

Liegenschaft an bester Lage

5734 Reinach, Sonnenweg 11

Grundbuch: Reinach Nr. 3302 Parzelle: 3254, Plan 25, Fläche in m²: 1'045

Gemeinde / Lage

Reinach, Zone W2, Ausnützungsziffer = 0,5. Das Grundstück liegt im bevorzugten Sonnenbergquartier in einer ruhigen und gepflegten Wohnzone für zweigeschossige Bauten. Besonnung und Aussicht sind sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Bahnstation können in ca. 10 Gehminuten erreicht werden. Naherholungsgebiete in direkter Nähe, Hallwilersee in 3km Entfernung.

Baujahr: 1969 Gebäude: EFH mit Wintergarten u. Garage Nr. 1659

Letzte grössere Renovierungen

1995: Ersatz von Küche und Bad sowie Anbau Wintergarten

2000: Renovation Dusche / WC im OG

2002: Renovation Dusche / WC im UG

2008: Ersatz der Heizungsanlage inkl. Boiler

2018: Ersatz sämtlicher Fenster

Konstruktion / Wärme- und Schallschutz

Massivbauweise: Untergeschoss und Decke in Beton. Umfassungsmauern als verputztes Zweischalenmauerwerk. Dachkonstruktion in Holz mit Welleterniteindeckung und Wärmedämmung. Fenster in Kunststoff mit Dreifachverglasung sowie in Metall mit Isolierverglasung beim Wintergarten. Sonnenschutz mit Raffstoren und Rollläden.

Gebäudetechnik

Ölzentralheizung der neuen Generation als Wandgerät. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren. Warmwasseraufbereitung mit Elektroboiler ca. 200 Liter. Die Sanitär- und Elektrogrundinstallationen wurden im Zuge der Küchen- und Nasszellen Renovierungen teilweise angepasst. Das Garagentor verfügt über einen Elektroantrieb.

Bausubstanz / Ausstattung

Bausubstanz und Konstruktionen sind solide. Der Innenausbau entspricht heute generell einem mittleren Standard.

Innere Einteilung/ Raumkonzept

Die Wohn- und Verkehrsflächen entsprechen ebenfalls einem mittleren Standard und genügen den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen weitgehend. Die Liegenschaft verfügt über folgende Räumlichkeiten (vergl. auch Plan im Anhang):

UG: Vorraum mit Treppe, Schlafzimmer, Büro, Dusche/WC, Sauna, Waschküche mit Heizung, Tankraum, Keller, Luftschutzraum und Garage.

EG: Wohn-/ Esszimmer, Wintergarten, Arbeitszimmer, Küche mit Essplatz, Bad mit Dusche/WC.

OG: Galerie, Vorraum, Schlafzimmer, Dusche/WC

Zustand

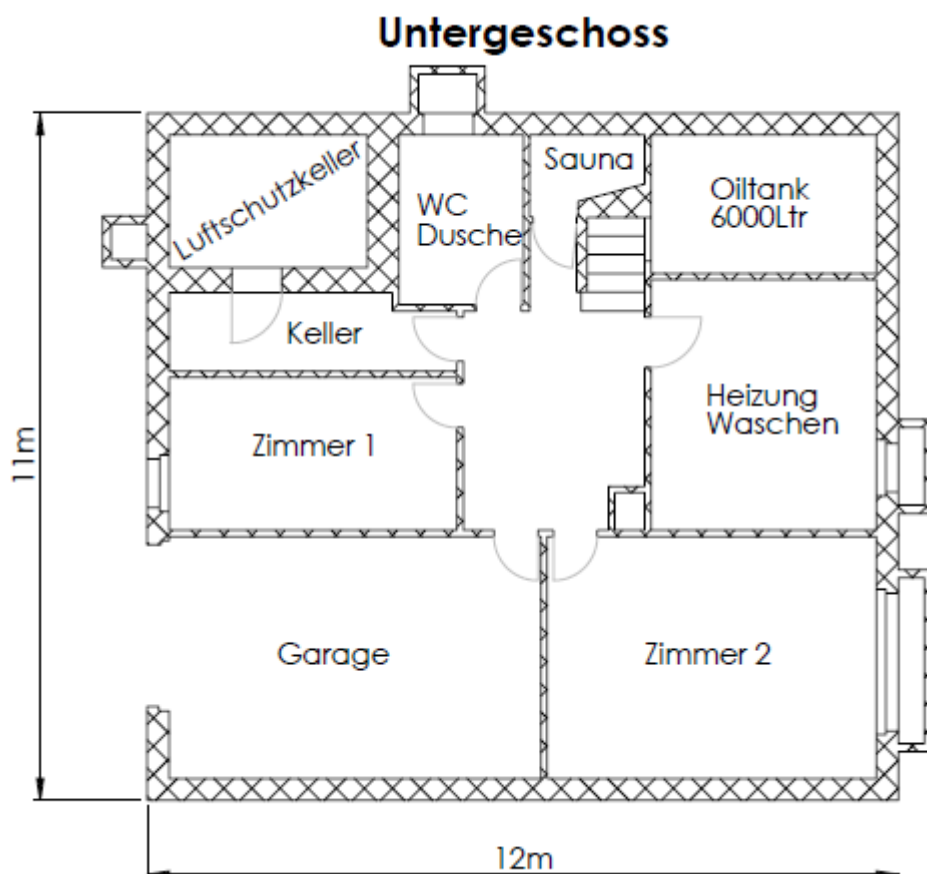
Die rund 50-jährige Liegenschaft wurde in Etappen renoviert und erneuert (vergl. Rubrik „letzte Renovationen“ weiter oben).

Besondere Servitute

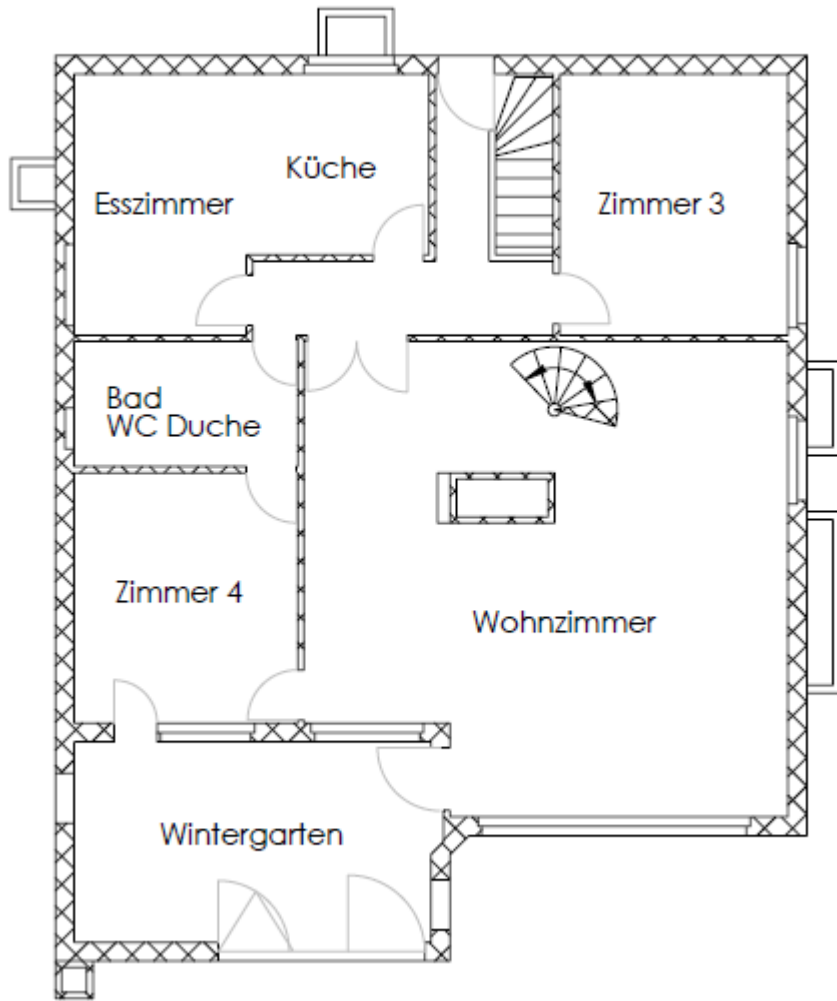
Es bestehen keine besonderen Servitute.

