

Hauseigentümerverband Aargau

Stadtturmstrasse 19
Postfach
5401 Baden
Telefon 056 200 50 50
Telefax 056 222 90 18
Rechtsauskunft:
Telefon 056 200 50 70
info@hev-aargau.ch
www.hev-aargau.ch

VERKEHRSWERT BEWERTUNG 2018-214

7-Zimmer-Einfamilienhaus mit drei Aussenabstellplätzen
Göslikerstrasse 25, 5524 Niederwil AG



- Drucksachenverkauf
- Verkauf von Liegenschaften
- Bewertungen und Expertisen
- Beratung in allen Fragen des Hauseigentums

INHALTSVERZEICHNIS.....	SEITE
Zusammenfassung.....	5
Liegenschaftsbeschrieb	5
Allgemeines	6
Bewertungsobjekt	6
Auftraggeber / in	6
Eigentümer / in	6
Expert(e) / in	6
Auftragsdatum	6
Auftragsumfang	6
Besichtigung am	6
In Anwesenheit von.....	6
Unterlagen.....	6
Grundstückdaten.....	7
Grundbuch.....	7
Grundstückbeschrieb	7
Katasterplan / Situationsplan	8
Lage	9
Objektdaten	10
Grundangaben Hauptgebäude.....	10
Raumprogramm.....	11
Bemerkungen zur Nutzfläche	11
Baubeschrieb.....	12
Verkehrswertberechnung	13
Realwert (Substanzwert).....	13
Landwert nach Vergleichswert	13
Realwertberechnung.....	14
Ertragswert	15
Mietwertberechnung	15
Ertragswertberechnung.....	15
Verkehrswert	16
Fotos	17
Altersentwertung	22
Haftungsbeschränkung	23

ZUSAMMENFASSUNG

LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

Liegenschaftstyp	7-Zimmer-Einfamilienhaus mit drei Aussenabstellplätzen und Umschwung.
Bausubstanz, Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf	Die Liegenschaft befindet sich ganzheitlich gesehen in einem mittleren bis guten Zustand. Es besteht kurz- bis mittelfristig kein umfassender Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf.
Grundrissdisposition	Der Grundriss ist leicht demodiert, ist aber immer noch marktgängig und zweckmässig. Teils entsprechen die Raumhöhen (1.9 m - 2.0 m) nicht den heutigen Ansprüchen. Das Untergeschoss verfügt über keine Verbindung zum Erdgeschoss innerhalb der Wohnräume. Vom Untergeschoss gelangt man nur über den Gartenweg zum Erdgeschoss.

ALLGEMEINES

BEWERTUNGSOBJEKT	7-Zimmer-Einfamilienhaus mit drei Aussenabstellplätzen Göslikerstrasse 25 5524 Niederwil AG
AUFTRAGGEBER / IN	Herr Christian Huber Einwohnergemeinde Niederwil Hauptstrasse 4 5524 Niederwil AG Telefon G: 056 619 10 10
EIGENTÜMER / IN	Gesamteigentum, einfache Gesellschaft Halter Jost T., 13.09.1939 Halter Marion, 20.07.1947
EXPERT(E) / IN	Alexandra Burkhalter Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis Hauseigentümerverband Aargau Stadtturmstrasse 19 5401 Baden Telefon: 056 200 50 75 Telefax: 056 200 50 71
AUFTRAGSDATUM	09.05.2018
AUFTRAGSUMFANG	Es ist der Verkehrswert für Verkaufszwecke zu ermitteln. Dabei wird rechnerisch nicht berücksichtigt, ob der Untergrund, die Bausubstanz oder der Boden belastet sind.
BESICHTIGUNG AM	12.06.2018 (Stichtag)
IN ANWESENHEIT VON	Herren Pietsch und Albisser
UNTERLAGEN	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 07.05.2018- AGV Gebäudeversicherungspolice vom 19.11.2011- Auszug aus Gebäudeversicherungspolice vom 23.05.2018- Jahresrechnung AGV 2018 vom 20.11.2017- Verkaufsdokumentation Immoduo (nicht datiert)- Katasterplan (AGIS-Online) vom 18.05.2018- Gefahrenkarte Hochwasser (AGIS-Online) vom 21.06.2018- Auszug Kataster belastete Standorte (AGIS-Online) vom 18.05.2018- Bau- und Nutzungsordnung- Weitere zweckdienliche Unterlagen

Diese Bewertung wurde unabhängig und unter Beachtung der Bewertungsregeln ausgeführt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Drittangaben kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden.

