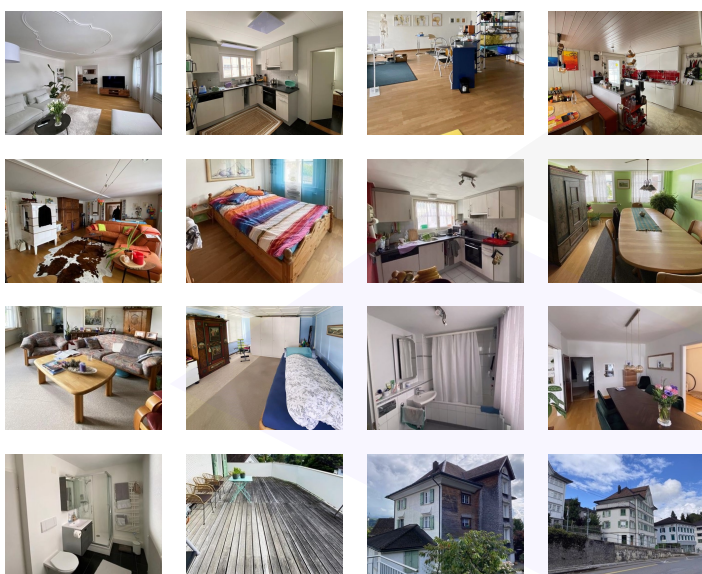


## Traditionelles Mehrfamilienhaus

Unterrain 2, 9053 Teufen AR, Appenzell Ausserrhoden



### Prezzo minimo

CHF 1'600'000.-

### Nessun prezzo fisso

Il prezzo è calcolato come segue (seconda offerta più alta + maggiorazione dell'offerta di CHF 10'000 = prezzo d'acquisto)

### Commissioni

Le tasse sul registro fondiario e le imposte di trasferimento immobiliare sono condivise (tutte le imposte sugli utili come ad es. Le imposte sulle plusvalenze derivanti dall'alienazione di un bene immobile sono a carico del venditore)

### Ulteriori informazioni

Tutti i documenti rilevanti sono forniti dal venditore e sono stati parzialmente elaborati solo nel corso dell'anonimizzazione.

### Dettagli

**Dimensione del fondo immobiliare:** 835 m<sup>2</sup>

**Numero di parcella:** 231

**Area:** K3 / WG3

**Sviluppo:** Interamente urbanizzato

**Categoria:** Condominio

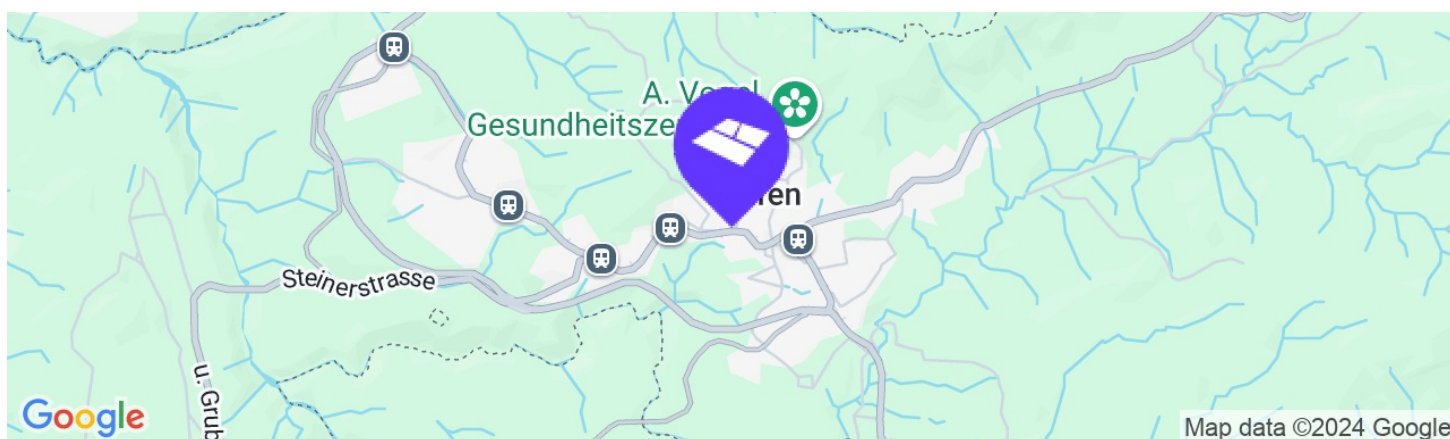
**Asilo più vicino:** 300 m

**Scuola primaria più vicina:** 300 m

**Trasporto pubblico più vicino:** 400 m

**negozi più vicini:** 60 m

### Località



## Descrizione

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 Bedarfes 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.

