ZERTIFIZIERT
SCHWEIZERISCHE
MAKLERKAMMER

sonnenbau

Bauland «Wilen»
9428 Walzenhausen



Beratung und Verkauf:

Sonnenbau Dienstleistungs AG
Christian Häle
Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau
Tel. 071-737 90 70
www.sonnenbau.ch
info@sonnenbau.ch

Inhaltsverzeichnis



Erhöhte Lage mitten im Grün

Beschrieb			***Seite***
Gemeinde			3
Kurzbeschrieb	4	-	6
Ortsplan			7
Luftbild			8
Situationsplan			9
Erschliessungsstrasse			10
Grundbuchauszug	11	-	16
Amtliche Schätzung	17	-	22
Bildergalerie	23	-	24
Notizen / Ansprechpartner			25

Herzlich Willkommen in Walzenhausen

Einzigartiger Lebens- und Arbeitsort hoch über dem Bodensee

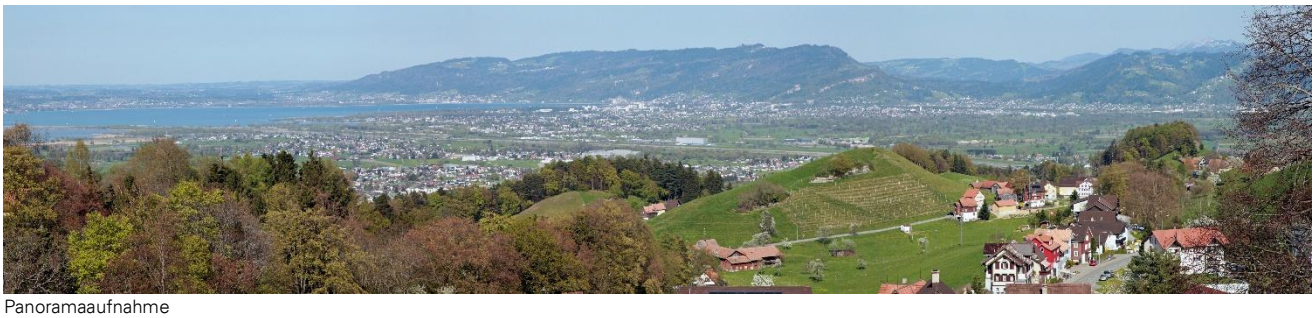
Wohne und Schaffe im Dorf! Wir begrüssen Sie im einzigartigen Lebens- und Arbeitsort ganz herzlich. Walzenhausen liegt auf einer Terrasse, hoch über dem Bodensee und dem Rheintal, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Appenzeller Vorderlandes. Die überschaubare Gemeinde mit rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner ist die perfekte Wohnsitzwahl. Innerhalb der Gemeindegrenzen ist eine Vielfalt an ausgezeichneten und hochwertigen Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung zu finden. Walzenhausen zeichnet zudem mit einer fantastischen Aussicht und ländlicher ruhiger Umgebung auch als bevorzugter Arbeitsort mit rund 1'400 Arbeitsplätzen aus.

Für Familien mit Kindern zählt die Tatsache, dass Walzenhausen auf allen Stufen der Volksschule, vom Kindergarten bis zur Oberstufe, über gute und innovative Bildungsmöglichkeiten verfügt. Die Musikschule Appenzeller Vorderland bietet eine breite Palette an Instrumentalunterricht vor Ort an.

Verschiedene Vereine und Organisationen leisten durch ihre kulturellen, sportlichen und gesellschaftlichen Angebote einen wertvollen Beitrag zur Steigerung der Vielfältigkeit des Dorflebens. Die bunten Aktivitäten kommen praktisch jedem Freizeitbedürfnis entgegen. Grossanlässe wie die Viehschau, der Jahrmarkt, die Gewerbeausstellung, der Weihnachtsmarkt und der Historische Bergsprint bereichern als Höhepunkte das Dorfleben weiter. Auch das Schwimmbad Ledi, verschiedene Themen- und Wanderwege sind feste Bestandteile des Naherholungsangebotes.

Kennzahlen

Einwohner	2'094 (Stand 31.12.2025)
Fläche	698 ha
Steuerfuss	3.20 (Einheiten)



Panoramaaufnahme

Kurzbeschrieb

Die drei Grundstücke befinden sich in bevorzugter, erhöhter Wohnlage in Wilen, Walzenhausen. Die sonnige Ausrichtung, die attraktive Weitsicht sowie das ruhige Umfeld machen diesen Standort besonders interessant – naturnah und verbunden mit kurzen Wegen ins Dorf und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

Die Gemeinde bietet eine gut ausgebaute, familiäre Infrastruktur für den Alltag. Im Ortsteil Wilen selbst befindet sich das Schulhaus Wilen mit Kindergarten, Primarschule und betreuten Tagesstrukturen.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten im Dorf sowie in den nahegelegenen Zentren zur Verfügung.

Entfernungen

Gemeindeverwaltung		2’400 m
Post		2’400 m
div. Bankdienstleister (Bancomat)	ab	2’500 m
Bushaltestelle „Bild“		210 m
Autobahnanschluss		5’500 m
Bahnhof Walzenhausen		4'300 m
Einkaufen im Dorf	ab	2’400 m
Kindergarten "Wilen"		300 m
Primarschule "Wilen"		300 m
Oberstufenzentrum "Dorf"		2’300 m
Kantonsschule Heerbrugg		4'500 m
Freizeitanlagen "Ledi"		3’300 m

St. Gallen	25 Km
Chur	80 Km
Zürich	110 Km
Bregenz (A)	16 Km
Lindau (D)	32 Km
Konstanz (D)	53 Km
München (D)	207 Km

Eckdaten Bauland

- Grundstücke

GS 1720	549 m²	
GS 1721	607 m²	
GS 1722	1'042 m²	(davon 116 m² Weide / Wiese)
	2'198 m²	Gesamtfläche

- Zone: Wohn- und Gewerbezone WG2

- Baureglement

Regelbauvorschriften Wohn- Gewerbezone WG2	
Ausnützungsziffer reines Wohnen	0.50
Ausnützungsziffer bei mind. 30 % Gewerbe	0.55
Anzahl Vollgeschosse	2
Anzahl talseitig sichtbare Vollgeschosse	3
Gebäudehöhe maximal	8.5 m
Firsthöhe maximal	12.5 m
Gebäudelänge max. Hauptbauten	24.0 m
Gebäudelänge max. inkl. Anbauten	31.0 m
Grenzabstand klein	4.0 m
Grenzabstand gross	6.0 m
Gebäudeabstand grundstücksintern	0.0 m
Empfindlichkeitsstufe	III

- Hinweis: Das vollständige Baureglement können Sie auf der Website der Gemeinde downloaden (www.walzenhausen.ch).



