



Verkaufsdokumentation



Verkaufsobjekt

Mehrfamilienhaus Frohenweg
Frohenweg 1
8867 Niederurnen

Kontaktperson

Gemeinde Glarus Nord
Sascha Stettler
Bereich Liegenschaften
058 611 75 62
sascha.stettler@glarus-nord.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation	3
2.	Objektbeschreibung.....	3
3.	Objektfakten	4
4.	Mieterspiegel	4
5.	Wohnungsdetails	5
6.	Lage	6
7.	Bilder	7
8.	Pläne	9
9.	Sanierungskonzept 2010.....	12
10.	Police Gebäudeversicherung Feuer / Elementar	16
11.	Grundbuchauszug	18

1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Glarus Nord beabsichtigt, das Mehrfamilienhaus Frohenweg 1, Niederurnen zu verkaufen. Der Gemeinderat hat im Grundsatz einem Verkauf des Objektes zugestimmt. Das Ressort Liegenschaften ist mit dem Verkauf und der Abwicklung dieses Projektes beauftragt.

2. Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in Niederurnen an ruhiger und zentraler Lage. Einkaufsmöglichkeiten sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind unmittelbar in nächster Nähe. Die dreigeschossige Liegenschaft umfasst 6 Wohneinheiten mit je drei 3 ½- sowie 4 ½-Zimmerwohnungen. Das Objekt ist komplett vermietet. Alle Wohneinheiten verfügen über eine Küche, eine Nasszelle mit Dusche oder Badewanne sowie einen Balkon. 3 Garagen sind ins Objekt integriert, zwei Garagen sind freistehend.

3. Objektfakten

Objektart	Mehrfamilienhaus
Anzahl Wohnungen	6
Aufteilung	3 x 3 ½-Zimmer / 3 x 4 ½-Zimmer
Wohnflächen Total	450.00 m ²
Anzahl Garagen	5
Grundstückfläche	1276.00 m ²
Kubatur	2270.00 m ³ (MFH) / 104.00 m ³ (Garagen)
Baujahr	1958
Mietverhältnisse	komplett vermietet
Bruttomiete p.a.	CHF 73'728.00
Renovationsbedarf	Im 2010 wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet, welches einen wesentlichen Sanierungsbedarf von CHF 160'000.00 aufzeigte. Bisher wurde mit diesen Investitionen zugewartet.
Verkaufspreis	Angebote ab CHF 1.350 Millionen
Verfügbarkeit	sofort

