

VERTRÄUMTES HAUS AM WALDRAND MIT VIEL GARTEN UND POTENZIALANALYSE

Büelstrasse 50, 9630 Wattwil (Sankt Gallen)

Preis

CHF 1'350'000

Zimmer

6.5

Nutzfläche

1'285 m²



Tabea Durrer

team@tabeadurrer.com

+41 79 823 60 46



Tabea Durrer GmbH

Birmensdorferstrasse 522

8055 Zürich

Angaben zur Immobilie

EINZELHEITEN

Art	Doppelhaushälfte	Mikrostandort	3 - Gut
Referenz	6836-NGR8	Makrostandort	3 - Gut
Baujahr	1975	Heizung	Ölheizung
Renovierungsjahr	2015		

ZIMMER UND PARKPLATZ

Zimmer	6.5	Gästetoilette	1
Schlafzimmer	5	Innenparkplätze	1
Badezimmer	3	Aussenparkplätze	2

FLÄCHEN

Wohnfläche	200 m ²	Grundstücksfläche	1'285 m ²
Nutzfläche	1'285 m ²	Kellerfläche	17 m ²

INFRASTRUKTUR IN DER NÄHE

Kindergarten	500 m	Einkaufsmöglichkeiten	900 m
Primarschule	500 m	Stadtzentrum	900 m
Sekundarschule	500 m	Bahnhof	900 m

EIGENSCHAFTEN

- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Aussicht
- ✓ Fitnessraum
- ✓ Keller

Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus steht direkt am Waldrand, mit schöner Aussicht auf Wattwil und besitzt einen grossen Garten in dem man wirklich ganz für sich alleine ist. Trotzdem ist man nur Minuten vom Zentrum von Wattwil entfernt. Hier gibt es viele Tierarten aus der Nähe zu beobachten wie Feuersalamander, Dachse oder Eichhörnchen. Ein kleiner Teich rundet das Naturerlebnis ab und lädt zum Entspannen ein.

Das Grundstück am Hang auf einer Fläche von über 1200 m² besteht aus Bauland und hat damit viel Potenzial für Ihre Zukunftspläne.

Das Haus ist an einer Ecke angebaut an das obere Haus, ist aber trotzdem ganz unabhängig und nicht einsichtbar. Es wurde vor 10 Jahren stilvoll im Shabby-Chic-Stil umgebaut und erstrahlt seitdem in einer gemütlichen Atmosphäre. Mit seinen grosszügigen Räumen bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie.

Schulen aller Stufen befinden sich in unmittelbarer Nähe, inklusive Kantonsschule. Das Stadtzentrum, der Einkauf und die SBB sind gut zu Fuss erreichbar.

-6.5 Zimmer, ideal für Familien **-3 Badezimmer** für maximalen Komfort -davon **1 Gäste-WC** für optimale Funktionalität **-5 Schlafzimmer** für ausreichend Privatsphäre -Gemütliche **Terrasse, Gartensitzplatz und Grillstelle -Nutzfläche von 1285 m² für individuelle Gestaltung Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1285 m² auch als Bauland zu nutzen -Garagenstellplatz und 2 Aussenstellplätze** für Ihre Fahrzeuge -Baujahr 1975, **renoviert im Jahre 2014/15 -2 Etagen** für eine angenehme Aufteilung des Wohnraums - **Kinderfreundliche Umgebung** für eine sichere und gesunde Entwicklung

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und lassen Sie sich von diesem traumhaften Haus begeistern. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause erwartet Sie bereits!

