

Luxuriöse Villa an bester Lage in Bad Ragaz



Einmalige Villa

An schönster Lage im Churer Rheintal, in der beliebten Gemeinde Bad Ragaz, bietet sich die seltene Gelegenheit zum Erwerb einer einzigartigen Villa am Sonnenweg 4 mit 825 m² Grundstücksfläche.

Überblick

1. Objekteigenschaften
2. Makrolage
3. Mikrolage
4. Objektbeschreibung
5. Raumprogramm
6. Impressionen
7. Grundrisse
8. Technik & Unterhalt
9. Dokumente
10. Ihr Ansprechpartner

Objekteigenschaften

Adresse	Sonnenweg 4, 7310 Bad Ragaz
Liegenschaftsnummer	1798
Zone	W2a
Grundstücksfläche	825 m ²
Renovation	2014
Baujahr	1976
Zimmer	5 ½
Etagen	2
Badezimmer	2 (optional + 1)
Gäste-WC	1
Nettowohnfläche	296 m ²
Gebäudevolumen (GVA)	1'942 m ³

Technik

Wärmeverteilung: Fussbodenheizung
Wärmeerzeugung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

Standard

Objektzustand: neuwertig
Qualität der Ausstattung: luxuriös

Parkplätze

2 x Garagenparkplätze
1 x Carportplatz
2 x Aussenstellplätze (bei Besuch mehr Kapazität)

Verkaufspreis

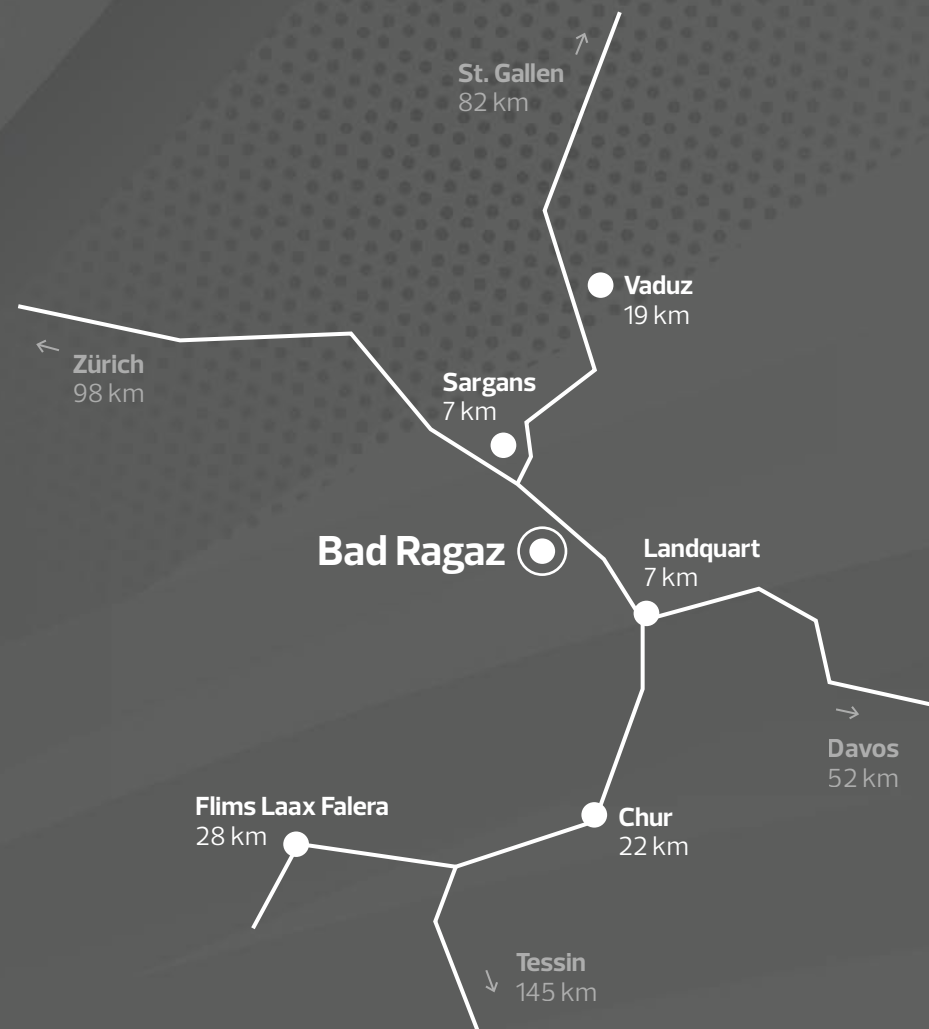
CHF 3'150'000.—

Makrolage

Bad Ragaz liegt im Wahlkreis Sarganserland und gehört zum Kanton St. Gallen.

Die am Ende des Taminatals liegende Ortschaft bildet das touristische Zentrum der Region. Die gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden und die grösseren Städte wie Sargans, Chur, Zürich und St. Gallen macht Bad Ragaz zu einem beliebten Wohnort.

Distanzen	km	Auto	ÖV
Sargans	7 km	8 Min.	6 Min. – alle 15 Min.
Chur	22 km	20 Min.	15 Min. – alle 15 Min.
St. Gallen	82 km	48 Min.	69 Min. – alle 60 Min.
Zürich	98 km	59 Min.	78 Min. – alle 60 Min.