Besondere Gefahren / Öko-Risiken

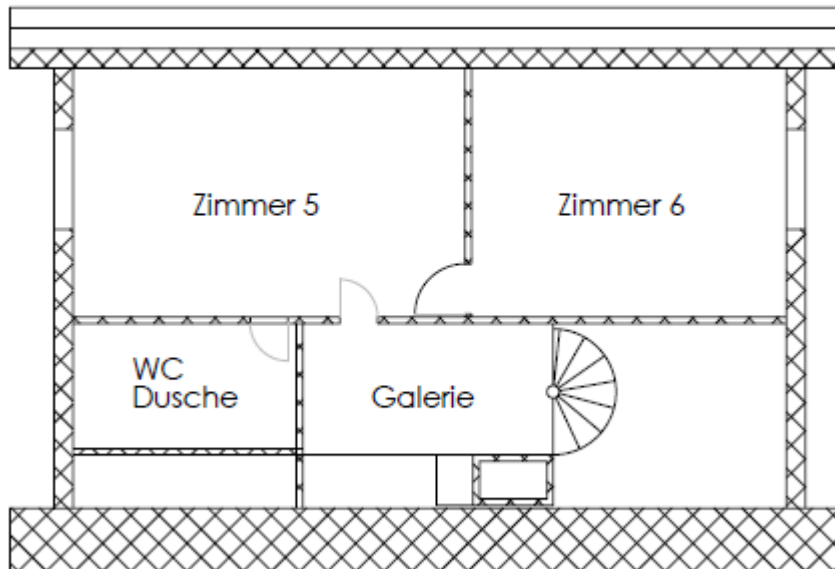
Es besteht kein Eintrag im Kataster für belastete Standorte.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Sonnenweg 11 5734 Reinach AG



CH1903+ / LV95
2657008 / 1234033

0 5 10m

Grundbuchamt Kulm
Zentrumsplatz 3, Postfach 124, 5726 Unterkulm
Telefon 062 768 50 40
Fax 062 768 50 41
E-Mail gbakulm@ag.ch

Unterkulm, 08. März 2010 / mz / md

AUSZUG

Eigentümer

Utsch Hubert, geb. 1928, deutscher Staatsangehöriger, in 5734 Reinach, Sonnenweg 11

Grundbuch Reinach Nr. 3302, Plan 25, Parzelle 3254

10,45 Aren Gebäudeplatz & Garten, Sonnenberg
Einfamilienhaus & Wintergarten Nr. 1659

Anmerkungen

1. Anteil Weg Parz. 1069

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht Fahrweg z.L. Parz. 1061, 2845, 1063, 3239
Recht Fahrweg z.L. Parz. 1071

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

Grundbuchamt Kulm
Die Grundbuchverwalterin



Für Johanna Moschopulos, Notarin
Matthias Deubelbeiss



Ostansicht



Nordansicht



Westansicht



Südansicht



Ansicht aus Süden mit Garten



Sicht in Richtung Süden



Sicht Richtung Süd-Westen



Gartensicht Richtung Westen



Zufahrt



Sicht aus Osten Richtung Stierenberg



Untergeschoss, Garage



Gang aus Sicht der Garage



Sicherungskasten (Neu), Sauna, Dusche WC, Zugang zum Keller und Luftschutzkeller.



Waschküche mit Heizung (Öl)



Zimmer 1 (UG)



Zimmer 2 (UG) und Keller



Erdgeschoss, Gang



Küche, Esszimmer



Küche



WC, Dusch, Badewanne



Schlafzimmer mit Zugang zum Wintergarten



Wohnzimmer mit Cheminée und Wendeltreppe in das Obergeschoss



Wohnzimmer Sicht von der Galerie



Wohnzimmer Sicht Richtung Gang, Küche



Wohnzimmer Sicht Richtung Wintergarten



Wintergarten mit Cheminée



Zimmer Ost EG



Obergeschoss, Zimmer Nord-West OG



Zimmer Nord-Ost



WC, Dusche (OG)



Preis: CHF 1'275'000

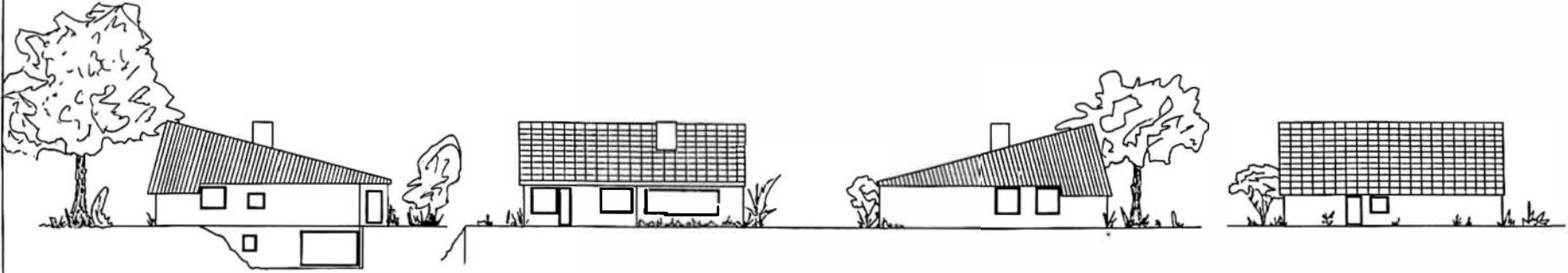
B. Sommerhalder-Utsch
Sonnenweg 11
5734 Reinach

E-Mail:
reinach.sonnenweg11@gmail.com

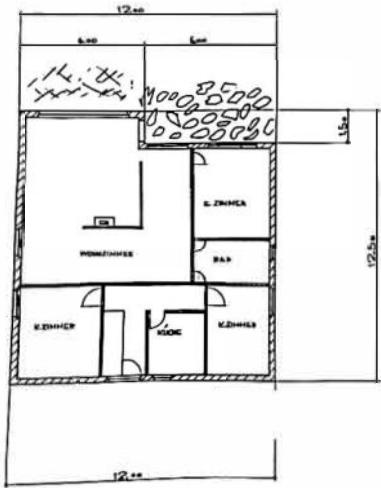
Telefon:
079 842 16 92

Gerne dürfen Sie einen Besichtigungstermin mit mir vereinbaren.

