



Überbauung “Madrus”

Madrusstrasse 23 + 25, 7317 Valens-Vasön SG

 *crescon*.ch

RUND UM IMMOBILIEN



Bildquelle: www.pfaefers.ch

<u>~1'624</u>	<u>Einwohnerzahl der Gemeinde Pfäfers SG</u>
<u>139 %</u>	<u>Gemeindesteuer 2025</u>
<u>105 %</u>	<u>Kantonssteuer 2025</u>
<u>24 - 28 %</u>	<u>Kirchensteuer 2025</u>
<u>128 km²</u>	<u>Gesamtfläche der Gemeinde Pfäfers SG</u>
<u>913 m.ü.M.</u>	<u>Höhe über Meer Dorf Valens</u>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Pfäfers>

Natürlich zuhause...

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

Überbauung Madrus: Haus A / B / C + D

Wohnungstotal	31
Haus A / 5.5-ZWG (ca. 120 m ²)	1
Haus B / 2.5-ZWG (ca. 35 - 40 m ²)	3
Haus C / 5.5-ZWG (ca. 127 m ²)	1
Haus D / Studios (ca. 22 - 34 m ²)	26
Abstellräume	17
Kellerabteile	27
Einzelgaragen(Vers.Nr.1787, 203m ²)	11
Doppelgarage	1

Flächen	
Grundstück gesamt Nr. 1435	3'340 m ²
Gebäude Total	767 m ²
Personalhaus D (Vers.Nr. 1785)	507 m ²
Haus A, B und C (Vers.Nr. 1786)	167 m ²
Treppenhaus	80 m ²
Containerunterstand	13 m ²

Energie	
Wärmepumpe saniert	2025
zu Spitzenzeiten mit Öl unterstützt	
NEUE PV-Anlage	2025
PV-Generatorenleistung 33.00 kWp Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV)	
Mit den Kliniken Valens besteht ein Mietvertrag über 20 Wohneinheiten bis mind. 31. Mai 2035 inkl. Verlängerungsoption 2x 5 Jahre (siehe S. 6).	

Bewirtschaftungskonzept



- monatliche Unterhaltsreinigung
- Bett- & Frottierwäsche
- Endreinigungsanteil (Kosten werden zur Miete aufgerechnet)
- via **ISP Immobilien Service Partner AG, Bad Ragaz - Vorteil Nähe zum Mieter**

Überbauung Madrus

Haus A

Haus B

Haus C

Haus D

Überbauung Valens – ein Standort mit Sicherheit und Zukunft

Das Objekt befindet sich am nördlichen Dorfrand von Valens, in erhöhter, ruhiger und idyllischer Wohnlage, mit einer attraktiven und unverbaubaren Fernsicht. Das große, nahezu rechteckige Grundstück, das östlich an eine Landwirtschaftszone angrenzt und baurechtlich der Wohnzone drei zugeschrieben ist, wird im Wesentlichen durch die mässig frequentierte Hauptverbindungsstrasse „Pfäfers-Valens“ erschlossen.

Die Bushaltestelle, die Poststelle sowie Kindergarten und Primarschule sind im Ort und fussläufig in kurzer Zeit zu erreichen. Über weitergehende Infrastrukturen verfügt das etwa 6 km entfernte Bad Ragaz.

Das Ensemble besteht aus einem soliden, in den Hang integrierten Gesamtüberbau mit drei Wohnhäusern (zwei 5,5 und drei 2,5-Zimmer – Wohnungen), einem Businesshaus (26 Business Apartments mit Küche/WC/Dusche/und grösstenteils eigenem Balkon), sowie einem separaten Garagentrakt (elf Einzel – und eine Doppelgarage).

Ein grosszügiger Umschwung mit Rasenflächen, Strauchbestand und mit zu den Wohnhäusern gehörenden Sitzplatzbereichen sowie befestigten Vorplätzen bettet das Ensemble harmonisch ein.






Es ergänzt sowohl baulich und bzgl. der Nutzung die Stiftungskliniken Valens und ist seit 2024 mit diesen über einen langfristigen Mietvertrag (bis 31.05.2035 mit zwei Verlängerungsoptionen jeweils um weitere 2x 5 Jahre) über 20 Wohneinheiten im EG, 1. und 2. OG verbunden.

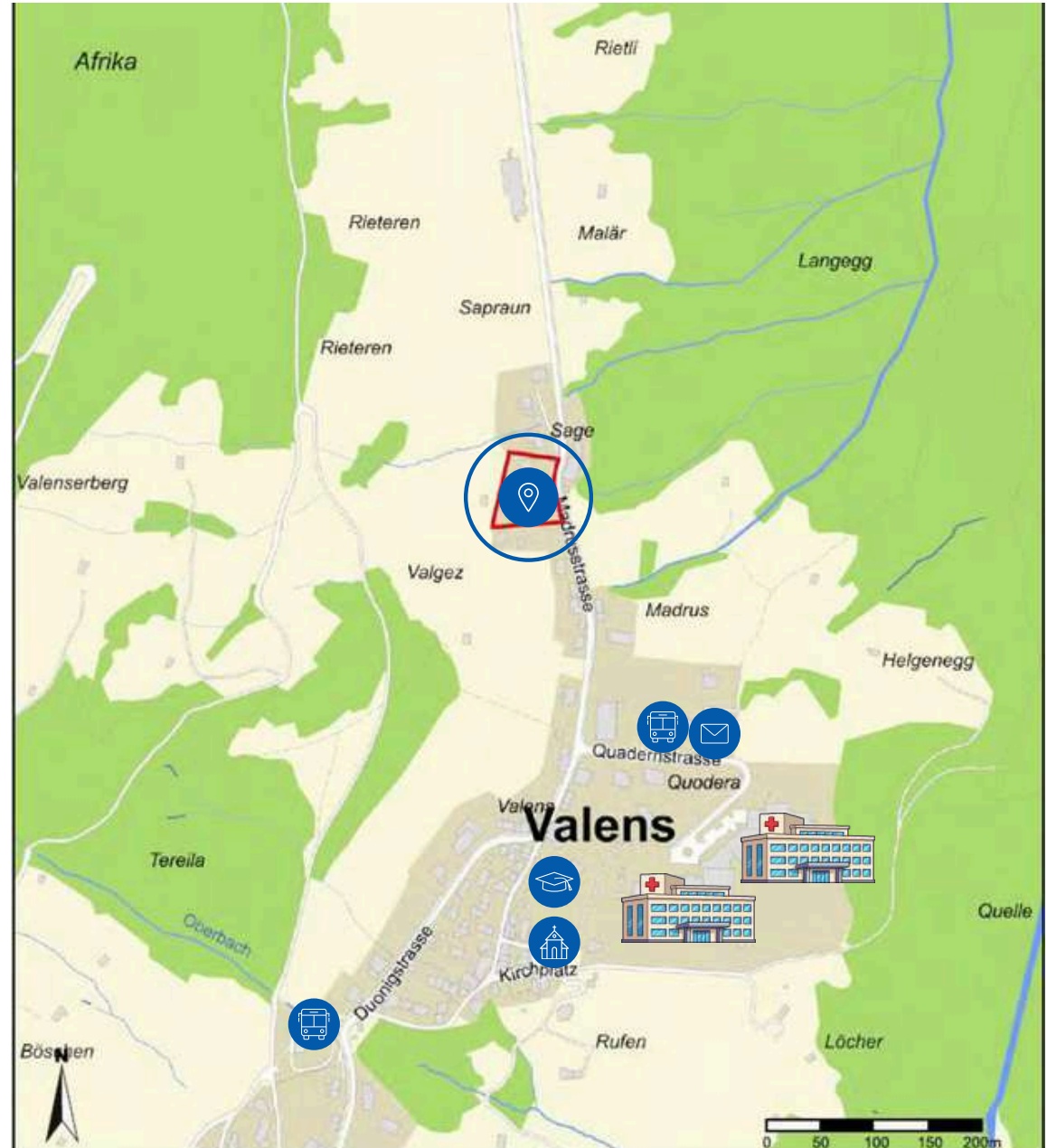
Die Nachhaltigkeit und Sicherheit dieses hervorragenden Renditeobjekts werden durch die laufenden Investitionen in die Stiftungskliniken in Höhe von etwa CHF 20 Mio. unterstrichen.

