



Eigentumswohnung
Ebenfeldstrasse 3
4414 Füllinsdorf
Schweiz



Marktwert **CHF 562'000**

Berichtsdatum	22.01.2024
Qualitätsstichtag	22.01.2024
Bewertungsgrund	Initial
Bewertungs ID	2672-138-100
Bewerter	Carlo D'Angelo



Inhaltsverzeichnis

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



Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID

WE ID	846773
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	
Eigentümer	
Eigentum	Stockwerkeigentum
Wertquote	89/1000
Typ	Eigentumswohnung
Adresse	Ebenfeldstrasse 3 4414 Füllinsdorf
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.508573 / 7.721459

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Ebenfeldstrasse 3, Füllinsdorf	1	
Total	1	

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Ebenfeldstrasse 3, Füllinsdorf	1	
Total	1	

Details für Grundstück Ebenfeldstrasse 3, Füllinsdorf

Referenznummer	
Name	Ebenfeldstrasse 3, Füllinsdorf
Eigentum	Stockwerkeigentum
Wertquote	
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRID	
Parzellenfläche [m ²]	
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.508573 / 7.721459

Details für Gebäude Ebenfeldstrasse 3, Füllinsdorf

Referenznummer	
Name	Ebenfeldstrasse 3, Füllinsdorf
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Ebenfeldstrasse 3 4414 Füllinsdorf
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.508573 / 7.721459
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	68
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1968	

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Ebenfeldstrasse 3, Füllinsdorf	100.0%



Hedonische Bewertung Eigentumswohnung

Objekteigenschaften

Objekt ID	
Liegenschaftstyp	Eigentumswohnung
Adresse	Ebenfeldstrasse 3 4414 Füllinsdorf Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.508573 / 7.721459
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Bewertungs ID	2672-138-100
Bewertungsstichtag	22. Januar 2024
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Wohnsitz	Erstwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

Quantitative Faktoren

Baujahr	1968
Wohnfläche [m ² NWF]	68
Zimmerzahl	3.0
Balkon-, Terrassen- und Gartenfläche [m ²]	7
Bastelraumfläche [m ²]	
Stockwerk	1. Etage
Anzahl Geschosse (inkl. Parterre und Attika, exkl. Keller)	4
Total Wohnungen	12
Wertquote	89 / 1'000

Qualitative Faktoren

Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat
Standard (Schätzwert)	<div style="width: 30%; background-color: #007bff; height: 10px;"></div>
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	3.0 - Durchschnittlich
Zustand (Schätzwert)	<div style="width: 40%; background-color: #007bff; height: 10px;"></div>
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	4.0 - Gut
Mikrolage (Schätzwert)	<div style="width: 30%; background-color: #007bff; height: 10px;"></div>
Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)	3.0 - Durchschnittlich

Parkierung

Garagen- und Einstellhallenplätze	1
Aussenparkplätze	1

Bewertungsergebnis

Marktwert	CHF/m²	CHF
Bereinigter Marktwert	8'265	562'000

Hedonische Marktwertschätzung

Marktwert	CHF
Statistische Preisspanne	480'000 - 570'000
Statistische Ampel	<div style="width: 100%; background-color: #28a745; height: 10px;"></div>
	Typisches Objekt
Marktwert im Schweizer Vergleich (gemäss Datengrundlage)	<div style="width: 100%; background-color: #28a745; height: 10px;"></div> Unterdurchschnittliches Segment

Marktwertbereinigungen

Wert Bastelraum	0
Wert Garagen und Parkplätze	41'000

Weitere Kennzahlen

Marktwert pro m² Nettowohnfläche	CHF
Marktwert pro m ² Nettowohnfläche	8'265
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)	17'200
Einschätzung des Objektes	<div style="width: 20%; background-color: #ffc107; height: 10px;"></div> Sehr kleine Wohnung
Rating des Marktes Füllinsdorf	<div style="width: 100%; background-color: #28a745; height: 10px;"></div>
Skala: 1 (extrem schlecht) bis 5 (exzellent)	4.0 - Gut



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/Belehnungswert		
Andere Bewertung		
GVA-Wert		
Steuerwert		

Datengrundlage

Modell	2023 Q3
Anzahl Transaktionen Schweiz (letzte 12 Monate)	12'709 (100%)
Anzahl Transaktionen im Kanton Basel - Landschaft (letzte 12 Monate)	305 (2.4%)

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

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

1.8 - Beeinträchtigt

Berechneter Zustand ohne Sanierungen

1.8 - Beeinträchtigt

Totalsanierung

Jahr **Umfang** **Kosten [CHF]**

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 **3.0 - Durchschnittlich**

Berechneter Wert

3.0 - Durchschnittlich

Relativ zur Makrolage

Füllinsdorf (Gemeinde)

Gelände

Hangneigung 7.1°

Exposition Ost

Sonnenscheindauer Sommer 14.8 h

Sonnenscheindauer Winter 7.0 h

Seesicht Keine bis gering

Bergsicht Keine bis gering

Infrastruktur

Zentrum 660.0 m Dist.