Panoramaaufnahme

Kurzbeschrieb

Amtlicher Verkehrswert gemäss Schätzung vom 28.01.2019

Grundstück Nr. 1720	Schätzung vom 28.01.2019	CHF	165’000.00
Grundstück Nr. 1721	Schätzung vom 28.01.2019	CHF	182'000.00
Grundstück Nr. 1722	Schätzung vom 28.01.2019	CHF	313'000.00

(die Schätzung bezieht sich auf den heutigen Zustand, ohne Erschliessung)

Dienstbarkeiten / Anmerkungen / Vormerkungen

Gemäss Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten, Anmerkungen oder Vormerkungen eingetragen. Genaue Details entnehmen Sie bitte dem beigelegten Grundbuchauszug.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Grundstücke beträgt:

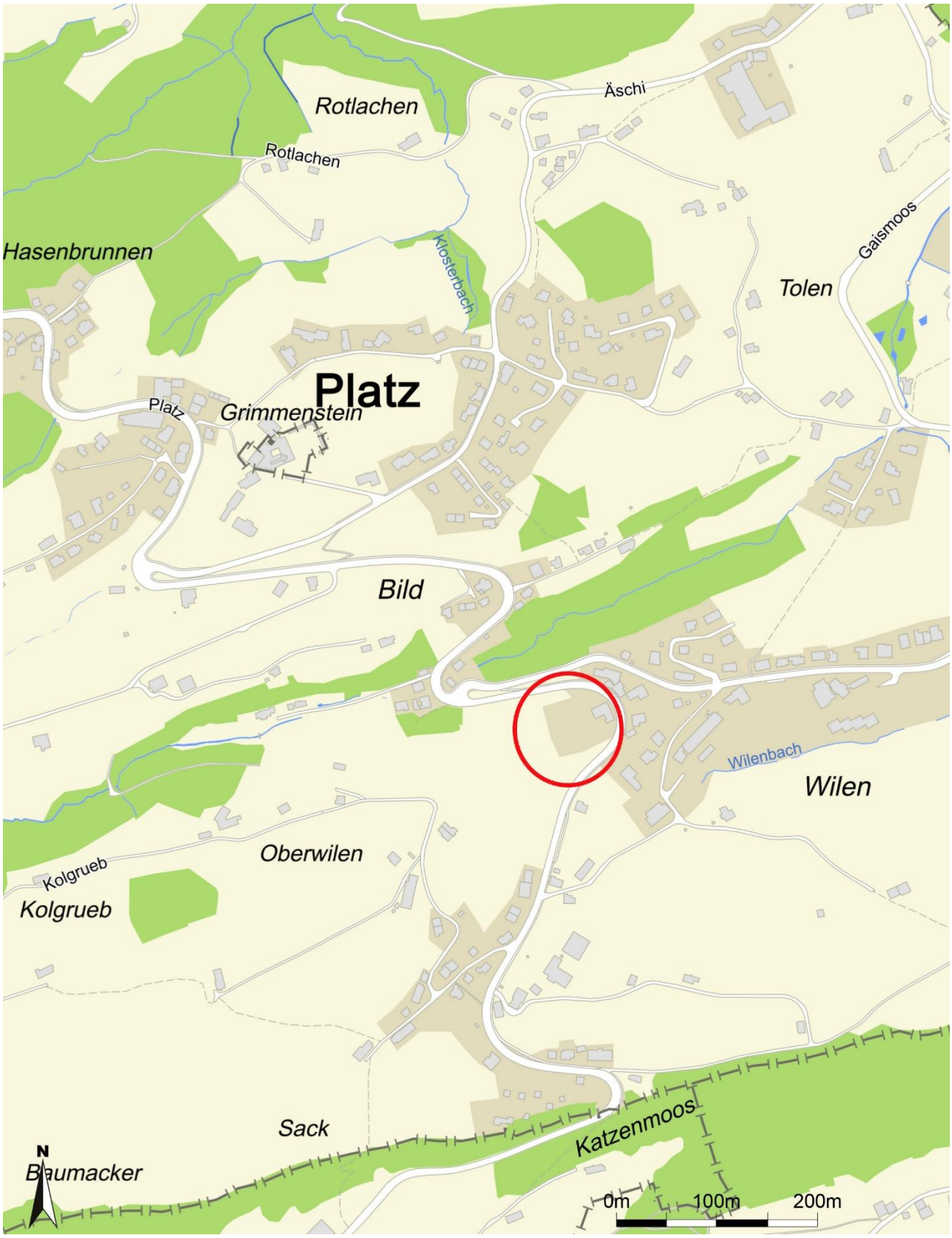
Grundstück Nr. 1720	549 m^2	CHF	332'000.00
Grundstück Nr. 1721	607 m^2	CHF	377'000.00
Grundstück Nr. 1722	1’042 m^2	CHF	596'000.00

Die Kaufpreise beinhalten das voll erschlossene Grundstück.



