

VERKAUFSdokUMENTATION



**6 1/2-ZI. EINFAMILIENHAUS
SCHÜTZENBERGSTRASSE 21
9053 TEUFEN AR**

Allgemeine Daten

Objekt		6½-Zimmer Einfamilienhaus mit Gartenhaus Schützenbergstrasse 21 9053 Teufen	
Verkaufspreis		CHF 1'380'000.00	
Parzelle		Nr. 1912	mit 890 m² Landanteil
Gebäude		Assek.-Nr. 2112 Assek.-Nr. 2689	Einfamilienhaus mit 1'110 m³ Gartenhaus mit 16 m³
Baujahr		Ca. 1979	
Servitute		Keine wertbeeinflussende Lasten.	
Nebenkosten		Die Handänderungssteuer von 2,0 % und die Grundbuchgebühren von 0,1 % werden zur Hälfte auf Verkäufer und Käufer aufgeteilt.	
Versicherung		Die bezüglich dem Kaufobjekt bestehenden, nicht obligatorischen Versicherungen, z.B. Haftpflicht, Glasbruch, Wasserschaden, gehen gem. Art. 54 VVG seit 01.09.2009 auf den Käufer über, wenn er diese nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung ablehnt. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen seit Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Die obligatorische Gebäudeversicherung Assekuranz betrifft dies nicht und läuft automatisch weiter.	
Hinweis		Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Detailabklärungen sind durch den Käufer bei den entsprechenden Institutionen einzufordern.	

Genereller Objektbeschreibung

6 1/2-Zimmer Einfamilienhaus

Raumeinteilung



UG	Treppenhaus, Flur	20.9 m ²
	Zimmer mit Einbauschränk	27.8 m ²
	Zimmer	19.1 m ²
	Waschraum	
	Schutzraum nach Norm	
	Heizraum (CTC-Kessel, Jg. 1979)	
	Tankraum Ca. 10'000 l)	
EG	Gedeckter Hauseingang	
	Entrée mit Garderobe	7,2 m ²
	Dusche	2,4 m ²
	Toilette	1,8 m ²
	Flur, Treppenhaus offen	18,6 m ²
	Wohnzimmer mit off. Cheminée, ca.	44,4 m ²
	Esszimmer mit Einbauschränk	16,6 m ²
	Wohnküche	9,8 m ²
	Ged. Gartensitzplatz,	
DG	Wohndiele offen bis First, Einbausch.	22,0 m ²
	Badezimmer	7,3 m ²
	Zimmer mit Einbauschränk	24,8 m ²
	Zimmer	24,8 m ²
	Zimmer mit Einbaumöbel	29,0 m ²
	Schlupfestrich	
	Hauptnutzfläche	278,1 m²
	Einzelgarage, übergross	

Umgebung, Lage

Macro-Ökonomie



Ländlich geprägte Gemeinde mit allen notwendigen Infrastrukturen wie Schulen, Detaillistenläden, Schwimmbad und einigen bekannten Restaurants. Das Dorf liegt oberhalb der nahen Stadt St. Gallen und ist mit den Appenzeller Bahnen von St. Gallen und Appenzell her gut erschlossen. Eine neu sanierte Umfahrungsschnellstrasse entlastet das Dorf von dem Durchgangsverkehr. Das Dorf profitiert von einer äusserst attraktiven Lage an einem Südhang und von dem tiefsten Steuersatz im ganzen Kanton. Diese Voraussetzungen haben eine sehr privilegierte Einwohnerschaft gebildet.

Micro-Ökonomie

Das Grundstück liegt oberhalb des Dorfkentrums von Teufen, an privilegiertester Lage an der Schützenbergstrasse. Das Gebäude steht im Verbund von mehreren gleichartig erstellten Land- und Einfamilienhäusern. Die tiefer vorbei führende, wenig befahrene Gemeindestrasse erschliesst das Wohnquartier, ist kaum wahrnehmbar.

Die Platzierung des Gebäudes ist optimal positioniert und profitiert von einer optimalen Besonnung. Die Umgebungsgestaltung der gesamten Anlage ist recht aufwändig mit diversen Hangverbauungen, Treppenaufgängen und einem älteren Sträucher- und Baumbestand bepflanzt. Eine ebene Rasenfläche mit einem separaten Gartenhaus bilden einen sonnigen Gartensitzplatz. Die ganze Gartengestaltung ist aufwändig und benutzerfreundlich angelegt.

