

Verkaufs-Dokumentation

**Wiedlisbach Gbbl. Nr. 38
Einfamilienhaus, Städtli 4**



Schatzungsprotokoll

Grundstück:	Wiedlisbach., Gbbl. Nr. 38, Wohnhaus, Platz, Umschwung im Halte von 125 m2, Städtli 4
Eigentümerin:	Hofer-Ammann Ruth, Oberaargauisches Pflegeheim 4537 Wiedlisbach vertreten durch Talos Elsa, Eiche 4, 4537 Wiedlisbach (Tochter)
Erstellungsjahr:	1760 mit Umbauten 1956, 1969 und 1981 (Heizung 2004)
Amtlicher Wert:	Fr. 166'400.--
Gebäudevers.	Fr. 388'400.-- (Index 185)
Bauzonen:	Altstadtzone
Besichtigung:	30. November 2007 im Beisein von Frau Talos



Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Altstadt von Wiedlisbach, seitlich angebaut an die Nr. 2 und rückwärtig angebaut an die Nr. 33 (Kapellengässli). Nur kleine Landstreifen befinden sich auf der West- und der Südseite. Eine Parkierungsmöglichkeit auf eigenem Grundstück ist nicht möglich. Die Lage ist sehr zentral, die Besonnung allerdings ist nicht sehr gut.

Infrastruktur:

Wiedlisbach verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten wie; COOP, Vis à Vis mit Käsesortiment und Metzgerei, Denner mit Metzgerei, Apotheke, Radio/TV, Uhren/Optik, usw... Im Weiteren sind auf dem Gemeindegebiet vorhanden:

- zwei allg. Ärzte, davon ein spez. Arzt für Chirurgie
- Zahnarzt
- Tierarzt
- Gemeindekrankenpflege
- Obergeraargausches Pflegeheim
- zwei Kindergärten
- Primar- und Sekundarschule
- Volksbibliothek
- diverse Sportanlagen
- gegen 40 Vereine
- vielfältiges einheimisches Gewerbe

Aufzählung nicht vollständig!

Gebäudezustand:

Der Zustand des 1760 erstellten Gebäudes ist mittelmässig. Der laufende Unterhalt wurde zum Teil gemacht. 2004 wurde die Heizung erneuert und von Holz auf Oel umgestellt. Je nach Komfortansprüchen muss im Bereich Küchen und Bad, aber auch in Bodenbeläge und Malerarbeiten investiert werden.

Bauart und Konstruktion:

Das Gebäude ist massiv und verputzt. Die Decken sind zum Teil massiv und zum Teil Balkenlagen. Die Fenster sind doppelverglast und zum grössten Teil mit Holzjalousieladen bestückt. Das Dach, ein Satteldach, ist mit Ziegeln eingedeckt und mit einem Unterdach versehen.

Gebäudebeschrieb:

Untergeschoss:

Gewölbekeller Naturstein mit Oeltank / Treppe ins Freie (Städtlseite) mit Brettern abgedeckt.

Erdgeschoss:

Eingang: Haustüre Holz verglast von Kapellengässli

Vorplatz: Boden: Plättli
 Wände: Verputz
 Decke: Verputz

Elektrotableau
 Oelheizkessel CTC, Jg. 2004
 Wassererwärmer 200 lt. CTC, Jg. 2004
 Zugänge zu Wohnung EG und WC
 Treppe zu Wohnung OG





WC:: Boden: Teppich
 Wände: Novilon
 Decke: Verputz

Standklosett

Küche: Boden: Plättli
 Wände: Verputz
 Decke: Verputz

Die Küche ist alt und kann nicht mehr betrieben werden.

- 6 -

Zimmer: Boden: Teppich
Wände: Tapeten
Decke: Verputz

Vorraum Boden: Novilon
Wände: Verputz
Decke: Pavatex

2. Eingang ebenfalls vom Kapellengässli

Wohnen: Boden: Novilon Riemen
Wände: Tapeten
Decke: Balkenlage / Pavatex

Kachelofen (vermutlich ausser Betrieb)

Zimmer: Boden: Teppich
Wände: Tapeten
Decke: Pavatex

Sehr kleines Zimmer / gefangen

- 7 -

Obergeschoss:

Treppe ins Obergeschoss massiv mit Plättli belegt.

Vorplatz: Boden: Plättli
 Wände: Verputz
 Decke: Verputz

Bad: Boden: Novilon
 Wände: Plättli / Verputz
 Decke: Verputz

Lavabo mit Spiegel
Badewanne
Standklosett



- 8 -

Schlafzimmer: Boden: Teppich
Wände: Tapeten
Decke: Sagex

Küche: Boden: Novilon
Wände: Plättli / Verputz
Decke: Verputz

8-teilige Kombination
Backofen mit 4-Platten-Rechaud Electrolux
Dampfabzug
Kühlschrank 125 lt.



Reduit: Boden: Linoleum
Wände: Verputz
Decke: Verputz

- 9 -

Wohnen: Boden: Teppich
Wände: Tapeten
Decke: Täfer

Schlafzimmer: Boden: Teppich
Wände: Tapeten
Decke: Täfer

Gefangen

Dachgeschoss:

Treppe in Dachgeschoss und zum Teil Decke über OG in Beton

Estrich: Boden: Beton
Wände: Backstein / Bruchstein
Decke: Dach / Ziegeldach mit Unterdach



- 10 -

Zimmer: Boden: Linoleum
Wände: Verputz
Decke: Verputz

Als Werkstatt genutzt

Zimmer: Boden: Spanplatten
Wände: Verputz
Decke: Verputz

Verkaufspreis: Fr. 200'000.--

Handänderungsgebühren und Notariatskosten zu lasten Käuferschaft.



IMMOBILIEN AG

Hari Tanghetti Dipl. Immobilienreuhänder Melchnastrasse 1 4934 Madiswil
Tel 062 965 21 11 Fax 062 965 35 75 MWSr 362 053 www.architekturpartner.ch h.tanghetti@architekturpartner.ch



Partner Daniel Müller GmbH Daniel Müller Architekt HTL Städtli 9 4537 Wiedlisbach
André Ryf Architektur und Bauleitung Beundenstrasse 6 4536 Attiswil