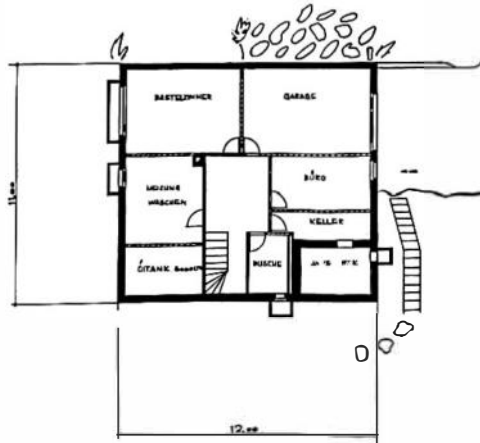
die original Pläne sind vorhanden



EINFAMILIENHAUS SCHNENBERG REINACH/AG
MESSSTAB 1:100
H. LUTSCH ING. MENZIKEN U. HALTEN PLAN NR. 1



WOHNGESCHOSS

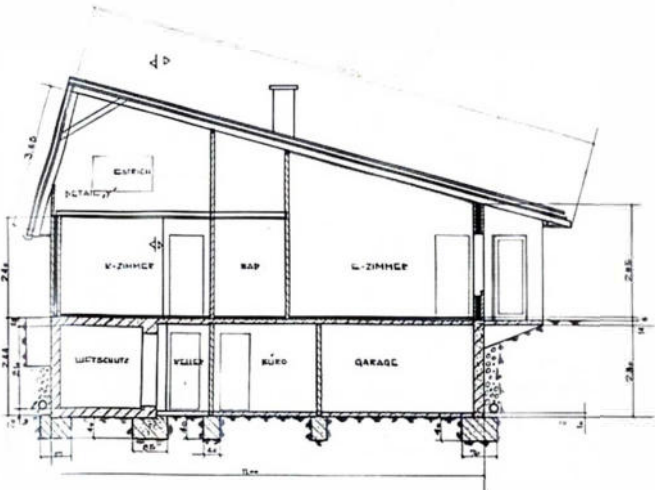


KELLERGEHOSS

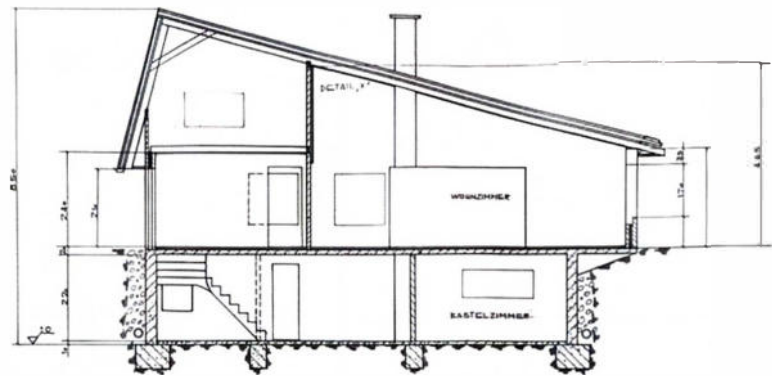


EINFAMILIENHAUS SCHNENBERG REINACH/AG
MESSSTAB 1:100
H. LUTSCH ING. MENZIKEN U. HALTEN PLAN NR. 2

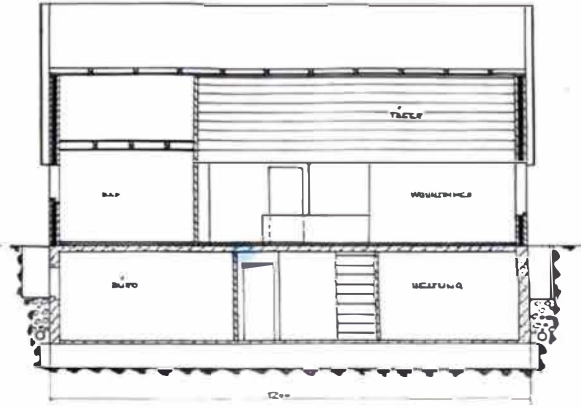
SCHNITT A-A



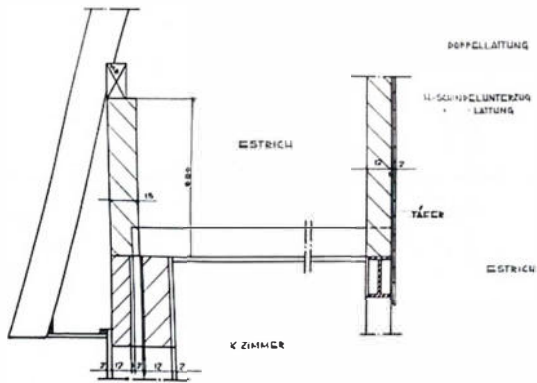
SCHNITT B-B



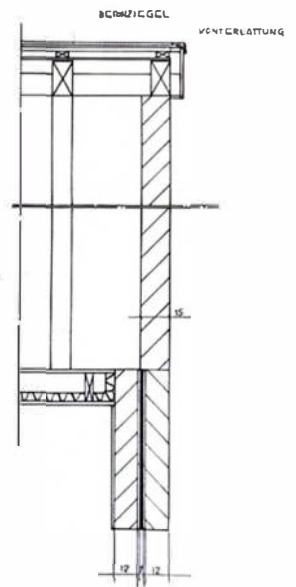
SCHNITT C-C



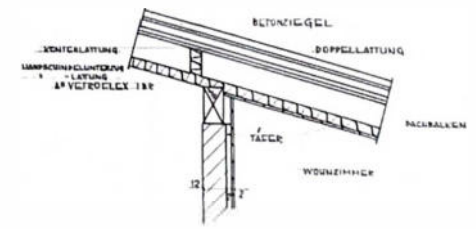
DETAIL ,Y'



SCHNITT D-D



DETAIL ,X'



