

«IM FELDEGG»

Feldeggstrasse 10/12, Degersheim SG

Ein naturnahes Wohnerlebnis im einstigen Park der Stickereifabrik: 22 sorgfältig neu erbaute Eigentumswohnungen am Siedlungsrand von Degersheim SG.



NATURNAH WOHNEN



In Degersheim SG finden Naturverbundene einen idyllischen Lebensraum für viel Freiheit und Genuss ohne Verzicht auf den Komfort des modernen Lebens.

Degersheim zählt rund 4000 Einwohnerinnen und Einwohner und liegt auf 800 Meter über Meer. Das ländliche Dorf befindet sich abseits von vielbefahrenen Durchgangsstrassen und ist dennoch nahe der Stadt St. Gallen. Nebst den Ortschaften Magdenau und Wolfertswil gehören auch zahlreiche Einzelhöfe sowie die Exklave Obergampen zu Degersheim. Der ursprüngliche Name «Tegerschen» ist in der Mundartsprache noch heute gebräuchlich. Seit 1803 ist Degersheim der amtliche Name.

Ein reichhaltiges Freizeitangebot sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf machen Degersheim zum attraktiven Wohnort.

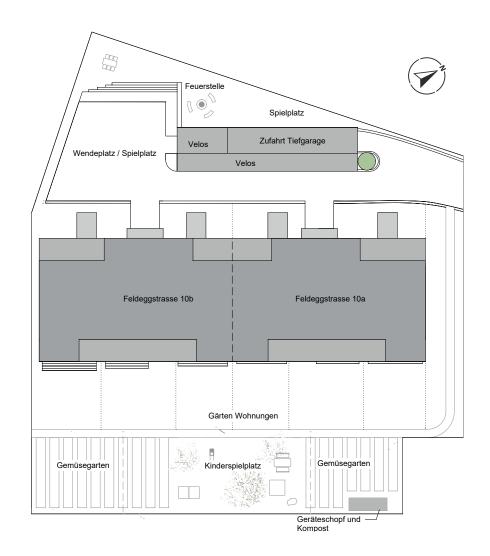
Degersheim verfügt über ein ausgewogenes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Für den täglichen Bedarf sind Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Bankfilialen sowie eine Drogerie und ein Bioladen in Gehdistanz erreichbar. Für das Freizeitvergnügen steht als Highlight ein Freibad sowie ein Wintersportangebot zur Verfügung. Wanderfreunde finden in der hügeligen Landschaft rund um Degersheim herrliche Wanderwege.

