Zuhause zwischen Stadt und Natur. Ihr privater Rückzugsort mit Balkon und Gartenanteil.

Blumenstrasse 4, 9300 Wittenbach

3.5 Zimmer voller Möglichkeiten

Es gibt Wohnungen, die sofort beeindrucken. Und es gibt solche, die etwas noch Wertvolleres bieten: die Möglichkeit, daraus ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

An ruhiger und familienfreundlicher Lage in Wittenbach erwartet Sie eine 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung, die Raum für neue Ideen und persönliche Wohnkonzepte bietet. Grosszügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht ins Innere und schaffen eine angenehme Atmosphäre, während der Blick ins Grüne dem Zuhause eine wohltuende Gelassenheit verleiht.

Ein besonderes Merkmal ist der Balkon mit Aussicht auf die umliegenden Wiesen und Felder. Die bestehende Öffnung in der Brüstung eröffnet die seltene Gelegenheit, einen direkten Zugang zum darunterliegenden Aussenbereich zu schaffen. Mit einer ergänzenden Treppe könnte hier ein privater Garten entstehen – ein zusätzlicher Freiraum, der den Wohnwert spürbar bereichert.

Auch die Wohnung selbst bietet zahlreiche Ansatzpunkte für eine zeitgemässe Auffrischung. Küche, Bad und Oberflächen präsentieren sich funktionstüchtig, eröffnen jedoch gleichzeitig die Chance, Materialien, Farben und Ausstattungen nach den eigenen Wünschen zu wählen und Schritt für Schritt ein Zuhause mit persönlicher Handschrift zu schaffen.

Abgerundet wird das Angebot durch die attraktive Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichem Verkehr und der Stadt St. Gallen.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern einen Ort, der mit ihren Ideen wachsen darf.

Pause macht.
und Natur finden
nente des Lebens
Platz.

Wohnzimmer/ Balkon

Der Balkon erweitert den Wohnraum um einen Ausblick, der jeden Tag aufs Neue entschleunigt

Ein Wohnbereich, der Licht und Aussicht auf angenehme Weise verbindet

Der Wohnbereich öffnet sich zur grünen Umgebung und schafft eine stimmige Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum. Grosszügige Fensterflächen lassen eine Belichtung bis tief in den Raum fliessen, während der Balkon den Blick über die gepflegte Gartenanlage freigibt. Eine Besonderheit eröffnet zusätzlichen Gestaltungsspielraum: Die Balkonbrüstung verfügt bereits über einen direkten Zugang nach aussen. Mit einer zusätzlichen Treppe liesse sich der Aussenbereich komfortabel erschliessen und um einen privaten Gartenanteil ergänzen. So entsteht die seltene Möglichkeit, die Vorzüge einer Wohnung mit den Freiheiten eines privaten Gartenbereichs zu verbinden.

Hier entsteht kein Wohnraum von der Stange, sondern die Chance, einen persönlichen Lebensmittelpunkt zu gestalten – einen Ort für ruhige Morgenstunden, spontane Begegnungen und entspannte Abende im Grünen.

Eine klare Grundstruktur eröffnet Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte

Aus vorhandenem Raum wird ein Zuhause mit Charakter (digital möbliert)

Küche / Essbereich

Licht, Weitblick und Entwicklungspotenzial – eine Küche mit Freiraum für eigene Ideen

Ein Raum mit Potenzial für gemeinsame Momente, Gespräche und Genuss

Der Essbereich profitiert von einer hellen Atmosphäre und einem überraschend weiten Ausblick in die umliegende Natur. Die bestehende Küche präsentiert sich funktionstüchtig und solide ausgestattet. Die Einbaugeräte der Qualitätsmarke Electrolux ermöglichen eine unmittelbare Nutzung, während die vorhandene Raumstruktur gleichzeitig vielfältige Entwicklungschancen für eine spätere Modernisierung eröffnet.

Ob behutsame Auffrischung oder vollständige Neugestaltung – die Ausgangslage bietet die Freiheit, eigene Wohnideen Schritt für Schritt umzusetzen. Genau darin liegt ein besonderer Reiz dieser Wohnung: Nicht alles ist bereits definiert. Vieles darf noch nach den eigenen Vorstellungen entstehen.

