



5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage

Heinimoosstrasse 27, 5734 Reinach

BERATUNG UND VERKAUF

CHS
www.chs-immobilien.ch

INHALTSVERZEICHNIS

Detailbeschreibung	3
Gemeindeinformation	4
Lage in der Region	5
Lage in der Schweiz	6
Situation	7
Fotos	8 – 17
Kontakt	18

ANHÄNGE / DETAILS

Grundbuchauszug	20
Auszug aus der Gebäudeversicherung	21
Auszug aus dem Bericht des Schätzers	22
Grundrisse / Pläne	23 – 25

5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage

Heinimoosstrasse 27, 5734 Reinach

Im schönen Wohnquartier Heinimoos steht dieses tolle Parterrehaus, man ist versucht zu sagen, Landhaus, zum Verkauf.

Ein grosszügiges Haus: man merkt es schon beim Betreten, man hat Platz und es ist ein gutes Gefühl in diesem Haus zu sein. Gebaut für ein Leben auf einem Geschoss, ist das Haus grundsätzlich im UG erweiterbar für Zimmer und eine Dusche/WC. Auch eine Aufstockung ist möglich.

Der vorhandene Wohnraum ist in einem Alter entsprechenden Zustand. Ohne eine sanfte Sanierung (Malerarbeiten, teilweise Bodenbeläge) geht es hier nicht.

Vermutlich wünschen Sie sich auch eine neue Küche. Aber: die Bausubstanz ist ausserordentlich gut (das Haus ist von einem ortsansässigen Architekten geplant und von einheimischen Handwerkern gebaut), so dass Sie nur modernisieren und nicht sanieren müssen.

Die Lage ist einmalig: der schöne Garten ist offen gegen Südosten und erlaubt eine schöne Fern- und Weitsicht. Das angrenzende Grundstück ist eine Landwirtschaftsparzelle, so dass die Aussicht auch künftig nicht verbaut wird. Der Garten, heute ein Naturgarten, kann vielseitig genutzt werden.

Dieses Haus hat noch viel mehr zu bieten.

Wir laden Sie ein, sich selber ein Bild dieser Liegenschaft zu machen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines.



KAUFPREIS	1'295'000.–
Nettowohnfläche	150 m ²
Kubatur	1136 m ³
Parzellengrösse	1055 m ²
Baujahr	1988
Bezug	nach Vereinbarung

GEMEINDEINFORMATION REINACH AG

EINWOHNER PER 31.12.2025

Einwohnerzahl 9'933

STEUERFÜSSE

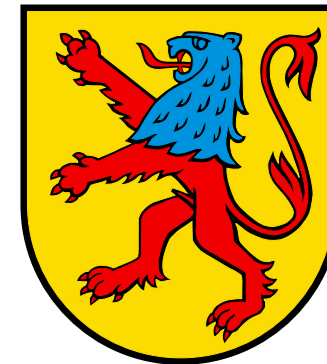
Gemeinde 115%

Staat Aargau 112%

Evangelisch-Reformierte Kirche 19%

Römisch-Katholische Kirche 17%

Christ-Katholische Kirche 23%



HÖHE

Höhe 528 Meter über Meer

MEHR INFORMATIONEN UNTER:

Gemeinde-Homepage www.reinach.ch

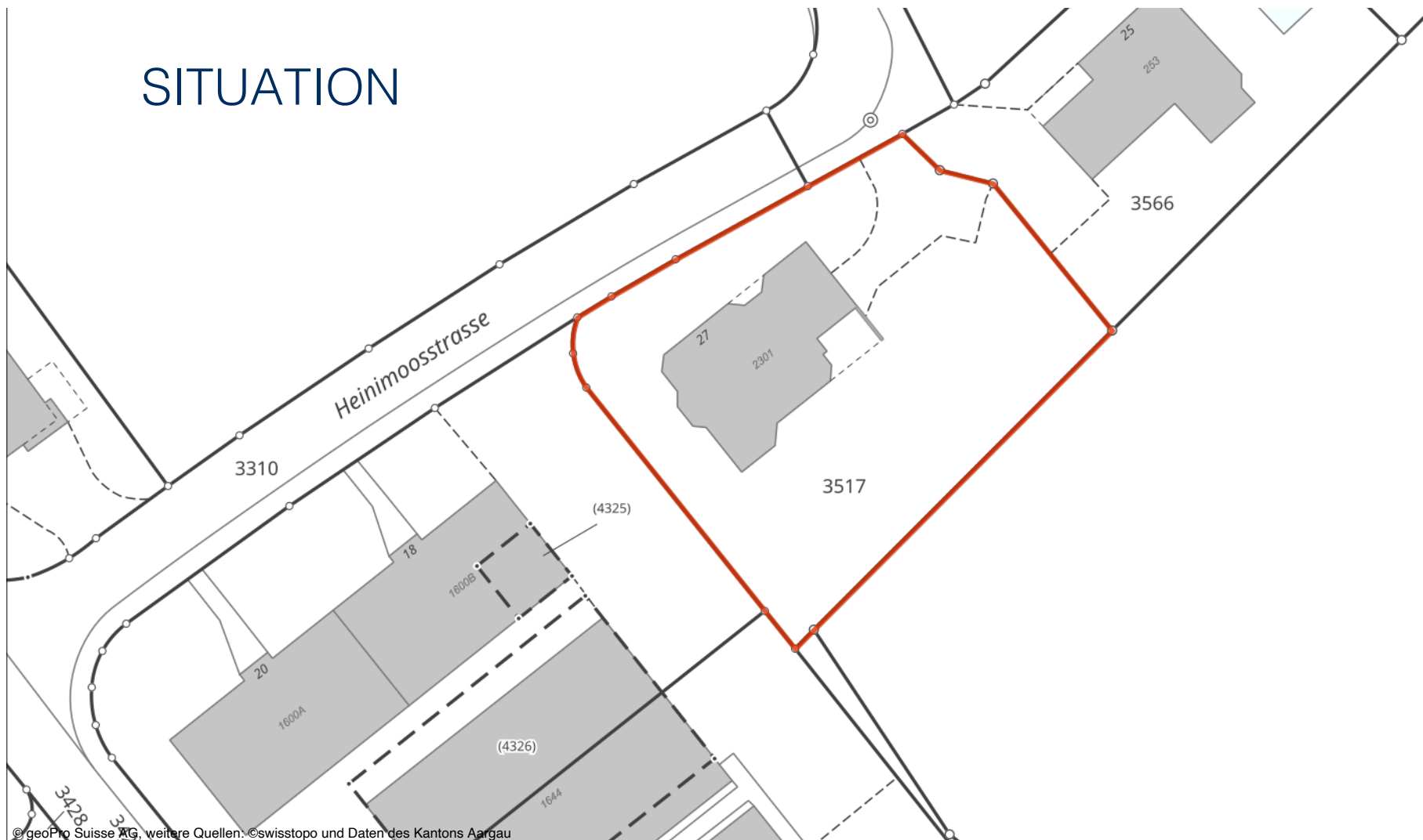
LAGE IN DER REGION



LAGE IN DER SCHWEIZ



SITUATION



© geoPro Suisse AG, weitere Quellen: © swisstopo und Daten des Kantons Aargau

geoPro
Suisse

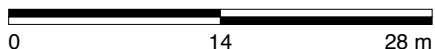
Für dieses Dokument und dessen Inhalt behält sich der jeweils zuständige Datenherr alle Rechte vor. Die Weiterverwertung der Inhalte zum Zwecke der Bauplanung, der Auskunftserteilung an Dritte sind ohne dessen ausdrückliche Zustimmung verboten.

Der rechtskräftige Zustand, die Aktualität und die Genauigkeit der Inhalte sind immer beim jeweiligen Datenherr nachzufragen. Höhenangaben sind vor jeder Anwendung zu überprüfen.



Gemeinde: Reinach (AG)
Öffentliche Karte
Ausgabedatum: 23.04.2026

Original-Massstab: 1:500



Sie nutzen den WebGIS-Dienst der geoPro Suisse AG

Für Fragen zum Produkt kontaktieren Sie uns unter
webgis@geoprosuisse.ch

CHS
www.chs-immobilien.ch

CHS immobilien ag · Christian Schweizer | Wydenstrasse 1 | 5734 Reinach | 062 772 33 03 | info@chs-immobilien.ch | chs-immobilien.ch

Südansicht



Südost: Sicht ins Grüne



Südost-Ansicht



Nordost-Ansicht mit Vorplatz und Garagenzufahrt



ERDGESCHOSS



Wohnzimmer mit Cheminée



Esszimmer mit Zugang zum Sitzplatz und Küche



helle Küche



mit Blick in die Gegenrichtung

ERDGESCHOSS



Zimmer 1



Zimmer 2



grosses Badezimmer mit 2 Lavabos, Badewanne...



...WC und Dusche

ERDGESCHOSS



Gäste-WC mit Lavabo



Korridor



Treppenhaus

DACHGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS





Kellerraum



Luftschutzraum



Garage



Garage mit Blick aus der Gegenrichtung und Zentralstaubsauger

Nordwest-Ansicht 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

ANHÄNGE / DETAILS

Für die bessere Lesbarkeit haben wir die Originaldokumente angehängt.
Wechsel zu Hochformatansicht.

