

3.5 Zimmer-Gartenwohnung



Eigentumswohnung

Bewertungszweck

Weihermatt 7
5070 Frick

Auftrag Gemeinde Frick

Bewertungsstichtag

07.07.2026



Quelle: Swisstopo.

Ersteller

Auftraggeber / Eigentümer

RE/MAX Immobilien Frick
Anita Loepfe Hänggi
Hauptstrasse 43
5070 Frick
anita.loepfe@remax.ch

Frédéric Epiney
Weihermatt 7
5070 Frick

Bewertungsübersicht

Übersicht

Adresse	Weihermatt 7
PLZ / Ort	5070 Frick
Verwendungszweck	Hauptwohnsitz
Nutzungsart	Eigennutzung
Wesentliche Servitute	Nein
Baurecht	Nein
Art der Wohnung	Geschosswohnung
Etage	Erdgeschoss
Lift vorhanden	Ja
EGID	190170717
Ursprüngliches Baujahr	2004
Wohnfläche	87 m² NWF

Marktwert

637'000 CHF
7'322 CHF/m²
Bewertungsstichtag (07.07.2026)
(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Ersteller

RE/MAX Immobilien Frick
Anita Loepfe Hänggi
Hauptstrasse 43
5070 Frick

Auftraggeber / Eigentümer

Frédéric Epiney
Weihermatt 7
5070 Frick

Wertquote EWG	-
Zimmerzahl	3.5
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	Ja
Qualität der Dämmung	Vollständig gedämmt
Energiequelle Heizung	Gas
Tiefgaragenplätze	-
Parkplätze in Carports	-
Andere Garagenplätze	-
Aussenparkplätze	-
Zustand gesamt	2.0
Ausbaustandard	3.0
Mikrolage	3.1

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Besichtigungsdatum	07.07.2026
Besichtigung durch	Donald Rebmann
Im Beisein von	Anita Loepfe

Bewertungszweck

Auftrag Gemeinde Frick

Frick, 07.07.2026, Anita Loepfe Hänggi

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.

Makrolage

Regionale Einbettung



Quelle: Swisstopo.

Beschrieb Makrolage

Frick ist gemäss BFS eine «städtische Dienstleistungsgemeinde» und Teil eines Kerns ausserhalb von Agglomerationen im Kanton Aargau. Die Gemeinde Frick zählt 6'207 Einwohner (2025), verteilt auf 2'610 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.27 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 58 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 25% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 38.4% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 36.6% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.2%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Frick weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 495 Betriebe mit 4'364 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 65 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 701 Beschäftigten seit 2012. Von den 3'336 vollzeitäquivalenten Stellen sind 39.1 (1%) im 1. Sektor, 829.1 (25%) im Industrie- und 2'468 (74%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Frick aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Aarau (30 Min.), Baden (33 Min.) und Basel (39 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Baden (30 Min.), Aarau (37 Min.) und Basel (49 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 2'768 Wohneinheiten auf, wovon 719 Einfamilienhäuser und 2'049 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 26% im landesweiten Vergleich (21.1%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 39 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 1.56% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 1.05% im landesweiten Vergleich (1%) durchschnittlich. Dies entspricht 29 Wohneinheiten, wovon 76% Altbauten und 55% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 41 Wohnungen vom Markt absorbiert.

