



WIESENHALDE, 9404 RORSCHACHERBERG

VILLA MIT TRAUMHAFTER SEESICHT UND AUSSENPOOL

Ruhe, Privatsphäre und unverbaubarer Seesicht

Objektart	Villa	Verkaufspreis	CHF 2'680'000.–
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Nettowohnfläche	230 m ²
Zimmer	7	Baujahr	2001
Grundstücksfläche	765 m ²		

INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Die Gemeinde
- 04 Lage
- 05 Infrastruktur
- 07 Beschreibung
- 08 Detailbeschrieb
- 09 Impressionen
- 27 Tragbarkeitsrechnung
- 28 Kontakt

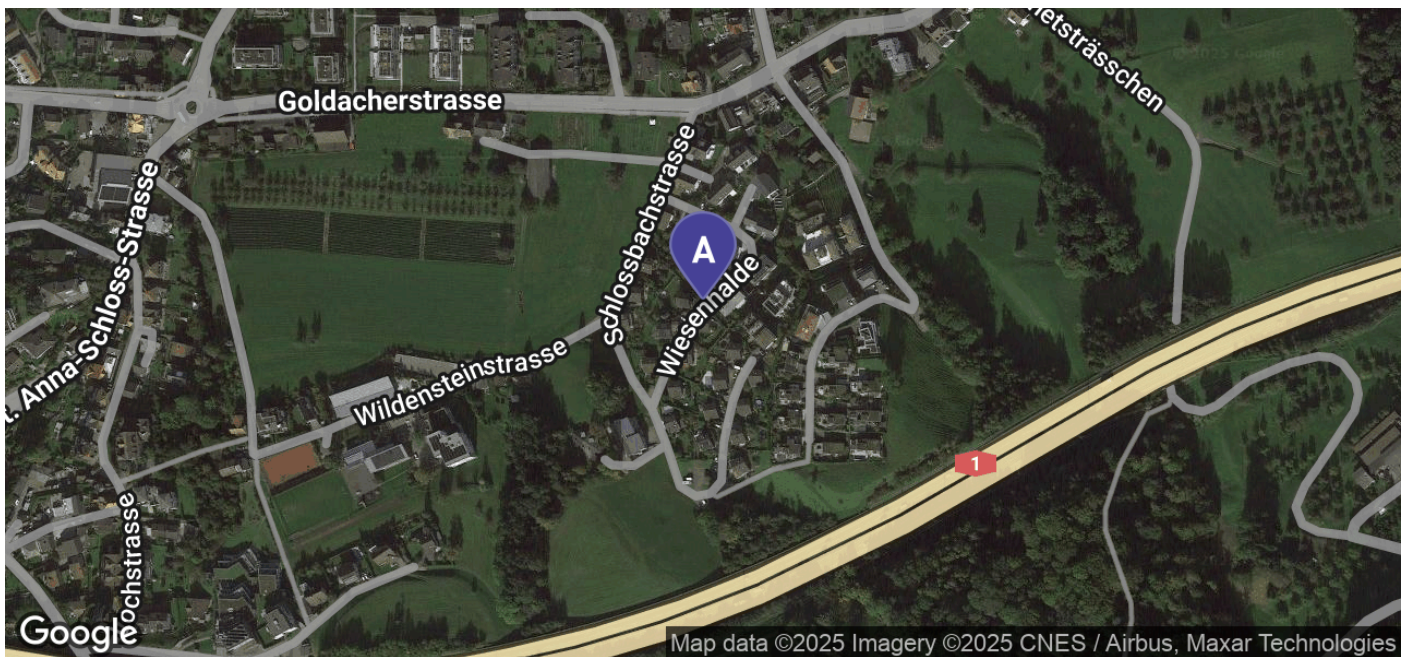
PETRUS REAL ESTATE AG VERTRAUEN SIE AUF KOMPETENZ, ENGAGEMENT UND WEITBLICK

Unser Leistungsspektrum umfasst die Bereiche Transaktionsmanagement, Immobilienvermarktung, Asset- und Portfoliomanagement, Bewirtschaftung sowie Portfolioanalyse und -optimierung. Damit decken wir die entscheidenden Phasen im Lebenszyklus einer Immobilie ab und bieten unseren Kunden ganzheitliche Lösungen aus einer Hand.