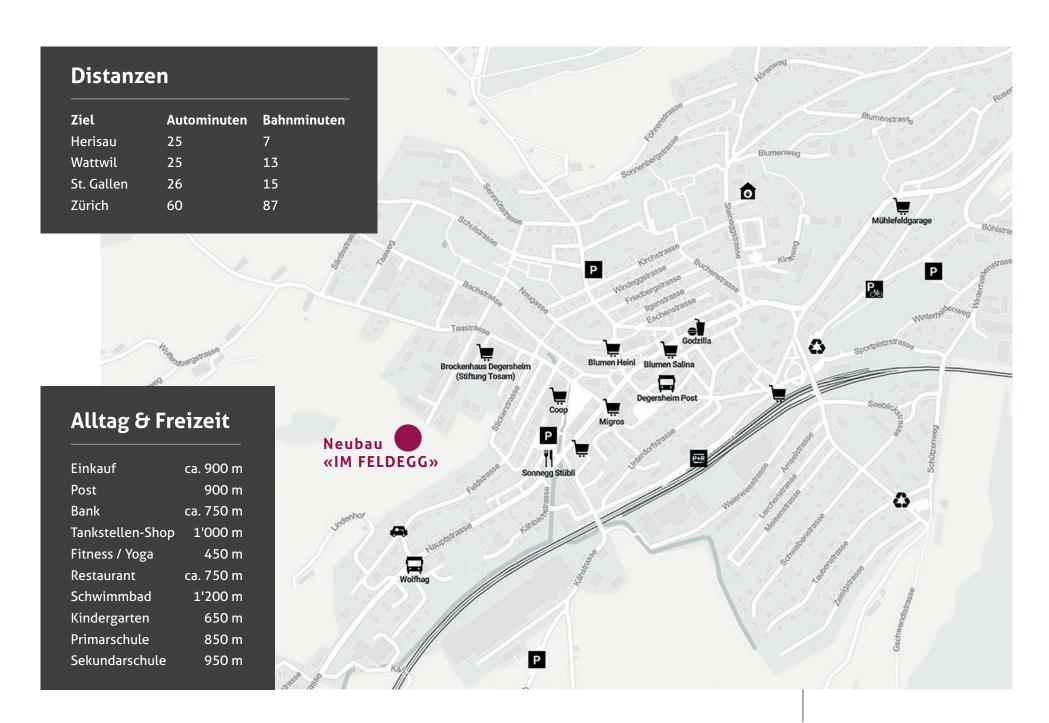


LAGE: ZENTRUMSNAH & RUHIG

Die Wohnlage an der Feldeggstrasse verbindet Idylle mit einer optimalen Verkehrserschliessung.

Der Neubau «IM FELDEGG» befindet sich im Gartenareal der ehemaligen Fabrikantenvilla Grauer. Hinter dem Torbogen öffnet sich das Gartenareal zur Landschaft hin und lässt Sie in die ruhige, parkartige Umgebung eintauchen. Unmittelbar neben dem Areal befindet sich das Alters- und Pflegeheim Tertianum, welches eine frei zugängliche Cafeteria bietet. In der ehemaligen Stickereifabrik finden Sie eine Bibliothek, eine Ludothek, ein Brockenhaus, die Schule Monterana sowie diverse Verpflegungsmöglichkeiten. Den Bahnhof Degersheim erreichen Sie in 10 Gehminuten. Mit dem privaten Fahrzeug erreichen Sie den Autobahnanschluss Gossau oder St. Gallen ebenfalls in wenigen Minuten.







DIE WOHNUNGEN

- Ein sorgfältig ausgewählter Wohnungsmix bestehend aus 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen sowie Attikawohnungen
- Viele grosszügige Aussenflächen in Form von grossen Terrassen, Balkons, Sitzplätzen und Gartenanteilen
- Ein hochwertiger Innenausbau mit modernster Haustechnik
- Tiefgargenplätze, Motorradabstellplätze und Disponibelräume in verschiedenen Ausführungen sorgen für Komfort und Stauraum

Die Architektur «IM FELDEGG» empfängt Sie mit einem Lichtraum, welcher über alle drei Geschosse geführt wird.

Die sorgfältig geplanten Wohnungen betreten Sie über das Entrée mit einer Garderobe und weiteren Einbaumöbel. Von hier aus gelangen Sie in den offen gestalteten Wohnbereich. Der durchdachte Grundriss fügt sich zu einer Wohnlandschaft mit fliessenden Übergängen zwischen Wohnen, Essen, Kochen sowie den beiden Aussenbereichen. Vom Sonnenaufgang bis in die frühen Nachmittagsstunden strahlt das Licht über die grosse Terrasse in den Wohnraum. Ab den frühen Abendstunden wird die gegenüberliegende Wohnseite mit Sonnenlicht verwöhnt. Verweilen Sie vom frühen Nachmittag bis zum Sonnenuntergang auf dem offenen Balkon.

Die Attikawohnungen verfügen beidseitig über Terrassen. Die Südostterrasse erstreckt sich über die komplette Wohnungslänge und ist teilweise gedeckt. Von den Stirnseiten der grossen Attikawohnungen schweift der Blick über die unverbaute Toggenburger Hügellandschaft oder zum Föhrenwäldli.





« Durchdacht und komfortabel – eine Wohnlandschaft zum Wohlfühlen »

« Der Blick schweift über die Degersheimer Hügellandschaft »

