

## 5-Zimmer Einfamilienhaus



Doppelhaushälfte in familienfreundlicher  
und ruhiger Umgebung mit viel  
Ausbaupotenzial

Neuheimstrasse 10  
9240 Uzwil

---

VERKAUFSBASIS  
**CHF 529'000.-**

# Factsheet zur Liegenschaft



Objekt	5 Zimmer Einfamilienhaus
Lage	Neuheimstrasse 10, 9240 Uzwil
Grundstück-Nr.	79-03958
Zone	Wohnzone W2
Grundstückfläche	208 m <sup>2</sup>
Baujahr	vor 1920
Gebäudevolumen:	565 m3 (GVA)
Parksituation	Aussenparkplatz kann für CHF 10'000 erworben werden Tiefgaragenparkplatz kann in nahestehender Überbauung gemietet werden
Heizung	Wärmerzeugung: Gasheizung Wärmeverteilung: Radiatoren
Standort	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ruhiges und familienfreundliches Wohnquartier</li><li>- Einkaufsmöglichkeiten im Dorf</li><li>- Bahnhof Uzwil in 10 Gehminuten erreichbar</li><li>- Autobahnzubringer nach Zürich oder St. Gallen in 4 Autominuten erreichbar</li></ul>
Objektbeschreib	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grosszügiges Wohn-/Esszimmer</li><li>- Laminatböden in den Zimmern</li><li>- gute Besonnung</li><li>- Garten und Sitzplatz</li><li>- grosszügige Zimmer im Obergeschoss</li><li>- Ausbaufähiger Dachstock</li><li>- gute Bausubstanz</li><li>- grosser Naturkeller</li></ul>
Antritt	per sofort

# Willkommen in Uzwil (SG)

Uzwil



## DIE GEMEINDE IM ÜBERBLICK

Eine lebendige und bunte Gemeinde – Uzwil erstreckt sich über eine weitläufige und reich gegliederte Topografie. Uzwil zeichnet sich aus durch seine Wohnlichkeit, eine gut ausgebaute Infrastruktur, diverse Sportstätten, eigene Schulen, ein vielseitiges Gewerbe und fortschrittliche Gemeindebehörden. Auch das Vereinsleben ist sehr ausgeprägt

## FREIZEIT, ERHOLUNG, VEREINE

Die Infrastruktur in Uzwil und in der umliegenden Region gestaltet sich vielseitig. Turnverein, Tennisclub, Pfadi, Sportplatz Rüti Henau, Freizeitpark Niederbüren, Golfplatz Waldkirch, diverse Fitnesscenter, Schwimmbad, Freibad, usw. sorgen für ein aktives Dorfleben. Es bestehen somit ausreichende Gelegenheiten, sich in der Dorfgemeinschaft kennen zu lernen und zu integrieren. Die grösste Freizeitanlage ist sicherlich die Natur! In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Naherholungsgebiet mit weitläufigen Wander- und Velowegen. In wenigen Minuten ist der Erholungssuchende abseits der Hauptstrasse und findet am Bettenauer Weiher Gelegenheit, die Naturschönheiten zu bewundern.

## BILDUNG

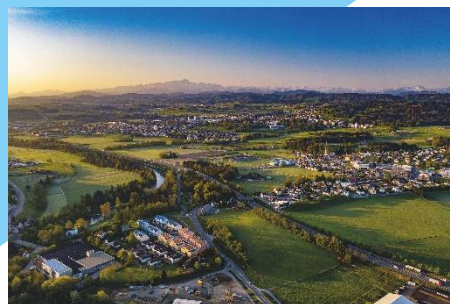
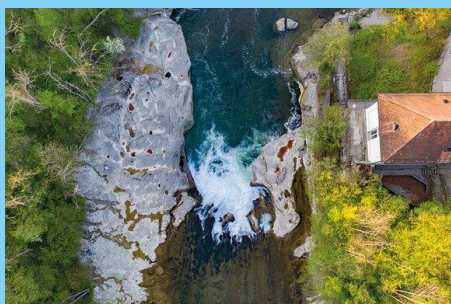
In Uzwil befinden sich Kindergärten, Primarschule und Oberstufenzentrum. Kaufmännische Berufsschulen, Gewerbe- und weitere Fachschulen befinden sich in Uzwil, Wil oder St. Gallen. Die Kantonsschule wird in Wil oder St. Gallen besucht.

