Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil

SCHÄTZUNGS – BERICHT

vom 04.11.2026



4.5 Zimmer Doppeleinfamilienhaushälfte mit Wintergarten und einer Garagenbox

Im Lohgraben 23, 4104 Oberwil

Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil

Auftrag:	Verkehrswertschätzung nachstehender Liegenschaft Mit kleinem Liegenschaftsbeschrieb
Auftraggeber/in:	- Frau Isabella Widmer -Müller, Bahnhofstrasse 11, Witterswil
Schätzungsgrundlagen:	- Bau - und Zonenreglement /Plan der Gemeinde Oberwil - Situationsplan M. 1:250/10000, Plankopien - Auszug aus dem Digitalen Grundbuch / Terravis Auszug vom 30.10.2026 - Location Bericht der IAZI CIFI AG vom 02.11.2026 - Begehung vom 02.11.2026 & 04.11.2026
Liegenschaft:	- Reiheneinfamilienhaus; Im Lohgraben 23, 4104 Oberwil
Grundbuch:	- 4104 Oberwil
Grundstück:	- Parzelle Nr. 2251, haltend 366 m2
Kubatur Gebäude	- 541 m3 (Angabe aus dem Bundesamt für Statistik)
Versicherungswert:	- Wohnhaus CHF 520`000.00 (IAZI-Gebäudeversicherungsmodel)
Eigentümer/in:	- Erben Müller René Isabella Widmer – Müller, Witterswil Franziska Valvo – Müller, Itingen
Dienstbarkeiten Und Grundlasten:	- Gemäss Grundbuchauszug
Bauzone:	- Wohnzone zweigeschossig W2b,
Baujahr:	- 1963
Renovationen:	- Laufende Unterhaltsarbeiten, - 2002 Nordfassade isoliert - 2003 Wintergarten erstellt - 2004 Küche (Geschirrspüler Neu im 2021) - 2008 Neuer Heizkesser Öl - 2011 Kupferfrist auf dem Dach - 2024 Flachdach auf der Garage erneuert / renoviert - 2024 Neue Waschmaschine von Miele - 2025 Neue Sicherheitsnachweis (Elektrik) erstellt - SINA

Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil

Hausart:

- 4 ½ Zimmer Doppeleinfamilienhaushälfte;
  Fundament / Kellergeschoss in Beton, Massivbauweise mit Steildach

Ausbaustandart:

- Elektrische Installationen: Funktioneller / Renov. Bed. Zustand
  Stark- und Schwachstrom im einfachen Ausbau

- Heizungsinstallation: Funktioneller Zustand
  Gemeinsame Öl-Zentralheizung mit Nachbarsliegenschaft,
  Jahrgang n.E. Radiatoren Verteilung

- Sanitäre Installationen: Funktioneller / Renov. Bed. Zustand
  Zweckmäßiger, dem Alter entsprechender Zustand.
  Badezimmer Dachgeschoss –aus der Bauzeit.
  Gäste-WC im EG –aus der Bauzeit – Toiletten und Lavabos ersetzt
  Waschmaschine und Spültrog im Untergeschoss.

- Küche: Funktioneller Zustand
  Hochwertige Küche mit Glaskeramik, Geschirrspüler,
  Novilonbodenbelag.

- Wohnräume: Funktioneller Zustand
  Wohnräume Bodenbelag Laminat, Decken in Gips, Wände Tapete,
  gestrichen.

- Drei Schlafräume im OG Funktioneller Zustand
  Schlafräume mit Teppichbodenbelag,
  Täferdecken, Wände Tapete gestrichen.

- Korridor und Treppe Funktioneller Zustand
  Korridor EG mit Plattenboden, im OG & UG sowie Treppen Teppich
  Täferdecken, Wände Tapete gestrichen.

- Fenster Funktioneller Zustand
  Kunststofffenster
  mit Doppelisolierverglasung aus dem Jahr 2001

- Sonnenschutz: Funktioneller Zustand
  Im 1. Obergeschoss Klappläden aus Alu,
  Im Erdgeschoss Lamellenstoren mit mechanischen Handkurbeln
  Sonnenstoren auf Terrasse und Balkon

- Balkon im OG Funktioneller Zustand
  Betonböden

Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil

- Gartenanlage: Einfache Gartenanlage
  Sitzplatz mit Plattenbodenbelag, Gartenanlage mit 298m2 Grünfläche mit Teich, Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern. Gartenabschluss durch Zäune oder Hecken.

- Wintergarten Funktioneller Zustand
  Unbeheizter Wintergarten, Doppelisolierverglasung, aus dem Jahr 2001 (Kein Beleg – Produktionsjahr der Gläser)
  Plattenboden

Untergeschoss: - Vorratsraum, Werkstatt, Heiz- Waschraum, Hobbyraum beheizt.

Architektur: zweckmäßige Architektur, Das Haus ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit solider Bausubstanz.

