



Sonneggstrasse 5 + 7
CH-9113 Degersheim

Kontakt
Familie Salzmann
Müliwiesstrasse 83
CH-8487 Zell / ZH
+41 (0) 76 230 12 12
sonnegg@salzmann.ch

über Generationen für Generationen

zwei zusammengebaute Wohnhäuser

Die Liegenschaft befindet sich an zentrumsnaher Lage in Degersheim SG, umfasst zwei zusammengebaute Wohnhäuser mit Gewerberaum und wurde zwischen 2005 und 2008 umfangreich renoviert.

Ob als grosses Gesamtgebäude für Generationen-Familien, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder für die Eigennutzung und Vermietung zweier eigenständiger Einheiten – es stehen vielfältige Möglichkeiten offen, die künftige Nutzung zu prägen.

Umfangreiches Bildmaterial sowie 3D-Raumpläne stehen unter www.salzmann.ch/sonnegg zur Verfügung.

Verkaufspreis CHF 530'000.-

Inhalt

Situations- und Lageplan.....	3
Über Degersheim.....	3
Degersheim im Internet.....	3
Lageplan.....	3
Entfernungen.....	4
Liegenschaftsbeschrieb.....	4
Ökonomische Rahmenbedingungen.....	5
Detailbeschrieb Sonnegstrasse 7 (Vers.Nr. 286, auf dem Deckblatt links).....	5
Detailbeschrieb Sonnegstrasse 5 (Vers.Nr. 287, auf dem Deckblatt rechts).....	6
Raumprogramm Sonnegstrasse 7 (Vers.Nr. 286, auf dem Deckblatt links).....	7
Raumprogramm Sonnegstrasse 5 (Vers.Nr. 287, auf dem Deckblatt rechts).....	7
Sanierungen und Investitionen.....	7
Sanierungen Gebäude 286.....	7
Sanierungen Gebäude 287.....	7

Situations- und Lageplan

Über Degersheim

Das familienfreundliche Degersheim liegt zentral zwischen Bodensee und Säntis und ist dank den öffentlichen Verkehrsmitteln aus allen Richtungen in Kürze erreichbar. Die nebelfreie Lage und die überdurchschnittliche Infrastruktur laden nicht nur zum Wohnen, sondern auch zum Leben, Geniessen und Erholen ein.

Degersheim im Internet

degersheim.ch - Die Gemeinde

Orts- und Zonenplan bei geoportal.ch

Degersheim bei wikipedia.org

Degersheim im [Historischen Lexikon der Schweiz](#)

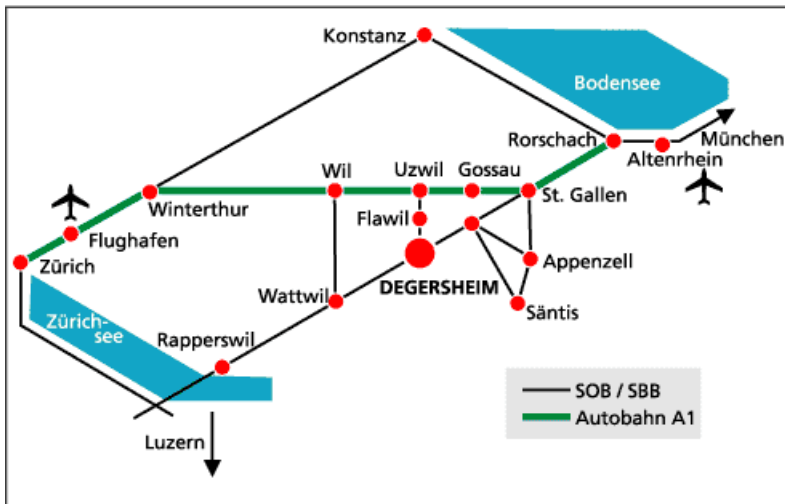
Live-Bilder per [Webcam](#)

Lageplan



Dieses Bild bei maps.google.ch

Entfernungen



18 km, 15 Minuten nach St. Gallen
35 km, 45 Minuten nach Flughafen Altenrhein
40 km, 50 Minuten nach Rapperswil
70 km, 50 Minuten nach Zürich/Flughafen

Liegenschaftsbescrieb

Bei den Gebäuden handelt es sich um aneinander gebaute, jedoch weitestgehend unabhängige Wohnhäuser, welche nur bei den Infrastrukturanlagen wie Keller, Tankraum usw. Überschneidungen aufweisen.

