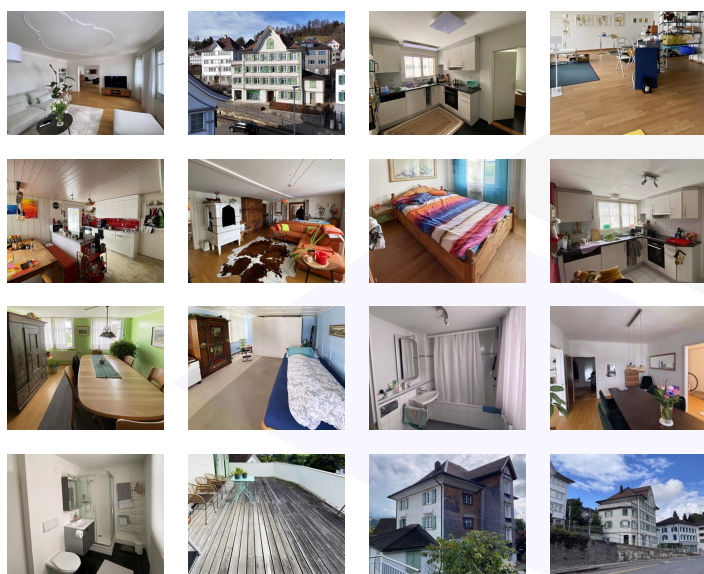


Historisches Mehrfamilienhaus

Unterrain 2, 9053 Teufen AR, Appenzell Ausserrhoden



Mindestpreis

CHF 1'630'000.-

Kein Fixpreis

Preis ergibt sich aus (zweithöchstes Gebot + Bieterschritt von CHF 10'000 = Kaufpreis)

Gebühren

Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern werden geteilt (sämtliche Gewinnsteuern wie bspw. Grundstückgewinnsteuer gehen zulasten des Verkäufers)

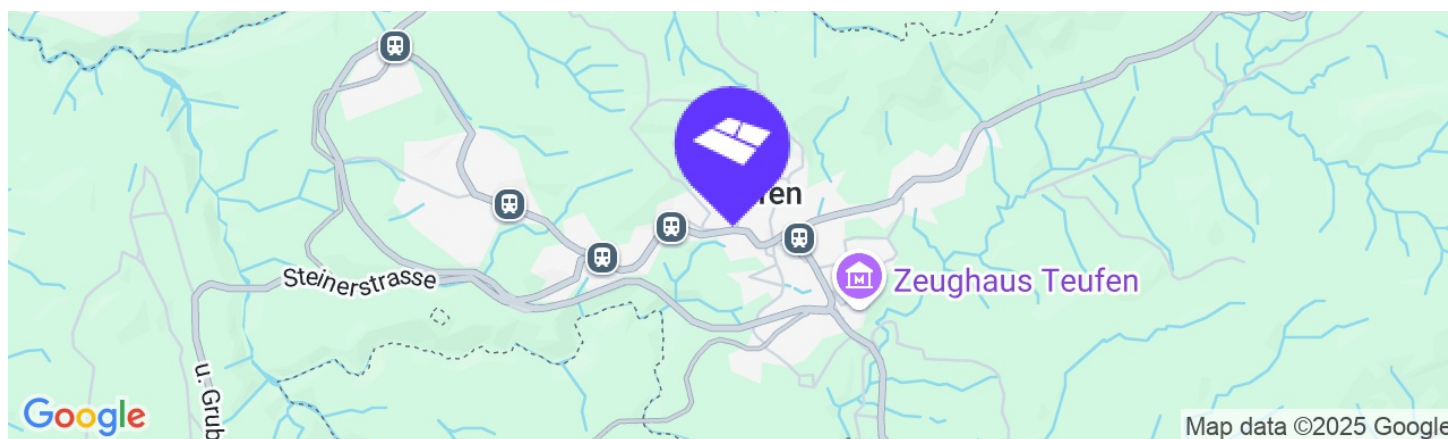
Wichtige Informationen

Sämtliche relevante Unterlagen stammen vom Verkäufer und wurden teilweise lediglich im Zuge der Anonymisierung bearbeitet.

Details

Grundstücksgrösse:	835 m ²
Parzellennummer:	231
Zone:	K3 / WG3
Erschliessung:	Voll erschlossen
Kategorie:	Mehrfamilienhaus
Nächster Kindergarten in:	300 m
Nächste Primarschule in:	300 m
Nächster öffentlicher Nahverkehr in:	400 m
Nächste Einkaufsmöglichkeit in:	60 m

Standort



Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus ist eine sehr interessante Investitionsliegenschaft. Dieses historische Wohnhaus mit 3 Wohnungen und integrierter Praxis befindet sich mitten im Dorfkern von Teufen AR. Somit sind die Dinge des täglichen Bedarfs innert weniger Gehsekunden zu beschaffen. Dank der zentralen Lage ergibt sich die perfekte Symbiose zwischen dem dörflichen Lebensstil und den städtischen Vorzügen, denn dank der urbanen Erschliessungen ist die Stadt St. Gallen binnen ca. 10 Minuten Autofahrt erreichbar.

In der Verkaufsdokumentation finden Sie noch mehr Informationen über das Mehrfamilienhaus, wie beispielsweise das Raumprogramm, Impressionen, der Mieterspiegel sowie auch Informationen über die Hypothek und Besichtigung.