Tabea Durrer

team@tabeadurrer.com

+41 79 823 60 46



TABEA DURRER REAL ESTATE



























Terrasse

Wohn- Esszimmer
36 m²

Zimmer
16,5 m²

Zimmer
12,1 m²

Einbauschränk

Flur

Dusche

Bad/WC

Zimmer
11 m²

Küche
8 m²

WC

oberes Haus

Untergeschoss

Keller
7,4m²

Tank

Zimmer
20m²

Flur
28m²

Zimmer
19m²

Waschen

Heizung
5m²

Bunker

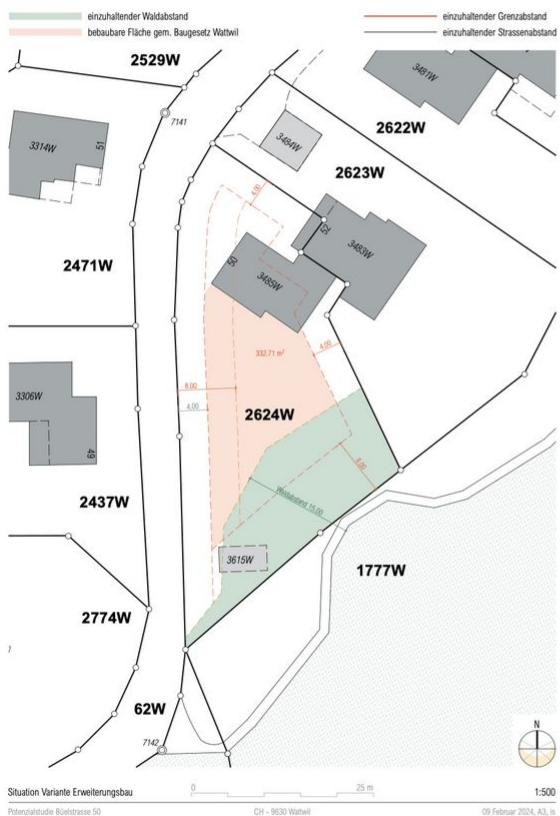


Ausgangslage

Parzelle:	2624W, Büelstrasse 50
Parzellengrösse:	1285 m ²
Bauzone:	W-2b, 2 Vollgeschosse in Hanglage
Grenzabstände:	kleiner Grenzabstand > 4.00 m grosser Grenzabstand > 8.00 m
Waldabstand:	15.00 m
Ausnutzungsziffer:	EFH > 0.35 (zulässige Nutzfläche: 449.75 m ²) Reihen-, Terrassen- und Doppelhäuser > 0.40 (zulässige Nutzfläche: 514.00 m ²) > bestehend sind ca. 200 m ² Nutzfläche gebaut.
Max. Gebäudelänge:	20 m für Einzelbauten 30 m für Reihen-, Terrassen- und Doppelhäuser
Max. Gebäudehöhe:	6.50 m
Firsthöhe:	11 m
Empfindlichkeitsstufe:	II > in Zonen, in denen keine störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.
Weiteres:	Ausbau Dachgeschoss gestattet, Ausbau Untergeschoss gestattet.
Bestand:	Doppelhaushälfte > geteilte Werkleitungen mit Parzelle 2623W, alle Anpassungen sind auf Zustimmung des Nachbarn angewiesen. Gebäude aus dem Jahr 1975, Renoviert 2015, Süd-West-Ausrichtung
Nachbarschaft:	62W > Gemeindestrasse 2. Klasse, in Gemeindebesitz 2623W > angrenzende Doppelhaushälfte, in Privatbesitz 1777W / 3018W > angrenzende Waldparzellen, in Gemeindebesitz