Die Kliniken Valens und die Zürcher RehaZentren betreiben gemeinsam zwölf Standorte und acht Fachbereiche. Mit über 900 Betten und 2200 Mitarbeitenden ist die Gruppe der grösste Rehabilitationsanbieter der Schweiz.

<https://www.kliniken-valens.ch>

Situationsplan

-
-  Bushaltestelle
 -  Kirche
 -  Schule/Kindergarten
 -  Post
 -  Kliniken





Dorfkern von Valens SG

Bildquelle: www.pfaefers.ch

Orthofoto und Katasterplan

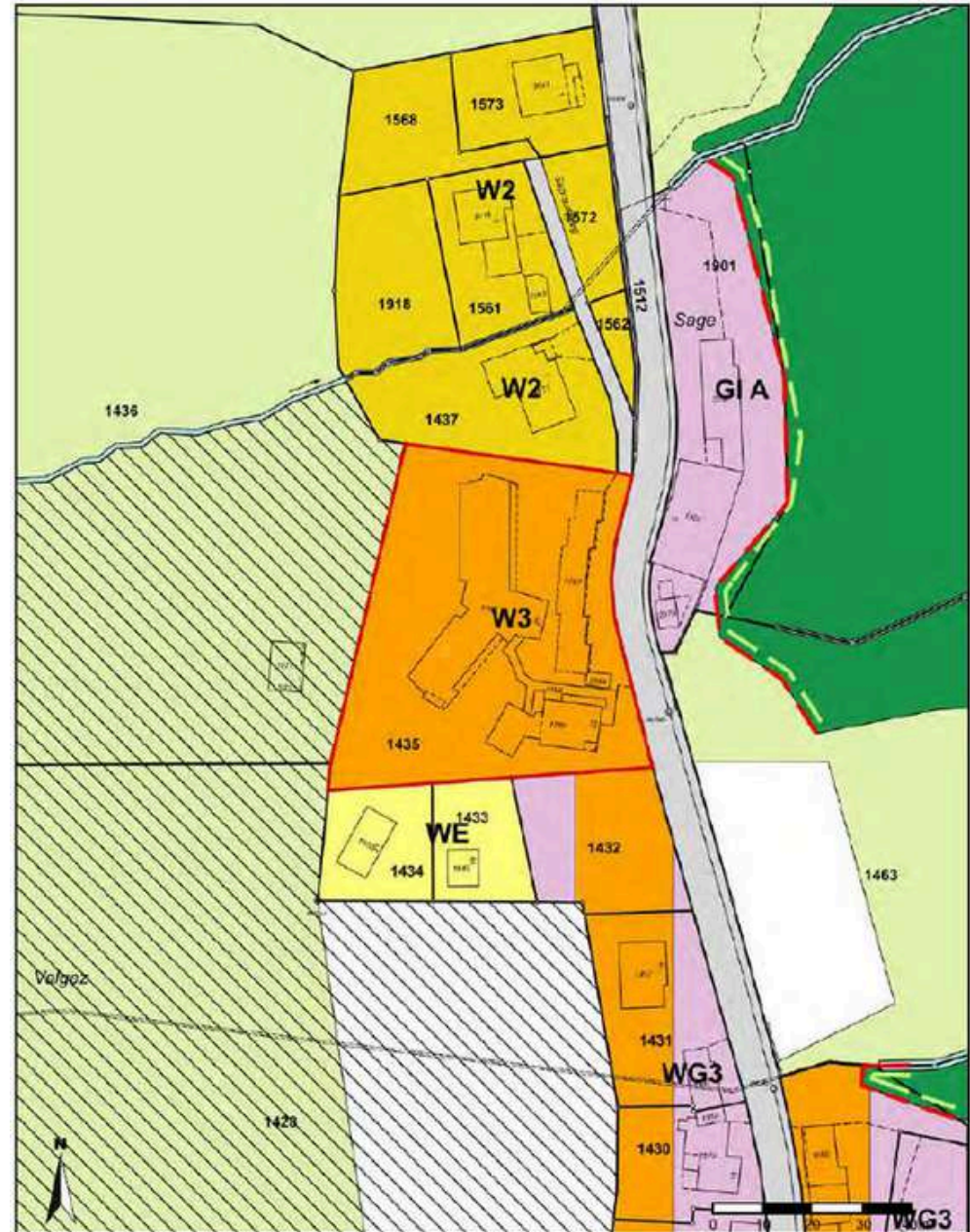
Das Grundstück umfasst die Parzelle Nr. 1435 und ist im Katasterplan klar abgegrenzt. Die Luftaufnahme zeigt die genaue Lage und den Verlauf der Grundstücksgrenzen.



