

6.5 ZIMMER-EINFAMILIENHAUS

Buchenstrasse 12a, 9323 STEINACH SG





Quelle: www.outdooractive.ch



Steinach SG - vielfältiger Lebensraum direkt am See

Steinach SG liegt direkt am Bodensee zwischen der Stadt Arbon und der Stadt Rorschach. Südlich des Zentrums liegt etwas abgetrennt der Ortsteil Obersteinach, noch weiter südlich folgt ansteigendes Gelände in Richtung St. Gallen.

Mit einer eigenen Haltestelle an der Seelinie Romanshorn-Rorschach ist Steinach im öffentlichen Verkehrsnetz äusserst gut verbunden. Die Strecke wird mit der S7 (Weinfelden – Romanshorn – Rorschach) und der S8 (Rorschach – Schaffhausen) der S-Bahn St. Gallen alternierend im Halbstundentakt befahren. Mit den umliegenden Gemeinden und mit St. Gallen ist Steinach durch das Busnetz der PostAuto Schweiz zusätzlich verbunden.

Im Zentrum befindet sich ein modernes Schule für Schulklassen - Förderkurse und Sonderpädagogik, Mittagstisch und Bibliothek sind im alten Schulhaus vorzufinden. Steinach, mit vielen Sportmöglichkeiten und grosszügigem und gut ausgestattetem Sportplatz rundet das Schulareal ab.

Einwohnerzahl	3'535
Gemeindesteuer 2024	115%
Kantonssteuer 2024	105%
Kirchensteuer 2024	25% - 26%
Gesamtfläche	4.5 km ²
Höhe über Meer	487 m.ü.M.



* Wohnfläche (BWF): gerechnet inkl. Innenwände (exkl. Aussenwände und Steigzonen)

