



## Verkaufspreisempfehlung

MFH unter Denkmalschutz  
Hagenacherstrasse 24  
8307 Effretikon

## Ihre Ansprechpartner für den erfolgreichen Verkauf.

**Die vorliegende Empfehlung wurde  
im Vier-Augen-Prinzip erstellt**



**Jeannette Nick**  
Marktgebietsleiterin  
T 058 257 21 05  
jeannette.nick@raiffeisen.ch



**Roger Schenk**  
CSO - Leiter Vertrieb  
T 058 257 22 03  
roger.schenk@raiffeisen.ch

### **Interpretation unserer Schätzmethode**

Mit unserer Schätzmethode bieten wir Ihnen eine fundierte Prognose, zu welchem Preis Ihre Immobilie im aktuellen Marktumfeld mittels professionellen Vermarktungsmethoden innert nützlicher Frist verkauft werden kann. Es handelt sich um eine Verkaufsempfehlung. Diese Betrachtungsweise widerspiegelt nicht die längerfristige, risikobereinigte Sichtweise, welche zur Finanzierung, Erbteilung oder güterrechtlichen Auseinandersetzungen herbeigezogen wird.

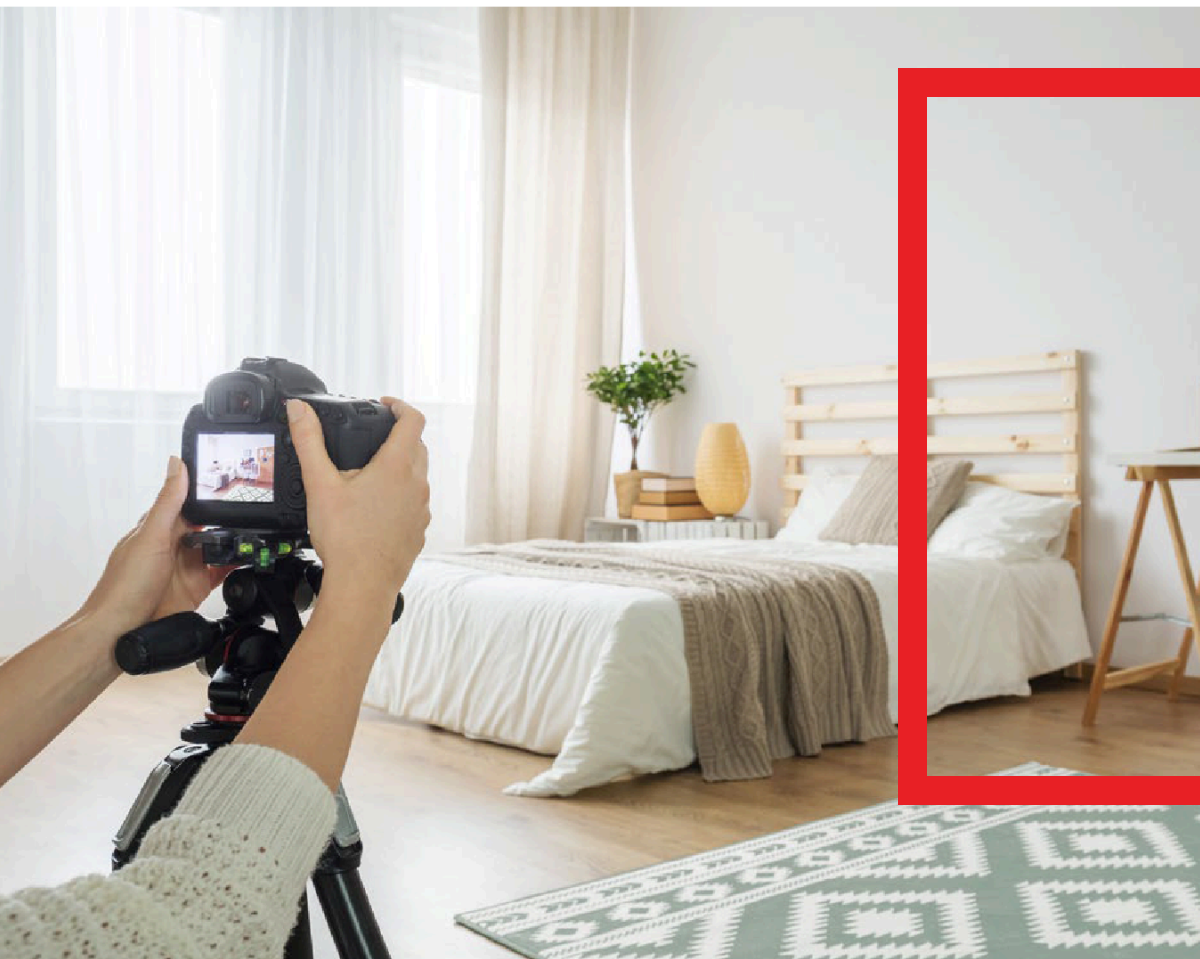
### **Datum der Besichtigung**

Oktober 2024

### **Gültigkeit unserer Empfehlung**

3 Monate ab Besichtigung

## Ihre Immobilie.



### **MFH unter Denkmalschutz**

Hagenacherstrasse 24, 8307 Effretikon

Sofern vorhanden, sind in den aufgeführten Werten sämtliche interne und externe Parkierungsmöglichkeiten enthalten

### **Grundbuchnummer**

IE147

### **Eigentümerschaft / Auftraggeber**

Stadt Illnau-Effretikon

Märtplatz 29

8307 Effretikon

### **Grund für diese Verkaufsempfehlung**

Sie beabsichtigen diese Immobilie innert der nächsten 12 Monate verkauft zu haben.

# Wenn Sie Käufer wären? Welchen Preis würden Sie für diese Immobilie bezahlen?

## **Einleitung**

In dieser Präsentation geben wir Ihnen eine konkrete Empfehlung ab, zu welchem Preis Ihre Immobilie angeboten werden kann. Zuvor sollten Sie sich aber obige Frage beantworten. Denn Sie kennen Ihre Immobilie am besten.

