



Einfamilienhaus  
EIGG  
Hofackerweg 6  
4435 Niederdorf  
Schweiz



Marktwert                      CHF 1'542'000

Berichtsdatum	02.07.2024
Qualitätsstichtag	02.07.2024
Bewertungsgrund	Initial
Bewertungs ID	2672-134-100
Bewerter	Carlo D'Angelo



## Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	3
Hedonische Bewertung Einfamilienhaus	4
Qualitätsprofil	5
Karten (Makrolage/Mikrolage)	6



Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	843637
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	EIGG
Eigentümer	EIGG
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Einfamilienhaus
Adresse	Hofackerweg 6 4435 Niederdorf
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.403708 / 7.748956

Grundstücke

	Gebäude	m²
Hofackerweg 6, Niederdorf	1	588
Total	1	588

Gebäude

	Grundstücke	GGF m²
Hofackerweg 6, Niederdorf	1	
Total	1	

Details für Grundstück Hofackerweg 6, Niederdorf

Referenznummer	
Name	Hofackerweg 6, Niederdorf
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRIDs	
Parzellenfläche [m²]	588
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.403708 / 7.748956

Details für Gebäude Hofackerweg 6, Niederdorf

Referenznummer	
Name	Hofackerweg 6, Niederdorf
EGIDs	
Gebäudetyp	
Adresse	Hofackerweg 6 4435 Niederdorf
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.403708 / 7.748956
Gebäudevolumen (GV)	1'561
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	231
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1947	

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Hofackerweg 6, Niederdorf	100.0%



Hedonische Bewertung Einfamilienhaus

Objekteigenschaften

Objekt ID	
Liegenschaftstyp	Einfamilienhaus
Adresse	Hofackerweg 6 4435 Niederdorf Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.403708 / 7.748956
Wirtschaftseinheit	EIGG
Referenznummer	
Bewertungs ID	2672-134-100
Bewertungsstichtag	2. Juli 2024
Eigentumsform	Alleineigentum
Haustyp	Freistehend
Wohnsitz	Erstwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

Quantitative Faktoren

Baujahr	1947
Grundstücksfläche [m²]	588
Gebäudevolumen [m³ SIA 416]	1'561
Wohnfläche [m² NWF]	231
Zimmerzahl	7.5
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	

Qualitative Faktoren

Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat
Standard (Schätzwert)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	3.0 - Durchschnittlich
Zustand (Schätzwert)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	4.0 - Gut
Mikrolage (Schätzwert)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)	4.5 - Sehr gut

Parkierung

Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten	1
Garagenplätze in separatem Gebäude	
Garagenplätze ausserhalb des Grundstücks	
Aussenparkplätze ausserhalb des Grundstücks	6

Bewertungsergebnis

Marktwert	CHF/m²	CHF
Bereinigter Marktwert		1'542'000

Hedonische Marktwertschätzung		CHF
Marktwert		1'514'000
Statistische Preisspanne	1'380'000 - 1'640'000	
Statistische Ampel	<div><div></div><div></div><div></div></div>	
	Typisches Objekt	
Marktwert im Schweizer Vergleich (gemäss Datengrundlage)	<div><div></div><div></div><div></div></div> Durchschnittliches Segment	

Marktwertbereinigungen	
Wert Garagen und Parkplätze	28'000

Weitere Kennzahlen		CHF
Marktwert pro m² bebaute Grundstücksfläche		2'622
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)		50'300
Einschätzung des Objektes	<div><div></div><div></div><div></div></div> Sehr grosses Gebäudevolumen	
Rating des Marktes Niederdorf	<div><div></div><div></div><div></div></div>	
Skala: 1 (extrem schlecht) bis 5 (exzellent)	3.4 - Durchschnittlich	



Weitere Informationen zur Lage  
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

Hintergrundinformationen

Weitere Objektinformationen*	
<input type="checkbox"/>	Objekt ausserhalb Bauzone Kommentar:
<input type="checkbox"/>	Wertvermindernde Servitute Kommentar:
<input type="checkbox"/>	Ausbaureserven vorhanden Kommentar:

\* werden in der Marktwertschätzung nicht explizit berücksichtigt.

