

7-Zimmer - Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Rickenstrasse 44, 8730 Uznach SG



Das grossräumige, individuelle und helle 7- Zimmer-Haus liegt am Südhang von Uznach und wird ganztags besonnt. Grosszügige Räume im Inneren, Terrassen und Sitzplätze vor- und hinter dem Haus und zwei Garagen bieten viel Platz. Der gepflegte Garten mit viel Grün bietet einen idealen Erholungsplatz mit viel Privatsphäre.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Objektbeschreibung	3
Übersichts- und Ortspläne mit Distanzenangaben	4
Objekt- und Gebäudebeschreibung mit Raumprogramm	6 / 28
Kataster- und Situationsplan, amtliche Vermessung und Orthofoto	7
Zonenplan	8
Grundbuchauszug und Gebäudeversicherungsausweis	9 / 12
Objektaufnahmen	13
Verkaufskonditionen / weitere Informationen	29



weite Aussichten nach Osten, Süden und Westen

Objektbeschreibung der Liegenschaft

Gemeinde und Infrastruktur

Gemeinde:	8730 Uznach SG
Einwohnerzahl:	6'400
Höhe:	415 m ü. M.
Steuerfuss:	Gemeinde 2019 (ohne Kirchensteuer) 122%

Kaufobjekt

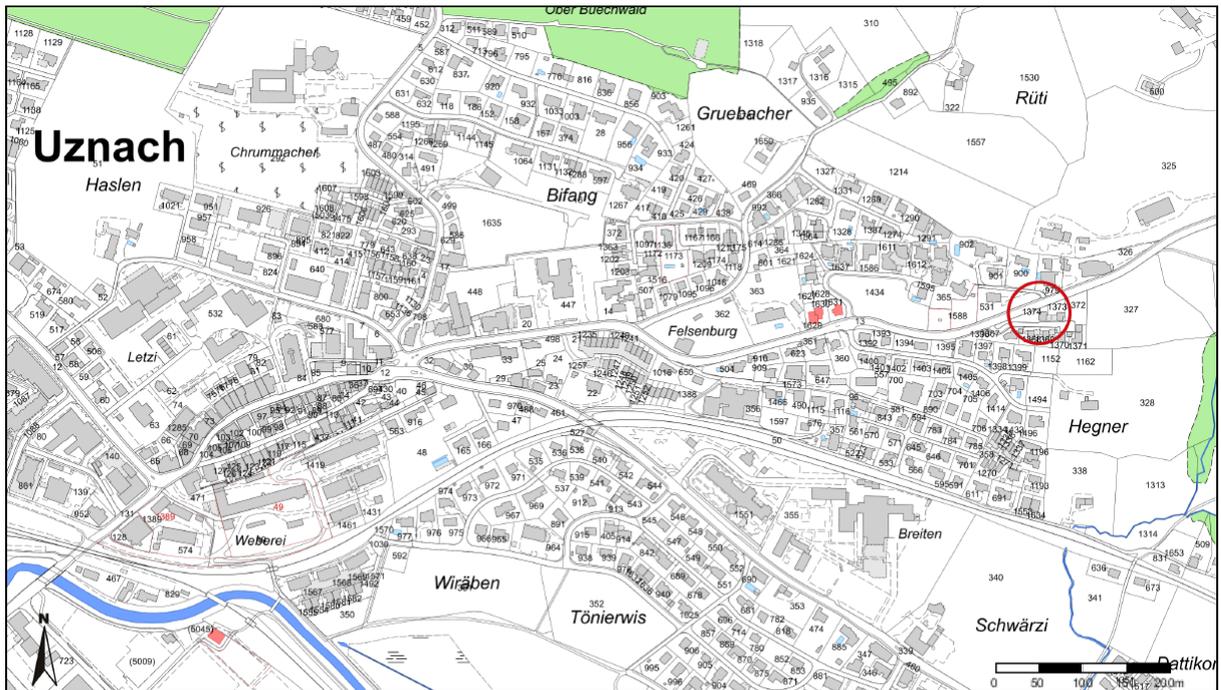
Lage: Am bergseitigen, hochgelegenen Ortsausgang an der Rickenstrasse 44 und trotzdem an zentraler, bevorzugter Wohnlage mit Sicht in die Linthebene, die Berge und zum Zürichsee. Ganztägige, sehr gute Besonnung auf einer Mittelparzelle. Nahe zu Erholungsgebieten, Wald, öffentlichem Verkehr, Einkauf, Kindergarten, Primar- und Oberstufen. Nahe zu Rapperswil und dem Zürcher Oberland mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Kantonsschulen, Restaurants und Freizeitangeboten.