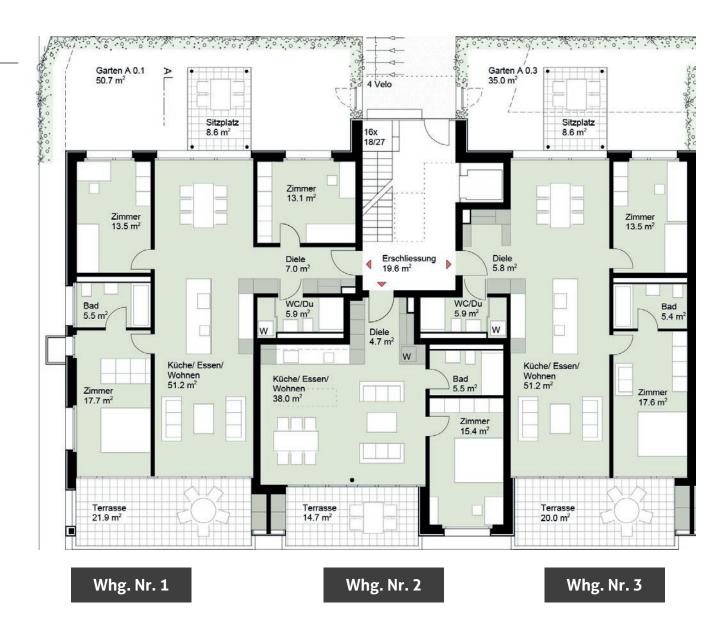
Fensterfronten lassen die umliegende Natur mit dem Wohnraum sowie den Aussenzonen verschmelzen. Sorgfältig angeordnete Räume gruppieren sich rund um den komfortablen Wohnbereich.





ERDGESCHOSS FELDEGGSTRASSE 12

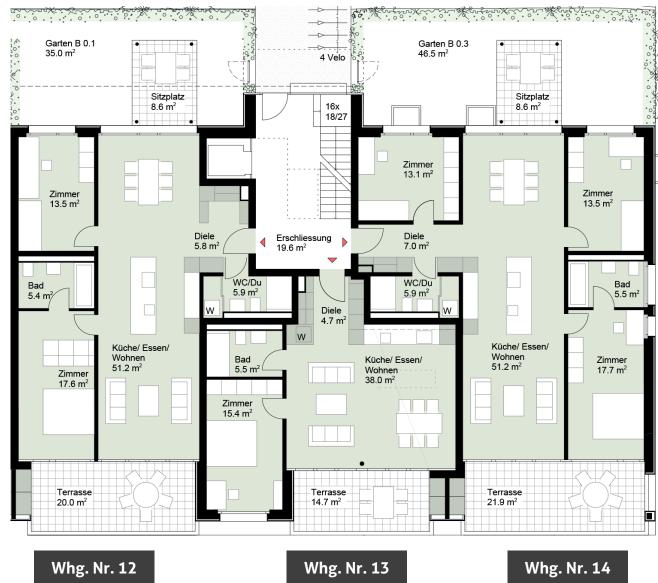
- Nr. 1 | 4.5-Zi. Wohnung | 114.0 m²
- Nr. 2 | 2.5-Zi. Wohnung | 63.5 m²
- Nr. 3 | 3.5-Zi. Wohnung | 99.5 m²





ERDGESCHOSS FELDEGGSTRASSE 10

- Nr. 12 | 3.5-Zi. Wohnung | 99.5 m²
- Nr. 13 | 2.5-Zi. Wohnung | 63.5 m²
- Nr. 14 | 4.5-Zi. Wohnung | 114.0 m²





1. OBERGESCHOSS **FELDEGGSTRASSE 12**

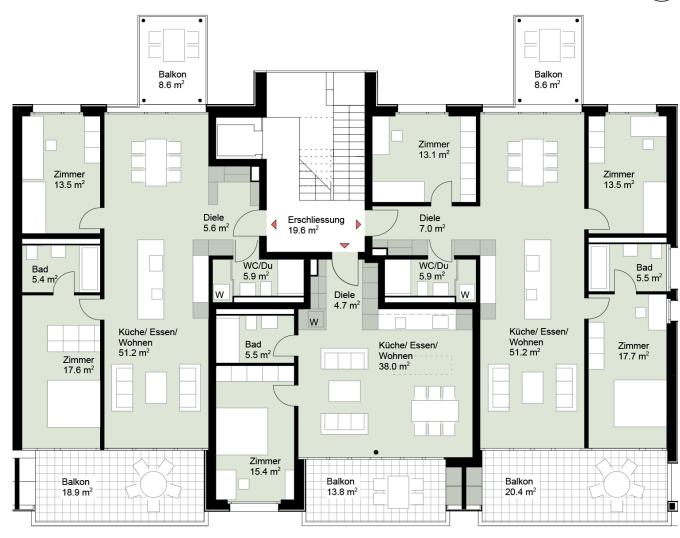
- Nr. 4 | 4.5-Zi. Wohnung | 114.0 m²
- Nr. 5 | 2.5-Zi. Wohnung | 63.5 m²
- Nr. 6 | 3.5-Zi. Wohnung | 99.5 m²





