

BAHNHOFSTRASSE 143, 9244 NIEDERUZWIL



Sanft renovierte 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Lift

Objektart	Eigentumswohnung	Verkaufspreis	CHF 425'000
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung	Wohnfläche	84 m ²
Zimmer	4,5	Baujahr	1963

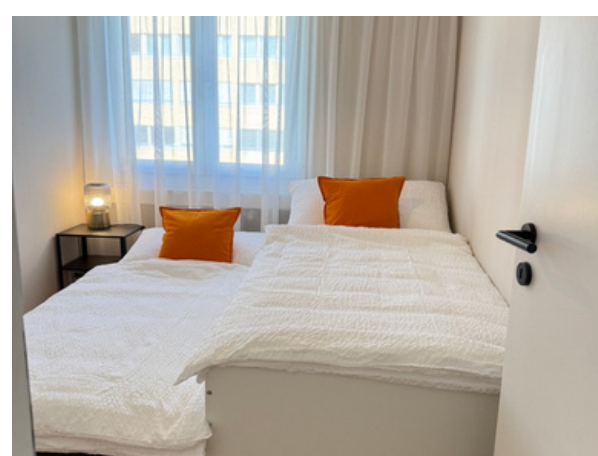
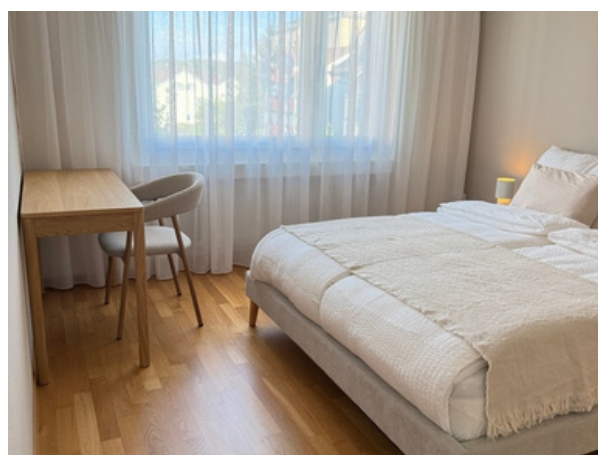
Ortsplan Gde

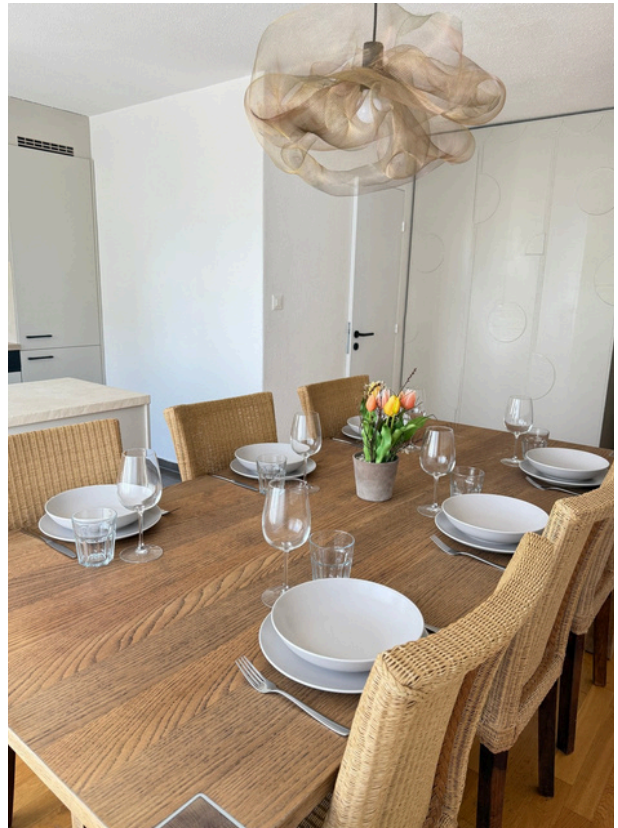


Masstab 1:6'000
Zentrumskoordinaten: 2'728'785, 1'256'372

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
16.10.2025

Impressionen







Vorteile auf einen Blick

Wohnung

4½-Zimmer-Wohnung mit 84 m² Nettowohnfläche im 2. Obergeschoss Süd, mit gedecktem Balkon und Kellerabteil.

