

Verkehrswertschätzung

Objekt:	Einfamilienhaus Rossgartenstrasse 5 in 3255 Rapperswil (Rapperswil Grundbuchblattnummer 4356)			
Grundstück:	Eben, Terrain leicht erhöht von der Rossgartenstrasse (Gemeindestrasse), teilweise eingezäunt.			
Liegenschaft:	Wohnhaus Nr. 5, unterkellert, mit einer angebauten Garage und einem Gartenhaus Nr. 5a.			
Lage:	Im Zentrum, an einer ruhigen Zufahrtsstrasse, kein Durchgangsverkehr, privat, ruhig.			
Dienstbarkeiten:	Keine.			
Grundstückfläche/Zone:	870 m ² ; Wohnzone W, nicht im Bauinventar: Geschoszahl 2; kGA 4 m; gGA 8 m, FH tr 7.5 m; GL 30 m; ESII			
Eigentümer:	Jürg Boss-Stauffenegger, 05.02.1940 (Familienwohnung gemäss ZGB).			
Bauart UG:	1978 Ortbeton, Decke über UG Beton armiert, 2021 Bastelraum und Werkstatt beheizt.			
Bauart EG bis DG:	1978 Doppelschalenmauerwerk Backstein 32 cm/Holzständerkonstruktion, Decke über EG Balkenlage Holz.			
Bauart Bedachung:	1978 Holzkonstruktion 8 cm isoliert (Warmdach), Unterdach Faserzementplatten, Ziegeleindeckung, Blecharbeiten Kupfer.			
Fenster/Haustüre:	1978 Holz mit 2-facher Isolierverglasung; zwei Fenster Küche und Zimmer DG ersetzt im 2015; Fensterbänke Leichtmetall isoliert..			
Heizungsanlagen:	2022 Fernheizung der Gemeinde, Warmwasser-Speicher, 1978 Radiatoren.			
Elektrische Anlagen:	1978 Schraubsicherungen/2022 Sicherungsskippschalter mit FI-Schutz ohne Küche und Bad, Elektroeinheit Wassererwärmer.			
Balkon:	1978 Balkenlage Holzbretterabdeckung.			
Sanitäre Anlagen:	1978 Waschtrog/Waschmaschine, 1978 WC/Doppel-Lavabo und Bad/WC/Lavabo, 1978 Leitungen Eisen, Abwasser Kunststoff.			
Kücheneinrichtung:	1978 Zwei Fronten U-Form Echtholz, Keramik-Arbeitsfläche, Backofen oben, Glaskeramik, DA, KS.			
Sitzplatz/Umgebung:	1978 Betonschrittplatten, Rasengarten, Biotop (Folie), Grundstück teilweise eingezäunt, Holzwand als Sichtschutz an Strasse.			
Gartenhaus Nr. 5a:	1978 Gartenhaus als gedeckter Sitzplatz, Ost- und Südseite offen, Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Cheminée.			
Garage:	1978 Holzkonstruktion angebaut, schmal, 1 Personenwagen.			
Ausbau Wohnhaus:	1978 unterdurchschnittlich; Unterlagsböden EG 8 cm stark, OG schallgedämmte Holzkonstruktion, nur ein Badezimmer, keine Dusche.			
Ausbau: Böden:	1978 durchschnittlich Parkett im Wohnzimmer, Tonplatten im Eingang, unterdurchschnittlich PVC Küche, WC, Bad, Teppich Dachgeschoss.			
Ausbau: Schreiner:	1978 durchschnittlich Vorhangbretter Holz lackiert, Türen Echtholz im EG, Röhrenspan im OG.			
Stand Isolationen:	1978 Fassade genügend: Holzständer und Estrichboden zusätzlich isoliert; ungenügend: Decke über UG sowie Fenster DG ursprünglich.			
Hafnerarbeiten:	Cheminée.			
Grösse des Hauses:	1'018 m ³ GVB	157 m ² Nettowohnfläche SIA416	ca. 327 m ² Nutzfläche	Raumhöhen 2.44/2.45 m
Baujahr des Hauses:	1978			
Zustand des Hauses:	Intakt; 2022 Heizung und Fenster EG ersetzt; Küche und Bad haben die Lebensdauer erreicht.			
Mängel:	Keine.			
Nötige Renovationen:	Malerarbeiten innen, textile Bodenbeläge ersetzen, Parkett behandeln, Bad und Küche sowie Teppichbodenbeläge ersetzen.			
Besonderes:	Gartenhaus als gedeckter Sitzplatz; ländlicher Architekturstil, wie ein Bauernhaus.			
Auftraggeber:	Jürg und Elsbeth Boss.			
Stichtag:	20.12.2024			