

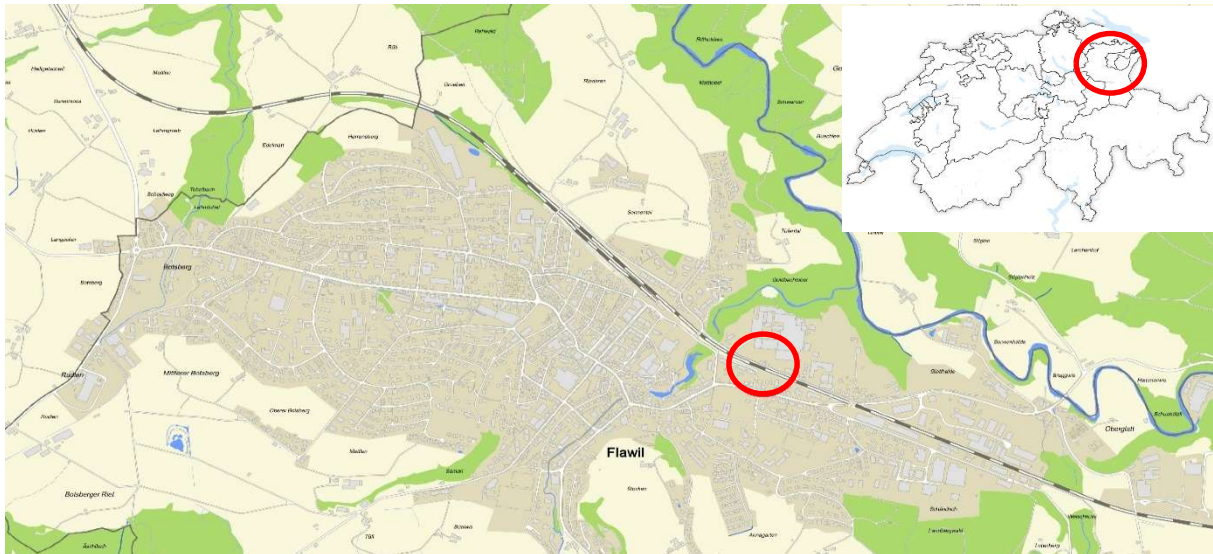
5.5-Zimmer-Einfamilienhaus an sonniger Lage



Wohnen mit Umschwung in Flawil

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die die Vorzüge einer zentralen Verkehrslage zu schätzen wissen und gleichzeitig den Traum vom eigenen Garten und einem geschichtsträchtigen Haus verwirklichen wollen.

Die Lage



Flawil präsentiert sich als attraktive Wohngemeinde im Herzen des Untertoggenburgs, die die Vorzüge einer ländlichen Idylle mit der Infrastruktur eines modernen Regionalzentrums vereint. Zwischen den Zentren St. Gallen und Wil gelegen, bietet Flawil eine hervorragende Erreichbarkeit. Der Bahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt mit regelmässigen Schnellzugverbindungen (SBB), der Autobahnanschluss (A1 – Gossau) ist ca. 6 km entfernt. Die Gemeinde ist eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft. Naherholungsgebiete wie das Wissbachtobel oder das Brudertöbeli laden zu Outdoor-Aktivitäten direkt vor der Haustür ein.

Als Bildungsstandort (alle Schulstufen vor Ort) und mit einem eigenen Spital sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten bietet Flawil alles für den täglichen Bedarf und ein herzliches Willkommen für Neuzuzüger.



Das Grundstück



Die Highlights auf einen Blick:

- **Urbanes Leben mit Gartenparadies in Flawil**
Sie suchen ein Eigenheim mit Seele und bester Anbindung? Im Quartier Waldau erwartet Sie diese geschichtsträchtige Liegenschaft aus den frühen 1900er-Jahren. Hier verbindet sich nostalgischer Charme mit der Dynamik eines perfekt vernetzten Standorts.
- **Am Puls des Geschehens**
Die Liegenschaft besticht durch ihre exzellente Erreichbarkeit. Direkt an der Hauptachse gelegen, profitieren Sie von kurzen Wegen und einer Sichtbarkeit, die das Objekt auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach interessant macht. Die Nähe zur Bahnlinie unterstreicht den urbanen Charakter dieses Standorts – ideal für alle, die das lebendige Treiben und die Nähe zur Infrastruktur schätzen.
- **Schnelle Verbindungen**
Hervorragende Anbindung: Ob mit dem Auto oder dem Zug – von hier aus sind Sie in kürzester Zeit in St. Gallen, Wil oder dem Dorfzentrum von Flawil.
- **Zukunft inklusive**
Die Wohnlage wird durch einen geplanten Geh- und Fahrradweg auf der Nordseite zusätzlich aufgewertet, was die Sicherheit und den Freizeitwert direkt vor der Haustür steigert.
- **Privatsphäre im Grünen**
Trotz der zentralen Lage geniessen Sie durch die grosszügige Gartenanlage und nur einen unmittelbaren Nachbarn einen privaten Rückzugsort unter freiem Himmel.
- **Historische Substanz**
Die schlichte Architektur der Jahrhundertwende bietet eine solide Basis für Individualisten, die ein Haus mit Charakter modernisieren und gestalten möchten.
- **Ein Zuhause für Macher**
Dieses Objekt ist ein wahres Raumwunder mit viel Umschwung. Die sonnige Ausrichtung sorgt für helle Räume und lädt dazu ein, den grossen Garten in eine grüne Oase zu verwandeln, die einen wunderbaren Kontrast zur lebendigen Umgebung bildet.

