

**Iren Kuhn**

Treuhänderin mit eidg. Fachausweis

Immobilien-Vermittlerin

Riniken AG / Wil SG

post@ireнкуh.ch

www.ireнкуh.ch



**4 ½-Zimmer-Wohnung**  
**Selanderweg 12, 5223 Riniken**

**Verhandlungsbasis CHF 420'000**







Lage der Wohnung (Ausschnitt Riniken):





## Ländlich, ruhig und doch zentral: grosszügige 4 ½-Zimmer Wohnung mit Cheminée

Die charmante Wohnung im 2. Stock (ohne Lift) ist Teil eines 8-Familienhauses, am nördlichen Ende vom alten Dorfteil von Riniken gelegen. Das grosszügige Wohn-/Esszimmer mit Cheminée laden zum gemütlichen Sein ein und geben der Wohnung eine spezielle Note. Der heimelige, gut geschützte Balkon mit direktem Ausgang von Küche und Wohnzimmer ist ein wunderbar ergänzender Wohlfühlteil der Wohnung. Aufgrund der Nordost/Südwestausrichtung ist die Wohnung sehr gut besonnt.

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

### Einteilung

**Wohnung:** Entrée, Wohn/Esszimmer mit Cheminée mit Zugang zum Balkon, Küche mit Zugang zum Balkon, 3 Zimmer, Bad/WC, WC/Lavabo

**Estrich:** Estrich im 3. Stock, abschliessbar

**Untergeschoss:** Aufbewahrungsschrank, Waschküche/Trocknungsraum, Abstellplatz für Fahrrad/Kinderwagen

**Autoabstellplatz** in separater Tiefgarage

**Schopf** für Fahrrad, Motorrad



### Instandsetzungsbedarf:

Die gesamte Liegenschaft und die Wohnung sind in einem sehr guten Zustand.

Wohnung: Malerarbeiten

### Grundangaben Mehrfamilienhaus

Anzahl Einheiten: 8 Wohnungen

Grundstückfläche: 1277 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1985



## Grundangaben 4 ½-Zimmer-Wohnung

Nettowohnfläche: 96 m<sup>2</sup>

Sanierungen/Erneuerungen: 2015 Küche

Grundbuchauszug: Grundbuch Riniken Nr. 32-5,  
Stockwerkeigentum, 152/1000 LIG Riniken/32  
mit Sonderrecht der 4 ½-Zimmerwohnung Nr. 5 im 2. OG links mit  
Estrich Nr. 5 und Kellerschrank  
Grundstück Nr. 32, 8/23  
Tiefgaragenplatz  
Grundstück Nr. 632-14, 1/27  
Grundstück Nr. 642, 8/23  
Grundstück Nr. 644, 8/23  
**(Detaillierter Auszug bei Kaufinteresse)**

## Raumprogramm

Entrée	5.00 m <sup>2</sup>
Vorraum	5.05 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	28.00 m <sup>2</sup>
Küche	10.0 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11.20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.10 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	15.20 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4.75 m <sup>2</sup>
WC/Lavabo	2.70 m <sup>2</sup>
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>96.00 m<sup>2</sup></b>
Balkon	9.00 m <sup>2</sup>
Estrich, abgeschrägt	ca 13.00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	7.00 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplatz	k.A.
Kellerschrank	k.A.



## Grundrissplan

in der Beilage, Wohnungsgrundriss Nr. 1 + 5

## Kurzbaubeschrieb

**Bauweise:** Freistehend; Keller, Decken, Aussenmauerwerk Beton; Massiv Stahl/Beton, Fassade Kellenwurf, Spenglerarbeiten Kupferblech; Fenster Holz, Isolierverglasung; Rafflamellen/Lamellenstoren, Sonnenstore bei Balkon; Satteldach mit Ziegeln; Treppenhaus Beton mit Stein





**Heizung:** Fernwärme Refuna, zentraler Boiler

**Elektrisch:** Tableau in Wohnung mit FI-Schaltern, SIN Mai 2019 erstellt.

**Küche:** Küchenzeile mit Keramikkochfeld, Kunstharzabdeckung, Spülbecken aus schwarzem Kunststoff, Fronten weiss, Rückwand Glas

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

**Dusche/WC:** Dusche, Wand-WC, Lavabo, Spiegelschrank

**Bodenbeläge:** Eingangsbereich, Wohnen, Essen: Plattenboden; Zimmer: Laminat; Küche/Bad/Dusche: Kunstharzplattenboden

**Wandbeläge:** Abrieb gestrichen; Nasszellen in Keramik/Abrieb gestrichen

**Deckenbeläge:** Abrieb gestrichen

Weitere Details gemäss Marktwertschätzung von Aarbrugg AG Brugg oder Angaben zu Nebenkosten/Erneuerungsfonds werden bei Kaufinteresse abgegeben.