GINEMILICINUS

SONNENBERG REINICH/AG

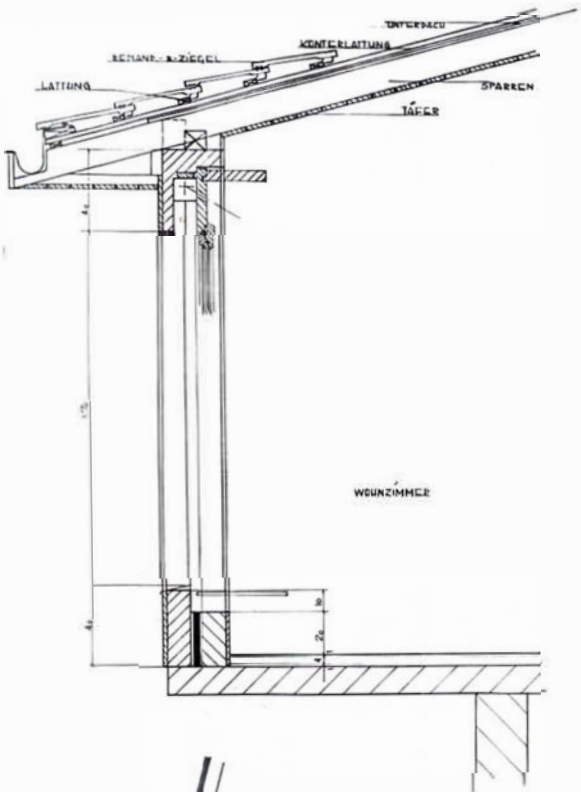
BAUER:
MASTUNG

FASAPENSCHNITTE

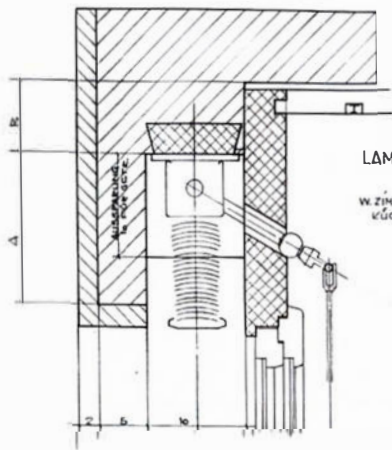
MASSSTAB: 1:50 / 1:10

WUTSCH ENG. MENZIKEN/AG

DATUM: 26. MAI 1948



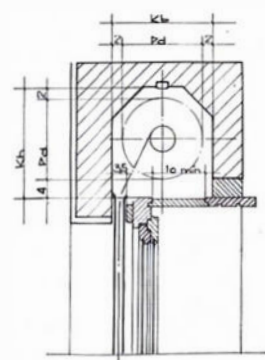
WOHNZIMMER



STURZAUSSPARUNG
10cm FÜR GETRIEBE

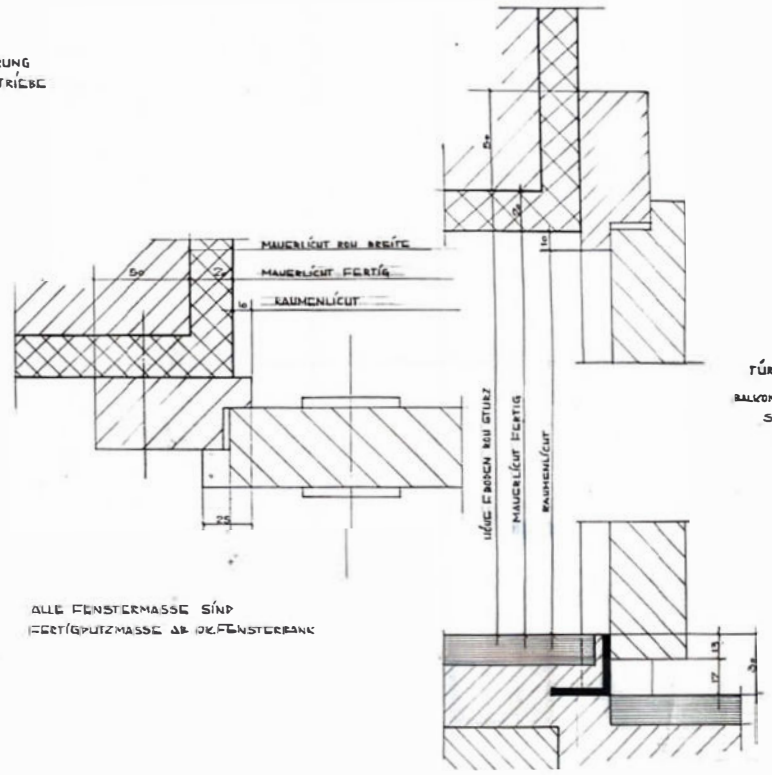
LAMELLEN-STURZ
12
W. ZIMMER,
KÜCHE

FENSTERMASS LICHTMASS	A	B
130/130	20	6
400/170	20	6
90/203	22	6
170/145	22	6
100/70	18	6



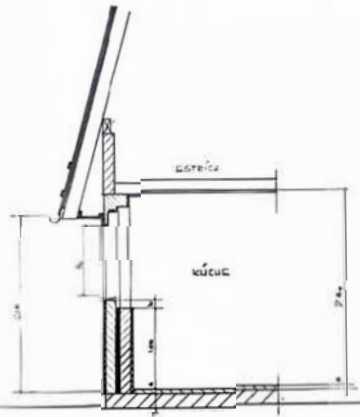
ROLLADEN-STURZ
15
K. ZIMMER, K. ZIMMER

	Pd	Kf	Kh
400/170	18	22	24
130/130	6	20	22
140/145	16	20	22
90/203	18	22	24



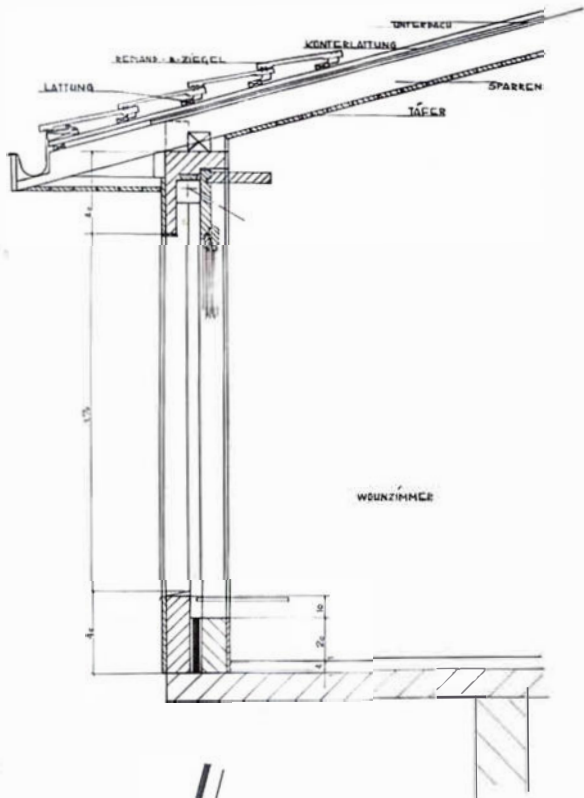
TÜR - ZIMMER
FÜR BADEZIMMER
BALCONTÜR OBEN MIT
STURZ FÜR LAMELLEN
11

ALLE FENSTERMASSE SIND
FERTIGPUTZMASSE AB DR. FENSTERBANK

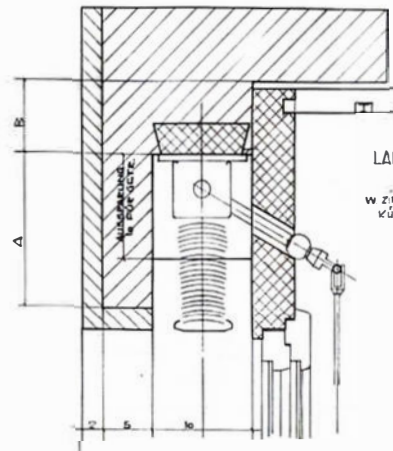


