

Iren Kuhn

Treuhänderin mit eidg. Fachausweis

Immobilien-Vermittlerin

Riniken AG / Wil SG

post@irenuh.ch

www.irenuh.ch



**4 ½-Maisonette-Wohnung
Spycherweg 1, 5223 Riniken**

Verhandlungsbasis CHF 655'000







Ländlich und doch zentral: charmante 4 ½-Zimmer Maisonnette Wohnung mit Stil

Die sehr gepflegte, charmante und heimelige zweigeschossige Dachwohnung im 2. Obergeschoss (ohne Lift) ist Teil des «Laubhauses», ein 5-Familien-Haus, das 1996 im Stile vom damaligen Bauernhaus neu gebaut wurde. Die Liegenschaft liegt im Dorfkern von Riniken, vis-à-vis der Gemeindeverwaltung.

Der grosszügige Ess-/Wohnbereich mit einem Schwedenofen, teilweise offen bis unters Dach, mit Übergang im Dachgeschoss, geben der Wohnung etwas ganz Spezielles. Die im Dach integrierte Terrasse ist gut geschützt und lädt zum verweilen ein. Die Hauptausrichtung der Wohnung ist Südost/Nordost. Die Maisonnette-Wohnung bietet sehr viel Privatsphäre und eignet sich für Familien oder für einzelne Personen.

Die Bushaltestelle, mit direkten Verbindungen nach Brugg, ist direkt vor dem Haus. 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 offener Küche und Zugang zur Dachterrasse, Zimmer, Dusche/WC mit Waschmaschine/Tumbler, Aufgang ins Obergeschoss.
Obergeschoss mit 2 Zimmern, Bad/WC

Estrich: direkt gegenüber der Wohnung befindet sich der grosszügige Estrichteil mit Stromanschluss

Untergeschoss: Kellerabteil, Tiefgaragenplatz; ein Veloraum für das ganze Haus.

Instandsetzungsbedarf:

Die gesamte Liegenschaft und die Wohnung sind in einem sehr guten, gepflegten Zustand.
Wohnung: eventuell Ersatz von Textilbelegen in den Schlafzimmern, Malerarbeiten.

Grundangaben Mehrfamilienhaus

Anzahl Einheiten:	5 Wohnungen
Grundstückfläche:	717 m ²
Baujahr:	1996



Sanierungen/Erneuerungen: 2017 Heiz- und Warmwasseranlagen

Grundangaben Dachwohnung

Nettowohnfläche: 119 m²

Sanierungen/Erneuerungen: 2018 Dusche/WC

Grundbuchauszug: Grundbuch Riniken Nr. 133.06
Stockwerkeigentum, 226/1000 an GB 133
mit Sonderrecht der 4 ½-Zimmerwohnung Nr. 6 im 2. OG mit Keller
und Estrich
Tiefgaragenplatz

Raumprogramm

Entrée	7.50 m ²
Wohn-/Esszimmer	42.80 m ²
Küche	9.25 m ²
Zimmer 1	16.00 m ²
Dusche/WC	6.25 m ²
Zimmer 2	12.70 m ²
Zimmer 3	14.00 m ²
Bad/WC	7.70 m ²
Vorplatz	4.65 m ²
Abzug Treppe	-1.85 m ²



Nettowohnfläche 119.00 m²

Dachterrasse	9.00 m ²
Estrichabteil	7.20 m ²
Kellerabteil	7.40 m ²
Tiefgaragenplatz	k.A.

Grundrissplan in der Beilage (unverbindlich)

Kurzbaubeschrieb ist vorhanden, Abgabe bei Kaufinteresse

Nebenkosten Heiz- und Betriebskosten inkl. Einlage Erneuerungsfonds
2015/2016: CHF 4'734
2016/2017: CHF 4'570
2017/2018: CHF 6'316



Erneuerungsfonds Saldo per 30.09.2018 für das Mehrfamilienhaus CHF 40'031.75; Anteil Wohnung CHF 8'006.35; Einlage Erneuerungsfonds gesamthaft CHF 3'000/Jahr, CHF 600 pro Partei.

Weitere Details gemäss Marktwertschätzung von Grundgut AG Wohlen (Abgabe bei Kaufinteresse)

Übernahme Nach Vereinbarung

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

Verkaufspreis **Verhandlungsbasis** CHF 655'000

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 vor allem immer mehr gebundene Zahlungen an den Kanton (z.B. im Gesundheits- und Pflegebereich) bereiten der Gemeinde zunehmend finanzielle Sorgen.

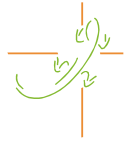
Die Finanzlage ist gegenwärtig angespannt. Dank einer sparsamen und bedarfsorientierten Finanzpolitik liegt der Gemeindesteuerfuss mit 112% trotzdem unter dem Kantonsmittel.

