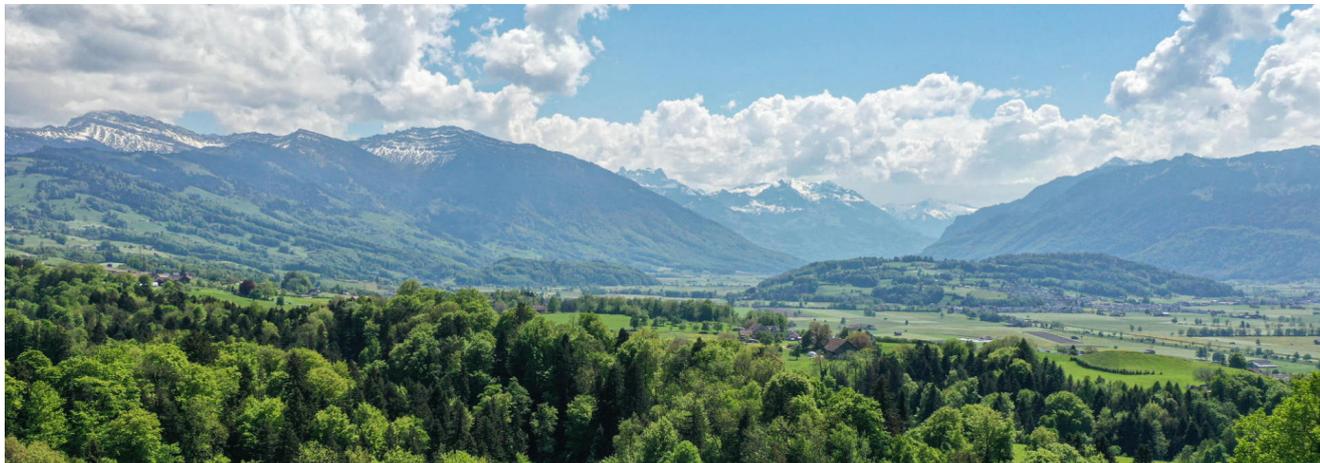


FREISTEHENDES 8 ZIMMER EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG  
BERGLIÖH 7, 8725 ERNETSCHWIL



UNVERBAUBARES, SPEKTAKULÄRES PANORAMA

5.5 Zimmer 211 m<sup>2</sup> Einfamilienhaus

Totalsanierte 2.5 Zimmer 80 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung

Moderne, energieeffiziente Wärmepumpe mit Erdsonde (2022)

 **www.hopp.pro**  
Architektur und Immobilien  
CASAG Architektur AG

KONTAKT: **Saskia Hopp - info@hopp.pro - +41 55 290 19 00 - +41 79 100 46 59**



Lage Ernetswil - Gommiswald & Umgebung	Seite 01
Objekt Übersicht Eckdaten	Seite 02
Objekt Übersicht Highlights	Seite 03



**BILDER HAUSTEIL EG / OG**

Aussenbereich	Seite 04
Eingangsbereich	Seite 05
Wohnzimmer	Seite 06
Offener Essbereich	Seite 07
Küche	Seite 08
OG Zimmer 1	Seite 09
OG Zimmer 2	Seite 10
OG Zimmer 3	Seite 11
OG Bad / EG Gästebad	Seite 12
OG Zimmer 4	Seite 13



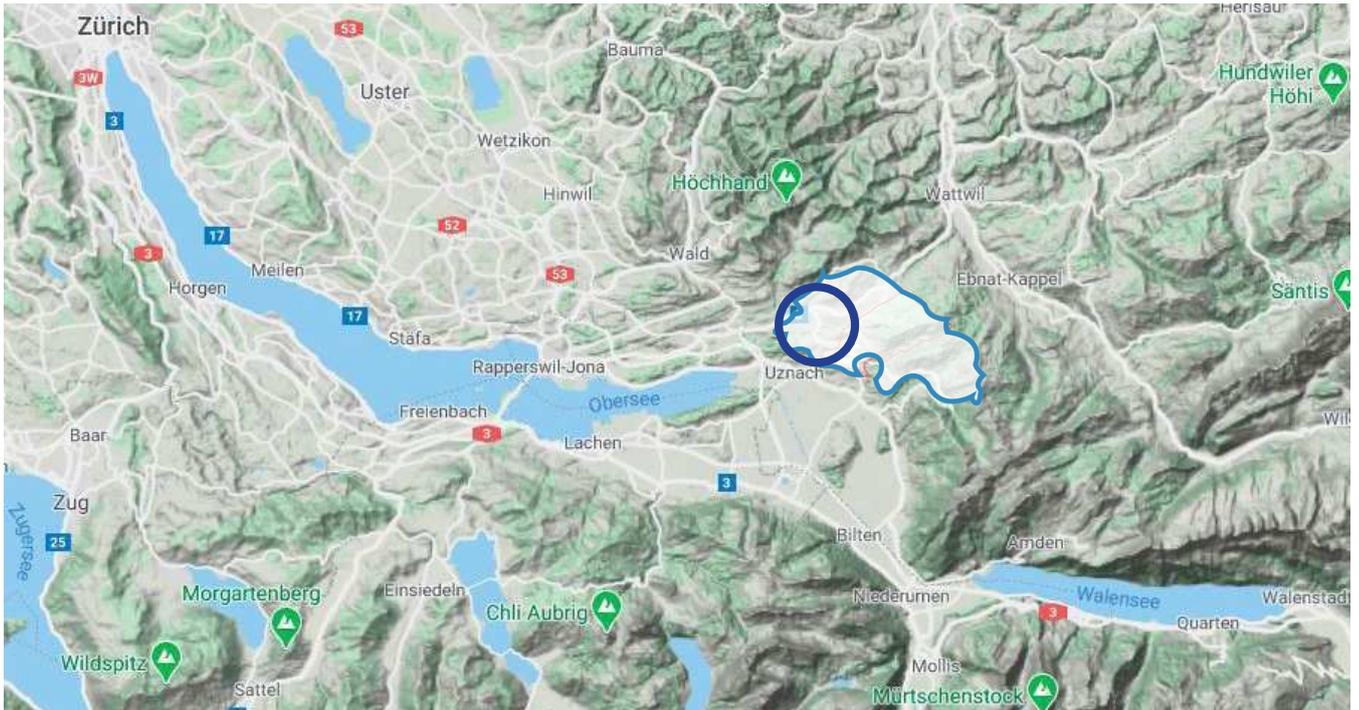
**BILDER EINLIEGERWOHNUNG Saniert 2022**

