



Immobilien

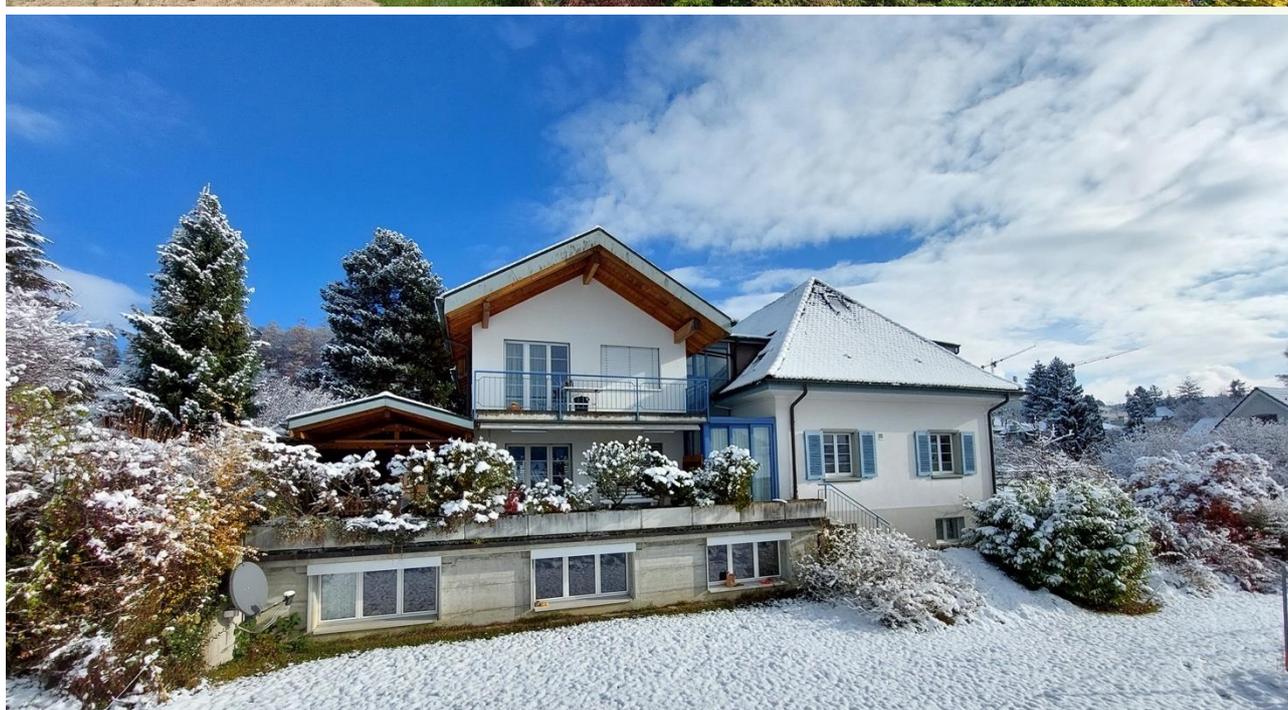
Dokumentation Liegenschaft Reinach



seibert **treuhand**
gemeinsam ziele übertreffen

Mehrfamilienhaus/Generationenhaus

Reinach AG – Sonnenweg 18 / 4 –(5) Parteien



Wichtige Daten zur attraktiven Liegenschaft in Reinach im Überblick

Übersicht	Gesamte Liegenschaft inklusiv allen Bauten
Straße	Sonnenweg 18
PLZ/Ort	5734 Reinach
Wohnungen	Haupthaus, Palazzo, Attika, Loft und EG-Wohnung
Anzahl Etagen	3 Etagen
Wohnfläche total	400 m ²
Parzellennummern	2675 und 4400
Grundstückfläche	1382 m ² (2675 = 1067m ² und 4400 = 315m ²)
Baujahr	1935, 1991, 2000, 2013
Renovation	2016, 2017

Kaufpreis ab CHF 2'350'000.00 (Verhandlungspreis)

Verfügbarkeit	sofort
Autounterstand	40 m ²
Parkplätze	Platz für 6 total Autos
Heizung	Öl-Heizung

