

Grosszügiges Einfamilienhaus mit traumhafter Panoramasischt

VERKAUFSDOSSIER - Büelstrasse 29, 9473 Gams SG



Ihre Ansprechpartner

Dario Schlegel
dario.schlegel@orgenta1.ch
T +41 78 881 38 01

Orgenta1 GmbH
Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG
T +41 81 740 50 46
info@orgenta1.ch
www.orgenta1.ch

Büelstrasse 29, 9473 Gams SG

INHALT

1. Facts & Prozess

Einführung

Zusammenfassung

Daten auf einen Blick

2. Objektinformationen

Objektbeschreibung

Baubeschrieb

Standortanalyse (Mikro- und Makrolage)

Grundrisspläne

3. Rechtliche Aspekte

Grundbuchauszüge

Katasterpläne

Verkehrswerte

Versicherungsnachweis

4. Bildergalerie

Bilder

5. Kontakt

Ihre Ansprechpartner

Einführung

Die Orgenta1 wurde mit dem Verkauf der Liegenschaft an der Büelstrasse 29 in Gams beauftragt.

Sind Sie auf der Suche nach einem gepflegten Einfamilienhaus mit einer bezaubernden Aussicht, optimaler Besonnung sowie einem grosszügigen, liebevoll angelegten und bepflanzten Garten mit altem Baumbestand und einer vielfältigen Blumen- und Pflanzenwelt, dann könnte diese Liegenschaft genau das Richtige für Sie sein. Das Haus überzeugt durch einen hohen Wohnkomfort und wurde von den Eigentümern in den vergangenen Jahren laufend gepflegt und sorgfältig unterhalten.

Gerne stellen wir Ihnen in diesem Exposé die wichtigsten Informationen und Eckdaten vor und freuen uns darauf, Ihnen die Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.



Organisation / Ansprechperson

Orgenta1 GmbH
Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG
T +41 81 740 50 46
info@orgenta1.ch
www.orgenta1.ch

Dario Schlegel
dario.schlegel@orgenta1.ch
T +41 78 881 38 01

Zusammenfassung

Die Liegenschaft an der Büelstrasse 29 in Gams bietet die seltene Gelegenheit, ein laufend gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger und sonniger Wohnlage zu erwerben. Mit einer Bruttowohnfläche von rund 238 m² und einer Grundstücksfläche von insgesamt 2'160 m² überzeugt die Immobilie durch ein aussergewöhnliches Raumangebot sowie ein exklusives Wohnumfeld im Innen- und Aussenbereich.

Dank der erhöhten Hanglage geniessen die Bewohner eine beeindruckende Aussicht auf das Rheintal und den Alpstein. Die nach Südwesten ausgerichtete Liegenschaft profitiert zudem von einer hervorragenden Besonnung bis in die Abendstunden.

Die moderne Gebäudetechnik mit Photovoltaikanlage, Ladestation für Elektrofahrzeuge und Luft-Wasser-Wärmepumpe verbindet Nachhaltigkeit mit hoher Energieeffizienz. Grosszügige Terrassen, eine zentrale Komfortlüftung mit kontinuierlichem Luftaustausch sowie eine hochwertige Aussenküche mit Grill, Holzbackofen und integriertem Getränkekühlschrank sorgen für höchsten Wohnkomfort. Der liebevoll angelegte Garten mit altem Baumbestand sowie einer vielfältigen Blumen- und Pflanzenwelt macht den Aussenbereich zu einem besonderen Ort für entspannte Sommerabende und gesellige Stunden.

Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten regionalen Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in kurzer Distanz. Gleichzeitig profitieren Pendler von der Nähe zu Buchs SG, dem Fürstentum Liechtenstein und den wirtschaftlich starken Arbeitgebern im Rheintal.

Diese Liegenschaft eignet sich insbesondere für Familien sowie für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die Wert auf eine erstklassige Wohnlage, ein hohes Mass an Privatsphäre, weitläufige Aussenflächen und eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus legen.

Daten auf einen Blick

Allgemeine Angaben:

Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Adresse	Büelstrasse 29, 9473 Gams
Grundstücknr.	1932 und 559
Grundstücksfläche	Nr. 1932, 732 m ² / Nr. 559, 1428 m ²
Zone	Wohnzone W2, nach der Revision werden 1428 m ² in die Grünfläche umgezont
Baujahr	2004
Zustand	sehr gepflegt, laufend modernisiert

Wohnflächen:

Anzahl Zimmer	5.5 Zimmer
Etagen	3. Stockwerke
Nasszellen	3
Bruttowohnfläche	238 m ²
Nettowohnfläche	215 m ²
Nutzfläche	369 m ²
Garagenparkplätze	2 Parkplätze mit Elektrostation und direktem Zugang ins Haus
Aussenparkplätze	2 Parkplätze

Ausstattung:

Küche	Offene Küche mit Abstellraum
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Photovoltaik	vorhanden
Solaranlage	vorhanden
Elektro-Ladestation	vorhanden
Internet	LAN-Anschlüsse

Daten auf einen Blick

Aussenbereich:

Gartenfläche	1994 m ²
Terasse	85 m ² , Terrassenbelag aus Lärchenholz
Aussenküche	überdacht
Gartenhaus	vorhanden
Hochbeet	vorhanden
Regenwassersystem	Vier Zisternen

Kaufangaben:

Preis	CHF 1'900'000.00
Einzug	Nach Erwerb der Liegenschaft

Nachfolgend erhalten Sie einen detaillierten Überblick über die Bauweise und die technischen Ausführungen der Liegenschaft.

Objektbeschreibung

Lage und erster Eindruck:

Das freistehende 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus an der Büelstrasse 29 in Gams wurde im Jahr 2004 erstellt und überzeugt durch grosszügige Platzverhältnisse, eine hochwertige Bauweise sowie einen vielseitig nutzbaren Innen- und Aussenbereich. Über drei Geschosse stehen rund 339 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnquartier leicht oberhalb des Dorfsentrums. Dank ihrer erhöhten Hanglage befindet sich die Liegenschaft insbesondere in den Frühlingsmonaten häufig oberhalb der Nebelgrenze und profitiert dadurch von zusätzlichen Sonnenstunden.

Wohnbereich:

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich wird durch grosszügige Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet und bildet gemeinsam mit der modernen Küche das Herzstück des Hauses. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Holzparkett ausgestattet, während Küche und Eingangsbereich mit edlen Natursteinplatten versehen sind. Die grossflächigen Verglasungen eröffnen selbst von den Badezimmern aus eine beeindruckenden Aussicht über das Rheintal bis zum Alpstein. Die Küche verfügt über einen praktischen Abstellraum sowie reichlich Arbeits- und Stauraum. Insgesamt stehen drei geräumige Schlafzimmer zur Verfügung, die direkten Zugang zur Terrasse beziehungsweise zum Garten bieten. Der Elternbereich wird durch einen separaten Ankleideraum ergänzt. Drei komfortable Nasszellen gewährleisten auch für Familien einen hohen Wohnkomfort. Die Terrassen und Balkone mit Lärchenholzbelag schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Aussenbereich und erweitern den Wohnraum während der warmen Jahreszeit.