Eingangsbereich Einliegerwohnung	Seite 14
Küche	Seite 15
Wohnzimmer	Seite 16
Atelier	Seite 17
Zimmer	Seite 18
Bad	Seite 19



**Weitere Unterlagen**

Grundrisse EG / OG / Einliegerwohnung	Seite 20
Orthofoto / Zonenplan	
Übersicht Gemeindegebiet	



Ernetschwil - Gemeindegebiet Gommiswald

Kindergarten	Ernetschwil - 500 m	Linth Strandbad Uznach	7 min Fahrt
Primarschule 1 - 6 Klasse	Ernetschwil - 500 m	Strandbad Schmerikon	10 min Fahrt
Oberstufe 7 - 9 Klasse	Gommiswald - 2500m	Walensee	20 min Fahrt
Kita	Ernetschwil - 600 m	Gommiswald	4 min Fahrt
Kantonsschule (Gymnasium)	Wattwil / Rapperswil	Uznach	7 min Fahrt
Öffentlicher Verkehr	450 m	Wattwil	15 min Fahrt
Wanderwege	Direkte Ausgangslage	Rapperswil - Jona	20 min Fahrt
Restaurant Rössli / Waldegg	500 m / 3000 m	Diverse grosse Skigebiete	20 - 60 min Fahrt
Div. Einkaufsmöglichkeiten	4 min Fahrt	Diverse Alpwirtschaften (Winter mit Schlittelpiste)	In direkter Umgebung
Diverse Hofläden	Gesamte Region	Rickenloipe / Kinderskilift / Restaurant Bildhus	8 min Fahrt
Badi Gommiswald	4 min Fahrt		



#### 5 min Fussweg Kindergarten / Primarschule

Das familienfreundliche Quartier ist naturnah und dennoch zentral gelegen. Kindergarten sowie Primarschule sind schnell und sicher zu erreichen.

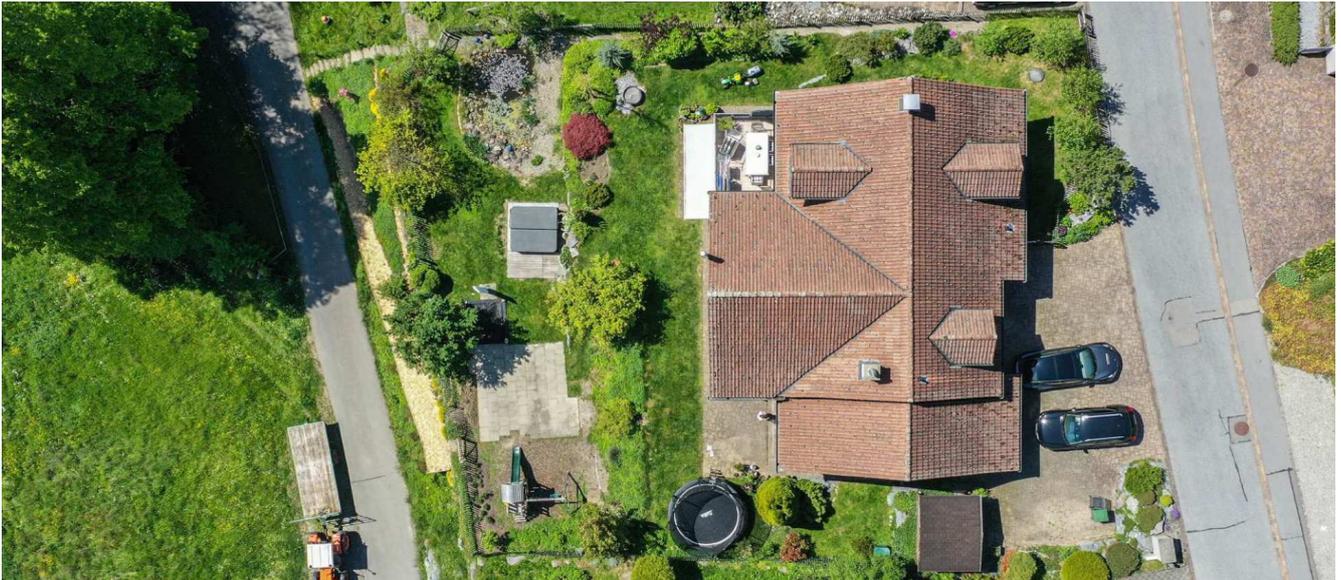
**Ernetschwil** begeistert zu jeder Jahreszeit mit landschaftlicher Vielfalt und einem aussergewöhnlichen Panorama, und dient als direkte Ausgangslage für diverse Freizeitaktivitäten. Die Lage überzeugt durch die Nähe zu den umliegenden Bergen und Seen.

Als naturbelassenes Naherholungsgebiet steht ein abwechslungsreiches Wander- und Bikewegnetz zur Verfügung. Im Winter sorgt die gut ausgebaute Rickenloipe, die Schlittelpiste Alp Egg oder der Kinderskilift Bildhus für Aktivität.

Die bewirtschafteten Alpen bilden mit den grossen Waldflächen das Sport- und Freizeitparadies der Gemeinde.



	Gesamte Liegenschaft	Hausteil	Einliegerwohnung
Grundstücksfläche	1054 m <sup>2</sup>		
Wohnfläche	291 m <sup>2</sup>	211	80
Nebenflächen	128	121	7
Zimmer	8	5.5	2.5
Kubatur	1'314 m <sup>3</sup>		
Etagen	3	2	1
Nasszellen	3	2	1
Küchen	2	Holz Küche 1990	Neubau 2022
Baujahr	1990	1990	2022
Renovation / Zustand	2022	gepflegt, gut erhalten	Totalsaniert 2022
Garageneinstellplätze	1.5	Die Garage hat zusätzlichen Platz für Motorrad / Velo	
Aussenparkplätze	3 - 4	Sehr grosser Garagenvorplatz	
Heizsystem	Erdsonde Baujahr 2022	Wärmepumpe mit Erdsonde / Bodenheizung	
Verfügbarkeit	nach Absprache	Die Einliegerwohnung ist nicht vermietet, es wird die gesamte Liegenschaft verkauft.	
Anlagekosten	CHF 2'150'000.-		