## Informazioni legali

Tutti i documenti sono stati forniti dal venditore e sono responsabilità di quest'ultimo. Siamo lieti di fornirle ulteriori informazioni direttamente nelle nostre **TERMINI DI SERVIZIO APPLICABILI**. Commissione di assegnazione dell' 1,5 % (escl. 8,1 % IVA) per parte (doppio brokeraggio) in caso di assegnazione riuscita.



# Sommario

## Estratto del registro fondiario

Grundbuchauszug

---

## Allegati rilevanti all'estratto del registro fondiario

Dienstbarkeit betreffend Heimatschutz

---

Information betreffend weiterer Dienstbarkeiten

---

## Piano catastale

Situationsplan

---

## Ulteriori documenti pertinenti

Raumprogramm

---

Impressionen

---

Informationen

---



**VERKAUFSDOKUMENTATION**  
MEHRFAMILIENHAUS TEUFEN  
UNTERRAIN 2

**UNTERRAIN 2**  
Mehrfamilienhaus Teufen



**ANSPRECHPARTNER**

**IMMO 1 ONE AG**  
Ihr Partner für Ihr Eigenheim

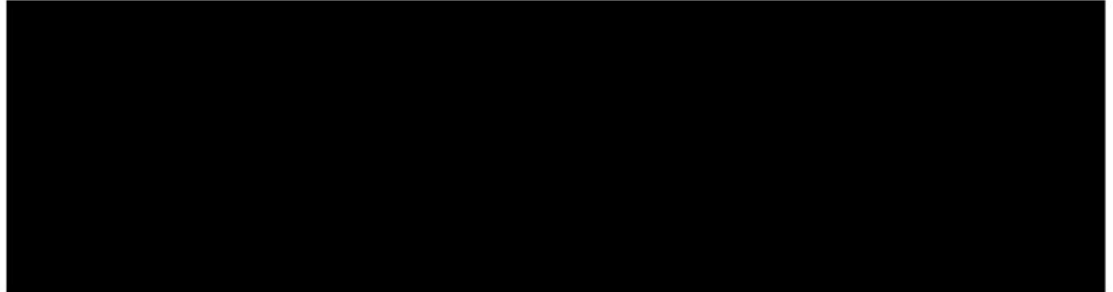
STEINERSTRASSE 24 - 9052 NIEDERTEUFEN

---

# Grundbuchauszug

Grundbuch Teufen

Eigentümer



## Liegenschaft Nr. 231

Plan Nr. 22, Unterrain

Gesamtfläche: 835 m<sup>2</sup>

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: Brunnenmitbenützungszulasten 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: Mitbenützungszulasten  
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

