gemeindeinfos	08
 Infrastruktur	09
 Erleben Sie die Liegenschaft	10
 Grundrisse	29
 Weitere Informationen	33

Noemi Frick

+423 791 47 77

frick@alpeahomes.ch





An der Haagerstrasse 65 in Gams wartet ein frisch renoviertes Zuhause mit Charme und praktischer Aufteilung auf Sie. Das 4.5-Zimmer-Haus bietet Garten mit Sitzplatz, Balkon, separate Garage und insgesamt 5 Parkmöglichkeiten – ideal für alle, die in Gams ruhig wohnen und die Bergkulisse geniessen möchten.

2025 kernsaniert – mit Garten, Balkon und 5 Parkplätzen

Dieses Doppel Einfamilienhaus in Gams verbindet Substanz aus dem Baujahr 1959 mit einer zeitgemässen Erneuerung im Jahr 2025. Auf 3 Etagen verteilen sich 4.5 Zimmer und eine Nettowohnfläche von 100.1 m² – kompakt, übersichtlich und äusserst effizient nutzbar. Der Eingangsbereich führt im Erdgeschoss in einen offenen Wohn- und Essbereich mit

angrenzender Küche: hier geht es direkt hinaus auf den gemütlichen Sitzplatz im Garten. Ein Duschbad/WC auf dieser Ebene sorgt für Komfort im Alltag und für Gäste.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer anbieten. Ergänzt wird die Etage

durch ein helles Familienbad sowie einen Balkon – ideal für die erste Tasse Kaffee am Morgen oder zum Ausklingen des Tages. Im Untergeschoss stehen eine praktische Diele, ein Allzweck- oder Hobbyraum und die Garage zur Verfügung. So sind Stauraum, Werkbank oder Sportgeräte bestens untergebracht.

Die 2025 vorgenommene Renovation umfasst unter anderem die Bäder, die Wände, die Bodenbeläge und die Küche. Die Fenster und das Mauerwerk präsentieren sich bestens intakt. Beheizt wird das Haus über eine Ölheizung mit angenehmer Wärmeverteilung via Bodenheizung – wohnlich, effizient und leicht zu bedienen.

Das Grundstück misst 377 m² und bietet viel Privatsphäre im Aussenbereich. Für Fahrzeuge stehen insgesamt 5 Parkplätze

bereit, darunter eine separate Garage direkt im Haus – komfortabel bei jedem Wetter. Dank der Lage in Gams profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkauf, Schule und ÖV. Die umliegende Bergwelt bildet dabei eine eindrucksvolle Kulisse und macht Freizeit vor der Haustür erlebbar.

Ob als erstes Eigenheim oder als neues Kapitel für die Familie: Dieses 4.5-Zimmer-Haus bietet eine stimmige Mischung aus guter Bausubstanz, frischer Renovation und praktischen Flächen – genau richtig für alle, die in Gams ein Eigenheim kaufen möchten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehe ich Ihnen sehr gerne jederzeit zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre weitere Kontaktaufnahme !

4.5

ANZAHL ZIMMER

2

NASSZELLEN

Auf Anfrage

VERFÜGBARKEIT

100.1 m²

NETTOWOHNFLÄCHE

377 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1959

BAUJAHR

🏠 Garage · 🚗 Parkplatz · ⚡ Bergsicht · ☀ Balkon · 🏡 Terrasse · 🌳 Garten
· 😊 Kinder · ☀ Sonstig

Übersicht



Räume & Flächen

- 4.5 Zimmer
- Nettowohnfläche 100.1 m²
- Grundstück 377 m²
- 3 Etagen
- 2 Badezimmer
- Balkon vorhanden
- Garten mit Sitzplatz
- Garage
- 4 Aussenparkplätze

Ausstattung

- Offener Wohn-/Essbereich
- Küche 2025 erneuert
- Badezimmer 2025 erneuert
- Bodenbeläge 2025 erneuert
- Wände im 2025 frisch verputzt und gestrichen
- Leitungen neu im 2025
- Erweiterung Sitzplatz im 2025
- Installation Bodenheizung im 2025

Gebäude & Technik

- Doppel Einfamilienhaus, Baujahr 1959
- Kernsanierung 2025
- Ölheizung
- Wärmeverteilung über Bodenheizung
- Mauerwerk intakt, Fenster intakt

Parkierung & Nebenräume

- 1 Garage
- Insgesamt 5 Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück
- Allzweck-/Hobbyraum im Untergeschoss

