



**Einfamilienhaus  
Mattenacherweg 22  
4133 Pratteln  
Schweiz**



**Marktwert** **CHF 2'366'000**

Berichtsdatum	25.10.2023
Qualitätsstichtag	25.10.2023
Bewertungsgrund	Initial
Bewertungs ID	2672-127-100
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	807461
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	
Eigentümer	
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Einfamilienhaus
Adresse	Mattenacherweg 22 4133 Pratteln
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.514688 / 7.690837
Spezialität	Liebhaberobjekt

### Grundstücke

	Gebäude	m <sup>2</sup>
Mattenacherweg 22, Pratteln	1	1'382
<b>Total</b>	<b>1</b>	

### Gebäude

	Grundstücke	GGF m <sup>2</sup>
Mattenacherweg 22, Pratteln	1	
<b>Total</b>	<b>1</b>	

### Details für Grundstück Mattenacherweg 22, Pratteln

Referenznummer	
Name	Mattenacherweg 22, Pratteln
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRID	
Parzellenfläche [m <sup>2</sup> ]	1'382
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.514688 / 7.690837

### Details für Gebäude Mattenacherweg 22, Pratteln

Referenznummer	
Name	Mattenacherweg 22, Pratteln
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Mattenacherweg 22 4133 Pratteln
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.514688 / 7.690837
Gebäudevolumen (GV)	1'440
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	600
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

### Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1974	

### Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Mattenacherweg 22, Pratteln	100.0%



# Hedonische Bewertung Einfamilienhaus

## Objekteigenschaften

Objekt ID	
Liegenschaftstyp	Einfamilienhaus
Adresse	Mattenacherweg 22 4133 Pratteln Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.514688 / 7.690837
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Bewertungs ID	2672-127-100
Bewertungsstichtag	25. Oktober 2023
Eigentumsform	Alleineigentum
Haustyp	Freistehend
Wohnsitz	Erstwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

## Quantitative Faktoren

Baujahr	1974
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	1'382
Gebäudevolumen [m <sup>3</sup> SIA 416]	1'440
Wohnfläche [m <sup>2</sup> NWF]	600
Zimmerzahl	8.5
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	3.0

## Qualitative Faktoren

Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat
Standard (Schätzwert)	■■■■■
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	1.5 - Tief
Zustand (Schätzwert)	■■■■■
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	1.0 - Erneuerungsbedürftig
Mikrolage (Schätzwert)	■■■■■
Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)	5.0 - Exzellent

## Parkierung

Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten	
Garagenplätze in separatem Gebäude	3
Garagenplätze ausserhalb des Grundstücks	
Aussenparkplätze ausserhalb des Grundstücks	5

## Bewertungsergebnis

Marktwert	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
<b>Bereinigter Marktwert</b>		<b>2'366'000</b>

Hedonische Marktwertschätzung		CHF
<b>Marktwert</b>		<b>2'268'000</b>
Statistische Preisspanne		2'070'000 - 2'470'000
Statistische Ampel		■■■
		Eher untypisches Objekt
Marktwert im Schweizer Vergleich (gemäss Datengrundlage)		■■■■■ Unterdurchschnittliches Segment

Marktwertbereinigungen	
Wert Garagen und Parkplätze	98'000

Weitere Kennzahlen		CHF
Marktwert pro m <sup>2</sup> bebaute Grundstücksfläche		1'712
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)		131'000
Einschätzung des Objektes		■■■ Sehr grosses Gebäudevolumen, Sehr grosses Grundstück
Rating des Marktes Pratteln		■■■■■
Skala: 1 (extrem schlecht) bis 5 (exzellent)		4.2 - Gut



## 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/Beleihungswert		
Andere Bewertung		
GVA-Wert		
Steuerwert		

## Datengrundlage

Modell	2023 Q2
Anzahl Transaktionen Schweiz (letzte 12 Monate)	9'348 (100%)
Anzahl Transaktionen im Kanton Basel - Landschaft (letzte 12 Monate)	485 (5.2%)

## 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** **1.5 - Tief**

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** **1.0 - Erneuerungsbedürftig**

Berechneter Wert **2.1 - Beeinträchtigt**

Berechneter Zustand ohne Sanierungen **2.1 - Beeinträchtigt**

	Jahr	Umfang	Kosten [CHF]
<b>Totalsanierung</b>			

**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** **5.0 - Exzellent**

Berechneter Wert **5.0 - Exzellent**

Relativ zur Makrolage Pratteln (Gemeinde)

