

CHALET SONNMATT 57

Naturnah wohnen mit Weitsicht

Sonnmattstrasse 57
9122 Mogelsberg

Verkaufspreis CHF 475'000.-
Einstellhallenplatz CHF 15'000.-



Das Chalet auf einen Blick

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur und Eigenständigkeit schätzen

107 m²

Bruttowohnfläche

4.5 / 5

Zimmer laut Objektunterlagen

1986

Baujahr

2016

Renovationsjahr laut Casaone

725 m

Höhenlage über Meer

12.325 kWp

Photovoltaikleistung

Balkon, mehrere Sitzplätze, Schwedenofen, moderne Küche, zwei Nasszellen und ein eigener Einstellhallenplatz.



Mogelsberg – wo Weitsicht zuhause ist

Das Chalet liegt sonnig und ruhig am Rand der Sonnmatt-Siedlung. Die grüne Hügellandschaft des Neckertals begleitet den Alltag auf Balkon und Sitzplätzen.

- Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten im Dorf
- Kindergarten und Primarschule gut erreichbar
- Spazier- und Wanderwege vor der Haustür
- Baumwipfelpfad wenige Gehminuten entfernt

Die Hanglage bietet Aussicht und Privatsphäre. Der Zugang über Treppen setzt eine gute Beweglichkeit voraus.



Charaktervolles Chalet

Holz, weisse Fassadenflächen und ein grünes Umfeld prägen den Auftritt



Wohnen mit Wärme

Der Schwedenofen bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs



Helle Flächen, sichtbare Holzbalken und der Naturstein rund um den Ofen schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Der offene Grundriss verbindet Wohnen, Essen und die Erschliessung der oberen Ebenen.

Elektrische Fussbodenheizung und zentral bereitgestelltes Warmwasser.

Essen und Zusammensein

Die Eckbank nutzt den Raum effizient und schafft einen festen Treffpunkt



Küche mit kurzen Wegen

Granitabdeckung, viel Stauraum und direkter Bezug zum Essbereich



Rückzug auf den oberen Ebenen

Zwei Zimmer öffnen sich zum Balkon, ein weiteres liegt unter dem Dach



Stauraum und Alltag

Durchdachte Ergänzungen unterstützen die Nutzung



Ein begehbare
Kleiderschrank erweitert
das Raumangebot. Der
angebaute Keller bietet
zusätzlichen Stauraum und
Platz für Waschmaschine
und Tumbler. Ein fest
eingebauter Tresor gehört
ebenfalls zur Ausstattung.

**Die genaue Zuordnung und Übergabe der
Ausstattung wird im Kaufvertrag geregelt.**

WC und Bad/WC

Ein separates WC und ein Bad/WC stehen auf unterschiedlichen Ebenen zur Verfügung



Leben im Freien

Sonnige und geschützte Plätze erweitern den Wohnraum



Aussicht über das Neckertal

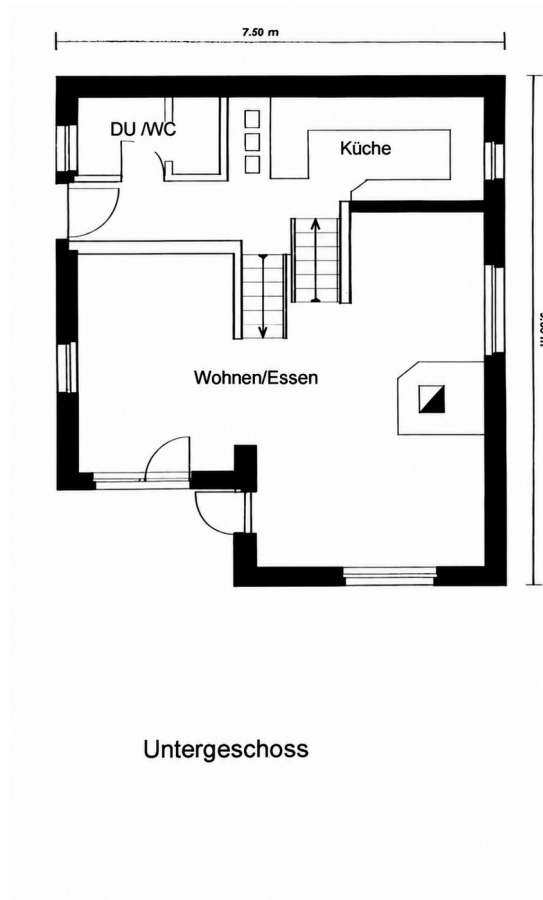
Der Balkon wird zum Logenplatz über Wiesen, Wälder und verstreute Höfe.