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.

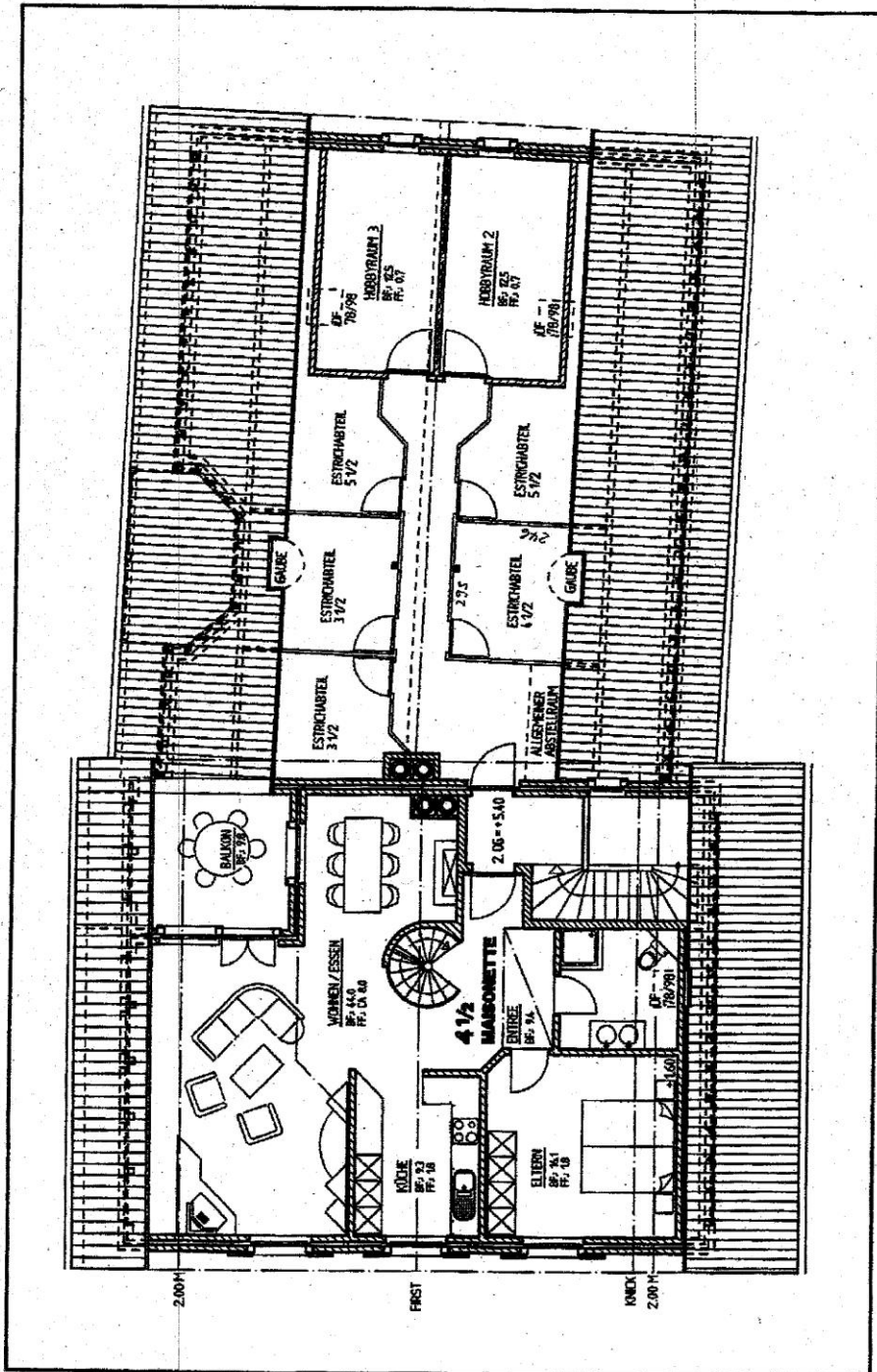
Brugg ist mit dem **Fahrrad** in 10 Minuten, zu **Fuss** in 20 Minuten gut erreichbar.

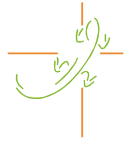
Bis zum **Autobahnanschluss** A3 (Zürich-Bern-Basel) sind es rund 10 Kilometer.