Inhaltsverzeichnis

HAUPTHAUS (HAUS SÜD).....	4
PALAZZO (HAUS SÜD).....	4
ATTIKA / LOFT (HAUS NORD).....	5
EG-WOHNUNG (HAUS NORD).....	5
UG LOFT (HAUS NORD).....	6
LAGE DER LIEGENSCHAFT.....	7
OBJEKTBSCHREIBUNG.....	9
GRUNDRISS UG.....	10
GRUNDRISS EG.....	11
GRUNDRISS OG.....	12
BILDER FASSADEN, UMSCHWUNG UND AUSSENBEREICH.....	13
BILDER HAUPTHAUS.....	15
BILDER PALAZZO.....	20
BILDER LOFT UG.....	23
BILDER EG-EINLIEGERWOHNUNG.....	25
BILDER ATTIKAWOHNUNG.....	28
BILDER WASCHRÄUME.....	29
GRUNDBUCHAUSZUG.....	31

Haupthaus (Haus Süd)

Anzahl Zimmer	8 Zimmer
Anzahl Etagen	2 Etagen
Wohnfläche total	155 m ²
Balkon / Terrasse	Balkon im OG und Terrasse 50m ² im EG
Keller / Dachgeschoss	Keller mit Werkstatt und zusätzlicher Estrich
Raumhöhe	Hohe Räume
Baujahr	1935
Renovation	2016, 2017
Aktueller Mietpreis	Total: CHF 2'750 - CHF 2'400 + CHF 350 Nebenkosten
Verfügbarkeit	sofort
Parkplätze	2
Zusatzinformationen	Eichenparket in der ganzen Wohnung, Heizkörper, Gemeinschaftswaschküche Haus Süd

Palazzo (Haus Süd)

Anzahl Zimmer	3 Zimmer
Anzahl Etagen	1 Etage
Wohnfläche total	86 m ²
Balkon / Terrasse	Sitzplatz und Wintergarten
Keller	Eigener Kellerraum
Spa	Sauna
Raumhöhe	2.4 m (Wände = Stucco Veneziano)
Baujahr	2000
Renovation	2016
Aktueller Mietpreis	Total: CHF 1'600 - CHF 1'350+ CHF 250 Nebenkosten
Verfügbarkeit	Aktuell vermietet (seit 2016)
Parkplätze	1
Zusatzinformationen	Keramikboden mit Fussbodenheizung, Gemeinschaftswaschküche Haus Süd

Attika / Loft (Haus Nord)

Anzahl Zimmer	1 Zimmer
Anzahl Etagen	1 Etage
Wohnfläche total	48 m ²
Balkon / Terrasse	Balkon 9 m ²
Keller	Keller im UG
Raumhöhe	Hohe Räume
Baujahr	1991
Renovation	2017
Aktueller Mietpreis	Total: CHF 1'200 - CHF 1'050 + CHF 150 Nebenkosten
Verfügbarkeit	Aktuell vermietet (seit 2018)
Parkplätze	1
Zusatzinformationen	Eichenparkettboden mit Fussbodenheizung, Gemeinschaftswaschküche Haus Nord

EG-Wohnung (Haus Nord)

Anzahl Zimmer	2.5 Zimmer
Anzahl Etagen	1 Etage
Wohnfläche total	45 m ²
Balkon / Terrasse	Balkon 30 m ² teilweise überdacht
Keller	Keller im UG
Raumhöhe	Standard
Baujahr	1991
Empfohlener Mietpreis	Total: CHF 1040 CHF 900 CHF 140 Nebenkosten
Verfügbarkeit	sofort
Parkplätze	1
Zusatzinformationen	Parkettboden mit Fussbodenheizung, Gemeinschaftswaschküche Haus Nord

UG Loff (Haus Nord)

Anzahl Zimmer	1 Zimmer
Anzahl Etagen	1 Etage
Wohn- oder Bürofläche total	65 m ²
Dusche / WC	Separat via Treppenhaus erreichbar
Raumhöhe	Hohe Wände
Baujahr	1991
Empfohlener Mietpreis	Total: CHF 850- keine Nebenkosten
Verfügbarkeit	sofort
Parkplätze	1
Zusatzinformationen	Keramikboden mit Fussbodenheizung, Gemeinschaftswaschküche Haus Nord

Lage der Liegenschaft

In zentraler dennoch ländlicher Umgebung mit viel erholsamer Natur, verspricht diese besondere Liegenschaft ein Objekt mit hoher Rendite. Der Sonnenweg liegt in leicht erhöhter Lage am Fusse des Sonnenberges und nur ein Kilometer vom Dorfkern entfernt. Das ruhige und nebefreie Wohnquartier bietet Aussicht auf die Berge und grünen Gärten. Das Naherholungsgebiet liegt direkt vor der Haustür.

