

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Rothenbuelstrasse 3, 9053 Teufen





Quelle: www.nau.ch



TEUFEN - mein Zuhause in den Bergen

Teufen ist nach Herisau die zweitgrösste Gemeinde des Kantons Appenzell Ausserrhoden und besteht aus den Ortschaften Teufen, Niederteufen und Lustmühle. Die Gemeinde verbindet Tradition und Moderne auf der Sonnenterrasse im Appenzellerland. Eingebettet in die typische Hügellandschaft ist Teufen ein zeitgemässes Dorf und verfügt über eine Vielzahl an verschiedenen Vereinen und Freizeiteinrichtungen, wie zum Beispiel einer Sportanlage, einem Freibad mit mehreren Schwimmbecken, einem Vitaparcours im Wald sowie einer Bibliothek und Ludothek. In den 1930er Jahren zog Alfred Vogel, der Naturheilkunde-Pionier, nach Teufen. Hier schrieb er seine erfolgreichen Gesundheitsbücher und begann, Arzneimittel aus frischen Pflanzen herzustellen. Heute befindet sich in Teufen der Heilpflanzen-Schaugarten, das Museum und der dazugehörige Verlag. Durch die unterschiedlichen Standorte der Kindergärten und Schulhäuser betont die Schule Teufen die Vielfalt im Schulkreis, was durch eine lebendige Schulkultur zum Ausdruck kommt. Wie alle Schulen im Kanton werden die Klassen integrativ geführt. Die Stadt St. Gallen ist in nur 13 Fahrminuten und der Flughafen Zürich in einer Stunde erreichbar.

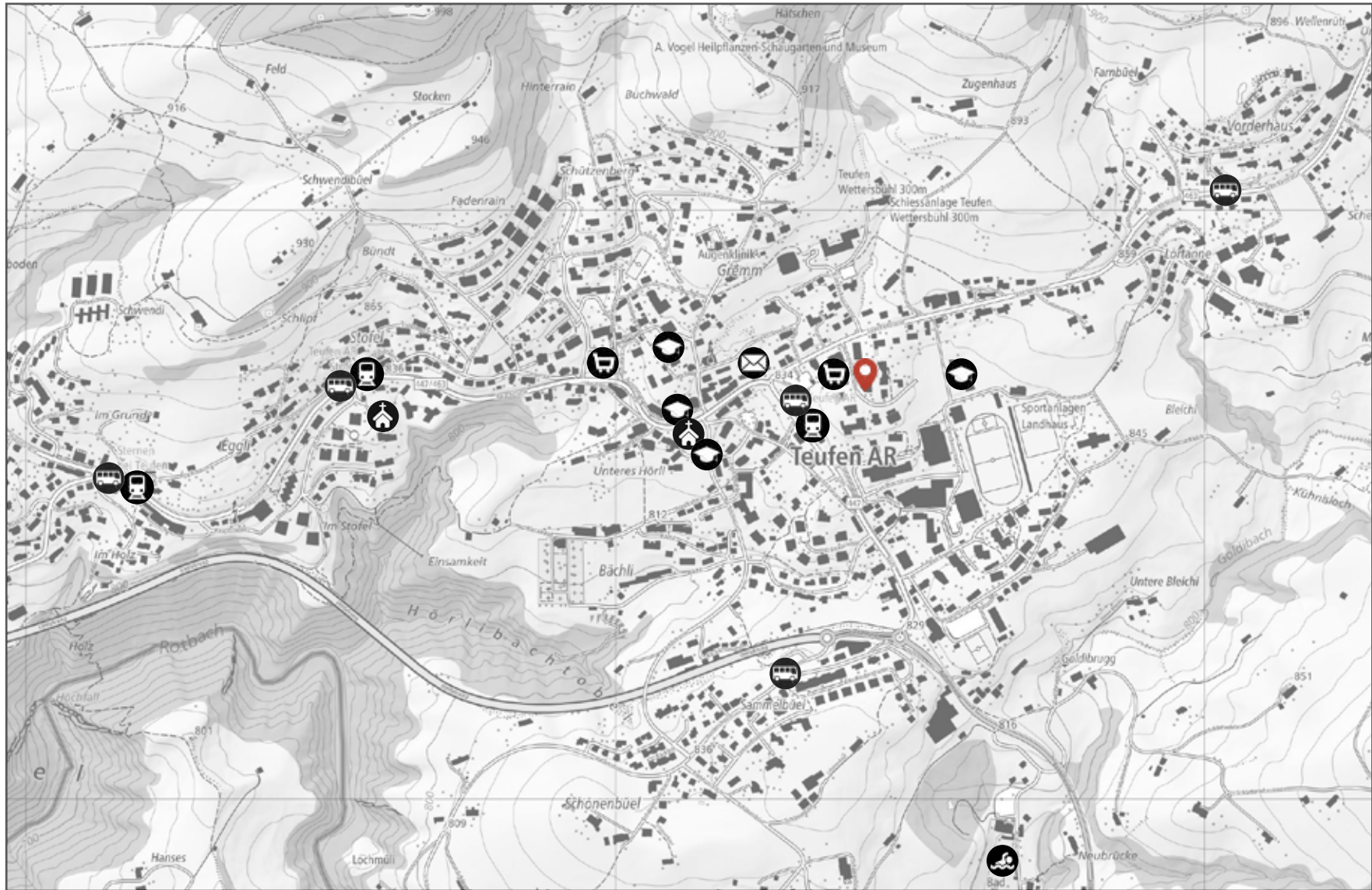
Einwohnerzahl	6'466
Gemeindesteuer 2022	2.70 Einheiten
Kantonssteuer 2022	3.30 Einheiten
Kirchensteuer 2022	0.50 Einheiten
Gesamtfläche	15.25 km ²
Höhe über Meer	837 m.ü.M.