Zonenplan Wohnzone W3

Grundnutzungsfläche SG

-  Abweichende Empfindlichkeitsstufe
-  Wohnzone WE/W2a (1 - 2 Vollgeschosse)
-  Wohnzone W2/W2b/W2c (2 Vollgeschosse)
-  Wohnzone W3 (3 Vollgeschosse)
-  Wohnzone W4 (4 Vollgeschosse)
-  Wohnzone W5 (5 Vollgeschosse)
-  Gewerbe-Industriezone GIA
-  Gewerbe-Industriezone GIB
-  Gewerbe-Industriezone GIC
-  Industriezone I A
-  Industriezone I B
-  Industriezone I C
-  Wohn-Gewerbezone WG2 (2 Vollgeschosse)
-  Wohn-Gewerbezone WG3 (3 Vollgeschosse)
-  Wohn-Gewerbezone WG4 (4 Vollgeschosse)
-  Wohn-Gewerbezone WG5 (5 Vollgeschosse)
-  Kernzone K2 (2 Vollgeschosse)
-  Kernzone K3 (3 Vollgeschosse)
-  Kernzone K4 (4 Vollgeschosse)
-  Kernzone K5 (5 Vollgeschosse)
-  Kernzone Altstadt KA, KE
-  Dorfkernezone DK2
-  Dorfkernezone DK3
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Intensiverholungszone S/R (Sportanlage / Reitsport)
-  Grünzone (vor II Nachtrag)
-  Grünzone a (Freihaltung)
-  Grünzone b (Erholung)
-  Grünzone c (Naturschutz)





Haus D

Haus D

Haus D

Haus C



Haus D

Haus D

Haus D



Haus C 5.5-ZWG

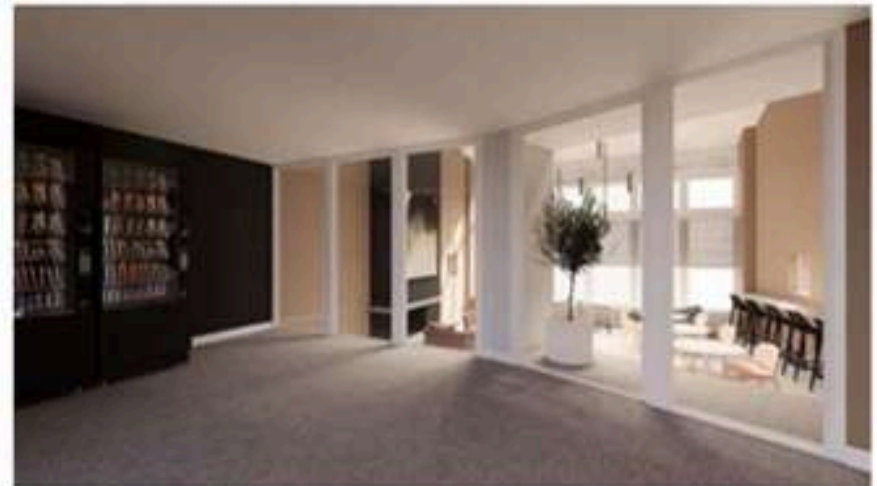
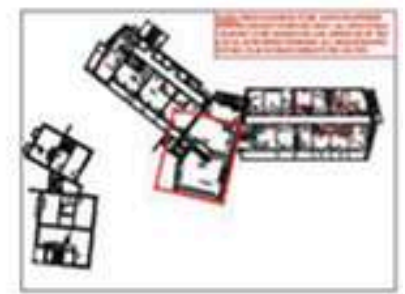
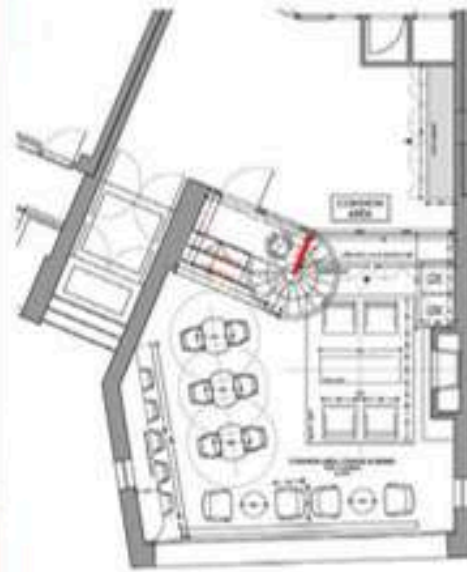


Haus B 3 x 2.5-ZWG | **Haus A 5.5-ZWG**

Haus D

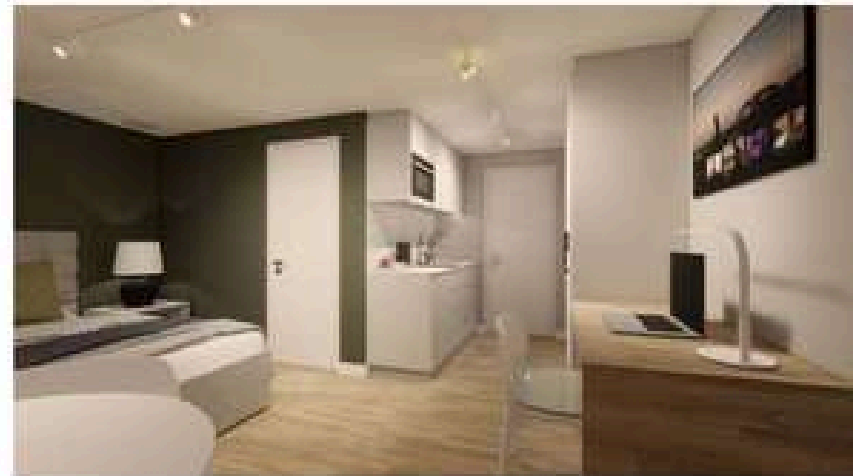
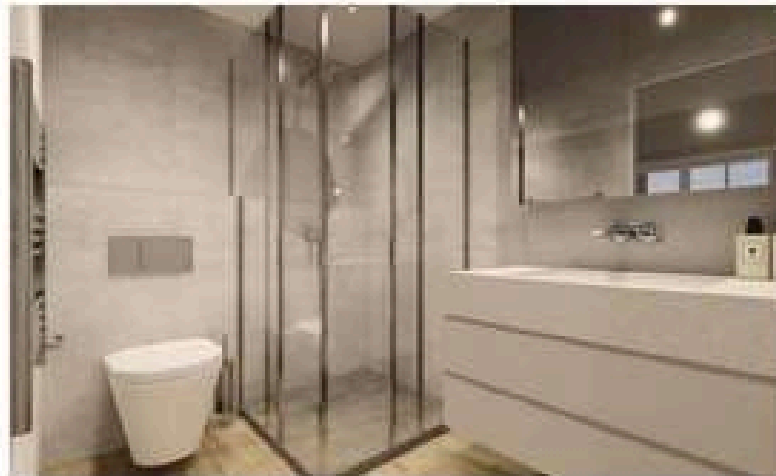
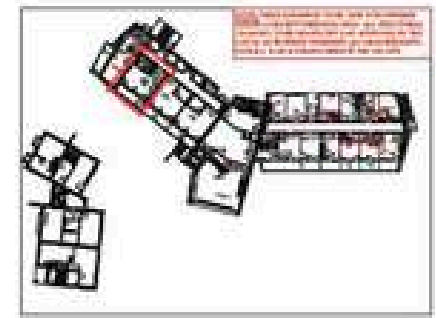
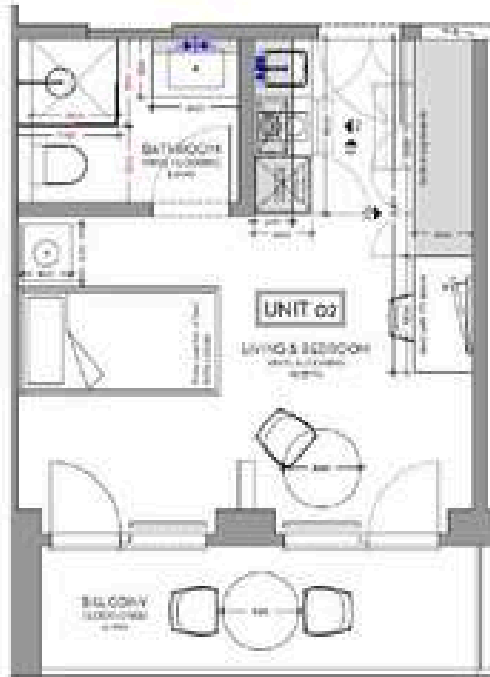
Common Area