Rechtliches

Sämtliche Dokumente wurden vom Verkäufer bereitgestellt und obliegen dessen Verantwortung. Gerne fordern wir Sie dazu auf, weitere Informationen direkt unseren gültigen Dienstleistungsbestimmungen (GDB) zu entnehmen. Zuführungsprovision von 1.5 % (exkl. 8.1 % MwSt.) pro Partei (Doppelmäkerei) bei erfolgreicher Vermittlung.



Inhaltsverzeichnis

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

Relevante Anhänge zum Grundbuchauszug

Dienstbarkeit betreffend Heimatschutz

Information betreffend weiterer Dienstbarkeiten

Katasterplan

Situationsplan

Zusätzliche relevante Dokumente

Raumprogramm

Impressionen

Informationen



VERKAUFSdokUMENTATION

MEHRFAMILIENHAUS TEUFEN

UNTERRAIN 2

UNTERRAIN²
Mehrfamilienhaus Teufen

ANSPRECHPARTNER

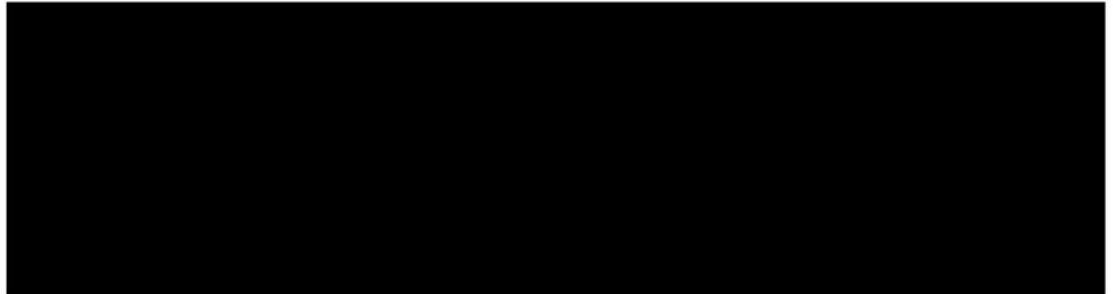
IMMO 1 NE AG
Ihr Partner für Ihr Eigenheim

STEINERSTRASSE 24 - 9052 NIEDERTEUFEN

Grundbuchauszug

Grundbuch Teufen

Eigentümer



Liegenschaft Nr. 231

Plan Nr. 22, Unterrain

Gesamtfläche: 835 m²

Wohnhaus Vers.Nr. 296, Unterrain 2

Unterstand Vers.Nr. 3014

übrige befestigte Flächen, Gartenanlage

Verkehrswert: Fr. 771'000.00

Schätzungsdatum: 04.11.2014

Erwerbstitel

Kauf mit Erbvorbezug 02.08.2006 Beleg 429

Tausch 14.10.2014 Beleg 569

Anmerkungen

Baulinienplan Bündt-Gremm

16.10.1997 Beleg 676, ID 254

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Quellenrecht

gemeinsames

zulasten Nr. 456, 459

30.09.1897 Beleg 4/235, ID 18970930

Recht: Fahrwegrecht zulasten Nr. 228, 230 (sep. Erf.)

25.07.1898 Beleg 5/228, ID 18980725.3

Recht: Hagpflicht
zulasten Nr. 235
25.07.1898 Beleg 3/231
14.10.2014 Beleg 569, ID 18980725.5

Recht: Brunnenmitbenützungsrecht zulasten Nr. 235, 283 (sep. Erf.)
11.11.1899 Beleg 7/231, ID 18991111

Recht: Durchleitungsrecht
zulasten Nr. 1122
15.07.1913 Beleg 5/231, ID 19130715

Recht: Schmutzwasserleitung
zulasten Nr. 1122
15.07.1913 Beleg 6/231, ID 19130715.1

Recht: Durchleitungsrecht
zulasten Nr. 1142
18.12.1925 Beleg 91/1142, ID 19251218.38

Last: Bauverbot
zugunsten Nr. 232, 235
31.07.1940 Beleg 19/231
14.10.2014 Beleg 569, ID 19400731

Last: Pflanzverbot
zugunsten Nr. 232, 235
31.07.1940 Beleg 19/231
14.10.2014 Beleg 569, ID 19400731.1

Last: Näherbaurecht
zugunsten Nr. 232
24.06.1967 Beleg 16/232, ID 19670624

Last: Erhöhter Grenzabstand
zugunsten Nr. 232
24.06.1967 Beleg 16/232, ID 19670624.1

Last: Veränderungsbeschränkung mit Zutrittsrecht
zugunsten Schweiz. Eidgenossenschaft (Bundesamt für Kultur) Sektion
Heimatschutz und Denkmalpflege, Bern
22.10.1996 Beleg 519, ID 19961022

Recht: Mitbenützungsrecht
an Retentionsbecken
zulasten Nr. 232
17.06.2022 Beleg 301, ID 20220617

Recht: Grenzbaurecht
für Carport
zulasten Nr. 232
17.06.2022 Beleg 302, ID 20220617.1

Last: Näherbaurecht
für Tiefgarage
zugunsten Nr. 232
17.06.2022 Beleg 303, ID 20220617.2

