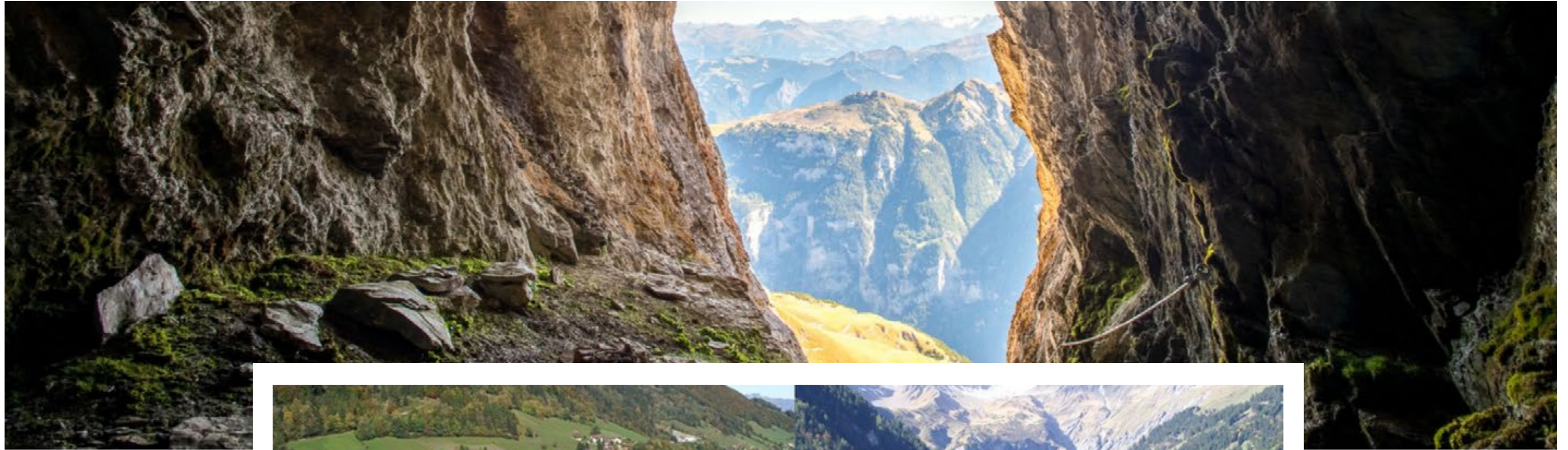


RENDITEOBJEKT

Überbauung Madrus, 7317 Valens





Quelle: <https://www.pfaefers>.

Valens SG

Valens liegt im Taminatal, ca. 920 m über Meer. Es zählt zusammen mit dem Gebiet Balen-Gassaura rund 340 Einwohner und wird vom öffentlichen Verkehr durch eine Buslinie ab Bad Ragaz erschlossen.

Das Dorf verfügt über einen eigenen Kindergarten und eine Primarschule. Die Oberstufe befindet sich in Pfäfers.

Wichtigster Arbeitgeber ist die Klinik Valens. Sie ist spezialisiert auf Rheumatologie und Neurologie. Die Behandlungen werden unterstützt von Therapien im heilkräftigen Thermalwasser aus der Therme Pfäfers. Das Thermalbad ist auch der Öffentlichkeit zugänglich.

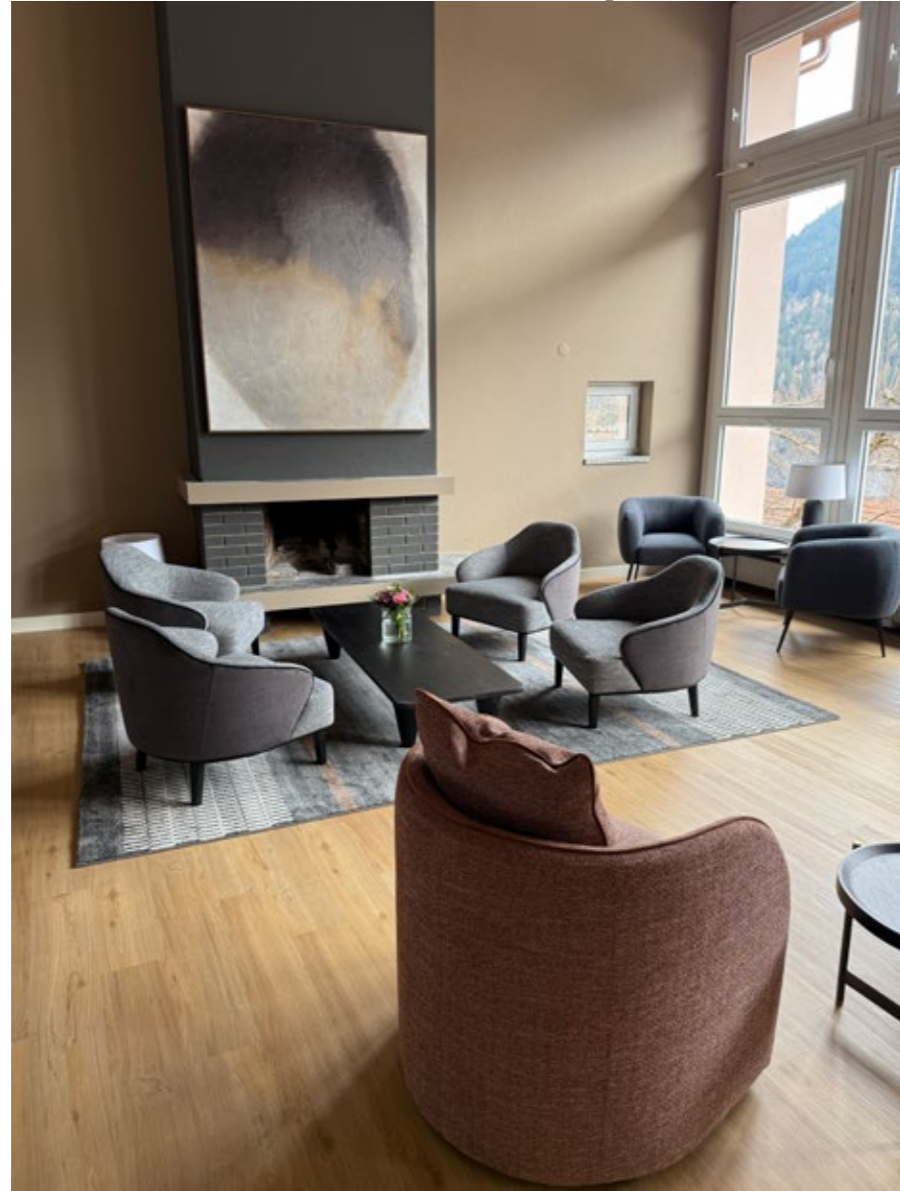
Daneben bieten auch die Land- und Forstwirtschaft sowie das Kleingewerbe zahlreiche Arbeitsplätze.

Valens ist Ausgangspunkt für verschiedene Bergwanderungen. Eine der Routen führt in die Taminaschlucht und zum alten Bad Pfäfers. Nach Wanderungen kann man sich gut in der Therme Valens entspannen.

Sehenswürdigkeiten:

- Kliniken Valens
- Taminabogen
- Pfarrkirche Valens
- Kliniken Pfäfers

FACTS & FIGURES



Wohnungen total		31
Haus A	5.5-ZWG	1
Haus B	2.5-ZWG	3
Haus C	5.5-ZWG	1
Haus D	Studios	26

Garagen (Vers. Nr. 1787, 203 m²) 13

Gesamtfläche (Grundstück Nr. 1435) 3'340 m²

Gebäude total 767 m²

Personalhaus D (Vers. Nr. 1785) 507 m²

Haus A, B und C (Vers. Nr. 1786) 167 m²

Treppenhaus 80 m²

Containerunterstand 13 m²

Energie

Wärmepumpe (zu Spitzenzeiten mit Ölheizung unterstützt) 2025

PV Anlage (Generatorenleistung 33.00 kWp, Jahresertrag 1.208,32 kWh/kWp) 2025

Baujahr / Totalsanierung ~1970 / 2025

Sanierungsphase Abschluss bis ~März 2025

Es besteht ein Mietvertrag mit den Kliniken Valens über 20 Wohneinheiten bis mind. 31. Mai 2035 inkl. Verlängerungsoption 2x 5 Jahre.