Mikrolage

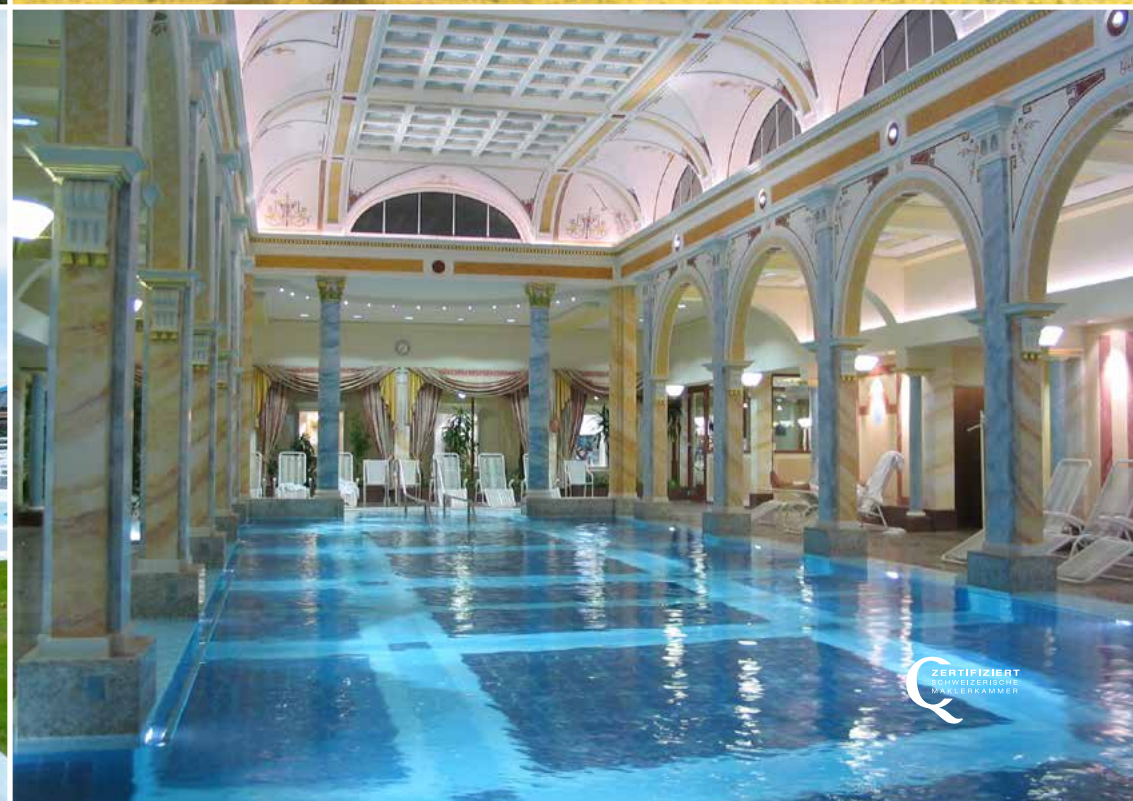
Bad Ragaz liegt zwischen Sargans und Chur am Fusse des Pizols.

Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einem breiten kulturellen und medizinischen Angebot, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe und praktischer Verkehrsanbindung Richtung Chur, Vaduz, St. Gallen und Zürich. Die Bushaltestellen nach Sargans und zum Zentrum/Bahnhof befinden sich in kurzer Fussdistanz.

Überschaubar und doch hat der traditionelle Weltkurort ausgesprochen viel zu bieten: Biken, Wandern, Golfen, Tennis, Skifahren und noch vieles mehr. Sie mögen es lieber gemütlich? Verweilen und erholen können Sie sich unweit von Zuhause in der Tamina Therme.

-  Sonnenweg 4 (Villa)
-  Einkaufen (284 m)
-  Bushaltestelle (350 m)
-  Kindergarten (850 m)
-  Primarschule (420 m)
-  Oberstufenzentrum (336 m)
-  Tamina Therme (900 m)
-  Golf Club Bad Ragaz (850 m)
-  Golf Club Heidiland (1.5 km)
-  Giessenpark (500 m)





Mikrolage

Die Liegenschaft liegt in einem ruhigen Quartier am südöstlichen Ende in der überschaubaren, attraktiven Gemeinde Bad Ragaz.

Die Nähe zum Rheinvorland sowie zu unbebauten Flächen bietet viel Nähe zur Natur. Da der Sonnenweg eine Sackgasse ist, gibt es keinen Durchgangsverkehr. Der Standort der Villa bietet Ihnen daher höchste Privatsphäre und absolute Ruhe.

Das Grundstück am Sonnenweg 4 ist zentral und doch idyllisch gelegen. Eine privilegierte Lage mit praktischem Anschluss an die umliegenden Dörfer und Gemeinden.



Dieses 5 ½ Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an bester Lage und bietet Ihnen dank dem ruhigen Quartier einen optimalen Rückzugsort. Ihr neues Heim verwöhnt Sie und Ihre Liebsten auf einer Wohnfläche von ca. 296 m² mit einem Top-Raumprogramm.





Im Erdgeschoss liegen das Wohnzimmer und das Esszimmer, die alle Blicke auf sich ziehen. Hier kommen Familie und Freunde zusammen und geniessen ein feines Essen mit einem Glas Wein. Zudem lädt das Cheminée zu gemütlichem Beisammensein ein. Die offene Küche ist direkt an den Essbereich angeschlossen.