Massstab 1 : 50'000
Koordinaten 2'717'183, 1'231'753

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
17.06.2019

Lage im Gebiet Obersee / Schmerikon / Uznach 1 : 50'000



Masstab 1: 5'000
 Koordinaten 2'717'565, 1'231'687

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
 17.06.2019

Lage im Ortsplan 1 : 5000



Masstab 1: 25'000
 Koordinaten 2'715'988, 1'231'999

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
 18.06.2019

Lage in der Umgebung und zur Naherholung

Distanzen:

Kindergarten Gerbi, Gerbistrasse 2, 8730 Uznach
in Distanz von: 1,8 Km; zu Fuss: 25 min. / per PW: 4 min.

Primarschule Bifang, Rickenstrasse 9, 8730 Uznach
in Distanz von: 550m; zu Fuss: 9 min. / per PW: 1 min.

Alternative: Primarschule Letzi, Schulhausstrasse 2, 8730 Uznach
in Distanz von: 1,2 km; zu Fuss: 18 min. / per PW: 3 min.

OSZ - Oberstufenzentrum Uznach, 8730, Uznach
in Distanz von: 1,2 km; zu Fuss: 17 min. / per PW: 3 min.

Kantonsschule Zürcher Oberland, Bühlstrosse 36, 8620 Wetzikon
in Distanz von: 25,4 km; per PW: 29 min. / mit dem Zug: 1:07 std.

Einkaufszentrum Linth-Park, Burgerfeldstrasse 15, 8730 Uznach
in Distanz von: 2,4 km; zu Fuss: 29 min. / per PW: 5 min.

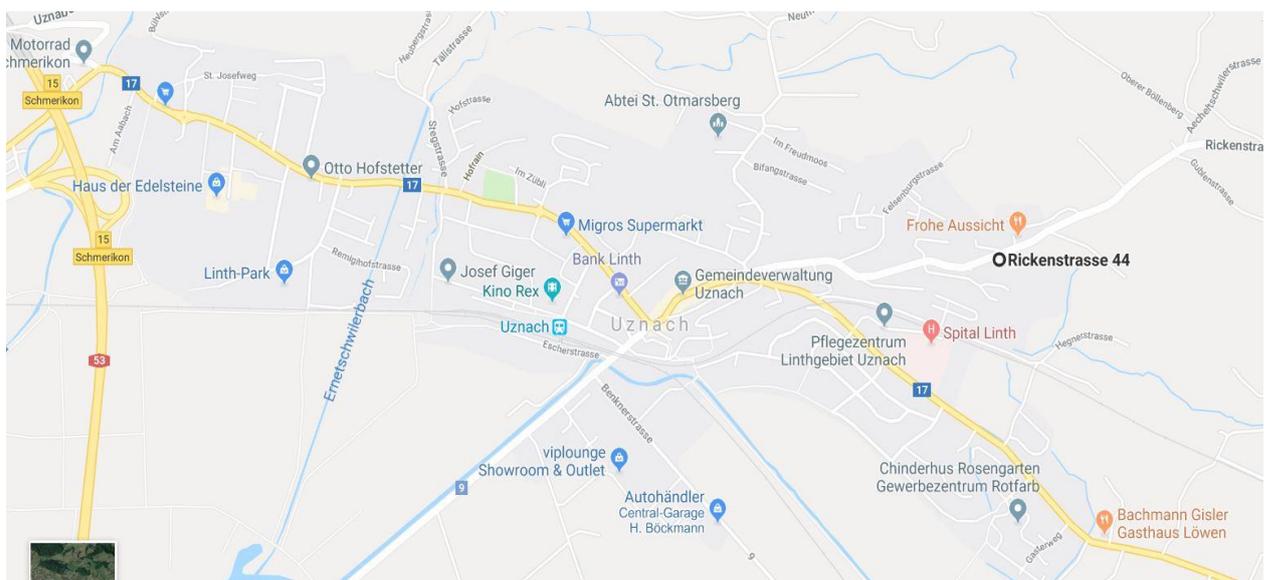
Post Zürcherstrasse 3, 8730 Uznach
in Distanz von: 1,2 km; zu Fuss: 14 min. / per PW: 2 min.

