



# Wohnhaus

*Langenegg 267, 9063 Stein AR*

# Eine Perle im Appenzellerland

## Stein AR

---

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.



Bildquelle: [www.appenzellerland.ch](http://www.appenzellerland.ch)

<i>1'397</i>	Einwohnerzahl
<i>3.7 Einheiten</i>	Gemeindesteuer 2025
<i>3.3 Einheiten</i>	Kantonssteuer 2025
<i>0.5 - 0.7 Einheiten</i>	Kirchensteuer 2025
<i>9.36 km<sup>2</sup></i>	Gesamtfläche
<i>815 m.ü.M.</i>	Höhe über Meer

Daten: [www.stein-ar.ch](http://www.stein-ar.ch)

# Facts & Figures

## 6.5-Zimmer Wohnhaus

### Objektbeschreibung

Wohnfläche (BWF)	ca. 250 m <sup>2</sup>
Terrasse	62.5 m <sup>2</sup>
Rasenfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	ca. 430 m <sup>2</sup>

### Gebäudezustand

Renovation Wohnhaus	2009-2010
Sitzplatz mit Garten	2014
Heizung & Energie	2014

### Nebenträume & Ausstattung

Keller	13.8 m <sup>2</sup>
Waschküche	39.4 m <sup>2</sup>
Weinkeller klimatisiert	13.1 m <sup>2</sup>

### Rechtliche Angaben

Wohnzone	WE
Grundstück-Nr.	371
Assekuranz-Nr.	
• Wohneinheit	267
• Garagengebäude	704

### Parkmöglichkeiten

Doppelgarage	1
--------------	---

Optional hierzu kann ein Aussenplatz und/oder eine Einzelgarage gegen Aufpreis erworben werden.








### Preisangabe

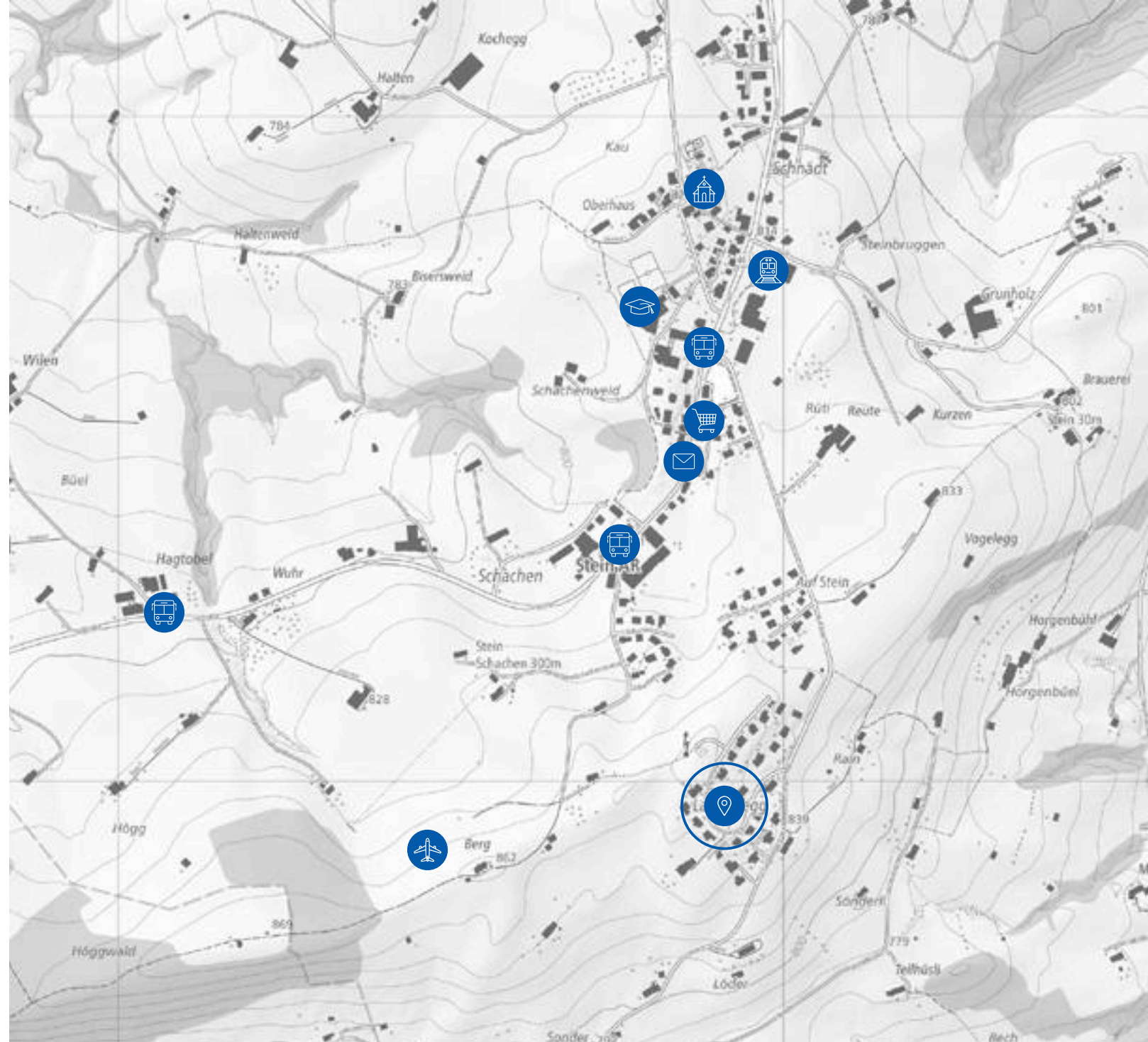
<b>Richtpreis</b>	<b>CHF 1'590'000</b>
1 Doppelgarage	inkl.
Einzelgarage Nr. 1	CHF 35'000
Aussenparkplatz Nr. 11	CHF 10'000

