



Einfamilienhaus
Dr.med Martin Huber
Isenbachweg 10
4226 Breitenbach
Schweiz



Marktwert CHF 1'697'000

Berichtsdatum	30.06.2023
Qualitätsstichtag	30.06.2023
Bewertungsgrund	Initial
Bewertungs ID	2672-115-100
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	763243
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Dr.med Martin Huber
Eigentümer	Dr.med Martin Huber
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Einfamilienhaus
Adresse	Isenbachweg 10 4226 Breitenbach
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.409438 / 7.550782

Grundstücke

	Gebäude	m²
Isenbachweg 10, Breitenbach	1	658
Total	1	

Gebäude

	Grundstücke	GGF m²
Isenbachweg 10, Breitenbach	1	
Total	1	

Details für Grundstück Isenbachweg 10, Breitenbach

Referenznummer	
Name	Isenbachweg 10, Breitenbach
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRID	
Parzellenfläche [m²]	658
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.409438 / 7.550782

Details für Gebäude Isenbachweg 10, Breitenbach

Referenznummer	
Name	Isenbachweg 10, Breitenbach
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Isenbachweg 10 4226 Breitenbach
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.409438 / 7.550782
Gebäudevolumen (GV)	960
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	314
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1992	

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Isenbachweg 10, Breitenbach	100.0%



Hedonische Bewertung Einfamilienhaus

Objekteigenschaften

Objekt ID	
Liegenschaftstyp	Einfamilienhaus
Adresse	Isenbachweg 10 4226 Breitenbach Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.409438 / 7.550782
Wirtschaftseinheit	Dr.med Martin Huber
Referenznummer	
Bewertungs ID	2672-115-100
Bewertungsstichtag	30. Juni 2023
Eigentumsform	Alleineigentum
Haustyp	Freistehend
Wohnsitz	Erstwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

Quantitative Faktoren

Baujahr	1992
Grundstücksfläche [m²]	658
Gebäudevolumen [m³ GVA]	960
Wohnfläche [m² NWF]	314
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)	3.5 - Leicht überdurchschnittlich

Parkierung

Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten	2
Garagenplätze in separatem Gebäude	
Garagenplätze ausserhalb des Grundstücks	
Aussenparkplätze ausserhalb des Grundstücks	2

Bewertungsergebnis

Marktwert	CHF/m²	CHF
Bereinigter Marktwert		1'697'000
Hedonische Marktwertschätzung		CHF
Marktwert		1'685'000
Statistische Preisspanne	1'540'000 - 1'830'000	
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		12'000

Weitere Kennzahlen

	CHF
Marktwert pro m² bebaute Grundstücksfläche	2'579
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)	60'000
Einschätzung des Objektes	<div><div></div><div></div><div></div></div> Grosses Gebäudevolumen, Grosses Grundstück
Rating des Marktes Breitenbach	<div><div></div><div></div><div></div></div>
Skala: 1 (extrem schlecht) bis 5 (exzellent)	3.3 - 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 Q1
Anzahl Transaktionen Schweiz (letzte 12 Monate)	9'635 (100%)
Anzahl Transaktionen im Kanton Solothurn (letzte 12 Monate)	322 (3.3%)

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 2.5 - Beeinträchtigt bis intakt
Berechneter Zustand ohne Sanierungen 2.5 - Beeinträchtigt bis intakt

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 3.5 - Leicht überdurchschnittlich
Berechneter Wert 3.5 - Leicht überdurchschnittlich

Relativ zur Makrolage Breitenbach (Gemeinde)

Gelände

Hangneigung 7.8 °

Exposition Nord

Sonnenscheindauer Sommer 14.6 h

Sonnenscheindauer Winter 7.0 h

Seesicht Keine bis gering

Bergsicht Keine bis gering

Infrastruktur

Zentrum 443.0 m Dist.

Schule/Kindergarten 167.0 m Dist.

Einkaufsmöglichkeit 544.0 m Dist.

Haltestelle 356.0 m Dist.

ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung)

Erholungsraum/Natur 125.0 m Dist.

See 19505.7 m Dist.

Fluss 618.5 m Dist.

