SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

IMMOBILIEN
brügger Haldenstrasse 72 • 8472 Seuzach

Ulrich Brügger Telefon 052 335 10 96
Mobile 079 671 50 51
ulrich.bruegger@bluewin.ch

Objekt: **Wohnhaus mit Scheune**
Unterdorfstrasse 1
8489 Wildberg

Datum: 5. November 2013

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Schätzungsexperte: ***Ulrich Brügger***

5.11.2013

Eigentümer bzw. Käufer

Max Kübler
Unterdorfstrasse 1
8489 Wildberg

Objekt

Wohnhaus mit Scheune
Unterdorfstrasse 1
8489 Wildberg

Grundstück

Kat.Nr.	Fläche	Bauzone	Bemerkungen
331	ca.1'315 m^2	Kernzone z.T. Landwirt- schaftszone	Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten Mitbewohnungsrecht z.G. Nelly Kübler, 1946
	ca.1'315 m^2		

Gebäude

Bezeichnung	Assek.Nr.	Kubik	Baujahr	Gebäudeversicherung		
				Basiswert	Index	Heutiger Wert
Wohnhaus mit Scheune	508	1'408 m^3	1816	65'000.–	1025	666'000.–
						666'000.–

Geschätzter Verkehrswert
gemäss Berechnung Seite -7- **Fr. 670'000.–**

1. Objektbeschrieb

Gebäudeart				Entfernung in Meter			Besonnung
Wohnhaus mit Scheune, freistehend				Bahn/Bus 2,5 km / 100	Schule 300	Läden 100	gut,mittel,schlecht gut
Anschlüsse				**Steuerniveau**	**Gebäudeunterhalt**		**Fernsehen**
Wasser ja	Gas nein	Elektr. ja	Kanalis. ja	hoch, mittel, tief hoch	gut, ordentlich, schlecht ordentlich		Aussenantenne, Kabel

1.1 Gliederung

		Wohnhaus	***Scheune***
1. UG	:	Kellerräume	nicht unterkellert
EG	:	Hauseingang, Wohnräume	Tenne, Garage, Werkstatt
1. OG	:	Schlafräume	Heuboden, Schöpfli
DG	:	Estrich	
Kehlboden	:	Estrich	

1.2 Lage

Die besichtigte Liegenschaft befindet sich am westlichen Rand des Dorfzentrums von Wildberg, bei der Einmündung der Unterdorfstrasse in die Hauptstrasse. In der näheren Umgebung stehen Wohnhäuser, Bauernhäuser, einzelne Kleingewerbebetriebe und das Restaurant „Frohsinn“. Der Verkehr auf der Hauptstrasse hält sich in erträglichem Rahmen und die Unterdorfstrasse wird praktisch nur von Anwohnern befahren. Die Lärmimmissionen sind somit unbedeutend. Die Besonnung ist gut. In süd-westlicher Richtung geniesst man einen schönen Ausblick ins Grüne, auf Wiesen und einen bewaldeten Bach. Wenige Schritte vom Haus entfernt findet man eine Käserei. Ein grösseres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten findet man im ca. 2,5 km entfernten Turbenthal, wo sich auch der nächste Bahnhof befindet. Das Primarschulhaus und der Kindergarten befinden sich am südlichen Dorfrand, ca. 300 Meter von der Liegenschaft entfernt. Die Oberstufe muss in Turbenthal besucht werden. Bis zum Stadtrand von Winterthur sind es ca. 10 km. Gut erreichbar sind auch Effretikon und die Zentren des Zürcher Oberlandes (Uster, Wetzikon, Pfäffikon). Zu den Bahnhöfen in Turbenthal und Fehraltorf besteht eine Busverbindung, mit einer Bushaltestelle in nächster Nähe.

Ausgedehnte Spazierwege Richtung Tösstal und ins Zürcher Oberland beginnen vor der Haustüre.

Schöne, ausgesprochen ländliche Wohnlage.