# Unverbaubare Aussicht



# Lageplan

-  Bushaltestelle
-  Kirche
-  Schule/Kindergarten
-  Post
-  Einkaufen
-  Bahnhof
-  Flughafen





# Kataster

---

Das Grundstück umfasst die Parzelle Nr. 371 und ist im Katasterplan klar abgegrenzt. Die Luftaufnahme zeigt die genaue Lage und den Verlauf der Grundstücksgrenzen.



# Baubeschrieb

---

## Architektur & Ausbau

- Hinterlüftete Holzfassade
- Holz-/Holzmetallfenster
- Boden- und Wandbeläge gemäss Fotos
- Raumhöhe: 2.15 – 2.2 m
- Kachelofen (antik, restauriert)

## Wohnen & Komfort

- Küche gemäss Fotos
- 1 Gäste-WC, 1 Bad/Dusche/WC (Laufen il Bagno Alessi)
- Ankleide
- Bodenheizung (EG, Nasszellen), Radiatoren in übrigen Räumen

## Technik & Medien

- Netzwerkverkabelung (unter Putz)
- ReVox Audio-/Videoanlage, TV
- WLAN über Glasfaser

## Aussenbereich

- Terrasse/Balkone mit Steinplatten
- Brunnen
- Unverbaubare Aussicht

# Aussenansicht

---



Aussenansicht Süd/Ost mit Blick auf Alpstein und Dorf Appenzell



Aussenansicht Nord/West

# Impressionen EG

---



Eingangsbereich



Wohn- und Esszimmer







# Impressionen 1. OG

---



Gästezimmer



Zimmer 2



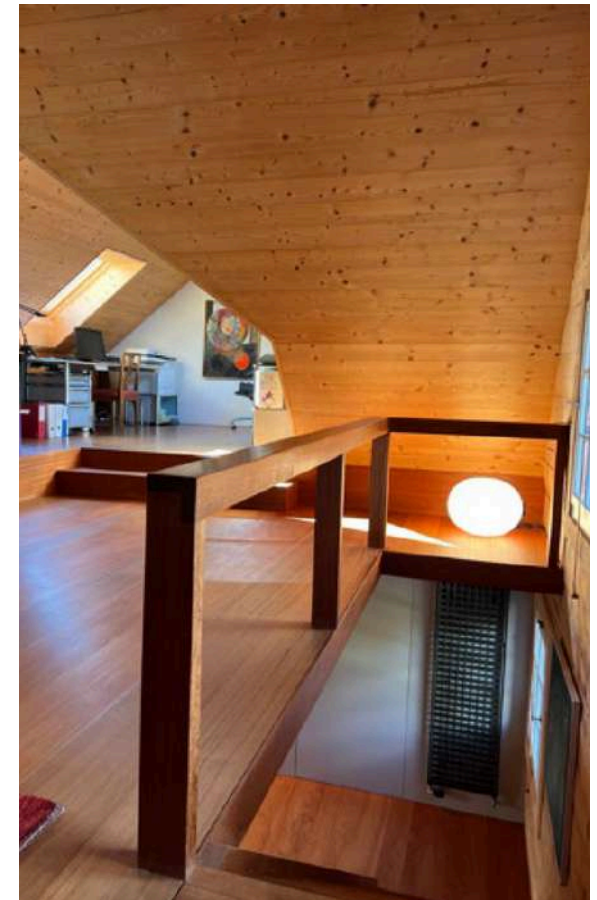
Bad / Dusche / WC mit Ankleide



# Impressionen 2. OG

---

Das 37 m<sup>2</sup> grosse Studio überzeugt durch seine Grosszügigkeit und klare Raumhöhe. Ergänzt wird es durch ein offen gestaltetes Büro – ideal für konzentriertes Arbeiten.