Die weite, unverbaubare Panoramaaussicht reicht auf den Alpstein und über das Appenzeller Mittelland und ist äusserst attraktiv. Die nächste Primarschule ist ca. 800 m, weitere Schulen im Dorf ca. 1.2 km entfernt. Zu Fuss ist das Dorfkzentrum sowie der Bahnhof als auch die Schule innert wenigen Minuten leicht erreichbar.

Eine solche Wohnlage gehört zu den privilegierten und bevorzugten Standorten in der steuergünstigen Wohngemeinde Teufen. Die weite Panoramaaussicht auf den Alpstein ist einzigartig.

Steuersituation

Für juristische Personen

Der Regierungsrat hat im Jahr 2010 das neue Steuergesetz revidiert. Die Anpassungen der Einkommens- und der Vermögenssteuern traten 2011 in Kraft.

Der Kanton Aargau ist schweizweit der steuergünstigste Standort für Unternehmen. Die Steuerbelastung (Bund, Kanton und Gemeinde) beträgt auf dem Gewinn 12,66 % (vor Steuer "Flat Tax" ohne Steuerfuss) und auf dem Kapital 0,07 % (Kapitalsteuerbelastung abhängig und vom jährlichen Steuerfuss). Der Kant. Aargau gehört zu den attraktivsten Standorte hinter Montenegro, Irland und vor dem Kanton Obwalden. (Steuerleitfaden AR, 2008)

Für natürliche Personen

Mit nur 3,0 Einheiten (durchschnitt 3,98 für 2012) liegt das Dorf weit unter dem Kantonsdurchschnitt und bildet eine äusserst attraktive Ostschweizer-Steuroase.

Gebäude, Innenausbau

Gebäude



Ein stattliches, eingeschossiges Einfamilienhaus bestehend aus einem Unter-, einem Erdgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Ein sehr grosszügig konzipiertes, kompaktes Wohnhaus, mit einem seitlichen Anbautrakt und einem Kreuzfirst. Dieser überdeckt ein nach Süden offener Gartensitzplatz.

Das Gebäude ist in einer ortsüblichen Mischbauweise aufwändig erstellt. Das Sockelgeschoss ist in einer Beton- und Mauerwerk-konstruktion erstellt. Das Erdgeschoss besteht aus einem Einschalen-Isoliermauerwerk. Das Dachgeschoss ist mit einer wärmege-dämmten Holzriegel- und einer Sichtsparrenlage mit einem Plattenunterdach und einer Ziegeleindeckung aufgebaut. Die Unter- und Erdgeschossdecken sind in einer Stahlbetonkonstruktion und mit Zementunterlagsböden ausgeführt. Der Etagenboden des Dachgeschosses besteht aus einer Sichtbalkenlage mit oberen Holzdiellböden. Recht repräsentativ ist die rustikal ausgeführte offene Treppenanlage in einer Holzkonstruktion.

Die Fassaden sind im EG vollflächig mit einem Abrieb verputzt. Das DG ist mit einer vertikalen, sonnenverbrannten Holzverschalung verkleidet.

Die Konzeption des Innenausbau es entspricht mit der konventionell angeordneten Raumaufteilung und den konsequent grosszügig dimensionierten Räumen, einem leicht erhöhten Wohnwertanspruch. Bemerkenswert ist der offene, hallenartige Wohn- und Essraum im EG, der mit einem dominanten offenen Cheminée sehr einladend wirkt. Der Innenausbau ist benutzerfreundlich ausgestattet. Er vermittelt mit den hochwertigen Materialien aus dem Erstellungsjahr und den diversen Einbauten einen leicht erhöhten Wohnstandard.

Zustand



Die massive Gebäudesubstanz wirkt gesund. Das erdumfassende Sockelgeschoss weist keine Feuchteschadensbilder auf. Der Innenausbau ist in einem gebrauchten, aber insgesamt guten und sehr gepflegten Zustand. Im Laufe der letzten Jahre wurden kaum nennenswerte Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten ausgeführt. Der Küchenausbau als auch die Nasszellen und der Heizungskessel stammen aus dem Erstellungsjahr, sind somit ca. 34-jährig. Etliche Teile des Innenausbau es sind inzwischen etwas demodiert und verlangen einer Modernisierung. Der Erneuerungsbedarf bezieht sich vorwiegend auf Teile der Wandverkleidungen, der Küchenmöblierung, des Nasszellenausbau es sowie auf den Heizkessel. Die Installationsleitungen wurden nicht überprüft. Sie entsprechen den heutigen Anforderungen. Für eine nachhaltige Werterhaltung des Gebäudes ist mittelfristig ein gewisser Investitionsbedarf in die Modernisierung des Innenausbau es notwendig.