# Grundlagen und erste Ergebnisse

# Zusammenfassung

## Objekteigenschaften

Mehrfamilienhaus	
Hagenacherstrasse 24 8307 Effretikon Schweiz	
WGS84: 47.426346 / 8.684909	
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	APA_2613
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1928
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	
Kontaktperson	
Projektleiter	
Bewerter	Alexander Parianos alexander.parianos@raiffeisen.ch

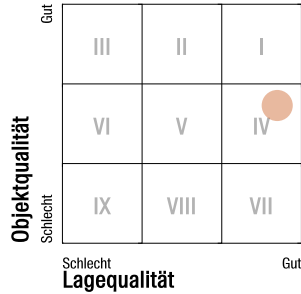


**Weitere Informationen zur Lage**  
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

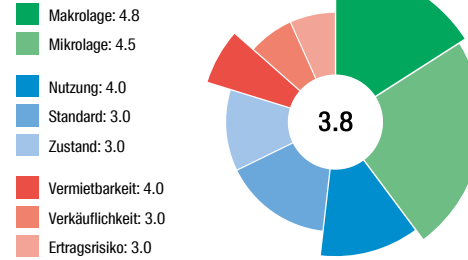
## Resultate

Werte	CHF	CHF/m <sup>2</sup>
<b>Marktwert</b>	<b>1'162'000</b>	<b>4'629</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>1'729'135</b>	<b>6'889</b>
Marktwertbereinigungen	-567'092	-2'259
<b>Berechneter Marktwert nach Bereinigungen</b>	<b>1'162'043</b>	<b>4'630</b>
	<b>Netto</b>	<b>Brutto nach Bereinigung</b>
<b>Kapitalisierung</b>	<b>3.18%</b>	<b>4.73%</b>

## Marktmatrix



## Qualitätsprofil



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

## Nachhaltigkeit

Energieklassifizierung (m = modelliert, r = reported)

Primäre Wärmezeugung nicht definiert	EU-Taxonomie Klimaschutz Keine Verifikation	Erneuerbare Energie nicht definiert

## Mieten

Nutzung	Aktuelle Miete				Marktmiete									
	Typ	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anteil	Soll p.a. [CHF]	Leer	Ist p.a. [CHF]	Soll/m <sup>2</sup>	Quantil	Soll p.a. [CHF]	Soll/m <sup>2</sup>	Quantil	Leer	Abw.
Wohnen		3	251	97%	47'296	0.0%	47'296	188	5%	53'400	213	12%	2.0%	12.9%
Parken innen		1		3%	1'560	0.0%	1'560			1'560			2.0%	0.0%
<b>Total</b>		<b>4</b>	<b>251</b>	<b>100%</b>	<b>48'856</b>	<b>0.0%</b>	<b>48'856</b>	<b>188</b>		<b>54'960</b>	<b>213</b>		<b>2.0%</b>	<b>12.5%</b>

