

Exposé: schöne Wohnung mit Aussicht



Ausblick vom Balkon

4 ½ Zimmer Wohnung

Renoviert 2011

Garage

Parkplatz

Rosenstr. 12, CH 9430 St. Margrethen

René Jäger

rene@jaeger.eu

Whatsapp

0049 - 176 - 55 244 543

Telefon

0049 - 89 - 64 94 70 - 64

Wohnung

Die Wohnung wurde 2011 für sFr. 60.000 komplett renoviert!

Die Wohnungstüre wurde durch eine Brandschutztüre ersetzt. Alle Böden (Zimmer, Küche, Bad, Balkon) wurden erneuert. Das Bad und die Küche wurden komplett erneuert. Es wurde aus Sicherheitsgründen von Gas- auf Elektroherd umgebaut. Dazu war es notwendig, eine neue Starkstromleitung zu verlegen (Kostenpunkt: 11.000 CHF). Der Kühlschrank wurde in 11/2017 durch ein höherwertiges Modell ersetzt. Die Waschmaschine wurde ebenso in den letzten Jahren ersetzt und gehört zum Inventar.

Zugang: Lift

Stockwerk: 11. (von 12 Stockwerken). Daher tolle Aussicht.

Top Nr. 53

Zimmer: 4 ½

Wohnfläche: 98 m²

Böden

Zimmer 1, 2, 3, 4: Echtholz/Parkett

Gang/Küche: Schlagfeste Fliesen (gross)

Bad: Rutschfeste Fliesen Klasse ?

Balkon: Fliesen

Balkon

Der Balkon lässt sich komplett mit Glasfenster verschliessen.

Renovationsbedarf

1. Haussanierung: Die Steigleitung im Haus muss erneuert werden. Dazu besteht ein Erneuerungsfonds. Dieser muss noch aufgestockt werden, um die kalkulierte Summe bereitstellen zu können. Die Beträge sind bekannt. Beim Kaufpreis wurden die veranschlagten Kosten bereits abgezogen. Der Käufer muss diese nach Kauf des Objektes noch aufbringen. Sie können bei einer Bankenfinanzierung mitfinanziert werden.
2. Die Verglasung am Balkon muss in die Führung neu eingeklebt werden, da sich die Gläser im Laufe der Jahre abgesenkt haben.

Wohnungspreise in St. Margrethen

Die Preistabelle wurde aus aktuellen Angeboten im Internet zusammengestellt.

Zimmer	Datum	Fläche	Preis	Preis / m ²
3 1/2	09.09.2020	78 m ²	CHF 230.000,00	CHF 2.948,72
5 1/2	12.09.2020	140 m ²	CHF 679.000,00	CHF 4.850,00
3 1/2	12.09.2020	93 m ²	CHF 395.000,00	CHF 4.247,31
4 1/2	12.09.2020	73 m ²	CHF 475.000,00	CHF 6.506,85
6 1/2	12.09.2020	158 m ²	CHF 590.000,00	CHF 3.734,18
5	12.09.2020	130 m ²	CHF 790.000,00	CHF 6.076,92
6	12.09.2020	214 m ²	CHF 960.000,00	CHF 4.485,98
3 1/2	12.09.2020	89 m ²	CHF 440.000,00	CHF 4.943,82
4 1/2	12.09.2020	130 m ²	CHF 680.000,00	CHF 5.230,77
3 1/2	12.09.2020	89 m ²	CHF 460.000,00	CHF 5.168,54
5 1/2	12.09.2020	142 m ²	CHF 680.000,00	CHF 4.788,73
Durchschnitt m ² -Preis:		1336 m ²	CHF 6.379.000,00	CHF 4.774,70

Kaufpreisermittlung Wohnung

Berechnungen Wohnung Rosenstr. 12, Top 53

aktuelle Miete: 1.100,00 CHF
Jahresmiete: 13.200,00 CHF

Renditeerwartung: 3,50%

Ertragswert: 377.142,86 CHF

Fläche: 98 m²
Preis / m² 3.848,40 CHF

Renovation: -33.750,00 CHF
BK Erneuerungsfonds 2021 -9.200,00 CHF

Kaufpreis: 334.192,86 CHF

Anteil Whg: 23.000 1.000.000 2,30%

Rückstellungen Erneuerungsfonds 2019/2020: 400.000,00 CHF

Anteil Jahr: 9.200,00 CHF

Anteil Monat: 766,67 CHF

Die Miete ist für St. Margrethen relativ niedrig. Durch Mieterhöhung in den nächsten Jahren kann die Rendite weiter gesteigert werden.