>> Zur Optimierung des visuellen Eindrucks, kann das detaillierte innenarchitektonische Konzept gerne zur Verfügung gestellt werden.

Bewirtschaftungskonzept

monatliche Unterhaltsreinigung

Bett- & Frottierwäsche

Endreinigungsanteil

(Kosten werden zur Miete aufgerechnet)

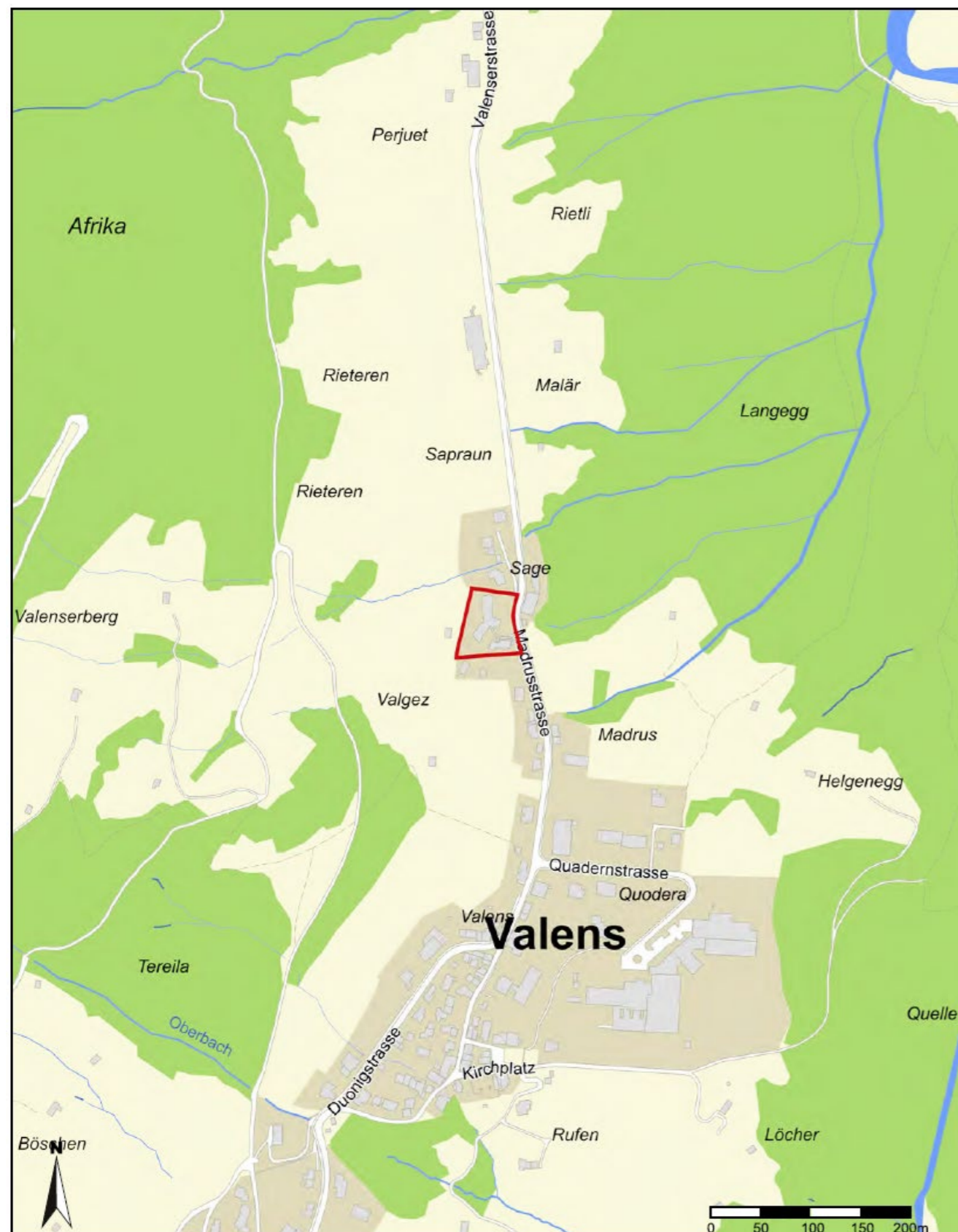
via **ISP Immobilien Service Partner AG, Bad Ragaz**

Vorteil: Nähe zum Mieter





ORTSPLAN



Personalhaus mit ehemaligem Ärztehaus am nördlichen Dorfrand von Valens. Erhöhte, ruhige und idyllische Wohnlage. Für regionale Verhältnisse periphere Ortschaft. Grossteils attraktive, unverbaubare Fernsicht. Erschliessung über mässig frequentierte Hauptverbindungsstrasse „Pfäfers-Valens“. Grossflächiges, nahezu rechteckiges Grundstück rechtskräftig der Wohnzone 3 zugeschrieben. Keine nennenswerten Erweiterungsreserven vorhanden. Östlich angrenzend an Landwirtschaftszone. Bushaltestelle, kleiner Einkaufsladen, Poststelle sowie Kindergarten und Primarschule in kürzeren Entfernungen. Restliche Infrastrukturen in Bad Ragaz rund 6 km entfernt.

Gesamtüberbauung mit drei Wohnhäuser [Arzthaus A, B und C], Personalhaus [D], sowie separatem Garagentrakt. Objekte in Hang gebaut, solide Grundbausubstanz.

Das Personalhaus D verfügt über 26 möblierte Studios mit Küche/WC/Dusche, die meisten mit eigenem Balkon.

Im Wohnhaus A, B und C sind zwei 5.5- und drei 2.5-Zimmer-Wohnungen.

Ein gedecktes Treppenhaus ab Vorplatz bis Eingangsbereiche Personal- und Arzthaus. Parkplatzangebot mit 11 Einzel- und 1 Doppelgarage. Grosszügiger Umschwung mit Sitzplatzbereichen [zu Wohnhaus], Containerunterstand, Treppenaufgängen, befestigtem Vorplatz, Rasen und Strauchbestand.