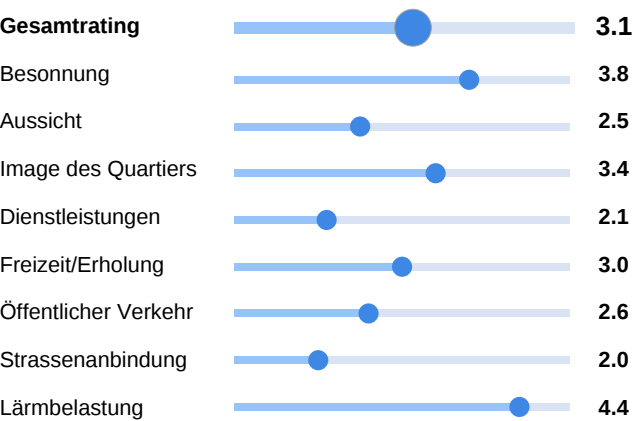
Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Frick von einer Zusatznachfrage von 289 Wohnungen (pro Jahr: 18) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Frick liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) bei den EFH bei 9'474 CHF/m², bei den EWG bei 8'208 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 285 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 605 - 825 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'145 - 1'825 CHF/m² (EWG) bzw. 940 - 2'040 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Fricktal um 21.7% zugelegt (Bauland für EFH: 26.5%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 31.1% (Bauland für MFH mit EWG: 44.8%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 8.1% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -7.9%). Der Markt der Gemeinde Frick ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.

Mikrolage

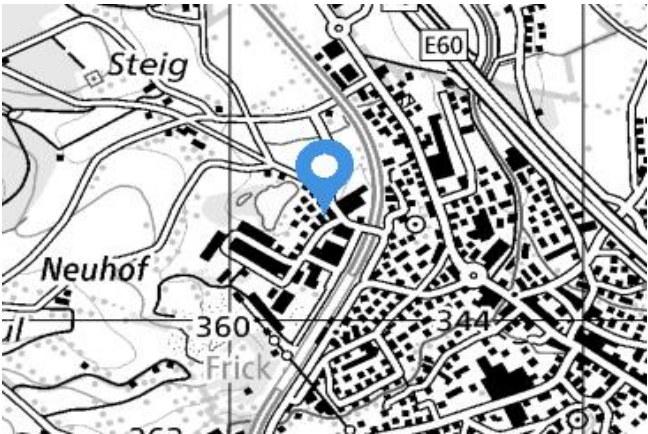
Mikro-Lagerating



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Negative Umstände Keine

Lage der Liegenschaft



Quelle: Swisstopo.

Beschrieb Mikrolage

Die Eigentumswohnung befindet sich am Weihermatt 7 in der Gemeinde Frick. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.1 von 5.0).

Die Lage hat eine gute Besonnung und unterdurchschnittliche Fernsicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist durchschnittlich-gut. Der Standort liegt in der Mischzone. Die unmittelbare Umgebung ist von neueren Bauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 2000 und 2005 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 38% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 30%, Kinder mit 19% und junge Personen mit 13%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Mittelschicht mit 51% (38% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 36% folgt die Oberschicht und mit 12% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden ältere Paare.

Im Umkreis von 300 Metern ist kein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Coop und liegt rund 491 Meter entfernt. In Gehdistanz befinden sich keine Dienstleister (Bank, Post, usw.) und Restaurants. Gesamthaft ist die Dienstleistungsqualität für die Nutzung defizitär.

Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein See, welcher rund 125 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 150 Meter entfernt.

