

**Iren Kuhn**

Treuhänderin mit eidg. Fachausweis

Immobilien-Vermittlerin

Riniken AG / Wil SG

post@irenuh.ch

www.irenuh.ch



**3 ½-Zimmer-Wohnung**  
**Paradiesstrasse 20, 5223 Riniken**

**Verhandlungsbasis CHF 395'000**





Lage der Wohnung (Ausschnitt Riniken):





## Ländlich und doch stadtnah: tolle Wohnung mit Aussicht auf Aare und Alpen

Die schöne Wohnung im 1. Stock (ohne Lift) ist Teil eines 4-Familienhauses und liegt in einem ruhigen Wohnquartier, an der Grenze zu Umiken. Die schlichte Wohnung wurde 1998 saniert. Der Holzboden gibt Wärme und Eleganz und der spezielle Grundriss der Wohnung lädt zu unkonventionellem Wohnen ein. Die grossen Fenster geben freien Blick in die Weite, der nach Südosten ausgerichtete Balkon mit schöner Aussicht ergänzt das Wohnangebot wunderbar.



Die Bushaltestelle, mit direkten Verbindungen nach Brugg, ist in 3 Minuten erreichbar. Der VOLG-Laden, die Schulen, das Gemeindezentrum und das Restaurant sind bequem zu Fuss erreichbar. «Wald und Wiese» sind direkt neben der Haustüre und laden für wunderschöne Spaziergänge ein.

### Einteilung

**Wohnung:** Entrée, offener Bereich Wohn-/Esszimmer mit Küche, 2 Zimmer, Bad/WC, Balkon mit Réduit

**Untergeschoss:** Kellerabteil, Waschküche/Trocknungsraum, Veloraum

**Tiefgarage:** Garagenbox abschliessbar

**Besucherparkplatz:** vor dem Haus

**Heizung:** Refuna Fernwärme



### Instandsetzungsbedarf:

Die **gesamte Liegenschaft** ist in einem sehr guten Zustand.

#### **Wohnung:**

Fenster/Radiatoren: Frühling 2019 (im Preis eingerechnet). Farbe: Innen weiss, aussen braun.

Küche: Originalküche, evtl. Modernisierung

Elektro: Sicherungsautomaten Typ CMC längerfristig ersetzen (s. Protokoll SIN)



## Grundangaben Mehrfamilienhaus

Anzahl Einheiten:	Hausteil mit 4 Wohnungen
	Total 4 Gebäude (teilweise zusammengebaut, teilweise freistehend) mit gesamthaft 26 Wohnungen
Grundstückfläche:	6'120 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1971
AGV Versicherungswert:	Haus 18-22, CHF 3.593 Mio

## Grundangaben 3 ½-Zimmer-Wohnung

Nettowohnfläche:	ca 74 m <sup>2</sup>
Balkon:	ca 10 m <sup>2</sup>
Sanierungen/Erneuerungen:	1998 Bad/WC, Fussboden 2019 Fenster, Radiatoren
Grundbuchauszug:	Grundbuch Riniken Nr. 373-9 Stockwerkeigentum, 37.9/1000 LIG Riniken/373 mit Sonderrecht der 3 ½-Zimmerwohnung im 1. OG Mitte mit Nebenräumen und Garage Nr. 9 <b>(Detaillierter Auszug bei Kaufinteresse)</b>

## Raumprogramm

Entrée/Durchgang	7.30 m <sup>2</sup>
Esszimmer	9.00 m <sup>2</sup>
Küche	5.70 m <sup>2</sup>
Wohnen	18.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17.30 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13.10 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3.75 m <sup>2</sup>
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>74.00 m<sup>2</sup></b>
Balkon	10.00 m <sup>2</sup>
Reduit (beim Balkon)	1.70 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	8.30 m <sup>2</sup>
Garagebox in Tiefgarage	14.50 m <sup>2</sup>





## Grundrissplan

In der Beilage (unverbindlich)