Bauweise und Gebäudetechnik:

Das Gebäude wurde in Hanglage erstellt, wobei die Geschosse teilweise versetzt in den Hang eingebaut sind. Der massive Unterbau besteht aus Beton und Betonmauerwerk, während der Oberbau als hochwertiger Holzelementbau durch die Schöb AG in Gams ausgeführt wurde. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung. Abgerundet wird das Energiekonzept durch eine Solar- und Photovoltaikanlage, welche zu einer nachhaltigen und energieeffizienten Energieversorgung beiträgt.

Unterhalt und Investitionen:

Die Liegenschaft wurde laufend gepflegt und in den vergangenen Jahren gezielt modernisiert. Zwischen 2021 und 2026 investierten die Eigentümer rund CHF 136'000 in Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten. Dazu zählen unter anderem die Installation einer Photovoltaikanlage inklusive Ladestation für Elektrofahrzeuge, der Bau einer hochwertigen Aussenküche sowie verschiedene Garten-, Terrassen-, Maler- und Bodenarbeiten. Die Investitionen unterstreichen den sehr guten Unterhaltszustand der Immobilie.

Objektbeschreibung

Garten und Aussenbereich:

Ein besonderes Highlight bildet der rund 1'994 m² grosse Aussenbereich. Der liebevoll angelegte Garten bietet neben zahlreichen Pflanzen- und Obstbeeten, ein Hochbeet, ein Tomatenhaus, ein Gartenhaus sowie ein Regenwassersammelsystem für die Gartenbewässerung. Die überdachte Aussenküche verfügt über einen hochwertigen Grill, einen Holzbackofen sowie einen integrierten Getränkekühlschrank und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Sommerabende. Aufgrund der weitläufigen Gartenfläche und der hervorragenden Besonnung besteht zudem Potenzial für die Realisierung eines Swimmingpools.

Standort:

Auch hinsichtlich der Mikrolage überzeugt die Liegenschaft. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, die Bushaltestelle sowie vielfältige Sport- und Naherholungsangebote befinden sich in kurzer Distanz. Das Zentrum von Buchs SG liegt rund zehn Fahrminuten entfernt, Vaduz ist in etwa 16 Minuten und das Skigebiet Wildhaus in rund zehn Minuten erreichbar. Der Golfclub Gams-Werdenberg befindet sich nur rund fünf Fahrminuten entfernt. Zahlreiche Wander- und Spazierwege beginnen praktisch vor der Haustüre und laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Damit verbindet die Liegenschaft naturnahes und ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die regionalen Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitangebote.



Baubeschrieb

Das freistehende Wohnhaus an der Büelstrasse 29 in Gams liegt in Hanglage, wobei die Geschosse teilweise versetzt in den Hang eingebaut sind. Der Unterbau wurde in massiver Bauweise erstellt. Die Kellerumfassungswände bestehen aus Beton, die Innenwände aus Betonmauerwerk. Ausgebaute Kellerräume verfügen über eine Innendämmung sowie entsprechende Verkleidungen.

Die Kellerdecken sind aus Beton, während die Decken der Obergeschosse in Holzbauweise erstellt und verkleidet wurden. Der Oberbau besteht aus einem Holzelementbau der Schöb AG, Gams, mit zeitgemässer Dämmung und beidseitiger Verkleidung. Auch die Innenwände wurden grösstenteils in Holzelementbauweise erstellt.

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit Tonziegeleindeckung, Unterdach und Wärmedämmung. Die Flachdächer über der Garage und dem Sitzplatzanbau sind mit Gefällsbeton erstellt. Auf dem Dach befinden sich eine Solar- und Photovoltaikanlage, welche zur effizienten Warmwasseraufbereitung und Stromversorgung beitragen.

Die verputzten Fassaden sind mit einer Netzarmerung versehen und gestrichen. Die Dachgiebel wurden mit grossformatigen Platten verkleidet. Balkone und Terrassen sind mit Holzrosten und Metallgeländern ausgestattet. Die Wärmedämmung entspricht dem zeitgemässen Standard der Bauzeit.

Bei den Fenstern handelt es sich um 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster aus der Bauzeit. Die Beschattung erfolgt über Lamellenstoren, die teilweise elektrisch und teilweise manuell bedienbar sind. Das Garagentor ist als seitlich öffnendes Sektionaltor mit Elektroantrieb ausgebildet. Die Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und verfügt über eine Ladestation für Elektrofahrzeuge.

Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit wurde eine moderne Videoüberwachungsanlage mit drei Kameras installiert. Im Untergeschoss steht zudem ein vielseitig nutzbarer Kellerraum zur Verfügung, der sich ideal als Lager-, Hobby- oder Werkstattraum eignet.

Die Liegenschaft wurde zudem mit einer hochwertigen Aussenküche ergänzt, die während der Sommermonate eine besondere Atmosphäre schafft.

Neben den Qualitäten der Liegenschaft überzeugt auch ihr Standort. Die nachfolgende Makroanalyse zeigt die wichtigsten Standortvorteile der Gemeinde Gams.

Standortanalyse

Makroanalyse

Die Liegenschaft befindet sich in der politischen Gemeinde Gams im Wahlkreis Werdenberg des Kantons St. Gallen. Gams liegt zwischen Buchs SG und Wildhaus am Eingang zum Toggenburg sowie am Fusse des Alpsteins. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der regionalen Zentren und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Region Werdenberg zählt zu den wirtschaftlich starken Regionen der Ostschweiz und profitiert von der Nähe zum Fürstentum Liechtenstein sowie zu Österreich und Deutschland. Zahlreiche bedeutende Arbeitgeber im Rheintal und in Liechtenstein machen Gams zu einem attraktiven Wohnstandort für Berufspendler. Die stabile wirtschaftliche Entwicklung und die hohe Lebensqualität tragen zu einer nachhaltigen Nachfrage nach Wohneigentum bei.

