

Verkehrswertschätzung



Einfamilienhaus

Marktwert

Bewertungszweck

Strohackerstrasse 34
5013 Niedergösgen

783'000 CHF

Verwertungsverfahren

Bewertungsstichtag

Besichtigungsdatum

03.02.2026

30.01.2026



Ersteller



Auftraggeber

Amtschreiberei Olten-Gösgen
Tanja Mäder
Amthausquai 23
4600 Olten

Eigentümer

Rozana Arnaut
Strohackerstrasse 34
5013 Niedergösgen



Bewertungsübersicht

Übersicht

Adresse	Strohackerstrasse 34	Technisches Baujahr	-
PLZ / Ort	5013 Niedergösgen	Hauszugang	Unproblematisch
Verwendungszweck	Hauptwohnsitz	Qualität der Dämmung	Vollständig gedämmt
Nutzungsart	Eigennutzung	Garagen auf anderem Grundstück	-
Servitute	Nein	Garagen im separatem Gebäude	2
Baurecht	Nein	Garagen im Gebäudevolumen enthalten	-
Grundstückfläche	408 m ²	Parkplätze in Carports	-
Art EFH	EFH - freistehend	Aussenparkplätze	5
Gebäudevolumen	629 m ³ GVA	Mikrolage	2.4
Wohnfläche	160 m ² NWF	Zustand gesamt	2.3
Zimmerzahl	6	Ausbaustandard	2.7
Ursprüngliches Baujahr	2009	Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität	

Marktwert

783'000 CHF
4'894 CHF/m²

Bewertungsstichtag: (03.02.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF StA 410)

Besichtigungsdatum **30.01.2026**

Besichtigung durch

Im Beisein von

Mäder+Fr.Carnibella /Fr.Arnaut

Bewertungszweck

Verwertungsverfahren

Ersteller



Auftraggeber

Amtschreiberei Olten-Gösgen
Tanja Mäder
Amthausquai 23
4600 Olten

Eigentümer

Rozana Arnaut
Strohackerstrasse 34
5013 Niedergösgen



Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

Umgebungsanalyse

Lebensmittelhandel und Einkaufszentren



-  Einkaufszentrum
-  Lebensmittelhändler (diverse)
-  Logo Lebensmittelhändler

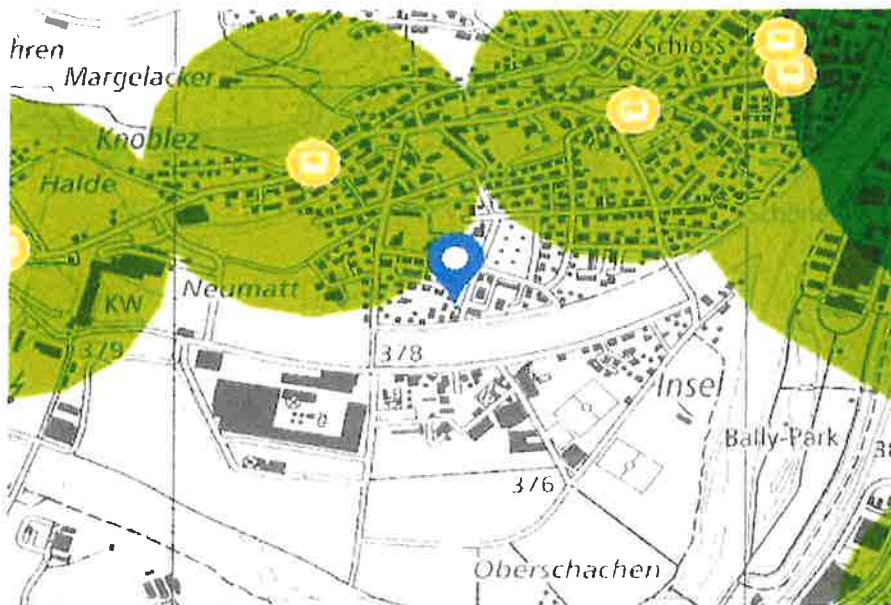
Banken, Poststellen und Schulen



-  Primarschule
-  Sekundarschule
-  Kantons- / Berufsschule
-  Bank
-  Poststelle