Immissionen

Eisenbahn (Tag) 0.0 dB(A)

Eisenbahn (Nacht) 0.0 dB(A)

Strassen (Tag) 40.0 dB(A)

Strassen (Nacht) 37.0 dB(A)

Hauptstrassen (Wohnen) 300.0 m Dist.

Bahnlinien 2948.8 m Dist.

Sendeanlagen 624.0 m Dist.

Kernkraftwerke 31943.9 m Dist.

Hochspannungsleitung 1099.1 m Dist.

Zonierung

Bauzone Wohnzone

Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

Unterdurchschnittlich

Leicht unterdurchschnittlich

Neutral

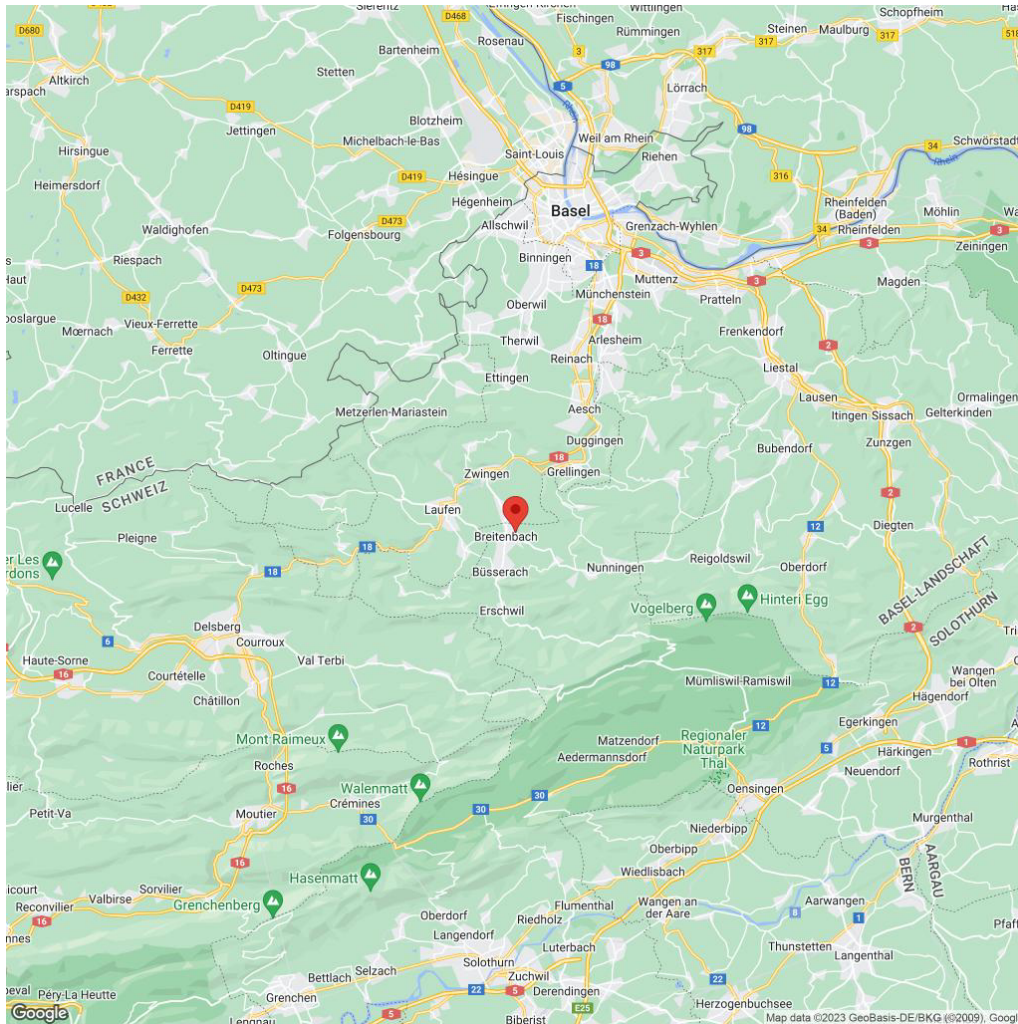
Leicht überdurchschnittlich

Überdurchschnittlich



Karten

Makrolage



Mikrolage

