

zu verkaufen: unkonventionelle 6½-Zimmer-Eigentums- wohnung im Loftcharakter, mit grosser Terrasse im Dörfli 7 in Schwarzenbach Gde. 9243 Jonschwil

Ihr neues Zuhause

Die Gemeinde Jonschwil umfasst die beiden Dörfer Jonschwil und Schwarzenbach. In Schwarzenbach befindet sich das «Dörfli» mit den drei Mehrfamilienhäusern. Die Primarschule Schwarzenbach sowie die Kita Chäferbandi erreichen Sie in wenigen Schritten. In unmittelbarer Nähe können Sie im Supermarkt einkaufen.

Das Wohnprogramm

Die Raumaufteilung dieser grosszügigen Wohnung ist unkonventionell und äusserst spannend. Sie wohnen auf drei Geschossen. Eingang und Wohnen befinden sich im 3. Stock. Die Schlafzimmer mit Nasszellen im 2. Stock und mit der Galerie im Dachgeschoss können

neue Lebensbereiche entstehen, die sich dekorativ in das Raumdesign einfügen.

Der Ausbau

Die Eigentumswohnung wurde im Jahr 1990 in einem hohen Standard ausgebaut. Im Wohnbereich wurde eine Terrakotta-Bodenplatte gewählt, die sich durch alle Räume zieht. Die zeitlosen Holzbalken und Täferdecken harmonieren besonders gut mit der warmen Farbpalette der Terrakotta Fliesen und verleihen den Räumen eine gemütliche Atmosphäre. Die Farbgebung wurde auch in der Küche weiterverfolgt.

In den Schlafzimmern wurde mit Holz und Textil gearbeitet. Einbauschränke liefern Ihnen den nötigen Stauraum.

Das Dachgeschoss thront wie ein Adlerhorst über den beiden Wohntagen. Lesecke, Spielzimmer oder Büro. Alles ist möglich.

Die grosse Dachterrasse wartet darauf, mit Pflanzen und Gartenmöbeln belebt zu werden. Hier können Sie Ihren ungestörten Rückzugsort im Freien gestalten. Diese Loftwohnung bietet viel Platz für eine aktive, lebensfrohe und kreative Familie.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Rufen Sie uns und, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können, «de Gschwinder isch de Gschnäller»!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Philipp Niedermann

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Philipp Niedermann
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Willkommen in Schwarzenbach Gde. Jonschwil SG

Lebendig und innovativ

Die Gemeinde Jonschwil zählt zum Wahlkreis Wil und befindet sich in der Region Wil-Uzwil. Sie umfasst die beiden Dörfer Jonschwil und Schwarzenbach sowie die beiden Weiler Bettenau und einen Teil von Oberrindal. Das Dorf reicht von der Thur bei der Schwarzenbacherbrücke im Westen bis ans Jägerhaus im Osten, vom Lörwald im Norden bis nach Oberindal im Süden.

Die lebendige, innovative und aufstrebende Gemeinde ist geprägt von einer überdurchschnittlich jungen Bevölkerung, einem reichen Arbeitsplatzangebot, gut geführten Volksschulen, attraktiven Verkehrsverbindungen in die Zentren sowie einem wunderschönen Naherholungsgebiet. Gerade vom Wildberg (800 m.ü.M.) – dem höchsten Punkt der Gemeinde – öffnet sich ein herrlicher Blick ins Toggenburg, auf die Churfürsten und den Alpstein. Das Wildberggebiet, die Thurlandschaft und die Umgebung des Bettenauer Weihers laden zur Erholung und zur aktiven körperlichen Betätigung ein.

Bildung

Die Schulen Jonschwil-Schwarzenbach unterrichten 530 Schülerinnen und Schüler in den Kindergärten und Primarschulen Jonschwil und

Schwarzenbach, im Waldkindergarten und in der Oberstufe Degenau. Die Kantonsschule befindet sich in der Stadt Wil.

Freizeit

Die Gemeinde bietet ein grosses Freizeitangebot. In den vielen Sport- und Kulturvereinen können Kontakte geknüpft und Freunde gefunden werden. Diverse Badeplätze zwischen Bazenheid und der Schwarzenbacherbrücke laden zum Verweilen ein.