Ruhig, ländlich, idyllisch – bauen auf guten Grund

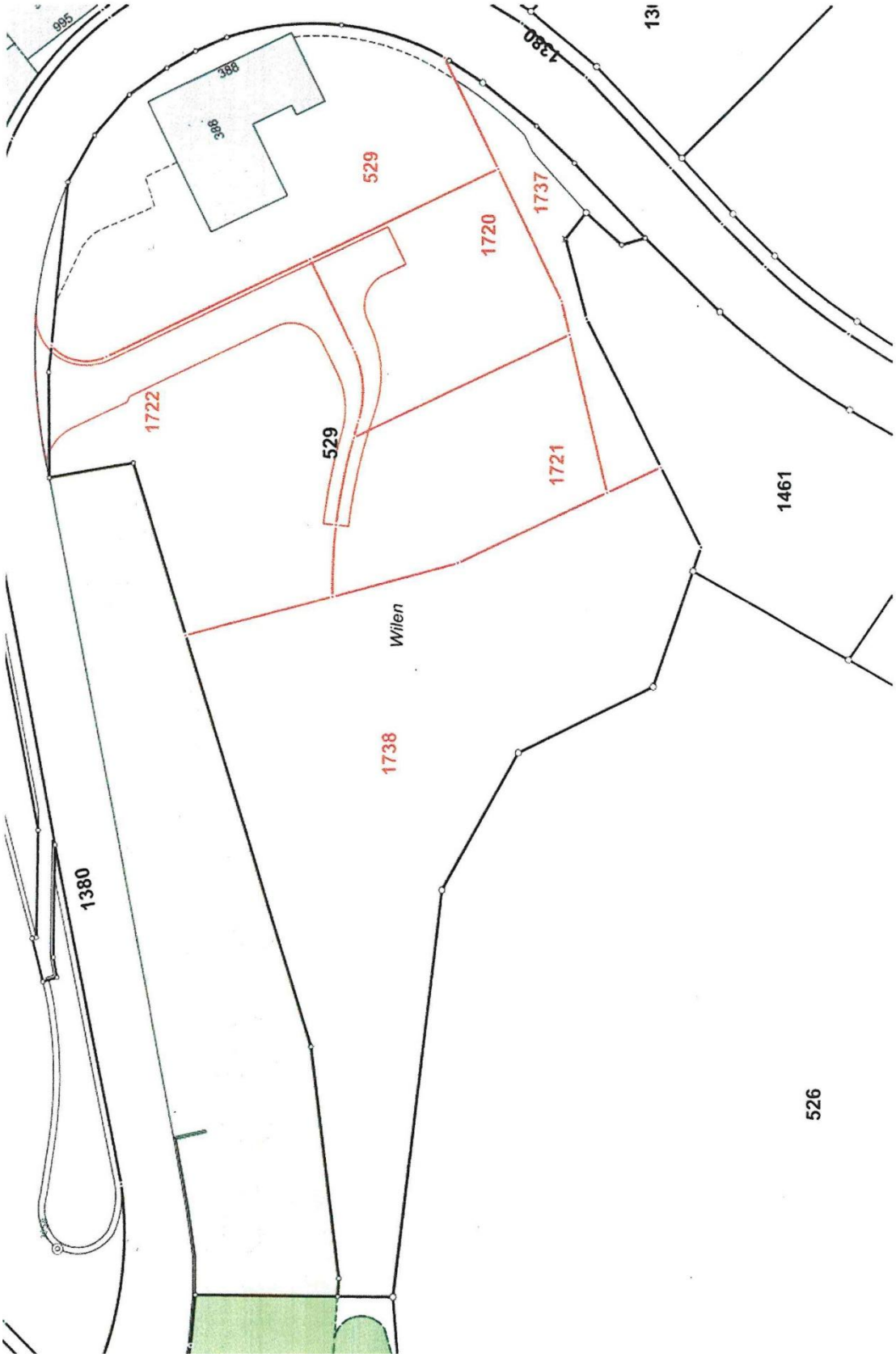
Ortsplan

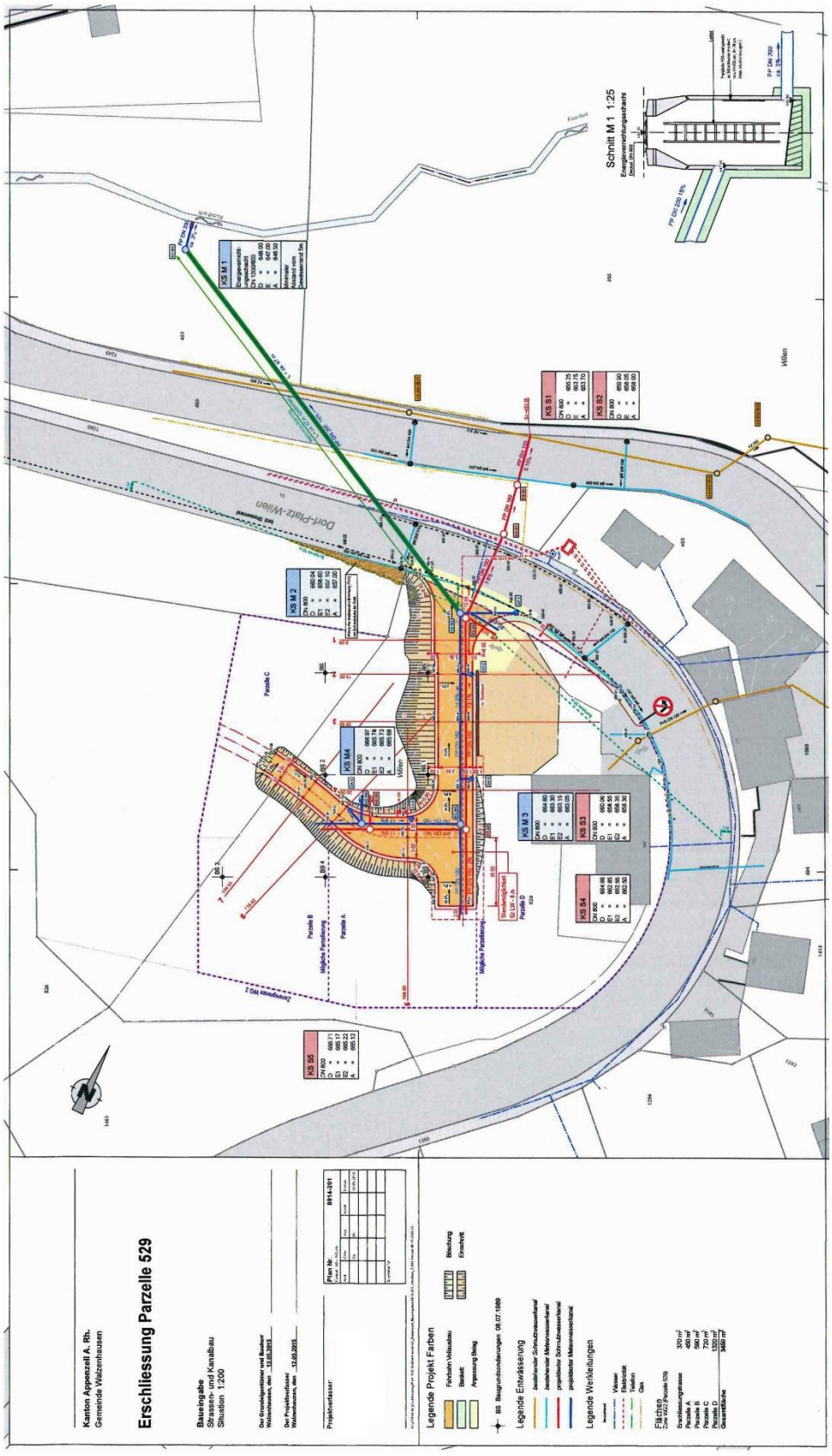

Rotlachen
Äschi
Rotlachen
Hasenbrunnen
Klosterbach
Gaismoos
Tolen
Platz
Platz
Grimmenstein
Bild
Wilenbach
Wilen
Oberwilen
Kolgrueb
Kolgrueb
Sack
Katzenmoos
Baumacker
N
0m
100m
200m

Luftbild


463
1380
491
493
1568
1722
1738
Wilen
529
18
1720
1737
1721
1294
1362
500
Wilen
498
1461
494
1243
1043
1350
1009
N
0m
20m
40m
60m

Situationsplan




Kanton Appenzell A. Rh.
Gemeinde Walzenhausen
Erschliessung Parzelle 529
Baueingabe
Strassen- und Kanalbau
Situation 1:200
Schnitt M 1 1:25
Legende Projekt Farben
Legende Entwässerung
Legende Werkleitungen
Flächen
Parzelle A
Parzelle B
Parzelle C
Parzelle D
Dorf-Platz-Wilen
Wilen

GEMEINDE WALZENHAUSEN

Grundbuchauszug

Grundbuch Walzenhausen

Liegenschaft Nr. 1720 EGRID CH987794377707

Wilen, Plan Nr. 19
Gesamtfläche 549 m²
Wiese, Weide [549 m²]
Verkehrswert: Fr. 165'000.00
Schätzungsdatum: 28.01.2019

Hinweis auf Artikel 20 Grundbuchverordnung

Die Angaben der Grundstücksbeschreibung haben keine Grundbuchwirkung.

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 13.01.1989 Beleg 15

Anmerkungen

ID 1272
öffentlicher Fussweg
28.08.1952 Beleg E3180
21.09.2018 Beleg 271

ID 3697
Bauverpflichtung gemäss Art. 56 Baugesetz
20.05.2025 Beleg 99

Vormerkungen

Keine

Auszug Grundstück 1720 Walzenhausen, 24.06.2026, 10:17 Uhr Seite 1 von 6

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19970854
Last: Durchleitungsrecht für Quellleitung
zugunsten Grundstück Nr. 529