Autobahnanschluss A53 befindet sich 2 km entfernt und mündet in die A3

Rapperswil in Distanz von 17,3 km; per PW: 21 min. / mit öV: 12 min.(S6)

Zürich in Distanz von 56,6 km; per PW: 51 min. / mit öV: 52 min.(S6)

St. Gallen in Distanz von 61,7 km; per PW: 57 min. / mit öV: 39 min.(VAE)



Objekt- und Hausbeschreibung mit Raumprogramm

Freistehendes und ganztags besonntes, 2001 neu und massiv gebautes Haus mit 7 Zimmern und unverbaubarer 180 Grad Aussicht. Das grosszügige, sehr gut unterhaltene Haus mit ca. 165m² Wohnfläche sowie zusätzlichen Keller / Waschküche, Fitnessraum, Putzraum, Windfang und zwei Garagen, 3 Aussenparkplätze sowie grosszügige Gartenterrassen und Sitzplätze.

Fassade in massivem Mauerwerk, gedämmt und verputzt mit neuzeitlichen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung und Rafflamellen in allen Zimmern. Moderne Haustechnik mit Gasheizung, grosse offene Küche, grosser Wohnbereich und 2 Nasszellen. Bodenbeläge in keramischen Platten und Parkett, gepflegtem 100m² grossem Gartenumschwung mit zwei Sitzplätzen und zwei separate, grosse Garagen sowie 3 Aussenparkplätze.

Erstellungsjahr: 2001
Laufender, guter Unterhalt, gepflegter Innenausbau
Wohnfläche: ca. 165m² zuzüglich
Kellerraum / Waschküche 13m²
Fitnessraum / Büro 13m²
Windfang 8m²
Entrée 8m²
2 Balkone im Erd- und Obergeschoss
Putzraum und Nebenflächen: ca. 6m²
2 Garagen à 21m² und 16m²
3 Aussenparkplätze
Gartensitzplätze ca. 100 m² in der schön gepflegten Gartenanlage

Grundstück: Grundstückfläche 576m² in der Wohnzone W2a der Gemeinde Uznach
Keine Eintragungen in Schutzkatastern

