

zu verkaufen: 6½-Zimmer Einfamilienhaus, mit Studio, sensationelle Weitsicht auf die Churfirsten und Walensee, 2 Aussenparkplätze, Männisstrasse 34, 8884 Oberterzen

Wohnen, wo andere Ferien machen

Oberterzen ist eine Ortschaft der politischen Gemeinde Quarten im Kanton St. Gallen in der Schweiz. Das Feriendorf Oberterzen ist das höchstgelegene Dorf der Gemeinde Quarten, zu der auch Unterterzen, Quarten, Quinten, Murg, Mols gehören. Im Dorfzentrum befindet sich die Mittelstation der Gondelbahn Unterterzen–Oberterzen–Tannenboden. Mit ihr erreicht man in zehn Minuten das Skigebiet Flumserberg.

Das Objekt

Das Haus befindet sich an einer top Lage mit herrlicher Seesicht und Blick auf die Bergkette der Churfirsten. Die Liegenschaft wurde laufend saniert. 2003 wurde das Dach erneuert und 2012/13 der Innenbereich.

Auf dem Balkon oder dem Sitzplatz geniessen Sie die Aussicht und die Sonne. Auf den zwei Aussenparkplätzen parkieren Sie bequem Ihre Autos.

Raumprogramm Erdgeschoss

Entrée, Korridor, Wohnen, Küche, WC/DU, 3 Schlafzimmer,

Raumprogramm Untergeschoss

(kann als Einliegerwohnung genutzt werden):
Entrée, Vorplatz, WC/DU, Wohnen/Schlafen
Waschraum, Keller, Technik.

Eine einmalige Gelegenheit, Ihren Wohnort in die Ferienregion Heidiland am Walensee zu verlegen. Die Auswahl an sportlichen Aktivitäten am Walensee sind gross. Viele Wander- und

Bikerouten in unmittelbarer Nähe zum See gibt es ebenso zu entdecken wie beliebte Wassersportarten wie Stand-up padelling, Kanufahren, Wakeboarden und mehr. Zudem gibt es mehrere frei zugängliche Badestrände.

Ihr Highlight

Frühmorgens können Sie die Pisten ohne Anstehen geniessen. Mit dem Auto sind Sie in zwei Minuten bei der Mittelstation der Flumserbergbahnen und erreichen somit zuerst den Berg. «Rillen killen» ist angesagt.

Sind Sie interessiert an diesem Bijou? Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen diese wunderschöne und einmalige Liegenschaft vorstellen zu dürfen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobiliengewerbetreibender mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Oberterzen (Gde. Quarten)

Oberterzen

Oberterzen ist eine Ortschaft der politischen Gemeinde Quarten im Kanton St. Gallen in der Schweiz.

Das Feriendorf Oberterzen ist das höchstgelegene Dorf der Gemeinde Quarten, zu der auch Unterterzen, Quarten, Quinten, Murg, Mols gehören.

Im Dorfzentrum befindet sich die Mittelstation der Gondelbahn Unterterzen–Oberterzen–Tannenboden. Mit ihr erreicht man in zehn Minuten das Skigebiet Flumserberg.

Heidiland – das Freizeitparadies im Osten der Schweiz

Klare Luft, eindrucksvolle Berge, tiefblaue Seen und über allem der Heidi-Mythos, der sich seinen grossen Zauber bewahrt hat: In der Ferienregion Heidiland bilden der Walensee mit Churfürsten, die Sommer- und Wintersportgebiete Flumserberg und Pizol, das Sarganserland mit seinen Seitentälern und die Rebberge der

Bündner Herrschaft die Kulisse für Freizeiterlebnisse mit Mehrwert. Erreichbar ist die Tourismusregion im Grenzgebiet der Kantone St. Gallen und Graubünden über Autobahnen oder mit dem Zug von Zürich bzw. Bodensee aus in unter einer Stunde.