*W. W. G. G.*

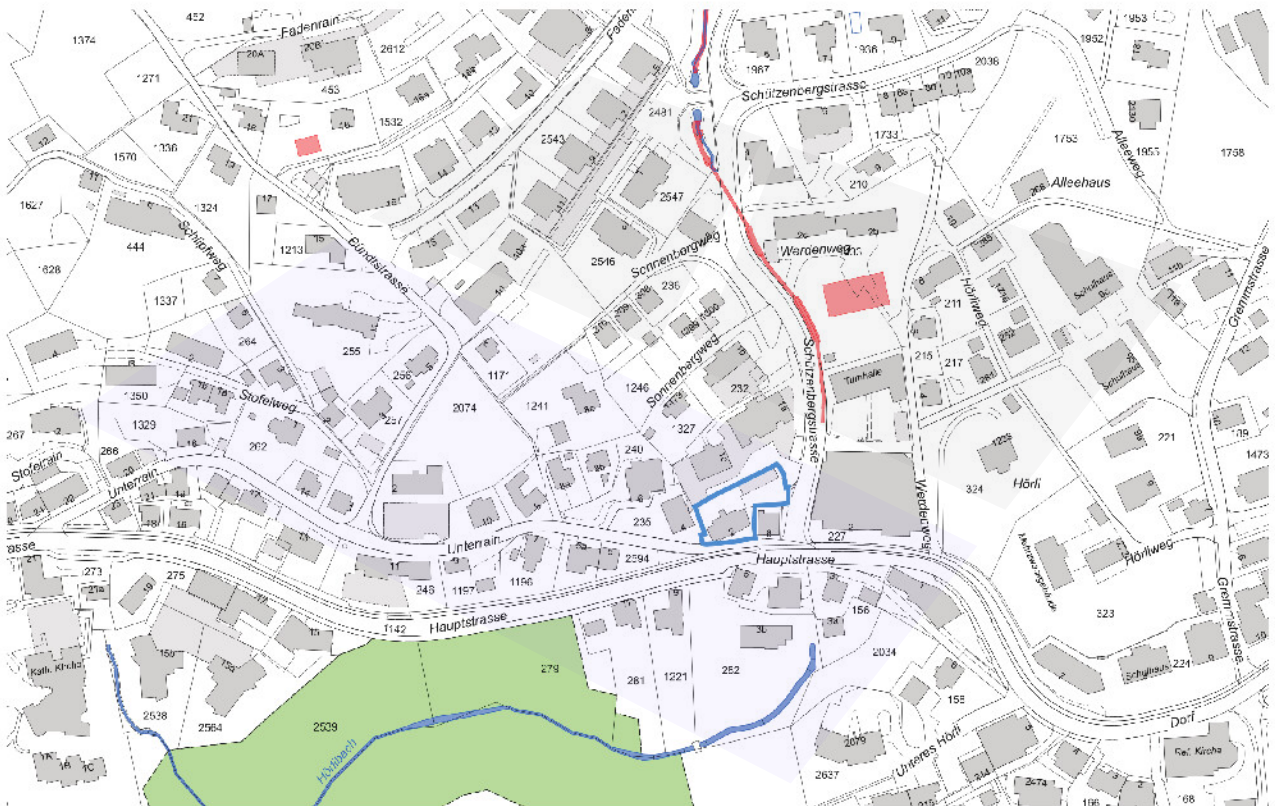
Der Grundeigentümer: 21.10.96



# 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.

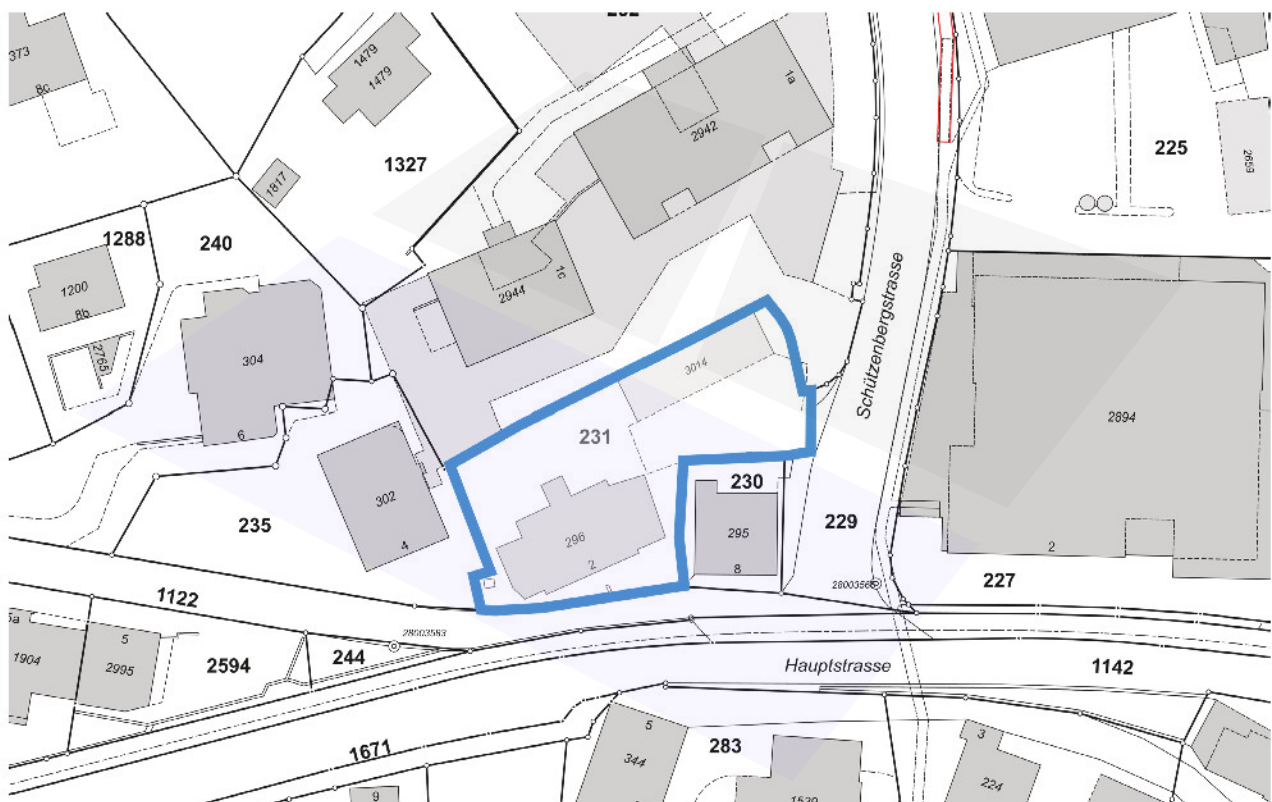
E-Mail: [info@immo-one.ch](mailto:info@immo-one.ch)