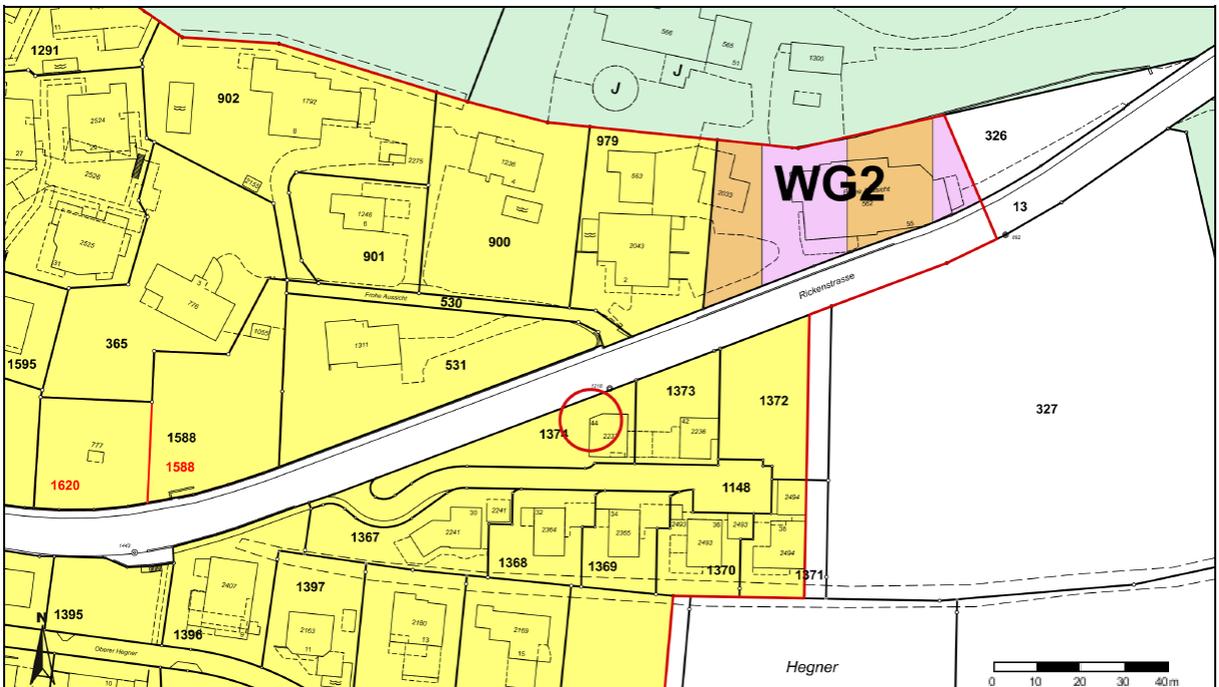
Eigentum: Grundbuch Gemeinde Uznach
Liegenschaft Nr. 1374, E-GRID CH475177812266, Plan Nr. 42, Hegner
Parzelle Nr. 1374 mit 576m²; davon Gebäude 84m² und Gartenanlage
492m²; dazugehörend / verbunden mit
Liegenschaft Nr. 1148, E-GRID CH858922775129, Plan Nr. 42, Hegner
710m², davon Strasse / Weg 659m², Trottoir 51m²

Einfamilienhaus Versicherungs-Nr. 2237, Rickenstrasse 44, 8730 Uznach
Kataster Nummer 1374

Gebäudeversicherung GVA Gebäudeversicherungsnummer: 50.02237
GVA Grundstücknummer: 1374, Gemeinde Uznach
Kubatur gemäss GVZ: 923 m³



Orthofoto 1 : 1000



Massstab 1 : 1'000
Koordinaten 2'718'059, 1'231'745

Für die Richtigkeit & Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
17.06.2019

Zonenplan W2a 1 : 1000

Grundbuchauszug



Grundbuchamt
Uznach

Grundbuchauszug

Grundbuch Gemeinde Uznach

Liegenschaft Nr. 1374, E-GRID CH475177812266
Plan Nr. 42, Hegner
576 m², Gebäude (84 m²), Gartenanlage (492 m²)
Einfamilienhaus Vers.-Nr. 2237, Rickenstrasse 44, 8730 Uznach (84 m²)
Mutationsnr. LS001419, 23.04.2015 Beleg 182

Eigentümer

Mürner Jörg, geboren 19.03.1974, verheiratet, Rösslistr. 3b, 8646 Wagen

Erwerbstitel

Kauf 27.06.2005 Beleg 187

Anmerkungen

1/8 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1148

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Bauhöhenbeschränkung für Hochbauten
zugunsten Grundstück Nr. 531
08.09.1970 Beleg 138, ID 06/1210

Last: Pflanzbeschränkung für hochstämmige Bäume
zugunsten Grundstück Nr. 531
08.09.1970 Beleg 138, ID 06/1210.1

Last: Baurecht für Verkehrsspiegel
zugunsten Grundstück Nr. 13
19.04.1994 Beleg 91, ID 13/728

Recht: Ueberbaurecht für Garage
zulasten Grundstück Nr. 1373
11.06.2002 Beleg 149, ID 17/1052

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 680'000.-- Namen-Papierschuldbrief Nr. 2543, Höchstzinsfuss 10 %
Pfandsummen-Erhöhung auf Fr. 680'000.--, 27.02.2003 Beleg 52,
Besondere Bestimmungen
Gläubiger: acervis Bank AG, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-
109.604.788, mit Sitz in St. Gallen SG
09.04.2001 Beleg 85

