

Swiss Life Immopulse

Ein Selbstläufer: Vollvermietete Renditeliegenschaft

Degersheim SG



SwissLife



Standort- und Objektbeschreibung

Hauptstrasse 49, 9113 Degersheim

Degersheim liegt an der Südostbahn-Linie St. Gallen-Wattwil und ist perfekt in eine hügelige Landschaft eingebettet. Aus der meist nebelfreien Lage sieht man bis weit über den Bodensee und auf den Alpstein. Im Sommer ist es der ideale Ausgangspunkt für Wanderungen und Fahrradtouren. Im Winter stehen Ihren Mietern drei Skilifte zur Verfügung.

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohnquartier unweit vom Dorfzentrum entfernt. Alle Wohnungen wurden im Jahr 2013 kernsaniert und verfügen seither über einen hohen Ausbaustandard.

Im Erdgeschoss ist eine 4.5-Zimmer-Wohnung und im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sind je eine 3.5-Zimmer-Maisonettewohnung und eine 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung angesiedelt.

Alle Wohnungen verfügen über einen lichtverwöhnten Wohn- und Essbereich sowie einen Balkon mit unverbaubarer Weitsicht. Die modern ausgestatteten Küchen mit Tageslicht bieten viele Ablageflächen und lassen keine Wünsche offen. Der dunkle Parkettboden verleiht den Räumen einen ganz besonderen Charme und wirkt sehr gemütlich und einladend. Alle Wohnungen verfügen über einen durchdachten Grundriss und punkten mit luftigen Wohnräumen.

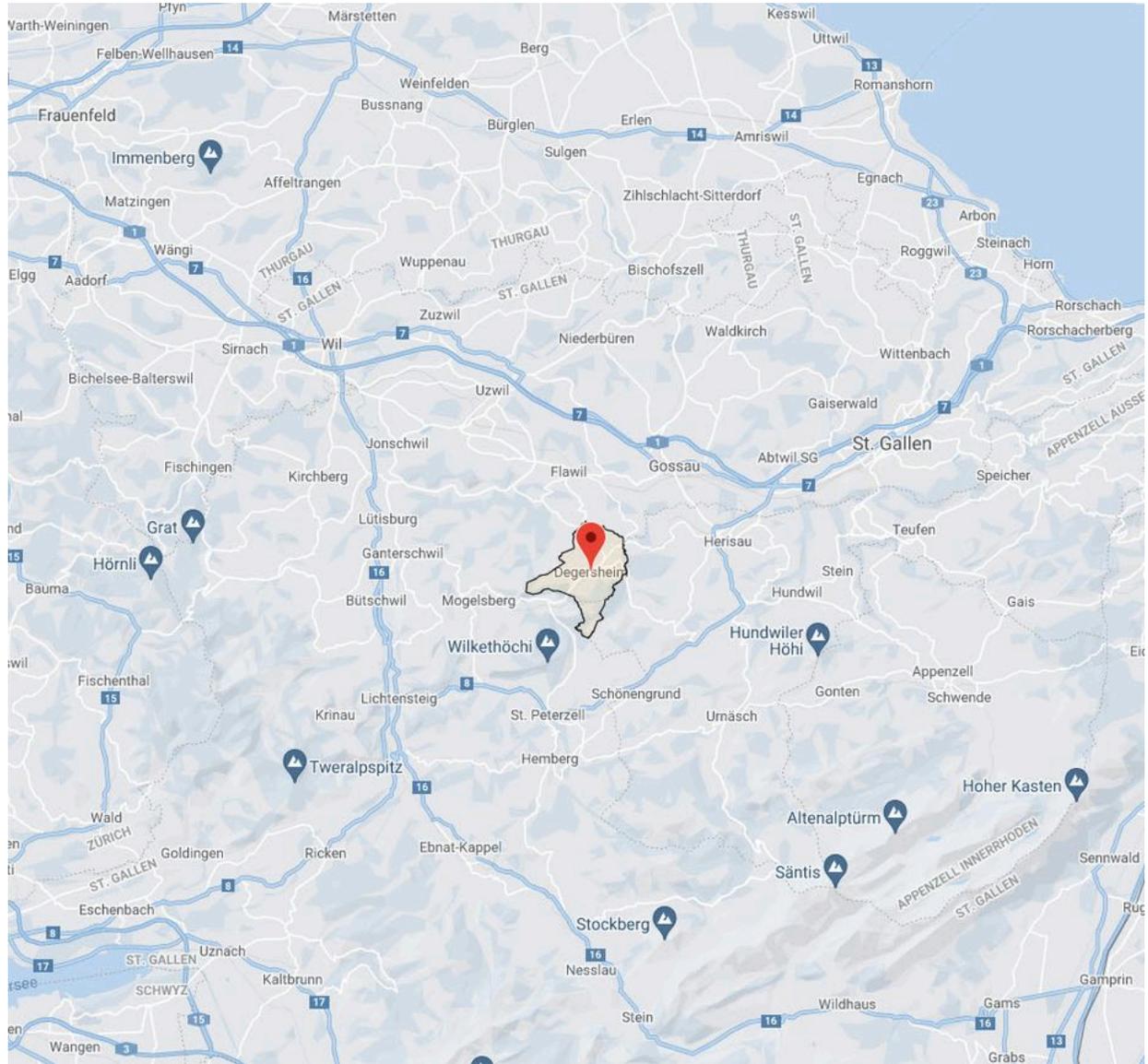
Derzeit wird bei dieser Liegenschaft eine Nettorendite von 4.5 % mit Steigerungspotenzial erzielt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit als Investor nicht entgehen und kontaktieren Sie mich!



