

8-½ Zimmer EFH

Hübelacker 6 | 5734 Reinach AG





Gepflegtes 8-½ Zimmer Einfamilienhaus an ruhiger und familienfreundlicher Lage mit grosszügiger Raumaufteilung.

Das 1962 erbaute Haus wurde 1990 und 2014-2017 komplett saniert und vom Eigentümer als Familienwohnsitz genutzt.

Der Innenausbau ist sehr gewählt und wertig.
Auf die Gebäudesorgfalt und den regelmässigen Unterhalt wurde besonders Wert gelegt.

Das Grundstück besteht aus einer grossen Parzelle von 901m², auf welcher das Wohnhaus und der Schopf stehen.

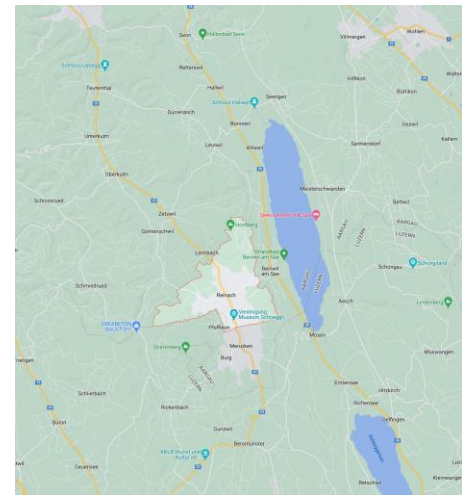
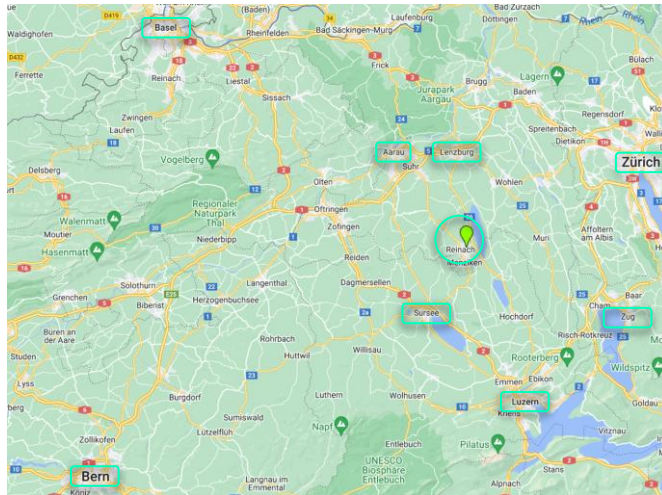


5734 Reinach AG

Im naturnah und zentral
gelegenen Reinach AG leben
ca. 8'800 Menschen.

Privat oder mit dem öffentlichen
Verkehr erreicht man im Dorf die
gut ausgebaute Infrastruktur mit
vielen Läden, Gaststätten und
Schulen.

Per Individualverkehr und ÖV ist
man schnell z.Bsp. in Sursee,
Lenzburg, Luzern, Aarau, Zug,
Zürich, Basel oder Bern.