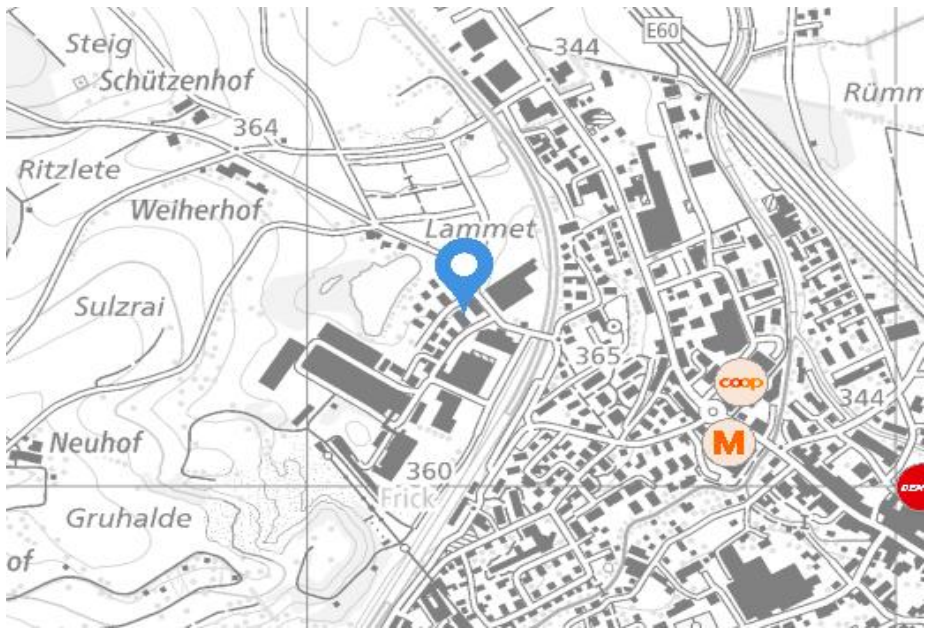
Die Lage bietet unterdurchschnittliche Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und eingeschränkte Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 301 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 1.8 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig bis sehr ruhig. Die Eisenbahnlärmbelastung liegt am Tag bei 38 und in der Nacht bei 34 Dezibel. Der Strassenlärm ist am Tag mit 41 und bei Nacht mit 39 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

Umgebungsanalyse

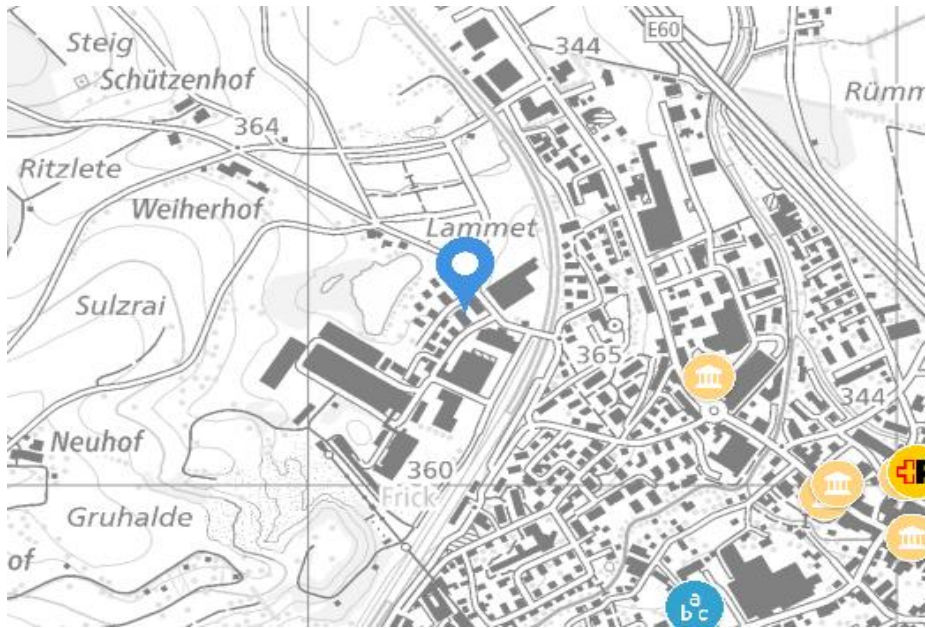
Lebensmittelhandel und Einkaufszentren



Quelle: Swisstopo, FPRE.

-  Einkaufszentrum
-  Lebensmittelhändler (diverse)
- Logo** Lebensmittelhändler

Banken, Poststellen und Schulen



Quelle: Swisstopo, FPRE.