# INFORMATIONEN

## ÜBER DAS GRUNDSTÜCK

### KENNZAHLEN

GRUNDSTÜCK NR. 231



### GRUNDSTÜCK NR. 231

Grundstücksfläche 835 m<sup>2</sup>

Wohnhaus Vers.-Nr. 296

Autounterstand Vers.-Nr. 3014

Rauminhalt Wohnhaus mit Anbau 1'807 m<sup>2</sup>

Rauminhalt Autounterstand 393 m<sup>2</sup>

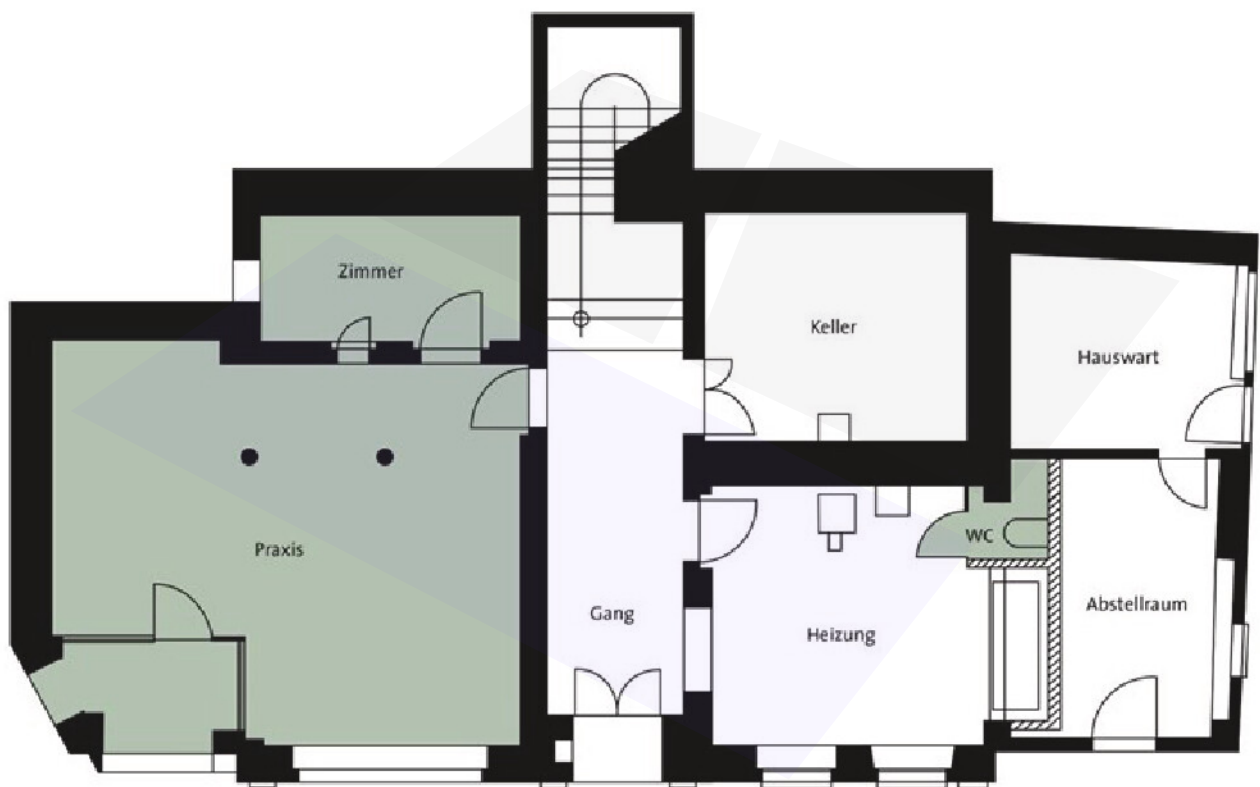
Kernzone 3 / Wohn- und Gewerbezone WG3

