



8-FAMILIENHAUS - AN ZENTRALER LAGE - KERNSANIERT



ADRESSE

Industriestrasse 32, 9400 Rorschach,
Schweiz



OBJEKTART

Mehrfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'990'000.-



VERFÜGBAR AB

ab sofort



BAUJAHR

1920



REFERENZ-NR.

SG.00.2024.03



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

237 m²

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage der Liegenschaft	04
Die Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	09
Impressionen	10
Dokumente	18
Kontakt	19

Die Gemeinde Rorschach

Rorschach (Kanton St. Gallen) ist bequem erreichbar. Die Stadt liegt nur eine Autostunde von Zürich entfernt und kann dank ihrer Lage auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln rasch und einfach erreicht werden.

Auch Österreich und Deutschland sind nicht weit entfernt und per Auto, Bahn oder Schiff erreichbar. Die Stadt ist gut gelegen für Ausflüge an den Bodensee, in die Berge und in die nahe gelegene Stadt St. Gallen.

Im Bildungsbereich ist Rorschach ein attraktiver Standort. In der Stadt befinden sich die Pädagogische Hochschule, das Berufsschulzentrum und die FHS Hochschule für Technik, Wirtschaft, Architektur und Soziale Arbeit St. Gallen (im Alcan Areal).

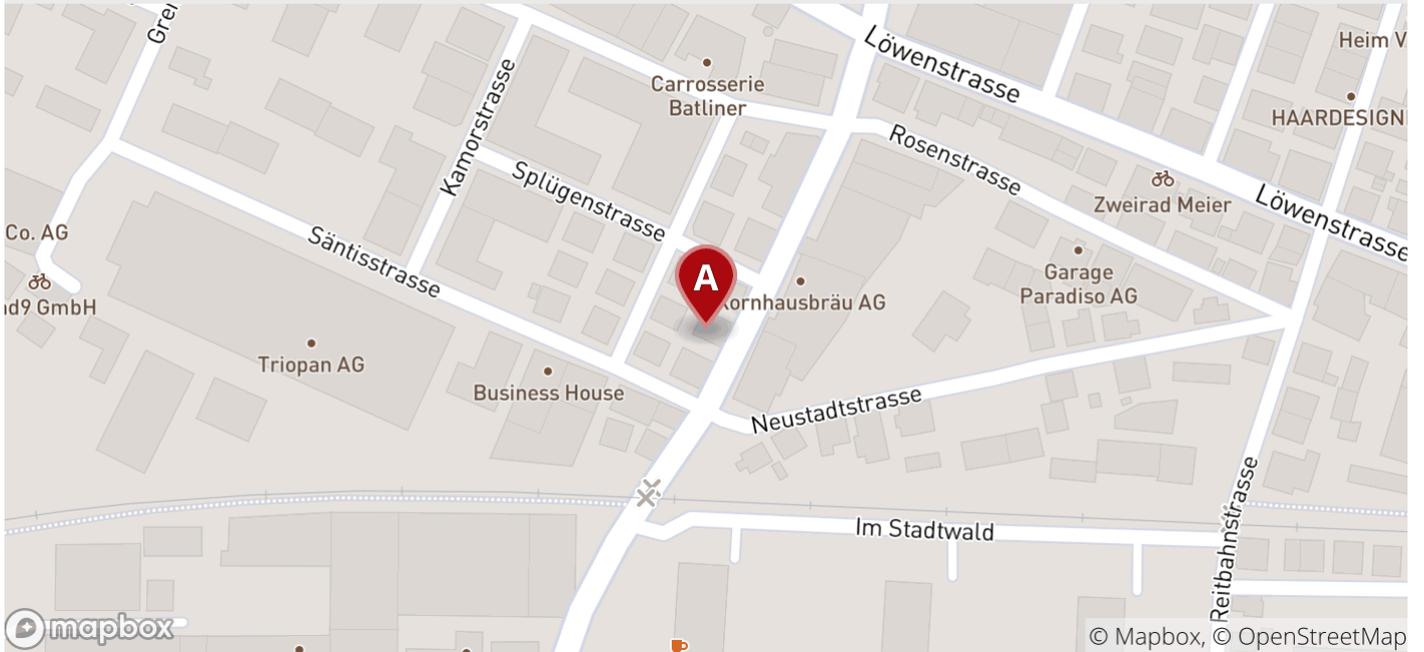
Das Sport- und Freizeitangebot in Rorschach ist vielfältig, nah und abwechslungsreich. Ob Sie sich mit Schwimmen, Velofahren oder Spaziergänge fit halten möchten, wählen Sie Ihre Sportart aus. Stress abbauen, aktiv entspannen, die Lebensqualität verbessern und Höchstleistung erbringen. Dazu stehen Ihnen über zwei Dutzend Sportvereine und private Sportcenter zur Verfügung.