Umgebung und Freizeit

- 300m bis zum Wald
- 1.2km bis zu Vitaparcours Menziken
- 2.0km bis zur Kunsteisbahn Reinach
- 2.9km bis zur Badi Menziken
- 3.3km bis zum Hallwilersee
- 4.0km zum Aussichtspunkt Homberg

Verkehrsanbindung

- 850m bis zur Tramhaltestelle Reinach Mitte (10 Gehminuten oder 2 Fahrradminuten)
- 950m bis zur Tramhaltestelle und Bahnhof Reinach (12 Gehminuten oder 3 Fahrradminuten)

Einkaufen

- 1.0km bis zum Migros Supermarkt
- 1.0km bis zum Coop Supermarkt
- 1.0km bis zum Dorfkern Reinach mit Post, Banken, Modegeschäfte, Friseur, Restaurants und weitere Dienstleister
- 2.5km bis zu Aldi Suisse und Lidl Schweiz
- 2.5km bis zu Coop Bau & Hobby

Schulen

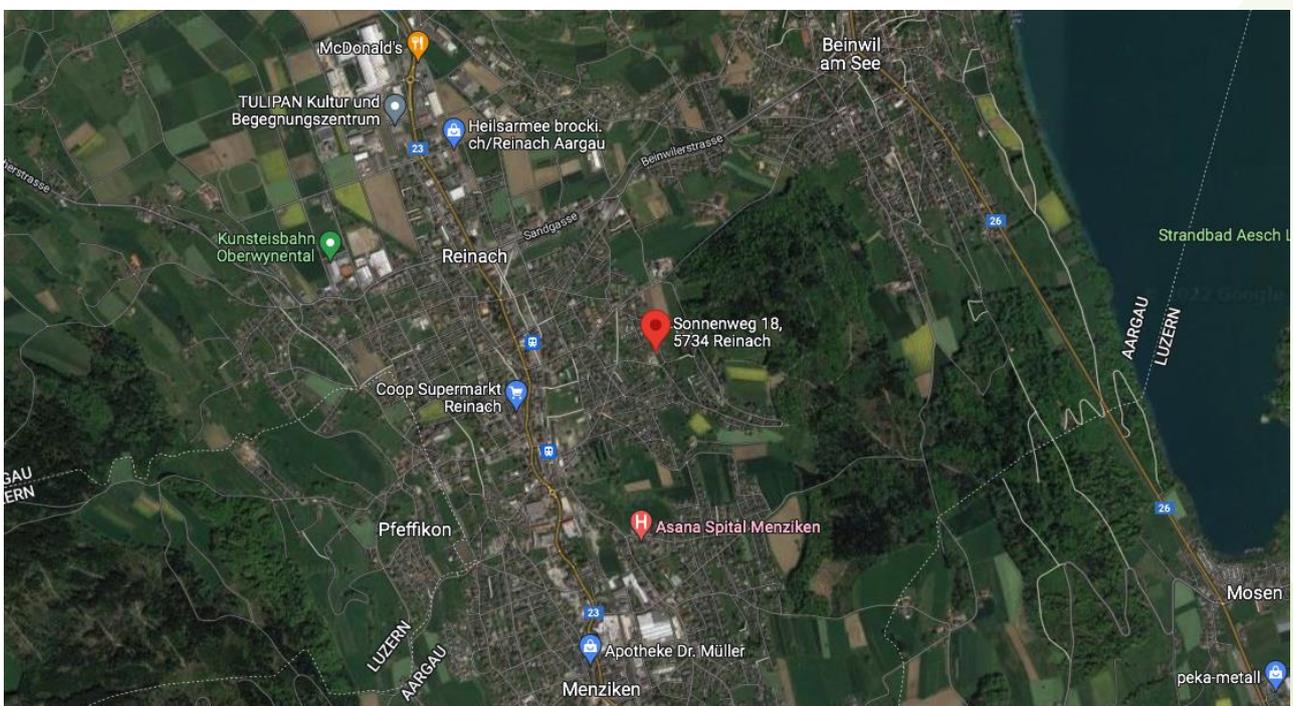
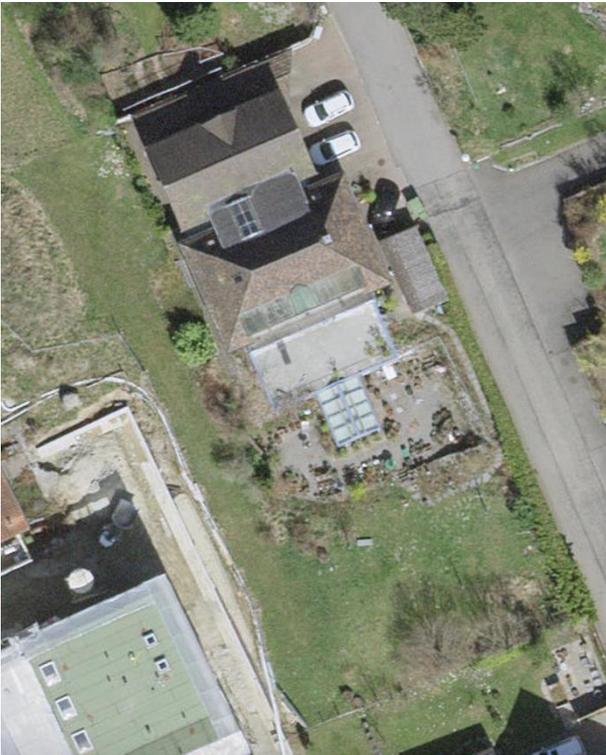
- 1.5km Primarschule Reinach
- 850m Kreisschule Aargau Süd Reinach
- 1.5km Kreisschule Aargau Süd Unterdorf