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

Auszug Grundstück 1374 Uznach, 05.06.2019

Seite 2 von 4



Grundbuchamt
Uznach



subjektiv-dinglich verbunden mit Grundstück Nr. 1374

Grundbuch Gemeinde Uznach

Liegenschaft Nr. 1148, E-GRID CH858922775129
Plan Nr. 42, Hegner
710 m², Strasse/Weg (659 m²), Trottoir (51 m²)
Mutationsnr. LS001419, 23.04.2015 Beleg 182

Anmerkungen

Erweiterte Grenzabstandspflicht gegen Grundstück Nr. 1370 und 1371
05.12.2013 Beleg 547, ID 1107

Vormerkungen

Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
16.11.2000 Beleg 365, ID 105

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Bauhöhenbeschränkung für Hochbauten
zugunsten Grundstück Nr. 531
08.09.1970 Beleg 138, ID 06/1210

Last: Pflanzbeschränkung für hochstämmige Bäume
zugunsten Grundstück Nr. 531
08.09.1970 Beleg 138, ID 06/1210.1

Last: Ueberbaurecht für Vordächer
zugunsten Grundstück Nr. 1372
16.11.2000 Beleg 364, ID 16/1018

Grundpfandrechte

Keine

Auszug Grundstück 1148 Uznach, 05.06.2019

Seite 3 von 4

Uznach, 05.06.2019, 08.18 Uhr

Grundbuchamt Uznach
Grundbuchverwalter

Matthias Althaus



geht an Grundeigentümer

Seite 4 von 4

Auszug Grundstück 1148 Uznach, 05.06.2019

Gebäudeversicherung Kanton St. Gallen

Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen
 Davidstrasse 37, CH-9001 St.Gallen, T +41 58 229 70 30
 www.gvasg.ch, kundendienst@gvasg.ch, CHE-108.956.167 MWST



**Versicherungsnachweis für das Jahr 2018
 zu Rechnungs-Nr. 2308653.50**

Eigentümer
 Kunden-Nr.
 71532

Rechnungsempfänger / Vertreter
 Kunden-Nr.
 71532

Gebäudebeschreibung

Vers.-Nr.	Standort	Grundstück-Nr.	Gemeinde
50.02237	Rickenstr. 44	1374	Uznach
Baujahr	Volumen in m ³		
2001	923		

Für Prämienrechnung relevant

Schätzung	Zweckbestimmung	Index	Neuwert	Zeitwert	Minderwert Gebäudekl.
11.03.2013	Einfamilienhaus		646'000	607'000	39'000 2

Anpassung an Baukostenteuerung

Anpassung	Prozentsatz	Index	Neuwert	Zeitwert	Minderwert Gebäudekl.
2017		121.3	642'800	604'000	38'800 2
2018		120.2	637'000	598'500	38'500 2

Versicherter Gebäudewert

Index 120.2

637'000

Zusammensetzung Prämien und Abgaben

Grundprämie	CHF 0.21 je CHF 1'000.00 versicherter Gebäudewert	133.75
Zuschlag Minderwert	CHF 0.10 je CHF 1'000.00 Minderwert	3.85
Rabatt Wahlselbstbehalt		-
Versicherungsprämie		<u>137.60</u>
Eidg. Stempelabgabe	5 % der Versicherungsprämie	6.90
Gesetzl. Feuerschutzabgabe	CHF 0.10 je CHF 1'000.00 versicherter Gebäudewert	<u>63.70</u>
Total in CHF		208.20

Hinweis: Erläuterungen entnehmen Sie bitte der Rückseite. Weitere Grundlagen finden Sie auf der sich bereits in Ihrem Besitz befindlichen Verfügung über die Gebäudeversicherungswerte und Gebäudeklassierung der letzten rechtskräftigen Schätzung (vom Grundbuchamt zugestellt).