FACTS & FIGURES

Einfamilienhaus 6.5 Zimmer

Baujahr 2013

Wohnfläche ca. 210 m²*

Grundstück ca. 779m²

grosse Wohnküche und Wohnlandschaft

3 WC, 2 Duschen, 1 Bad

1 Hauswirtschaftsraum

1 Technikraum

1 Geräteraum

1 Atrium/Lichthof

2 Sitzplätze überdacht

8 Balkone/Terrassen

1 Garage

Abstellplätze

SITUATIONSPLAN



IMPRESSIONEN EG

Wohnküche und Wohnlandschaft





Atrium/Lichthof



IMPRESSIONEN 1. OG

3 Zimmer - 1 WC/Dusche/Bad





diverse Sitzplätze ums Haus

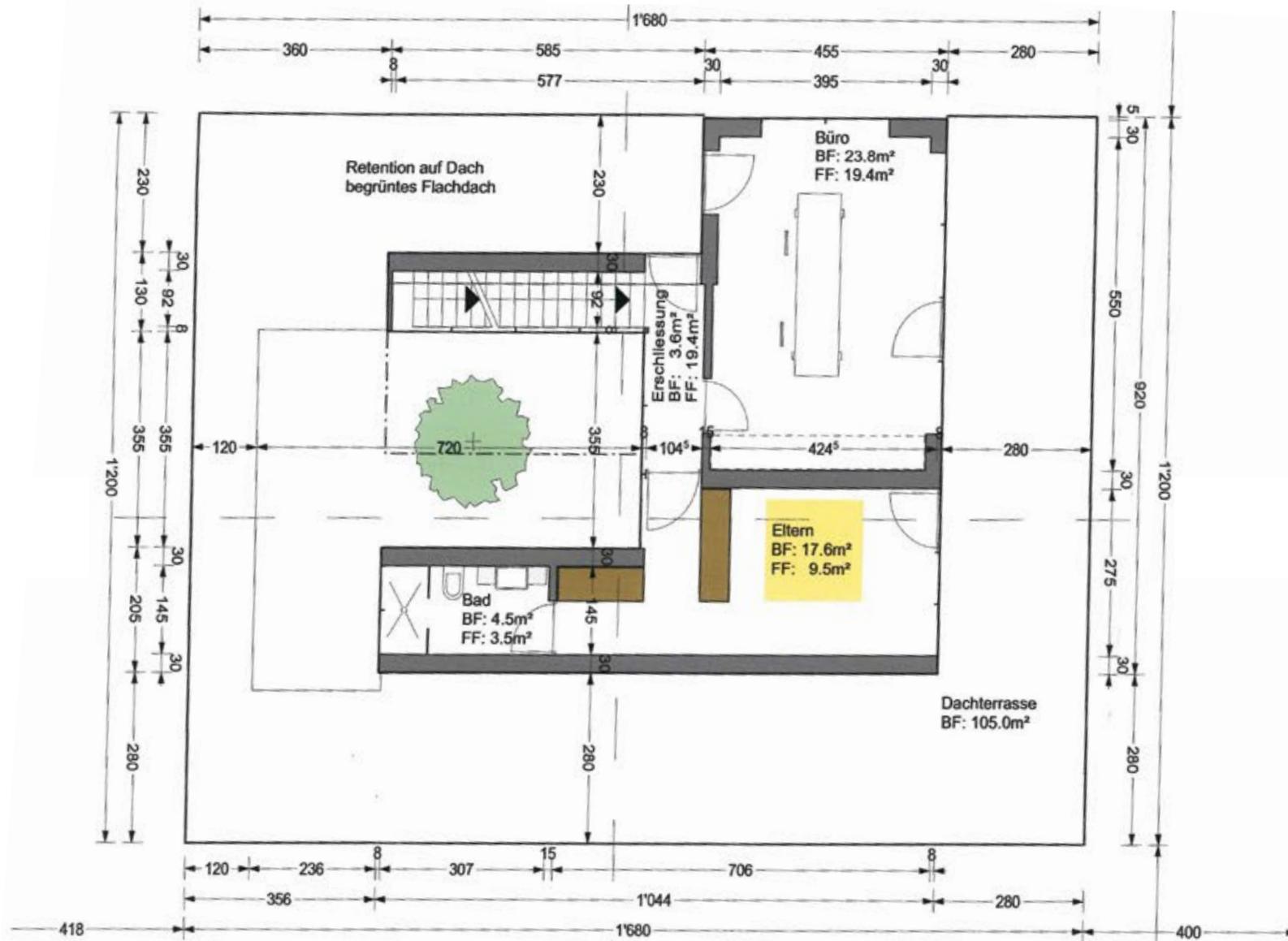


IMPRESSIONEN 2.0G

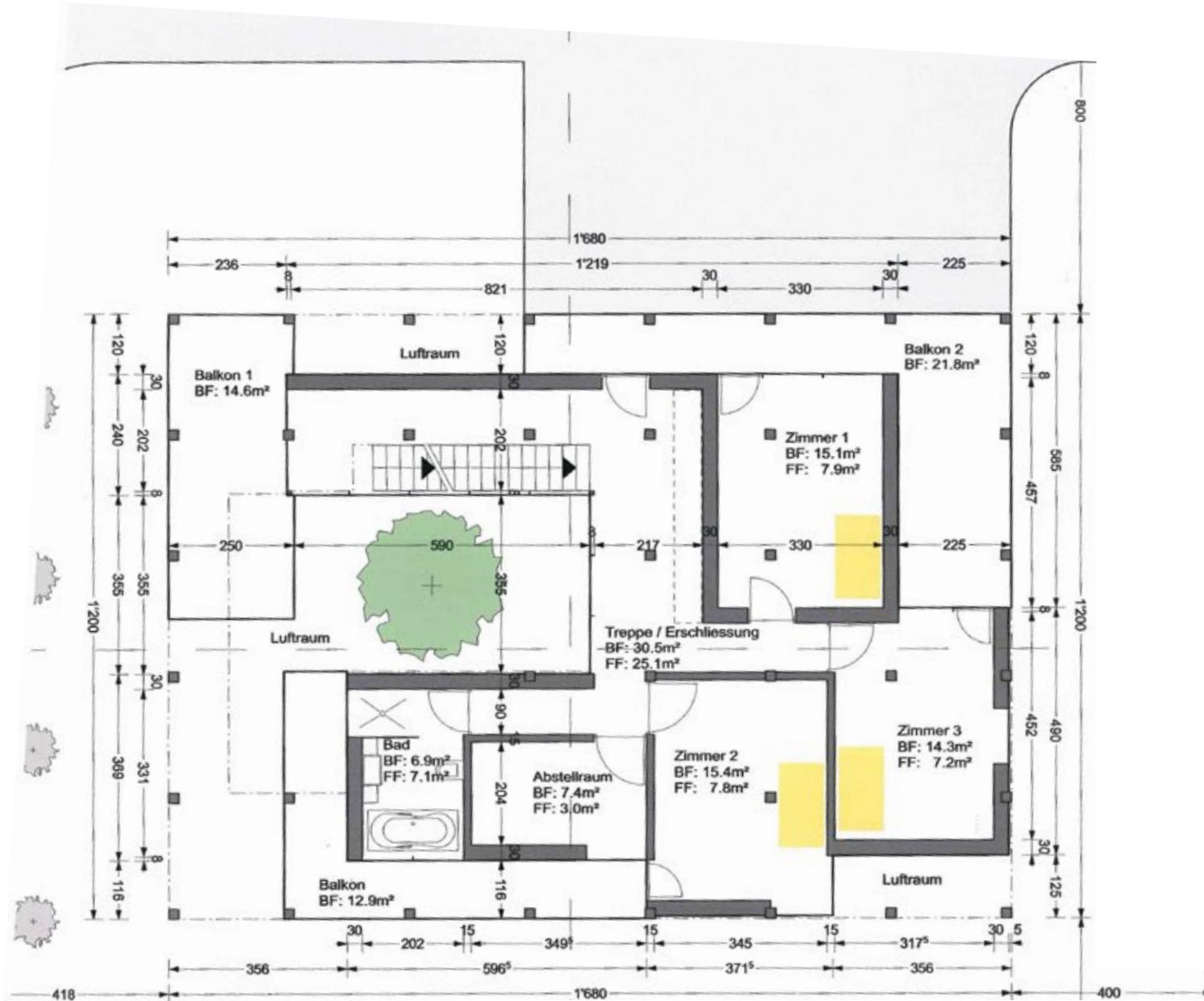
2 Zimmer - WC/Dusche



GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

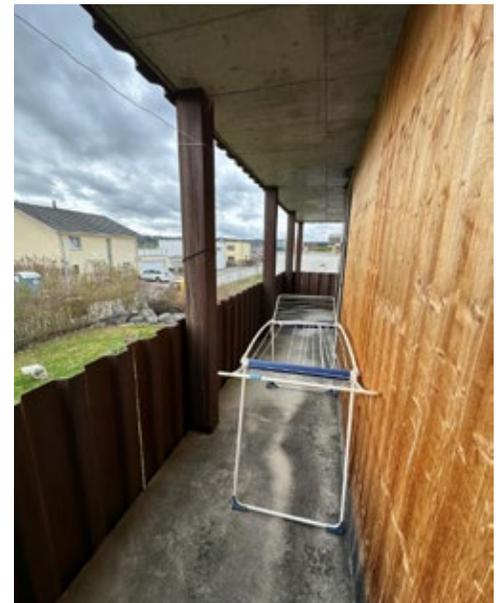


TECHNIK- UND HAUSWIRTSCHAFTSRAUM EG



AUSSEN ABSTELLRAUM UND GARAGE





8 BALKONE

FASSADE / KONSTRUKTION

Skelettbau und Massivdecken, hochwertige gedämmte Holzelemente, Holzfassade

FENSTER

Kunststoff-Metall-Fenster (3-fach Verglasung)
im EG einbruchhemmende Fenstergriffe

WÄNDE

Holzschalung

DECKEN

Beton lasiert

SITZPLATZ / BALKON

Boden: Feinsteinzeug, Beton

HEIZUNG

Fernwärme Heizung, Warmwasser
Fussbodenheizung (Tabs-System)