Städte

- 14.7km nach Sursee
- 17.3km nach Lenzburg
- 23.2km nach Aarau

Flughafen

- 57km nach Zürich Flughafen (ca. 50 Minuten mit dem Auto)
- 95km nach Basel-Mulhouse (ca. 1h und 15 Minuten mit dem Auto)



Objektbeschreibung

Das grosszügige, lichtdurchflutete Mehrfamilienhaus besteht aus zwei aneinander gebauten Häusern an kinderfreundlicher und verkehrsarmer Lage. Verbunden sind die beiden Gebäude durch einen modernen, Lichtdurchfluteten Glastrakt, der über alle drei Stockwerke eine Querverbindung bietet. Beheizt wird durch eine Zentralheizung. Der Elektroverteiler für beide Gebäude befindet sich im Untergeschoss. Wasch- und Trockenraum ist in beiden Häusern jeweils einmal zur gemeinsamen Nutzung vorhanden.

Haus Süd

Das Haus Süd mit Walmdach besteht aus dem Haupthaus und dem schönen Palazzo. Das Gebäude hat zwei Etagen und ist vollwertig unterkellert. Mit der rundum begehbaren Terrasse und dem Wintergarten zuzüglich der Nebenräume im Untergeschoss zählt das Haus total 400m². Das Haus Süd verfügt über neuwertige Fenster mit Doppel-Isolierverglasung und teilweise elektronischen Rollläden.

Haupthaus EG und OG

Im Haupthaus ist das geräumige Wohnzimmer, inklusiv Musikzimmer mit einer Sitzkunst mit Tiba-Holzfeuerung ausgestattet. Die komplett möblierte und vollausgestattete Wohn- und Essküche, vier Schlafzimmer, 2 Badezimmer, ein Hauswirtschaftsraum, drei Hobbyräume im Untergeschoss und die grosszügige Waschküche mit Trocknungsraum ergänzen das Raumangebot im Haus Süd.

Palazzo UG

Die luxuriöse 3 Zimmer-Gartenwohnung verfügt über orientalische Details in der Bauart, spezielles Lichtdesign und eine wunderbare Illusions-Wandmalerei „Tromoe l'oeil“. Das Schlafzimmer ist mit Holztafelung verkleidet. Der Zugang zum Garten und dem grosszügigen Sitzplatz ist mit Flügeltüren und Glasschiebwände gewährleistet. Der Wintergarten und die Sauna im Wohnbereich runden das Angebot des Wellness- und Spa-Apartments ab.

Haus Nord

Das Haus Nord mit Satteldach verfügt über einem praktischen Loft im Untergeschoss, einer Einliegerwohnung mit 2.5 Zimmer sowie einer rustikalen Attikawohnung.

Loft UG

Das mit Keramikboden ausgestattete Loft im Untergeschoss kann als Wohn- oder Büroraum genutzt werden. Ausgestattet ist das Loft mit Fussbodenheizung und dreiflügligen Fensterfronten. WC/Dusche sind separat via Treppenhaus erreichbar.

Einliegerwohnung EG

In der Einliegerwohnung im Erdgeschoss sind Bad und Schlafzimmer vom übrigen Wohnraum mit offener Küche getrennt. Ergänzt wird die hübsche Wohnung mit einem grossen Balkon, der teilweise überdacht ist. Neben der wunderbaren Holzuntersicht, verfügt der Balkon auch über eine Sonnenstore. Die Fenster sind mit Lamellenstoren ausgestattet.

