



sonnenbau

3.5 Zimmer Gartenwohnung Nollenhornstrasse 2b 9434 Au



Beratung und Verkauf:

Sonnenbau Dienstleistungs AG
Christian Häle
Moosstrasse 1
9444 Diepoldsau
Tel. 071-737 90 70
www.sonnenbau.ch
info@sonnenbau.ch

Inhaltsverzeichnis



Die Küche an sich ist ein Erlebnis und lässt bietet Ihrer Kreativität den perfekten Rahmen

Beschrieb		Seite
Gemeinde		3
Kurzbeschreibung	4 -	7
Ortsplan		8
Luftbild		9
Situationsplan		10
Grundrisse		11
Grundbuchauszug	12 -	16
Amtliche Schätzung	17 -	22
Bildergalerie	23 -	26
Notizen		27

Herzlich Willkommen in der Gemeinde Au

Die beiden Dörfer Au und Heerbrugg mit ihren rund 8'000 Einwohnern bilden ein starkes Gespann. Die Gemeinde ist zentral im Mittelrheintal gelegen, verfügt über ein breites Bildungsangebot, ist familien-, wirtschafts- und steuerfreundlich.

Au ist eine **familienfreundliche Gemeinde**. Ihre Attraktivität gründet auf ruhigen, lebenswerten Wohnquartieren, einem vielfältigen Angebot an Betreuungseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen, Spitex, Kinderkrippen, Schülerhort) und einem breiten Bildungsangebot in der Gemeinde (Kantonsschule mit verschiedenen gymnasialen Abteilungen, Wirtschafts- und Diplommittelschule, heilpädagogische Schule, Primarschulen in Au und Heerbrugg sowie regionale Oberstufenschule in Heerbrugg).



Luftaufnahme Gemeinde Au

Dank ihrer verkehrsmässig günstigen Lage, der vielseitigen Infrastruktur und der schönen Landschaft zwischen dem Grenzfluss Rhein und den Höhenzügen des Appenzellerlandes bietet Au nicht nur für seine Bewohnerinnen und Bewohner ideale Voraussetzungen, sondern auch für Firmen und Besucher.

Die direkte Autobahnanbindung an die A13 und der Grenzübergang in den EU-Raum in Au sind besonders für Industrieunternehmen und Fachkräfte aus der Ostschweiz und dem benachbarten Ausland ein riesiger Standortvorteil. Mit Landreserven und guter Verkehrsanbindung sind Au und Heerbrugg **Wirtschaftsstandorte** von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde zeichnet sich durch ein grosses und breites Angebot von 4'400 Arbeitsplätzen aus. Rund die Hälfte davon in Handwerk und Industrie. Die ansässigen Unternehmen beschäftigen über 1'000 Grenzgänger aus dem Vorarlberg und dem süddeutschen Raum.

Die Lage

Das Sechs-Familienhaus befindet sich an sehr ruhiger Lage im über Quertierstrassen erschlossenen Gemeindegebiet Nollenhorn. Alle relevanten Infrastrukturbereiche der Gemeinde Au erreichen Sie in kurzen bis mittleren Gehdistanzen.

Die Wohnung ist optimal nach Süden ausgerichtet und wird ganztags besonnt.



Entfernungen

Gemeindeverwaltung		350 m
Postfiliale «Go Poschta»		450 m
div. Bankdienstleister	ab	450 m
Bushaltestelle «Gemeindehaus»		350 m
Autobahnanschluss		750 m
Bahnhof Au		550 m
Bahnhof Heerbrugg		3'100 m
Einkaufen im Dorf	ab	300 m
Kindergarten «Giessen»		270 m
Primarschule «Wees»		600 m
Oberstufenzentrum «OMR Heerbrugg»		2'700 m
Kantonsschule Heerbrugg		2'300 m
Sport- & Freizeitanlagen «Tägeren»		900 m
St. Gallen		30 Km
Zürich		110 Km
Bregenz (A)		15 Km
Innsbruck		180 Km
Lindau (D)		26 Km
München (D)		200 Km

