

2-Familienhaus mit moderner Apéro-Bar

**Wiesstrasse 10
8755 Ennenda**

WIESE

 **quadrag AG**

Oertli 11 3653 Oberhofen
kontakt@quadrag.ch
Tel. 033 251 19 90
Fax 033 251 19 60



1. Grundstückbeschreibung

Die Wiesstrasse 10 ist ein Eckhaus in einer Häuserzeile welche heute als schützenswert eingetragen ist. Das Dorfbild von Ennenda ist durch ähnliche Häuser geprägt und strahlt eine architektonisch historisch bedeutsame Erscheinung aus. Die Strassen sind vom Verkehr verschont geblieben und der Dorfkern wirkt ruhig und verträumt. Gleich gegenüber unserer Liegenschaft befindet sich die Dorfschule sowie ein grosser öffentlicher Dorfplatz. Zudem grenzt die Liegenschaft ostseitig an eine grosse Wiese.

2. Mieterspiegel per 01.09.2020

		Nettomietzins	Nebenkosten
EG	Apéro Bar „El Divino“	1'000.--	200.--
1.OG	3,5-ZW	890.--	240.--
2.OG	4-ZW	900.--	175.--
Total monatlich		CHF 2'790.--	615.--
Total jährlich		CHF 33'480.--	7'380.--

Auf sämtlichen Vermietungseinheiten bestehen Mietzinsreserven. Die heutigen Mietzinse basieren auf dem Kapitalisierungssatz von 1.2 %.

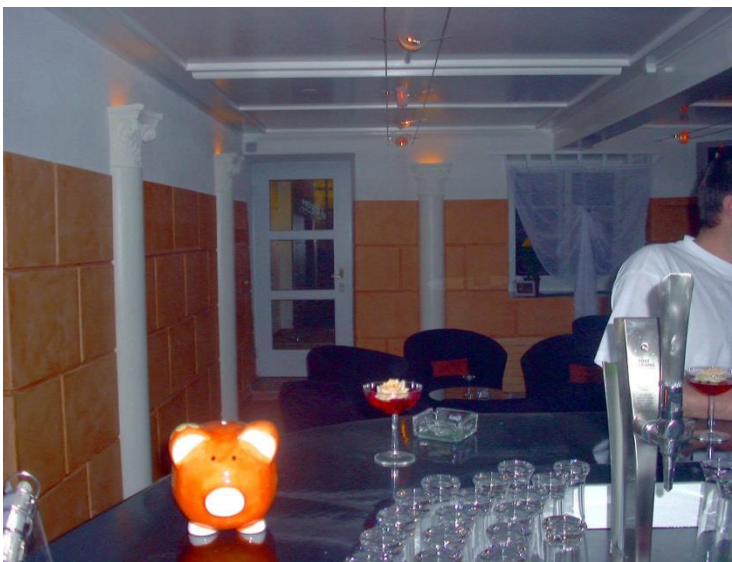
Gemäss Mietrecht müssen die Mietverträge durch die Käuferschaft übernommen werden. Die Verträge laufen unbefristet und können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf ein Monatsende gekündigt werden.



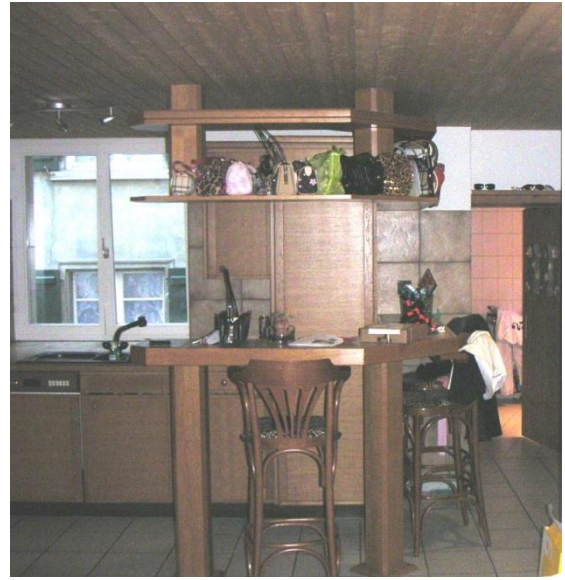
3. Eckdaten

Verkaufsbeauftragte	Quadrag AG Oertli 11 Postfach 50 3653 Oberhofen
Grundstück	Gbbl.-Nr. 897
Gebäudeversicherung	CHF 991'000.--
Gebäudekubatur	gem. GVZ 1'304 m ³ gem. SIA (+ ca. 10 %) 1'434 m ³
Baujahr	ca. 1949
Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten	240.5 m ²
Mietzinseinnahmen netto	CHF 33'480.--
Rendite	5.70 %

Verkaufspreis CHF 590'000.--



Apéro-Bar



Wohnung

4. Baubeschrieb

Konstruktion, Aufbau und baulicher Zustand

3-geschossiges Mehrfamilienhaus, ostseitig angebaut, eine Bar/Café im EG, je eine Wohnung pro weiteres Geschoss, voll unterkellert. Gesunde Bausubstanz.