GRUNDSTÜCKDATEN

GRUNDBUCH

Gemeinde	Niederwil
Grundstück-Nr.	256
E-GRID	CH 47508 17715 76
Adresse	Algyr
Plan-Nr.	26
Fläche	263 m ²
Kulturart	Gartenanlage, 182 m ² Gebäude, 81 m ²
Gebäude	Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 121, 81 m² Göslikerstrasse 25, 5524 Niederwil AG

Bezüglich Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte verweisen wir auf das Grundbuch.

GRUNDSTÜCKBESCHRIEB

Grundstückform und Topographie	Das annähernd rechteckige Grundstück weist ein Gefälle auf in Richtung Nordosten.
Nutzung und Erschliessung	Das voll erschlossene Grundstück ist nicht gänzlich ausgenützt, wobei die geltenden Grenzabstände teils nicht eingehalten werden.

Zonen- und Bauvorschriften

Bauzone	W2 (Wohnzone, zwei Vollgeschosse) Auszug BNO § 7: Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen und Reihenhäuser sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
Ausnützungsziffer	0.45 (Räume in Attika- und Dachgeschossen sowie in Untergeschossen werden nicht angerechnet.)
Grenzabstand klein	4.0 m
Grenzabstand gross	6.0 m
Alllasten	Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte auf der Webseite des Kantons Aargau ist auf dem Grundstück kein Eintrag als belasteter Standort vorhanden. Da der Kataster in diesem Gebiet bereits fertig bearbeitet ist, ist auch nicht mit einem künftigen Eintrag zu rechnen.
Gefahrenkarte Hochwasser	Geringe bis mittlere Gefährdung.

LAGE

Makrolage



Mikrolage



Gemeinde

Niederwil.

Ortsbeschreibung

Niederwil ist eine Gemeinde im Bezirk Bremgarten und liegt im Reusstal. Die Gemeinde besteht aus den drei Ortsteilen Niederwil, Nesselbach und Gnadenthal. Der östliche Teil der Gemeinde liegt in einer langgezogenen Ebene am linken Ufer der Reuss.

Nachbargemeinden

Stetten im Norden, Künten im Osten, Fischbach-Göslikon im Südosten, Wohlen im Süden, Hägglingen im Westen und Tägerig im Nordwesten.

Einwohnerzahl

2'843 (Stand 31.12.2017).

Standort Bewertungsobjekt

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich südöstlich des Ortszentrums.

Besonnung und Aussicht

Aufgrund der Ausrichtung weist die Liegenschaft eine gute Besonnung auf, mit Aussicht in die nähere und weitere Umgebung.

Immissionen

Die Göslikerstrasse verursacht Lärm-Immissionen.

Verkehrerschliessung

Niederwil liegt am Schnittpunkt zweier Hauptstrassen, von Wohlen nach Baden sowie von Bremgarten nach Brugg. Der Durchgangsverkehr in Süd-Nord-Richtung wird am Dorf vorbei geführt. Niederwil und Nesselbach werden durch zwei Postautolinien an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden, von Wohlen über Stetten nach Mellingen sowie von Bremgarten über Mellingen nach Baden. Der nächstgelegene Anschluss an die A1 befindet sich in Baden oder Mägenwil.

Bildung

Niederwil bietet folgende Schulstufen an: Kindergarten, Primar-, Real- und Sekundarschule. Die Bezirksschule kann in Wohlen, Bremgarten oder Mellingen besucht werden. Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich in Wohlen.