21.09.2018 Beleg 273

ID 19970855
Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 1721, 1722
zugunsten Grundstück Nr. 1738
21.09.2018 Beleg 274

Grundpfandrechte

Walzenhausen, 24.06.2026

Grundbuchamt Walzenhausen
Grundbuchverwalter:

Reto Herzig

GEMEINDE WALZENHAUSEN

Grundbuchauszug

Grundbuch Walzenhausen

Liegenschaft Nr. 1721 EGRID CH973777779420

Wilen, Plan Nr. 19
Gesamtfläche 607 m²
Wiese, Weide [607 m²]
Verkehrswert: Fr. 182'000.00
Schätzungsdatum: 28.01.2019

Hinweis auf Artikel 20 Grundbuchverordnung

Die Angaben der Grundstücksbeschreibung haben keine Grundbuchwirkung.

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 13.01.1989 Beleg 15

Anmerkungen

ID 1272
öffentlicher Fussweg
28.08.1952 Beleg E3180
21.09.2018 Beleg 271

ID 3697
Bauverpflichtung gemäss Art. 56 Baugesetz
20.05.2025 Beleg 99

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19970853
Last: Quellenrecht
zugunsten Grundstück Nr. 529
21.09.2018 Beleg 273

ID 19970855
Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 1720, 1722
zugunsten Grundstück Nr. 1738
21.09.2018 Beleg 274

Grundpfandrechte

Walzenhausen, 24.06.2026

Grundbuchamt Walzenhausen
Grundbuchverwalter:

Reto Herzig

GEMEINDE WALZENHAUSEN

Grundbuchauszug

Grundbuch Walzenhausen

Liegenschaft Nr. 1722 EGRID CH867794377709

Wilen, Plan Nr. 19
Gesamtfläche 1'042 m²
Wiese, Weide [926 m²], übrige bestockte Flächen [116 m²]
Verkehrswert: Fr. 313'000.00
Schätzungsdatum: 28.01.2019

Hinweis auf Artikel 20 Grundbuchverordnung

Die Angaben der Grundstücksbeschreibung haben keine Grundbuchwirkung.

