



**Einfamilienhaus
Schwengiweg 3
4438 Langenbruck
Schweiz**

Marktwert CHF 988'000



Berichtsdatum	10.03.2024
Qualitätsstichtag	10.03.2024
Bewertungsgrund	Initial
Bewertungs ID	2672-145-100
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	904620
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	
Eigentümer	
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Einfamilienhaus
Adresse	Schwengiweg 3 4438 Langenbruck
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.345720 / 7.771953

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Schwengiweg 3, Langenbruck	1	926
Total	1	

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Schwengiweg 3, Langenbruck	1	
Total	1	

Details für Grundstück Schwengiweg 3, Langenbruck

Referenznummer	
Name	Schwengiweg 3, Langenbruck
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRID	
Parzellenfläche [m ²]	926
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.345720 / 7.771953

Details für Gebäude Schwengiweg 3, Langenbruck

Referenznummer	
Name	Schwengiweg 3, Langenbruck
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Schwengiweg 3 4438 Langenbruck
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.345720 / 7.771953
Gebäudevolumen (GV)	995
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	289
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1976	

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Schwengiweg 3, Langenbruck	100.0%



Hedonische Bewertung Einfamilienhaus

Objekteigenschaften

Objekt ID	
Liegenschaftstyp	Einfamilienhaus
Adresse	Schwengiweg 3 4438 Langenbruck Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.345720 / 7.771953
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Bewertungs ID	2672-145-100
Bewertungsstichtag	10. März 2024
Eigentumsform	Alleineigentum
Haustyp	Doppelhaushälfte
Wohnsitz	Erstwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

Quantitative Faktoren

Baujahr	1976
Grundstücksfläche [m ²]	926
Gebäudevolumen [m ³ SIA 416]	995
Wohnfläche [m ² NWF]	289
Zimmerzahl	7.5
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	

Qualitative Faktoren

Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat
Standard (Schätzwert)	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	2.5 - Leicht unterdurchschnittlich
Zustand (Schätzwert)	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	3.0 - Intakt
Mikrolage (Schätzwert)	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)	3.5 - Leicht überdurchschnittlich

Parkierung

Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten	
Garagenplätze in separatem Gebäude	1
Garagenplätze ausserhalb des Grundstücks	
Aussenparkplätze ausserhalb des Grundstücks	3

Bewertungsergebnis

Marktwert	CHF/m²	CHF
Bereinigter Marktwert		988'000

Hedonische Marktwertschätzung

Marktwert	CHF
Statistische Preisspanne	870'000 - 1'030'000
Statistische Ampel	■ ■ ■
	Typisches Objekt
Marktwert im Schweizer Vergleich (gemäss Datengrundlage)	■ ■ ■ Günstigstes Segment

Marktwertbereinigungen

Wert Garagen und Parkplätze	36'000
-----------------------------	--------

Weitere Kennzahlen

Marktwert pro m² bebaute Grundstücksfläche	CHF
	1'067
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)	49'200
Einschätzung des Objektes	■ ■ ■ Grosses Gebäudevolumen, Grosses Grundstück
Rating des Marktes Langenbruck	■ ■ ■
Skala: 1 (extrem schlecht) bis 5 (exzellent)	2.4 - Mässig



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 Q4
Anzahl Transaktionen Schweiz (letzte 12 Monate)	9'641 (100%)
Anzahl Transaktionen im Kanton Basel - Landschaft (letzte 12 Monate)	438 (4.5%)

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 **2.5 - Leicht unterdurchschnittlich**

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 **3.0 - Intakt**

Berechneter Wert **2.1 - Beeinträchtigt**

Berechneter Zustand ohne Sanierungen 2.1 - Beeinträchtigt

	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 Langenbruck (Gemeinde)