Eckdaten

- Grundstück STWE Nr. 5996 3.5 Zimmer-Gartenwohnung West
 ME Nr. 20598 Einstellplatz Nr. 11
 ME Nr. 20599 Einstellplatz Nr. 12
- Wertquote 169/1000
- Baujahr 2018
- Konstruktion Fundament, Umfassungswände sowie Geschossdecken in Stahlbeton, Aufbau in Backsteinmauerwerk mit Aussenwärmedämmung, Fassade verputzt, Innenwände in Backsteinmauerwerk. Flachdach mit extensiver Begrünung, Kunststoff-Metallfenster, teils mit Insektenschutzgitter, Erdsondenwärmepumpe mit Fussbodenheizung
- Wohnfläche 153 m²
- Gartensitzplatz 76 m²
- Raumhöhe 248 cm
- Ausbaustandard Die ursprünglich auf 4.5 Zimmer ausgelegte Wohnung wurde vor Baubeginn zu dieser einzigartigen 3.5 Zimmer Garten-Wohnung umgeplant. Die hochwertig und mit vielen besonderen details bestückte Küche lädt zum Erlebniskochen und zur Zubereitung feinsten Leckereien ein, welche Sie zusammen mit Ihren Gästen in äusserst grosszügigen Wohn- / Essbereich geniessen. Die Bäder kombinieren Alt mit Neu und werden Sie begeistern. Grossflächige Bodenplatten und Sichtbetondecken mit integrierten LED-Leuchten schaffen ein einmaliges Ambiente.
- Heiz-/Nebenkosten Die Kosten für das Jahr 2021 betragen:

Betriebs- und Nebenkosten	CHF	2'161.40
Heizkosten	CHF	459.05
Wasser- / Abwasser	CHF	<u>285.25</u>
Total Kosten 2021	CHF	2'905.70
Total Kosten / Monat 2021	CHF	242.15
- Erneuerungsfonds Gemäss Versammlungsbeschluss vom 12.05.2022 werden ab dem Geschäftsjahr 2022 CHF 7'500.00 in den Erneuerungsfonds bezahlt.
Für diese Wohnung macht dies CHF 848.00 pro Jahr aus.

Folgendes Raumprogramm erwartet Sie:

- Eingang / Gang Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschrack, Bodenbelag in Natursteinplatten
- Erlebnisküche Foodcenter, integrierte Kaffeemaschine, Vakuuiergerät, Backofen, Stamer mit Wärmeschublade, Glaskeramik- und Teppan Yaki-Kochfeld, Granitabdeckung und viel Stauraum, Zugang Sitzplatz, Bodenbelag in Natursteinplatten
- Vorräte hier sind Vorräte und Reinigungshilfen bestens aufgehoben, Bodenbelag in Natursteinplatten
- Essen / Wohnen im grosszügigen Wohn- / Essbereich bringen Sie alle Gäste an einen (grossen) Tisch, Zugang Sitzplatz, Bodenbelag in Natursteinplatten
- Master-Bereich (Zimmer & Bad) Schlafzimmer mit Einbauschrack und en Suite Bad mit Barrierefreier Dusche, Badewanne, Lavabo, Spiegel, Bodenbelag in Natursteinplatten
- Zimmer Schlaf- / Arbeitszimmer, Bodenbelag in Natursteinplatten
- Gäste-WC WC, Lavabo, WM/TU, Bodenbelag in Natursteinplatten
- Terrasse grosse gedeckte Terrasse mit Abstellraum, Senkrechstoren
- Sitzplatz erweiterte Terrasse mit viel Raum zur Gestaltung und Entfaltung
- Tiefgarage 2 Einstellplätze in der Tiefgarage
- Keller zusätzlicher Stauraum

Kurzbeschreibung

Amtlicher Verkehrswert

Gemäss Schätzung vom 08. Juni 2020 lauten die amtlichen Verkehrswerte wie folgt:

Verkehrswert Grundstück STWE Nr. 5996	CHF	735'000.00
Verkehrswert Grundstück ME Nr. 20598	CHF	36'000.00
Verkehrswert Grundstück ME Nr. 20599	<u>CHF</u>	<u>36'000.00</u>
Total Verkehrswert	CHF	807'000.00

Dienstbarkeiten / Anmerkungen / Vormerkungen

Gemäss Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten, Anmerkungen oder Vormerkungen eingetragen. Genaue Details entnehmen Sie bitte dem beigelegten Grundbuchauszug.