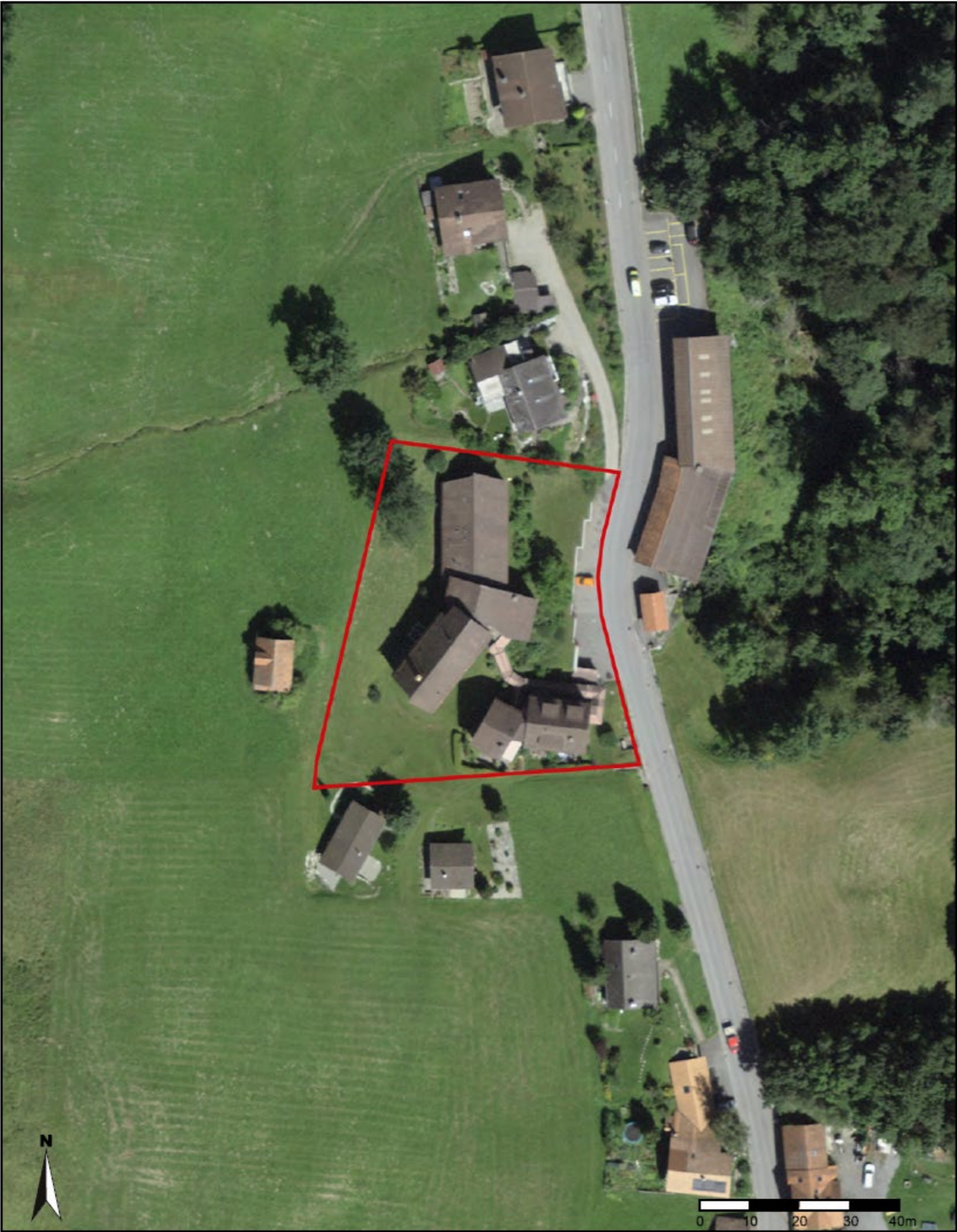
Für 20 Wohneinheiten im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss besteht seit Juni 2024 ein Mietvertrag mit der Mieterin

Stiftungs Kliniken Valens
Rehabilitationszentrum
Taminaplatz 1
7313 Valens

für eine feste Mietdauer bis mindestens 31. Mai 2035 inkl. Verlängerung von 2x 5 Jahre.

ORTHOFOTO

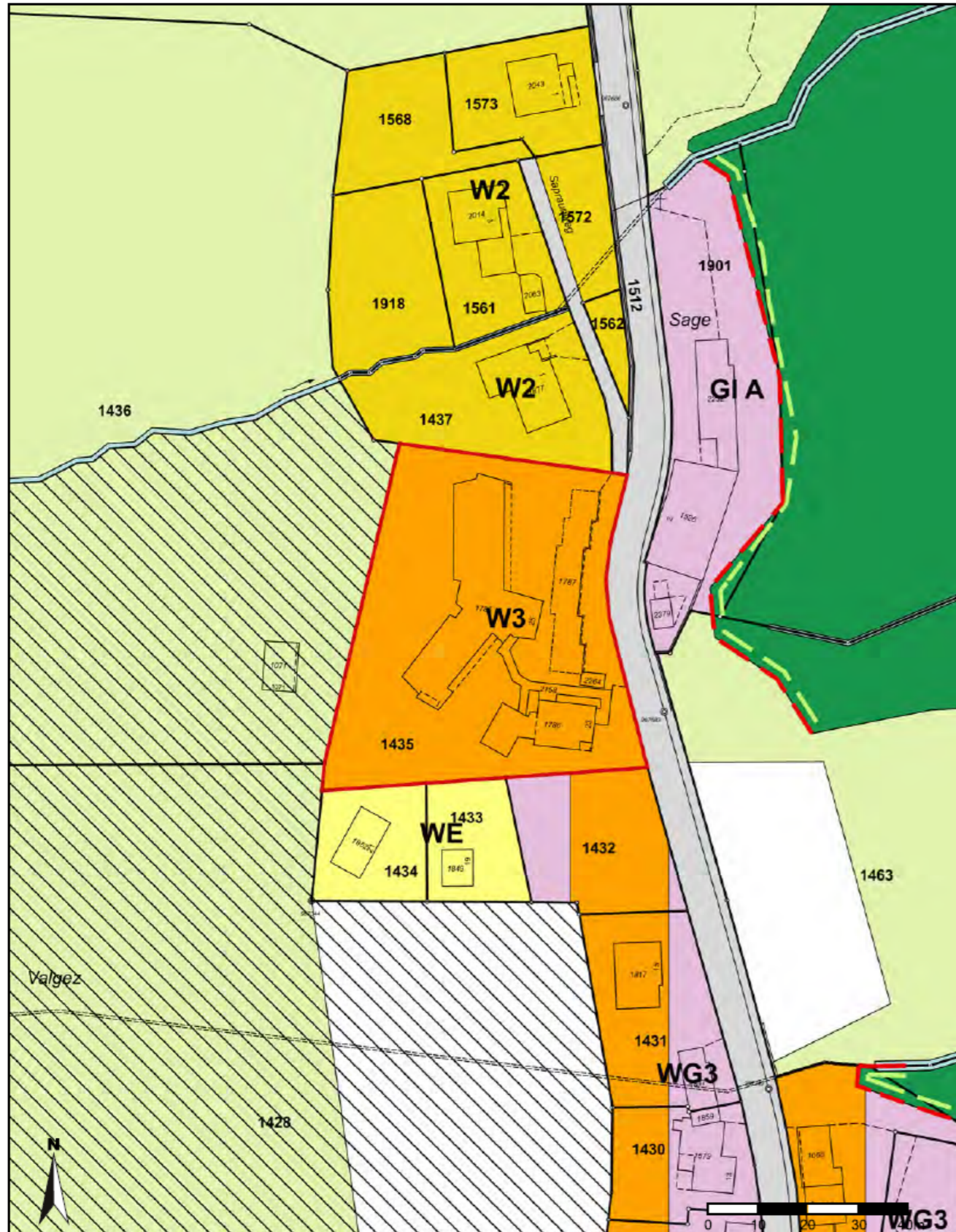
KATASTERPLAN



PERSONALHAUS A, B, C und D mit TREPPENHAUS und PV-ANLAGE



ZONENPLAN



Grundnutzungsfläche SG

- Wohnzone WE / W2a
- Wohnzone W2 / W2b / W2c
- Wohnzone W3 / WZ3
- Wohnzone W4 / WZ4
- Wohnzone W5
- Wohn-Gewerbezone WG2
- Wohn-Gewerbezone WG3
- Wohn-Gewerbezone WG4
- Wohn-Gewerbezone WG5
- Gewerbe-Industriezone GI A
- Gewerbe-Industriezone GI B
- Gewerbe-Industriezone GI C
- Industriezone I A
- Industriezone I B
- Industriezone I C
- Dorfkernezone DK2
- Dorfkernezone DK3
- Kernzone KE
- Kernzone K2
- Kernzone K3
- Kernzone K4
- Kernzone K5
- Kernzone Altstadt KA
- Kurzone Kur
- Kurzone Kur A
- Kurzone Kur B
- Weilerzone WL
- Grünzone G
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
- Intensiverholungszone IE
- Landwirtschaftszone L
- Intensivlandwirtschaftszone LI
- Übriges Gemeindegebiet ueG
- Hinweis Wald
- Hinweis Gewässer
- Hinweis Verkehrsfläche