# Impressionen UG

---

Die Räume im Untergeschoss bieten praktische Nutzflächen für den Alltag. Ein grosszügiger Hauswirtschaftsraum, ein gut strukturierter Weinkeller sowie ein Technikraum mit moderner Haustechnik ergänzen das Angebot funktional.



Hauswirtschaftsraum

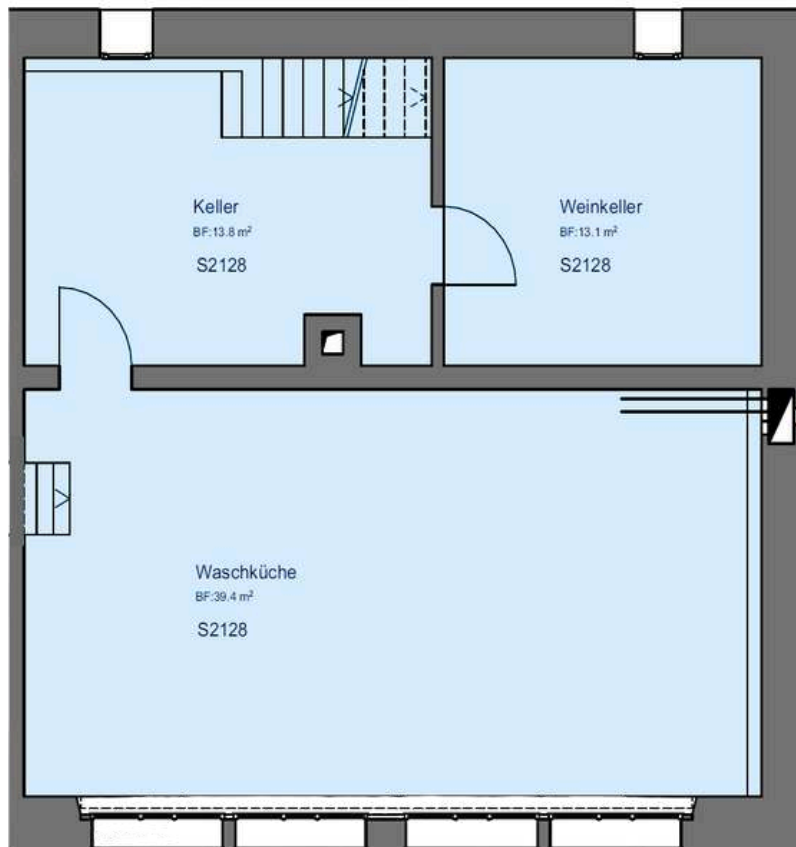


Weinkeller



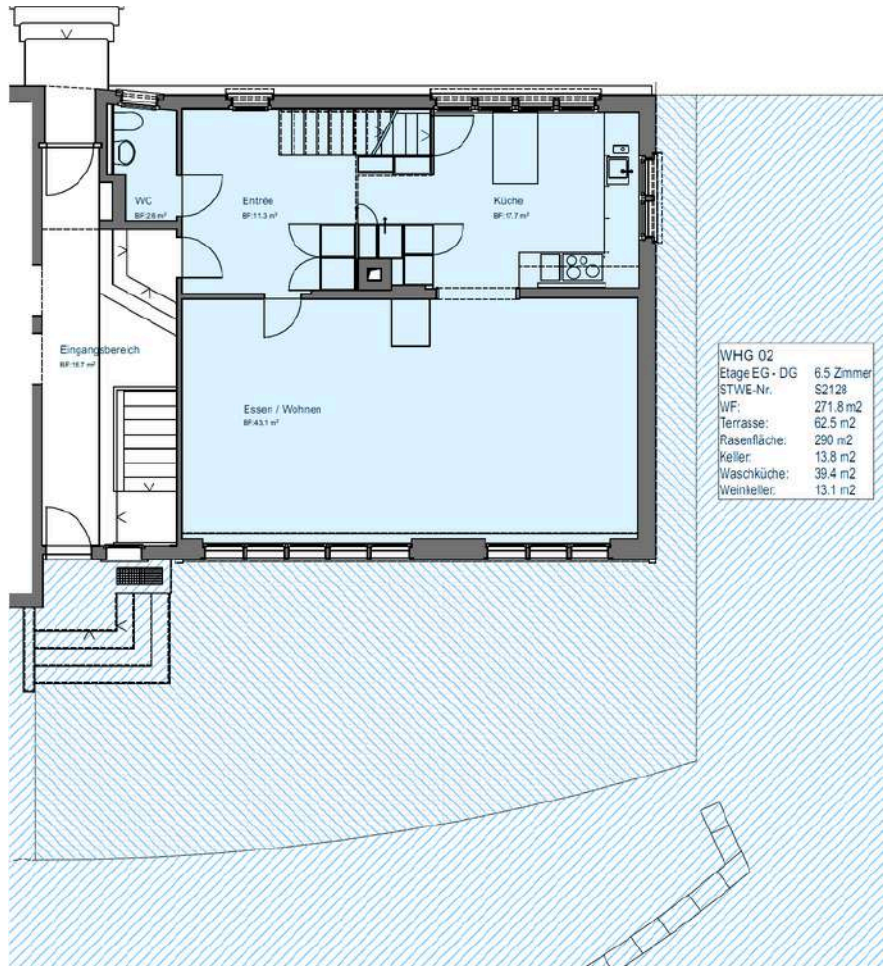
Technikraum

# Grundriss Untergeschoss



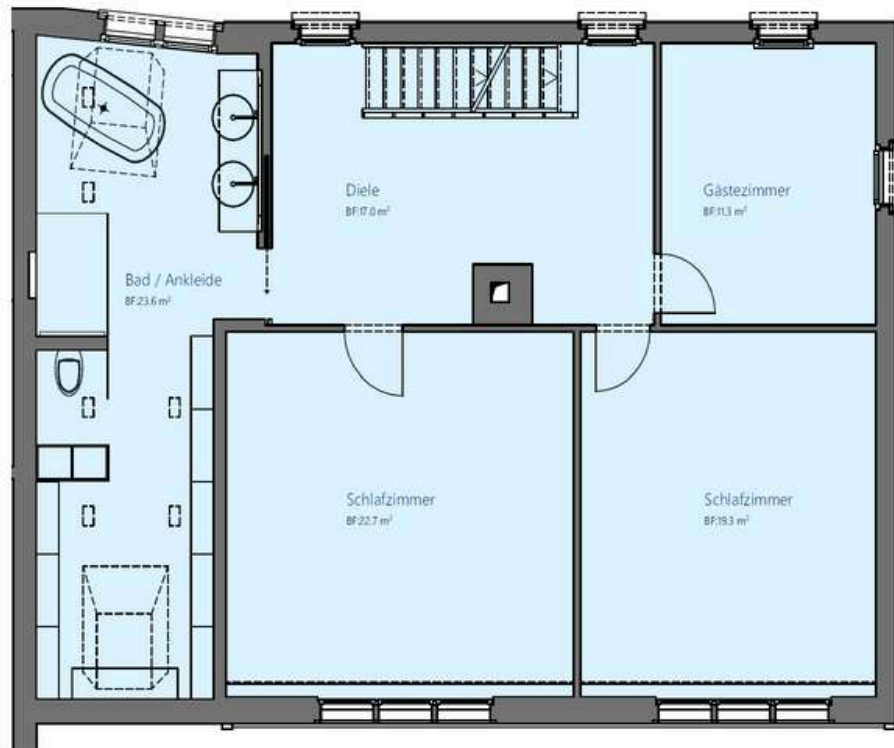
Keller	13.8 m <sup>2</sup>
Weinkeller	13.1 m <sup>2</sup>
Waschküche	39.4 m <sup>2</sup>

