

WOHNHAUS - EIGENTUMSWOHNUNGEN - BAULAND

Langenegg 267, 9063 Stein AR





Bildquelle: www.appenzellerland.ch



STEIN AR - eine Perle im Appenzellerland

Die Gemeinde Stein AR liegt nahe der Stadt St. Gallen eingebettet zwischen den beiden Flüssen Sitter und Urnäsch. Die Nachbargemeinden sind Hundwil, Teufen, Herisau, die Stadt St. Gallen sowie der Bezirk Schlatt-Haslen AI.

Stein AR ist von Teufen her kommend die erste Gemeinde im Appenzeller Hinterland. Die Lage der Gemeinde Stein charakterisiert sich als stadtnah und trotzdem auf dem Lande. Durch die ideale Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und den somit guten Verbindungen des Postautos sind die Stadt St. Gallen sowie Herisau in nur wenigen Minuten von Stein AR aus erreichbar.

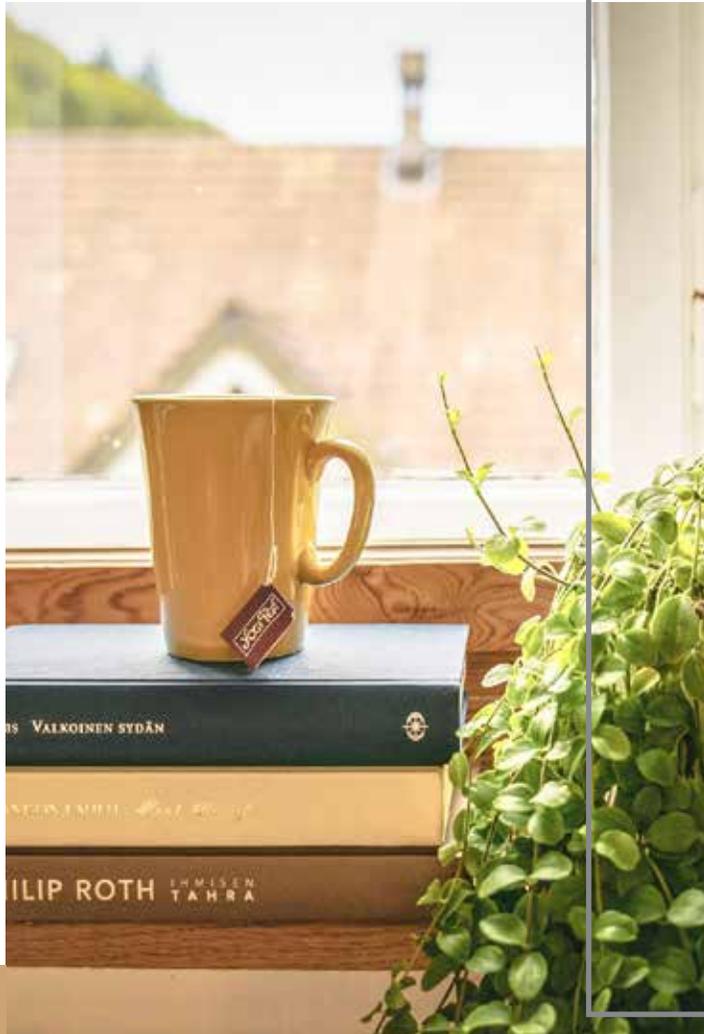
Nebst einem ausgiebigen Vereinsleben verfügt Stein AR auch über diverse Sehenswürdigkeiten und unzählige Wander- bzw. Spazierwege. Die alljährliche Viehschau, sowie jeweils der Bloch und das Silvester-Chlausen sind Traditionen, welche Stein AR nach wie vor erhalten geblieben sind.

Unmittelbar im Dorfzentrum befindet sich der Kindergarten, die Primar- wie auch die Sekundarschule. Rund 200 Schülerinnen und Schüler werden hier unterrichtet. Die Sekundarschule wird auch von den Lernenden aus dem benachbarten Hundwil besucht.

Einwohnerzahl	1'397
Gemeindesteuer 2023	3.7 Einheiten
Kantonssteuer 2023	3.3 Einheiten
Kirchensteuer 2023	0.5 - 0.7 Einheiten
Gesamtfläche	9.36 km ²
Höhe über Meer	815 m.ü.M.