2. Baubeschrieb

2.1 Konstruktion

Kelleraussenmauern	:	Naturstein
Kellerzwischenwände	:	Naturstein
Kellerdecke	:	Holzbalkendecke, Beton
Fassadenmauerwerk	:	Riegelmauerwerk
Zwischenwände	:	Riegelmauerwerk
Geschossdecken	:	Holzbalkendecken
Treppenanlage	:	Holzkonstruktion
Dach	:	Satteldach, Holzkonstruktion, Hartpavatex-Unterdach, Ziegeleindeckung
Spenglerarbeiten	:	Kupfer, z.T. Eisenblech
Fassaden	:	Verputz, Eternitschindeln, Holzverkleidung
Glaserarbeiten	:	Holzfenster mit Einfachverglasung, Vorfenster z.T. Doppelverglasung, z.T. Isolierverglasung

2.2 Innenausbau

		Böden	Wände	Decken
Vorratskeller	:	Bollensteine	Naturstein	roh
Abstellraum	:	Zementüberzug	Abrieb	gestrichen
Werkstatt	:	Zementüberzug	roh	roh
Tenne	:	Beton, Tannenr.	Riegel, Verputz	Holzbalkendecke
Garage	:	Zementüberzug	Abrieb	Abrieb
Wohnzimmer	:	Riemenboden	Täfer	Kassettendecke
Nebenstube	:	Inlaid	Täfer	Kassettendecke
Schlafräume	:	Riemenboden	Verputz, Täfer	Pavatex, Täfer
Sanitärräume	:	PVC	Kunststoffplatten	Pavatex
Küche	:	Plättli	Plättli, Abrieb	Abrieb
Kücheneinrichtungen	:	Geko 3 Platten Herd mit Backofen		
	:	Geko Holzherd		
	:	Sibir Kühlschrank		
	:			
Waschmaschine	:	Zug		
Heizung	:	Mit dem Geko Holzherd in der Küche wird die Radiatoren-Zentralheizung beheizt		
Warmwasseraufbereitung	:	Elektroboiler		

3. Gebäudeeinteilung

Stockwerk	Wohnungen, Zimmer, Lokale	Hilfswerte	Mietzins netto	
			Monat	Jahr
	Wohntrakt			
UG	Vorratskeller Abstellraum			
EG	Korridor Küche Vorratsraum Nebenstube Wohnzimmer WC			
1. OG	Diele Kinderzimmer Kinderzimmer Kinderzimmer Elternzimmer Bad Abstellraum			
DG	Estrich			
Kehlboden	Estrich			
	Scheune			
EG	Tenne Garage Werkstatt			
OG	Schöpfli Heuboden			

3.1 Bemerkungen

Das Haus ist mit einigen Einbauschränken ausgerüstet.

3.2 Altlasten

Die Liegenschaft ist *nicht* im Altlastenverdachtsflächen- Kataster eingetragen.

4. Allgemeines

4.1 Bemerkungen zu Zustand, Mängel, Eindruck, Immissionen, Dienstbarkeiten, Gartenanlage, Verkäuflichkeit, Vermietbarkeit usw.

Das ehemalige Bauernhaus setzt sich zusammen aus dem Wohntrakt und dem nord-westlich daran angebauten Oekonomietrakt mit Scheune und Stall.

Das Wohnhaus umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Der Abstellraum im Untergeschoss besitzt Tageslicht und könnte auch anderweitig genutzt werden. Vom Hauseingang im Erdgeschoss gelangt man in den langen Hausflur, der die Wohnräume im Erdgeschoss erschliesst. Die Küche besitzt einen zusätzlichen Zugang von aussen. Die Wohnräume sind sowohl durch die Küche wie auch direkt vom Flur aus zugänglich.

Im Obergeschoss gelangt man zuerst in eine geräumige Diele, von der aus die vier Schlafräume sowie das Bad und der Abstellraum zugänglich sind. Das eine Schlafzimmer ist gefangen und nur durch das Bad zugänglich. Das Dachgeschoss ist über eine normale Holztreppe erschlossen und beinhaltet einen grossen Estrich, mit einem zusätzlichen Kehlboden.