## Renditen

Ertrag	p.a. CHF	%-Soll	Kap-Satz	Nutzung	Ertragswert	%-Total	Brutto	Netto
<b>Soll-Mieterträge</b>	<b>54'960</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.18%</b>					
Leerstand	1'099	2.0%	0.06%	Wohnen	1'689'645	97.7%	3.16%	2.12%
<b>Bruttoertrag (Ist)</b>	<b>53'861</b>	<b>98.0%</b>	<b>3.11%</b>	Parken innen	39'489	2.3%	3.95%	2.80%
<b>Kosten</b>				<b>Total</b>	<b>1'729'135</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.18%</b>	<b>2.14%</b>
Betriebskosten	3'572	6.5%	0.21%					
Instandhaltung	5'095	9.3%	0.29%					
Instandsetzung	8'253	15.0%	0.48%					
<b>Total Kosten</b>	<b>16'920</b>	<b>30.8%</b>	<b>0.98%</b>					
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>36'941</b>	<b>67.2%</b>	<b>2.14%</b>					

## Beschrieb

---

### Makrolage

---

Die Gemeinde Illnau-Effretikon liegt in der Agglomeration Zürich und zählt 17'679 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 1.9%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2022 5'037. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Illnau-Effretikon im Jahr 2020 bei 33.1% (Schweiz: 33.7%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2020 bei 36.9% (Schweiz: 37.3%).

Von Illnau-Effretikon aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 1'333'511 Einwohner und 983'373 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'680'510 Einwohner und 1'208'307 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 160'110 Einwohner und 94'937 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 929'752 Einwohner und 847'932 Beschäftigte).

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 253 pro m<sup>2</sup> und Jahr, 6.8% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 237 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.9% unter dem Schweizer Referenzwert von 1.6%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 2.9% (Schweiz: 3.7%).

In Illnau-Effretikon gibt es total 8'568 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 68.0%. Von 2018 bis 2022 wurden jährlich im Mittel 37 neue Wohnungen gebaut, was 0.5% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Illnau-Effretikon als Ort mit exzellenter Standortqualität (4.8 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Illnau-Effretikon nicht verändert.

## Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

### Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	1190844
WE-Referenznummer (WERN)	APA_2613
WE Name	
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Mehrfamilienhaus
Adresse	Hagenacherstrasse 24 8307 Effretikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.426346 / 8.684909

### Grundstücke

	Gebäude	m <sup>2</sup>
Hagenacherstrasse 24, Effretikon	1	991
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>991</b>

### Gebäude

	Grundstücke	GGF m <sup>2</sup>
Hagenacherstrasse 24, Effretikon	1	
<b>Total</b>	<b>1</b>	

### Details für Grundstück Hagenacherstrasse 24, Effretikon

Referenznummer	
Name	Hagenacherstrasse 24, Effretikon
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon
EGRIDs	CH689857837728
Parzellenfläche [m <sup>2</sup> ]	991
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.426346 / 8.684909

### Grundbuchamt

Grundbuchamt	Kanton Zürich
Grundbuchgemeinde	Illnau-Effretikon
Flurname	
Grundbuchblattnummer	IE9334
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	
Katasternummer	
Grundbucheintragung	
Dienstbarkeit	
Anmerkung	
Vormerkung	
Grundbuchauszugsdatum	14.03.2019

### Planungsrecht

Bauzone	W3
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	
Altlastenkataster	
Denkmalschutz	im kommunaler Inventar der schützenswerten Objekte der Stadt Illnau-Effretikon

### Details für Gebäude Hagenacherstrasse 24, Effretikon

Referenznummer	
Name	Hagenacherstrasse 24, Effretikon
EGIDs	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Hagenacherstrasse 24 8307 Effretikon
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.426346 / 8.684909
Gebäudevolumen (GV)	1'347
Geschossfläche (GF)	251
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

### Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1928	

### Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Hagenacherstrasse 24, Effretikon	100.0%

## Bewertung Ertragswert (U)

### Objekteigenschaften

#### Objektidentifikation

Liegenschaftstyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Hagenacherstrasse 24 8307 Effretikon Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.426346 / 8.684909
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	APA_2613
Bewertungs ID	1130-5782-100
Bewertungsstichtag	4. November 2024
Eigentümer	Stadt Illnau-Effretikon