Ein engagiertes Führungsteam, hervorragend ausgebildete Mitarbeitende und ein Netzwerk ausgewiesener Spezialisten ermöglichen es uns, massgeschneiderte und innovative Lösungen zu entwickeln.

DIE GEMEINDE RORSCHACHERBERG

9404 Rorschacherberg liegt im Wahlkreis Rorschach, im Kanton St. Gallen. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Rorschacherberg hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.1% pro Jahr auf 7'685 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2023). Die Steuerbelastung liegt bei 10.9% (Kanton: 11.7%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.7% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 2.7% beträgt (Stand 1. Jun. 2024). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +22.1% verändert (Kanton: +24.9%).

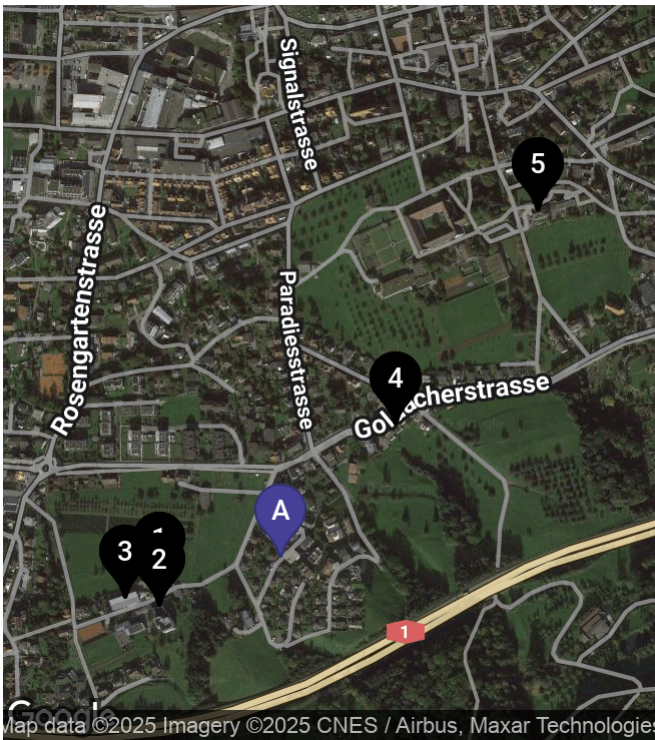


LAGE

ADRESSE

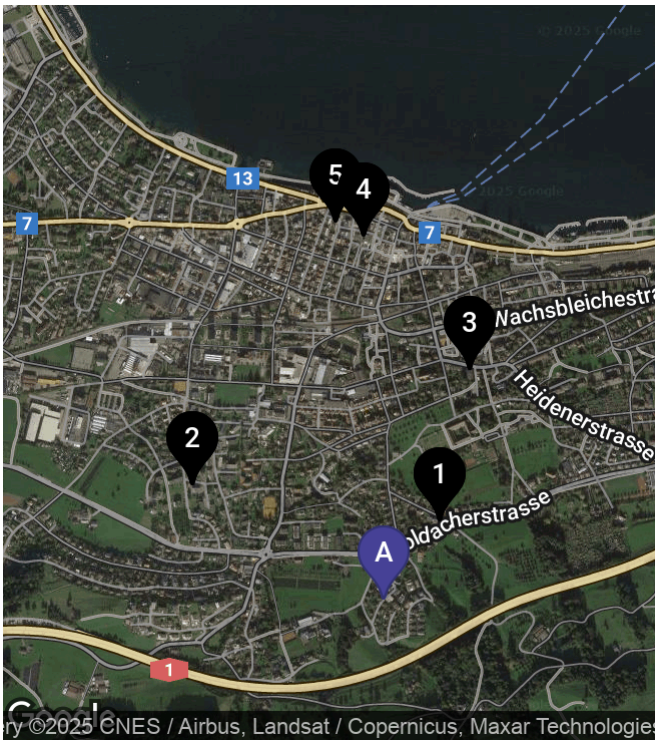
Wiesenhalde
9404 Rorschacherberg

INFRASTRUKTUR



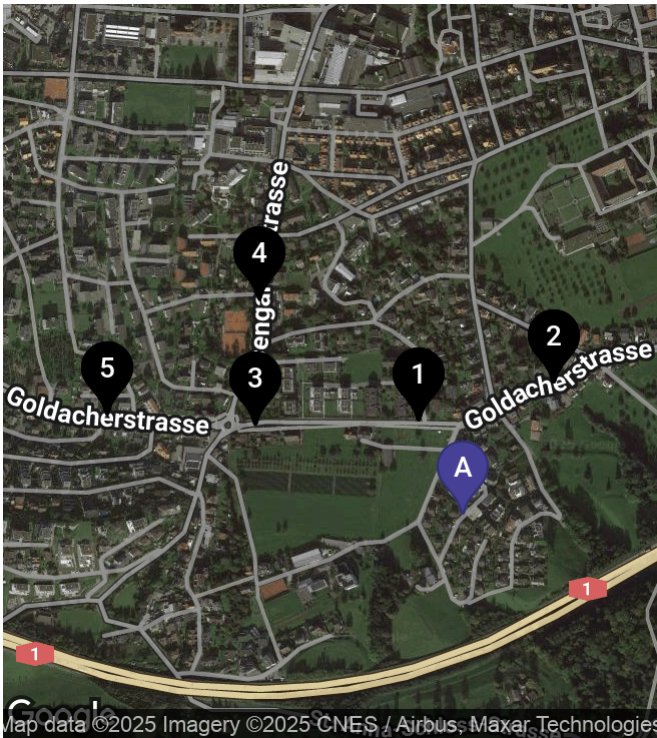
SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