FAMILIENHAUS REINACH/AG SONNENBERG
FENSTER + TÜR - SCHNITTE

BAUVERK: H
BAULEITUNG: H
PROJEKT: 1/14.10.17
DATUM: 15.05.18



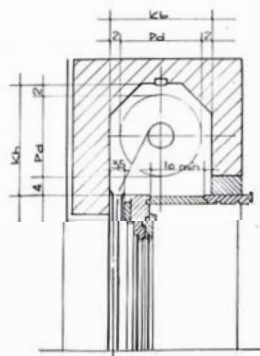
WOHNZIMMER



STURZAUSSPARUNG
10cm FÜR GETRIEBE

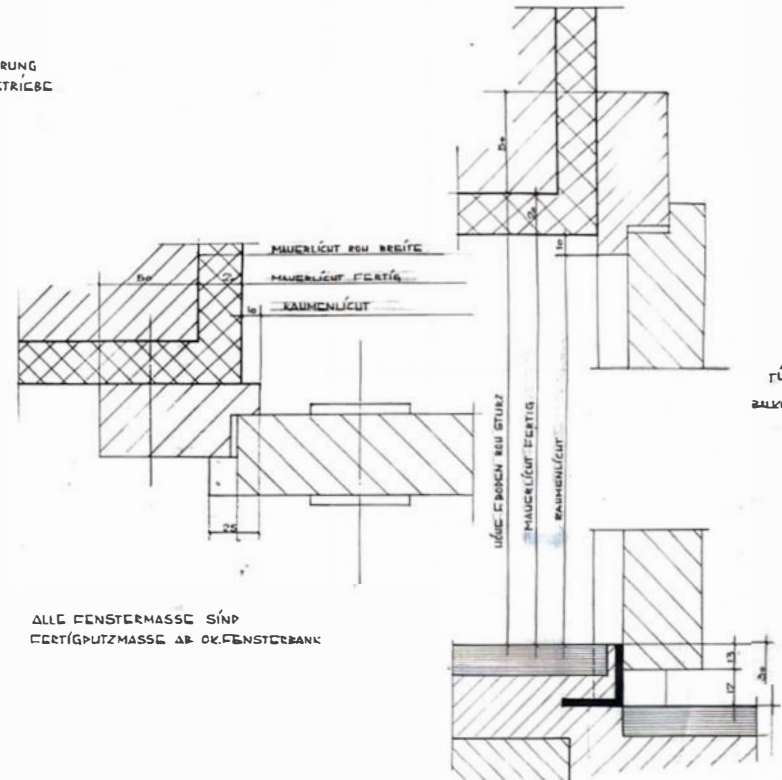
LAMELLEN - STURZ
12
W ZIMMER,
KÜCHE

FENSTERMASS LICHT MASS	A	B
130/130	20	6
400/170	26	6
90/207	21	6
175/145	22	6
150/90	18	6



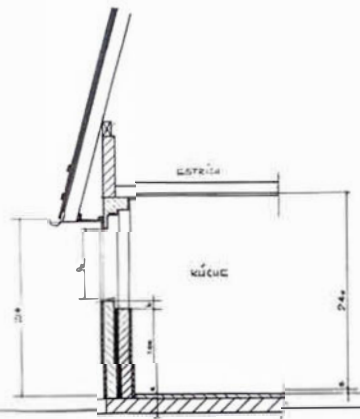
ROLLADEN - STURZ
15
K-ZIMMER & ZIMMER

	Pd	kL	kH
400/170	18	22	24
130/130	16	20	22
140/145	18	20	22
150/90	18	22	22



TÜREN - ZIMMER
FÜR BALKON
BALKONTÜRE OBER MIT
STURZ FÜR LAMELLEN
11

ALLE FENSTERMASSE SIND
FERTIGPUTZMASSE AB OK.FENSTERBANK



EINFAMILIENHAUS REINACHWAG SONNENBERG

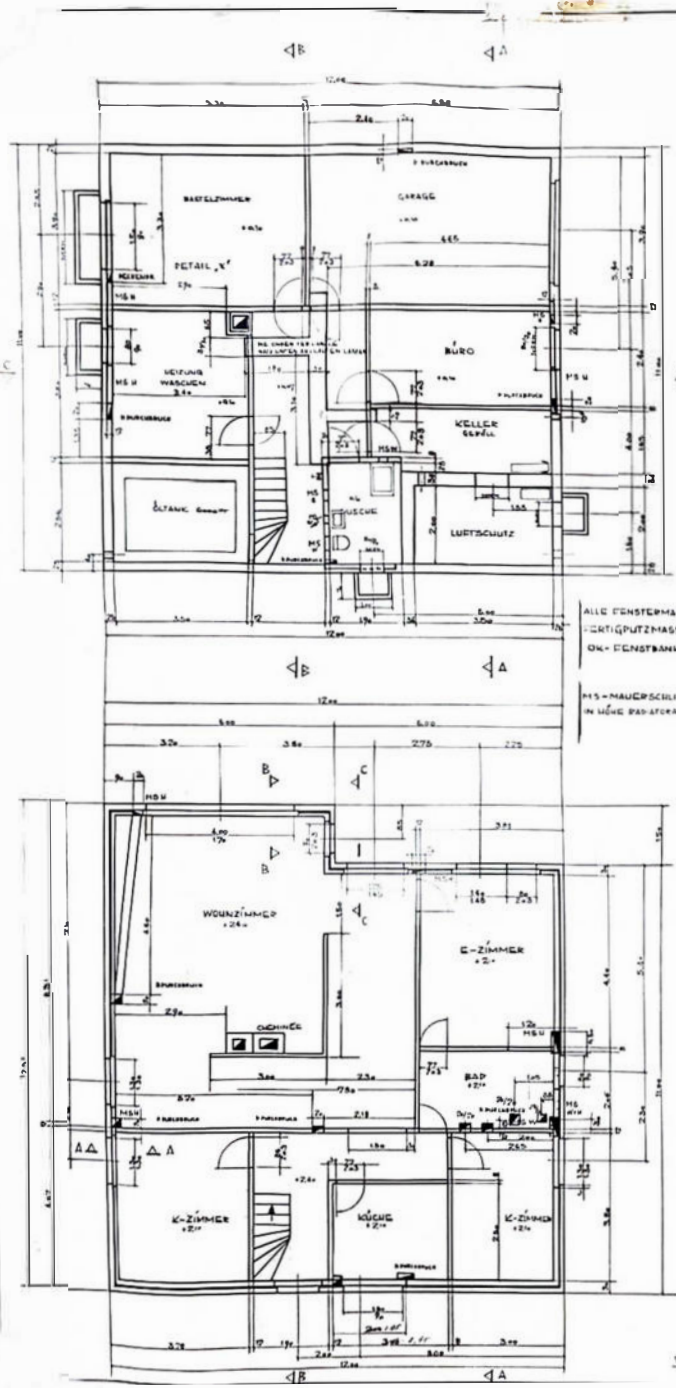
FENSTER + TÜR - SCUNITTE

BAUWERK: *HL*
BAULEITUNG: *HL*

MASSTAB: 1:10, 1:20
BIBL. NR.: ...