### Highlights:

- Spektakuläres Panorama aus allen Wohnräumen
- Uneingeschränkte Bergsicht (St.Galler- und Glarneralpen)
- Optimale Süd Ausrichtung
- Sonnenaufgang über den Bergen
- Sonnenuntergang über dem See
- Moderne Einliegerwohnung, sehr hochwertig saniert im 2022
- Aussergewöhnlich charmanter Hausteil in sehr gepflegtem Originalzustand
- Äusserst sinnvolle und schöne Grundrisse mit angenehmen Raumhöhen
- Angrenzend an Landwirtschaftszone und Wanderwege
- Viel Privatsphäre an ruhiger Lage
- Sichere und kurze Schulwege

### Aussenbereich

- Grosser Garten auf mehreren Ebenen
- Whirlpool auf unterem Sitzplatz
- Schöne Teichanlage
- Gartenbereich von Hausteil und Einliegerwohnung her zugänglich
- Sehr grosszügiger Garagenvorplatz
- 1 Garageneinstellplatz mit genug zusätzlichem Platz für Fahrräder und Motorrad
- E-Ladestation Typ 2
- 3 - 4 Aussenstellplätze
- Schopf auf Strassenebene

### Nebenträume und Technik

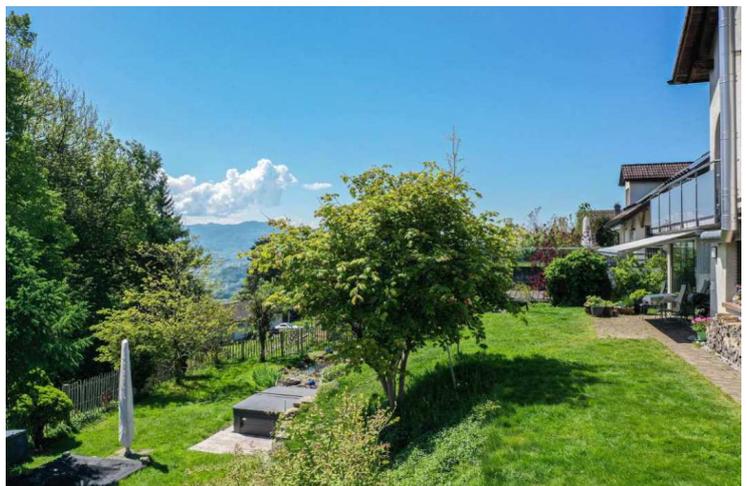
- Wärmepumpe mit Erdsonde 2023
- Bodenheizung im gesamten Haus
- 1 sehr grosser Keller- und Technikraum
- 1 Weinkeller, mit wunderschöner Holzdecke aus Weinkisten
- 1 Keller von der Einliegerwohnung her zugänglich

### EG & OG Hausteil:

- Einladendes, sehr grosszügiges Entrée mit Einbaugarderobe
- Grosses, helles Wohnzimmer mit Sichtbalken und gemütlichem Cheminée
- Offenes Esszimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse
- Terrasse mit Bergpanorama und gedeckter Loggia
- Geräumige Küche mit schönem Durchgangsbogen ins Esszimmer / Terrasse
- Gästebad mit WC und Dusche im EG neben dem Entrée
- Breite Treppe mit Handlauf ins OG
- Grosser Vorraum im OG
- 4 grosszügige Schlafzimmer im OG
- Grosses Bad im OG

### Einliegerwohnung Totalsaniert 2022

- Wunderschön renovierte Einliegerwohnung
- Offene, moderne Wohnküche mit viel Stauraum
- Wohnzimmer mit Sicht auf die Berge und ins Grüne mit gemütlichem Schwedenofen
- Schön gestalteter, breiter Flur mit Rundbogen
- Gekalkter Eichenparkett
- Modernes, grosszügiges Bad
- Grosses Atelier, Hobbyraum mit Zugang zur verglasten Loggia und in den Garten



Der großzügige, schön bepflanzte Garten erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet von jeder Ebene einen atemberaubenden Blick auf das Bergpanorama. Durch das kleine benachbarte Waldstück findet man immer ein schattiges Plätzchen oder kann die Aussicht aus dem Whirlpool genießen. Auf der untersten Ebene gibt es einen kleinen Spielturm und direkten Zugang zu den Wanderwegen.



Das einladende Entrée bietet bereits den ersten Blick durch den Holzbogen auf die beeindruckenden Bergketten. Die großzügige Gestaltung des Eingangsbereichs und die praktische Einbaugarderobe verbinden Funktionalität mit Charme



Vom gesamten Wohnbereich aus, genießt man das unvergleichliche Bergpanorama.

Die sichtbaren Holzbalken und das Cheminée geben dem Raum seinen warmen Charakter und die gemütlichen Atmosphäre.



Der offene Essbereich lädt zum Verweilen ein. Die harmonische Verbindung zwischen Wohnraum, Küche und Terrasse mit Loggia schafft eine Umgebung, die ideal für gesellige Abende oder ruhige Stunden mit Blick auf die Berglandschaft ist.



Die großzügige, helle Holzküche bietet genügend Platz für eine zusätzliche Sitznische. Die Küche ist direkt durch den schönen Holzbogen mit dem Esszimmer und der Terrasse verbunden. Durch die Seitentüre hat man zudem direkten Gartenzugang.



Die spektakuläre Aussicht auf die Berge und das benachbarte kleine Waldstück geben diesem Zimmer den ganz besonderen Charme. Die helle Gestaltung und der schöne Grundriss lassen das Zimmer sehr grosszügig wirken. Die vielen Nischen bieten zusätzlichen Stauraum.



Alle Zimmer sind über einen grosszügigen Vorraum erreichbar und sind in der Nutzung sehr flexibel. Ob als Kinderzimmer, Office oder Schlafzimmer. Jedes der Zimmer ist schlicht und hell gestaltet und bietet viel Licht und schöne Aussicht.





Gästebad im EG neben Entrée.



Badezimmer mit sehr grossem Grundriss im OG.