### Nutzungsspiegel

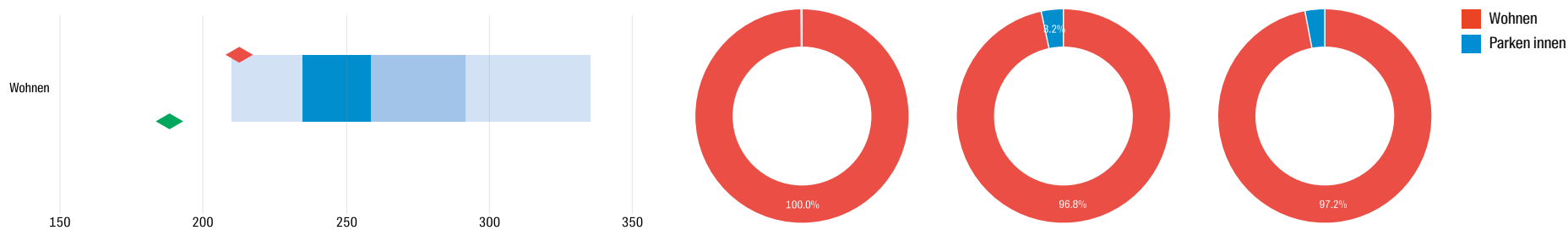
Nutzung Typ	Einheiten	m <sup>2</sup> /Einheit	m <sup>2</sup>	Aktuelle Miete						Marktmiete					Übergang	
				Soll p.a. [CHF]	Leerstand	Ist p.a. [CHF]	Soll/Einheit [CHF/Monat]	Soll/m <sup>2</sup> [CHF]	Quantil	Soll p.a. [CHF]	Soll/Einheit [CHF/Monat]	Soll/m <sup>2</sup>	Quantil	Sockelleerst	Start	Jahre
Wohnen	3	84	251	47'296	0.0%	47'296	1'314	188	5.0%	53'400	1'483	213	12.2%	2.0%	0	10.00
Parken innen	1			1'560	0.0%	1'560	130			1'560	130			2.0%	0	10.00
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>84</b>	<b>251</b>	<b>48'856</b>	<b>0.0%</b>	<b>48'856</b>	<b>1'018</b>	<b>188</b>		<b>54'960</b>	<b>1'145</b>	<b>213</b>		<b>2.0%</b>		

### Bandbreite CHF pro m<sup>2</sup>

#### Nutzung

#### Aktuelle Miete

#### Marktmiete



#### Legende:

Grüne Marke = Ø Aktuell, Rote Marke = Ø Markt

### Kontoübersicht

Soll-Mieterträge	p.a. CHF	CHF/m <sup>2</sup>	%-Soll	Kap-Satz
Wohnen	53'400	212.75	97.16%	3.16%
Parken innen	1'560		2.84%	3.95%
<b>Total</b>	<b>54'960</b>	<b>212.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>3.18%</b>
Leerstand	p.a. CHF	CHF/m <sup>2</sup>	%-Soll	Kap-Satz
Wohnen	1'068	4.25	2.00%	0.06%
Parken innen	31		2.00%	0.08%
<b>Total</b>	<b>1'099</b>	<b>4.25</b>	<b>2.00%</b>	<b>0.06%</b>
Betriebskosten	p.a. CHF	CHF/m <sup>2</sup>	%-Soll	Kap-Satz
Wohnen	3'471	13.83	6.50%	0.21%
Parken innen	101		6.50%	0.26%
<b>Total</b>	<b>3'572</b>	<b>13.83</b>	<b>6.50%</b>	<b>0.21%</b>
Instandhaltung	p.a. CHF	CHF/m <sup>2</sup>	%-Soll	Kap-Satz
Wohnen	4'995	19.90	9.35%	0.30%
Parken innen	100		6.41%	0.25%
<b>Total</b>	<b>5'095</b>	<b>19.90</b>	<b>9.27%</b>	<b>0.29%</b>
Instandsetzung	p.a. CHF	CHF/m <sup>2</sup>	%-Soll	Kap-Satz
Wohnen	8'032	32.00	15.04%	0.48%
Parken innen	221		14.15%	0.56%
<b>Total</b>	<b>8'253</b>	<b>32.00</b>	<b>15.02%</b>	<b>0.48%</b>
Total Nettoertrag	p.a. CHF	CHF/m <sup>2</sup>	%-Soll	Netto-Kap-Satz
Wohnen	35'834	142.76	67.10%	2.12%
Parken innen	1'107		70.94%	2.80%
<b>Total</b>	<b>36'941</b>	<b>142.76</b>	<b>67.21%</b>	<b>2.14%</b>