MUTSCH DNG HENDIKER/BI

DATUM: 15.07.1981



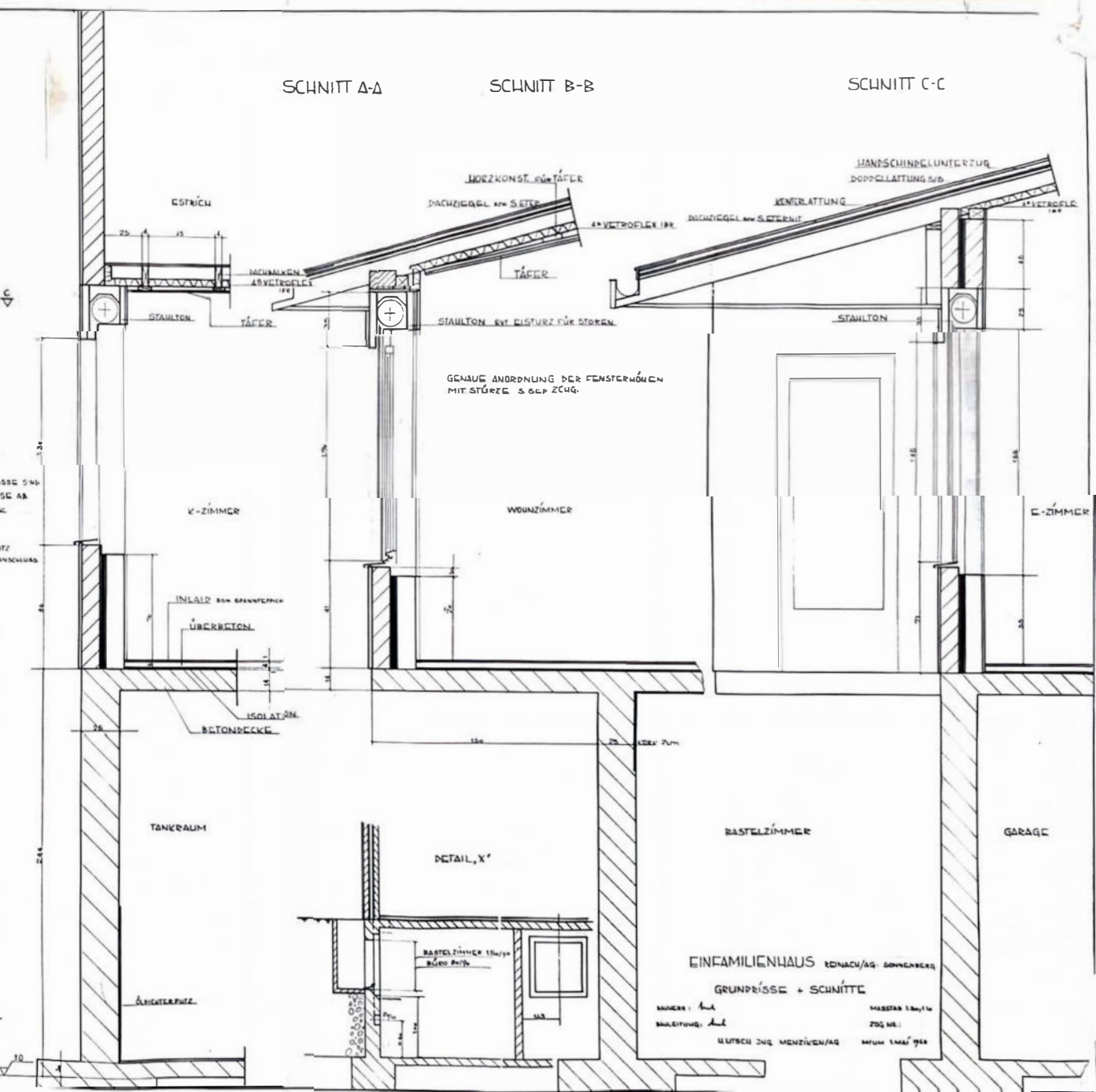
ALLE FENSTERMASSE SIND
 LICHTPUTZMASSE AB
 DN - FENSTERBANK

HS-MAUERSCHEITZ
 IN NEUE BAD-ANFANGSMASS

SCHNITT A-A

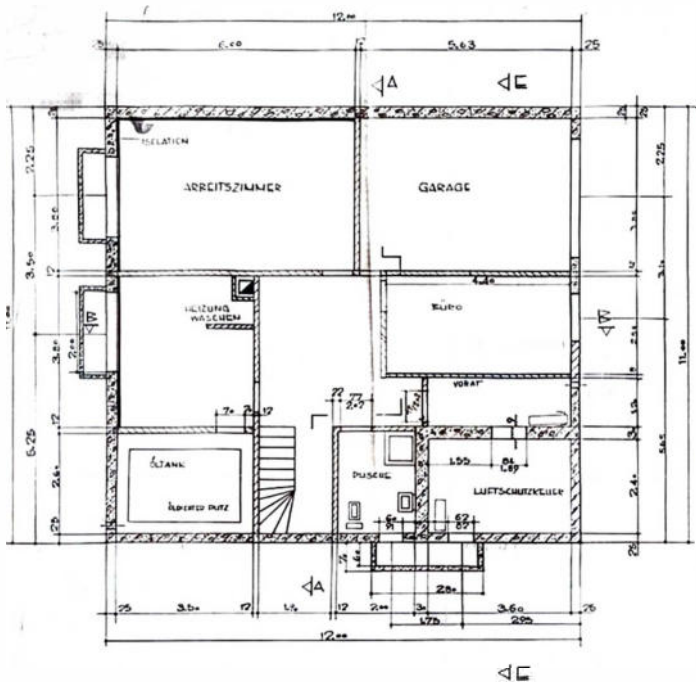
SCHNITT B-B

SCHNITT C-C



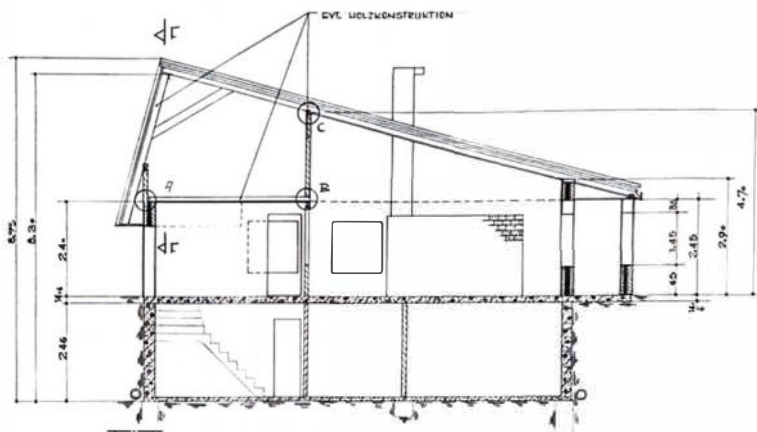
GENAUE ANORDNUNG DER FENSTERBANKEN
 MIT STÜRZE S. 66P ZUG.

EINFAMILIENHAUS EDNACH/AG SONNENBERG
 GRUNDRISS + SCHNITTE
 BAUHER: A
 BAULEITUNG: A
 MASSE: 1/10/14
 ZUG NR.:
 AUSGABE: 20.11.1988

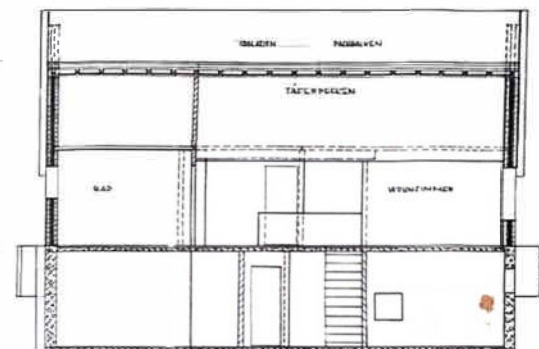


ISOLATIONSPERUBRÜCKE U.
MÄUERSCHÜTZE SIEHE PLANNE 4

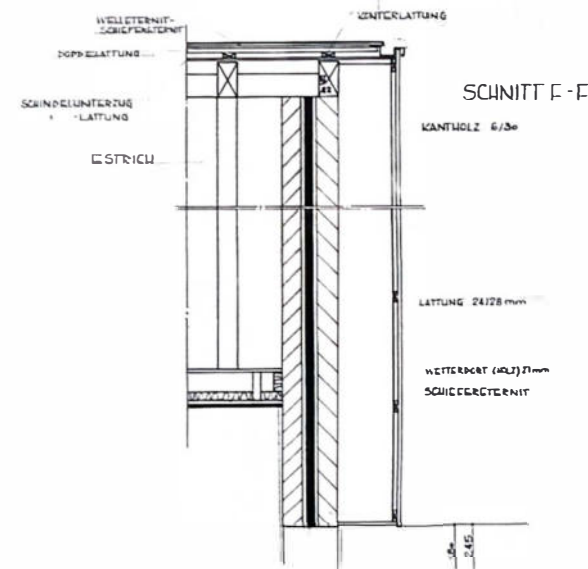
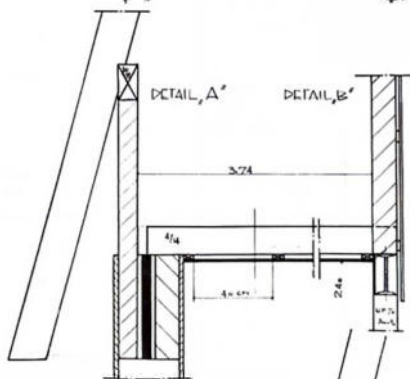
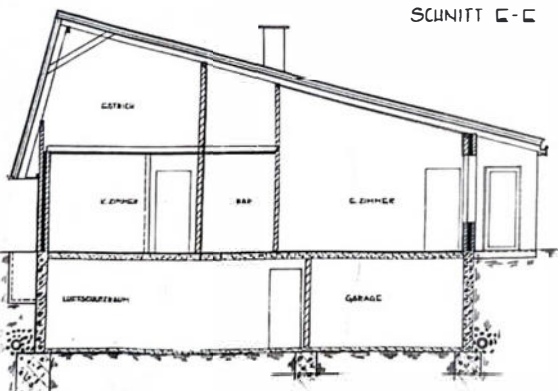
SCHNITT A-A