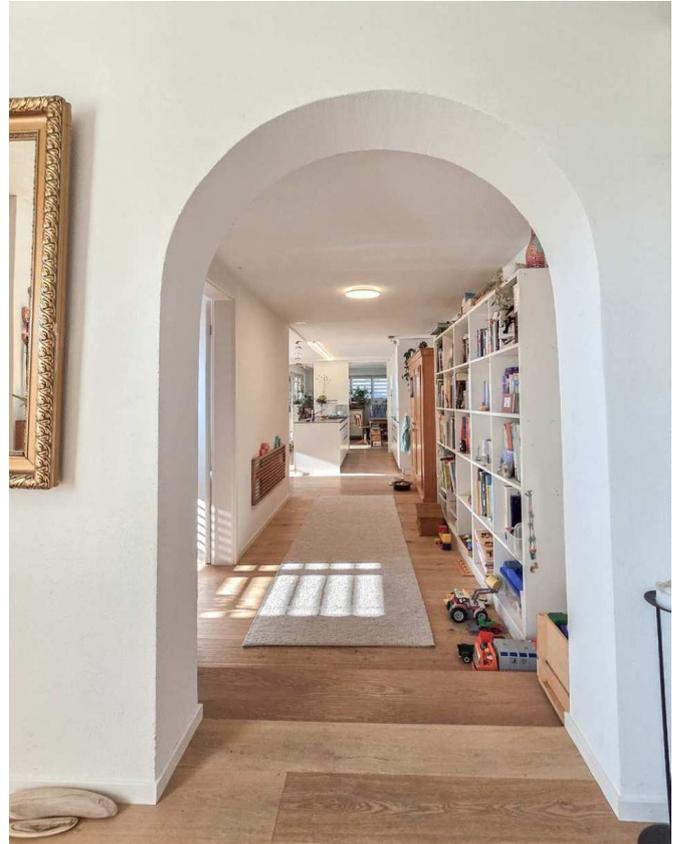


Dieses Zimmer ist über das Badezimmer im OG zugänglich. Es bietet wunderschöne Aussicht auf die Berge und dient als perfekter Rückzugsort.



Die 2022 stilvoll sanierte Einliegerwohnung überzeugt durch ihre moderne, zeitlose Gestaltung und eine durchdachte Raumaufteilung. Der hochwertige gekalkte Eichenparkett erhält den Charme der Wohnung und gibt dem Raum den modernen Charakter.

Der großzügige Wohnbereich bietet viel Licht und einen wunderbaren Ausblick auf die umliegenden Berge und das benachbarte Waldstück. Die Wohnung hat direkten Zugang zum Garten zudem verfügt sie über einen eigenen Keller und eigenen Waschturm im Bad.



Der private Eingangsbereich der Einliegerwohnung ist sehr hell und einladend gestaltet. Die durchdachte Aufteilung ist funktional und unterstreicht die stilvolle Atmosphäre der gesamten Wohnung.





Die moderne und zeitlose offene Wohnküche verbindet die Wohnflächen auf harmonische Weise. Die durchdachte und hochwertige Schreinerlösung bietet zudem viel Ablagefläche und großzügigen Stauraum.



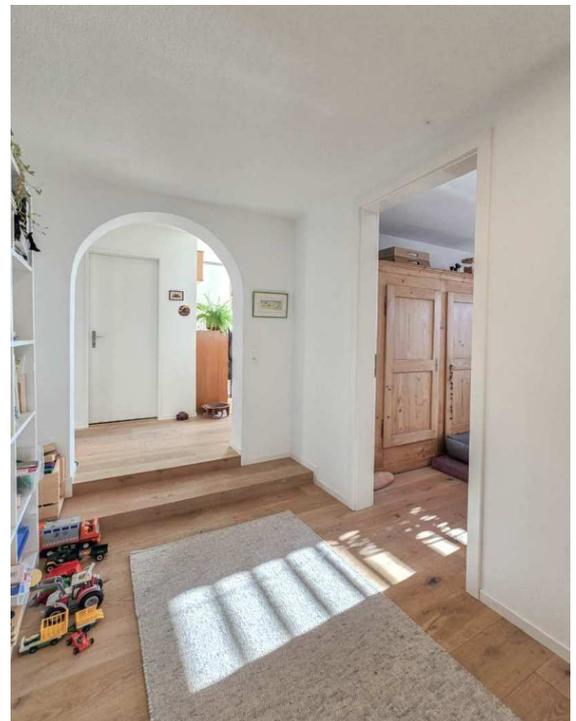
Mit dem uneingeschränkten Blick auf die Berge und das ruhige benachbarte Waldstück wird jeder Moment hier zu einem kleinen Ausflug in die Natur. Der Schwedenofen verleiht dem Wohnzimmer einen charmanten Mittelpunkt.



Der vielseitige Atelier- oder Hobbyraum bietet Platz für kreative Projekte oder individuelle Bedürfnisse. Der direkte Zugang zum Garten eröffnet neue Möglichkeiten und macht diesen Raum zu einem Highlight der Einliegerwohnung. Die Verbindung von Licht und Natur sorgt für eine inspirierende Arbeits- und Wohnumgebung.