1. OBERGESCHOSS FELDEGGSTRASSE 10

- Nr. 15 | 3.5-Zi. Wohnung | 99.5 m²
- Nr. 16 | 2.5-Zi. Wohnung | 63.5 m²
- Nr. 17 | 4.5-Zi. Wohnung | 114.0 m²



Whg. Nr. 15

Whg. Nr. 16



2. OBERGESCHOSS FELDEGGSTRASSE 12

- Nr. 7 | 4.5-Zi. Wohnung | 114.0 m²
- Nr. 8 | 2.5-Zi. Wohnung | 63.5 m²
- Nr. 9 | 3.5-Zi. Wohnung | 99.5 m²



Whg. Nr. 7

Whg. Nr. 8



2. OBERGESCHOSS FELDEGGSTRASSE 10

- Nr. 18 | 3.5-Zi. Wohnung | 99.5 m²
- Nr. 19 | 2.5-Zi. Wohnung | 63.5 m²
- Nr. 20 | 4.5-Zi. Wohnung | 114.0 m²



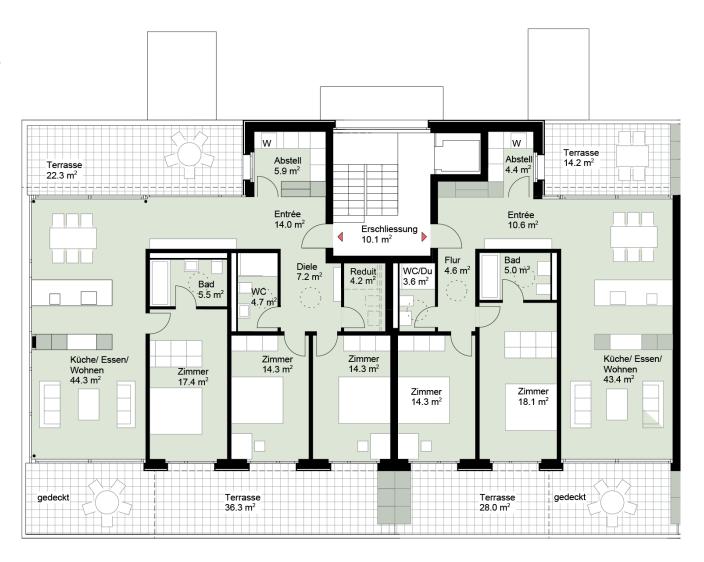
Whg. Nr. 18

Whg. Nr. 19



ATTIKAGESCHOSS FELDEGGSTRASSE 12

- Nr. 10 | 4.5-Zi. Wohnung | 134.0 m²
- Nr. 11 | 3.5-Zi. Wohnung | 103.5 m²



Whg. Nr. 10



ATTIKAGESCHOSS FELDEGGSTRASSE 10

- Nr. 21 | 3.5-Zi. Wohnung | 103.5 m²
- Nr. 22 | 4.5-Zi. Wohnung | 134.0 m²



Whg. Nr. 21





KURZBAUBESCHRIEB

Die **Grundstruktur** des Gebäudes ist mit Betonböden und Backsteinwänden massiv ausgeführt.

Die **Fassadenverkleidung** ist als vorvergraute Holzschalung ausgeführt.

Die **Fenster** sind als Holz-Aluminium-Konstruktion ausgeführt. Alle Rafflamellenstoren und Sonnenstoren sind motorisiert.

Die **Böden** der grossen Terrassen sind mit Zementplatten belegt. Für einen Mehrpreis kann ein Holzrost verbaut werden. Der Balkonboden ist in sauber abtaloschiertem Beton ausgeführt.

Die **Dächer** sind extensiv begrünt.

Für die komfortabel ausgestatteten **Küchen**, **Bäder** und **Garderoben** bestehen detaillierte Pläne. Gemeinsam mit dem Architekten kann die Basisausstattung gemäss den individuellen Käuferwünschen angepasst werden. Es werden die Mehr- oder Minderkosten berechnet.

In allen Zimmern sind **Parkettböden** vorgesehen. Es besteht die Möglichkeit zur Auswahl von alternativen Bodenbelägen.