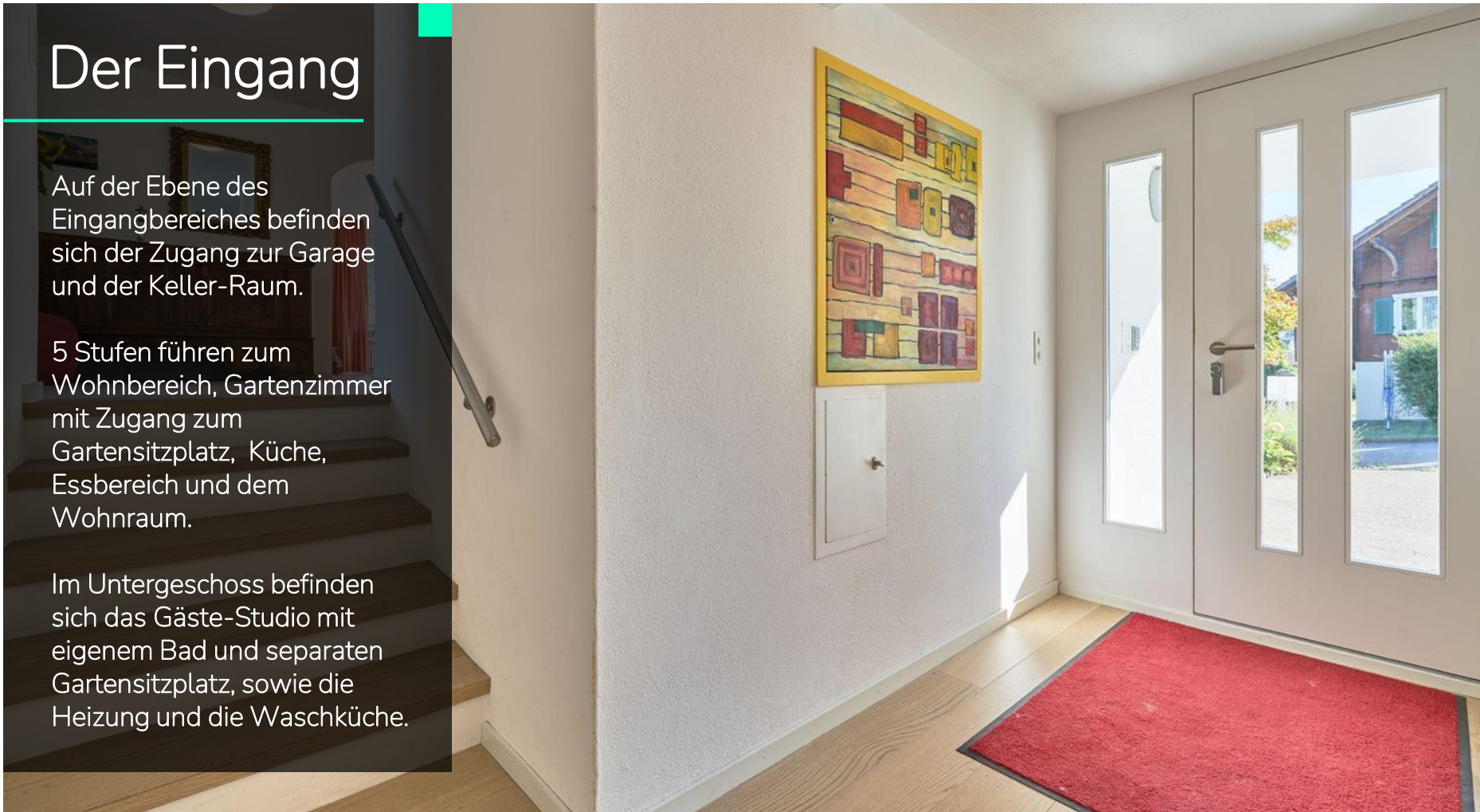


Der Eingang

Auf der Ebene des Eingangsbereiches befinden sich der Zugang zur Garage und der Keller-Raum.

5 Stufen führen zum Wohnbereich, Gartenzimmer mit Zugang zum Gartensitzplatz, Küche, Essbereich und dem Wohnraum.

Im Untergeschoss befinden sich das Gäste-Studio mit eigenem Bad und separaten Gartensitzplatz, sowie die Heizung und die Waschküche.



Die Küche

Zum Wohnraum offene Küche, mit Stehtisch aus demselben Granit wie die grosszügigen und pflegeleichten Arbeits- und Ablageflächen.

Steamer, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Eisfach, Induktionskochfeld und die vielen Schränke und Schubladen laden zum Zubereiten und Kochen ein.



Die Küche





Der Essbereich

Durch den Rundbogen gelangt man zum hellen und gemütlichen Essbereich.

Dort findet man auch das Cheminée, welches zwischen Ess- und Wohnbereich in der Übergangszeit und im Winter wohlige Wärme spendet.

Die Gäste-Toilette befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Der Essbereich



Das Wohnzimmer

Das Wohnzimmer, mit grossen süd-westlich ausgerichteten Fenstern.

Bemerkenswert ist das offene und doch zurückgezogene Raumgefühl, dank Cheminée und leichter Dachschräge.



Das Gartenzimmer

Das Gartenzimmer ist eines der Highlights des Hauses.

Die grosse, raumhohe Fensterfront lässt sich zusätzlich als Schiebetüre komplett öffnen.