Einkaufsmöglichkeiten

In Niederwil bestehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für grössere Einkäufe in Filialen von Grossverteilern eignet sich Bremgarten, Baden oder Wohlen.

Steuern

Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 94 % (der durchschnittliche Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau betrug 2017 rund 105 %).

OBJEKTDATEN

GRUNDANGABEN HAUPTGEBÄUDE

Baujahr	1890
Effektives Alter	128 Jahre
Wirtschaftliches Baualter	25 Jahre

Unter wirtschaftlichem Baualter versteht man das Alter einer Baute, unter Berücksichtigung des Erstellungsjahres, der Altersentwertung infolge Abnutzung und Altersschäden, unzeitgemässen Ausbaustandes, sowie Verjüngung infolge Umbau und Renovation. Bei neueren Gebäuden ist das wirtschaftliche Alter in der Regel identisch mit dem effektiven Alter. Bei älteren Gebäuden, besonders wenn modernisiert wurde, ist das wirtschaftliche Alter zu bestimmen.

Nutzfläche ca.	116.2 m ²
Rauminhalt nach AGV	580 m ³
Sanierungen / Erneuerungen	Siehe Zusammenstellung.

RAUMPROGRAMM

		Nutzfläche effektiv	Nutzfläche relevant
Untergeschoss	Zimmer		7.5 m ²
	Sauna		5.8 m ²
	Dusche mit WC		4.9 m ²
	Zimmer		15.7 m ²
	Tankraum	1.8 m ²	
	Heizungsraum	4.8 m ²	
	Vorplatz		2.5 m ²
	Keller mit Aussenzugang	11.6 m ²	
Erdgeschoss	Eingang inkl. Treppe zu OG		2.8 m ²
	Küche		8.5 m ²
	Vorplatz / Waschecke		3.6 m ²
	Dusche mit WC		5.2 m ²
	Zimmer		11.5 m ²
	Zimmer gefangen		6.9 m ²
	Zimmer		9.9 m ²
	Zimmer		11.4 m ²
Obergeschoss	Ankleide		5.8 m ²
	Zimmer abgeschrägt		<u>14.2 m²</u>
	Dachterrasse	24.9 m ²	
	Nutzfläche ca.		116.2 m²

BEMERKUNGEN ZUR NUTZFLÄCHE

Nebennutzflächen (z.B. unbeheizte Wintergärten, Abstellräume, etc.) werden nicht oder anteilmässig, Raumteile mit einer Raumhöhe von weniger als 1.50 Meter (z.B. Dachschrägen) zur Hälfte ihrer Fläche in der für den Mietwert pro Quadratmeter massgebenden Nutzfläche berücksichtigt. Es handelt sich um Flächen, die nicht im gleichen Masse wie Wohnräume genutzt werden.

Alle Flächenangaben beruhen auf Bemessungen von Planunterlagen (sofern vorhanden und massstabgetreu). Stehen keine genauen Pläne zur Verfügung, werden Annahmen getroffen. Diese können von den effektiven Flächen abweichen.

BAUBESCHRIEB

Der unten folgende Baubeschrieb besitzt lediglich informativen Charakter, auf einen ausführlichen Beschrieb wird verzichtet. Der Baubeschrieb bezieht sich auf Planunterlagen (sofern vorhanden und detailgetreu) und auf die Objektbe-sichtigung am Stichtag.