Quelle: www.wikipedia.ch & www.teufen.ch

FACTS & FIGURES



Nutzung	Mehrfamilienhaus
Zustand	Neubau, Erstbezug
Baujahr	2023/2024
Stockwerke	3
Wohnungsgrößen	1 x 3.5-Zimmer 4 x 4.5-Zimmer
Parkplätze	10 x Tiefgaragenparkplätze 2 x Besucher-Parkplätze (1 x TG-PP und 1 x Aussen-PP) 2 x Motorradparkplätze
Kellerraum	1 pro Wohnung im UG



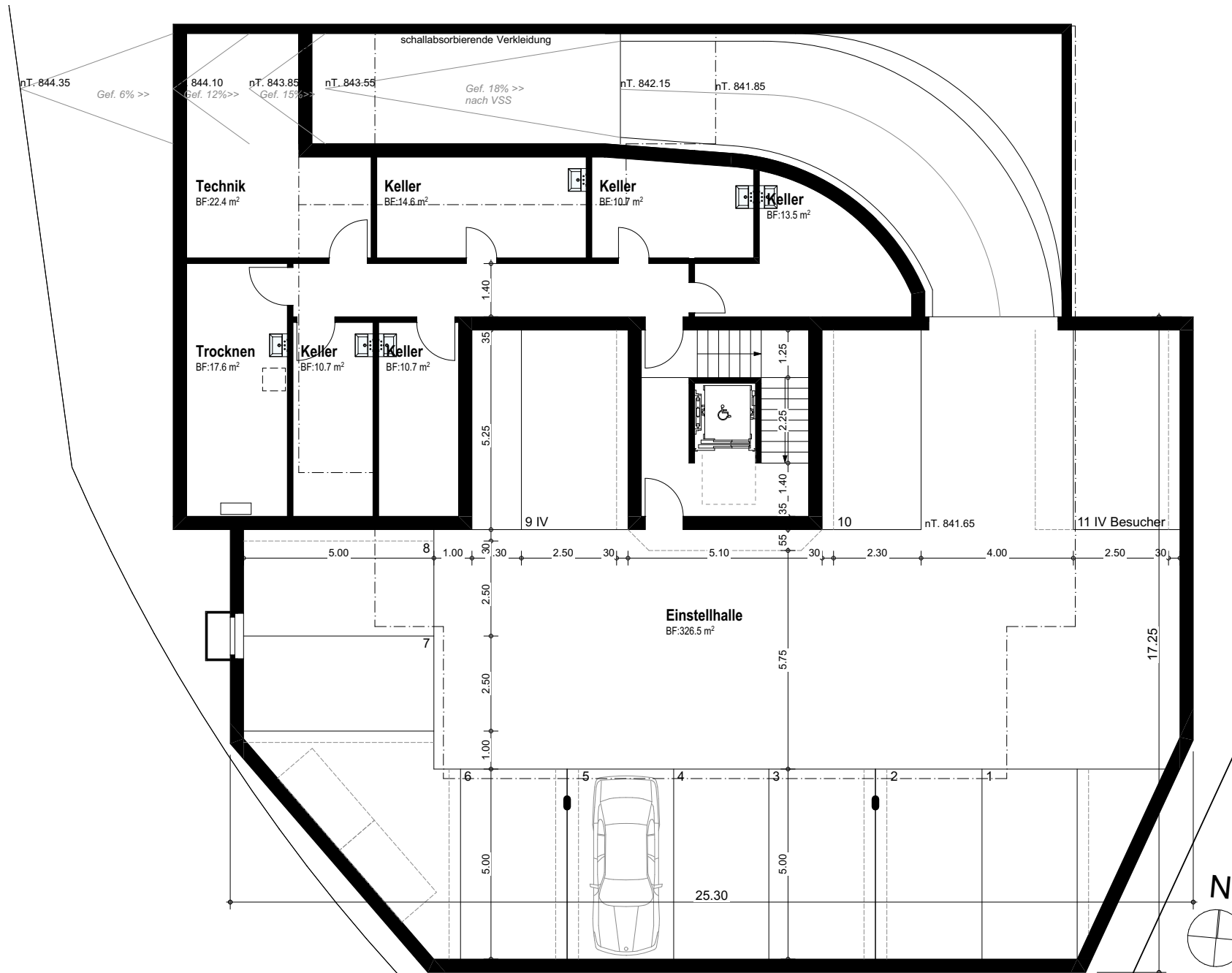
-  BUSHALTESTELLE
-  BAHN
-  SCHULE / KINDERGARTEN
-  EINKAUFEN
-  POST
-  KIRCHE
-  SCHWIMMBAD

