

VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

Liegenschaft

Wohnhaus
Unterdorfstrasse 2
4655 Stüsslingen
GB NR. 1864

in: 4655 Stüsslingen

Eigentümer

Herr
Botta Aldo
Unterdorfstrasse 2
4655 Stüsslingen
Tel. 062 298 23 03

Verkehrswert: CHF 855'000.00

Schätzungsexperte / Adresse

STEVANIN & PARTNER GmbH, Immobilientreuhänder, Mitglied der Schw. Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT und SIV, Milackerweg 7, 4655 Stüsslingen. Tel. 062 298 22 57, Postfach 35, Natel 079 647 75 51, E-mail: sergio@stevanin.ch, Webseite: www.stevanin.ch.

Raum für Fotos



Liegenschaft

Grundbuch:	NR. 1864	Parzelle:		Fläche in m ² :	1155
Aktuelle SGV-Versicherung: (abzüglich Altersentwertung)	2006	CHF	778'680.00	Gebäude Nr.:	2

Gemeinde / Lage

Stüsslingen ist ein repräsentatives Dorf zwischen Aarau und Olten und liegt auf einem Hochplateau am Juranordhang. Die Primarschule ist im Dorf, die Kreisschule in Lostorf und die Kantonsschule im nahen Olten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Dorf vorhanden, weitere Angebote sind in Lostorf und Erlinsbach. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) mit Verbindungen nach Olten und Aarau (SBB Anschlüsse) sind vorhanden. Gutes regionales Strassennetz. Autobahnanschlüsse hat es in Aarau-West und /oder Zofingen/Ofringen. Die Gemeindesteuer beträgt 121 % für natürliche und für juristische Personen. Die Kernzone weist keine Ausnützungsziffer auf.

Baujahr:	Vor 1900	Allfällige Renovation / Sanierung:	Angaben vom Bauherr Aldo Botta.
			1975 Kauf Fr. 130'000.00
			Ab 1977 bis 1987 Dachumbau
			Isolation Farbe Fr. 15'000.00
			Jalousien/Farbe Fr. 5'000.00
			Umgebung Fr. 10'000.00
			Sitzplatz Fr. 5'000.00
			Innenausbau Bo, Wä, De Fr. 35'000.00
			1999 HMT Belag Fr. 20'000.00
			2000 Heizkessel saniert Fr. 8'000.00
			Ab 1995
			Innenausbau Atelier Fr. 16'000.00
			Eigene Aufwendungen Fr. 83'000.00
			Handwerkeraufträge Fr. 350'000.00
			Pläne, Fenster, Tore, Spengler, Sanitär, Elektriker, Metallbau, Treppen, Maurer, Umgebung, Bad, Heizung, Bodenbeläge und Küche.
			Dach, Dachfenster, Fassade gestrichen Fr. 50'000.00
			Total Investitionen Fr. 530'000.00

Konstruktion / Wärme- und Schallschutz

Das Gebäude ist in massiver Bauausführung erstellt worden. Die Bodenplatte, Kellerwände sind in Eisenbeton. Das Fassadenmauerwerk ist aus Bruchsteinen mit einer Aussen aufgespritzten Kunststoffschäum Dämmung und mit konventionellem Innenputz. Der Dachaufbau besteht aus Holzsparren, dazwischen zum grössten Teil isoliert, mit Unterdach und einer Tonziegeleindeckung. Der Estrich ist nicht ausgebaut. Die neuen Fenster sind in Holz-Metall und die alten aus Kunststoff und mit Isolierglas verglast. Alle Fenster sind mit Jalousien versehen.

Gebäudetechnik

Im Erdgeschoss werden das Wohnzimmer, die Küche und das Zimmer die Dusche, im Untergeschoss 2 Zimmer und im 1. Obergeschoss 3 Zimmer und das Bad mit Heizwänden geheizt. Die Zentralheizung ist mit Oel betrieben. Der Oel-Tank fasst 4'400 Liter und ist im Erdgeschoss neben dem Heizraum untergebracht. Das Warmwasser 160 Liter, wird im Heizkessel erzeugt. Die Elektroinstallationen und die sanitären Einrichtungen entsprechen dem heutigen Stand der Technik.