Familien tauchen am Originalschauplatz der Heidi-Geschichte in die Welt von Heidi und Peter ein, aktive Gäste sind zwischen See und Berg mit dem Wanderrucksack oder dem Mountainbike unterwegs oder regenerieren im Kurort Bad Ragaz. Auf Geniesser warten Weintorkel, über ein Dutzend Gourmet-Restaurants und lokale Kultur. In der kalten Jahreszeit begeistern die Wintersportgebiete Flumserberg und Pizol mit über 100 Pistenkilometern.

Verkehr

Mit dem Autobahnanschluss Mittensee-Murg zur A3 (Zürich–Chur) und den SBB-Bahnhöfen in Murg, Unterterzen und Mols an der Bahnstrecke Ziegelbrücke–Sargans ist Quarten verkehrstechnisch erschlossen.

Entfernungen:

Bahnhof Unterterzen:	8.0 km
Spar Unterterzen:	7.6 km
Migros Walendstadt:	13.0 km

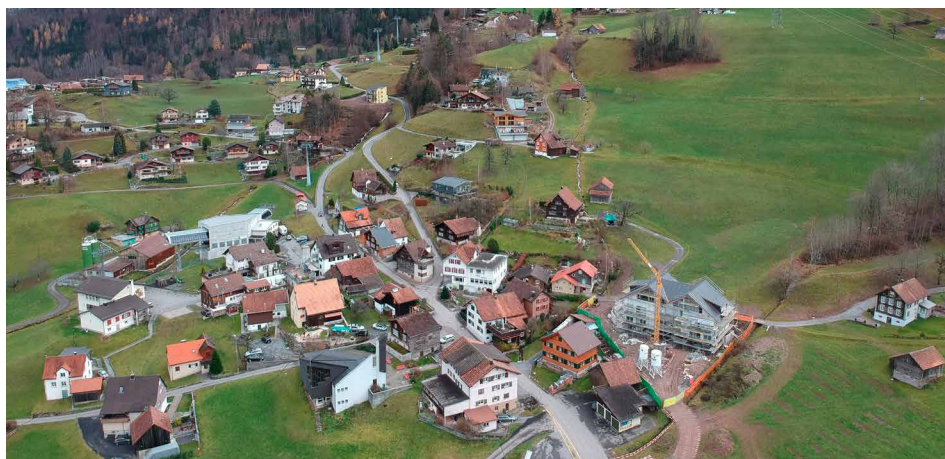
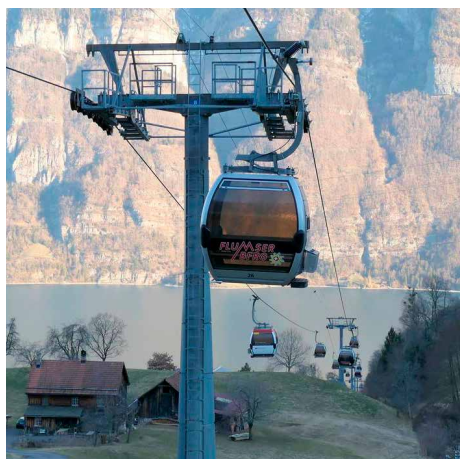
Öffentlicher Verkehr:

ab Bahnhof Unterterzen zum Haus:	
Fahrzeit mit Bus	27 min
Fahrzeit mit Gondelbahn	28 min
ab Bahnhof Unterterzen nach:	
· Ziegelbrücke	46 min
· Rapperswil-Jona:	1 h 09 min
· Chur:	1 h 08 min
· Zürich HB:	1 h 30 min

Autobahn-Anschluss Mühlehorn:	8.7 km
· Walendstadt:	13.7 km
· Sargans:	31.2 km
· Chur:	57.9 km

Steuern 2025:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	102 %
Ref. Kirche	24 %
Röm. Kath. Kirche	25 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtige Merkmale

- Grundstücksfläche 436 m²
- Nettowohnfläche 124.5 m²
- Baujahr 1966
- sonnige Lage
- sensationelle Weitsicht auf Walensee und Churfürsten