# Grundriss Erdgeschoss



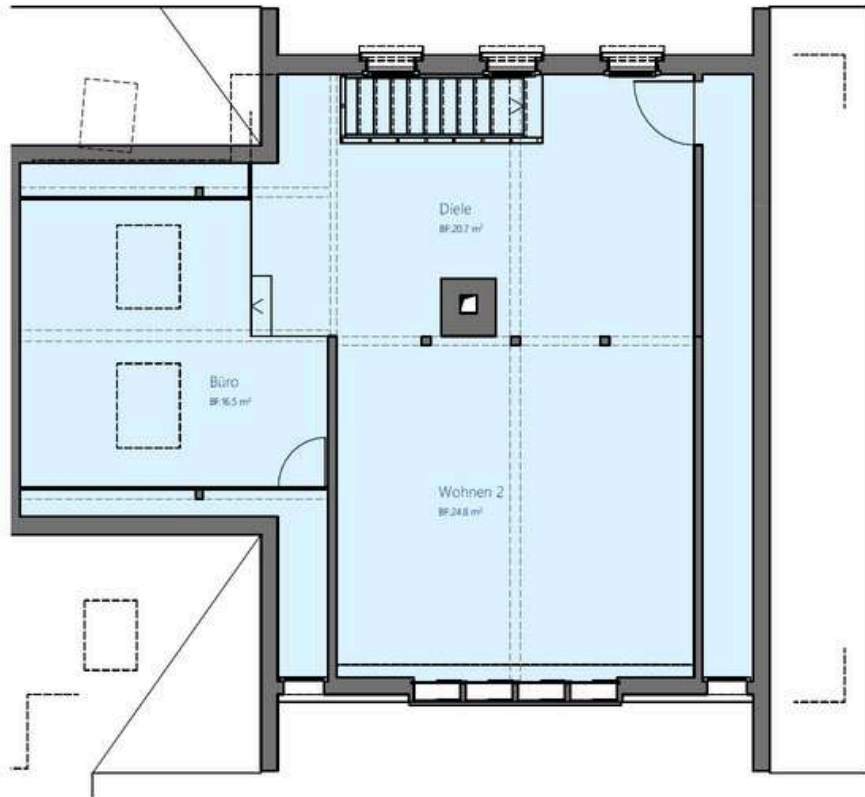
Entrée	11.3 m <sup>2</sup>
Küche	17.7 m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	43.1 m <sup>2</sup>
WC	2.6 m <sup>2</sup>

# Grundriss 1. Obergeschoss



Bad / Ankleide	23.6 m <sup>2</sup>
Diele	17.0 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	11.3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	22.7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	19.3 m <sup>2</sup>

# Grundriss Dachgeschoss



Büro	16.5 m <sup>2</sup>
Diele	20.7 m <sup>2</sup>
Wohnstudio	24.8 m <sup>2</sup>

