



**9.5-Zimmer-Einfamilienhaus
Gmeindhusplatz 2, 5223 Riniken**

Verkaufspreis CHF 1'520'000



9.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS

Das liebevoll gehütete und gepflegte Haus, liegt in Alt-Riniken Richtung Rüfenach. Beschützt durch den grossen Nussbaum welcher Bestandteil des Grundstückes ist. Das einseitig angebaute, vollständig unterkellerte Wohnhaus, ursprünglich als Wirtschaft mit Scheunenanbau erstellt; jedoch wurde nie eine Gaststätte in Betrieb genommen. Heute zeigt sich ein Wohnhaus mit grosszügigen Räumen, welches verschiedene, vielfältige Nutzungsoptionen zulassen würde. Die Gebäude sind durch eine Feuerwand getrennt, was die Privatsphäre gewährleistet. Die Fenster sind überall in Doppelverglasung vorhanden und auf jeder Etage befinden sich Internetanschlüsse. Die Zwischenböden bestehen aus einer Lehm-Stroh Kombination und die Innenwände wie auch die Decke aus Holzkassetten. Die 80 cm dicken Aussenmauern bestehen aus Bruchstein mit speziellem Kalkverputz.

Beginnend mit dem ungedeckten Aussenparkplatz, betritt man den einladenden, kleinen aber geräumige Aussenbereich welcher zum einen mit Pflastersteinen bedeckt ist und zum anderen Platz für einen Gemüsegarten oder ähnliches bietet. Im Innenbereich gibt die verspielte Holzdecke in Naturfarbe kombiniert mit dem Wechsel zwischen Platten- und Parkettboden, jedem Raum seinen Charme. Die Zimmer verfügen zum Teil über wertvolle Einbauschränke. Die halboffene Küche bietet genügend Stauraum und durch moderne Geräte ein garantiertes Kocherlebnis.

Im EG befinden sich zwei kombinierte Zimmer, der Essbereich, die Küche und ein Badezimmer mit Badewanne. Am Ende des Gangs befindet sich noch eine Türe in den hinteren Bereich des Grundstückes. Neben der Küche befindet sich die Treppe in das UG.

Im UG gibt es neben Waschturm, Luft-Luft-Ökoboiler mit dem 40% der Energie gespart werden kann und der Heizung (Refuna) genügend Platz für Hobby oder Beruf. Durch die separate Türe ist der Aussenbereich direkt zugänglich. Im hinteren Aussenbereich befindet sich ein Hühnergehege, ein Veloport der mit den Nachbarn geteilt wird und einen zweiten ungedeckten Aussenparkplatz.

Im 1.OG befinden sich drei Einzelzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und ein offenes Zwischenzimmer für individuellen Gebrauch. Dadurch könnte das Badezimmer oder das angrenzende Zimmer noch vergrössert werden. Die Räume und der Gang sind hell und auch hier gibt das Holzspiel an der Wand und Decke das gewisse Etwas.

Im 2.OG befindet sich das grösste Zimmer der Liegenschaft. Es erstreckt sich über mehr als die Hälfte der Grundfläche des Hauses. Durch den eigenen Küchenanschluss, könnte eine eigene Wohnung entstehen, was für ein potenzielles Generationenhaus überaus wertvoll ist. Die naturfarbenen Holzbalken geben dem Raum den historischen Punkt. Zusätzlich befindet sich auf der gleichen Etage ein Durchgangszimmer in welchem der Aufstieg in den Estrich ist, wie auch ein Einzelzimmer.

GRUNDANGABEN

Wohnfläche:	300 m ²
Parzellenfläche:	401 m ²
Volumen:	1'591 m ³
Baujahr:	1908
Grundstücknummer:	728

Altlasten: Keine Altlasten gemäss dem Kataster auf der Webseite des Kantons Aargau

SANIERUNGEN/ERNEUERUNGEN

1980-1984	Kernsanierung, Fassade (Kalkverputz)
2002	Küche, Elektroinstallation, Verteiler und beide Badzimmer
2018	Boden (Eichenriemen) im EG
2019	Boden im Dachgeschoss, Verputz und Anstrich im Dachgeschoss
2020	Riemenboden im 2.OG
2021	Eingangstüre EG und UG
2024	Neue WC-Anlage in beiden Badzimmer, Luft-Luft-Ökoboiler
Regelmässig	Wände gestrichen

