

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 490'000





Lage der Wohnung (Ausschnitt Riniken):





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

Die heimelige 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 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 m²

Baujahr: 1985



Grundangaben 4 ½-Zimmer-Wohnung

Nettowohnfläche: ca 95 m²

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	folgen	m ²
Vorraum	folgen	m ²
Wohn-/Esszimmer	folgen	m ²
Küche	folgen	m ²
Zimmer 1	folgen	m ²
Zimmer 2	folgen	m ²
Zimmer 3	folgen	m ²
Bad/WC	folgen	m ²
WC/Lavabo	folgen	m ²
Nettowohnfläche	ca 95	m²



Balkon	4.45	m ²
Estrich, abgeschrägt	ca 13.00	m ²
Kellerabteil	ca 7.00	m ²
Tiefgaragenplatz	k.A.	
Kellerschrank	k.A.	

Grundrissplan

in der Beilage, Wohnungsgrundriss Nr. 1 + 5 (unverbindlich)

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

Nebenkosten

Heiz- und Betriebskosten inkl. Einlage Erneuerungsfonds

2015/2016: CHF Angaben folgen

2016/2017: CHF Angaben folgen

2017/2018: CHF Angaben folgen

Erneuerungsfonds

Angaben folgen

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

Übernahme

Nach Vereinbarung

Übernahmestandard

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

Verkaufspreis

CHF 490'000 (Verhandlungsbasis)

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

Mail 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 10 Minuten, zu **Fuss** in 25 Minuten gut erreichbar.

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



Grundrissplan

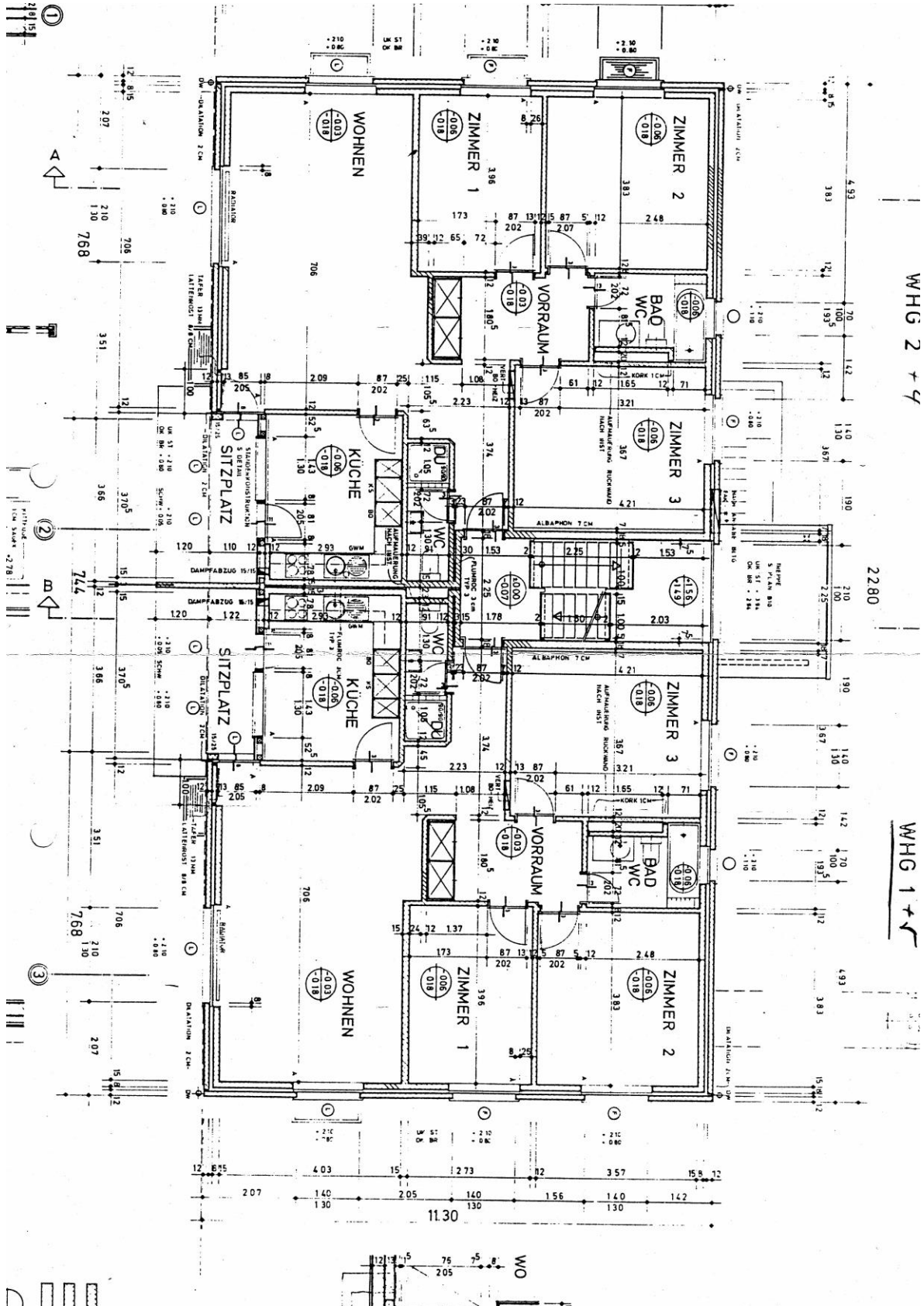




Foto-Dokumentation 4 ½-Zimmer Wohnung, Riniken



Wohn-/Esszimmer mit Cheminée



Wohn/Esszimmer mit Blick zur Küche/Balkon



Küche mit Essecke



Balkon mit Eingang Wohn-/Esszimmer





Zimmer 1



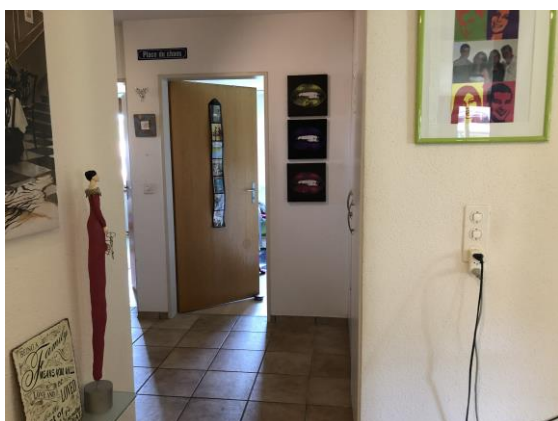
Zimmer 2



Zimmer 3



Eingangsbereich mit Vorraum



Einangsbereich



Bad/WC



Dusche/WC





Estrich



Kellerabteil



Tiefgaragenplatz



Schopf für Velos/Motorrad



Umgebung (für Eigentümerinnen und Eigentümer nutzbar)