Quelle: www.stein-ar.ch

FACTS & FIGURES



Nutzung Einfamilienhaus	1 x	6.5-Zimmer-Wohnhaus
	1 x	Mehrfamilienhaus
	1 x	Bauland
Aufteilung Eigentumswohnungen	1 x	4.5-ZWG, EG
	1 x	4.5-ZWG, 1. OG
	1 x	2.5 - 3-ZWG, DG
Bauland (918 m ² + 161 m ² alleiniges Benutzungsrecht)		1079 m ²
Grundstück-Nr.	Wohneinheit	371
Flächen	Grundstück Wohneinheit	1'812 m ²
	Wohnhaus	ca. 272 m ²
	4.5-ZWG, EG	ca. 116 m ²
	4.5-ZWG, 1. OG	ca. 107 m ²
	2.5 - 3-ZWG, DG	ca. 72 m ²
Assekuranz-Nr.	Wohneinheit	267
	Garagengebäude	704
Wohnzone		WE
Garagen		8
Abstellplätze		3
Renovation Haus / Baujahr Wohnungen		2008/2012



BUSHALTESTELLE



KIRCHE



SCHULE / KINDERGARTEN



POST



EINKAUFEN

ATEMBERAUBENDE AUSSICHT





BAUBESCHRIEB

FASSADE / KONSTRUKTION

hinterlüftete Holzfassade

FENSTER

Holz- und Holzmetallfenster

KÜCHE

gemäss Fotos

NASSZELLEN

gemäss Fotos

BODENBELÄGE / WANDBELÄGE

gemäss Fotos

TERRASSE / BALKONE

Steinplatten gemäss Fotos

HEIZUNG

zentrale Ölheizung

Bodenheizung: alle Badezimmer, Erdgeschoss Wohnhaus

Radiatoren: restliche Räume

Schwedenofen/Cheminée



IMPRESSIONEN



Aussenansicht

