



**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 ²
Bachmattweg 4, Lupfig	1	605
Total	1	

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Bachmattweg 4, Lupfig	1	
Total	1	

Details für Grundstück Bachmattweg 4, Lupfig

Referenznummer	
Name	Bachmattweg 4, Lupfig
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRID	
Parzellenfläche [m ²]	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

Objekt ID	
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 ²]	605
Gebäudevolumen [m ³ SIA 416]	1'242
Wohnfläche [m ² NWF]	300
Zimmerzahl	10.5
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	

Qualitative Faktoren

Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat
Standard (Schätzwert)	
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	3.0 - Durchschnittlich
Zustand (Schätzwert)	
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	4.5 - Sehr gut
Mikrolage (Schätzwert)	
Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)	4.0 - Gut

Parkierung

Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten	1
Garagenplätze in separatem Gebäude	
Garagenplätze ausserhalb des Grundstücks	
Aussenparkplätze ausserhalb des Grundstücks	4

Bewertungsergebnis

Marktwert	CHF/m²	CHF
Bereinigter Marktwert		2'183'000

Hedonische Marktwertschätzung

Marktwert	CHF
Statistische Preisspanne	1'970'000 - 2'350'000
Statistische Ampel	
	Typisches Objekt
Marktwert im Schweizer Vergleich (gemäss Datengrundlage)	 Überdurchschnittliches Segment

Marktwertbereinigungen

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

Weitere Kennzahlen

Marktwert pro m² bebaute Grundstücksfläche	CHF
	3'608
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)	71'900
Einschätzung des Objektes	 Sehr grosses Gebäudevolumen
Rating des Marktes Lupfig [Lupfig]	
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

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

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

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.

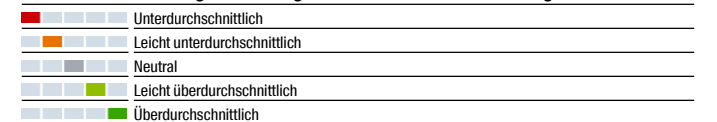
Kernkraftwerke 12866.4 m Dist.

Hochspannungsleitung 442.3 m Dist.

Zonierung

Bauzone Wohnzone

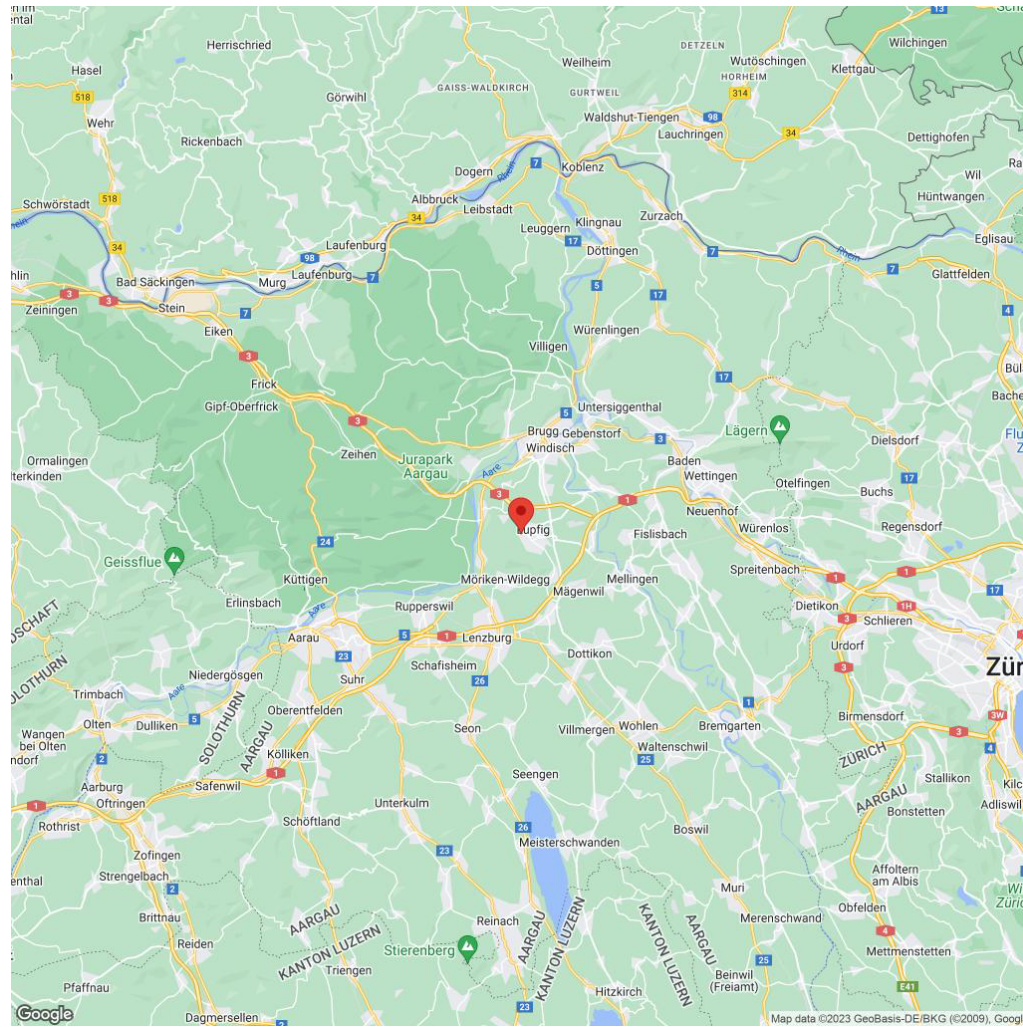
Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage





Karten

Makrolage



Mikrolage

