



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
Objektdateien (Grundstücke, Gebäude)	3
Hedonische Bewertung Einfamilienhaus	4
Qualitätsprofil	5
Karten (Makrolage/Mikrolage)	6



Objekt Daten (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	m ²
Hofackerweg 6, Niederdorf	1	588
Total	1	588

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Hofackerweg 6, Niederdorf	1	
Total	1	

Details für Grundstück Hofackerweg 6, Niederdorf

Referenznummer	
Name	Hofackerweg 6, Niederdorf
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRIDs	□
Parzellenfläche [m ²]	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 [m ²]	588
Gebäudevolumen [m ³ SIA 416]	1'561
Wohnfläche [m ² NWF]	231
Zimmerzahl	7.5
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	

Qualitative Faktoren

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

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

Marktwert	CHF
Statistische Preisspanne	1'380'000 - 1'640'000
Statistische Ampel	Typisches Objekt
Marktwert im Schweizer Vergleich (gemäss Datengrundlage)	Durchschnittliches Segment

Marktwertbereinigungen

Wert Garagen und Parkplätze	28'000
-----------------------------	--------

Weitere Kennzahlen

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



Weitere Informationen zur Lage

Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

Hintergrundinformationen

Weitere Objektinformationen*

- Objekt ausserhalb Bauzone
Kommentar:
- Wertvermindernde Servitute
Kommentar:
- Ausbaureserven vorhanden
Kommentar:

* werden in der Marktwertschätzung nicht explizit berücksichtigt.

Bemerkungen

Referenzwert	Datum	CHF
Freihandtransaktion		
Buchwert/Beleihungswert		
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 ■■■■

Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel

Wärme

Wärmeerzeugung

Wärmeabgabe

Grundrissqualität Wohnfläche

Raumhöhe

Grundriss

Mittlere Zimmergrössen (berechnet) ■■■■■

Skala: Lowlevel/Basic/Medium/Highlevel/Premium

Ausbaustandard

Küche ■■■■■

Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium

Bodenbeläge ■■■■■

Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium

Nasszellen ■■■■■

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 - Schadhaf

Berechneter Zustand ohne Sanierungen 1.3 - Schadhaf

	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 ° ■■■■■

Exposition Ost ■■■■■

Sonnenscheindauer Sommer 14.4 h ■■■■■

Sonnenscheindauer Winter 5.1 h ■■■■■

Seesicht 0.0 Index ■■■■■

Bergsicht 0.0 Sichtbare Gipfel ■■■■■

Infrastruktur

Zentrum 4336.0 m Dist. ■■■■■

Schule/Kindergarten 261.0 m Dist. ■■■■■

Einkaufsmöglichkeit 966.0 m Dist. ■■■■■

Haltestelle 222.0 m Dist. ■■■■■

ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) ■■■■■

Erholungsraum/Natur 79.1 m Dist. ■■■■■

See 22987.9 m Dist. ■■■■■

Fluss 145.8 m Dist. ■■■■■

Immissionen

Eisenbahn (Tag) 0.0 dB(A) ■■■■■

Eisenbahn (Nacht) 0.0 dB(A) ■■■■■

Strassen (Tag) 47.0 dB(A) ■■■■■

Strassen (Nacht) 37.0 dB(A) ■■■■■

Hauptstrassen (Wohnen) 134.6 m Dist. ■■■■■

Bahnlinien 7343.4 m Dist. ■■■■■

Sendeanlagen 251.0 m Dist. ■■■■■

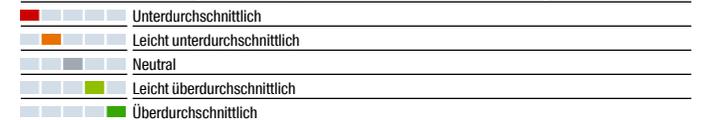
Kernkraftwerke 17117.1 m Dist. ■■■■■

Hochspannungsleitung 3529.3 m Dist. ■■■■■

Zonierung

Bauzone Wohnzone

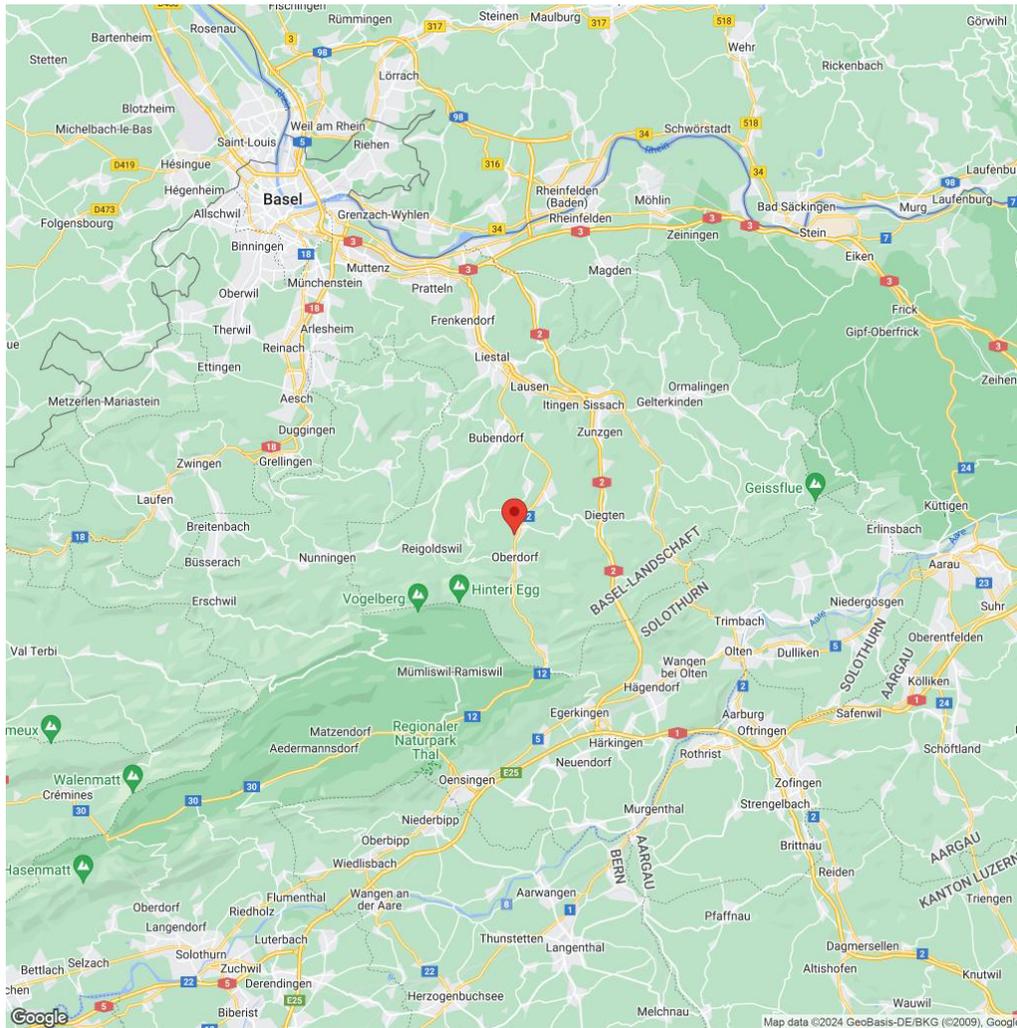
Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage





Karten

Makrolage



Mikrolage