# RAUMPROGRAMM

## MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

### GRUNDRISS

#### SOCKELGESCHOSS



### SOCKELGESCHOSS

Praxis ca. 50 m<sup>2</sup>

Heizung

Keller

Hauswart

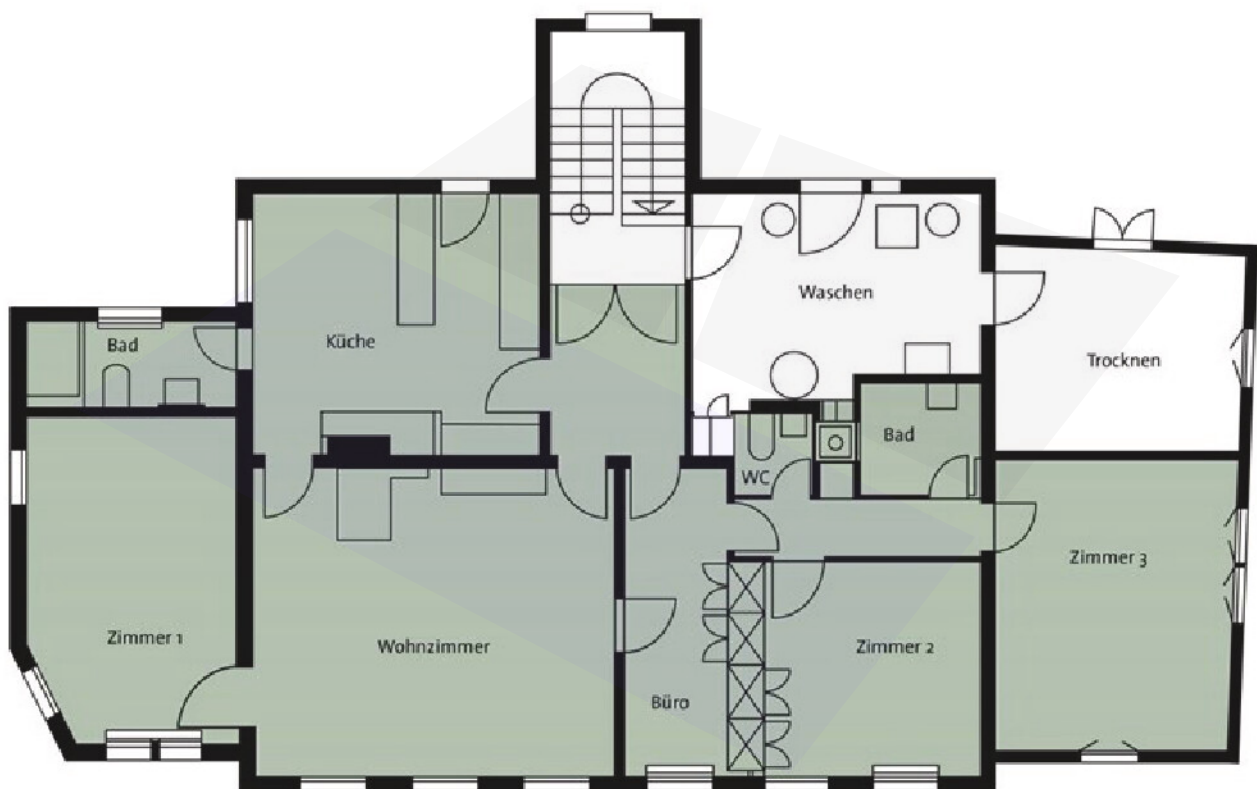
Abstellraum

# RAUMPROGRAMM

## MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

### GRUNDRISS

#### ERDGESCHOSS



### ERDGESCHOSS

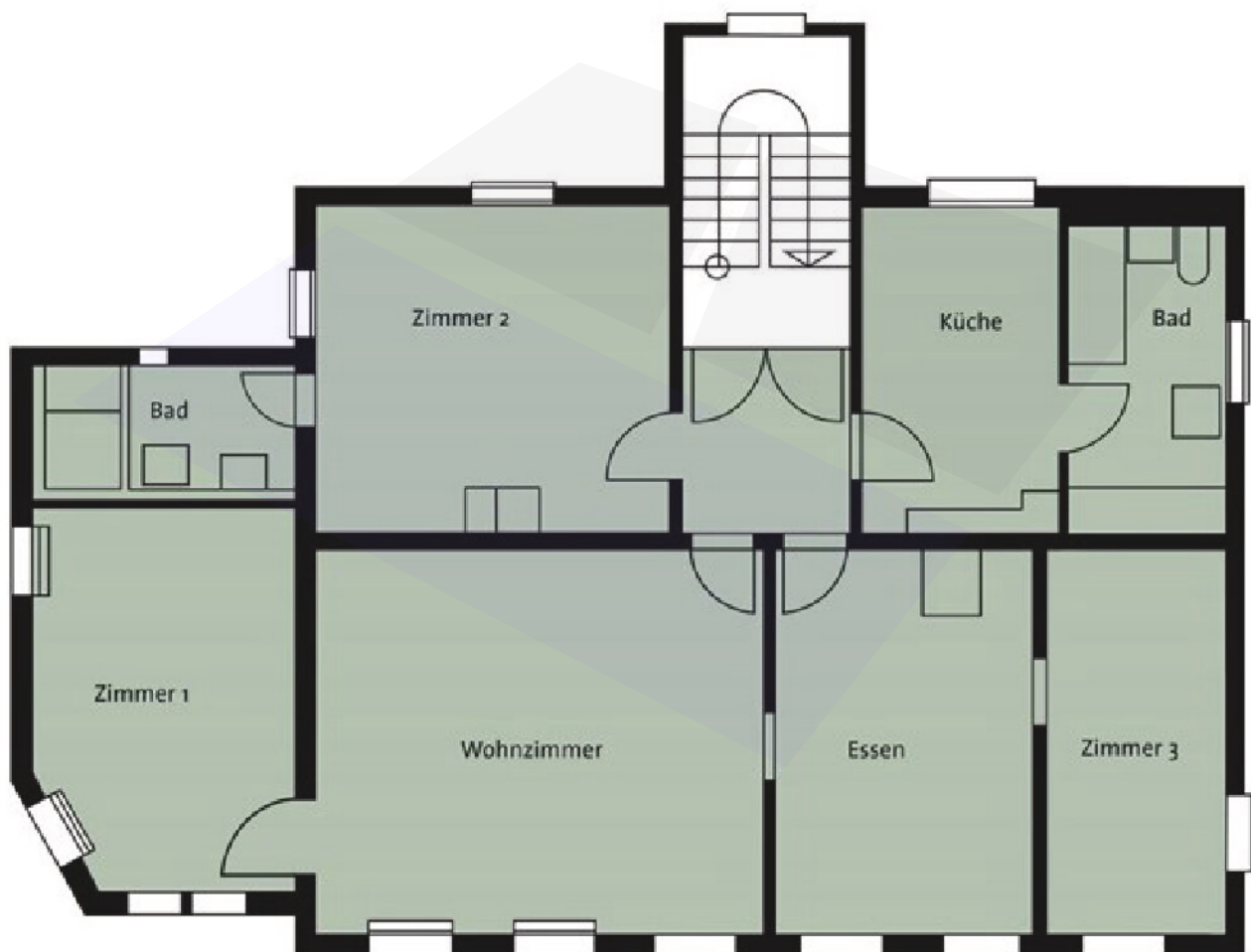
4.5-Zimmer-Wohnung ca. 112 m<sup>2</sup>