Helle Wohnräume, offene Einbauküche mit Theke und Essbereich sowie Wohnzimmer mit Balkonzugang.

Personenlift erschliesst sämtliche Geschosse; Waschküche, Trocknungsraum und Dachterrassen stehen zur Mitbenützung zur Verfügung.

Lage

Zentrale Lage in Niederuzwil, direkt angrenzend an die Bahnhofstrasse. Einkauf, öffentliche Verkehrsmittel, Kindergarten, Primarschule und Freizeitangebote befinden sich in bequemer Gehdistanz.

Bushaltestelle ca. 120 m, Bahnhof Uzwil ca. 1.9 km, Autobahnzubringer A1 ca. 850 m.

Gebäude und Gemeinschaft

Die Liegenschaft besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, Gewerbefläche und Garagentrakt.

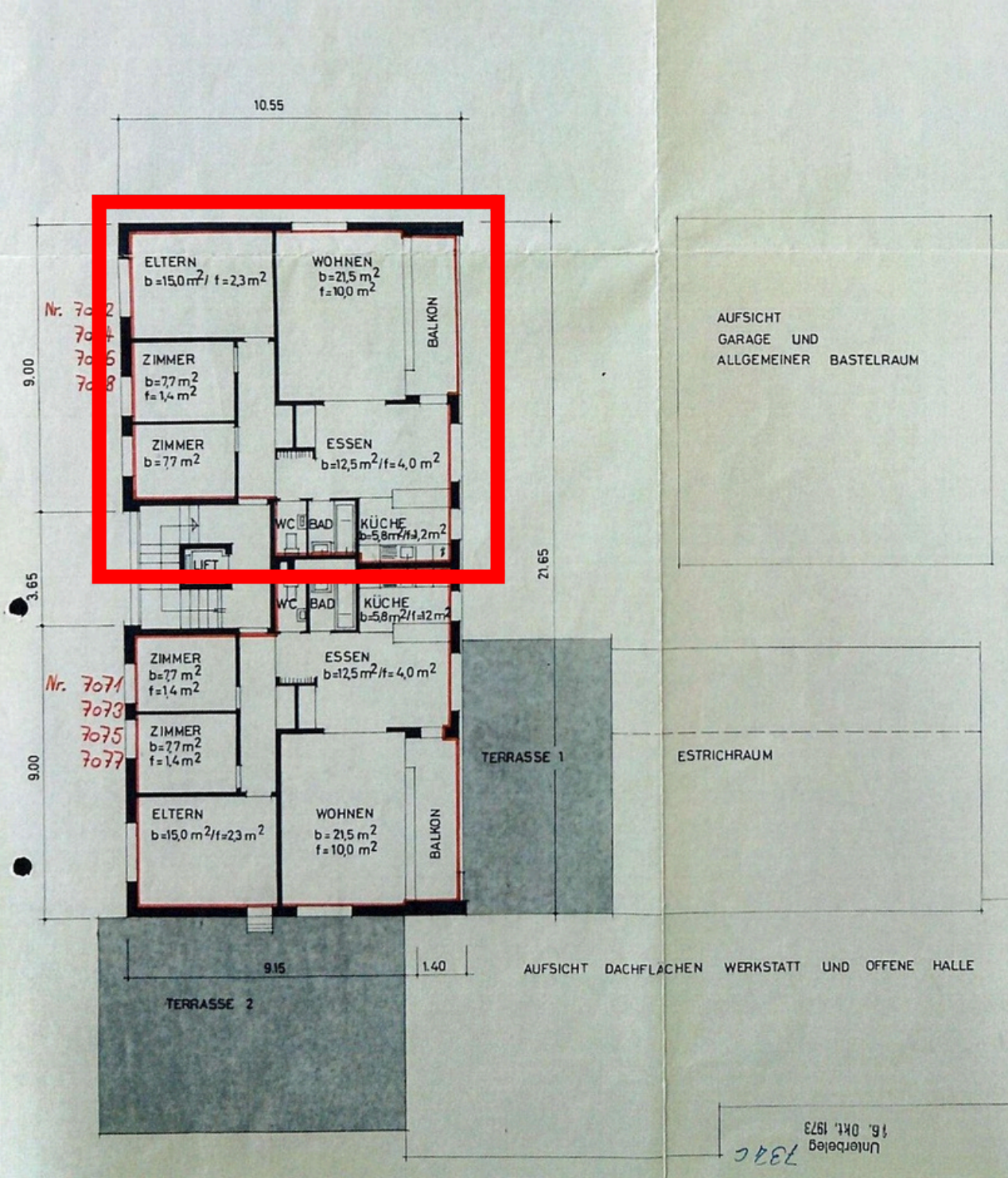
Zur Stockwerkeigentümergeinschaft gehören 7 Einzelgaragen und 7 Aussenparkplätze; der Wohnung ist aktuell ein Aussenparkplatz zur Nutzung zugeteilt (Mietverhältnis).

