

Objekt

Freistehendes, kleines Einfamilienhaus am Unterrechstein 377 in 9410 Heiden

Zahlen + Fakten

5 Zimmer-EFH

Baujahr vor 1919

Kubatur gemäss Assekuranz Appenzell Ausserrhoden 345 m³

Wert gemäss Assekuranz Appenzell Ausserrhoden CHF 470'902

Parzellengrösse 306 m²

Nettowohnfläche EG + OG ca. 80 m²

Untergeschoss ca. 40 m²

Verkaufspreis CHF 380'000

Verschreibungskosten je zur Hälfte

Bezug per Ende 2025

Makrolage

9410 Heiden liegt im Bezirk Vorderland, im Kanton Appenzell Ausserrhoden.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Heiden hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.2% pro Jahr auf 4'225 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022).

Die Steuerbelastung liegt bei 12.7% (Kanton: 12.9%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.8% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.9% beträgt (Stand 1. Jun. 2023).

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +20.3% verändert (Kanton: +18.1%).

Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Südwesten von Heiden, an der Strecke Heiden-Wald.

Die Liegenschaft profitiert von einer guten Besonnung und einer freien Fernsicht, leidet jedoch etwas unter den Immissionen der nordseitig verlaufenden Hauptstrasse. Obschon im Grünen gelegen, sind die Distanzen recht kurz.

ca.-Distanzen:

Bushaltestelle Heiden, Hirschi: 30 m

Heiden, Ortszentrum mit Einkauf und Schule: 1.4 km

Rorschach/Bodensee: 10 km

St. Gallen: 16 km

Zürich: 100 km

Grundstück

Grundbuch Heiden

Grundstück 912

Plan 25

Unterrechstein

Das längliche, rechteckige Grundstück ist recht eben und erschlossen.

Das Grundstück befindet sich gemäss Zonenordnung in der Landwirtschaftszone L.



Bauzustand + Qualität

Das Haus ist in einem gut gepflegten Zustand und es konnten nur kleinere Baumängel festgestellt werden.

Die Liegenschaft kann im derzeitigen Zustand genutzt werden und ist nur schwach demodiert. Es ist jedoch zu bemerken, dass keine Zentralheizung besteht und das Haus über einen Holzofen beheizt wird.

Renovationen

2009 wurden folgende, grössere Investitionen getätigt:
Fenster, Dacheindeckung und Dach-Isolation, Bad

Konstruktion

1-geschossiger, freistehender Strickbau
Fassaden: Eternitschindeln und Betonsockel

unterkellert, Aussenmauern Bollenstein ausgemauert und Holzbalkendecke

Asymmetrisches Satteldach, isoliert mit Dampfbremse, darüber
Falzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer

Kunststoff-IV-Fenster und Holz-Metall-IV-Fenster mit 3-fach-Verglasung und Holz-
Zugläden

Hauseingangstür und Glastür zum Wintergarten Kunststoff mit Isolierverglasung
Wintergarten in Alu

Technik

Beheizung über Kachelofen

Warmwasser über 300 l-meiertobler-Warmwasserboiler

Ausbau Wohnen

Böden: Holzriemen, Parkett und Linoleum

Wände + Decken: Täfer

Forster-Küche 1-frontig mit Chromstahlabdeckung

Raumprogramm

Untergeschoss

Treppenabgang

Kellerraum

Abstell-Ecke unter dem Hausaufgang

Allzweckraum mit separatem Ausgang.

Erdgeschoss

Treppenaufgang

Vorraum/Hauseingang

Gang/Treppe

Bad mit Wanne, WC und Waschtisch

Vorraum

Wohnküche mit 1-frontiger Küche und Essgelegenheit

Wohnzimmer

Büro

Obergeschoss

Vorraum

Zimmer

2 weitere Zimmer, jeweils mit seitlichem Schlupf

Dachgeschoss

Estrichklappe/Leiter

Estrich

Umgebungsanlagen, Zufahrten

Der Garten ist eingezäunt und bietet einige Bepflanzungen und einen schönen Sitzplatz, auf der, von der Strasse abgewandten Südseite. Dieser profitiert von einer unverbaubaren Fernsicht.

Die Parkierung und der Hauszugang erfolgen über die Ostseite.

Fragen oder weitere Infos



Rufen Sie mich an:
oder mailen Sie mir:

071 414 41 00
dani@zimba.ch.

Gerne stehe ich Ihnen für Fragen oder eine Besichtigung zu Verfügung.