

Marktwertbewertung



Marktwert (Verkehrswert) Fr. 1'275'000.00

**Einfamilienhaus mit Anteil Tiefgarage (im Baurecht)
Grundstück Nr. 2371
Sonnenbüelstrasse 14
9030 Abtwil**

Schätzungsmethodisches Vorgehen

1. Allgemeine Angaben
2. Makroökonomische Lage
3. Mikroökonomische Lage
4. Beschrieb Konstruktion
5. Beschrieb Ausbau
6. Analyse Mietwert
7. Festlegung Kapitalisierungssatz
8. Berechnung Ertragswert
9. Festlegung Lageklasse
10. Berechnung Sachwert
11. Ermittlung Erneuerungsrate
12. Berechnung Technische Entwertung
13. Festlegung Marktwert

Wertelemente

Sachwertmethode

- | | |
|------|---|
| WE 1 | + Sachwert Einfamilienhaus |
| WE 2 | - Technische Entwertung Einfamilienhaus |
| WE 3 | + Sachwert Einstellplätze Tiefgarage |
| WE 4 | - Technische Entwertung Einstellplätze Tiefgarage |

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Ebenalpstrasse 9, 9010 St. Gallen

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Gemeinde Gaiserwald Betreibungsamt Hauptstrasse 21, 9030 Abtwil		
Auftragnehmer	WRA Immo Werner Ramseyer Geigerstrasse 26, 9015 St. Gallen		
Eigentümer	Alexey Golov Multergasse 12, 9000 St. Gallen		
Auftrag	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes)		
Zweck	Betreibungsamtliche Veräusserung		
Objekt	Einfamilienhaus	Grundstück Nr. 2371	Vers.-Nr. 2658
	Tiefgarage (Teil) im Baurecht	Grundstück Nr. 2229	Vers.-Nr. 2648
Bewertungsmethode	Das Einfamilienhaus wird gegenwärtig durch den Eigentümer vermietet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Liegenschaft nach einer allfälligen Weitergabe an eine neue Eigentümerschaft selbst genutzt wird. Als Bewertungsmethode kommt deshalb die Sachwertmethode (auch Substanz- oder Realwertmethode) zum Einsatz.		
Besichtigung	27.12.2025		
Archiv-Nr.	S_25.12		
Unterlagen	Grundbuchauszug		19.11.2025
	Amtliche Schätzung		14.03.2023
	Grundrisspläne		29.01.2004
	Katasterplan		10.12.2025
	Zonenplan		10.12.2025
	Ortsplan		10.12.2025
	Orthofoto		10.12.2025
	Amtliche Vermessung		10.12.2025
Amtliche Werte	gemäss amtlicher Schätzung vom 14.03.2023		
	Neuwert Gebäude ohne Baunebenkosten	Fr.	717'000.00
	Zeitwert Gebäude ohne Baunebenkosten	Fr.	616'000.00
	Mietwert	Fr.	26'400.00
	Ertragswert (EW)	Fr.	528'000.00
	Sachwert (SW)	Fr.	1'081'000.00
	Marktwert Mischwert: Gewichtung SW 1.0, EW 0.1	Fr.	1'030'000.00
Grundbuchauszug	Einfamilienhaus	Grundstück-Nr.	2371
		Vers.-Nr.	2658
	Garage	Grundstück-Nr.	2229
		Vers.-Nr.	2648
	Miteigentumsanteil (Einstellplatz)	1/47 Grundstück-Nr.	M20974
	Miteigentumsanteil (Einstellplatz)	1/47 Grundstück-Nr.	M20975
	Miteigentumsanteil (Einstellplatz)	1/47 Grundstück-Nr.	M20976
	Miteigentumsanteil (Einstellplatz)	1/47 Grundstück-Nr.	M20977
Fläche	Grundstücksfläche	Nr. 2371	1'136.0 m ²
		Nr. 2229	2'391.0 m ²

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Sonnenbühlstrasse 14, 9030 Abtwil