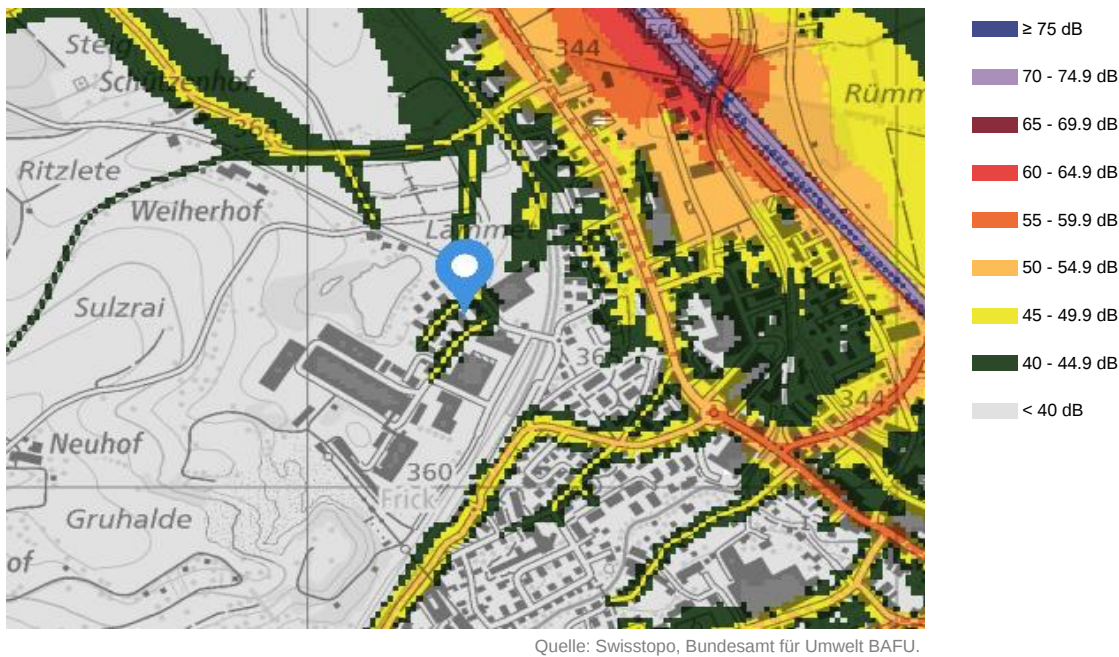
-  Primarschule
-  Sekundarschule
-  Kantons- / Berufsschule
-  Bank
-  Poststelle