Haus D Unit 2

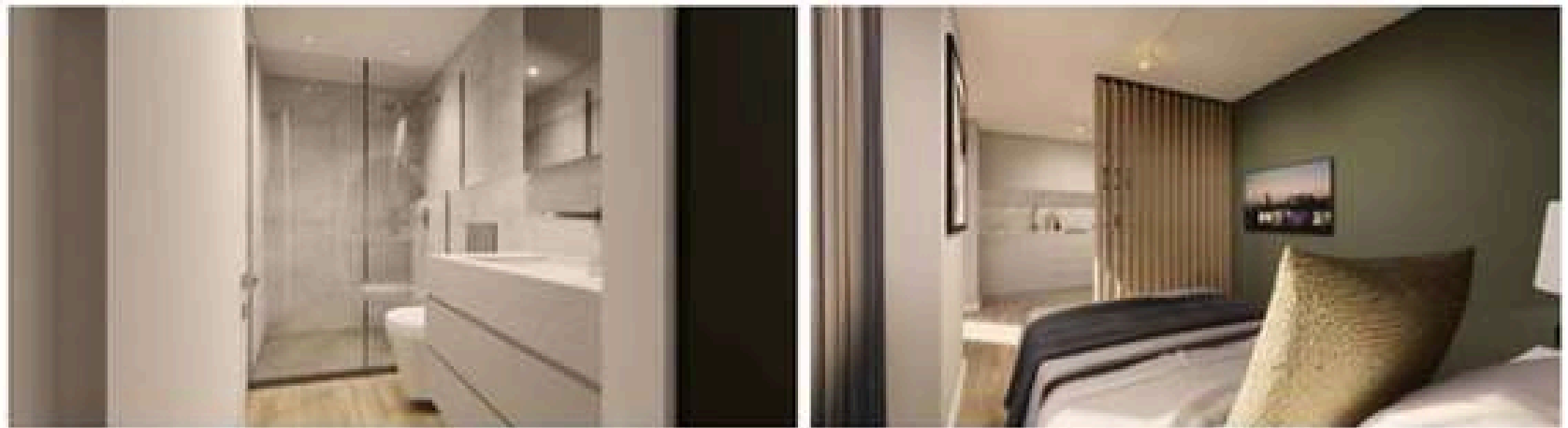
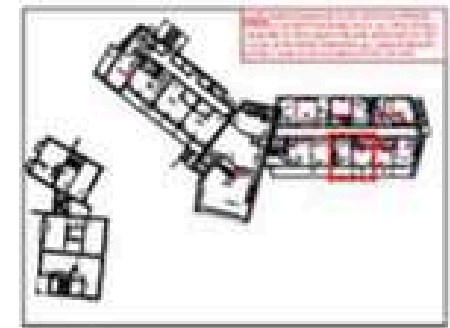
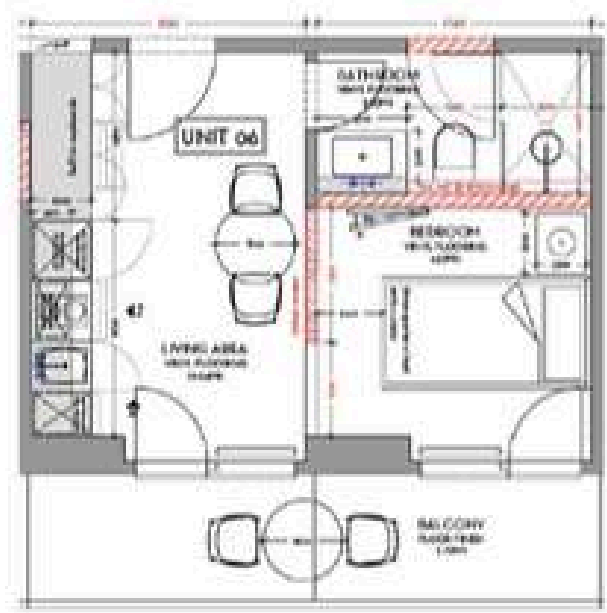




U

Haus D

Unit 6

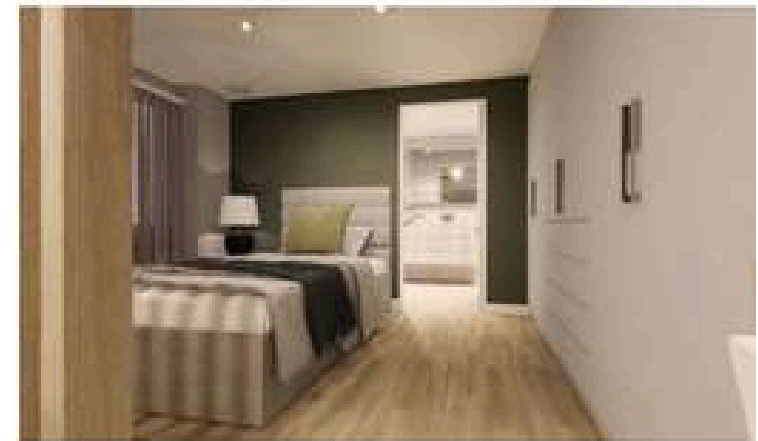
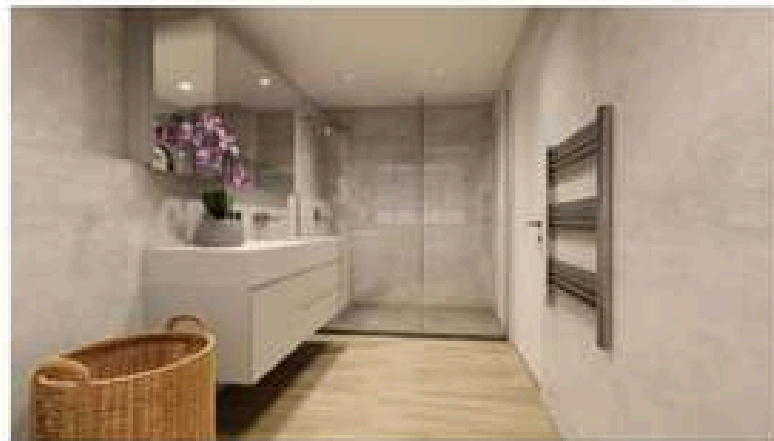
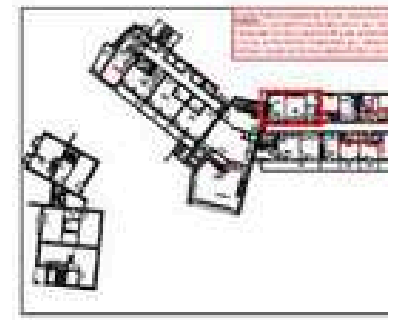
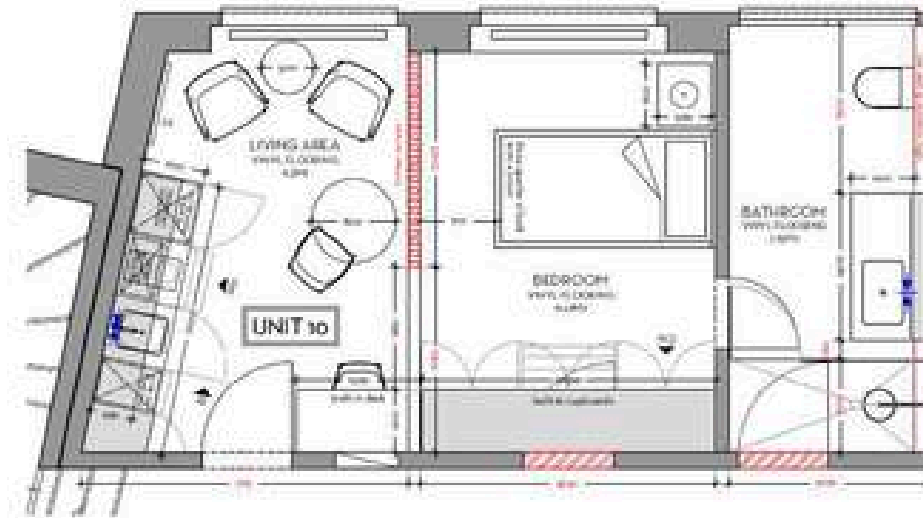