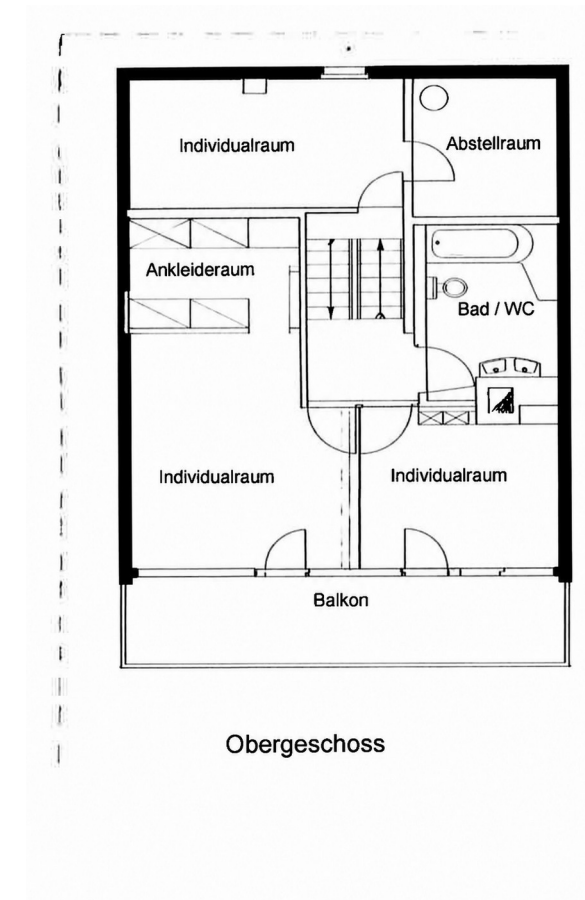
Morgens Licht über den grünen Hügeln, abends Ruhe über dem Tal. Die Aussicht begleitet mehrere Räume und die Aussenbereiche.

Grundrisse

Optimierte Pläne mit hervorgehobenen Aussenwänden



Untergeschoss



Obergeschoss

Sanierungen und Energie

Die Investitionen verbinden Wohnkomfort mit eigener Stromproduktion



12.325 kWp

Leistung der PV-Anlage

ca. 11'090 kWh

prognostizierter Jahresertrag

- PV-Anlage beauftragt 2023
- Dach im Zusammenhang mit der PV-Integration überprüft
- Zwei grosse Dachfenster ergänzt
- Aussenanstrich erneuert
- Terrasse und Aussenbereich angepasst



Verkauf und Kontakt

CHF 475'000.-

Verkaufspreis Chalet

CHF 15'000.-

Einstellhallenplatz, zusätzlich

Bruno Vogt

Natel 079 605 05 10

bruno.vogt@immo-vogt.ch



ANHANG

Amtliche, rechtliche und technische Angaben

Die Originaldokumente gehen den zusammengefassten Angaben vor.

Grundbuch und Eigentumsform

Auszug der amtlichen Eigentümerliste vom 4. Juni 2025

**GEMEINDE
NECKERTAL**

Eigentümerliste

Grundstück	Grundbuch Grundstücksbeschrieb	Eigentümer Geburtsdatum	Eigentumsart
S20095	Mogelsberg Sonnmat 57, 9122 Mogelsberg 10/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 698 Sonderrecht am Ferienhaus Nr. 1789 laut Begründungserklärung und Aufteilungsplänen, Beleg 399/1981	Ruckstuhl Franziska 31.03.1964 Sonnmat 57 9122 Mogelsberg	Alleineigentum

Oberhelfenschwil, 04.06.2025, 10:31 Uhr

Grundbuchamt Neckertal
Grundbuchverwalter


Urs Röck



04.06.2025, 10:31 Uhr

Seite 1 von 1

- Grundstück Nr. 20'095, Mogelsberg
- 10/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 698
- Sonderrecht am Ferienhaus Nr. 1789
- Adresse Sonnmatt 57, 9122 Mogelsberg
- Stockwerkeigentum gemäss
Begründungserklärung und Aufteilungsplänen