## Kurzbaubeschrieb

**Bauweise:** Rasterbauweise Horta (Elemente Holz, Glas und Beton); Fassade Eternit hinterlüftet; Spenglerarbeiten Blech; Fenster Kunststoff (innen weiss, aussen braun) Isolierverglasung Ug-Wert 1.1 W/(m<sup>2</sup>K); Rafflamellen, Lamellenstoren senkrecht bei Balkon; Flachdach doppelt isoliert; Treppenhaus Stein

**Heizung:** Fernwärme Refuna, zentraler Boiler

**Elektrisch:** Tableau in Wohnung mit FI-Schaltern, SIN August 2016 erstellt.

**Küche:** Küchenzeile mit Glaskeramikherd, Dampfabzug, Abwaschmaschine, Kühlschrank/Tiefgefrierer

**Bad/WC:** Badewanne, Wand-WC, Spiegelschrank

**Bodenbeläge:** Ahorn Fertigparkett, 13 mm; Nasszelle/Küche: Keramik-Platten

**Wandbeläge:** Abrieb/Tapeten gestrichen; Nasszelle Keramik-Platten, Küche teilweise in Keramik

**Deckenbeläge:** Abrieb gestrichen

## Erneuerungen Liegenschaft:

2018: Regelventile Steigstränge Häuser 18-22; Isolation Kellerdecke  
2017: neue Beleuchtung Tiefgarage; Ersatz Fenster Treppenhäuser; Sanierung Abwasserleitungen

1998: ) Erneuerung sanitärtechnische Anlagen inkl. Wärmeerzeuger  
1994/1995: Gesamtsanierung (energietechnisch: Isolation, Dach inkl. Dämmung, Fassade)

Weitere Sanierungen gemäss Liste «Investitionsplanung» - kann bei Kaufinteresse abgegeben werden.

## Nebenkosten

Heiz- und Betriebskosten inkl. Einlage Erneuerungsfonds

2018: CHF 3'746

2017: CHF 3'878

2016: CHF 3'701

2015: CHF 3'430

2014: CHF 2'653



**Erneuerungsfonds** Saldo per 31.12.2018 STWEG Stäbli CHF 35'456; Anteil Wohnung CHF 1'346; Einlage Erneuerungsfonds gesamthaft CHF 35'000 im 2018, CHF 1'326.50 Anteil Wohnung. Die Höhe der Einlage in den EF wird jährlich an der Versammlung festgelegt.

**Gesamtliquidität** per 31.12.2018 CHF 143'634 (Anteil Wohnung CHF 5'444)

Weitere Details gemäss Marktwertschätzung von Engel & Völkers Aarau (Abgabe bei Kaufinteresse)

**Übernahme** Nach Vereinbarung

**Übernahmestand** Die Übernahme der Wohnung erfolgt ohne Währschaft, im heutigen, der Käuferschaft bekannten, unvermieteten, leeren, gereinigten Zustand.

**Verkaufspreis** CHF 395'000 (Verhandlungsbasis, inkl. Sanierung Fenster/Radiatoren)

**Besichtigung** Sind Sie interessiert? Dann rufen Sie uns unverbindlich an – gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin!

Iren Kuhn, Kuhn Treuhand & Beratung Riniken  
Telefon 056 442 66 60 oder 079 299 52 43  
Mail [post@irenkuhn.ch](mailto:post@irenkuhn.ch)



## Riniken – uns gefällt's



Riniken liegt im kleinen Tal zwischen den bewaldeten Anhöhen des Bruggerberges und des Iberges. Wegen seiner Nähe zur Stadt Brugg wird Riniken als Wohngemeinde sehr geschätzt. Nach dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Leitbild besteht allerdings nicht die Absicht, das Dorf weiter wachsen zu lassen. Vielmehr gilt es, zum Dorf Sorge zu tragen und die bauliche Ausdehnung einzugrenzen. Wie andernorts ist man auch in Riniken sehr darum bemüht, das herkömmliche Ortsbild im alten Dorfkern zu erhalten. Bisher ist das recht gut gelungen. Viele ehemalige Bauernhäuser wurden liebevoll umgebaut und renoviert. Auch wenn

die Gebäude heute meist nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, so ist doch der Charakter des ursprünglichen Bauerndorfes geblieben.