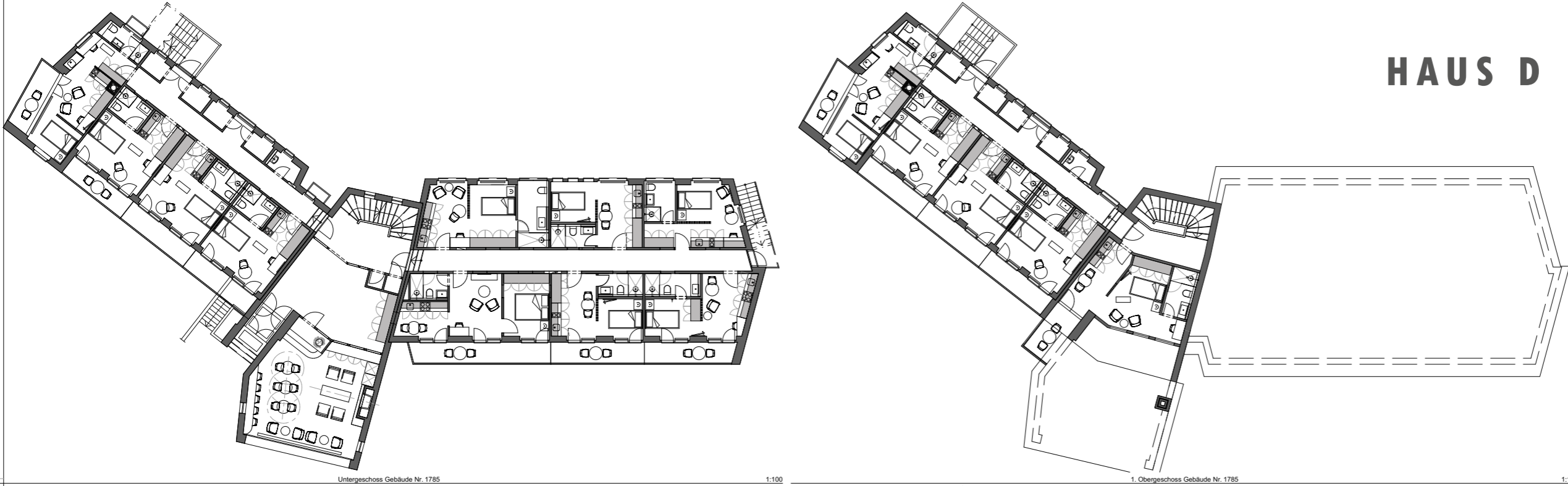




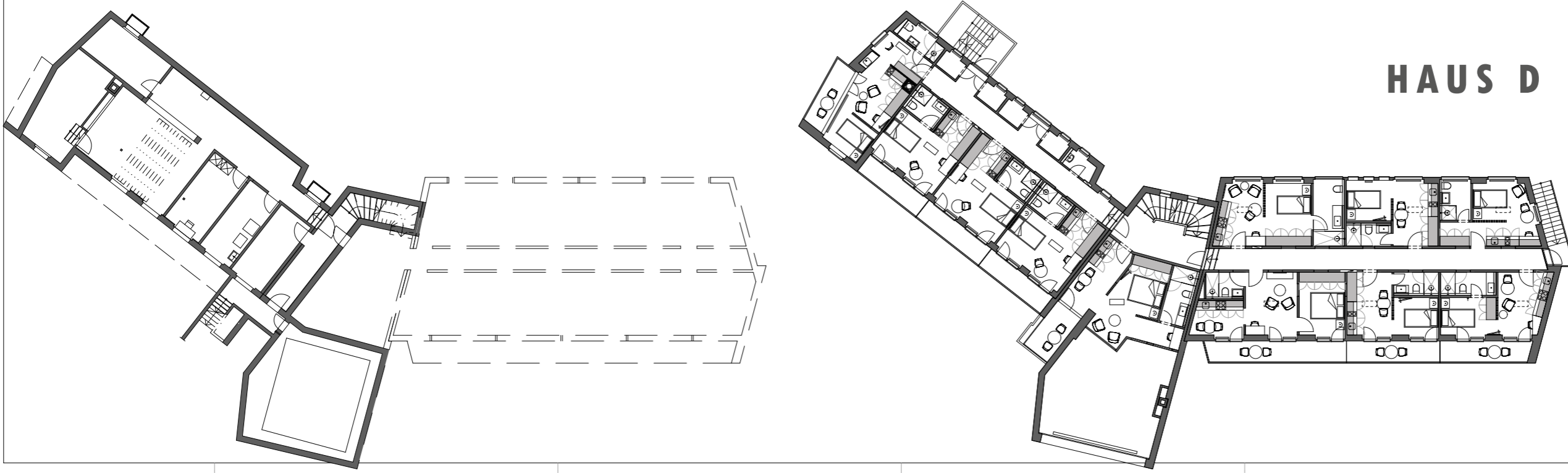
HAUS C

HAUS B

HAUS A



HAUS D



HAUS D

Projektentwicklung/Planung Grundbesitzer/ Gesuchsteller/ Bauherrschaft

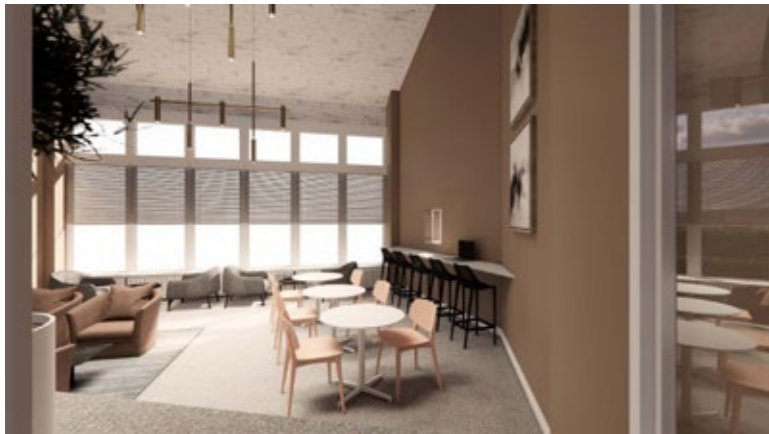
Ort, Datum, Unterschrift	Ort, Datum, Unterschrift			
Projekt: VAL	Phase: 32	Verfasser: AH	Plan-Nr: 001	Index:

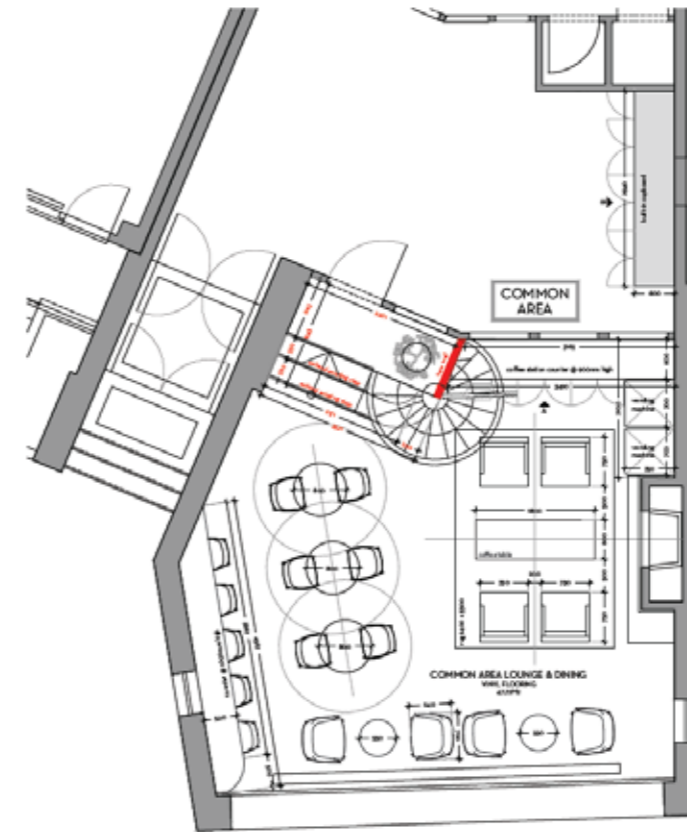
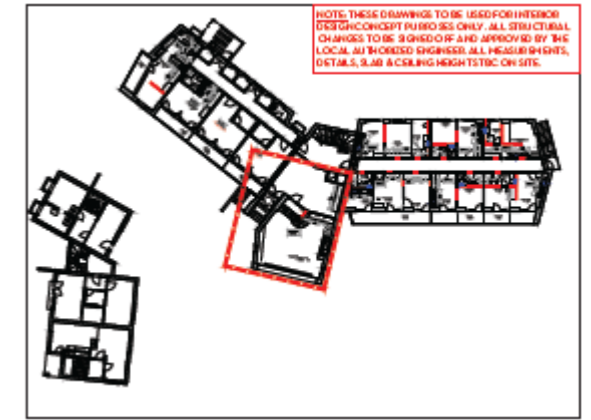
creoscon.ch
RUND UM IMMOBILIEN