Distanzen (Fahrzeit mit dem Personenwagen):

Ziel	Fahrzeit	Distanz
Buchs SG Zentrum	10 Minuten	7.8 km
Vaduz	16 Minuten	18.4 km
Feldkirch	25 Minuten	28.0 km
St. Gallen	40 Minuten	63.0 km
Skigebiet Wildhaus	10 Minuten	8.7 km
Golfclub Gams-Werdenberg	5 Minuten	5.2 km
Bushaltestelle Chrezibach	1 Minute	0.5 km
Bahnhof Buchs SG	13 Minuten	8.7 km
Primarschule Gams	3 Minuten	2.8 km
Haag Center (Haag SG)	9 Minuten	6.7 km
Volg Gams	2 Minuten	2.5 km
Spital Grabs	10 Minuten	6.9 km

Die Region bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten mit Wander- und Bikewegen, den Skigebieten im Toggenburg sowie den Naherholungsgebieten rund um den Alpstein. Familien profitieren von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und einem aktiven Vereinsleben.

Steuerfüsse 2026:

Steuerart	Steuerfuss
Kantonssteuer Kanton St. Gallen	105 %
Politische Gemeinde Gams	115 %

Standortanalyse

Mikroanalyse

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnquartier leicht oberhalb des Dorfkentrums von Gams. Die Umgebung ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser sowie kleinere Wohnbauten geprägt und bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität. Im Quartier gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h, was zusätzlich zur Sicherheit und Ruhe beiträgt. Dank der erhöhten Hanglage profitiert die Liegenschaft von einer ausgezeichneten Besonnung sowie einer schönen Aussicht über das Rheintal bis zum Alpstein.

Die Quartierstrasse weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf und bietet dadurch ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld. Gleichzeitig befinden sich die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz. Kindergarten, Primarschule, Oberstufenzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, die Bushaltestelle sowie Sport- und Freizeitanlagen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Auch für Berufspendler überzeugt der Standort durch seine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Das Zentrum von Buchs SG, das Fürstentum Liechtenstein sowie weitere Wirtschaftsstandorte im Rheintal sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit einer attraktiven regionalen Anbindung.

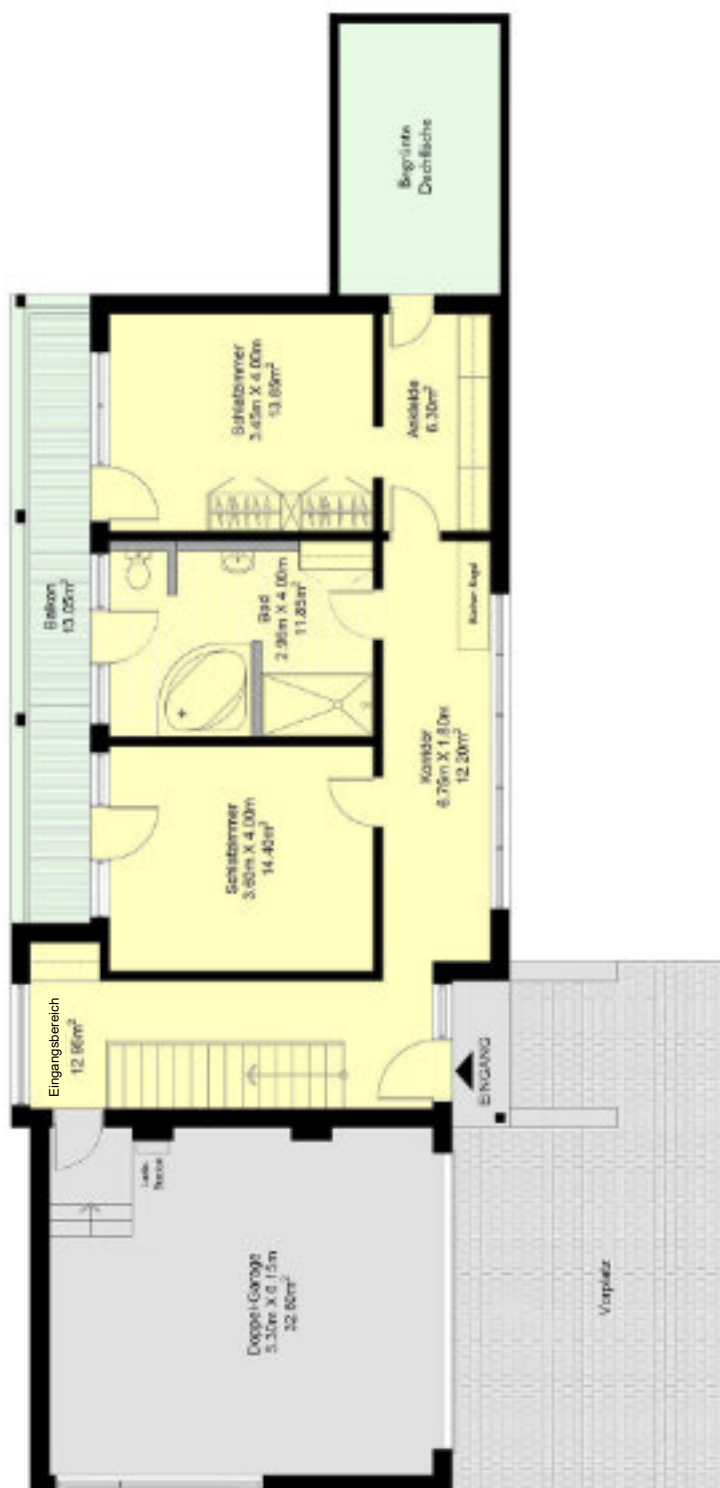
Die Büelstrasse und ihre Erschliessung wurden in den vergangenen Jahren umfassend erneuert. Ergänzend haben verschiedene Neu- und Umbauprojekte das Quartier nachhaltig aufgewertet und sein gepflegtes Erscheinungsbild weiter gestärkt. In unmittelbarer Nähe verläuft zudem die historische Alte Landstrasse von Gams nach Wildhaus, die zu Spaziergängen und Wanderungen in reizvoller Umgebung einlädt.

Insgesamt überzeugt der Standort durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, attraktiver Aussicht, hervorragender Besonnung und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für Familien, Berufspendler sowie Käuferinnen und Käufer, die Wert auf Privatsphäre, Wohnqualität und ein naturnahes Umfeld mit kurzen Wegen legen.