Ausgestattet mit Einbaugeräten der Qualitätsmarke Electrolux bietet die Küche zuverlässige Funktionalität

So könnte Ihr zukünftiger Essbereich aussehen: hell, zeitlos und offen gestaltet (digital möbliert)

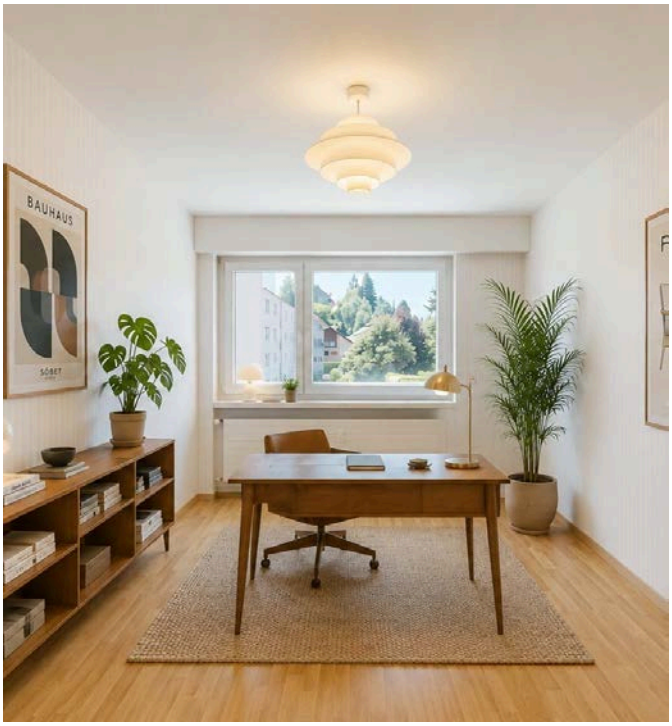
Schlafzimmer

Ein Raum, der sich Ihren Bedürfnissen anpasst – vom Homeoffice bis zum Gästezimmer

Räume für Erholung, Konzentration und alles, was dazwischen liegt

Die beiden Zimmer bieten weit mehr als nur zusätzliche Quadratmeter. Dank ihrer angenehmen Proportionen, der grosszügigen Fensterflächen und der freundlichen Lichtverhältnisse entstehen vielseitig nutzbare Räume, die sich den Bedürfnissen ihrer Bewohner anpassen.

Ob als behagliches Schlafzimmer, ruhiges Homeoffice, kreativer Arbeitsbereich oder Gästezimmer – hier finden individuelle Wohnkonzepte ihren passenden Rahmen. Der Blick ins Grüne und die angenehme Wohnlage verleihen beiden Räumen eine wohltuende Gelassenheit, die im Alltag zunehmend an Wert gewinnt.



So könnte Ihr eigenes Büro aussehen (digital möbliert)

Der zweite Raum mit einer Fläche von rund 18 m²...

...wäre der perfekte Rückzugsort zum Ankommen und Abschalten – ruhig, hell und mit Blick ins Grüne (digital möbliert)

Hier möchten wir leben!

Eingebettet in eine grüne Umgebung verbindet die Liegenschaft Ruhe, Freiraum und kurze Wege in die Stadt

Ein Zuhause voller Möglichkeiten – mit Raum für eigene Ideen

Ein Zuhause entsteht dort, wo Lage, Lebensqualität und Entwicklungsmöglichkeiten zusammenfinden. Genau diese seltene Kombination macht diese Wohnung zu einem Ort, an dem man nicht nur wohnen, sondern langfristig ankommen möchte.

Die gepflegte Überbauung aus der Vogelperspektive

Die attraktive und verkehrsarme Umgebung

Ein privater Bereich unter freiem Himmel – individuell nutzbar und voller Möglichkeiten (digital möbliert)

Ein geschützter Treffpunkt für gesellige Stunden, spontane Begegnungen und gemeinsame Momente im Freien

Manchmal braucht es nicht mehr als einen Liegestuhl, etwas Sonne und den Blick ins Grüne

Grundriss (schematisch)

Exposéplan, nicht maßstäblich

Daten
im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Wohnung	3.5 Zimmer-Wohnung
Strasse	Blumenstrasse 4
PLZ und Ort	9300 Wittenbach
Baujahr	1971
Verfügbar ab	gemäss Absprache
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Badezimmer	1
Wohnungsfläche	ca. 84 m^2 NWF
Wertquote	10/1000

HEIZUNG

Heizungsart	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG

Reduit	Ja
Werkstatt/ Hobbyräume	Nein
Garage	Nein
Aussenstellplatz	Nein

VERKAUFSRICHTPREIS

Kaufpreis alles inkl.	CHF 395'000.–

ZU IHRER SICHERHEIT BANKENGEPRÜFT

Damit Sie als Kunde sicher sein können, einen realistischen und fairen Kaufpreis angeboten zu bekommen, ist der Kaufpreis verifiziert und bestätigt.