1. Allgemeine Angaben (Fortsetzung)

Nutzung	Grundstück Nr. 2371 Einfamilienhaus		
	Einfamilienhaus		96.0 m ²
	Geräteraum		6.0 m ²
	Garage		78.0 m ²
	Gartenanlage		213.0 m ²
	Grundstück Nr. 2229 Tiefgarage		
	Gartenanlage		1'116.0 m ²
	Strasse/Weg		1'273.0 m ²
	übrige befestigte Fläche		1.0 m ²
	Gewässer		1.0 m ²
Grundbuchauszug	Grundstück Nr. 2371 Einfamilienhaus		
	Anmerkungen		
	. keine		
	Vormerkungen		
	. 5 Pfändungen		
	. Pfandverwertung		
	Dienstbarkeiten und Grundlasten		
	. R: Anschlussrecht an Kanalisationsleitung zL GB Nr. 2012, 2078, 2079, 2080, 2115, 2116, 2117, 2122, 2123, 2136, 2137		
	. L: Überbaurecht für Tiefgarage zG GB Nr. 2229		
	Grundstück Nr. 2229 Tiefgarage		
	Anmerkungen		
	. Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer		
	Vormerkungen		
	. Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht		
	. Aufhebung Teilungsanspruch der Miteigentümer		
	. 5 Pfändungen		
	. Pfandverwertung		
	Dienstbarkeiten und Grundlasten		
	. keine		
Erstellungsjahr	Baujahr	Einfamilienhaus	2004
		Garage	2004
Sanierungen	keine		
Gebäude	Kubatur	Einfamilienhaus	937.0 m ³
		Garage	6'755.0 m ³
Zone	Wohnzone W3		
Altlasten	Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.		
Schutz	kein Schutz		

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Sonnenbühlstrasse 14, 9030 Abtwil

1. Allgemeine Angaben (Fortsetzung)

Allgemein

Moderne Einfamilienhausüberbauung in Sichtbeton mit 9 Einfamilienhäuser in Reihe West und 3 Einfamilienhäuser in Reihe Ost. Grundstück Nr. 2371 (Sonnenbühlstr. 14) drittes Haus von Süden in Reihe West. Gegenwärtig noch unverbaute Weitsicht nach Westen. Überbauung von vierstöckigen Baukörpern (?) visiert. Nach Erstellung keine nennenswerte Weitsicht mehr. Mehrheitlich ruhige Lage trotz hohem Verkehrsaufkommen auf der nahe vorbeiführenden, allerdings tiefer liegenden Bildstrasse.

2. Makroökonomische Lage

Auf die Wiedergabe der makroökonomischen Lage wird gemäss Auftrag verzichtet. Diese ist der Auftraggeberin bekannt.

3. Mikroökonomische Lage

Auf die Wiedergabe der mikroökonomischen Lage wird gemäss Auftrag verzichtet. Diese ist der Auftraggeberin bekannt.

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Sonnenbühlstrasse 14, 9030 Abtwil

4. Konstruktion

gemäss Augenschein vom 27.12.2025; ohne Gewähr

Gebäude	Unterbau	Mauerwerk, Beton
	Oberbau	Sichtbeton
	Dach	Flachdach
Gebäude- hülle	Fassade	Sichtbeton mit Innendämmung
	Fenster	Holzfenster mit Doppelisolererglasung
	Beschattung	Rafflamellenstoren elektrisch
	Dach	Flachdach mit Bitumen und Kieseindeckung
Gebäude- technik	Heizung	Gasheizung
	Verteilung	Bodenheizung
	Elektroverteiler	Kippsicherungen

5. Ausbau

gemäss Augenschein vom 27.12.2025; ohne Gewähr

Küche	Geräte	Glaskeramikherd/Dampfabzug Backofen/Geschirrspüler/ Kühlschrank/Spülkombination	Zimmer 5	Boden	Feinsteinzeug
			UG	Wände	Abrieb
Wohnen	Boden	Feinsteinzeug	Nasszelle 3	Ausbau	Dusche/WC/Lavabo
				Boden	keramische Platten
				Wände	keramische Platten
Essen	Wände	Abrieb	UG	Decke	Abrieb
EG	Decke	Weissputz			
Nasszelle 1	Ausbau	WC/Lavabo	Keller	Boden	Feinsteinzeug
	Boden	keramische Platten		Wände	Abrieb
	Wände	keramische Platten		Decke	Weissputz
	Decke	Weissputz			
Sitzplatz	Boden	eingekiest	Heizung	Boden	Beton
	Wände	Sichtbeton		Wände	Abrieb
EG				Decke	Weissputz
Treppenanlage	Boden	Beton	Treppenanlage	Boden	Beton
	Wände	Abrieb		Wände	Abrieb
	Decke	Weissputz		Decke	Weissputz
Zimmer 1-4	Boden	Parkett	Geräteraum	Boden	Beton roh
	Wände	Abrieb		Wände	Beton roh
	Decke	Weissputz		Decke	Beton roh
Korridor	Boden	Feinsteinzeug	Garage	Boden	Beton roh
	Wände	Abrieb		Wände	Beton/KS roh
	Decke	Weissputz		Decke	Beton roh
Nasszelle 2	Ausbau	Bad/Dusche/WC/Lavabo			
	Boden	keramische Platten			
	Wände	keramische Platten			
	Decke	Weissputz			