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 13.01.1989 Beleg 15

Anmerkungen

ID 1272
öffentlicher Fussweg
28.08.1952 Beleg E3180
21.09.2018 Beleg 271

ID 3697
Bauverpflichtung gemäss Art. 56 Baugesetz
20.05.2025 Beleg 99

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19970855
Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 1720, 1721
zugunsten Grundstück Nr. 1738
21.09.2018 Beleg 274

Grundpfandrechte

Walzenhausen, 24.06.2026

Grundbuchamt Walzenhausen
Grundbuchverwalter:

Reto Herzig

Appenzell Ausserrhoden

Departement
Finanzen

Grundstückschätzungs-
Behörde

Grundstückschätzungs-
Kommission

Alfred Stiefel
Klusstrasse 11
9000 St. Gallen

Tel. 071 223 25 52
alfred.stiefel@ar.ch

Eröffnung der Grundstückschätzung

Schätzungs-Objekt(e): Gemeinde Walzenhausen

Grundstück Nr.	Grundstück-Beschrieb (Lage, Gebäude / Vers.-Nr., Kulturen / Ausmass)		
		x	allgemeine Grundstücke
		☐	landwirtschaftliche Grundstücke
1720	Wilen, Plan Nr. 19 Gesamtfläche: 549 m² Wiese, Weide [549 m²]		

Grund der Neuschätzung:
Grundstücksteilung

Verkehrswert	**Fr.**	**165 000.00**
Mietwert pro Jahr	**Fr.**	**0.00**

Schätzungsdatum: **28.01.2019**
Eröffnungsdatum: **05.02.2019**

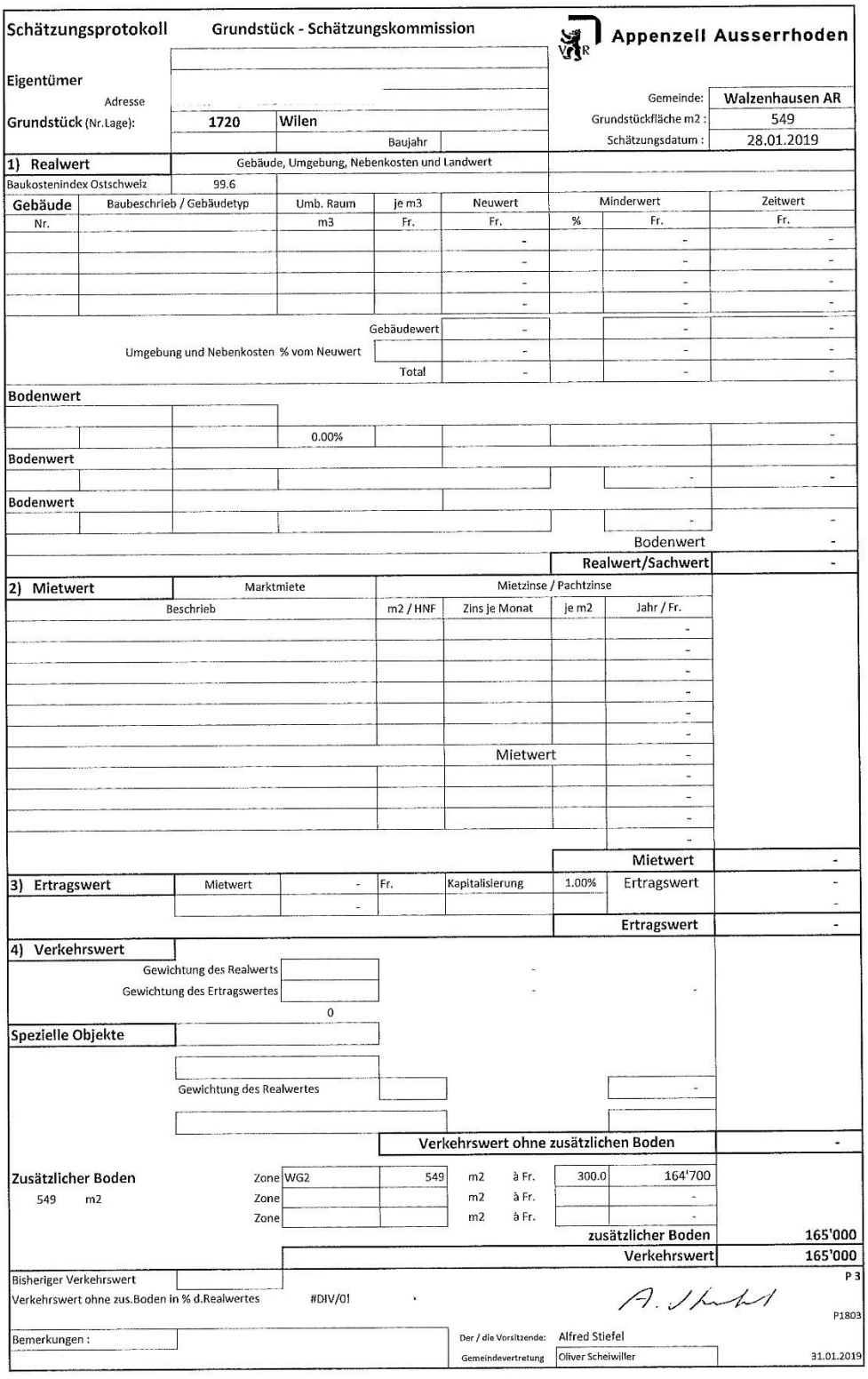
Beilagen: Schätzungsprotokoll
Erläuterungsblatt

Im Auftrag der Schätzungskommission:
GRUNDBUCHAMT WALZENHAUSEN
Dorf 84, 9428 Walzenhausen

(gültig ohne Unterschrift)

Geht an: Grundeigentümer/in
Kantonale Steuerverwaltung

Rechtsmittel
Gegen diese Verfügung kann der/die Eigentümer/in sowie die Kantonale Steuerverwaltung **innert 30 Tagen** ab der Eröffnung bei der Schätzungsbehörde schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist im Doppel beim **Grundbuchamt** einzureichen und hat einen bestimmten Antrag und eine Begründung zu enthalten.