So erleben Sie beim Gespräch mit Banken keine böse Überraschung.

Für ein attraktives Angebot empfehlen wir in diesem Fall
Herr Raphael Gerster, Leiter Geschäftsstelle Bürglen

Thurgauer Kantonalbank
Istighoferstrasse 1
8575 Bürglen
Tel.: 071 627 71 13
raphael.gerster@tkb.ch

NEBENKOSTEN

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. CHF 360.- pro Monat und beinhalten u.a.:
- Heizung
- Strom
- Wasser
- Versicherung

Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds beträgt CHF 1'246.– und der Stand per Ende 2025 rund CHF 40'000.–

HIGHLIGHTS

- Sonniger Balkon mit Blick ins Grüne
- Möglichkeit eines eigenen Gartenbereichs
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ÖV in Gehdistanz
- Gepflegte, zweifach verglaste Fenster in gutem Zustand
- Individuelle Modernisierungsmöglichkeiten mit Wertsteigerungspotenzial
- Attraktive Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit
- Neue Photovoltaikanlage auf dem Dach

Wittenbach

Die Gemeinde zählt rund 10'040 Einwohnerinnen und Einwohner.

Wittenbach liegt nördlich der Stadt St. Gallen und verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zu urbanen Angeboten. Die Bodenseeregion, das Appenzellerland sowie die St. Galler Innenstadt sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig prägen weitläufige Grünflächen, Landwirtschaftsgebiete und Waldstücke das Ortsbild.

Mit dem Oedenhof verfügt Wittenbach über ein modernes Zentrum, das Einkaufen, Begegnung und Dienstleistungen an einem Ort vereint. Von der Migros über die Oedenhof Drogerie AG bis hin zu Cafés, Fachgeschäften und weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs findet sich alles, was das Leben angenehm macht.

Kindergärten, Primarschulen und die Oberstufe befinden sich direkt in der Gemeinde. Dank der Nähe zu St. Gallen profitieren Familien zudem von einem breiten Angebot an weiterführenden Schulen, Berufsbildungszentren und Hochschulen.

Der Bahnhof Wittenbach ist Teil der S-Bahn St. Gallen und bietet regelmässige Verbindungen Richtung St. Gallen, Romanshorn, Wil und in die gesamte Ostschweiz. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Verkehrs und sorgen für kurze Wege innerhalb der Region.

Die nahegelegenen Anschlüsse an die A1 ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Zürich, Winterthur, St. Margrethen sowie ins Rheintal. Auch der Flughafen Zürich ist in rund einer Stunde erreichbar.

Wittenbach bietet zahlreiche Spazier-, Wander- und Velowege durch die sanfte Hügellandschaft der Ostschweiz. Das Naherholungsgebiet entlang von Sitter und Steinach, verschiedene Sportanlagen, Vereine sowie das beliebte Schwimmbad Sonnenrain schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert für Jung und Alt.

Mit einem Steuerfuss von 119 % bietet Wittenbach eine ausgewogene Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und moderater Steuerbelastung.

Weitere Informationen zur Gemeinde finden Sie unter www.wittenbach.ch

Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien

Sind Sie auf der Suche nach einer zuverlässigen und serviceorientierten Begleitung beim Immobilienverkauf? Bei RE/MAX sind Sie in besten Händen. Wir unterstützen Sie bei jedem Schritt – von wertvollen Vorbereitungstipps für den erfolgreichen Verkauf bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Unser Anspruch ist klar: Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX. Gerne überzeugen wir auch Sie von unserer Erfahrung und Leidenschaft für Immobilien.

Michael Gerber
Selbständiger Immobilienmakler bei
REMAX St. Gallen-Region Bischofszell

Mail: michael.gerber@remax.ch
Tel.: 078 408 49 11

Bilder, Texte & Dossier erstellt von Olivia Hermann

Planen Sie, Ihre Immobilie zu verkaufen – oder möchten Sie zunächst nur den aktuellen Marktwert erfahren? In beiden Fällen sind Sie bei uns genau richtig. Seit über 42 Jahren steht RE/MAX weltweit für herausragenden Service, professionelles Marketing und erfolgreiche Verkaufsabschlüsse. Vertrauen auch Sie auf unsere Erfahrung und Expertise – wir begleiten Sie Schritt für Schritt.

RE/MAX

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig.
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.