



sonnenbau

5.5 Zimmer-Einfamilienhaus Föhrenweg 3 9470 Buchs



Beratung und Verkauf:

Sonnenbau Dienstleistungs AG

Christian Häle

Moosstrasse 1

9444 Diepoldsau

Tel. 071-737 90 70

www.sonnenbau.ch

info@sonnenbau.ch

Inhaltsverzeichnis



Sehr gut unterhaltenes Einfamilienhaus

Beschrieb		Seite
Gemeinde		3
Kurzbeschreibung	4 -	8
Ortsplan		9
Luftbild		10
Situationsplan		11
Grundrisse	12 -	13
Grundbuchauszug	14 -	16
Amtliche Schätzung	17 -	18
Bildergalerie	19 -	21
Notizen / Ansprechpartner		22

Buchs – Stadt in ländlicher Umgebung

Stadt in ländlicher Umgebung: Die Stadt Buchs im St. Galler Rheintal ist das Zentrum der Region Werdenberg. Buchs ist mit über 13'900 Einwohnerinnen und Einwohnern eines der grössten städtischen Zentren zwischen dem Bodensee und Chur.

Buchs liegt im Dreiländereck Schweiz, Liechtenstein und Vorarlberg in einem ländlichen Raum inmitten einer einzigartigen Naturkulisse. Das knapp 16 km² grosse Gemeindegebiet erstreckt sich vom Talgrund (441 m ü. M.) mit Wohn- und Arbeitsgebieten, umgeben von Landwirtschaft und Natur, über Bergwälder und Alpen bis auf den Gipfel des Glannachopfs (2'232 m ü. M.). Eingebettet zwischen Rhein und Alvier-Gebirgskette wird die kontrastreiche Landschaft weiträumig umrahmt von den bizarren Formationen des Alpsteins. Bei Föhnwetter scheinen die Berge zum Greifen nah.

Lebensqualität im Zentrum der Region

Buchs bietet auf engem Raum sehr viel: Mit über 8'500 Arbeitsplätzen in allen Sektoren und Branchen ist die Stadt zunächst ein wirtschaftlich starker Werkplatz. Buchs ist zudem ein beliebter Einkaufsort und – dank der Interstaatlichen Hochschule für Technik, der International School Rheintal und des Berufs- und Weiterbildungszentrums – ein regionales Bildungszentrum. Ebenfalls bereichert ein vielfältiges Kulturangebot auf kleinstem Raum. Buchs bietet also Wohnen mit hoher Lebensqualität und einem vielfältigen Lebensraum direkt vor der Haustür.

Optimal verbunden mit der Region

Buchs liegt verkehrsgünstig und ist gut erschlossen mit dem öffentlichen Verkehr und der Autobahn A13. Die Städte St. Gallen, Chur und Zürich sowie Feldkirch (A) und Bregenz (A) sind innerhalb einer Fahrzeit von rund einer Stunde erreichbar. Bis zum Flughafen St.Gallen-Altenrhein sind es nur 50 Kilometer.

Buchs in Zahlen

Fläche:	15.96 Quadratkilometer
Einwohner per 31.12.2025:	14'293
Steuerfuss	118%

Die Lage

Hier wohnen Sie in einem bevorzugten, sehr ruhigen Wohnquartier am Föhrenweg. Das Grundstück ist über Quartierstrassen erschlossen und weitgehend vom Durchgangsverkehr entlastet, ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und das Zentrum von Buchs sowie Angebote der umliegenden Gemeinden sind bequem erreichbar.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da Schulen und Betreuungseinrichtungen in der Nähe liegen; zudem ist das Quartier mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Beste Voraussetzungen für eine aktive Familie.