Objektaufnahmen



Ansicht von Westen



Aussicht Richtung Süden

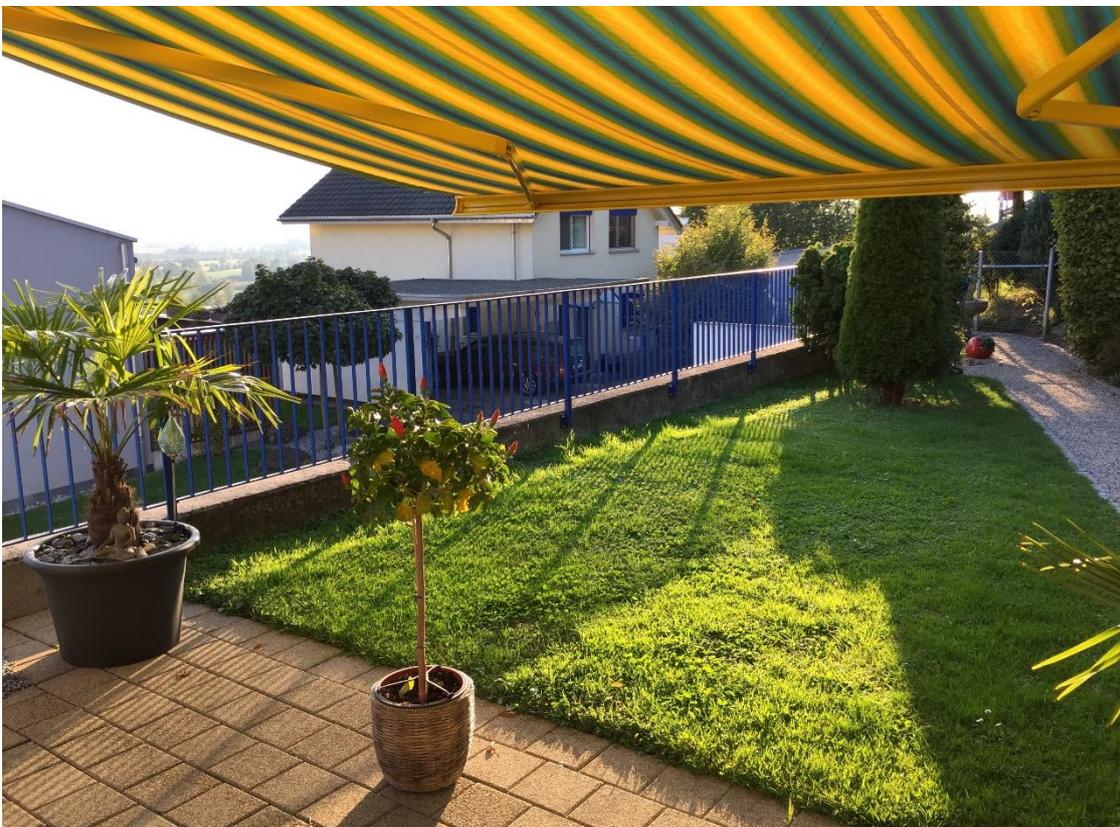


Ansicht von Süden und Westen





Sitzplatz süd-west





Sitzplatz nord-west





Küche / Essen mit Terrassenzugang





Wohnen mit Terrassenzugang



Dusche / WC im Erdgeschoss



Schlafzimmer süd mit Aussicht und Balkon





Schlafzimmer Süd mit Balkon



Aussicht aus den Schlafzimmern Süd



Schlafzimmer Nord



Schlafzimmer Nord



Bad / Dusche / WC im OG



Bad / Dusche / WC im Obergeschoss



Hauseingang mit Windfang





Entrée mit offenem Treppenhaus





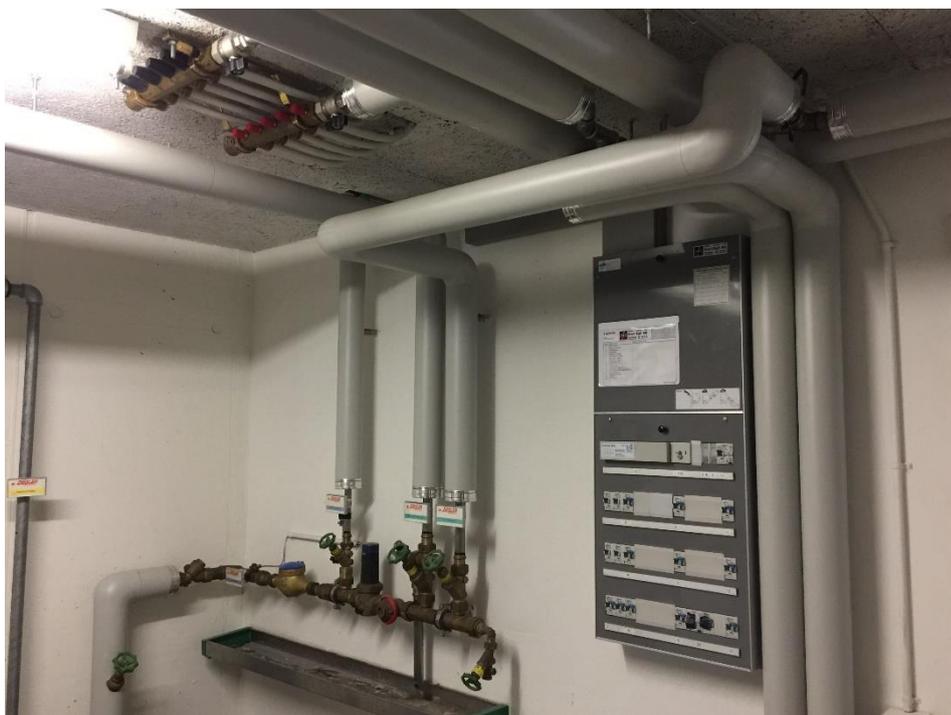
Waschküchenraum mit Heizung und Wasser- bzw. Elektroverteilung



Waschmaschine / Wäschetrockner Elektrolux



Gasheizung Vaillant 27kW; Bodenheizung in allen Räumen



Wasser- und Elektroverteilung



Fitness- oder Büroraum im EG, natürlich belüftet

Gebäudebeschrieb

Raumprogramm

Untergeschoss	2 separate Einzelgaragen à 21m ² und 16m ² in Beton Windfang ungeheizt 8m ² in Holz mit Verbundsteinbelag Entrée 8m ² in Boden-Keramikplatten mit direktem Garagenzugang Korridor und Putzraum 6m ² in Boden-Keramikplatten Waschküche / Trocknen mit Heizung 13m ² , Betonboden gestrichen Fitnessraum / Büro 13m ² , textiler Bodenbelag Offenes Treppenhaus mit Boden-Keramikplatten