Konstruktion

Bauart	Massivbauweise
Dachform	Satteldach und Flachdach
Dachbelag	Ziegel und Verbundsteine
Fassade	Verputz / Anstrich
Fenster und Verglasung	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Klappläden aus Metall

Installationen und Haustechnik

Elektroinstallationen	Voll funktionstüchtig
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Wandheizkörper
Warmwassererzeugung	Über Heizung
Wasseraufbereitung	Enthärtungsanlage mit Salz

Ausbaustandard

Küche	Einbauküche mit durchschnittlicher Geräteausstattung
Dusche mit WC im UG	Ausbau mit Dusche, WC, Lavabo und Spiegel
Dusche mit WC im EG	Ausbau mit Dusche, Closomat, Bidet, Lavabo und Spiegelschrank
Bodenbeläge Wohn- und Schlafzimmer	Teppich
Bodenbeläge Sanitärräume	Keramische Platten
Wände mehrheitlich	Abrieb oder Holztäfer
Decken mehrheitlich	Abrieb oder Holztäfer mit Sichtbalken

Aussenraum

Umgebungsgestaltung	Funktionale Gestaltung
Garage	Keine Garage vorhanden
Zusätzliche Parkiermöglichkeiten	Auf dem Vorplatz drei bis vier Abstellplätze

VERKEHRSWERTBERECHNUNG

REALWERT (SUBSTANZWERT)

Der Realwert (Substanzwert) einer Liegenschaft setzt sich zusammen aus dem Gebäudezustandswert und dem Landwert. Der Gebäudezustandswert entspricht den Baukosten, die für die Neuerstellung aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (inklusive den Kosten für die Umgebungsarbeiten und den Baunebenkosten) im gleichen Ausbaustandard zum Bewertungszeitpunkt anfallen würden (= Neuwert), abzüglich der Altersentwertung resp. dem Erneuerungsbedarf infolge technischer und wirtschaftlicher Alterung. Der Landwert ist abhängig von der Lage, der Art der Bebauung und deren Nutzung, Ausbau usw. Der Wert wird mittels Lageklasse oder mit Vergleichspreisen ermittelt.

LANDWERT NACH VERGLEICHSWERT

Man unterscheidet zwischen dem absoluten und dem relativen Baulandwert. Der absolute Landwert kann bei unüberbauten Grundstücken angenommen werden. Bei einem überbauten Grundstück gilt ein relativer Landwert, der infolge nicht frei verfügbarer Überbaumöglichkeiten tiefer als der absolute Landwert liegt. Die Höhe des Landpreises wird anhand gehandelter Preise an gleicher oder vergleichbarer Lage bestimmt.

Besitzt ein Baukörper einen übermässigen Umschwung, so muss rein rechnerisch ein Teil des Grundstücks abparzelliert und zum absoluten Baulandwert bewertet werden (Reservebauland). Ist auf Grund der Situierung des Gebäudes eine Abparzellierung nicht möglich, so besteht ein Mehrumschwung, welcher zu einem tieferen Baulandwert einzusetzen ist. Die Höhe dieses Ansatzes wird vom Experten bestimmt.

Der absolute Baulandpreis für unbebaute Grundstücke an dieser Lage liegt bei rund CHF 550/m². Bei überbauten Grundstücken reduziert sich derselbe nach Massgabe der darauf stehenden Gebäude, deren Grösse, Alter, Restlebensdauer und dem noch zu erwartenden Potenzial.

Bei einem wirtschaftlichen Gebäudealter von 25 Jahren gilt ein relativer Landwert von 77.5% des absoluten Preises und beträgt somit CHF 426/m².

A Standort	3.50
B Nutzung	3.00
C Lage	4.00
D Erschliessung	4.50
E Marktverhältnisse	<u>4.00</u>
Total	19.00 / 5

Lageklasse **3.8**

Auf Grund der Lageklasse beträgt der Landwertanteil am Neubauwert (BKP 2,4,5) 31.10 %

REALWERTBERECHNUNG**Bauwert**

Einfamilienhaus	580 m ³	zu	CHF 820/m ³	CHF	<u>476'000</u>
Total Gebäude				CHF	476'000
+ Umgebungskosten	182 m ²	zu	CHF 200/m ²	CHF	36'000
+ Baunebenkosten			8.0 %	CHF	<u>38'000</u>
Neubaukosten				CHF	550'000
./ technische Entwertung bei einem wirtschaftlichen Baualter von 25 Jahren			20.5 %	CHF	<u>-113'000</u>
Bauwert der heutigen Liegenschaft				CHF	437'000

Landwert

Relativer Landwert	263 m ²	zu	CHF 426/m ²	CHF	<u>112'000</u>
Total Realwert			Landwert + Bauwert	CHF	<u><u>549'000</u></u>

ERTRAGSWERT

Der Ertragswert entspricht dem per Bewertungsstichtag kapitalisierten, nachhaltig erzielbaren Mietwert einer Liegenschaft. Die entsprechenden eigentümergeitigen Bewirtschaftungskosten werden im Kapitalisierungssatz berücksichtigt.

Bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern spielt der Ertragswert nur eine sekundäre Rolle. Dennoch muss dem Ertragswert eine gewisse Bedeutung zugeordnet werden, da die Käufer eines Eigenheims Kapital investieren, welches sie auf andere Art anlegen könnten. Und gerade diese Investoren wollen wissen, ob und wie sehr diese Anlageform gegenüber der reinen Kapitalanlage renditemässig abschneidet.

MIETWERTBERECHNUNG

Mietwert			Mietwert pro Jahr CHF	Mietwert pro Monat CHF
7-Zimmer-EFH	113.4 m ²	x CHF 175/m ²	19'845	1'654
Aussenabstellplätze	3 Stk	monatlich CHF 40	1'440	120
Total Mietwert (netto)			21'285	1'774

ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Jahresmietwert (netto, heutiger Zustand)	CHF	21'285
Kapitalisierungssatz	Basiszins inkl. Risikozuschlag (CHF 11'830)	2.50 %
	Betriebskosten (CHF 950)	0.20 %
	Unterhaltskosten (CHF 4'730)	1.00 %
	Mietzinsrisiko (Eigennutzung) (CHF 0)	0.00 %
	Verwaltungskosten (CHF 0)	0.00 %
	Rückstellungen (CHF 3'780)	0.80 %
	Total (CHF 21'290)	4.50 %
Ertragswert	CHF 21'285 dividiert durch 4.50 %	CHF 473'000
abzüglich / zuzüglich		CHF -
Total Ertragswert	CHF	473'000

VERKEHRSWERT

Gemäss Bundesgericht entspricht der Verkehrswert dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit verkauft werden.

Auf Grund der wirtschaftlichen Bedeutung wird wie folgt gewichtet:

Werte:			Gewichtung		
Realwert	CHF	549'000	1.0	CHF	549'000
Ertragswert	CHF	473'000	0.1	CHF	47'300
					<hr/>
			geteilt durch 1.1	CHF	542'000
Rundung				CHF	-2'000
					<hr/>
Total Verkehrswert				CHF	540'000
					<hr/> <hr/>

Nach freiem Ermessen des Experten und unter Berücksichtigung der heutigen Wirtschaftslage liegt der Verkehrswert im Rahmen des berechneten Wertes.

