

Gebäude Nr. 536, Einfamilienhaus

freistehend, umfassend

Untergeschoss	Vorplatz mit Treppe zum Eingangsgeschoss Tankraum mit Oeltank 9000L. Heizraum mit Oelfeuerung und Elektroboiler im früheren Kohlenkeller mit Differenztreppe Vorplatz / Korridor mit Ausgang zur Aussentreppe Waschküche / Trockenraum mit Trog und zwei Waschtürmen mit Waschautomat / Tumbler Keller mit Naturboden
Eingangsgeschoss	Windfang (unbeheizt) Vorplatz mit Treppe ins Untergeschoss / Hochparterre sep. WC mit Lavabo und Klosett
Hochparterre	Vorplatz mit Treppe ins Eingangsgeschoss / Obergeschoss Einbauküche mit üblichen Geräten und Essplatz Wohn- und Esszimmer mit sichtbarer Holzbalkendecke und Ausgang zum Garten Arbeitszimmer
Obergeschoss	Vorplatz mit Treppe ins Hochparterre / Dachgeschoss Bad mit Bade- und Duschewanne, Doppellavabo mit Möbel und Klosett Schlafzimmer 1 Schlafzimmer 2 Schlafzimmer 3 mit Einbauschränk und Ausgang zur Veranda Veranda / Balkon
Dachgeschoss	Vorplatz mit Treppe ins Obergeschoss Schlafzimmer 4 mit Schlupfestrich Schlafzimmer 5 mit Schlupfestrich Estrich isoliert / unbeheizt mit Treppe zum Dachspitz
Dachspitz	Estrich mit geringer Raumhöhe

Gebäude Nr. 719, Garage

freistehend, umfassend

Erdgeschoss	Garage unbeheizt mit Flügeltor für einen Personenwagen
-------------	--

Gebäude Nr. 1400, Schopf

freistehend, umfassend

Erdgeschoss	Schopf / Einstellraum, einseitig offen
-------------	--

Gebäudedaten gemäss Aufnahmen der Aarg. Gebäudeversicherung AGV

Gebäudekubatur nach SIA 116

Schätzungsdatum: 29.03.2005

Versicherungswert zum Neuwert, Stand 2020 / Index 486

Baujahr

a) Einfamilienhaus	1000 m ³ à	616 = Fr.	616'000	1934
b) Garage	110 m ³ à	264 = Fr.	29'040	1952
c) Schopf	135 m ³ à	126 = Fr.	17'010	1987
Total ohne Umgebung		= Fr.	662'050	

Vorbehalt

Die bestehende Bausubstanz wurde mittels einer einfachen Besichtigung beurteilt. Es wird angenommen, dass der Zustand von nicht zugänglichen Bauteilen dem normalen Gebrauch entspricht. Es erfolgte keine statische Überprüfung der tragenden Bauteile. Für versteckte Baumängel oder Bauschäden wird keine Haftung übernommen.

Eine Bestandesaufnahme oder Überprüfung von verdächtigen Baustoffen oder belasteter Böden ist nicht erfolgt. Das Gebiet ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau nicht aufgeführt.

Bauart

Massivbauweise mit Wänden aus Stampfbeton, Kalksandstein- und verputztem Backsteinmauerwerk. Decken über UG mit Hourdisen und über EG / OG / DG mit Holzbalkenlagen. Satteldach isoliert mit Unterdach und Ziegeleindeckung. Die Fenster aus Holz weisen Isolierverglasung auf und sind mit Holz-Jalousieläden resp. Rollläden ausgestattet. Die Wohnung wird mittels Ölheizung und Radiatoren beheizt und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Bodenbeläge Plattenböden, Langriemparkett und Laminatböden