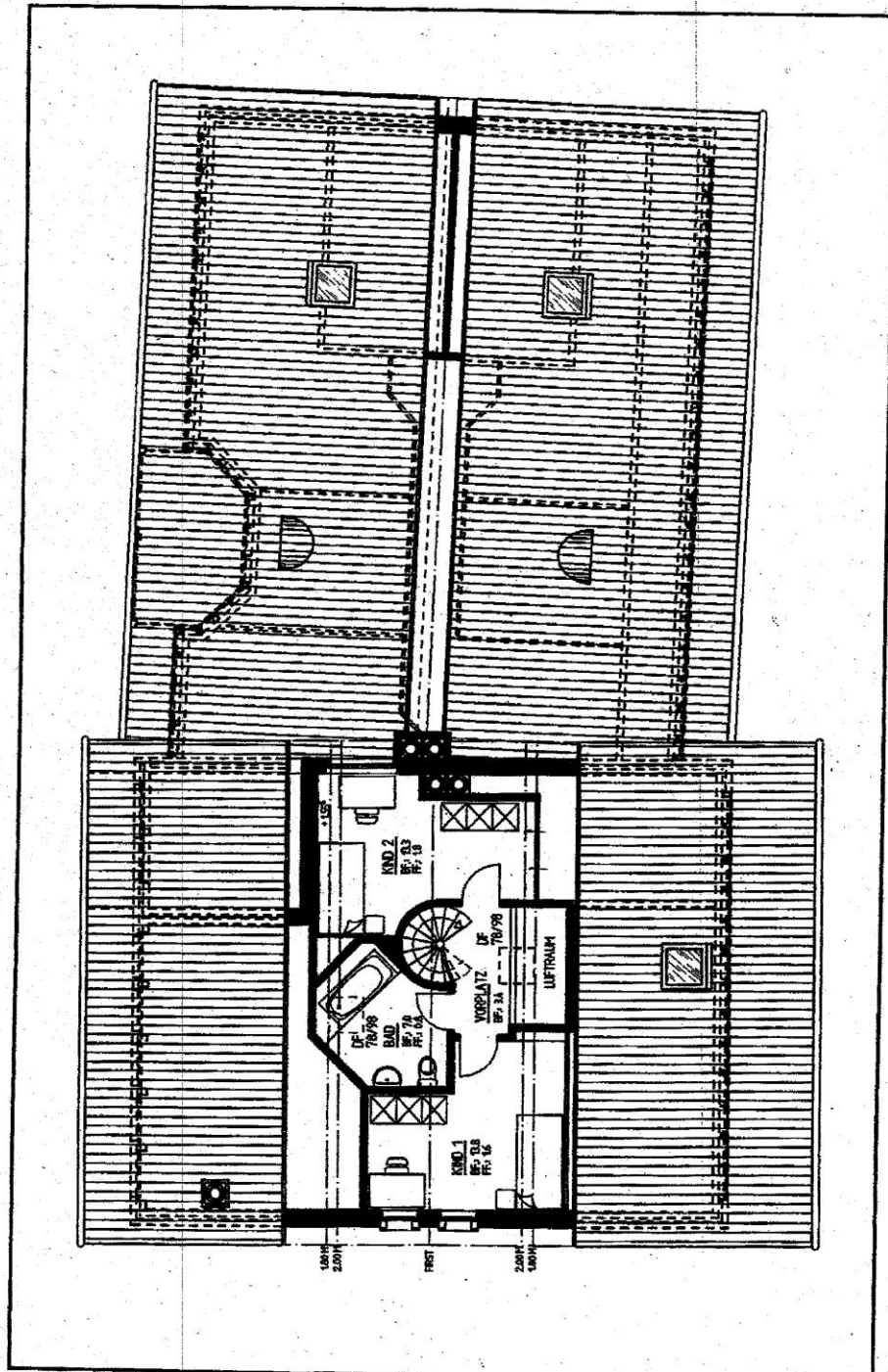
Grundrisspläne

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS





GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

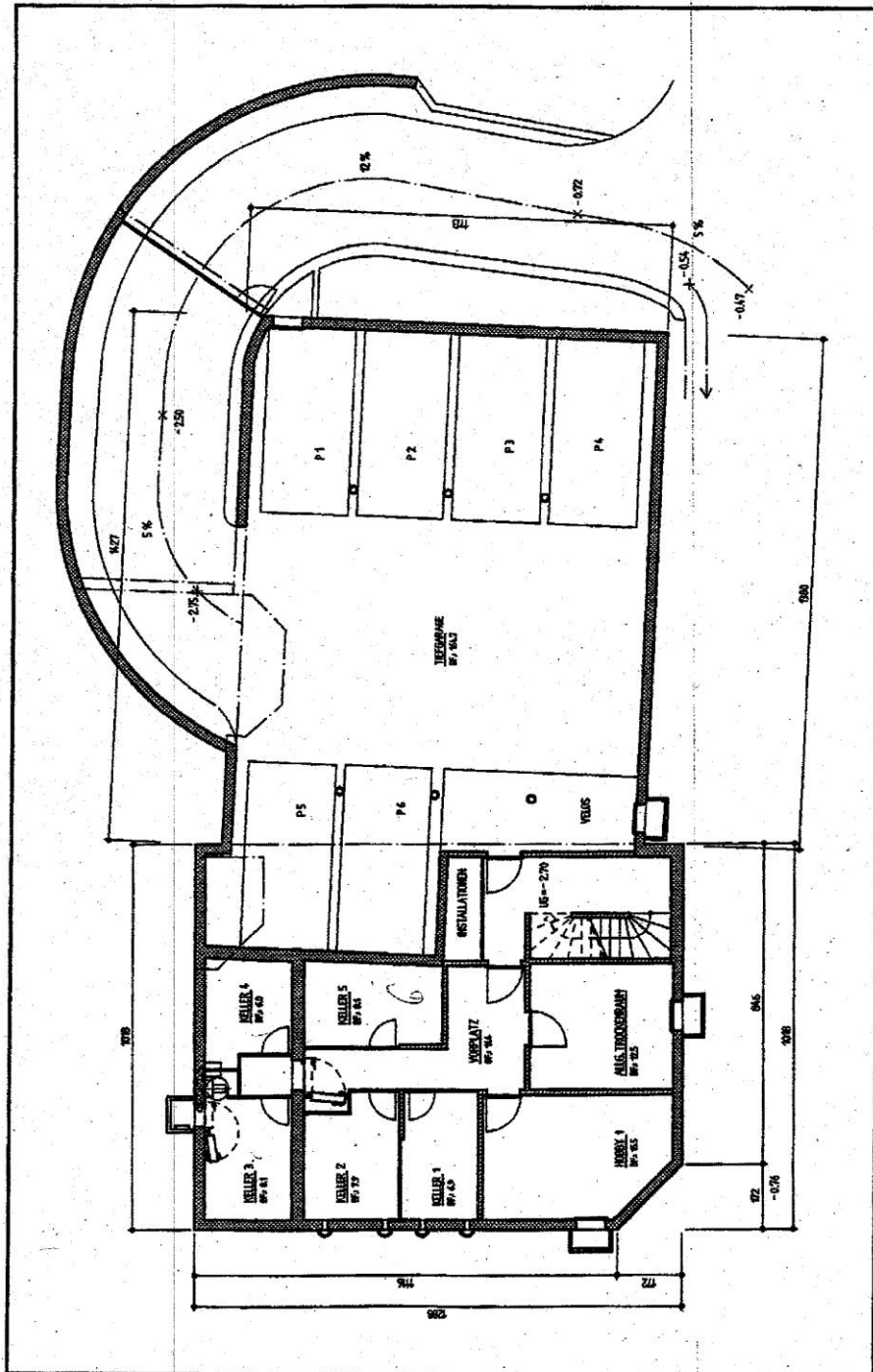




Foto-Dokumentation 4 ½-Zimmer Maisonette-Wohnung, Riniken