Lage der Liegenschaft

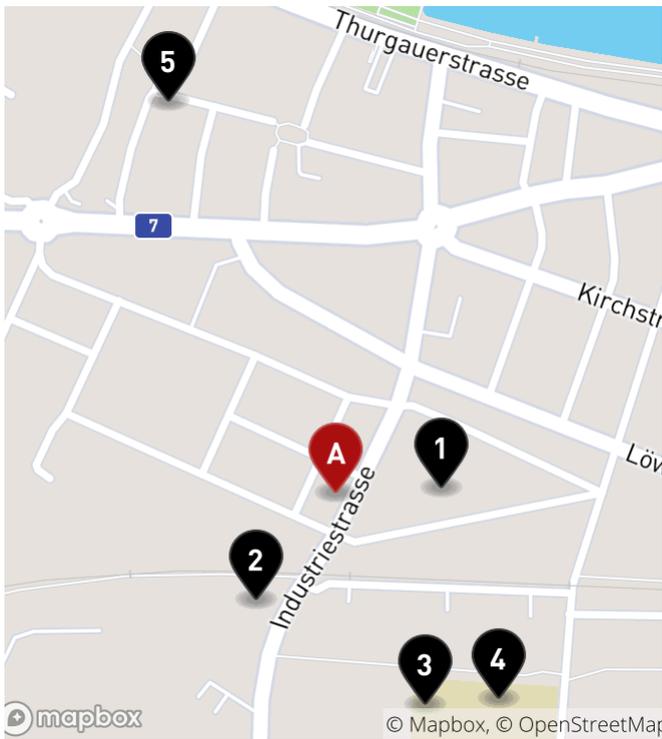


ADRESSE

Industriestrasse 32, 9400 Rorschach, Schweiz

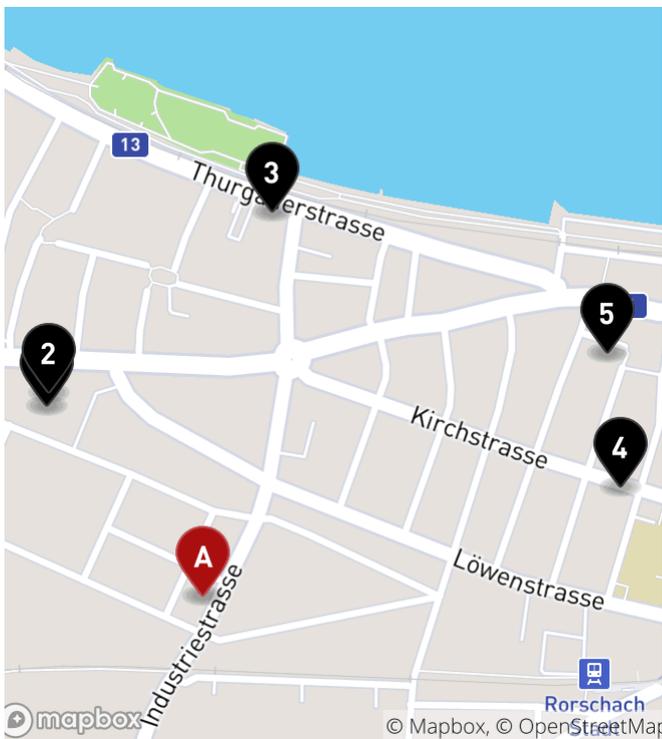


Die Infrastruktur



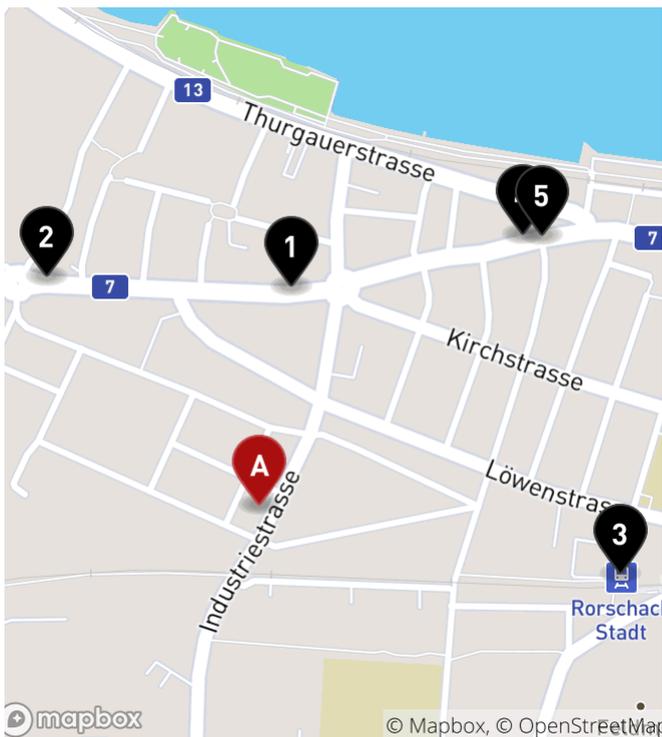
Schulen und Ausbildungsstätten

	🚶	🚲
1 Kindergarten Neustadt 93 m	2'	1'
2 Kunstschule Rorschach 119 m	2'	1'
3 Kindergarten Pestalozzi 205 m	6'	2'
4 Schulhaus Pestalozzi 233 m	5'	1'
5 Kindergarten Brauereiwiese 379 m	6'	2'



Einkauf

	🚶	🚲
1 Denner Discount 245 m	4'	1'
2 ALDI Rorschach 253 m	5'	2'
3 Coop Pronto Rorschach 390 m	5'	2'
4 Sexy Shop Venus 429 m	7'	2'
5 Migros Supermarkt 470 m	8'	2'



Öffentlicher Verkehr

		
1 Rorschach, Landhaus 240 m	4'	1'
2 Rorschach, Löwengarten 338 m	6'	2'
3 Rorschach Stadt 396 m	7'	2'
4 Rorschach, Bodan 409 m	5'	1'
5 via videre 423 m	6'	1'

Beschreibung

Kernsaniertes Mehrfamilienhaus

Dieses Mehrfamilienhaus ist die perfekte Rendite-Liegenschaft für Sie! Es wurde im März 2019 kernsaniert, somit besteht in den nächsten 15 bis 20 Jahren kein Renovierungsaufwand für Sie. Die Wohnungen wurden zu einem sehr modernen und hochwertigen Standard umgebaut. Die zentrale Lage ist ein weiterer Pluspunkt. Der See ist 350 Meter entfernt. Das Leerstandsrisiko ist deshalb sehr tief und überschaubar. Zur Zeit ist diese Liegenschaft vollvermietet.