■ Rückbau
 ■ Neubau
 ■ Bestand

Projekt: Umbau Personalhaus Madrus Haus D Madrusstrasse 23 + 25, 7317 Valens	GST-Nr.: 1435
Planungsphase: Bewilligungsverfahren	Ort: Valens
Planinhalt: Bauprojekt Grundrisse	Projektnummer: 000000
Bauherrschaft: Baugesellschaft Madrus c/o Crescon AG Vogelherweg 4, CH-9410 Heiden +41 71 888 23 02	Kosten (Mehrwertsteuer): ±0.00 = XX.XX m ü.M.
Planverfasser: Crescon AG Vogelherweg 4, CH-9410 Heiden T +41 71 888 23 02	Massstab: 1:100, 1:500 Format: 118.90 / 84.10
Grundbesitzer: Baugesellschaft Madrus c/o Crescon AG Vogelherweg 4, CH-9410 Heiden +41 71 888 23 02	Plandatum: 30.10.2024
Betreiber: Gemeinde Pfäfers Hintergasse 4, CH-7312 Pfäfers +41 81 300 42 33	Gez: AH

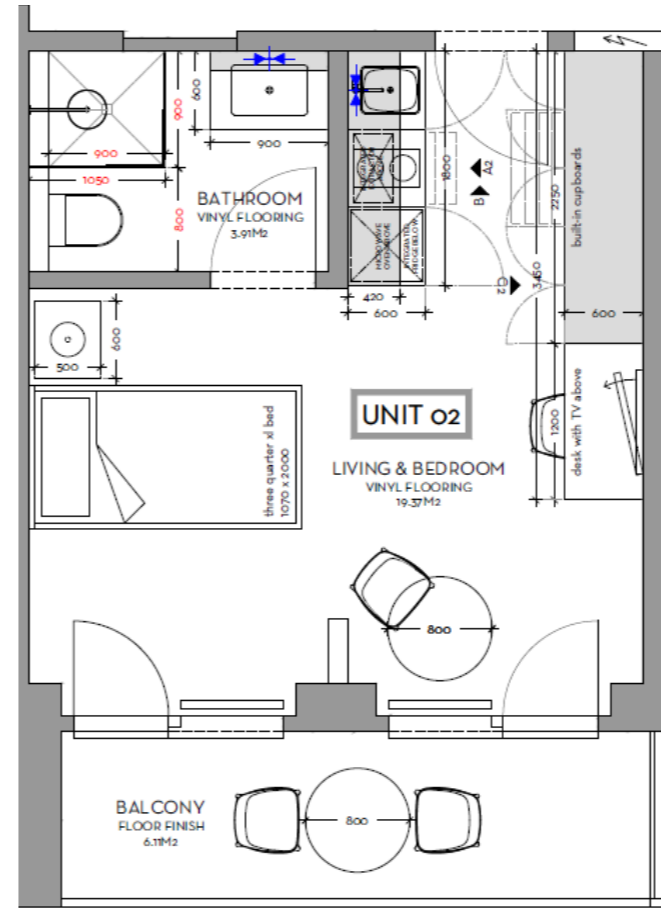
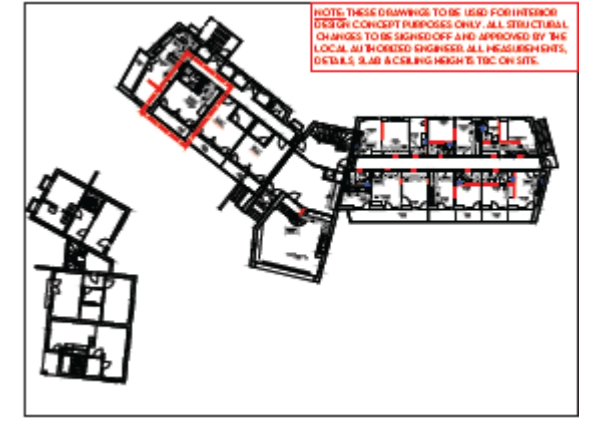
COMMON AREA