## VERKEHR

Die Gemeinde befindet sich im nördlichen Teil des Kantons St. Gallen, nahe der Grenzen zu Deutschland und Österreich. Der attraktive Wohn- und Arbeitsort gehört zum Wirtschaftsraum Wil / Uzwil / Oberuzwil und liegt im Bereich der Region Bodensee (EUREGIO Bodensee). Die Verkehrslage ist günstig, der Anschluss an die Autobahn A1 ist innerhalb von fünf Minuten zu erreichen. Der Bahnhof der SBB liegt an der Hauptstrecke St. Gallen – Zürich und ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

## STEUERFUSS

Kanton und Gemeinde Katholisch	255%
Kanton und Gemeinde Evangelisch	257%
Kanton und Gemeinde	232%





# Situationsplan

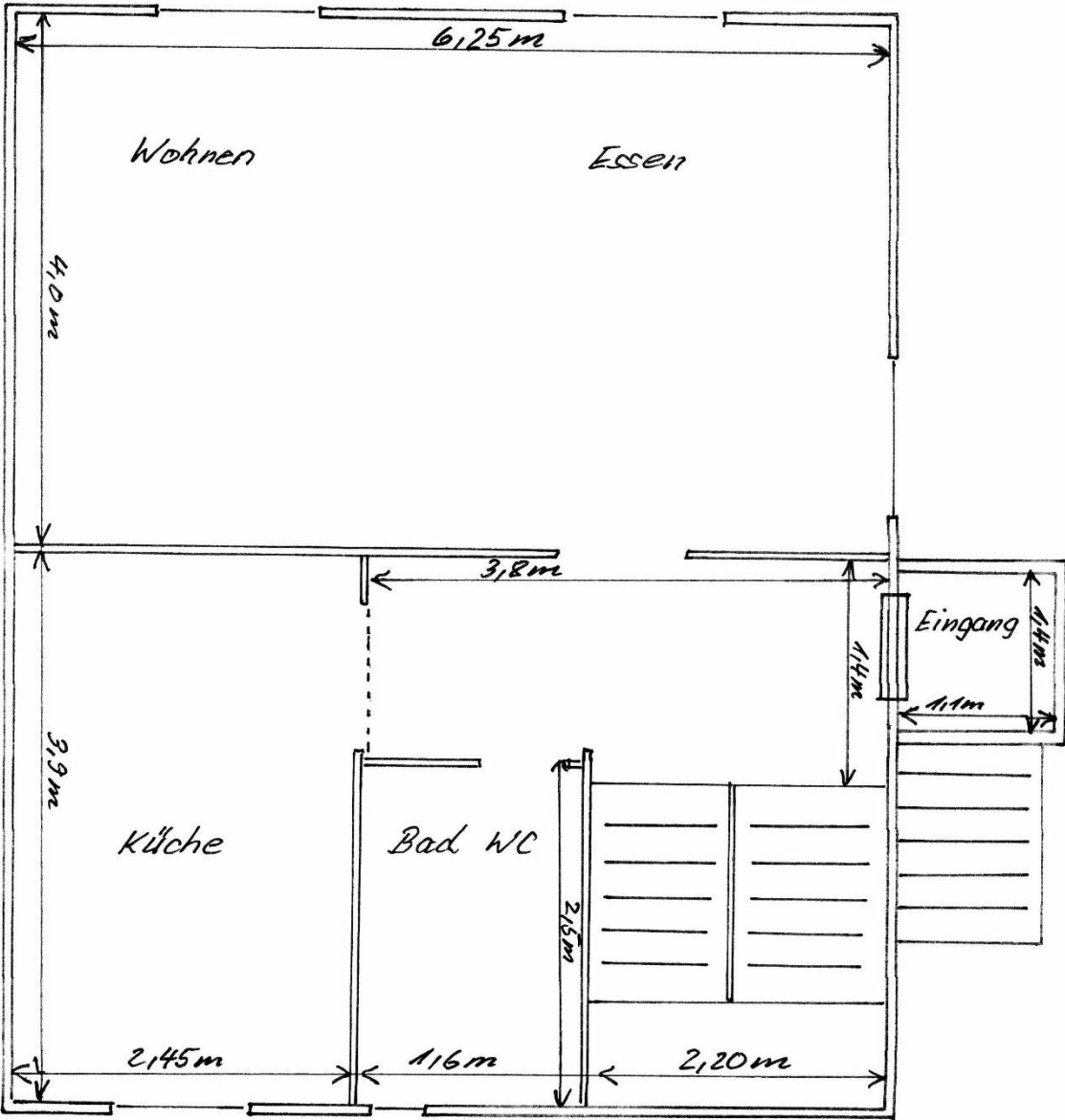


# Grundriss



Objekt DEFH: Neuheimstrasse 10 9240 Uzwil

( Hochparterre )