Auf Wunsch steht Ihnen für die Bemusterung der Küche, Bäder, Böden und Elektroarbeiten eine fachkundige Begleitung zur Verfügung.

Das Gebäude verfügt über einen **Lift** und ist durchgehend **rollstuhl- gängig**.

Geheizt wird mit einer **Erdsonden-Wärmepumpe**. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung. Im Attikageschoss ist der Einbau eines Cheminées möglich.

Die Dachfläche wird für den Betrieb einer **Photovoltaikanlage** vermietet. Zusätzlich zu den Mieteinnahmen profitieren die Eigentümer von attraktiven Bedingungen für den Strombezug.

Pro Haus stehen im Keller zwei **Waschküchen** mit Apparate zur Verfügung. In den Wohnungen sind Anschlüsse für eine Waschmaschine vorgesehen.

Pro Wohnung ist ein Kellerabteil mit Elektroanschluss verfügbar.

Die separate **Velogarage** bietet Platz für ca. 75 Velos sowie für Veloanhänger und Kinderwagen.

Für **Elektroautos** ist eine Grundinstallation mit Flachbandkabel und Blindadapter vorgesehen. Die Abfahrt in die Tiefgarage befindet sich nahe an der Grundstücksgrenze. Dies stellt eine wenig frequentierte und ruhige Zone für die Wohnungseingänge sicher. Der Wendeplatz eignet sich deshalb auch als **Kinderspielplatz**.

Betonstufen führen zum **gemeinsamen Aussenraum** im Nordwesten, welcher in Form von Wiese/Rasen ausgeführt ist und über einen Grillplatz mit einem Tisch und Bänken verfügt.

Entlang der Nordwestfassade sind durch Hecken abgetrennte, **private Gärten** vorhanden.

Vor der privaten Vorzone mit Wiese oder Rasen im Südosten besteht die Möglichkeit zur Miete eines **Gemüsegartens**. Hier ist auch ein Kinderspielplatz integriert, welcher über eine Wiese, einen Sandkasten, Tischtennis, einen Tisch mit Bänken und eine Rutschbahn verfügt.

WISSENSWERTES ZUM KAUF

VERKAUFSABLAUF

Der erste Schritt im Verkaufsablauf bildet die Kaufzusage mit Reservationszahlung, der zweite Schritt die Beurkundung des Kaufvertrages. Der dritte Schritt besteht aus allfälligen Anpassungen der variablen, frei wählbaren Bauteile und Materialien.

Anschliessend erfolgt die definitive Auswahl der Sanitärapparate, der Küche, der Bodenbeläge und der Schränke bei den durch den Ersteller bestimmten Unternehmungen sowie die Angabe allfälliger Änderungen des Elektroprojekts. Die Mehr-/ Minderkosten werden errechnet und vor der Bestellung von der Käuferschaft bestätigt. Allfällige Mehrkosten sind zusammen mit dem Restkaufpreis zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zu begleichen.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis für die schlüsselfertige Wohnung gemäss Baubeschrieb sowie den Ausführungsplänen, inklusive den gesamten Erschliessungskosten, Anschlussgebühren und Baukreditzinsen, gemäss baubewilligtem Projekt.

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

- 2% Anzahlung des Kaufpreises bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
- 18% des Kaufpreises exklusiv Anzahlung bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages und Abgabe eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens eines Schweizerischen Finanzinstitutes für den Restkaufpreis
- Restzahlung unter Berücksichtigung allfälliger Mehr-/Minderkosten bei Eigentumsübertragung und Schlüsselübergabe
- Wünsche der Käuferschaft zahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Bezug der Eigentumswohnung.

GRUNDBUCH- UND HANDÄNDERUNGSKOSTEN

Grundbuch- und Handänderungskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen. Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

EIGENTUMSANTRITT

Der Eigentumsantritt ist voraussichtlich auf den 1. Oktober 2024 geplant. Die Bezugstermine werden rechtzeitig, ca. 4 Monate vor Bezug, bekanntgegeben oder richten sich nach der Vereinbarung gemäss Kaufvertrag.

der Baubeschrieb dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer

VERKAUF

ARCHITEKTUR & BAUHERRSCHAFT

HEV Verwaltungs AG Josy Frenda Poststrasse 10 CH-9001 St. Gallen

T. 071 227 42 65



Grauer & Co AG Feldeggstrasse 1 CH-9113 Degersheim