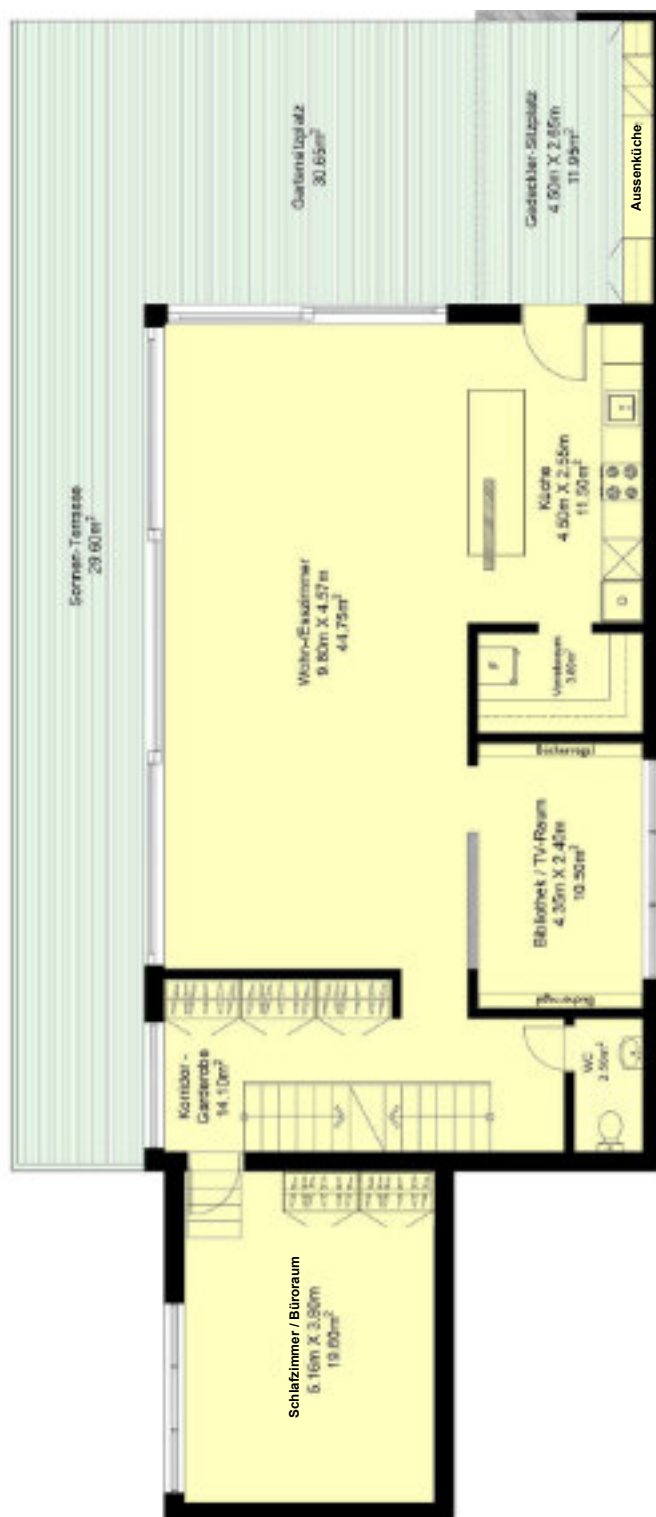
Grundrisspläne

Grundrissplan Obergeschoss



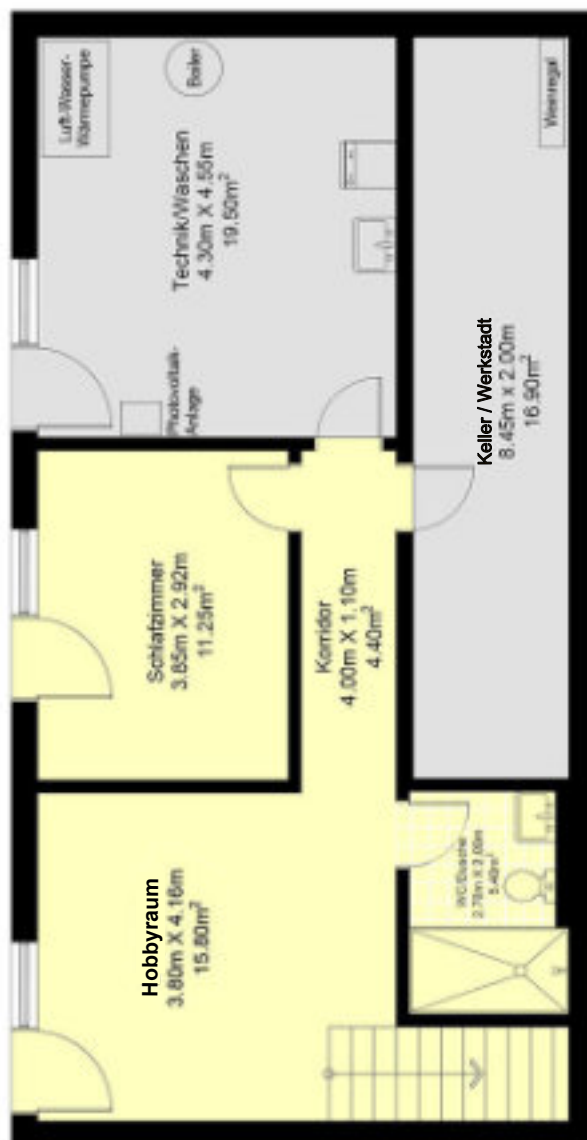
Grundrisspläne

Grundrissplan Erdgeschoss



Grundrisspläne

Grundrissplan Untergeschoss



Grundbuchauszüge

Grundstück Nr. 1932 - Einfamilienhaus

Grundbuchamt
Gasenzenstrasse 9 / Postfach 56
9473 Gams
Telefon 058 228 23 64
grundbuchamt@gams.ch



GemeindeGams
ES LOHNT SICH

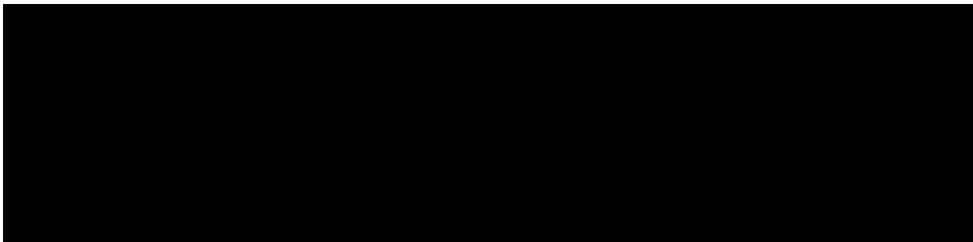
Grundbuchauszug

Grundbuch Gams Gemeinde Gams

Liegenschaft Nr. 1932

Plan Nr. 20, Wanne
Gesamtfläche 732 m², Gartenanlage (535 m²), übrige bestockte Fläche (31 m²), Gebäude (166 m²)
Einfamilienhaus Vers.Nr. 2274, Büelstrasse 29, 9473 Gams (166 m²)
Mutationsnr. BB001188, 19.08.2024 Beleg 191

Eigentümer



Erwerbstitel

Kauf 05.11.2021 Beleg 356

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

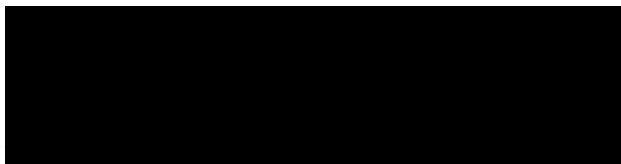
Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundbuchauszüge

Grundstück Nr. 1932 - Einfamilienhaus

Grundpfandrechte



Gams, 04.03.2026, 10:27 Uhr

Grundbuchamt Gams
Grundbuchverwalterin


Silvia Lippuner

Grundbuchauszüge

Grundstück Nr. 559 - Grünfläche

Grundbuchamt
Gasenzenstrasse 9 / Postfach 56
9473 Gams
Telefon 058 228 23 64
grundbuchamt@gams.ch



GemeindeGams
ES LOHNT SICH

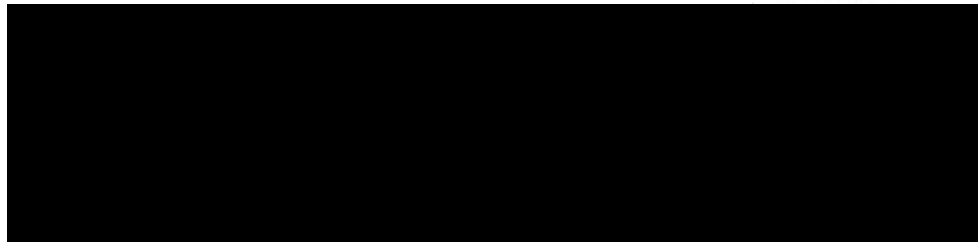
Grundbuchauszug

Grundbuch Gams Gemeinde Gams

Liegenschaft Nr. 559

Plan Nr. 20, Wanne
Gesamtfläche 1'428 m², übrige bestockte Fläche (462 m²), Acker/Wiese/Weide (966 m²)
Mutationsnr. BB001188, 19.08.2024 Beleg 191

Eigentümer



Erwerbstitel

Kauf 05.11.2021 Beleg 356

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

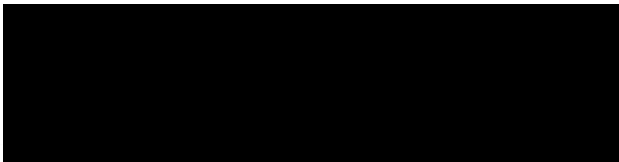
Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundbuchauszüge

Grundstück Nr. 559 - Grünfläche

Grundpfandrechte



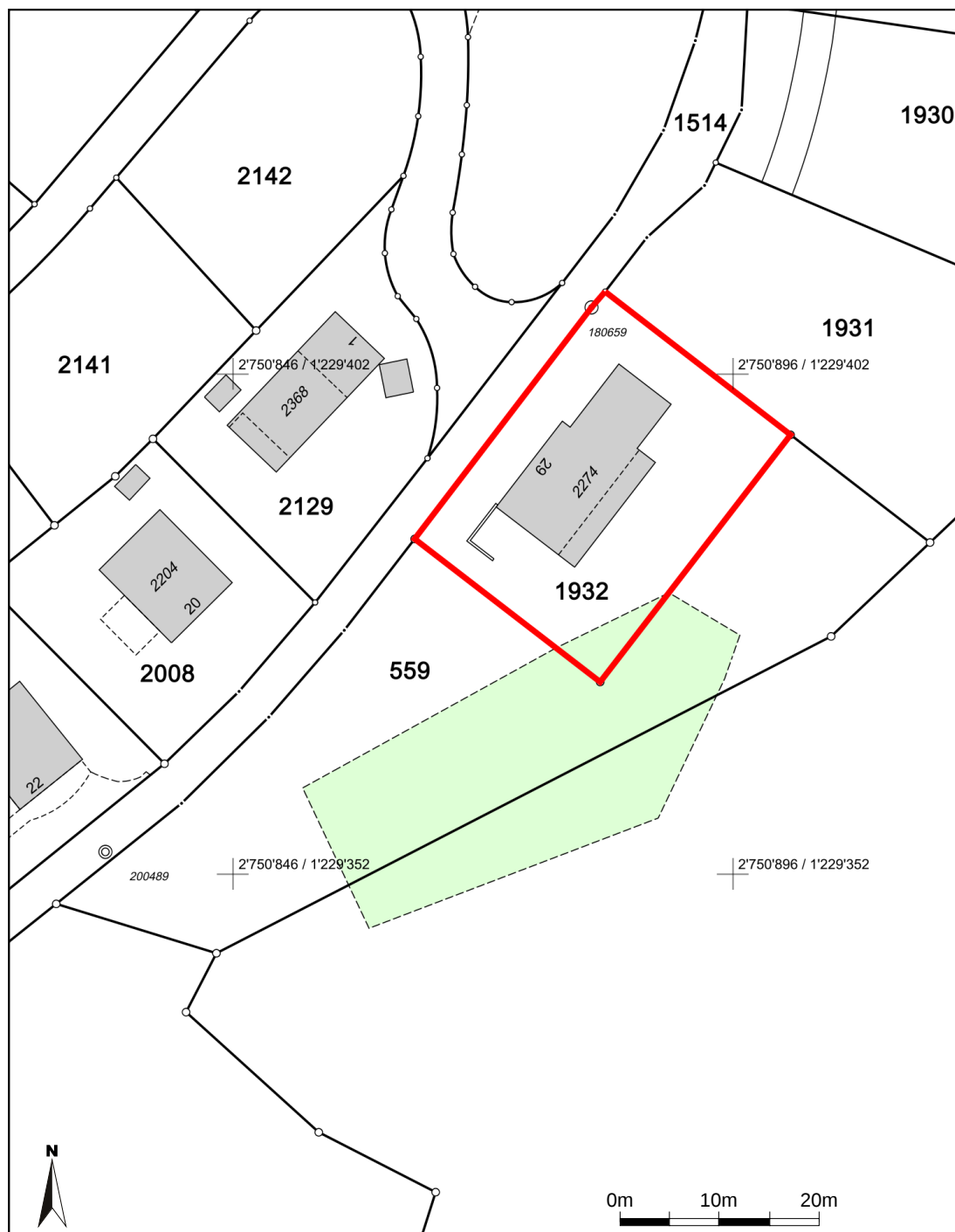
Gams, 04.03.2026, 10:31 Uhr

Grundbuchamt Gams
Grundbuchverwalterin


Silvia Lippuner

Katasterplan

Grundstück Nr. 1932 - Einfamilienhaus



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'750'871, 1'229'377

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
07.08.2026
Quelle: Amtliche Vermessung

Katasterplan

Grundstück Nr. 559 - Grünfläche



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'750'873, 1'229'377

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
07.08.2026
Quelle: Amtliche Vermessung

Verkehrswerte

Grundstück Nr. 1932 - Einfamilienhaus



GemeindeGams
ES LOHNT SICH

Kanton St.Gallen



Grundbuchamt Gams

Zuständig: Diana Steiner
Tel.-Nr: +41 58 228 23 54
E-Mail: diana.steiner@gams.ch
Datum: 17. Mai 2022