### Bruttokapitalisierung

Komponenten der Kapitalisierung	Nettokapitalisierung		
	Kap-Satz	Leerstand	Kostenzuschlag
Wohnen	2.12%	0.06%	
Parken innen	2.80%	0.08%	
<b>Total</b>	<b>2.14%</b>	<b>0.06%</b>	<b>0.98%</b>

### Bewertungsergebnis

Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m <sup>2</sup> ]	Ertragswert [CHF]
Wohnen	53'400	3.16%	97.72%	6'731.66	1'689'645
Parken innen	1'560	3.95%	2.28%		39'489
<b>Total</b>	<b>54'960</b>	<b>3.18%</b>	<b>100.00%</b>	<b>6'888.98</b>	<b>1'729'135</b>
Weitere Marktwertbereinigungen					CHF
Aufgeschobene Renovationskosten					-537'384
Wertkorrektur Übergangsdauer					-29'708
<b>Total Zu-/Abschläge</b>					<b>-567'092</b>
Marktwert				CHF/m <sup>2</sup>	CHF
<b>Marktwert</b>				<b>4'629</b>	<b>1'162'000</b>
Nettorendite					3.18%
Bruttorendite					4.73%

### Bemerkungen

## Hintergrundinformationen

---

Referenzwert	Datum	CHF
Freihandtransaktion		
Buchwert/Beleihungswert		
Andere Bewertung		
GVA-Wert		
Steuerwert		

## Impressum

---

Ersteller	Raiffeisen Immo AG Raiffeisenplatz 4 9001 St. Gallen
Projektleiter	
Auftraggeber	
Kontaktperson	
Bewerter	Alexander Parianos

## Flächenspiegel

Mietobjekt						Aktuelle Miete			Marktmiete						Δ	Vertrag aktuell					
Ref.-Nr.	Mietername	Etg	N	Anz	Zi Fläche [m²]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	pro m² [CHF]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m² [CHF]	Q	Leer	Überg. [a]	Abw.	Start	Ende	Early Break/ Künd.	Optionen echt/ <i>unec</i> <i>ht</i>	Index
		0	W	1	4.0	90	15'652	1'304	174	18'000	1'500	5%	200	5%	0.00	+15%					40%
		1	W	1	4.0	87	14'808	1'234	170	18'000	1'500	5%	207	5%	0.00	+22%					40%
		2	W	1	4.0	74	16'836	1'403	228	17'400	1'450	5%	235	30%	0.00	+3%					40%
		PI		1			1'560	130		1'560	130				0.00	+0%					0%
						%-Soll			%-Soll												
<b>Total Soll-Mietertrag</b>				<b>4</b>	<b>251</b>		<b>48'856</b>	<b>100.0%</b>	<b>188</b>	<b>54'960</b>	<b>1'145</b>	<b>213</b>	<b>100.0%</b>			<b>+12%</b>					
<b>Total Leerstand</b>										<b>0</b>		<b>0.0%</b>									
<b>Total Mieter</b>				<b>4</b>	<b>251</b>		<b>48'856</b>	<b>100.0%</b>		<b>54'960</b>		<b>100.0%</b>				<b>+12%</b>					

**Legende:**

■	Leerstand
■	Mietername Leer, aber der zukünftige Mieter ist bereits bekannt.

## Gebäudeneuwert

### Kennzahlen

Gebäude	Baujahr	Sanierung	Kubatur und Flächen				Bemerkungen
			Gebäudevolumen	Geschossfläche (GF)	Nutzfläche (NF)	Gebäudegrundfläche (GGF)	
Hagenacherstrasse 24, Effretikon	1928		1'347 m <sup>3</sup> SIA 416	251 m <sup>2</sup> SIA 416	m <sup>2</sup> HNF	m <sup>2</sup> SIA 416	
<b>Total</b>			<b>1'347 m<sup>3</sup></b>	<b>251 m<sup>2</sup></b>			

GVA-Wert [CHF]