Erdgeschoss:	Wohnzimmer offen mit Schwedenofen 33m ² , mit Boden-Keramikplatten Küche mit Essbereich 28m ² , mit Boden-Keramikplatten Gäste WC / Dusche 4m ² , mit Boden-Keramikplatten Offenes Treppenhaus mit Boden-Keramikplatten
1. Obergeschoss:	Alle Räume mit offener Dachuntersicht bzw. Dachschrägen Schlafzimmer süd links mit Balkon, 13m ² , Boden mit Holzparkett Schlafzimmer süd rechts mit Balkon, 12m ² , Boden mit Holzparkett Schlafzimmer nord links, 14m ² , Boden mit Holzparkett Schlafzimmer nord rechts, 15m ² , Boden mit Holzparkett Bad / Dusche / WC mit zwei Lavabo's, 8m ² , Boden in Keramikplatten Offenes Treppenhaus mit Vorplatz 10m ² in Boden-Keramikplatten
Aussenanlage:	Gärtner-gepflegte Gartenanlage mit überdeckten Sitzplätzen, Rasen, Kieswegen, Wasserspiel und Stauraum, total ca. 100m ² plus Böschung
Baumaterialien	
Bodenbeläge	Alle Schlafzimmer in Holz - Parkettböden Wohnen, Treppen, Küche, Essen, Bad / WC, WC in Keramikplatten
Wandbeläge	Mineralischer Verputz / Abrieb gestrichen
Deckenbeläge	Mineralischer Verputz / Weissputz gestrichen Holztäfer weiss lasiert / gestrichen (im Obergeschoss / Dachschräge)
Elektrische Apparate	Waschmaschine und Tumbler Küche: Food-Center, Geschirrspüler, Backofen, Glaskeramik, Ablufthaube
Renovationen	(Haus Baujahr 2001) Ganzes Haus samt Innenausbau laufend gut unterhalten Keine Raucher, keine sichtbaren Schäden, keine Sanierungsaufgaben Gartenanlage 2018 neu angelegt, neu bepflanzt

