

Verkehrswertschätzung

Objekt:	Wohnhaus/Scheune einseitig angebaut Hohrainstrasse 4 (Grundbuchblattnummer Rapperswil (Bangerten Nr. 100))			
Grundstück:	Rapperswil BE (Bangerten) Grundbuchblattnummer 100.			
Liegenschaft:	Einseitig angebautes Bauernhaus/Wohnhaus mit 5½-Zimmern auf 3 Geschossen.			
Lage:	An der Nebenstrasse von Dieterswil Richtung Bangerten Dorf und weiter nach Zuzwil-Jegenstorf; Aussicht auf Jura.			
Dienstbarkeiten:	Tennenbenutzungsrecht und Wegrecht zugunsten 158 (Nachbarlicher Hausteil Hohrainstrasse 2 ist auch im Besitz der Eigentümer).			
Grundstückfläche:	2'481 m ² (die Grenze verläuft in der Mitte der Tenne; Im Süden nahe der Nebenstrasse und Nahe Wald, im Norden grüne Wiese.			
Zone:	Nach Genehmigung Ortsplanungsrevision in "Bestandeszone", nicht im Bauinventar (keine Vergrösserung möglich, Grösse und Struktur behalten).			
Eigentümer:	Markus Stähli.			
Bauart UG:	1821: Gewölbekeller Sandstein/Bruchstein, Grundriss nicht unterkellert.			
Bauart EG bis DG:	1821/2004: Holzkonstruktion Holzständerbau teilweise Fachwerk 10 cm innen isoliert, Decken Balkenlage mit Unterlagsböden 3 bis 6 cm isoliert.			
Bauart Bedachung:	2004: Holzkonstruktion Sparrenlage mit Unterdach nicht isoliert, Ziegeleindeckung, Estrichboden 10 cm in Decke isoliert.			
Fenster/Haustüre:	2004: Holz 2-fach isoliert.			
Heizungsanlagen:	2004: Öl-Zentralheizung mit 4000 l Kunststoffanks für Bodenheizung.			
Elektrische Anlagen:	2004: Sicherungskippschalter und Fehlerstromschutzschalter FI.			
Balkon:	1821: Laubenbalkon klein Holzkonstruktion.			
Sanitäre Anlagen:	2004: Waschtrog in Waschküche, Dusche/WC/Lavabo Erdgeschoss, Bad/WC/Lavabo im Obergeschoss, Leitungen Kunststoff.			
Kücheneinrichtung:	2004: Zwei Fronten Kunstharz belegt, Granit/Kunstharz-Arbeitsfläche, GWA, GK, DA, KS, GS, Lavabo.			
Sitzplatz/Umgebung:	Auf der Südseite neben dem Eingang ca. 20 m ² .			
Garage/Parkplatz:	Doppelgarage/Terrasse Nordseite (Baubewilligung 2002) wurde nicht erstellt.			
Ausbau Wohnhaus:	2004: durchschnittlich; Unterlagsböden JA; Raumhöhe reduziert; 1 Bad und 1 Dusche.			
Ausbau: Böden:	2004: Laminat, teilweise keramische Platten			
Ausbau: Schreiner:	2004/2012; Regale in Ankleide Kunstharz belegt, Vorhangschienen, Zimmertüren Kunstharz belegt, Deckenverkleidung Täfer.			
Hafnerarbeiten:	Kein Cheminée.			
Grösse des Hauses:	1155 m ³ nach GVB	144 m ² Nettowohnfläche	ca. 240 m ² Nutzfläche	Raumhöhen 1.90/2.00/2.12 m, Wohnzimmer bis 3.20 m
Baujahr des Hauses:	1821			
Zustand des Hauses:	intakt: Dach, Fenster und Fassade sind dicht; Haustechnik, Küche und Bad 20 Jahre alt.			
Mängel:	Innenausbau ist nicht lückenlos fertiggestellt; Anbau Garage fehlt; keine Parkplätze auf dem Grundstück; Isolationen heute ungenügend.			
Nötige Renovationen:	Aufrischen der Dusche/WC und des Bad/WC, innere Malerarbeiten, teilweise Verputzarbeiten, Zimmer-Türe ersetzen, Sockelleisten fehlen.			
Besonderes:	Ca. 1'800 m ² zusätzlicher Umschwung als Wiese und Weideland vorhanden; Jura-Panorama.			
Auftraggeber:	Markus Stähli.			
Stichtag:	06.09.2024			