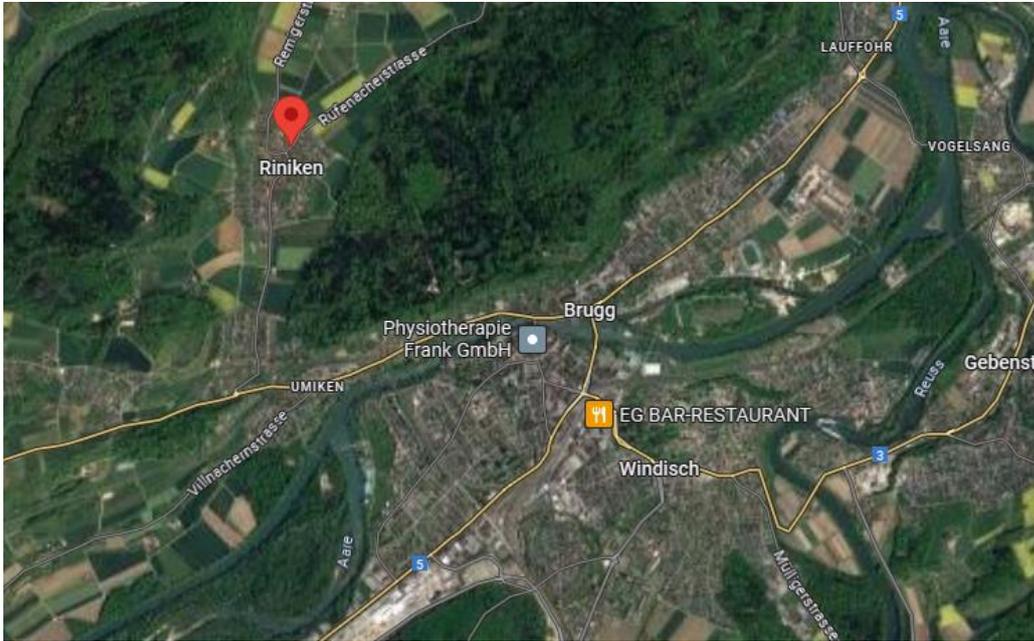
Alle Elektrogeräte sind nicht älter als 3 Jahre.

RAUMPROGRAMM

		Nutzfläche effektiv	Nutzfläche relevant
Untergeschoss	Waschküche / Heizung / Technik mit separatem Ausgang	41.0 m ²	
	Abstellraum	39.8 m ²	
Erdgeschoss	Sitzplatzbereich	40.0 m ²	
Sockelgeschoss	Eingangsbereich / Korridor	12.8 m ²	12.8 m ²
	Badzimmer mit WC und Lavabo	5.7 m ²	5.7 m ²
	Küche	11.4 m ²	11.4 m ²
	Essbereich	17.6 m ²	17.6 m ²
	Wohnraum	19.9 m ²	19.9 m ²
	Zimmer	20.0 m ²	20.0 m ²
1. Obergeschoss	Gang	16.2 m ²	16.2 m ²
	Zimmer	20.1 m ²	20.1 m ²
	Zimmer	20.5 m ²	20.5 m ²
	Duschraum mit WC und Lavabo	3.8 m ²	3.8 m ²
	Offener Vorraum	10.3 m ²	10.3 m ²
	Zimmer	18.1 m ²	18.1 m ²
Dachgeschoss	Allzweckraum	60.5 m ²	40.4 m ²
	Vorzimmer mit Zugang zu Estrich	19.6 m ²	9.8 m ²
	Zimmer unbeheizt	15.3 m ²	10.2 m ²
Zwischengeschoss	Estrichraum	30.0 m ²	
	Nutzfläche ca.		236.8 m²



LAGEPLAN



ECKDATEN & INFOS ÜBER DIE GEMEINDE

Wegen seiner Nähe zur Stadt 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 vier 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 und einige Gewerbebetriebe, die für das «Leben» im Dorf sorgen.

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.

SCHULE

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

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. Auch zwei klassische Bundesratsparteien (FDP und DIE MITTE) 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. Trotz einer sparsamen und bedarfsorientierten Finanzpolitik liegt der Gemeindesteuerfuss mit 119 % über dem Kantonsmittel.

Einwohnerzahl	1'547 (31.12.2022)
Davon Ausländer	345
Anzahl Haushaltungen	712
Fläche Gemeindebann	475 ha
Länge Gemeindegrenze	10 km
Höhe über Meer	378 m bis 505 m
Gemeindesteuerfuss	119 %

VERKEHRSANBINDUNG

Mit dem Auto erreicht man innert 10 Minuten das Zentrum von Brugg. Innert 15-20 Minuten ist man mit jeglichen Autobahnverbindungen bedient.