Bauweise / Ausbau

- Massivbau
- Satteldach mit Eterniteindeckung
- Heizung: Viessmann Wärmepumpe
- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Fenster: Holz/Metall
- Türen: Holz
- Bodenbeläge: Parkett Eiche natur / Nasszellen Platten

Raumprogramm Erdgeschoss:

- Entrée
- Flur
- Wohnen/Essen/Küche
- Dusche/WC
- 3 Schlafzimmer
- Sitzplatz
- Balkon

Raumprogramm Untergeschoss

- Entrée/Vorraum
- Wohnen/Studio
- Zimmer
- Tankraum
- Technik
- Keller
- Dusche/WC
- Waschen
- Sitzplatz

Renovations 2003:

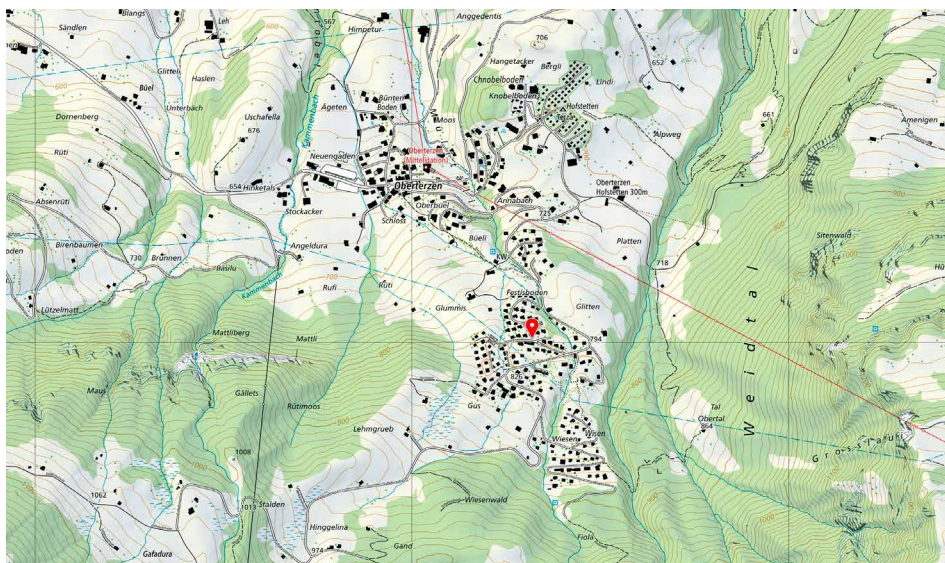
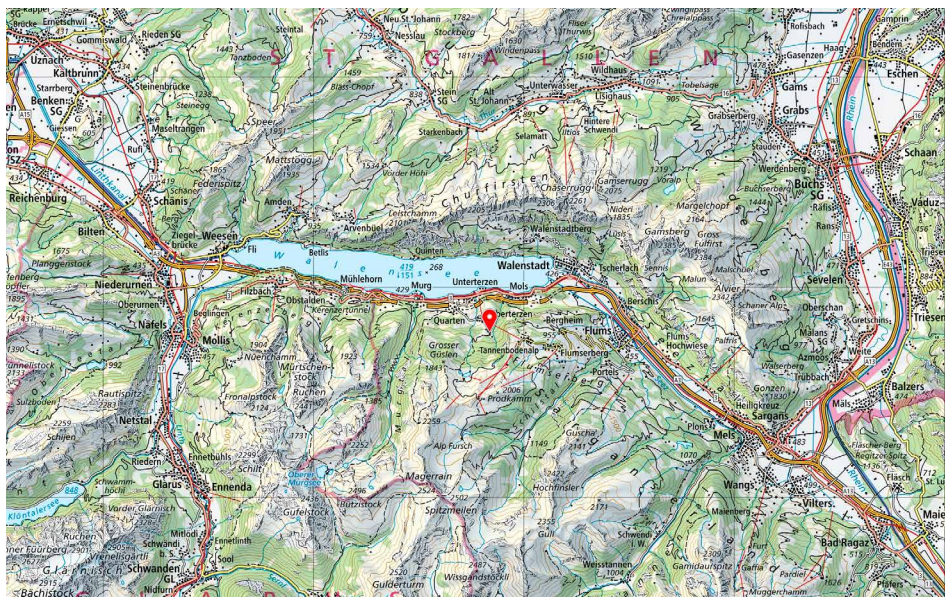
- Dachsanierung

