

Iren Kuhn

Treuhänderin mit eidg. Fachausweis

Immobilien-Vermittlerin

Riniken AG / Wil SG

post@ireнкуh.ch

www.ireнкуh.ch



**5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus
Rosenstrasse 12, 5223 Riniken**

Verhandlungsbasis CHF 775'000





Standortplan Riniken, Parzelle Nr. 262





5½-Zimmer-Einfamilienhaus

Das liebevoll gehütete und gepflegte, freistehende Haus liegt in Neu-Riniken, in einem ruhigen, überbauten Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhaus-Quartier. Dank der hauptsächlichen Südausrichtung weist die Liegenschaft eine gute Besonnung auf. Die Liegenschaft liegt nah an Kulturland und Wald. Ein öffentlicher Kinderspielplatz liegt an der Strasse, ca. 200 Meter entfernt. Einkaufsmöglichkeit und Poststelle (VOLG), Restaurant sowie Kindergarten und Primarschule sind ca. 10 Gehminuten entfernt, die Postautohaltestelle ca. 3 Gehminuten.



Das 5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus eignet sich bestens für eine Familie mit Kindern oder Einzelpersonen.

Die überdachte Terrasse mit Cheminée lädt zum verweilen ein und gibt eine wunderbare Privatsphäre. Das Grundstück hat einen schönen Umschwung; es besteht ein kleiner Blumen-/Kräutergarten.

Neben dem Abstellplatz gibt es eine Garage.

Das Haus ist 2-geschossig mit einem Satteldach, nicht unterkellert. Die Liegenschaft befindet sich ganzheitlich gesehen in einem guten Zustand, wurde teilweise renoviert und kann sofort bewohnt werden.

Instandsetzungsbedarf: Behandlung von einem teilweise morschen Gibeldachpfosten, einzelne Bodenbeläge

Die in der Nähe liegende Starkstromleitung wird an einem anderen Ort erdverlegt (Planung 2021). Leichter Schiesslärm von in der Nähe gelegenen Schiessanlage.

Grundangaben

Grundstückfläche:	580 m2	
Nettowohnfläche:	ca. 116 m2	
Baujahr:	1968/1969	
Sanierungen/Erneuerungen:	2015	Fassadenanstrich, Unterdach
	2014	Gartenweg rollstuhlgängig neue WC
	2012	Ersatz Abwaschmaschine
	2006	Lamellenstoren
	2005	Neue Heizung (Refuna) Ersatz Kühlschranks
	2004/1999	Ersatz Fenster



2003	Sonnenstoren auf zwei Seiten beim Sitzplatz
1993	Ersatz Küche (Massivholz, Granitabdeckung)
1988	Cheminée-Einbau in Wohnzimmer
1985	Anbau gedeckter Sitzplatz mit Cheminée

Bauzone: W2

Ausnutzungsziffer: 0.45

es besteht eine Nutzungsreserve; nach der Zonenplanänderung fällt die Ausnutzungsziffer möglicherweise weg

Raumprogramm

Untergeschoss (talseitig Erdgeschoss):

Eingang; 2 Kellerräume; Economieraum mit Heizung, Dusche/WC; Arvenzimmer (15.5m²); Garage

Erdgeschoss (talseitig Obergeschoss):

Wohnen/Essen mit Cheminée (28.5m²); halboffene Küche; Bad/WC; 3 Zimmer (9.8m², 9.8m², 14.3m²); gedeckter Sitzplatz mit Cheminée; Balkon über die ganze Länge des Hauses, Ausrichtung Südost



Weitere Details gemäss Schätzung von Aarbrugg AG, Brugg (Abgabe bei Kaufinteresse)

Verkaufspreis: **Verhandlungsbasis** CHF 775'000



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 vor allem 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 vor dem Haus, 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 20 Minuten gut erreichbar.

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



Foto-Dokumentation Liegenschaft Rosenstrasse 12, Riniken



Südostansicht



Südostansicht mit gedecktem Sitzplatz, Blumen-/Kräutergarten



Ansicht von Rosenstrasse mit rollstuhlgängigem Weg zum Sitzplatz



Nordfassade, Blick von Rosenstrasse mit Garagezufahrt, Eingang



Küche halboffen, Massivholz



Kunstvoll gestaltete Feuerstelle im Zentrum



Wohnzimmer, Besonnung Südwest/Südost



Von hier geht's in die Zimmer, Bad OG



Schlafzimmer



Badezimmer mit Badewanne OG



Eingangsbereich (talseits) mit Treppe in OG



„Arvenholz-Zimmer“ UG (EG talseits)



Dusche / WC UG



Waschküche UG



Heizung (Refuna)



Keller 1 (es gibt noch einen Keller 2)