



Unterdorf 9, 9312 Häggenschwil, Schweiz

Exklusive Liegenschaft mit grosszügigem Garten und Blick ins Grüne



Auszug per 02.04.2024



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Einfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 1'695'000.-



Verfügbar ab
31.12.2024



Bruttowohnfläche
229 m²



Zimmer
6½



Baujahr
2000



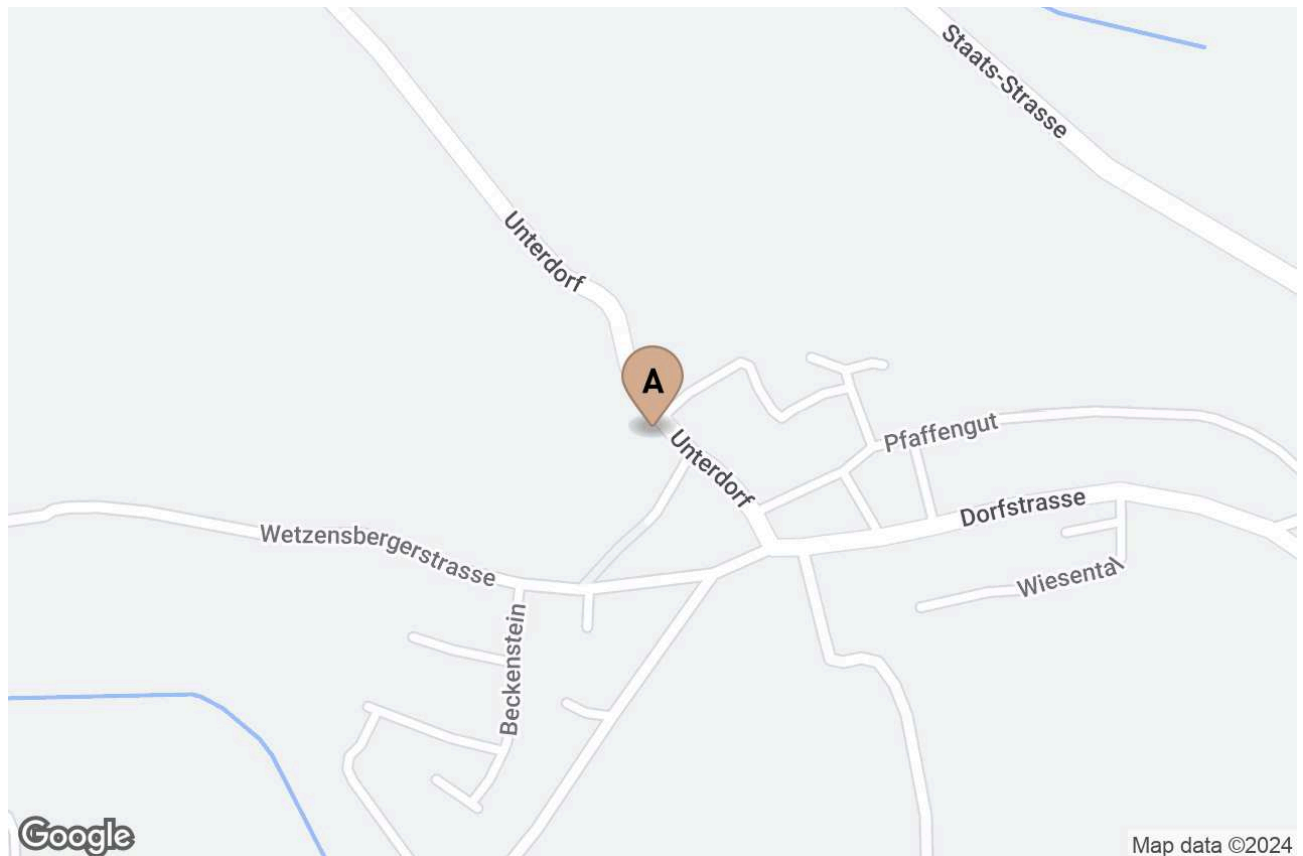
Referenz-Nr.
SG.00.2023.13

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	24
Kontakt	35



Lage



Unterdorf 9, 9312 Häggenschwil, Schweiz

Häggenschwil

Kilometerweite Felder, tiefgrüne Wälder und in der Ferne glitzert der malerische Bodensee; Häggenschwil liegt idyllisch im Grünen eingebettet. Die beiden Ortsteile Häggenschwil und Lömmenschwil bieten rund 1'400 Einwohnern ein heimeliges Zuhause.

Das Angebot ist klein aber fein. Vom Coiffeur über eine eigene Oberstufe bis zum Lebensmittelgeschäft bietet die Gemeinde alles was das Herz begehrt. Weit über die Gemeindegrenze hinaus bekannt sind die Ruine Ramschwag und das Landwirtschaftsmuseum im Ruggisberg. Und für alle, die es gerne aussergewöhnlich mögen, lohnt sich ein Besuch im Kultur-Restaurant Bären.

Ein intaktes Vereinsleben ist ein weiterer Pluspunkt für Häggenschwil. Zudem liegen verschiedene attraktive Spazier- und Wandermöglichkeiten und damit viele überraschende Naturerlebnisse direkt vor der Haustüre. Als Neuzuzüger erleben Sie eine Willkommenskultur, die einzigartig ist in der Schweiz. In Häggenschwil werden Sie persönlich durch einen Botschafter begrüsst. Die Idee stammt aus der Arbeitsgruppe "Werteorientierte Gemeinde".

Häggenschwil ist eine wunderbare Gemeinde für alle, die gerne abseits vom grossen Trubel sind und das Auge für die kleinen Schätze haben.