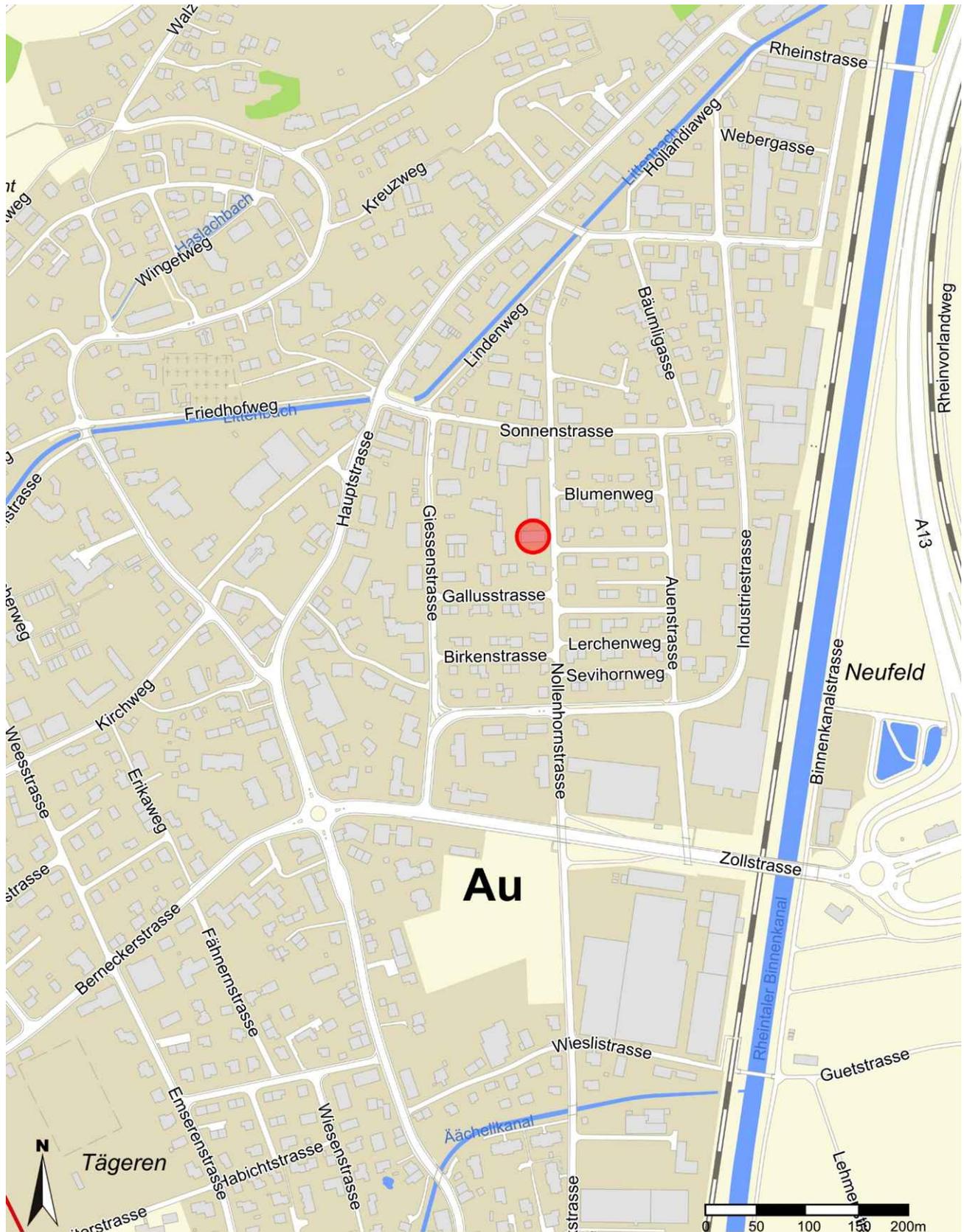
Kaufpreis

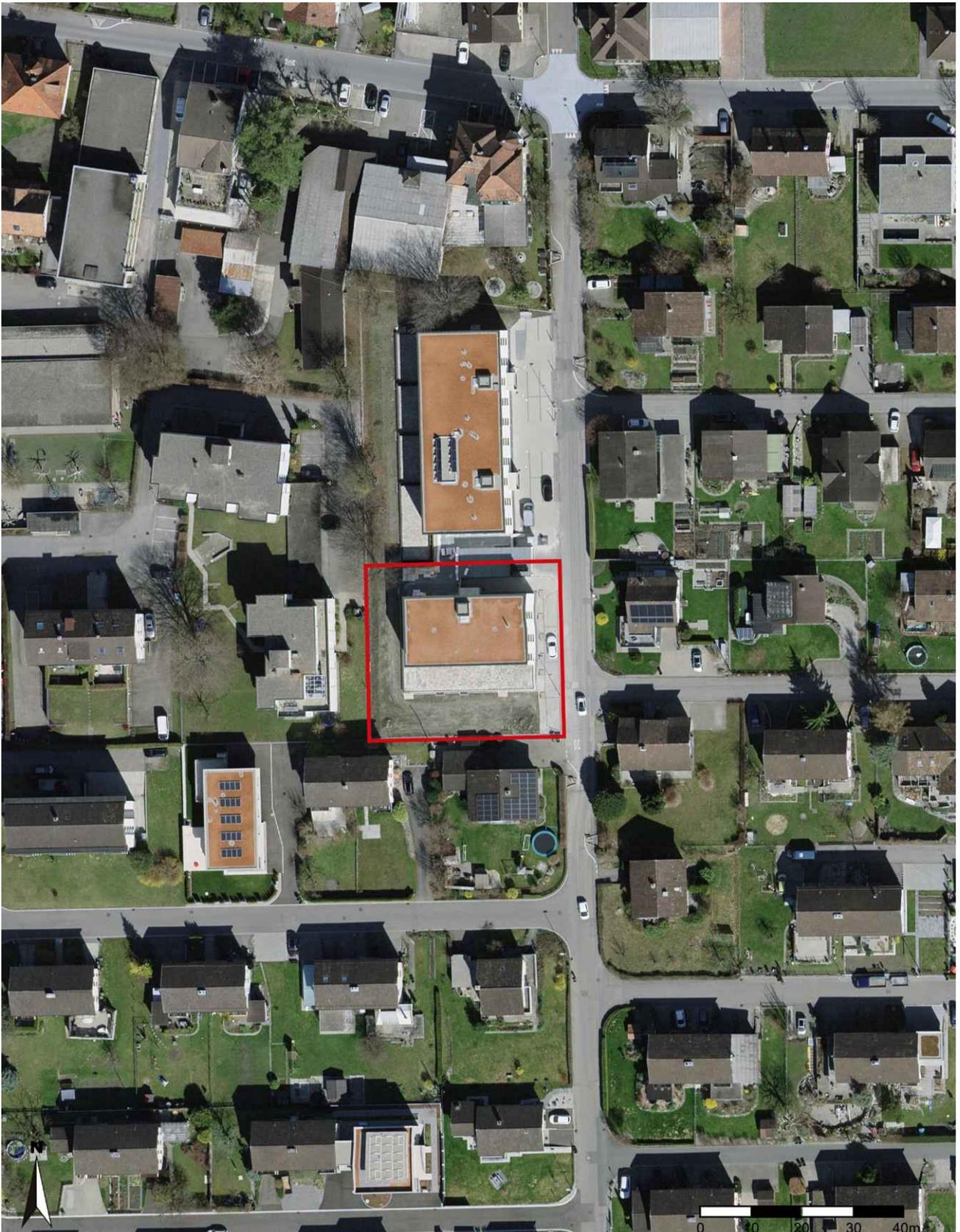
Kaufpreis Wohnung inkl. zwei Tiefgaragen-Einstellplätze **CHF 1'150'000.00**