Grundbuchauszug	20
Auszug aus der Gebäudeversicherung	21
Auszug aus dem Bericht des Schätzers	22
Grundrisse / Pläne	23 – 25



AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



Police Nr. 119243

Eigentümer/Eigentümerin

Oskar und Emmy Fricker-Amstutz

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 003

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Reinach	2301	Heinimoosstrasse 27	1988
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
28.10.1996	3.0	1'136	559

Gebäudebescrieb
Einfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	959'000	0.330	316.45
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	959'000	0.010	9.60
Gebäudewasser (freiwillig)			
- Zusatzversicherung Aqua Plus			
Eidg. Stempelabgabe 5%			16.30
Interventionsabgabe	959'000	0.045	43.15
Präventionsabgabe	959'000	0.030	28.75
Total			414.25

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

- Sauna

CHF

11'100

AUSZUG AUS DEM BERICHT DES SCHÄTZERS

Liegenschaft

Grundbuch:	Reinach Nr. 3517	Parzelle:	3517, Plan 100	Fläche:	1'055 m ²
AGV Gebäude-Neuwert:	2025	Index 559	Fr. 959'000.--	Gebäude:	Nr. 2301

Zone / Lage

Die Liegenschaft befindet sich ca. 1 km westlich der Hauptstrasse innerhalb eines ruhigen Wohnquartiers am Rande der Bauzone. Distanzen: 12 Gehminuten bis Schulhaus „Untere Breite“, 20 Gehminuten bis Einkaufsläden und ÖV m Dorfzentrum.

Baujahr:	1988	Gebäude:	Einfamilienhaus mit Garage Nr. 2301
-----------------	------	-----------------	-------------------------------------

Kurzbeschreibung Bauweise / Konstruktionen

Gebäudehülle im UG in Beton teilweise mit ca. 8 cm Innendämmung. Gebäudehülle im EG als verputztes Zweischalenmauerwerk mit ca. 12 cm Zwischendämmung. Zwischendecken in Beton. Zwischenwände massiv als Mauerwerk. Walmdach als Kaltdach mit Ziegeleindeckung, Unterdach und Wärmedämmung im Estrichboden. Spenglerarbeiten in Kupfer. Fenster original in Holz mit 2-fach-Isolierverglasung. Sonnenschutz mit Rafflamellenstoren und Handkurbeln.

Gebäudetechnik

Beheizung mittels Luft-Wärmepumpenheizung Jg. 2021 mit Pufferspeicher und Kombi-Beistellboiler. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Bodenflächen. Zusätzlich ist das Wohnzimmer mit einer Cheminéeanlage ausgestattet. Im Weiteren verfügt die Liegenschaft über eine Sauna Jg. 1992, eine Entkalkungsanlage Jg. 2018 sowie über einen Zentralstaubsauger. Die Sanitär- und Elektroleitungen befinden sich weitgehend im Originalzustand und entsprechenden Vorschriften.

Ausbaustandard / Nutzflächen / Raumprogramm

Ausbaustandard: Der Innenausbau inkl. Küche, Sanitärräume inkl. Saunaraum, Bodenbeläge, etc., entspricht einem mittleren bis gehobenen Standard (vergl. Bilddokumentation).
Nutzflächen: Die Wohn- und Verkehrsflächen des 5-Zi.-Hauses genügen mit ca. 150 m² einem guten mittleren Standard. Das Nebenraumangebot ist überdurchschnittlich.
Raumprogramm: Das Raumprogramm und die innere Einteilung können den Grundrissplänen im Anhang entnommen werden.
Erweiterungsmöglichkeiten: Es besteht eine beträchtliche Ausnützungsreserve für einen Dachraumausbau und/oder einen Erweiterungs-An-/Neubau im Bereich der südöstlichen Parzellenecke.