Verkaufspreis

Verkaufspreis	CHF 425'000.00 für Wohneinheit inklusive Kellerabteil Der Antritt des Kaufobjekts erfolgt nach Vereinbarung.
Antritt Übernahme	Das Objekt wird in heutigem Zustand, wie besichtigt, übernommen.
Grundbuchkosten	Die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
Haftungsausschluss	Preisänderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieser Verkaufsprospekt stellt kein Vertragsdokument dar. Änderungen oder Abweichungen in Bezug auf Pläne, Flächenangaben, Beschriebe, Aufzeichnungen usw. sind nicht ausgeschlossen.

Grundrisse

Wohngeschoss



Kosten, Steuerwerte & Investitionen

Betriebs- und Nebenkosten

Nebenkosten inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds: ca. CHF 4'300/Jahr.

Stand Erneuerungsfonds per 30.09.2024: ca. CHF 17'500.

Jahreseinlage Erneuerungsfonds der Gemeinschaft: CHF 8'000.

Steuerwerte gemäss Schätzung vom 06.02.2025

Mietwert: CHF 14'400 p.a.

Verkehrswert: CHF 352'000.

Wichtige Investitionen / Erneuerungen

2024: Sanierung Hauptdach erfolgt.

2021: Ersatz Personenlift erfolgt.

2024: Ersatz Geschirrspüler und Spültischmischer.

2023: Ersatz Bademischer.

2019: Periodische Elektrokontrolle / Ersatz Dunstabzug.

2017: Glasfaserinstallation / Ersatz Wohnungsabschlusstüre.

Objektangaben

Allgemeines

Objekt	4½ Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss (Süd) mit Kellerabteil im Untergeschoss
Adresse	Bahnhofstrasse 143, 9244 Niederuzwil

Stammgrundstück

Gebäude Nr.	627/628/629 / Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, Gewerbe- und Garagentrakt
Parzelle Nr.	882 (Stammgrundstück MFH)
Bauvolumen	3'821m ³ (Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe- und Garagentrakt)
Grundstücks-Fläche	1'053m ² davon Gebäude (611m ²) und übrige befestigte Fläche (442m ²)
Zone	Kernzone Entwicklung (KE)
Ausnützungsziffer	ohne Ausnützungsziffer
Baujahr	1963
Dienstbarkeiten/Grundl.	Keine
Vormerkung	Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stockwerkeigentümer
Anmerkung	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Einheit Stockwerkeigentum

Sonderrecht an der 4½ Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss Süd

Nr. S7074 WQ 79/1000

Wichtige Kennzahlen & Investitionen

Parkierung

Die Stockwerkeigentümergeinschaft verfügt nebst 7 Einzelgaragen ueber die gleiche Anzahl an Aussenparkplaetzen, welche allesamt an Bewohner vermietet werden. Der Wohnung ist aktuell ein Aussenparkplatz zur Nutzung zugeteilt (Mietverhaeltnis).