Bemerkungen

Referenzwert	Datum	CHF
Freihandtransaktion		
Buchwert/Belehnungswert		
Andere Bewertung		
GVA-Wert		
Steuerwert		

Datengrundlage

Modell	2023 Q3
Anzahl Transaktionen Schweiz (letzte 12 Monate)	9'058 (100%)
Anzahl Transaktionen im Kanton Basel - Landschaft (letzte 12 Monate)	425 (4.7%)

Impressum

Ersteller	Gartenstrasse 25 4332 Stein AG
Projektleiter	
Auftraggeber	
Kontaktperson	
Bewerter	Carlo D'Angelo



Qualitätsprofil

Standard	Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)
Schätzwert	3.0 - Durchschnittlich
Berechneter Wert	

Aussenbereich/Umgebung	<div><div></div><div></div><div></div></div>
Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel	

Wärme	
Wärmeerzeugung	
Wärmeabgabe	

Grundrissqualität Wohnfläche	
Raumhöhe	
Grundriss	
Mittlere Zimmergrössen (berechnet)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Skala: Lowlevel/Basic/Medium/Highlevel/Premium	

Ausbaustandard	
Küche	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium	

Bodenbeläge	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium	

Nasszellen	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium	

Anzahl Nasszellen	
Familienbad (Badewanne und separate Duschkabine, Doppellavabo, WC)	
Bad/WC oder Dusche/WC (Badewanne oder Dusche, Lavabo, WC)	
Gäste-WC (Lavabo, WC)	

Weitere Ausstattungen/Leistungen	
----------------------------------	--

Zustand	Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)
Schätzwert	4.0 - Gut
Berechneter Wert	1.3 - Schadhaft
Berechneter Zustand ohne Sanierungen	1.3 - Schadhaft

	Jahr	Umfang	Kosten [CHF]
--	------	--------	--------------

Totalsanierung			
----------------	--	--	--

Sanierung nach Bauteil			
------------------------	--	--	--

Tragwerk (Rohbau)			
-------------------	--	--	--

Gebäudehülle			
--------------	--	--	--

Steildach			
-----------	--	--	--

Fassade, Balkone			
------------------	--	--	--

Fenster			
---------	--	--	--

Innenausbau			
-------------	--	--	--

Küche			
-------	--	--	--

Bäder/Sanitär			
---------------	--	--	--

Oberflächen			
-------------	--	--	--

Übriger Innenausbau			
---------------------	--	--	--

Haustechnik			
-------------	--	--	--

Wärmeerzeugung			
----------------	--	--	--

Wärmeabgabe			
-------------	--	--	--

Elektro/Lüftung/Lift			
----------------------	--	--	--

Umgebungsarbeiten			
-------------------	--	--	--

Mikrolage	Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)
Schätzwert	4.5 - Sehr gut
Berechneter Wert	4.5 - Sehr gut
Relativ zur Makrolage	Niederdorf (Gemeinde)

Gelände		
Hangneigung	9.7 °	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Exposition	Ost	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Sonnenscheindauer Sommer	14.4 h	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Sonnenscheindauer Winter	5.1 h	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Seesicht	0.0 Index	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Bergsicht	0.0 Sichtbare Gipfel	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>

Infrastruktur		
Zentrum	4336.0 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Schule/Kindergarten	261.0 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Einkaufsmöglichkeit	966.0 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Haltestelle	222.0 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
ÖV-Güteklasse	C (mittelmässige Erschliessung)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Erholungsraum/Natur	79.1 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
See	22987.9 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Fluss	145.8 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>

Immissionen		
Eisenbahn (Tag)	0.0 dB(A)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Eisenbahn (Nacht)	0.0 dB(A)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Strassen (Tag)	47.0 dB(A)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Strassen (Nacht)	37.0 dB(A)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Hauptstrassen (Wohnen)	134.6 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Bahnlinien	7343.4 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Sendeanlagen	251.0 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Kernkraftwerke	17117.1 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Hochspannungsleitung	3529.3 m Dist.	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>