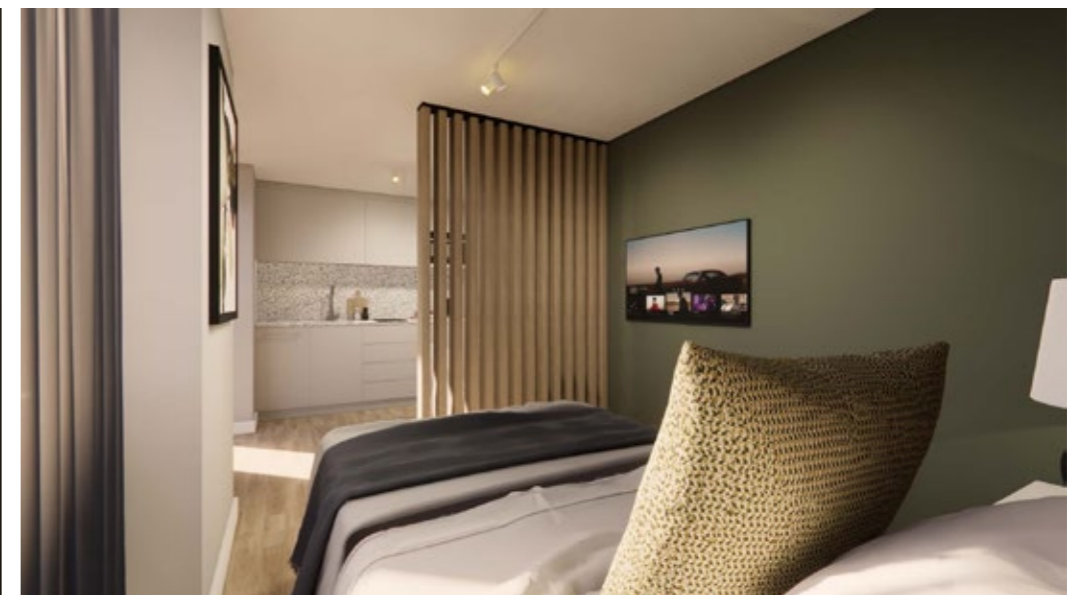
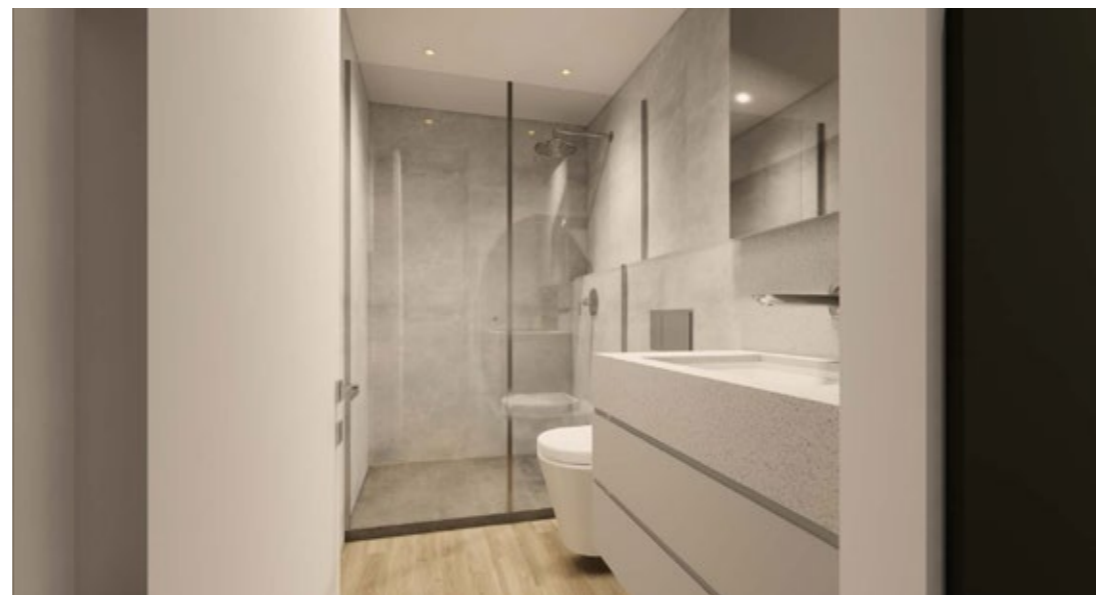
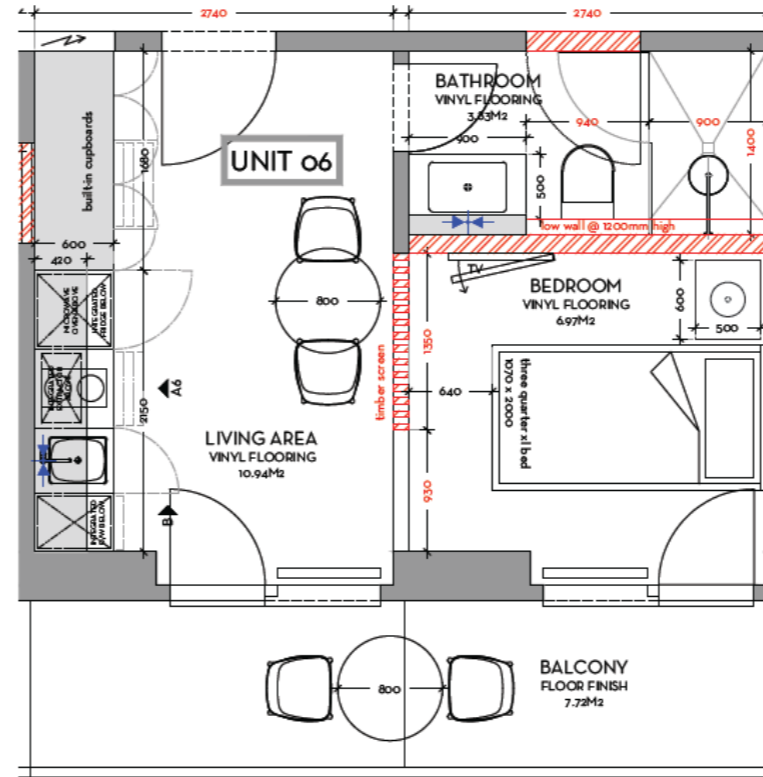
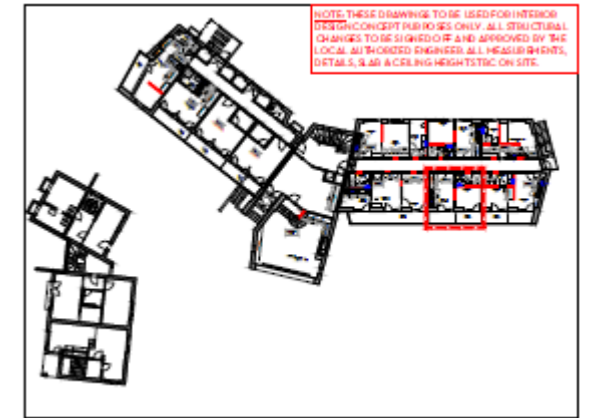


UNIT 2





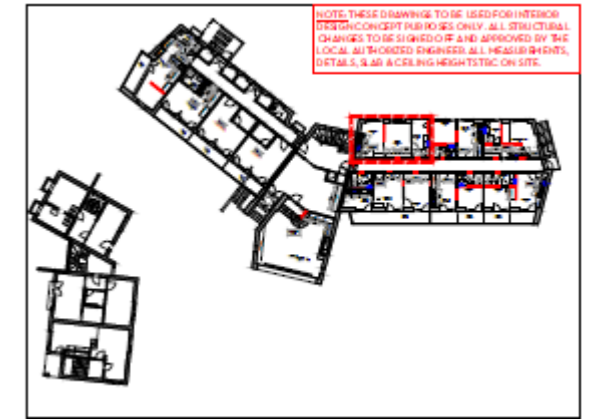
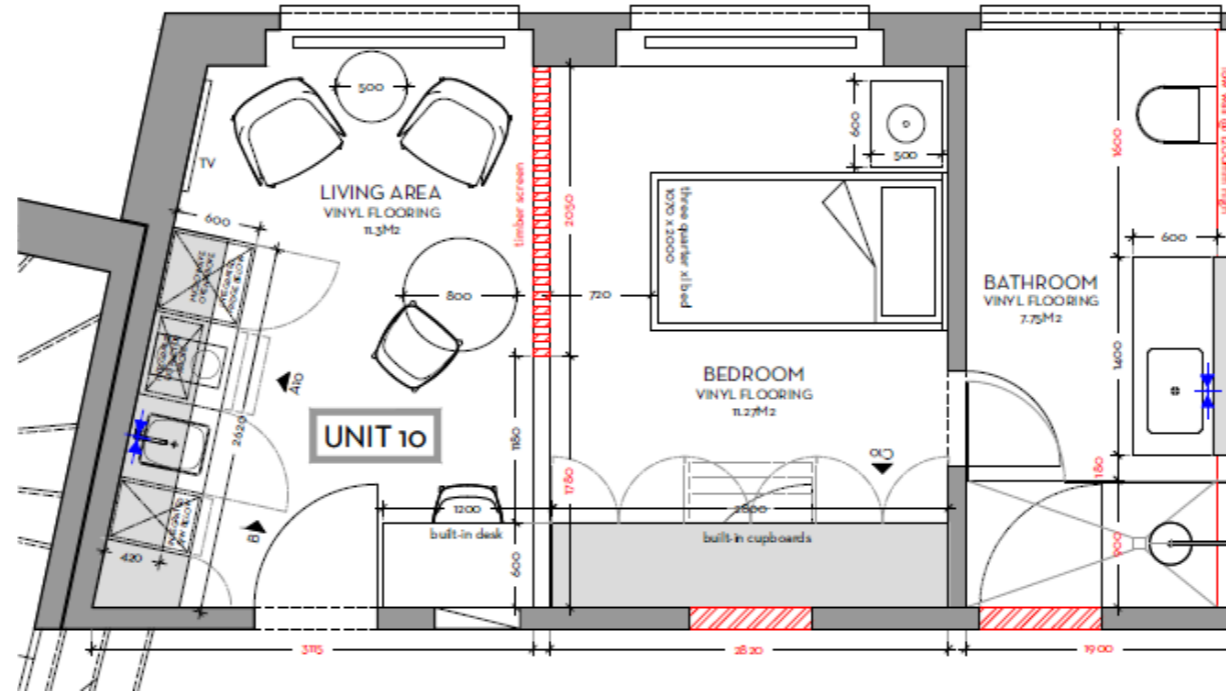
UNIT 6