Renovations 2012/2013:

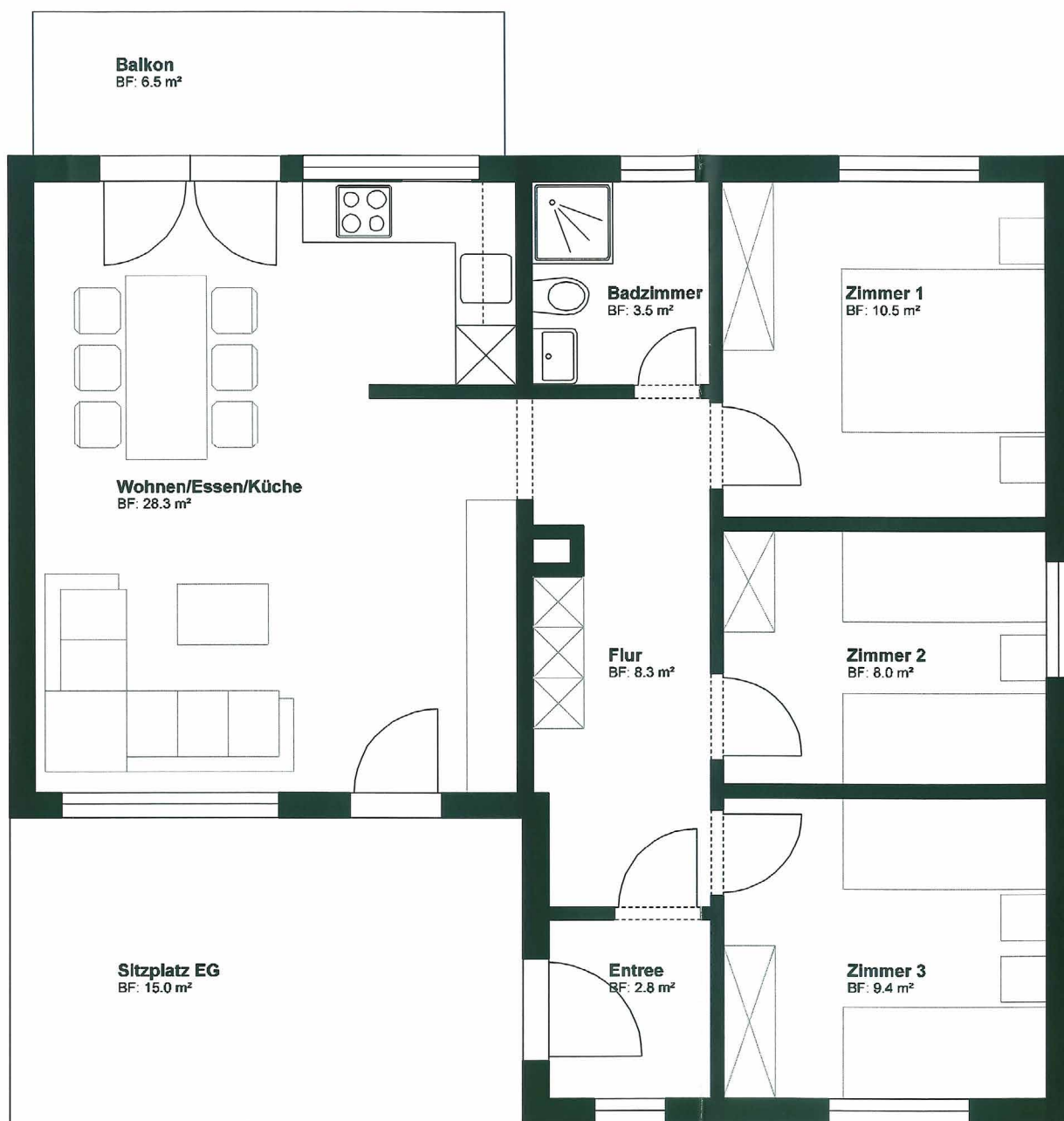
- Fassade Neuanstrich
- HERZOG-Küche
 - Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler (V-Zug)
- Naturstein-Abdeckung
- Parkett Eiche natur durchgehend
- Sanitärinstallationen
- Elektroinstallationen
- Heizung Viessmann mit Warmwasseraufbereitung, Steuerung via App
- Waschturm (Siemens)
- Medien (Swisscom und SAT-Anlage)