Haus D

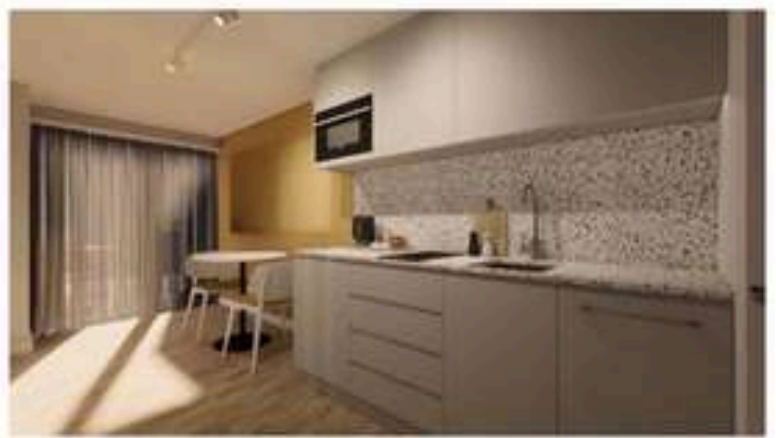
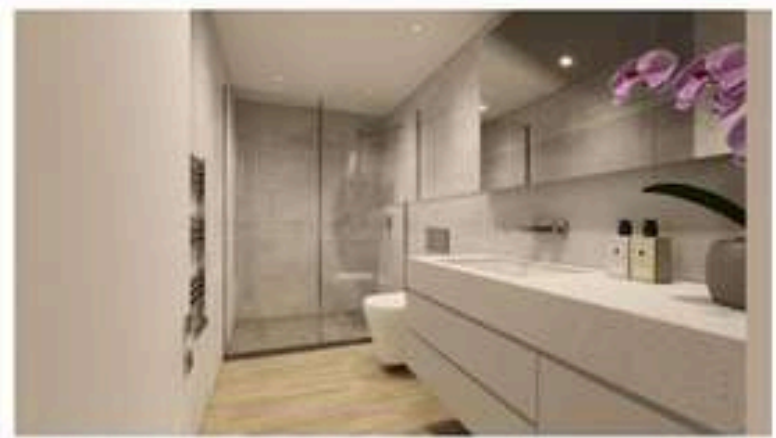
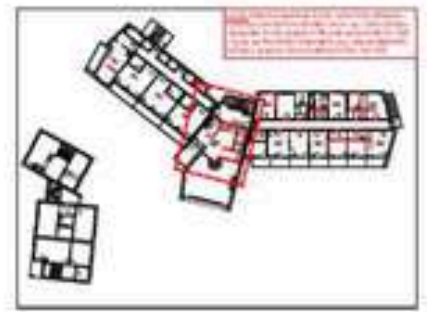
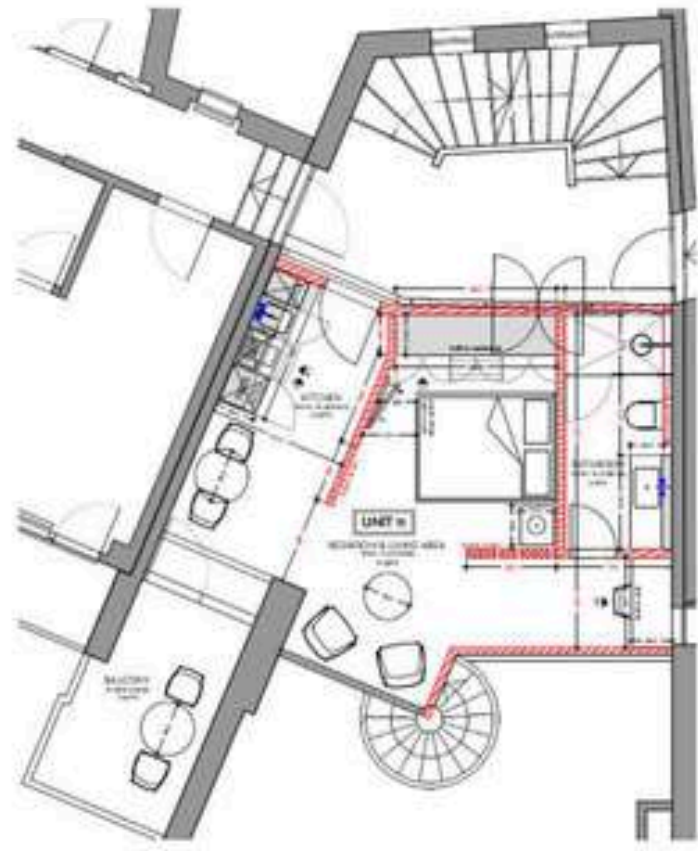
Unit 10