Das ganze Gebäude ist sowohl innen wie auch aussen in einem gut unterhaltenen Zustand. Zur weiteren Werterhaltung stehen, ausser in der Modernisierung, kaum wesentliche, aufgestaute Unterhaltsaufwändungen an.

Eine Investition in die Zukunft









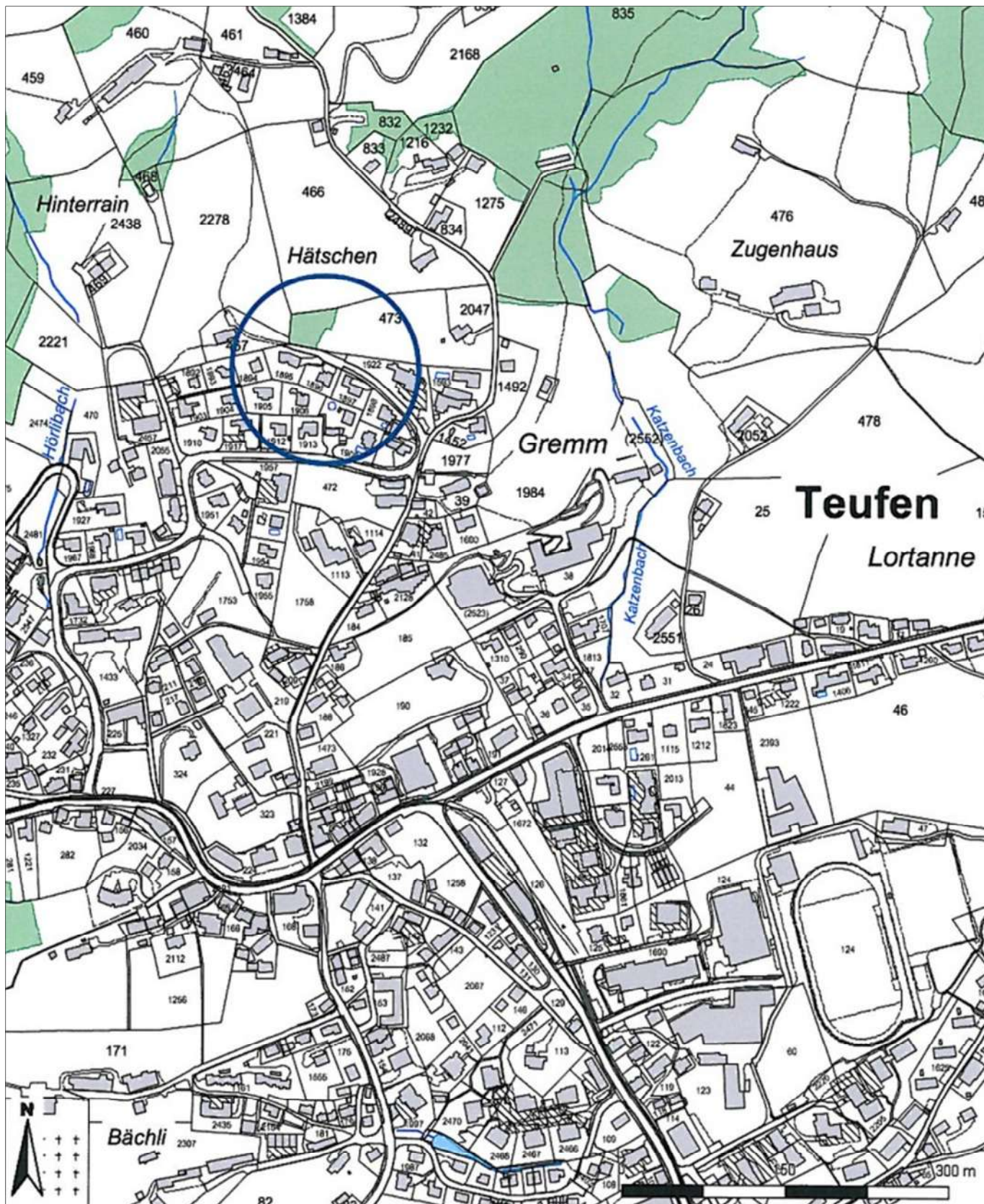


Eine Investition in die Zukunft

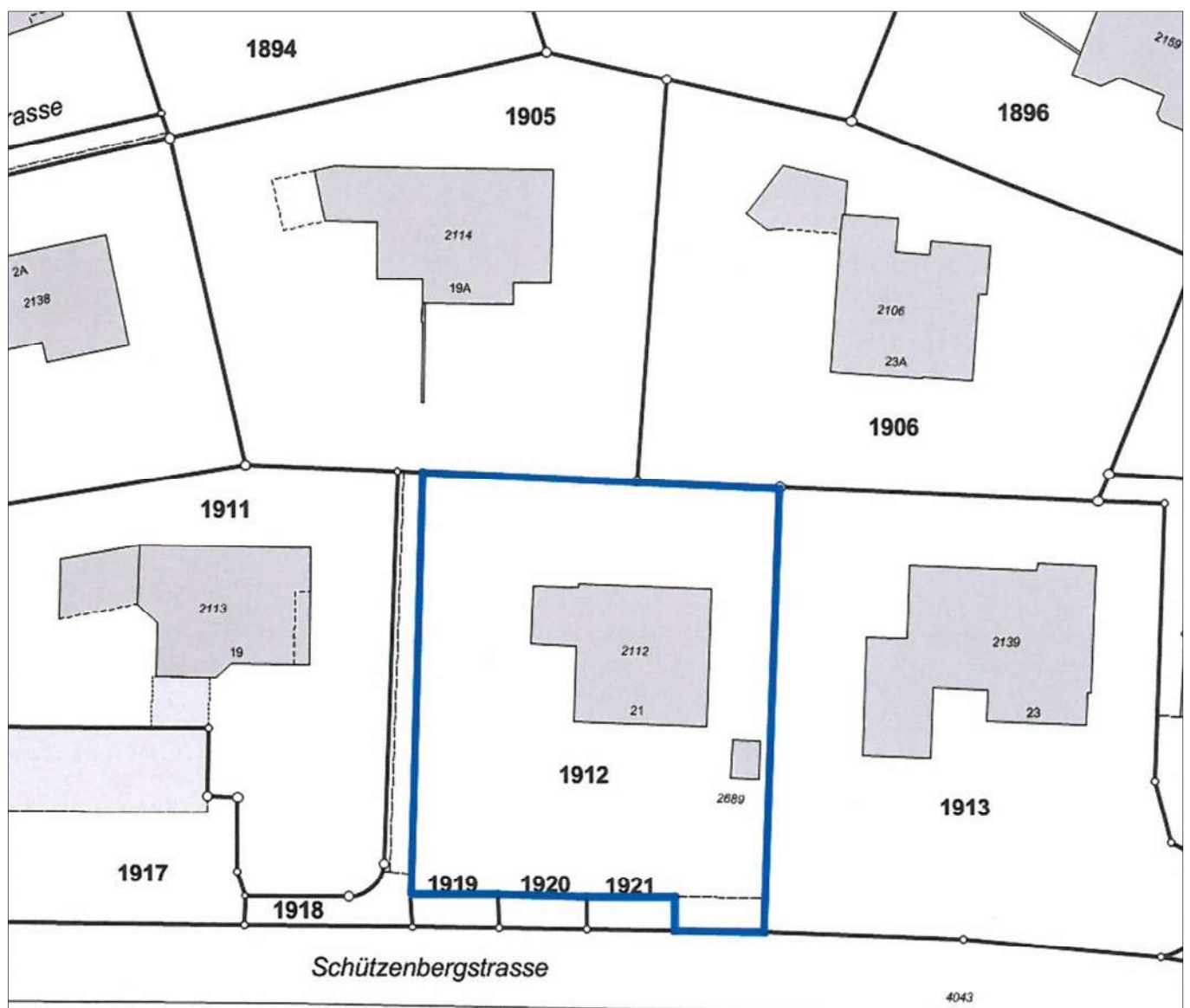
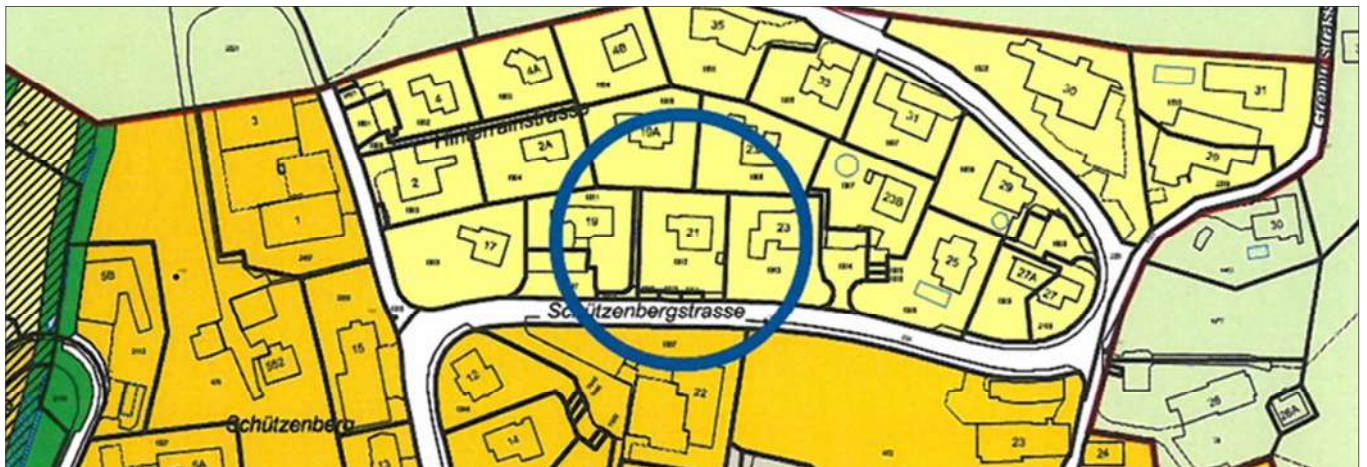