Allgemeiner Zustand: Das Haus wäre mit kleineren Investitionen (Bodenbeläge, Maler- und Gipserarbeiten) bereits bewohnbar, aufgrund des gesamten Erneuerungsbedarfs zeichnet sich jedoch eher eine umfassende Gesamtsanierung ab. Küche und Bäder sind weiterhin funktionstüchtig, entsprechen mit den sichtbaren Abnutzungserscheinungen und dem Stil der frühen 2000er-Jahre aber nicht mehr den heutigen Standards.

Lage:

Makrolage: Gemeinde Oberwil und Region
Die Liegenschaft befindet sich in Oberwil im Kanton Basel-Landschaft, einer der gefragtesten Wohngemeinden im Bezirk Arlesheim.

- Wirtschaft und Anbindung: Oberwil liegt im Leimental und gehört zum unmittelbaren Einzugsgebiet (Agglomeration) der Stadt Basel. Die Basler Innenstadt sowie wichtige Wirtschaftsstandorte (Life-Science, Pharmaindustrie) sind sowohl mit dem öffentlichen Verkehr (Tramlinie 10, Busverbindungen) als auch mit dem Individualverkehr innerhalb von etwa 15–20 Minuten erreichbar.
- Gemeindeprofil: Oberwil verbindet ländlich-grünen Charakter mit einer hervorragenden urbanen Infrastruktur. Die Steuerbelastung ist im kantonalen Vergleich attraktiv. Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Fachgeschäfte), Banken, Dienstleistern und medizinischer Versorgung im Dorfkern ist überdurchschnittlich gut.
- Bildung & Freizeit: Sämtliche Schulstufen – vom Kindergarten über Primarschule bis hin zur Sekundarschule und dem Gymnasiums Oberwil – befinden sich direkt im Ort. Die Umgebung bietet hervorragende Naherholungsgebiete (Bruderholz, Allschwiler Wald, Sundgau) für Freizeit- und Sportaktivitäten.

Mikrolage: Quartier Lätte
Die Adresse *Im Lohgraben* liegt im östlichen bis südöstlichen Teil des Dorfes in einem etablierten, ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier.

Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil

- Quartiercharakter: Die Umgebung ist überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Wohnbauten geprägt. Die Anwohnerstrasse weist nur wenig Durchgangsverkehr auf, was ein hohes Maß an Wohnruhe gewährleistet.
- Öffentlicher Verkehr: Die Bushaltestelle *Oberwil BL, Goldbrunnen* befindet sich in unmittelbarer Nähe (nur wenige Gehminuten entfernt). Sie bietet direkte und zügige Verbindungen zum Dorfzentrum/Tram-Knotenpunkt Oberwil sowie in die umliegenden Nachbargemeinden (Bottmingen, Therwil).
- Infrastruktur zu Fuß: Kindergarten und Primarschule sowie Spielplätze sind im Quartier schnell und sicher erreichbar. Für tägliche Einkäufe erreicht man den Dorfplatz Oberwil mit dem Bus oder dem Velo in wenigen Minuten.
- Besonnung und Exposition: Das Quartier zeichnet sich durch eine angenehme Hang- bzw. Plateau-Lage aus, die je nach Ausrichtung des Grundstücks für eine sehr gute ganztägige Besonnung sorgt.

Zusammenfassung / Beurteilung

- Stärken: Ruhiges, grünes Wohnquartier mit hervorragender Anbindung an die Stadt Basel. Sehr gute Infrastruktur für Familien (Schulen, Nahversorgung) in unmittelbarer Gehdistanz oder kurzen ÖV-Distanzen.
- Fazit: Eine begehrte Wohnlage für Selbstnutzer und Familien, die Ruhe im Grünen suchen, ohne auf die Nähe zum städtischen Zentrum verzichten zu wollen.

Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil

Realwertberechnung (Detaillierte Aufschlüsselung)

1. Landwert (Parzelle 2251 – 366 m²)

- **Quadratmeterpreis:** In Oberwil BL (im Quartier *Im Goldbrunnen / Lätte*) liegen die Landpreise bei kleineren Parzellen aufgrund des hohen Ausnutzungsgrads bei ca. **CHF 1'700.– bis 1'800.– / m²**.

- **Landwert: 366m2 x CHF 1`750/m2 = 640`500.-**

2. Zeitwert des Hauses (Baujahr 1963)

- **Neuwert (Erstellungskosten 541 m³):** Bei einem mittleren Standard für Reiheneinfamilienhäuser beträgt der Kubaturpreis ca. **CHF 920.– / m³**.
    - Neuwert = 541m3 x CHF 920/m3 = 497`720.-

- **Altersentwertung (63 Jahre):** Nach der Alterswertminderungstabelle (Lebensdauer 80–100 Jahre) ergibt sich bei erfolgten Teilmodernisierungen eine kalkulatorische Entwertung von ca. 65 **%**.
    - Zeitwert = CHF 497`720.- x 0.35 = 174`202.-

3. Wintergarten & Nebeneinrichtungen

- **Wintergarten (12 m²):** Ein nachträglich angebauter, voll verglaster Wintergarten weist Erstellungskosten von ca. CHF 30'000.– bis 35'000.– auf.
  Abzüglich Entwertung beträgt der Zeitwert ca. CHF 25`000.-.