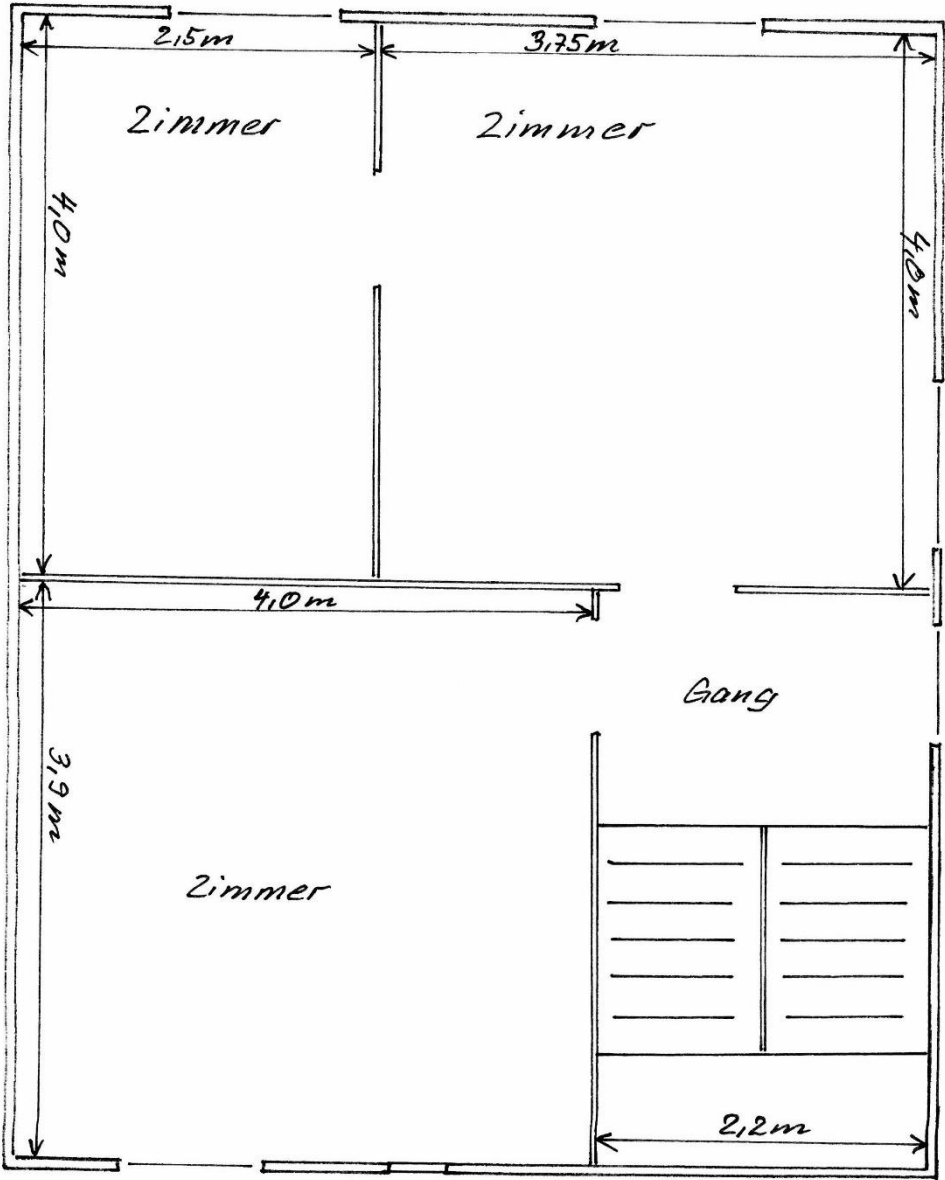


# Grundriss



**Objekt DEFH:** Neuheimstrasse 10 9240 Uzwil

(1. Stock)