Objektdetails

Objektart	Doppeleinfamilienhaus
Baujahr	1959
Renovationsjahr	2025
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Garagen	1
Stockwerke	3
Adresse	Haagerstrasse 65, 9473 Gams
Parkplatz	5

Flächen

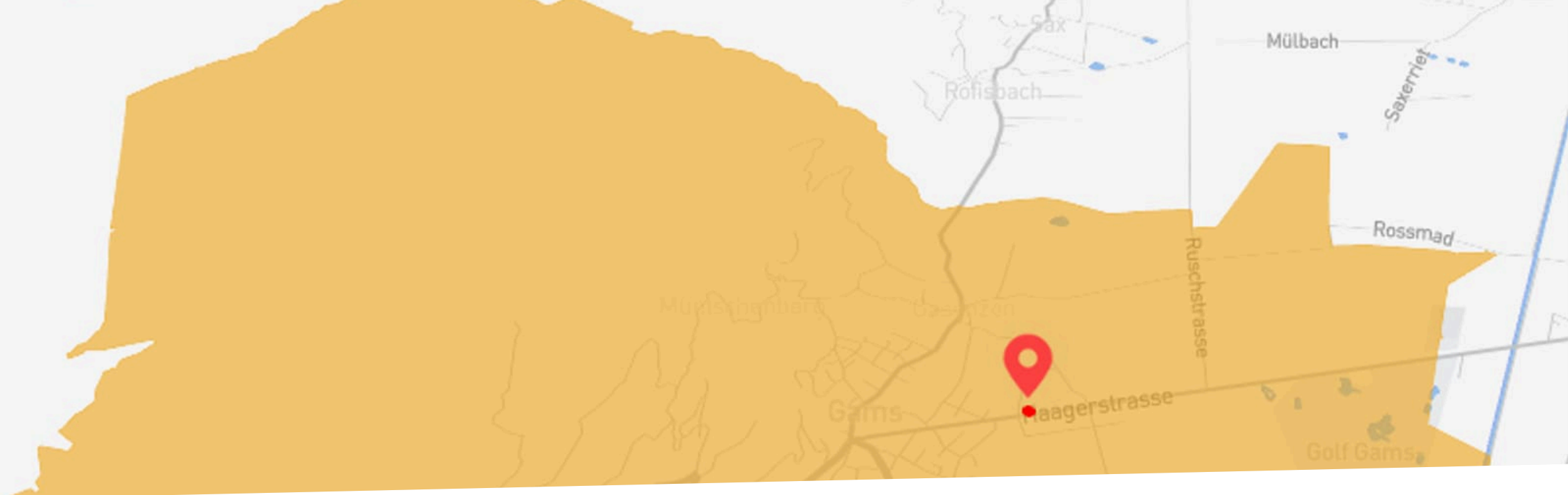
Nettowohnfläche	100.1 m²
Grundstückfläche	377 m²
Balkonfläche	4.9 m²

Energie

Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Finanzen

Verfügbarkeit	Auf Anfrage
---------------	-------------



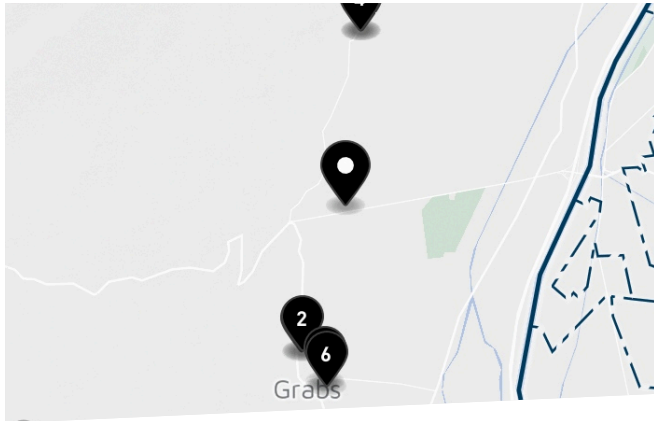
Gemeindedaten

Altersverteilung	0-24: 28% 25-54: 40% 55+: 33%
Zivilstand	Ledig: 53% Verheiratet: 47%
Wohnfläche pro Kopf	58 m²
Netto-Migrationsrate	9.18% (Stand 2023)
Bevölkerung	3,711
Arbeitskräfte	2,376

