

## VERKAUFSDOSSIER

### 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit 1 Balkon & Lift Niederuzwil (SG)



#### Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich an der Henauerstrasse 64 in 9244 Niederuzwil, in einer ruhigen, sonnigen Wohnlage mit Grünbezug.

Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit Lift und ist Teil einer soliden Stockwerkeigentümergeinschaft.

Die kompakte, klare Raumstruktur sowie der Balkon mit Ausrichtung ins Grüne bieten eine angenehme Wohnqualität.

Das Objekt eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare, Senioren oder als attraktive Kapitalanlage mit stabiler Nachfrage.

Die Liegenschaft verfügt über einen Erneuerungsfonds und weist keine bekannten Sanierungsrückstände auf.

**Verkaufspreis:** CHF 290'000.–

**Aussenparkplatz:** CHF 20'000.– *(Der Verkauf des Aussenparkplatzes erfolgt optional und separat zur Wohnung.)*

### **Kernfakten auf einen Blick**

**Objektart:** 2-Zimmer-Eigentumswohnung (STWG Nr. 026 / S8264)  
**Etage:** Obergeschoss (Lift vorhanden)  
**Wohnfläche:** ca. 47m<sup>2</sup>  
**Balkon:** Vorhanden ca. 5.5m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** ca. 1982  
**Zustand:** Gepflegt, laufend unterhalten  
**Nutzung:** Eigennutzung oder Kapitalanlage /Fix and Flip

### **Raumprogramm & Wohnqualität**

- Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
- Separate Küche mit funktionaler Ausstattung
- Schlafzimmer in ruhiger Lage
- Badezimmer mit Dusche oder Badewanne
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Eigenes Kellerabteil

(Möblierung und lose Ausstattung sind nicht Bestandteil des Verkaufs.)

### **Miet- & Ertragssituation**

Die Wohnung Nr. 26 ist seit dem 1. Mai 2026 frei. Dadurch eröffnet sich für die Käuferschaft eine attraktive Flexibilität hinsichtlich Neuvermietung, wertsteigernder Sanierung (Fix & Flip) oder Repositionierung im Mietmarkt.

Ertragsbasis:

Nettomiete Wohnung:	ca. CHF 730.– / Monat
Jahresnettomiete:	ca. CHF 8'760.–
Nebenkosten:	ca. CHF 140.– / Monat (separat abgerechnet)
Mietverhältnis:	16.03.2024 bis 01.05.2026
Bruttorendite:	ca. 3 % p.a. (bis 01.05.2026)

### **Aussenparkplatz**

Der Aussenparkplatz kann optional erworben werden und stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine sinnvolle Ergänzung dar

- **Kaufpreis:** CHF 20'000.–

### **Liegenschaft & Ausstattung**

- Personenlift
- Kabelanschluss sowie Glasfaseranschluss vorhanden
- Gemeinschaftlicher Veloraum und Waschraum mit Trocknungsräumen
- Gepflegte Umgebung
- Erneuerungsfonds vorhanden
- Keine bekannten Sanierungsrückstände

### **Lage & Infrastruktur**

- Ruhige, sonnige Wohnlage mit Grünflächen
- Bushaltestelle ca. 150 m
- Zentrum Niederuzwil ca. 3 Minuten
- Wil SG ca. 12 Minuten
- St. Gallen ca. 18 Minuten
- Gute Anbindung an Bahn, Naherholungsgebiete und Spazierwege

### **Besichtigung & Hinweise**

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Besichtigungen erfolgen ausschliesslich nach vorgängiger Terminvereinbarung und in Abstimmung mit der Mieterschaft. Das in diesem Dossier verwendete Bildmaterial stammt aus Dezember 2025 & Mai 2026 und dient der transparenten Darstellung des gepflegten Wohnungszustands zum genannten Zeitpunkt.