Umgebungsanalyse

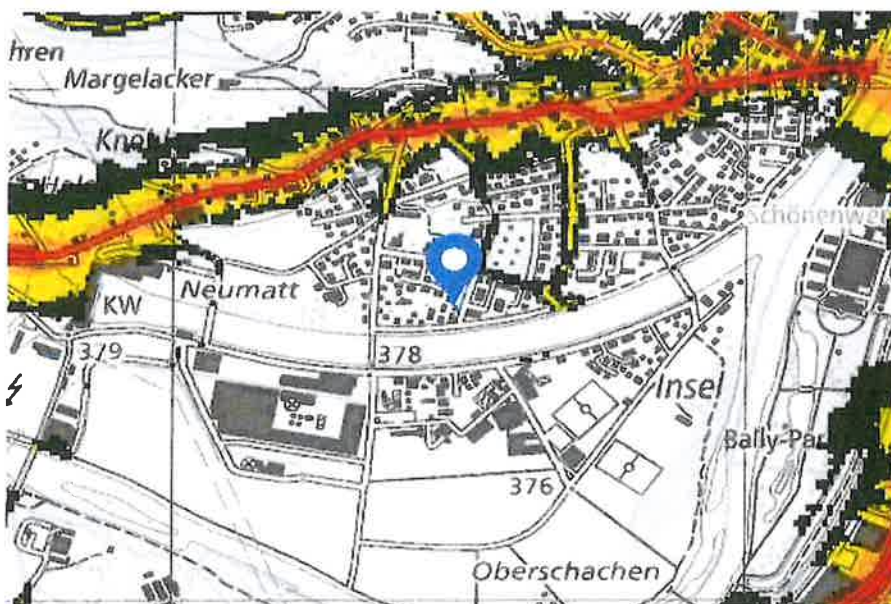
ÖV-Güteklassen / ÖV-Haltestellen



Quelle: Swissstopo, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Verkehr BAV

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung
- Bahn
- Bus
- Tram
- Schiff / Fähre
- Metro
- Kabinenbahn
- Sesselbahn
- Standseilbahn

Strassen-Lärmbelastung Nacht

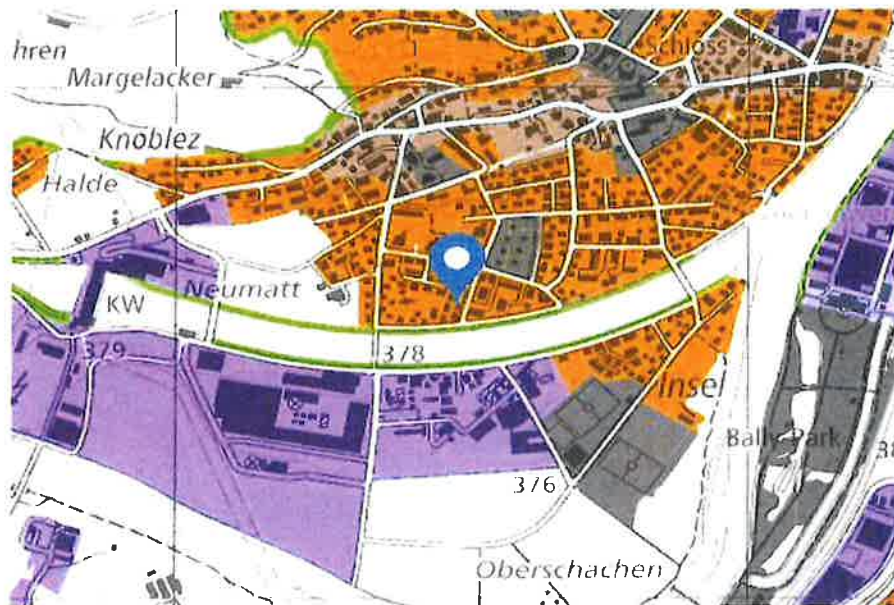


Quelle: Swissstopo, Bundesamt für Umwelt BAFU

- ≥ 75 dB
- 70 - 74.9 dB
- 65 - 69.9 dB
- 60 - 64.9 dB
- 55 - 59.9 dB
- 50 - 54.9 dB
- 45 - 49.9 dB
- 40 - 44.9 dB
- < 40 dB