EXKLUSIVE ALPSTEIN-SICHT

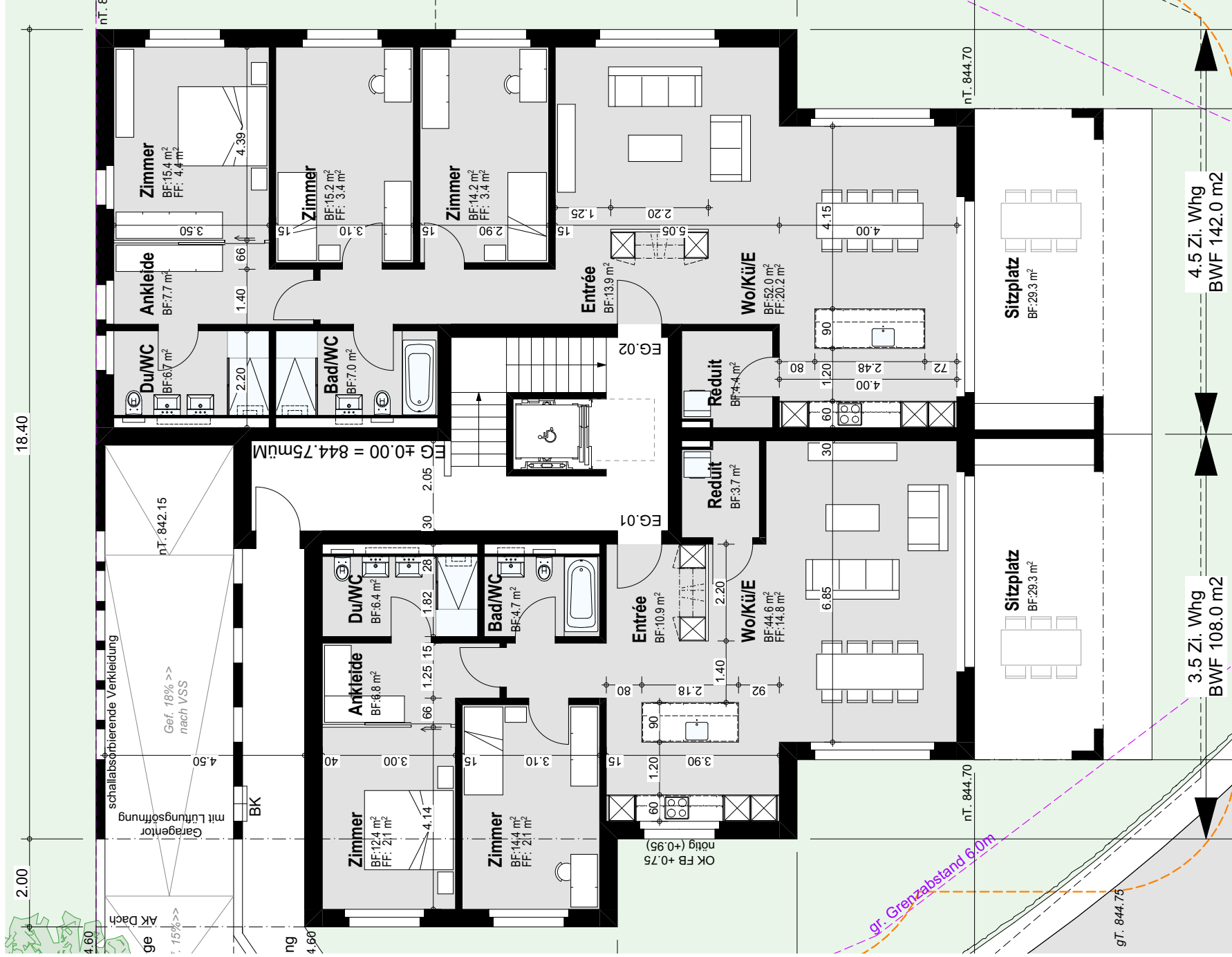




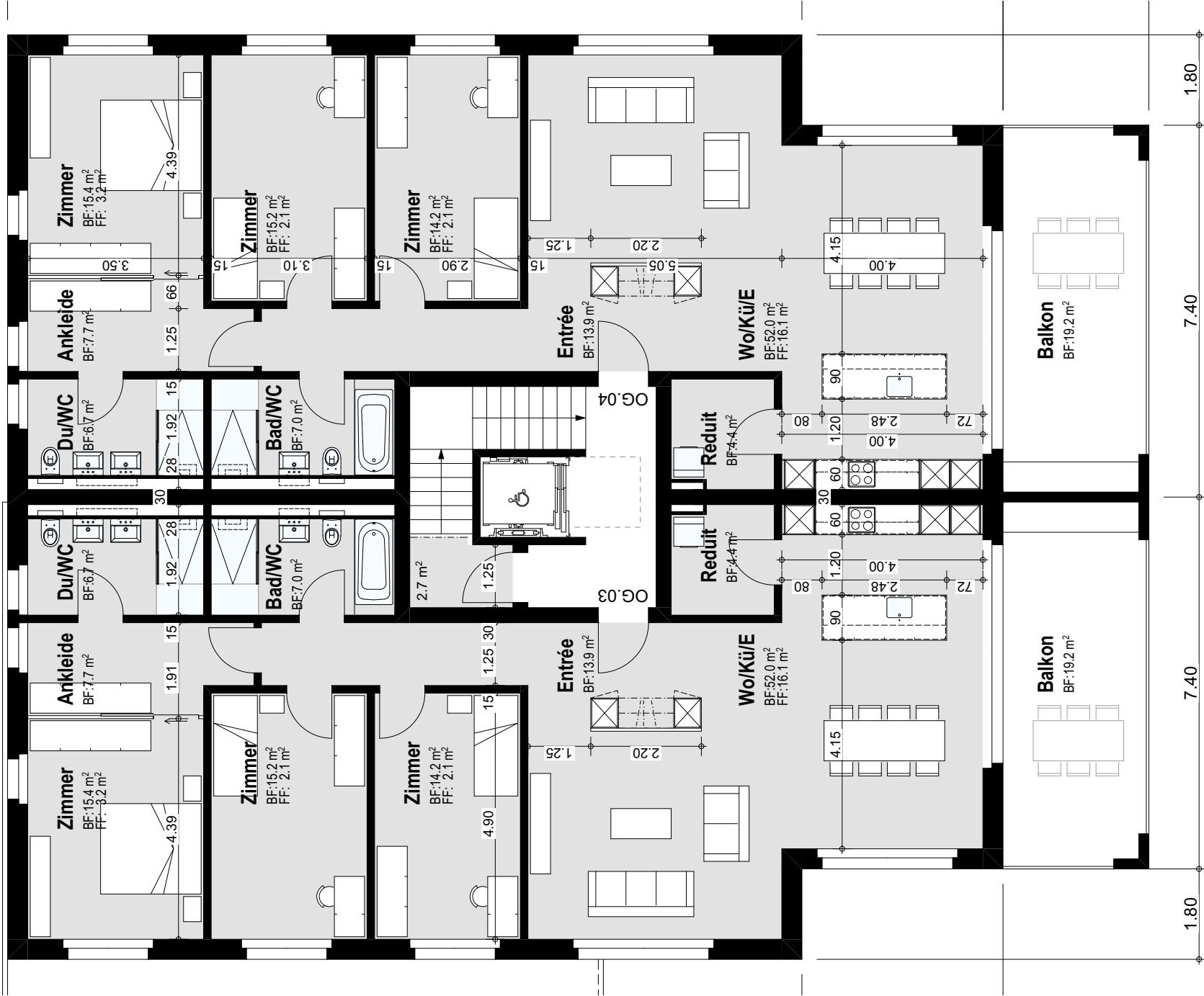