Hauseigentümerverband Aargau

Alexandra Burkhalter

Yvonne Studer

Baden, 27. Juni 2018

FOTOS

Untergeschoss
Zimmer



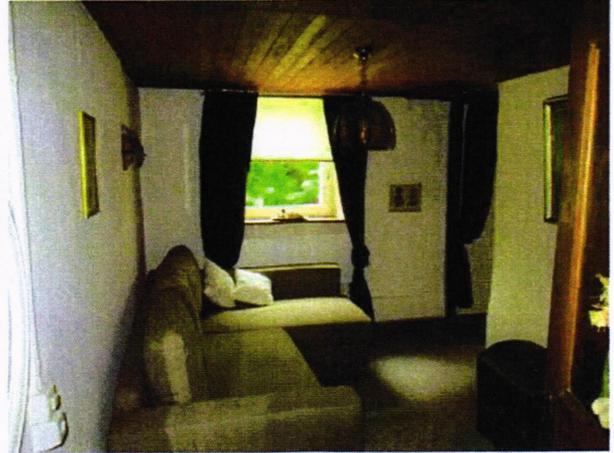
Sauna



Dusche mit WC



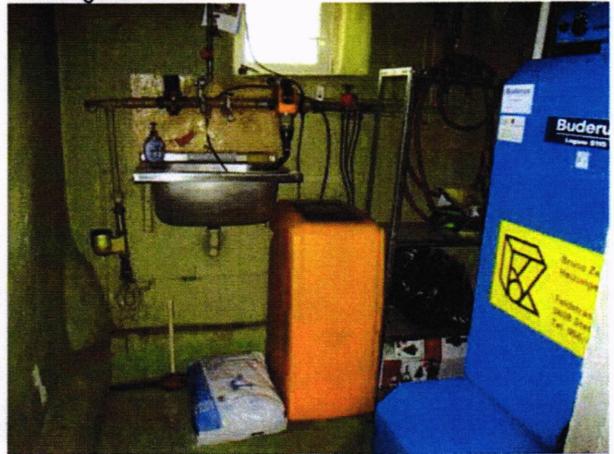
Zimmer



Tankraum



Heizungsraum



Elektrotableau



Keller (Zugang von aussen)



Erdgeschoss
Eingang und Treppe zu OG



Küche



Vorplatz / Waschecke



Dusche mit WC



Zimmer



Zimmer gefangen



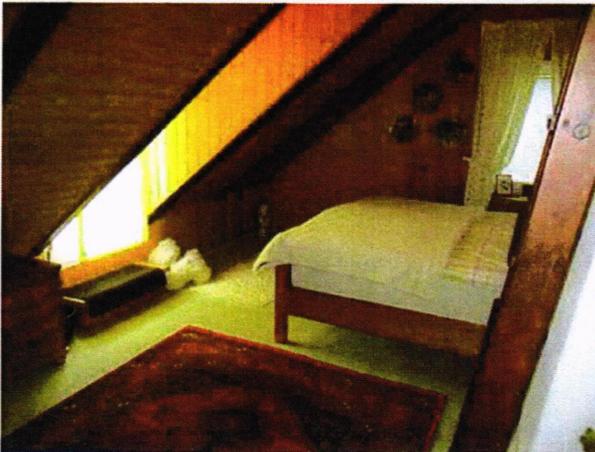
Zimmer (Esszimmer)



Zimmer (Wohnzimmer)



Obergeschoss
Zimmer



Ankleide



Treppe ins OG



Dachterrasse





ALTERSENTWERTUNG

Die Altersentwertung ist ein prozentualer Abzug für die seit dem Bau des Gebäudes eingetretene Wertverminderung infolge Alterung. Umfassende Überholung und Modernisierung, welche die Alterung des Objektes hinausschieben, werden durch Reduktion des Prozentsatzes angemessen berücksichtigt. Daraus resultiert im Gegensatz zum effektiven das wirtschaftliche Baulter.

Detaillierte Tabelle bei Höchstalter 80 Jahre nach Ross

Gebäudealter in Jahren	Altersentwertung in %	Gebäudealter in Jahren	Altersentwertung in %	Gebäudealter in Jahren	Altersentwertung in %	Gebäudealter in Jahre	Altersentwertung in %
1	0.6	21	16.6	41	38.8	61	67.2
2	1.3	22	17.5	42	40.0	62	68.8
3	1.9	23	18.5	43	41.3	63	70.4
4	2.6	24	19.5	44	42.6	64	72.0
5	3.3	25	20.5	45	43.9	65	73.6
6	4.0	26	21.5	46	45.3	66	75.3
7	4.8	27	22.6	47	46.6	67	76.9
8	5.5	28	23.6	48	48.0	68	78.6
9	6.3	29	24.7	49	49.4	69	80.3
10	7.0	30	25.8	50	50.8	70	82.0
11	7.8	31	26.9	51	52.2	71	83.8
12	8.6	32	28.0	52	53.6	72	85.5
13	9.4	33	29.1	53	55.1	73	87.3
14	10.3	34	30.3	54	56.5	74	89.0
15	11.1	35	31.4	55	58.0	75	90.8
16	12.0	36	32.6	56	59.5	76	92.6
17	12.9	37	33.8	57	61.0	77	94.4
18	13.8	38	35.0	58	62.5	78	96.3
19	14.7	39	36.3	59	64.1	79	98.1
20	15.6	40	37.5	60	65.6	80	100.0