INNENTÜREN

Wohnungseingangstüren:
gemäss Farbkonzept Architekt, Sicherheitsgarnitur, Spion
Zimmertüren: weiss

KÜCHE

Baujahr 2013

NASSZELLEN

1 Badewanne
2 Duschen
3 Waschtische
3 Toiletten

EINBAUMÖBEL

Garderobe Eingang

BODENBELÄGE

Beton lasiert

QUARTIER



UMGEBUNG



- BUSHALTESTELLE
- BAHN
- KIRCHE
- SCHULE/KINDERGARTEN
- POST
- EINKAUF

Grundbuchauszug

Grundbuch Steinach Gemeinde Steinach

Liegenschaft Nr. 1041

Plan Nr. 16, Widenhörkli
Gesamtfläche 779 m², Gartenanlage (572 m²), Strasse/Weg (2 m²), übrige befestigte Fläche (77 m²), Gebäude (128 m²)
Gebäude Vers.Nr. 1279, Buchenstrasse 12a, 9323 Steinach (128 m²)
Mutationsnr. BB000705, 15.11.2022 Beleg 169

Eigentümer

Laz

Erwerbstitel

Kauf 16.05.2012 Beleg 120

Anmerkungen

ID -
1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1035

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 6/1226
Last: Bau, Bestand und Betrieb einer Durchleitung für eine Wärme-Rohrleitungsanlage, übertragbar
zugunsten Primeo Wärme AG, mit Sitz in Münchenstein BL, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-109.319.974
01.03.2011 Beleg 50

