



sonnenbau

5.5 Zimmer-Einfamilienhaus Lugwiesstrasse 4a 9443 Widnau



Beratung und Verkauf:

Sonnenbau Dienstleistungs AG

Christian Häle

Moosstrasse 1

9444 Diepoldsau

Tel. 071-737 90 70

www.sonnenbau.ch

info@sonnenbau.ch

Inhaltsverzeichnis



Grosszügig, familienfreundlich und mit ansprechendem Umschwung

Beschrieb		Seite
Gemeinde		3
Kurzbeschreibung	4 -	8
Ortsplan		9
Luftbild		10
Situationsplan		11
Grundrisse	12 -	13
Grundbuchauszug	14 -	15
Amtliche Schätzung	16 -	18
Bildergalerie	19 -	20
Notizen		21

Widnau - innovativ, kreativ, offen

Widnau ist die „jüngste“ Gemeinde im Kanton St. Gallen. Als letzte politische Korporation im Kanton wurde sie 1883 gegründet. Die Geschichte der jungen Gemeinde ist geprägt vom dynamischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel des 20. Jahrhunderts.

In Widnau ist modernes Wohnen in unmittelbarer Nähe intakter Naherholungsgebiete möglich und für den Freizeitspass stehen hervorragende Sportstätten bereit. Entlang der Bahnhofstrasse finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Widnau ist zugleich ein wichtiger Gewerbe- und Industriestandort mit attraktiven Arbeitsplätzen und direkter Anbindung an die Autobahn A 13, die Eisenbahn und den Grenzübergang nach Österreich.

Widnau ist heute ein vitaler Wirtschaftsstandort und eine beliebte familienfreundliche Wohngemeinde. Bevölkerung und Behörden setzen sich dafür ein, dass die besondere Lebensqualität erhalten bleibt.

Kennzahlen

Einwohner	10'192
Fläche	422 ha
Steuerfuss	76



Widnau – beliebte Wohngemeinde mit moderner Infrastruktur

Die Lage

Hier wohnen Sie in einer ruhigen Wohnsiedlung aber doch in der Nähe des Dorfzentrums. Dieses grosszügige Einfamilienhaus besitzt neben einem schönen grossen Garten auch zwei Garagen und ausreichend Parkmöglichkeiten davor.

Das Dorfzentrum, Naherholungsgebiet, sowie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzen Gehdistanzen erreichbar.



Entfernungen

Gemeindeverwaltung		850 m
Post		650 m
div. Bankdienstleister	ab	650 m
Bushaltestelle „Post“		650 m
Autobahnanschluss		1'200 m
Bahnhof Heerbrugg		1'900 m
Einkaufen im Dorf	ab	750 m
Kindergarten "Schlatt"		300 m
Primarschule "Schlatt"		300 m
Oberstufenzentrum "Gässeli"		750 m
Kantonsschule Heerbrugg		2'500 m
Sport- & Freizeitanlagen		1'200 m
St. Gallen		34 Km
Zürich		117 Km
Bregenz (A)		18 Km
Lindau (D)		29 Km
München (D)		204 Km

Eckdaten

- Grundstück Nr. 1729 Wohnhaus Vers.-Nr. 2232
- Fläche / Zone 461 m² Wohnzone W2a
- Baujahr 1985
- Konstruktion Fundamentplatte, Umfassungswände und Geschossdecken in Beton, Aufbau gemauert. UG Sockel gestrichen, Fassade teils verputzt und gestrichen, teils Eterniteindeckung. Satteldach mit Tonziegeleindeckung, Holz-Metall Fenster mit 3-fach Isolierverglasung BJ 2021, Rafflamellenstoren, Ölheizung BJ 1998, Brenner BJ 2022, Radiatoren, 2x 2000 Liter Kunststofftank, 300 Liter Elektro-Boiler
- Letzte Renovationen
 - 2011 Küche
 - 2021 Holz-Metall-Fenster
 - 2022 Geschirrspüler
 - 2022 Brenner bei Ölheizung
 - 2022 Waschmaschine
 - 2023 Bodenbelag Küche

Generell darf festgehalten werden, dass sämtliche Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten regelmässig und fachmännisch ausgeführt werden.
- Wohnfläche 131 m²
- Kubatur nach GVA 716 m³

Es erwartet Sie ein attraktives Einfamilienhaus an angenehm ruhiger, gut besonnter Wohnlage mit einem grosszügigen Garten und ausreichend Parkmöglichkeiten.