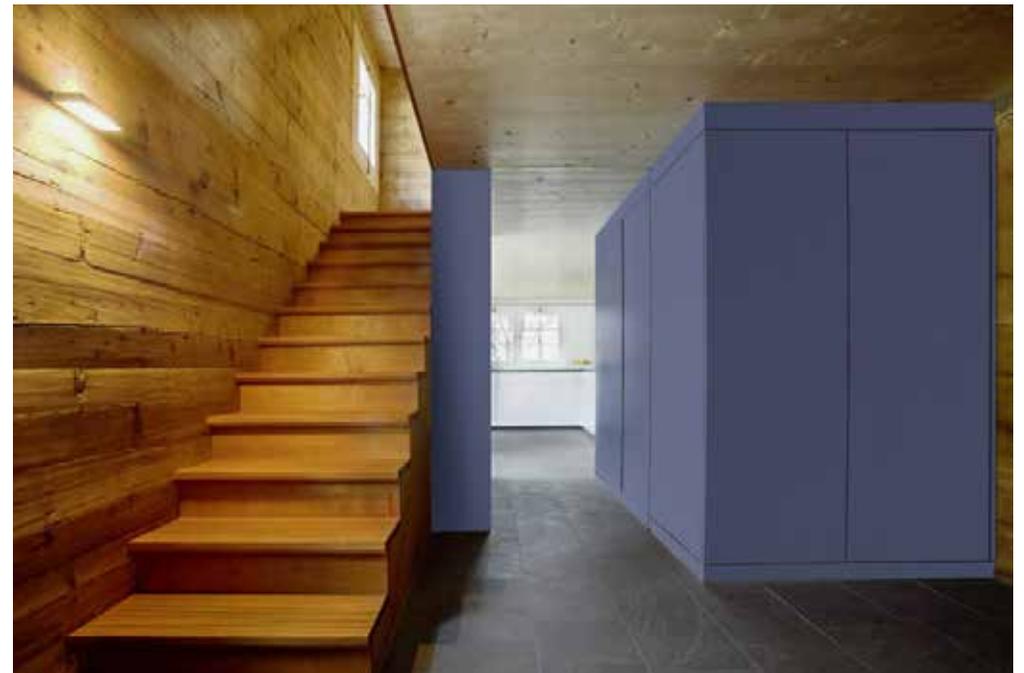


Aussenansicht

IMPRESSIONEN



gemeinsamer Eingangsbereich



Wohnhaus

IMPRESSIONEN



Wohnhaus



Wohnhaus

IMPRESSIONEN



Wohnhaus



Wohnhaus

IMPRESSIONEN



Wohnhaus



Wohnhaus

IMPRESSIONEN



Wohnhaus



Wohnhaus

IMPRESSIONEN



4.5-ZWG, Erdgeschoss



4.5-ZWG, Erdgeschoss

IMPRESSIONEN



4.5-ZWG, Erdgeschoss



4.5-ZWG, Erdgeschoss

IMPRESSIONEN



4.5-ZWG, Erdgeschoss



4.5-ZWG, Erdgeschoss

IMPRESSIONEN



4.5-ZWG, Erdgeschoss



4.5-ZWG, 1. Obergeschoss

IMPRESSIONEN



4.5-ZWG, 1. Obergeschoss