**Der amtliche Auszug und das Reglement sind vor
Vertragsabschluss vollständig zu prüfen.**

Stockwerkeigentum und laufende Kosten

Abrechnungen 2025 und Akonti 2026 gemäss Verwaltung

STWEG Überbauung Sonnmatt
Immo maag GmbH
Schwalbenstrasse 6
9113 Degersheim



Frau
Franziska Ruckstuhl
Sonnmatt 57
9122 Mogelsberg

Degersheim, 16. Februar 2026

Eigentümer-Abrechnungsblatt: 01.01.2025 – 31.12.2025

STWEG/MEG:	STWEG Sonnmatt, Mogelsberg	Mandanten Nr.:	2005
Eigentümer:	Ruckstuhl Franziska	Eigentümer Nr.:	57

Sehr geehrte Frau Ruckstuhl

Gerne übersenden wir Ihnen Ihre persönliche Jahresabrechnung.

Eigentümerkonto: Saldo per 01.01.2025	248.95
Anteil an Betriebskosten	-1675.15
Übrige Belastungen	0.00
Übrige Gutschriften	0.00
bisher bezahlt (inkl. allfälliger Vorauszahlungen)	1267.85
Eigentümerkonto: Saldo per 31.12.2025 zu unseren Gunsten	-136.35
Gutschriften/Belastungen laufende Periode	0.00
Eigentümerkonto: Saldo per 05.01.2026 zu unseren Gunsten	-136.35

Ihre erste Rate gemäss Budget	1182.00
Ihre erste Rate effektiv, fällig am 01.01.2026	1182.00
Rate fällig am 01.07.2026	1320.35

Das Abrechnungsblatt ist eine Stichtagsbetrachtung. Sollten Sie nachträglich noch Zahlungen leisten, wird das ebenfalls berücksichtigt. Den Saldo (Guthaben wie Schuld) verrechnen wir Ihnen definitiv nach der Genehmigung der Jahresrechnung in der darauffolgenden Akontozahlung.

Freundliche Grüsse
Immo maag



Schwalbenstrasse 6 | 9113 Degersheim
+41 (0)79 28 23 74 | info@immo-maag.ch | immo-maag.ch

MEG Einstellhalle Sonnmatt
Immo maag GmbH
Schwalbenstrasse 6
9113 Degersheim



Frau
Franziska Ruckstuhl
Sonnmatt 57
9122 Mogelsberg

Degersheim, 16. Februar 2026

Eigentümer-Abrechnungsblatt: 01.01.2025 – 31.12.2025

STWEG/MEG:	MEG Sonnmatt, Mogelsberg	Mandanten Nr.:	2006
Eigentümer:	Ruckstuhl Franziska	Eigentümer Nr.:	57

Sehr geehrte Frau Ruckstuhl

Gerne übersenden wir Ihnen Ihre persönliche Jahresabrechnung.

Eigentümerkonto: Saldo per 01.01.2025	-7.85
Anteil an Betriebskosten	-166.35
Übrige Belastungen	0.00
Übrige Gutschriften	0.00
bisher bezahlt (inkl. allfälliger Vorauszahlungen)	149.15
Eigentümerkonto: Saldo per 31.12.2025 zu unseren Gunsten	-25.05
Gutschriften/Belastungen laufende Periode	0.00
Eigentümerkonto: Saldo per 22.01.2026 zu unseren Gunsten	-25.05

Ihre erste Rate gemäss Budget	202.00
Ihre erste Rate effektiv, fällig am 01.01.2026	202.00

Das Abrechnungsblatt ist eine Stichtagsbetrachtung. Sollten Sie nachträglich noch Zahlungen leisten, wird das ebenfalls berücksichtigt. Den Saldo (Guthaben wie Schuld) verrechnen wir Ihnen definitiv nach der Genehmigung der Jahresrechnung in der darauffolgenden Akontozahlung.

Freundliche Grüsse
Immo maag



Schwalbenstrasse 6 | 9113 Degersheim
+41 (0)79 28 23 74 | info@immo-maag.ch | immo-maag.ch

CHF 1'675.15

Anteil Betriebskosten StWEG 2025

CHF 166.35

Anteil Betriebskosten Einstellhalle 2025

Akonti 2026: StWEG CHF 2'364.-
Einstellhalle CHF 202.-

Beträge gemäss vorliegenden Abrechnungen.
Saldi und künftige Budgets bleiben vorbehalten.