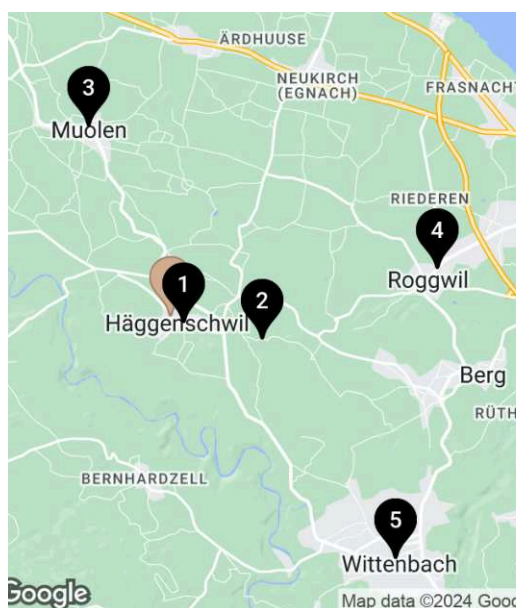
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



1. Primarschule 180 m	2'	1'	1'
2. Kindergarten 230 m	3'	1'	1'
3. SBW Oberstufe 500 m	5'	2'	1'
4. Kantonsschule Romanshorn 11 km	110'	27'	15'

Einkauf



1. Dorfladä Häggenschwil 240 m	2'	1'	1'
2. Hofladen, Lömmenschwil 1.6 km	16'	4'	2'
3. Rösslibeck, Muolen 4.7 km	47'	12'	7'
4. Volg, Roggwil 5.6 km	56'	14'	8'
5. Einkaufszentrum mit Migros, Wittenbach 6 km	60'	15'	9'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Bushaltestelle Dorfplatz, Haggenschwil 210 m	2'	1'	1'
2. Bushaltestelle Scheidweg, Haggenschwil 600 m	6'	2'	1'
3. Bushaltestelle Agen, Haggenschwil 750 m	7'	2'	1'
4. Bushaltestelle Täschlihus, Haggenschwil 900 m	9'	3'	2'
5. Bushaltestelle Schöntal, Lömmenschwil 900 m	9'	3'	2'

Objektbeschreibung



Das perfekte Zuhause für Sie und Ihre Familie!

Dieses ansehnliche 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus, welches im Jahr 2000 erbaut wurde erstreckt sich über vier Etagen und befindet sich an familienfreundlicher Lage in Häggenschwil. Grosszügige Räume, eine geschickte Raumaufteilung, der offen gestaltene Wohnbereich mit Galerie und der grosszügige Garten sind nur einige der Highlights dieser traumhaften Liegenschaft, welche im toskanischen Flair erbaut wurde.

Das Haus wurde stets gepflegt und instand gehalten. In den Jahren 2002, 2007 und 2013 wurden wertvermehrende Investitionen getätigt. So wurde als Beispiel im Jahr 2007 der Dachstock komplett ausgebaut und im 2013 die Fassade komplett neu gestrichen. Die Wärmeverteilung erfolgt in der gesamten Liegenschaft über die Fussbodenheizung. Der geschmackvolle und hochwertige Terrakotta-Steinboden zieht sich durch das gesamte Erdgeschoss und verleiht ein Ambiente wie in der Toskana. Grosszügige Zimmer, eine geschickte Raumaufteilung und genügend Platz lassen Ihren Familientraum hier Wirklichkeit werden. Die Liegenschaft verfügt über eine Doppel-Garage sowie mehrere Aussenstellplätze, welche das Angebot abrunden.

Häggenschwil verfügt über alle Schulstufen und einen Kindergarten, welche sich alle in kurzer Fussdistanz der Liegenschaft befinden. Im Dorfladen von Häggenschwil können Sie gemütlich Ihren Einkauf erledigen. Mit dem Auto erreichen Sie in Kürze den Volg in Roggwil TG oder das Einkaufszentrum in Wittenbach mit der Migros, dem Denner und vielen weiteren Einkaufsläden.

Leben wie in der Toskana!

Untergeschoss:

Die Liegenschaft wird durch das Untergeschoss betreten. Hier befinden sich auch die Garage und Kellerräume. Von der Garage aus haben Sie direkten Zutritt in Ihr neues Zuhause. Im Eingangsbereich befindet sich eine Garderobe, welche Ihnen viel Platz für Jacken, Schuhe und Mäntel bietet. Ebenfalls ist hier eine Gäste-Toilette situiert. Die Technik, die Waschküche und der Keller befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. Die Liegenschaft verfügt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2000, welche stets gut unterhalten und gewartet wurde. Eine Treppe führt Sie rauf ins Wohngeschoss.

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Erdgeschosses fällt der einzigartige Terrakotta-Steinboden einem gleich ins Auge. Er verleiht der Liegenschaft ein Flair wie in der Toskana und man fühlt sich auf Anhieb wohl. Die Küche ist ein wahres Highlight des Hauses. Die Farben sind perfekt aufeinander abgestimmt und sorgen für ein harmonisches Ambiente. Durch die grosszügige Arbeitsfläche, sowie den vielversprechenden Stauraum macht das Kochen hier richtig Spass. Hochwertige Geräte wie der selbstreinigende Pyrolyse-Backofen oder Backofen mit Steamer-Funktion sind nur einige der Highlights. In dem leicht abgetrennten Esszimmer geniessen Sie die Mahlzeiten mit Ihren Liebsten. Der Wohnbereich mit Cheminée lädt zum Verweilen ein und verleiht dem Raum ein wohliges und heimeliges Ambiente. Auf der Ostseite des Hauses befindet sich der Annexbau. Im Aussen-, wie auch im Innenbereich befindet sich hier Ihre persönliche Wellness-Oase mit Sauna, Badezimmer und Umkleide. Über die Westseite gelangen Sie in den gepflegten und grosszügigen Garten.

Obergeschoss:

Von der Treppe im Erdgeschoss gelangen Sie in den oberen Bereich der Liegenschaft. Im Obergeschoss sind drei grosszügig geschnittene Zimmer und eine Bibliothek im Galeriezimmer untergebracht. Das Besondere an diesem Stockwerk ist die Holzbrücke, welches Sie von einem in den anderen Teil des Hauses bringt. Zwei der drei Schlafzimmer auf dieser Etage sind mit einem Badezimmer ausgestattet, welche entweder über eine Dusche oder Badewanne verfügen. Eingebaute Ankleiden sind ebenfalls in zwei Schlafzimmern vorhanden.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich das grosse Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer, sowie ein Atelier. Das Schlafzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, welche auch an heissen Tagen eine angenehme Temperatur garantiert. Das geräumige Badezimmer ist mit eleganter Dusche und grossem Lavabo und Toilette ausgestattet. Ausserdem haben Sie von hier und dem Atelier aus Zutritt auf den Balkon.