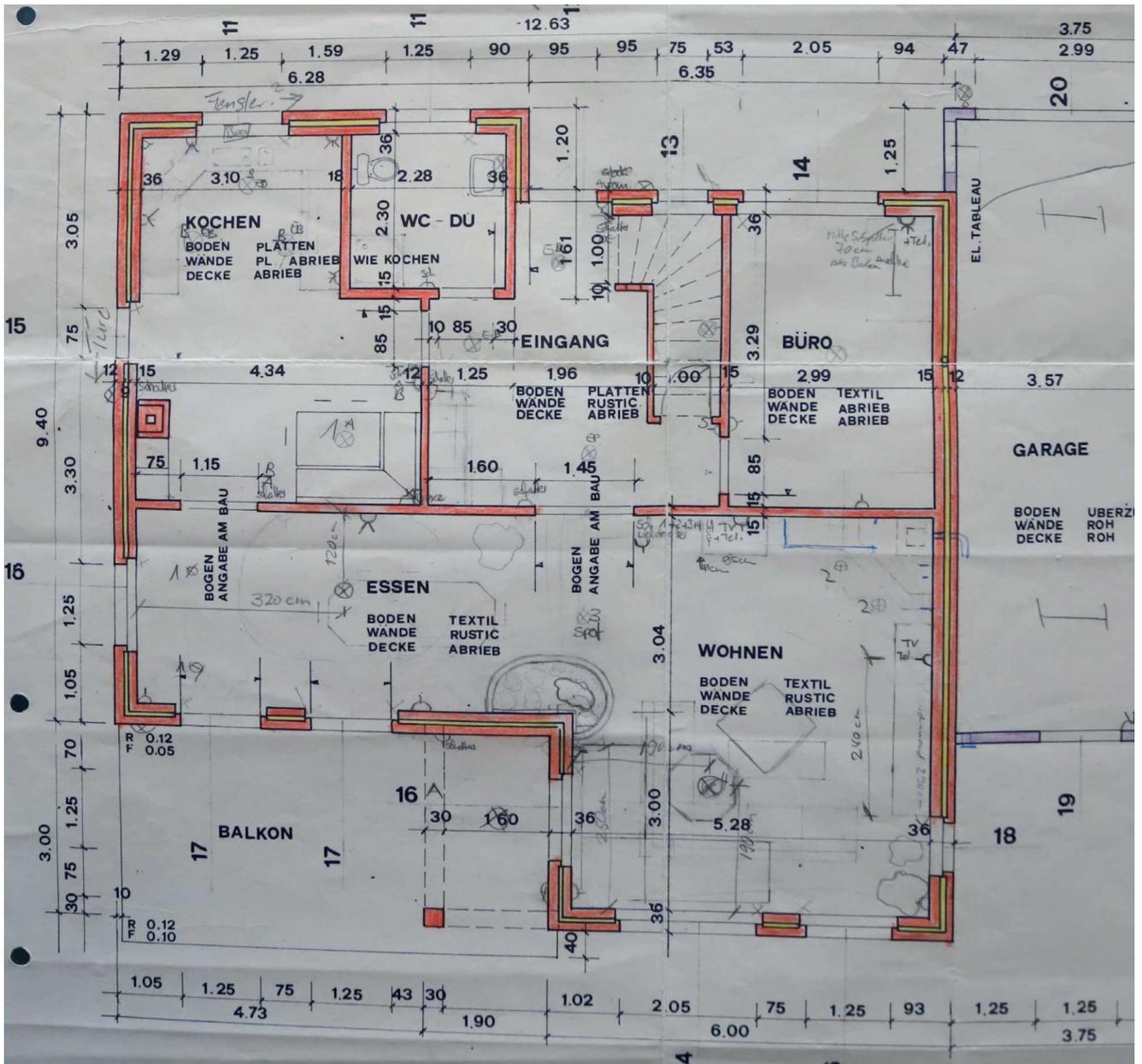


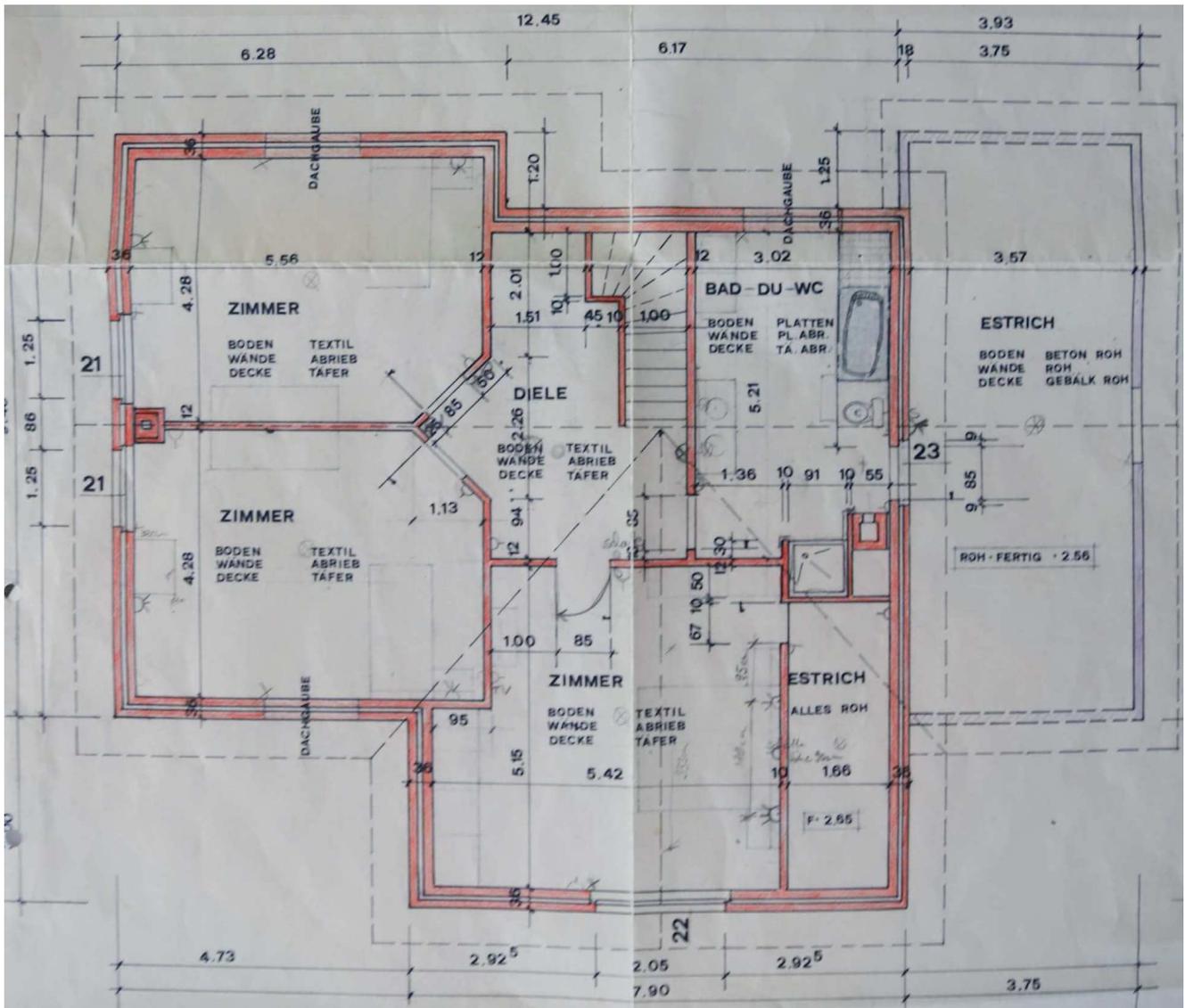
Das helle und geräumige Zimmer ist ideal als Schlaf- oder Arbeitsraum geeignet. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, großen Fenstern und Blick auf die umliegenden Berge bietet es eine ruhige und harmonische Atmosphäre.





Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer klaren, zeitlosen Gestaltung und einer sinnvollen Einteilung. Anschlüsse für Waschmaschine / Tumbler sind vorhanden.