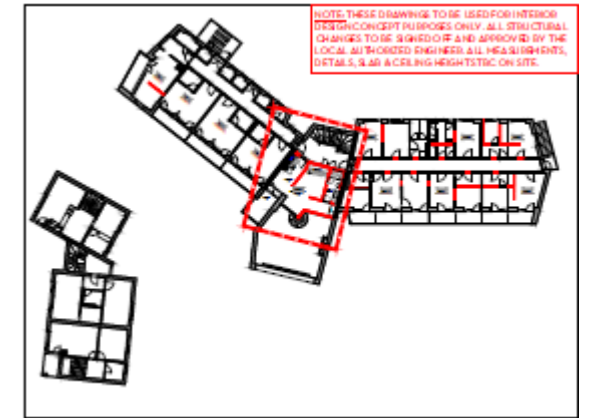
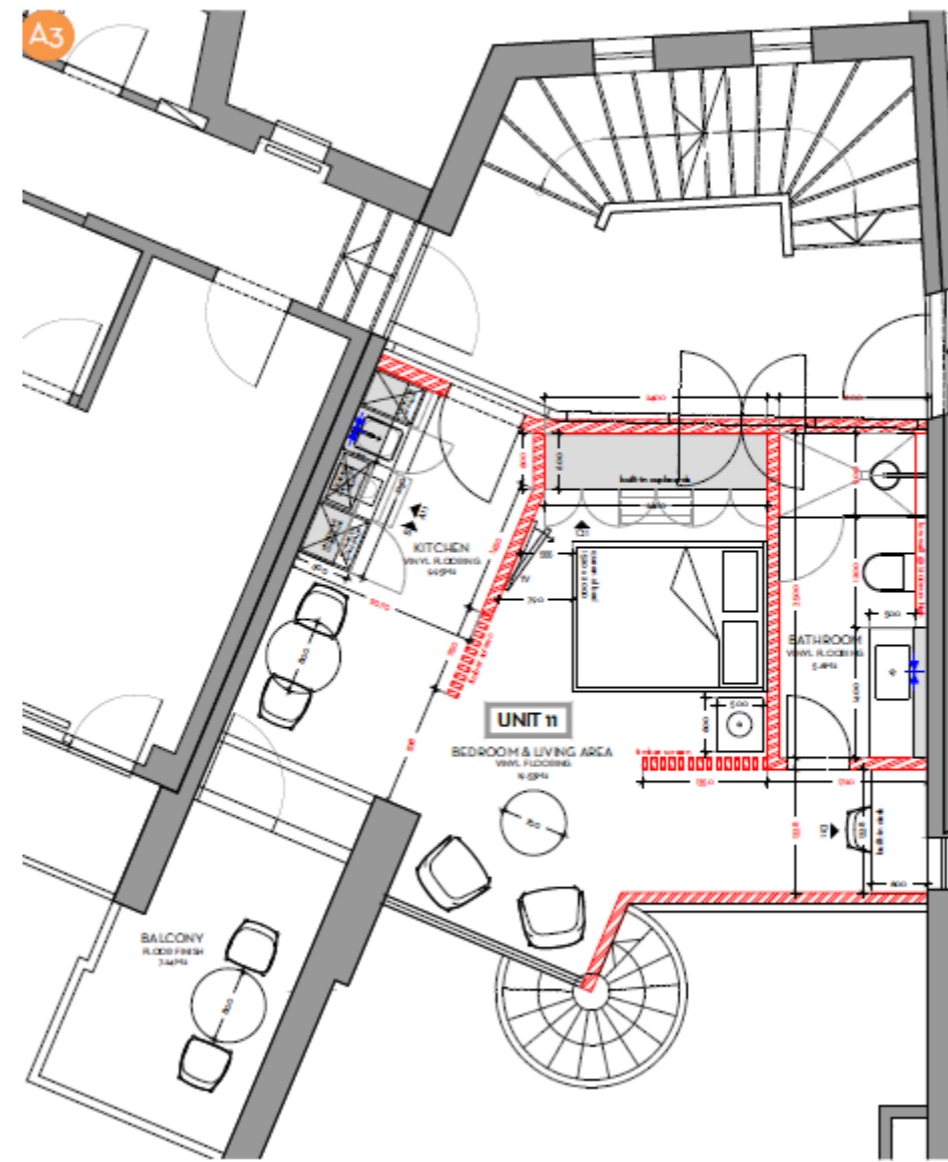


UNIT 10





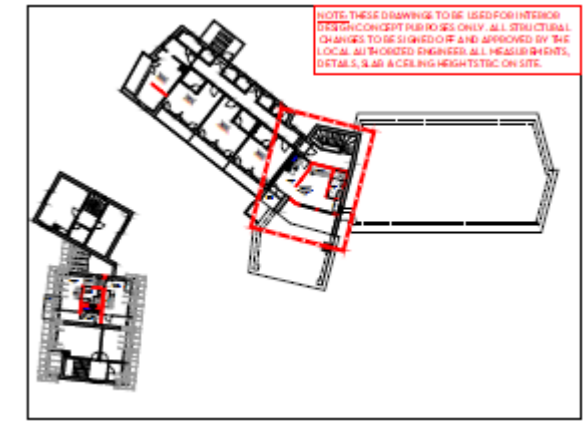
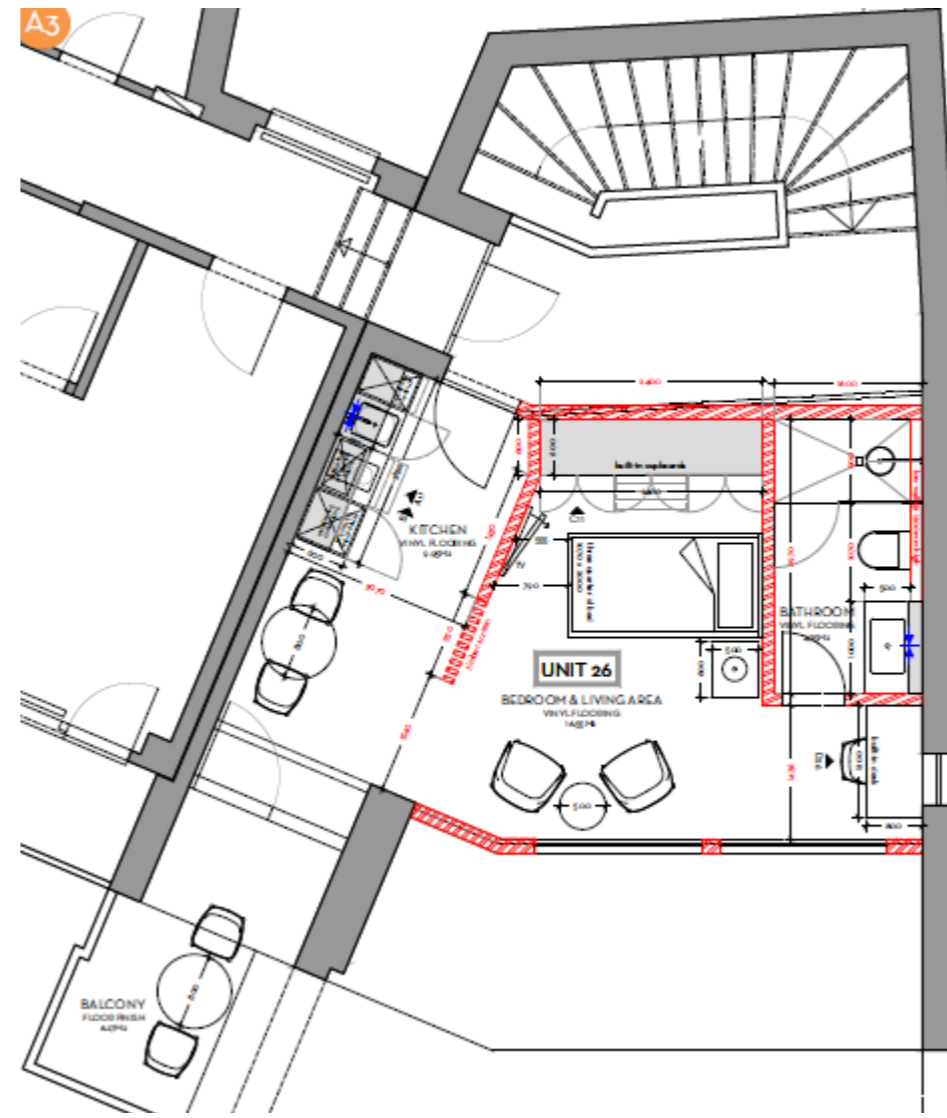
UNIT 11