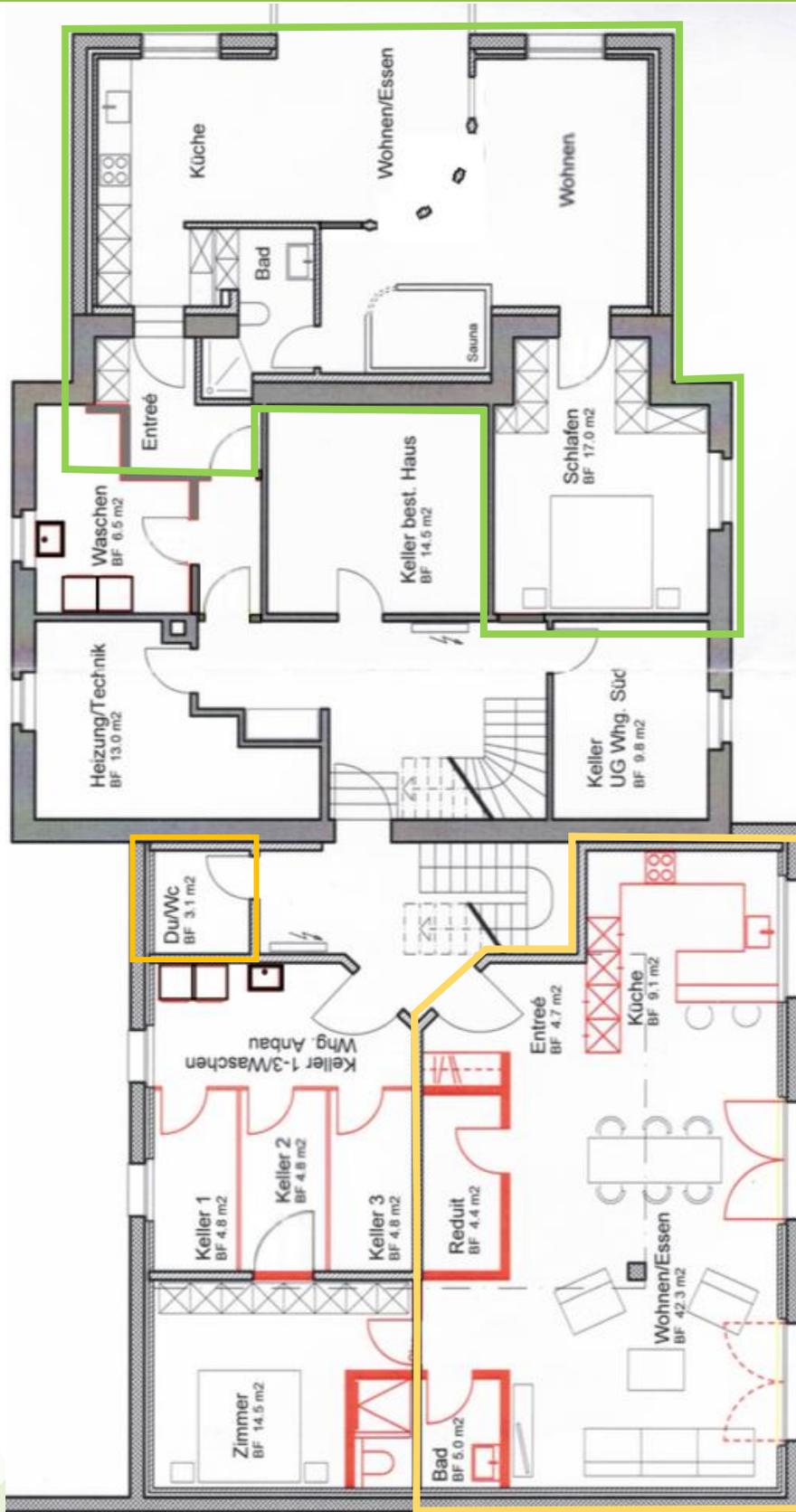
Attikawohnung OG

Die Wohnfläche von 50m² ist mit schönem Eichenparketboden und Fussbodenheizung ausgestattet. Ergänzt wird die Attikawohnung mit einer Galerie von 15m², zugänglich via Holzterrasse und einem überdachten Balkon. Die Wohnung verfügt zudem über schöne Holzlichtbalken, Lamellenstoren und einer neuwertigen Nasszelle. Die Küchenzeile und den Wohnraum können mit einem Vorhang von der Schlafzelle getrennt werden.