Umgebungsanalyse

ÖV-Güteklassen / ÖV-Haltestellen

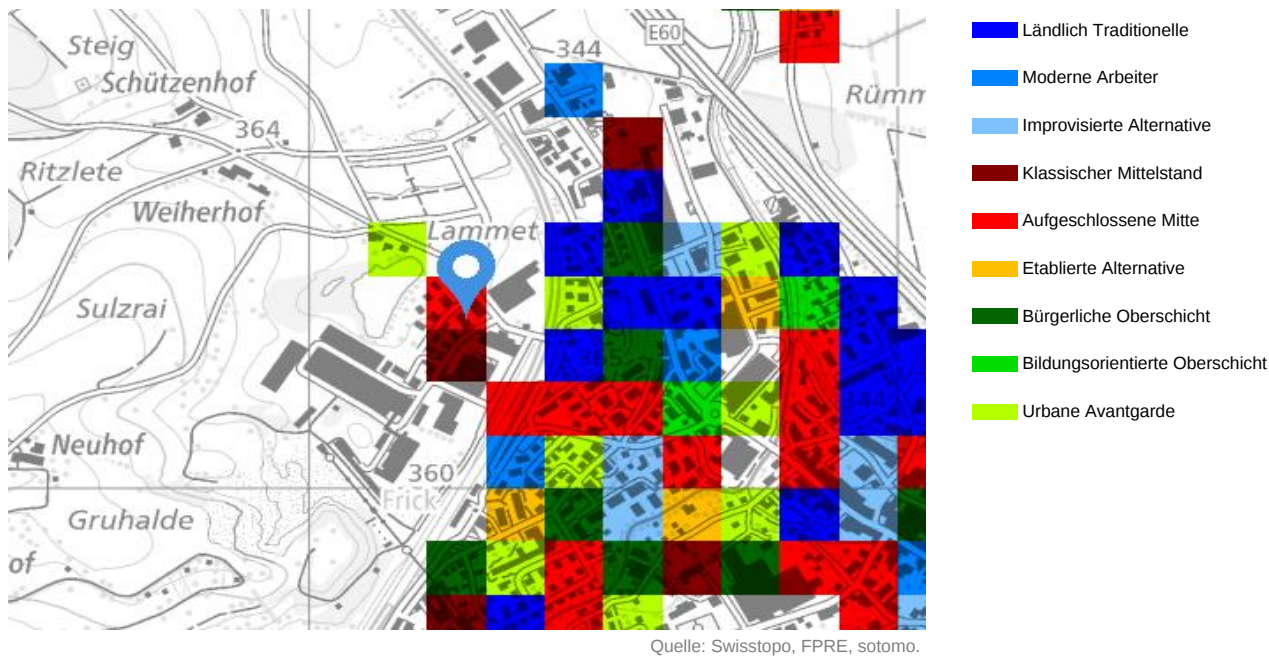


Strassen-Lärmbelastung Nacht

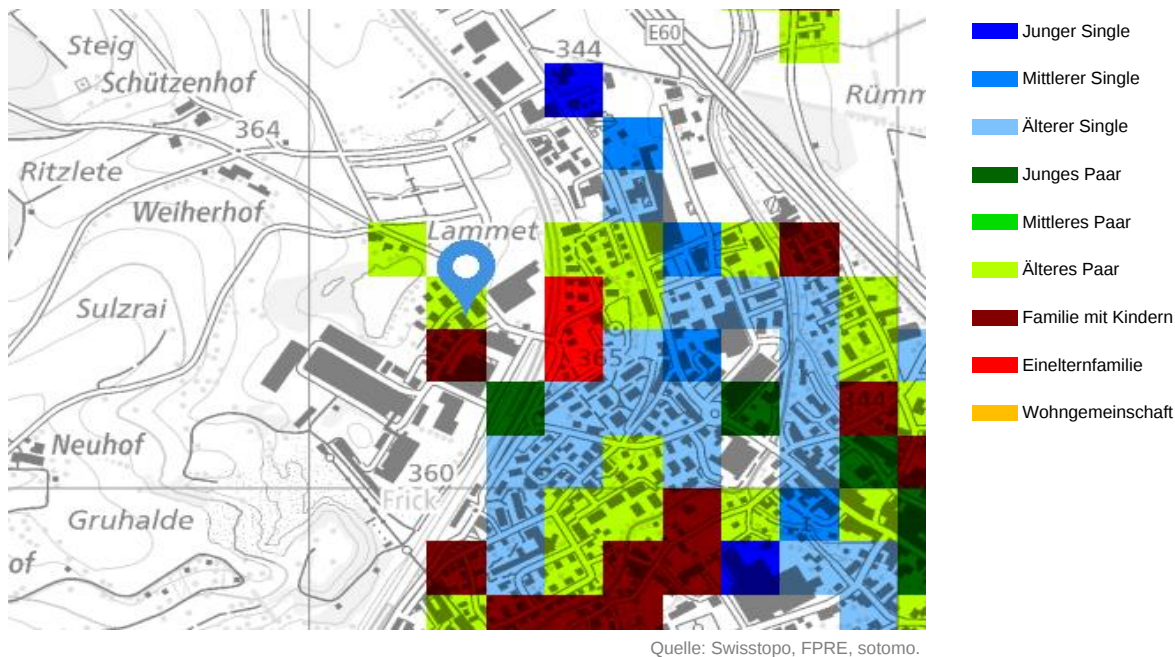


Umgebungsanalyse

Dominantes Nachfragersegment Wohnen

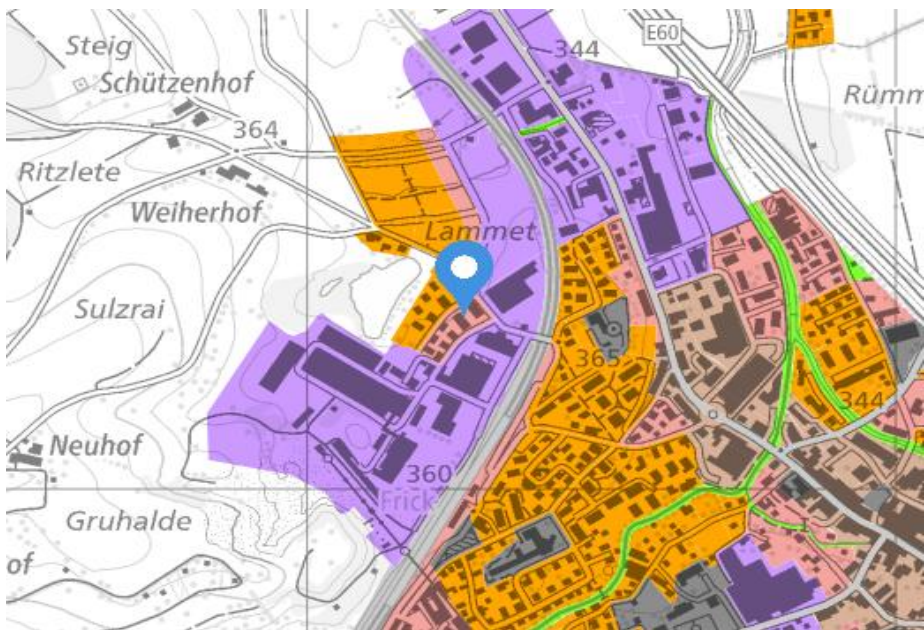