# Liegenschaftsfotos



Aussenansicht



Aussenansicht



# Liegenschaftsfotos



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer





# Liegenschaftsfotos



Küche



Küche

# Liegenschaftsfotos



Badezimmer



Zimmer 1



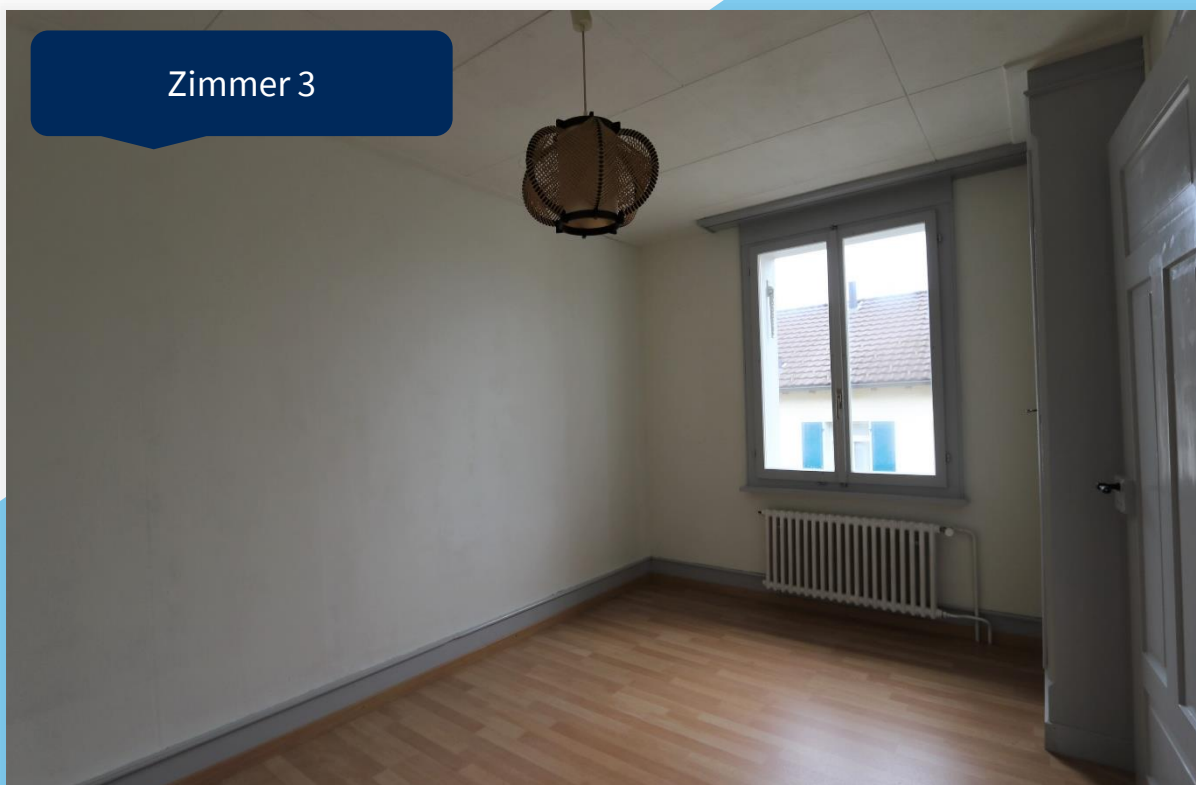
# Liegenschaftsfotos



Zimmer 2



Zimmer 3





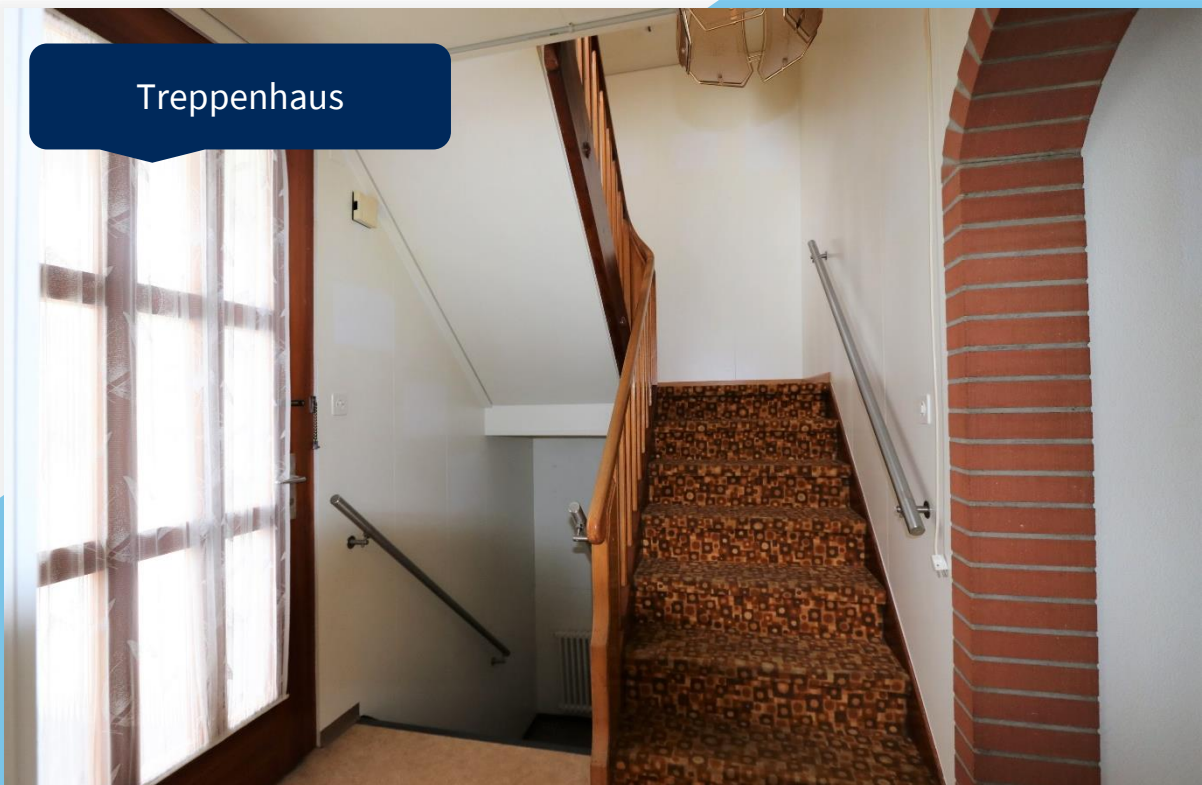
# Liegenschaftsfotos



Flur



Treppenhaus





# Liegenschaftsfotos



Garten & Sitzplatz



Gartenhaus



# Amtl. Schätzung



Uzwil.

Kanton St.Gallen

Stickereiplatz 1, 9240 Uzwil

Steueramt, Stickereiplatz 1, 9240 Uzwil

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

St.Gallen, 2. Juli 2022

## Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Aufgrund der Schätzung vom 24. Juni 2022 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	Uzwil	Grundstück-Nr.	79-03958
Lage	Neuheimstrasse 10	Ort	9240 Uzwil
Grundbuchkreis	Uzwil		
Eigentümerschaft	Mathilde Ackermann (2866806)		1/1

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert</b>	<b>Verkehrswert</b>
	<b>Fr. 10'200</b>	<b>Fr. 355'000</b>

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.