Garten:

Der Garten ist sehr gepflegt und ein echter Hingucker. Er lädt zu jeder Tageszeit zum Verweilen und Geniessen ein. Die diversen Bäume und Pflanzen, sowie das herrliche Biotop mit Seerosen, sorgen für ein naturnahes und idyllisches Feeling. Man fühlt sich der Natur direkt verbunden. Grillieren Sie mit Familie und Freunden und geniessen Sie hier Ihre Sommertage. Die unverbaubare Sicht ins Grüne lässt Ihr Herz höher schlagen. Bei solch einem Garten muss man schon fast nicht mehr in den Urlaub. Ein Gartenhäuschen bietet Platz für Ihre Gartengeräte. Die Dusche lädt zum Abkühlen ein.

Ein wahres Schmuckstück

Highlights der Liegenschaft auf einen Blick:

- Garage und Aussenstellplätze
- Garderobe mit Einbauschränk
- Stauraum unter der Treppe (Schränk)
- separates WC im Untergeschoss
- Terrakotta-Steinboden
- Pyrolyse-Backofen mit Steamer
- grosszügige Ablagefläche und viel Stauraum in der Küche
- Materialien aus hochwertiger und langlebiger Qualität
- Galerie und Raumhöhe sorgen für ein besonderes Wohnerlebnis
- Spotlights in der ganzen Liegenschaft
- einbruchssichere und 3-fach verglaste Fenster
- Cheminée im Wohnbereich sorgt für wohlige Ambiente
- Annexbau mit Sauna, Bad und Umkleide
- gepflegter und idyllischer Garten mit Biotop
- Gartenhaus für diverse Geräte
- Aussicht in die Natur und grünen Felder der Landwirtschaftszone

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 stellen wir Ihnen den Kontakt zur verantwortlichen Person her.

Der Eigentümer behält sich vor, bei mehreren Kaufinteressenten, an den Meistbietenden zu verkaufen.

Sie möchten sich über den Wert Ihrer Immobilie erkundigen oder Ihre Liegenschaft verkaufen? Gerne beraten wir Sie und erstellen 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 sind wir Ihnen sehr dankbar und zeigen uns dafür auch erkenntlich.

Details

Hauptangaben

Nutzung
Wohnen

Objektart
Einfamilienhaus

Zimmer
6½

Badezimmer
4

Anzahl Gäste WC
1

Zustand
Neuwertig

Anzahl Wohneinheiten
1

Etagen
4

Verfügbar ab
31.12.2024

Baujahr
2000

Referenz-Nr.
SG.00.2023.13

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche
229 m²

Nettowohnfläche
191 m²

Grundstücksfläche
677 m²

Balkonfläche
12 m²

Gartenfläche
560 m²

Gebäudevolumen
1'072 m³

Gebäudevolumen Norm
GVA

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 1'695'000.-

Energie

Wärmeerzeugung

Ölheizung

Wärmeverteilung

Bodenheizung

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Carport
- ✓ Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Hochparterre
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen

Wohnbereich mit Cheminée



Wohnbereich mit Cheminée



Essbereich



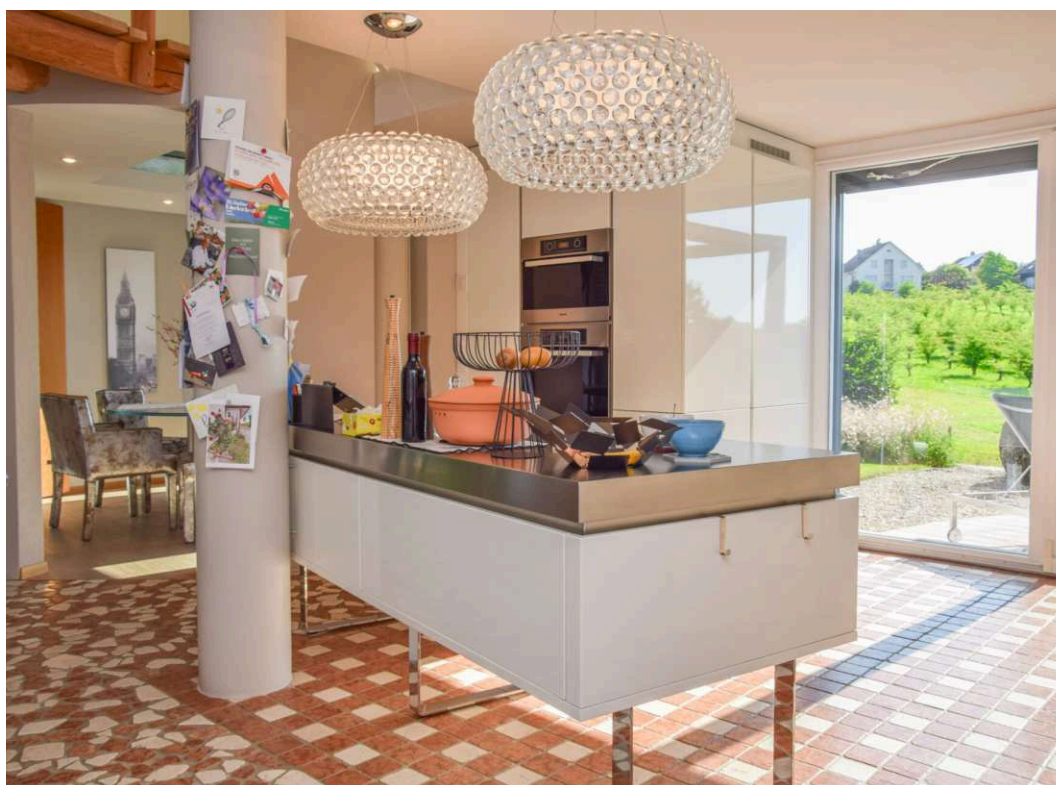
Essbereich



Küche



Küche



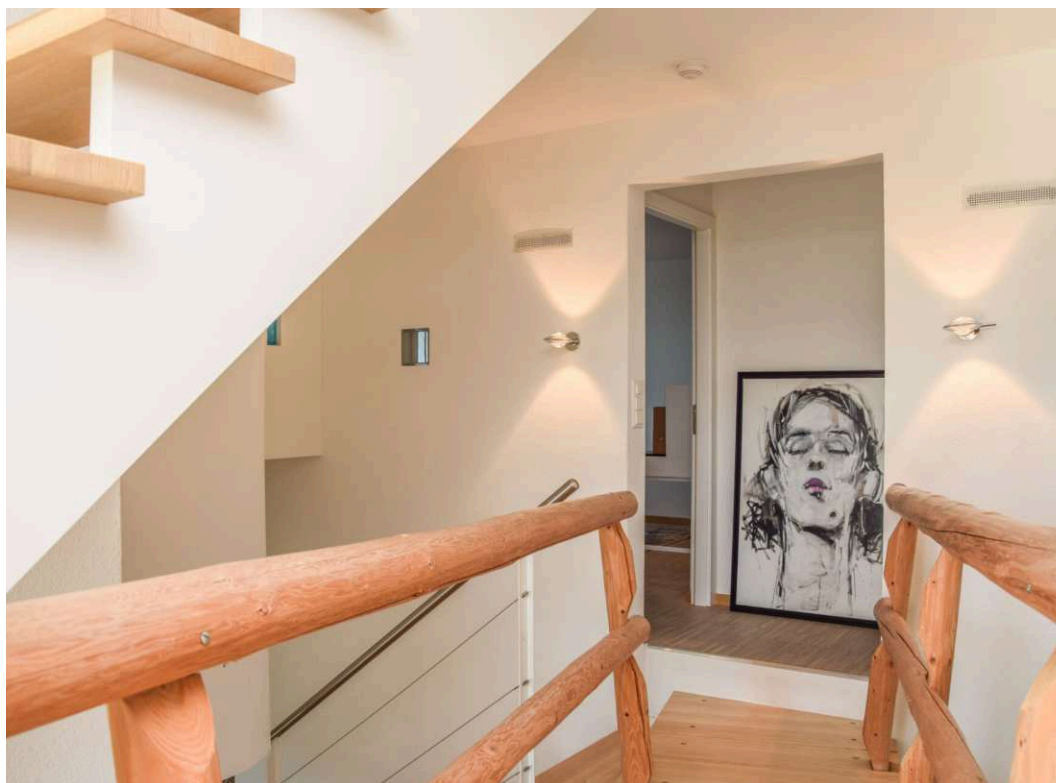
Küche



Küche



Flur / Galerie



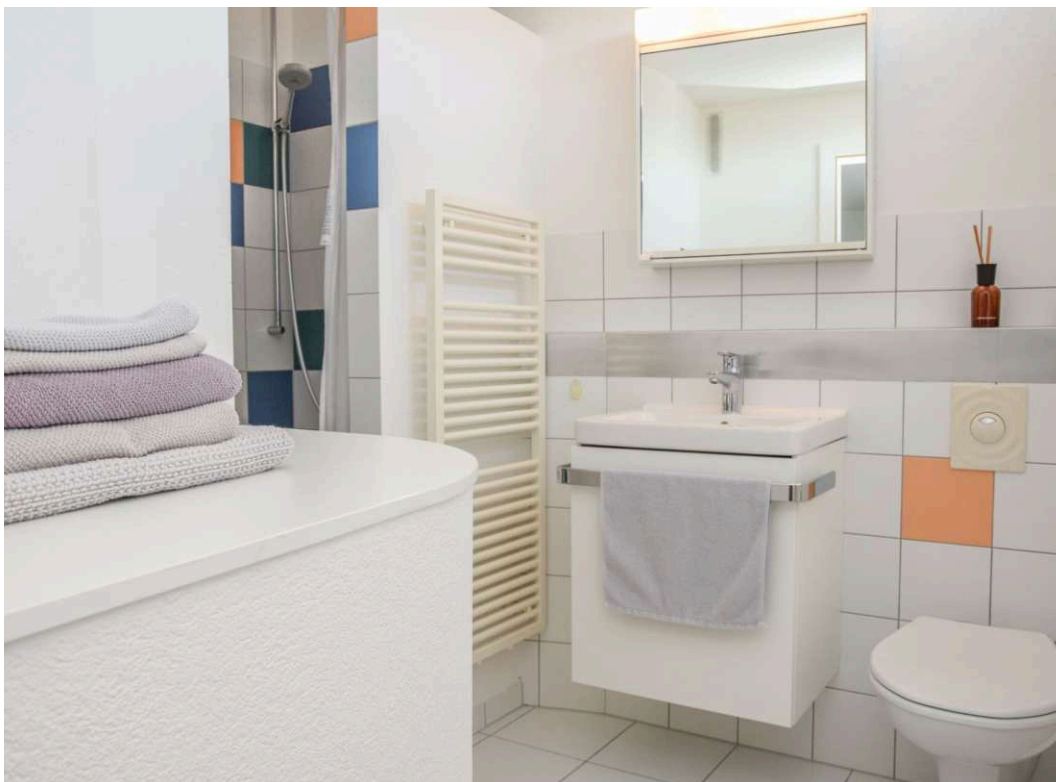
Bibliothek im 1. Obergeschoss



Schlafzimmer im 1. Obergeschoss



Badezimmer 1. Obergeschoss



Büro im 1. Obergeschoss



Badezimmer 1. Obergeschoss



Zimmer im 1. Obergeschoss



Flur im Dachgeschoss



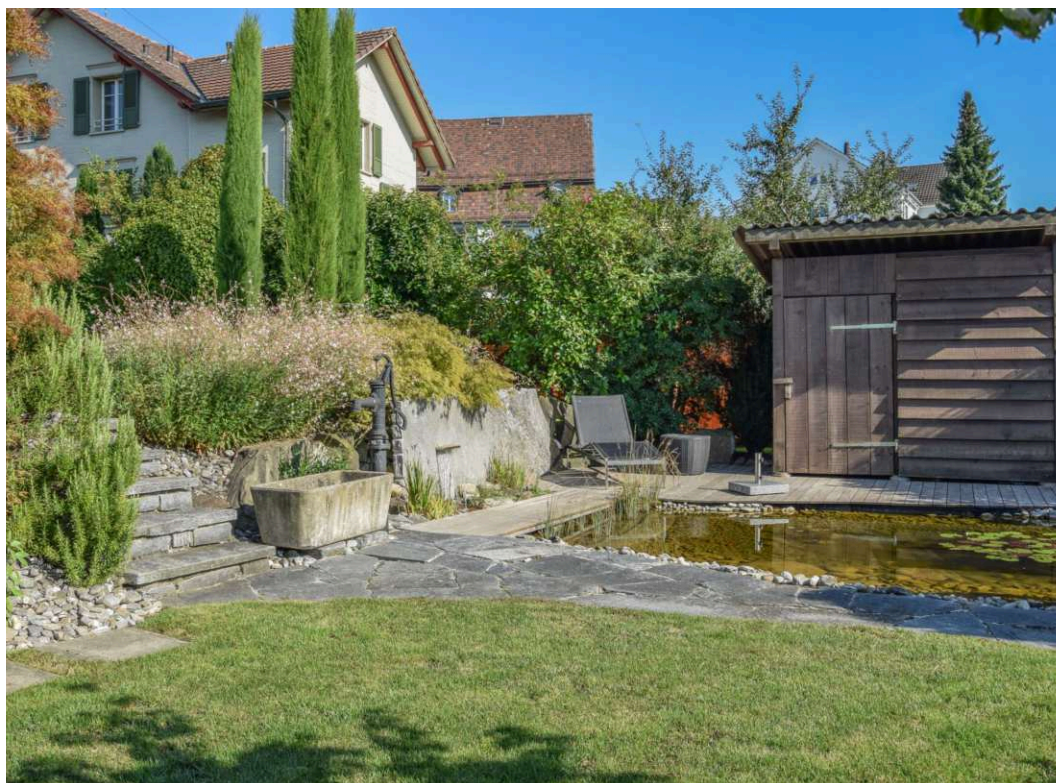
Schlafzimmer im Dachgeschoss



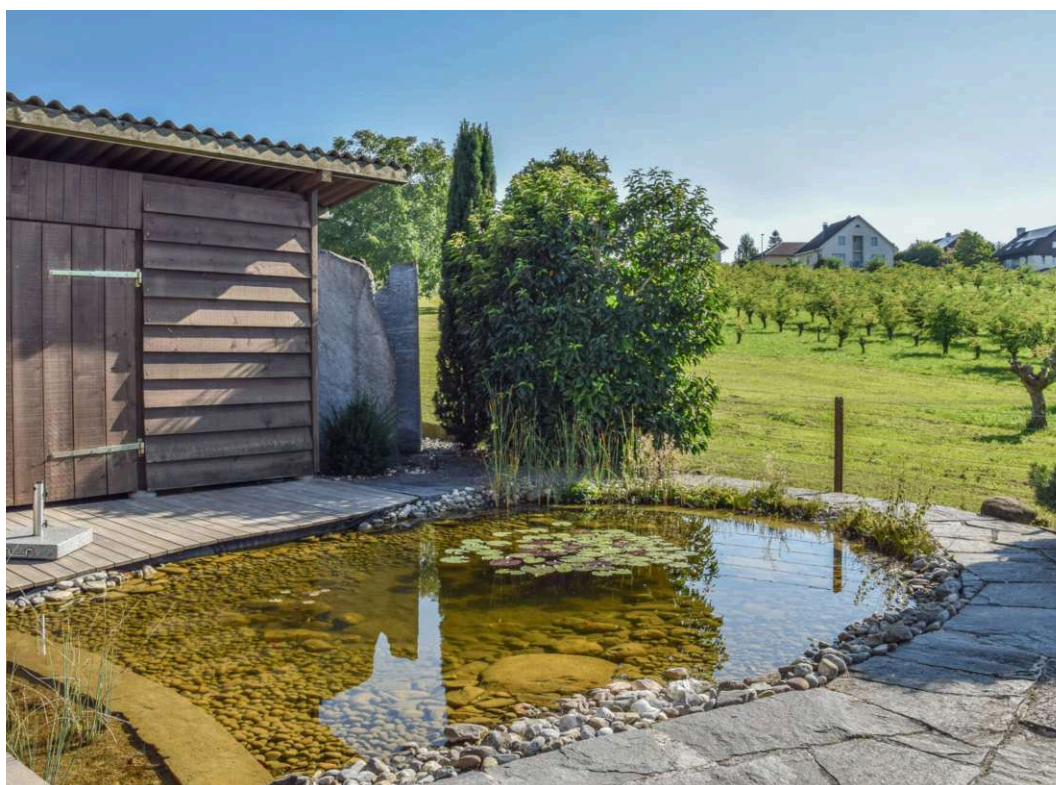
Badezimmer im Dachgeschoss



Garten mit Biotop



Garten mit Biotop



Sitzplatz