# RAUMPROGRAMM

## MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

### GRUNDRISS

#### 1. OBERGESCHOSS



### 1. OBERGESCHOSS

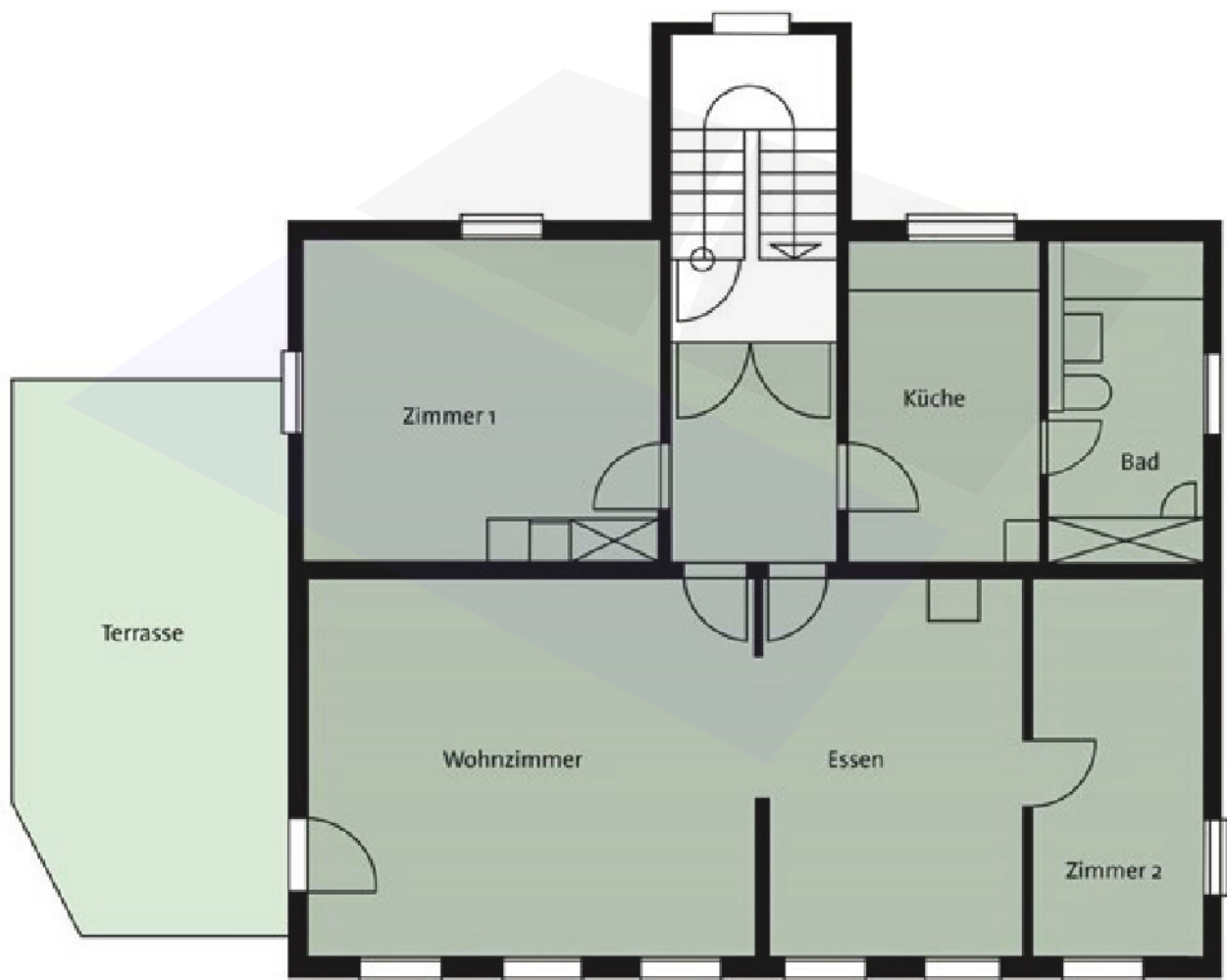
5-Zimmer-Wohnung ca. 106 m<sup>2</sup>

# RAUMPROGRAMM

## MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