### Herleitung Gebäudeneuwert

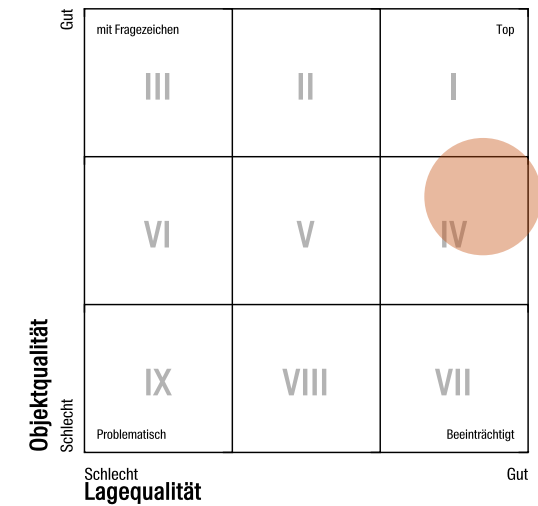
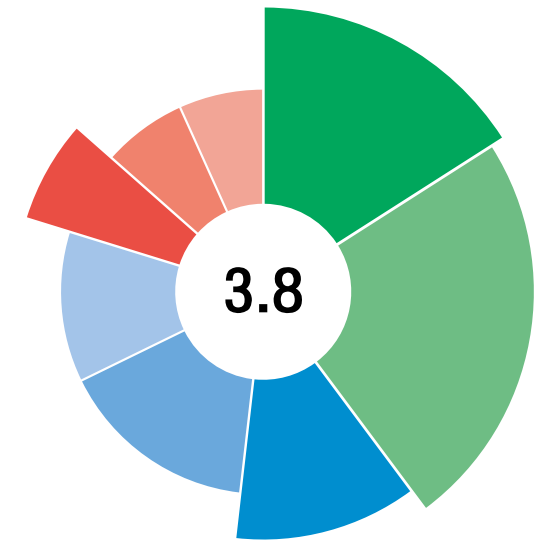
Gebäude	Hauptnutzung	Anz. MO	HNF	Menge	Typ	Standard	CHF/Dim.	Typ	CHF/MO	Gebäudeneuwert CHF
MFH		3								1'279'650
	Wohnen	3	251	1'347	m <sup>3</sup>	3.0 - Durchschnittlich	950	m <sup>3</sup>		1'279'650
n/a										
<b>Total</b>		<b>3</b>	<b>251</b>							<b>1'279'650</b>

## Detallierte Perspektive Instandsetzungskosten

Bauteile	Baujahr	Bemerkungen	Neubaukosten		Kostenbasis		Lebensdauer		Erste Sanierung		Kostenreduktion		Zusammenfassung		
			Anteil	%	Tiefe	Kosten	GLD	RLD	Start	Budget	%	Start	Annuität	Renovationsstau	
<b>MFH</b>			<b>86.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>1'279'650</b>	<b>89.24%</b>	<b>1'141'907</b>	<b>77.57</b>	<b>11.83</b>			<b>40.00%</b>		<b>7'776</b>	<b>537'384</b>
Rohbau	01.01.1928		39.41	45.46%	581'675	100.00%	581'675	120.00	23.20			40.00%	04.11.2034	634	201'579
Gebäudehülle	01.01.1990		16.26	18.76%	240'068	78.61%	188'720	34.35	0.00			40.00%	04.11.2034	2'261	113'232
Innenausbau	01.01.1995		16.16	18.64%	238'586	92.73%	221'248	28.45	0.00			40.00%	04.11.2034	3'432	132'749
Technik	01.01.1985		14.86	17.14%	219'321	68.51%	150'265	39.93	0.10			40.00%	04.11.2034	1'448	89'824
Parkierung	01.01.1960		0.00	0.00%	0	50.00%	0	30.00	0.00			40.00%	04.11.2034	0	0
Aussenraum	01.01.1960		0.00	0.00%	0	0.00%	0	0.00	0.00			40.00%	04.11.2034	0	
Diverses	01.01.1960		0.00	0.00%	0	0.00%	0	0.00	0.00			40.00%	04.11.2034	0	
<b>Total Instandsetzung</b>			<b>86.69</b>		<b>1'279'650</b>	<b>89.24%</b>	<b>1'141'907</b>	<b>77.57</b>	<b>11.83</b>			<b>40.00%</b>		<b>7'776</b>	<b>537'384</b>