Bauqualität / Ausstattung

Der Innenausbau ist dem heutigen Stand angepasst worden. Die Küche wurde ausgewechselt. Alle Bodenbeläge, Wände und auch Decken sind erneuert worden. Der Wandaufbau besteht aus einem Bruchsteinmauerwerk und der aufgespritzten Schaumstoffdämmung dazwischen isoliert und auf der Innenseite mit einem Grundputz und einem Abrieb verkleidet. Bäder und Küche sind teilweise geplättelt.

Innere Einteilung / Architektur

Das Wohnhaus hat folgende Unterteilung:

UG; 2 Kellerräume

EG: Eingang Windfang, WC/Lav., Heizung, Tank, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Waschen/Trocknen, Galerie, Werkstatt, Autounterstände, Sitzplatz, Pergola.

1.OG: Abstellraum, 3 Zimmer, Dusche/Bad/WC/Lav., Estrich.

2. OG: Arbeitszimmer mit kleinen Küche. WC, Lav.

Zustand

Das Wohnhaus wurde ab 1977 wieder bewohnt und in den nächsten Jahren total ausgebaut. Bis zum Jahr 2002 ist der gesamte Innenausbau, Bad und auch die Küche ersetzt worden. Die Elektroinstallation wurde auch ausgewechselt. Die Umgebung weist eine schöne und reichliche Bepflanzung auf. Es sind 2 Autounterstände und der Vorplatz sind 1999 Asphaltiert worden. Die Anlage ist in einem guten Zustand.

Es sind noch folgende aufgestaute Arbeiten offen:

Estrich kann noch ausgebaut werden. Unterhaltsarbeiten sind noch zu erledigen.

Besondere Servituten

Anmerkungen: 01.01.1950 Bodenverbesserung.

18.12.2001 Veräußerungsbeschränkung BVG

Vormerkungen: Keine.

Dienstbarkeiten/Grundlasten: Keine.

Grundpfandrechte: allfällige Pfandrechte werden in diesem Auszug nicht aufgeführt.

Besondere Gefahren / Oeko – Risiken

Keine gefährdete Zone. Wurde auch nicht näher abgeklärt.

Lage am regionalen Markt / Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Die Liegenschaft befindet sich an der Unterdorfstrasse 2, Anfangs Dorf. Der errechnete Verkehrswert dürfte bei ausreichender Frist zu realisieren sein. Die Liegenschaft wird selbst bewohnt. Eine kostendeckende Vermietung wäre nicht realisierbar.

Besondere Bemerkungen zur Liegenschaft

Die Baulandpreise sind zurzeit stabil. Die Nachfrage nach Wohnhäusern in diesem Segment ist recht gut. Der Verkehrswert richtet sich nebst Lage, Grundriss, architektonischer Gestaltung, vor allem auch nach Angebot und Nachfrage. Das Grundstück ist nicht optimal genutzt. Der relative Landpreis überbaut beträgt somit nur Fr. 185.00 / m². Der erschlossene unüberbaute Landpreis an dieser Lage beträgt zwischen Fr. 350.00 und 400.00 / m². Die Liegenschaft wurde 1975 zum Preis von Fr. 130'000.00 gekauft und in den darauffolgenden Jahren aus- und umgebaut. Die totalen Investitionen belaufen sich auf ca. Fr. 550'000.00. Der Mehrwert der Liegenschaft wird Fr. 450'000.00 betragen.

Besichtigung vom: 19. Februar 2020
Anwesend Herr Botta

Der Schätzungsexperte: Sergio Stevanin

Ort / Datum: Stüsslingen, 1. März 2020