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Sonnenbühlstrasse 14, 9030 Abtwil

6. Mietwert

Stockwerk	Nutzung	Anzahl	Hauptnutzflächen	Nebennutzflächen	Aussenflächen	Ansatz Mietwert	Mietwert geschätzt 1)
			m ²	m ²	m ²	Fr./m ²	Fr.
EG	Hauptnutzflächen		87.0				
	Aussenflächen Sitzplatz			4.5	104.0		
	Aussenflächen Garten				97.0		
OG	Hauptnutzflächen		83.0	0.0	0.0		
UG	Nebennutzflächen			46.5	0.0		
	Total						
	Hauptnutzflächen		170.0			190.00	2'690.00
	Nebennutzflächen			51.0		50.00	210.00
	Aussenflächen				201.0	10.00	170.00
	Garage	4				130.00	520.00
	Vergleiche dazu die Flächenanalyse (Beilage)						
	Mietwert	monatlich					3'590.00
	Mietwert	jährlich					43'080.00
	amtliche Schätzung EFH	monatlich					2'200.00
	amtliche Schätzung EFH	jährlich					26'400.00
	amtliche Schätzung P TG	monatlich					400.00
	amtliche Schätzung P TG	jährlich					4'800.00
	amtliche Schätzung EFH/P TG	monatlich					2'600.00
	amtliche Schätzung EFH/P TG	jährlich					31'200.00
	aktueller Mietzins netto	monatlich	Vorzugszins				2'000.00
	aktueller Mietzins netto	jährlich	Vorzugszins				24'000.00

1) nach Ansicht des Schätzers

Bemerkungen

Der von uns festgelegte Mietwert geht von einem sanierten Objekt aus, welches heutigen Wohnansprüchen genügt und einen nachhaltigen Mietertrag bzw. Mietwert garantiert. Der Mietwert von monatlich rund Fr. 3'600.00 netto ist für die Qualität und die Lage des Objektes bei Selbstnutzung sicher marktgerecht. Ein Vergleich mit den Werten der amtlichen Schätzung zeigt mit Fr. 2'600.00 einen deutlich tieferen Wert.

Der aktuell erzielte Mietzins von Fr. 2'000.00 monatlich entspricht keinem üblichen Marktwert.

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Sonnenbühlstrasse 14, 9030 Abtwil

7. Kapitalisierungssatz

	%	Fr.	Ansatz %	Ansatz %
Fremdkapital	80.00%	25'300.00	2.50%	2.00%
Eigenkapital	20.00%			
. Verzinsungsanspruch	Realzins		0.00%	
	käufertypische Erwartung		0.00%	
	regionale Marktsituation		0.00%	
. Objektrisiken	Immobilität		0.00%	
	Risiko (+)		0.50%	
	Chancen (-)		0.00%	
Eigenkapital	20.00%	1'270.00	0.50%	0.10%
Nettozinssatz				2.10%
Bewirtschaftungskosten				
. Betriebskosten (Versicherungen, Steuern, Gebühren)		1'900.00	0.15%	
. Unterhaltskosten		7'590.00	0.60%	
. Mietzinsrisiko		0.00	0.00%	
. Verwaltung		0.00	0.00%	
		9'490.00	0.75%	0.75%
Erneuerungsrate		7'140.00		0.55%
Kapitalisierungssatz		43'020.00		3.40%

8. Ertragswert

Mietertrag Jahr	Fr.	0.00
Mietwert Jahr	Fr.	43'080.00
Kapitalisierungssatz		3.40%

WE 1 Ertragswert nicht entwertet (gerundet)

Fr. 1'265'000.00

Bemerkungen

Der Ertragswert wird über einen Kapitalisierungssatz berechnet, welcher sich an den tatsächlichen bzw. realistischen Liegenschaftskosten orientiert. Der Minderwert für die technische Entwertung (Altersentwertung) ist im Ertragswert noch nicht berücksichtigt.

