

DOMES AG

Messmerhölzli 36 8887 Mels

Wohnhaus mit Entwicklungsreserve an bevorzugter Hanglage
mit spektakulärem Blick. Grundstück 535 m², Wohnzone W2.

VERKAUFSdokUMENTATION · RICHTPREIS CHF 860 000



Das Objekt in Kürze

Die Liegenschaft

Das Wohnhaus steht am oberen Rand eines nach Norden abfallenden Hangs, an einer ruhigen und gesuchten Wohnlage von Mels. Die Parzelle misst 535 m² und liegt in der Wohnzone W2.

Das Gebäude stammt aus der Zeit vor 1920 und ist heute in drei kleine Wohneinheiten aufgeteilt. Es ist aktuell als Ganzes vermietet.

Die Ausgangslage

Die Eigentümerin hat die Liegenschaft als Entwicklungsreserve gehalten und bewusst nicht saniert. Verkauft wird deshalb in erster Linie die Parzelle mit ihren Möglichkeiten.

Eine Käuferschaft saniert den Bestand und nutzt die vorhandene Ausbaureserve — oder ersetzt ihn durch einen Neubau. Beides ist im Rahmen der Wohnzone W2 möglich.

Grundstück	Nr. 2255, Grundbuchkreis Mels, 535 m ²
Zone	Wohnzone W2, Ausnützungsziffer 0.5 — max. anrechenbare Geschossfläche 267.5 m ²
Wohnhaus	Baujahr vor 1920
Wohnfläche	144 m ² , heute in drei Wohneinheiten aufgeteilt
Parkierung	Garagenbox auf der Parzelle, Baujahr 1977, sowie zwei fest zugewiesene Aussenparkplätze auf der gegenüberliegenden Parzelle Nr. 3742 — beides im Verkauf inbegriffen
Zustand	sanierungs- oder ersatzbedürftig; nicht saniert
Verfügbarkeit	als Ganzes vermietet; das Mietverhältnis geht auf die Käuferschaft über, Übergabe nach Absprache
Richtpreis	CHF 860 000.—

Was dieses Grundstück ausmacht

Der Blick. Über die Dächer von Mels hinweg zum Schloss Sargans und weiter zum Tor des Rheintals, wo sich das Tal öffnet. Eine Aussicht, die man nicht bauen kann.

Die Lage. Ruhig, am oberen Rand des Hangs, an einer der gesuchten Wohnlagen von Mels. Ohne Eintrag im Schutzinventar.

Der Spielraum. Der Bestand schöpft die zulässige Ausnützung nicht aus. Sanieren und anbauen, neu bauen, oder ein Doppelhaus für zwei Parteien.

Mels im Sarganserland



Dorfkern von Mels.

Mels zählt rund 9 600 Einwohnerinnen und Einwohner und liegt auf 500 m ü. M. am Eingang zum Weisstannental. Dorfzentrum, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, die Naherholungsgebiete beginnen unmittelbar oberhalb des Dorfes.

Verkehr

Der Bahnhof Mels wird stündlich von der S17 bedient. Sargans liegt 2,6 km entfernt und bietet als Knotenpunkt Direktverbindungen nach Zürich, Chur und St. Gallen. Die A3 endet in Mels, über die A13 ist Chur direkt erreichbar.

Parzelle und Umgebung



Parzelle Nr. 2255, rot markiert. Grundlage: Geoportal Kanton St. Gallen, Orthofoto mit amtlicher Vermessung.

Zuschnitt

535 m², annähernd rechteckig, mit dem bestehenden Wohnhaus im nördlichen und der Garage im westlichen Bereich.

Erschliessung heute

Die Zufahrt zum Haus und zur Garage führt über das angrenzende Erschliessungssträsschen. Zur Liegenschaft gehören zwei Aussenparkplätze auf der gegenüberliegenden Parzelle Nr. 3742; sie sind im Verkauf inbegriffen. Von dort führt eine Treppe an der Ostseite hinauf zum Haus.