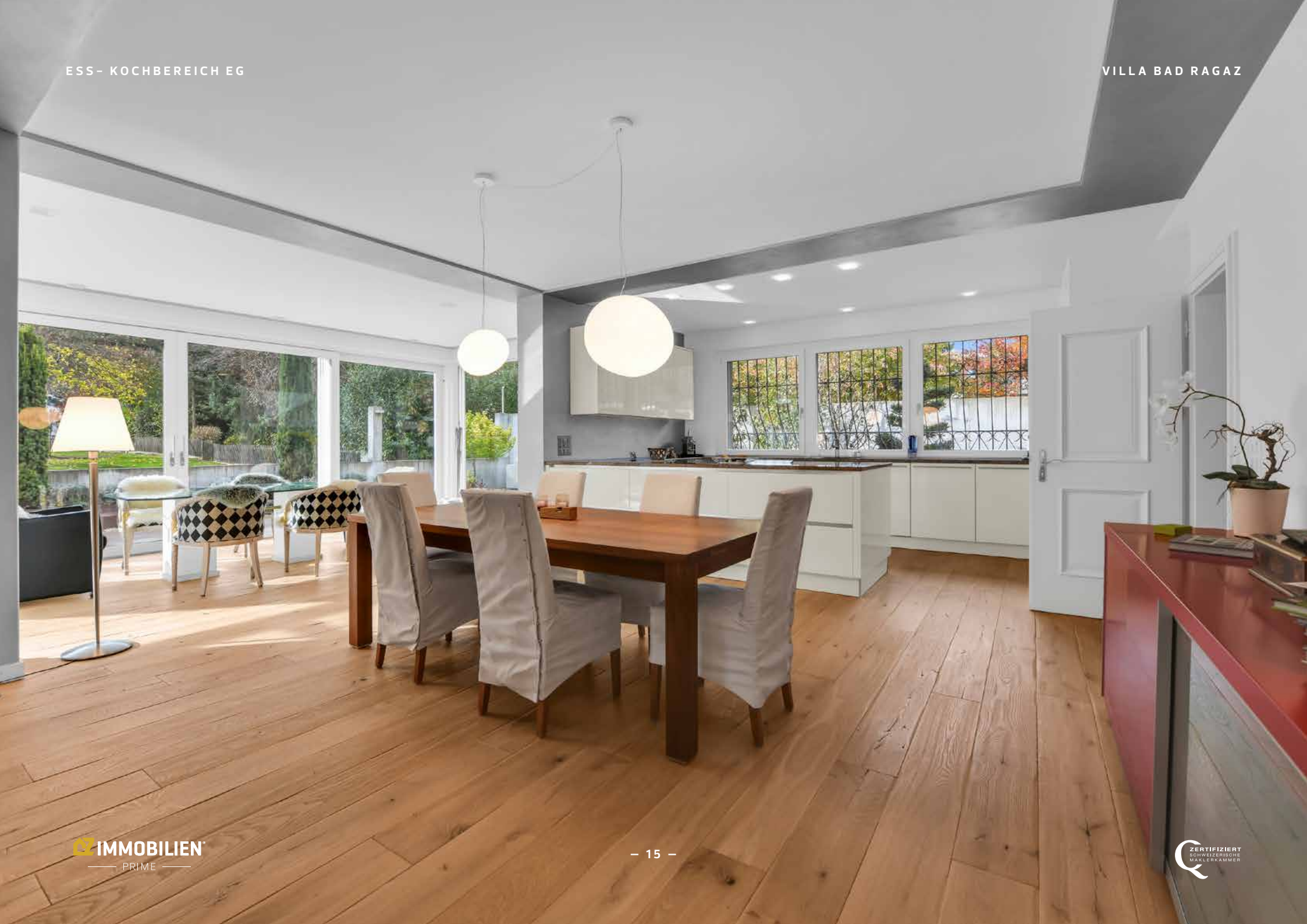












Durch die grossflächigen Fenster in der ganzen Liegenschaft werden alle Räume mit viel Licht durchflutet. Die konkrete Raumaufteilung kann den beiliegenden Grundrissplänen entnommen werden.