Geographie

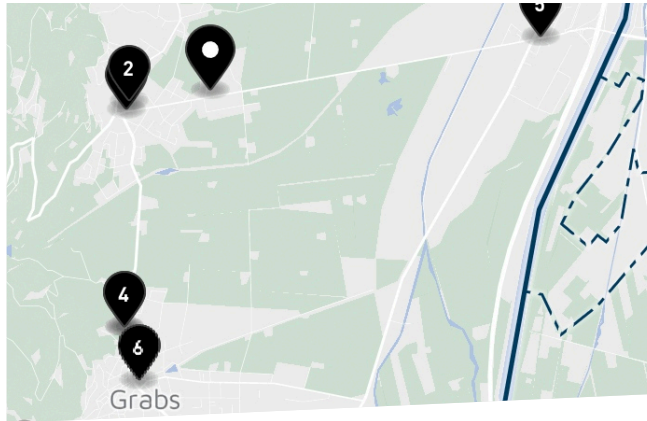
Gams liegt im Wahlkreis Werdenberg auf 478 m ü. M. und zählt per 23.07.2026 3'794 Einwohner. Der Bus verbindet Gams, Zentrum halbstündlich direkt mit dem Bahnhof Buchs SG; die Fahrt dauert rund 15 Minuten. Zur A13 gelangt man über die Ausfahrt Haag in etwa 5 Minuten. Bildung vor Ort: Kindergarten «Hof», Primarschule in den Schulhäusern Hof und Höfli sowie Oberstufenzentrum «Widem». Einkauf und Postdienst bietet der Volg an der Haagerstrasse. Freizeitziele sind der Golfclub Gams-Werdenberg; Nachbarn sind Buchs, Grabs, Sennwald und Wildhaus-Alt St. Johann. Fläche 22.26 km²; höchster Punkt 2'121 m; Steuerfuss Gemeinde 115% (2026).

Die Gemeinde Gams bietet ÖV im 30-Minuten-Takt nach Buchs SG und schnellen A13-Anschluss – ideal für Pendler und alle, die Naherholung und kurze Wege schätzen.



Schulen

Schulhaus Feld	2.8 km
Feld	2.8 km
Schulhaus Sax	3.4 km
Kindergarten Sax	3.4 km
Unterdorf	3.4 km
Gallus Kindergarten	3.5 km



Einkaufen

Volg	836 m
Kesseli AG	922 m
Migros Partner	2.6 km
Spar	2.7 km
Denner	3.0 km
Volg	3.1 km



Öffentlicher Verkehr

Madrusa	287 m
Pilgerbrunnen	305 m
Schulhaus Höfli	839 m
Gams Zentrum	854 m
Gasenzen	1.2 km
Widen	1.2 km





