1 Parkplatz Schulhaus Wildenstein 200 m	5'	2'	1'
2 Primarschule Wildenstein 210 m	5'	2'	1'
3 Kindergarten Wildenstein 258 m	6'	2'	1'
4 Schule Rorschacherberg 283 m	6'	1'	1'
5 Schulhaus Kreuzacker 694 m	13'	4'	3'






EINKAUF

1 Volg 307 m	6'	2'	1'
2 Denner Partner 717 m	13'	4'	3'
3 Migros-Supermarkt - Rorschach... 787 m	14'	4'	3'
4 Coop Supermarkt Rorschach 1.2 km	18'	5'	5'
5 Migros-Supermarkt - Rorschach... 1.2 km	20'	5'	5'



ÖFFENTLICHER VERKEHR

			
1 Rorschacherberg, Bleichi 167 m	4'	1'	1'
2 Rorschacherberg, Gemeindeha... 258 m	5'	2'	1'
3 Rorschacherberg, Rosenegg 364 m	7'	2'	1'
4 Rorschacherberg, Zelgstrasse 476 m	11'	3'	2'
5 Rorschacherberg, Rosenacker 595 m	11'	3'	2'

BESCHREIBUNG

LEBEN ÜBER DEM SEE

Leben über dem See – Exklusive Villa mit Pool und Panoramablick

An privilegierter Hanglage in Rorschacherberg erwartet Sie diese traumhafte Villa mit unverbaubarem Blick über den Bodensee. Auf rund 230 m² Wohnfläche und 765 m² Grundstück vereint dieses Schmuckstück stilvolle Architektur, höchste Bauqualität und ein durchdachtes Raumkonzept.