Wandbeläge Abrieb und Holzverkleidungen

Deckenbeläge Abrieb und Holzverkleidungen

Zustand

Das Einfamilienhaus wurde 1934, die Garage 1952 und der Schopf 1987 erbaut. Im Jahre 1983 erfolgte eine grössere Gebäudesanierung und vor dem Mieterwechsel im Jahre 2014 wurden Investitionen von rund 120'000 Franken für Nassräume, Küche, Bodenbeläge, innere Malerarbeiten und diversen Renovationsarbeiten vorgenommen. Entsprechend ist der Ausbau zeitgemäss und in gutem Zustand. Trotzdem sind weitere Investitionen bei der Haustechnik und der Gebäudehülle einzuplanen und auch die Wärmedämmung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Die Nutzung der Zimmer im Dachgeschoss ist durch die Dachschräge nicht eingeschränkt. Im Untergeschoss ist die Raumhöhe unterdurchschnittlich und die Aussenwände weisen teilweise erhöhte Feuchtigkeit auf. Durch das Hochparterre sind die Kellerräume natürlich belichtet. Der Estrich im Dachspitz wird in der Bewertung vernachlässigt. Spezielle Erwähnung verdient die Veranda mit zusätzlicher Raumhöhe und den markanten Bogenöffnungen. Der bauliche Zustand des Gebäudes im Allgemeinen ist gut und es sind keine wesentlichen Mängel sichtbar. Bei der Garage und dem Holzschopf wurden lediglich notwendige Reparaturarbeiten ausgeführt.

Umgebungsarbeiten

Diese bestehen aus Vorplätzen, Einfahrt, Sockelmauern, Gehwege, Abschlüsse, Hühnerhaus, Wiese und Rabatten mit imposanten Bäumen und Sträucher. In die Umgebungsarbeiten wurden vor sechs Jahren rund 15'000 Franken investiert.

Erschliessung und Servitute

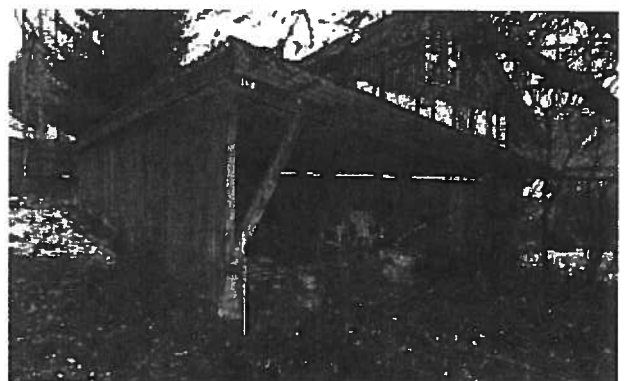
Die Liegenschaft ist via Quartierstrasse verkehrsmässig und leitungstechnisch erschlossen.

Im Grundbuch sind eingetragen:

Anmerkungen: Enteignungsbann

Dienstbarkeiten und Grundlasten:

Last: Unterirdischer Kabelrohrblock mit Bau- und Pflanzungsbeschränkung
z.G. Aarg. Elektrizitätswerk, Aarau



Massblatt für kubische Berechnung nach SIA 116 und AGV

Gebäudeteile Nutzung	Zahl	Länge	Breite	Höhe	Fläche	Volumen
a) Einfamilienhaus						1'000
	1.0	9.00	9.80		88.2	-
	1.0	2.80	1.40		3.9	-
UG				2.40	-	-
EG				2.80	-	-
OG				2.80	-	-
DZ				1.00	-	-
				9.00	92.1	829
Dachausbau	1.0	3.50	6.30		22.1	-
	1.0	2.00	3.00		6.0	-
	1.0	3.50	4.70		16.5	-
DG				2.40	-	-
				2.40	44.6	107
Vertiefung Heizung	1.0	4.50	3.00	0.80	13.5	11
Vorbauten	2.0	3.10	1.50		9.3	-
BZ				1.00	-	-
EG				2.50	-	-
DZ				1.00	-	-
				4.50	9.3	42
Aussentreppe					-	11
					-	-
					-	-
b) Garage						110
	1.0	4.00	6.00		24.0	-
BZ				1.00	-	-
UG				2.60	-	-
DZ				1.00	-	-
				4.60	24.0	110
					-	-
					-	-
c) Schopf						135
	1.0	12.20	2.40		29.3	-
	1.0	6.60	2.40		15.8	-
EG				2.00	-	-
DZ				1.00	-	-
				3.00	45.1	135
					-	-
					-	-