Betriebs- und Nebenkosten

Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds	ca. CHF 4'300/Jahr
Stand Erneuerungsfonds per 30.09.2024	ca. CHF 17'500
Jahreseinlage Erneuerungsfonds der Gemeinschaft	CHF 8'000

Steuerwerte (Schaetzung 06.02.2025)

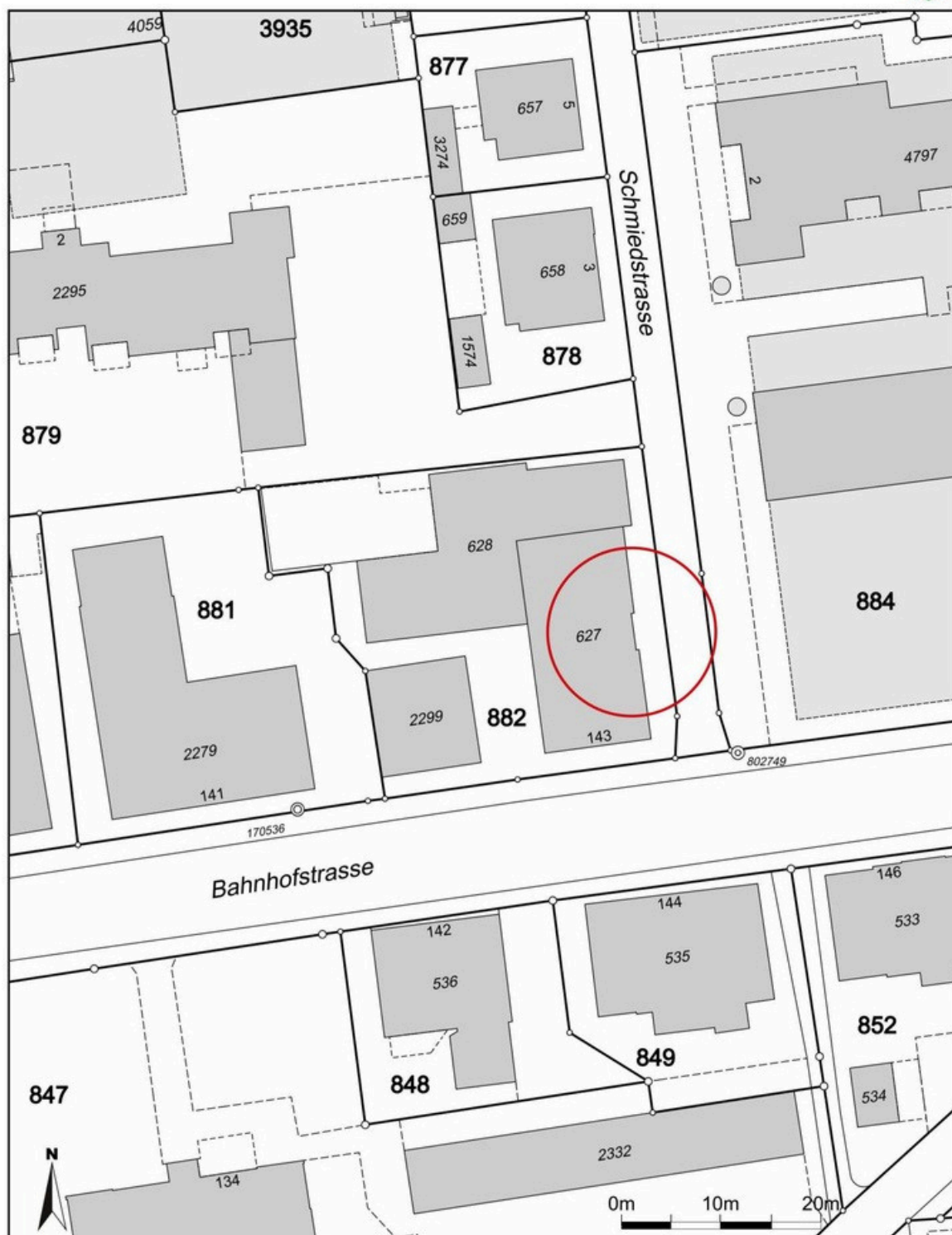
Mietwert	CHF 14'400 p.a.
Verkehrswert	CHF 352'000

