



**Einfamilienhaus  
Bachmattweg 4  
5242 Lupfig  
Schweiz**



**Marktwert CHF 2'183'000**

Berichtsdatum	27.06.2023
Qualitätsstichtag	27.06.2023
Bewertungsgrund	Initial
Bewertungs ID	2672-114-100
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	761228
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	
Eigentümer	Manuel und Carol Goncalves
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Einfamilienhaus
Adresse	Bachmattweg 4 5242 Lupfig
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.438426 / 8.195761

### Grundstücke

	Gebäude	m <sup>2</sup>
Bachmattweg 4, Lupfig	1	605
<b>Total</b>	<b>1</b>	

### Gebäude

	Grundstücke	GGF m <sup>2</sup>
Bachmattweg 4, Lupfig	1	
<b>Total</b>	<b>1</b>	

### Details für Grundstück Bachmattweg 4, Lupfig

Referenznummer	
Name	Bachmattweg 4, Lupfig
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRID	
Parzellenfläche [m <sup>2</sup> ]	605
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.438426 / 8.195761

### Details für Gebäude Bachmattweg 4, Lupfig

Referenznummer	
Name	Bachmattweg 4, Lupfig
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Bachmattweg 4 5242 Lupfig
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.438426 / 8.195761
Gebäudevolumen (GV)	1'242
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	300
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

### Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
2005	

### Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Bachmattweg 4, Lupfig	100.0%



# Hedonische Bewertung Einfamilienhaus

## Objekteigenschaften

<b>Objekt ID</b>	
Liegenschaftstyp	Einfamilienhaus
Adresse	Bachmattweg 4 5242 Lupfig Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.438426 / 8.195761
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Bewertungs ID	2672-114-100
Bewertungsstichtag	27. Juni 2023
Eigentumsform	Alleineigentum
Haustyp	Freistehend
Wohnsitz	Erstwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

## Quantitative Faktoren

Baujahr	2005
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	605
Gebäudevolumen [m <sup>3</sup> SIA 416]	1'242
Wohnfläche [m <sup>2</sup> NWF]	300
Zimmerzahl	10.5
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	

## Qualitative Faktoren

Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat
Standard (Schätzwert)	<div style="width: 30%; background-color: #007bff; height: 10px;"></div> 3.0 - Durchschnittlich
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	
Zustand (Schätzwert)	<div style="width: 80%; background-color: #007bff; height: 10px;"></div> 4.5 - Sehr gut
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	
Mikrolage (Schätzwert)	<div style="width: 80%; background-color: #007bff; height: 10px;"></div> 4.0 - 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	4

## Bewertungsergebnis

<b>Marktwert</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>	<b>CHF</b>
<b>Bereinigter Marktwert</b>		<b>2'183'000</b>

## Hedonische Marktwertschätzung

<b>Marktwert</b>	<b>CHF</b>
Statistische Preisspanne	1'970'000 - 2'350'000
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> Überdurchschnittliches Segment

## Marktwertbereinigungen

Wert Garagen und Parkplätze	22'000
-----------------------------	--------

## Weitere Kennzahlen

<b>Marktwert pro m<sup>2</sup> bebaute Grundstücksfläche</b>	<b>CHF</b>
3'608	
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)	71'900
Einschätzung des Objektes	<div style="width: 60%; background-color: #ffc107; height: 10px;"></div> Sehr grosses Gebäudevolumen
Rating des Marktes Lupfig [Lupfig]	<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/Beleihungswert		
Andere Bewertung		
GVA-Wert		
Steuerwert		

## Datengrundlage

Modell	2023 Q1
Anzahl Transaktionen Schweiz (letzte 12 Monate)	9'635 (100%)
Anzahl Transaktionen im Kanton Aargau (letzte 12 Monate)	833 (8.6%)

## 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** 4.5 - Sehr gut

Berechneter Wert

3.6 - Intakt bis Gut

Berechneter Zustand ohne Sanierungen

3.6 - Intakt bis Gut

**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** 4.0 - Gut

Berechneter Wert

4.0 - Gut

Relativ zur Makrolage

Lupfig [Lupfig] (Ortschaft WP)

**Gelände**

Hangneigung 1.0°

Exposition Keine Exposition

Sonnenscheindauer Sommer 15.3 h

Sonnenscheindauer Winter 7.3 h

Seesicht Keine bis gering

Bergsicht Mittel

**Infrastruktur**

Zentrum 887.8 m Dist.

Schule/Kindergarten 498.0 m Dist.

Einkaufsmöglichkeit 606.0 m Dist.

Haltestelle 265.0 m Dist.

ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung)

Erholungsraum/Natur 176.8 m Dist.

See 13264.7 m Dist.

Fluss 2186.9 m Dist.

**Immissionen**

Eisenbahn (Tag) 0.0 dB(A)

Eisenbahn (Nacht) 0.0 dB(A)

Strassen (Tag) 39.0 dB(A)

Strassen (Nacht) 32.0 dB(A)

Hauptstrassen (Wohnen) 696.4 m Dist.

Bahnlinien 1415.3 m Dist.

Sendeanlagen 988.0 m Dist.

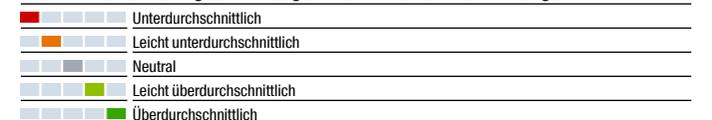
Kernkraftwerke 12866.4 m Dist.

Hochspannungsleitung 442.3 m Dist.

**Zonierung**

Bauzone Wohnzone

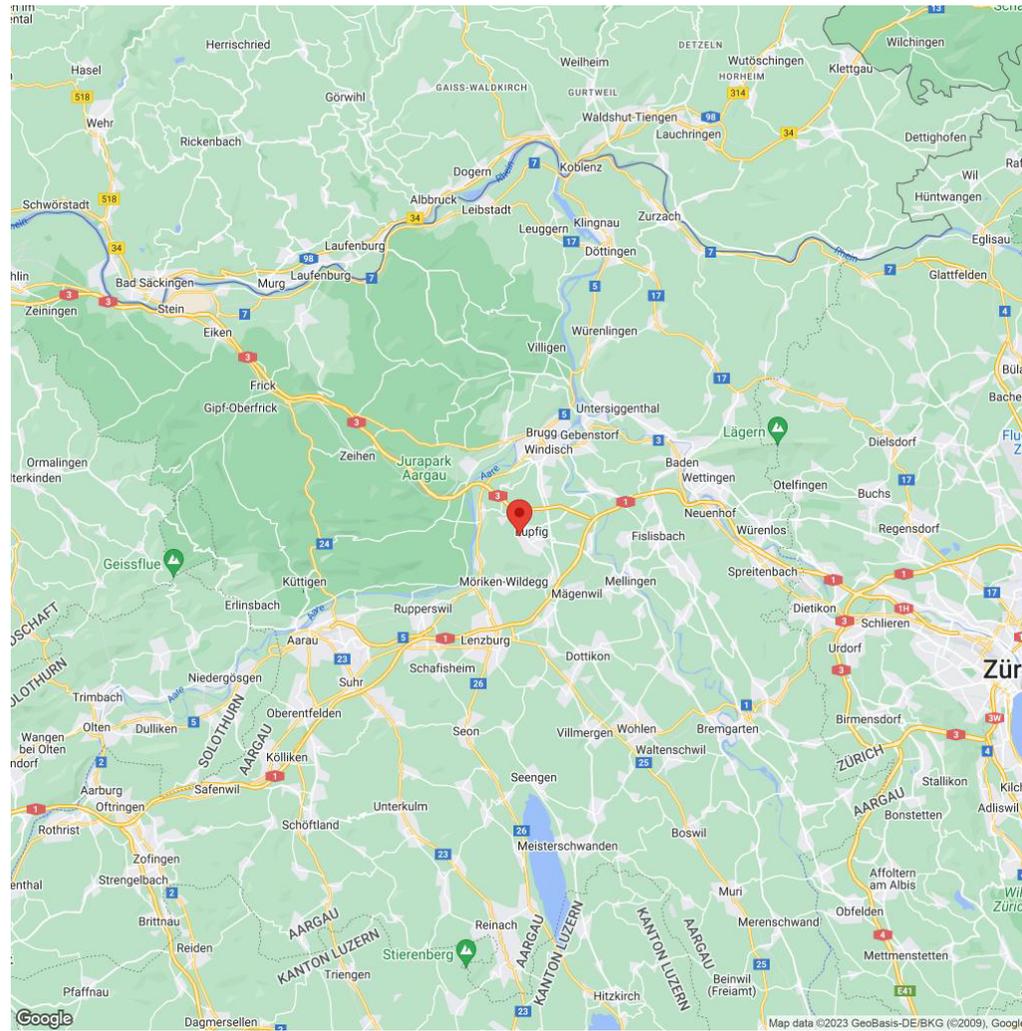
**Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage**





# Karten

## Makrolage



## Mikrolage