Bei selbstgenutzten Wohneigentum wird auf eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals verzichtet. Ebenfalls wird für das Mietzinsrisiko und die Verwaltung kein Wert eingesetzt.

9. Lageklasse

gemäss "Das Schweizerische Schätzerhandbuch", Lageklassenschlüssel Wohnen Tabelle 118

		Wohnen
. Standort	Abtwil, Dorf mit attraktiven Wohnlagen im Nordwesten der Stadt St. Gallen	4.50
. Nutzung	gute Wohnzone, eher hohe Ausnützung der Überbauung	5.00
. Wohnlage	gute Wohnlage mit (noch) schöner Aussicht nach Westen, bescheidene Immission	5.00
. Erschliessung	gute Zufahrt über Gründenstrasse, Bus, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Gehdistanz (Spar, Migros, Bäckerei)	6.00
. Marktverhältnisse	grosse Nachfrage bei knappem Angebot	7.00
Total		27.50
Lageklasse		5.50

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Sonnenbühlstrasse 14, 9030 Abtwil

10.1. Sachwert Einfamilienhaus

		Kubatur Fläche	Wert Fr.	Total Fr.
BKP 2	Neuwert Einfamilienhaus	937.0 m ³	750.00	702'800.00
	. Grundstücksfläche	315.0 m ²		
BKP 4	. Gartenanlage	213.0 m ²	150.00	32'000.00
	. übrige befestigte Fläche	6.0 m ²	300.00	1'800.00
	Subtotal			736'600.00
BKP 5	Baunebenkosten (in % vom Neuwert)	8.00%		58'900.00
	Total			795'500.00
	Reproduktionskosten (gerundet)			796'000.00
BKP 0	Grundstück	315.0 m ²		
	Lageklasse	5.50 LK		
	. Landwertanteil	6.25%*5.50 34.375%	je m ²	
	. relativer Landwert		1'325.00	417'000.00
	. absoluter Landwert (Vergleichswert)		1'500.00	472'500.00
	. zum Vergleich: Landwert der amtlichen Schätzung		1'359.00	
Sachwert				1'268'500.00
WE 1	Sachwert nicht entwertet (gerundet)			1'270'000.00

Bemerkungen

Der relative Landwert über die Lageklassenmethode ermittelt erreicht Fr. 1'325.00 je m². Dies ist im Vergleich mit den umliegenden Grundstücken und für das Quartier Sonnenbühl ein knapper Wert. Wir haben deshalb einen absoluten Landwert als Vergleichswert von Fr. 1'500.00 je m² eingesetzt. Ein Vergleich mit der amtlichen Schätzung zeigt einen absoluten Landwert (Vergleichswert) von Fr. 1'359.00 je m².

BKP 2/5	Neuwert Einfamilienhaus	702'800.00	8.00%	759'000.00
BKP 4/5	Gartenanlage	33'800.00	8.00%	37'000.00
Kontrolltotal				796'000.00

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Sonnenbühlstrasse 14, 9030 Abtwil

11.1. Erneuerungsrate Einfamilienhaus

				GLD	RND	TA	Erneuerungs- rate
Baujahr		2004					
Grosszyklische Sanierungen/Ausbau		keine					
Zinssatz der Rechnung (Annahme)							2.50%
Erneuerungsrate							
BKP 2	Grundsubstanz	45.00%	341'600.00	100	100	0	790.00
	Gebäudehülle	17.50%	132'800.00	50	30	20	1'360.00
	Haustechnik	17.50%	132'800.00	40	20	20	1'970.00
	Ausbau	20.00%	151'800.00	30	15	15	3'460.00
		100.00%	759'000.00				
BKP 4	Umgebung		33'800.00	50	30	20	350.00
			792'800.00				
jährliche Erneuerungsrate							7'140.00

12.1. Technische Entwertung Einfamilienhaus

Technische Entwertung		
Grundsubstanz		0.00
Gebäudehülle		-34'700.00
Haustechnik		-50'300.00
Ausbau		-62'000.00
Umgebung		-8'900.00
Technische Entwertung		-155'900.00
WE 2 Technische Entwertung		-156'000.00
Technische Entwertung je m³		-166.00

Bemerkungen

Die Technische Entwertung erreicht Fr. 156'000.00. Dies entspricht je m³ Fr. 166.00. Das Einfamilienhaus mit Baujahr 2004 weist nur geringfügigen kurzfristigen Sanierungsbedarf auf (vergleiche Fotodokumentation Mängel).

