

**Mehrfamilienhaus altes
Zollhaus mit Optionen
zum Verkauf.
In Oberglatt - Flawil,
Untertoggenburg, Nähe
Wil und Gossau.**



Oberglatt 1680, 9230 Flawil

Liegenschaft Nr. 1261

Kaufpreis CHF 1`500`000

Orgenta 1 GmbH | Churerstrasse 35 | 9470 Buchs SG

Telefon: 079 759 44 71 | E-Mail: orgenta@bluewin.ch

www.orgenta1.ch

Eckdaten

Objektart	Altes Zollhaus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Kaufpreis	CHF 1`500`000

Ausstattung

Wohnfläche	348 m ²
Grundstückfläche	2613 m ²
Anzahl Wohnungen	3 / mit Ausbauoptionen
Anzahl Stockwerke	4
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Garage und vielen Parkflächen

Daten zum Energieausweis

Baujahr	1919
Zustand	Altbau muss saniert werden, braucht energetische Anpassungen
Bruttorendite	Nach Ausbau über 5%

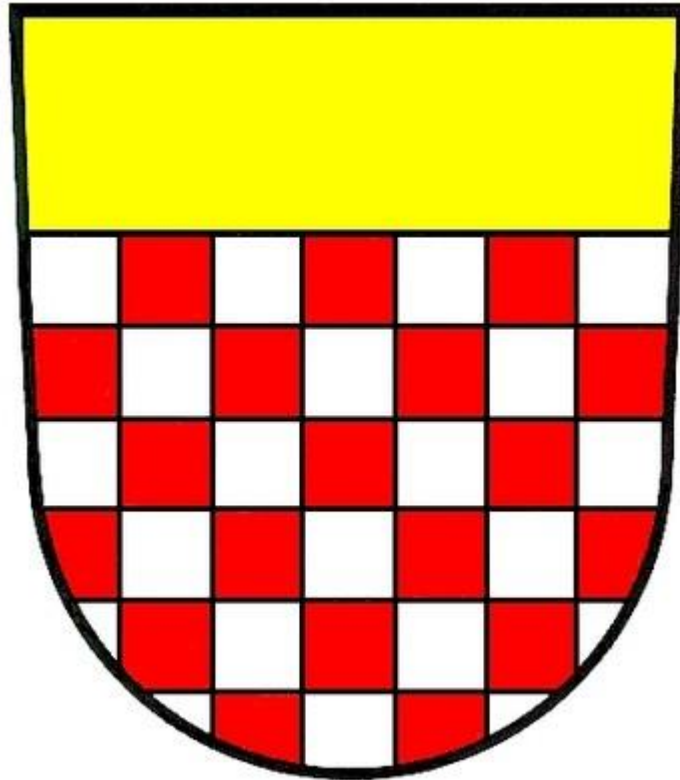
Lageplan



Lage / Bevölkerung

Diese Liegenschaft liegt in der Gemeinde Flawil in Oberglatt, gut erschlossen und trotzdem ruhig. Flawil hat über 10`000 Einwohner liegt auf 610 m. ü. M. Die kleine Stadt setzt sich aus dem eigentlichen Dorf und den Weilern Oberglatt, Burgau, Egg, Alterschwil, Langenentasswil, Grobenentschwil und Raaschberg zusammen. Die Nachbargemeinden Flawils sind Oberbüren, Gossau und Herisau, was nochmals zeigt wie zentrumsnah diese Gemeinde platziert ist, und desto trotz sehr ruhig liegt.

In der Ostschweiz ist Flawil bekannt als Kultur und Sportgemeinde. Sie leben das Gesellschaftsleben sehr aus und verfügen mit der Mehrzweckhalle, der Bibliothek, dem Ortsmuseum, dem Fussballplatz, dem Tennisplatz, der Reithalle, der Fechthalle, dem Freibad sowie dem Vita Parcours mit Finnenbahn die geeignete Infrastruktur dazu. Der ständige Bevölkerungszuwachs ist eine Bestätigung, dass die Menschen gerne hier wohnen.



Beschreibung

Das schön gelegene alte Zollhaus liegt in dem Weiler Oberglatt in der Gemeinde Flawil. Diese Liegenschaft hat sein eigener Scharm und ist gut geeignet für ein schönes Mehrfamilienhaus mit Denkmalaufgaben. Die zusätzliche Grundstücksfläche kann evt. für einen Zusatzbau genutzt werden.

Zurzeit sind im Zollhaus drei grosse Wohnungen eingebaut. Im EG befindet sich eine 4 ½ Zimmerwohnung, im 1. Stock befindet sich die grosse 8 ½ Zimmer Wohnung, im obersten Geschoss ist eine 5 ½ Zimmerwohnung. Es hat pro Stock eine Wohnung. Sie können mit vernünftigen Umbaukosten fünf Wohnungen machen. Die Parkplatzmöglichkeiten und Allgemeinräume sind vorhanden. Die Bushaltestelle ist ca. 100m in der Nähe mit direkten Verbindungen zum Bahnhof in Flawil. Für den Einkauf oder für einen Spaziergang im grünen liegt alles in einer angenehmer Gehdistanz, was die Liegenschaft umso spannender macht.

Mit einer Investition kann aus den resultieren Mieten eine Rendite von über 5% erzielt werden und wunderbare Wohnungen an einem ruhigen Ort.