Objekt	zwei zusammengebaute Wohnhäuser mit Gewerberaum	
Grundstück / Ort	Sonneggstrasse 5 +7 in 9113 Degersheim, Nr. 434	
Grundbuch	9113 Degersheim SG	
Amtliche Schätzungen	Geschätzter Verkehrswert jeweils für beide Wohnhäuser inkl. Gewerberaum und 454m2 Grundstückfläche.	
	vom 13. November 1995	CHF 391'000
	vom 09. November 2005, nach Totalsanierung	CHF 485'000

Ökonomische Rahmenbedingungen

Makroökonomie	Bezirk Untertoggenburg. Vielfältige Infrastrukturen für Schule, Post, Einkauf und Freizeit. Gute Bahnverbindungen. Autobahnanschlüsse in Oberbüren, Gossau und St. Gallen-Winkeln.
Mikroökonomie	Zwei in mehreren Etappen zusammengebaute Wohnhäuser an zentrumsnaher, von Hauptstrasse zurückversetzter Lage mit überschaubarem Umschwung, einer Garage und drei PW-Abstellplätzen im Freien.
Zufahrt	gut
Besonnung	gut
Entfernungen lokal	Dorfzentrum 5' Schulen 5-8' Bahnhof 8'
Entfernungen Bahn	St. Gallen 15 Minuten, Rapperswil 40 Minuten
Topografie	eben
Grundbuch	keine negativen oder wertbeeinflussenden Einträge vorhanden
Zonen- / Bauvorschriften	dreigeschossige Wohn-Gewerbezone (WG3) gem. Bauverwaltung Degersheim.
Altlasten	aufgrund heutiger und bisheriger Nutzung unwahrscheinlich
Nutzung	Vielfältig. Als grosses Gesamtgebäude, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten, für die Eigennutzung und Vermietung zweier eigenständiger Einheiten.

Detailbeschreibung Sonnegstrasse 7 (Vers.Nr. 286, auf dem Deckblatt links)

Gebäude	Wohnhaus
Baujahr	ca. 200-jährig
Anschlüsse	Wasser, Elektrisch, Kanalisation, Telefon, Kabel-TV, Gas
Zustand	2005 totale Innensanierung inkl. Fenster, Raumhöhen auf 195cm erweitert (Appenzeller Böden), Feuerschutzwände
Bauweise	UG mit älterem Mauerwerk, teilweise erneuert mit Betonstützen und Backsteinmauerwerk, Hauptkonstruktion des Gebäudes in Strickbauweise, Tillböden
Fassaden	Südfassade mit Holzkassettenausbau, Westfassade mit Holschindelschirm, Nordfassade mit Eternitschindelschirm, östlich an Gebäude Nr. 287 angebaut
Fenster	Kunststofffenster, JG.2005
Dach	Satteldach mit Holzschindel- oder Bretterunterdach,

	Ziegelunterdeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Heizung	Gas-Zentralheizung mit separaten Zählern, JG2001
Wohnküche	Abwaschmaschine, Glaskeramik, Backofen auf Sichthöhe, grosser Kühlschrank, Granitabdeckung, JG 2005
Sanitär	Dusche, Badewanne, WC, Doppellavabo, Heizwand, JG2005
Beläge	Laminat auf Tillboden, Bad versiegelter Kork, Wände Fermazell verputzt

Detailbeschreibung Sonnegstrasse 5 (Vers.Nr. 287, auf dem Deckblatt rechts)