Quelle: www.jonschwil.ch

Entfernungen:

KITA/Kindergarten:	250 m
Primarschule Schwarzenbach	250 m
Oberstufe Jonschwil/Schwarzenbach	1.7 km
Kantonsschule Wil:	5.0 km
Arzt:	30 m
Einkaufen Schwarzenbach:	400 m
Einkaufen Jonschwil:	2.4 km
Einkaufen in Rickenbach:	3.2 km
Bushaltestelle	450 m

Anschlüsse:

Fahrzeit zum Bahnhof Wil:	14 min
---------------------------	--------

Fahrzeit mit der Bahn ab Wil nach:

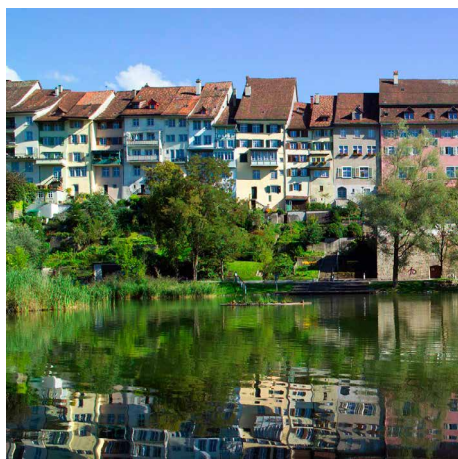
· Winterthur HB:	18 min
· St. Gallen:	27 min
· Frauenfeld:	25 min
· Zürich HB:	47 min

Autobahn-Anschluss: 2.6 km

· Winterthur:	35.0 km
· St. Gallen:	32.0 km

Steuern 2024:

Gemeindesteuersatz ohne Kirche:	117 %
Ref. Kirche	25 %
Röm. Kath. Kirche	24 %



Grundstück, Gebäude und Lage

Wichtige Merkmale

Wohnfläche: 312.25 m²
Terrasse: 36.00 m²
Nutzfläche: 348.25 m²

Baujahr 1990

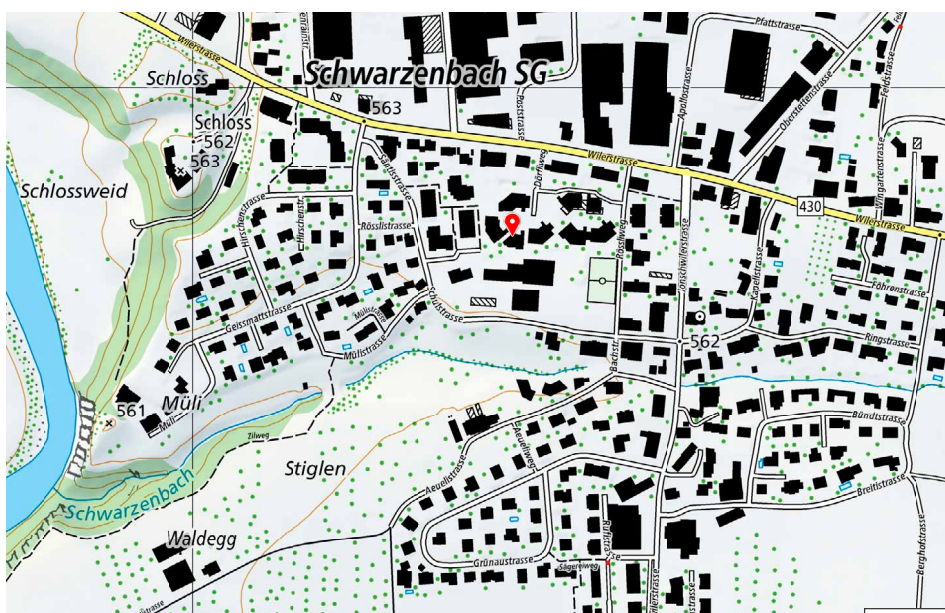
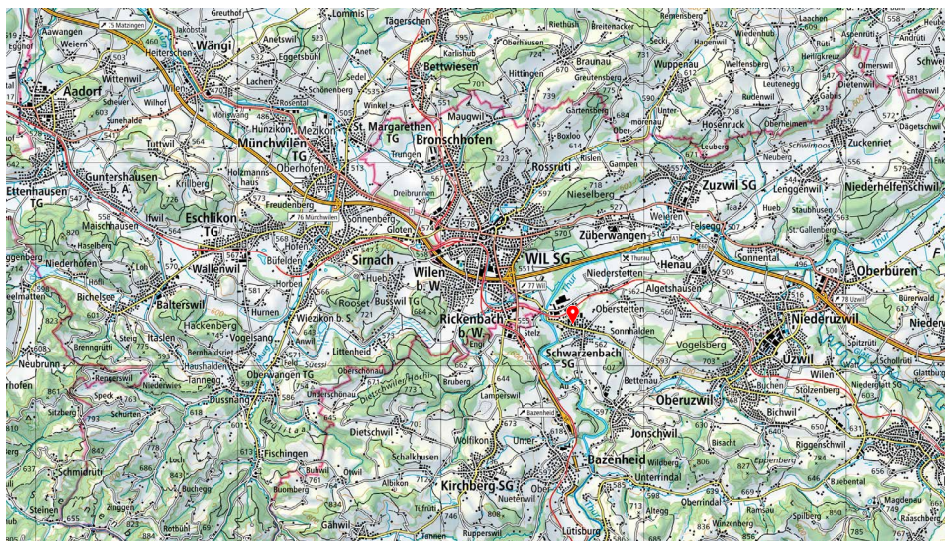
Bauweise / Ausbau