Renovations 2020

- Fenster erneuert
- Vergrößerung Fensterfläche balkonseitig



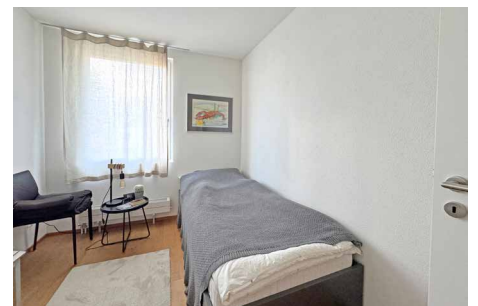
Grundriss Erdgeschoss



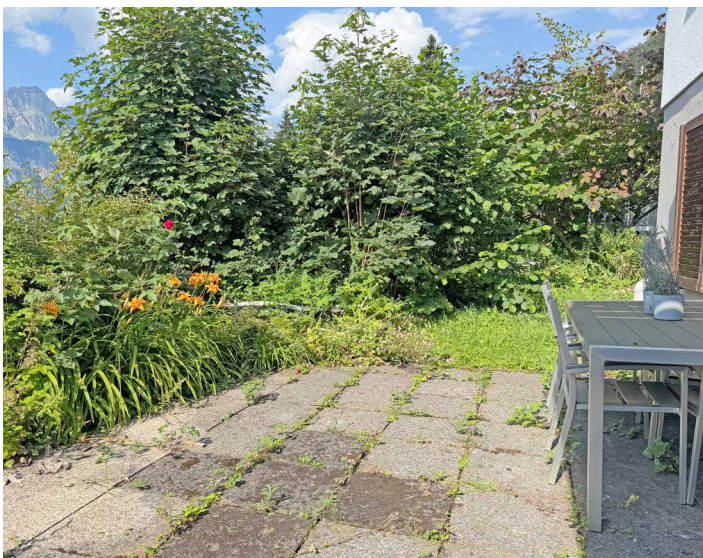
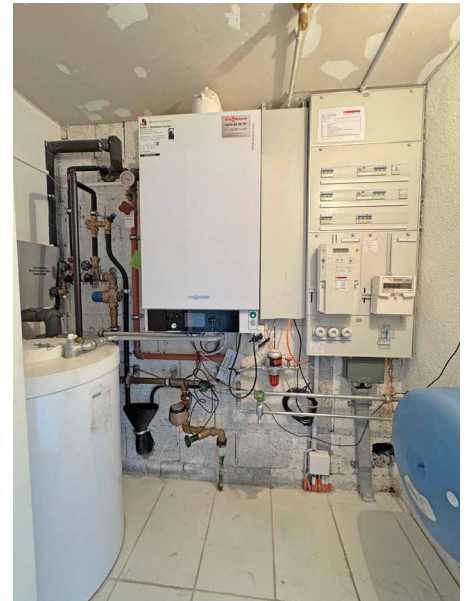
Grundriss Untergeschoss