Schätzung der Steuerwerte Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 29-01932

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

Eigentümerschaft:

Datum:	05.05.2022	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Gams	Anzahl Gebäude:	1
GB-Kreis:	Gams	Vers.-Nr.:	29.02274
Grundstück:	29-01932	GS Fläche in m ² :	732
Adresse:	Büelstrasse 29 9473 Gams		

Steuerwerte:	Mietwert Fr. 28'560	Verkehrswert Fr. 1'100'000
---------------------	--------------------------------	---------------------------------------

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
Grundbuchamt Gams

Verkehrswerte

Grundstück Nr. 1932 - Einfamilienhaus

Gemeinde: Gams
 Grundbuchamt/-kreis: Gams / 29 - Gams
 Grundstück-Nr.: 29-01932

Ersetzt Schätzung vom: 23.11.2015
 Fachschätzer: Heinz Zogg
 Grundbuchamt: Diana Steiner
 Schätzungsdatum: 05.05.2022

Berechnungsgrundlage Steuerwerte**Ertragswert****Nutzflächenberechnung**

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Bemerkung	m²	Summe m²	Zimmer	Typ
29.02274	OG	Doppelgarage				0	EFH
29.02274	UG-OG	Einfamilienhaus			220	5.5	EFH
	UG	Technikraum	mit Waschen				
	UG	Abstellraum					
	UG	Zimmer					
	UG	Diele					
	UG	Dusche	Du/WC				
	EG	Küche, Essen, Wohnen					
	EG	Spense					
	EG	Zimmer					
	EG	WC					
	EG	Sitzplatz (gedeckt)					
	EG	Terrasse					
	OG	Zimmer					
	OG	Zimmer					
	OG	Ankleide					
	OG	Bad	Bad/Du/WC				
	OG	Diele					
	OG	Korridor	mit Hauseingang				
	OG	Balkon (gedeckt)					
Anzahl Einheiten		2			220	5.5	

Mietwertberechnung

Vers-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Berechnung	Wert	×	Ansatz	Angabe	Verwendung	Monat	Mietwert
29.02274	OG	Doppelgarage	Fläche					selbstgen.	180	2'160
29.02274	UG-OG	Einfamilienhaus	Fläche	220m²	×	120 Fr./m²		selbstgen.	2'200	26'400
Total			Fläche	220m²					2'380	28'560

Total Mietwert**28'560****Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz.)****Wohnen**

EFH	%	Fr.
K	2.50	14'280
B	0.25	1'428
U	1.00	5'712
A	1.25	7'140
R	0.00	0
V	0.00	0
5.00		28'560

Ertragswertberechnung

Typ	Typ	selbstgenutzt	vermietet	Total	Kap.-Satz	Ertragswert
Wohnen	EFH	2'160		2'160	5.00%	43'200
Wohnen	EFH	26'400		26'400	5.00%	528'000
Total		28'560		28'560		571'200

Total Ertragswert**571'000****Sachwert****Gebäude**

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m³	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
29.02274	Einfamilienhaus	1'250	680	850'000	15%	128'000	722'000
Gebäude Total				850'000	15%	128'000	722'000
Umgebungs-kosten				40'000	15%	6'000	34'000
Baugrubenaushub				70'000	0%	0	70'000
Zwischentotal				960'000	14%	134'000	826'000
Baunebenkosten		prozentual	5%	vom Neuwert			42'000

Total Sachwert ohne Land**868'000****Landwert**

Verkehrswerte

Grundstück Nr. 1932 - Einfamilienhaus

Gemeinde: Gams
 Grundbuchamt/-kreis: Gams / 29 - Gams
 Grundstück-Nr.: 29-01932

Ersetzt Schätzung vom: 23.11.2015
 Fachschätzer: Heinz Zogg
 Grundbuchamt: Diana Steiner
 Schätzungsdatum: 05.05.2022

Landausnutzung		Fläche m²				
Grundstückfläche	Zone	BauG W2 - BauG Wohnzone W2	732			
Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet			732			
Landbewertung		Fläche m²		Ansatz Fr./m²		
Landwert nach Vergleichspreis		732		550		402'000
Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal		732	Ø	549	Landanteil 32%	402'000
Total						1'270'000
Total Sachwert						1'270'000
Marktwert						
Berechnungsvariante:		Mischwertmethode (m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)		m =	0.30	1'108'000
Total Marktwert						1'100'000

Gebäudedaten

Vers.-Nr.	Zweckcode	Zweckbestimmung	Neuwert	Baujahr	Volumen m³	m²-Variante	Wertanteil
29.02274	20	Reine Wohngebäude und Wohngebäude mit Büros, Praxen etc.	850'000	2004	1'250	SIA 116	552'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer:
 Grundbuchamt:

Heinz Zogg
 Diana Steiner

Telefon +41 81 756 33 66
 Telefon +41 58 228 23 54

Verkehrswerte

Grundstück Nr. 559 - Grünfläche



GemeindeGams
ES LOHNT SICH

Kanton St.Gallen



Grundbuchamt Gams

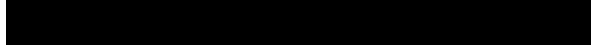
Zuständig: Diana Steiner
Tel.-Nr: +41 58 228 23 54
E-Mail: diana.steiner@gams.ch
Datum: 17. Mai 2022

Schätzung der Steuerwerte Berechnungsgrundlagen

Grundstück-Nr. 29-00559

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

Eigentümerschaft:



Datum:	05.05.2022	Schätzungsgrund:	Neubeurteilung
Gemeinde:	Gams	Anzahl Gebäude:	0
GB-Kreis:	Gams	Vers.-Nr.:	
Grundstück:	29-00559	GS Fläche in m ² :	1'428
Adresse:	Wanne 9473 Gams		

Steuerwerte:

**Verkehrswert
Fr. 240'000**

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
Grundbuchamt Gams

Verkehrswerte

Grundstück Nr. 559 - Grünfläche

Gemeinde: Gams
 Grundbuchamt/-kreis: Gams / 29 - Gams
 Grundstück-Nr.: 29-00559

Ersetzt Schätzung vom: 23.11.2015
 Fachschätzer: Heinz Zogg
 Grundbuchamt: Diana Steiner
 Schätzungsdatum: 05.05.2022

Berechnungsgrundlage Steuerwerte

Ertragswert

Total Ertragswert 0

Sachwert

Gebäude

Vers.-Nr.	Bezeichnung	m²	Ansatz	Neuwert	Minderwert	Fr.	Zeitwert
	Gebäude Total			0	0%	0	0
	Zwischentotal			0	0%	0	0