Rechte und Lasten

Die Zufahrt ist durch ein im Grundbuch eingetragenes Fuss- und Fahrwegrecht zulasten des Nachbargrundstücks Nr. 768 dinglich gesichert. Die beiden Aussenparkplätze auf Parzelle Nr. 3742 sind durch ein im Grundbuch angemerktes Reglement fest zugewiesen, zur ausschliesslichen Benützung und mit einer eigenen Umgebungsfläche. Als Last besteht eine Unterhaltspflicht an der Stützmauer zugunsten der Gemeinde. Anmerkungen und Vormerkungen sind keine eingetragen, Grundpfandrechte Dritter bestehen nicht.

Umgebung

Das Quartier entwickelt sich: In unmittelbarer Nachbarschaft sind mehrere Wohnbauten projektiert oder bereits realisiert.

Was auf der Parzelle möglich ist

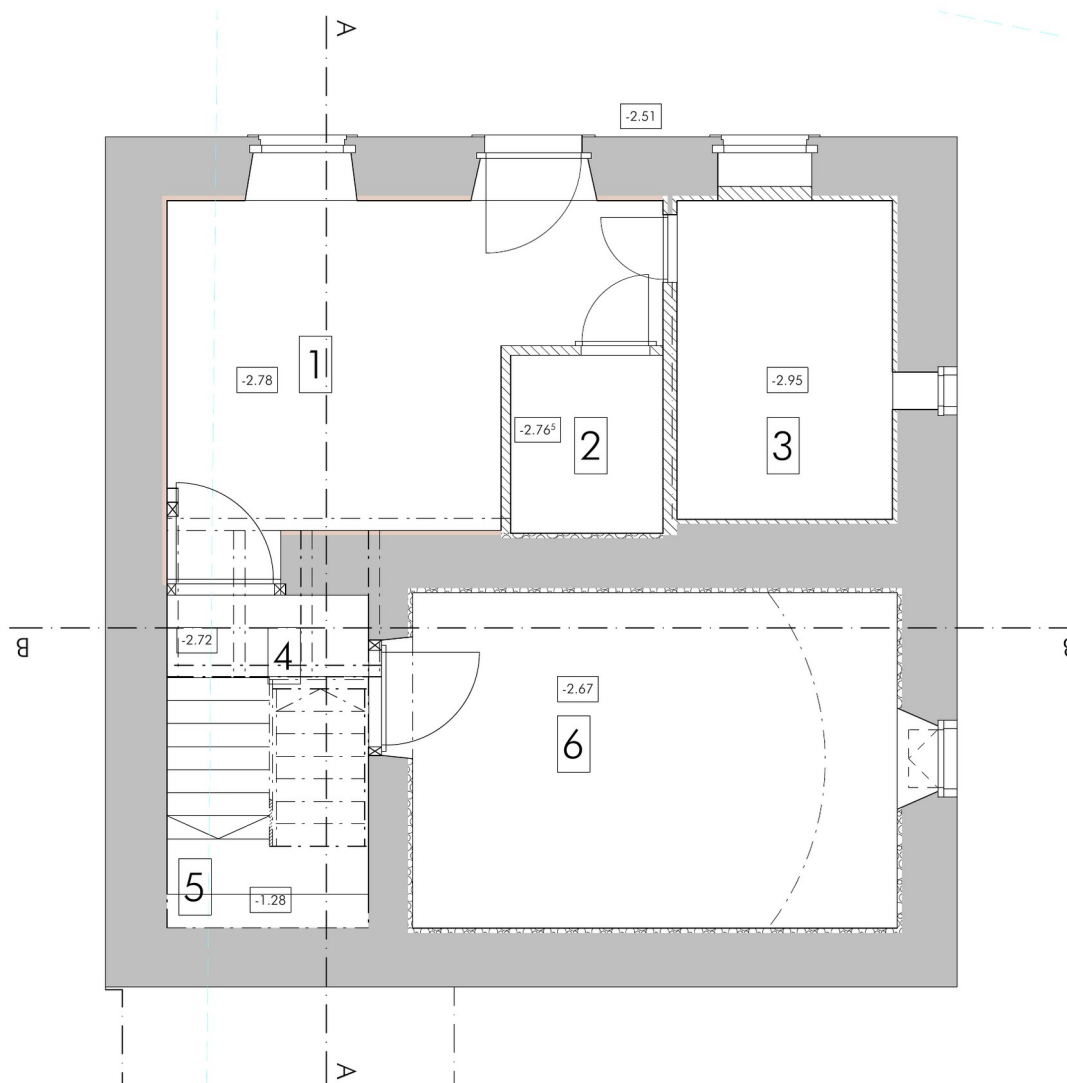
Die Eigentümerin hat die Parzelle planerisch in verschiedene Richtungen untersucht — Erhalt und Sanierung, Anbau, Ersatzneubau als Einfamilien- oder Doppelhaus. Grundlage bildeten das Baureglement der Gemeinde Mels sowie Auskünfte der Gemeinde.