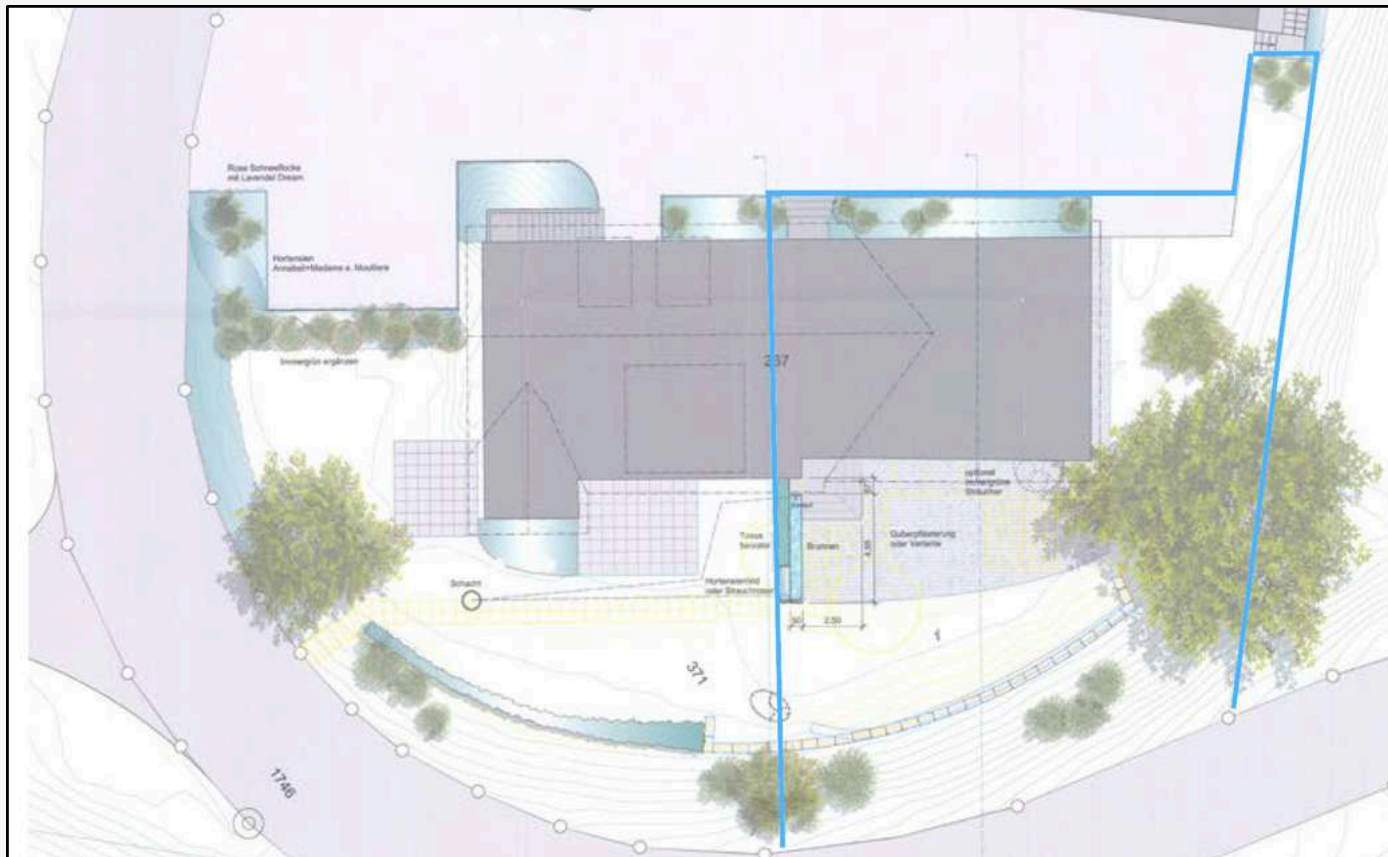
# Übersicht Erdgeschoss

---






# Situationsplan




---






# Grundbuchauszug 1/5

<p><b>GRUNDBUCHAMT STEIN AR</b> Dorf 9 9053 Teufen Telefon 071 336 00 26 Fax 071 333 34 97 www.stein-ar.ch</p>  <p><b>Grundbuchauszug</b></p> <p><b>Grundbuch Stein AR</b></p> <p><b>Stockwerkeigentum Nr. S2128</b> 453/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 371 Langenegg 267</p> <p>Sonderrecht an 6 1/2-Zimmer-Hausteil im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Keller, Waschküche und Weinkeller im Untergeschoss, laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen, Beleg 79/2023, 112/2023</p> <p><b>Eigentümer</b></p> <p>Litera A <b>Markus Albert Enderle</b>, geboren 14.06.1944, männlich, verheiratet, von St. Gallen-Tablat SG, Langenegg 267, 9063 Stein AR 1/2 Miteigentum</p> <p>Litera B <b>Angelika Hanna Enderle-Reiter</b>, geboren 29.07.1944, weiblich, verheiratet, von St. Gallen-Tablat SG, Langenegg 267, 9063 Stein AR 1/2 Miteigentum</p> <p><b>Erwerbstitel</b> Kauf 02.07.1993 Beleg 082 Begründung Stockwerkeigentum 05.07.2023 Beleg 79 Quotenänderung 30.10.2023 Beleg 112</p> <p><b>Anmerkungen</b> Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft 30.10.2023 Beleg 114 03.04.2024 Beleg 56, ID 358</p> <p><b>Vormerkungen</b> Keine</p> <p><b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b> Keine</p>  <p>Auszug Grundstück S2128 Stein AR, 12.11.2024</p> <p>Seite 1 von 10</p>	<p><b>Grundpfandrechte</b> Pfandstelle 1 CHF 1'850'000 -- Franken eins acht fünf null null null 00/100 Register-Schuldbrief Nr. 1832 Gläubiger: SIX SIS AG, mit Sitz in Olten SO, UID CHE-106.842.854, Olten Höchstzinsfuss 10 % mitverpfändet: Grundstück Nr. S2132, S2134, S2135 13.09.2023 Beleg 104</p>  <p>Auszug Grundstück S2128 Stein AR, 12.11.2024</p> <p>Seite 2 von 10</p>
---	---