Schätzungsprotokoll Grundstück - Schätzungskommission — Appenzell Ausserrhoden

Eigentümer
Adresse
Grundstück (Nr.Lage): 1720 Wilen
Baujahr

Gemeinde: Walzenhausen AR
Grundstückfläche m2 : 549
Schätzungsdatum : 28.01.2019

1) Realwert — Gebäude, Umgebung, Nebenkosten und Landwert

Baukostenindex Ostschweiz 99.6

Gebäude Nr.	Baubeschrieb / Gebäudetyp	Umb. Raum m3	je m3 Fr.	Neuwert Fr.	Minderwert %	Minderwert Fr.	Zeitwert Fr.
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
			Gebäudewert	-		-	-
			Umgebung und Nebenkosten % vom Neuwert	-		-	-
			Total	-		-	-

Bodenwert

			0.00%				-
Bodenwert							
						-	-
Bodenwert							
						-	-
						Bodenwert	-
						Realwert/Sachwert	-

2) Mietwert — Marktmiete

Beschrieb	m2 / HNF	Zins je Monat	Mietzinse / Pachtzinse je m2	Jahr / Fr.
				-
				-
				-
				-
				-
				-
		Mietwert		-
				-
				-
				-
				-
				Mietwert -

3) Ertragswert

Mietwert	-	Fr.	Kapitalisierung	1.00%	Ertragswert	-
	-					-
					Ertragswert	-

4) Verkehrswert

Gewichtung des Realwerts -
Gewichtung des Ertragswertes -
0

Spezielle Objekte

Gewichtung des Realwertes -

Verkehrswert ohne zusätzlichen Boden -

Zusätzlicher Boden 549 m2

Zone	WG2	549	m2	à Fr.	300.0	164'700
Zone			m2	à Fr.		-
Zone			m2	à Fr.		-
					zusätzlicher Boden	**165'000**
					Verkehrswert	**165'000**

Bisheriger Verkehrswert
Verkehrswert ohne zus.Boden in % d.Realwertes #DIV/0!

P 3
P1803

Bemerkungen :

Der / die Vorsitzende: Alfred Stiefel
Gemeindevertretung: Oliver Scheiwiller
31.01.2019

Appenzell Ausserrhoden

Departement Finanzen

Grundstückschätzungs-Behörde

Grundstückschätzungs-Kommission

Alfred Stiefel
Klusstrasse 11
9000 St. Gallen

Tel. 071 223 25 52
alfred.stiefel@ar.ch

Eröffnung der Grundstückschätzung

Schätzungs-Objekt(e): Gemeinde Walzenhausen

Grundstück Nr.	Grundstück-Beschrieb (Lage, Gebäude / Vers.-Nr., Kulturen / Ausmass)		
		x	allgemeine Grundstücke
		☐	landwirtschaftliche Grundstücke
1721	Wilen, Plan Nr. 19 Gesamtfläche: 607 m² Wiese, Weide [607 m²]		

Grund der Neuschätzung:
Grundstücksteilung

Verkehrswert	**Fr.**	**182 000.00**
Mietwert pro Jahr	**Fr.**	**0.00**

Schätzungsdatum: **28.01.2019**
Eröffnungsdatum: **05.02.2019**

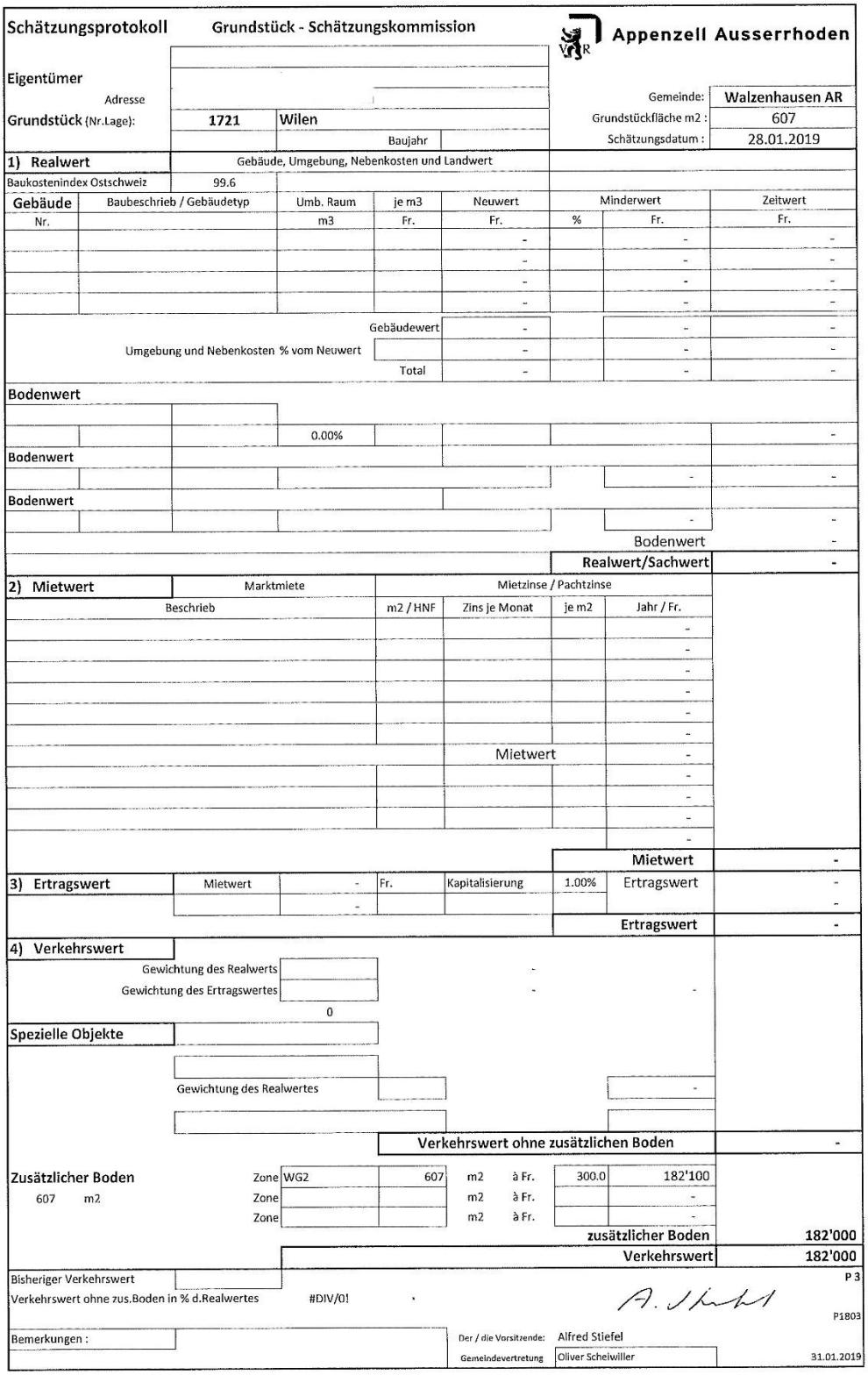
Beilagen: Schätzungsprotokoll
Erläuterungsblatt