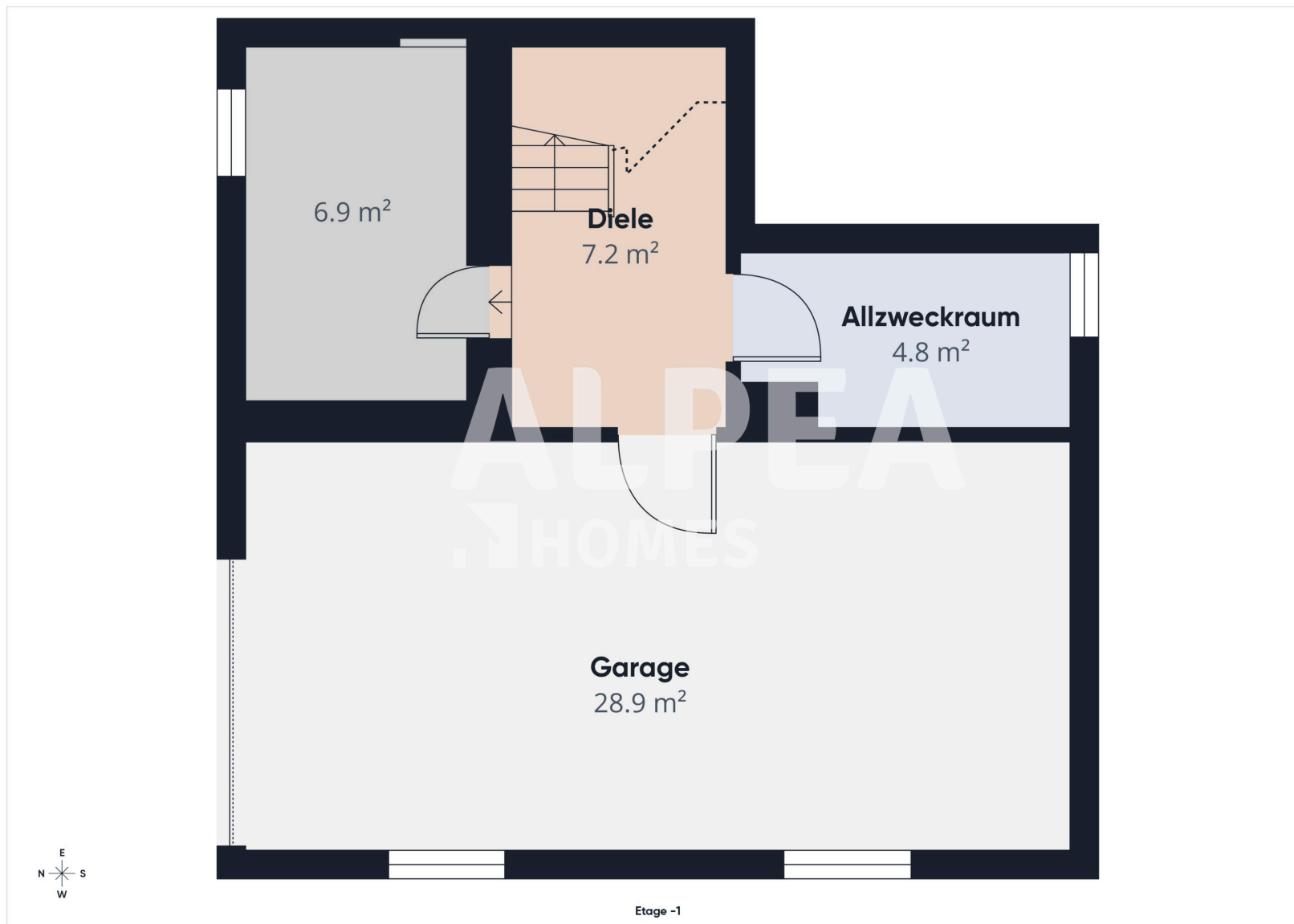


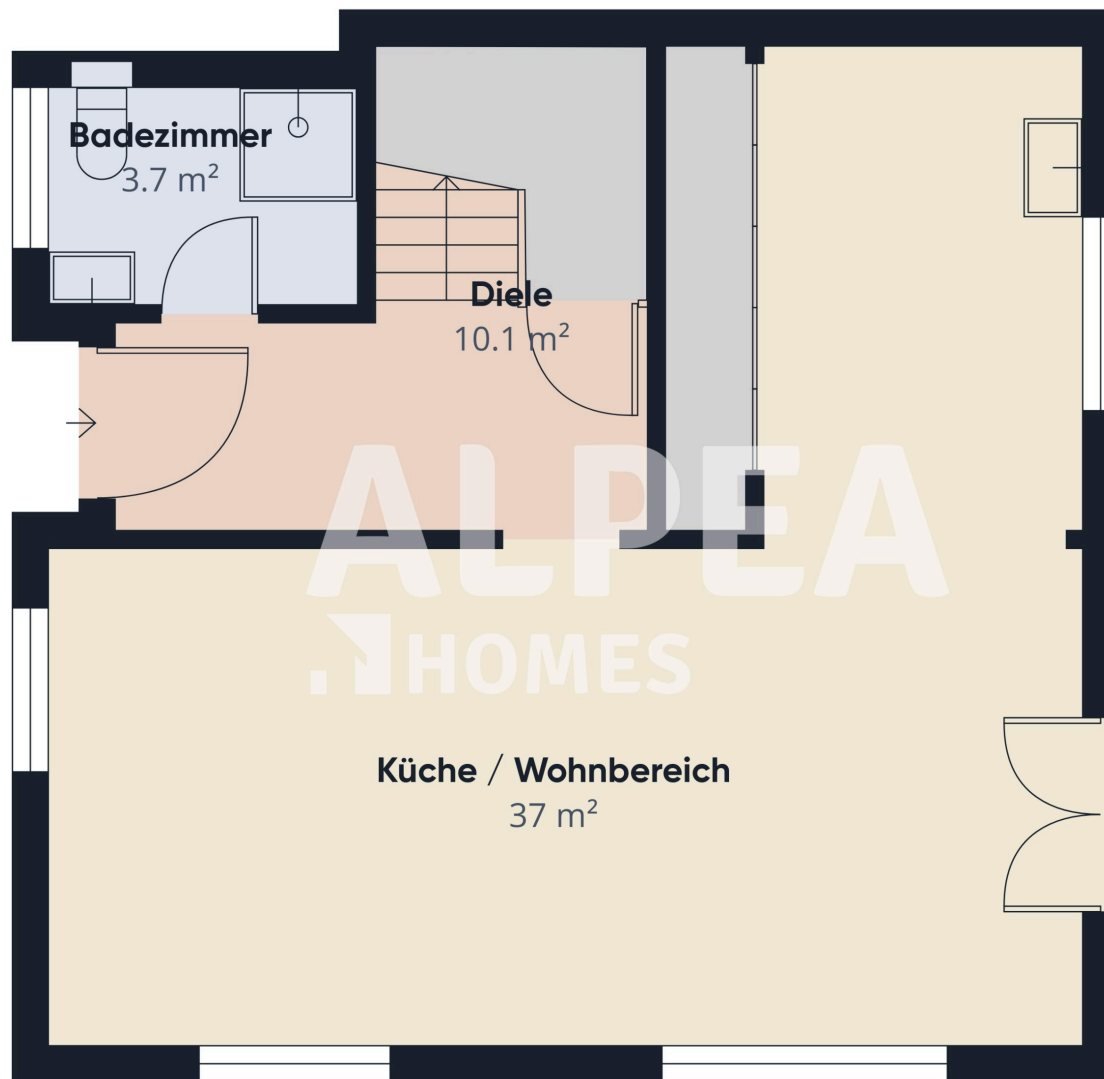




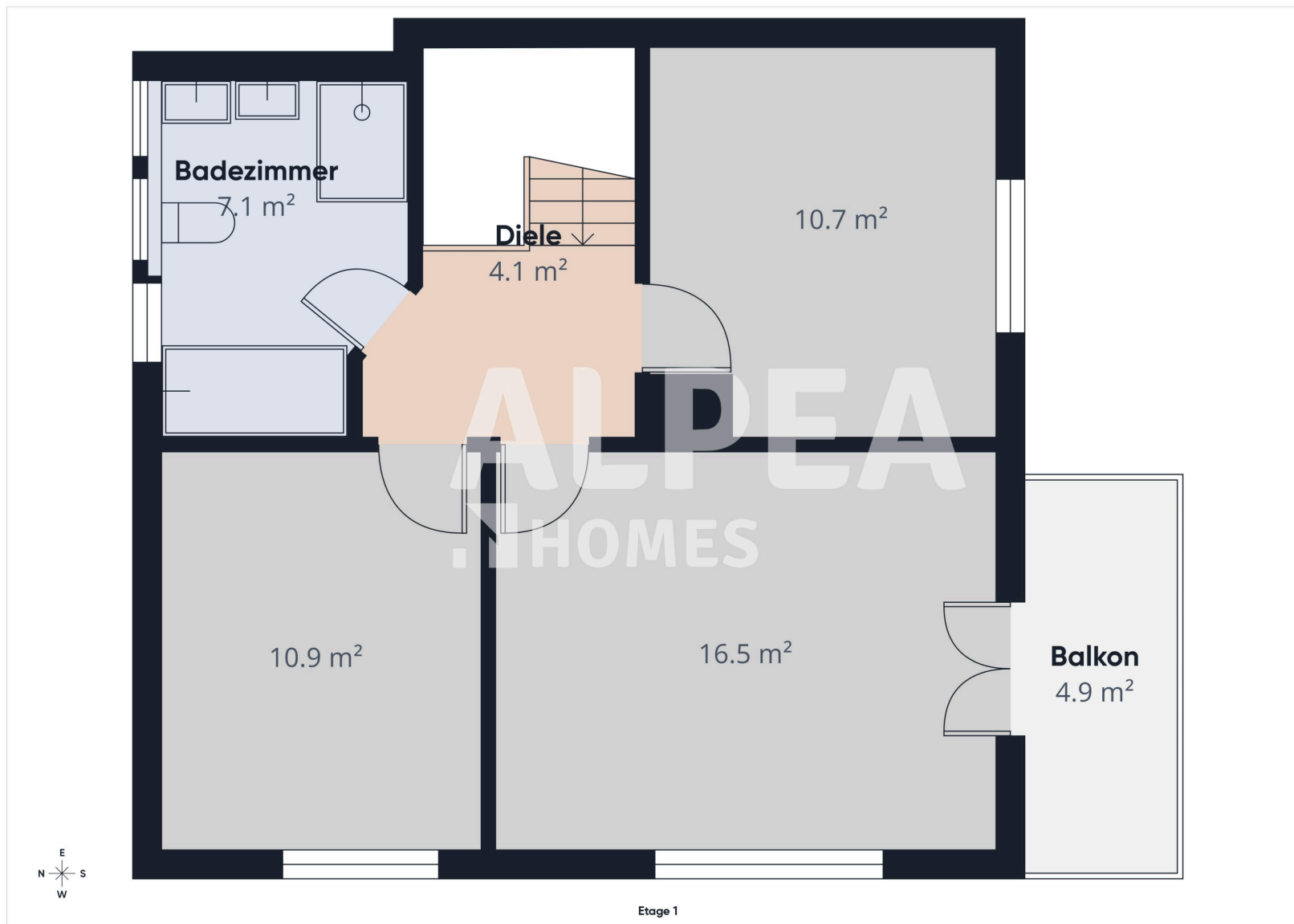


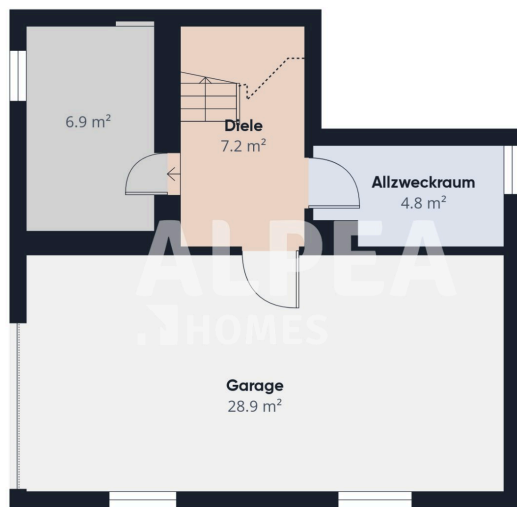




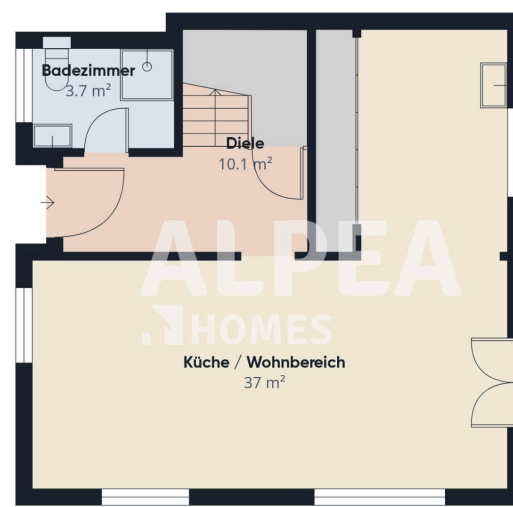


Etage 0