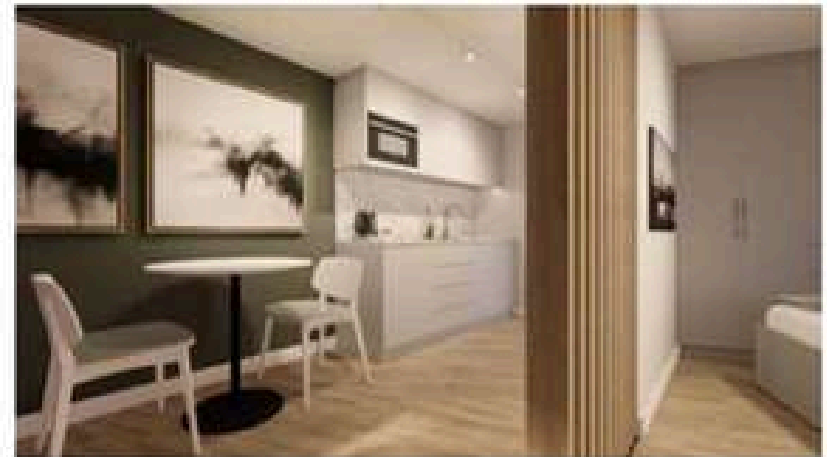
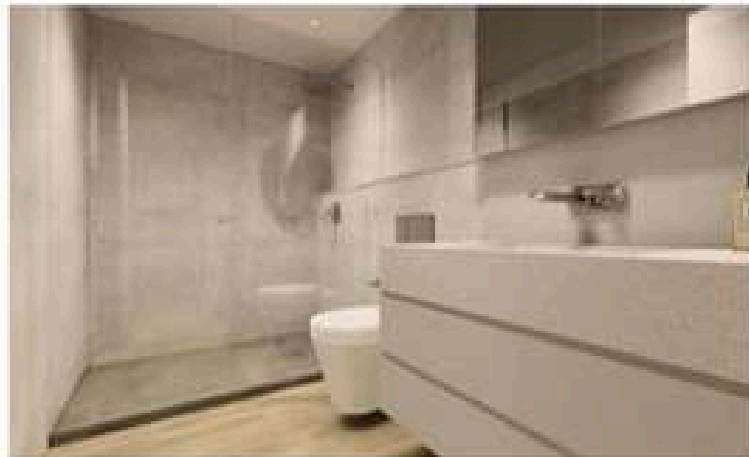
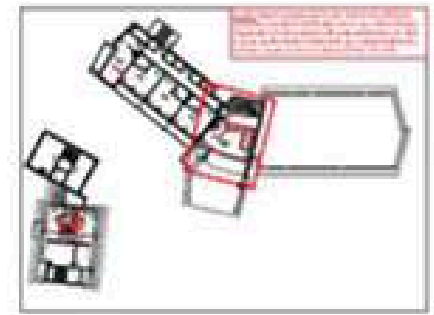
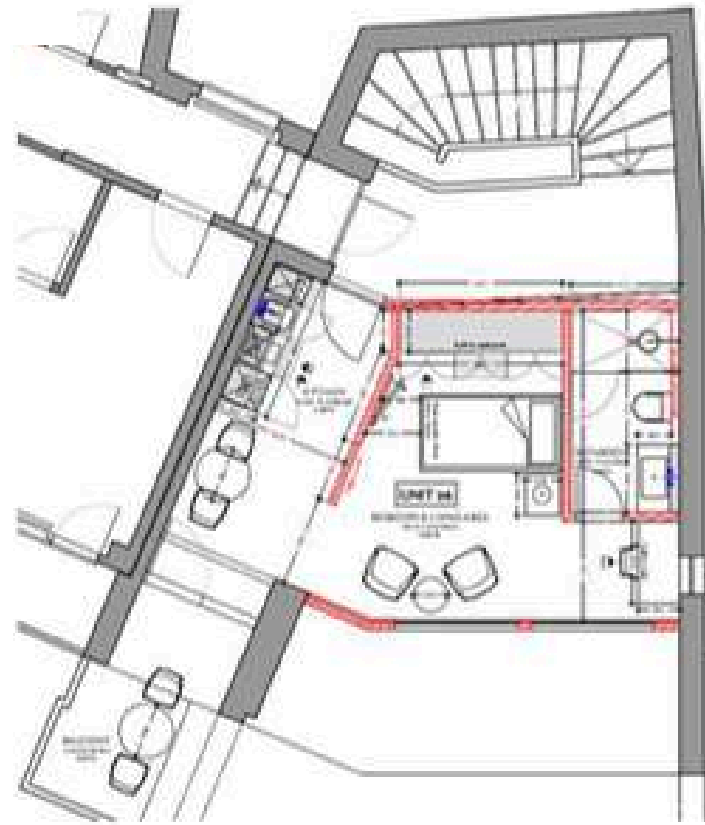


Haus D Unit 11



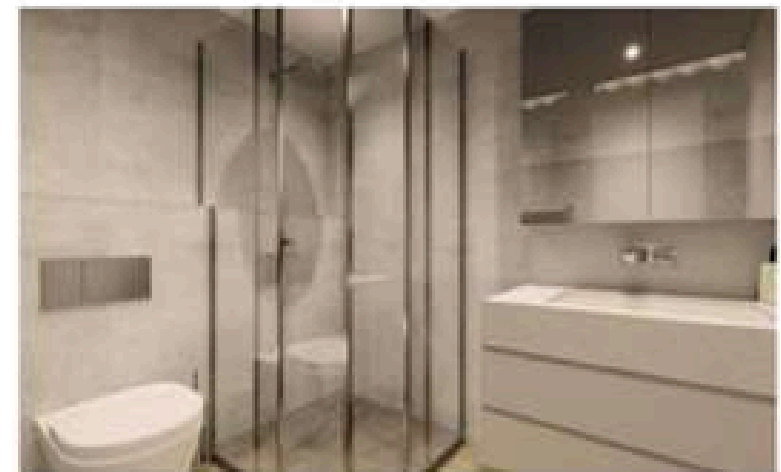
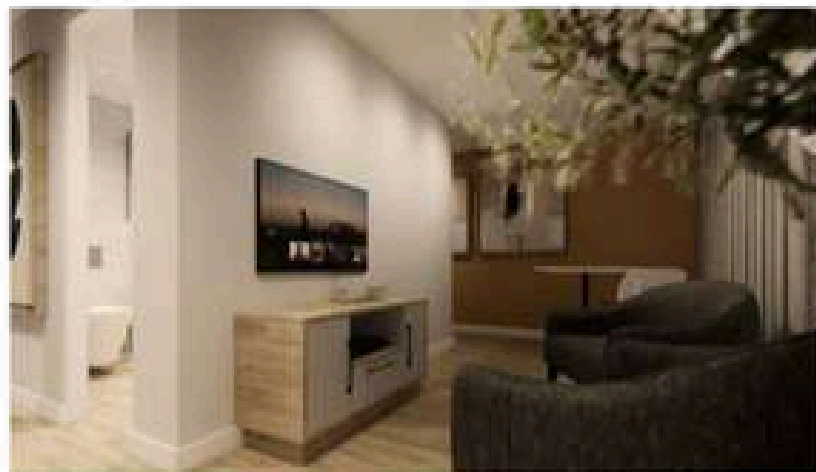
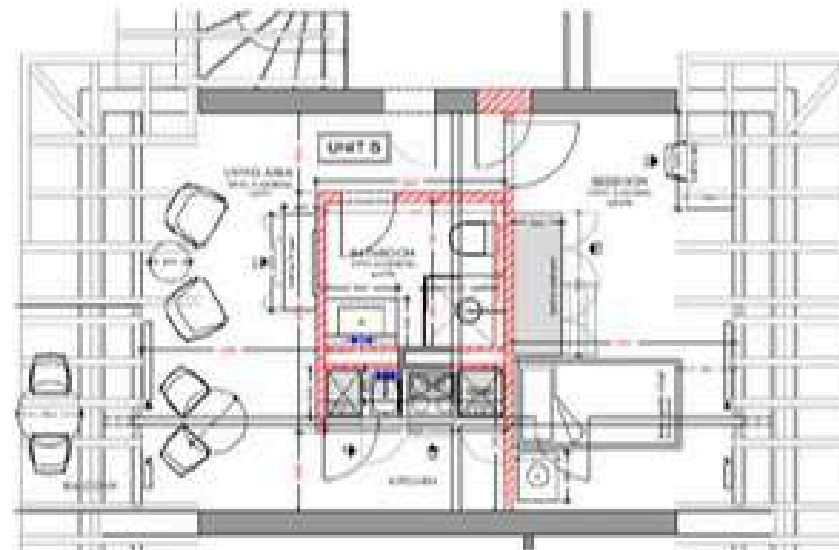
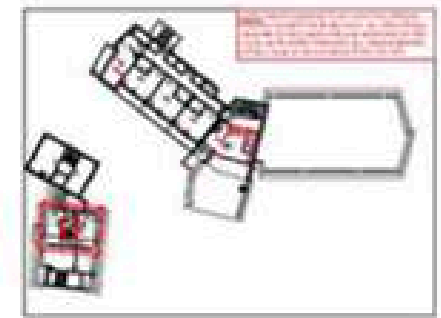