Alt trifft Neu und das Ergebnis spricht für sich

Ortsplan

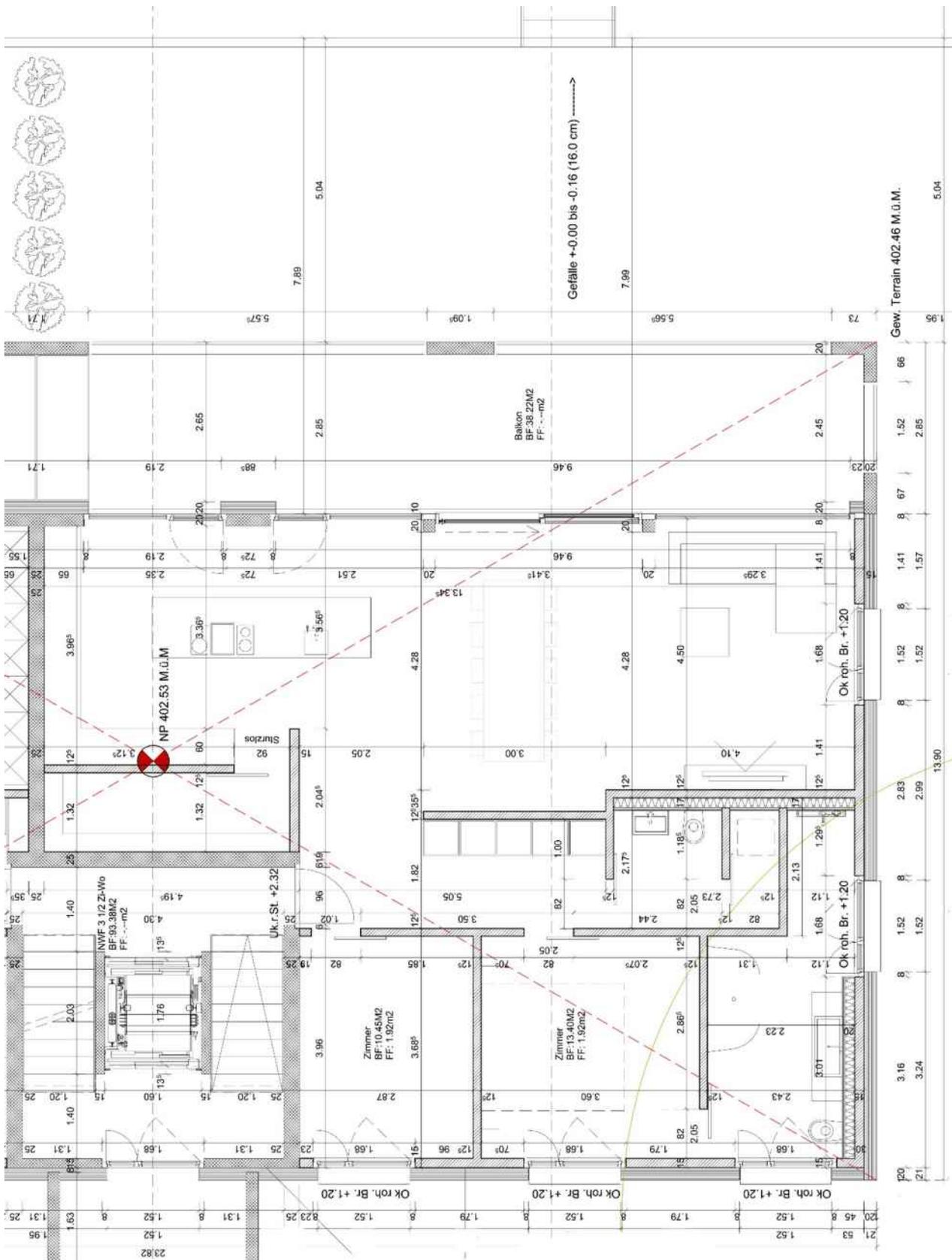




Situationsplan



Grundriss Wohnung



Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Au

Stockwerkeigentum Nr. S5996, E-GRID CH332777941966

Nollenhornstr. 2b, 9434 Au SG

169/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1931, EGRID CH387393107721

Sonderrecht an 4 1/2-Zimmerwohnung west im Erdgeschoss mit Keller im Untergeschoss
gemäss Begründungserklärung und Aufteilungsplänen, Beleg 538/2017

18.12.2017 Beleg 538

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 18.05.2018 Beleg 228

Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

18.12.2017 Beleg 539, ID 1489, EREID CH27501940158

Veräußerungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG

12.10.2018 Beleg 458, ID 1522, EREID CH27502003452

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 10691, EREID CH27501974468, Höchstzinsfuss
10 %
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche
Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf
3 Monate, 18.05.2018 Beleg 229
Gläubiger: Alpha RHEINTAL Bank AG, EGBPID CH289827947713, mit Sitz
in Au SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-103.170.478
mitverpfändet: Grundstück Nr. M20598, EGRID CH419419277720, M20599,
EGRID CH707794102778
18.05.2018 Beleg 229