Umgebungsanalyse

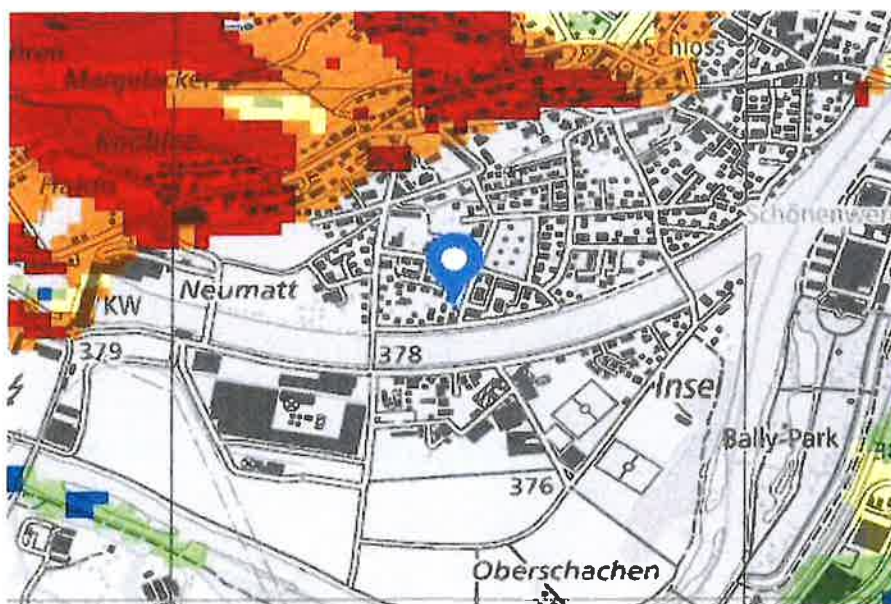
Bauzone



Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Verkehr BAV

- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Zentrumszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Verkehrszonen innerhalb der Bauzone
- weitere Bauzonen

Exposition



Quelle: Swisstopo

- N (337.5° - 22.5°)
- NE (22.5° - 67.5°)
- E (67.5° - 112.5°)
- SE (112.5° - 157.5°)
- S (157.5° - 202.5°)
- SW (202.5° - 247.5°)
- W (247.5° - 292.5°)
- NW (292.5° - 337.5°)
- keine Exposition

Grundstück

Administratives

EGRID	CH428197320632
Grundstücksnummer	1168

Servitude

Servitude	Nein
Wohnrecht	Nein
Nutznutzung	Nein

Umgebungsgestaltung

Qualität Umgebungsgestaltung	2.0
------------------------------	-----

Baurechtliche Eckwerte

Grundstückfläche	408 m²
Bauzone	Wohnzone
Bauzone (kommunal)	2-geschossige Wohnzone ES
Baumassenziffer	-
Ausnützungsziffer	-
Überbauungsziffer	-
Geschossflächenziffer	-

Baurecht

Objekt im Baurecht	Nein
--------------------	------

Beschrieb Grundstück

Das Grundstück liegt in einer 2-geschossige Wohnzone ES und umfasst eine Fläche (GSF) von 408 m².

Es sind keine wertrelevanten Servitute/Nutzungsbeschränkungen bekannt. Eine Abklärung hat ergeben, dass keine Altlasten vorhanden sind. Gemäss Abklärung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz und ist auch nicht im Inventar der schutzwürdigen Objekte vermerkt.