18

Beschlüsse und Gemeinschaft

Wesentliche Punkte aus den Versammlungsunterlagen 2026

STWEG Überbauung Sonnmatt

- Erneuerungsfonds per 31.12.2025: CHF 77'229.19
- Künftige Einlage von rund CHF 500 pro Einheit und Jahr vorgesehen
- Sanierung des Hauptwegs als Gemeinschaftsthema behandelt
- Reglementausgabe 2026 beschlossen

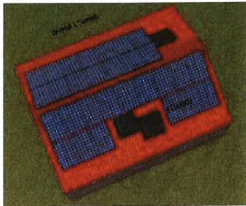
MEG Einstellhalle Sonnmatt

- Erneuerungsfonds per 31.12.2025: CHF 229'845.09
- Budget 2026 mit Einlage von CHF 7'000 in den Fonds
- Elektromängelbehebung und Unterhalt als geplante Arbeiten
- Einstellplatz Nr. 57 gemäss Abrechnung

Für Kaufentscheid und Finanzierung sind die vollständigen Protokolle, Budgets, Reglemente und aktuellen Salden massgebend.

Technischer Nachweis Photovoltaik

Auszug aus der Auftragsbestätigung vom 11. Januar 2023

Auftragsbestätigung 22100117 Sonnmatt 57, 9122 Mogelsberg					
Nr.	Beschreibung	VA	Menge	%	Preis
2315	Energieerzeugungsanlagen				
Projektangaben:					
Leistung			12.325 kWp		
Ertrag / Jahr			ca. 11'090 kWh		
Einmalvergütung Pronovo:					
Beitrag			Fr. 4928.00		
Förderung Gemeinde Neckertal:					
Beitrag			Fr. 3000.00		
Total Förderung:			Fr. 7928.00		
					
Technische Bearbeitung					
Technische Bearbeitung beinhaltet:		1.000 St	1'393.60		1'393.60
- Technische Abklärungen					
- Einholung sämtlicher Bewilligungen					
- Meldewesen an Netzbetreiber					
- Anmeldung Pronovo und Gemeinde					
Pauschal Fr.					
Total Technische Bearbeitung					1'393.60
Abnahmekontrolle					
Abnahmekontrolle:		1.000 St	621.40		621.40
- Abnahmekontrolle der PV Anlage (AC+DC Seite)					
- Abnahme durch akkreditierte Inspektionsstelle					
Total Abnahmekontrolle					621.40
Materialaufwand PV-Anlage					
Jinko Tiger Neo JKM425N-54HL4-V - (BF, R30, EVO2)		29.000 St	200.00		5'800.00
Huawei SUN2000-10KTL-M1/13.5A		1.000 St	1'950.00		1'950.00
Smart PV String Wechselrichter					
- Kombinierbar mit Huawei Leistungs-Optimieren					
11.01.2023					
Seite 2					

- 29 Module Jinko Tiger Neo, je 425 W
- Huawei Wechselrichter SUN2000-10KTL-M1
- Dreiphasige Einspeisung, 400 V
- Prognose gemäss Auftrag: ca. 11'090 kWh/Jahr
- Auftragssumme inkl. MWST: CHF 29'031.60

Massgebend sind Ausführung, Abnahmeprotokolle und tatsächliche Betriebsdaten.

Dokumentenübersicht

Vorliegende Unterlagen für die vertiefte Prüfung

- Eigentümerliste Grundbuch
- Hausnummer 57 / Assek. 1789M
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, Ausgabe 2026
- Abrechnung StWEG Sonnmatt 2025 / Akonti 2026
- Abrechnung MEG Einstellhalle 2025 / Akonti 2026
- Protokoll STWEG vom 21.03.2026
- Protokoll MEG Einstellhalle vom 21.03.2026
- Auftragsbestätigung PV-Anlage vom 11.01.2023
- Dossier 2017
- Optimierte Grundrisspläne Unter- und Obergeschoss

Hinweis

Diese Präsentation dient der Information. Flächen, Masse, Kosten, Eigentumsverhältnisse und bauliche Angaben sind anhand der Originalunterlagen und vor Ort zu verifizieren. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.