4.5-ZWG, 1. Obergeschoss

IMPRESSIONEN



4.5-ZWG, 1. Obergeschoss

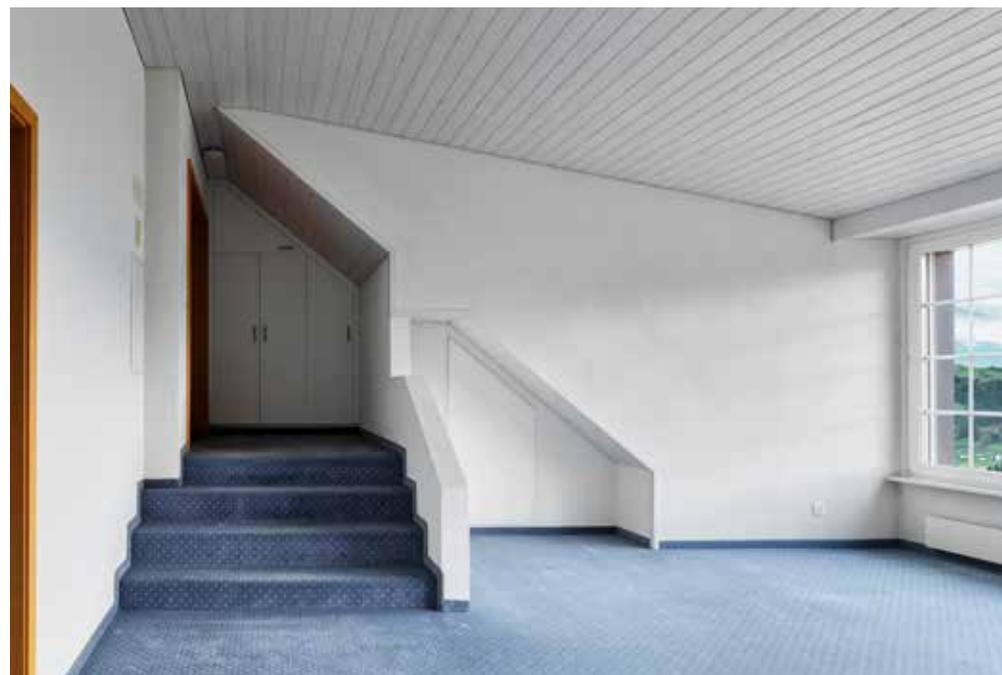


4.5-ZWG, 1. Obergeschoss

IMPRESSIONEN



4.5-ZWG, 1. Obergeschoss



2.5 - 3-ZWG, Dachgeschoss

IMPRESSIONEN



2.5 - 3-ZWG, Dachgeschoss



2.5 - 3-ZWG, Dachgeschoss

IMPRESSIONEN



2.5 - 3-ZWG, Dachgeschoss



2.5 - 3-ZWG, Dachgeschoss

IMPRESSIONEN



2.5 - 3-ZWG, Dachgeschossu

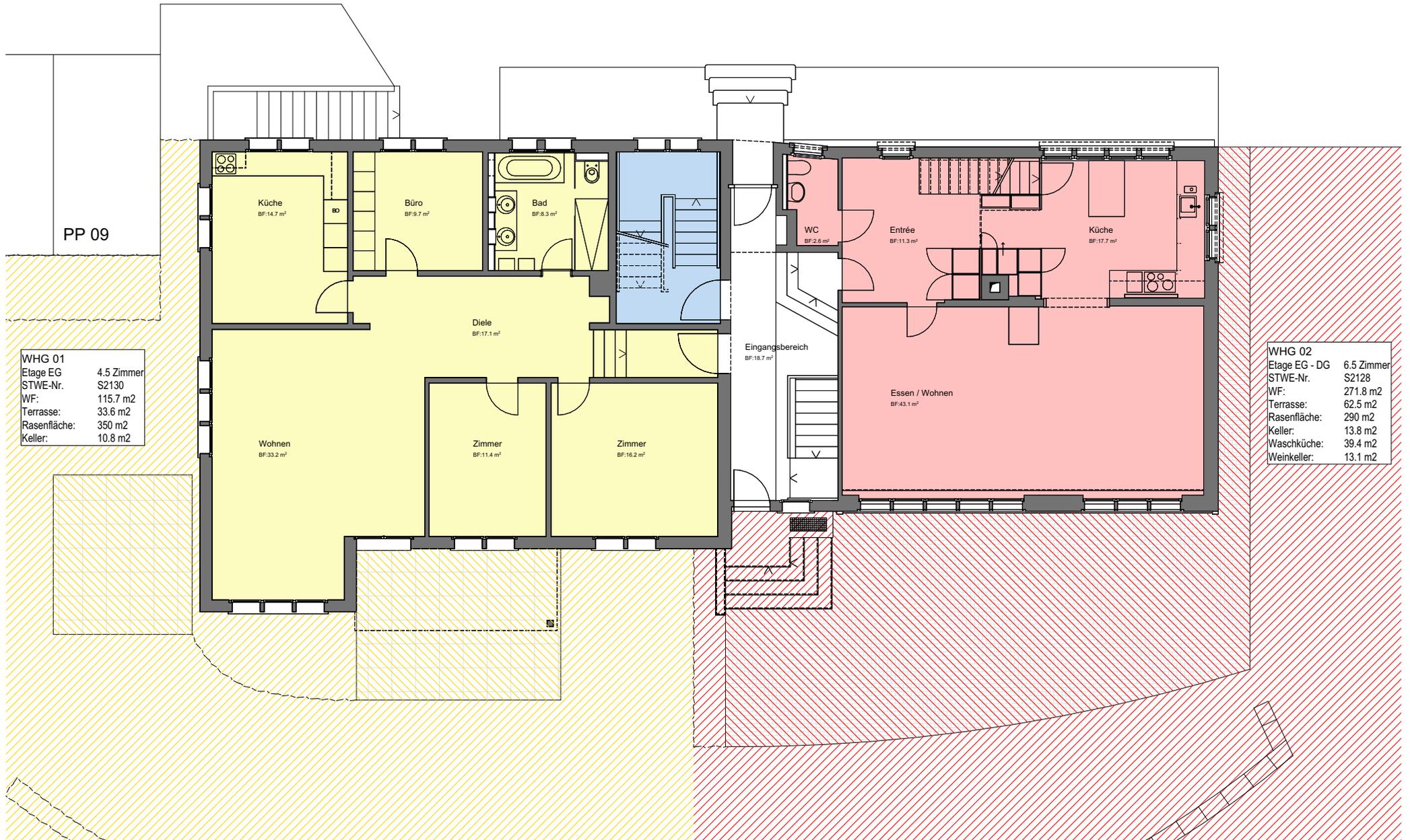


Bauland

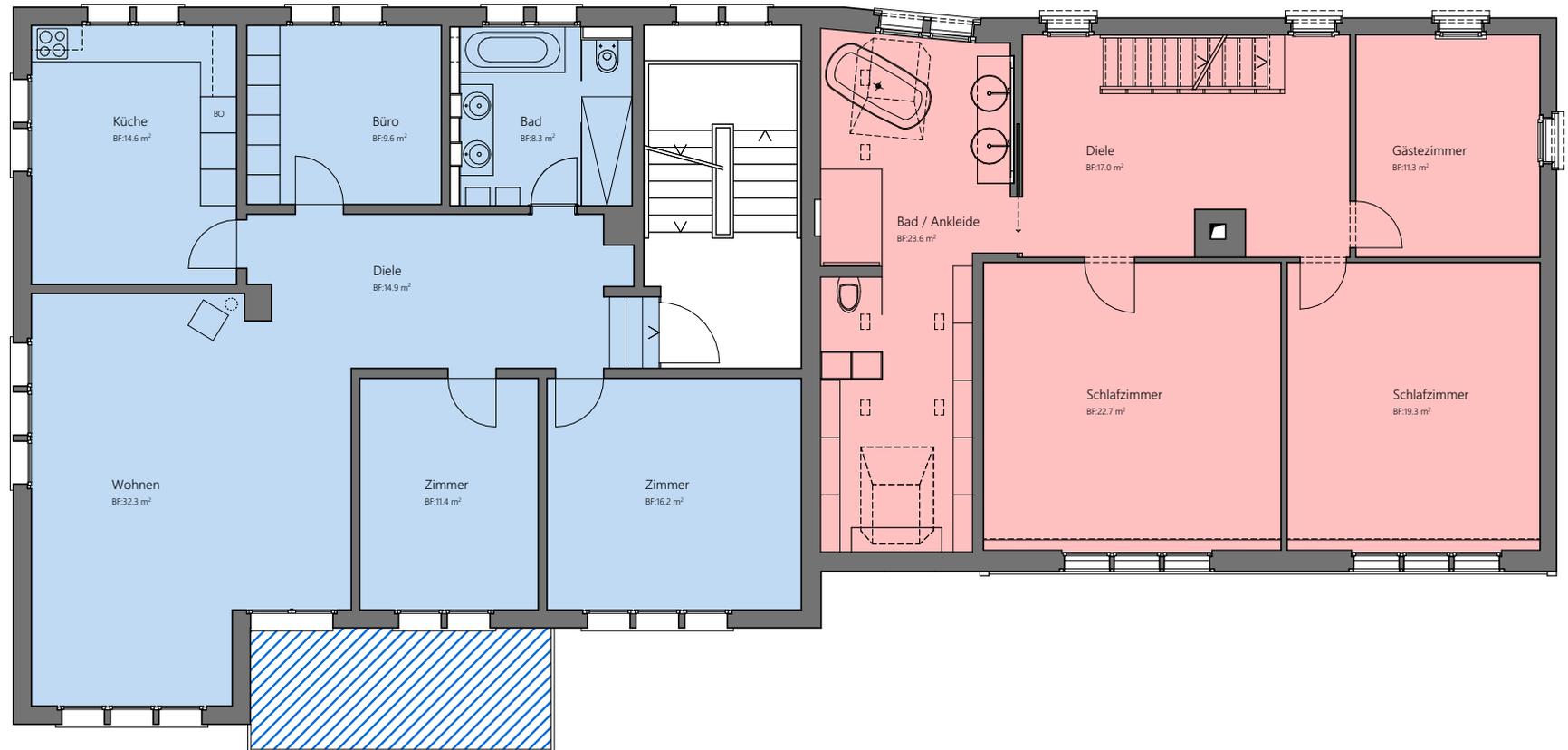
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