Einige Pluspunkte auf einen Blick:

- Kernsanierung 2019
- Aussenhülle isoliert
- neue Gasheizung
- Bodenheizung in den Wohnungen
- 2-Fachisolierverglasung
- Elektrik komplett neu
- geschickte Grundrisse
- helle Räume
- Ablesung der Wärmezähler über Funk
- zwei Parkplätze
- Nasszellen mit Tageslicht
- edle Badezimmerausstattung
- pflegeleichter Vinylboden
- hochwertige Küchenausstattung
- Top-Lage im Zentrum
- See in ca. 10 min zu Fuss erreichbar
- Kellerabteil für jede Wohnung abschliessbar

Wohnungsmix und -grössen

UG: 2.0-Zimmer-Wohnung mit ca. 35m² Wohnfläche

EG: 3.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 60m² Wohnfläche

EG: 1.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 21m² Wohnfläche

1. OG: 3.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 60m² Wohnfläche

1. OG: 1.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 21m² Wohnfläche

2. OG: 3.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 60m² Wohnfläche

2. OG: 1.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 21m² Wohnfläche

DG: 2.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 70m² Wohnfläche

Mieteinnahmen und Rendite pro Jahr

Netto: CHF 85'380 pro Jahr

Rendite: 4.3%

Verkaufsbedingungen und Zusammenarbeit

Der Kaufpreis wurde von einer lokalen oder regionalen Bank geprüft und wird als Finanzierungsbasis akzeptiert. Dabei gelten die üblichen Bonitätsregeln der Bank. Gerne stelle ich Ihnen den Kontakt zur verantwortlichen Person her.

Sie möchten sich über den Wert Ihrer Immobilie erkundigen oder Ihre Liegenschaft verkaufen? Gerne berate ich Sie und erstelle eine kostenlose Bewertung Ihrer Liegenschaft.

Der Immobilienmarkt läuft dank den tiefen Hypothekarzinsen weiterhin rund. Im Auftrag unserer Kundschaft suchen wir deshalb laufend spannende Wohnungen, Häuser, Bauland und Renditeliegenschaften.

Oder Sie kennen jemanden der seine Immobilie verkaufen möchte? Für einen entsprechenden Tipp bin ich Ihnen sehr dankbar und zeige mich dafür auch erkenntlich.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Referenz-Nr.	SG.00.2020.02
Verfügbar ab	ab sofort
Anzahl Wohneinheiten	8
Etagen	4
Baujahr	1920
Renovationsjahr	2019
Zustand	Modernisiert
Zone	Wohn- und Gewerbezone WG3
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'990'000.–
Nettorendite	4.3 %