Wichtige Investitionen

- Dachsanierung Hauptdach 2024 erfolgt
- Personenlift: Ersatz 2021 erfolgt
- Glasfaserinstallation 2017
- Wohnungsabschlusstuer ersetzt 2017
- Periodische Elektrokontrolle 2019
- Dunstabzug ersetzt 2019
- Bademischer ersetzt 2023
- Spueltischmischer und Geschirrspueler ersetzt 2024

Baubeschrieb

Bauweise	Massivbau, Geschossdecken in Beton
Mauerwerk / Fassade	Backsteinmauerwerk mit Aussenisolation, Innenwände in Backstein oder Beton
Fenster	in Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung
Bedachung	Flachdach (Sanierung Hauptdach 2024 erfolgt)
Elektrische Installationen	Sonnerie mit Gegensprechanlage und Türöffner Glasfaseranschluss / letzte periodische Kontrolle (SINA) 2019
Sanitäre Installationen	Anschluss für Waschmaschine, separate Waschküche mit Münzsystem in gemeinschaftlicher Waschküche (Dachgeschoss)
Heizsystem	zentrale Gasheizung (Jg. 2014 / Fabrikat Hoval), Wärmeverteilung in allen Wohnräumen über Radiatoren mit Thermostatventilen Personenlift, Erschliessung sämtlicher Geschosse (Ersatz 2021 erfolgt)
Lifтанlage	manuelle Rollläden mit Gurten und Sonnenstore (Tuchersatz 2018)
Sonnenschutz	sämtliche Wohnräume mit versiegeltem Eichenparkett, keramische Platten in Küche und Bad
Bodenbeläge	mineralischer Abrieb, gestrichen
Wände	Weissputz
Decken	moderne Einbauküche mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug (Jg. 2019), Geschirrspüler (Jg. 2024), Backofen und Kühlschrank, offene Theke
Küche	Küchenabdeckung und Küchenschild in Furnier
	Badewanne, Lavabo mit Spiegel- und Unterbauschränk, Toilette
	Abteil mit Holzverschlag
Nasszelle	2017: Glasfaserinstallation / Ersatz Wohnungsabschlusstüre
Keller	2019: Periodische Elektrokontrolle / Ersatz Dunstabzug 2023: Ersatz Bademischer
Renovationen	2024: Ersatz Spültischmischer / Ersatz Geschirrspüler



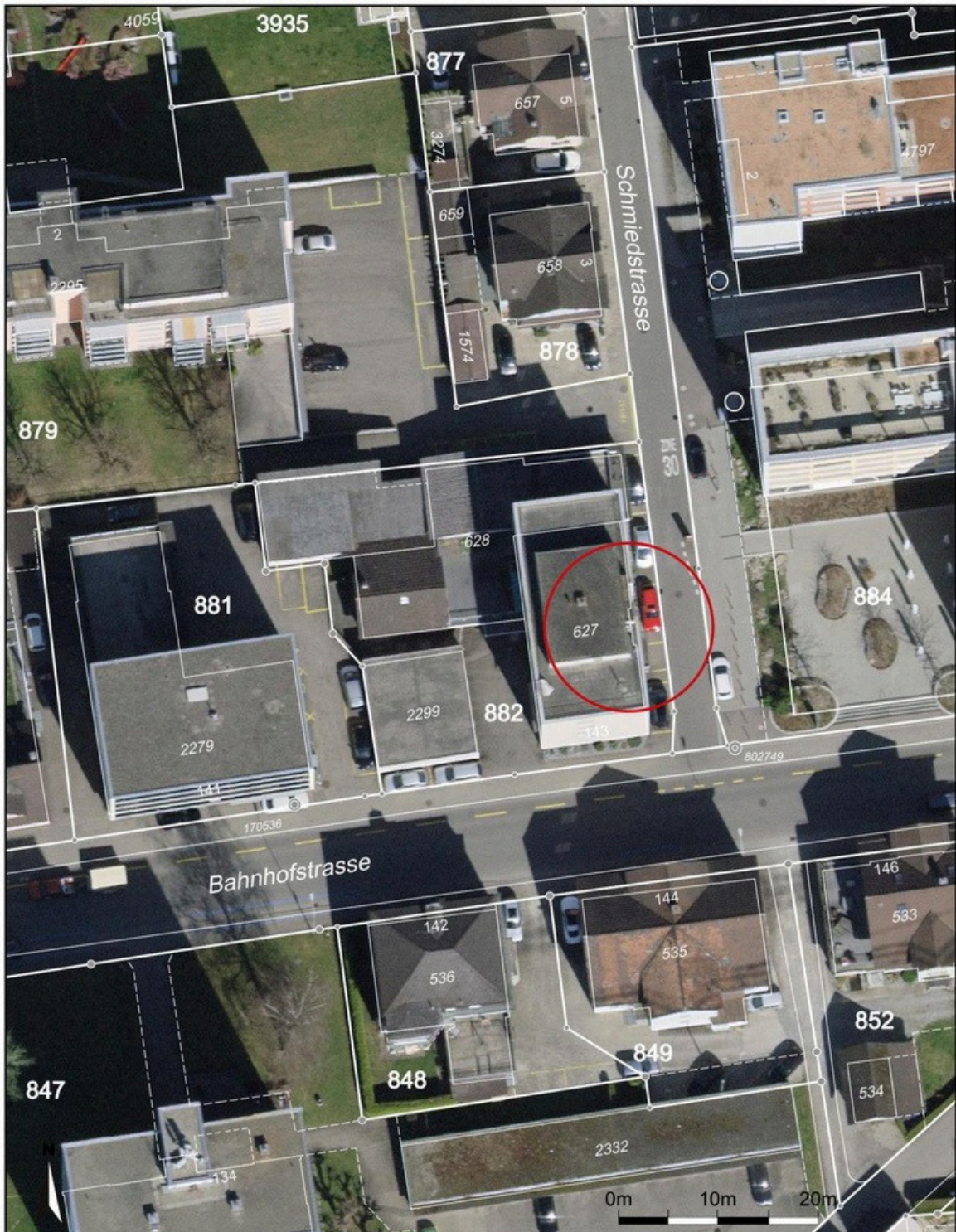
Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'728'672, 1'256'403