Impressionen Erdgeschoss

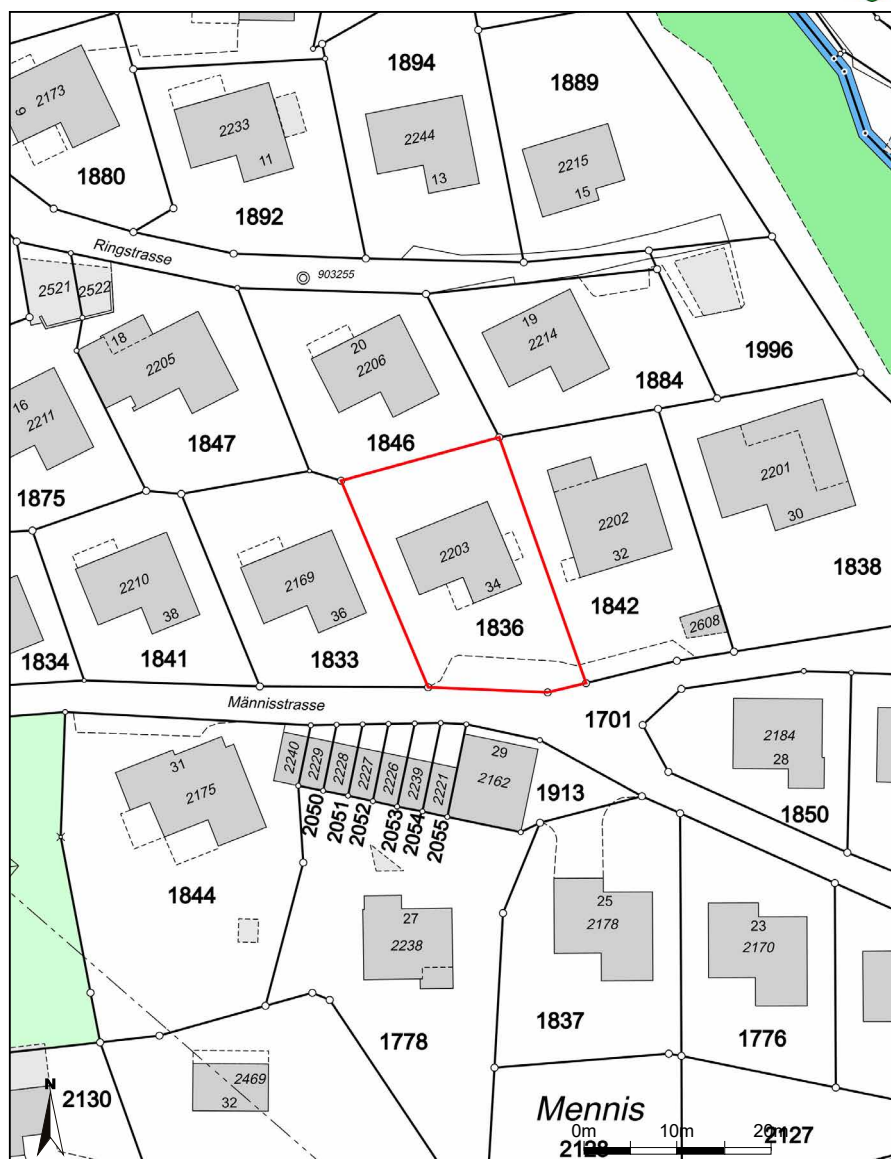


Impressionen Untergeschoss



Lageplan

Amtliche Vermessung Gde



Grundbuchauszug



Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Quarten

Liegenschaft Nr. 1836

Plan Nr. 55, Mennis
Gesamtfläche 436 m², Gartenanlage (303 m²), übrige befestigte Fläche (48 m²), Gebäude (85 m²)
Ferienhaus Vers.Nr. 2203, Männisstrasse 34, 8884 Oberterzen (85 m²)
Mutationsnr. LS001708, 28.02.2025 Beleg 66

Hinweis: Die Änderung war nur technisch, dass heisst das Vermessungswerk wurde überarbeitet, was zu gewissen Abweichungen kam nicht in der Gesamtfläche aber in der Aufteilung zwischen Kulturarten (Umgebung, Strasse, Wiese, usw.).