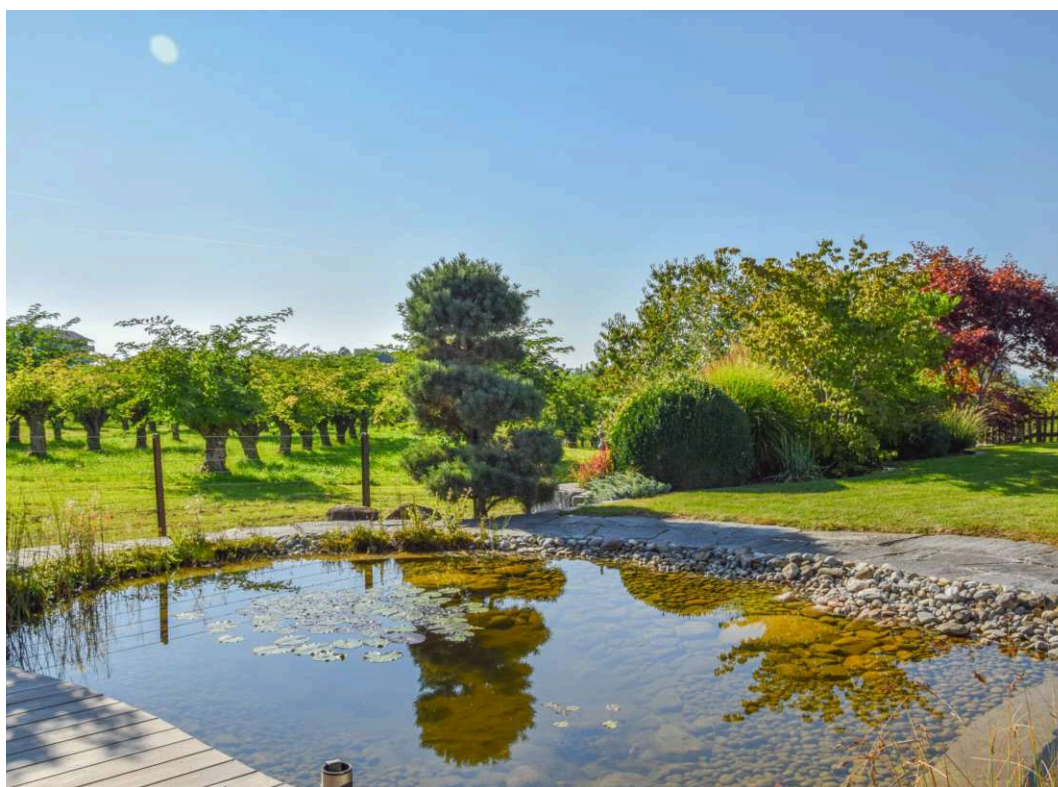
Essbereich Aussen



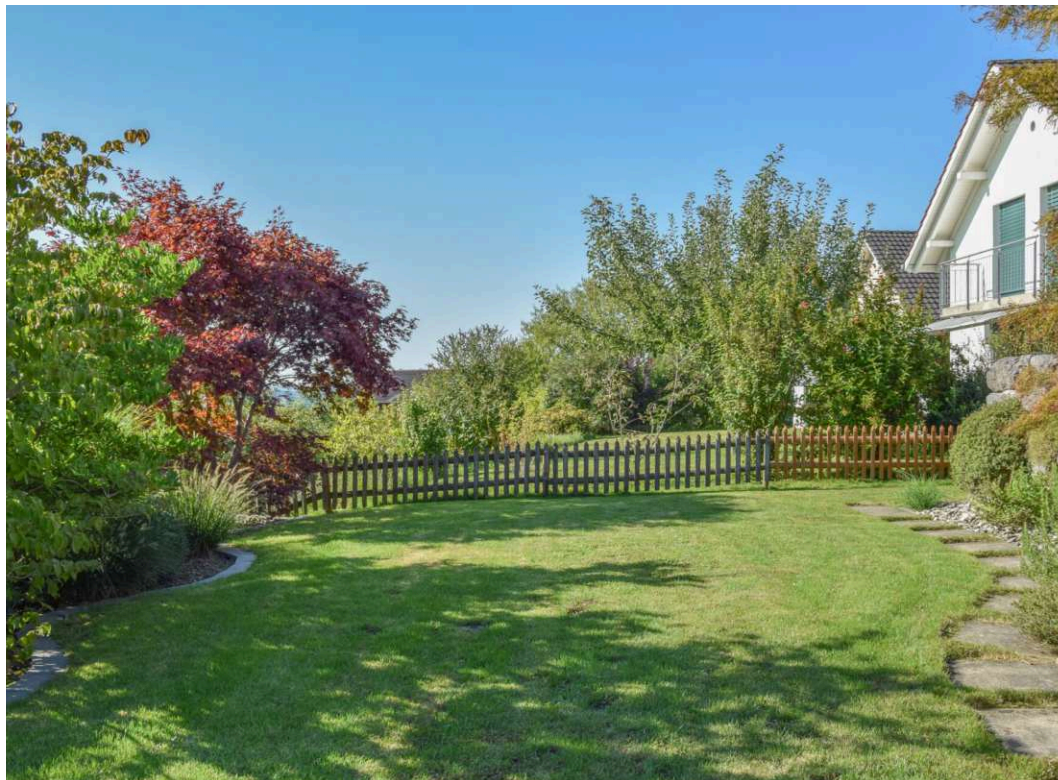
Aussicht



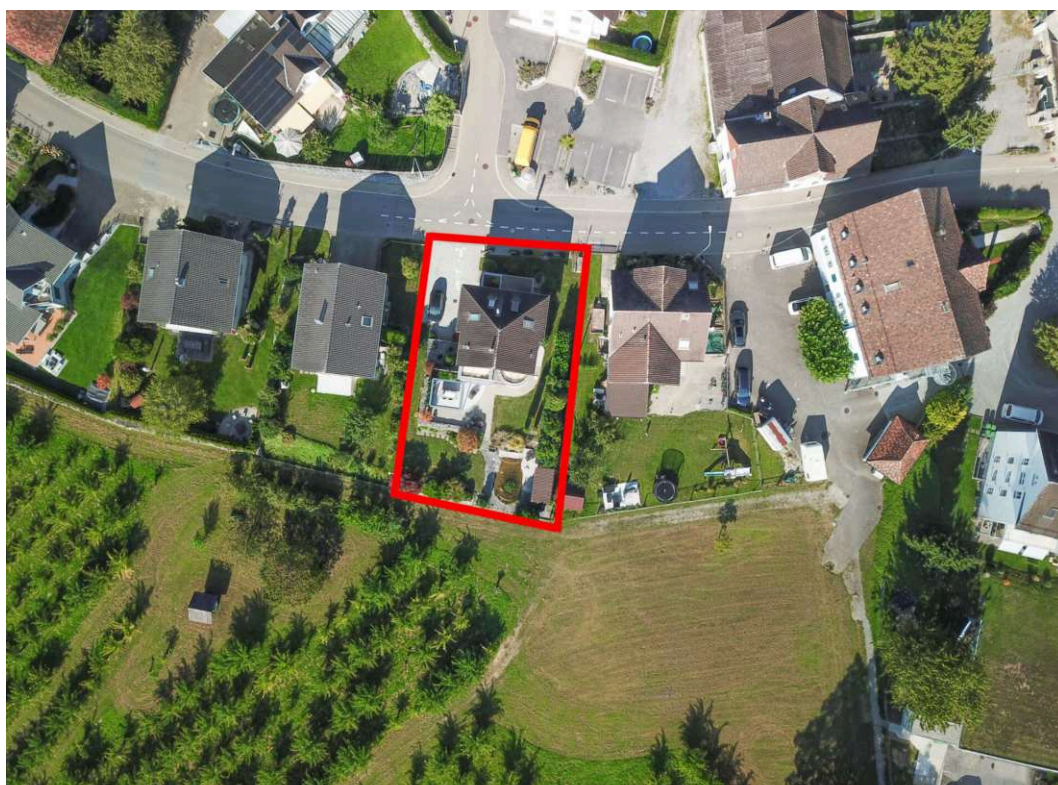
Garten mit Biotop



Gartenbereich



Drohnenaufnahme



Dokumente

Untergeschoss



Erdgeschoss



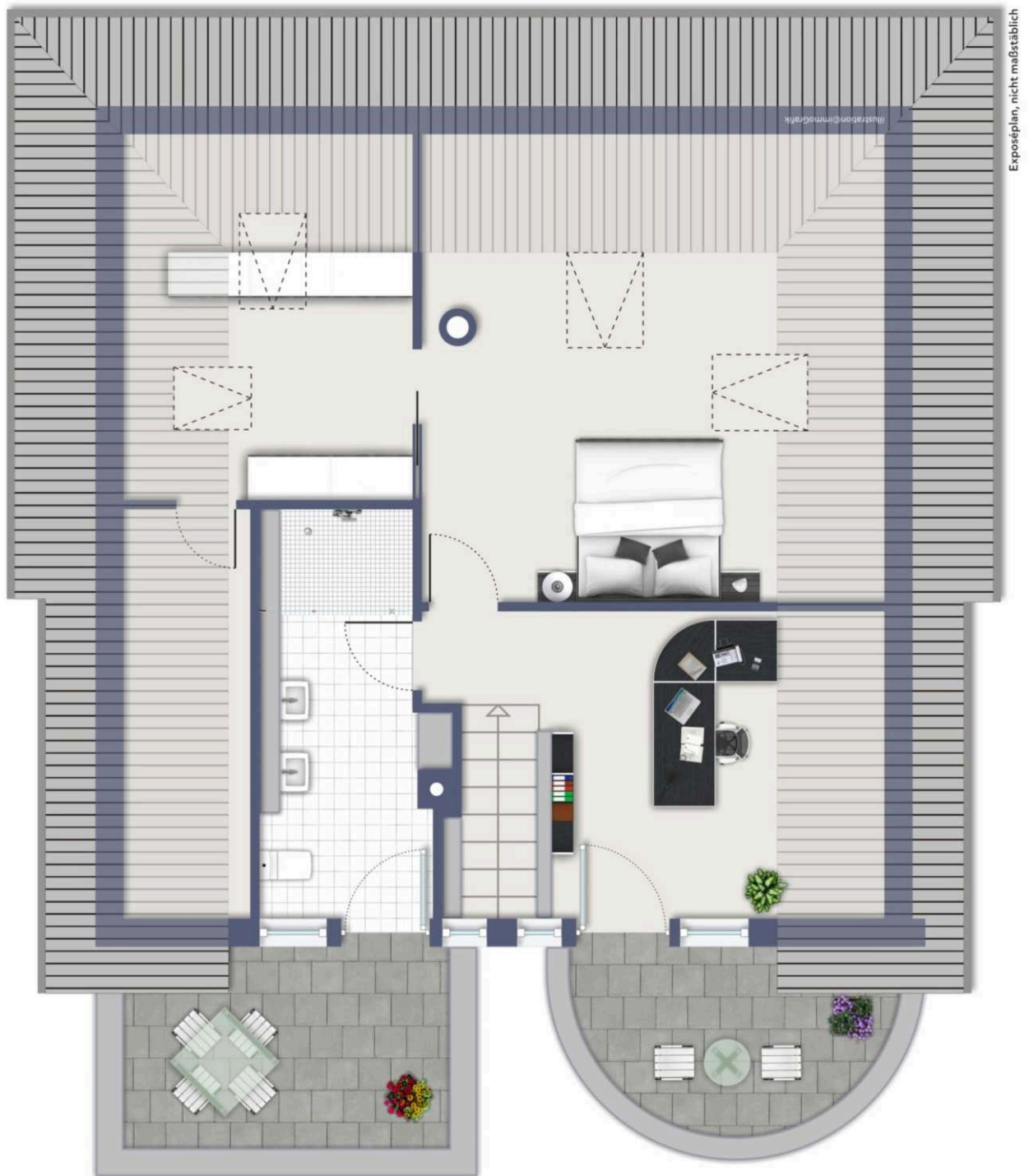
Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



Grundbuchauszug



GEMEINDE HÄGGENSCHWIL

Grundbuchauszug Nr. 31

Grundbuch Gemeinde Häggenschwil

Liegenschaft Nr. 742

Plan Nr. 20, Häggenschwil
677 m², Gebäude (117 m²), Gartenanlage (560 m²)
Einfamilienhaus Vers.-Nr. 787, Unterdorf 9, 9312 Häggenschwil (111 m²)
Gebäude (6 m²)
Mutationsnr. LS000502, 08.10.2015 Beleg 159