Schule/Kindergarten 99.0 m Dist.

Einkaufsmöglichkeit 100.0 m Dist.

Haltestelle 192.0 m Dist.

ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung)

Erholungsraum/Natur 255.0 m Dist.

See 12381.6 m Dist.

Fluss 230.5 m Dist.

Immissionen

Eisenbahn (Tag) 33.0 dB(A)

Eisenbahn (Nacht) 31.0 dB(A)

Strassen (Tag) 50.0 dB(A)

Strassen (Nacht) 39.0 dB(A)

Hauptstrassen (Wohnen) 50.0 m Dist.

Bahnlinien 226.4 m Dist.

Sendeanlagen 161.0 m Dist.

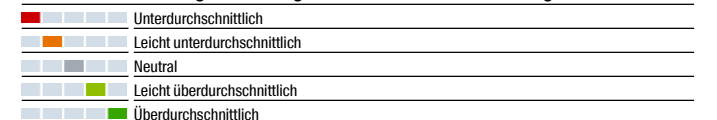
Kernkraftwerke 24471.2 m Dist.

Hochspannungsleitung 1421.3 m Dist.

Zonierung

Bauzone Wohnzone

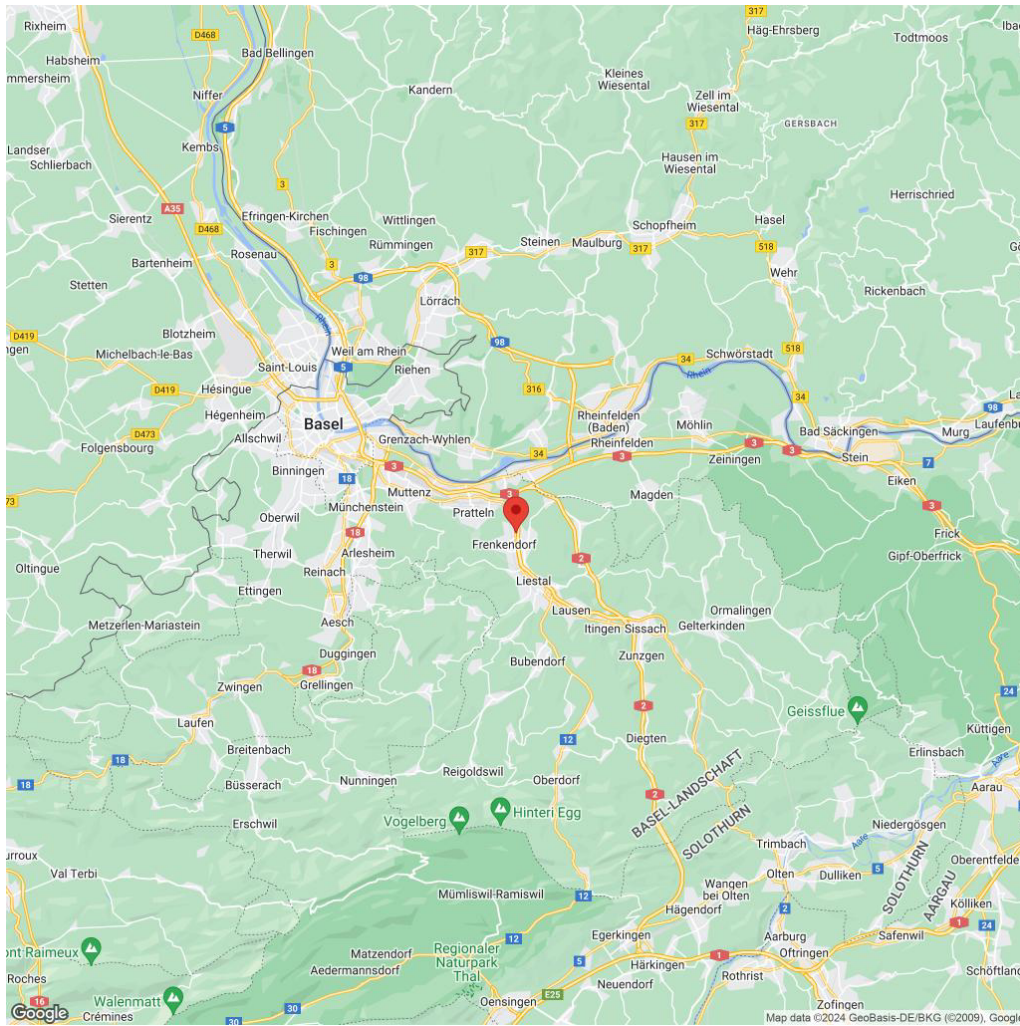
Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage





Karten

Makrolage



Mikrolage