Der Bestand schöpft die zulässige Ausnützung nicht aus — das heutige Gebäudevolumen beträgt 836 m³ / 144 m². Entsprechend besteht Spielraum für einen Anbau oder einen deutlich grösseren Ersatzneubau.

Zone	Wohnzone W2
Ausnützungsziffer	0.5
Max. anrechenbare Geschossfläche	267.5 m ²
Kleiner Grenzabstand	4.0 m
Grosser Grenzabstand	8.0 m
Strassenabstand	4.0 m
Max. Gebäudelänge	24.0 m
Max. Gebäudehöhe	8.0 m
Max. Firsthöhe	11.0 m
Gebäudevolumen Bestand	836 m ³ / 144 m ²

Die Angaben zum Baurecht entstammen dem Baureglement der Gemeinde Mels. Ein konkretes Bauvorhaben ist von der Käuferschaft mit der Baubehörde abzuklären.

Untergeschoss



1 keller
b 16.4 | f 1.0 | rh 249

2 heizung
b 3.1 | rh 248

3 tankraum
b 7.8 | (f 1.0)

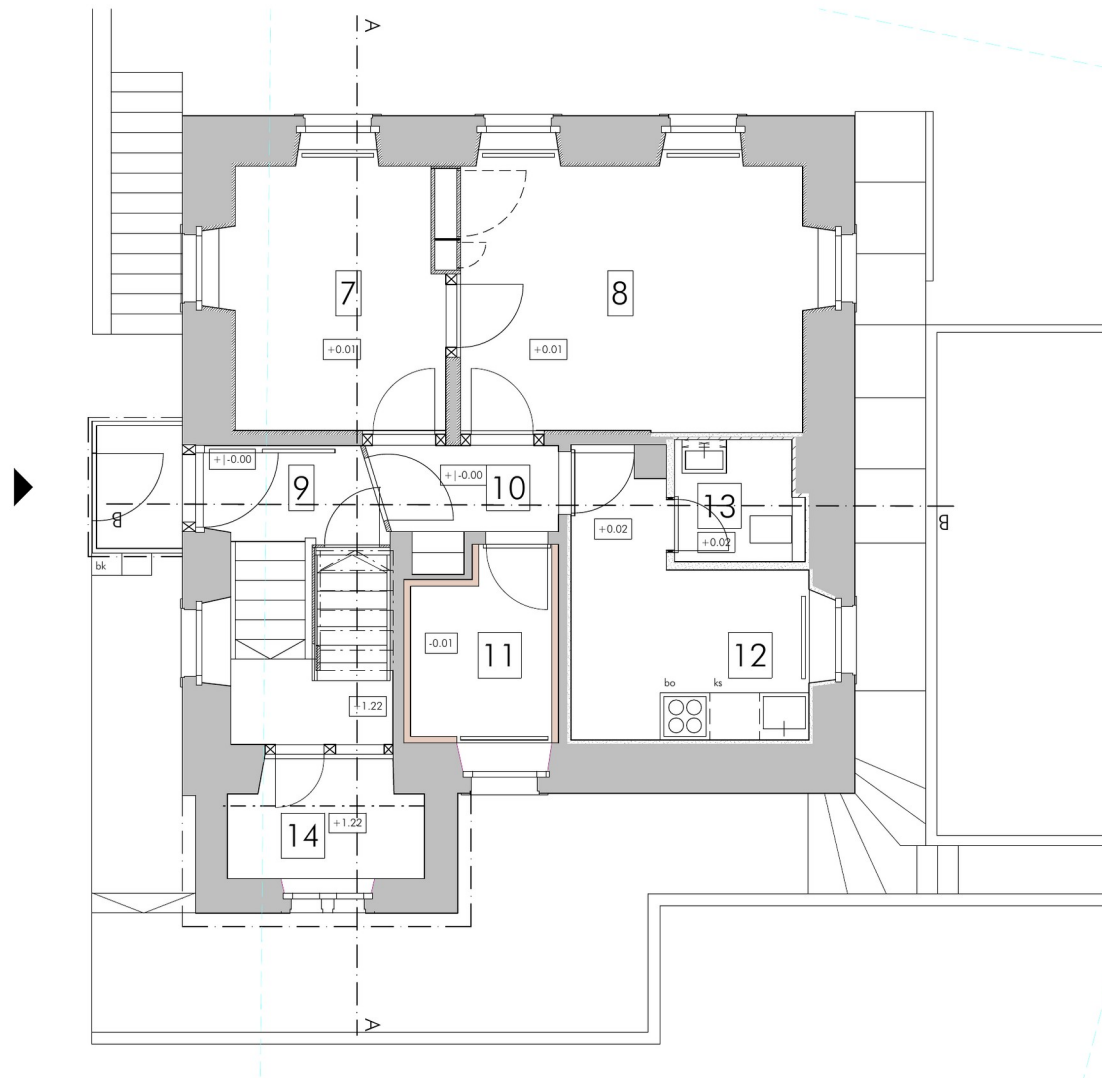
4 treppe gang
B 3.8 | rh 250/267

5 treppe podest
B 3.9 | rh 232

6 gewölbekeller
b 18.9 | f 0.2 | rh 225

Untergeschoss, Mst. 1:40

Erdgeschoss



7 zimmer
b 10.2 | f 2.0 | rh 214

8 zimmer