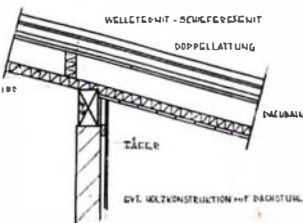
SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



DETAIL C'



DETAIL A1' WÄRMUNG

4/111 DECKENBÄLLEN

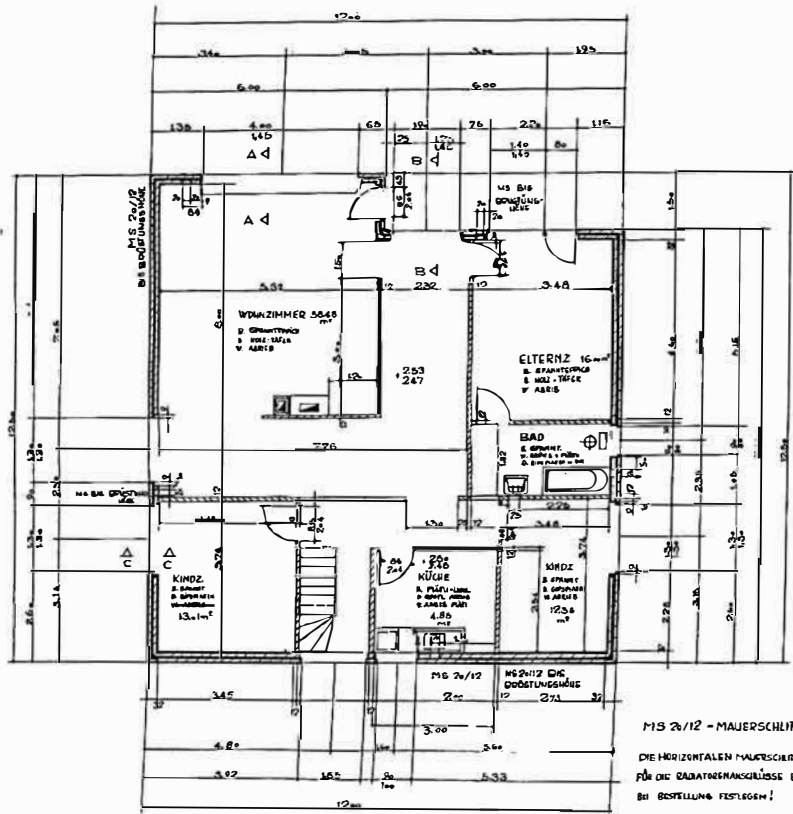
2^o DACHBÄITENREST
1 OIPPLATEN

EINFAMILIENHAUS

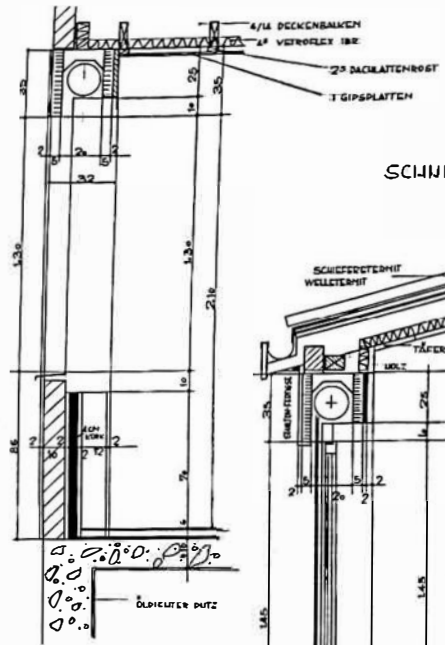
GRUNDRISS - KELLER + ERDARBEITENSCHNITTE
LUFSCH. DING. MENTENEN/78

SINGENBERG VERLAG
MAßSTAB 1:50 - 1:10
PLAN NR.
DATUM: 26. APRIL 1988

BAUWERK
BAULEITUNG

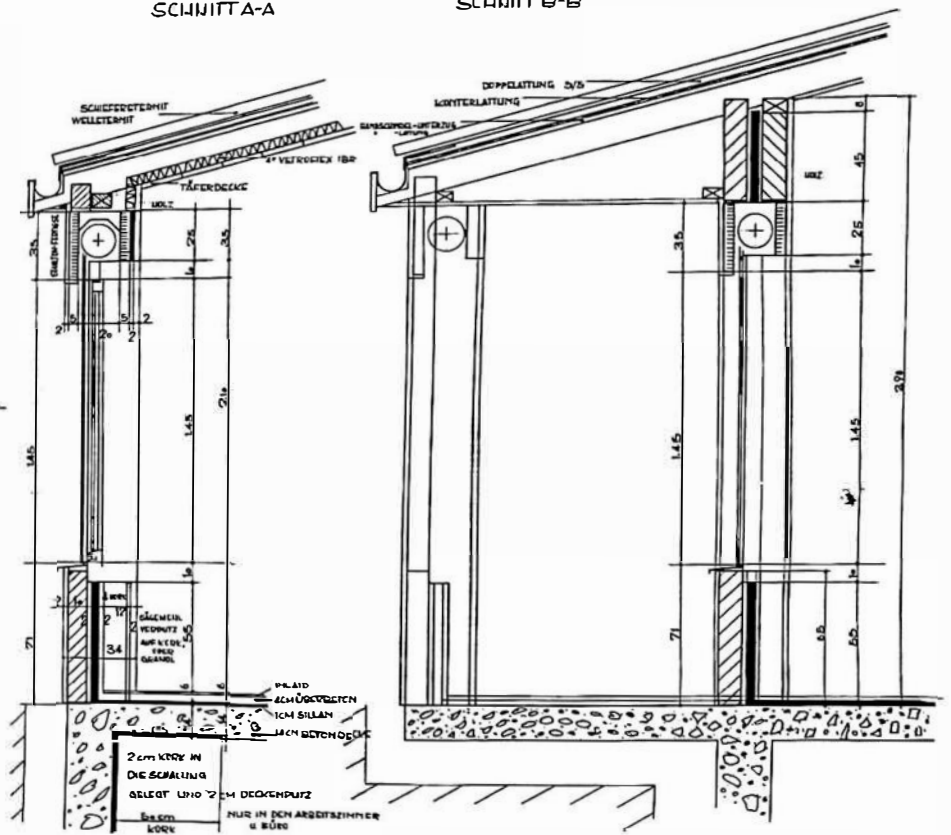


SCHNITT C-C



SCHNITT A-A

SCHNITT B-B

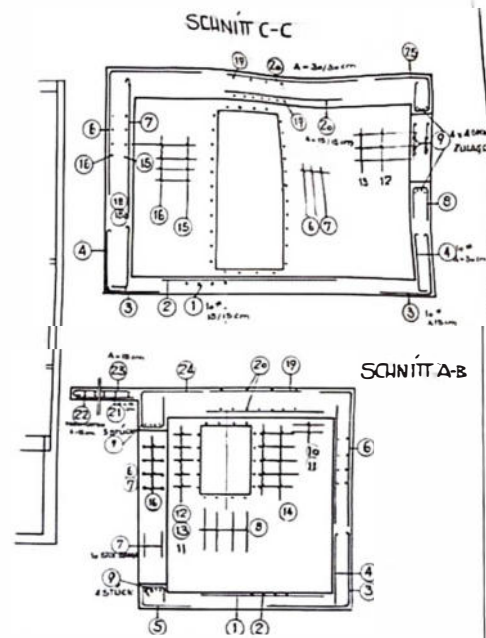
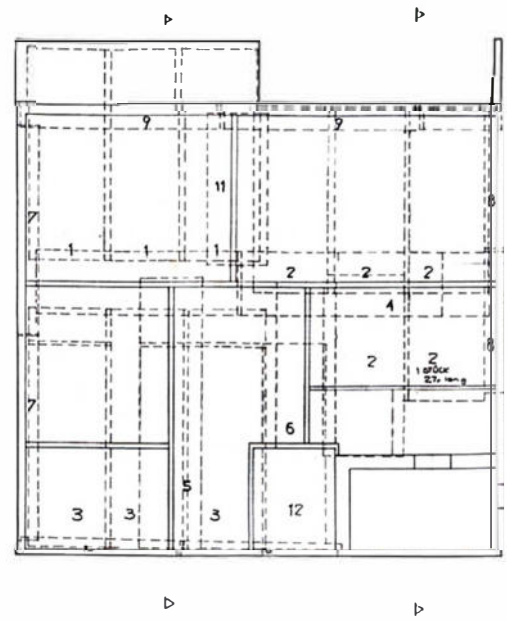
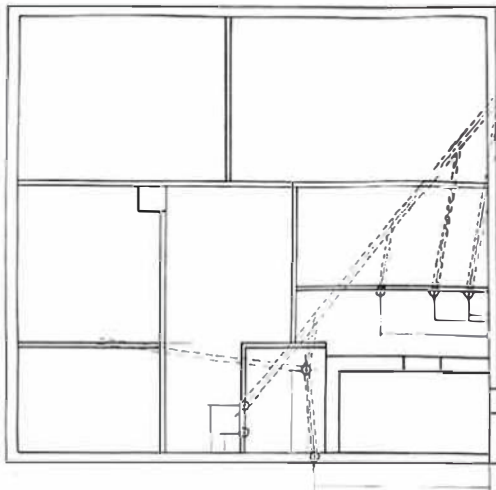


DREIFAMILIENHAUS

SONNENSTRALE - KONSTRUKTION
 TÜRSTREIFEN 15x 15x
 PLATZ
 NUR IN DEN ANGEGEBENEN
 & BÜRO

BRUCH: MAUERWERK
 GRUNDRISS
 NUTZEN DER WECHSELN/AR

NUTZEN



TÜRSTÄU

POS	M	STK	SCHNITT LÄNGE	TOTAL LÄNGE	KG	QIG	A
1	10	19	SR	BODEN	324	1	251
2	10	10	4,20	63	39,5	1	4 MB
3	10	80	1,80	152	93,8	2	
4	10	40	1,10	44	27,1	3	
5	10	5	1,60	8	4,9	4	
6	10	60	3,20	192,0	144,5	5	
7	10	83	2,80	232,4	123,4	1	2,30
8	10	4	2,80	9,6	8,6	6	
9	10	27	1,30	35,1	21,6	1	110
10	10	4	2,50	10,-	6,1	7	
11	10	8	2,75	22,-	13,6		