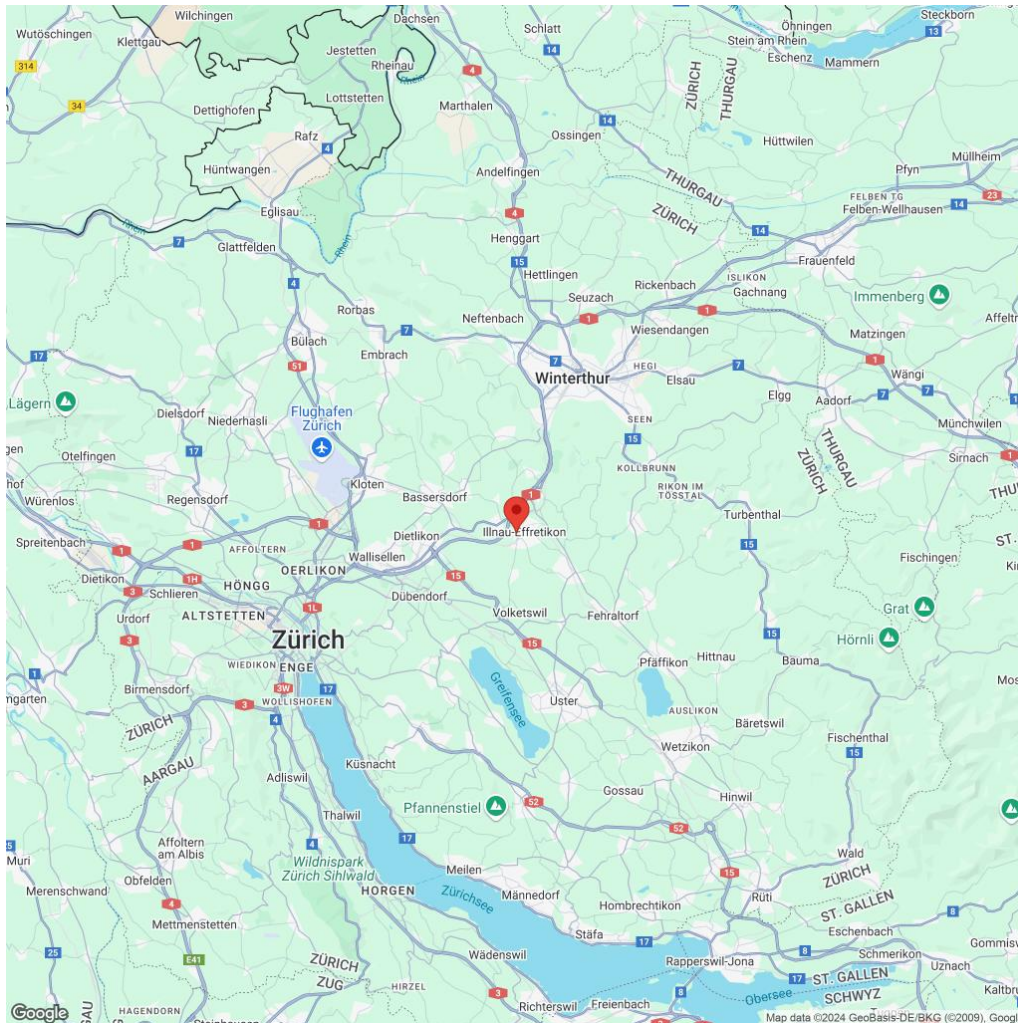
## Qualitätsprofil

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
<b>Wohnen</b>	<b>100</b>	<b>3.8 - Gut</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<b>Lage</b>	<b>40</b>	<b>4.6 - Sehr Gut</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<span style="color: green;">■</span> <b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.8 - Exzellent</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<span style="color: green;">■</span> <b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>4.5 - Sehr Gut</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<b>Objekt</b>	<b>40</b>	<b>3.3 - Überdurchschnittlich</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<span style="color: blue;">■</span> <b>Nutzung</b>	<b>30</b>	<b>4.0 - Gut</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<span style="color: blue;">■</span> <b>Standard</b>	<b>40</b>	<b>3.0 - Durchschnittlich</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<span style="color: blue;">■</span> <b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>3.0 - Intakt</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>3.3 - Überdurchschnittlich</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<span style="color: red;">■</span> <b>Vermietbarkeit</b>	<b>33</b>	<b>4.0 - Gut</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<span style="color: orange;">■</span> <b>Verkäuflichkeit</b>	<b>33</b>	<b>3.0 - Durchschnittlich</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<span style="color: orange;">■</span> <b>Ertragsrisiko</b>	<b>33</b>	<b>3.0 - Durchschnittlich</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<b>Total</b>				
<b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.8 - Exzellent</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>4.5 - Sehr Gut</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<b>Nutzung</b>	<b>30</b>	<b>4.0 - Gut</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<b>Standard</b>	<b>40</b>	<b>3.0 - Durchschnittlich</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>3.0 - Intakt</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>3.3 - Überdurchschnittlich</b>	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid #007bff;"></div>	