### GRUNDRISS

#### DACHGESCHOSS



### DACHGESCHOSS

4-Zimmer-Wohnung ca. 90 m<sup>2</sup>

# IMPRESSIONEN

## MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

### AUSSENANSICHT

#### MEHRFAMILIENHAUS



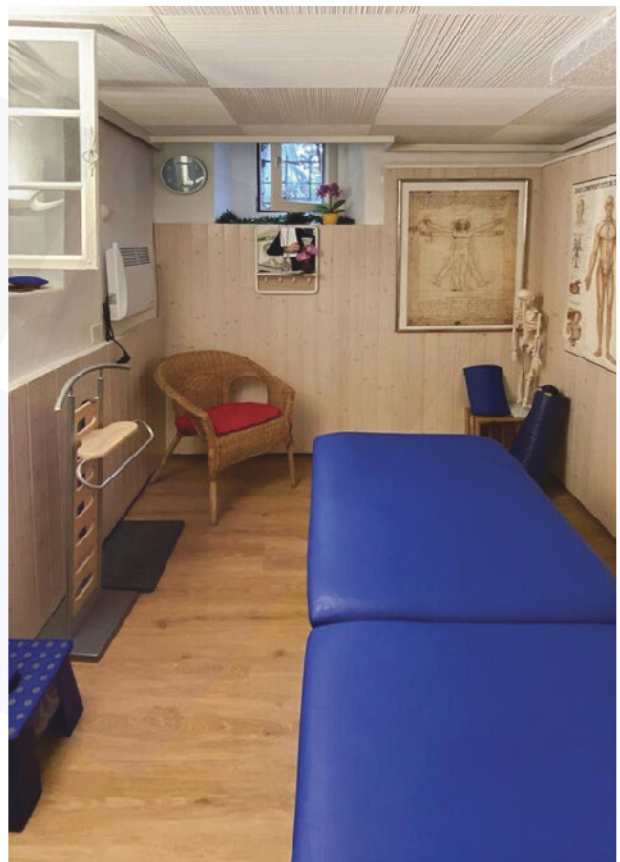
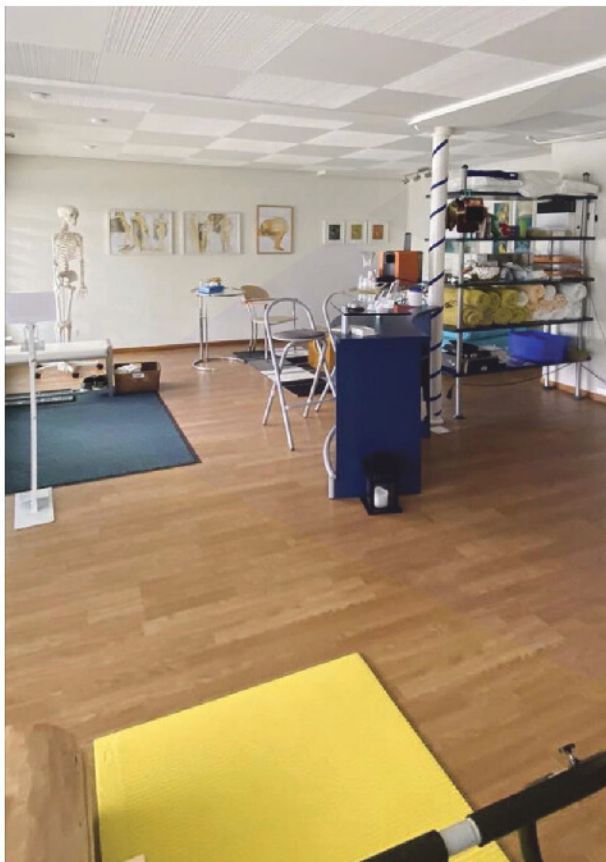