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



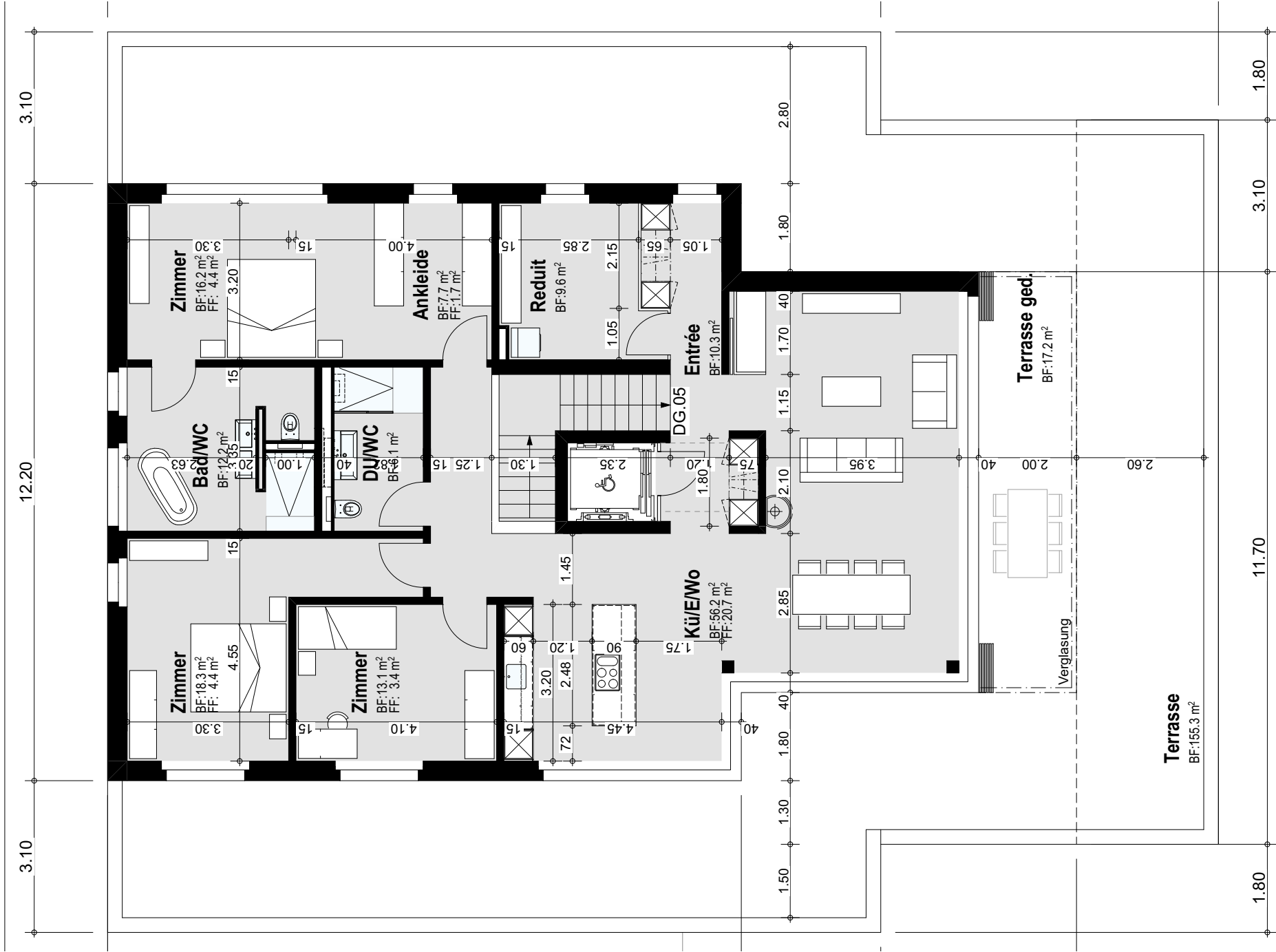
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



