

## Bewertungsbericht

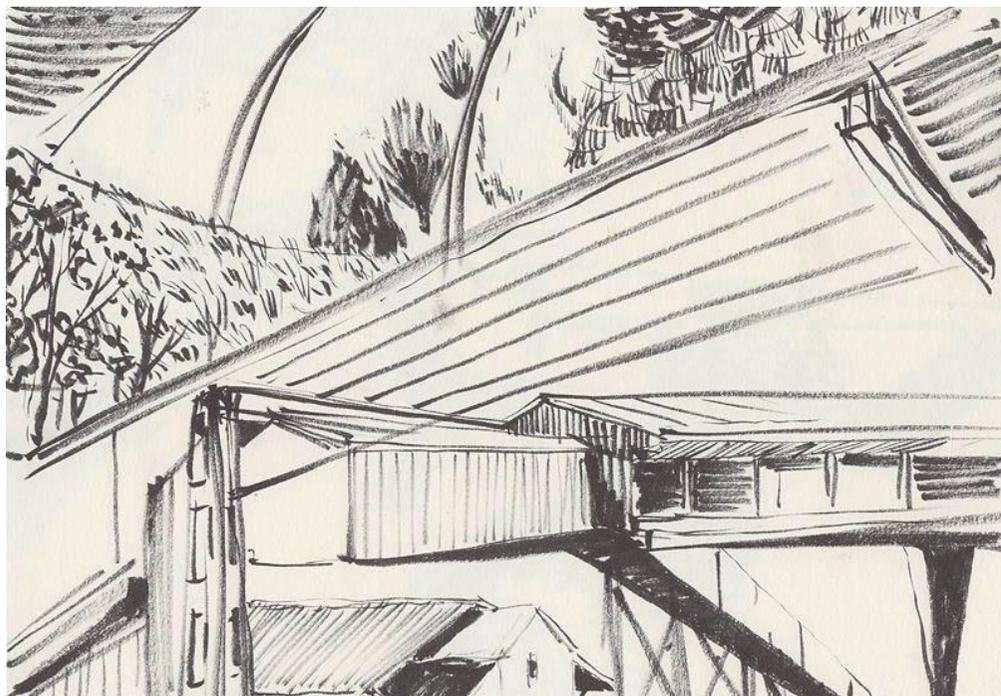
**Einfamilienhaus**

**Bewertung für eventuellen Verkauf**

**Haldenweg 5**

**8193 Eglisau**

**Schweiz**



**Marktwert**

**CHF 1'338'000**

Berichtsdatum	10.08.2022
Qualitätsstichtag	10.08.2022
Bewertungsgrund	Initial
Liegenschaftsnummer	10.08.2022se01
Bewertungs ID	960-763-100
Bewerter	Stefan Egger, Swiss Life AG Immopulse

# Hedonische Bewertung Einfamilienhaus

## Objekteigenschaften

Objekt ID	
Liegenschaftstyp	Einfamilienhaus
Adresse	Haldenweg 5 8193 Eglisau Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.573195 / 8.522805
Wirtschaftseinheit	Bewertung für eventuellen Verkauf
Referenznummer	10.08.2022se01
Bewertungs ID	960-763-100
Bewertungsstichtag	10. August 2022
Eigentumsform	Alleineigentum
Haustyp	Zusammengebaut - Eckhaus
Wohnsitz	Erstwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

## Quantitative Faktoren

Baujahr	1981
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	707
Gebäudevolumen [m <sup>3</sup> GVA]	1'334
Wohnfläche [m <sup>2</sup> NWF]	170
Zimmerzahl	6.0
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	

## Qualitative Faktoren

Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat
Standard (Schätzwert)	<span style="color: blue;">■</span>
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	2.5 - Leicht unterdurchschnittlich
Zustand (Schätzwert)	<span style="color: blue;">■</span>
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	3.0 - Intakt
Mikrolage (Schätzwert)	<span style="color: blue;">■</span>
Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)	3.0 - Durchschnittlich

## Parkierung

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

## Bewertungsergebnis

Marktwert	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
<b>Bereinigter Marktwert</b>		<b>1'338'000</b>

## Hedonische Marktwertschätzung

Marktwert	CHF
Statistische Preisspanne	1'220'000 - 1'460'000
Statistische Ampel	<span style="color: green;">■</span> <span style="color: green;">■</span> <span style="color: green;">■</span>
	Typisches Objekt
Marktwert im Schweizer Vergleich (gemäss Datengrundlage)	<span style="color: green;">■</span> <span style="color: green;">■</span> <span style="color: green;">■</span>
	Durchschnittliches Segment

## Marktwertbereinigungen

Wert Garagen und Parkplätze	0
-----------------------------	---

## Weitere Kennzahlen

	CHF
Marktwert pro m <sup>2</sup> bebaute Grundstücksfläche	1'893
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)	39'300
Einschätzung des Objektes	<span style="color: yellow;">■</span> <span style="color: yellow;">■</span> <span style="color: blue;">■</span>
	Sehr grosses Gebäudevolumen
Rating des Marktes Eglisau	<span style="color: green;">■</span> <span style="color: green;">■</span> <span style="color: green;">■</span>
Skala: 1 (extrem schlecht) bis 5 (exzellent)	4.6 - Sehr 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	2022 Q1
Anzahl Transaktionen Schweiz (letzte 12 Monate)	11'657 (100%)
Anzahl Transaktionen im Kanton Zürich (letzte 12 Monate)	1'316 (11.3%)

### Impressum

Ersteller	Swiss Life AG Impopulse Grubenstrasse 49 Postfach 8045 Zürich
Projektleiter	
Auftraggeber	
Kontaktperson	
Bewerter	Stefan Egger