Grundbuch Gemeinde Au

Miteigentumsanteil Nr. M20598, E-GRID CH419419277720

Nollenhornstr., 9434 Au SG

1/36 Miteigentum an Grundstück Nr. S6001, EGRID CH392777199421

18.12.2017 Beleg 540

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 18.05.2018 Beleg 228

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer

18.12.2017 Beleg 541, ID 1490, EREID CH27501940461

Vormerkungen

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht

18.12.2017 Beleg 540, ID 377, EREID CH27501940057

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

- Register-Schuldbrief Nr. 10691, EREID CH27501974468, Höchstzinsfuss 10 %
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate, 18.05.2018 Beleg 229
Gläubiger: Alpha RHEINTAL Bank AG, EGBPID CH289827947713, mit Sitz in Au SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-103.170.478
mitverpfändet: Grundstück Nr. S5996, EGRID CH332777941966, M20599, EGRID CH707794102778
18.05.2018 Beleg 229

Grundbuch Gemeinde Au

Miteigentumsanteil Nr. M20599, E-GRID CH707794102778

Nollenhornstr., 9434 Au SG
1/36 Miteigentum an Grundstück Nr. S6001, EGRID CH392777199421

18.12.2017 Beleg 540

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 18.05.2018 Beleg 228

Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
18.12.2017 Beleg 541, ID 1490, EREID CH27501940461

Vormerkungen

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
18.12.2017 Beleg 540, ID 377, EREID CH27501940057

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundbuchauszug

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 10691, EREID CH27501974468, Höchstzinsfuss 10 %
Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate, 18.05.2018 Beleg 229
Gläubiger: Alpha RHEINTAL Bank AG, EGBPID CH289827947713, mit Sitz in Au SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-103.170.478
mitverpfändet: Grundstück Nr. S5996, EGRID CH332777941966, M20598, EGRID CH419419277720
18.05.2018 Beleg 229

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S5996, S6001

Grundbuch Gemeinde Au

Liegenschaft Nr. 1931, E-GRID CH387393107721

Plan Nr. 5, Nollenhorn

1'323 m², Gartenanlage (856 m²), übrige befestigte Fläche (204 m²), Gebäude (263 m²)

Einzelobjekt Vers.-Nr. 3059 (unterirdisch) (604 m² von 1'619 m²)

Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 2991, Nollenhornstrasse 2b, 9434 Au SG (263 m²)

Mutationsnr. BB001453, 11.04.2022 Beleg 207

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 18.12.2017 Beleg 538

Anmerkungen

Perimeter für den Littenbach-Aecheli; SP 2/380

09.05.1927 Beleg 828, ID 303, EREID CH2750282560

Perimeter und Pfandrecht gemäss Rheinebene-Meliorationsgesetz

22.12.1941 Beleg 999, ID 305, EREID CH2750282964

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet

19.12.2017 Beleg 542, ID 1491, EREID CH27501941159

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Überbaurecht für unterirdischen Tiefgaragenteil

zulasten Grundstück Nr. 253, EGRID CH492777799401

18.12.2017 Beleg 536, ID 018/078, EREID CH27501940259

Recht/Last: Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 253, EGRID CH492777799401

18.12.2017 Beleg 537, ID 018/079, EREID CH27501940865

Grundpfandrechte

Keine

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M20598, M20599**Grundbuch Gemeinde Au**

Stockwerkeigentum Nr. S6001, E-GRID CH392777199421
Nollenhornstr., 9434 Au SG
108/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1931, EGRID CH387393107721
Sonderrecht an Tiefgarage im Untergeschoss
gemäss Begründungserklärung und Aufteilungsplänen, Beleg 538/2017
18.12.2017 Beleg 538

Erwerbstitel

Begründung von Miteigentum 18.12.2017 Beleg 540

Anmerkungen

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
18.12.2017 Beleg 539, ID 1489, EREID CH27501940158

Miteigentumsanteile verpfändet
19.12.2017 Beleg 542, ID 1492, EREID CH27501939974

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

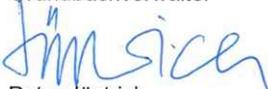
Keine

Grundpfandrechte

Keine

Au SG, 07.11.2022, 08.20 Uhr

Grundbuchamt Au-Berneck
Grundbuchverwalter


Peter Jüstrich



geht an Sonnenbau Gruppe, Moosstr. 1, 9444 Diepoldsau

Amtliche Schätzung



Kanton St.Gallen



Grundbuchamt Au-Berneck

Zuständig: Melina Fontanive
Tel.-Nr: +41 58 228 62 15
E-Mail: melina.fontanive@au.ch
Datum: 7. November 2022