Highlights:

- Atemberaubende Seesicht auf allen Etagen
- 4 Schlafzimmer, 3 Bäder + Gäste-WC
- Grosszügiger Wohn-/Essbereich mit Cheminée und Seeblick
- Hochwertige Gaggenau-Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse
- Aussenpool (12 m) mit elektrischer Solarabdeckung, Gegenstromanlage & Beach-Club-Feeling
- Smart-Glass in den Bädern, zentrale Staubsaugeranlage, Hydrosauna
- Grosse Doppelgarage + bis zu 5 Aussenstellplätze
- Sehr gepflegter Garten mit viel Privatsphäre
Sofort bezugsbereit

Diese Liegenschaft bietet ein Lebensgefühl der Extraklasse ruhig, sonnig, urban angebunden und doch ganz privat.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	7
Badezimmer	3
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2001
Zustand	Gepflegt

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 2'680'000.-
---------------	-----------------

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	230 m ²
Nutzfläche	123 m ²
Bruttogeschossfläche	350 m ²
Grundstücksfläche	765 m ²
Balkonfläche	9 m ²
Kellerfläche	20 m ²
Terrassenfläche	30 m ²
Gartenfläche	30 m ²
Gebäudevolumen	1'355 m ³

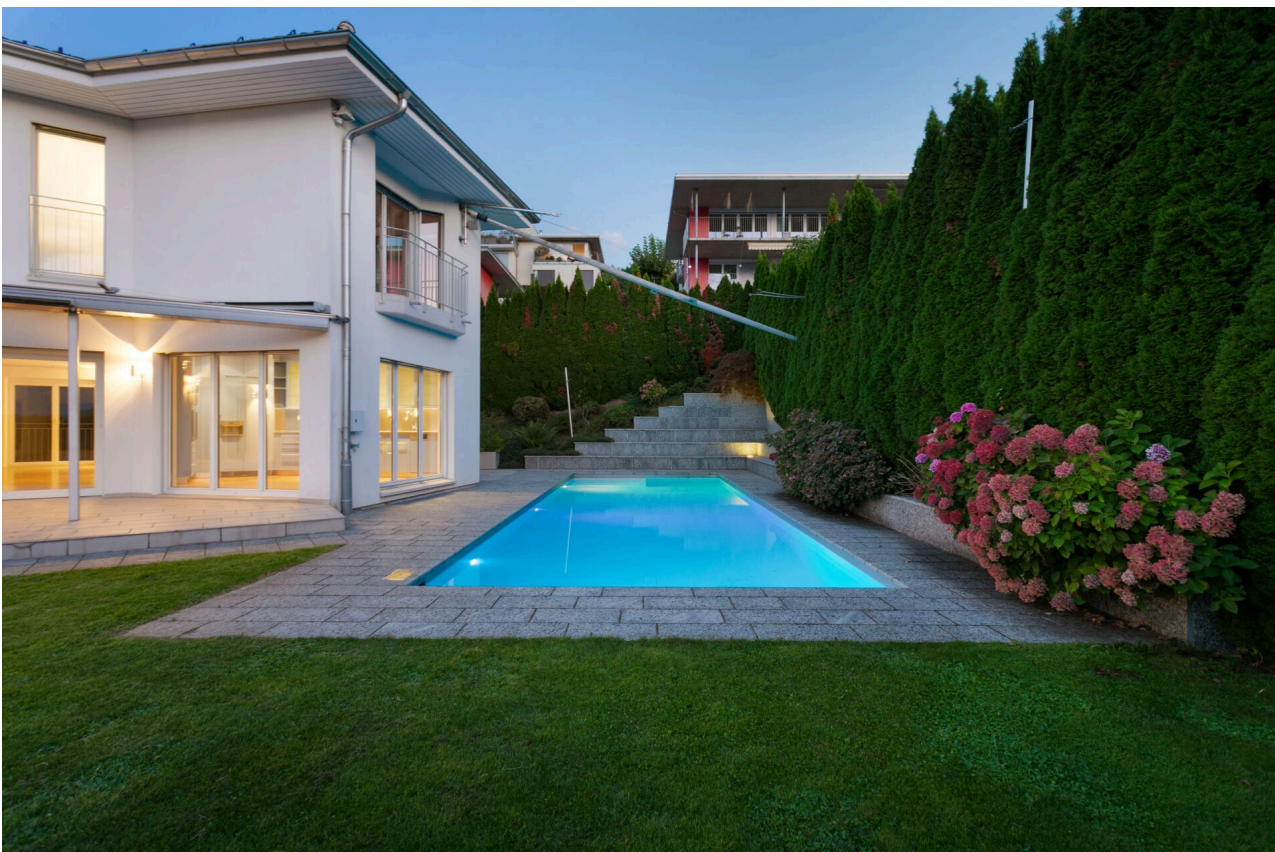
EIGENSCHAFTEN

- ✓ Balkon
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Garage
- ✓ Gepflegt
- ✓ Hanglage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kachelofen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Seesicht
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine



IMPRESSIONEN



































TRAGBARKEITSRECHNUNG

EIN FINANZIERUNGSBEISPIEL

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	2'680'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	2'144'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	1'786'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	357'333.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	536'000.–			20.00%
Kosten		13'152.–	157'822.–	
Zinsen		8'933.–	107'200.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		1'985.–	23'822.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		2'233.–	26'800.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		39'456.–	473'467.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Petrus Real Estate AG übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