Grundpfandrechte

1
Fr. 770'000.-- Franken sieben sieben null null null null 00/100
Inhaber-Schuldbrief Nr. 742,
Gläubiger: UBS AG, mit Sitz in Zürich + Basel, UID CHE-101.329.561, Zürich
Höchstzinsfuss 10.00 %
30.09.1985 Beleg 454
22.10.1996 Beleg 519

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

Rangverschiebungen

Das Grundpfandrecht 742 ist der Dienstbarkeit/Grundlast 19961022 im Rang
nachgestellt, 22.10.1996 Beleg 519

Teufen, 13.09.2022

GRUNDBUCHAMT TEUFEN



Tagebuch-Nr.	519
Eingang	22. Okt. 1996
Zeit	08.00h
GB-Nr.	231

Bundesamt für Kultur
Office fédéral de la culture
Ufficio federale della cultura
Uffizi federal da cultura

mit Unterbeleg a

Hallwylstrasse 15, 3003 Bern
754-AR-1065/00 Jo

Heimatschutz - Dienstbarkeitsvereinbarung

TEUFEN (AR); Dorf
Wohnhaus, Unterrain 2

1. Aufgrund der an obgenanntes Objekt zugesicherten Bundessubvention räumt der unterzeichnete Grundeigentümer zulasten seines Grundstücks, Grundbuchblatt Nr. 231, Unterrain 2, der Schweizerischen Eidgenossenschaft folgende entgeltliche Personaldienstbarkeit gemäss Artikel 781 ZGB ein:
 - a) Der jeweilige Grundeigentümer unterlässt ohne Genehmigung der Berechtigten alle Veränderungen am Objekt, abgesehen von den nötigen Unterhaltsarbeiten.
 - b) Der jeweilige Grundeigentümer duldet den Zutritt zur Ueberwachung des Zustandes durch eidgenössische Experten.Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch wie folgt als Last einzutragen:
"Veränderungsbeschränkung mit Zutrittsrecht zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft".
2. Der unterzeichnete Grundeigentümer verpflichtet sich, die vorliegende Dienstbarkeitsvereinbarung nötigenfalls zu ergänzen und in drei Exemplaren beim zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.
3. Der unterzeichnete Grundeigentümer bemüht sich um die schriftliche Zustimmung der Grundpfandgläubiger zur Errichtung der vorliegenden Dienstbarkeit und gibt dem zuständigen Grundbuchamt von der Erklärung der Grundpfandgläubiger Kenntnis.

Bern, 6. September 1996

SCHWEIZERISCHE EIDGENOSSENSCHAFT
i.A. Der Direktor des
Bundesamtes für Kultur

David Streiff
David Streiff

Rüschlikon, 11.9.96.

DER GRUNDEIGENTUEMER



Eintragungsvermerk des Grundbuchamtes auf der Rückseite

Grundbuch Teufen AR

Rangrücktritt

Zugunsten der Appenzell-Ausserrhodischen Kantonalbank, Aktiengesellschaft mit Sitz in 9101 Herisau, Obstmarkt, ist im Grundbuch der Gemeinde Teufen AR auf Grundstück Nr. 231, Unterrain 2, folgendes Grundpfandrecht eingetragen:

Fr. 770'000.- Grundpfandverschreibung als Kapitalhypothek vorgangsfrei im 1. Rang, Maximalzinsfuss 9 %, dat. 30.09.1985

Die Grundpfandgläubigerin gibt hiermit ihr Einverständnis, dass folgender Dienstbarkeitseintrag dem obgenannten Grundpfandrecht ranglich vorgeht:

„Veränderungsbeschränkung mit Zutrittsrecht zG der Schweizerischen Eidgenossenschaft“

Dieser Rangrücktritt wird hiermit zur Eintragung im Grundbuch der Gemeinde Teufen AR angemeldet.

Teufen,

Die Grundpfandgläubigerin:

APPENZELL-AUSSERRHODISCHE
KANTONALBANK, Herisau

Walters *V. Gmür*

Der Grundeigentümer: 21.10.96

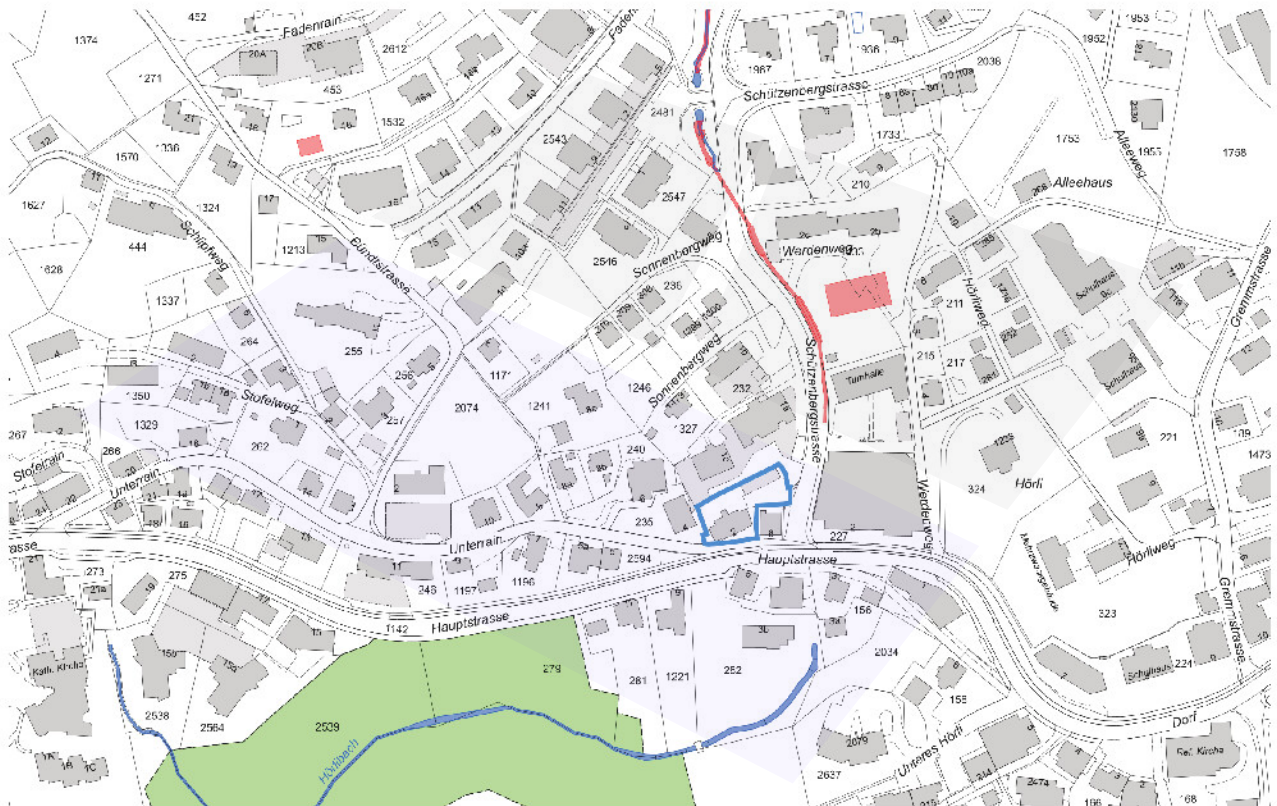


INFORMATIONEN

ÜBER DIE DIENSTBARKEITEN

DIENSTBARKEITEN IN WORTLAUTEN

MEHR INFORMATIONEN KÖNNEN ANGEFORDERT WERDEN



DIENSTBARKEITEN IN WORTLAUT

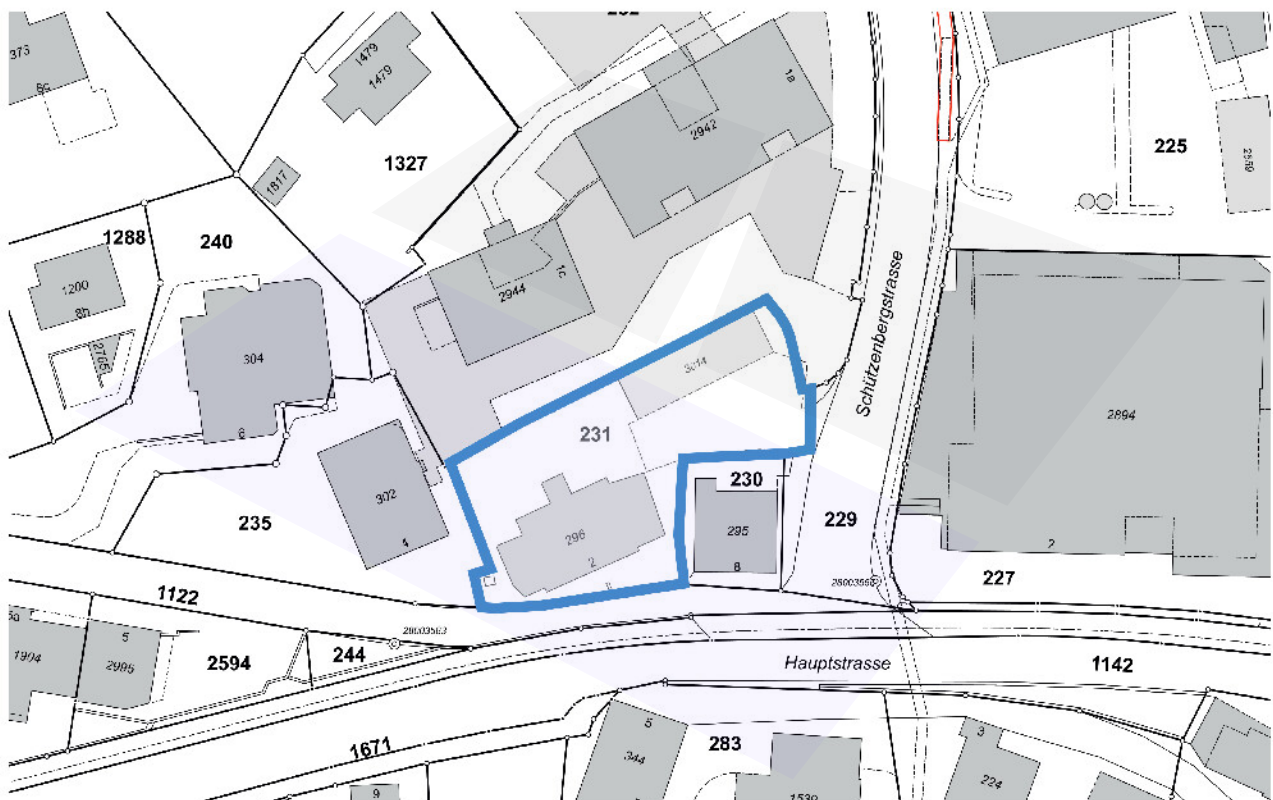
Bei den Dienstbarkeiten ist die Auslegung der Wertrelevanz subjektiv. Aus ökologischen Gründen wurden nicht alle Dienstbarkeiten der Dokumentation beigelegt. Um sich entsprechend zu informieren, empfehlen wir Ihnen, die Dienstbarkeiten in Wortlauten bei spruchreifem Interesse und vor Gebotsabgabe per Mail anzufordern.