Baugesuch Nr.

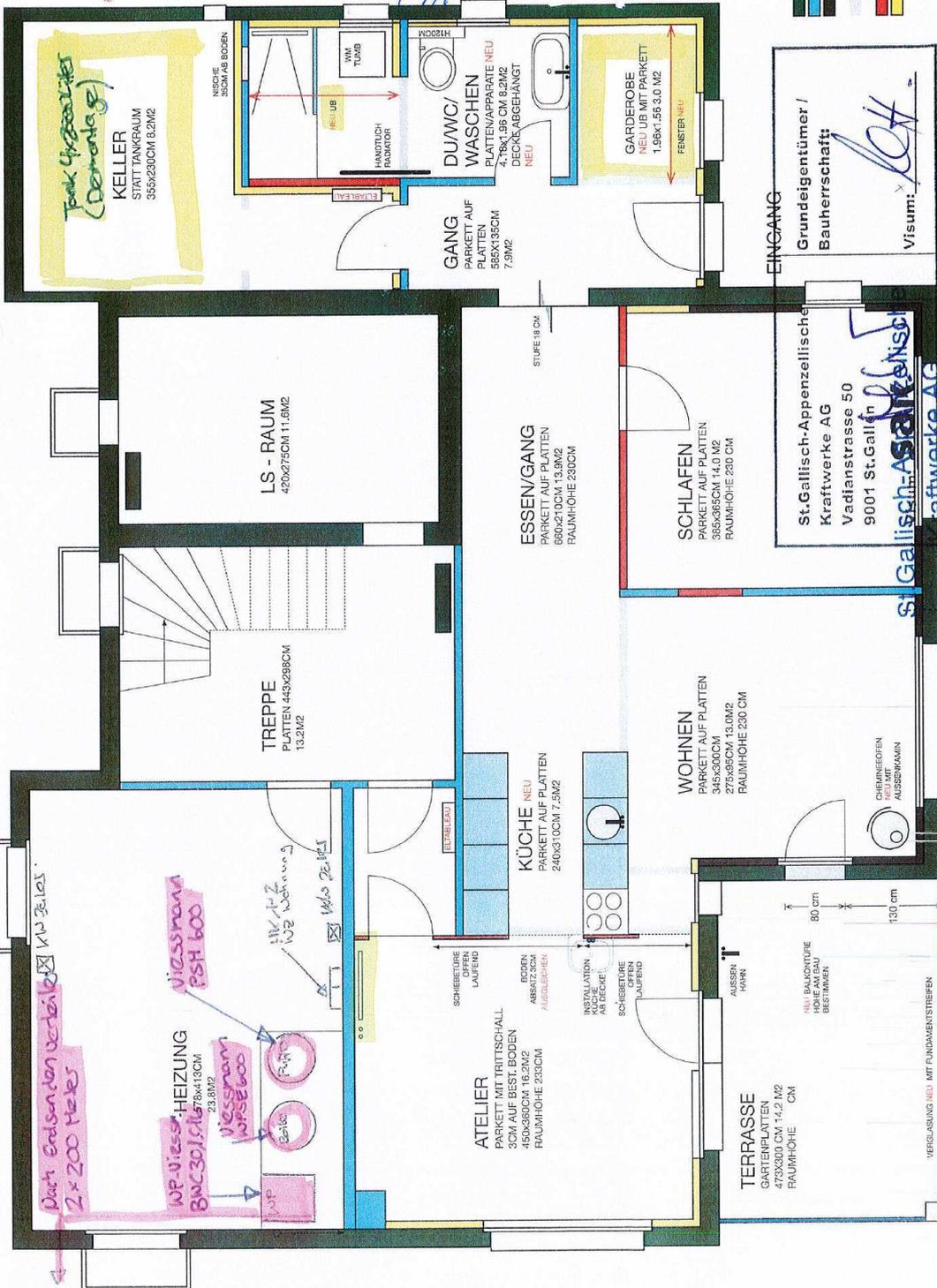
2022 - 1 1 9 2 2.06.22

GENEHMIGT  
vorbehältlich Auflagen

13. Sep. 2022

Baukommission Gommiswald  
Der Gemeindepräsident: [Signature]  
Baukommissionärin: [Signature]

- LEGENDE
- WÄNDE BETON BESTEHEND
  - MAUERWERK BESTEHEND
  - INNENDÄMMUNG BESTEHEND
  - MAUERWERK ABRUCH
  - MAUERWERK NEU
  - INNENDÄMMUNG NEU