Im Auftrag der Schätzungskommission:
GRUNDBUCHAMT WALZENHAUSEN
Dorf 84, 9428 Walzenhausen

(gültig ohne Unterschrift)

Geht an: Grundeigentümer/in
Kantonale Steuerverwaltung

Rechtsmittel
Gegen diese Verfügung kann der/die Eigentümer/in sowie die Kantonale Steuerverwaltung **innert 30 Tagen** ab der Eröffnung bei der Schätzungsbehörde schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist im Doppel beim **Grundbuchamt** einzureichen und hat einen bestimmten Antrag und eine Begründung zu enthalten.



Schätzungsprotokoll Grundstück - Schätzungskommission — Appenzell Ausserrhoden

Eigentümer
Adresse
Grundstück (Nr.Lage): 1721 Wilen
Baujahr
Gemeinde: Walzenhausen AR
Grundstückfläche m2 : 607
Schätzungsdatum : 28.01.2019

1) Realwert Gebäude, Umgebung, Nebenkosten und Landwert

Baukostenindex Ostschweiz 99.6

Gebäude Nr.	Baubeschrieb / Gebäudetyp	Umb. Raum m3	je m3 Fr.	Neuwert Fr.	Minderwert %	Minderwert Fr.	Zeitwert Fr.
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
			Gebäudewert	-		-	-
			Umgebung und Nebenkosten % vom Neuwert	-		-	-
			Total	-		-	-

Bodenwert

			0.00%				-
Bodenwert							
						-	-
Bodenwert							
						-	-
						Bodenwert	-
						Realwert/Sachwert	**-**

2) Mietwert Marktmiete

Beschrieb	m2 / HNF	Mietzinse / Pachtzinse Zins je Monat	je m2	Jahr / Fr.
				-
				-
				-
				-
				-
				-
		Mietwert		-
				-
				-
				-
				-
				Mietwert **-**

3) Ertragswert Mietwert - Fr. Kapitalisierung 1.00% Ertragswert -

Ertragswert **-**

4) Verkehrswert

Gewichtung des Realwerts -
Gewichtung des Ertragswertes - -
0

Spezielle Objekte

Gewichtung des Realwertes -

Verkehrswert ohne zusätzlichen Boden **-**

Zusätzlicher Boden 607 m2

Zone	WG2	607	m2	à Fr.	300.0	182'100
Zone			m2	à Fr.		-
Zone			m2	à Fr.		-

zusätzlicher Boden **182'000**

Verkehrswert **182'000**

Bisheriger Verkehrswert
Verkehrswert ohne zus.Boden in % d.Realwertes #DIV/0!

P 3
P1803

Bemerkungen :

Der / die Vorsitzende: Alfred Stiefel
Gemeindevertretung Oliver Scheiwiller
31.01.2019

Appenzell Ausserrhoden

Departement Finanzen

Grundstückschätzungs-Behörde

Grundstückschätzungs-Kommission

Alfred Stiefel
Klusstrasse 11
9000 St. Gallen

Tel. 071 223 25 52
alfred.stiefel@ar.ch

Eröffnung der Grundstückschätzung

Schätzungs-Objekt(e): Gemeinde Walzenhausen

Grundstück Nr.	Grundstück-Beschrieb (Lage, Gebäude / Vers.-Nr., Kulturen / Ausmass)		
		x	allgemeine Grundstücke
		☐	landwirtschaftliche Grundstücke
1722	Wilen, Plan Nr. 19 Gesamtfläche: 1'042 m² Wiese, Weide [1'042 m²]		