Grundriss UG

Palazzo



Kellerräume +
Waschen
Haus Nord

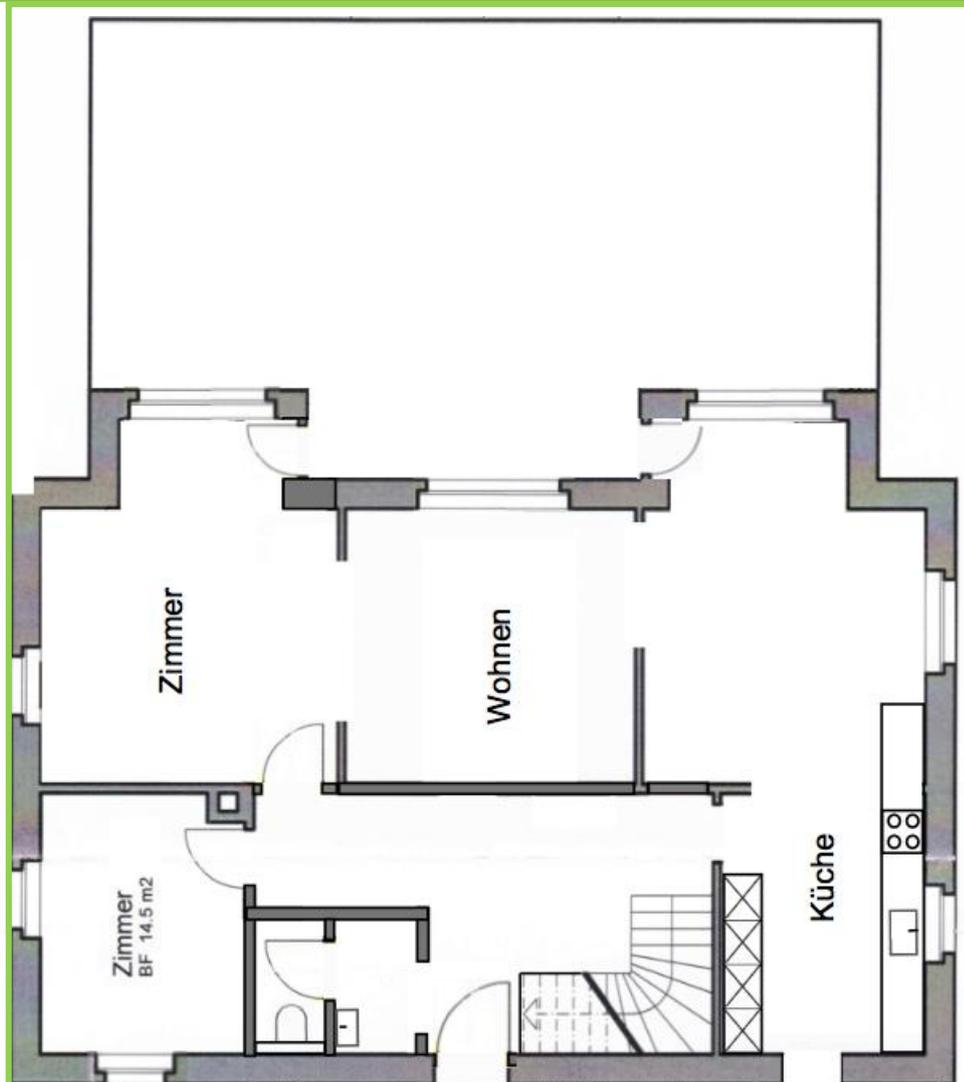
Kellerräume +
Waschen
Haus Süd

Loff UG

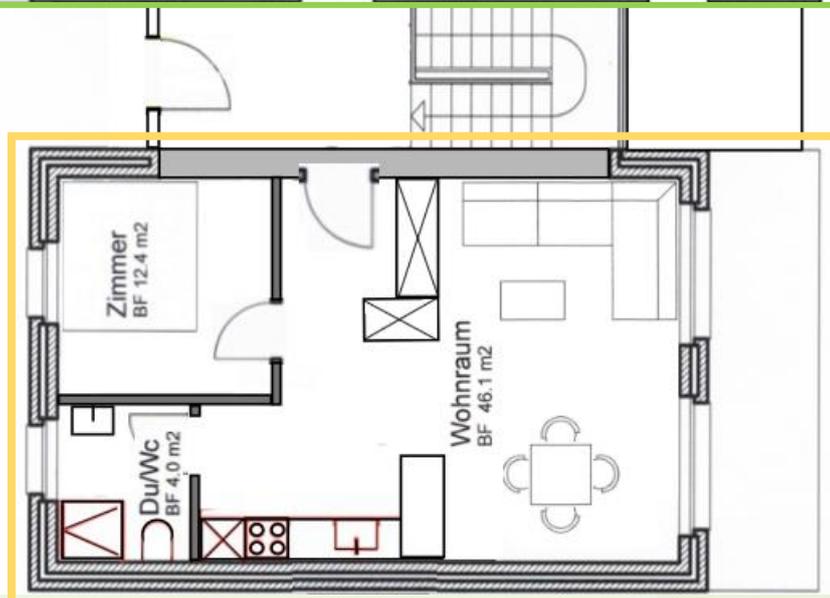


Grundriss EG

Haupthaus EG

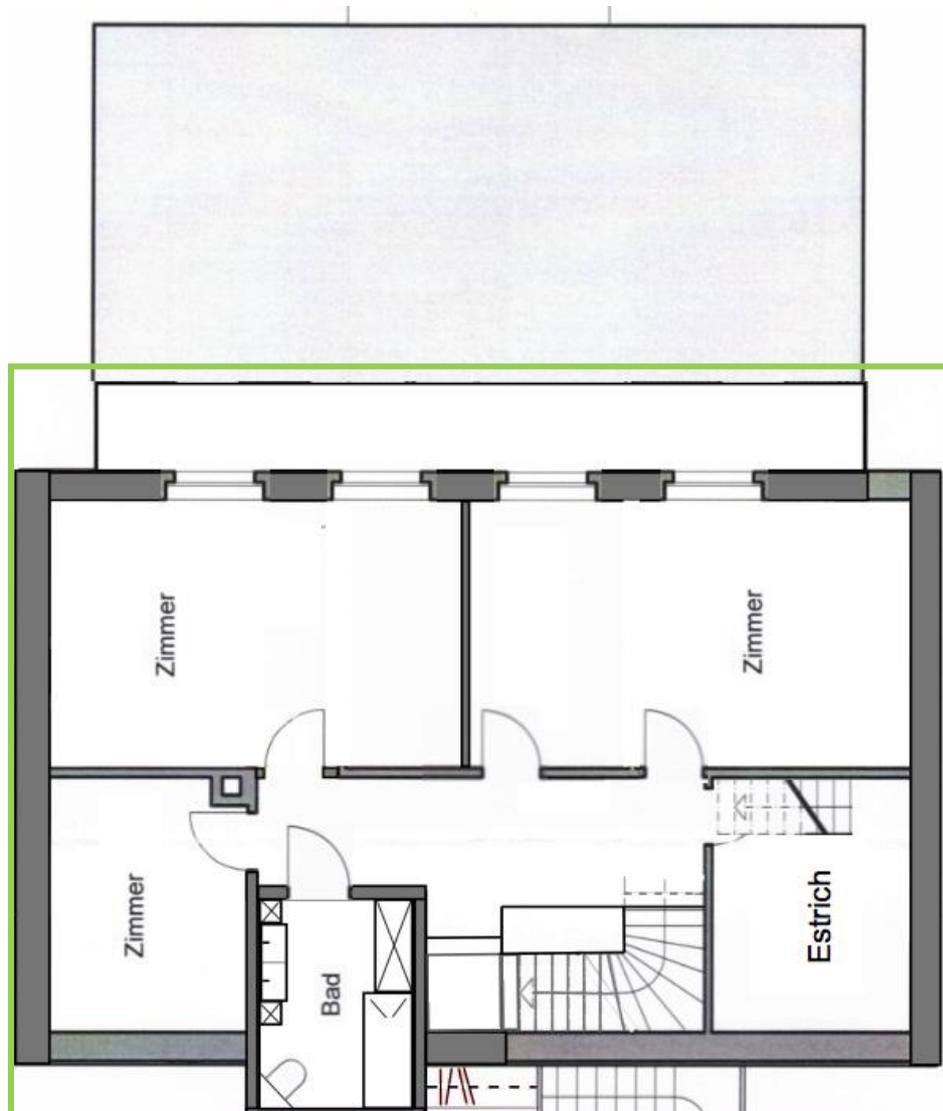


Einliegerwohnung EG

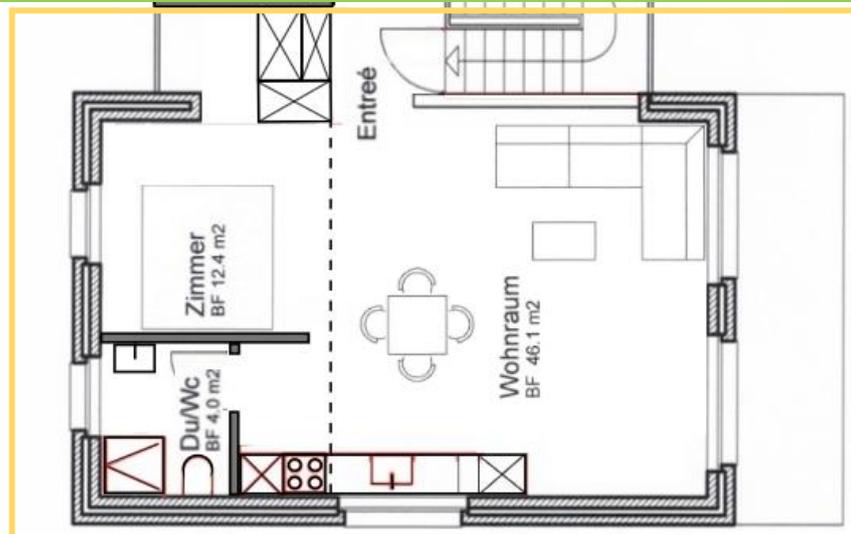




Grundriss
OG



Haupthaus OG



Attikawohnung OG

Bilder Fassaden, Umschwung und Aussenbereich



Wirlpool müsste wieder beschafft werden – Raum aktuell anderweitig genutzt