- **Umgebungs- & Erschliessungskosten:** Befestigte Plätze, Wege und Kanalisationsanschluss anteilig pauschal ca. CHF 18`000.-.

- Zugehörige Garagenbox und Korporationsparzelle – Pauschal CHF 35`000.00

4. Fazit & Wertübersicht

Komponente	**Betrag (CHF)**
Landwert (366 m²)	CHF 640'500.–
Gebäudezeitwert (Hauptgebäude 541 m³)	CHF 174`202.–
Wintergarten (12 m²)	CHF 25'000.–
Umgebung & Anschlussgebühren	CHF 18'000.–
Parkplatz und MEG Anteil	CHF 35`000.-
Gesamter Realwert (Sachwert)	**CHF 892`702.-**

Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil

Fazit & Richtwert

Der ermittelte **Realwert (Sachwert)** für die Liegenschaft Im Lohgraben 23 in Oberwil beträgt gerundet: CHF 895`000.-

Der **Marktwert** (Verkehrswert berechnet nach hedonischer Methode, die Berechnung liegt ebenfalls bei) dürfte für dieses Objekt bei realistischer Marktlage bei **CHF 979'000.-** liegen.

Das Standard-Gewichtungsmodell (Mischwert)

Typischerweise gewichtet man wie folgt:

$$\text{Verkehrswert (Marktwert)} = \frac{2 \times \text{Hedonischer Wert} + 1 \times \text{Sachwert}}{3}$$

**CHF 951`000.-** = 2 x 979`000.- + 895`000.- / 3

Wert und Preis *(nach Simon/Kleiber).*
Preis und Wert hängen zusammen, müssen aber gedanklich auseinandergehalten werden. Über den Preis einer Sache entscheidet der anonyme Markt. Er wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertschätzungen der beiden beteiligten Individuen liegen. Der Wert eines Grundstücks muss losgelöst von den persönlichen Verhältnissen der jeweiligen Grundstückseigentümerschaft betrachtet werden. Für seine Ermittlung gelten somit allein objektive Gesichtspunkte. Dabei müssen Umstände, die lediglich den Preis des Grundstücks, nicht aber dessen Wert beeinflussen, ausser Betracht bleiben.

Witterswil, 04.11.2026 Halter & Partner GmbH, Stefan Halter

HALTER & PARTNER GmbH
LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG + VERMITTLUNG

Fotos:

Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil

Umgebung und Ansicht













Küche

Wohnzimmer

Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil







Wintergarten



Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

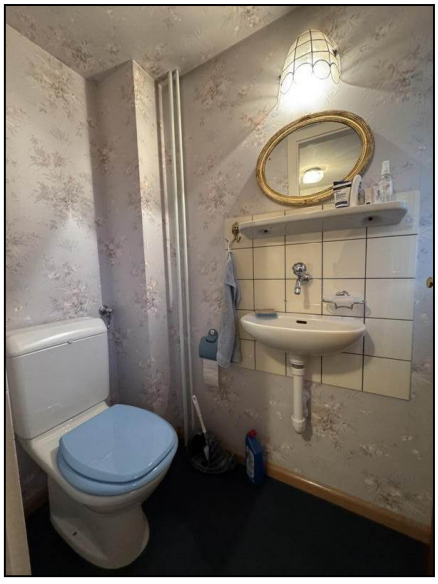
Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil

Badezimmer Obergeschoss





Gäste WC im Erdgeschoss



Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

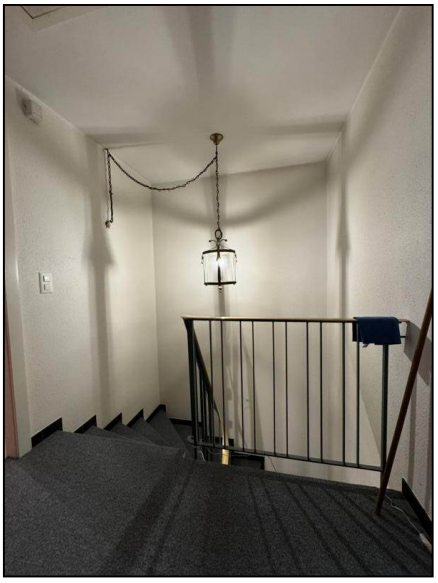
Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil

Schlafzimmer Obergeschoss









Halter & Partner GmbH
Phone +41 (0)61 / 723 92 34
Fax +41 (0)61 / 723 92 36
E-mail s.halter@halter-partner.ch
MwSt.-Nr. CHE-114.939.846

Halter & Partner, Liegenschaftsverwaltung & Vermittlung
Postfach 45, In den Reben 12, 4108 Witterswil

Keller