<b>Übernahme</b>	Nach Vereinbarung
<b>Übernahmestand</b>	Die Übernahme der Wohnung erfolgt ohne Währschaft, im heutigen, der Käuferschaft bekannten, unvermieteten, leeren, gereinigten Zustand.
<b>Verkaufspreis</b>	CHF 420'000 (Verhandlungsbasis)
<b>Besichtigung</b>	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 Mail <a href="mailto:post@irenkuhn.ch">post@irenkuhn.ch</a>



## 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

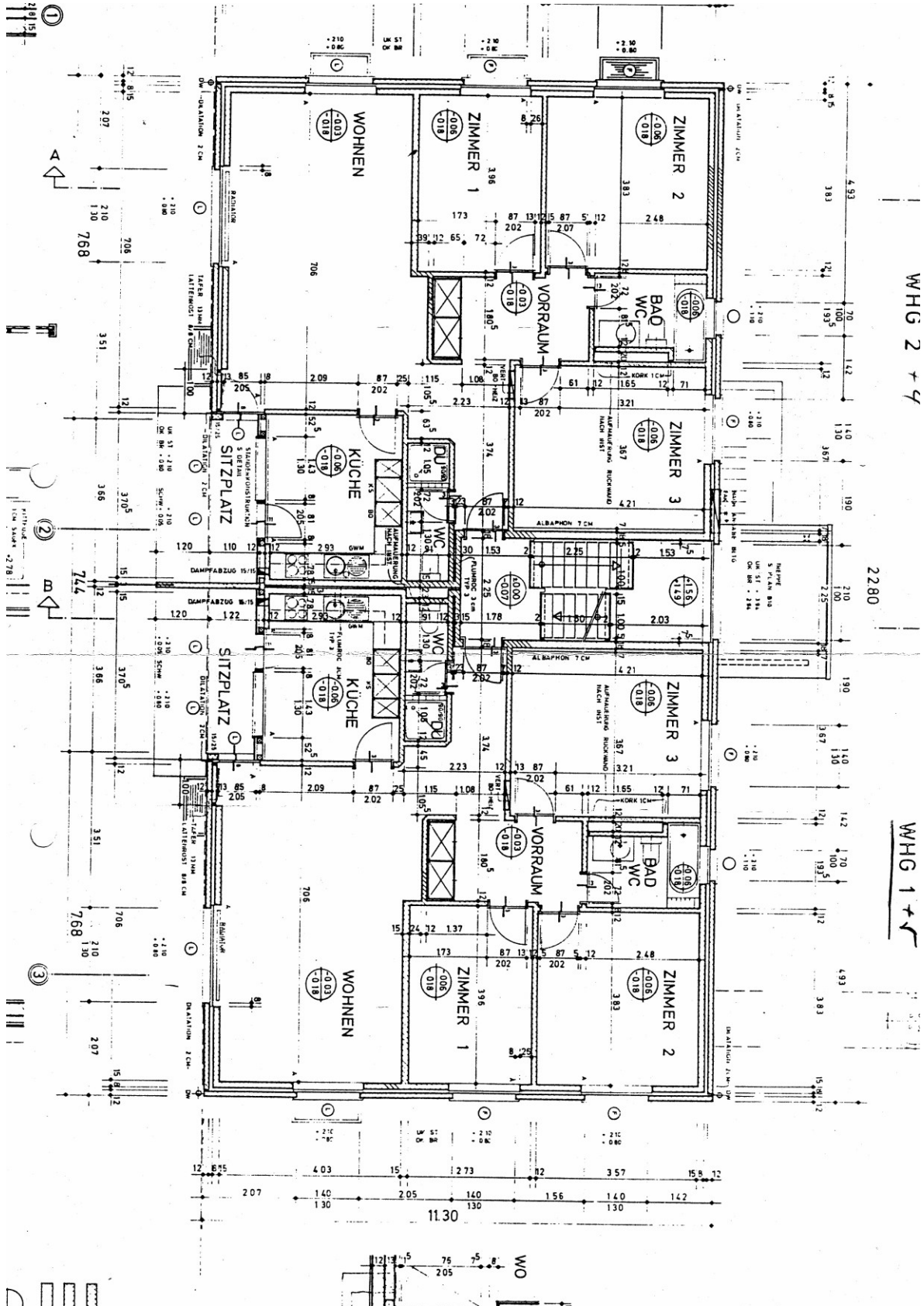
Riniken liegt nahe der Stadt Brugg. Es besteht eine gute Anbindung an den **öffentlichen Verkehr**. Stündlich fahren mehrere Züge nach Aarau-Bern, Baden-Zürich, Basel. Die Postautos, Haltestelle Neuquartier, fahren während der Arbeitstage morgens und abends zweimal pro Stunde, zwischendurch im Stundentakt.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

Brugg ist mit dem **Fahrrad** in 10 Minuten, zu **Fuss** in 25 Minuten gut erreichbar.

Bis zum **Autobahnanschluss** A3 (Zürich-Bern-Basel) sind es rund 12 Kilometer.



# Grundrissplan







## Foto-Dokumentation 4 ½-Zimmer Wohnung, Riniken

Wohnen-/Essen mit direktem Ausgang zum Balkon





Küche mit direktem Ausgang zum Balkon



Vorraum mit Einbauschränken



Zimmer 1, nach Osten



Zimmer 2, nach Osten



Zimmer 3, nach Norden







Bad / WC



Dusche / WC





## Terrasse







Tiefgaragenplatz



Schopf für Velos/Motorrad



Spielplatz



Umgebung (für Eigentümerinnen und Eigentümer nutzbar)