ID 6/1227
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 1039, 1040
01.03.2011 Beleg 51



ID 6/1228
Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 1043
zugunsten Grundstück Nr. 1042
01.03.2011 Beleg 51

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 980'000.--
Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 2990
Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate
16.05.2012 Beleg 121



Grundbuchauszug

Grundbuch Steinach Gemeinde Steinach

Liegenschaft Nr. 1035

subjektiv-dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 1041

Plan Nr. 16, Widenhörnli
Gesamtfläche 359 m², übrige befestigte Fläche (257 m²), Gartenanlage (3 m²), übrige humusierte Fläche (99 m²)
Mutationsnr. BB000705, 15.11.2022 Beleg 169

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1036, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1037, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1038, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1039, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1040, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1041, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1042, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1043, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1044, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1045, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1046, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1047, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1048, 1/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1050, 17/30 subjektiv-dingliches Miteigentum

Erwerbstitel



Begründung von subj.-dingl. Miteigentum 16.03.2011 Beleg 76

Anmerkungen

ID 681
Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
16.03.2011 Beleg 77

Vormerkungen

ID 213
Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
16.03.2011 Beleg 76

ID 214
Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer
16.03.2011 Beleg 76

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 6/1226
Last: Bau, Bestand und Betrieb einer Durchleitung für eine Wärme-Rohrleitungsanlage, übertragbar zugunsten Primeo Wärme AG, mit Sitz in Münchenstein BL, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-109.319.974
01.03.2011 Beleg 50

ID 6/1232
Last:
zugunsten Politische Gemeinde Steinach, mit Sitz in Steinach SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-115.048.246
02.03.2011 Beleg 53

Grundpfandrechte

Keine

Steinach, 04.03.2024, 16:32 Uhr

Grundbuchamt Steinach
Grundbuchverwalter


Reto Wüst



Steueramt Steinach, Schulstrasse 5, Postfach 61, 9323 Steinach

Steueramt Steinach
Schulstrasse 5
Postfach 61
9323 Steinach
T 071 447 23 30
F 071 447 23 05
steueramt@steinach.ch
www.steinach.ch

Steinach, 22. März 2014

Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Aufgrund der Schätzung vom 10.03.2014 durch den Fachdienst für Grundstücksschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde **Steinach** Grundstück-Nr. **07-01041**
Lage **Buchenstr. 12a** **9323 Steinach**
Grundbuchkreis **Steinach**
Eigentümer **t)** **1/1**

Steuerwerte:	Mietwert	Verkehrswert
	Fr. 30'600	Fr. 1'000'000

Die rechtskräftigen Steuerwerte sind für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich, soweit sie überhaupt veranlagt werden. Der Mietwert ist in der Regel nur bei Eigengebrauch massgebend (abzüglich Reduktion).

Freundliche Grüsse
Steueramt Steinach

Rechtsmittel

Gegen die verfügten Steuerwerte kann der/die steuerpflichtige Grundeigentümer/in innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim oben angeführten Steueramt schriftlich Einsprache erheben.

Gemeinde: Steinach
Grundbuchamt/-kreis: Steinach / 07 - Steinach
Grundstück-Nr.: 07-01041

Ersetzt Schätzung vom: 29.03.2011
Fachschätzer: Jean-Claude Vuagniaux
Grundbuchamt: Niklaus Huviler
Schätzungsdatum: 10.03.2014

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

Vers-Nr.	Elage	Bezeichnung	Wert	x Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
07.01279	EG-DG	Einfamilienhaus	210 m ²	x 140 Fr./m ²		2'450	29'400
07.01279	EG	Garage				100	1'200
Total						2'550	30'600

Mietwert subj. dingl. verbundene Grundstücke

Grdst.-Nr.	Flurname	MW gesamt	Quote	MW Übernahme
07-01035	Widenhörmli, 9323 Steinach		1/30	
Korrektur / Total				0
Total Mietwert				30'600

Marktwert

Sachwert

Beim Sachwert handelt es sich um die Anlage- bzw. Reproduktionskosten. Der Sachwert enthält die Gebäude- und Umgebungskosten (Zeitwert), die Baunebenkosten, insbesondere die Anschlussgebühren, sowie den Landwert.

Total Sachwert 1'178'000

Ertragswert

Beim Ertragswert handelt es sich um den kapitalisierten Mietwert. Der Kapitalisierungssatz enthält einen langfristigen mittleren Zinssatz und einen angemessenen Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten.