Zu Stosszeiten erreicht man Brugg mit dem ÖV im Halbstundentakt. Während der Restzeit im Stundentakt. Die Postautohaltestelle befindet sich rund 50 Meter vom Haus entfernt. Von Brugg aus hat man direkte Züge nach Basel, Zürich, Aarau und Bern.



FOTO-DOKUMENTATION



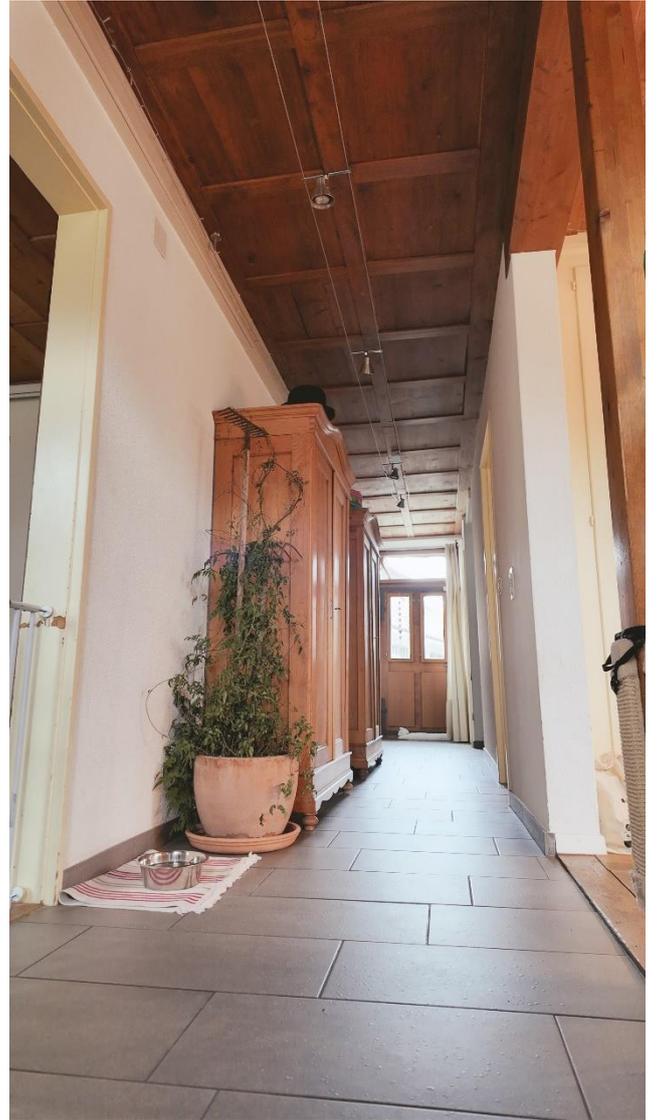
Frontansicht, Haustüre



Blick von der Haustüre in den Garten



Blick vom Haupteingang in den Korridor



Haupteingang mit Blick zum Essbereich



Essbereich



1.Zimmer im EG mit Durchgang zum
zweiten Zimmer



1.Zimmer im EG mit Durchgang zum
2.Zimmer



2.Zimmer im EG mit Durchgang zum
1.Zimmer



Essbereich mit Blick in die Küche



Blick in die Küche



Blick in die Küche



Bad im EG



Treppenaufgang in das 1.OG



Korridor im 1.OG



Offenes Zimmer im 1.OG



1.Zimmer im 1.OG



2.Zimmer im 1.OG



Treppenaufgang zum 2.OG



1.Zimmer im 2.OG mit Durchgang zum 2.Zimmer



1.Zimmer im 2.OG mit Durchgang zum 2.Zimmer



2.Zimmer im 2.OG mit Durchgang zum 3.Zimmer



2.Zimmer im 2.OG mit Durchgang zum 3.Zimmer und Treppenaufgang zum Estrich



2.Zimmer im 2.OG mit Durchgang zum 3.Zimmer



Kellerbereich



Treppenabgang neben der Küche in den Keller



Kellerbereich



Kellerbereich



Luft-Luft-OekoBoiler

KONTAKTANGABEN

Für Besichtigung und allgemeine Anfragen dürfen Sie sich gerne melden. Ich freue mich, Ihnen diese aussergewöhnliche Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen.

Mustone Treuhand & Immobilien

Severin Mustone
Gäbistrasse 6
5223 Riniken

076 530 79 28

info@mustone-treuhand.ch