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 17-05996

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

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	08.06.2020	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Au	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Au	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	17-05996	GS Fläche in m ² :	0
Adresse:	Nollenhornstr. 2b 9434 Au SG		

Steuerwerte:

**Mietwert
Fr. 25'200**

**Verkehrswert
Fr. 735'000**

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Au-Berneck

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Au
 Grundbuchamt/-kreis: Au-Berneck / 17 - Au
 Grundstück-Nr.: 17-05996

Ersetzt Schätzung vom:
 Fachschätzer: Peter Graf
 Grundbuchamt: Dominik Schenker
 Schätzungsdatum: 08.06.2020

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
17.02991	EG	4½ Zimmerwohnung	Fläche	153m ²	×	165 Fr./m ²		selbstgen.	2'100	25'200
Total										25'200

Total Mietwert

25'200

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

EFH	%	Fr.
K	2.50	14'824
B	0.25	1'482
U	0.50	2'965
A	0.75	4'447
R	0.00	0
V	0.25	1'482
	4.25	25'200

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	EFH	25'200		25'200	4.25%	592'941
Total						592'941

Total Ertragswert

592'000

Sachwert

Total Sachwert Stammgrundstück Nr. 17-01931 (ohne Sonderausbau)

5'202'000

Sachwert nach Wertquote

StWE.-Nr.	Lage	Bezeichnung	Sachwert	Stammgrundstück	Anteil	Realwertanteil
17-05996	EG	4½ Zimmerwohnung		5'202'000	169/1000	879'138
Total Sachwert Stockwerkeigentum Nr. 17-05996						879'000

Marktwert

Berechnungsvariante: Mischwertmethode
 $(m \times \text{Ertragswert} + \text{Sachwert}) : (m + 1)$ m = 1.00 735'000

Vers-Nr.	Wert	×	Ansatz	Marktwert
17-05996	153m ²	×	0 Fr./m ²	735'000
Total Marktwert				735'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer: Peter Graf
 Grundbuchamt: Dominik Schenker

Telefon +41 71 727 13 37
 Telefon +41 58 228 62 15

Amtliche Schätzung



Kanton St.Gallen



Grundbuchamt Au-Berneck

Zuständig: Melina Fontanive
Tel.-Nr: +41 58 228 62 15
E-Mail: melina.fontanive@au.ch
Datum: 7. November 2022

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 17-20598

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

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	08.06.2020	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Au	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Au	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	17-20598	GS Fläche in m ² :	0
Adresse:	Nollenhornstr. 9434 Au SG		

Steuerwerte:

**Mietwert
Fr. 1'560**

**Verkehrswert
Fr. 36'000**

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Au-Berneck

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Au
Grundbuchamt/-kreis: Au-Berneck / 17 - Au
Grundstück-Nr.: 17-20598

Ersetzt Schätzung vom:
Fachschätzer: Peter Graf
Grundbuchamt: Dominik Schenker
Schätzungsdatum: 08.06.2020

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Werte ab Stammgrundstück

Stammgrundstück	17-06001	Wertquote	Anteil	Korrektur	Total
Mietwert	56'160	1/36	1'560	0	1'560
Ertragswert	1'321'000	1/36	36'694	0	36'694
Sachwert	561'000	1/36	15'583	-	15'583
Marktwert	1'320'000	1/36	36'667	0	36'000

Marktwert

Miteigentumsanteil	17-20598
Mietwert	1'560
Ertragswert	36'694
Sachwert	15'583
Marktwert	36'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:
Grundbuchamt:

Peter Graf
Dominik Schenker

Telefon +41 71 727 13 37
Telefon +41 58 228 62 15



Grundbuchamt Au-Berneck

Zuständig: Melina Fontanive
Tel.-Nr: +41 58 228 62 15
E-Mail: melina.fontanive@au.ch
Datum: 7. November 2022

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 17-20599

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

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	08.06.2020	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Au	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Au	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	17-20599	GS Fläche in m ² :	0
Adresse:	Nollenhornstr. 9434 Au SG		

Steuerwerte:

**Mietwert
Fr. 1'560**

**Verkehrswert
Fr. 36'000**

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Au-Berneck

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Au
Grundbuchamt/-kreis: Au-Berneck / 17 - Au
Grundstück-Nr.: 17-20599

Ersetzt Schätzung vom:
Fachschatzer: Peter Graf
Grundbuchamt: Dominik Schenker
Schätzungsdatum: 08.06.2020

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Werte ab Stammgrundstück

Stammgrundstück	17-06001	Wertquote	Anteil	Korrektur	Total
Mietwert	56'160	1/36	1'560	0	1'560
Ertragswert	1'321'000	1/36	36'694	0	36'694
Sachwert	561'000	1/36	15'583	-	15'583
Marktwert	1'320'000	1/36	36'667	0	36'000

Marktwert

Miteigentumsanteil	17-20599
Mietwert	1'560
Ertragswert	36'694
Sachwert	15'583
Marktwert	36'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschatzer:
Grundbuchamt:

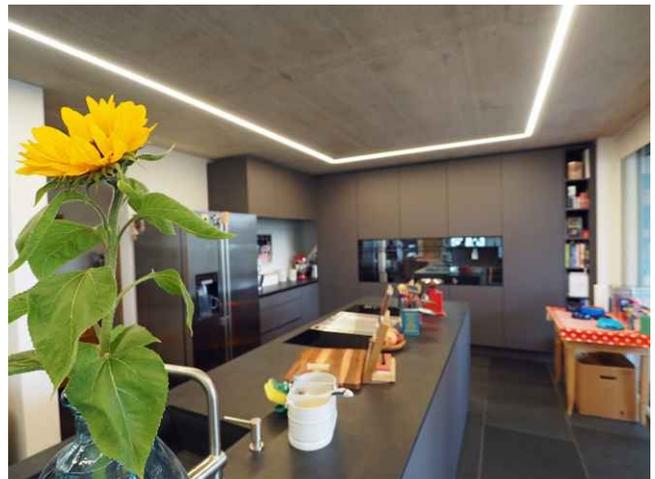
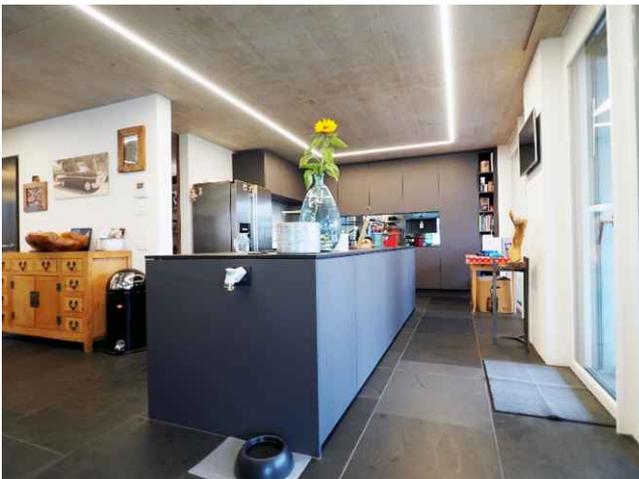
Peter Graf
Dominik Schenker

Telefon +41 71 727 13 37
Telefon +41 58 228 62 15

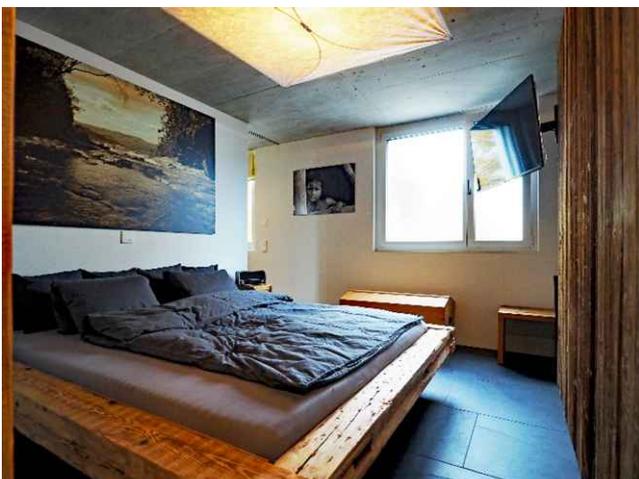
Bildergalerie



Bildergalerie



Bildergalerie



Bildergalerie