Entfernungen

Stadtverwaltung		1'600 m
Post		1'300 m
div. Bankdienstleister	ab	1'700 m
Bushaltestelle «Hallenbad Flös»		190 m
Autobahnanschluss A13		1'700 m
Bahnhof Buchs		1'400 m
Einkaufen in Buchs	ab	750 m
Schulische Tagesstätte «Räfis»		1'200 m
Kindergarten «Flös»		850 m
Primarschule «Räfis»		1'200 m
Oberstufenzentrum «Flös»		200 m
Kantonsschule Sargans		21'500 m
Sport- & Freizeitanlagen	ab	230 m

(Hallenbad, Fussbalplätze, Turnhalle, Athletikzentrum)

St. Gallen		63 Km
Zürich		113 Km
Chur		44 Km
Vaduz (FL)		7 Km

Eckdaten

- Grundstück Nr. D30058 Wohnhaus Vers.-Nr. 3668 / Garage Vers. Nr. 4116
Stammgrundstück Nr. 1737
- Fläche / Zone 600 m² Wohnzone W2
- Wohnfläche 107 m²
- Kubatur nach SIA116 661 m³ Wohnhaus
53 m³ Garage
- Baujahr 1981 Wohnhaus
1983 Garage
- Konstruktion Fundament und Umfassungswände Untergeschoss in Beton, Aufbau in Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken in Beton, Fassade teils verputzt und gestrichen, teils mit Eternitschindeln verkleidet. Holz-Satteldach mit Betonziegeleindeckung, teils Holzfenster mit Doppelisolierverglasung, teils Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung, Insektenschutzgitter, Verdunkelung mit Jalousien (manuell), teils Rollläden manuell, Luft-Wasser-Wärmepumpe (BJ. 2020), Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, Photovoltaikanlage 11 KwP (BJ 2020)
- Auszug Renovationen 1991 Wärmedämmung Estrich
1994 Fassadenverkleidung in Eternit (Asbestfrei)
2009 Fassade gestrichen
2010 Neugestaltung Garten
2015 Küche und Essbereich renoviert
2015-22 Fenster ersetzt
2020 Einbau Wärmepumpe inkl. Photovoltaikanlage
2020 Ladestation für E-Mobilität
2025 Elektro-Tableau
- Zustand Die Liegenschaft befindet sich in einem tadellosen und hervorragend gepflegten Zustand.
- Baurecht Der Erwerb des Grundstücks erfolgt im Baurecht der Ortsgemeinde Buchs. Der 1980 abgeschlossene Baurechtsvertrag für 99 Jahre endet am 31.12.2079.
Es gelten die Bestimmungen des Baurechtsvertrags.
- Baurechtszins Der Baurechtszins beträgt aktuell CHF 990.00 / Jahr

Folgendes Raumprogramm erwartet Sie:

Untergeschoss

- Gang / Vorraum Vorzimmer mit Einbauschrack, keramische Bodenplatten
- Technik Wärmepumpe, Boiler, Elektro-Tableau, Bodenbelag Beton gestrichen
- Waschen / Trocknen Waschmaschine, Trockner, Trog, keramische Bodenplatten
- Arbeits- / Abstellraum der ehemalige Tankraum wird als Hobby- / Werkraum genutzt, Bodenbelag Beton gestrichen
- Keller / Schutzraum Stauraum für dies und jenes, Bodenbelag Beton gestrichen

Erdgeschoss

- Eingang / Gang Eingangsbereich mit Garderobe, keramische Bodenplatten
- Zimmer Schlaf- / Arbeitszimmer, keramische Bodenplatten
- Dusche / WC WC, Lavabo mit Spiegelschrack, Duschkabine, keramische Bodenplatten, Wände teils verputzt, teils keramische Wandplatten
- Einzelgarage Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb, Servicetüre, Trog, Bodenbelag Beton gestrichen

Wohngeschoss

- Küche Einbauküche mit Glaskeramikkochfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Stauraum, keramische Bodenplatten
- Essen Essbereich mit Eckbank und Tisch, Zugang Sitzplatz, keramische Bodenplatten
- Wohnen helles Wohnzimmer für gemütliche Fernsehabende, keramische Bodenplatten
- Sitzplatz gemütlicher Sitzplatz mit Sonnenmarkise, Bodenbelag Betonplatten