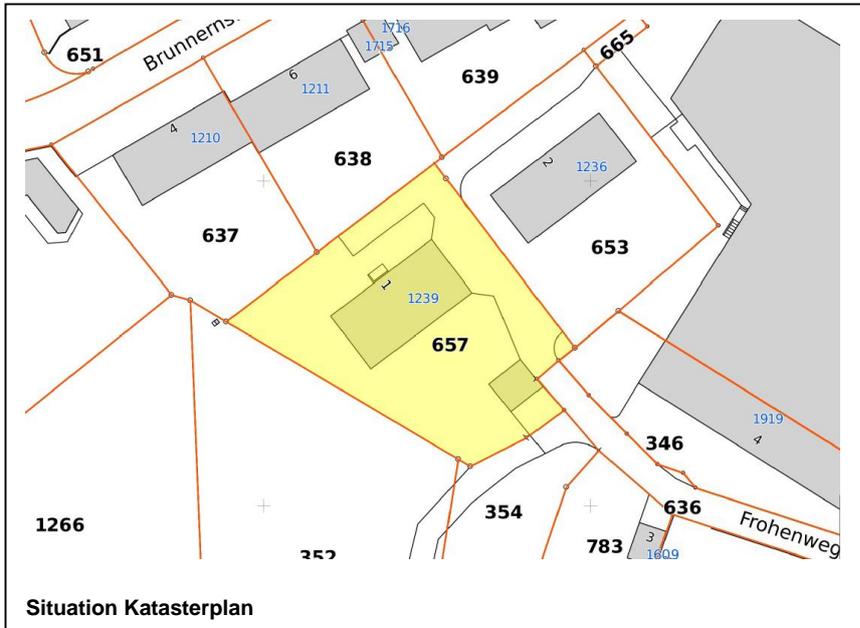
4. Mieterspiegel

Nr.	Wohnung	Miete	Hauswart	NK	Garage	Bruttomiete	Vertrag seit
1	4 ½ Zimmer, 1. OG	CHF 915.00		CHF 112.00	CHF 67.00	CHF 1'094.00	01.07.2010
2	3 ½ Zimmer, 1. OG	CHF 816.00		CHF 97.00	CHF 67.00	CHF 980.00	01.10.2013
3	4 ½ Zimmer, 2. OG	CHF 922.00		CHF 112.00	CHF 67.00	CHF 1'101.00	01.03.2014
4	3 ½ Zimmer, 2. OG	CHF 849.00		CHF 97.00	CHF 67.00	CHF 1'013.00	01.01.1997
5	4 ½ Zimmer, 3. OG	CHF 928.00	CHF 110.00	CHF 112.00	CHF 67.00	CHF 997.00	01.01.1997
6	3 ½ Zimmer, 3. OG	CHF 862.00		CHF 97.00		CHF 959.00	15.10.2013
Zusammenfassung		CHF 5'292.00	CHF 110.00	CHF 627.00	CHF 335.00	CHF 6'144.00	

5. Wohnungsdetails

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. Obergeschoss Ost (Nr. 1) | Wohnung 82.40 m ² , Balkon 10.00 m ²
Keller und Estrich 35.10 m ² |
| 1. Obergeschoss West (Nr. 2) | Wohnung 69.00 m ² , Balkon 5.40 m ²
Keller und Estrich 15.40 m ² |
| 2. Obergeschoss Ost (Nr. 3) | Wohnung 69.00 m ² , Balkon 5.40 m ²
Keller und Estrich 10.30 m ² |
| 2. Obergeschoss West (Nr. 4) | Wohnung 82.40 m ² , Balkon 10.00 m ²
Keller und Estrich 19.80 m ² |
| 3. Obergeschoss Ost (Nr. 5) | Wohnung 82.40 m ² , Balkon 10.00 m ²
Keller und Estrich 35.10 m ² |
| 3. Obergeschoss West (Nr. 6) | Wohnung 69.00 m ² , Balkon 5.40 m ²
Keller und Estrich 31.00 m ² |