Kaufpreisermittlung Garage

Berechnungen Garage Rosenstr. 12

aktuelle Miete:	150,00 CHF
Jahresmiete:	1.800,00 CHF
BK Jahr:	371,00 CHF

Angenommene Rendite: 3,50%

Ertragswert: 40.828,57 CHF

Kaufpreisermittlung Parkplatz

Berechnungen Parkplatz Rosenstr. 12

aktuelle Miete:	60,00 CHF
Jahresmiete:	720,00 CHF

Angenommene Rendite: 3,50%

Ertragswert: 20.571,43 CHF

Paketpreis Wohnung, Garage, Parkplatz

Paket Angebot

	Angebot	Miete
Wohnung	377.142,86 CHF	1.100,00 CHF
Renovation	-33.750,00 CHF	
BK Erneuerungsfonds 2021	-9.200,00 CHF	
Garage	40.828,57 CHF	150,00 CHF
Parkplatz	20.571,43 CHF	60,00 CHF
Summe	395.592,86 CHF	1.310,00 CHF

Finanzierung

Darlehensbetrag		438.542,86 CHF	
Eigenkapital	25%	109.635,71 CHF	
Darlehen	75%	328.907,14 CHF	
Zinsen	0,60%	1.973,44 CHF	
Tilgung	1,00%	3.289,07 CHF	
Kaufnebenkosten		3.289,07 CHF	0,75%

	Jahr	Monat
Überschuss	10.457,49 CHF	871,46 CHF
Eigenkapitalrendite	12,2%	

Paket-Angebot: 395.000,00 CHF

Eigenkapitalrendite bei Finanzierung: 12,2%

Gang



Zimmer







Küche









Bad











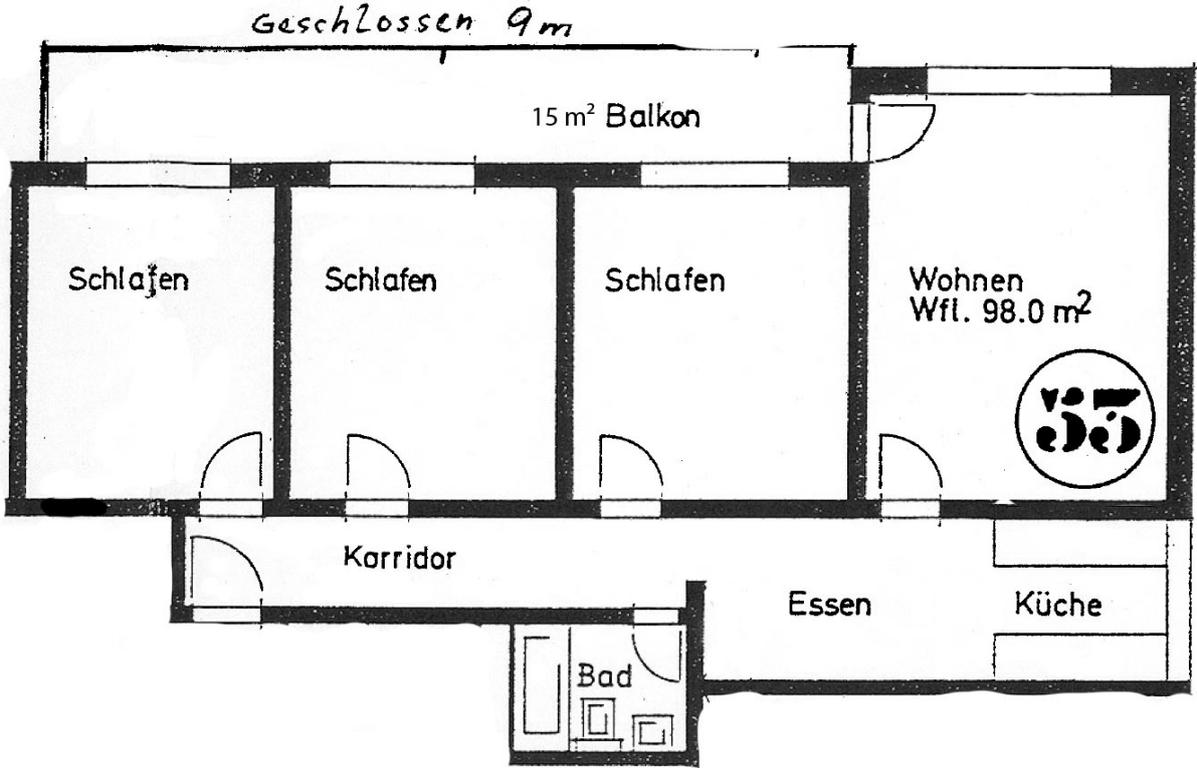
Waschraum



Garage



Grundriss Wohnung



Plan Garagen