In der Amtlichen Schätzung vom 23.09.2020 wird eine Technische Entwertung (Minderwert) von Fr. 384'000.00 ausgewiesen.

Abkürzungen

WE = Wertelement, GLD = Gesamtlebensdauer, RND = Restnutzungsdauer, TA = Technisches Alter

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Sonnenbühlstrasse 14, 9030 Abtwil

10.2. Sachwert Einstellplätze Tiefgarage

		Kubatur Fläche	Wert Fr.	Total Fr.
BKP 2	Neuwert Garagen	6'755.0 m ³	225.00	1'519'900.00
	. Grundstücksfläche	2'391.0 m ²		
BKP 4	. Gartenanlage	1'116.0 m ²	20.00	22'300.00
	. Strasse/Weg	1'273.0 m ²	200.00	254'600.00
	. übrige befestigte Fläche	1.0 m ²	200.00	200.00
	. Gewässer	1.0 m ²	0.00	0.00
	Subtotal			1'797'000.00
BKP 5	Baunebenkosten (in % vom Neuwert)	5.00%		89'900.00
	Total			1'886'900.00
Reproduktionskosten (gerundet)				1'887'000.00
BKP 0	Grundstück	2391.0 m ²		
	. absoluter Landwert (Vergleichswert)		100.00	239'100.00
	. zum Vergleich: Landwert der amtlichen Schätzung		keine Angaben	
Sachwert				2'126'100.00
WE 3	Sachwert nicht entwertet (gerundet)	47 Einstellplätze		2'125'000.00
		1 Einstellplatz		45'200.00
		4 Einstellplätze		180'800.00

Bemerkungen

Die Ermittlung eines relativen Landwertes über die Lageklassenmethode macht im vorliegenden Fall keinen Sinn. Wir haben deshalb einen absoluten Landwert als Vergleichswert von Fr. 100.00 je m² eingesetzt. Ein Vergleich mit der amtlichen Schätzung ist zudem nicht möglich, da uns diese mit den Berechnungsdetails nicht vorliegt.

BKP 2/5	Neuwert Garagen	1'519'900.00	5.00%	1'596'000.00
BKP 4/5	Gartenanlage	277'100.00	5.00%	291'000.00
Kontrolltotal				1'887'000.00

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Sonnenbühlstrasse 14, 9030 Abtwil

11.2. Erneuerungsrate Einstellplätze Tiefgarage

			GLD	RND	TA	Erneuerungs- rate
Baujahr	2004					
Grosszyklische Sanierungen/Ausbau	keine					
Zinssatz der Rechnung (Annahme)						2.00%
Erneuerungsrate						
BKP 2	Grundsubstanz	70.00% 1'606'500.00	100	100	0	5'150.00
	Gebäudehülle	20.00% 459'000.00	50	30	20	5'430.00
	Haustechnik	5.00% 114'800.00	40	20	20	1'900.00
	Ausbau	5.00% 114'800.00	50	30	20	1'360.00
		100.00% 2'295'100.00				
BKP 4	Umgebung	33'800.00	40	20	20	560.00
		2'328'900.00				
jährliche Erneuerungsrate						9'250.00

12.2. Technische Entwertung Einstellplätze Tiefgarage

Technische Entwertung			
	Grundsubstanz		0.00
	Gebäudehülle		-131'900.00
	Haustechnik		-46'200.00
	Ausbau		-33'000.00
	Umgebung		-13'600.00
	Technische Entwertung		-224'700.00
WE 4 Technische Entwertung	47 Einstellplätze		-225'000.00
	1 Einstellplatz		-4'800.00
	4 Einstellplätze		-19'200.00
Technische Entwertung je m³			-33.00

Bemerkungen

Die Technische Entwertung erreicht Fr. 225'000.00. Dies entspricht je m³ Fr. 33.00. Die Garage mit Baujahr 2004 weist keinen kurz- bis mittelfristigen Sanierungsbedarf auf.

Die Amtliche Schätzung vom 24.04.2007 liegt mit den Detailangaben nicht vor. Ein Vergleich ist nicht möglich.

