

JÖRG WIDMER
IMMOBILIEN-TREUHAND

4½ - Zimmer – Einfamilienhaus



Schiristrasse 6, 5734 Reinach AG



Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



Südost-Ansicht mit gedecktem Sitzplatz



Gedeckter Sitzplatz



Nordwest-Ansicht



Fortsetzung gedeckter Sitzplatz



Vorraum mit Garderobe im EG



Wohn-/ Esszimmer



Wohnbereich mit Cheminée



Gedeckter Balkon mit Bergsicht



Fortsetzung Wohnbereich



Essplatz mit angrenzender Küche rechts



Abgeschlossene Küche in U-Form



Fortsetzung Küche



Fortsetzung EG mit Gästezimmer ...



... und Duschbad mit WC.



Vorraum im UG



Blick aus der Gegenrichtung



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 mit Zugang zum Gartensitzplatz



Duschbad mit WC im UG



Fortsetzung vom Bild links



Hobbyraum beheizt



Luftschutzraum



Waschküche mit Heizung



Fortsetzung vom Bild links



Garage mit Auszugstreppe zum Estrichraum



Estrichraum

Liegenschaftsdaten

Liegenschaft	4½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage	
Grundstück	GB Reinach Nr. 783, Plan 82, Parzelle 783 482 m2 Gebäudeplatz und Garten	
Gebäudeversicherung AGV	Versicherungswert ohne Land per 2026 (Index 559): Neuwert Gebäude Nr. 1000: CHF 627'000.--	
Steuerwerte (Neuschätzung)	Steuerwert:	(ausstehend)
	Steuerlicher Verkehrswert:	(ausstehend)
	Eigenmietwert pro Jahr:	(ausstehend)
Baujahr	1976	
Volumen nach SIA 116	778 m3	
Wohnfläche	ca. 120 m2	
Bauzone	Zweigeschossige Wohnzone W2, Ausnützungsziffer = 0,50	

Lage

Die Liegenschaft befindet sich ca. 1,2 km nordöstlich vom Dorfzentrum an gut besonnener und ruhiger Aussichtslage innerhalb eines gepflegten Wohnquartiers.

Distanzen: 5 Gehminuten bis Bushaltestelle „Beinwiler Höhe“, 20 Gehminuten bis Einkaufsläden und Schulen, 25 Fahrminuten bis Anschluss A1 in Lenzburg.

Einwohnerzahl Reinach: ca. 9'900, Steuerfuss Gemeinde: 115 %

Nähere Informationen zum Dorf unter www.reinach.ag

Konstruktionen

Untergeschoss in Beton und als verputztes Mauerwerk mit Innendämmung. Gebäudehülle im Erdgeschoss als Zweischalen-Sichtmauerwerk. Satteldach mit Welleterniteindeckung, Unterdach und Wärmedämmung im Estrichboden. Spenglerarbeiten in Kupfer. Fenster mehrheitlich in Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung. Sonnenschutz mit Rafflamellenstoren und Rollläden teilweise elektrisch bedienbar.

Gebäudetechnik

Beheizung mittels Ölzentralheizung Jg. 2002 mit integriertem Warmwasserboiler und Stahltank à ca. 7'000 Liter. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper. Zusätzlich ist das Wohn-/ Esszimmer mit einer Cheminéeanlage ausgestattet. Die Sanitär- und Elektroleitungen befinden sich weitgehend im Originalzustand.

Raumprogramm (vergl. Pläne im Anhang)

UG: Vorraum, 2 Schlafzimmer mit Gartensitzplatz, Dusche/WC, Hobbyraum, Waschküche mit Heizung, Tankraum, Luftschutzraum.

EG: Vorraum/Garderobe, Wohn-/ Esszimmer mit Balkon, Küche, Büro, Dusche/WC, Garage.

DG: Estrichraum mit Zugang über die Garage.

Hinweis: Der Hobbyraum im UG ist beheizt und verfügt über ein Fenster über Terrain. Somit kann dieser bei Bedarf als zusätzliches Zimmer ausgebaut werden.

Zustand

Die Liegenschaft wurde in mehreren Etappen teilrenoviert und ist nach umfassenden Malerarbeiten grundsätzlich bewohnbar. Die behördlichen bzw. obligatorischen Kontrollen gliedern sich wie folgt:

Elektroinstallationen: Die Kontrollen sind alle 20 Jahre fällig. Die letzte amtliche Kontrolle wurde am 24.11.2016 durchgeführt. Erfolgt eine Handänderung später als 5 Jahre nach diesem Datum, wird eine erneute Kontrolle fällig.

Ölheizung: Heizung inkl. Brenner stammen aus dem Jahre 2002. Gemäss der letzten amtlichen Kontrolle vom 10.08.2026 werden alle geforderten Messwerte eingehalten. Somit kann die Anlage bis auf Weiteres beibehalten werden.

Tankanlage: Der kubische Stahltank fasst 7'000 Liter und befindet sich im UG des Gebäudes. Die letzte Tankrevision erfolgte im Jahre 2017. Es sind keine Mängel registriert. Es wird empfohlen, alle 10 Jahre eine Tankrevision durchzuführen (nächste 2027).

Bau- und Pflanzrechtsbeschränkung

Zugunsten der Nachbarliegenschaft Schiristrasse 1 besteht eine Höhenbeschränkung zur Sicherstellung der Aussicht. Das heisst, dass die aktuelle Firsthöhe der Liegenschaft Schiristrasse 6 nicht überschritten werden darf. Der genaue Wortlaut dieser Bau- und Pflanzrechtsbeschränkung kann dem Dienstbarkeitsvertragsentwurf entnommen werden (ersetzt die Baubeschränkung ID.005-2014/001456 vom 03.12.1976).

Verkaufspreis

Verkaufspreis der Liegenschaft im heute bekannten Zustand: **CHF 695'000.--**

Handänderungskosten / Gebühren / Steuern

Die Handänderungskosten (Notariat und Grundbuchgebühren) werden vom Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen. Die Finanzierungskosten (Schuldbrieferrichtung, etc.) sind alleine durch den Käufer zu bezahlen. Die Entrichtung einer Grundstücksgewinnsteuer ist Sache des Verkäufers.

Eigentumsübergang

Der Eigentumsübergang des Verkaufsobjektes mit allen Rechten und Pflichten kann kurzfristig bzw. nach Vereinbarung erfolgen.

Reservationsanspruch

Die blosser Abgabe/Zustellung dieser Dokumentation hat keinen Reservationsanspruch zur Folge. Offerte freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten.

Verkaufsbeauftragter

Jörg Widmer, Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Untere Haltenstrasse 5, 5737 Menziken
062 / 771 97 68 oder 079 / 215 50 08
info@widmer-immobilien.ch

Beilagen / Anhang:

Kartenausschnitt Gemeinde Reinach
Ausschnitt aus Zonenplan 1 : 2'500
Situationsplan 1 : 500
Grundbuchauszug
Gebäudeversicherungspolice AGV
Grundrisspläne UG + EG
Steuerschätzung (ausstehend, wird nachgereicht)

Auf Verlangen werden separat Zugestellt:

Sicherheitsnachweis (SiNa) 2016 für die Elektroinstallationen
Rapport amtliche Kontrolle der Ölheizung vom 10.08.2026
Stammdatenblatt Tankanlage
Dienstbarkeitsvertragsentwurf zur Bau- und Pflanzrechtsbeschränkung