Erwerbstitel

Kauf 18.11.2020 Beleg 450

Anmerkungen

ID 160

Unterhaltungspflicht gemäss Strassenplan

28.06.1996 Beleg 225

08.10.2004 Beleg 325

11.05.2020 Beleg 175

20.05.2020 Beleg 191

Hinweis: Die Anmerkung in Bezug auf den Unterhalt enthält keine Infos. Da ist nur eine Liste, wer Mitglied ist. Alles andere geht aus den Beschlüssen der RGM hervor.

ID 994

Grundwasserschutzzone

22.03.2004 Beleg 97

20.05.2020 Beleg 191

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID SP0700a.3295

Recht/Last: Durchleitungsrecht für Wasserleitung

zulasten Grundstück Nr. 1842

zugunsten Grundstück Nr. 1833, 1834, 1841

11.06.1975 Beleg 245

Grundbuchauszug

ID SP0701a.3295

Recht: Durchleitungsrecht für Abwasserleitung
zulasten Grundstück Nr. 1842
11.06.1975 Beleg 246

ID SP0729a.3295

Last: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung
zugunsten Politische Gemeinde Quarten, mit Sitz in Quarten, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-114.834.414
19.07.1975 Beleg 307
23.04.2004 Beleg 140

ID SP0735a.3295

Last: Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitung
zugunsten Ortsgemeinde Quarten, mit Sitz in Quarten, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-
493.500.924
23.07.1975 Beleg 317
23.04.2004 Beleg 140

ID SP0791a.3295

Last: Durchleitungsrecht für Wasser- und Hydrantenleitung
zugunsten Ortsgemeinde Oberterzen, mit Sitz in Quarten, öffentl.-rechtl. jur. Person
20.09.1975 Beleg 418
11.05.2020 Beleg 175

Grundpfandrechte

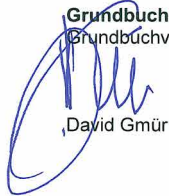
Pfandstelle 1

Register-Schuldbrief Nr. 9481

Gläubiger: SIX SIS AG, mit Sitz in Olten, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-106.842.854
Höchstzinsfuss 10 %, Bestimmungen gemäss separater Vereinbarung oder vierteljährliche
Verzinsung, Zinsfuss wird vom Gläubiger festgesetzt, Kündigung jederzeit auf 3 Monate,
18.11.2020, Beleg 452
18.11.2020 Beleg 452

8882 Unterterzen, 04.08.2025, 14:11 Uhr

Grundbuchamt Quarten
Grundbuchverwalter


David Gmür



Gebäudeversicherung

Kundencenter T +41 58 229 70 30
Davidstrasse 37 kundencenter@gvsg.ch
CH-9001 St.Gallen
www.gvsg.ch



St.Gallen, 18. Januar 2024

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude					
Vers.-Nr.	41.02203	Verwaltung			
Baujahr	1966				
Zweckbestimmung	Ferienhaus				
Strasse	Männisstrasse 34				
Grundbuchkreis	Quarten	Kunden-Nr.			
Grundstück-Nr.	41-01836	Eigentümer/-in			
Versicherungswerte					
Schätzung vom	22. Juni 2021	Baupreisindex	124.0		
Neuwert	Zeitwert	Minderwert		Gebäude-	Volumen
CHF	CHF	CHF	in %	klasse	in m ³
390'000	343'000	47'000	12.1	3	625
Hinweise und Informationen					

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	Einfamilienhaus 6.5-Zimmer
Adresse:	Männistrasse 34 8884 Oberterzen Gde. Quarten
Kataster-Nr.:	TO4587
Grundstück:	436 m ²
Baujahr:	1966
Vers.-Nr.:	41.02203
Kubatur GV:	762 m ³
GV-Neuwert Liegenschaft CHF:	390'000.00
Jahresbeitrag RGM (s. unten) CHF:	ca. 400.00