E-Mail: info@immo-one.ch

INFORMATIONEN ÜBER DAS GRUNDSTÜCK

KENNZAHLEN

GRUNDSTÜCK NR. 231



GRUNDSTÜCK NR. 231

Grundstücksfläche 835 m²

Wohnhaus Vers.-Nr. 296

Autounterstand Vers.-Nr. 3014

Rauminhalt Wohnhaus mit Anbau 1'807 m³

Rauminhalt Autounterstand 393 m³

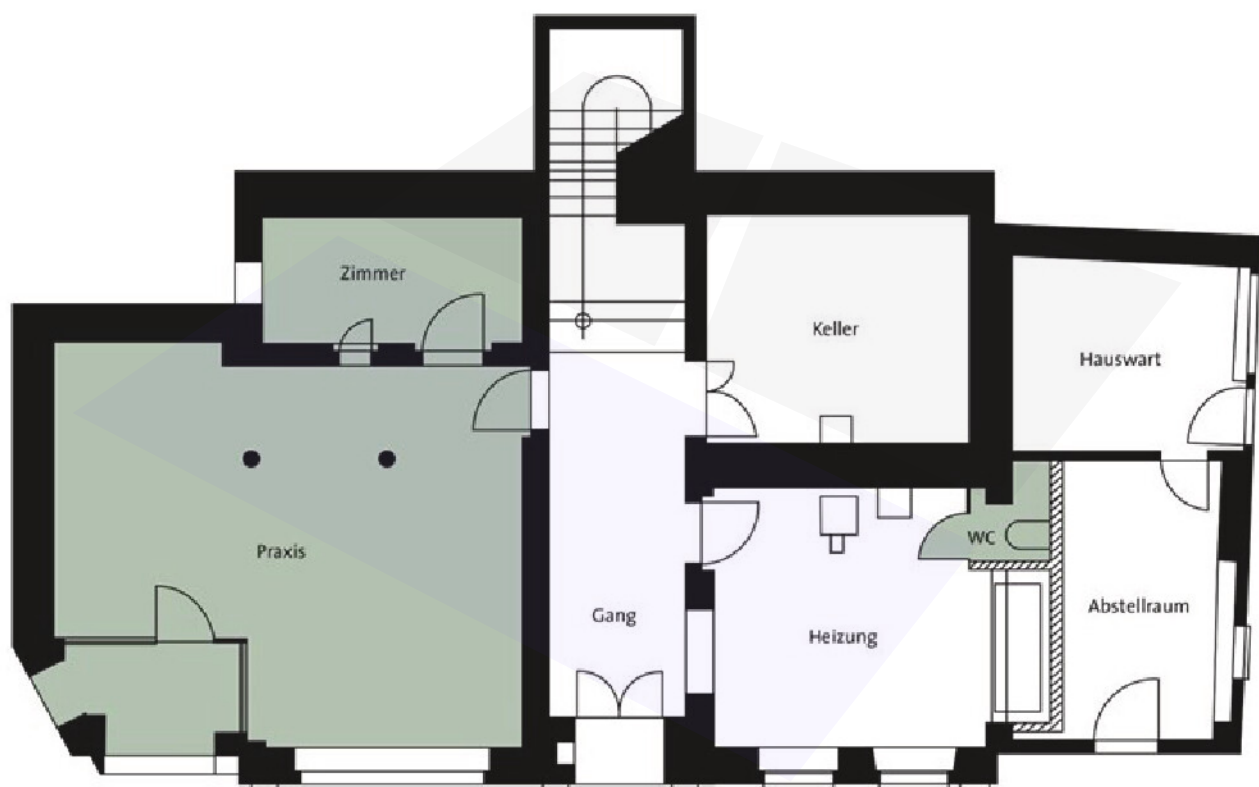
Kernzone 3 / Wohn- und Gewerbezone WG3

RAUMPROGRAMM

MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

GRUNDRISS

SOCKELGESCHOSS



SOCKELGESCHOSS

Praxis ca. 50 m²

Heizung

Keller

Hauswart

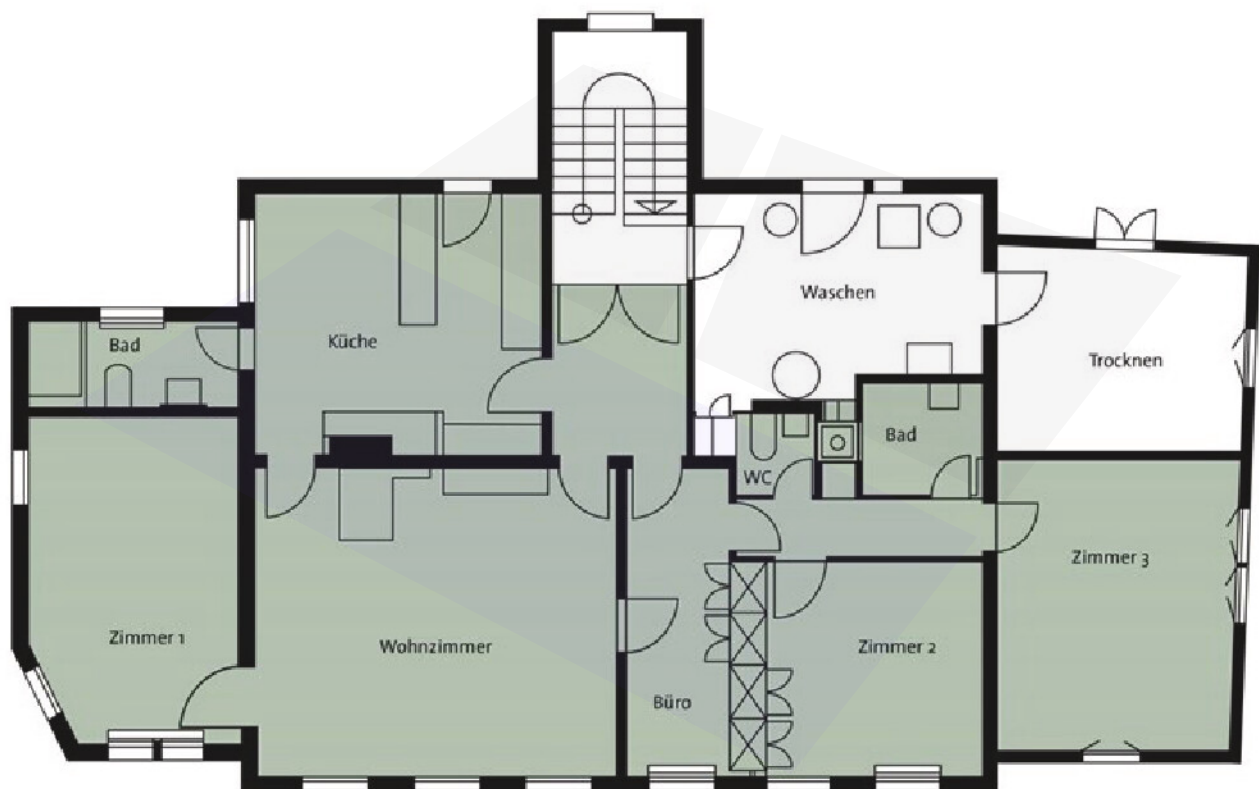
Abstellraum

RAUMPROGRAMM

MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

GRUNDRISS

ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS

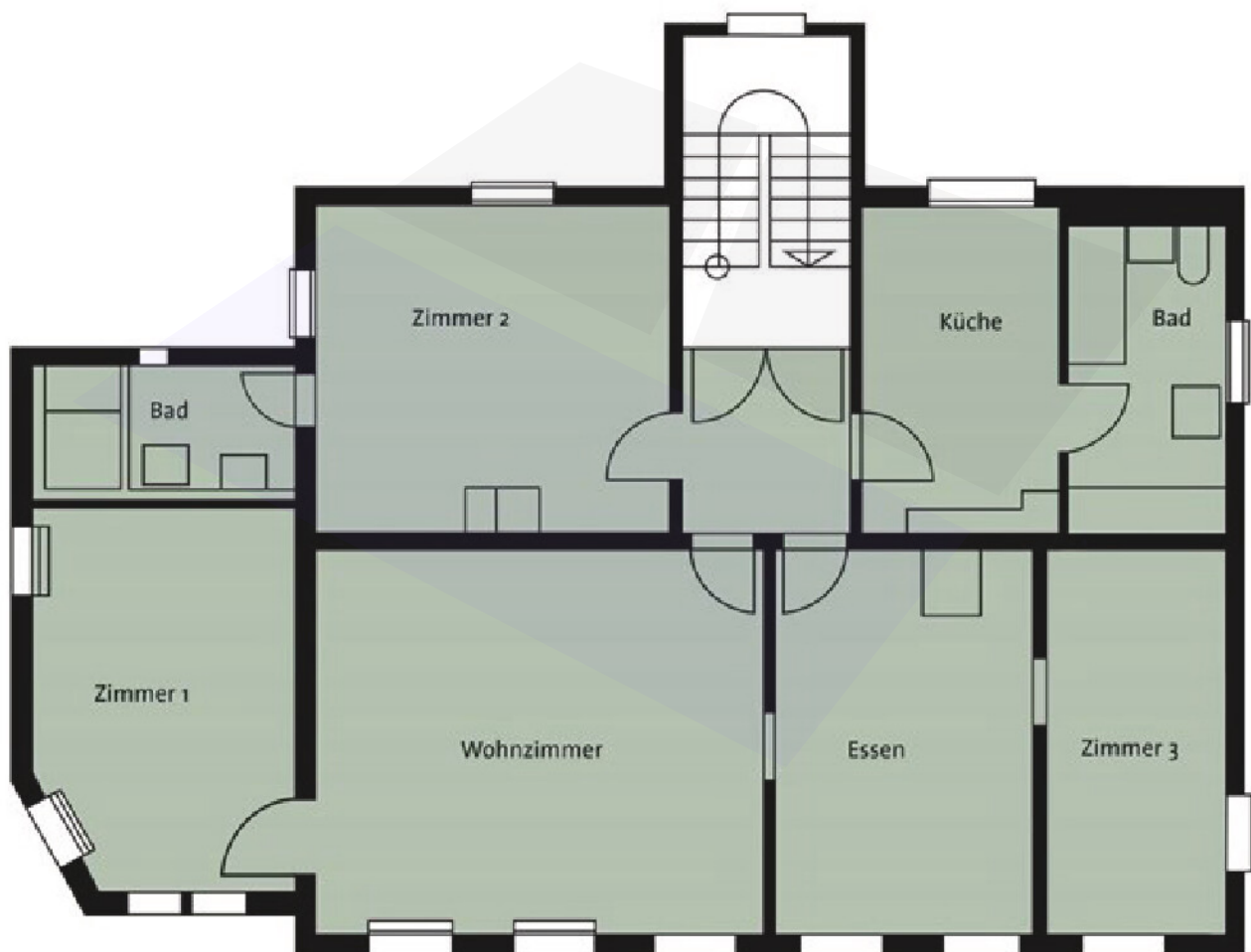