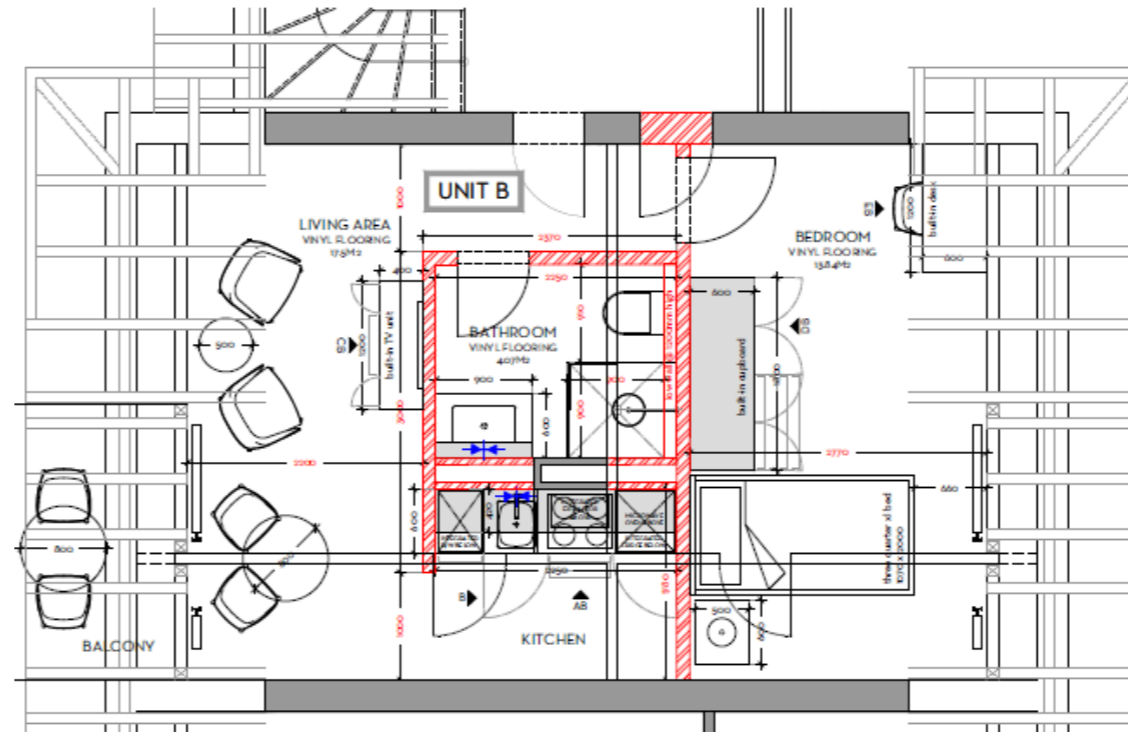
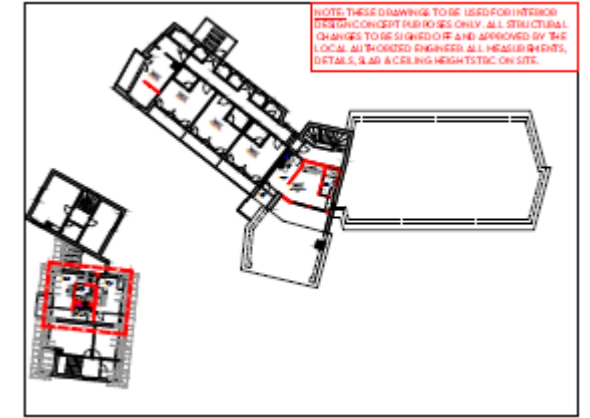


UNIT 26





UNIT B



GRUNDBUCHAUSZUG

Bad Ragaz

Grundbuchamt Bad Ragaz, Rathausplatz 2, 7310 Bad Ragaz
Telefon 081 303 49 54

Grundbuchauszug

Grundbuch Pfäfers Gemeinde Pfäfers

Liegenschaft Nr. 1435 EGRID CH458048779731

Plan Nr. 43, Valgez

Gesamtfläche 3'340 m², Gartenanlage (2'349 m²), übrige befestigte Fläche (224 m²), Gebäude (767 m²)

Personalhaus Vers.Nr. 1785, Madrusstrasse 25, 7317 Valens (507 m²)

Treppenhaus Vers.Nr. 2158 (80 m²)

Containerunterstand Vers.Nr. 2264 (13 m²)

Arzthaus Vers.Nr. 1786, Madrusstrasse 23, 7317 Valens (167 m²)

Garagen Vers.Nr. 1787 (unterirdisch) (203 m²)

Mutationsnr. BB000646, 07.01.2022 Beleg 11

Eigentümer

Litera A

Crescon AG, EGBPID CH419791487704, mit Sitz in Heiden AR, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-109.376.883, Vogelherdweg 4, 9410 Heiden
9/20 Miteigentum

Litera B

Freundlieb Immobilien GmbH, EGBPID CH267748979442, mit Sitz in Rorschacherberg SG,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-481.887.177, Burgstrasse 22, 9404 Rorschacherberg
9/20 Miteigentum

Litera C

ISP Immobilien Service Partner AG, EGBPID CH859948779761, mit Sitz in Bad Ragaz SG,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-152.254.301, Saschielstrasse 9, 7310 Bad Ragaz
2/20 Miteigentum

Erwerbstitel

Kauf Beleg 87

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

ID 302, EREID CH2071968264

Miete an Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 1785

Frist bis: 31.05.2045

zugunsten Stiftung Kliniken Valens, EGBPID CH127789489778, mit Sitz in Pfäfers SG,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-108.054.365

04.06.2024 Beleg 94

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 476, EREID CH2071104650

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1433 EGRID CH434877978074, 1434 EGRID CH449748778058

01.06.1971 Beleg 68

ID 1125, EREID CH2071277055

Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten Grundstück Nr. 1437 EGRID CH579777804828, 1561 EGRID CH694877819736, 1562
EGRID CH607797814845

14.01.1985 Beleg 9

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 4'200'000.--

Register-Schuldbrief Nr. 1682, EREID CH2071967667

Gläubiger: St.Galler Kantonalbank AG, EGBPID CH758948779774, mit Sitz in St. Gallen SG,

Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-105.845.146

Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche

Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate, Beleg
88

88

Bad Ragaz, 17.07.2024, 13:15 Uhr

Grundbuchamt Bad Ragaz

Grundbuchverwalter-Stv.


Bernhard Nigg



AMTLICHE SCHÄTZUNG



Haus B und A



Haus C



Kanton St.Gallen 

Grundbuchamt Bad Ragaz

Zuständig: Bernhard Nigg
Tel.-Nr: +41 81 303 49 55
E-Mail: bernhard.nigg@badragaz.ch
Datum: 25. Februar 2025

Amtliche Schätzung
erfolgt nach Fertigstellung.

Information über die Grundstückschätzung
Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 37-01435

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung wurden die Schätzungswerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Eigentümerschaft (aktuell):	Crescon AG, Vogelherdweg 4, 9410 Heiden	9/20
	Freundlieb Immobilien GmbH, Burgstrasse 22, 9404 Rorschacherberg	9/20
	ISP Immobilien Service Partner AG, Saschielstrasse 9, 7310 Bad Ragaz	2/20
Datum:	01.09.2020	Schätzungsgrund: Neubeurteilung
Gemeinde:	Pfäfers	Anzahl Gebäude: 5
GB-Kreis:	Pfäfers	Vers.-Nr.: 37.01785, 37.01786, 37.01787, 37.02158, 37.02264
Grundstück:	37-01435	GS Fläche in m ² : 3'340
Adresse:	Madrusstrasse 23 7317 Valens	

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Bad Ragaz

KAUFABLAUF

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.



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: 01.03.2025

KONTAKT



Renato Crescenti
Geschäftsinhaber

MAS Real Estate Management FHO
Betriebsökonom FH

Vogelherdweg 4
CH-9410 Heiden AR
Tel. +41 71 888 23 02
Fax +41 71 888 23 03

crescenti@crescon.ch
www.crescon.ch