Dominante Lebensphase



Umgebungsanalyse

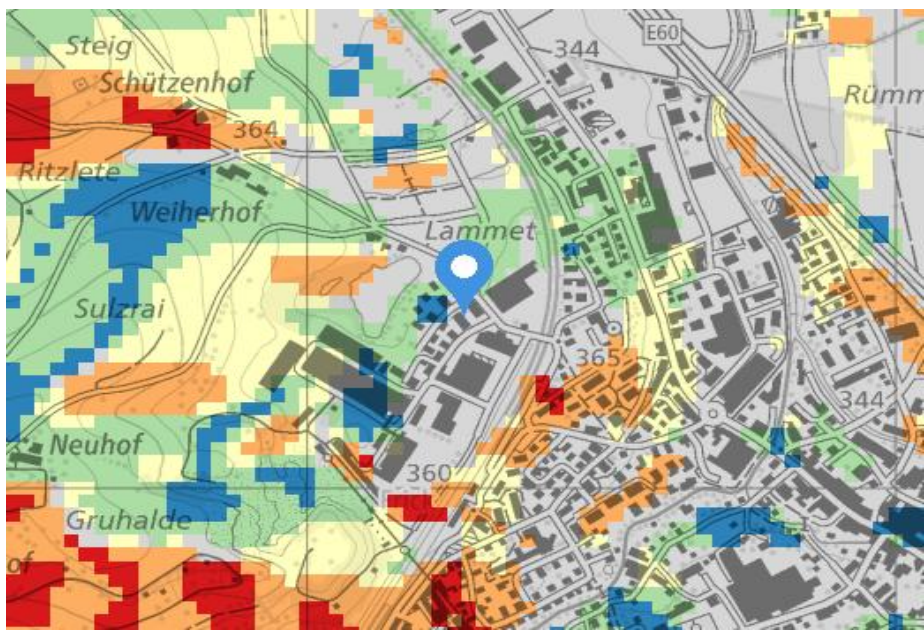
Bauzonen



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

Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Kantonale Raumplanungsfachstellen.