Mehrfamilienhaus:

- Massivbau
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Tiefgarage
- Heizung: Gas

Wohnung:

- Wärmeverteilung: Radiatoren
- Fenster: Holz/Holz, Isolierverglasung
- Türen: Holz
- Wände/Decken: Weissputz
- Bodenbelag Wohnbereich: Terrakotta-Platten
- Schlafzimmer: Teppich
- Küche
 - Fronten: Holz massiv
 - Arbeitsfläche: Holz
 - Glaskeramik-Kochherd (V-Zug)
 - Backofen (V-Zug)
 - Steamer (V-Zug)
 - Kühlschrank
 - Geschirrspüler
 - praktische Ablageflächen
 - viel Stauraum
- Verdunkelung/Sonnenschutz: Rafflamellen mit Handkurbel
- Zimmer mit Einbauschränken



Grundstück, Gebäude und Lage

Raumprogramm 3. Stock

- Eingang/Windfang mit Garderobe, Glastüre zu Wohnbereich
- Flur/Vorraum
- WC (Closomat)
- Nasszelle mit Dusche
- Büro
- Zugang zur Gartenterrasse
- Essen/Wohnen
- Küche
- Reduit
- Treppenhaus in den 2. Stock bzw. zum Dachgeschoss

Raumprogramm 2. Stock

- drei grosse Zimmer
- Nasszelle mit Badewanne, Dusche, Dampfbad, Waschturm und Zugang zum Balkon
- sep. WC

Raumprogramm Dachgeschoss

- Galerie
- Flur
- Hobby
- Estrich

Nebenräume

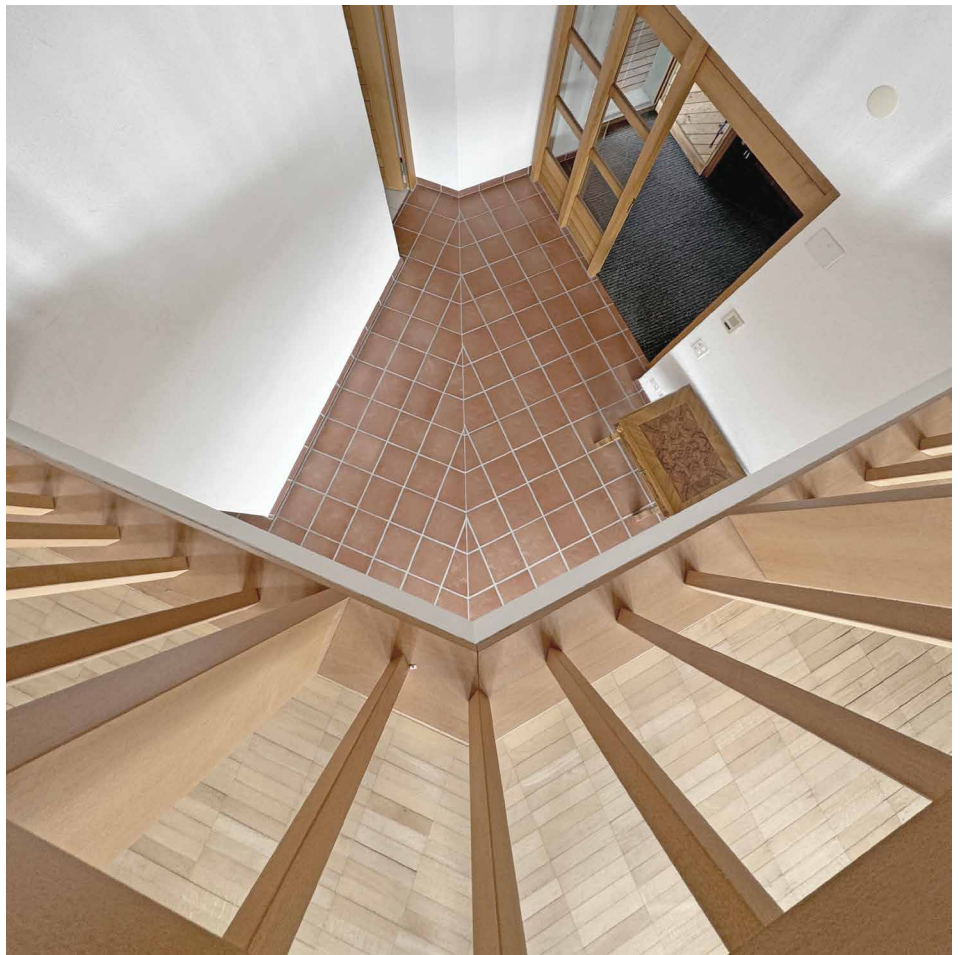
- Terrasse (mit Wintergarten)