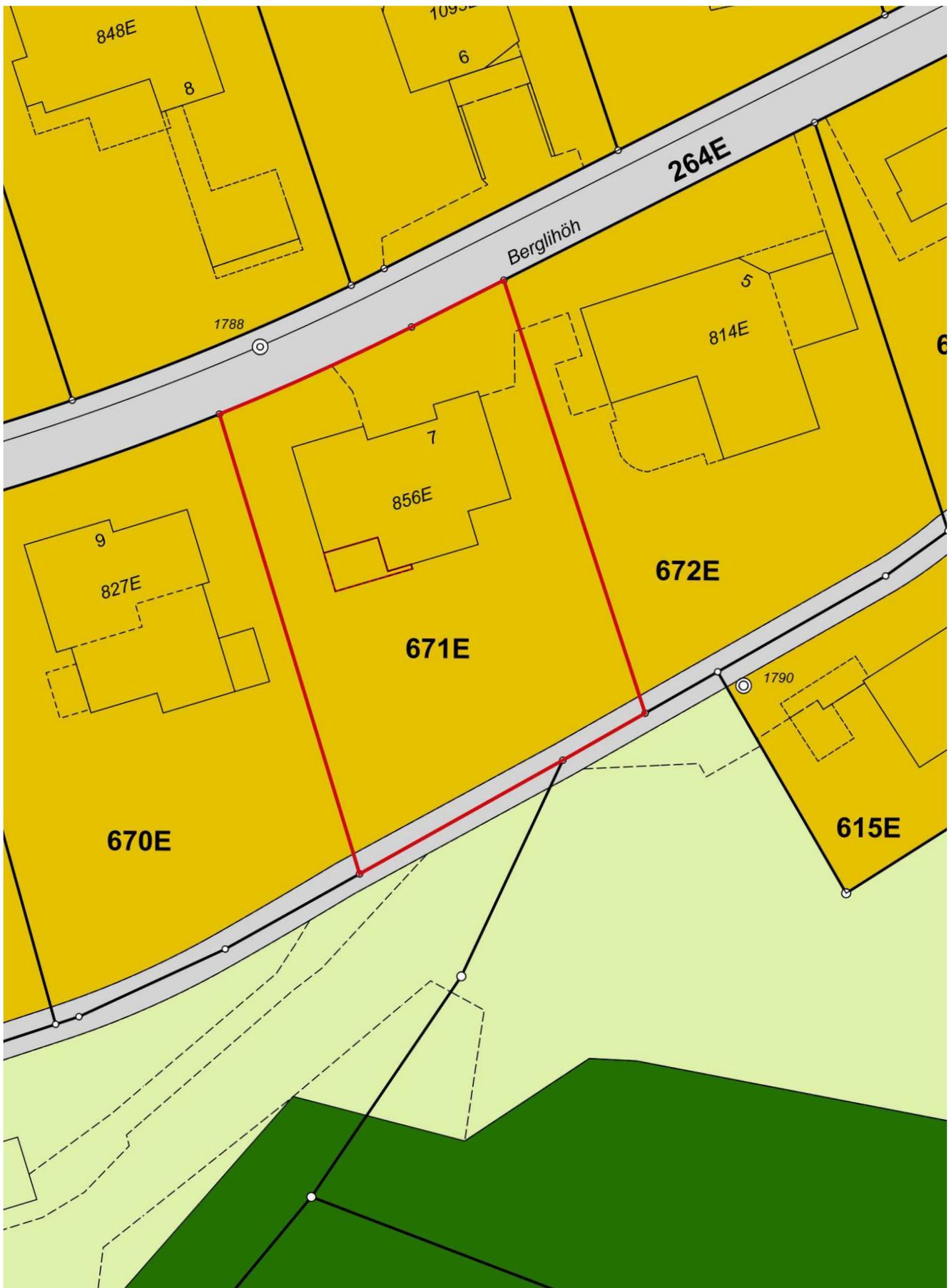


UNTERGESCHOSS MST. 1: 75

St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG  
Vadianstrasse 50  
9001 St. Gallen

2-FAMILIENHAUS LEHMANN/BOCHSLER BERGLIHOH 7 8725 ERNETSCHWIL  
PLANGROSSE 42 X 29,7 CM  
25. FEBRUAR 2022 ANDREW LEHMANN REV 14. MÄRZ 2022/22. MÄRZ 2022/21. APRIL 2022

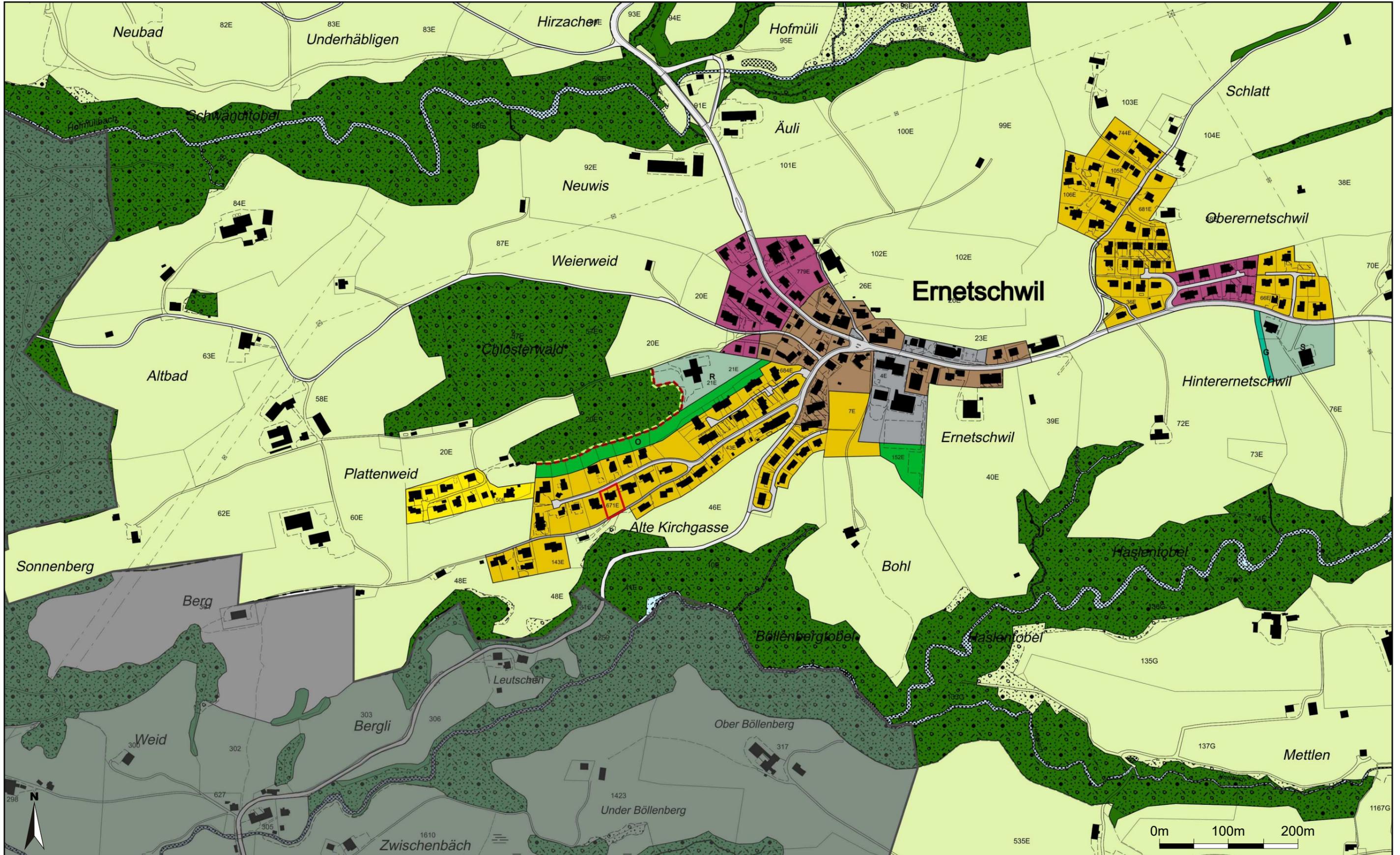




Orthofoto



Zonenplan, kommunale Darstellung Gde



# Legende - Zonenplan, kommunale Darstellung Gde

## RaumplanungSG10cLV95

### Abweichende Empfindlichkeitsstufe SG

-  Lärmempfindlichkeitsstufe II
-  Lärmempfindlichkeitsstufe III
-  Lärmempfindlichkeitsstufe IV