2

3

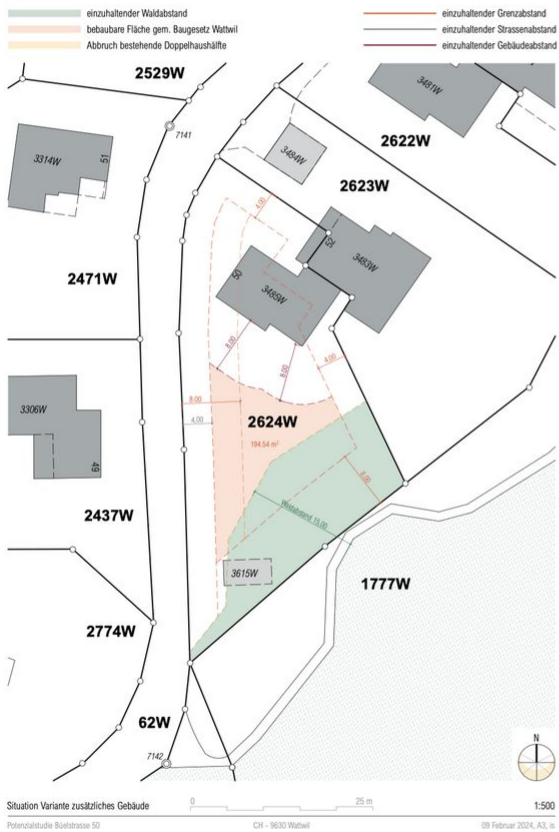


Variante Erweiterungsbau

Einschätzung:	Die Grösse des Grundstücks lässt eine zusätzliche Bebauung zu. Eine Variante wäre ein Erweiterungsbau. Dieser wäre mit dem Haupthaus verbunden und könnte so zusätzliche Wohnfläche generieren. Der Einbau einer zusätzlichen kleineren Einliegerwohnung wäre mit der Gemeinde abzustimmen, aber zulässig. Zu prüfen wäre hier wohl die separate Erschliessung. Bezüglich Grenzabständen gilt es den großen Grenzabstand von 8 m nach Süden hin einzuhalten. Hier wird dieser aber durch den vorgeschriebenen Waldabstand von 15 m ausgehebelt. In Rücksprache mit der Gemeinde wäre es möglich auch bei einer nach Westen ausgerichteten Hauptfassade die großen Abstände nach Süden anzuführen. Der einzuhaltende Strassenabstand wird wichtiger gewichtet als der Grenzabstand. Details sind mit einem konkreten Bauprojekt mit der Gemeinde zu klären.
Vorteile:	Ein Erweiterungsbau würde sich anbieten, einen Mehrwert für das bestehende Haus zu schaffen. Da das Grundstück stark untergenutzt ist, könnte dieser sehr grosszügig gestaltet werden. Diese Art von Eingriff kann unabhängig vom Nachbarn ausgeführt werden.
Nachteile:	Nach Kauf der bestehenden Liegenschaft sind weitere Investitionen für den Erweiterungsbau nötig.

4

5

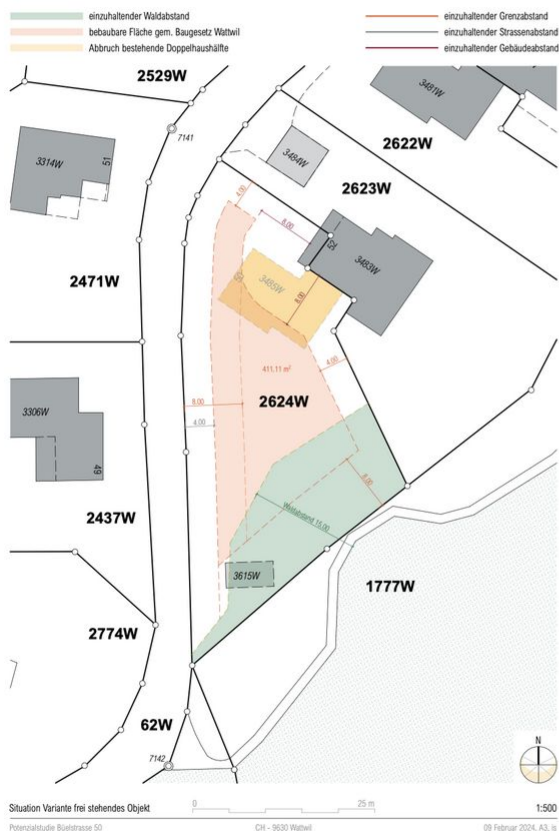


8

Variante zusätzliches Gebäude

- Einschätzung:** Die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes ist zulässig. Unter Einhaltung aller nötigen Vorschriften und Abstände bleibt eine kleine Fläche von 195 m². Die Geometrie dieser Fläche ist jedoch so unvorteilhaft, dass sich ein guter Grundriss kaum umsetzen lässt. Die Thematik betreffend Wald- und Strassenabstand bleibt auch hier gleich wie in der Variante „Erweiterungsbau“ auf S. 5.
- Vorteile:** Vorhandenes Potenzial für zusätzliches Gebäude.
Beispiel: Pool- bez. Gästehaus
- Nachteile:** Unkonventionelle Geometrie der bebaubaren Fläche.

9



6

Variante frei stehendes Objekt

- Einschätzung:** Nach Einhaltung aller Abstände bleibt eine bebaubare Grundfläche von ca. 412 m² übrig. Die Geometrie dieser Fläche ist gut beplanbar. Die Thematik betreffend Wald- und Strassenabstand bleibt auch hier gleich wie in der Variante „Erweiterungsbau“ auf S. 5.
- Vorteile:** Würde man das bestehende Gebäude abreißen, gäbe es die Möglichkeit ein neues Doppelhaus oder eine Terrassenhauslösung mit 2-3 Parteien zu realisieren. Da für diese Bautypologien mehr Ausnutzung (0,40 statt 0,35) zulässig ist, wäre auch genügend Nutzfläche für ein solches Vorhaben gegeben. Die Hanglage könnte bauliche Vorteile für ein solches Vorhaben bringen.
- Nachteile:** In dieser Variante ist mit höheren Investitionskosten zu rechnen als für einen Erweiterungsbau. Neben dem Abbruch des bestehenden Hauses müssen die Kosten für die Sanierung und Instandhaltung der gemeinsamen Mauer des Nachbargebäudes auf Parzelle 2623W zur Fassade getragen werden. Zudem muss neu dann der vorgeschriebene Gebäudeabstand von 8m auf der eigenen Parzelle eingehalten werden.