b 17.0 | f 3.1 | rh 208

9 th
b 8.7 | f 1.0 | rh 213

10 gang
b 3.2 | rh 205

11 zimmer
b 4.5 | f 1.0 | rh 195

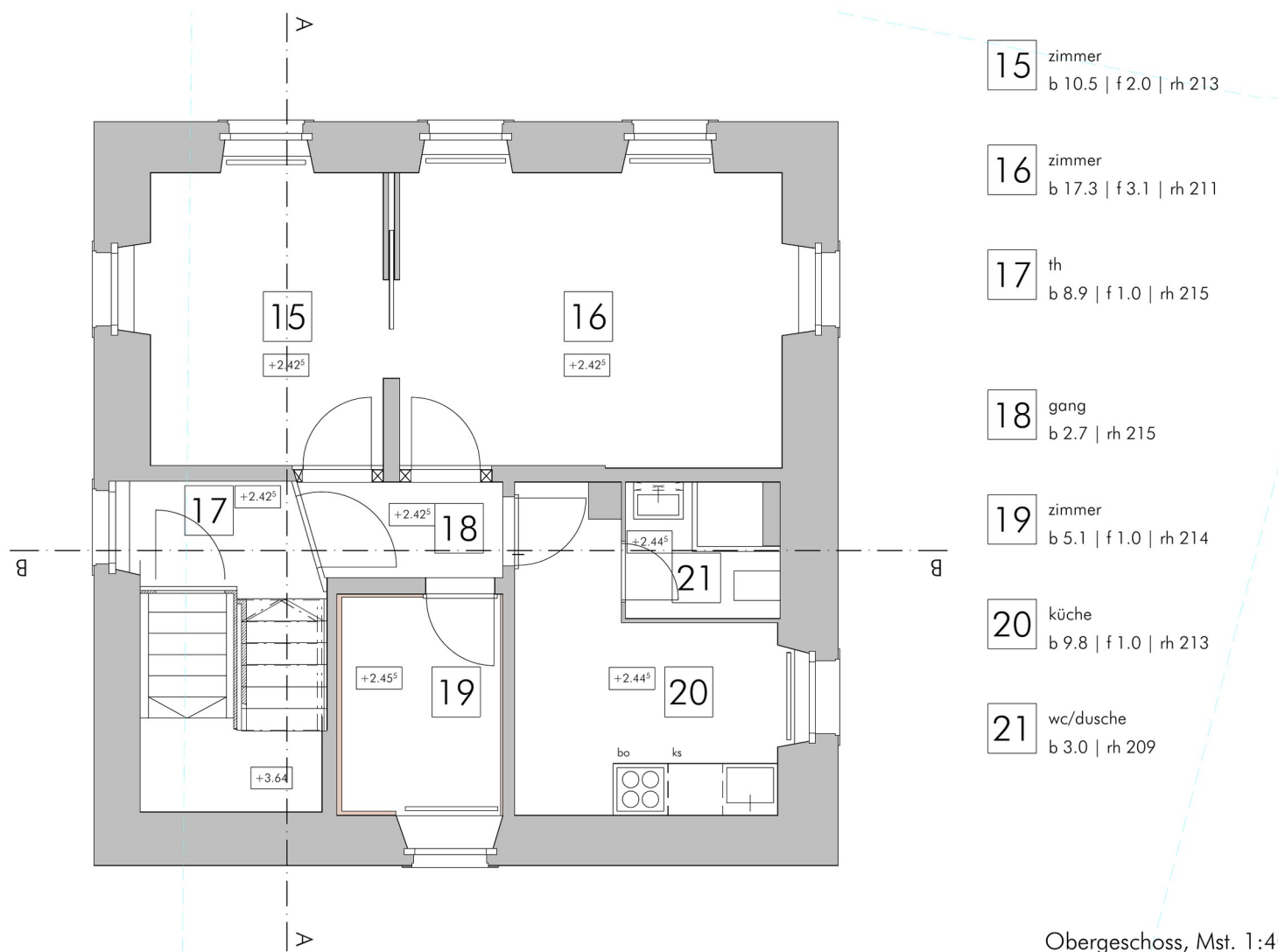
12 küche
b 9.2 | f 1.0 | rh 205

13 wc
b 2.7 | rh 207

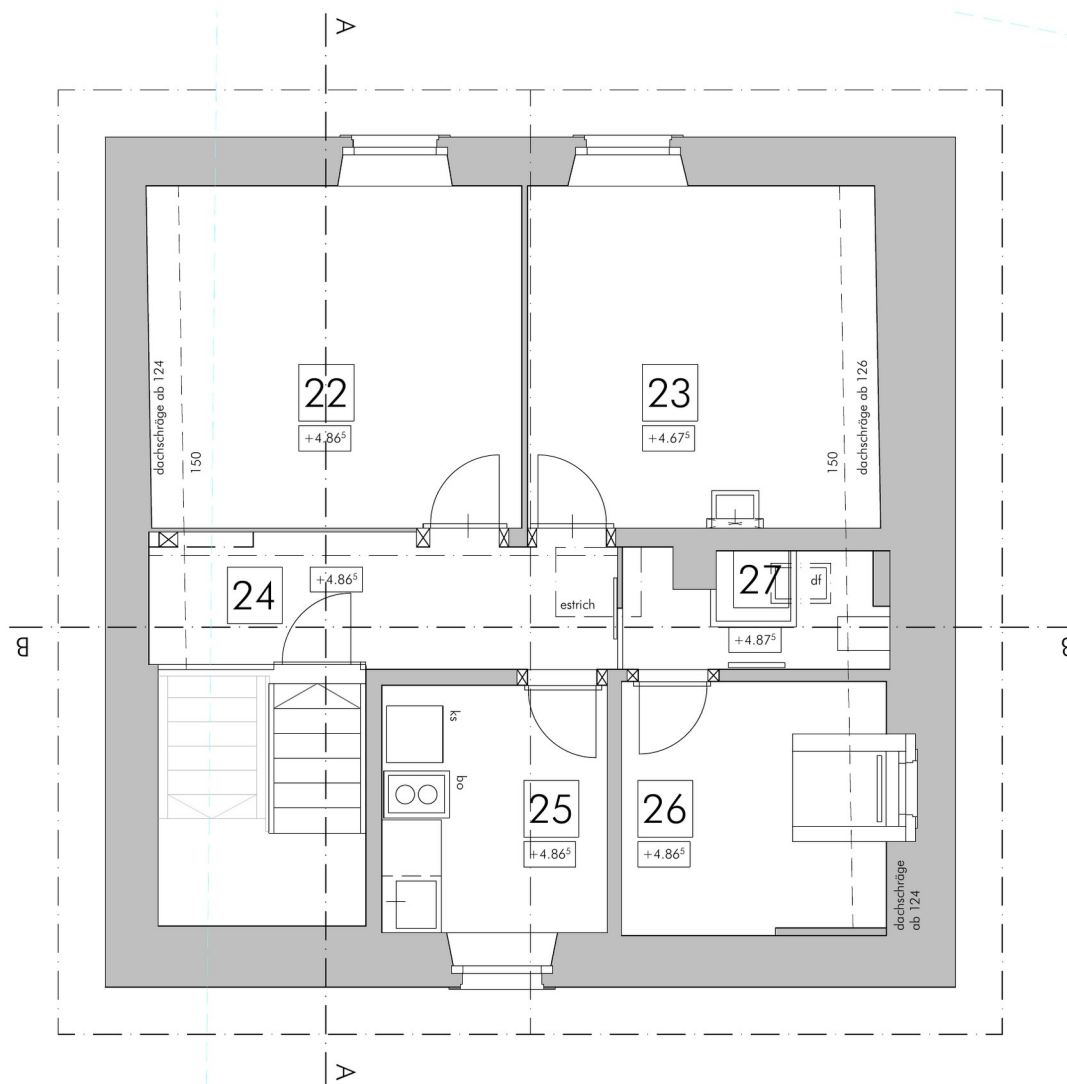
14 waschküche
b 3.8 | f 0.7 | rh 202.5

Erdgeschoss, Mst. 1:50

Obergeschoss



Dachgeschoss



22 zimmer
b 14.5 | f 1.0 | rh 218

23 zimmer
b 13.6 | f 1.0 | rh 220

24 gang
b 6.8 | rh 216

25 küche
b 6.3 | f 1.1 | rh 214

26 zimmer
b 7.5 | f 0.5 | rh 216

27 wc/dusche
b 3.3 | f 0.2 | rh 215

Dachgeschoss, Mst. 1:40

BESTAND

Zustand

Das Wohnhaus stammt aus der Zeit vor 1920 und wurde von der Eigentümerin als Entwicklungsreserve gehalten; es wurde nicht saniert. Eine Käuferschaft investiert entsprechend in eine Sanierung oder ersetzt den Bestand.

Das Objekt wird im heutigen Zustand verkauft. Besichtigungen finden an gemeinsamen Terminen statt und werden mit der Mieterschaft abgestimmt.