Exposition



- 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

Quelle: Swisstopo.

Grundstück

Administratives

EGRID	CH767974167837
Grundstücksnummer	1903

Servitute

Wesentliche Servitute	Nein
Wohnrecht	Nein
Nutzniessung	Nein

Umgebungsgestaltung

Qualität Umgebungsgestaltung	3.0
------------------------------	-----

Baurechtliche Eckwerte

Grundstückfläche	3'117 m²
Bauzone	-
Bauzone (kommunal)	-
Baumassenziffer	-
Ausnützungsziffer	-
Überbauungsziffer	-
Geschossflächenziffer	-

Baurecht

Objekt in Baurecht	Nein
--------------------	------

Beschrieb Grundstück

Das Grundstück umfasst eine Fläche (GSF) von 3'117 m².

Es sind keine wertrelevanten Servitute/Nutzungsbeschränkungen bekannt.

Die Umgebungsgestaltung verfügt über eine durchschnittliche Qualität.

Lage und Form: Grundstück



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

Denkmalschutz

Denkmalschutz	-
Verzeichnis	-
Art des Schutzes	-

Altlasten

Altlasten	-
-----------	---

Gebäude

Übersicht

EGID	190170717
Amtliche Gebäudenummer	1478
Gebäudeversicherung	-
Nr. Gebäudeversicherung	-
Grundstücksnummern weitere Parzellen	-
Versicherungswert (Indexstand)	-
Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus
Ursprüngliches Baujahr	2004
Technisches Baujahr	-

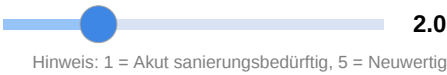
Nachhaltigkeit

Allgemein	
Qualität der Dämmung	Vollständig gedämmt
Energiequelle Heizung	Gas
Wärmeerzeuger Heizung	Heizkessel ein Gebäude
Energiequelle Warmwasser	Elektrizität
Wärmeerzeuger Warmwasser	Kleinboiler
Energiebezugsfläche gesamtes Gebäude	-
Stromerzeugung am/im Gebäude	-
Erträge aus Stromerzeugung am/im Gebäude	-

Gebäudetypologie	Einseitig angebaut
Anzahl Wohnungen im Gebäude	6
Hauszugang	Unproblematisch
Lift vorhanden	Ja
Konstruktionsart / Dachart	Massivbau / Satteldach
Unterkellerung	Vollständig unterkellert
Gebäudevolumen	-
Anzahl Geschosse	4
Gebäudegrundfläche (Footprint)	284 m²

Minergie	
Typ	-
Nummer Zertifikat	-
Datum Zertifikat	-

Zustand gesamt



Wohnung

Übersicht

EGID	190170717
Art der Wohnung	Geschosswohnung
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	87 m² NWF
Zimmerzahl	3.5
Wertquote EWG	-

Ausbaustandard

Ausbaustandard	3.0
Hinweis: 1 = sehr bescheiden, 5 = luxuriös ausgebaut	
Raumaufteilung	Klare Aufteilung, wenig Flexibilität
Raumhöhen	Normale Raumhöhen (2.30-2.50 m)
Anzahl Nasszellen	1

Ausstattung

Barrierefreiheit	Ja
Pool innen / aussen	Nein / Nein
Wintergarten geheizt / ungeheizt	Nein / Nein
Sauna	Nein

Parkierung

Tiefgaragenplätze	-
Parkplätze in Carports	-

Beschreibung Gebäude / Wohnung

Die Geschosswohnung im Erdgeschoss verfügt über 3.5 Zimmer und eine Fläche von 87 m² (NWF) zuzüglich Aussenraum (Balkon/Terrasse). Der Ausbaustandard ist üblich/durchschnittlich. Die Raumhöhen sind üblich (ca. 2.30 bis 2.50 Meter). Die Küche ist gängig ausgestattet. Zur Verfügung steht eine Nasszelle (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: Barrierefreiheit.