Haus D Unit 26





Haus B



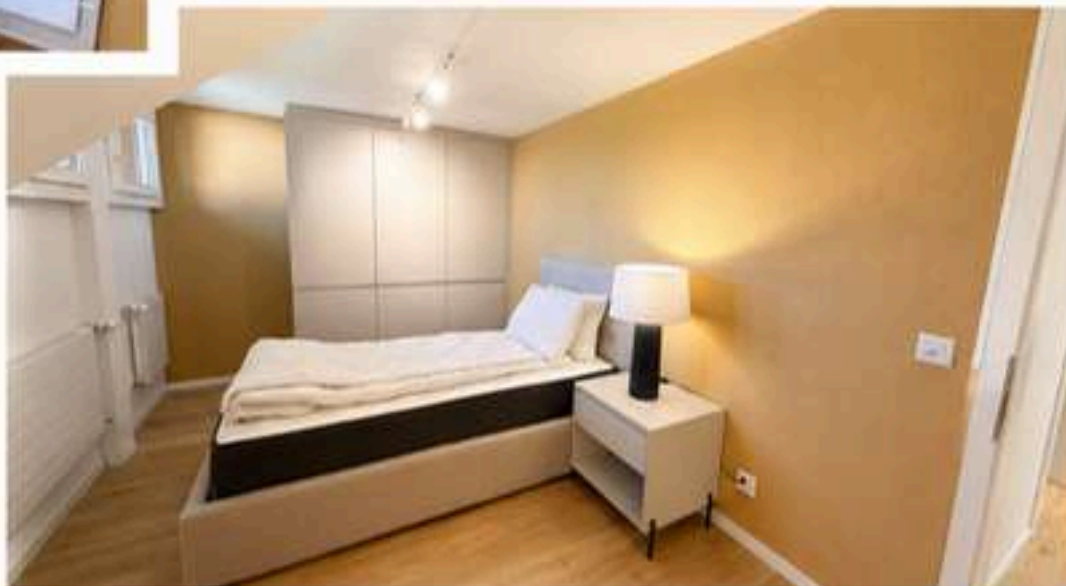
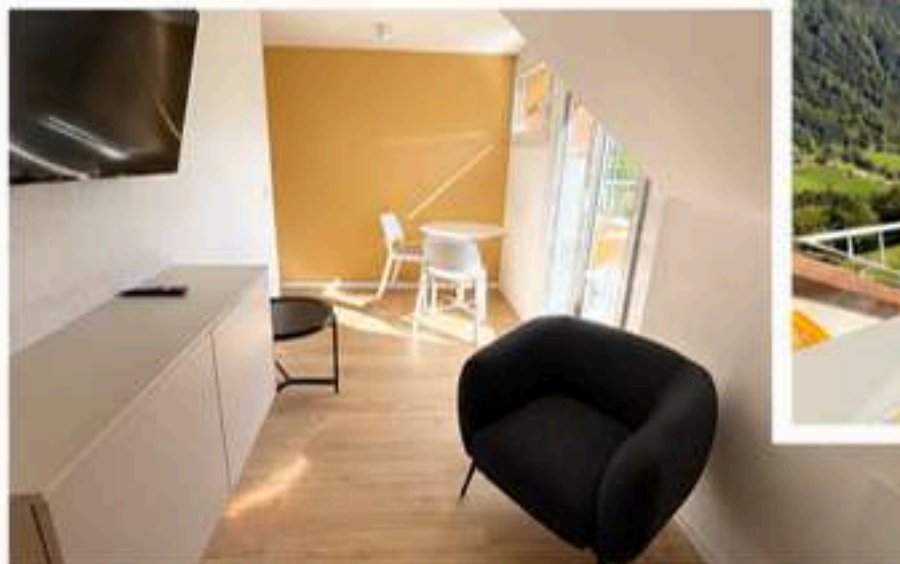
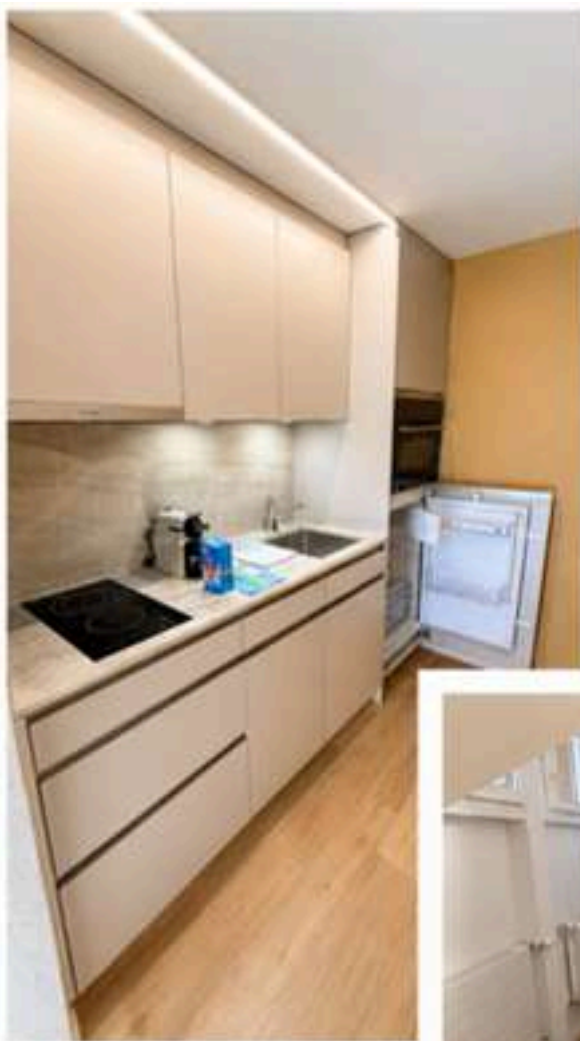
Haus B - Apartment B101 2.5-ZWG