Parkierung und Umschwung

- Garagen zwei gut bedienbare Garagen wovon eine mit direktem Zugang ins Haus
- Aussenparkplätze drei Parkplätze auf dem Vorplatz
- Sitzplatz einladender, grosser und gedeckter Sitzplatz
- Garten schön gestaltete und gut besonnte Gartenanlage mit grosszügiger Wiesenfläche



grosszügiger Garten mit überdachtem Sitzplatz

Amtlicher Verkehrswert

Gemäss Schätzung vom 19. März 2015 lautet der amtliche Verkehrswert wie folgt:

Verkehrswert Grundstück Nr. 1729 CHF 638'000.00

Dienstbarkeiten / Anmerkungen / Vormerkungen

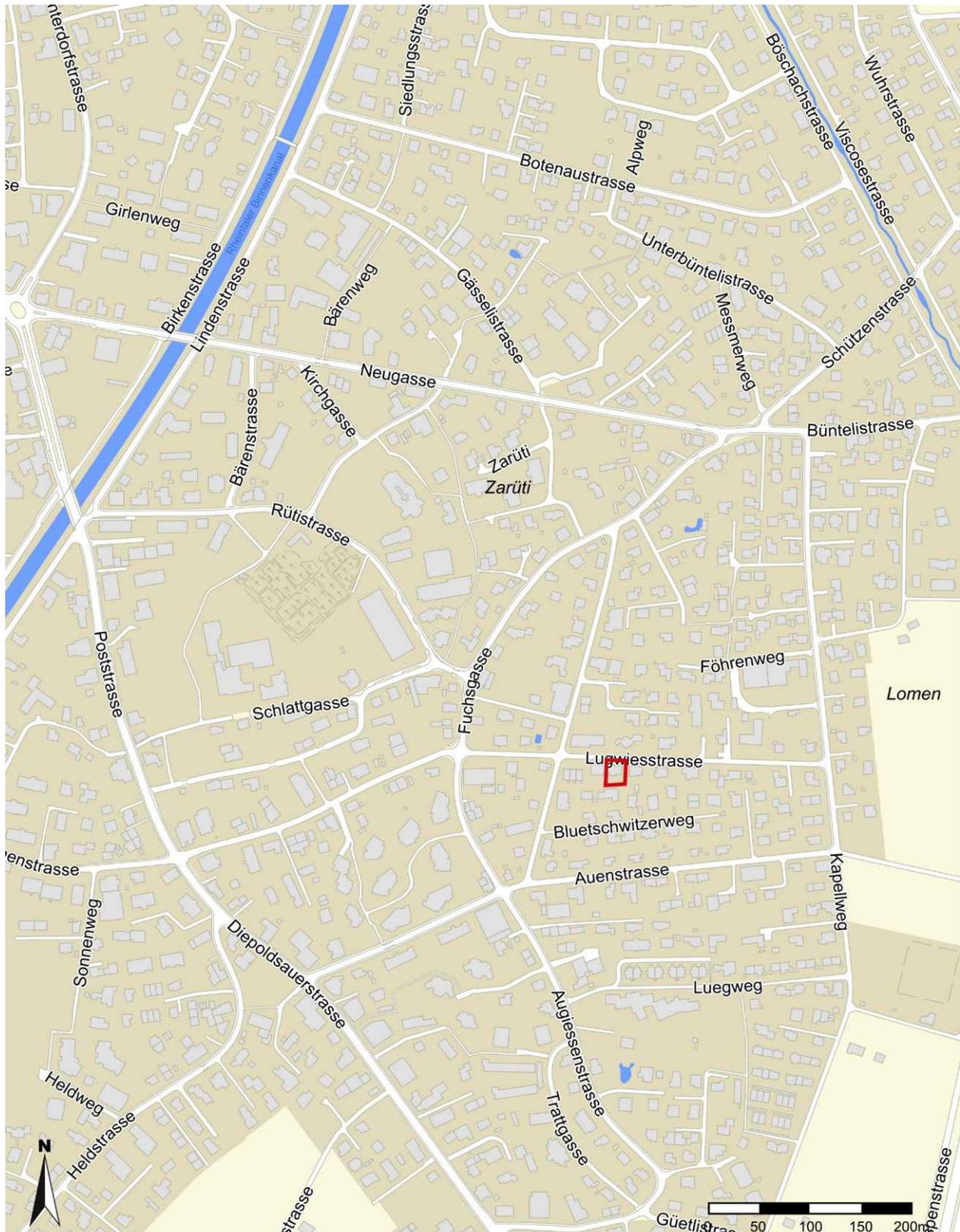
Gemäss Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten, Anmerkungen oder Vormerkungen eingetragen. Genaue Details entnehmen Sie bitte dem beigelegten Grundbuchauszug.