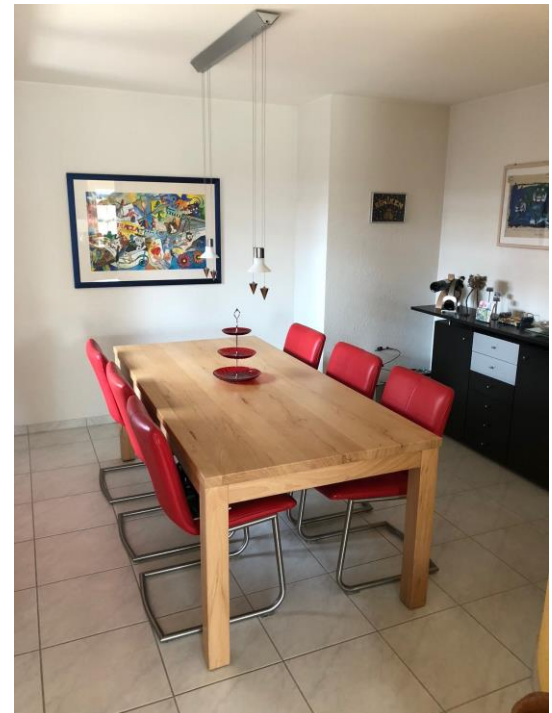
Eingangsbereich mit Aufgang ins Dachgeschoss



Wendeltreppe Metall/Holz



Wohnen



Essen



Küche



Dachterasse



Zimmer 1



Dusche/WC/Waschmaschine/Tumbler



Bad/WC



Zimmer 2 und 3





Estrichabteil



Kellerabteil