Willkommen in Degersheim!

Makrolage



Mikrolage

Dieses Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten befindet sich in einem familienfreundlichen Wohnquartier, das von vielen Grünflächen umgeben ist.

Zur Schule gelangen die Kinder bequem zu Fuss.

Für den täglichen Bedarf stehen im Dorfzentrum diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Degersheim liegt an der Südostbahn-Linie St. Gallen – Wattwil – Nesslau – St. Johann und ist daher gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Besonders im Winter schätzt man die nebelfreien Sonnentage. Neben der Skipiste und Langlaufloipe laden im Winter auch die ausgedehnten Spazierwege ein.

Bahnhof	145 m
Öffentliche Verkehrsmittel	120 m
Kindergarten	85 m
Primarschule	85 m
Geschäfte	465 m
Post	265 m
Restaurants	145 m



Objektbilder











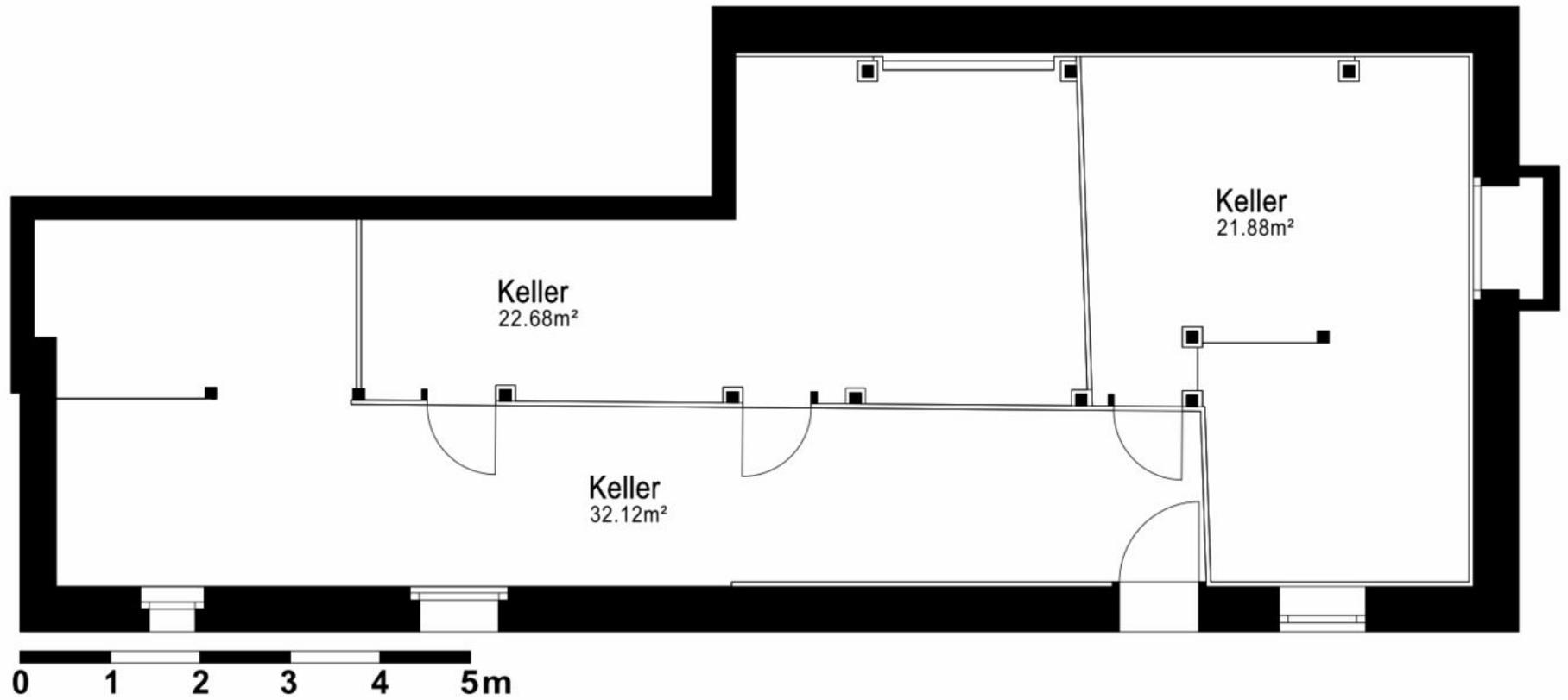
Situationsplan

Grundstücksfläche 316 m²
Grundstücksnummer 527



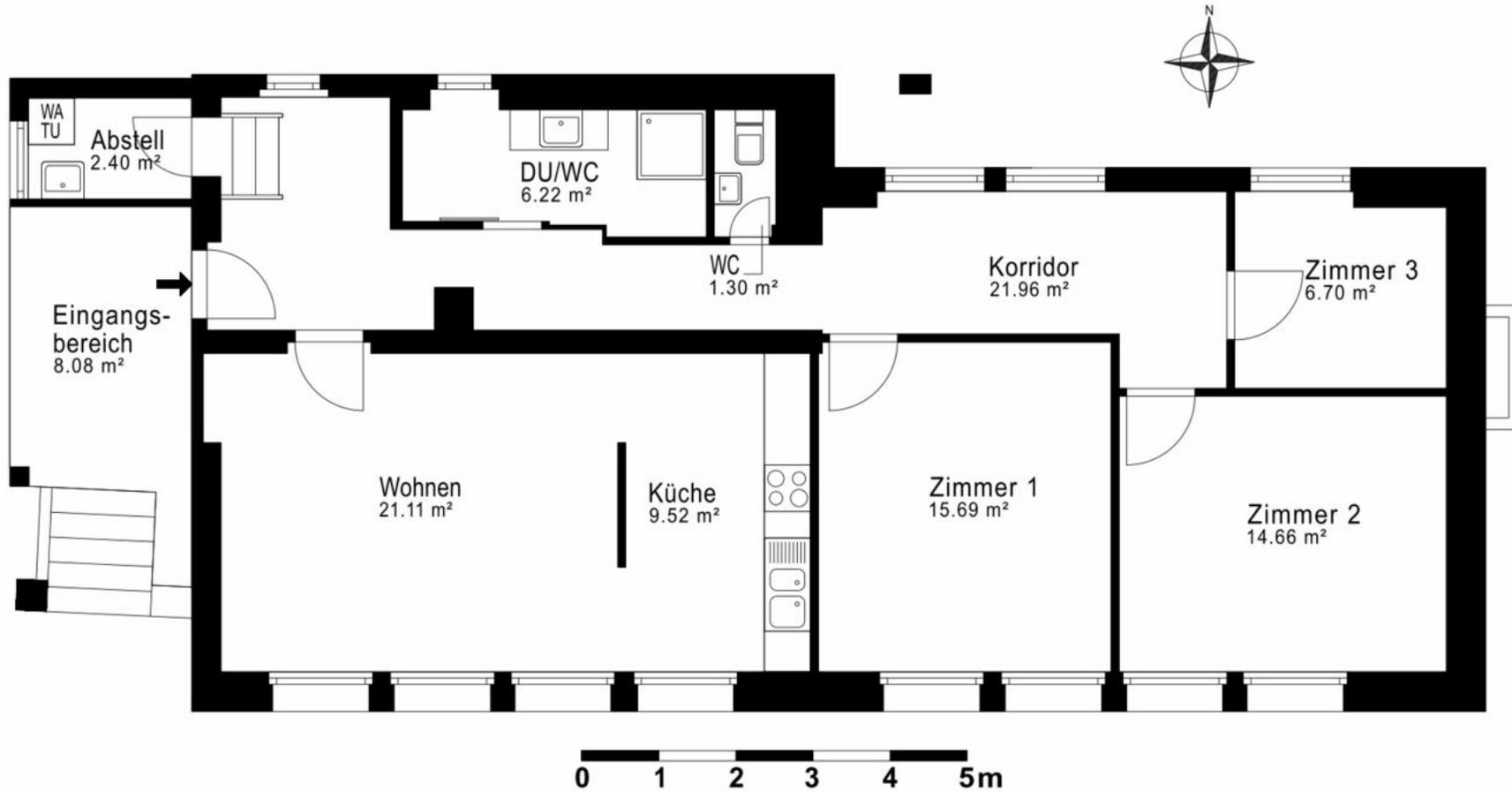
Hauptstrasse 49, 9113 Degersheim

Grundriss 1. Untergeschoss



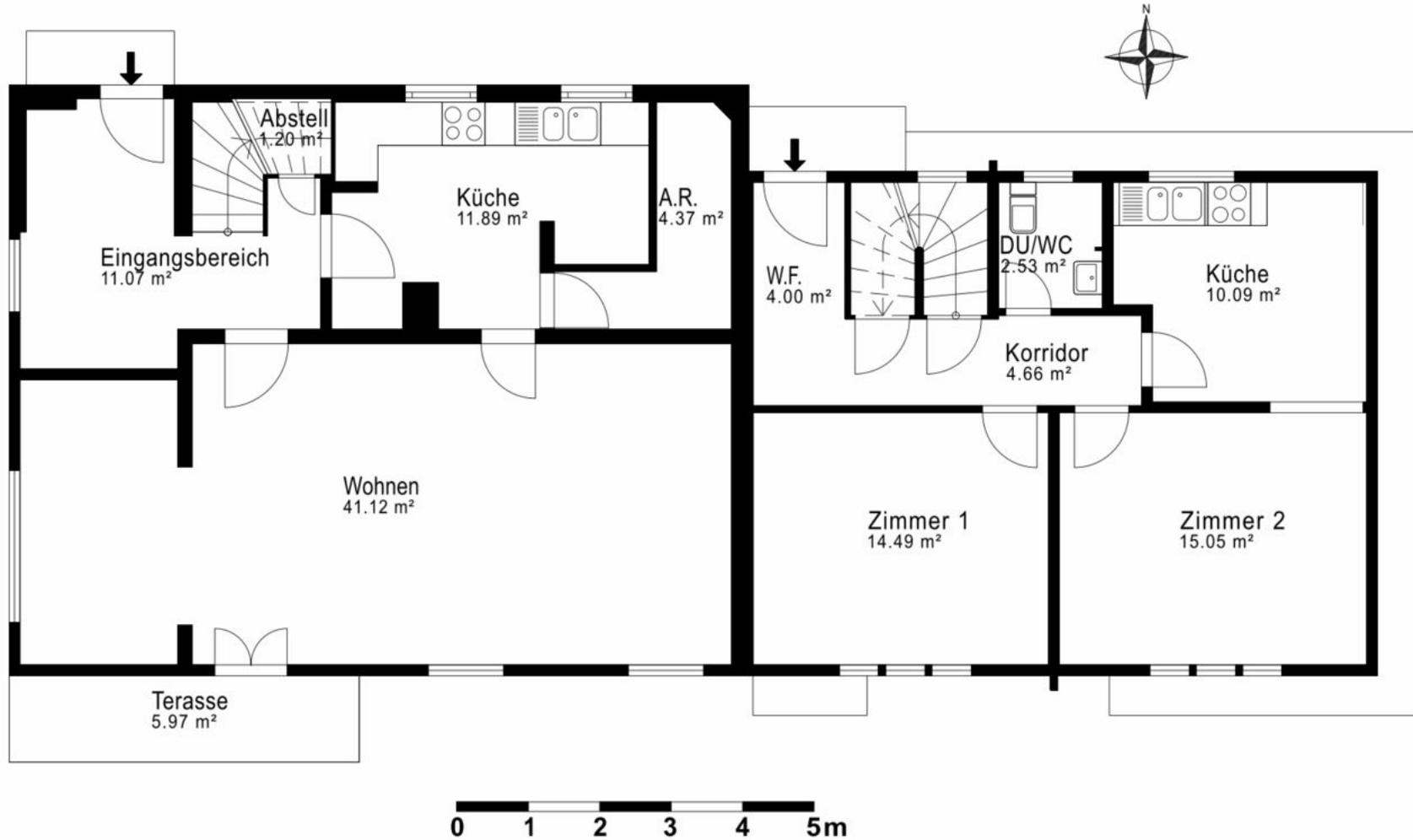
Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten

Grundriss Erdgeschoss



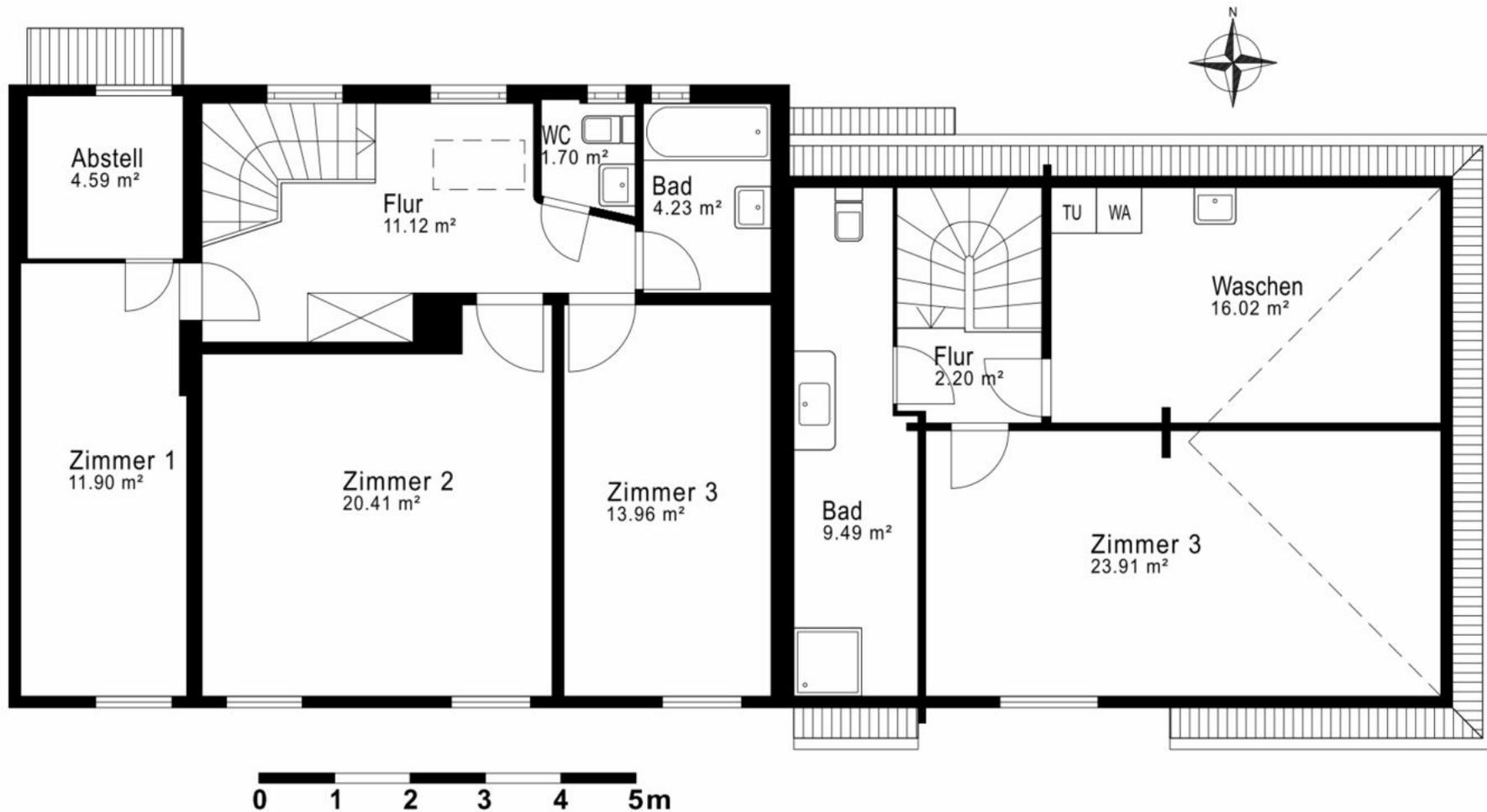
Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten