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Entrée:	2.80 m ²
Flur:	8.30 m ²
Wohnen/Essen/Küche:	28.30 m ²
Badzimmer:	3.50 m ²
Zimmer 1:	10.50 m ²
Zimmer 2:	8.00 m ²
Zimmer 3:	9.40 m ²

Untergeschoss

Vorraum/Entrée:	8.10 m ²
Wohnen/Studio:	31.00 m ²
Zimmer 4:	11.70 m ²
Dusche/WC:	2.90 m ²

Nebenflächen

Keller/Abstellraum:	5.70 m ²
Tankraum:	4.50 m ²
Technik:	2.30 m ²
Waschen:	3.70 m ²
Balkon EG:	6.50 m ²
Sitzplatz EG:	15.00 m ²

Total Wohnfläche:	124.50 m²
<i>Nebenflächen:</i>	<i>37.70 m²</i>
Total Nutzfläche:	162.20 m²

Verkaufspreis VB/CHF:	760'000.00
inkl. 2 Aussenparkplätze inkl. gesamtes Inventar	

Besonderheiten - Realgenossenschaft Männis (RGM)

Die Liegenschaft gehört zur Realgenossenschaft Männis, Oberterzen. Die RGM ist eine öffentlich rechtliche Körperschaft gem. Art. 60 ff ZGB und Art. 260, welche zum Zweck hat, den Bestand, Ausbau und Unterhalt der im Besitze der RGM befindlichen Strassen 3. Klasse in der Gemeinde Quarten ordentlich zu unterhalten.

Die RGM kümmert sich um die Schneeäumung, Beleuchtung, Beschriftung und vieles mehr. Auch weitere Aktivitäten im Sinne der Ferienhausgemeinschaft Männis – Glummi werden durchgeführt wie die Sicherstellung der Leitungspläne für Frisch- und Abwasser, Elektro- und Telefonleitungen, der Unterhalt der Frischwasserleitungen sowie der Unterhalt des Perimeters. Gelegentlich werden gemeinsame Anlässe durchgeführt.

Auch vertritt der Vorstand der RGM die Interessen der Mitglieder gegenüber den Gemeindebehörden sowie gegenüber den Tourismusorganisationen Quarten- und Heidiland-Tourismus.



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Bezug

Sommer 2026

Verkaufspreis

VB CHF 760'000.00 inkl. 2 Aussenparkplätze und gesamtes Inventar

Das Kaufangebot ist zu richten an: Niedermann & Partner AG, Philipp Niedermann, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen.

Das Kaufangebot sollte den/die vollständigen Namen und Vornamen des/der Kaufinteressenten und die entsprechenden Angaben betreffend Geburtsdatum, Bürgerort, Zivilstand und Wohnadresse enthalten.

Das Kaufangebot muss zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung eingereicht werden. Die veräussernde Partei behält sich das Recht vor, eine 2. Angebotsrunde durchzuführen oder das Höchstangebot anzunehmen. Das Angebot kann per Post oder per E-Mail eingesandt werden.

Verkaufsabwicklung

Mit dem Zuschlag des Kaufrechts durch den Vermarkter und/oder des/der Eigentümer, wird eine Reservationszahlung von CHF 20'000.00 fällig. Die Restsumme ist bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar, resp. Grundbuchamt gemäss der Kaufpreisabwicklung laut Kaufvertrag zu zahlen.

Kaufvertrag

Wesentliche Bestimmungen: Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden unter den Parteien hälftig aufgeteilt. Das Haus wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 052 317 12 11 oder per Mail: info@niedermann-partner.ch gerne zur Verfügung.

Besondere Hinweise

Es können keine rechtlichen Grundlagen betreffend Materialisierung und Farbgebung usw. abgeleitet werden. Änderungen und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. S.E.&O.

Disclaimer

Die Dokumentation wurde unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft und deren Nutzen sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in der Dokumentation nichts anderes erwähnt ist. Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffe etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Besichtigung. Der Dokumentation liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt. Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument. Die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Niedermann & Partner oder einen Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.