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

16.10.2025

Quelle: Amtliche Vermessung

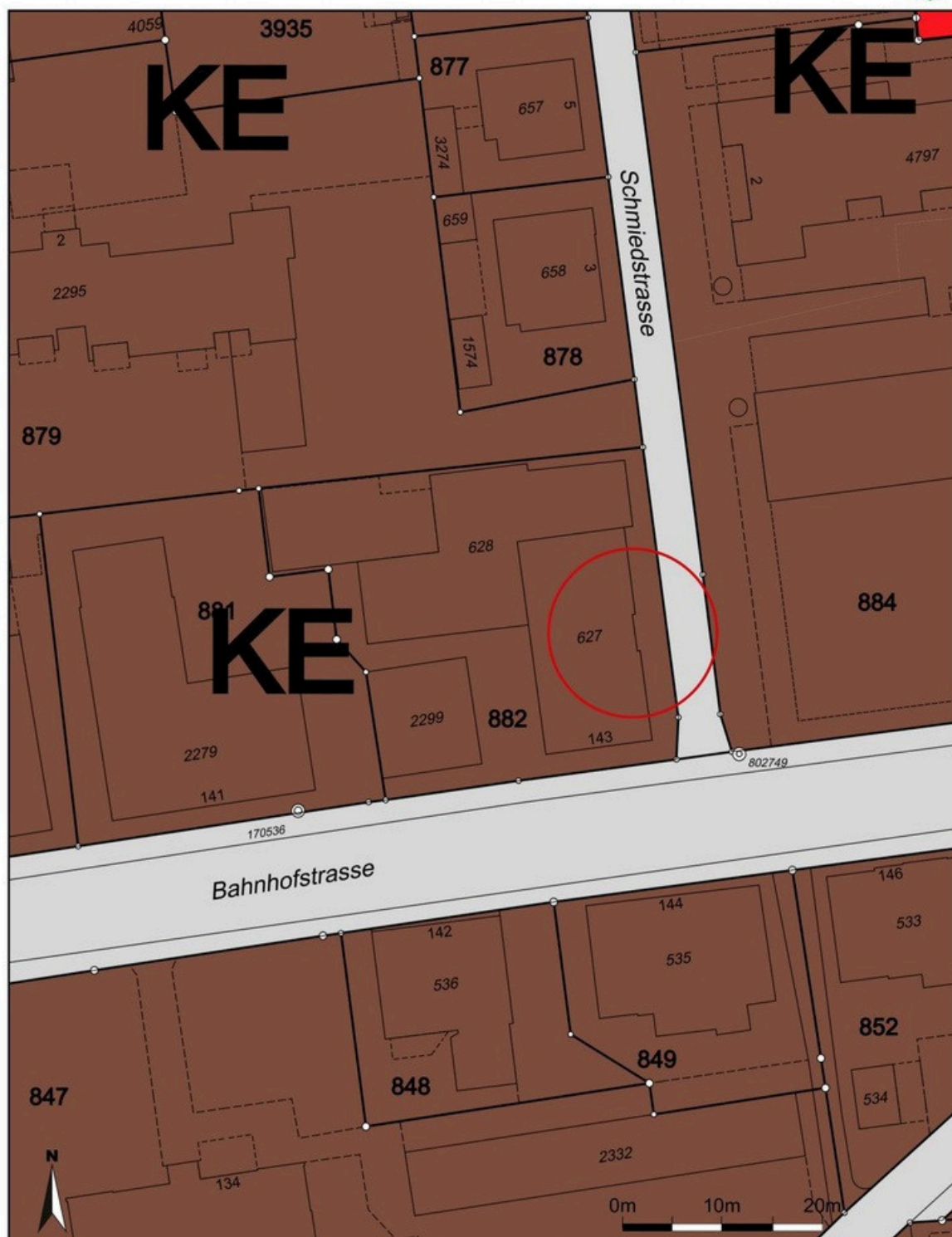
Orthofoto mit AV weiss



Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'728'672, 1'256'403

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
16.10.2025
Quelle: Amtliche Vermessung

Zonenplan, kommunale Darstellung Gde



Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'728'672, 1'256'403

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
16.10.2025
Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung



Uzwil.

Kanton St.Gallen



Stickereiplatz 1, 9240 Uzwil

Steueramt, Stickereiplatz 1, 9240 Uzwil

Frau und Herr
Ivanilde Alder
Kurt Alder
Bernhardswiesstr. 16
9014 St. Gallen

Steueramt Uzwil
Stickereiplatz 1
9240 Uzwil
T 071 950 40 30
steueramt@uzwil.ch
www.uzwil.ch

St.Gallen, 14. Februar 2025

Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Sehr geehrte Frau Alder
Sehr geehrter Herr Alder

Aufgrund der Schätzung vom 6. Februar 2025 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	Uzwil	Grundstück-Nr.	79-07074
Lage	Bahnhofstrasse 143	Ort	9244 Niederuzwil
Grundbuchkreis	Uzwil		
Eigentümerschaft	Ivanilde Alder (1034171) Kurt Alder (1034266)		1/2 1/2

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 14'400	Verkehrswert Fr. 352'000
---------------------	--------------------------------------	---

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 Uzwil

Rechtsmittel

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



97-1 v 2 254

1/1

Gemeinde: Uzwil
Grundbuchamt/-kreis: Uzwil / 79 - Uzwil
Grundstück-Nr.: 79-07074

Ersetzt Schätzung vom: 30.06.2015
Fachschätzer: Norbert Fritschi
Grundbuchamt: Andreas Flammer
Schätzungsdatum: 06.02.2025

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	Wert	x	Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
79.00627	2. OG	4 1/2 Zimmerwohnung Süd	84m ²	x	171 Fr./m ²	1'140	1'200	14'400
Total						1'140	1'200	14'400
Total Mietwert								14'400

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 des Stammgrundstücks Nr. 79-00882 der Stockwerkeigentümergeinschaft (ohne Sonderausbau)	3'411'000
- Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 79-07074, Wertquote = 79/1000	269'469
Total Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 79-07074	269'000

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	274'000
--------------------------	----------------

Berechnung Marktwert

Grundstück-Nr.	Wert	x	Ansatz	Marktwert
79-07074	84 m ²	x	4'200 Fr./m ²	352'000

Total Marktwert (gerundet)	352'000
-----------------------------------	----------------