Grundriss 1. Obergeschoss



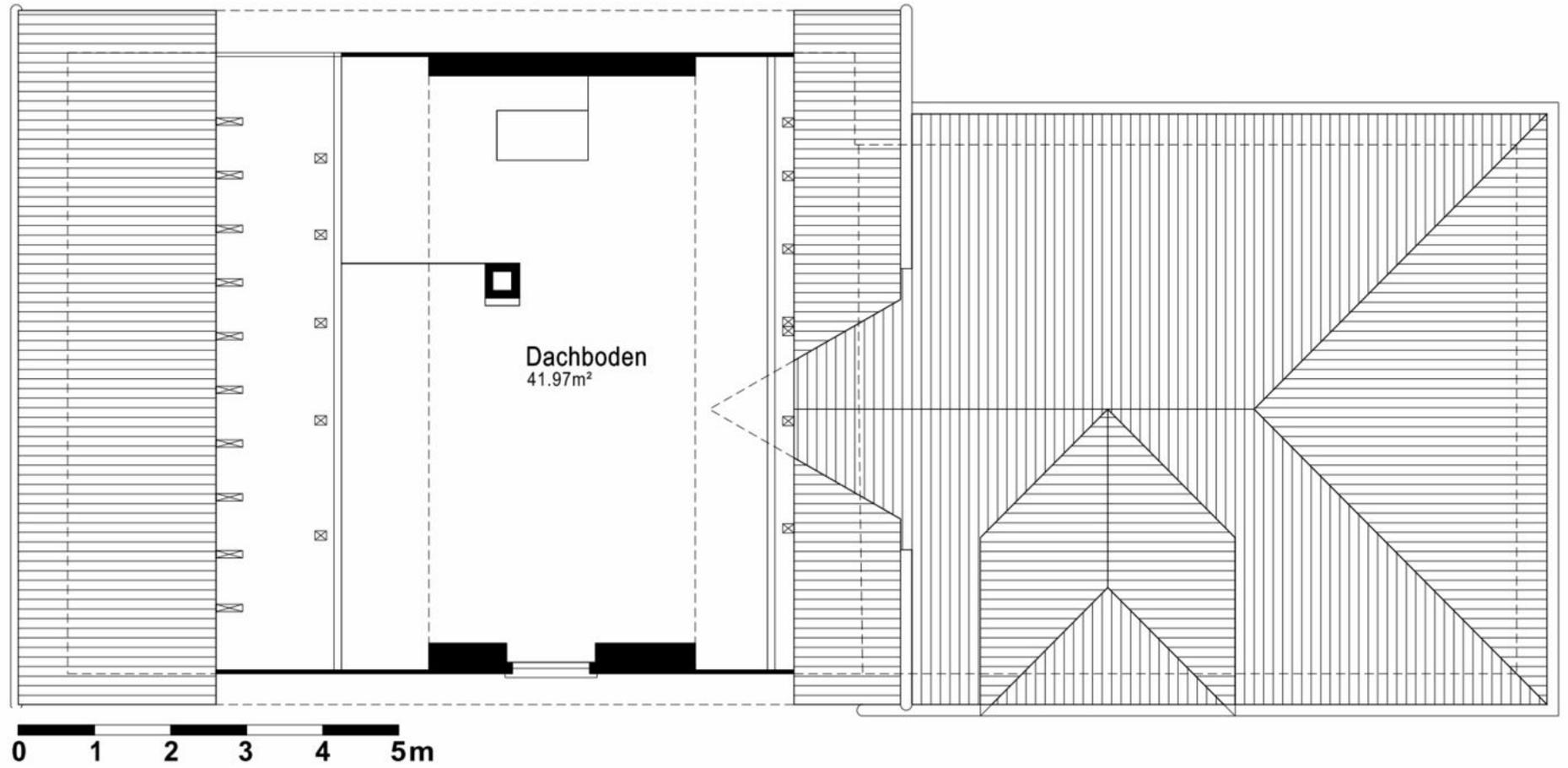
Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten

Grundriss 2. Obergeschoss



Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten

Grundriss Dachgeschoss



Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten

Eckwerte

Adresse	Hauptstrasse 49, 9113 Degersheim
Gemeinde	Wer einen Ausflug in die weitere Umgebung von Degersheim unternehmen möchte, profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an den ÖV. Dank den direkten Verbindungen nach St. Gallen und Rapperswil bleiben Sie hier auch ohne Auto mobil.
Lage	Kinderfreundliche und ruhige Lage
Immobilie	Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
Baujahr/Renovation	1913 / 2013 (Kernsanierung)
Anzahl Wohnungen	3
Parkieren	Es stehen keine hauseigenen Parkplätze zur Verfügung. Im Quartier sind aber gute Parkmöglichkeiten vorhanden.
Grundstücksfläche	316 m ²
Nettomieteinnahmen	CHF 40'932
Preis	CHF 850'000
Bruttorendite	4.79 %
Eigenkapitalrendite	5.15%
Verkaufsvorgehen	Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch Swiss Life Immopulse koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Ihr Partner für den erfolgreichen Verkauf von Immobilien

Swiss Life Immopulse ist das führende Schweizer Unternehmen in der Immobilienvermittlung. Immobilienexperten mit langjähriger Erfahrung beraten Sie, verkaufen Ihre Liegenschaft und begleiten Sie bei der Immobiliensuche.

Für Ihren Erfolg setzen wir unsere Stärken ein

Mit mehr als 60 Immobilienexperten an über 40 Standorten in der ganzen Schweiz sind wir immer in Ihrer Nähe. Wir kennen die lokalen Immobilienmärkte und ermöglichen mit breitem Kundenzugang und gezielter Vermarktung Ihren Verkaufserfolg.



**1,4 Millionen
Kunden**



**Nationales
Vertriebsnetz**



**Massgeschneiderte
Vermarktung**



**Erfahrene
Immobilienexperten**

Kontakt

Geschätzter Investor

Gerne überreiche ich Ihnen diese Dokumentation. Darin finden Sie fürs Erste alle relevanten Informationen zur Anlageimmobilie. Für weitere Auskünfte und Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Falls Sie am Kauf dieser Renditeimmobilie interessiert sind, unterstützen wir Sie gerne beratend während der Due Diligence-Phase bis hin zur Abwicklung der Transaktion. Nehmen Sie mit mir Kontakt auf, damit wir gemeinsam die nächsten Schritte besprechen und planen können.

Ich freue mich, Sie kennen zu lernen.

Freundliche Grüsse



Ihr Immobilienexperte

Roman Jäger

Generalagentur St.Gallen-Appenzellerland

071 354 66 90

roman.jaeger@swisslife.ch

www.immopulse.ch