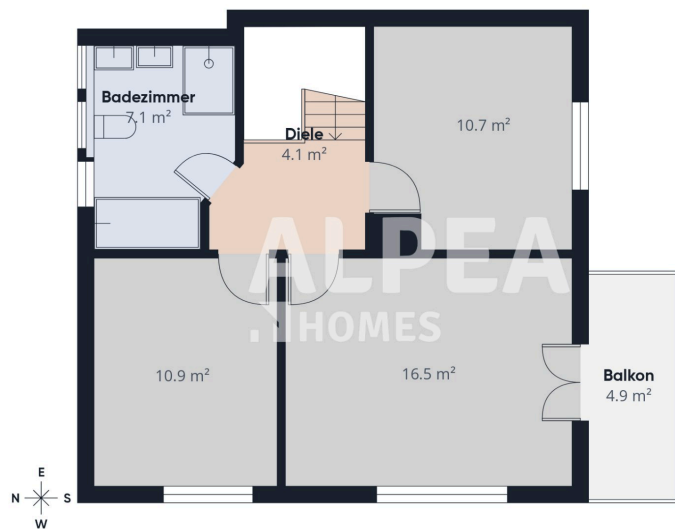




Etage -1



Etage 0



Etage 1

Noemi Frick

Immobilienberater

☎ +423 791 47 77

✉ frick@alpeahomes.ch

Alpea Homes GmbH

Rosengasse 8

9470 Buchs

+41 78 868 62 99

alpeahomes.ch



Alpea Homes GmbH

Rosengasse 8
9470 Buchs
+41 78 868 62 99
alpeahomes.ch

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.

Alle Angaben in dieser Dokumentation basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.