

# Verkaufsobjekt

## 6.5-Zimmer-Wohnung in Terrassenhaus



**Objektart:** Eigentumswohnung

**Adresse:** Rosenhalde 15b  
9404 Rorschacherberg

**Kontakt:** CBC Treuhand AG  
Marktgasse 56/58  
8400 Winterthur  
Tel. 052 260 50 50  
[info@cbc.ch](mailto:info@cbc.ch)

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Lage</b>		
1.1. Makrolage		3
1.2. Mikrolage		4
<b>2. Objektbeschreibung</b>		<b>5</b>
2.1. Allgemein		5
2.2. Baujahr		5
2.3. Ausbau		5
2.4. Objektgrösse		5
2.5. Umgebung	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
2.6. Verkaufspreis Angebot		6
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>		<b>6</b>
3.1. Grundstücksfläche Gesamtgrundstück		6
3.2. Zone		6
<b>4. Notariats- und Handänderungskosten; Grundstückgewinnsteuer</b>		<b>6</b>
<b>5. Besichtigung/Diverses</b>		<b>7</b>
<b>6. Fotos</b>		<b>10</b>
<b>7. Grundbuchauszug</b>		<b>16</b>
<b>8. Gebäudeversicherung</b>		<b>17</b>
<b>9. Grundrissplan</b>		<b>18</b>
<b>10. Bauzone</b>		<b>19</b>

## 1. Lage

### 1.1. Makrolage

#### Allgemein



Rorschacherberg ist eine Gemeinde im Kanton St. Gallen in der Schweiz, die am östlichen Ufer des Bodensees liegt und 7'716 Einwohner (Stand Ende Dezember 2024) zählt.

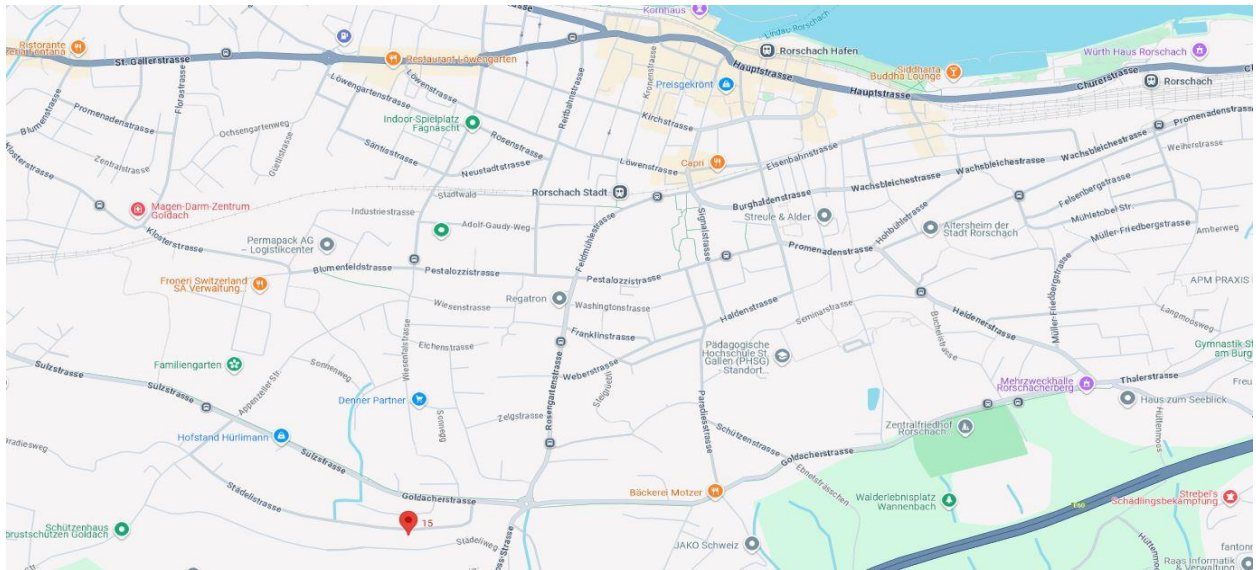
Rorschacherberg befindet sich direkt am Bodensee, was die Region sowohl landschaftlich als auch wirtschaftlich prägt. Der See hat nicht nur eine touristische Bedeutung, sondern ist auch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für Schifffahrt und Wassertransport.

Rorschacherberg liegt direkt südöstlich von der Stadt Rorschach, welche einer der zentralen Orte im Kanton St. Gallen ist. Rorschach selbst hat eine lange Tradition als Hafenstadt und Touristenort und bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Umgebung.

Das Hinterland von Rorschacherberg ist von Hügeln und bewaldeten Gebieten geprägt, die ein schönes Naturpanorama bieten und auch für Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren beliebt sind.



## 1.2. Mikrolage



### Lage und Einkauf

Durch seine Lage am Bodensee ist Rorschacherberg eine beliebte Wohngegend, insbesondere für Pendler, die in der nahegelegenen Stadt St. Gallen arbeiten, aber die ruhigere, naturnahe Umgebung bevorzugen.

