



ANHÄNGE / DETAILS

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus, Alpenweg 7, 5734 Reinach

Grundbuchauszug	2 – 4
Auszug aus der Gebäudeversicherung	5
Auszug aus dem Bericht des Schätzers	6 – 7
Investitionen	8
Kontakt	9

BERATUNG UND VERKAUF

CHS
www.chs-immobilien.ch 

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Reinach (AG) / 3412

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4141 Reinach (AG)
Grundstück-Nr.: 3412
E-GRID: CH943976838515

Dominierte Grundstücke: LIG Reinach (AG) 4141/3421 Anteil 1/10
Lagebezeichnung*: Holeweg
Plan-Nr.*: 80
Fläche*: 596 m2
Kulturart*: Gebäude, 100 m2
Strasse, Weg, 2 m2
Übrige befestigte Fläche, 64 m2
Gartenanlage, 430 m2

Gebäude*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 1813, 100 m2
Alpenweg 7, 5734 Reinach AG 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:

15.05.2001 005-1231 Kauf

15.05.2001 005-1231 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

01.01.1912 005-C 1154 (R) **Fusswegrecht umschrieben** ID.005-2014/008016
z.L. LIG Reinach (AG)/670
z.L. LIG Reinach (AG)/671
z.L. LIG Reinach (AG)/672
z.L. LIG Reinach (AG)/3206
z.L. LIG Reinach (AG)/3433

01.01.1912 005-C 2421 (L) **SDR Selbständiges und dauerndes Quellenrecht** ID.005-2013/004257
z.G. SDR Reinach (AG)/4295

13.06.1975 005-997 (R) **Fuss- und Fahrwegrecht** ID.005-2014/007990
z.L. LIG Reinach (AG)/3421

Grundlasten:

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Reinach (AG) / 3421

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4141 Reinach (AG)
Grundstück-Nr.: 3421
E-GRID: CH597683023940

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Holeweg
Plan-Nr.*: 80
Fläche*: 797 m²
Kulturart*: Strasse, Weg, 752 m²
Gartenanlage, 45 m²

Gebäude*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (3626)

Eigentum:

LIG Reinach (AG)/673 Anteil 1/10 (Dominierendes Grundstück)	21.06.2024 024-2024/6732/0 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Reinach (AG)/674 Anteil 1/10 (Dominierendes Grundstück)	21.06.2024 024-2024/6732/0 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Reinach (AG)/3412 Anteil 1/10 (Dominierendes Grundstück)	21.06.2024 024-2024/6732/0 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Reinach (AG)/3413 Anteil 1/10 (Dominierendes Grundstück)	21.06.2024 024-2024/6732/0 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Reinach (AG)/3414 Anteil 1/10 (Dominierendes Grundstück)	21.06.2024 024-2024/6732/0 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Reinach (AG)/3439 Anteil 1/10 (Dominierendes Grundstück)	21.06.2024 024-2024/6732/0 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Reinach (AG)/3440 Anteil 1/10 (Dominierendes Grundstück)	21.06.2024 024-2024/6732/0 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Reinach (AG)/3441 Anteil 1/10 (Dominierendes Grundstück)	21.06.2024 024-2024/6732/0 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum
LIG Reinach (AG)/3464 Anteil 1/10 (Dominierendes Grundstück)	21.06.2024 024-2024/6732/0 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Reinach (AG) / 3421

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Eigentum:

LIG Reinach (AG)/3465 Anteil 1/10 (Dominierendes Grundstück)

21.06.2024 024-2024/6732/0 Begründung von
subjektiv dinglichem Eigentum

Anmerkungen:

21.06.2024 024-2024/6733/0

Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.024-2024/002351

Dienstbarkeiten:

01.01.1912 005-C 2421	(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Quellenrecht ID.005-2013/004257 z.G. SDR Reinach (AG)/4295
13.06.1975 005-997	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.005-2014/007990 z.G. LIG Reinach (AG)/673 z.G. LIG Reinach (AG)/3412 z.G. LIG Reinach (AG)/3413 z.G. LIG Reinach (AG)/3414 z.G. LIG Reinach (AG)/3464 z.G. LIG Reinach (AG)/3465
21.11.1975 005-2071	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.005-1955/152495 z.G. LIG Reinach (AG)/674 z.G. LIG Reinach (AG)/3439 z.G. LIG Reinach (AG)/3440 z.G. LIG Reinach (AG)/3441
21.11.1975 005-2071	(L)	Anschluss- und Durchleitungsrecht ID.005-2014/008008 z.G. LIG Reinach (AG)/674 z.G. LIG Reinach (AG)/3439 z.G. LIG Reinach (AG)/3440 z.G. LIG Reinach (AG)/3441

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 12. November 2025: keine
Geometergeschäfte bis 15. November 2025: keine



DIE AARGAUISCHE GEBÄUDEVERSICHERUNG

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Policen-Nr. 118756

Aarau, 17. November 2025
ANP

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	20.03.2003	Gebäude-Nr.	REI.01813
Index-Punkte	559	Volumen	688 m ³ nach SIA 116
B		Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in	Ernst Bertschi-Frey		
Standort	Reinach, Alpenweg 7		
Beschrieb	Einfamilienhaus		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 742'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				252.25
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	652'300	0.330	215.25	
Umgebung	89'700	0.330	29.60	
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	7.40	
Gebäudewasser-Versicherung				331.80
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200				
Grunddeckung		0.400	296.80	
Aqua Plus		Min.	35.00	
Eidg. Stempelabgabe 5%				29.20
Interventionsabgabe		0.045		33.40
Präventionsabgabe		0.030		22.25
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				668.90

Tipp: Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!

Bitte beachten Sie die Rückseite und ggf. den zur Police gehörenden Anhang.
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt.

AUSZUG AUS DEM BERICHT DES SCHÄTZERS

Liegenschaft

Grundbuch: Reinach Nr. 3412 Parzelle: 3412, Plan 80 Fläche: 596 m²

AGV Versicherungs-Neuwert: 2026 Index 559 Fr. 742'000.-- Gebäude: Nr. 1813

Zone / Lage

Zone W2 für zweigeschossige Wohnbauten, Ausnutzungsziffer = 0,50. Ruhige und gut besonnte Südhanglage mit unverbaubarer Weitsicht. 12 Gehminuten bis Bushaltestelle Beinwiler Höhe, 20 Gehminuten bis Migros und Bahnstation beim Hochhaus.

Baujahr: 1973

Gebäude: Einfamilienhaus Nr. 1813

Bauweise / Gebäudetechnik

Bauweise: Gebäudehülle in Beton und als verputztes Isoliersteinmauerwerk. Zwischendecke in Beton. Zwischenwände als Mauerwerk. Satteldach als Kaltdach mit Ziegeleindeckung, Unterdach und Wärmedämmung im Estrichboden. Spenglerarbeiten in Kupfer. Fenster in Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung. Sonnenschutz mit Original-Rollläden und Sonnenstoren.

Gebäudetechnik: Ölzentralheizung mit integriertem Warmwasserboiler und Stahltank à ca. 4'500 Liter. Die Wärmeverteilung erfolgt generell über Heizkörper. Die Sanitär- und Elektrogrundinstallationen wurden im Zuge der Renovationen soweit nötig angepasst. Für die Elektroinstallationen liegt ein Sicherheitsnachweis aus dem Jahre 2014 vor.

Innenausbau / Nutzflächen / Raumprogramm

Innenausbau: Der Innenausbau inkl. Küche, Sanitärräume, Bodenbeläge, etc., entspricht einem mittleren Standard (vergl. Bildbeschreibung).

Nutzflächen: Die Wohn- und Verkehrsflächen des 5½-Zi.-Hauses genügen mit ca. 117 m² ebenfalls einem mittleren Standard.

Raumprogramm: Das Raumprogramm und die innere Einteilung können den Grundrissplänen im Anhang entnommen werden.