# IMPRESSIONEN

## MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

### SOCKELGESCHOSS

#### PRAXIS



# IMPRESSIONEN

## MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

### ERDGESCHOSS

### 4.5-ZIMMER-WOHNUNG

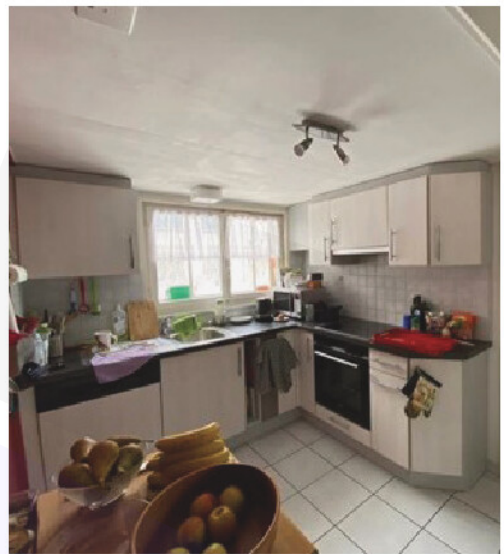


# IMPRESSIONEN

## MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

### 1. OBERGESCHOSS

#### 5-ZIMMER-WOHNUNG

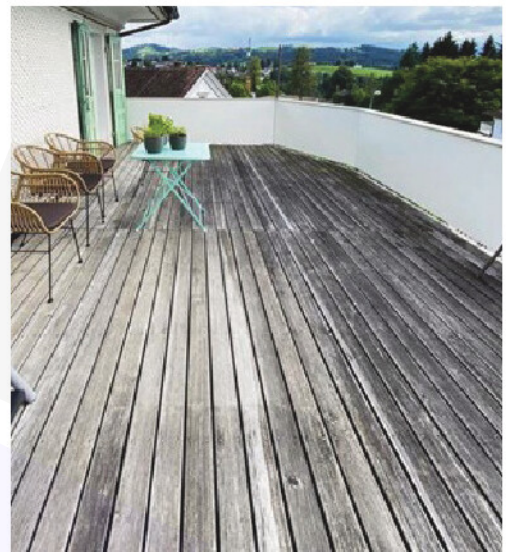


# IMPRESSIONEN

## MEHRFAMILIENHAUS - UNTERRAIN 2

### DACHGESCHOSS

### 4-ZIMMER-WOHNUNG



# INFORMATIONEN

## DIVERSES

### MIETERSPIEGEL / ANGABEN ZUR HYPOTHEK / BESICHTIGUNG FINANZIELLES UND ORGANISATORISCHES

MIETERSPIEGEL				
	Angabe	Nettomietzinse		akonto Nebenkosten
<b>Sockelgeschoss</b>				
Praxis	ca. 50 m <sup>2</sup>	CHF 350.- p.m.	CHF 4'200.- p.a.	CHF 60.- p.m.
<b>Erdgeschoss</b>				
4.5-Zimmer-Wohnung mit Sitzplatz	ca. 112 m <sup>2</sup>	CHF 1'333.50 p.m.	CHF 16'002.- p.a.	CHF 156.50 p.m.
<b>1. Obergeschoss</b>				
5-Zimmer-Wohnung mit Sitzplatz	ca. 106 m <sup>2</sup>	CHF 954.- p.m.	CHF 11'448.- p.a.	CHF 180 p.m.
<b>Dachgeschoss</b>				
4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse	ca. 90 m <sup>2</sup>	CHF 1'390.- p.m.	CHF 16'680.- p.a.	CHF 150 p.m.
<b>Total</b>		CHF 4'027.50 p.m.	CHF 48'330.- p.a.	
<b>Parkplatz</b>				
6 gedeckte Abstellplätze/Carport		CHF 600 p.m.	CHF 7'200.- p.a.	
<b>Total</b>		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](mailto:info@immo-one.ch)