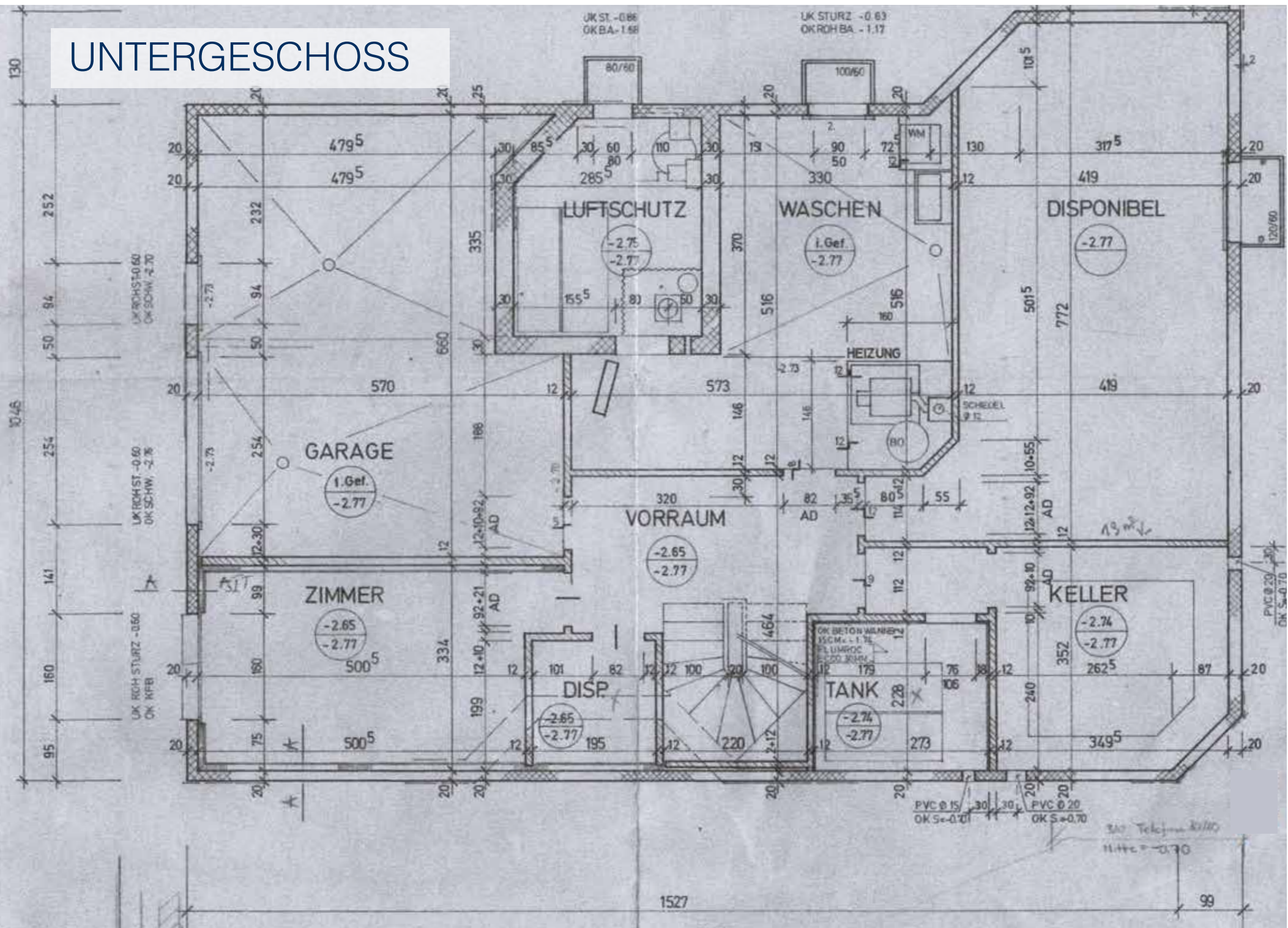
Besondere Eintragungen im Grundbuch / Altlasten

Grundbuch: Es bestehen keine für die Fortführung wertmindernden Eintragungen.
Altlasten: Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte des Kt. AG.

Zustand / Altersentwertung

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gut erhaltenen Gesamtzustand. Mittelfristig sind die Küche zu modernisieren, die Fenster zu ersetzen, Teppichbeläge zu ersetzen und innere Malerarbeiten auszuführen. Alles in allem erachte ich eine wirtschaftliche und technische Altersentwertung von 18 % bzw. rund Fr. 200'000.-- für angemessen (vergl. Berechnung im Anhang).

UNTERGESCHOSS



Architectural floor plan of the ground floor (ERDGESCHOSS) of a house. The plan shows a central living area (WOHNEN, 29.8) with a fireplace, a dining area (ESSEN, 19.2) with a round table, and a kitchen (KÜCHE, 11.2). There is a large bedroom (ELTERN, 15.4) with a double bed, a bathroom (BAD, 10.3), and a smaller bedroom (ZIMMER, 13.2). A central hallway (DIELE, 14.6) connects the rooms, and a staircase leads to the upper floor. The entrance (EINGANG) is on the right side. The plan includes various dimensions and a grid system.

RENATO DOMEDI
ARCHITEKT HTL AG
TEL. 064 71 29 29
5734 REINACH AG

PLAN SCHNITT A-A M:1:50

DAT 16.5.88 GEZ: R. GRAF GR: A3
BAUHERR: HERR+FRAU OSKAR+EMMY FRICKER-AMSTUTZ OFR
OBJEKT: EFH-NEUBAU PARZ. 3517 154
HEINIMOOS 5734 REINACH