Zustand / Investitionen / Altersentwertung

Das Gebäude und die Umgebung hinterlassen einen unterhaltenen und sehr gepflegten Gesamteindruck. Von 1980 bis 2024 wurden Investitionen für rund Fr. 294'000.-- getätigt (vergl. Kostenzusammenstellung im Anhang). Mittelfristig sind Malerarbeiten auszuführen, Teppichbeläge zu ersetzen, das Duschbad im UG zu renovieren und die Heizung zu erneuern.

Besondere Grundbucheintragungen / Altlasten

Besondere Grundbucheintragungen: Anteil 1/10 an der Strassenparzelle Nr. 3421 als dominiertes Grundstück.

Altlasten: Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte des Kt. AG.

AUSZUG AUS DEM BERICHT DES SCHÄTZERS

Abschliessende Bemerkungen

Landwert: Der in der Berechnung eingesetzte, sogenannt relative Landwert für *überbaute* Grundstücke von Fr. 450.-- / m² entspricht ca. 2/3 des absoluten Landwertes von ca. Fr. 675.-- / m² für *unbebaute* und voll erschlossene Grundstücke an vergleichbarer Lage.

Gefahr durch Oberflächenabfluss: Das Grundstück liegt im Gefahrenbereich durch Oberflächenabfluss (vergl. Karte im Anhang). Ereignisse sind bisher jedoch selten aufgetreten. Eine negative Wertkorrektur bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht angebracht bzw. wurde nicht vorgenommen.

Besichtigung vom: 22.12.2025

Der Schätzungsexperte:



Ort / Datum: Menziken, 08.01.2026

Jörg Widmer
Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Mitglied der Schweiz. Schätzungsexperten-Kammer SVIT

INVESTITIONEN

Kostenzusammenstellung wichtiger Positionen

Jahr		
1980	Josef Sacher Menziken Malerarbeiten Aussenbereich	4'434
1980	Ledermann Alfred Reinach, Spenglerarbeiten	5'000
1997	Hediger Roland, Heizkessel	13'000
1998	Innenrenovation	41'028
2000	Wasserschaden Überschwemmung (AVA bez)	17'245
2001	Landkauf Gemeinde 44m2	14'080
2002	Küche und Bad	56'763
2002	Herzog Errichtung Stützmauer	18'820
2002	Neogard Gerätehaus	629
2002	Neugestaltung Gartensitzplatz	29'947
2003	Fenster Center neue Fenster	11'577
2004	Erich Brandner Spenglerarbeiten Kamineinfassung	2'512
2004	Erich Brandner Spenglerarbeiten Dachablauf	4'094
2004	Urs Haller AG Aesch Fassadenrenovation	16'660
2006	Seiler Storen Aesch Ombramobil Gartensitzplatz	5'748
2007	Roland Hediger Wasserenthärtungsanlage	3'838
2014	Aeschbach R., Elektr. Installationskontrolle	398
2014	Jörg Bolliger Gontenschwil Türen auffrischen	1'206
2015	Jörg Bolliger Gontenschwil Neue Kellertüre	4'782
2015	Haller AG Aesch, Aussenrenovation Balkon, usw.	2'933
2016	Kuchen Holderbank, Glaskeramik Induktion	2'650
2016	Gurtner Metallbau, Balkongeländer feuerverzinkt	8'289
2018	Wasserleitungsbruch	13'483
2018	Hunziker AG Oberkulm, Heizöltankkontrolle	745
2019	Furrer Schongau Einbau-Kühlschrank	2'172
2019	Miele Spreitenbach, Geschirrspüler	1'509
2021	R. Hunziker AG, Huwa Waschmaschine	2'950
2021	Ema Tech Nottwil, Neuer Antrieb Garagetor	1'096
2023	ITTS Kanalservice, Spülung Abwasserleitungen	667
2024	HEWI Beinwil, Randabschluss und Belagsarbeiten	5'988

Total

294'243

Nordostansicht mit Hauszugang



BERATUNG UND VERKAUF

CHS

www.chs-immobilien.ch !

CHS immobilien ag
Christian Schweizer
Wydenstrasse 1
5734 Reinach

062 772 33 03
info@chs-immobilien.ch
www.chs-immobilien.ch