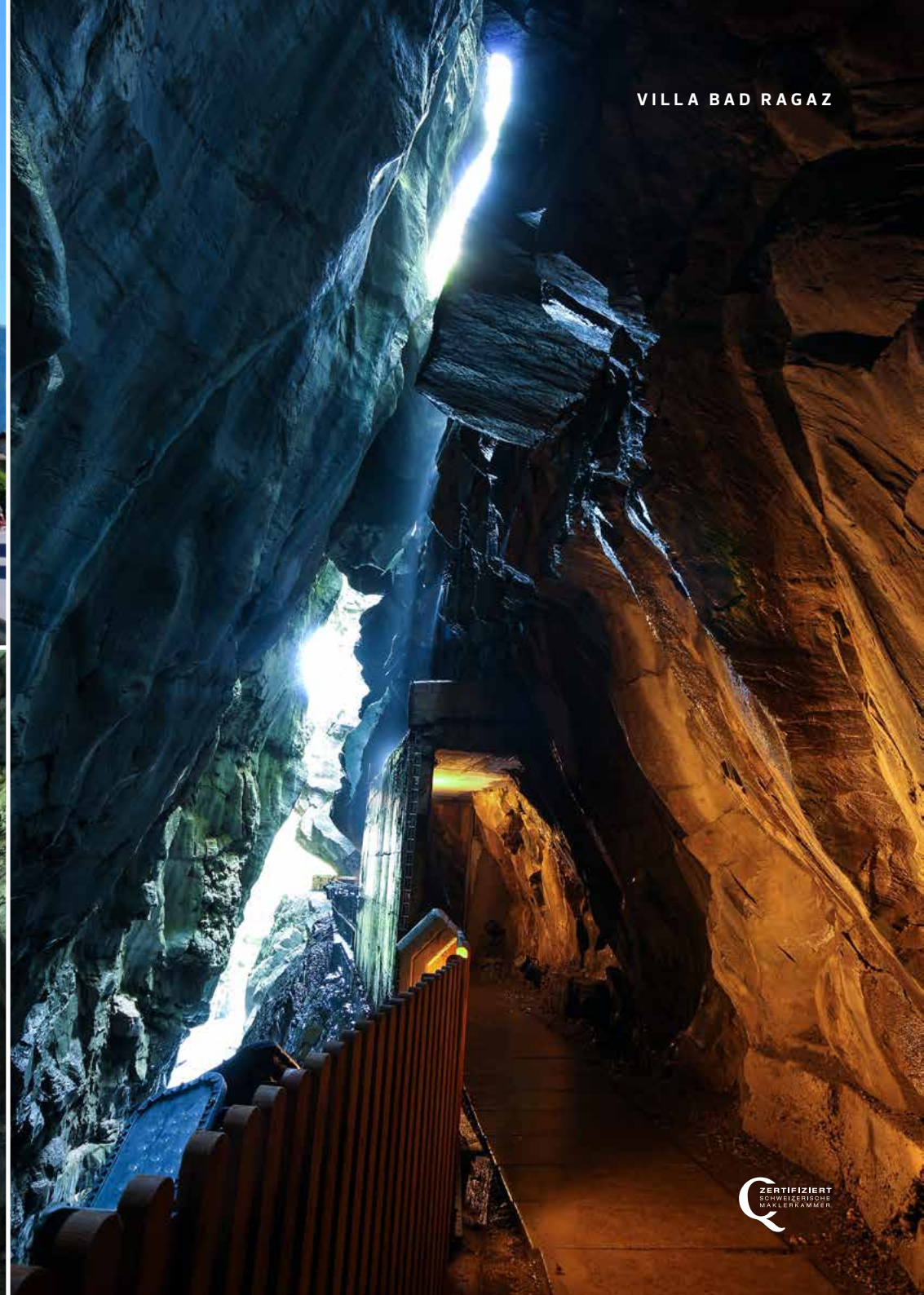




UMGEBUNG



VILLA BAD RAGAZ



IMMOBILIEN
PRIME

ZERTIFIZIERT
SCHWEIZERISCHE
MAKLERKAMMER

Ein weiterer Blickfang ist der ausgesprochen kunstvolle Eingangsbereich mit stilvollen Marmorplatten. Ein sehr gelungener Bereich bei dem der gute erste Eindruck garantiert ist. Die hohen Decken im Erdgeschoss sorgen für ein sehr angenehmes Raumgefühl und verleihen der Wohnfläche eine offene Grosszügigkeit.





Auf diesem Geschoss sind zwei weitere Zimmer plus Bad und ein zusätzliches WC zu finden. Die Zimmer im Erdgeschoss bieten sich besonders für ein Büro und ein komfortables Gästezimmer an. Im Untergeschoss befindet sich der Keller mit praktischen Einbauschränken die für Ordnung sorgen.











Ein Schlafzimmer mit grosszügiger Ankleide und einem luxuriösen Wellnessbereich mit Dampfdusche und Balkon befinden sich im Obergeschoss.

















Ein ideales Konzept bietet die Fläche um das Haus. Die unterschiedlich gelegenen Sitzplätze laden zum Kaffee mit Morgensonne oder zum Verweilen mit Freunden ein. Die bewusst gewählten Materialien und Pflanzen verfügen über einen mühelosen Unterhalt.

UMGEBUNG



EZ IMMOBILIEN
PRIME

VILLA BAD RAGAZ



ZERTIFIZIERT
SCHWEIZERISCHE
IMMOBILIENKAMMER



LUFTAUFNAHME

VILLA BAD RAGAZ







Der geräumige Vorplatz mit separater Ein- und Ausfahrt bietet genügend Platz für mehrere Autos, Motor- oder Fahrräder. Selbst die Doppelgarage bietet ein unkompliziertes Ein- und Ausfahren.





Raumprogramm

Erdgeschoss

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Doppelgarage
- Gästezimmer mit Bad
- Zimmer mit Waschraum
- Gäste-WC
- Offener Wohn- und Essbereich
- Küche
- Wintergarten
- Sitzplätze

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit Ankleide
- Wellnessbereich mit Badewanne und Dampfdusche
- Balkon
- Estrich