4.5-Zimmer-Wohnung ca. 112 m²

RAUMPROGRAMM

MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

GRUNDRISS

1. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

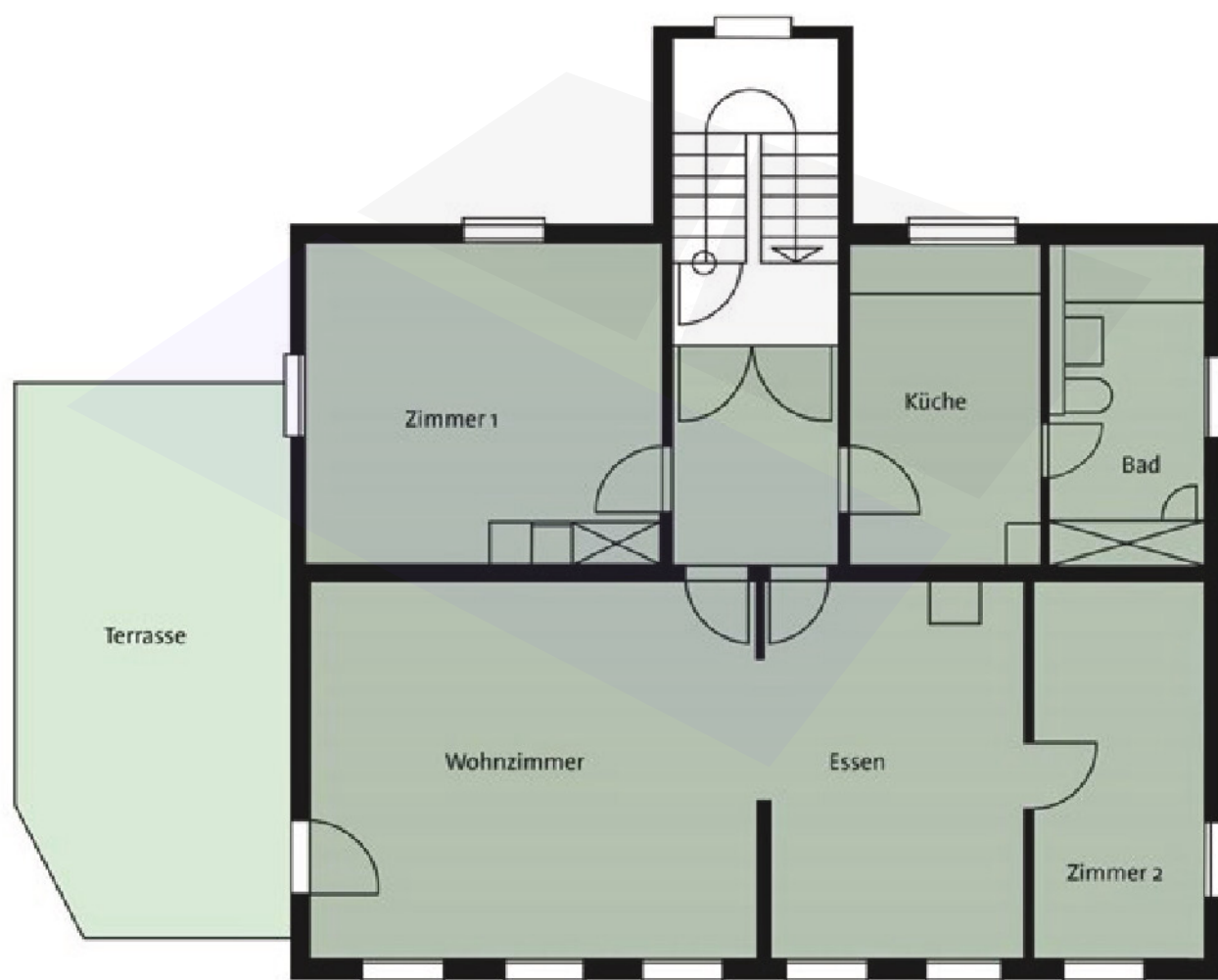
5-Zimmer-Wohnung ca. 106 m²

RAUMPROGRAMM

MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

GRUNDRISS

DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS

4-Zimmer-Wohnung ca. 90 m²

IMPRESSIONEN

MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

AUSSENANSICHT

MEHRFAMILIENHAUS



IMPRESSIONEN

MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

SOCKELGESCHOSS

PRAXIS

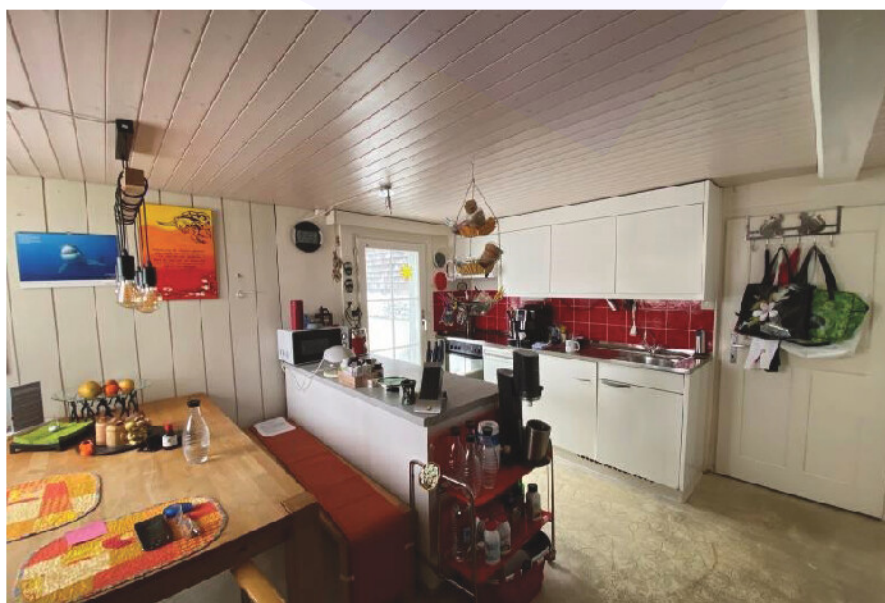


IMPRESSIONEN

MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

ERDGESCHOSS

4.5-ZIMMER-WOHNUNG