Stand Heute

- 3 Wohnungen in diversen Zimmergrössen
- Parkplatz/ Garage
- Aussicht
- Estrich
- Keller
- Balkon/ Terrasse/ Sitzplatz
- Spielplatz
- 1 Garage
- 1 Abstellraum



Anlagekosten Liegenschaft

Mehrfamilienhaus

Oberglatt Flawil

Renovation, Umbau

(Neubau, Anbau, Umbau, Ausbau, Renovation)

Übersicht BKP		CHF
0	Grundstück (BKP 00 - 09)	1'250'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten (BKP 10 - 19)	25'000.00
2	Gebäude	509'000.00
4	Umgebung und parzelleninterne Erschliessung (BKP 40 - 49)	10'000.00
5	Baunebenkosten (BKP 50 - 59)	16'500.00
Total		1'810'500.00

BKP	Arbeitsgattung	CHF	CHF
0	Grundstück (BKP 00 - 09)		1'250'000.00
01	Grundstückskosten: oder Kauf Bestandesimmobilie	m2 à Fr.	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten (BKP 10 - 19)		25'000.00
	<i>Material Entsorgung ,rausreisen aller Böden und Wände, alte Küchen demontieren und entsorgen</i>		
	<i>Einbauschränke demontieren und Entsorgen,</i>	25'000.00	
2	Gebäude		509'000.00
20	Baugrube (BKP 201)		
21	Rohbau 1 (BKP 211 - 216)		
211 - 212	Baumeisterarbeiten (ohne Umgebung)		
213 / 215	Montagebau in Stahl, Leichtkonstruktionen		12'000.00
214	Montagebau in Holz (Zimmerarbeiten)		
216	Natur und Kunststeinarbeiten		
22	Rohbau 2 (BKP 221 - 227)		
221	Fenster, Aussentüren, Tore	<i>Fenster</i>	150'000.00
222	Spenglerarbeiten		
223	Blitzschutz		
224	Bedachungsarbeiten		
225 - 228	Fassaden, äussere Malerarbeiten, Sonnenschutz		
	<i>Gerüst</i>	15'000.00	
23	Elektroanlagen (BKP 231 - 238)		
231 - 238		55'000.00	
24	Heizung, Lüftung, Klima (BKP 241 - 248)		
241 - 243	Heizung	WP Neu	35'000.00

244	Lüftung		
245 - 248	Klimaanlagen		
0 - 248	Übertrag		1'784'000.00

0 - 248	Hertrag			1'784'000.00
25	Sanitäranlagen (BKP 251 - 257)			
251 - 257	Sanitäranlagen	<i>alle Nasszellen neu</i>	35'000.00	
258	Kücheneinrichtungen	<i>4 Wohnugen neune Küche</i>	65'000.00	
26	Transportanlagen (BKP 261 - 266)			
261 - 266	Lift, Hebeeinrichtungen			
27	Ausbau 1 (BKP 271 - 277)			
271	Gipserarbeiten	<i>Verkleidungen / isolationen</i>	30'000.00	
272	Metallbauarbeiten	<i>Div kleine Arbeiten</i>	10'000.00	
273	Schreinerarbeiten	<i>Trockenarbeiten, Verkleidungen (EL)</i>	40'000.00	
274 - 277	Schliessanlagen, Innere Abschlüsse, Elementwände			5'000.00
28	Ausbau 2 (BKP 281 - 288)			
281	Bodenbeläge	<i>Sämtlich Bodenbeläge ca</i>	45'000.00	
282	Wandbeläge			
283	Deckenverkleidungen			
284	Hafnerarbeiten			
285	Innere Malerarbeiten	<i>Pauschal Betrag inkl. Material</i>	12'000.00	
286 - 288	Bauaustrocknung, Baureinigung			
29	Honorare	Architekt Fr.		
4	Umgebung und parzelleninterne Erschliessung (BKP 40 - 49)			10'000.00
40 / 41	Terraingestaltung: Rohplanie, Stützungen			
42	Gartenanlage		10'000.00	
45	Zu- und Ableitungen: Wasser, Strom, Kanalisation			
46	Platzgestaltung, Zufahrten			
5	Baunebenkosten (BKP 50 - 59)			16'500.00
51	Baubewilligungsgebühren: Gemeinde, Kanton usw.			5'000.00
	Anschlussgebühren: Wasser, Strom, Kanalisation			5'000.00
53	Versicherungen	<i>Bauversicherung während Bauarbeiten</i>	1'500.00	
54	Bauzinsen			
56 - 58	Übrige Baunebenkosten		5'000.00	
Total Anlagekosten Gebäude				1'810'500.00

Mietwerte nach Vorgabe der Baupläne hedonisch
 Umbauprojekt Mehrfamilienhaus
 oberglatt Flawil

Stock	ZI/Anz.	Bez.	m ² /Stk.	MZ pro m ² / Stk in CHF	Nettomiete mntl. in CHF	Nebenkosten in CHF	
EG	5.5	Wohnung	92		1'650.00	140.00	1'790.00
1.OG rechts	3.5	Wohnung	75		1'450.00	140.00	1'590.00
1.OG links	3	Wohnung	65		1'350.00	140.00	1'490.00
2OG	5.5	Wohnung	116		1750.00	160.00	1'910.00
Aussen		Carports	4	80.00			320.00
		PP	8	40			320.00
Total pro Monat					6840		
Total pro Jahr					82080		

Ihr Ansprechpartner

Paul Schlegel

Churerstrasse 35

9470 Buchs SG

Telefon: 078 670 26 27

E-Mail: orgenta@bluewin.ch

Website: www.orgenta1.ch