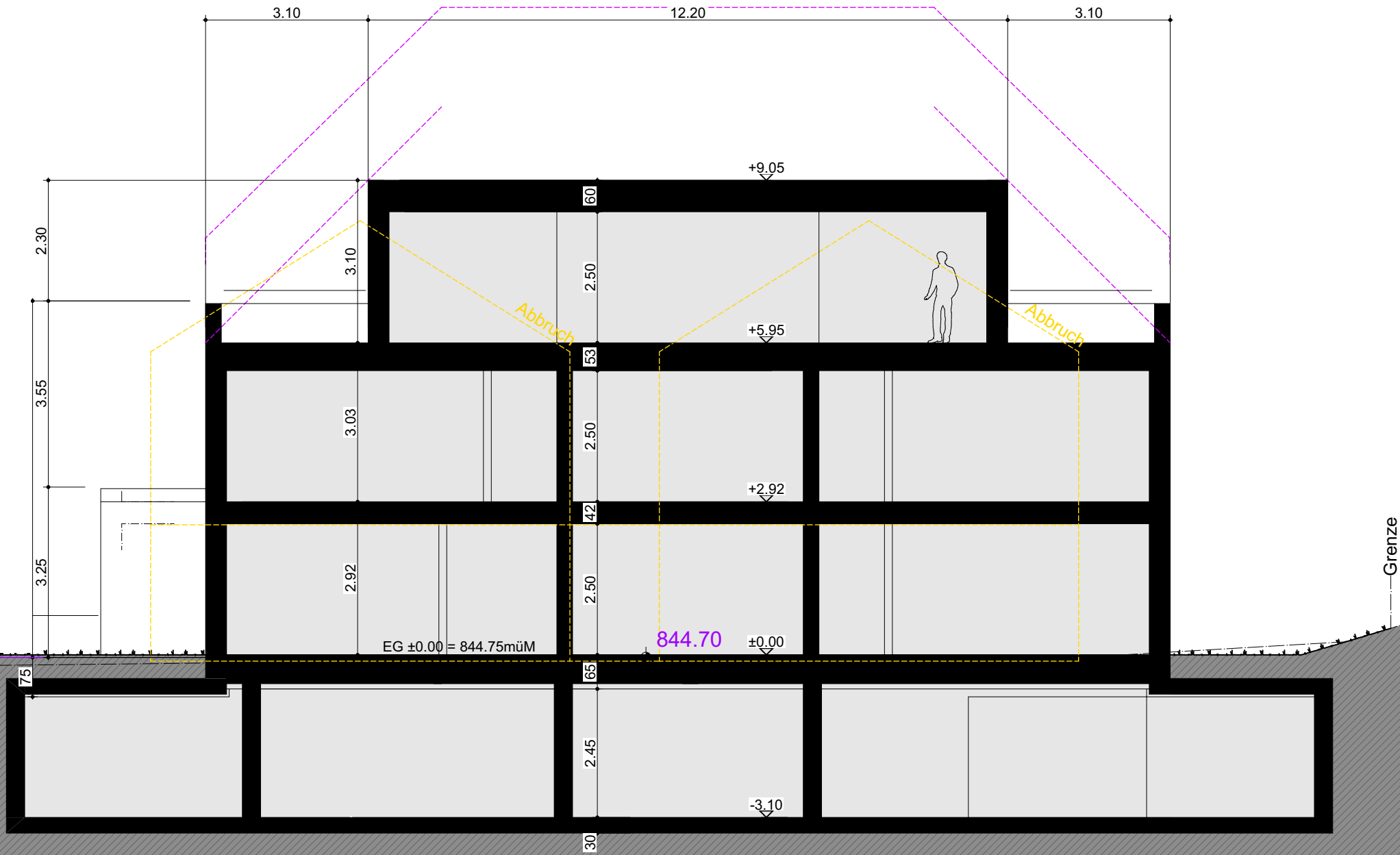
1.80 7.40 7.40 1.80

4.5 Zi. Whg
BWF 142.0 m²

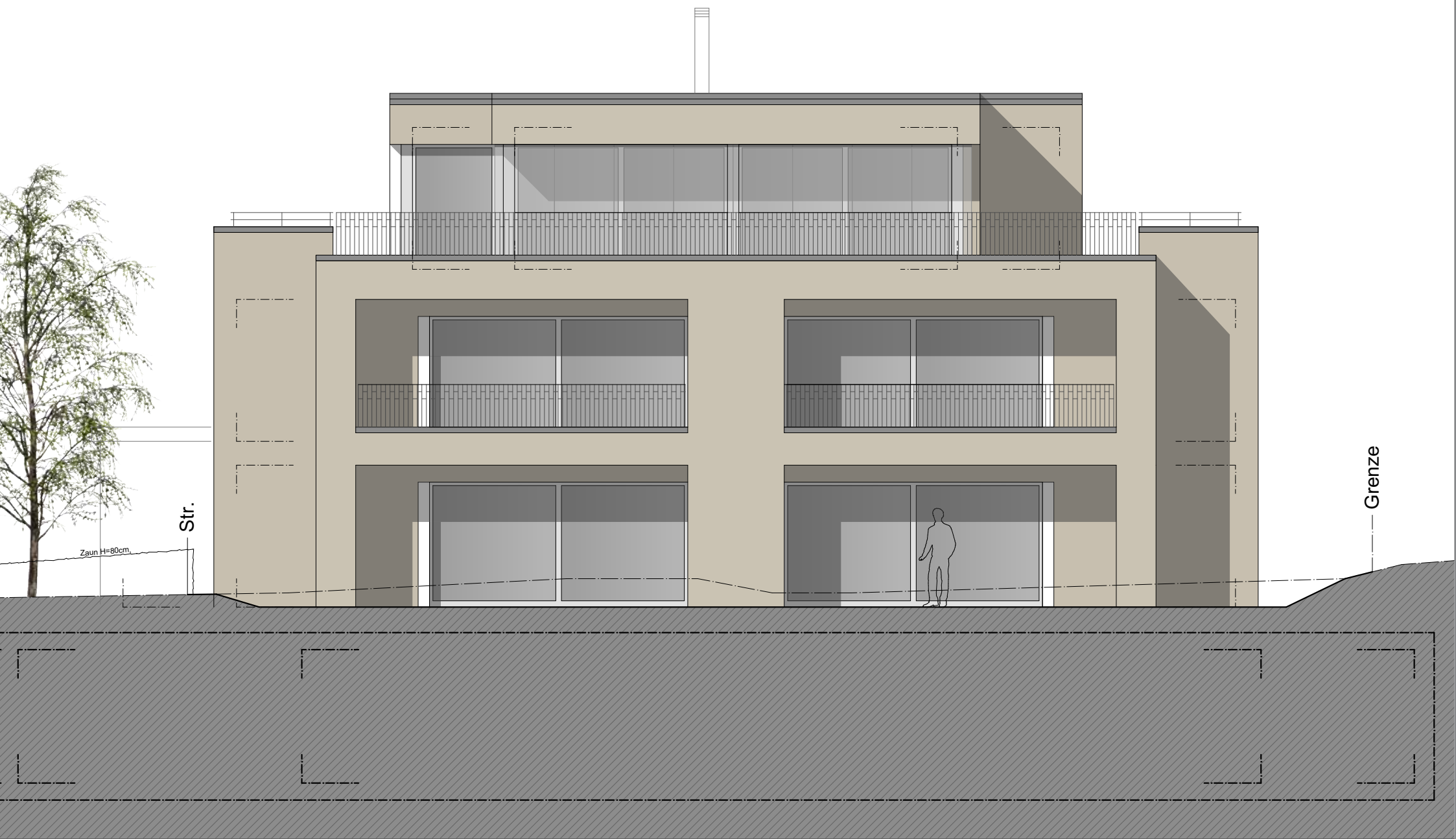
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



QUERSCHNITT



SÜDFASSADE



Str.

Zaun H=80cm

Grenze

VERKAUFSPREISE IM ÜBERBLICK

WOHNUNGEN

3.5-ZWG	Erdgeschoss	CHF	940'000.--	reserviert
4.5-ZWG	Erdgeschoss	CHF	1'360'000.--	reserviert
4.5-ZWG	Obergeschoss	CHF	1'320'000.--	reserviert
4.5-ZWG	Obergeschoss	CHF	1'320'000.--	frei
4.5-ZWG	Dachgeschoss	CHF	1'940'000.--	reserviert

PARKPLÄTZE

10 Tiefgaragenparkplätze je	CHF	45'000.--
2 Motorradparkplätze je	CHF	12'000.--

3.5 - ZIMMER, ERDGESCHOSS

Wohnfläche ca. 108 m² *, Terrasse 28.9 m², Rasenfläche 120.7 m²

* Wohnfläche (BWF): gerechnet inkl. Innenwände (exkl. Aussenwände und Steigzonen)