Ablauf und Kontakt

So läuft der Verkauf ab

Die Besichtigungen finden an zwei gemeinsamen Terminen statt. Wir bitten um kurze Anmeldung. Wenn Ihnen beide Daten nicht passen, melden Sie sich — wir finden eine Lösung. Das Haus ist bewohnt; bitte sehen Sie von Besichtigungen auf eigene Faust ab.

Erste Besichtigung	Mittwoch, 21. Oktober 2026, 14–16 Uhr
Zweite Besichtigung	Mittwoch, 28. Oktober 2026, 14–16 Uhr
Ihr Angebot	schriftlich bis Freitag, 13. November 2026, 17.00 Uhr
Rückmeldung	bis Freitag, 20. November 2026

Für Ihr Angebot genügt ein kurzes Schreiben mit dem Kaufpreis, dem gewünschten Termin für die Beurkundung, allfälligen Vorbehalten und zwei, drei Sätzen zu Ihren Absichten mit der Liegenschaft. Bitte legen Sie eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzinstituts bei.

Nach Ablauf der Frist melden wir uns bei allen Interessentinnen und Interessenten. Liegen mehrere Angebote nahe beieinander, nehmen wir mit den betreffenden Parteien nochmals Kontakt auf, bevor wir entscheiden.

Für uns zählt nicht allein der Preis. Ebenso wichtig sind eine gesicherte Finanzierung, ein Angebot ohne Vorbehalte und ein Übergabetermin, der für beide Seiten passt. Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer werden üblicherweise hälftig geteilt.

Kontakt

DOMES AG

Büntenstrasse 35, 8880 Walenstadt

Sebastian Klingler

079 611 28 99

sebastian.klingler@b-k-architects.ch

Hinweis

Diese Verkaufsdokumentation ist unverbindlich. Die Angaben dienen der Information, erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Ansichten

Aufnahmen vom November 2020. Sie zeigen den Bestand unverändert, ohne Nachbearbeitung.



Strassenansicht von Süden



Giebelfassade mit Blick ins Tal



Hauseingang mit Windfang

Einblicke

Drei Aufnahmen aus dem Inneren. Das Haus ist unsaniert; die Bilder geben den Zustand wieder, wie er ist.



Zimmer im Obergeschoss



Wohnbereich mit Täferwänden



Gewölbekeller