12	10	5	2,80	14,-	8,6	8	
13	10	5	1,60	8,-	4,9		
14	10	5	2,60	13,25	8,2	9	
15	10	34	4,10	139,4	85		
16	10	14	2,00	28,-	17,3	10	
17	10	14	3,00	42,-	25,8	11	
18	10	14	2,10	29,4	16,2		
19	10	14	2,50	35,0	22	15	

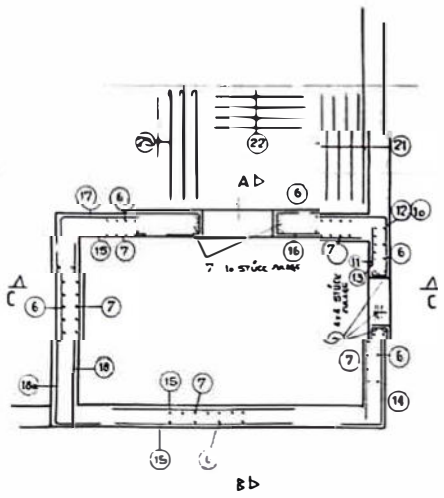
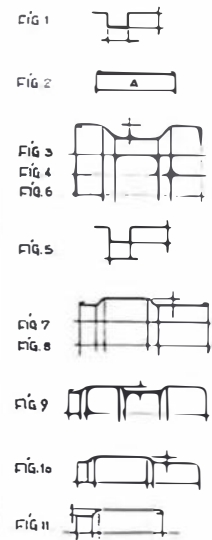
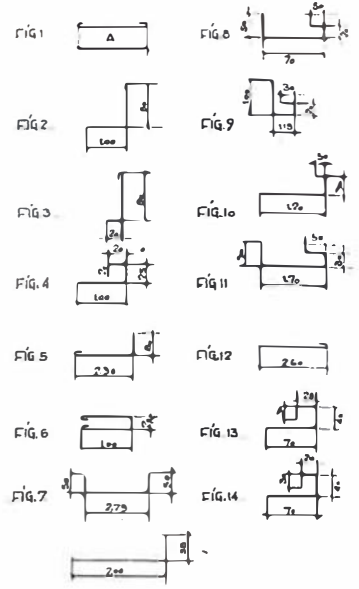
EISENLISTE

LÖS RAUM

POS	M	STK	SCHNITT LÄNGE	TOTAL LÄNGE	KG	QIG	A
19	10	34	2,65	89,3	53,2		
20	10	23	4,10	94,3	58,-		
21	10	11	2,60	28,6	57,-		
22	10	22	1,70	37,4	23,1	1	5%
23	10	11	2,80	30,8	66,8	12	
24	10	4	1,65	6,60	4,6	13	
25	10	5	1,60	8,00	4,9	14	
TOTAL					927,2		

EISENLISTE ARMIRUNGSGEWEBE 6/100

POS	M	STK	SCHNITT LÄNGE	TOTAL LÄNGE	KG	QIG	A
1	6	3	5,00	15,00	13,2		
2	6	5	4,40	22,00	19,4		
3	6	4	5,00	20,00	17,6		
4	6	2	5,00	10,00	6,6		
5	6	1	5,00	5,00	3,3		
6	6	1	4,00	4,00	2,6		
7	6	2	5,00	10,00	2,2		
8	6	2	5,00	10,00	13,4		
9	6	2	5,00	10,00	2,2		
10	6	2	4,00	8,00	17,6		
11	6	1	3,60	3,60	7,92		
12	6	1	5,00	5,00	2,3		
13	6	1	5,00	5,00	4,4		
14	10						
15	8						
16	8						
17	10						
18	8						
19	10						
TOTAL					784,2		



EINFAMILIENHAUS REINHARDT WAGNER BERG

BAUER: Aul
 ARCHITECT: Aul
 MATH: MENZIGER
 MATH: LACHNER