Zonierung	
Bauzone	Wohnzone

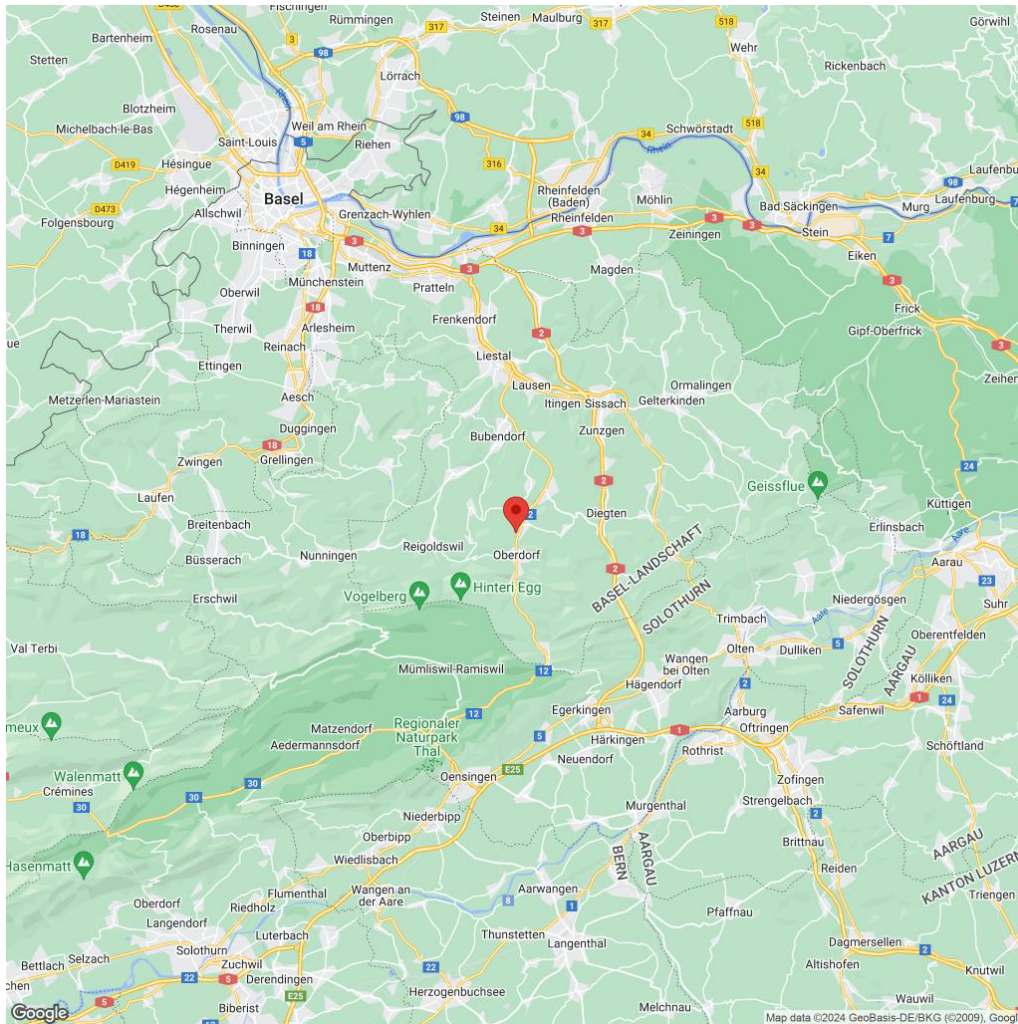
Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage	
<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	Unterdurchschnittlich
<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	Leicht unterdurchschnittlich
<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	Neutral
<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	Leicht überdurchschnittlich
<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	Überdurchschnittlich





## Karten

### Makrolage



### Mikrolage