## SG\_Nutzungsplanung\_gd\_V20\_ILI23\_LV95

### Überlagernde Flächen SG

-  Freihaltezone Sport und Freizeit ue
-  Hinweis Planungswert Lärm

### Grundnutzungsfläche SG

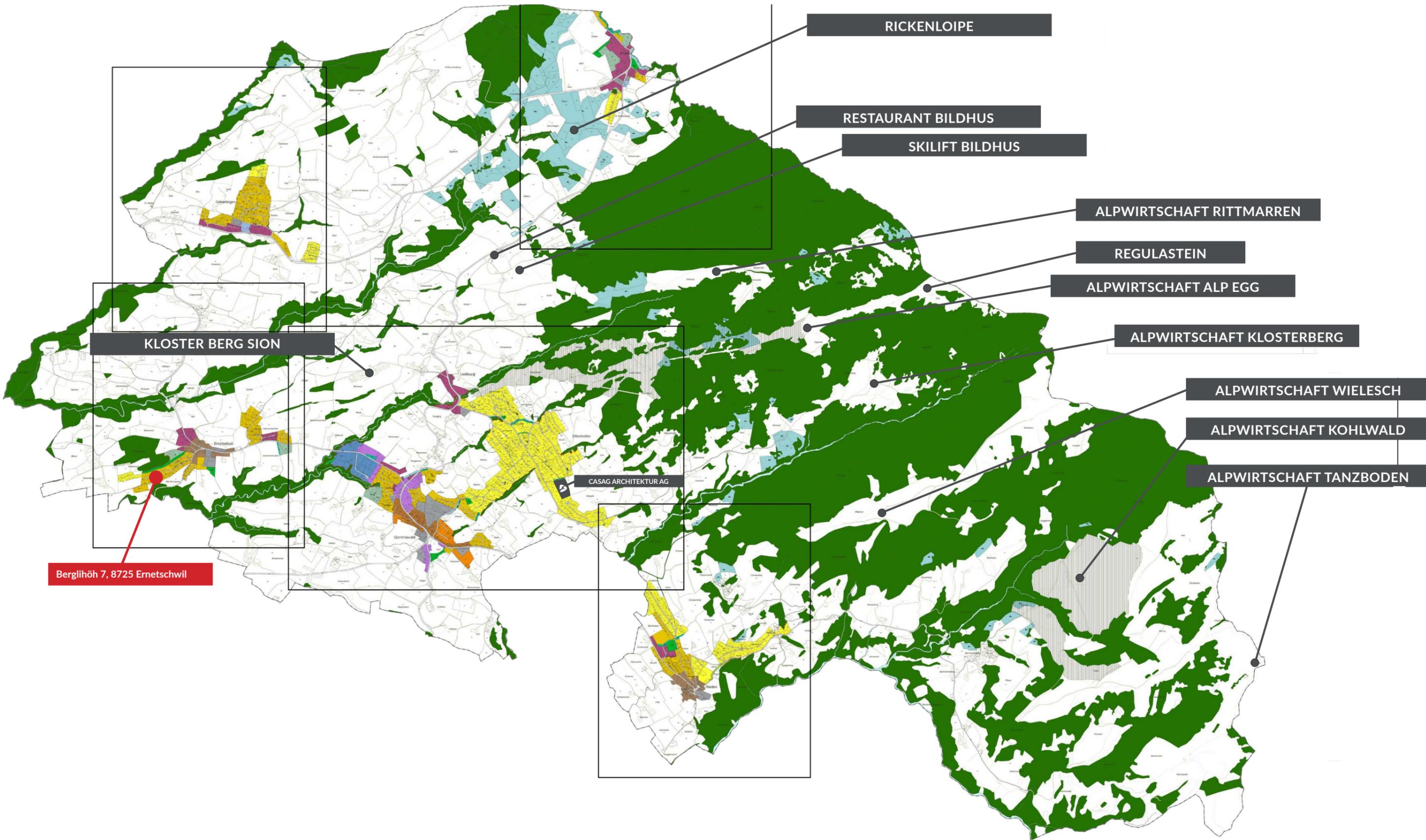
-  Arbeitszone
-  Wohnzone niedrige Dichte (Gesamthöhe  $x \leq 12\text{m}$ )
-  Wohnzone niedrige Dichte (Gesamthöhe  $x \leq 12\text{m}$ )
-  Wohnzone mittlere Dichte (Gesamthöhe  $12\text{m} < x \leq 15.5\text{m}$ )
-  Arbeitszone
-  Wohn Gewerbe Zone niedrige Dichte (Gesamthöhe  $x \leq 12\text{m}$ )
-  Wohn Gewerbe Zone mittlere Dichte (Gesamthöhe  $12\text{m} < x \leq 15.5\text{m}$ )
-  Kernzone
-  Kernzone
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aB
-  Freihaltezone Ortsplanung iB
-  Schutzzone Gewässerschutz iB
-  Intensiverholungszone Tourismus und Freizeit iB
-  Unproduktive Fläche iB
-  Hinweis Verkehrsfläche iB
-  Landwirtschaftszone
-  Freihaltezone Ortsplanung aB
-  Schutzzone Gewässerschutz aB
-  Schutzzone Natur- und Heimatschutz aB
-  Unproduktive Fläche aB
-  Hinweis Gewässer
-  Hinweis Verkehrsfläche aB
-  Hinweis Wald

## **SG\_Waldgrenzen\_kt\_V1\_0\_0**

### **statische Waldgrenzen SG**

-  statische Waldgrenze, rechtskräftig
-  statische Stockgrenze, rechtskräftig
-  Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone



Berglihöh 7, 8725 Ernetschwil

KLOSTER BERG SION

RICKENLOIPE

RESTAURANT BILDHUS

SKILIFT BILDHUS

ALPWIRTSCHAFT RITTMARREN

REGULASTEIN

ALPWIRTSCHAFT ALP EGG

ALPWIRTSCHAFT KLOSTERBERG

ALPWIRTSCHAFT WIELESCH

ALPWIRTSCHAFT KOHLWALD

ALPWIRTSCHAFT TANZBODEN

CASAG ARCHITEKTUR AG