Schlafgeschoss

- Gang Diele mit Einbauschränk, keramische Bodenplatten
- Zimmer Schlaf-/ Arbeitszimmer, Bodenbelag Laminat
- Zimmer Schlaf-/ Arbeitszimmer, Bodenbelag Laminat
- Zimmer Schlaf-/ Arbeitszimmer, Bodenbelag Laminat
- Bad / Dusche / WC Badewanne, Duschkabine, Doppellavabo mit Unterbau-
möbel, Spiegelschränk, WC und Einbauschränk, Handtuch-
radiator, keramische Wand- und Bodenplatten

Estrich

- Estrich zusätzlicher Stauraum

Vorplatz und Umschwung

- Vorplatz Vorplatz mit zwei Parkmöglichkeiten auf dem Vorplatz
- Fertiggarage ideal für Velos und Freizeitgeräte
- Unterstand seitlicher Unterstand mit Ladestation E-Auto
- Geräte-Schopf perfekt für Gartengeräte
- Garten gepflegte Gartenanlage mit Sichtschutz, attraktiver
Bepflanzung und Spielwiese



Umschwung mit Wiesenflächen, sorgfältig angelegter Bepflanzung und Sichtschutzelementen

Amtlicher Verkehrswert

Gemäss Schätzung vom 15. September 2020 lautet der amtliche Verkehrswert wie folgt:

Verkehrswert Grundstück Nr. D30058 CHF 539'000.00

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 910'000.00



Ruhige, ländliche Lage in einem gepflegten Einfamilienhausquartier

Ortsplan





Situationsplan





Grundbuchauszug 458/2022

Grundbuch Gemeinde Buchs SG

Selbständiges und dauerndes Recht Nr. D30058, E-GRID CH627704843842
Plan Nr. 34, Föhrenweg 3
zulasten Grundstück Nr. 1737
Baurecht für Wohnhaus 24.11.1980 Bel. 1022 SP08/031
Wohnhaus Vers.-Nr. 3668
Garage Vers.-Nr. 4116
Gesamtfläche: 600 m²
Frist bis: 31.12.2079
Mutationsnr. BB002568, 30.11.2021 Beleg 775

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 02.03.1987 Beleg 101

Anmerkungen

Perimeter zum Werdenberger Binnenkanal
03.02.1971 Beleg 41, ID 1

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Grundbuchauszug

Pfandstelle 2

Pfandstelle 3

*Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten
Person keine Grundbuchwirkungen.*

Grundbuchauszug

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. D30058

Grundbuch Gemeinde Buchs SG

Liegenschaft Nr. 1737, E-GRID CH438477388550

Plan Nr. 34, Heldau

600 m², Gartenanlage (473 m²), Gebäude (127 m²)

Wohnhaus im Baurecht Vers.-Nr. 3668, Föhrenweg 3, 9470 Buchs SG (110 m²)

Garage im Baurecht Vers.-Nr. 4116 (17 m²)

Mutationsnr. BB002568, 30.11.2021 Beleg 775

Eigentümer

Ortsgemeinde Buchs, mit Sitz in Buchs SG, öffentl.-rechtl. Körperschaft, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-173.194.805, Ulmenstrasse 2, 9470 Buchs SG

Erwerbstitel

Unvordenklicher Besitz 26.10.1970 Beleg 126

Anmerkungen

Perimeter zum Werdenberger Binnenkanal

03.02.1971 Beleg 41, ID 1

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Einfamilienhaus, bis 31.12.2079

verselbständigt als Grundstück Nr. D30058

24.11.1980 Beleg 1022, ID 08/031

Grundpfandrechte

Keine

Buchs, 28.12.2022, 10.56 Uhr

Grundbuchamt Buchs

Grundbuchverwalter



Alexander Schwendener

Amtliche Schätzung

Steueramt Buchs SG, St. Gallerstrasse 2, 9471 Buchs

Steueramt Buchs SG
St. Gallerstrasse 2
9471 Buchs
T 081 755 75 50
F 081 755 75 51
steueramt@buchs-sg.ch
www.buchs-sg.ch

