

Verkehrswertschätzung

Objekt:	Wohnhaus Dorfstrasse 16, 3054 Schüpfen (Grundbuchblattnummer 3238)			
Grundstück:	Schüpfen Nr. 3238.			
Liegenschaft:	Freistehendes Wohnhaus mit zwei 3-Zimmerwohnungen, Treppenhaus, eingebauter Garage, Schopf und einem Parkplatz.			
Lage:	Im Dorfzentrum, hinter dem Kirchgemeindehaus, an Landwirtschaftszone angrenzend.			
Dienstbarkeiten:	Wegrecht zulasten Schüpfen Nr. 3038 (Zufahrt über das Grundstück des Kirchgemeindehauses); Nutzniessung zugunsten der Mutter.			
Grundstückfläche:	565 m ² .			
Zone:	Dorfzone_A: Nutzung Wohnen und Arbeiten; kA 4 m, gA 8 m, GH 6.20 m, GL 25 m, ES II; Ortsbildschutzgebiet; Gewässerschutzgebiet.			
Eigentümer:	Erbengemeinschaft Kobi-Glanzmann.			
Bauart UG:	1963 Fassade Beton armiert ca. 20 cm, Decke Beton armiert, ca. 22 cm, Garage eingebaut minimale Höhe 1.93.			
Bauart EG bis DG:	1963 Fassade Doppelschalenmauerwerk Backstein 12.5/4/15 cm, Decken Beton 20 cm armiert, Fassade Abrieb 2007 gestrichen.			
Bauart Bedachung:	1963 Satteldach Holzkonstruktion nicht isoliert, Unterdach Holzbretter, Eindeckung Tonziegel, Blecharbeiten Kupfer 2007.			
Fenster/Haustüre:	1963 Holzfenster 2 Gläser, nicht isoliert; Tür Massivholz mit Glaseinsatz, nicht isoliert.			
Heizungsanlagen:	2022 Wärmeerzeugung und Warmwasser durch Anschluss an Fernwärme, 1963 Radiatoren.			
Elektrische Anlagen:	1963 Schraubsicherungen ohne Fi-Schutzschalter, 1963 Elektroverteilung, 2022 Elektroboiler 200 l im Sommer.			
Sanitäre Anlagen:	1990 Bad/WC/Waschtisch je 1x pro Geschoss; 1963 Abwasserleitungen Kunststoff, 2022 Wasserverteilung Chromstahl.			
Kücheneinrichtung:	1990 EG eine Front sowie Arbeitsfläche Kunstharz belegt, keine Geschirrwashmaschine; 1963 OG sehr alt, sehr einfach.			
Balkon:	1963 klein im OG aus Beton.			
Sitzplatz/Umgebung:	1963 Betonschrittplatten und Verbundsteine im Bereich Schopf; Gartenbeete und Rasengarten; Abstellplatz Rasengittersteine.			
Schopf:	1963 einfacher Bretterverschlag/Holzständerbau mit Ziegeleindeckung.			
Ausbau Wohnhaus:	1963 einfacher Ausbau, Radiatoren, Fenster, wenig Isolation, kleiner Balkon.			
Ausbau: Böden:	1963 Teppiche vermutlich auf Parkett, PVC im Korridor, Standard Basis, keine Unterlagsböden.			
Innenausbau:	1963 Leichte Zimmertüren furniert, Haustüre nicht isoliert, 3 Einbauschränke pro Wohnung, Vorhangbretter, Standard Basis.			
Hafnerarbeiten:	kein Cheminée.			
Grösse Haus/Schopf:	765 m ³ nach SIA416	123 m ² Nettowohnfläche nach SIA416	33 m ³ nach SIA416	Nutzfläche ca. 210 m ² netto
Baujahr des Hauses:	1963			
Zustand des Hauses:	Aussen gut, innen renovationsbedürftig: Fenster ersetzen, Küche OG ersetzen, innere Oberflächen.			
Stand Isolationen:	Isolationen ungenügend: Fenster und Haustüren nicht isoliert; Isolation in Fassade, Decken und Dach gering (2 bis 4 cm).			
Nötige Renovationen:	Malerarbeiten innen, Fenster ersetzen, Bodenbeläge Zimmer ersetzen, Küche OG ersetzen.			
Besonderes:	Sehr schöner Garten mit Plätzen, grünem Rasen und Pflanzbeeten.			
Auftraggeber:	Martin Kobi-Stämpfli.			
Stichtag:	17.09.2025			