Total Sachwert ohne Land 0

Landwert

Landausnutzung	Fläche m²
Grundstückfläche Zone BauG W2 - BauG Wohnzone W2	1'428
Rohbaulandreserve Zone BauG W2 - BauG Wohnzone W2	1'428
Für Gebäudegrundfläche und Hofraum verwendet	0

Landbewertung	Fläche m²	Ansatz Fr./m²
Landwert nach Vergleichspreis	0	0
Durchschnittlicher Landwert / Zwischentotal	0	Ø

Total 0

Total Sachwert 0

Marktwert

Berechnungsvariante: Mischwertmethode
 (m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1) m = 0.00 0

Weitere Wertanteile	m²	Ansatz/m²
Rohbauland Zone BauG W2 - BauG Wohnzone W2	1'428	210
Kosten Erschliessung	1'428	20
Zuschlag / Abzug Gefahrenzone rot, erhebliche Rutschgefahr		
Zwischentotal		240'000
Realisierungshorizont Jahre 0 Zinssatz 2.50%		AZF1.000
Total Marktwert		240'000

Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf: Fachschätzer: Heinz Zogg Telefon +41 81 756 33 66
 Grundbuchamt: Diana Steiner Telefon +41 58 228 23 54

Versicherungsnachweis

Grundstück Nr. 1932 - Einfamilienhaus

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

T +41 58 228 70 30
kundencenter@gvsg.ch



**gebäude
versicherung
st.gallen**

St. Gallen, 15. Januar 2025

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude					
Vers.-Nr.	29.02274	Verwaltung			
Bausjhr.	2004				
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus				
Adresse	Boelstr. 29 9473 Gams				
		Kunden-Nr.	283113		

Angaben Grundstück					
Grundstück-Nr.	29-01932	Eigentümer/-in			
EGRD	CH907746676321				
EGID	190066718				

Versicherungswerte

Schätzung vom 22. Juni 2023					
Baupreisindex 138.0					
Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
852'000	814'000	138'000	14.5	3	1'250

Prämienjahr 2025					
Baupreisindex 144.1					
Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
1'008'700	862'500	146'200	14.5	3	1'250

Prämienjahr 2026					
Baupreisindex 145.4					
Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
1'017'800	870'300	147'500	14.5	3	1'250

Hinweise und Informationen



Die Erläuterungen zum Versicherungsnachweis finden Sie unter www.gvsg.ch.