# Amtl. Schätzung



Gemeinde: Uzwil  
Grundbuchamt/-kreis: Uzwil / 79 - Uzwil  
Grundstück-Nr.: 79-03958

Ersetzt Schätzung vom: 14.02.2012  
Fachschätzer: Norbert Fritschi  
Grundbuchamt: Andreas Flammer  
Schätzungsdatum: 24.06.2022

## Berechnungsgrundlage Steuerwerte

### Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	Wert	× Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
79.00237	UG-DG	Einfamilienhaus	84m <sup>2</sup>	× 121 Fr./m <sup>2</sup>		850	10'200
<b>Total</b>						<b>850</b>	<b>10'200</b>

### Mietwert subj. dingl. verbundene Grundstücke

Grdst.-Nr.	Flurname	MW gesamt	Quote	MW Übernahme
79-00204	Asterweg/Irisweg/Erikaweg, 9240 Uzwil	0	1/24	0

Korrektur / Total

**Total Mietwert**

10'200

### 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**

355'000

#### 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**

170'000

### Berechnung Marktwert

Berechnungsvariante	Ertragswertgewichtung ( $m \times \text{Ertragswert} + \text{Sachwert}$ ) / ( $m + 1$ )	m =	0.00	355'000
---------------------	--	-----	------	---------

### Marktwert subj. dingl. verbundene Grundstücke

Grdst.-Nr.	Flurname	MW gesamt	Quote	MW Übernahme
79-00204	Asterweg/Irisweg/Erikaweg, 9240 Uzwil	0	1/24	0

Korrektur / Total

0 0

**Total Marktwert (gerundet)**

355'000

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:  
Grundbuchamt:

Norbert Fritschi  
Andreas Flammer

Telefon +41 71 951 11 15  
Telefon +41 71 950 40 85

# Amtl. Schätzung



Uzwil.

Kanton St.Gallen



Stickerplatz 1, 9240 Uzwil

Steueramt, Stickerplatz 1, 9240 Uzwil

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

St.Gallen, 30. Juni 2022

## Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Aufgrund der Schätzung vom 16. Juni 2022 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	Uzwil	Grundstück-Nr.	79-20236
Lage	Asterweg/Irisweg/Erikaweg	Ort	9240 Uzwil
Grundbuchkreis	Uzwil		
Eigentümerschaft	Mathilde Ackermann (2866806)		1/1

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert</b>	<b>Verkehrswert</b>
	<b>Fr. 360</b>	<b>Fr. 7'000</b>

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

# Amtl. Schätzung



Gemeinde: Uzwil  
Grundbuchamt/-kreis: Uzwil / 79 - Uzwil  
Grundstück-Nr.: 79-20236

Ersetzt Schätzung vom: 14.02.2012  
Fachschatzer: Norbert Fritschi  
Grundbuchamt: Sereina Hofstetter  
Schätzungsdatum: 16.06.2022

## Berechnungsgrundlage Steuerwerte

### Mietwert

- Total Mietwert des Stammgrundstücks Nr. 79-03964 der Miteigentumsgemeinschaft	10'320
- Mietwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 79-20236, Wertquote = 1/26	397
- Korrektur	-37
<b>Total Mietwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 79-20236</b>	<b>360</b>

### 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. 79-03964 der Miteigentumsgemeinschaft	459'000
- Sachwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 79-20236, Wertquote = 1/26	17'654
<b>Total Sachwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 79-20236</b>	<b>17'654</b>

#### 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 des Stammgrundstücks Nr. 79-03964 der Miteigentumsgemeinschaft	187'000
- Ertragswert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 79-20236, Wertquote = 1/26	7'192
<b>Total Ertragswert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 79-20236</b>	<b>7'192</b>

#### Marktwert

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

- Total Marktwert des Stammgrundstücks Nr. 79-03964 der Miteigentumsgemeinschaft	187'000
- Marktwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 79-20236, Wertquote = 1/26	7'192
<b>Total Marktwert des Miteigentumsgrundstücks Nr. 79-20236</b>	<b>7'000</b>

## Auskünfte zur Schätzung

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

Fachschatzer:  
Grundbuchamt:

Norbert Fritschi  
Sereina Hofstetter

Telefon +41 71 951 11 15  
Telefon +41 71 950 40 82



# Versicherungsnachweis



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

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



**gebäude  
versicherung  
st.gallen**

St.Gallen, 15. August 2022

## Versicherungsnachweis ab Juni 2022

Angaben zum Objekt				
Vers.-Nr.	79.00237		Verwaltung	
Baujahr	vor 1920			
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus			
Strasse	Neuheimstr. 10			
Grundbuchkreis	Uzwil	Kunden-Nr.	153236	
Grundstück-Nr.	79-03958	Eigentümer/-in		
Versicherungswerte				
Schätzung vom	24. Juni 2022	Baupreisindex	126.3	
Neuwert	Zeitwert	Minderwert	Gebäude- B 3	Volumen in m <sup>3</sup> 565
Hinweise und Informationen				



Die Erläuterungen zu unserem Versicherungsnachweis finden Sie auf unserer Website unter [www.gvsg.ch](http://www.gvsg.ch).

# Grundbuchauszug



Uzwil.

Gemeinde Uzwil | Grundbuch  
Stickereiplatz 1, 9240 Uzwil  
Telefon 071 950 40 80 | www.uzwil.ch

## Grundbuchauszug

### Grundbuch Gemeinde Uzwil

**Liegenschaft Nr. 3958**, E-GRID CH707713966724

Plan Nr. 4, Uzwil

208 m<sup>2</sup>, Gebäude (70 m<sup>2</sup>), Gartenanlage (138 m<sup>2</sup>)

Einfamilienhaus Vers.-Nr. 237, Neuheimstrasse 10, 9240 Uzwil (61 m<sup>2</sup>)

Gebäude (9 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. LS001813, 08.05.2015 Beleg 262

### Eigentümer

### Erwerbstitel



# Grundbuchauszug

**Anmerkungen**

1/24 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 204, EGRID CH957167771317

**Vormerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

**Grundpfandrechte**



# Grundbuchauszug



## Grundbuch Gemeinde Uzwil

**Miteigentumsanteil Nr. M20236**, E-GRID CH211320677712  
Asterweg, 9240 Uzwil, Erikaweg, 9240 Uzwil, Irisweg, 9240 Uzwil  
1/26 Miteigentum an Grundstück Nr. 3964, EGRID CH767767139648

## Eigentümer

## Erwerbstitel

## Anmerkungen

Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer  
29.10.2001 Beleg 568, ID 1279, EREID CH4690205661



# Grundbuchauszug



## **Vormerkungen**

Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 29.10.2031  
29.10.2001 Beleg 567, ID 331, EREID CH4690265364

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht  
29.10.2001 Beleg 567, ID 332, EREID CH4690265465

## **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Keine

## **Grundpfandrechte**

# Grundbuchauszug



**subjektiv-dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 3958**

**Grundbuch Gemeinde Uzwil**

**Liegenschaft Nr. 204**, E-GRID CH957167771317

Plan Nr. 4, Uzwil

940 m<sup>2</sup>, Strasse/Weg (921 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (19 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. LS001813, 08.05.2015 Beleg 262

## **Anmerkungen**

Keine

## **Vormerkungen**

Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer, bis 29.10.2031

29.10.2001 Beleg 566, ID 7, EREID CH4690206359

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht

29.10.2001 Beleg 566, ID 8, EREID CH4690206460

## **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Last: Durchleitungsrecht für Kabel

zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, EGBPID CH207713446759,

mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-114.776.923

17.01.1975 Beleg 28, ID 09/271, EREID CH46901092262

Last: Durchleitungsrecht für Kabel

zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, EGBPID CH207713446759,

mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-114.776.923

25.07.1983 Beleg 469, ID 11/092, EREID CH46901158871

## **Grundpfandrechte**

Keine



# Grundbuchauszug



## **Stammgrundstück zu Grundstück Nr. M20236**

### **Grundbuch Gemeinde Uzwil**

#### **Liegenschaft Nr. 3964**, E-GRID CH767767139648

Plan Nr. 4, Uzwil

659 m<sup>2</sup>, Gebäude (6 m<sup>2</sup>), Strasse/Weg (19 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Fläche (604 m<sup>2</sup>),  
Gartenanlage (30 m<sup>2</sup>)