Lage und Form: Grundstück



Quelle: Amtliche Vermessung Schweiz / FL Geoinformationsstellen der Kantone (geodienst.ch)

Denkmalschutz

Denkmalschutz	Nicht unter Schutz oder im Inventar
Verzeichnis	-
Art des Schutzes	-

Altlasten

Altlasten **Keine Altlasten vorhanden**

Gebäude

Typologie

Art EFH	EFH - freistehend	Eigentümerverhältnisse	Alleineigentum
Gebäudevolumen	629 m³ GVA	Konstruktionsart / Dachart	Massivbau / Satteldach
Wohnfläche	160 m² NWF	Unterkellerung	Vollständig unterkellert
Zimmerzahl	6.0	Anzahl Wohngeschosse	2
Ursprüngliches Baujahr	2009	Gebäudegrundfläche (Footprint)	-
Technisches Baujahr	-	Nebengebäude	123 m²
Hauszugang	Unproblematisch	Wohnfläche Einliegerwohnung	-
Steuerwert	153'600 CHF		

Nachhaltigkeit

Allgemein		Minergie	
Qualität der Dämmung	Vollständig gedämmt	Typ	-
Energiequelle Heizung	Fernwärme	Nummer Zertifikat	-
Wärmeerzeuger Heizung	Wärmetauscher ein Gebäude	Datum Zertifikat	-
Energiequelle Warmwasser	Fernwärme	GEAK	
Wärmeerzeuger Warmwasser	Wärmetauscher (Fernwärme)	Typ	Kein GEAK
Energiebezugsfläche	-	Etikette gesamtes Gebäude	-
Stromerzeugung am/im Gebäude	-	Etikette Gebäudehülle	-
Erträge aus Stromerzeugung am/im Gebäude	-	Etikette direkte CO2-Emissionen	-
		Dokumentennummer	-
		Datum / Gültigkeit (Jahre)	-
		SNBS	
		Typ	-
		Nummer Zertifikat	-
		Datum Zertifikat	-

Zustand Gebäude



2.2

Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Gebäude

Administratives

EGID	190181570	Gebäudeversicherung	SGV
Amtliche Gebäudenummer	-	Nr. Gebäudeversicherung	P-046087
Wertquote bei Miteigentum	-	Weitere Nrn.	-
Anteile am Erneuerungsfonds	-	Versicherungswert (Indexstand)	505'190 (2026)

Ausbaustandard

Ausbaustandard	 2.7	Standard Nasszelle	Durchschnittliche Ausstattung
	0 = sehr bescheiden, 5 = luxuriös ausgebaut	Zusätzliche WC	-
Raumaufteilung	Teilweise flexibel nutz- und möblierbar	Wand-/Bodenbeläge	Durchs. Oberflächen und Beläge
Raumhöhen	Normale Raumhöhen (2.30-2.50 m)	Küche	Durchschnittliche Ausstattung
Anzahl Nasszellen	2	Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

Ausstattung

Barrierefreiheit	Nein	Cheminee / Schwedenofen	Nein
Pool innen / aussen	Nein / Nein	Sicherheitssystem	Nein
Wintergarten geheizt	Ja	Lüftungssystem	Nein
Sauna	Nein		

Parkierung

Garagen auf anderem Grundstück	-	Parkplätze in Carports	-
Garagen im separatem Gebäude	2	Aussenparkplätze	5
Garagen im Gebäudevolumen enthalten	-		

Gebäude

Beschrieb Objekt

Das Einfamilienhaus ist freistehend und wurde im Jahr 2009 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Es umfasst ein Volumen von 629 m³ GVA (zuzüglich 123 m³ Nebengebäude) und zwei oberirdische Geschosse. Es ist vollständig unterkellert. Es verfügt über 6 Zimmer und eine Fläche von 160 m² (NWF). Die Gebäudeversicherung (SGV) hat den Neubauwert im Jahr 2026 auf CHF 505'190 eingeschätzt.