Massives Fassadenmauerwerk, vermutlich Backstein. Geschossdecken gemäss Plänen gemischte Eisenträger/Holzgebälk-Konstruktion. Zwischenwände gemäss Plänen als Holzständerwerk, ausgemauert und beidseitig verputzt. Dachuntersichten in Holz, gestrichen.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss hat anlässlich der Gesamterneuerung neue Grundrisse erhalten. Die haustechnischen Einrichtungen, elektrischen und sanitären Anlagen wurden saniert.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss sowie der Dachstock befinden sich im herkömmlichen Zustand.

Eine Fassadensanierung fand im Frühjahr 2002 statt; zum selben Zeitpunkt sind die Kunststofffenster inkl. Fensterläden ersetzt worden.

Es besteht ein Bauprojekt zum Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohnung; auch als Duplex-Wohnung mit dem 2. Obergeschoss möglich.

Raumangebot und Ausbau

Treppenhaus Zweiläufige Stockwerkertreppe in Holzkonstruktion

Wände Holztäfer hell

Untergeschoss

Korridor Boden Zementüberzug
Wände verputzt, gestrichen
Decke Hourdis, Gips gestrichen

Heizung Gas-Heizanlage ersetzt im Juli 2004 mit gleichzeitiger Kaminsanierung, zentrale Warmwasserversorgung

Boden Zementüberzug
Wände verputzt, gestrichen
Decke Hourdis, verputzt gestrichen

Erdgeschoss

Apéro-Bar Grundriss ähnlich den darüber liegenden Wohnungen, mit Ausschank, Bartheke und diversen Sitzgruppen, Kundeneingang über kleine Vortreppe – siehe Bilder.

Der Umbau erfolgte im 2003/2004.
Die Arbeit wurde sehr geschmackvoll und mit viel Kunst und Können durchgeführt. Vor allem die Gipsarbeiten wurden von prämiierter Gipsershand ausgeführt.

1. Obergeschoss – renoviert (1988)

3 ½-Zimmerwohnung

Wohnzimmer Boden Laminat
 Wände Abrieb

Schlafzimmer Boden Laminat
 Wände Abrieb

Küche renovierte Echtholzküche mit Granitabdeckung, Geschirrspüler,
Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach und
schöner Bartheke.

Boden Keramikplatten
Wände Wandplatten

Bad/WC Badewanne, Standklosett, Waschtisch, Spiegelschrank

Boden Keramikplatten
Wände Wandplatten bis Decke

Eigene Waschmaschine und Tumbler

2. Obergeschoss **nicht renoviert**

neue Fenster 2015

Estrich Holzsparren-Satteldach, Unterdachschalung, Ziegeldeckung,
Abteile mit Lattentrennwänden, alter Zimmermannsboden



5. Wertermittlung

Sachwert (Realwert)

a) Bauwert

Gebäudewert in Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Altersentwertung

1'434 m³ x Fr. 550.--

CHF 788'700.--

Umgebung und Erschliessung

Bauzinsen und Gebühren, rd. 12 %

79'000.--

867'700.--

./.. Altersentwertung 33 %

289'000.--

Zeitbauwert

CHF 578'700.--

b) Bodenwert

Nach Abklärungen mit informierten Stellen kann von einem aktuellen Baulandwert, frei bebaubar und erschlossen, von Fr. 700.--/m² ausgegangen werden.

Einschlag für bebaut 25 %

240.5 m² x Fr. 525.--

126'262.--

Total Sachwert (Realwert)

CHF 704'962.--

Ertragswert

Die aktuellen Netto-Mietzinseinnahmen betragen gemäss Mieterspiegel zur Zeit

CHF 33'480.--

Die Miete für die total neu ausgebaute Bar im EG ist als günstig zu bezeichnen. Ebenso die Wohnung

Im 1. Stock.

Kapitalisiert mit 4.5 %.

$$\frac{33'480.-- \times 100}{4.5}$$

CHF 744'000.--

Total Ertragswert

gerundet

CHF 744'000.--

Verkehrswert

Als voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus wird der Ertragswert gegenüber dem Sachwert doppelt gewichtet.

$$\frac{704'962.-- + 2 \times 744'000.--}{3}$$

CHF 731'000.--

1. Mai 2017