1/2

Bildergalerie



Aussenansicht Haus



Aussenansicht Haus



Aussenansicht Haus



Aussicht vom Haus



Aussenansicht Haus

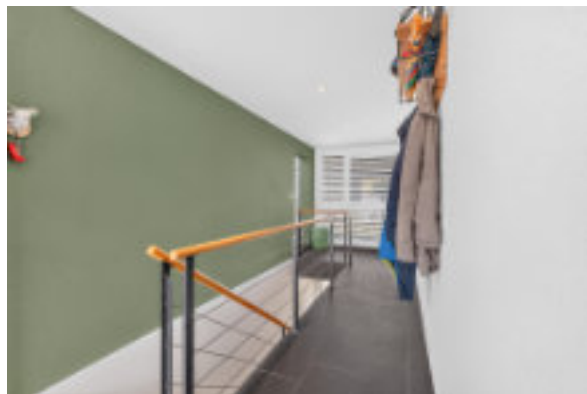


Aussenansicht Haus

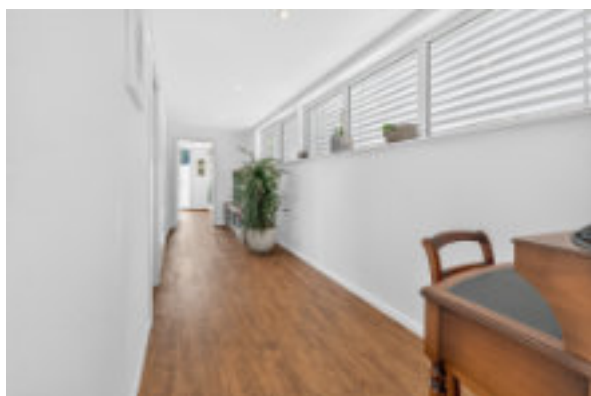
Bildergalerie



Doppelgarage



Eingangsbereich



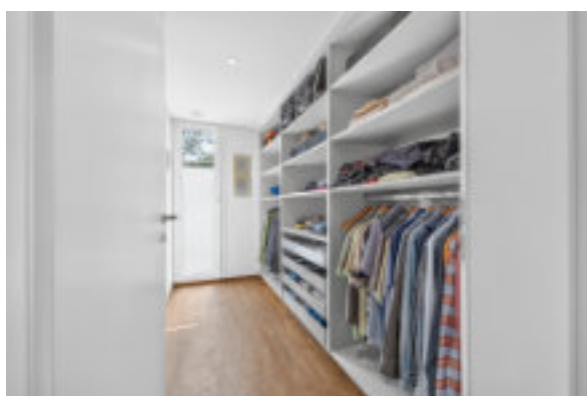
Flur



Büro / Zimmer



Hauptbadezimmer

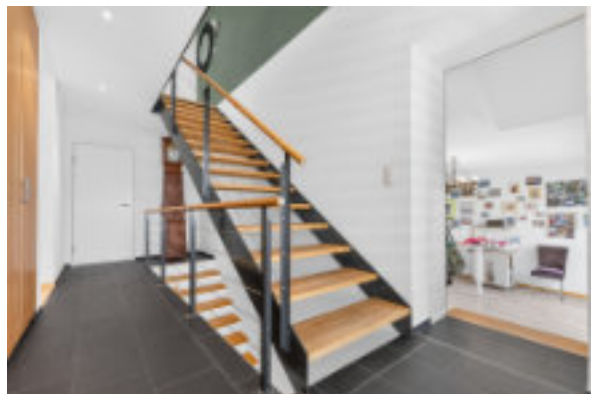


Ankleide

Bildergalerie



Schlafzimmer



Treppe / Flur



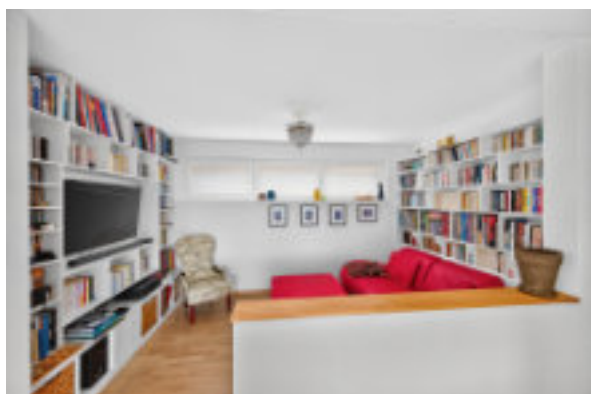
Arbeitszimmer



Gäste-WC



Wohnbereich



Lesecke

Bildergalerie



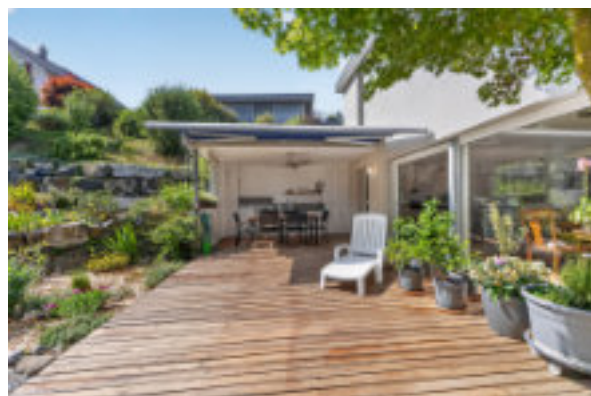
Wohn- / Esszimmer



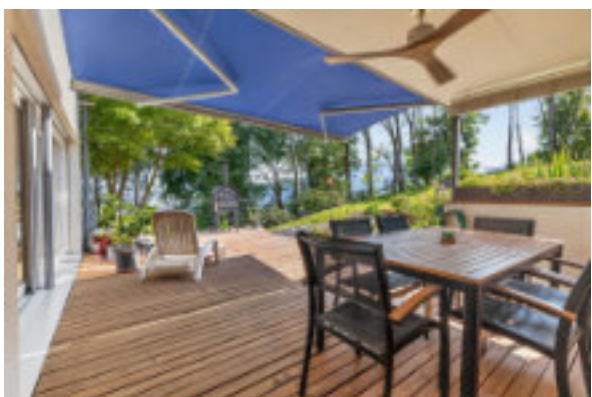
Küche



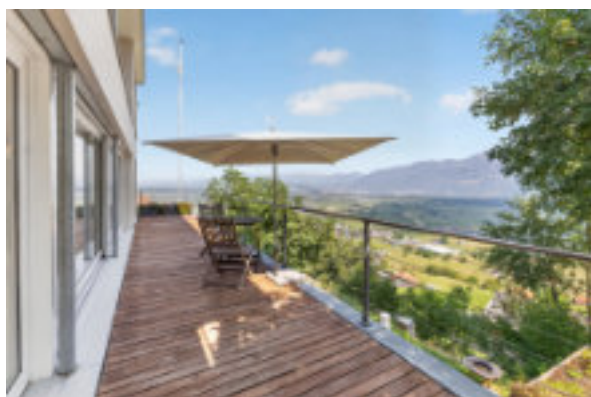
Küche



Terasse mit Aussenküche



Gedeckte Terasse



Terasse

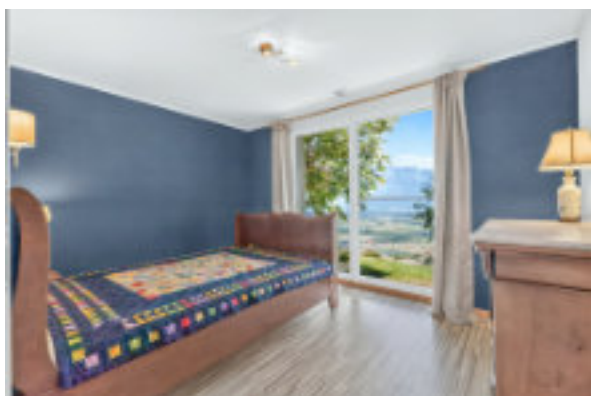
Bildergalerie



Wohnraum für die Gäste



Flur



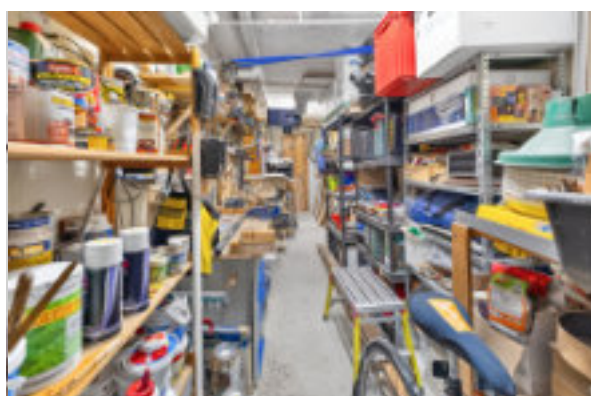
Schlaf- / Gästezimmer



Gäste-Badezimmer



Waschküche / Technikraum



Keller / Werkstatt

Ihre Ansprechpartner

Dario Schlegel

dario.schlegel@orgenta1.ch

T +41 78 881 38 01



Orgenta1 GmbH
Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG
T +41 81 740 50 46
info@orgenta1.ch
www.orgenta1.ch



Unsere Angebote, Ihr Lebenstraum

Immobilien, Finanzierungen und Beratungen sind unsere Stärken. Möchten Sie Ihre Liegenschaft optimal verkaufen oder suchen Sie eine Liegenschaft in den Ländern rund um den Bodensee? Wir können Ihnen helfen! Für uns ist es wichtig, dass jeder Kundenwunsch zur Realität wird. Vom Hotel bis zum Maiensäss – wir finden das Passende für Sie. Die ganze Schweiz mit der Vierländerregion Bodensee sind unsere zentralen Wirkungsplätze.

Arealentwicklungen

Bei der Räfiserhalde in Buchs konnte unser Team einen schönen Quartierabschluss gestalten und viele moderne Wohnungen bauen. Beim Bahnhofareal Buchs durften wir die Erstgestaltungen entwerfen und die heutigen Umsetzungen mit der SBB und den Kommunen organisieren. In Grabs kam die Initialzündung der Zentrumsplanung von uns. Das heutige Team ist im Berner Oberland an der Umgestaltung eines Hotels für einen neuen Zweck zuständig. Bei Wil West/Sirnach werden bei Gewerbeflächen neue Arbeitsplätze geschaffen. Für verschiedene Landwirtschaftsbetriebe wurden Zukunftslösungen erarbeitet, Hotels und Restaurantbetriebe erhalten von uns konstant Neulösungen. Für einen internationalen Ölkonzern arbeiten wir an Standorten in der Schweiz, Liechtenstein, Österreich und Deutschland. Wir sind vielfältig und uns ist kein Weg zu weit.

Orgenta1

Hat sich als Immobilienbüro und Arealentwickler stark im Markt etabliert.

Rasche Lösungsfindung, gute Kontakte und Freude an der Arbeit sind unsere Markenzeichen.

Unsere Arbeit ist unsere Leidenschaft und ein positiver Antrieb für jeden neuen Tag.