Total Ertragswert 510'000

Berechnung Marktwert

Berechnungsvariante Ertragswertgewichtung m = 0.35 1'004'000
(m x Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)

Marktwert subj. dingl. verbundene Grundstücke

Grdst.-Nr.	Flurname	MW gesamt	Quote	MW Übernahme
07-01035	Widenhörmli, 9323 Steinach	0	1/30	0
Korrektur / Total				0
Total Marktwert (gerundet)				1'000'000

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert. Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf: Fachschätzer: Jean-Claude Vuagniaux Telefon 071 230 10 90
Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim: Grundbuchamt: Niklaus Huviler Telefon 071 447 23 40

Neuschätzung amtlicher Wert folgt



Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St.Gallen
Davidstrasse 37, CH-9001 St.Gallen

Grundbuchamt Steinach

Niklaus Huwiler
Grundbuchverwalter
Schulstrasse 5
Postfach 61
9323 Steinach
T 071 447 23 40
F 071 447 23 05
niklaus.huwiler@steinach.ch
www.steinach.ch

St.Gallen, 22. März 2014

Verfügung über die Gebäudeversicherungswerte und Gebäudeklassierung

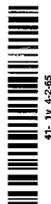
Der Fachdienst für Grundstückschätzung hat gemäss Gesetz über die Gebäudeversicherung (GVG) und zugehöriger Verordnung (VzGVG) die Versicherungswerte wie folgt festgelegt:

Gemeinde	Steinach	Grundstück-Nr.	07-01041
Lage	Buchenstr. 12a	Ort	9323 Steinach
GB-Kreis	Steinach	Schätzungsdatum	10.03.2014
Eigentümer			

Vers.-Nr.	Zweckbestimmung	Standort	Volumen	m3	Neuwert	Minderwert	Zeitwert	GK
07.01279	Einfamilienhaus	Buchenstr. 12a	SIA 116	1'358	699'000	0%	699'000	3

Freundliche Grüsse
Für die Gebäudeversicherungsanstalt
Grundbuchamt Steinach

Niklaus Huwiler
Grundbuchverwalter



K A U F A B L A U F

1. FINANZIERUNGSABKLÄRUNG

Sind Sie an einer Immobilie interessiert, setzen Sie sich bitte mit Ihrer Bank resp. Pensionskasse in Verbindung, um die Finanzierung zu besprechen.

2. RESERVATIONSVERTRAG

Haben Sie sich nun definitiv für eine Immobilie entschieden, erhalten Sie einen Reservationsvertrag. Darin geben Sie Ihre Absicht bekannt, die gewünschte Immobilie zu erwerben. Sobald der Vertrag von beiden Seiten unterzeichnet und die Anzahlung geleistet wurde, ist die Immobilie für Sie reserviert.

3. KAUFVERTRAG / ANMELDUNG GRUNDBUCHAMT

Anschliessend wird ein Kaufvertrag vom zuständigen Grundbuchamt ausgefertigt und öffentlich beurkundet. Mit Abgabe der Grundbuchanmeldung werden Sie Eigentümer der Immobilie und können rechtlich darüber verfügen. Voraussetzung für den Grundbucheintrag ist, dass für den Restkaufbetrag ein Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank vorliegt.

4. RESTÜBERWEISUNG / ABNAHME / SCHLÜSSELÜBERGABE

Nach Überweisung des Restkaufbetrages wird die Immobilie abgenommen und die Schlüssel übergeben. Bei der Übergabe der Immobilie wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, welches sowohl Käufer und Verkäufer unterschreiben. Bei der Erstellung gehen beide Parteien Raum für Raum ab und halten allfällige Mängel fest.



 **crescon**.CH

RUND UM IMMOBILIEN

Crescon AG
Renato Crescenti
Vogelherdweg 4
9410 Heiden

Tel. +41 71 888 23 02
info@crescon.ch
www.crescon.ch

 SVIT



RUND UM IMMOBILIEN



SCAN ME

Alle in diesen Unterlagen enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Jede Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Informationen basieren auf den uns zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Daten, von Dritten erhaltenen Informationen und öffentlich zugänglichen Quellen. Nachträgliche Abweichungen oder Änderungen bleiben vorbehalten. Die darin enthaltenen Angaben bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die vorliegende Dokumentation darf weder in irgendeiner Form abgeändert noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden. Sie ist vertraulich zu behandeln und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung an Drittpersonen weitergegeben werden. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht kein Anspruch auf Provisionsausrichtung und Auslagenersatz. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Datum: 11.03.2024