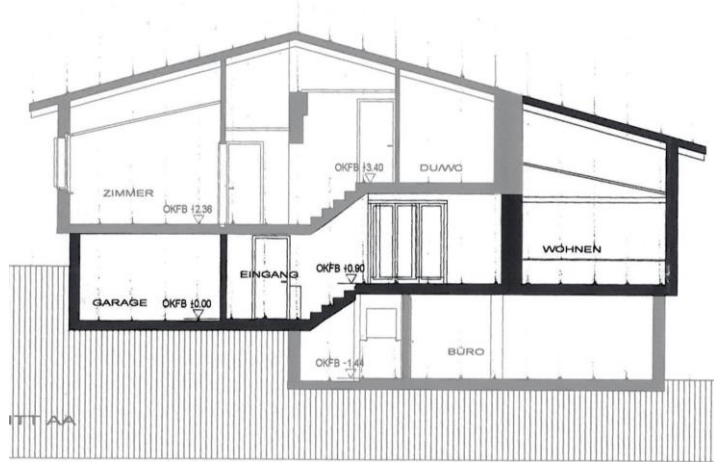
Die Grenzen zwischen Innenraum- und Gartensitzplatz fließen so auf Wunsch übergangslos ineinander.



Das Gartenzimmer



Erdgeschoss





Das erste Halbgeschoss

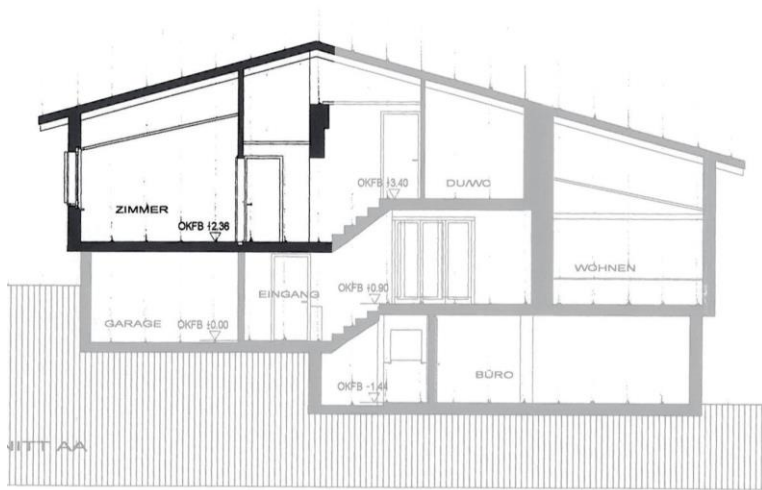
Die 3 Zimmer im ersten Halbgeschoss können als Schlafzimmer und/oder als Büro und Arbeitsraum genutzt werden.

Das Bad und zusätzliche Einbauschränke sind von allen Räumen gut zugänglich.

Das erste Halbgeschoss



Das erste Halbgeschoss





Das zweite Halbggeschoss

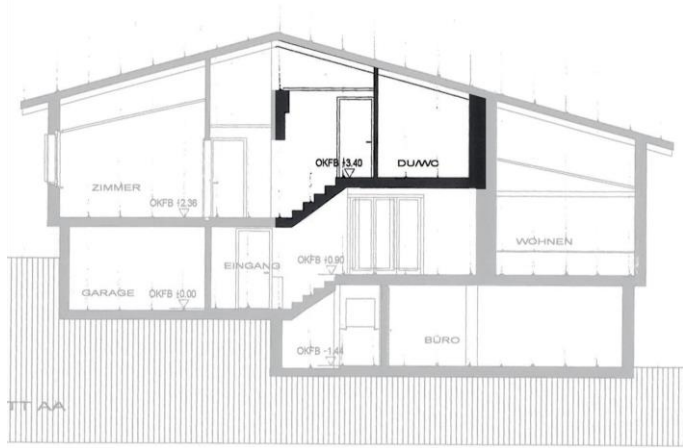
Das zweite Halbggeschoss ist als eigenständiger Elternbereich konzipiert, mit grossem Schlafzimmer und eigener Dusche/Toilette.

Auf der gleichen Ebene befindet sich ein weiteres Zimmer mit dem Wellness-Bereich mit Sauna sowie der Zugang zum Balkon, wo man z.Bsp. nach dem Sauna-Gang die Seele baumeln lassen kann.

Das zweite Halbgeschoss



Das zweite Halbgeschoss



Studio im UG

Im Untergeschoss befindet sich das Studio mit sep. eigenem Bad und Gartensitzplatz.