# Grundbuchauszug 2/5

<p><b>GRUNDBUCHAMT STEIN AR</b> Dorf 9 9053 Teufen Telefon 071 335 00 25 Fax 071 333 34 07 www.stein-ar.ch</p>  <p><b>Grundbuchauszug</b></p> <p><b>Grundbuch Stein AR</b></p> <p><b>Stockwerkeigentum Nr. S2132</b> 11/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 371 Langenegg 267</p> <p>Sonderrecht an Garage Nr. 01 im Garagengebäude, laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen, Beleg 79/2023, 112/2023</p> <p><b>Eigentümer</b></p> <p>Litera A <b>Markus Albert Enderle</b>, geboren 14.05.1944, männlich, verheiratet, von St. Gallen-Tablat SG, Langenegg 267, 9063 Stein AR 1/2 Miteigentum</p> <p>Litera B <b>Angelika Hanna Enderle-Reiter</b>, geboren 29.07.1944, weiblich, verheiratet, von St. Gallen-Tablat SG, Langenegg 267, 9063 Stein AR 1/2 Miteigentum</p> <p><b>Erwerbstitel</b> Kauf 02.07.1993 Beleg 082 Begründung Stockwerkeigentum 05.07.2023 Beleg 79 Quotenänderung 30.10.2023 Beleg 112</p> <p><b>Anmerkungen</b> Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft 30.10.2023 Beleg 114 03.04.2024 Beleg 56, ID 358</p> <p><b>Vormerkungen</b> Keine</p> <p><b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b> Keine</p>  <p>Auszug Grundstück S2132 Stein AR, 12.11.2024</p> <p>Seite 3 von 10</p>	<p><b>Grundpfandrechte</b> Pfandstelle 1 CHF 1'850'000.-- Franken eins acht fünf null null null 00/100 Register-Schuldbrief Nr. 1832 Gläubiger: SIX SIS AG, mit Sitz in Olten SO, UID CHE-106.842.854, Olten Höchstzinsfuss 10 % mitverpfändet: Grundstück Nr. S2128, S2134, S2135 13.09.2023 Beleg 104</p>  <p>Auszug Grundstück S2132 Stein AR, 12.11.2024</p> <p>Seite 4 von 10</p>
---	---





# Grundbuchauszug 3/5

<p><b>GRUNDBUCHAMT STEIN AR</b> Dorf 8 9053 Teufen Telefon: 071 338 00 25 Fax: 071 333 34 07 www.stein-ar.ch</p>  <p><b>Grundbuchauszug</b></p> <p><b>Grundbuch Stein AR</b></p> <p><b>Stockwerkeigentum Nr. S2134</b> 11/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 371 Langenegg 267</p> <p>Sonderrecht an Garage Nr. 03 im Garagengebäude, laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen, Beleg 79/2023, 112/2023</p> <p><b>Eigentümer</b></p> <p>Litera A <b>Markus Albert Enderle</b>, geboren 14.06.1944, männlich, verheiratet, von St. Gallen-Tablat SG, Langenegg 267, 9063 Stein AR 1/2 Miteigentum</p> <p>Litera B <b>Angelika Hanna Enderle-Reiter</b>, geboren 29.07.1944, weiblich, verheiratet, von St. Gallen-Tablat SG, Langenegg 267, 9063 Stein AR 1/2 Miteigentum</p> <p><b>Erwerbstitel</b> Kauf 02.07.1993 Beleg 082 Begründung Stockwerkeigentum 05.07.2023 Beleg 79 Quotenänderung 30.10.2023 Beleg 112</p> <p><b>Anmerkungen</b> Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft 30.10.2023 Beleg 114 03.04.2024 Beleg 56, ID 358</p> <p><b>Vormerkungen</b> Keine</p> <p><b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b> Keine</p>  <p>Auszug Grundstück S2134 Stein AR, 12.11.2024</p> <p>Seite 5 von 10</p>	<p><b>Grundpfandrechte</b> Pfandstelle 1 CHF 1'850'000.-- Franken eins acht fünf null null null 00/100 Register-Schuldbrief Nr. 1832 Gläubiger: SIX SIS AG, mit Sitz in Olten SO, UID CHE-106.842.854, Olten Höchstzinsfuß 10 % mitverpfändet: Grundstück Nr. S2128, S2132, S2135 13.09.2023 Beleg 104</p>  <p>Auszug Grundstück S2134 Stein AR, 12.11.2024</p> <p>Seite 6 von 10</p>
---	--