Abkürzungen

WE = Wertelement, GLD = Gesamtlebensdauer, RND = Restnutzungsdauer, TA = Technisches Alter

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Sonnenbühlstrasse 14, 9030 Abtwil

13. Marktwert (Verkehrswert)

					Fr. gerundete Werte
Sachwertmethode					
WE 1	Sachwert Einfamilienhaus				1'270'000.00
WE 2	Technische Entwertung Einfamilienhaus				-156'000.00
	Wert Einfamilienhaus				1'114'000.00
WE 3	Sachwert Einstellplätze Tiefgarage	47/47	2'125'000.00	4/47	181'000.00
	Sachwert 1 Einstellplatz		45'200.00	1/47	
WE 4	Technische Entwertung Einstellplätze Tiefgarage	47/47	-225'000.00	4/47	-19'000.00
	Technische Entwertung 1 Einstellplatz		-4'800.00	1/47	
	Wert Einstellplätze Tiefgarage				162'000.00
Marktwert					1'276'000.00
Marktwert (gerundet)					1'275'000.00

Der Marktwert ist ein aus den Unterlagen aufgrund schätzungsmethodischer Verfahren hergeleiteter Wert und nicht ein Preis. Preise entstehen am Immobilienmarkt zwischen Angebot und Nachfrage und können fallweise vom Marktwert je nach Vermarktungskonzept nach oben oder unten deutlich abweichen.

Verkäuflichkeit

☐	sehr gut	☐	kurzfristig
☒	gut	☒	mittelfristig
☐	mittel	☐	langfristig
☐	schlecht	☐	Liebhaberobjekt
		☒	kaufpreisabhängig

Bemerkungen

Der Marktwert erreicht für das Grundstück nach der Sachwertmethode Fr. 1'275'000.00. Dabei entfällt auf das Einfamilienhaus ein Wert von Fr. 1'114'000.00 (1'270'000-156'000) und die Garage Fr. 161'000.00 (181'000-19'000).

Attraktives und optimal ausgebautes Einfamilienhaus in Gesamtüberbauung an recht guter Wohnlage. Weit-sicht nach Westen nach geplanter (visierter) Überbauung eingeschränkt. Ideale Platzierung der Baute auf dem vergleichsweise kleinen Grundstück. Insgesamt eher einfache und leicht vernachlässigte Umgebungsgestaltung.

Der Ertragswert hat für die Bewertung von selbstgenutztem Wohneigentum eine untergeordnete Bedeutung. Als Bewertungsmethode kommt die **Sachwertmethode** (auch Substanz- oder Realwertmethode) zur Anwendung. Aus diesem Grund wird der Ertragswert nicht weiter berechnet und nicht in die Bewertung einbezogen.

positive Aspekte

- . modernes nachhaltiges Einfamilienhaus in Sichtbeton
- . mit 4 Einstellplätzen in der Tiefgarage eher zu grosses Parkplatzangebot
- . optimaler Innenausbau insbesondere auch des Untergeschosses
- . (noch) gute Besonnung und Weitsicht nach Westen
- . Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in Fussdistanz

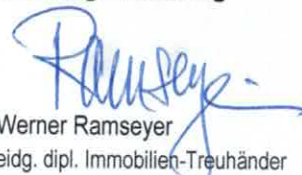
negative Aspekte

- . kleine Grundstücksfläche
- . einfache Umgebungsgestaltung
- . nach geplanter Überbauung eingeschränkte Weitsicht nach Westen
- . Innenisolation auf Betonmauerwerk

Marktwertbewertung Einfamilienhaus Sonnenbühlstrasse 14, 9030 Abtwil

St. Gallen, 9. Januar 2026

WAR Immo
Bewertung - Beratung



Werner Ramseyer
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien schätzer mit eidg. Fachausweis
Mitglied BEK/SVIT, SIV

Beilagen

. Fotodokumentation 07.01.2026

Grundstück Nr. 2371

. Grundbuchauszug	19.11.2025
. Amtliche Schätzung	14.03.2023
. Grundrisspläne	29.01.2004
. Flächen-/Nutzenanalyse	15.12.2025
. Katasterplan	10.12.2025
. Zonenplan	10.12.2025
. Ortsplan	10.12.2025
. Orthofoto	10.12.2025
. Amtliche Vermessung	10.12.2025

Grundstück Nr. 2229

. Amtliche Schätzung	10.08.2017
. Katasterplan	27.12.2025
. Amtliche Vermessung	27.12.2025