Ortsplan und Zufahrt



Zonen- und Situationsplan



Grundbuchauszug



GEMEINDE TEUFEN

Grundbuchauszug

Grundbuch Teufen

Eigentümer

Daniel Philipp Brunner, männlich, geboren 13.02.1955, von Wald ZH,
Schützenbergstrasse 21, 9053 Teufen AR

Liegenschaft Nr. 1912

Plan Nr. 21, Schützenbergstrasse

Gesamtfläche: 890 m²

Gartenhaus Vers.Nr. 2689, Schützenbergstrasse [6 m²]

Wohnhaus Vers.Nr. 2112, Schützenbergstrasse 21 [124 m²]

übrige befestigte Fläche [17 m²], Gartenanlage [743 m²]

Verkehrswert: Fr. 550'000.00

Schätzungsdatum: 15.02.2001

Neuschätzung pendent

235/1000 subjektiv-dingliches Miteigentum an Nr. 1917

Erwerbstitel

Erbgang 23.05.2012 Beleg 263

Anmerkungen

Quartierplan Gremm mit Sonderbauvorschriften

08.09.1977 Beleg 307, ID 260

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Quellenrecht zugunsten Nr. 159, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 171,
173, 224 (sep. erf.)

20.01.1894 Beleg 1/158, ID 18940120.21

Recht: Weihermitbenützensrecht

zulasten Nr. 1113

30.09.1921 Beleg 3/40, ID 19210930.5

Last: Durchleitungsrecht

zugunsten Nr. 472

19.11.1971 Beleg 381, ID 19711119



Grundbuchauszug

Recht/Last: Durchleitungsrecht
zugunsten und zulasten Nr. 229, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897,
1898, 1899, 1900, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911,
1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 2100
10.11.1977 Beleg 369, ID 19771110

Last: Durchleitungsrecht
zugunsten Nr. 1895, 1905, 1906
03.06.1980 Beleg 217, ID 19800603

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 400'000.-- Franken vier null null null null null 00/100
Grundpfandverschr. Max. Hyp. Nr. 3583
Gläubiger: UBS AG, mit Sitz in Zürich + Basel, Zürich
15.03.1978 Beleg 83

*Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Mit Ausnahme beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer
eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.*



Finanzierungsbeispiel									
A Anlagekosten									
Einfamilienhaus			CHF	1'380'000.00					
B Kapitalzusammensetzung									
Eigenkapital	20	%	CHF	276'000.00					
1. Hypothek	65	%	CHF	897'000.00					
2. Hypothek	15	%	CHF	207'000.00					
Total Anlagekosten			CHF	1'380'000.00					
C Fremdfinanzierung									
1. Hypothek			CHF	897'000.00	à	1.75	%	CHF	15'697.50
2. Hypothek			CHF	207'000.00	à	2.50	%	CHF	5'175.00
Total Fremdfinanzierung								CHF	20'872.50
D Amortisation									
2. Hypothek (Bank)	Jahre	20	CHF	207'000.00				CHF	10'350.00
Total Amortisation								CHF	10'350.00
E Betriebskosten									
Nebenkosten			CHF	1'380'000.00		0.50	%	CHF	6'900.00
Unterhalt						0.70	%	CHF	9'660.00
Total Betriebskosten								CHF	16'560.00
F Zusammenfassung									
Total Fremdfinanzierung								CHF	20'872.50
Total Amortisation								CHF	10'350.00
Total Betriebskosten								CHF	16'560.00
Jährliche Belastung								CHF	47'782.50
G Monatliche Belastung									
								CHF	3'981.90