RESERVIERT

KAUFPREIS: CHF 940'000.--

CHF 45'000.-- / Tiefgaragenparkplatz

CHF 12'000.-- / Motorradplatz

BUDGET:

brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 22'245.60

Küche: CHF 32'051.00

Garderobe/Wandschränke: CHF 8'942.00

keramische Platten Nasszellen: CHF 80.00 /m² unverlegt

keramische Platten Terrasse: CHF 74.00 /m² unverlegt

Parkett: CHF 80.00 /m² unverlegt

optionale Ausbauten: Verglasung der Terrasse (Glasschieber rahmenlos)

4.5 - ZIMMER, ERDGESCHOSS

Wohnfläche ca. 142 m² *, Terrasse 28.9 m², Rasenfläche 223 m²

* Wohnfläche (BWF): gerechnet inkl. Innenwände (exkl. Aussenwände und Steigzonen)

RESERVIERT

KAUFPREIS: CHF 1'360'000.--

CHF 45'000.-- / Tiefgaragenparkplatz

CHF 12'000.-- / Motorradplatz

BUDGET:

brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 26'293.50

Küche: CHF 35'623.00

Garderobe/Wandschränke: CHF 9'039.00

keramische Platten Nasszellen: CHF 80.00/m² unverlegt

keramische Platten Terrasse: CHF 74.00/m² unverlegt

Parkett: CHF 80.00/m² unverlegt

optionale Ausbauten: Verglasung der Terrasse (Glasschieber rahmenlos)

4.5 - ZIMMER, OBERGESCHOSS (OG.03)

RESERVIERT

Wohnfläche ca. 142 m²*, Terrasse 20.8 m²

* Wohnfläche (BWF): gerechnet inkl. Innenwände (exkl. Aussenwände und Steigzonen)

KAUFPREIS: CHF 1'320'000.--

CHF 45'000.-- / Tiefgaragenparkplatz

CHF 12'000.-- / Motorradplatz

BUDGET:

brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 26'293.50

Küche: CHF 35'623.00

Garderobe/Wandschränke: CHF 9'039.00

keramische Platten Nasszellen: CHF 80.00/m² unverlegt

keramische Platten Terrasse: CHF 74.00/m² unverlegt

Parkett: CHF 80.00/m² unverlegt

optionale Ausbauten: Verglasung der Terrasse (Glasschieber rahmenlos)

4.5 - ZIMMER, OBERGESCHOSS (OG.04)

Wohnfläche ca. 142 m²*, Terrasse 20.8 m²

* Wohnfläche (BWF): gerechnet inkl. Innenwände (exkl. Aussenwände und Steigzonen)

KAUFPREIS: CHF 1'320'000.--

CHF 45'000.-- / Tiefgaragenparkplatz

CHF 12'000.-- / Motorradplatz

BUDGET:

brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 26'293.50

Küche: CHF 35'623.00

Garderobe/Wandschränke: CHF 9'039.00

keramische Platten Nasszellen: CHF 80.00/m² unverlegt

keramische Platten Terrasse: CHF 74.00/m² unverlegt

Parkett: CHF 80.00/m² unverlegt

optionale Ausbauten: Verglasung der Terrasse (Glasschieber rahmenlos)

4.5 - ZIMMER, DACHGESCHOSS

Wohnfläche ca. 173.6 m²*, Terrasse 172.5 m²

* Wohnfläche (BWF): gerechnet inkl. Innenwände (exkl. Aussenwände und Steigzonen)

RESERVIERT

KAUFPREIS: CHF 1'940'000.--

CHF 45'000.-- / Tiefgaragenparkplatz

CHF 12'000.-- / Motorradplatz

BUDGET:

brutto, inkl. MwSt

Sanitär: CHF 41'798.40

Küche: CHF 40'299.00

Garderobe/Wandschränke: CHF 11'728.00

keramische Platten Nasszellen: CHF 80.00 /m² unverlegt

keramische Platten Terrasse: CHF 74.00 /m² unverlegt

Parkett: CHF 80.00 /m² unverlegt

optionale Ausbauten: Verglasung der Terrasse (Glasschieber rahmenlos)
Cheminée/Ofen im Wohnbereich



BAUBESCHREIB

FASSADE / KONSTRUKTION

Massivbauweise, hochwertige Aussenwärmedämmung, verputzt, mit Systemgarantie

FENSTER

Holz-Metall-Fenster (3-fach Verglasung)
Hebeschiebetüre im Wohnbereich
im EG einbruchhemmende Fenstergriffe
elektrische Verbundraffstoren
Vorhangschienen: in allen Wohn- und Schlafzimmern

WÄNDE

Abrieb 0.5 mm, weiss

DECKEN

Weissputz

TERRASSEN

Boden: gemäss Bemusterung
EG/OG: Vertikalstoren elektrisch
DG: Gelenkarmmarkise elektrisch

HEIZUNG / KÜHLUNG

Erdsonden-Wärmepumpe
Fussbodenheizung
PV-Anlage
Kühlende TABS (thermoaktive Bauteilsysteme) in der Decke in Kombination mit Erdsonden-Wärmepumpe

INNENTÜREN

Wohnungseingangstüren: Holz, gemäss Farbkonzept Architekt, Sicherheitsgarnitur, Spion
Zimmertüren: Holz, gemäss Farbkonzept Architekt

KÜCHE

gemäss Bemusterung

NASSZELLEN

gemäss Bemusterung

GARDEROBE

gemäss Bemusterung

BODENBELÄGE / WANDBELÄGE

gemäss Bemusterung

LIFT



Die Art und Ausführung der nachfolgenden Einrichtungen können Sie nach Ihrem Geschmack im Rahmen des vorgegebenen Budgets selbst bestimmen. Angaben zum Budget finden Sie in diesem Dossier.