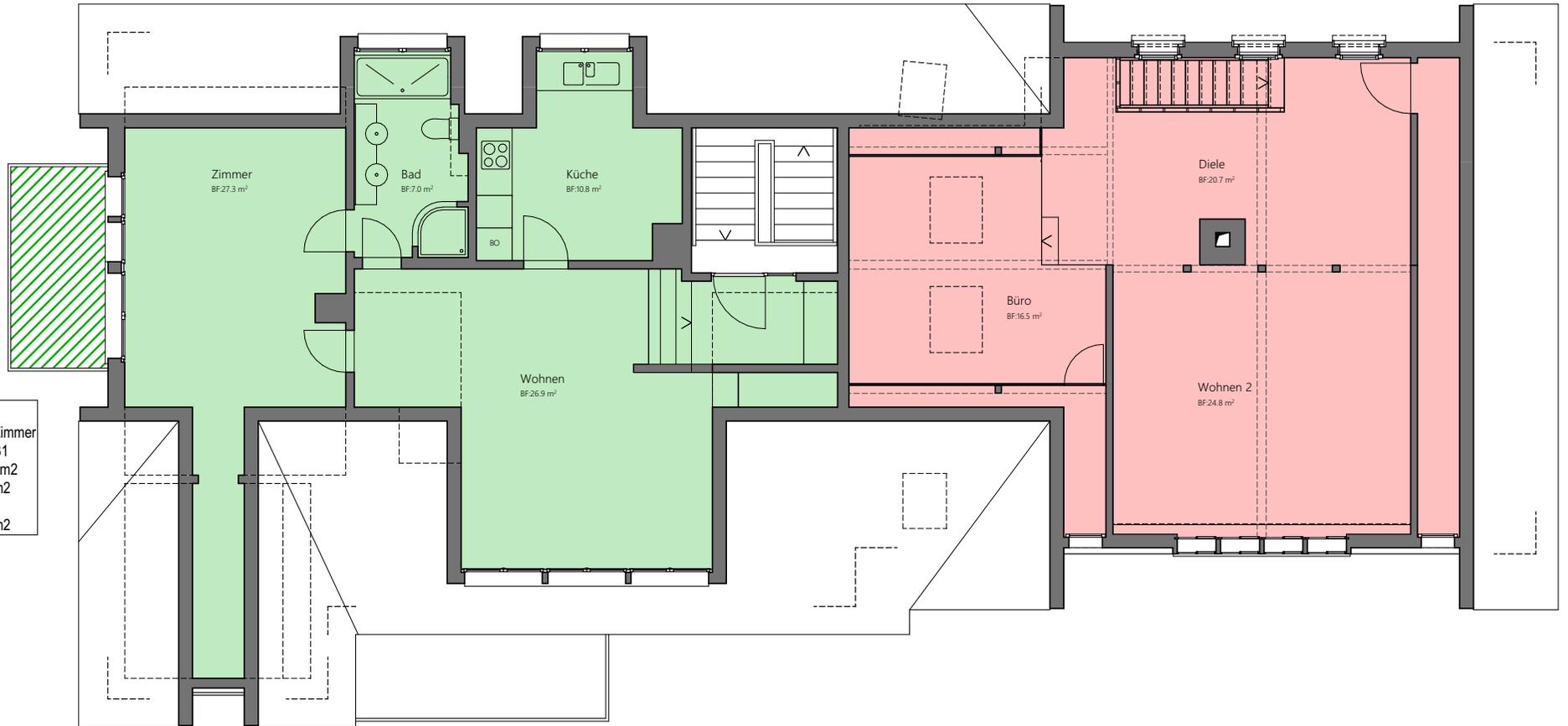


GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



WHG 03	
Etage OG	4.5 Zimmer
STWE-Nr.	S2129
WF:	107.3 m ²
Balkon:	9.9 m ²
Rasenfläche:	0 m ²
Keller:	20.9 m ²

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



WHG 04	
Etage DG	2.5 Zimmer
STWE-Nr.	S2131
WF:	72.0 m ²
Balkon:	6.1 m ²
Rasenfläche:	0 m ²
Keller:	8.3 m ²

ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



GRUNDBUCHAMT STEIN AR

Schachen 42
9063 Stein AR
Telefon 071 369 01 31
Fax 071 071 367 12 54
www.stein-ar.ch



Grundbuchauszug

Grundbuch Stein AR

Eigentümer

Liegenschaft Nr. 371
Plan Nr. 3, Langenegg

Gesamtfläche: 1'812 m²
Wohnhaus Vers.Nr. 267, Langenegg [259 m²]
Garagengebäude Vers.Nr. 704, Langenegg [161 m²]
Gartenanlage [919 m²], Wiese, Weide [3 m²], übrige befestigte Fläche [470 m²]
Verkehrswert: CHF 1'854'000.00
Schätzungsdatum: 27.10.2010

Erwerbstitel

Kauf 02.07.1993 Beleg 082

Anmerkungen

Mitgliedschaft zur Flurgenossenschaft Langenegg, Stein AR
07.04.1992 Beleg 045, ID 1992040c

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Feuerwehlerrecht
zulasten Nr. 366
04.03.1960 Beleg E317, ID 1960164e.3005

Last: Fusswegrecht
zugunsten Nr. 780
13.04.1977 Beleg 064, ID 19770274.3005

Last: Fahrrecht
zugunsten Nr. 780
13.04.1977 Beleg 064, ID 19770275.3005

Recht: Durchleitungsrecht
zulasten Nr. 754
09.12.1985 Beleg 194, ID 19850902.3005