# Grundbuchauszug 4/5

<p><b>GRUNDBUCHAMT STEIN AR</b> Dorf 9 9053 Teufen Telefon 071 333 00 29 Fax 071 333 34 07 www.stein-ar.ch</p>  <p><b>Grundbuchauszug</b></p> <p><b>Grundbuch Stein AR</b></p> <p><b>Stockwerkeigentum Nr. S2135</b> 11/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 371 Langenegg 267</p> <p>Sonderrecht an Garage Nr. 04 im Garagengebäude, laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen, Beleg 79/2023, 112/2023</p> <p><b>Eigentümer</b></p> <p>Litera A <b>Markus Albert Enderle</b>, geboren 14.06.1944, männlich, verheiratet, von St. Gallen-Tablat SG, Langenegg 267, 9063 Stein AR 1/2 Miteigentum</p> <p>Litera B <b>Angelika Hanna Enderle-Reiter</b>, geboren 29.07.1944, weiblich, verheiratet, von St. Gallen-Tablat SG, Langenegg 267, 9063 Stein AR 1/2 Miteigentum</p> <p><b>Erwerbstitel</b> Kauf 02.07.1993 Beleg 082 Begründung Stockwerkeigentum 05.07.2023 Beleg 79 Quotenänderung 30.10.2023 Beleg 112</p> <p><b>Anmerkungen</b> Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft 30.10.2023 Beleg 114 03.04.2024 Beleg 56, ID 358</p> <p><b>Vormerkungen</b> Keine</p> <p><b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b> Keine</p>  <p>Auszug Grundstück S2135 Stein AR, 12.11.2024</p> <p>Seite 7 von 10</p>	<p><b>Grundpfandrechte</b> Pfandstelle 1 CHF 1'850'000 – Franken eins acht fünf null null null 00/100 Register-Schuldbrief Nr. 1832 Gläubiger: SIX SIS AG, mit Sitz in Olten SO, UID CHE-106.842.854, Olten Höchstzinsfuss 10 % mitverpfändet: Grundstück Nr. S2128, S2132, S2134 13.09.2023 Beleg 104</p> 
---	--

# Grundbuchauszug 5/5

<p><b>GRUNDBUCHAMT STEIN AR</b> Dorf 9 9053 Teufen Telefon 071 335 00 25 Fax 071 333 34 07 www.stein-ar.ch</p> <p></p> <p><b>Grundbuchauszug</b></p> <p><b>Grundbuch Stein AR</b></p> <p><b>Liegenschaft Nr. 371</b> Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S2128, S2132, S2134, S2136 Plan Nr. 3, Langenegg</p> <p>Gesamtfläche 1'812 m<sup>2</sup> Wohnhaus Vers.Nr. 267, Langenegg 267 Garagengebäude Vers.Nr. 704 übrige befestigte Flächen, Wiese, Weide, Gartenanlage</p> <p><b>Anmerkungen</b> Stockwerkeigentumsanteile verpfändet 05.07.2023 Beleg 81, ID 352</p> <p>Mitgliedschaft zur Flurgenossenschaft Langenegg, Stein AR 07.04.1992 Beleg 045, ID 1992040c</p> <p><b>Vormerkungen</b> Keine</p> <p><b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b> Recht: Feuerwehrecht zulasten Grundstück Nr. 366 04.03.1960 Beleg E317, ID 1960164e.3005</p> <p>Last: Fusswegrecht zugunsten Grundstück Nr. 780 13.04.1977 Beleg 064, ID 19770274.3005</p> <p>Last: Fahrrecht zugunsten Grundstück Nr. 780 13.04.1977 Beleg 064, ID 19770275.3005</p> <p>Recht: Durchleitungsrecht zulasten Grundstück Nr. 754 09.12.1985 Beleg 194, ID 19850902.3005</p> <p>Recht: Bauverbot an Teilfläche zulasten Grundstück Nr. 369, 865, 866, 867, 868, 869 09.01.2008 Beleg 013, ID 20080022.3005</p> <p></p> <p>Auszug Grundstück 371 Stein AR, 12.11.2024</p> <p>Seite 9 von 10</p>	<p>Last: Benützungrecht an Teilfläche zugunsten Grundstück Nr. 705 26.07.2023 Beleg 87, ID 20230726</p> <p><b>Grundpfandrechte</b> Keine</p> <p>Teufen, 12.11.2024</p> <p><b>Grundbuchamt Stein AR</b> Der Grundbuchverwalter:</p> <p> Gabriel Spirig</p> <p></p> <p>Auszug Grundstück 371 Stein AR, 12.11.2024</p> <p>Seite 10 von 10</p>
---	--

# Kaufablauf

- 01** **Finanzierungsabklärung**  
Sind Sie an einer Immobilie interessiert, setzen Sie sich bitte mit Ihrer Bank resp. Pensionskasse in Verbindung, um die Finanzierung zu besprechen. Wir unterstützen Sie gerne dabei.
  
- 02** **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.
  
- 03** **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.
  
- 04** **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.

# 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

*Aktuelle  
Projekte:*



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: 20.11.2025