Heute zählt Riniken noch fünf hauptberufliche Landwirte. Mit dem Nutzungsplan will die Gemeinde diesen Bauernbetrieben das notwendige Kulturland und damit die Existenzgrundlage erhalten. Im Weiteren gibt es eine Wirtschaft, ein Lebensmittelgeschäft, die Poststelle und einige Gewerbebetriebe, die für das «Leben» im Dorf sorgen.

In Riniken leben rund 1'480 Einwohnerinnen und Einwohner.

## Schule

In Riniken werden der Kindergarten und die Primarschule geführt. Die Oberstufe (Real-, Sekundar- und Bezirksschule) besuchen die Riniker Schülerinnen und Schüler in Brugg.



## Kirchgemeinde

Riniken gehört seit jeher zur Kirche Umiken. Früher wurden die Verstorbenen aus Riniken auf dem Friedhof Umiken bestattet. Seit 1967 hat Riniken seinen eigenen Friedhof und seit 1978 ein beiden Konfessionen dienendes Kirchliches Zentrum auf dem Lee. Als Dorf des ehemaligen Berner Aargaus hatte Riniken noch bis 1950 eine fast ausschliesslich reformierte Bevölkerung.

Heute leben in Riniken Menschen mit verschiedenen Konfessionszugehörigkeiten. Die Riniker Katholiken sind der Kirchgemeinde St. Nikolaus Brugg angeschlossen.



## Vereinsleben

Riniken hat ein ausgeprägtes Vereinsleben. Es gibt über zwanzig Dorfvereine mit einer breitgefächerten Zielsetzung, die der Einwohnerschaft Gelegenheit bieten zur sportlichen und kulturellen Betätigung.

## Politische Parteien

Die politischen Parteien zeichnen sich ebenfalls durch vielseitige Aktivitäten aus. Alle klassischen Bundesratsparteien (CVP, FDP, SP und SVP) sind durch eine organisierte Ortsgruppe vertreten. Daneben gibt es noch die «Neue Mitte» als dorfinterne Gruppierung.

## Finanzlage

Die steigenden Kosten im Bildungs- und Sozialbereich, der Aufwand für den Unterhalt der kommunalen Infrastrukturanlagen und vorallem immer mehr gebundene Zahlungen an den Kanton (z.B. im Gesundheits- und Pflegebereich) bereiten der Gemeinde zunehmend finanzielle Sorgen.



Die Finanzlage ist gegenwärtig angespannt. Dank einer sparsamen und bedarfsorientierten Finanzpolitik liegt der Gemeindesteuerfuss mit 112% trotzdem unter dem Kantonsmittel.

## Verkehrsanbindung

Riniken liegt nahe der Stadt Brugg. Es besteht eine gute Anbindung an den **öffentlichen Verkehr**. Stündlich fahren mehrere Züge nach Aarau-Bern, Baden-Zürich, Basel. Die Postautos, Haltestelle Neuquartier, fahren während der Arbeitstage morgens und abends zweimal pro Stunde, zwischendurch im Stundentakt. Am Wochenende sind die Verbindungen reduziert.