Gebäude	Wohnhaus mit Gewerberaum
Baujahr	1918
Anschlüsse	Wasser, Elektrisch, Kanalisation, Telefon, Kabel-TV, Gas
Zustand	2007 Teilsaniert (Isolation, Anstrich, Böden, Tumbler, Waschmaschine, Abwaschmaschine etc.)
Bauweise	EG Mauerwerk, Oberbau Holzkonstruktion
Fassaden	Sockel verputzt, Südfassade mit Holzleistenschirm, Ost- und Nordfassade mit älterem Holzschindelschirm, westlich an Gebäude Nr. 286 angebaut
Fenster	Erdgeschoss doppelverglaste Holzfenster, Ober- und Dachgeschoss intakte Holzfenster, vorwiegend Nordseite mit verwitterten Fenstereinfassungen, Holzklappläden
Dach	Satteldach nachträglich eingebauter Isolationsschicht, Ziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Heizung	Gas-Zentralheizung mit separaten Zählern, JG2001
Küche	ca. 20-jährige, 11-tlg. Einbauküche mit Kunstharzbelegten Fronten und Abdeckungen. Wände mit Plättlischild oder Täfer, Decke Sichtbalken und Abrieb
Sanitär	OG einfaches Badezimmer inkl. Waschautomat und Tumbler, separates WC. DG WC mit separater Duschkabine
Beläge	Zimmer überwiegend Laminat, Korridor PVC
Gewerberaum	Gewerberaum mit WC/Lavabo, Ein- und Ausgang auf Nord- und Südseite, DV-Holzfenster, Boden PVC, Wände Abrieb, Decke Pavatex

Raumprogramm Sonneggstrasse 7 (Vers.Nr. 286, auf dem Deckblatt links)

UG	Naturkeller, Waschküche, Abstellraum
EG, 68m ² Wohnfläche	Entrée, Wohnzimmer 24m ² , Wohnküche 18m ² , Bad/WC/Lavabo
OG, 44m ² Wohnfläche	Diele, zwei Zimmer 16 und 22m ² , Abstellraum
DG, 25m ² Wohnfläche	Diele, zwei Zimmer 9,5 und 14m ² , Estrich
	= 5 ½-Zimmer-Wohnhaus

Raumprogramm Sonneggstrasse 5 (Vers.Nr. 287, auf dem Deckblatt rechts)

EG, 80m ² Nutzfläche	Garage 22m ² , Heizraum/WC, Gewerberaum 47m ² mit Vorraum und Treppe zu Haus Nr. 286, Hintereingang zu Wohnung
OG, 80m ² Wohnfläche	Eingang/Diele, WC, Bad/Lavabo und Waschküche, Zimmer 19m ² , Wohnküche 19m ² , Wohnzimmer 17m ²
DG, 52m ² Wohnfläche	drei Zimmer à ca. 11m ² , Atelier (alte Küche) 9m ² , WC/Lavabo, Duschkabine
im Freien	drei PW-Abstellplätze
	= 6 ½-Zimmer-Wohnhaus mit Gewerberaum/Atelier

Sanierungen und Investitionen

Die seit 2005 vorgenommenen Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten haben ein Investitionsvolumen von CHF 245'000.- und erstreckten sich ausschliesslich auf den Innenausbau. Alle getätigten Investitionen wurden nachhaltig und mit bestmöglichem Investitionsschutz geplant und umgesetzt. Bei den Fassaden der Liegenschaften welche sich optisch im ansprechenden und regional verbreiteten Appenzeller-Stil zeigen, besteht mittelfristig Unterhaltsbedarf.

Sanierungen Gebäude 286

2001	Öl-Heizung durch Gas-Zentralheizung ersetzt
2005	Komplett ausgehört und neu ausgebaut. Alle Böden/Decken durch Tillböden ersetzt und dadurch die Raumhöhen auf 195cm erhöht. Feuerschutzwände. Neue Küche. Neues Bad/WC. Neue Sanitär- und Elektroleitungen. Waschmaschine/Tumbler ersetzt.
2008	Neue massive Holz-Haustüre dem Appenzeller-Stil entsprechend.

Sanierungen Gebäude 287

2007	Im Wohnzimmer Isolation erneuert. In mehreren Zimmern Laminatböden verlegt. Alle Wände gestrichen. Waschmaschine, Tumbler und Abwaschmaschine ersetzt. Mauerwerk und Aussenfassade des Ladenlokals teilerneuert.
------	--