6. Lage



7. Bilder



Ansicht Fassade nordwestlich



Ansicht Fassade südöstlich

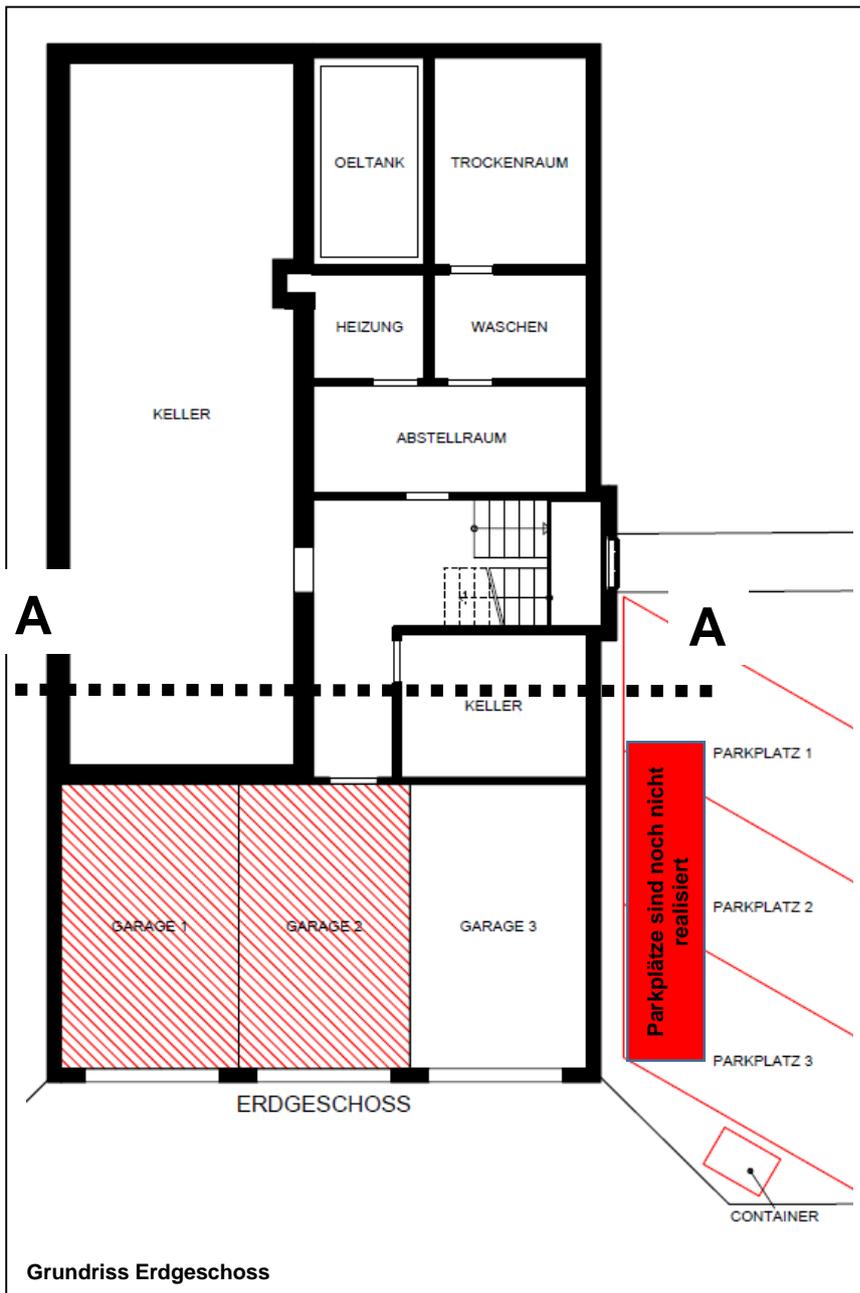


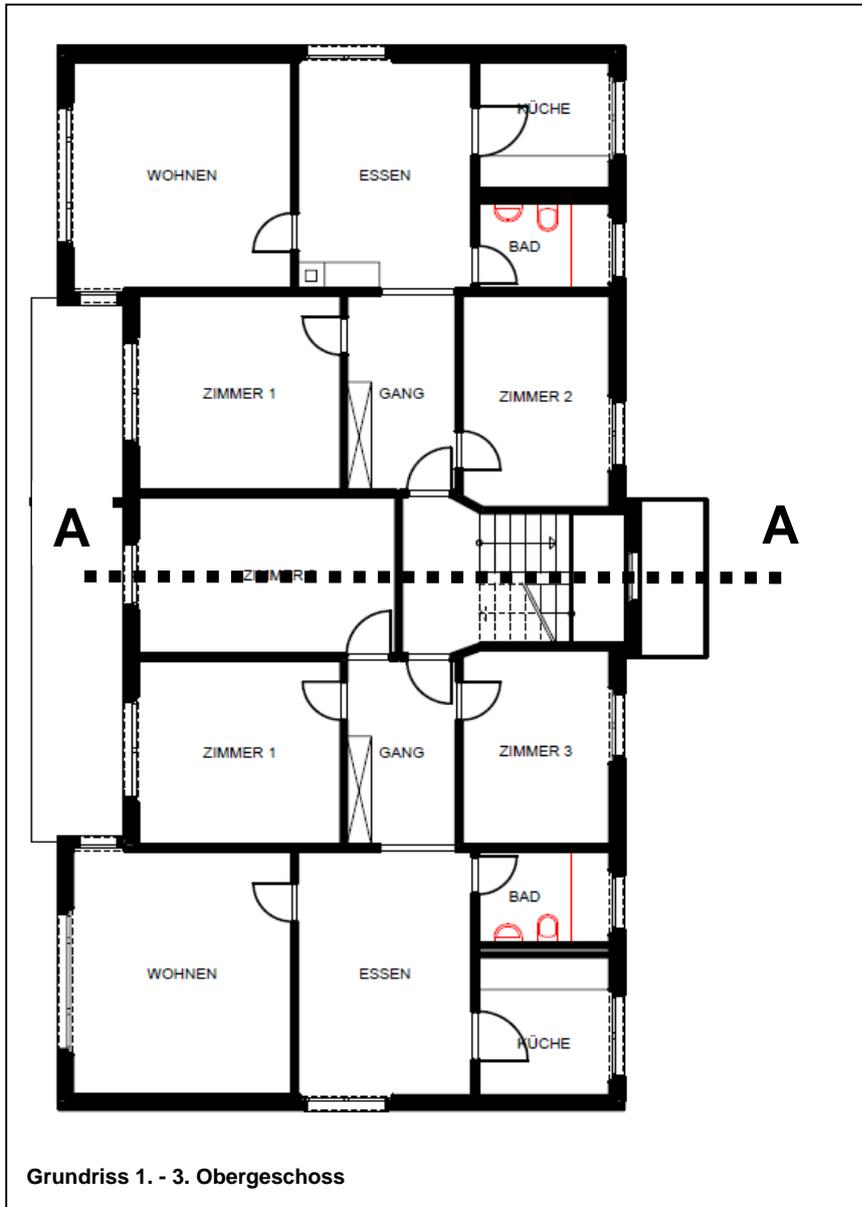
Ansicht Freistehende Garagen



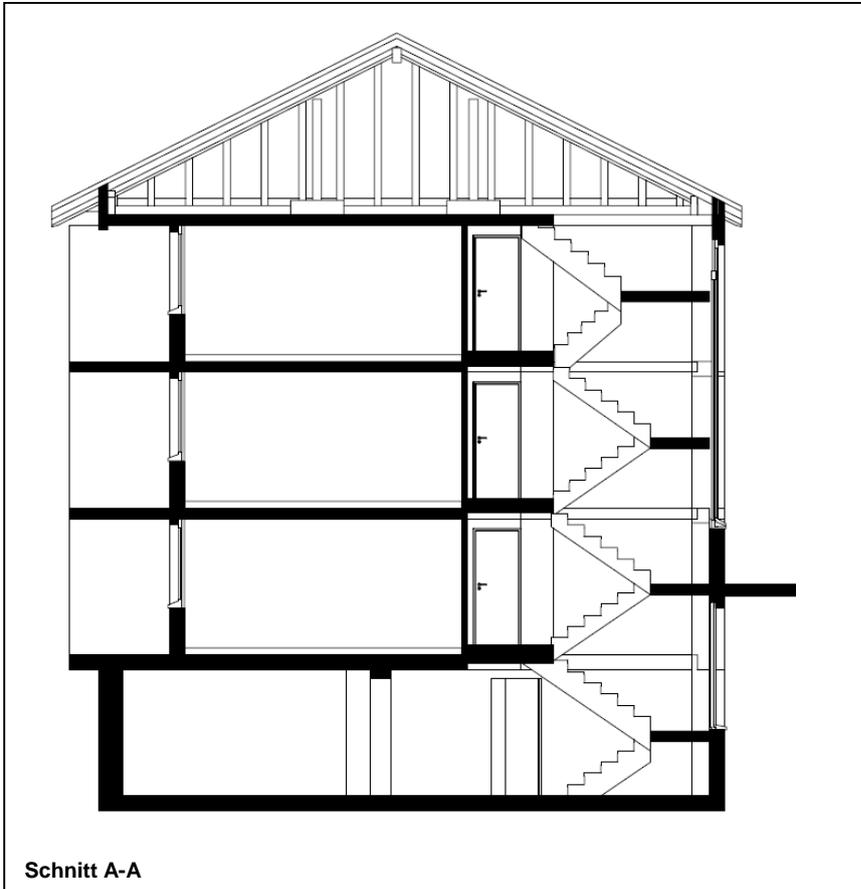
Ansicht Garagen im Objekt integriert

8. Pläne





Grundriss 1. - 3. Obergeschoss



9. Sanierungskonzept 2010

B O N A R C H A GArchitekturbüro, Fridliweg 10, 8867 Niederurnen
Tel. 055 610 12 42 Fax 055 610 15 40

email: bonarchag@gmx.net

Objekt: Bau-Nr. 345 Mehrfamilienhaus
 Frohenweg 1
 8867 Niederurnen

BAUBESCHREIB/SANIERUNGSVORSCHLAG

Bauherrschaft	Gemeinde Glarus Nord Schulstrasse 2 8867 Niederurnen	
Auftraggeber	Glaronia Treuhand AG Spielhof 14a 8750 Glarus	055/640 71 71
Projekt	Bonarch AG Architekturbüro Fridliweg 10 8867 Niederurnen	055/610 12 42
Inhalt	Baubeschrieb Approx. Kostenschätzung	
Grundlagen	Projekt Mst. 1:100 Besichtigung vom ...	