Relativer Landwert in Anlehnung an SIA D 047

Gebäudealter in Jahren	in % des absoluten Landwerts	Gebäudealter in Jahren	in % des absoluten Landwerts	Gebäudealter in Jahren	in % des absoluten Landwerts
1 - 20	80.0	31	74.5	61	72.0
21	79.5	32	74.0	62	74.0
22	79.0	33	73.5	63	76.0
23	78.5	34	73.0	64	78.0
24	78.0	35	72.5	65	80.0
25	77.5	36	72.0	66	82.0
26	77.0	37	71.5	67	84.0
27	76.5	38	71.0	68	86.0
28	76.0	39	70.5	69	88.0
29	75.5	40 - 60	70.0	70 - 80	90.0
30	75.0				

HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Dieser Bewertungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss. Der Bericht ist nur im Original mit Originalunterschriften verbindlich.

Bei der Erarbeitung des Berichts wurde davon ausgegangen, dass die Informationen von Auftraggeber, Behörden und mit der Liegenschaft vertrauten Dritten die bewertungsrelevanten Fakten vollständig, richtig und aktuell repräsentieren.

Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen, soweit in diesem Bewertungsbericht nichts anderes erwähnt ist.

Bezüglich möglicher Belastungen der Liegenschaft durch Bodenverunreinigungen und Schadstoffen etc. erfolgten keine näheren Abklärungen. Im ausgewiesenen Wert sind auch weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren und elektromagnetische Felder, nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten entsprechende Spezialgutachten erstellt werden.

Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Kurzbesichtigung. Dem Bewertungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wird die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt.

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte sowie mit einem Verkauf zusammenhängende Transaktionskosten sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Aufgrund der computergestützten Bearbeitung können Rundungsdifferenzen und scheinbare „Ungenauigkeiten“ entstehen.

Investitionen Sanierung 1994, Dach

Aussenmauer, Malen	CHF	70'000.00
Heizung	CHF	15'000.00
Badezimmer	CHF	25'000.00
Küche	CHF	27'363.00
Fenster	CHF	8'608.00
Türe Keller	CHF	2'367.00
Decke Badezimmer EG	CHF	2'323.00
Sichtschutzwände Garten	CHF	968.00
Wohnzimmer isoliert und gemalt	CHF	3'971.00
Garten	CHF	4'000.00
Unteres Badezimmer	CHF	6'000.00
Einbauschränk	CHF	2'000.00
Maurerarbeiten Entrée, Küche, Esszimmer	CHF	2'567.00
Hauseingangstüre	CHF	5'207.00
Weitere Fenster + Einbauschränk	CHF	4'418.00

Investitionen 1995 - 2015

Gehweg und Aussentreppe	CHF	9'792.00
Zusätzliche Fenster und Türen ersetzt	CHF	25'000.00
Haus neu gestrichen	CHF	8'000.00
Sauna eingebaut	CHF	6'000.00
Pergola	CHF	1'200.00
Dusch WC eingebaut und Duschtüren ersetzt	CHF	3'200.00
Duschtüren im Untergeschoss ersetzt	CHF	1'108.00
Kleines Zimmer Obergeschoss renoviert	CHF	400.00
neue Türe Badezimmer UG	CHF	2'300.00
Büro renoviert	CHF	400.00
Teppiche Untergeschoss ersetzt	CHF	2'000.00
Teppich Bibliothek	CHF	1'074.00
Wäschetrockner	CHF	1'720.00
Waschmaschine	CHF	1'300.00
Geschirrspühler	CHF	700.00
Kühlschränk	CHF	799.00

Total CHF 244'785.00