Untergeschoss

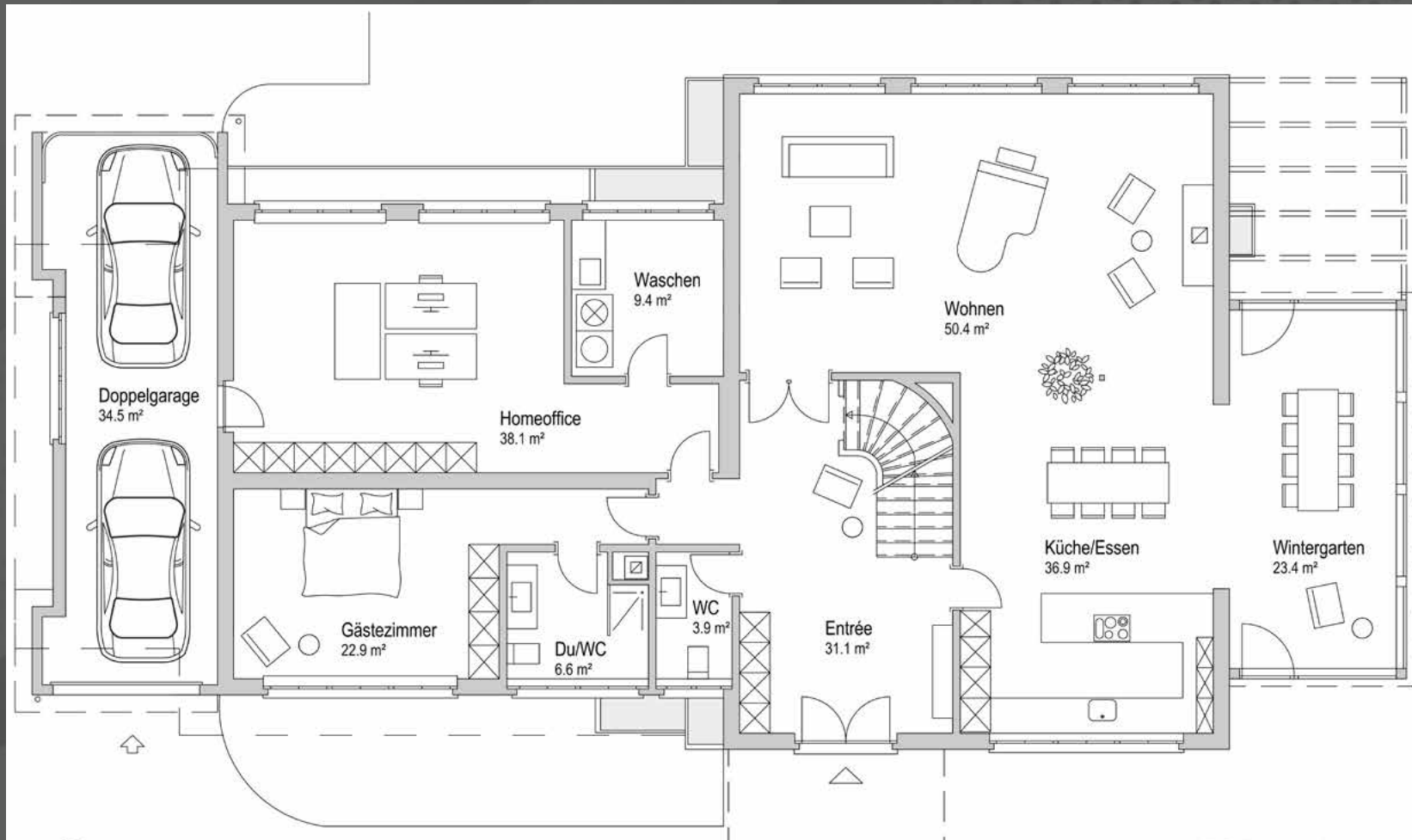
- Keller
- Hauswirtschaftsraum
- Technikraum
- Schutzraum

In der Gemeinde Bad Ragaz ist die Beheizung und Belichtung von Räumen im Untergeschoss erlaubt, da die Ausnützungsziffer bereits vor einigen Jahren abgeschafft wurde. Entsprechend bestehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die ausserordentlich grossen Räume. Home Cinema, Fitnessraum, Wellness (Schwimmbad & Sauna) oder Hobbyraum – lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf.

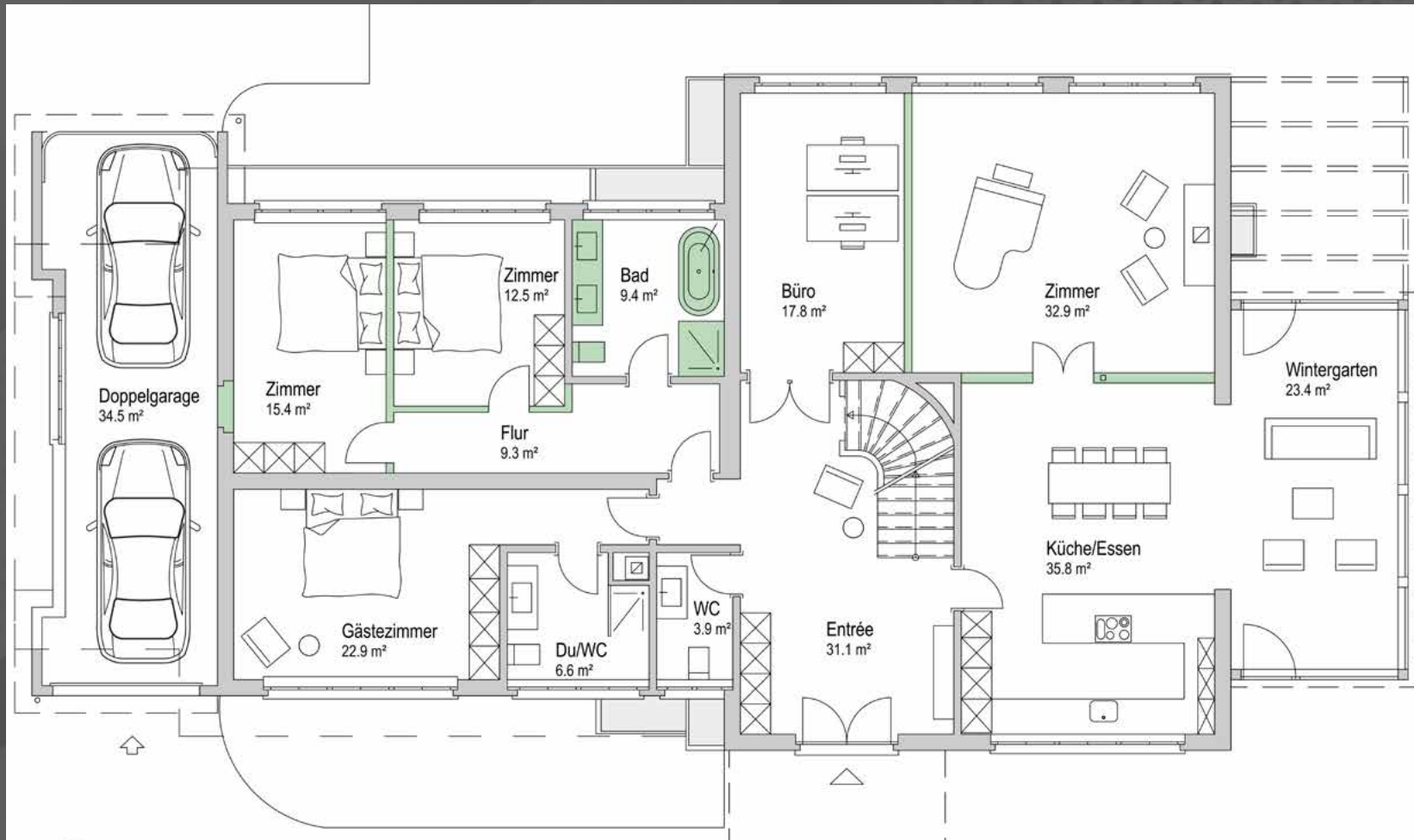
Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss – Ideen