Erwerbstitel

Kauf 21.05.2007 Beleg 32
Abtretung 19.07.2012 Beleg 85

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Hagungsvereinbarung
zugunsten Grundstück Nr. 848
02.11.1955 Beleg 32, ID 0192

Auszug Grundstück 742 Häggenschwil, 07.08.2023

Seite 1 von 2

Grundbuchauszug

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 750'000.-- Namen-Papierschuldbrief Nr. 1498, Höchstzinsfuss 12 %
24.08.1999 Beleg 39

Häggenschwil, 07.08.2023, 07.52 Uhr

**Grundbuchamt Häggenschwil**
Grundbuchverwalterin

Tanja Häberli

geht an Grundeigentümer

Gebäudeversicherungspolice

Kundencenter
Davidstrasse 37
CH-9001 St.Gallen
www.gvsg.ch

T +41 58 229 70 30
kundencenter@gvsg.ch



St.Gallen, 19. Januar 2023

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude

Vers.-Nr.	03.00787	Verwaltung	
Baujahr	2000		Unterdorf 9
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus		9312 Häggenschwil
Strasse	Unterdorf 9		
Grundbuchkreis	Häggenschwil	Kunden-Nr.	

Grundstück-Nr.	03-00742	Eigentümer/-in	
-----------------------	----------	-----------------------	--

Versicherungswerte

Schätzung vom 25. Januar 2018 Baupreisindex 120.2

Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
780'000	702'000	78'000	10.0	2	1'072

Hinweise und Informationen



Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter www.gvsg.ch.

