

**Verkehrswertschätzung**

Objekt:	<b>Einfamilienhaus Rebenweg 37, Dotzigen (Grundbuchblattnummer 643)</b>		
Grundstück:	Dotzigen Nr. 643		
Liegenschaft:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Studiowohnung, Wintergarten und Parkplatz.		
Lage:	Am Dorfrand Dotzigen, Südhang des "Dotzigebergs", starke Hanglage, 850 m zum Bahnhof SBB, 900 m zu Einkauf, 1 km zur Schule.		
Dienstbarkeiten:	Fusswegrecht und Nutzung eines Parkplatzes als Last zugunsten Nachbarhaus Nord (Nr. 644) sowie Baubeschränkung Ausnützungsziffer.		
Grundstückfläche:	548 m <sup>2</sup> .		
Zone:	Wohnzone WH: kA 4 m, gA 8 m, FH 7 m, GL 20 m, VG frei, ES II; maximale Ausnützung erreicht aufgrund eines Nutzungstransfers.		
Eigentümer:	Antonia Grossenbacher.		
Bauart UG:	1983 Ortbeton, Treppenhaus geheizt, 2014 Türe und Fenster Holz/Metall; 1996 Studio Ortbeton innen 10 cm isoliert, Bodenheizung.		
Bauart EG bis DG:	1983 Backstein Mauerwerk 15 cm mit verputzter Aussenisolation 10 cm, Decke über UG Beton armiert, Decke über EG Balkenlage Holz.		
Bauart Bedachung:	1983 Sparrenlage Holzkonstruktion ca. 14 cm isoliert; 1996 Flachdach isoliert, darüber Terrasse und Wintergarten.		
Fenster/Haustüre:	2014 Holz/Metall 3-fach isoliert; "Wenger-Fenster AG, Wimmis".		
Heizungsanlagen:	2011 Wärmepumpe Erdsonde, Wassererwärmer über WP aufgeheizt, Speicher mit Wärmerückgewinnung durch Wintergarten, Bodenheizung.		
Elektrische Anlagen:	2011 Sicherungskippschalter mit Fehlerstrom-Schutzschaltern, Elektro-Einsatz im Wassererwärmer; Sicherheitsnachweis SiNa von 2025.		
Sanitäre Anlagen:	2014 Dusche/WC/Waschtischmöbel im OG, 2014 WC/Waschtischmöbel im EG und 1996 Dusche/WC/Waschtischmöbel im Studio.		
Kücheneinrichtung:	2016 Zwei Fronten & Kochinsel KH-belegt, Kunststein-Arbeitsfläche, elektrisch öffnende Schubladen, zwei Wärmeschubladen.		
Küchenapparate:	2016 Dampfabzug Bora, zwei Backöfen, Dampfbackofen, Drucksteamer, Kochfelder Induktion, Geschirrwaschmaschine, Kühlschrank Miele.		
Wintergarten:	1998 Metall/Glaskonstruktion isoliert, Sonnenstoren & Rafflamellenstoren elektrisch, Bodenheizung, Wärmerückgewinnung in Speicher.		
Sitzplatz/Umgebung:	2016 Kunststeinplatten und Verbundsteinbodenbelag, Steingarten, Löffelsteine als Böschungssicherung, teilweise bepflanzt/eingezäunt.		
Parkplatz:	1983 für 2 Personenwagen unten am Grundstück; einer gehört zum Nachbarhaus Nord (Nutzungsrecht im Grundbuch eingetragen).		
Ausbau Wohnhaus:	2016 Bodenbeläge Basic, Standard Nasszellen Basic, Standard Küche hoch, Unterlagsböden: Ja.		
Ausbau: Böden:	2016 Bodenbeläge keramische Platten, auch im beheizten Wintergarten.		
Innenausbau:	1983 Vorhangschienen, rustikaler Abrieb auf Wänden, Decken Holzverkleidung, 2014 Zimmertüren Kunstharz belegt, 2016 Maler innen.		
Hafnerarbeiten:	1983 Kaminanschluss vorhanden, kein Ofen.		
Grösse Haus/Wintergarten	877 m <sup>3</sup> nach GVB/SIA416	159 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche nach SIA416	Nutzfläche 22 m <sup>2</sup> netto
Baujahr des Hauses:	1983		
Zustand des Hauses:	Gut: Fenster, Heizung, Bäder, Küche und Böden sind in den letzten 10 bis 15 Jahren ersetzt worden.		
Stand Isolationen:	Isolationen genügend; Energie-Effizienz gut (Wärmerückgewinnung über den Wintergarten, Boiler über Wärmepumpe aufgeheizt).		
Nötige Renovationen:	Ein Balkon (Westseite) ist morsch; zwei Löcher im Verputz aussen (Gebäude-Ecke Südost und Sockel).		
Besonderes:	Unverbaubare Aussicht in die Ebene und auf die Alpen, hervorragende Besonnung den ganzen Tag.		
Auftraggeber:	Antonia Grossenbacher.		
Stichtag:	30.07.2025		