



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

»Lichtblick« In Kürze



Objekt/Lage	Inmitten der harmonischen Landschaft mit Streusiedlungen liegt das renovierte Bauernhaus »Lichtblick«. Es bietet moderne Wohnräume, darunter ein loftartiger Wohnbereich im ehemaligen Scheunentrakt. Der nahe Dorfkern und die Umgebung bieten grundlegende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants, sowie atemberaubende Panoramalandschaften. Wald, Appenzell Ausserrhoden liegt verkehrsgünstig, mit Anbindung an St. Gallen und das Rheintal. Der Innenbereich von »Lichtblick« verfügt über eine einladende Küche, Wohnstube und Schlafräume, während im Garten Sitzplätze und ein halboffener Raum zum Entspannen einladen. Der loftartige Wohnbereich mit großem Fenster eröffnet einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur.
Wohngemeinde	9044 Wald/AR
Baujahr	1800
Renovation	Diverse Renovationen über die Jahre, letzte Renovation 2023 Um- und Neubau 2019 bis 2023 (Scheune Neubau mit Loft-Wohnraumerweiterung)
Grundstücksfläche	1'297 m ²
Wohnfläche	ca. 245.5 m ²
Nutzfläche	ca. 172 m ² (davon 52 m ² beheizte Fläche mit einer Raumhöhe von minus 150 cm)
Wohn- und Nutzfläche	ca. 417.5 m ²
Zimmer	8

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T+41 (0)41 709 0014 | F+41 (0)41 709 0015
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T+41 (0)44 266 60 39 | F+41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 1



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Raumkonzept	Erdgeschoss/Gartengeschoss: Garage, Vorraum, Heizung, gedeckter Sitzplatz, Entrée/Treppenhaus, WC/DU/Lav., Zimmer 1, Waschküche, Keller/Werkstatt, Keller Erdgeschoss: Treppenhaus, Vorratskammer, Küche, Vorraum WC/DU/Lav., Entrée, Gästezimmer, Essen/Wohnen Obergeschoss: Loft, Treppenhaus, Zimmer 2, Korridor, Zimmer 3, Zimmer 4, Bad/DU Dachgeschoss: Galerie
Aussenräume	Garten, gedeckter Sitzplatz
Parkplatz	Doppelgarage, mehrere Aussenparkplätze (individuell nutzbar)
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none">– Naturnah– Ruhig gelegen– Grosszügige Grundrisse– Lichtdurchflutet– Grundschule in Gehdistanz– Nahe öffentlichem Verkehr– Nahe Einkauf täglicher Bedarf– Für Grossfamilie geeignet– Wunderschöne Weitsicht
Heizart/Energie	Luft/Wasser-Wärmepumpe, inkl. 14KW PV (70 m ²) Baubewilligung für Solar, Fotovoltaik ist vorliegend
Verkaufspreis	Auf Anfrage
Bezugstermin	Auf Anfrage
Verkaufsvorgehen	Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die NOBILIS ESTATE AG koordiniert. Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Alle Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- und Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.
Distanzen	Entfernungen Bushaltestelle Grunholz, Wald AR: ca. 290 m Bahnhof Trogen: ca. 4.9 km St.Gallen: ca. 14.2 km St.Margrethen: ca. 17.1 km Konstanz: ca. 55 km Zürich Flughafen ZRH: ca. 99.8 km Zürich HB: ca. 101 km

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischtalstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 2



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

Einkaufsmöglichkeiten

Spar Supermarkt: ca. 1 km
Bäckerei Hirschen: ca. 2.1 km
Bärli Metzgerei: ca. 6.5 km
Coop Supermarkt Heiden: ca. 6.6 km

Hotels / Restaurants

Restaurant Schäfli: ca. 1.4 km
Hotel Restaurant Hirschen: ca. 2.1 km
Hotel Restaurant Krone: ca. 4.4 km
Restaurant Rebstock: ca. 5 km
Hotel Krone Speicher: ca. 7.1 km

Schulen/Hochschulen

Schule Wald (Kindergarten bis zur Primarstufe): ca. 1.3 km
Kantonsschule Trogen: ca. 4.1 km
Universität St.Gallen: ca. 14.2 km

Spitäler/Kliniken

Alters- und Pflegeheim Obergaden: ca. 500 m
Ärztzentrum Heiden: ca. 6.9 km
Hirslanden Klinik am Rosenberg: ca. 7.8 km
Spital Herisau: ca. 27.1 km

Diverses

Sportplatz Wald: ca. 950 m
Schützenmuseum Trogen: ca. 4.4 km
Kantonsbibliothek Appenzell-Ausserhoden: ca. 4.6 km
Kinderdorf Pestalozzi: ca. 5.5 km
Skigebiet Heiden: ca. 7 km
Gäbris: ca. 8 km
Aussichtsplattform Fünfländerblick: ca. 11.6 km
Seepromenade Rorschach: ca. 20 km

Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015
Englischtalstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 3