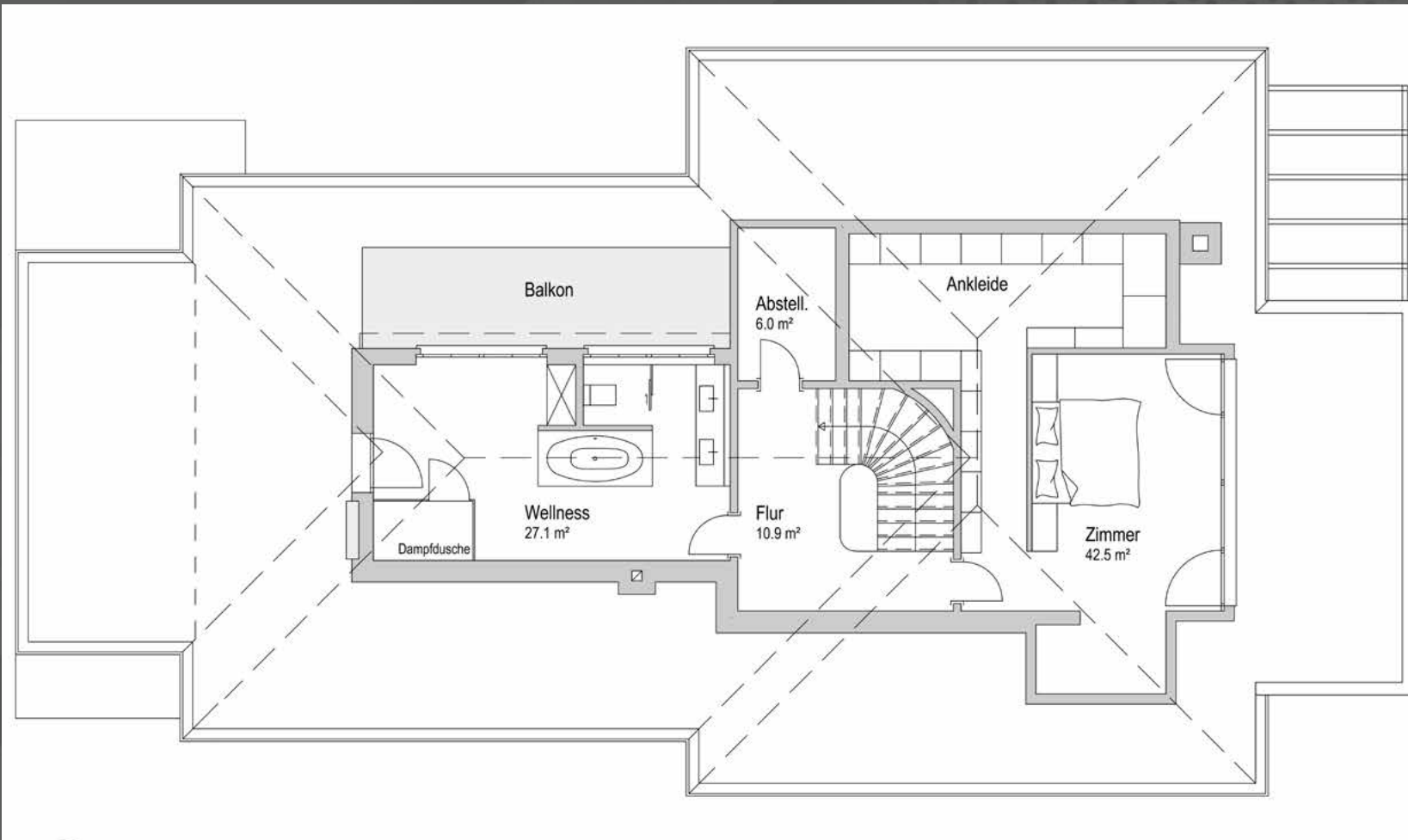


*Umgestaltungsmöglichkeiten der Raumaufteilung

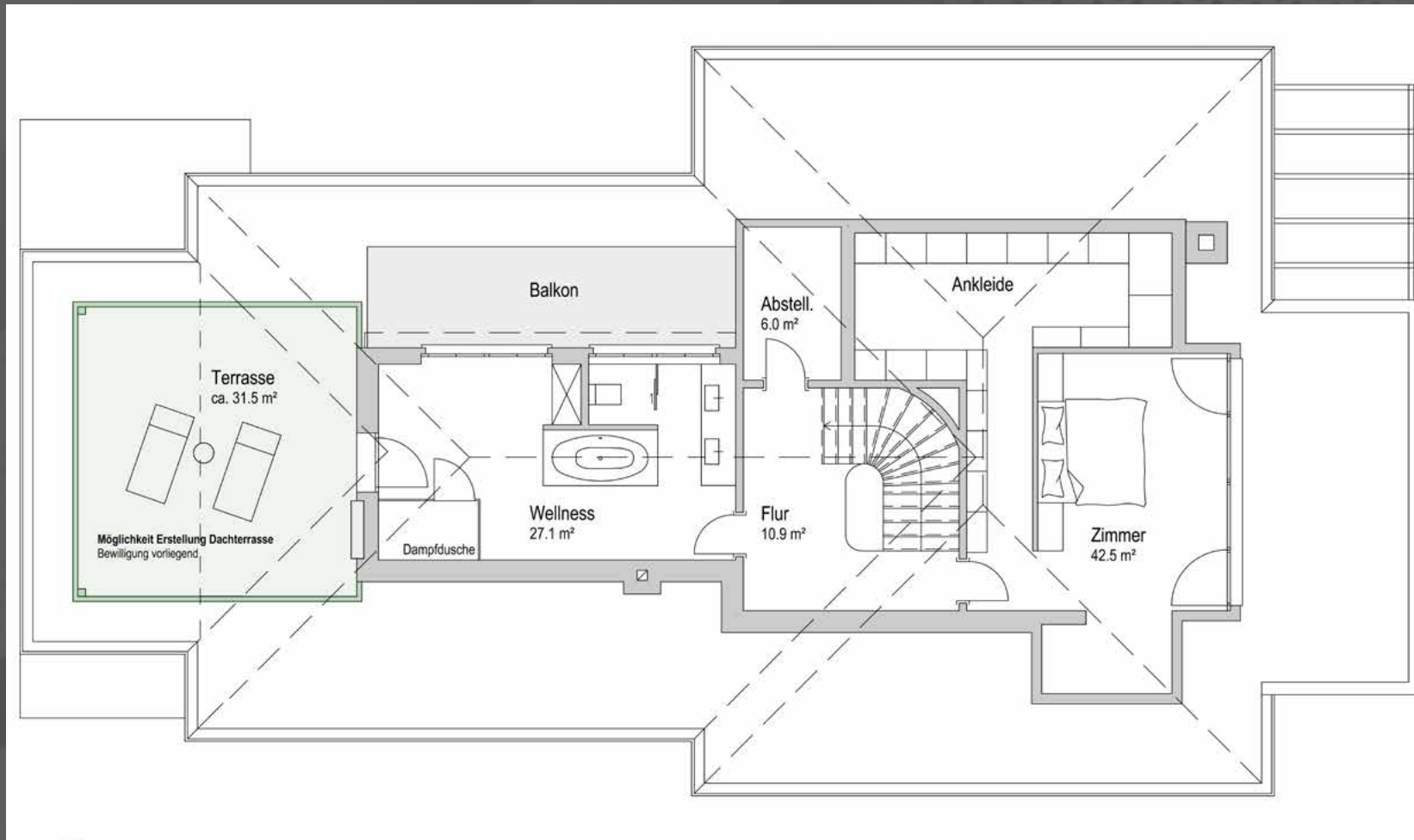
Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss – Ideen