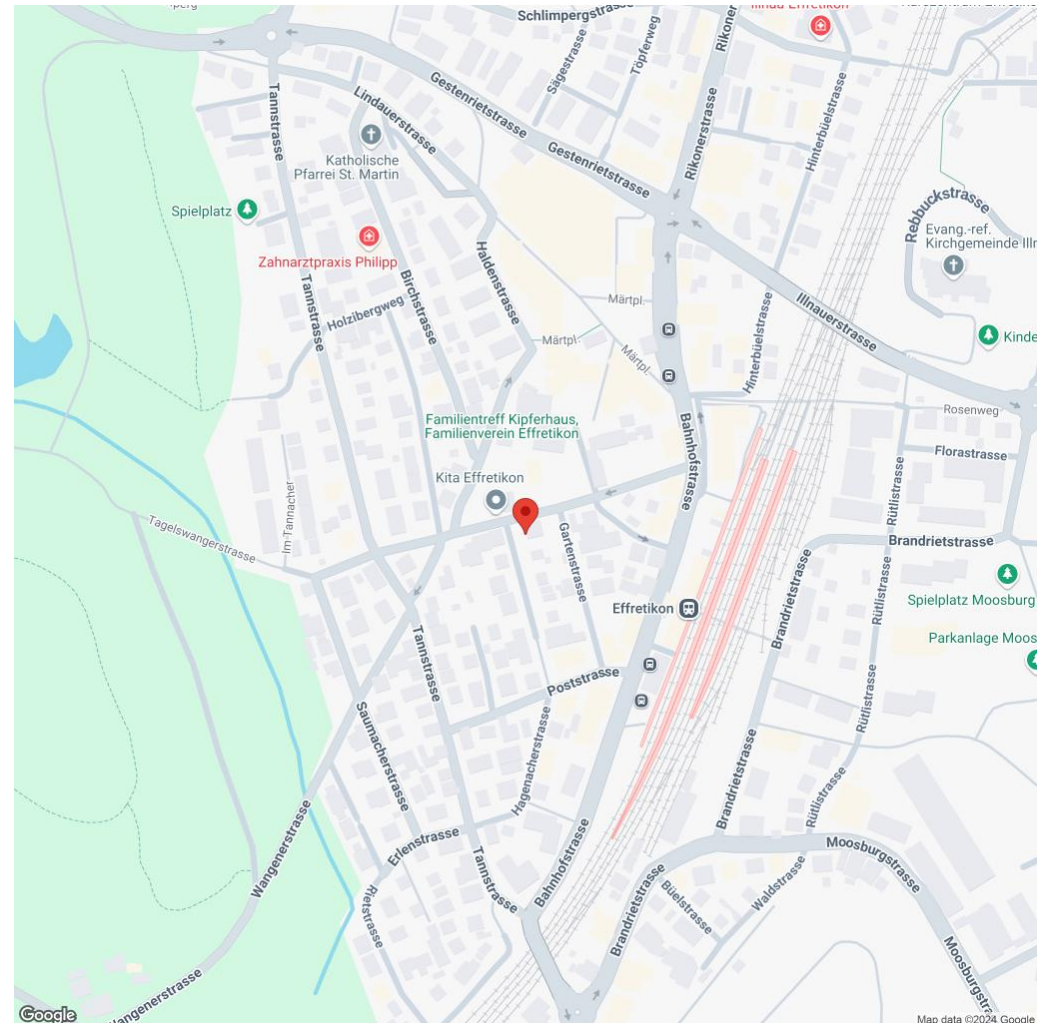


## Karten

### Makrolage



### Mikrolage



# Unsere Verkaufspreis- Empfehlung

### Datengrundlage

Alle verwendeten Flächen, Volumen und andere Grundlagen zur Herleitung der Werte basieren auf der Besichtigung vom Oktober 2024, den von Ihnen zur Verfügung gestellten Dokumenten und den von Ihnen erhaltenen Auskünften. Sollten nachträglich Abweichungen entstehen, Einschränkungen bekannt oder Mängel sichtbar werden, behalten wir uns jederzeit das Recht vor, unsere Empfehlung anzupassen.

Seuzach, 08.11.2024



**Jeannette Nick**  
Marktgebietsleiterin



**Roger Schenk**  
CSO - Leiter Vertrieb

# Unsere Empfehlung

## CHF 1 160 000

Entscheidend für einen erfolgreichen Verkauf wird die richtige Preisstrategie sein. Gerne unterstützen wir Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie. Bedarfsgerecht, modular und zu fairen Preisen.