Gelände

Hangneigung 8.5° ■■■■■

Exposition West ■■■■■

Sonnenscheindauer Sommer 13.6 h ■■■■■

Sonnenscheindauer Winter 5.5 h ■■■■■

Seesicht Keine bis gering ■■■■■

Bergsicht Keine bis gering ■■■■■

Infrastruktur

Zentrum 3217.5 m Dist. ■■■■■

Schule/Kindergarten 495.0 m Dist. ■■■■■

Einkaufsmöglichkeit 441.0 m Dist. ■■■■■

Haltestelle 256.0 m Dist. ■■■■■

ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung) ■■■■■

Erholungsraum/Natur 90.1 m Dist. ■■■■■

See 18089.8 m Dist. ■■■■■

Fluss 3505.2 m Dist. ■■■■■

Immissionen

Eisenbahn (Tag) 0.0 dB(A) ■■■■■

Eisenbahn (Nacht) 0.0 dB(A) ■■■■■

Strassen (Tag) 51.0 dB(A) ■■■■■

Strassen (Nacht) 42.0 dB(A) ■■■■■

Hauptstrassen (Wohnen) 152.1 m Dist. ■■■■■

Bahnlinien 3873.3 m Dist. ■■■■■

Sendeanlagen 504.0 m Dist. ■■■■■

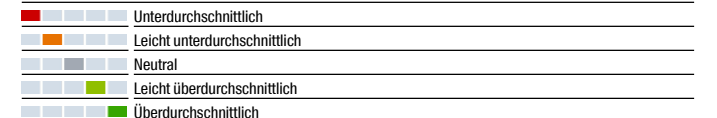
Kernkraftwerke 15059.5 m Dist. ■■■■■

Hochspannungsleitung 835.5 m Dist. ■■■■■

Zonierung

Bauzone Wohnzone

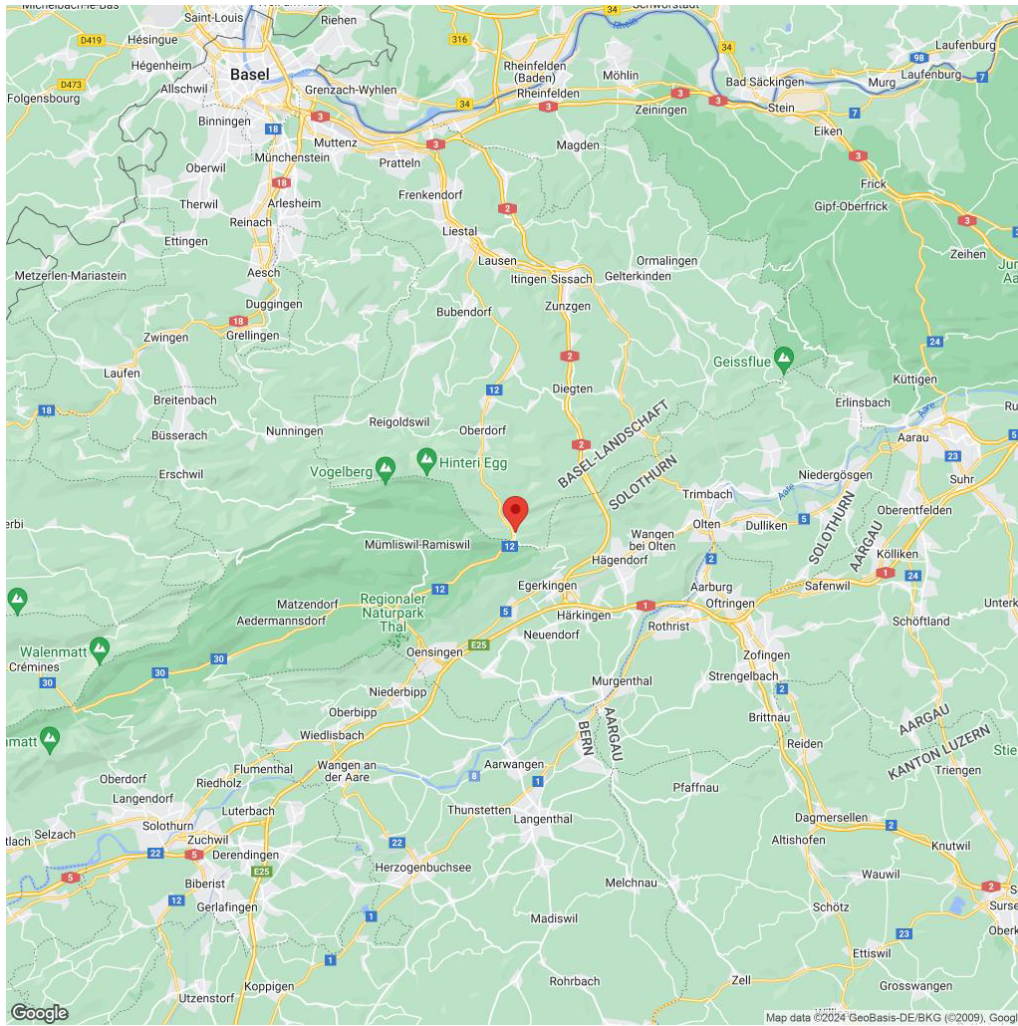
Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage





Karten

Makrolage



Mikrolage