Bilder Fassaden, Umschwung und Aussenbereich



Bilder Haupthaus 1/5



Bilder Haupthaus 2/5



Bilder Haupthaus 3/5



Bilder Haupthaus 4/5



Bilder Haupthaus 5/5



Bilder Palazzo 1/3



Bilder Palazzo 2/3



Bilder Palazzo 3/3



Wirlpool müsste wieder beschafft werden – Raum aktuell anderweitig genutzt

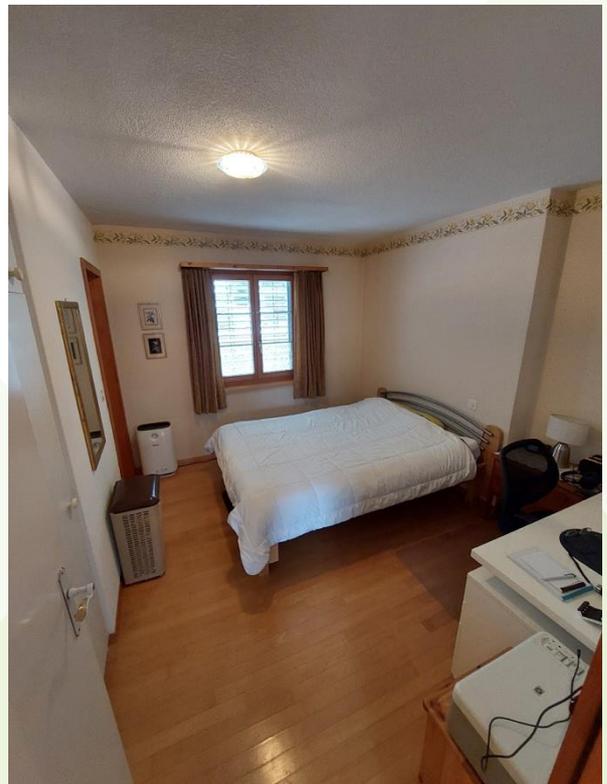
Bilder Loft UG 1/2



Bilder Loft UG 2/2



Bilder EG-Einliegerwohnung 1/2



Bilder EG-Einliegerwohnung 2/3



Bilder EG-Einliegerwohnung 3/3



Bilder Attikawohnung 1/2



Bilder Attikawohnung 2/2



Bilder Waschräume

Waschen Haus Nord



Waschen Haus Süd



Grundbuchauszug

Grundbuchauszug folgt

Unser Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt. Bezüglich der Objektangaben ist die Seibert Treuhand AG auf die Auskünfte der Eigentümer angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann, trotz sorgfältiger Prüfung, keine Haftung übernommen werden. Auch für die Qualität der Immobilie besteht durch uns keine Gewährleistung.