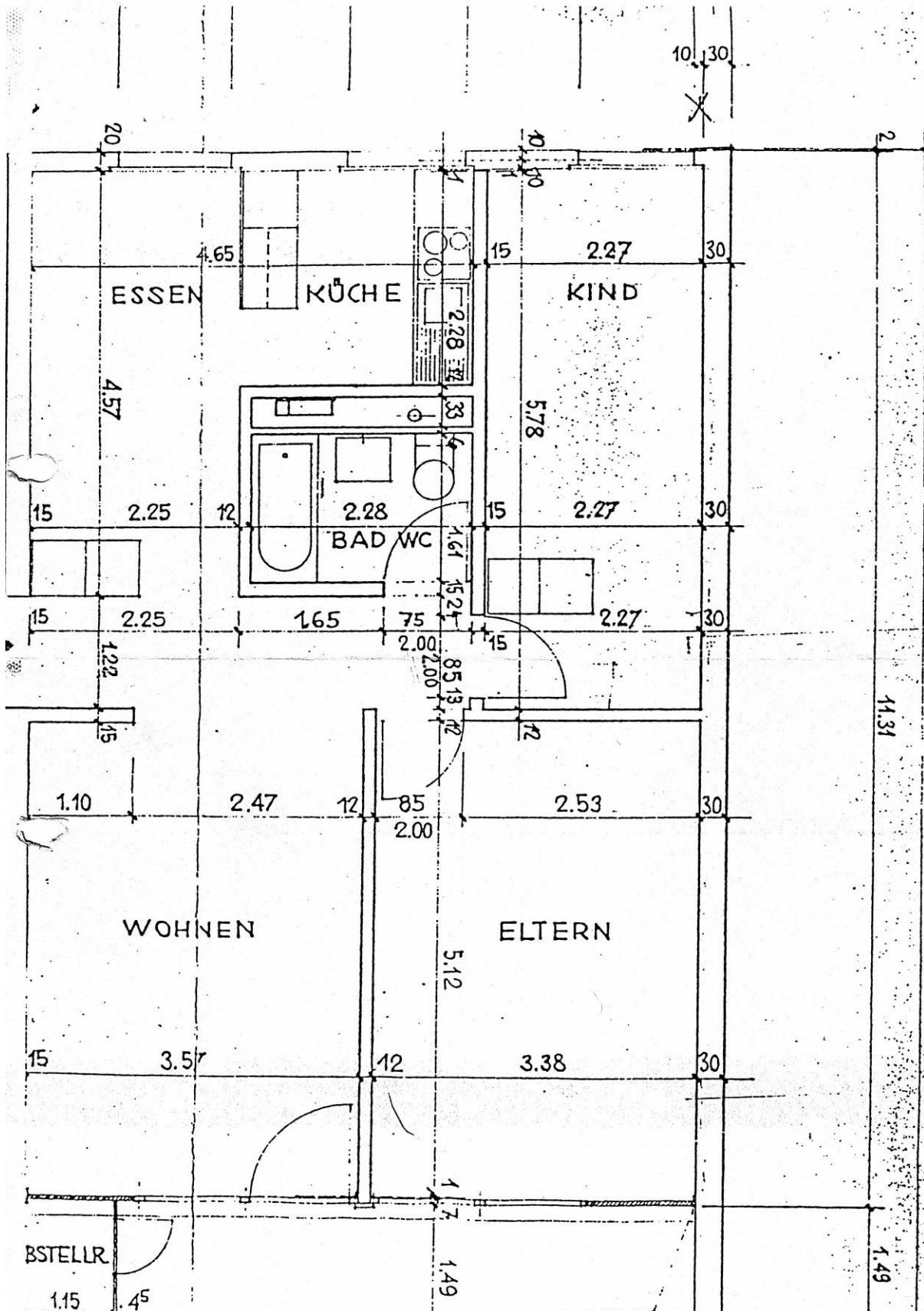
Brugg ist mit dem **Fahrrad** in 5 Minuten, zu **Fuss** in 15 Minuten gut erreichbar.

Bis zum **Autobahnanschluss** A3 (Zürich-Bern-Basel) sind es rund 10 Kilometer.





### Grundrissplan 3 ½-Zimmer Wohnung





## Fotodokumentation



Eingangsbereich



Wohnzimmer mit Ausgang Balkon



Übergang Wohnen / Essen



Essen / Küche



Küche



Zimmer 1 Süd mit Ausgang zum Balkon  
(Ausgang neu nach Sanierung Fenster Mai 2019)



Zimmer 2 Nord



Bad/WC



Balkon Süd mit Réduit





Waschen (1 Maschine für 4 Parteien)



Keller



Tiefgarage



Garagenbox abschliessbar