Steuerwert	-
Eigentümerverhältnisse	Alleineigentum
Anteil Erneuerungsfonds	-
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	Ja
Anzahl Nebenräume	-

Standard Nasszellen	Gängige Ausstattung
Zusätzliche WC	-
Wand-/Bodenbeläge	Gängige Oberflächen und Beläge
Küche	Gängige Ausstattung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

Cheminee / Schwedenofen	Nein
Sicherheitssystem	Nein
Lüftungssystem	Nein

Andere Garagenplätze	-
Aussenparkplätze	-

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen. Dieses wurde im Jahr 2004 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Es umfasst vier oberirdische Geschosse. Es ist ein Lift vorhanden. Das Gebäude ist vollständig unterkellert.

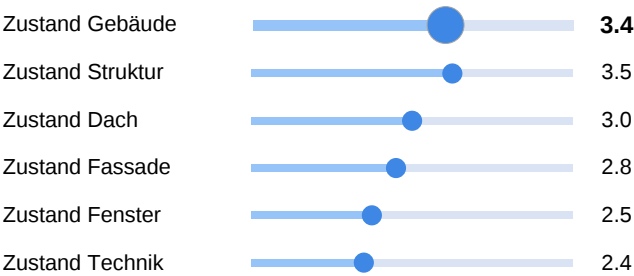
Der bauliche Zustand ist sanierungsbedürftig (Gebäude: intakt bis gut - Gebäudestruktur: intakt bis gut, Dach: gebrauchsfähig / intakt, Fassade: gebrauchsfähig / intakt, Fenster: sanierungsbedürftig bis intakt, Haustechnik: sanierungsbedürftig bis intakt; Ausbau der Wohnung: sanierungsbedürftig). Das Gebäude ist vollständig gedämmt (Standard 2000-2009). Die Wärmeerzeugung der Heizung erfolgt durch einen Heizkessel für ein Gebäude. Die Energiequelle der Heizung ist Gas. Die Wärmeerzeugung für Warmwasser erfolgt durch einen Kleinboiler. Die Energiequelle für Warmwasser ist Elektrizität.

Zustand Details

Alter

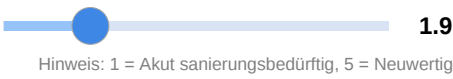
Ursprüngliches Baujahr	2004	Technisches Baujahr	-
------------------------	------	---------------------	---

Zustand Gebäude



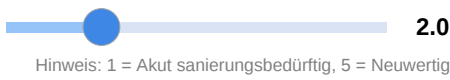
Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand Ausbau



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand gesamt



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Marktwert

Hedonische Bewertung

637'000 CHF
7'322 CHF/m²

Bewertungsstichtag (07.07.2026)

Statistische Beurteilung

keine Auffälligkeiten - hohe Schätzqualität erwartet

Datenlage

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

Mikrolage und Objekt

Hauptnutzfläche HNF SIA 416	unauffällig
Zimmerzahl	unauffällig
Grosszügigkeit	durchschnittlich
Alter und Zustand	nicht auffällig
Mikrolage	marktfähig
Mikrolage und Standard	ausgewogen

Herleitung

Roher Marktwert	637'000 CHF
	7'322 CHF/m²
Statistische Bandbreite	594'000 - 680'000 CHF
Zuschläge / Abschläge total	0 CHF
Marktwert ohne Parkierung	637'000 CHF
	7'322 CHF/m²
Wert Parkierung	- CHF
Marktwert	637'000 CHF
	7'322 CHF/m²

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Bewertungszweck

Auftrag Gemeinde Frick

Frick, 07.07.2026

Anita Loepfe Hänggi

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.