Haus B - Apartment B001 2.5-ZWG



Haus B - Apartment B201 2.5-ZWG



Aussicht auf Pfäfers von der Valenserstrasse



Bildquelle: www.pfaefers.ch

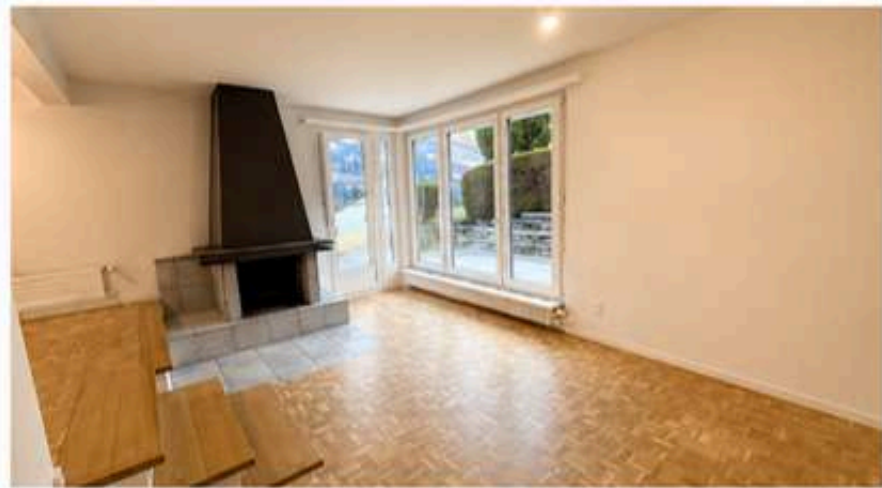
Haus A - 5.5-ZWG EG - 3. OG (1/2)



Haus A - 5.5-ZWG EG - 3. OG (2/2)



Haus C - 5.5-ZWG UG - 2. OG (1/2)



Haus C - 5.5-ZWG UG - 2. OG (2/2)



Baubeschrieb Sanierung 2025

BKP	Gewerk	Arbeiten
221	Fenster	Alle Fenster überprüft und neu eingestellt. Alte Holzfenster durch neue PVC-Fenster mit Isolierverglasung ersetzt.
228	Sonnenschutz	Lamellenstoren überprüft und teilw. ausgetauscht. Alte Sonnenstoren durch neue ersetzt.
222	Spengler	Sämtliche Spenglerarbeiten erneuert und in Kupfer ausgeführt.
227	Maler aussen	Fassade gereinigt und neu gestrichen.
285	Maler innen	Wände und Decken gereinigt, grundiert und mit Innendispersion deckend gestrichen. Holzwerk gereinigt, grundiert und entsprechend mit Kunstharz oder Acryl deckend gestrichen. Kellerböden, -wände und -decken gestrichen.
230	Elektro	Hauptverteilung und komplette Unterverteilung erneuert bzw. neue Leitungen eingezogen. Allgemeinbeleuchtung mit Bewegungssensor versehen. Neue Schalter, Steckdosen und Gegensprechanlagen mit TV eingebaut.
240	Heizung	Heizungsanlage (Ölheizung und Wärmepumpe) und Bodenheizung überprüft. Zusätzlich neue Radiatoren und Ventile eingebaut.
250	Sanitär	Die Badezimmer mit neuen Duschen, Wand WC Moderna S15, Waschtisch Topara 60x44 und Spiegelschrank ausgestattet. Alle Armaturen und Accessoires ersetzt (Typ Topara). Lange Duschgleitstangen, lange Badetuchstangen sowie zwei Handtuchhalter montiert. Es wird physikalische Wasserinstandhaltungsanlage eingebaut und Gerät WM/TB geliefert.
258	Küche	Neue Einbauküche mit Naturstein- bzw. Silestoneabdeckung, Glaskeramik Herd Bosch Nike 625A01C, Backofen Bosch Hen 100120/60, Kühlschrank Bosch 24441 und Dampfabzug Bosch DHU 632ECH (Umluft), Suter Topfteil und Geschirrspüler. Rückwände in Glas.
275/5	Metallbauarb.	Briefkasten ersetzt. Eingangstüre in Metall ausgeführt.
375	Haus A/B/C	Sämtliche Metallteile werden kontrolliert, gereinigt und neu gestrichen. Neues Schliesssystem installiert.
273	Schreiner	Wohneingangstüren nach Brandschutz- und Schallvorschriften inkl. Beschlägen ersetzt. Garderobeneinbauschränke montiert. Zimmertüren gestrichen und wo notwendig Beschläge ersetzt. Für jede Wohnung ein Kellerabteil aus Holz erstellt. Galerie und Vorhangbretter erstellt.
281	Bodenbeläge	Bodenbelag im Gang und in allen Räumen mit Vinyl / Teppich ausgeführt Bodenbelag in den Bädern mit keramischen Platten ausgeführt.
282	Wandbeläge	In den Nasszellen Wandplatten bis Deckenhöhe verlegt und verfugt.
287	Baureinigung	Komplettreinigung des Gebäudes nach erfolgten Umbauarbeiten.
323	Blitzschutz	Blitzschutz überprüft und überarbeitet.
421	Umgebung	Zufahrten und Parkplätze mit neuem Asphaltbelag versehen. Grünschnitte und allgemeine Instandstellung der Umgebung.
	Balkone	Terrassen im EG vergrössert und neue Geländer angebracht.

Unesco Welterbe Tektonikarena Sardona
im Taminatal



Bild Heidiland Tourismus /Thomas Kessler

Kaufablauf

- 01** **Finanzierungsabklärung**
Sind Sie an einer Immobilie interessiert, setzen Sie sich bitte mit Ihrer Bank resp. Pensionskasse in Verbindung, um die Finanzierung zu besprechen. Wir helfen Ihnen gerne dabei.
- 02** **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.
- 03** **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.

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

*Aktuelle
Projekte:*



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: 05.06.2026