**Gelände**

Hangneigung 7.1° ■■■■■

Exposition Nordost ■■■■■

Sonnenscheindauer Sommer 15.5 h ■■■■■

Sonnenscheindauer Winter 5.7 h ■■■■■

Seesicht Keine bis gering ■■■■■

Bergsicht Gering ■■■■■

**Infrastruktur**

Zentrum 552.3 m Dist. ■■■■■

Schule/Kindergarten 485.0 m Dist. ■■■■■

Einkaufsmöglichkeit 562.0 m Dist. ■■■■■

Haltestelle 424.0 m Dist. ■■■■■

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

Erholungsraum/Natur 106.1 m Dist. ■■■■■

See 10277.4 m Dist. ■■■■■

Fluss 1900.0 m Dist. ■■■■■

**Immissionen**

Eisenbahn (Tag) 24.0 dB(A) ■■■■■

Eisenbahn (Nacht) 23.0 dB(A) ■■■■■

Strassen (Tag) 38.0 dB(A) ■■■■■

Strassen (Nacht) 31.0 dB(A) ■■■■■

Hauptstrassen (Wohnen) 1154.3 m Dist. ■■■■■

Bahnlinien 725.0 m Dist. ■■■■■

Sendeanlagen 472.0 m Dist. ■■■■■

Kernkraftwerke 26704.2 m Dist. ■■■■■

Hochspannungsleitung 300.0 m Dist. ■■■■■

**Zonierung**

Bauzone Wohnzone

**Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage**

■■■■■ Unterdurchschnittlich

■■■■■ Leicht unterdurchschnittlich

■■■■■ Neutral

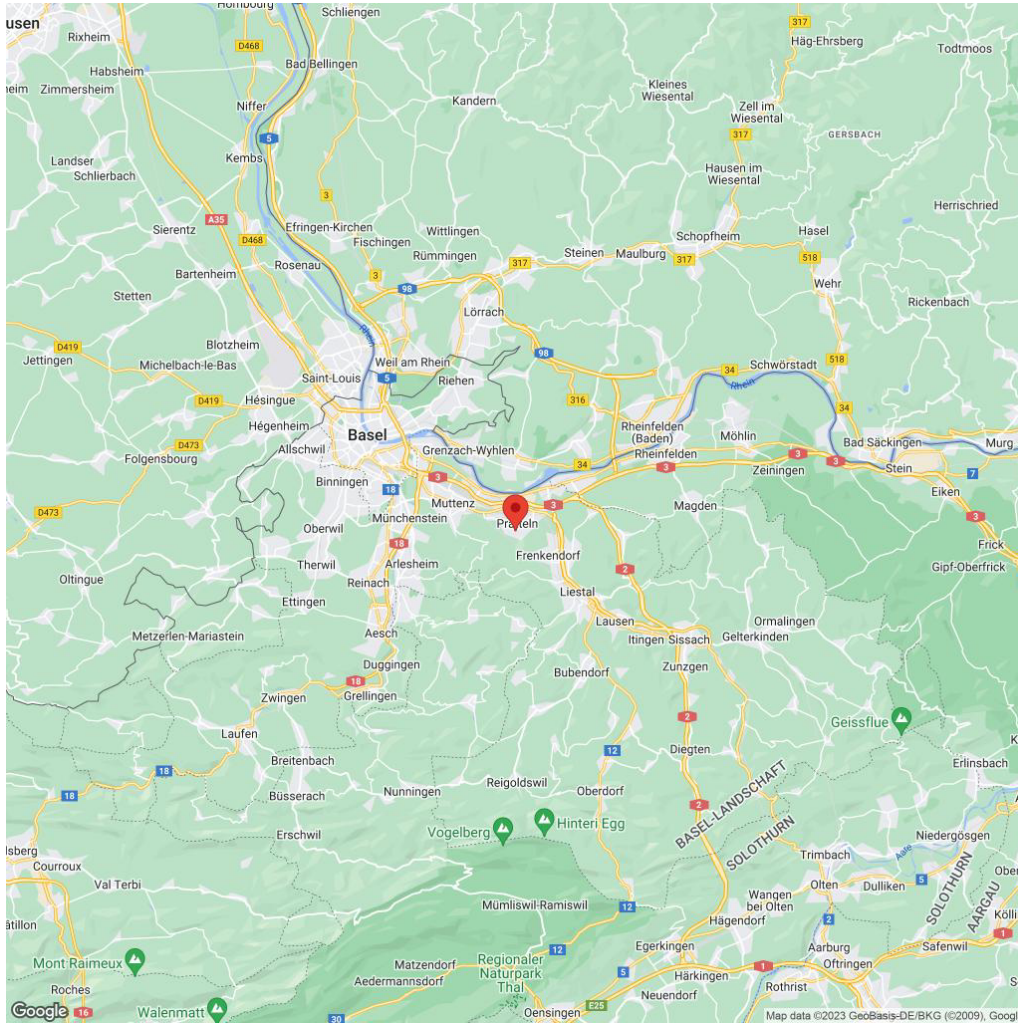
■■■■■ Leicht überdurchschnittlich

■■■■■ Überdurchschnittlich



# Karten

## Makrolage



## Mikrolage