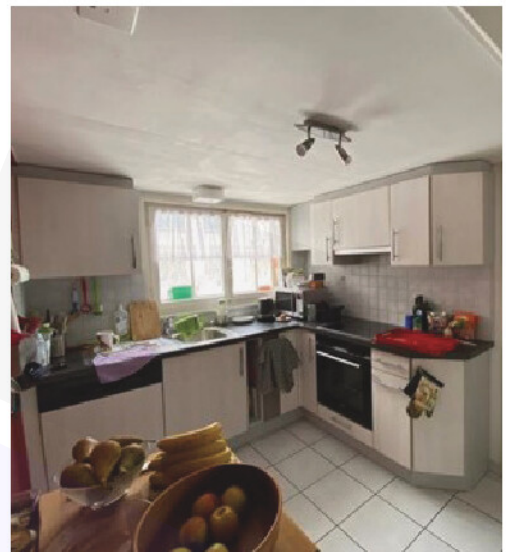


IMPRESSIONEN

MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

1. OBERGESCHOSS

5-ZIMMER-WOHNUNG



IMPRESSIONEN

MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

DACHGESCHOSS

4-ZIMMER-WOHNUNG



INFORMATIONEN

DIVERSES

MIETERSPIEGEL / ANGABEN ZUR HYPOTHEK / BESICHTIGUNG FINANZIELLES UND ORGANISATORISCHES

MIETERSPIEGEL				
	Angabe	Nettomietzinse		akonto Nebenkosten
Sockelgeschoss				
Praxis	ca. 50 m ²	CHF 350.- p.m.	CHF 4'200.- p.a.	CHF 60.- p.m.
Erdgeschoss				
4.5-Zimmer-Wohnung mit Sitzplatz	ca. 112 m ²	CHF 1'333.50 p.m.	CHF 16'002.- p.a.	CHF 156.50 p.m.
1. Obergeschoss				
5-Zimmer-Wohnung mit Sitzplatz	ca. 106 m ²	CHF 954.- p.m.	CHF 11'448.- p.a.	CHF 180 p.m.
Dachgeschoss				
4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse	ca. 90 m ²	CHF 1'390.- p.m.	CHF 16'680.- p.a.	CHF 150 p.m.
Total		CHF 4'027.50 p.m.	CHF 48'330.- p.a.	
Parkplatz				
6 gedeckte Abstellplätze/Carport		CHF 600 p.m.	CHF 7'200.- p.a.	
Total		CHF 4'627.50 p.m.	CHF 55'530.- p.a.	

ANGABEN ZUR HYPOTHEK

Der Käufer übernimmt die bestehende Festhypothek, mit einer Laufzeit bis zum 30.09.2032, mit einem während der gesamten Laufzeit festgeschriebenen Zinssatz von 1.990% pro Jahr, über den Darlehensbetrag von CHF 900'000.-.

BESICHTIGUNGEN

Bei konkretem Interesse darf das Objekt gerne besichtigt werden. Hierfür bitten wir Sie, uns frühzeitig mehrere Terminvorschläge per E-Mail zu unterbreiten.

E-Mail: info@immo-one.ch