Tiefgarage

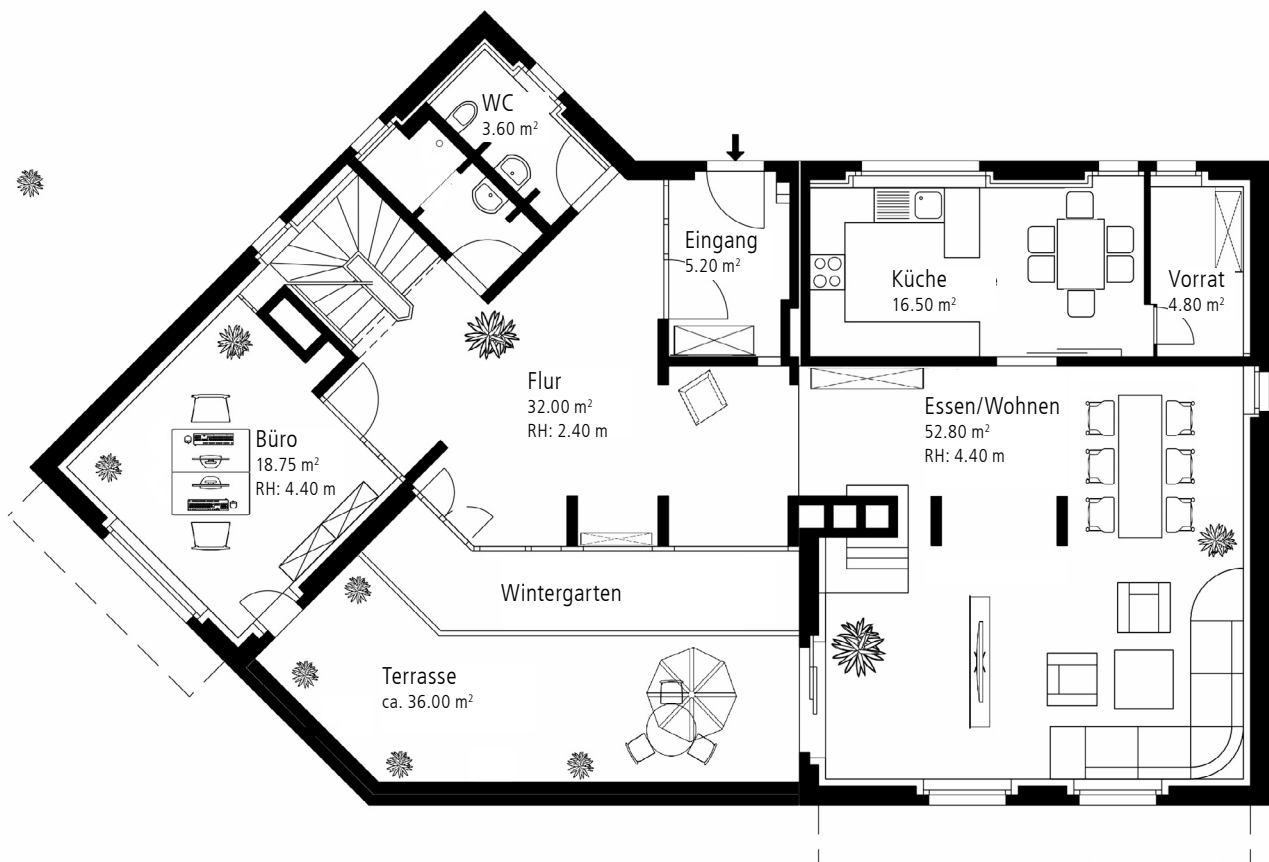
- 2 Tiefgaragenplätze

Untergeschoss

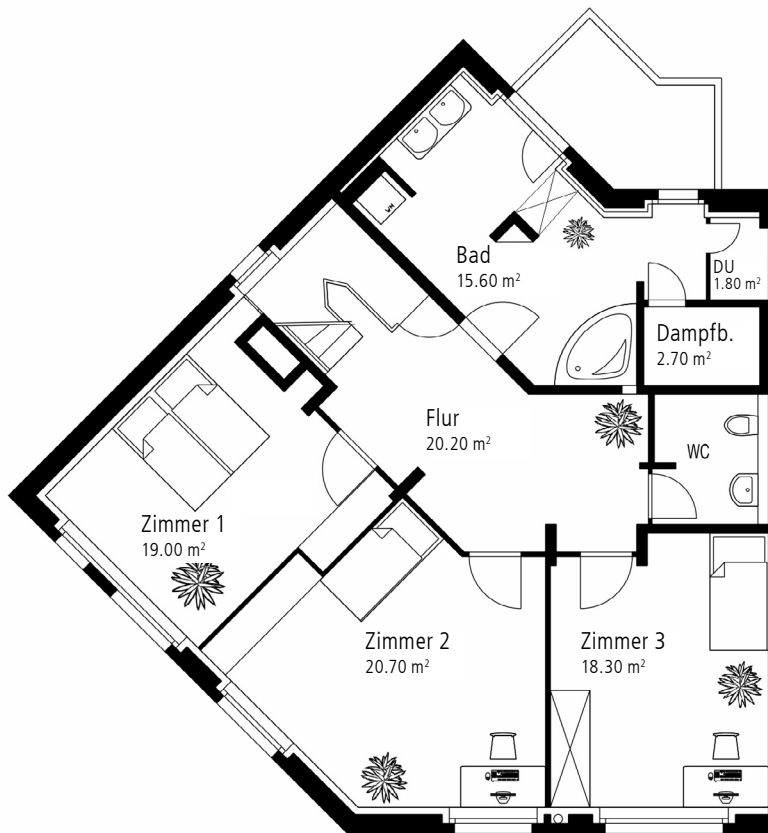
- Hobbyraum



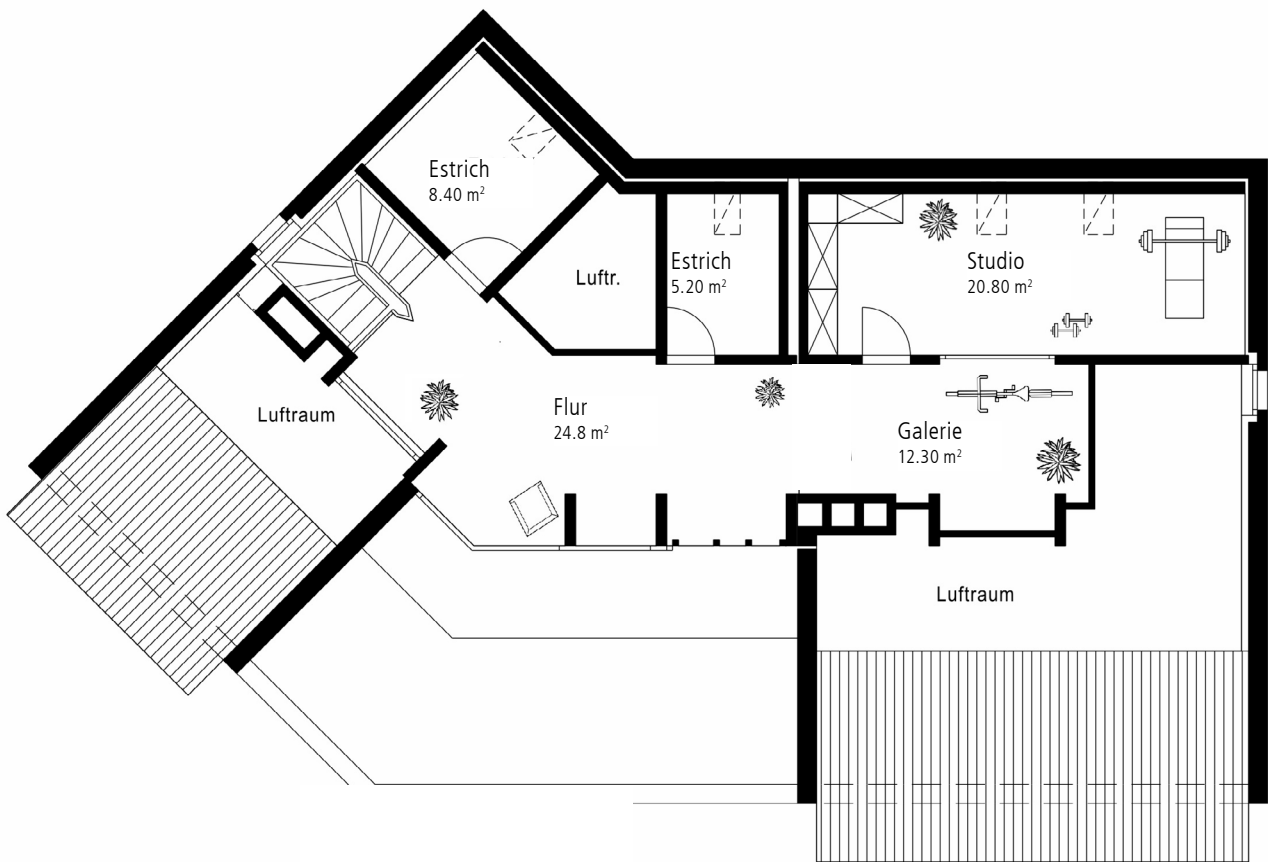
Grundriss Wohnen 3. OG



Grundriss Schlafen 2. OG



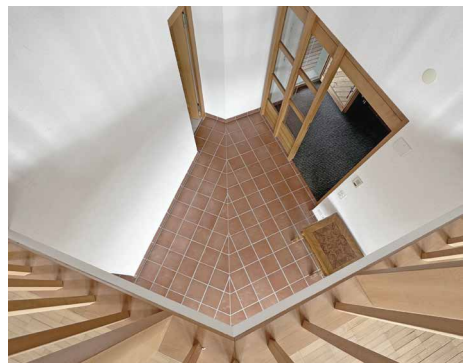
Grundriss Dachgeschoss

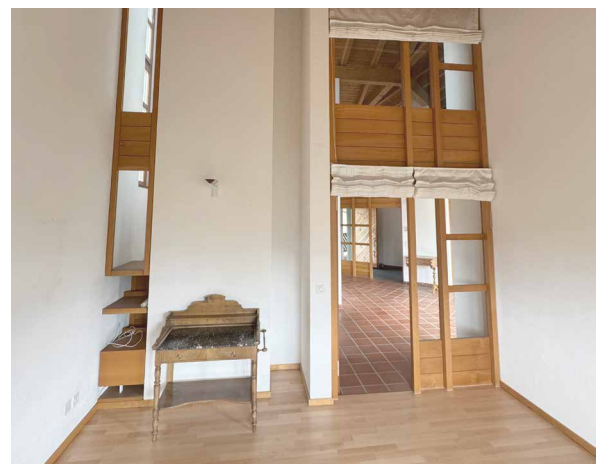
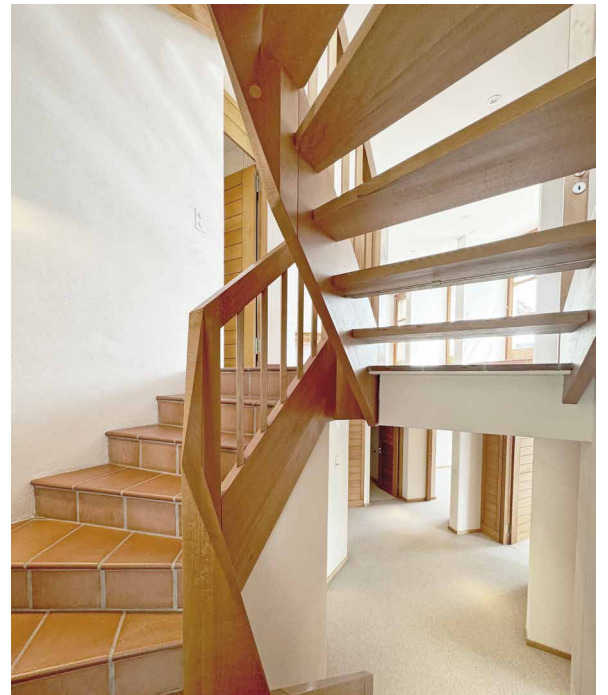


Impressionen



Impressionen





Grundbuchauszug Wohnung und Hobbyraum



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

Grundbuchauszug

Grundbuch Jonschwil Gemeinde Jonschwil

Stockwerkeigentum Nr. S20089

435/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 333

Dörfli 7, 9536 Schwarzenbach SG

Sonderrecht an der 7 1/2-Zimmerwohnung Maisonette im 2. und 3. Ober- sowie im Dachgeschoss laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen Beleg 58/1991



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

Grundbuchauszug

Grundbuch Jonschwil Gemeinde Jonschwil

Stockwerkeigentum Nr. S20083

5/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 333

Dörfli 7, 9536 Schwarzenbach SG

Sonderrecht am Hobbyraum Nr. 2 im Untergeschoss laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplan Beleg 58/1991

Grundbuchauszug



Uzwil.