Grund der Neuschätzung:
Grundstücksteilung

Verkehrswert	**Fr.**	**313 000.00**
Mietwert pro Jahr	**Fr.**	**0.00**

Schätzungsdatum: **28.01.2019**
Eröffnungsdatum: **05.02.2019**

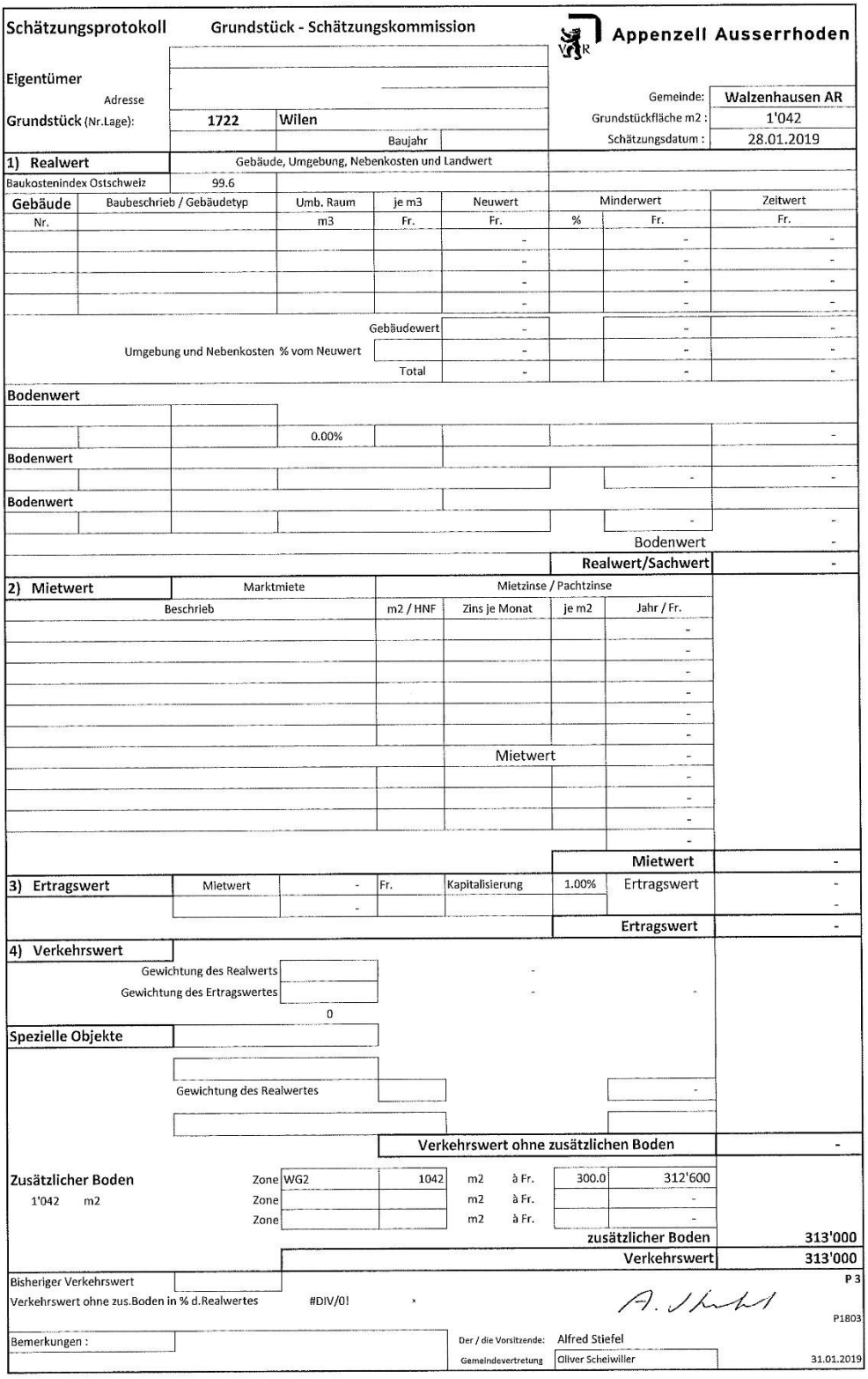
Beilagen: Schätzungsprotokoll
Erläuterungsblatt

Im Auftrag der Schätzungskommission:
GRUNDBUCHAMT WALZENHAUSEN
Dorf 84, 9428 Walzenhausen

(gültig ohne Unterschrift)

Geht an: Grundeigentümer/in
Kantonale Steuerverwaltung

Rechtsmittel
Gegen diese Verfügung kann der/die Eigentümer/in sowie die Kantonale Steuerverwaltung **innert 30 Tagen** ab der Eröffnung bei der Schätzungsbehörde schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist im Doppel beim **Grundbuchamt** einzureichen und hat einen bestimmten Antrag und eine Begründung zu enthalten.



Schätzungsprotokoll Grundstück - Schätzungskommission — Appenzell Ausserrhoden

Eigentümer
Adresse
Grundstück (Nr.Lage): 1722 Wilen
Baujahr

Gemeinde: Walzenhausen AR
Grundstückfläche m2 : 1'042
Schätzungsdatum : 28.01.2019

1) Realwert — Gebäude, Umgebung, Nebenkosten und Landwert

Baukostenindex Ostschweiz 99.6

Gebäude Nr.	Baubeschrieb / Gebäudetyp	Umb. Raum m3	je m3 Fr.	Neuwert Fr.	Minderwert %	Minderwert Fr.	Zeitwert Fr.
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
			Gebäudewert	-		-	-
	Umgebung und Nebenkosten % vom Neuwert			-		-	-
			Total	-		-	-

Bodenwert

			0.00%				-
Bodenwert							
						-	-
Bodenwert							
						-	-
						Bodenwert	-
						Realwert/Sachwert	-

2) Mietwert — Marktmiete

Beschrieb	m2 / HNF	Mietzinse / Pachtzinse: Zins je Monat	je m2	Jahr / Fr.
				-
				-
				-
				-
				-
				-
		Mietwert		-
				-
				-
				-
				-
				Mietwert -

3) Ertragswert

Mietwert	-	Fr.	Kapitalisierung	1.00%	Ertragswert	-
	-					-
					Ertragswert	-

4) Verkehrswert

Gewichtung des Realwerts -
Gewichtung des Ertragswertes - -
0

Spezielle Objekte

Gewichtung des Realwertes -

Verkehrswert ohne zusätzlichen Boden -

Zusätzlicher Boden 1'042 m2

Zone	WG2	1042	m2	à Fr.	300.0	312'600
Zone			m2	à Fr.		-
Zone			m2	à Fr.		-
					zusätzlicher Boden	**313'000**
					Verkehrswert	**313'000**

Bisheriger Verkehrswert
Verkehrswert ohne zus.Boden in % d.Realwertes #DIV/0!

P 3
P1803

Bemerkungen :

Der / die Vorsitzende: Alfred Stiefel
Gemeindevertretung: Oliver Scheiwiller
31.01.2019

Bildergalerie













Bildergalerie










Notizen / Ansprechpartner



Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieser Broschüre stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.