Das Gebäude

Dieses gepflegte 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus besticht durch eine klare Architektur und eine durchdachte Raumaufteilung auf insgesamt vier Etagen. Die versetzten Wohnebenen (Split-Level-Elemente) verleihen der Immobilie eine spannende Dynamik und ein grosszügiges Wohngefühl.

Wohn- und Lebensraum (Erdgeschoss)

Das Herzstück des Hauses bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Ein hochwertiger **Speckstein-Ofen** sorgt hier nicht nur für behagliche Wärme, sondern dient auch als stilvoller Blickfang. Die angrenzende Küche und ein zusätzliches Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Bibliothek oder Essbereich. Ein halbgeschossig versetztes Gäste-WC ergänzt diese Ebene optimal.

Rückzugsort und Privatphäre (Obergeschoss)

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafräume, die Ruhe und Geborgenheit bieten. Das zentrale Badezimmer bedient diese Etage, während geschickt integrierte **Reduiträume** auf der Zwischenebene wertvollen Stauraum für den Alltag bieten.

Estrich mit Potenzial (Dachgeschoss)

Das Dachgeschoss überzeugt durch seine Grosszügigkeit. Der Estrich ist über den gesamten Grundriss offen gestaltet. Dank eleganter **Unterlichter** wird die Fläche hervorragend mit Tageslicht versorgt, was vielfältige Optionen für eine spätere Nutzung oder als grossflächiges Archiv eröffnet.

Technik und Nebenräume (Untergeschoss)

Das Kellergeschoss beherbergt die haustechnischen Anlagen mit der zentralen Öl-Heizung (inkl. Tankraum) sowie einen praktischen Lagerraum, der teilweise unterkellert ist.

Aussenbereich und Umgebung

Die Liegenschaft ist eingebettet in eine sonnige, gepflegte Gartenanlage. Eine charmante Laube lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

- **Parkierung:** Eine Einzelgarage sowie ein Aussenabstellplatz auf der Ostseite bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.
- **Flächengewinn:** Ein besonderes Highlight ist die bevorstehende Aufhebung des öffentlichen Trottoirs an der Südseite. Dadurch gewinnt das Grundstück an privater Nutzfläche und wertvollem Umschwung direkt vor dem Haus.

Das vielseitige Flächenangebot und die Möglichkeiten für ein individuelles Raumkonzept lassen fast keine Wünsche offen und ermöglichen, mit einem überschaubaren Aufwand, eine Anpassung an Ihre persönliche Wohnkultur... Überzeugen Sie sich selbst!

Facts & Figures

Lage	Feldhofstrasse 27		9230 Flawil SG
Objekt	Einfamilienhaus		2 Wohngeschosse, Keller- und Dachgeschoss
	Parkierung		1 Einzelgarage, 1-2 Aussenabstellplatz
Gebäude	Parzelle Nr. 1787		473 m ²
	Baujahr		vor 1919
	Volumen		682 m ³
	Bauart		Mischbauweise
	Fassade		Verputzte Aussendämmung
	Heizung		Öl-Heizung/ Specksteinofen
Raumprogramm	Untergeschoss		Heizung, Tankraum/ Lagerraum halbgeschossig/ haustechnische Installationen
	Erdgeschoss		Entree/ Küche/ Wohnzimmer/ WC/ Arbeitszimmer
	Obergeschoss		3 Schlafzimmer/ Bad
	Aussenraum		Gartenanlage/ Einzelgarage/
Verkauf	Verkaufspreis		CHF 735'000.-, freibleibend
	Nebenkosten Verkauf		Grundbuchgebühren je hälftig
			Handänderungssteuer je hälftig
	Verfügbarkeit		per sofort
	Auskunft		Immotree GmbH
	Besichtigung		Herr Severin Kaiser ☎ 079/ 691 43 94
	Kontakt		Immotree GmbH St.Gallerstrasse 19 9400 Rorschach ✉ info@immotree.ch

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage!

① Die in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen rein dem informellen Zweck, erfolgen ohne Gewähr und bilden keine vertraglichen Bestandteile.

Grundbuchauszug



Grundbuchamt Flawil-Degersheim

Grundbuchauszug

Grundbuch Flawil Gemeinde Flawil

Liegenschaft Nr. 811

Plan Nr. 82, Flawil

Gesamtfläche 473 m², Gebäude (94 m²), Trottoir (47 m²), übrige befestigte Fläche (105 m²),

Gartenanlage (223 m²), übrige humusierte Fläche (4 m²)

Wohnhaus Assek.Nr. 1212, Feldhofstrasse 27, 9230 Flawil (79 m²)

Garage Assek.Nr. 2358 (14 m²)

Garage Assek.Nr. 2654 (1 m² von 15 m²)

Mutationsnr. LS002103, 16.11.2015 Beleg 708

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 29.02.1996 Beleg 105

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 137'000.--

Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 417

Gläubiger: St.Galler Kantonalbank AG, mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-105.845.146

Höchstzinsfuss 8.00 %, Pfandsummen-Erhöhung auf Fr. 137'000.--, 4.7.1986, Bel. 317
28.11.1979 Beleg 605

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten
Person keine Grundbuchwirkungen.

