

Hans Peter Schmid
Baslerstrasse 176
4632 Trimbach
079 422 98 44
Mail: hampe-schmid@bluewin.ch

Immobilien-Bewerter FH
Immobilien-Verwalter HEV
Bauverwalter

Verkehrswertschatzung



Objekt:

Einfamilienhaus mit Einlieger-Wohnung
Pilatusstrasse 6a
5703 Seon

Eigentümer:

Suna Sadik
Pilatusstrasse 6a
5703 Seon

1. Beschrieb

Parzelle:	Parz. Nr. 3452
Grundstücksfläche:	566 m ²
Liegenschaft:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Einlieger-Wohnung und eingebauter Garage
Baujahr:	1959
Bauzone:	Wohnzone W2
AGV- Schätzwert:	Fr. 1'077'000.- (Schätzdatum 2008)

2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier mit guter Zufahrt und ohne grosse Lärmbelastung. Das Grundstück ist gut orientiert und besonnt.

Das Dorfzentrum mit Schulanlagen und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut. In wenigen Minuten erreicht man die Stadt Lenzburg und die N 1 mit Anschluss an Zürich und Bern.

3. Objekt-Beschrieb

Die zweigeschossige Liegenschaft mit der Hauptwohnung und 4 ½-Zimmer und angebautem Wintergarten im Obergeschoss, sowie einer 1 ½ - Zimmer- Einliegerwohnung mit sep. Zugang im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 220 m².

Im Erdgeschoss mit der Einlieger-Wohnung befinden sich einige Kellerräume und die Technikräume. Diese Wohnung hat eine eigene grosszügige Terrasse, ein sehr grosses Badezimmer und eine grosse Küche.

Von der Pilatusstrasse ist die Zufahrt zur unterirdischen Einzelgarage. Die Umgebung ist gepflegt, der Zugang zum Haus nur über eine Treppe möglich.

Der Innenausbau ist funktional, übersichtlich und wurde in verschiedenen Schritten leicht saniert. Der momentane Ausbau entspricht jedoch nicht mehr dem heutigen Ausbaustandard.

4. Zustand

Die Wohnliegenschaft befindet sich in einem guten Zustand, weist jedoch, insbesondere in der Hauptwohnung Renovationsbedarf aus. Die Liegenschaft müsste teilweise dem heutigen Ausbaustandard angepasst werden.

Die wärmetechnischen Einrichtungen mit Ölheizung und die Gebäudehülle entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

Die Liegenschaft könnte jedoch ohne jegliche Änderungen sofort bezogen werden.

Realwert-Berechnung

Mietzinsnahmen

- Wohnhaus	12 x 2`350.-	28`200.-
- Einlieger-Wohnung	12 x 1`200.-	14`400.-
- Garage	12 x 120.-	1`440.-
- 2 Parkplätze	12 x 80.-	960.-

Mietzinseinnahmen 45`000.-

Kapitalisierungssatz

- Nettozinssatz 75 % Fremdkapital 75 % à 2.00 %	
- 25 % Eigenkapital 25 % à 1.25 %	1.81 %
- Nutzungskosten; Unterhalt, Reparaturen	1.00 %
- Rückstellungen	0.50 %
- Bruttozinssatz	3.31 %

Ertragswert nachhaltig

Berechnung	Mietwert	:	Kapitalisierungssatz
	Fr. 45`000.-	:	3.31 %
			= Fr. 1`360`000.-

Technische Entwertung

- Technische Entwertung gemäss Entwertungstabelle

Berechnung Fr. 1`360`000.- x 18 % Fr. 244`800.-

Verkehrswert

- Ertragswert
- Technische Entwertung

Fr. 1'360'000.-

Fr. 222'800.-

Verkehrswert

Fr. 1'115'200.-

Trimbach, 22. April 2024

Der Liegenschaftsbewerter



Hans Peter Schmid

Grundbuchauszug Liegenschaft Seon / 3452

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4209 Seon
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	3452
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH511182050750
Fläche	566 m²,
Mutation	
Plan-Nr.	69
Lagebezeichnung	Breiterain
Bodenbedeckung	Gebäude, 178 m² Gartenanlage, 388 m²
Gebäude / Bauten	Einfamilienhaus, Pilatusstrasse 6a, 5703 Seon 00 Versicherungs Nr.: 859, 178 m²
Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Alleineigentum	25.10.2012 007-2012/4974/0 Kauf
Suna Sadik, 17.03.1987,	

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

11.11.1959 007-1448	(L) Baubeschränkung ID.007-1955/033306 z.G. LIG Seon/1716
11.11.1959 007-1448	(L) Lebhag auf Grenze ID.007-1955/033312 z.G. LIG Seon/1716
11.11.1959 007-1448	(L) Näherpflanzrecht ID.007-1955/033354 z.G. LIG Seon/1716
11.11.1959 007-1448	(L) Fusswegrecht ID.007-2011/011827 z.G. LIG Seon/1716
11.11.1959 007-1448	(R) Lebhag auf Grenze ID.007-2011/011833 z.L. LIG Seon/1716
11.11.1959 007-1448	(R) Näherpflanzrecht ID.007-2011/011850 z.L. LIG Seon/1716
21.03.1994 007-1320	(L) Grenzbaurecht ID.007-2011/012210 z.G. LIG Seon/2677
21.03.1994 007-1320	(R) Grenzbaurecht ID.007-2011/012211 z.L. LIG Seon/2677
22.11.2021 023-2021/14022/0	(L) Grenz- und Näherbaurecht ID.023-2022/000250 z.G. LIG Seon/2677
22.11.2021 023-2021/14022/0	(R) Grenzbaurecht ID.023-2022/000252 z.L. LIG Seon/2677

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

07.07.2021 023-2021/8357/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Pfändungsgruppen Nr. 22180043, 22180150, 22180242), Fr.32'000.00 ID.023-2021/002985
----------------------------	--

Grundpfandrechte

11.11.1959 007-1449	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.007-2011/009190, Einzelpfandrecht Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.007-2011/012210	28.11.2007 007-5665
25.06.2013 007-2013/3226/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 360'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.007-2011/009191, Einzelpfandrecht	
19.12.2017 023-2017/13904/0	Register-Schuldbrief, Fr. 240'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.023-2018/000092, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	19.12.2017 023-2017/13904/0

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen: Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:



15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'va_avdaten' unter <https://www.ag.ch/geoporta/api/v1/mapservices/176/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