Trafostation im Baurecht, s. SP 09/240 (6 m<sup>2</sup> von 8 m<sup>2</sup>)

Mutationsnr. BB001979, 17.03.2021 Beleg 228

#### **Anmerkungen**

Miteigentumsanteile verpfändet

29.10.2001 Beleg 567, ID 982, EREID CH469070055

#### **Vormerkungen**

Keine

#### **Dienstbarkeiten und Grundlasten**

Last: Baurecht für eine Transformatorenstation, nicht übertragbar, bis 24.06.2074  
zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, EGBPID CH207713446759,  
mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-114.776.923  
24.06.1974 Beleg 359, ID 09/240, EREID CH46901087266

Last: Durchleitungsrecht für Kabel  
zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, EGBPID CH207713446759,  
mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-114.776.923  
17.01.1975 Beleg 28, ID 09/271, EREID CH46901092262

Last: Durchleitungsrecht für Kabel  
zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, EGBPID CH207713446759,  
mit Sitz in St. Gallen SG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-114.776.923  
25.07.1983 Beleg 469, ID 11/092, EREID CH46901158871

#### **Grundpfandrechte**

Keine



# Grundbuchauszug



Uzwil, 02.06.2023, 09.32 Uhr

**Grundbuchamt Uzwil**

Grundbuchverwalterin

Sereina Hofstetter



geht an: Eigentümer

# Finanzierungsbeispiel



## HYPOTHEK

Kaufpreis:	CHF 529'000.00
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 105'800.00
<b>= Hypothek</b>	<b>CHF 423'200.00</b>

## KOSTENAUFSTELLUNG

Festhypothek zu 2.25% (indikativ)	CHF 9'522.00
+ Amortisation	CHF 4'940.00
+ Nebenkosten (Annahme 0.75% vom KP)	CHF 3'967.50
= Total Kosten pro Jahr	CHF 18'429.50

## NOTWENDIGES EINKOMMEN

Bruttoeinkommen pro Jahr rund	CHF 79'870.00
-------------------------------	---------------

Eine Finanzierung ist immer unter der Berücksichtigung Ihrer finanziellen und persönlichen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Finanzierungsmodelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir gemeinsam das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie gerne beim Erwerb Ihres Eigenheims.

Selbstverständlich bleibt es Ihnen offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.

**Einfach und rasch finanzieren**  
clientis.ch/hypothecken

**Traumhaus? Kinderleicht.**

**Clientis**  
Ihre Bank

## Ihre Kontaktperson



### Clientis Beratungszentrum

Bahnhofstrasse 82  
9240 Uzwil  
T 071 955 02 90  
E [info@beratungszentrum-uzwil.ch](mailto:info@beratungszentrum-uzwil.ch)

**BERATUNGSZENTRUM-UZWIL.CH**



**Lea Hugli**  
Mitarbeiterin Immo-Corner

Tel.: 071 955 05 23

E-Mail: [lea.hugli@oberuzwil.clientis.ch](mailto:lea.hugli@oberuzwil.clientis.ch)

### Clientis Bank Oberuzwil

Wiesentalstrasse 7  
9242 Oberuzwil  
T 071 955 03 03  
E [info@oberuzwil.clientis.ch](mailto:info@oberuzwil.clientis.ch)

**OBERUZWIL.CLIENTIS.CH**



**Andreas Christen**  
Individualkundenberater / Leiter Immo-Corner

Tel.: 071 955 02 97

E-Mail: [andreas.christen@oberuzwil.clientis.ch](mailto:andreas.christen@oberuzwil.clientis.ch)

#### **Bemerkung**

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Richtigkeit der uns von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen wird angenommen; sie wurden durch uns nicht geprüft. Für diese Unterlagen und Angaben übernehmen wir keine Verantwortung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht gegenüber der Clientis Bank Oberuzwil kein Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.