Die Scheune ist nicht unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss und den ehemaligen Heuboden. Die Tenne im Erdgeschoss dient heute als Lagerraum. Der ehemalige Stall wurde zur Garage ausgebaut. Die recht grosse Werkstatt ist etwas tiefer gelegen als die Tenne, ist aber dank der Hanglage trotzdem ebenerdig und gut belichtet. Über der Werkstatt befindet sich ein Schöpfli, das vom Wohnhaus aus zugänglich ist und als Abstellraum genutzt wird.

Die bauliche Grundsubstanz ist soweit ersichtlich recht gut erhalten. Das Dach präsentiert sich in gutem Zustand. Einzelne Fenster sind in den letzten Jahren ersetzt worden. Das Haus weist jedoch erhebliche Abnützungserscheinungen auf und müsste umfassend saniert werden. Kücheneinrichtungen und sanitäre Anlagen sind völlig veraltet. Die Küchengeräte sind nur noch teilweise einsatzbereit. Ersetzt werden müssten alle Sanitär- und Elektroleitungen, der grösste Teil der Fenster und die Heizung. Nicht mehr den heutigen Normen entspricht ausserdem die thermische Isolation der Gebäudehülle.

4. Allgemeines *(Fortsetzung)*

4.1 Bemerkungen zu Zustand, Mängel, Eindruck, Immissionen, Dienstbarkeiten, Gartenanlage, Verkäuflichkeit, Vermietbarkeit usw.

Von der Gesamtparzelle (ca. 1'315 m^2) liegt der obere, nord-östliche Teil mit dem Gebäude (ca. 818 m^2) in der Kernzone. Somit wäre ein Ausbau der Scheune denkbar. Eine Nutzung des restlichen Teils in der Kernzone ist wegen der Erschliessung jedoch eher problematisch. Der untere, süd-westliche Teil der an dieser Stelle in einem Spitz auslaufenden Parzelle (ca. 497 m^2) liegt in der Landwirtschaftszone und kann baulich nicht weiter genutzt werden.

Speziell zu erwähnen ist die freie Lage am Dorfrand, mit dem schönen Blick Richtung Süd-Westen auf die Weiden und den bewaldeten Bach. Da die angrenzenden Wiesen ausserhalb der Bauzone liegen bleibt dieser Ausblick ins Grüne auch in Zukunft erhalten.

Das Bild zeigt den Blick von der unteren, süd-westlichen Grundstücksgrenze hinauf zum Haus, das allerdings hinter der Baumgruppe verborgen ist.

Im Grundbuch ist ein Mitbewohnungsrecht z.G. Frau Nelly Kübler, 1946 eingetragen. Mit dieser Auflage wäre ein Verkauf der Liegenschaft sehr problematisch. In der nachfolgenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass dieses Recht im Falle eines Verkaufs gelöscht würde.

5. Bewertung

Realwert

Wohnhaus ca. 650 m^3 à Fr. 670.–	Fr.	435'000.–		
Altersentwertung 65 %	Fr.	283'000.–	Fr.	152'000.–
Scheune ca. 758 m^3 à Fr. 300.–	Fr.	227'000.–		
Altersentwertung 48 %	Fr.	109'000.–	Fr.	118'000.–
Werkleitungen			Fr.	8'000.–
Umgebung ca. 580 m^2 à Fr. 20.–			Fr.	12'000.–
			Fr.	290'000.–

Land:

Kernzone ca. 818 m^2 à Fr. 450.–	Fr.	368'000.–		
Landwirtschaftszone ca. 497 m^2 à Fr.8.–	Fr.	4'000.–	Fr.	372'000.–
			Fr.	**662'000.–**

Ertragswert

Bei Liegenschaften dieser Art ist der Ertragswert ohne Bedeutung.

Verkehrswert

Gestützt auf den Realwert und unter Berücksichtigung der heutigen Marktsituation schätze ich den Verkehrswert auf **Fr. 670'000.–**

Seuzach, 5.11.2913

Der Schätzungsexperte:

Ulrich Brügger

Schatzungskosten:	Fr.	150.00
+ 8,0 % MWST	Fr.	12.00
	Fr.	162.00