Niederurnen, 19. November 2010 / REV. 10.1.2011

Bei der letzten Innensanierung sind nur die Küchenkombinationen ersetzt worden. Die angrenzenden Nasszellen (Badezimmer) sind aus Kostengründen nicht saniert worden. Seit der letzten Sanierung weisen die Ablauf- und Zuleitungen Mängel auf und sind undicht.

- A** Baumeisterarbeiten
 - Vorbereitungsarbeiten für den Badezimmerumbau
- B** Ersetzen der Garagentore durch Sektionaltore
- C** Ersetzen der Balkon-Sonnenstoren für ein einheitliches Fassadenbild
- D** Elektrische Installationen:
 - Anpassarbeiten in den Badezimmern
 - Erschliessung für Warmwasser
 - Estrichbeleuchtung den heutigen Brandschutzvorschriften anpassen
- E** Heizungsinstallation
 - Ersatz von Brenner & Kessel
 - Ersatz der Kleinboiler in den Küchen durch einen zentralen Boiler im Keller
- F** Sanitäre Installationen
 - Lieferung und Einbau der neuen Apparate, Leitungen sowie Erstellung eines Provisoriums
- G** Wärmedämmung Garagendecke
 - Wärmedämmung an der Deckenuntersicht ergänzen und Verputzen
- H** Wohnunseingangstüren
 - Bestehende Türen zur Verbesserung der Schalldämmung ersetzen
- I** Plattenarbeiten
 - Plattenarbeiten an Böden und Wänden im Bad
- J** Malerarbeiten
 - Treppenhaus: Rissanierung, Glattstrich und Abrieb
 - Decken in den Badezimmern streichen
- K** Waschküche:
 - Waschmittelschrank mit 6 Fächern
 - Asbesthaltige Ablaufleitungen ersetzen
 - Asbesthaltigen Waschtrog ersetzen
- L** Treppengeländer
 - Treppengeländer den heutigen Sicherheitsanforderungen anpassen (Erhöhung auf 1m)
- M** Briefkastenanlage
- N** Defekte Garagenrinne ersetzen
- O** Entfeuchtungsgerät Trockenraum

Mehrfamilienhaus, Frohenweg 1, 8867 Niederurnen
Gemeinde Glarus Nord, Schulstrasse 2, 8867 Niederurnen

Seite: 3

- P Fahrrad-Aufhängerechen im Abstellraum
- Q Vordach Kellerabgang
- R Parkplätze
- Auf der Nordseite besteht die Möglichkeit, drei neue Parkplätze zu erstellen.
- S Kehrrechtcontainer auf der Nordseite
- T Schliessanlage
- Wohnungstüren, Briefkasten, Garagentore, Waschmittelschrank

Mehrfamilienhaus, Frohenweg 1, 8867 Niederurnen
 Gemeinde Glarus Nord, Schulstrasse 2, 8867 Niederurnen

Seite: 4

Kostenschätzung				OPTION	
POS	BKP	ARBEITEN / ARBEITSGATTUNG			
A	211	Baumeisterarbeiten	10'000		8'000
B	221	Garagentore	12'000		
C	228	Sonnenstoren	15'000		
D	230	Elektrische Installationen	8'000		6'000
E	240	Heizungsinstallation		40'000	3'000
F	250	Sanitäre Installationen, Badezimmer	80'000		80'000
G	271	Wärmedämmung Garagendecke	5'500		
H	273	Wohnungseingangstüren	18'000		
I	281	Plattenarbeiten	35'000		35'000
J	285	Malerarbeiten	8'000		6'000
K		Waschküche	5'500		
L		Treppengeländer	2'500		
M		Briefkästen	2'500		
N		Garagenrinne	5'500		
O		Entfeuchtungsgerät Trockenraum	3'500		
P		Fahrradständer	500		
Q		Vordach Kellerabgang	1'500		
R		Parkplätze	12'000		
S		Kehrichtcontainer	1'000		
T		Schliessanlage	4'000		
		Bauleitung	30'000		15'000
		Reserve/Rundung	20'000		7'000
TOTAL			280'000		160'000

