

**Verkehrswertschätzung**

Objekt:	<b>4½-Zimmer-Reihen-Eckhaus Paul Klee-Strasse 43, 3053 Münchenbuchsee (Grundbuchblattnummer 2314)</b>			
Grundstück:	Eben, der Zugang ist etwa einen halben Meter tiefer gelegen; darum gibt es zwei Treppentritte für das höher gelegene Wohnzimmer.			
Liegenschaft:	Eckhaus Nr. 43, Wohn- und Nebenräume auf drei Geschossen; Orientierung Süd und West.			
Lage:	Oberhalb des Dorfsentrums, dicht überbaute Siedlung, 100 m zu Bushaltestelle, 350 m zum Einkaufen, 500/800 m zu Schulen.			
Dienstbarkeiten:	zu dulden: Last Quellenrecht, Last Fussgängerbereich zugunsten allgemeiner Parzelle und Last Kanalisationsleitung ; nicht wertmindernd.			
Grundstückfläche/Zone:	266 m2 (207 m2 Gartenanlage und 59 m2 Wohnhaus), inklusive 1/45-Miteigentumsanteil Allgemeinparzelle (Spielplatz/Container/Wege).			
Eigentümer:	Hans und Rosmarie Herrmann-Gerber.			
Bauart UG:	1996 Ortbeton, Decke über UG Beton armiert			
Bauart EG bis DG:	1996 Fassade Backstein 15 cm mit Aussendämmung Kunststoff 10 cm im 2024 frisch gestrichen, Decken Beton			
Bauart Bedachung:	1996 Flachdach 14 cm isoliert, extensiv begrünt; 2024 Dachhaut mit Aufbordung und Blechverkleidung rostfrei			
Fenster/Haustüre:	1996 Holz mit 2-facher Isolierverglasung; 2024 Haustüre isoliert.			
Heizungsanlagen:	2020 Fernheizung, 1996 Bodenheizung Kunststoffrohre, Wärmezähler, Raumthermostate.			
Elektrische Anlagen:	1996 Sicherungskippschalter mit FI-Schutz, Elektro-Boiler 300 l.			
Sitzplatz/Terrasse:	2020 ca. Metall/Glas Seitenteil mit Schiebetüre, Metall/Glas Dachteil über die ganze Breite, Betonschrittplatten, Sonnenstore.			
Sanitäre Anlagen:	2019: begehbare Dusche mit WC/Waschtisch im OG, separates WC/Lavabo im EG, Waschtrog/Waschmaschine/-trockner im UG.			
Kücheneinrichtung:	1996 Zwei Fronten Kunstharz belegt, Arbeitsfläche Kunstharz belegt, Backofen oben, Glaskeramik, DA, KS, GWA.			
Umgebung:	2020 ca. Rasengarten, grüne Böschung, 2 Platanen, alles eingezäunt.			
Einstellhallenplatz:	1996 unterirdische Einstellhalle aus Beton, 1 Platz Nr. 2309-24.			
Ausbau Wohnhaus:	1996 unterdurchschnittlich; Unterlagsböden Ja, ein Badezimmer, keine Badewanne, zweckmässiger Grundriss, kleine Zimmer.			
Ausbau: Böden:	1996 durchschnittlich Platten im Wohnzimmer, Küche und Bad; Parkett in den Zimmern.			
Ausbau: Schreiner:	1996 durchschnittlich Vorhangbretter Holz lackiert, Türen Röhrenspan Kunstharz belegt.			
Stand Isolationen:	1996 Fassade und Fenster genügend; Dach und Kellerdecke ungenügend.			
Hafnerarbeiten:	1996 Kaminzug über das Dach gezogen; Anschluss Cheminée-Ofen möglich.			
Grösse des Hauses:	543 m3 GVB	92 m2 Nettowohnfläche SIA416	ca. 140 m2 Nutzfläche	Raumhöhen 2.36/2.37 m
Baujahr des Hauses:	1996			
Zustand des Hauses:	Gut: Heizung und Bad kürzlich ersetzt, Dachhaut saniert, neue Sitzplatz-Überdachung, Fassade frisch gestrichen.			
Mängel:	Keine.			
Nötige Renovationen:	Malerarbeiten innen, Bodenbeläge Parkett auffrischen; Küche in den nächsten 5 Jahren ersetzen.			
Besonderes:	Gedeckter Sitzplatz, schöner Garten mit Bäumen.			
Auftraggeber:	Hans und Rosmarie Herrmann-Gerber.			
Stichtag:	28.01.2025			