- Sanitäre Apparate
- Küche
- Wandplatten
- Bodenbeläge
- Schreinerarbeiten
- Abrieb
- Farben
- Elektrische Installationen

Nach einer sorgfältigen Bemusterung und Beratung bei unseren regionalen Unternehmern wird im Anschluss eine Kostenübersicht erstellt. Sollten durch Sonderwünsche Mehrkosten entstehen, werden diese gemeinsam besprochen und anschließend eine Mehrkostenabrechnung aufgesetzt. Allfällige Minderkosten werden vergütet.

Unsere Betreuung beinhaltet ein umfassendes Beratungsgespräch, Ermitteln von Mehrkosten, Plankorrekturen, Einholen der Unterschriften beim Käufer und Plan- und Kostenanpassung nach Käuferkontrolle. Wir behalten uns vor, weitere Beratungen im Stundenaufwand zu verrechnen.

GESTALTEN SIE IHRE TRAUMWOHNUNG!







K A U F A B L A U F

1. FINANZIERUNGSABKLÄRUNG

Sind Sie an einer Wohnung interessiert, setzen Sie sich bitte mit Ihrer Bank resp. Pensionskasse in Verbindung, um die Finanzierung zu besprechen.

2. RESERVATIONSVERTRAG

Haben Sie sich nun definitiv für eine Wohnung entscheiden, erhalten Sie einen Reservationsvertrag. Darin geben Sie Ihre Absicht bekannt, die gewünschte Wohnung zu erwerben. Gleichzeitig ist eine Anzahlung fällig. Nach Vertragsunterzeichnung und erfolgter Anzahlung ist die Wohnung für Sie reserviert.

3. KAUFVERTRAG / ANMELDUNG GRUNDBUCHAMT

Anschliessend wird ein Kaufvertrag vom zuständigen Grundbuchamt ausgefertigt und öffentlich beurkundet. Mit Abgabe der Grundbuchanmeldung werden Sie Eigentümer des Grundstückes und können rechtlich darüber verfügen. Voraussetzung für den Grundbucheintrag ist, dass für den Restkaufbetrag ein Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank vorliegt.

4. BEMUSTERUNGEN / BESPRECHUNGEN

Gemeinsam mit den zuständigen Beratern der einzelnen Unternehmern werden nun Bemusterungen vorgenommen und besprochen. Je nach Baufortschritt ist es sogar noch möglich den Innenausbau nach Ihren Wünschen zu ändern.

5. MEHR- RESP. MINDERKOSTENABRECHNUNG

Liegt Ihre Auswahl über oder gar unter dem gesetzten Budget, wird dementsprechend eine Mehr- oder Minderkostenabrechnung erstellt. Die Zahlungen erfolgen gemäss detailliertem Zahlungsplan.

6. BEKANNTGABE EINZUGSTERMIN

Der Einzugstermin wird Ihnen vier Monate vor definitiver Fertigstellung verbindlich bekanntgegeben.

7. RESTÜBERWEISUNG / ABNAHME / SCHLÜSSELÜBERGABE

Nach Überweisung des Restkaufbetrages sowie sämtlicher Mehrkosten wird die Wohnung abgenommen und die Schlüssel übergeben. Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, welches sowohl Käufer und Verkäufer unterschreiben. Bei der Erstellung gehen beide Parteien Raum für Raum ab und halten allfällige Mängel fest.

ARCHITEKT

AKKURAT.

AKKURAT AG
Heiligkreuzstrasse 5
9008 St. Gallen

www.akkurat.ch

BAULEITUNG

baumanager^{AG}

Baumanager AG
Wilenstrasse 23
9532 Rickenbach b. Wil

www.baumanager.ag

BAUHERRSCHAFT
VERKAUF

 *crescon*.CH
RUND UM IMMOBILIEN

Crescon AG
Renato Crescenti
Vogelherdweg 4
9410 Heiden

Tel. +41 71 888 23 02
info@crescon.ch
www.crescon.ch







Alle in diesen Unterlagen enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Jede Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Informationen basieren auf den uns zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Daten, von Dritten erhaltenen Informationen und öffentlich zugänglichen Quellen. Nachträgliche Abweichungen oder Änderungen bleiben vorbehalten. Die darin enthaltenen Angaben bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die vorliegende Dokumentation darf weder in irgendeiner Form abgeändert noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden. Sie ist vertraulich zu behandeln und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung an Drittpersonen weitergegeben werden. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht kein Anspruch auf Provisionsausrichtung und Auslagenersatz. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Datum: 26.06.2023