Kaufpreis

5.5 Zimmer-Einfamilienhaus CHF 1'050'000.00

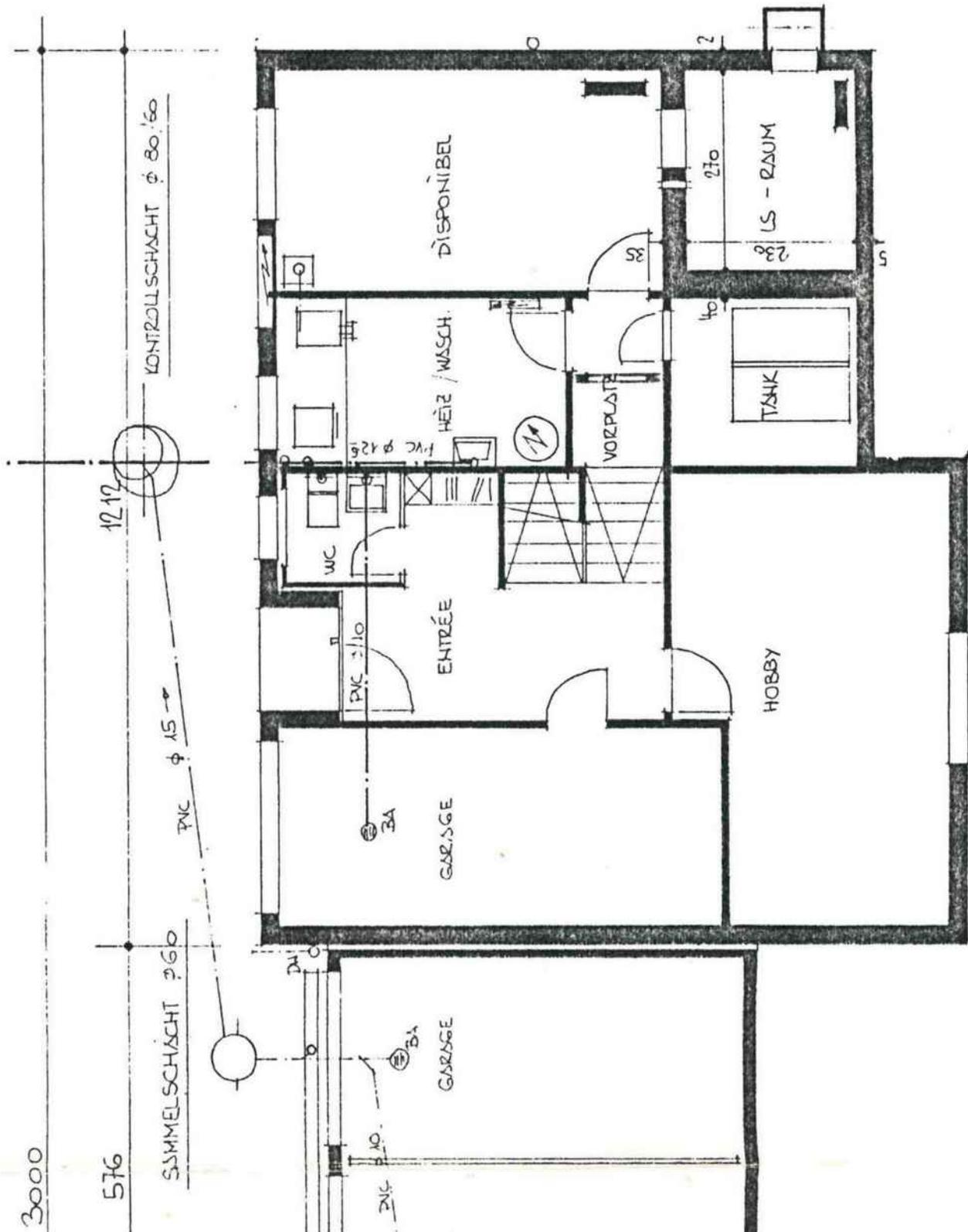


Heller, offener Wohn- / Essbereich mit Cheminée

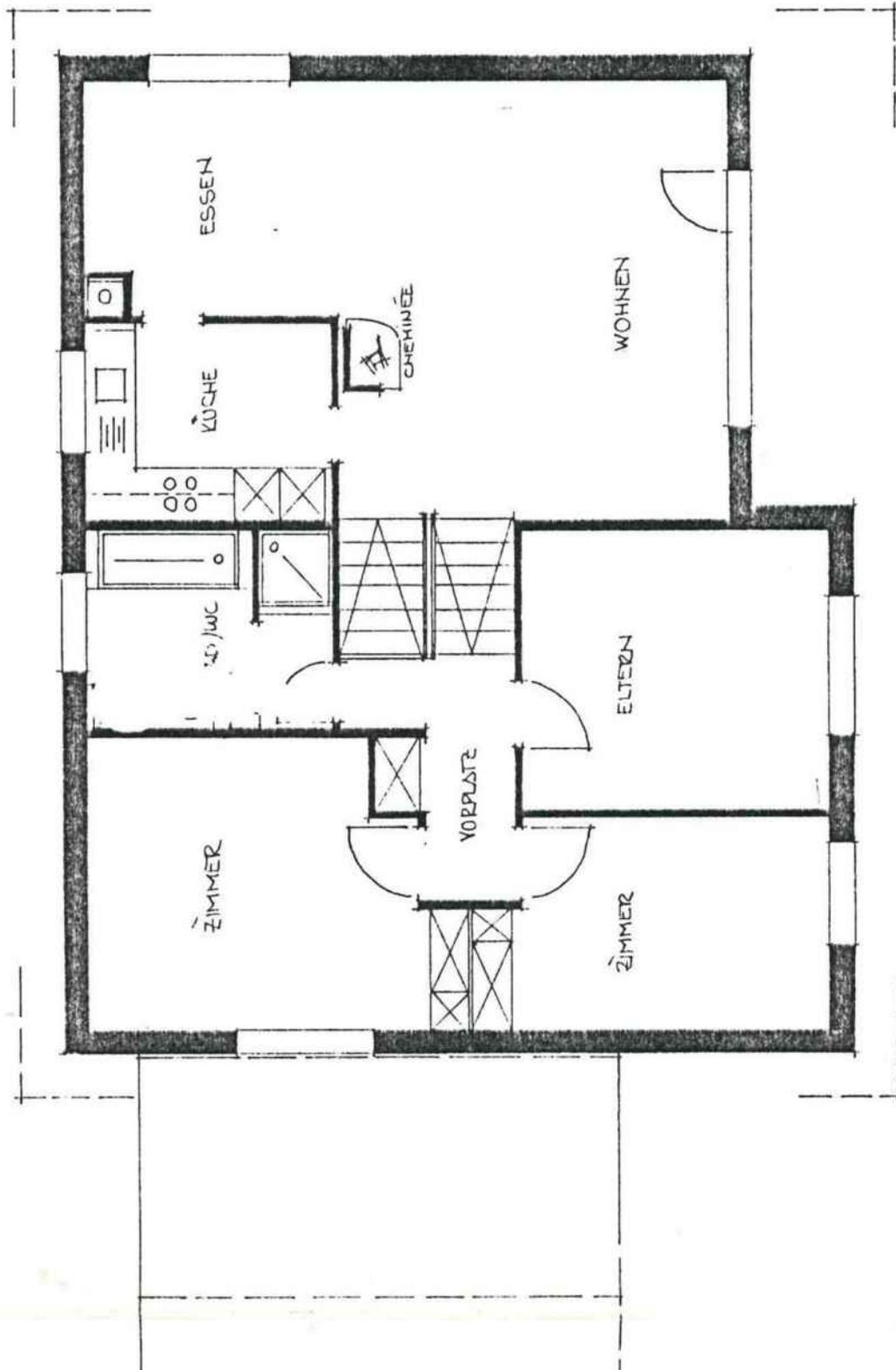




Grundriss Tiefparterre



Grundriss Hochparterre



Gemeindeverwaltung
Grundbuchamt
Neugasse 4, Postfach
9443 Widnau

Gemeinde **Widnau** 

Grundbuchauszug

Grundbuch Widnau Gemeinde Widnau

Liegenschaft Nr. 1729

Plan Nr. 5, Bluetschwitzer
Gesamtfläche 461 m², Gartenanlage (333 m²), Gebäude (128 m²)
Einfamilienhaus Vers.Nr. 2232, Lugwiesstrasse 4a, 9443 Widnau (128 m²)
Mutationsnr. BB001932, 13.11.2023 Beleg 685

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 09.06.1986 Beleg 256
Namensänderung 07.09.1987 Beleg 459

Anmerkungen

ID 1
Perimeter und Pfandrecht gemäss Rheinebene-Meliorationsgesetz
10.03.1978 Beleg 140

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundbuchauszug

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 4554

Gläubiger: SIX SIS AG, mit Sitz in Olten SO, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-106.842.854

Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate,

26.10.2018 Beleg 738

09.06.2015 Beleg 370

Widnau, 26.02.2024, 14:15 Uhr

Grundbuchamt Widnau

Grundbuchverwalterin

Andrea Loher-Lei



Amtliche Schätzung

Grundbuchamt Widnau

Zuständig: Andrea Loher-Lei
Tel.-Nr: +41 71 727 03 23
E-Mail: Andrea.Loher@widnau.ch
Datum: 26. Februar 2024

Information über die Grundstückschätzung Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 21-01729

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

Eigentümerschaft
(aktuell):

Datum:	19.03.2015	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Widnau	Anzahl Gebäude:	1
GB-Kreis:	Widnau	Vers.-Nr.:	21.02232
Grundstück:	21-01729	GS Fläche in m ² :	461
Adresse:	Lugwiesstrasse 4a 9443 Widnau		

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 23'040	Verkehrswert Fr. 638'000
---------------------	--------------------------------	-------------------------------------

Freundliche Grüsse
Grundbuchamt Widnau

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Widnau
 Grundbuchamt/-kreis: Widnau / 21 - Widnau
 Grundstück-Nr.: 21-01729

Ersetzt Schätzung vom: 18.08.2005
 Fachschätzer: Erich Sieber
 Grundbuchamt: Sarina Köppel
 Schätzungsdatum: 19.03.2015

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Nutzflächenberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Bemerkung	m ²	Summe m ²	Zimmer	Typ
21.02232	UG-DG	Einfamilienhaus			131	5.5	EFH
	UG	Heizung	mit Waschküche				
	UG	Abstellraum					
	UG	Schutzraum					
	UG	Tankraum					
	EG	Zimmer					
	EG	WC					
	EG	Eingang					
	EG	Abstellraum					
	HP	Küche, Essen, Wohnen	mit Cheminée				
	HP	Sitzplatz (gedeckt)					
	OG	Zimmer					
	OG	Zimmer					
	OG	Zimmer					
	OG	Bad	mit Dusche, WC				
	DG	Estrich					
21.02232	UG	Garageanbau				0	EFH
Anzahl Einheiten		2			131	5.5	

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
21.02232	UG-DG	Einfamilienhaus	Fläche	131m ²	×	165 Fr./m ²		selbstgen.	1'800	21'600
21.02232	UG	Garageanbau	Fläche					selbstgen.	120	1'440
Total			Fläche	131m²					1'920	23'040
Total Mietwert										23'040

Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)

Wohnen

EFH	%	Fr.
K	3.00	12'567
B	0.25	1'047
U	1.00	4'189
A	1.25	5'236
R	0.00	0
V	0.00	0
	5.50	23'040

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	EFH	21'600		21'600	5.50%	392'727
Wohnen	EFH	1'440		1'440	5.50%	26'182
Total		23'040		23'040		418'909
Total Ertragswert						418'000

Sachwert

Gebäude

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m ³	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
21.02232	Einfamilienhaus	716	628	450'000	20%	90'000	360'000
Gebäude Total				450'000	20%	90'000	360'000
Umgebungskosten				45'000	15%	7'000	38'000
Baugrubenaushub				5'000	0%	0	5'000
Zwischentotal				500'000	19%	97'000	403'000
Baunebenkosten		prozentual	6%	vom Neuwert			27'000
Total Sachwert ohne Land							430'000

Landwert

Landausnutzung	Zone	BauG W2a - BauG Wohnzone W2a	Fläche m ²
Grundstückfläche			461

1 / 2

Amtliche Schätzung

Gemeinde: Widnau
 Grundbuchamt/-kreis: Widnau / 21 - Widnau
 Grundstück-Nr.: 21-01729

Ersetzt Schätzung vom: 18.08.2005
 Fachschätzer: Erich Sieber
 Grundbuchamt: Sarina Köppel
 Schätzungsdatum: 19.03.2015

Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet		461			
Landbewertung	Fläche m²	Ansatz Fr./m²			
Landwert nach Vergleichspreis	461	550			253'000
Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal	461	Ø	549	Landanteil 37%	253'000
Total					683'000
Total Sachwert					683'000
Marktwert					
Berechnungsvariante:	Mischwertmethode (m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)	m =	0.20		638'000
Total Marktwert					638'000

Gebäudedaten

Vers.-Nr.	Zweckcode	Zweckbestimmung	Neuwert	Baujahr	Volumen m ³	m ³ -Variante	Wertanteil
21.02232	20	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Büros, Praxen etc.	450'000	1985	716	GVA	270'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:	Erich Sieber	Telefon	079 470 70 80
Grundbuchamt:	Sarina Köppel	Telefon	+41 71 727 03 23

Bildergalerie



Bildergalerie