Der bauliche Zustand ist sanierungsbedürftig bis intakt (Gebäude: sanierungsbedürftig - Gebäudestruktur: sanierungsbedürftig bis intakt, Dach: sanierungsbedürftig bis intakt, Fassade: sanierungsbedürftig bis intakt, Fenster: gut, Haustechnik: sanierungsbedürftig bis intakt; Ausbau: sanierungsbedürftig bis intakt). Das Gebäude ist vollständig gedämmt (Standard 2000-2009). Die Wärmeerzeugung der Heizung erfolgt durch einen Wärmetauscher für ein Gebäude. Die Energiequelle der Heizung ist Fernwärme. Die Wärmeerzeugung für Warmwasser erfolgt durch einen Wärmetauscher. Die Energiequelle für Warmwasser ist Fernwärme. Das Gebäude verfügt über folgendes Nachhaltigkeitszertifikat: Kein GEAK.

Der Ausbaustandard ist veraltet bis durchschnittlich. Die Raumaufteilung ist zweckmässig umgesetzt. Die Raumhöhen sind üblich (ca. 2.30 bis 2.50 Meter). Die Küche ist gängig ausgestattet. Zur Verfügung stehen zwei Nasszellen (Dusche/Bad). Die Ausstattung der Nasszellen ist gängig. Die Bodenbeläge und Oberflächen sind von gängiger Qualität. Die Wärmeverteilung geschieht mittels Fussbodenheizung. Folgendes Ausstattungsmerkmal ist zudem enthalten: Wintergarten geheizt.

Im separaten Garagengebäude können zwei Wagen parkiert werden.

Zustand Details

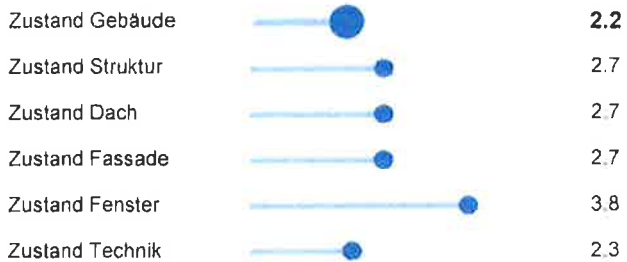
Alter

Ursprüngliches Baujahr

2009

Technisches Baujahr

Zustand Gebäude



Hinweis: 1 = Akut Sanierungsbedürftig, 5 = Neuzustand

Zustand Ausbau



Hinweis: 1 = Akut Sanierungsbedürftig, 5 = Neuzustand

Zustand gesamt



Hinweis: 1 = Akut Sanierungsbedürftig, 5 = Neuzustand

Bemerkung Zustand Gebäude

Die Struktur konnte nicht begutachtet werden. Anhand des erkennbaren äusserlichen Zustandes geht die Bewerterin von grösseren Baumängeln aus (Fassadenanschlüsse, Fenstereinbau, Spenglerarbeiten, Balkon). Teilweise sind bereits Baumängel ersichtlich. Daher ist der Zustand trotz des noch geringen Alters schon hoch entwertet.

Marktwert

Hedonische Bewertung

783'000

CHF

4'894

CHF/m²

Bewertungsstichtag (03.02.2019)

Statistische Beurteilung

 grössere Auffälligkeiten - bitte Details konsultieren

Datenlage

Ebene Ortschaft	 gut
Ebene Gemeinde	 gut
Ebene MS-Region	 sehr gut

Mikrolage und Objekt

Gebäudevolumen (SIA 416)	 klein im Bezug auf die Wohnfläche
Grundstücksfläche	 klein für ein freistehendes Einfamilienhaus
Ausnutzung	 sehr dicht bebaut
Alter und Zustand	 nicht auffällig
Mikrolage	 problematisch
Mikrolage und Standard	 problematisch

Herleitung

Roher Marktwert	738'000	CHF
	4'612	CHF/m ²
Statistische Bandbreite	650'000 - 826'000	CHF
Zuschläge / Abschläge total	0	CHF
Marktwert ohne Parkierung	738'000	CHF
	4'612	CHF/m ²
Parkierung	45'000	CHF
Marktwert	783'000	CHF
	4'894	CHF/m ²

(Marktwert CHF/m² gem. m² BNF SIA 416)

Bewertungszweck

Verwertungsverfahren

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.