Haustechnik:	Vollautomatische Gas - Heizanlage mit Bodenheizung mit Raumthermostaten Hausbezogene Warmwasseraufbereitung durch Zentralspeicher Moderne Elektroinstallationen in allen Zimmern Swisscomanschluss für Internet / TV / Telefonie
Ausbau:	Grosse Einbauküche mit modernen Geräten und Frühstücksbar Grosszügige Einbauschränke beim Entrée und im Erdgeschoss Zweckmässige Innenausbauten in allen Geschossen Wohnzimmer mit Holz – Schwedenofen mit Keramikkacheln
Zustand:	Qualitativ solides, laufend gut unterhaltenes Gebäude mit gepflegtem Ausbau und Ausstattung. Keine sichtbaren Unterhaltsarbeiten anstehend. Nichtraucherhaus

Verkaufskonditionen / Diverse Informationen

Verkaufsbasispreis:	CHF 1'090'000.-
Bemerkungen:	Bei mehreren, vergleichbaren Kaufangeboten erhält grundsätzlich das meistbietende Angebot den Zuschlag. Die Angebote werden den Bietern vor der Vergabe kommuniziert.
Garagen und Parkplätze	im Kaufpreis enthalten
Eigentumsübertragung:	verfügbar ab Frühjahr / Sommer 2020 oder nach Vereinbarung
Besichtigung:	Das Objekt ist aktuell vermietet. Für einen Besichtigungstermin freuen wir uns auf Ihre Kontaktnahme und organisieren gerne eine gemeinsame Begehung, bei welcher wir in jedem Fall anwesend sind.
Eingabe der Angebote	Ihr Kaufangebot samt Finanzierungszusicherung einer Bank oder Versicherung richten Sie bitte an uns.
Finanzierungszusicherung	Eine aktuelle Finanzierungszusicherung einer Bank ist Ihrem Angebot unbedingt beizulegen.
Verkaufsnebenkosten	Notariats- und Grundbuchkosten werden je hälftig getragen
Grundstücksgewinnsteuer	Wird durch die Verkäuferin bezahlt

Anfragen / Angebote an:

Flemming Architektur + Projektmanagement GmbH
André Flemming
Witikonerstrasse 37
8032 Zürich
E-mail info@flemmingarchitektur.ch
Telefon 079 / 669 62 50

Verkaufsablauf

Die eingegangenen, verbindlichen Angebote werden den bietenden Kaufinteressenten kommuniziert. Eine zweite, abschliessende Angebotsrunde bleibt vorbehalten. Mit dem verbindlichen Angebot ist eine aktuelle Finanzierungszusicherung einer Bank beizulegen.

Mit der Reservationsvereinbarung und der Reservationszahlung von CHF 50'000.- verpflichten sich Verkäufer und Käufer zum gemeinsamen Geschäft.

Die Beurkundung und Handänderung wird nach Möglichkeit am selben Tag beim Notariat / Grundbuchamt Uznach SG unterschrieben. Das unwiderrufliche Zahlungsverprechen der Käuferschaft über den Restbetrag bzw. die Schlüsselübergabe erfolgt gleichzeitig.

Provision / Spesen:

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Firma Flemming Architektur + Projektmanagement GmbH Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesen-erstattung.

Hinweis:

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen nach bestem Wissen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Ohne die ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Urhebers und Verfassers darf der vorliegende Bericht über dieses Objekt und dessen Inhalte - auch sinngemäss - weder auszugsweise noch anderweitig weitergegeben, vervielfältigt oder sonst irgendwie verwendet werden.