

## 6.5 ZIMMER-EINFAMILIENHAUS

Buchenstrasse 12a, 9323 STEINACH SG







Quelle: [www.outdooractive.ch](http://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 <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>\*

Grundstück ca. 779m<sup>2</sup>

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

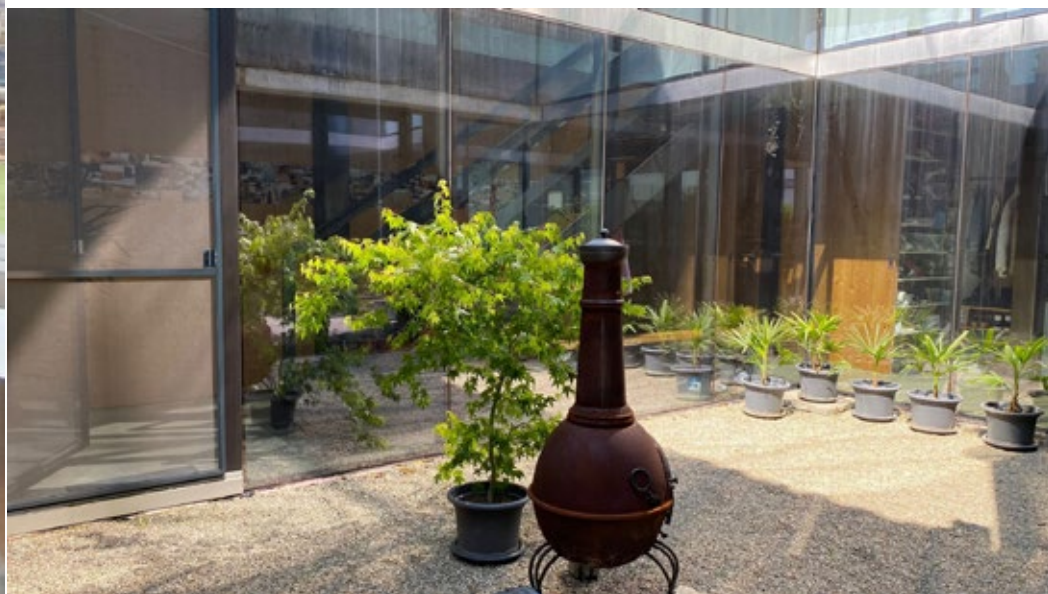
Wohnküche und Wohnlandschaft







Atrium/Lichthof





# IMPRESSIONEN 1. OG

3 Zimmer - 1 WC/Dusche/Bad







diverse Sitzplätze ums Haus





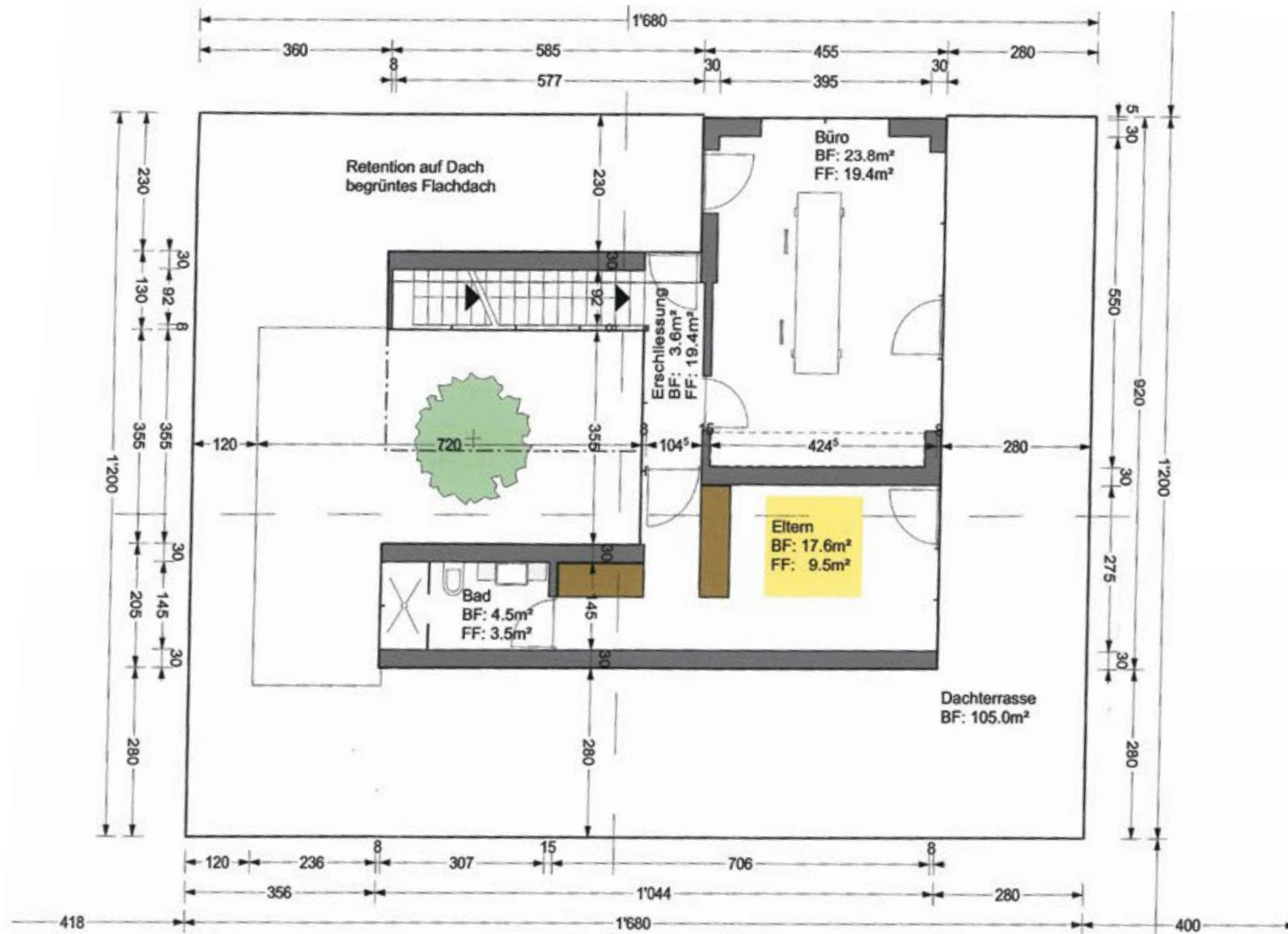
# IMPRESSIONEN 2.0G

2 Zimmer - WC/Dusche

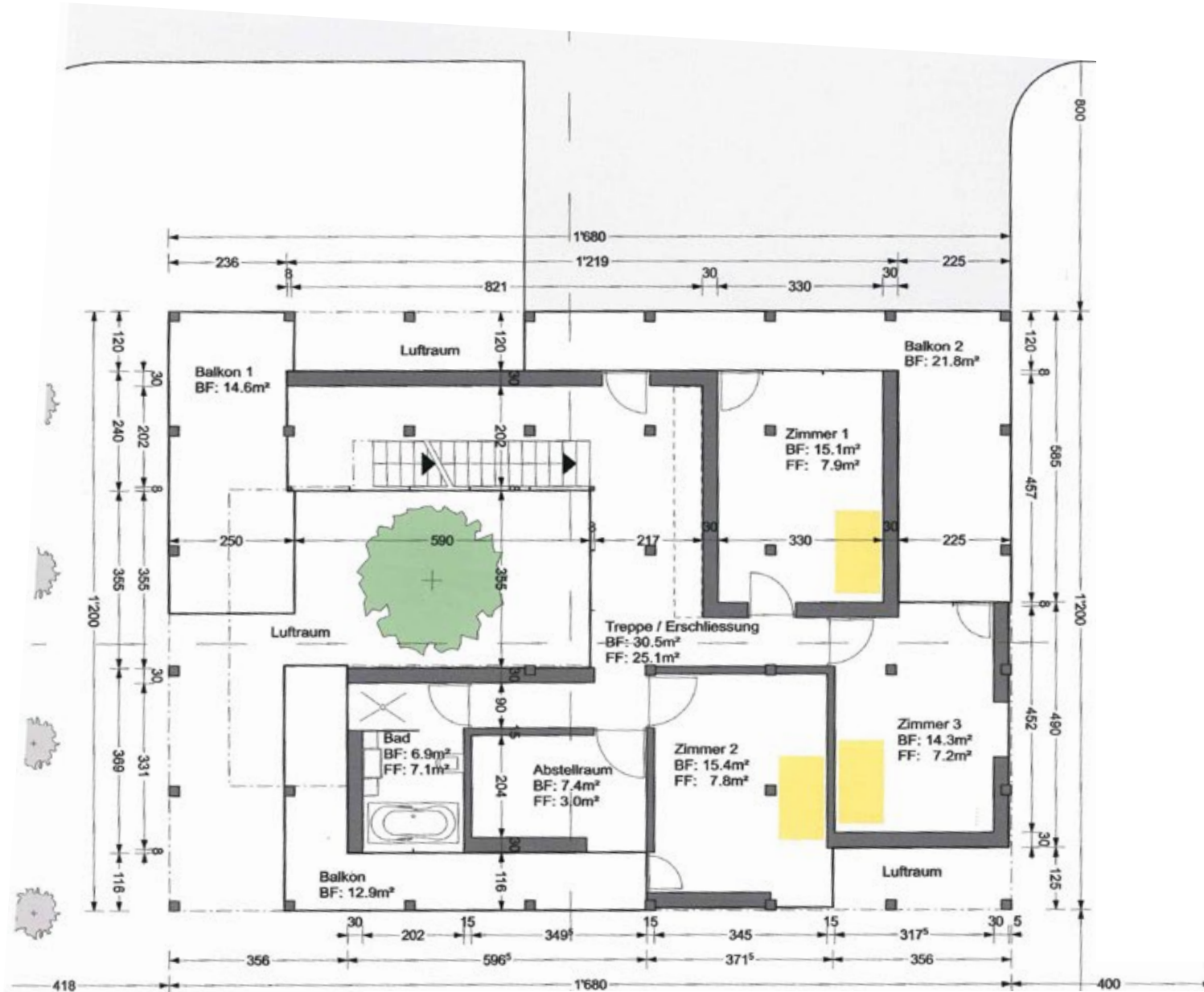




# GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS



# 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, Widenhörnli  
Gesamtfläche 779 m<sup>2</sup>, Gartenanlage (572 m<sup>2</sup>), Strasse/Weg (2 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (77 m<sup>2</sup>), Gebäude (128 m<sup>2</sup>)  
Gebäude Vers.Nr. 1279, Buchenstrasse 12a, 9323 Steinach (128 m<sup>2</sup>)  
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 m<sup>2</sup>, übrige befestigte Fläche (257 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (3 m<sup>2</sup>), übrige humusierte Fläche (99 m<sup>2</sup>)  
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	<b>Steinach</b>	Grundstück-Nr.	<b>07-01041</b>
Lage	<b>Buchenstr. 12a</b>		<b>9323 Steinach</b>
Grundbuchkreis	<b>Steinach</b>		
Eigentümer		t)	1/1

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert</b> Fr. 30'600	<b>Verkehrswert</b> 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 Huwiler  
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 <sup>2</sup>	x 140 Fr./m <sup>2</sup>		2'450	29'400
07.01279	EG	Garage				100	1'200
<b>Total</b>						<b>2'550</b>	<b>30'600</b>

**Mietwert subj. dingl. verbundene Grundstücke**

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

**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
<b>Total Marktwert (gerundet)</b>				<b>1'000'000</b>

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 Huwiler 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**

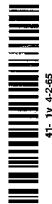
Der Fachdienst für Grundstückschätzung hat gemäss Gesetz über die Gebäudeversicherung (GVG) und zugehöriger Verordnung (VzGVG) die Versicherungswerte wie folgt festgelegt:

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