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

Grundbuchauszug

Grundbuch Jonschwil Gemeinde Jonschwil

Liegenschaft Nr. 333

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S20089, S20083

Plan Nr. 11, Dörfli

Gesamtfläche 681 m², Gebäude (197 m²), übrige befestigte Fläche (92 m²), Gartenanlage (392 m²)

Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 1329, Dörfli 7, 9536 Schwarzenbach SG (197 m²)

Mutationsnr. BBPNF017, 21.10.2022 Beleg 263

Anmerkungen

ID -

3/15 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 473

ID 150, EREID CH2770334156

Stockwerkeigentumsanteile verpfändet

26.03.1991 Beleg 58

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 9/8, EREID CH277085866

Recht/Last: Verbot der Erstellung von Einfriedigungen

zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 5, 159, 332, 393, 473, 862, 1223, 1224, 1225

06.04.1982 Beleg 131

ID 12/53, EREID CH2770533056

Last: Mitbenützungsrecht an Schutzraum in Krisenzeiten

zugunsten Grundstück Nr. 159, 393

25.02.1991 Beleg 33

ID 16/68, EREID CH2770140959

Recht: Benützungsrecht an Parkplatz mit Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 862

30.09.2009 Beleg 314

ID 16/70, EREID CH2770141152

Recht: Beschränktes Mitbenützungsrecht an Abfallsammelanlage mit Fusswegrecht

zulasten Grundstück Nr. 862

30.09.2009 Beleg 317

Grundbuchauszug



Uzwil.

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

Grundbuchauszug

Grundbuch Jonschwil Gemeinde Jonschwil

Liegenschaft Nr. 473

subjektiv-dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 333

Plan Nr. 11, Dörfli
Gesamtfläche 876 m², übrige befestigte Fläche (863 m²), Gartenanlage (13 m²)
Mutationsnr. BBPNF017, 21.10.2022 Beleg 263

Anmerkungen

ID 218, EREID CH2770346765
Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
25.02.1991 Beleg 41

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 9/8, EREID CH277085866
Recht/Last: Verbot der Erstellung von Einfriedigungen
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 5, 159, 332, 333, 393, 862, 1223, 1224, 1225
06.04.1982 Beleg 131

ID 12/54, EREID CH2770533157
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 862
25.02.1991 Beleg 37

ID 12/55, EREID CH2770533258
Recht/Last: Fusswegrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 5, 1223, 1224, 1225
zulasten Grundstück Nr. 159
25.02.1991 Beleg 39

ID 12/56, EREID CH2770533359
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 5, 1225
25.02.1991 Beleg 40

ID 14/30, EREID CH2770466667
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 862
06.12.1994 Beleg 378

ID 16/74, EREID CH2770141556
Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 150, 1692
30.09.2009 Beleg 321

Gebäudeversicherung Wohnhaus

**gebäude
versicherung
st.gallen**

St.Gallen, 19. Januar 2023

Versicherungsnachweis

Angaben Gebäude

Vers.-Nr.	77.01329	Verwaltung	Sonja Keller
Baujahr	1989		Dörfli 7
Zweckbestimmung	Mehrfamilienhaus		9536 Schwarzenbach SG
Strasse	Dörfli 7		
Grundbuchkreis	Jonschwil	Kunden-Nr.	277549

Grundstück-Nr.	77-00333	Eigentümer/-in	StWE Dörfli 7, Schw.
-----------------------	----------	-----------------------	----------------------

Versicherungswerte

Schätzung vom 05. Mai 2021 Baupreisindex 124.0

Neuwert CHF	Zeitwert CHF	Minderwert CHF	in %	Gebäude- klasse	Volumen in m ³
2'680'000	2'085'000	595'000	22.2	2	3'942

Hinweise und Informationen

Zahlen und Fakten

Eckdaten

Objekt:	6½-Zimmer-Wohnung
Adresse:	Dörfli 7, Schwarzenbach 9243 Jonschwil

Mehrfamilienhaus

Kataster-Nr.:	333
Baujahr:	1989
Wohnhaus Vers.-Nr.:	77.01329
Kubatur GV:	3'942 m ³
GV-Neuwert Liegenschaft CHF:	2'680'000.00