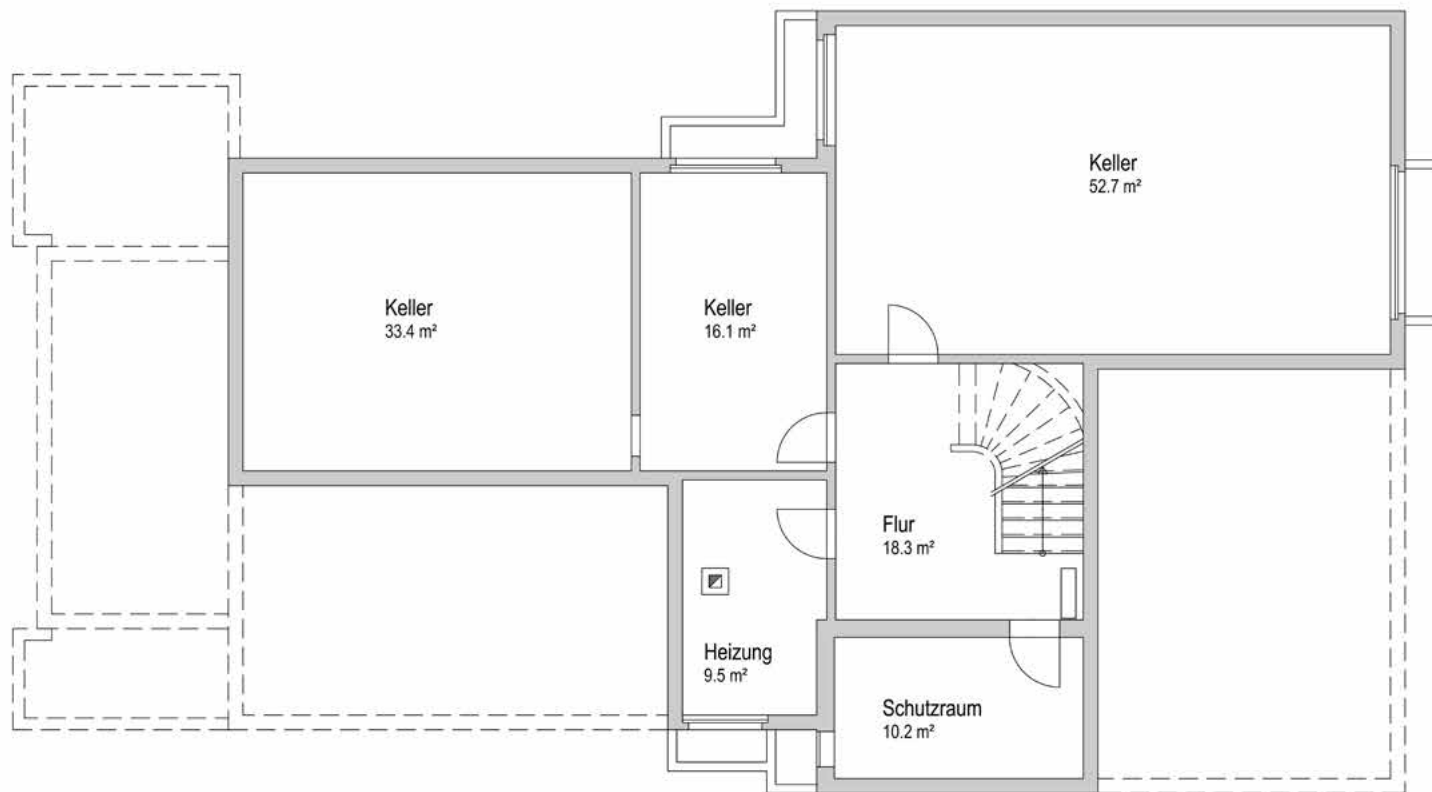


*Umgestaltungsmöglichkeiten der Raumaufteilung

Untergeschoss



Untergeschoss



Technik & Unterhalt

Die Villa wurde im Jahr 2014 umfassend und hochwertig renoviert. Verschiedene bauliche Besonderheiten bieten maximale Sicherheit.

Investitionen Innenausbau: ca. CHF 800'000.–

Investitionen Aussenbereich: ca. CHF 400'000.–

Grundbuchauszug



Grundbuchamt Bad Ragaz
Rathausplatz 2, 7310 Bad Ragaz SG
Telefon 061 / 303 49 54

Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Bad Ragaz

Liegenschaft Nr. 1798, E-GRID CH695977858629
Plan Nr. 35, Balon
825 m², Gartenanlage (525 m²), Gebäude (300 m²)
Einfamilienhaus (Villa) Vers.-Nr. 2111, Sonnenweg 4, 7310 Bad Ragaz (299 m²)
Doppelgarage Vers.-Nr. 2606 (1 m² von 40 m²)
Mutationsnr. LS001673, 29.03.2017 Beleg 137

Eigentümer

- A. Jäger Anton, EGBPID CH459759778666, geboren 25.03.1961, männlich, Sonnenweg 4, 7310 Bad Ragaz, EREID CH19821456370
1/2 Miteigentum
- B. Kentsch-Melbert Marion Ilse, EGBPID CH650059778695, geboren 12.05.1966, weiblich, Sonnenweg 4, 7310 Bad Ragaz, EREID CH19821456269
1/2 Miteigentum

Erwerbstitel

Kauf 31.01.2013 Beleg 19

Anmerkungen

1/8 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1353, EGRID CH835977868161

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Auszug Grundstück 1798 Bad Ragaz, 23.11.2022

Seite 1 von 2

subjektiv-dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 1798

Grundbuch Gemeinde Bad Ragaz

Liegenschaft Nr. 1353, E-GRID CH835977868161
Plan Nr. 35, Balon
340 m², Strasse/Weg (340 m²)
Mutationsnr. LS001673, 29.03.2017 Beleg 137

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1350, EREID CH1982949273, Grundstück Nr. 1351, EREID CH1982949172, Grundstück Nr. 1352, EREID CH1982949071, Grundstück Nr. 1354, EREID CH1982948979, Grundstück Nr. 1355, EREID CH1982948878, Grundstück Nr. 1798, EREID CH1982948777, je 1/8 subjektiv-dingliches Miteigentum

Erwerbstitel

Begründung von subj.-dingl. Miteigentum 21.04.1978 Beleg 173

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Bad Ragaz, 23.11.2022, 11:21 Uhr

Grundbuchamt Bad Ragaz

Grundbuchverwalter


Urs Schlegel



geht an Eigentümer

Auszug Grundstück 1353 Bad Ragaz, 23.11.2022

Seite 2 von 2

Ihr Ansprechpartner

Andreas Zäch

Geschäftsführer

AZ Immo AG

Bahnhofstrasse 27 | 9443 Widnau
Ringstrasse 37 | 7000 Chur

Mobile: +41 76 383 34 68

Telefon: +41 71 733 34 34

az@azimmobilien.ch

azimmobilien.ch

Für weitere Auskünfte oder einen
Besichtigungstermin stehen wir,
das Team von AZ Immobilien,
Ihnen sehr gerne zur Verfügung.



Disclaimer

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Abweichungen vom Bau- beschrieb, den Plänen und Visualisierungen zu den tatsächlichen Begebenheiten am Bau können entstehen. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Richtigkeit der uns von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen wird angenommen. Für diese Unterlagen und Angaben übernehmen wir keine Verantwortung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht gegenüber der AZ Immo AG kein Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesen- erstattung. Vorbehalten bleiben andere Abmachungen.