Recht: Bauverbot
an Teilfläche
zulasten Nr. 369, 865, 866, 867, 868, 869
09.01.2008 Beleg 013, ID 20080022.3005

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 1'850'000.-- Franken eins acht fünf null null null null 00/100
Inhaber-Schuldbrief Nr. 730
Gläubiger: UBS AG, Zürich+Basel (Kreditzentrum Ostschweiz), mit Sitz in
Zürich+Basel, St. Gallen
Höchstzinsfuss 10 %, Gegenseitig jederzeit auf 3 Monate kündbar.
07.02.2009 Beleg 028a

Stein AR, 07.02.2011



GRUNDBUCHAMT STEIN AR
Der Grundbuchverwalter

Fredi Weiersmüller

GRUNDBUCHAMT STEIN AR

Schachen 42
9063 Stein AR
Telefon 071 369 01 31
Fax 071 071 367 12 54
www.stein-ar.ch



Grundbuchauszug

Grundbuch Stein AR

Eigentümer

Liegenschaft Nr. 705
Plan Nr. 3, Langenegg

Gesamtfläche: 918 m²
Wiese, Weide [918 m²]
Verkehrswert: CHF 241'000.00
Schätzungsdatum: 27.10.2010

Erwerbstitel

Kauf 19.12.1986 Beleg 167

Anmerkungen

Mitgliedschaft zur Flurgenossenschaft Langenegg, Stein AR
07.04.1992 Beleg 045, ID 1992040c

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Feuerweiherrrecht
zulasten Nr. 366
04.03.1960 Beleg E317
07.09.1976 Beleg 097/098, ID 1960164e.3005

Recht: Bauverbot
an Teilfläche
zulasten Nr. 369, 865, 866, 867, 868, 869
09.01.2008 Beleg 013, ID 20080022.3005

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 200'000.-- Franken zwei null null null null 00/100
Grundpfandverschreibung Maximalhypothek Nr. 1110
Gläubiger: UBS AG, Zürich+Basel (Kreditzentrum Ostschweiz), mit Sitz in
Zürich+Basel, St. Gallen
19.12.1986 Beleg 168
21.04.1994 Beleg 049

Stein AR, 07.02.2011



GRUNDBUCHAMT STEIN AR
Der Grundbuchverwalter

Fredi Weiersmüller

1. FINANZIERUNGSABKLÄRUNG

Sind Sie an einer Immobilie 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 Immobilie entschieden, erhalten Sie einen Reservationsvertrag. Darin geben Sie Ihre Absicht bekannt, die gewünschte Immobilie zu erwerben. Sobald der Vertrag von beiden Seiten unterzeichnet und die Anzahlung geleistet wurde, ist die Immobilie 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 der Immobilie und können rechtlich darüber verfügen. Voraussetzung für den Grundbucheintrag ist, dass für den Restkaufbetrag ein Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank vorliegt.

4. RESTÜBERWEISUNG / ABNAHME / SCHLÜSSELÜBERGABE

Nach Überweisung des Restkaufbetrages wird die Immobilie abgenommen und die Schlüssel übergeben. Bei der Übergabe der Immobilie 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.

VERKAUFSPREISE IM ÜBERBLICK

WOHNEINHEITEN / BAULAND

6.5-Zimmer-Wohnhaus		CHF	1'800'000.--	frei
4.5-ZWG	EG	CHF	775'000.--	reserviert
4.5-ZWG	1. OG	CHF	695'000.--	reserviert
2.5 - 3-ZWG	DG	CHF	465'000.--	frei
Bauland 1079 m ² (918 m ² + 161 m ² alleiniges Benutzungsrecht)		CHF	920'000.--	frei

PARKPLÄTZE

8 Garagenplätze je	CHF	25'000.--
3 Abstellplätze je	CHF	15'000.--



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: 02.08.2023

KONTAKT



Renato Crescenti

Geschäftsinhaber

MAS Real Estate Management FHO
Betriebsökonom FH

Vogelherdweg 4
CH-9410 Heiden AR
Tel. +41 71 888 23 02
Fax +41 71 888 23 03

crescenti@crescon.ch
www.crescon.ch