

**Verkehrswertschätzung**

Objekt: Wohnung:	<b>5½-Zimmer-Maisonette-Wohnung OG/DG West, Lindenrain 9, 3038 Kirchlindach.</b>		
Grundstück:	<b>Wohnung Kirchlindach Grundbuchblattnummer 1473-5 inklusive zwei Einstellhallenplätze Nr. 4 und 13 (2/36 an Nr. 1478).</b>		
Liegenschaft:	Mehrfamilienhaus im Stockwerkeigentum mit total 8 Wohnungen Lindenrain 9, 3038 Kirchlindach, kein Lift.		
Lage:	An Hanglage unterhalb der Wiedereingliederung "Südhang", nach Süden orientiert, in ruhiger und grüner Umgebung.		
Dienstbarkeiten:	Keine auf der Wohnung; die Mitbenützung des Gemeinschaftsraums für Versammlungen und Feste (als Recht und Last).		
Grundstückfläche:	Stammgrundstück Nr. 1473: 750 m2, es gehört den Stockwerkeigentümern; Sondernutzungsrecht Gartensitzplätze zur Wohnung.		
Zone:	Überbauungsordnung.		
Eigentümer:	Jürg Bernhard und Christine Gugger.		
Bauart UG:	1982: Ort beton, Decken Beton armiert, Kellerräume nicht isoliert, Wackküche und Trocknungsräume unbeheizt.		
Einstellhalle:	1982 Beton armiert, Zufahrt im Osten, weit weg von den Häusern; im inneren Kern autofrei.		
Bauart EG bis DG:	1982: Mischbauweise Fachwerk/Holz/Backstein/Beton, äussere Verkleidung Faserzementplatten, innen Abrieb, Decken Beton armiert.		
Bauart Bedachung:	1982: Faserzementschieferplatten auf Sparrenlage Holz isoliert (Warmdach), Unterdach Faserzementplatten, Blecharbeiten Kupfer.		
Fenster/Haustüre:	1982/2011: Doppelverglasung Holz, Westseite OG und DG 2011 ersetzt mit 3-fach Glas; Dachflächenfenster 2011 ersetzt.		
Standard Isolationen:	1982 genügend; Fassade West- & Ostseite 2014 zusätzlich isoliert, 2011 Fenster Westseite und Dachfenster verbesserte Gläser.		
Heizungsanlagen:	2016: Anschluss an die Fernheizung Holzschnitzel, Bodenheizung, Warmwasser-Boiler bivalent, 2024 neue HK-Verteiler.		
Elektrische Anlagen:	1982: Sicherungskippschalter 10A, 2015 Fehlerstrom-Schutzschalter FI nur im Bad und Schlafzimmer DG.		
Sanitäre Anlagen:	2002 Dusche/WC/Lavabo im OG; 2015 Bad/Dusche/WC/Waschtischmöbel DG; Anschlüsse für WM/TU.		
Kücheneinrichtung:	2001: Fronten Brettschichtholzplatten Kunstharz belegt, Granitarbeitsplatte, Kühl-/Gefrierkombi/GWM/Glaskeramik, BO/Mikrowelle.		
Balkon: Gedeckt:	2024/2025 Holzkonstruktion: Südseite und um die Ecke ca. 10 m2 in Holz, Westseite OG gedeckt in Holz, Westseite DG Holz.		
Gartensitzplätze:	1982: Kiesschüttung ca. 50 m2 und Steinplatten ca. 20 m2 (reglementarisches Sondernutzungsrecht zugunsten der Wohnung).		
Ausbau Wohnung:	1982: Durchschnittlich: Küche Basic, zwei Nasszellen, 2 Duschen, Küche grosszügig, ohne Steamer, ohne Waschmaschine		
Ausbau: Böden:	1982: Unterlagsböden für Bodenheizung; 2001 Bodenbeläge keramische Platten und Parkett, Dachraum Teppich.		
Ausbau: Schreiner:	1982 Wandschränke in Zimmer West OG und 2014 im Vorplatz DG.		
Ausbau: Wände/Decken	1982 OG Wände und Decken Glattstrich 2015 gestrichen; DG Wände gestrichen, Decken Holzverkleidung.		
Hafnerarbeiten:	2010 Cheminée, Feuer durchgehend in zwei Räumen sichtbar; Feuerraum ersetzt.		
Grösse der Wohnung, m2:	140	Nutzfläche total ca. m2:	295
Baujahr des Hauses:	1982		
Zustand des Hauses:	Aussen und innen intakt; Haustechnik in Ordnung, neuere Heizung co2-neutral.		
Mängel:	Schalldämmung nach unten eingeschränkt; Wohnung ist nicht behindertengerecht.		
Nötige Renovationen:	Storen in Stoff ersetzen; Parkett schleifen und versiegeln; Malerarbeiten innen auf Wänden und Decken.		
Besonderes:	Wohnen in grosszügiger grüner Umgebung, mehrere Spielplätze und Grünflächen sowie Gartenbeete.		
Stichtag:	13.04.2026		