### **Rechtliches**

- Geeignet für Private und Kapitalanleger
- Eigennutzung nach Übernahme des bestehenden Mietverhältnisses, gemäss gesetzlichen Bestimmungen
- Handänderungssteuer sowie Notariats- und Grundbuchkosten zu Lasten der Käuferschaft
- Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und ohne Gewähr

### **Reservierungsbedingungen**

Zur Sicherung dieser 2-Zimmer-Eigentumswohnung ist eine Reservierungsanzahlung in Höhe von 3 % bis 5 % des Kaufpreises zu leisten. Die Reservierungsanzahlung wird bei Zustandekommen des Kaufvertrags vollumfänglich an den Kaufpreis angerechnet und dient der verbindlichen Vormerkung des Objekts bis zur notariellen Beurkundung. Die Reservation erfolgt schriftlich und schafft Planungssicherheit für beide Parteien. Ein Bieterverfahren bleibt ausdrücklich vorbehalten; die Reservation garantiert eine Vormerkung, stellt jedoch keinen automatischen Vertragsabschluss dar. Optional kann die Reservierungsanzahlung zur maximalen Sicherheit der Parteien auf einem Notaranderkonto hinterlegt werden (z. B. beim zuständigen Notariat in Uzwil). Die konkreten Modalitäten (Höhe der Anzahlung innerhalb der Bandbreite, Fristen sowie allfällige Rückabwicklung) werden im Rahmen der separaten Reservationsvereinbarung verbindlich geregelt.

### **Kontakt / Vertraulichkeitshinweis**

Haben wir Ihr Interesse geweckt oder wünschen Sie weiterführende Informationen, dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Dieses Dossier dient als umfassende Entscheidungsgrundlage für Kaufinteressenten. Für weiterführende Fragen oder die Abstimmung der nächsten Schritte stehen wir gerne zur Verfügung. Aus Gründen des Persönlichkeits- und Datenschutzes bitten wir um Verständnis, dass dieses Dossier sowie sämtliche darin enthaltenen Unterlagen und Dokumente, die Ihnen zur Entscheidungsfindung zur Verfügung gestellt werden, nicht an Dritte weitergeleitet werden dürfen. Die enthaltene Bilddokumentation sowie weitere Objektunterlagen zeigen private Wohn- und Eigentumsbereiche der aktuellen Mieterschaft und sind ausschliesslich für den vorgesehenen Empfängerkreis bestimmt. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

## VERKAUFSDOSSIER – INHALTSVERZEICHNIS

<b>Beschreibung 2-Zimmer-Eigentumswohnung</b>	<b>Seite 01 bis 03</b>
<b>Bilddokumentation</b>	<b>Seite 04 bis 14</b>
<b>Grundrisspläne</b>	<b>Seite 15 bis 17</b>
<b>Grundbuchauszug Stockwerkeigentum Nr. S8264 (Wohnung)</b>	<b>Seite 18 bis 21</b>
<b>Amtliche Schätzung Stockwerkeigentum Nr. S8264 (Wohnung)</b>	<b>Seite 22 bis 23</b>
<b>Versicherungsnachweis Gebäude</b>	<b>Seite 24</b>
<b>Protokolle der ordentlichen STWEG-Versammlungen 2025</b>	<b>Seite 25 bis 29</b>
<b>Protokolle der ordentlichen STWEG-Versammlungen 2024 u.a.</b>	<b>Seite 30 bis 48</b>
<b>Liegenschafts-Abrechnung VID AG 2024 u.a.</b>	<b>Seite 49 bis 76</b>
<b>Protokolle der ordentlichen STWEG-Versammlungen 2023 u.a.</b>	<b>Seite 77 bis 110</b>
<b>Investitionen der letzten Jahre (2023)</b>	<b>Seite 111</b>
<b>Reglement des STWEG, 2002</b>	<b>Seite 112 bis 148</b>
<b>Nachtrag Reglement des STWEG, 2006</b>	<b>Seite 149</b>
<b>Nachtrag Reglement des STWEG, 2015</b>	<b>Seite 150 bis 151</b>

## Bilddokumentation



