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:
Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim:

Fachschätzer: Norbert Fritschi
Grundbuchamt: Andreas Flammer

Telefon +41 71 951 11 16
Telefon +41 71 950 40 85



97-2 v 2 255

Kundencenter
Davidstrasse 37
CH-9001 St.Gallen
www.gvsg.ch

T +41 58 229 70 30
kundencenter@gvsg.ch



St.Gallen, 16. Januar 2025

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude			
Vers.-Nr.	79.00627	Verwaltung	Haag + Wild Treuhand AG
Baujahr	1963		Herrenhofstr. 36
Zweckbestimmung	Mehrfamilienhaus		9244 Niederuzwil
Adresse	Bahnhofstr. 143 9244 Niederuzwil	Kunden-Nr.	2368
Grundstück-Nr.	79-00882	Eigentümer/-in	STWE-Gem. Bahnhofstrasse 143
EGRID	CH311373677783		9244 Niederuzwil
EGID	1057161		

Versicherungswerte					
Schätzung vom	30. Juni 2015	Baupreisindex			
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
2'030'000	1'502'000	528'000	26.0	2	3'821
Prämienjahr 2024	Baupreisindex 141.4				
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
2'354'700	1'742'100	612'600	26.0	2	3'821
Prämienjahr 2025	Baupreisindex 144.1				
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
2'399'700	1'775'400	624'300	26.0	2	3'821

Hinweise und Informationen



Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter www.gvsg.ch.



1/2

Kundencenter
Davidstrasse 37
CH-9001 St.Gallen
www.gvsg.ch

T +41 58 229 70 30
kundencenter@gvsg.ch



St.Gallen, 16. Januar 2025

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude						
Vers.-Nr.	79.00628	Verwaltung	Haag + Wild Treuhand AG			
Baujahr	1963		Herrenhofstr. 36			
Zweckbestimmung	Werkstatt/Verkaufsladen		9244 Niederuzwil			
Adresse	Bahnhofstr. 9244 Niederuzwil	Kunden-Nr.	2368			
Grundstück-Nr.	79-00882	Eigentümer/-in	STWE-Gem. Bahnhofstrasse 143			
EGRID	CH311373677783		9244 Niederuzwil			
EGID	504142134					
Versicherungswerte						
Schätzung vom	30. Juni 2015	Baupreisindex				
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen	
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³	
500'000	325'000	175'000	35.0	2	1'606	
Prämienjahr 2024 Baupreisindex 141.4						
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen	
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³	
580'100	377'000	203'100	35.0	2	1'606	
Prämienjahr 2025 Baupreisindex 144.1						
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen	
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³	
591'200	384'200	207'000	35.0	2	1'606	
Hinweise und Informationen						



Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter www.gvsg.ch.



Kundencenter T +41 58 229 70 30
 Davidstrasse 37 kundencenter@gvsg.ch
 CH-9001 St.Gallen
 www.gvsg.ch



St.Gallen, 16. Januar 2025

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude						
Vers.-Nr.	79.02299	Verwaltung	Haag + Wild Treuhand AG			
Baujahr	1963		Herrenhofstr. 36			
Zweckbestimmung	Garagen		9244 Niederuzwil			
Adresse	Bahnhofstr. 9244 Niederuzwil	Kunden-Nr.	2368			
Grundstück-Nr.	79-00882	Eigentümer/-in	STWE-Gem. Bahnhofstrasse 143			
EGRID	CH311373677783		9244 Niederuzwil			
EGID	504142133					
Versicherungswerte						
Schätzung vom	30. Juni 2015	Baupreisindex				
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen	
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³	
107'000	74'000	33'000	30.8	1	360	
Prämienjahr 2024	Baupreisindex 141.4					
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen	
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³	
124'000	85'800	38'200	30.8	1	360	
Prämienjahr 2025	Baupreisindex 144.1					
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen	
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³	
126'400	87'400	39'000	30.8	1	360	
Hinweise und Informationen						



Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter www.gvsg.ch.



KONTAKT

Dela Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Daniel Frischknecht

Tel.: +41 78 642-71-74

E-Mail: info@dela-immobilien.ch