Flawil, 28.04.2026, 07:54 Uhr

Grundbuchamt Flawil-Degersheim

Grundbuchverwalter

Justin Müller



Amtliche Schätzung



Kanton St.Gallen



Grundbuchamt Flawil-Degersheim

Zuständig: Norah Scheiwiller
Tel.-Nr: +41 71 394 17 50
E-Mail: norah.scheiwiller@flawil.ch
Datum: 26. März 2026

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 80-00811

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	01.07.2024	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Flawil	Anzahl Gebäude:	2
GB-Kreis:	Flawil	Vers.-Nr.:	80.01212, 80.02358
Grundstück:	80-00811	GS Fläche in m²:	473
Adresse:	Feldhofstrasse 27 9230 Flawil		

Steuerwerte:

**Mietwert
Fr. 11'520**

**Verkehrswert
Fr. 338'000**

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Flawil-Degersheim

Gemeinde: Flawil
Grundbuchamt/-kreis: Flawil-Degersheim / 80 - Flawil
Grundstück-Nr.: 80-00811

Ersetzt Schätzung vom: 19.02.2014
Fachschatzer: Regula Vogel
Grundbuchamt: Judith Lenz
Schätzungsdatum: 01.07.2024

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Nutzflächenberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Bemerkung	m²	Summe m²	Zimmer	Typ
80.01212	UG-DG	Wohnhaus			110	5.5	EFH
	UG	Keller					
	EG	Zimmer					
	EG	Wohn-/Esszimmer					
	EG	Küche					
	HP	WC					
	1. OG	Zimmer					
	1. OG	Zimmer					
	1. OG	Zimmer					
	1. OG	Bad	WC				
	DG	Estrich					
80.02358	EG	Garage					EFH
Anzahl Einheiten		2			110	5.5	

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
80.01212	UG-DG	Wohnhaus	Fläche	110m²	×	98 Fr./m²		selbstgen.	900	10'800
80.02358	EG	Garage	Fläche					selbstgen.	60	720
Total			Fläche	110m²					960	11'520
Total Mietwert										11'520

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

EFH	%	Fr.
K	2.75	5'069
B	0.25	461
U	1.50	2'765
A	1.75	3'226
R	0.00	0
V	0.00	0
	6.25	11'520

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	EFH	10'800		10'800	6.25%	172'800
Wohnen	EFH	720		720	6.25%	11'520
Total		11'520		11'520		184'320
Total Ertragswert						184'000

Sachwert

Gebäude

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m²	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
80.01212	Wohnhaus	682	645	440'000	44%	194'000	246'000
80.02358	Garage	34	676	23'000	61%	14'000	9'000
Gebäude Total				463'000	45%	208'000	255'000
Umgebungs-kosten				30'000	32%	10'000	20'000
Baugrubenaushub				20'000	0%	0	20'000
Zwischentotal				513'000	42%	218'000	295'000
Baunebenkosten		prozentual	6%	vom Neuwert			27'000
Total Sachwert ohne Land							322'000

Landwert

Landausnutzung	Zone	Fläche m²
Grundstückfläche	BauG Gl B - BauG Gewerbe-Indus-triezone Gl B, und weitere...	473
Nicht nutzbare Fläche		47
Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet		426

1 / 2

Gemeinde: Flawil
Grundbuchamt/-kreis: Flawil-Degersheim / 80 - Flawil
Grundstück-Nr.: 80-00811

Ersetzt Schätzung vom: 19.02.2014
Fachschätzer: Regula Vogel
Grundbuchamt: Judith Lenz
Schätzungsdatum: 01.07.2024

Landbewertung	Fläche m²	Ansatz Fr./m²			
Landwert nach Vergleichspreis	426	400			170'000
Nicht nutzbare Fläche Trottoir	47	0			0
Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal	473	Ø	359	Landanteil 35%	170'000
Total					492'000
Total Sachwert					492'000

Marktwert

Berechnungsvariante: Mischwertmethode m = 1.00 338'000
(m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)

Total Marktwert 338'000

Gebäudedaten

Vers.-Nr.	Zweckcode	Zweckbestimmung	Neuwert	Baujahr	Volumen m³	m²-Variante	Wertanteil
80.01212	20	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Büros, Praxen etc.	440'000	1919	682	SIA 116	158'000
80.02358	90	Kleinbauten und Nebengebäude	23'000	1963	34	GVA	4'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:
Grundbuchamt:

Regula Vogel
Judith Lenz

Telefon +41 79 120 00 72
Telefon +41 71 394 17 50

Bildgalerie