7

Anmerkungen

Diese Potenzialstudie ist eine erste grundlegende Analyse der vorliegenden Parzelle.
Die drei vorgeschlagenen Varianten sind nicht abschliessend und beschäftigen sich ausschliesslich mit dem, was gemäss aktuellem Wattwiler Baugesetz zulässig wäre.
Für eine genauere Einschätzung ist eine Machbarkeitsstudie mit detaillierteren Informationen nötig.

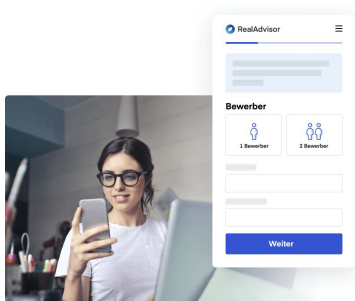
Diese Ergebnisse wurden mit folgenden Informationen erarbeitet:
Geoportal St. Gallen
ÖREB - Auszug der Parzellen 2624W, 2623W und 62W
Grundbuchauszug Parzelle 2624W
Wattwiler Baureglement
Baugesetz Kanton St. Gallen

© Copyright multistudio gmbh, Februar 2024

Unser Finanzierungsservice

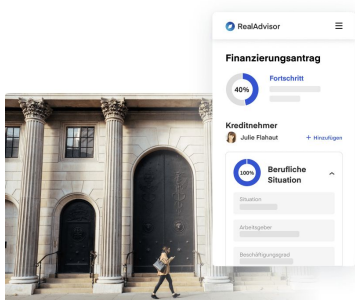
Die besten Konditionen für Ihre Hypothek.

Simulieren Sie Ihre Hypothek. Holen Sie Angebote ein und wählen Sie das Beste.



1. Online-Antrag

Füllen Sie als erstes online und in unter 5 Minuten Ihren Antrag aus. Sie erhalten sofort eine Berechnung Ihrer Kreditfähigkeit sowie eine Simulation der Kosten Ihrer Hypothek.



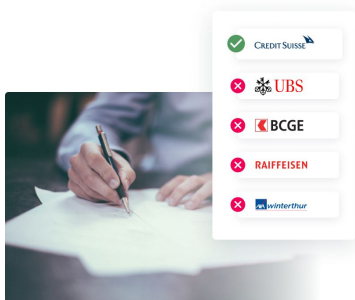
2. Zusammenstellung Ihres Dossiers

Wir rufen Sie an um Ihr Vorhaben und Ihre Bedürfnisse zu verstehen. Sobald Ihr Projekt klar definiert ist, erstellen wir Ihr vollständiges Finanzierungsossier nach dem höchsten Standard.



3. Einholen von Angeboten

Danach stellen wir Ihr Dossier Ihren Bedürfnissen und Ansprüchen entsprechend unseren Finanzpartner vor. Unsere Finanzexperten verhandeln für Sie die besten Angebote.



4. Bestätigung

Das für Sie und Ihren Anspruch beste Angebot wird bestätigt und der Kredit freigeschaltet.

Vorteile

Bereiten Sie einen fundierten Antrag vor. Einen für alle Kreditgeber.



Lassen Sie die Kreditgeber um den besten Zinssatz konkurrieren.

Erhalten Sie Angebote von ausgewählten Kreditgebern.



Vermeiden Sie gängige Fehler dank der Hilfe unserer Experten.

Unser Finanzierungsservice

Wir arbeiten mit



und mehr...

Unsere Kunden über uns



Valentine M., Lausanne

“Dank RealAdvisor konnte ich den Zinssatz für meine Hypothek von 1,1 % auf 0,9 % senken.”



Anonymer Käufer, Zürich

“Ich habe mein Traumhaus gefunden, hatte aber Probleme bei der Finanzierung. RealAdvisor hat es geschafft, dass mein Antrag von einer lokalen Bank angenommen wurde, bei der ich mich sonst nie beworben hätte.”



Anonymer Käufer, Bern

“Als Eigentümer mehrerer Immobilien in verschiedenen Kantonen ist meine steuerliche Situation recht komplex. Die Hypothekenexperten von RealAdvisor halfen mir, eine Strategie zu entwickeln, mit der ich meine Steuerlast senken und meine Mieteinnahmen optimieren konnte.”



 RealAdvisor

- 100% gratis
- Unverbindlich
- Nicht exklusiv

Besuchen Sie realadvisor.ch/hypotheken