Flächen

Grundstücksfläche	237 m ²
Gebäudevolumen	1'615 m ³

Eigenschaften

- ✓ Bergsicht
- ✓ Modernisiert
- ✓ Parkplatz
- ✓ Sonnig
- ✓ Waschmaschine

Impressionen







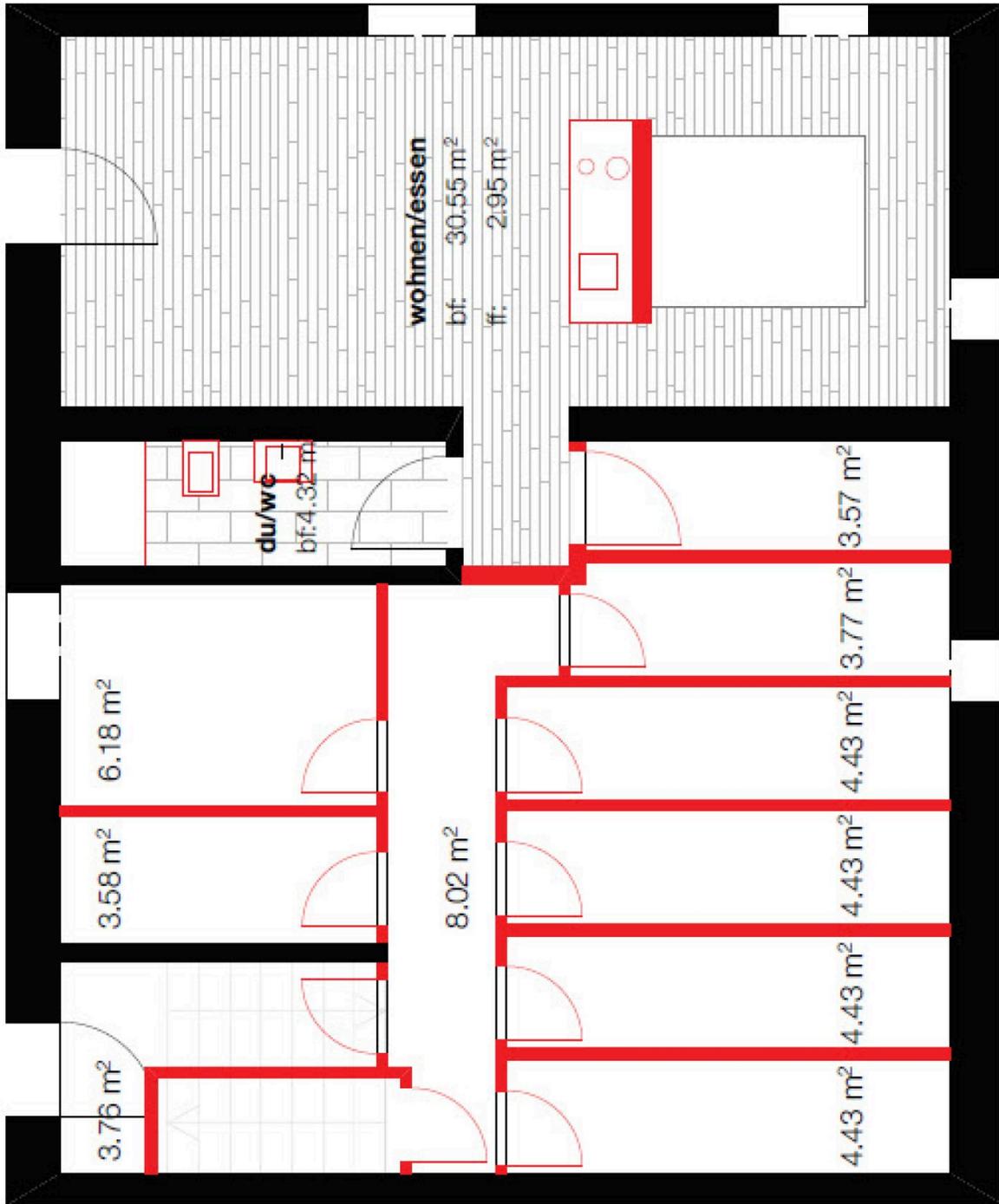


Situationsplan



Situationsplan

Untergeschoss und Kellergeschoss



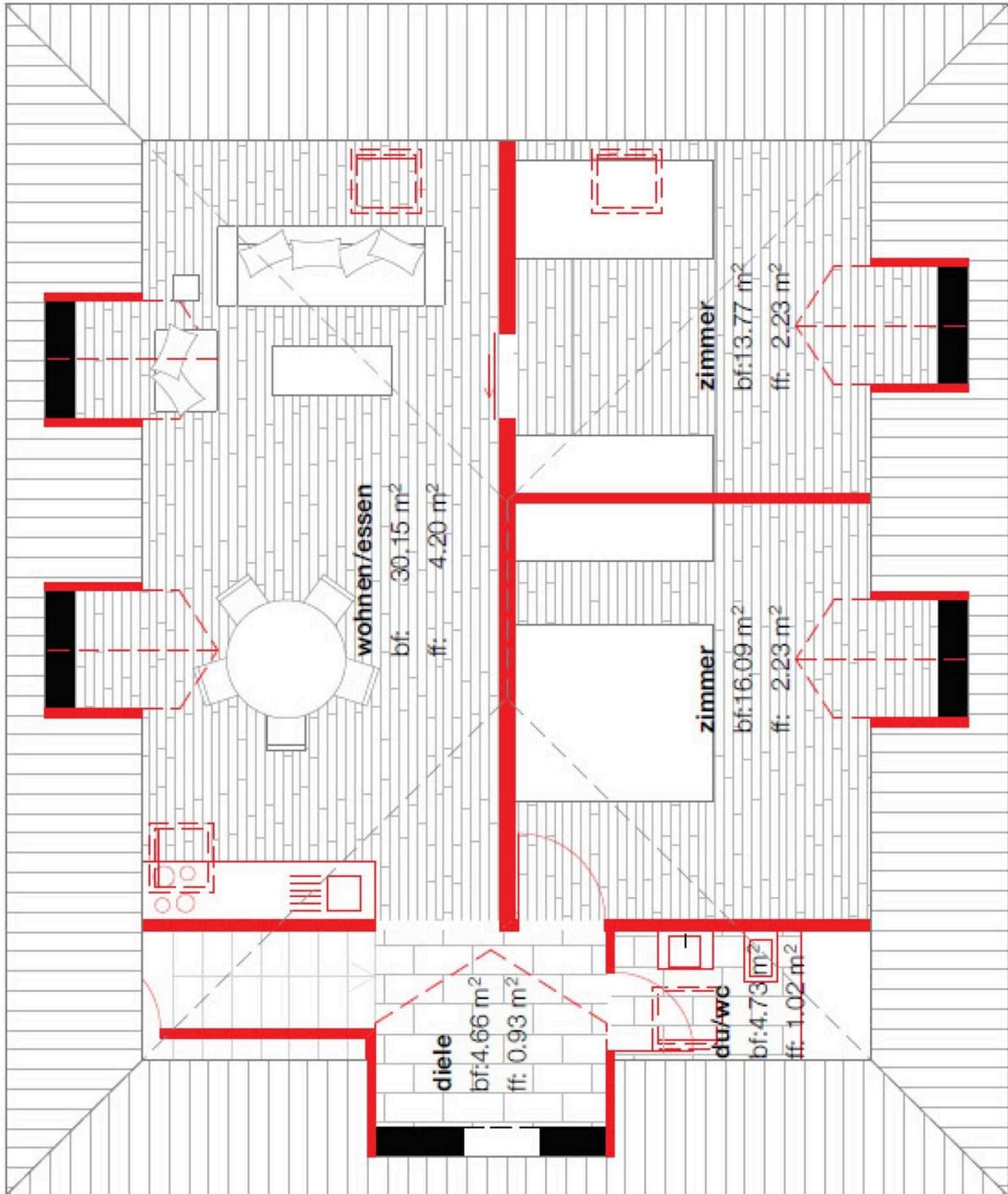
Untergeschoss und Kellergeschoss

Erd- und Obergeschoss



Erd- und Obergeschoss

Dachgeschoss



Dachgeschoss

Mieterspiegel

Objekt:

8-Familien-Haus
Industriestrasse 32
9400 Rorschach

Typ	Etage	Nettomiete
2.5-Zimmer	UG	CHF 800.00
3.5-Zimmer	EG	CHF 1'150.00
1.5-Zimmer	EG	CHF 605.00
3.5-Zimmer	1. OG	CHF 1'150.00
1.5-Zimmer	1. OG	CHF 605.00
3.5-Zimmer	2. OG	CHF 1'150.00
1.5-Zimmer	2. OG	CHF 605.00
2.5-Zimmer	DG	CHF 950.00
Parkplatz	Aussenbereich	CHF 50.00
Parkplatz	Aussenbereich	CHF 50.00
Total Einnahmen pro Monat		CHF 7'115.00
Total Einnahmen pro Jahr		CHF 85'380.00

Amriswil, 18.01.2021

Simon Gürkan

Kontaktaufnahme

Macchia Immobilien AG

Vito Macchia

M:0788210289

info@macchia-immo.ch

Disclaimer

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.