Wohnung

Wertquote Wohnung:	435/1000
Nebenkosten/Mt. CHF:	425.00
Stand Erneuerungsfonds CHF:	21'000.00
Kosten Erneuerungsfonds CHF:	1320.00
Wertquote Hobbyraum:	5/1000

Raumaufteilung / Flächen

Wohnung 3. Stock

Eingang:	5.20 m ²
Flur:	32.00 m ²
Küche:	16.50 m ²
Vorrat:	4.80 m ²
Essen/Wohnen:	52.80 m ²
Büro:	18.75 m ²
WC:	3.60 m ²
Dusche:	4.20 m ²

Wohnung 2. Stock

Zimmer 1:	19.00 m ²
Zimmer 2:	20.70 m ²
Zimmer 3:	18.30 m ²
Flur:	20.20 m ²
Bad:	15.60 m ²
Dusche:	1.80 m ²
Dampfbad:	2.70 m ²
WC:	4.60 m ²
Terrasse:	36.00 m ²

Wohnung Dachgeschoss

Flur:	24.80 m ²
Galerie:	12.30 m ²
Hobby:	20.80 m ²
Estrich:	5.20 m ²
Estrich:	8.40 m ²
Stauraum unter Treppe:	2.20 m ²

Nebenträume im UG

Hobbyraum Nr. 2	12.00 m ²
-----------------	----------------------

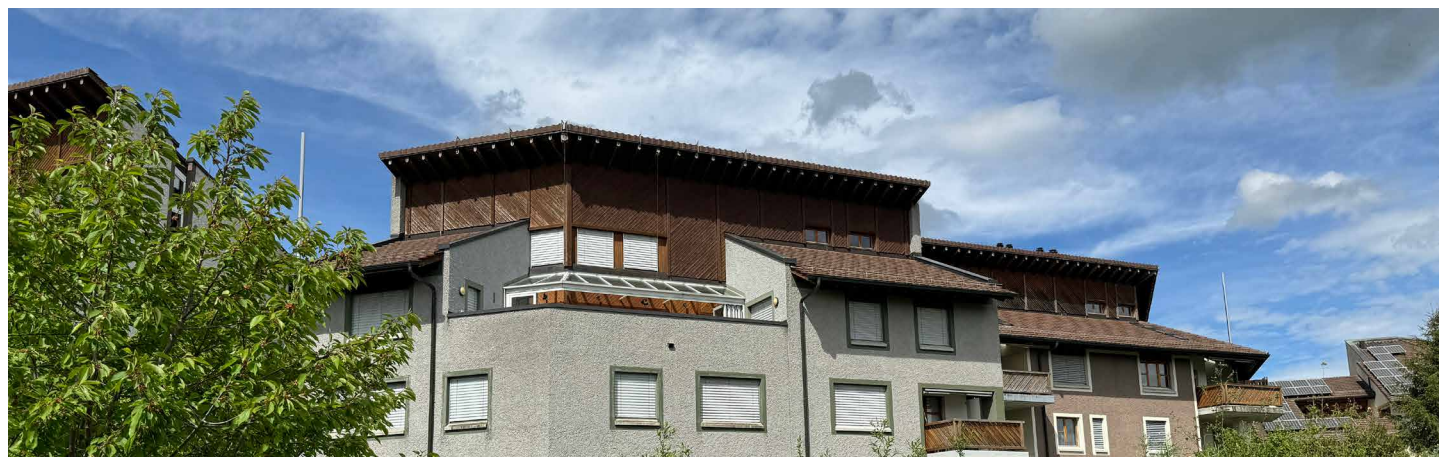
Tiefgarage

2 Tiefgaragenplätze

Total Wohnfläche:	294.00 m²
Nebenflächen:	20.60 m ²

Total Nutzfläche:	314.60 m²
--------------------------	-----------------------------

Verkaufspreis VB/CHF:	998'000.00
inkl. 2 TG-PP à CHF	25'000.00
Inkl. Hobbyraum UG	11'000.00



Ablauf / Verkauf

Besichtigung

Nach Vereinbarung

Einzugstermin

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

VB CHF 998'000.00 inkl. 2 Tiefgaragenplätze, Hobbyraum und Erneuerungsfonds

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 25'000.00 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. Die Wohnung wird «wie gesehen» verkauft. Gewährleistung wird wegbedungen. Details gemäss den Verkaufsunterlagen.

Kontakt

Für Besichtigungen und Fragen steht Ihnen Herr Philipp Niedermann unter Telefon 079 414 31 17 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.