Luftaufnahme

Amtliche Vermessung Gde

IG-GIS



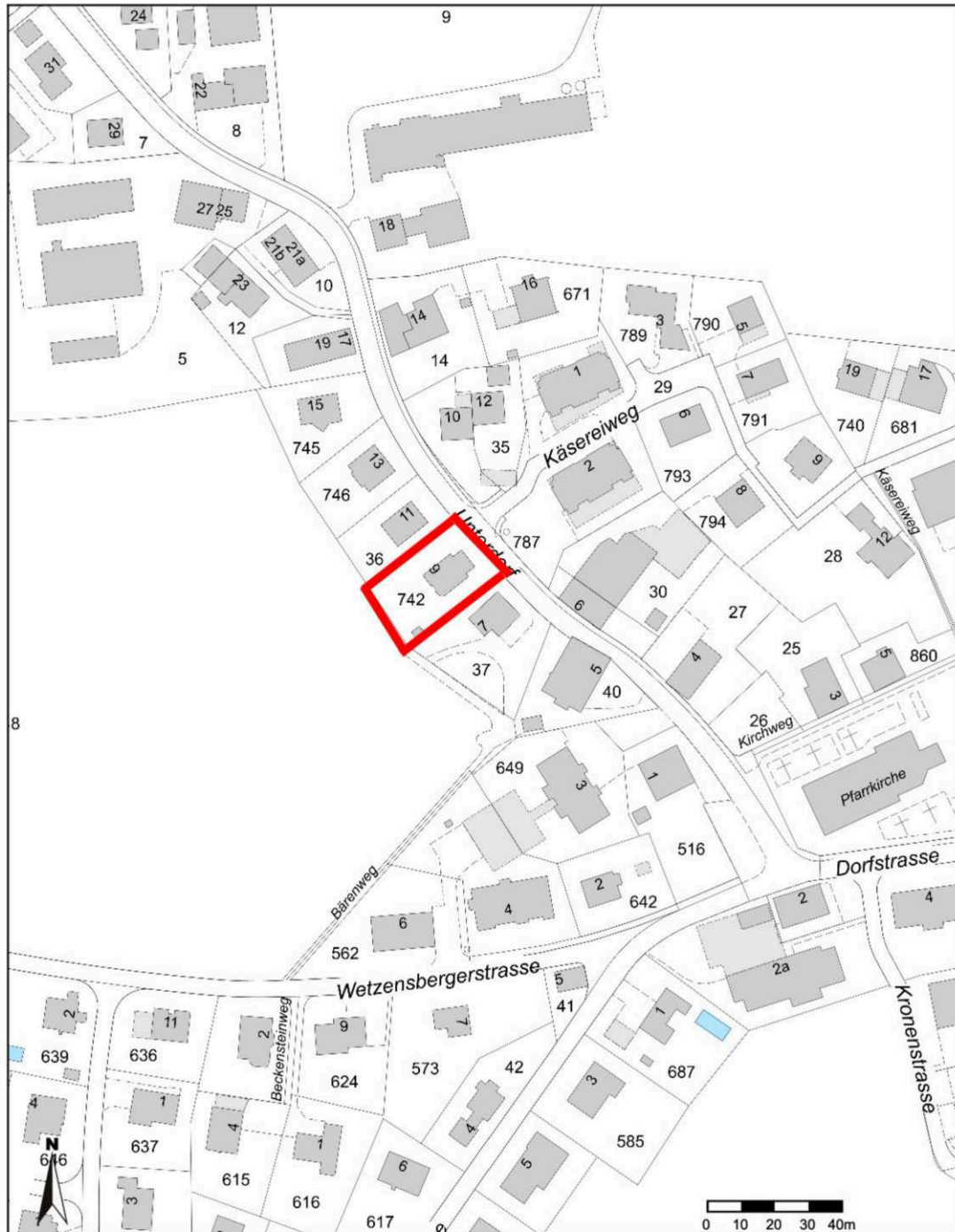
Massstab 1: 800
 Koordinaten 2'743'420, 1'262'174

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
 26.09.2023

Lageplan

Amtliche Vermessung Gde

IG-GIS



Massstab 1: 1'500
 Koordinaten 2'743'427, 1'262'170

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
 26.09.2023

Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	1'695'000
Eigene Mittel	20%	CHF	339'000
Hypothek	80%	CHF	1'356'000

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	1'118'700
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	237'300
total Hypothek	CHF	1'356'000

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek auf 5 Jahre	1.80%	CHF 24'408	CHF 2'034
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF 15'820	CHF 1'318
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 40'228	CHF 3'352

Amriswil, 02.04.2024; Simon Gürkan



Finanzierungsmodell



Finanz- und Immobilienzentrum
Ihr Experte in Sachen Finanzen und Immobilien

Finanzierungsübersicht

Kaufpreis und Eigenkapital

Anlagekosten/Verkehrswert	100%	CHF	1'695'000
Eigene Mittel	34%	CHF	576'300
Hypothek	66%	CHF	1'118'700

Hypothekaraufteilung

1. Hypothek (keine Amortisationspflicht)	CHF	1'118'700
2. Hypothek (mit Amortisationspflicht)	CHF	-
total Hypothek	CHF	1'118'700

Aufwendungen

		jährlich	monatlich
Fest-Hypothek auf 5 Jahre	1.80%	CHF 20'137	CHF 1'678
Amortisationen (2. Hypothek in 15 Jahren)		CHF -	CHF -
Kosten (ohne Nebenkosten)		CHF 20'137	CHF 1'678

Amriswil, 02.04.2024; Simon Gürkan



Kontakt

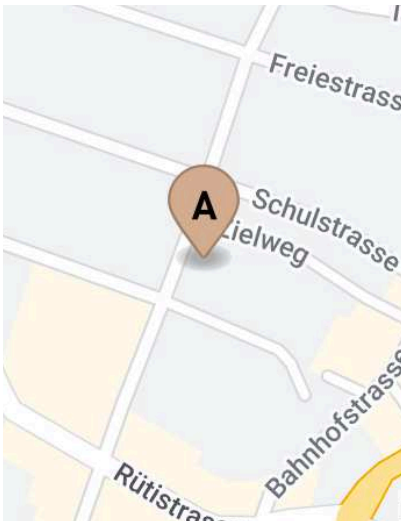


Ihre Ansprechperson

Finanz- und Immobilienzentrum

T: 079 567 12 42

simon.guerkan@fi-zentrum.ch



Firmendaten

Finanz- und Immobilienzentrum

Kirchstrasse 16

8580 Amriswil

www.fi-zentrum.ch

Disclaimer

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