Die Umgebung von Rorschacherberg wird auch landwirtschaftlich genutzt, vor allem für den Obstbau und den Weinbau. Die klimatischen Bedingungen des Bodensees bieten gute Voraussetzungen für den Anbau von Wein und anderen landwirtschaftlichen Produkten.

Verkehrsanbindung:

Rorschacherberg ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A1 ist nur wenige Kilometer entfernt, was eine schnelle Anbindung an größere Städte wie St. Gallen und Zürich ermöglicht. Die nächste Haltestelle für öffentliche Busse ist nur wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Die Busse fahren regelmäßig in Richtung Rorschach (etwa 10 Minuten Fahrtzeit) und bieten damit Zugang zu weiteren Anschlussmöglichkeiten in die Region. Aufgrund der Lage am Bodensee gibt es eine starke Schifffahrtsverbindung, die Rorschacherberg mit anderen Städten am See, wie Konstanz in Deutschland oder Bregenz in Österreich, verbindet.

Schulen:

Die Bildungsinfrastruktur in und um Rorschacherberg bietet zahlreiche Optionen für Kinder und Jugendliche. Es gibt mehrere Kindergärten in der Umgebung von Rorschacherberg und die nächstgelegene Primarschule ist in Rorschacherberg selbst. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Rorschach oder in St. Gallen.

Einkaufsmöglichkeiten:

Rorschacherberg bietet eine Reihe von Einkaufsmöglichkeiten, die die tägliche Versorgung abdecken. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich in Rorschach, nur wenige Minuten mit dem Auto oder dem Bus entfernt. Hier finden Sie eine breite Auswahl an Lebensmitteln und Alltagsprodukten.

In Rorschach findet zudem regelmäßig ein Wochenmarkt statt, auf dem frische regionale Produkte wie Obst, Gemüse, Käse und Fleisch aus der Umgebung angeboten werden.

## **2. Objektbeschreibung**

---

### **2.1. Allgemein**

Die Liegenschaft hat 5 Wohnungen und 5 Garagenboxen. Jedes Stockwerk bildet eine abgeschlossene Wohneinheit. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine Aussentreppe. Auf der anderen Seite Richtung Westen liegt eine eigene Gartenanlage mit Zugang über eine weitere Aussentreppe. Die Wohnung ist mit Front Richtung See ausgerichtet und bietet einen herrlichen Weitblick über den Bodensee und die weitere Umgebung.

Die Wohnung verfügt über einen von aussen zugänglichen Raum, welcher als Büro oder Bastelraum genutzt werden kann. In der Wohnung sind zudem Nebenräume mit eigener Heizanlage, Waschküche und Luftschutzraum integriert.

Die von der Strasse direkt zugängliche separate Garage verfügt über eine grosse Tiefe, so dass auch dort eine kleine Werkstatt Platz hat. Über der Garage liegt zudem eine inwendig zugängliche Lagerfläche. Der Platz vor der Garage kann als zusätzlicher PW-Abstellplatz genutzt werden. Auf Strassenniveau neben den Garagen ist ein allgemein nutzbarer Fahrrad- und Abstellraum vorhanden.

---

### **2.2. Baujahr**

1983 mit Renovation (siehe nachstehend)

---

### **2.3. Ausbau**

Die Wohnung ist hochwertig in guter Qualität ausgebaut.

Wärmeerzeugung:	Ölheizung/Wärmepumpe für Warmwasser in der Wohnung
Wärme Abgaben:	Radiatoren, teilweise Bodenheizung / Cheminée-Anlage
Küchenkombination:	Kochfeld mit Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Schränke, Deckenlampe
Nasszelle:	1x separate Dusche Bad/WC mit Badewanne, Lavabo, WC
Bodenbeläge Badezimmer:	Keramikplatten
Bodenbeläge Küche:	Keramikplatten
Bodenbeläge Wohnräume:	Spannteppich

---

### **2.4. Objektgrösse**

6.5 Zimmer-Eigentumswohnung (3. OG):	ca. 145 m <sup>2</sup>
Balkon:	ca. 70 m <sup>2</sup>
Garagenbox:	ca. 20 m <sup>2</sup>
Lager über Garage	ca. 15 m <sup>2</sup>

---

## **2.5. Verkaufspreis Angebot**

Für die Wohnung, Garagenbox und Aussenparkplatz vor der Garage

CHF 1'150'000.-- Verhandlungsbasis an den Meistbietenden

## **3. Grundstücksbescrieb**

---

### **3.1. Grundstücksfläche Gesamtgrundstück**

1473 m<sup>2</sup> Gesamtfläche      Kataster Nr. 5105

---

### **3.2. Zonenplan**

BauG Wohnzohne W2b 100%

## **4. Notariats- und Handänderungskosten; Grundstückgewinnsteuer**

Die Handänderungskosten werden zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten des Verkäufers.

## **5. Besichtigung/Diverses**

Besichtigungen werden nach Rücksprache mit der Beauftragten CBC Treuhand AG koordiniert und durchgeführt.

Der Zwischenverkauf und allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.







