10. Police Gebäudeversicherung Feuer / Elementar

swissbroke AG Ziegelbrücke
 Turbinenweg 6
 Postfach 43
 8866 Ziegelbrücke

Versicherungsnehmer:
 Gemeinde Glarus Nord
 Schulstrasse 2
 Postfach 268
 8867 Niederurnen

Police Gebäudeversicherung Feuer/Elementar**Police Nr. 119416/4**

Bezeichnung: **Frohenweg 1, Niederurnen**
 Gültig ab: 01.01.2011 Index: 2014 (183.70)

Vertragsdetails	Art	m3	Summe	Tarif	Prämie
Wohngebäude LB Nr. 050-01239, Parzelle Nr. 657 Altersentwertung: 25 % Elementarschaden: Selbstbehalt 10% / Fr. 200-2'000	Neuwert	2'270	1'554'000	0.3500	543.90
Total Prämie					543.90
Eidg. Stempelabgabe					27.20
Brandschutzabgabe			1'554'000	0.1500	233.10
Total, jährlich fällig am 01.01.					804.20

Versicherungsbestimmungen:
 -Bestimmungen für die Gebäudeversicherung Feuer/Elementar

Bemerkungen:
 -Alte Police Nr. 050-01239

Diese Police ersetzt die bisherige Police Nr. 119416/3

Glarus, 12.05.2014

swissbroke AG Ziegelbrücke
Turbinenweg 6
Postfach 43
8866 Ziegelbrücke

Versicherungsnehmer:
Gemeinde Glarus Nord
Schulstrasse 2
Postfach 268
8867 Niederurnen

Police Gebäudeversicherung Feuer/Elementar**Police Nr. 119417/4**

Bezeichnung: **Frohenweg, Niederurnen**
Gültig ab: 01.01.2011 Index: 2014 (183.70)

Vertragsdetails	Art	m3	Summe	Tarif	Prämie
Garage/Unterstand LB Nr. 050-01249, Parzelle Nr. 657 Altersentwertung: 30 % Elementarschaden: Selbstbehalt 10% / Fr. 200-2'000	Neuwert	104	36'000	0.6000	21.60
Total Prämie					21.60
Eidg. Stempelabgabe					1.10
Brandschutzabgabe			36'000	0.1500	5.40
Total, jährlich fällig am 01.01.					28.10

Versicherungsbestimmungen:

- Bestimmungen für die Gebäudeversicherung Feuer/Elementar

Bemerkungen:

- Alte Police Nr. 050-01249

Diese Police ersetzt die bisherige Police Nr. 119417/3

Glarus, 12.05.2014

11. Grundbuchauszug



GRUNDBUCHAMT DES KANTONS GLARUS

Grundbuchauszug

Eigentümer

Gemeinde Glarus Nord, 8867 Niederurnen, Schulstrasse 2

Im Grundbuch Niederurnen, Gemeinde Glarus Nord

Liegenschaft Nr. 657

Plan Nr. P15, Brunnern
Gesamtfläche: 1'276 m²
Gebäude Assek.Nr. 1239
Gebäude Assek.Nr. 1249
Hausumschwung

Erwerbstitel

Kauf 02.08.1996 Beleg 1653
Verschmelzung 03.01.2011 Beleg 1

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19580604	Last: Bau- und Durchleitungsrecht zugunsten Schweizerische Eidgenossenschaft (VBS), Bern 12.05.1958 Beleg 604
19882710	Last: Durchleitungsrecht zugunsten Gemeinde Glarus Nord, Niederurnen 17.11.1988 Beleg 2710
19882710.1	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 354 17.11.1988 Beleg 2710

20130581 Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 653
13.03.2013 Beleg 581

Grundpfandrechte

Keine

Alle Angaben zum Grundstückbescrieb haben keine Grundbuchwirkung.

8750 Glarus, 12.11.2014/Auszug Nr. 3113

GRUNDBUCHAMT DES KANTONS GLARUS

Der Grundbuchverwalter


Rudolf Bärtsch