KONTAKTAUFNAHME



IHRE ANSPRECHPERSON

Madeleine Wahsel

T: +41 71 841 74 74

m.wahsel@petrus.ag

ANBIETER

Petrus Real Estate AG

Raiffeisenplatz 6
9000 St. Gallen

T: +41 71 841 49 49

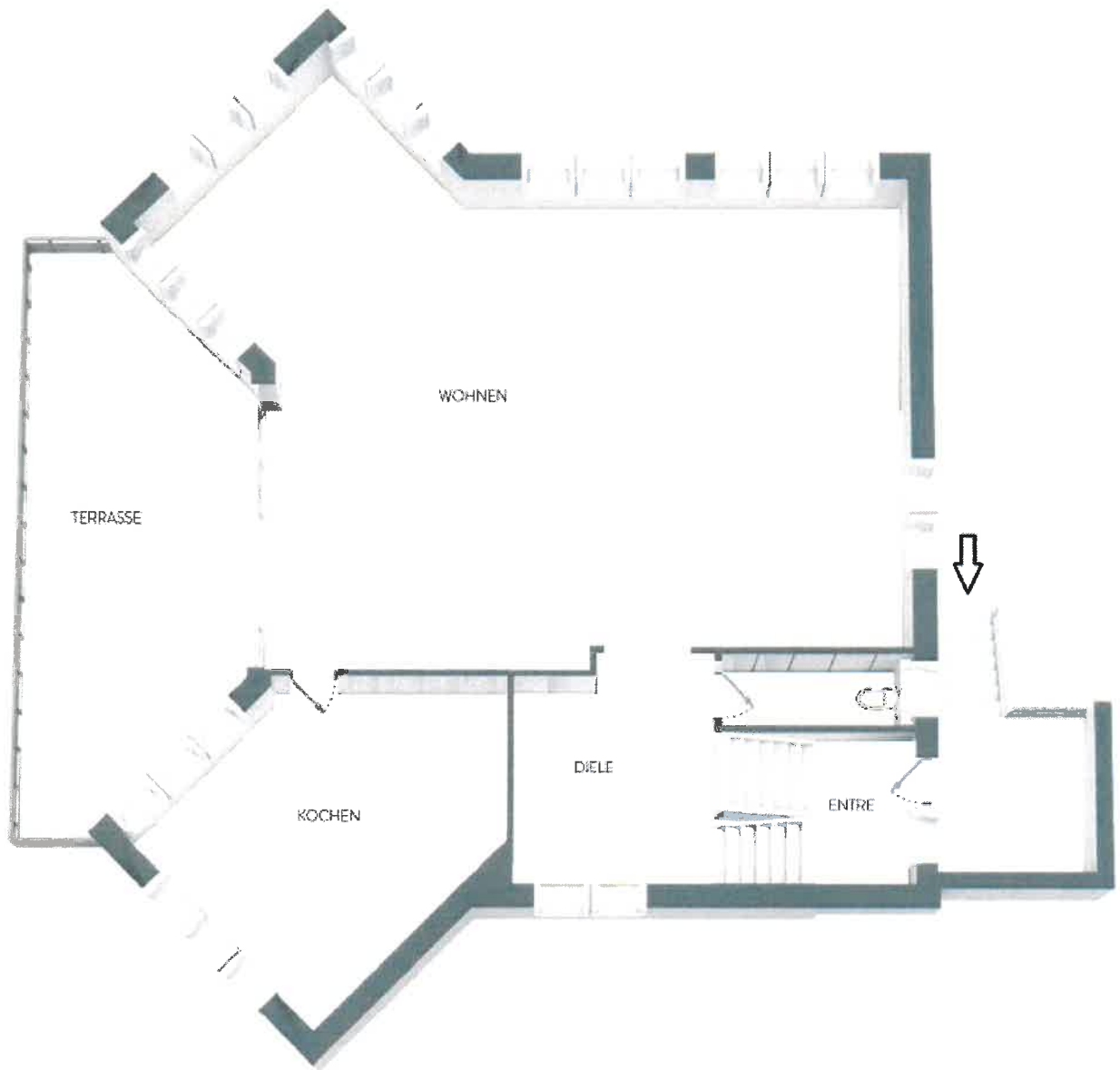
info@petrus.ag
www.petrus-ag.ch

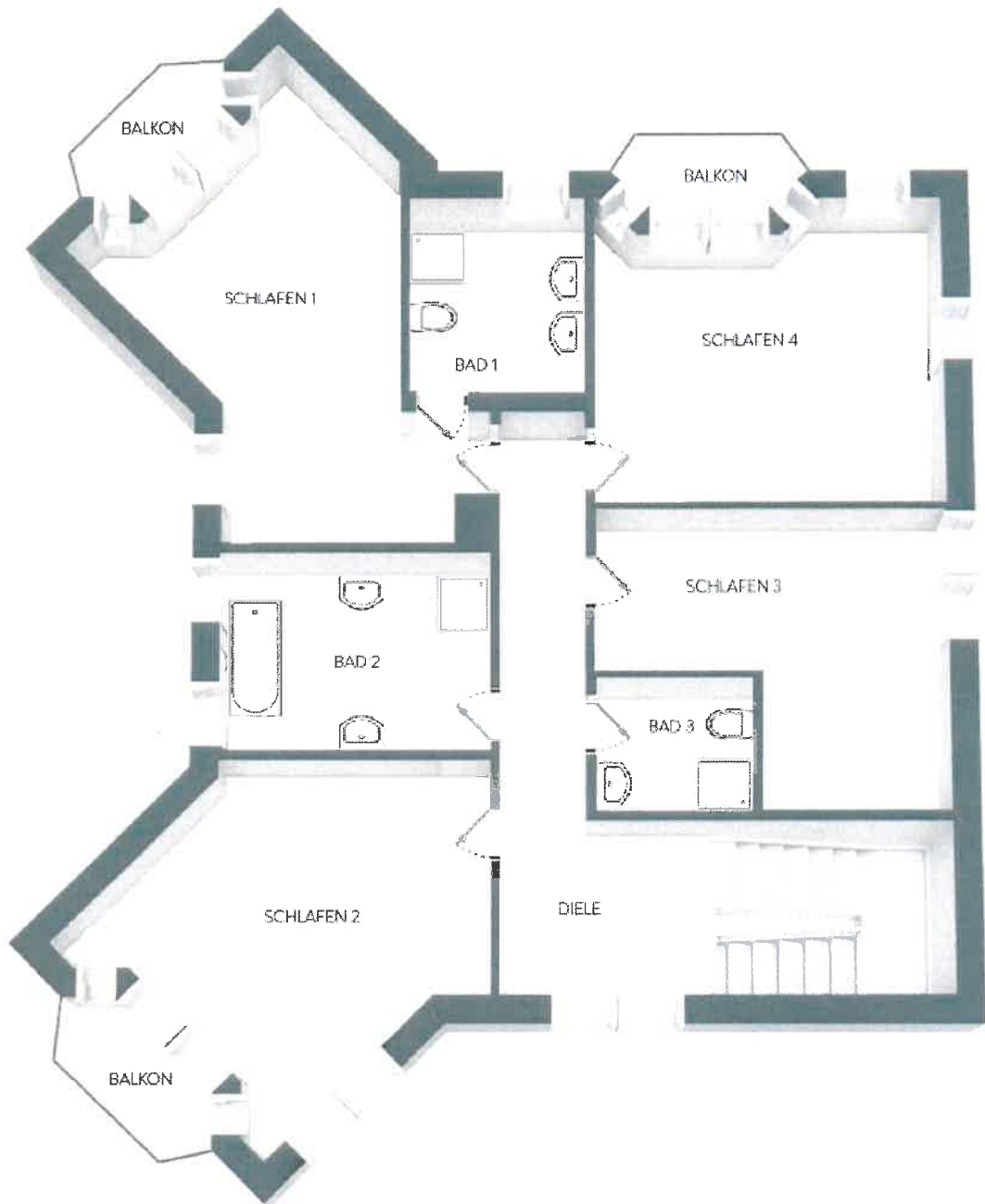
DISCLAIMER

Verbindlichkeit der Dokumentation / Copyright

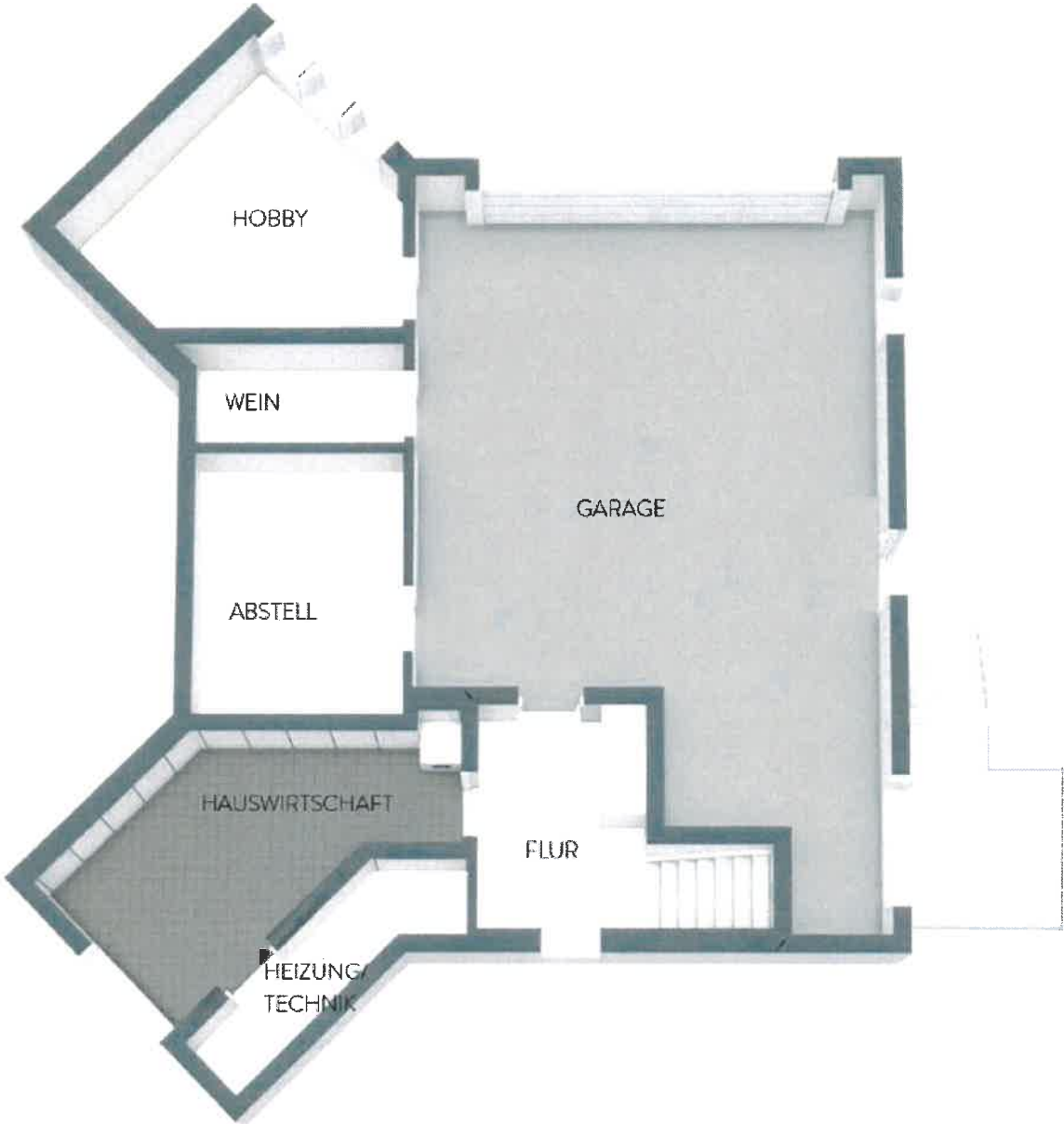
Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sämtliche Angaben erfolgen - direkt von der Besitzerin/dem Besitzer oder dessen Vertretung - und sind deshalb ohne Gewähr. Sie darf ohne Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert werden. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten bleiben vorbehalten. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

GRUNDRISS
ERDGESCHOSS





GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS



FLÄCHENBERECHNUNG

Wiesenthalde 8, 9404 Rorschacherberg

(ca. Maße in m²)

ERDGESCHOSS	GESAMTFLÄCHE	WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE
EINGANGSHALLE	12,20	12,20	
KÜCHE	17,30	17,30	
WOHNEN	74,10	74,10	
WC	2,70	2,70	
TERRASSE	27,30	9,10	18,20
GESAMT EG	133,60	115,40	18,20
OBERGESCHOSS	GESAMTFLÄCHE	WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE
ZIMMER 1	17,20	17,20	
DUSCHE/ WC	6,40	6,40	
ZIMMER 2	16,70	16,70	
BAD/ DUSCHE	9,10	9,10	
ZIMMER 3	18,80	18,80	
DUSCHE/ WC	3,40	3,40	
FLUR	12,00	12,00	
ZIMMER 4	13,90	13,90	
BALKON 1	3,00	1,00	2,00
BALKON 2	3,00	1,00	2,00
BALKON 3	3,00	1,00	2,00
GESAMT OG	106,50	100,50	6,00
KELLERGESCHOSS	GESAMTFLÄCHE	WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE
HOBBYRAUM	14,20	14,20	
WEINKELLER	4,00		4,00
FLUR	8,50		8,50
KELLER	10,20		10,20
WASCHKÜCHE	14,10		14,10
HEIZUNG	4,20		4,20
GARAGE	55,00		55,00
GESAMT UG	110,20	14,20	96,00
	GESAMTFLÄCHE	WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE
	350,30	230,10	123,30