Buchs, 23. September 2020

Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Aufgrund der Schätzung vom 15.09.2020 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	Buchs	Grundstück-Nr.	31-30058
Lage	Föhrenweg 3	Ort	9470 Buchs SG
Grundbuchkreis	Buchs		
Eigentümer			

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 20'092	Verkehrswert Fr. 539'000
---------------------	--------------------------------------	---

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 Buchs SG

Rechtsmittel

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

Amtliche Schätzung

meinde.
Grundbuchamt/-kreis:
Grundstück-Nr.:

Buchs
Buchs / 31 - Buchs
31-30058

Ersetzt Schätzung vom.
Fachschatzer:
Grundbuchamt:
Schätzungsdatum:

09.11.2010
Heinz Zogg
Alexander Schwendener
15.09.2020

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	Wert	×	Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
31.03668	UG-DG	Einfamilienhaus	107 m ²	×	179 Fr./m ²		1'600	19'200
31.03668	EG	Garage/Geräteraum					100	1'200
31.04116	EG	Garage					50	600
Total							1'750	21'000
J. Baurechtszins								908
Total Mietwert								20'092

Marktwert (ohne Berücksichtigung des Baurechts)

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 747'000

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 381'000

Berechnung Marktwert

Berechnungsvariante Ertragswertgewichtung (m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1) m = 0.50 625'000

Total Marktwert (gerundet) ohne Baurecht 625'000

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert. Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

Marktwert Baurecht

Abzinsung auf die Restlaufzeit

Marktwert der Liegenschaft ohne Berücksichtigung des Baurechts = 625'000
Rentenbarwertfaktor (RBF) bei 2.50% Zins und 59 Jahren Restnutzungsdauer = 30.680
Barwert = 625'000 : 40.00 × Rentenbarwertfaktor 30.680 479'000

Kapitalwert des Baurechtszins

Baurechtszins = 908
Rentenbarwertfaktor (RBF) bei 2.50% Zins und 59 Jahren Restnutzungsdauer = 30.680
Barwert = Netto-Ertrag × RBF = 908 × 30.680 -28'000

Heimfallentschädigung

Regelung: dannzumaliger Marktwert
Abzinsungsfaktor (AZF) bei 2.50% Zins und 59 Jahren Restnutzungsdauer = 0.233
Barwert = 381'000 × 0.233 88'000

Marktwert Baurecht 539'000

Total Marktwert 539'000

Bemerkungen

Selbständiges und dauerndes Baurecht z.L. Nr. 31-01737 bis 31.12.2079

Auskünfte zur Schätzung

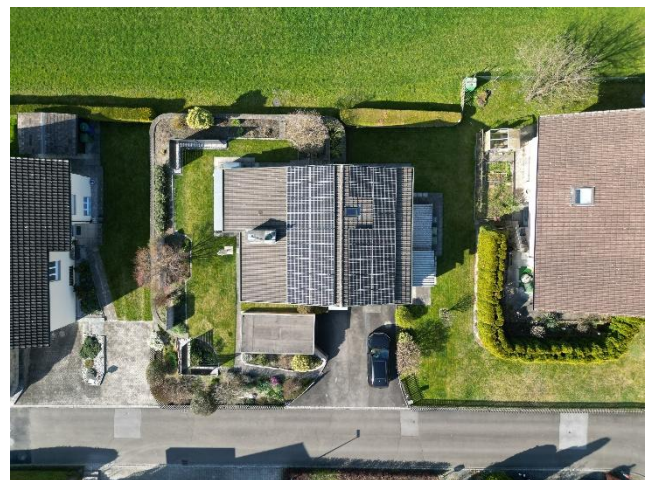
Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:
Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim:

Fachschatzer:
Grundbuchamt:

Heinz Zogg
Alexander Schwendener

Telefon 081 756 33 66
Telefon 081 755 75 72

Bildergalerie



Bildergalerie



Bildergalerie