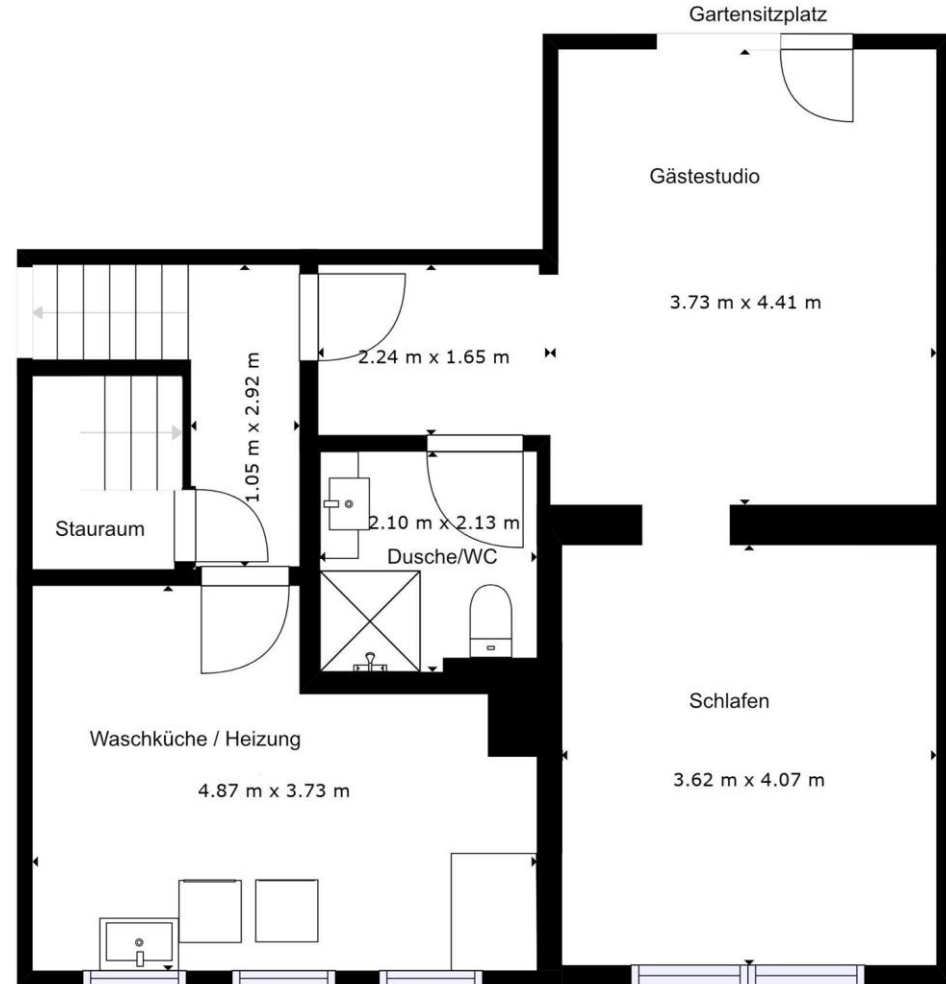
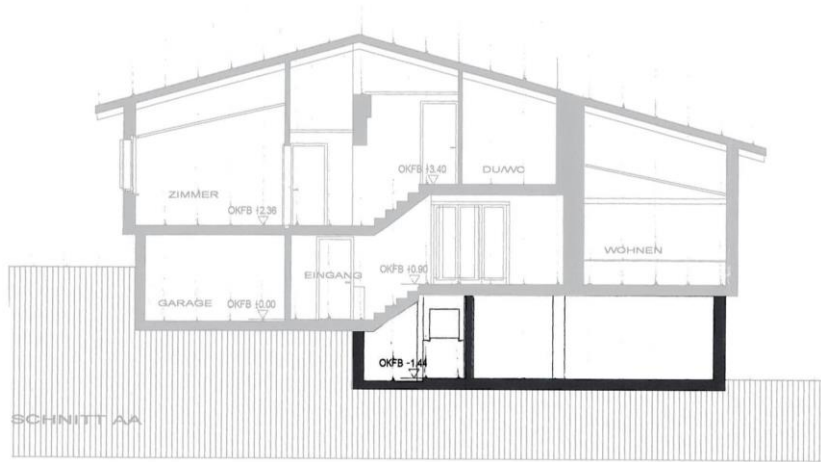
Dieses Studio eignet sich als Gästestudio, für stilles Gewerbe, wie z.B. Büro, Coiffeur, Podologie, Home-Office, etc.



Studio im UG



Das Studio im UG



Der Schopf

Der Schopf ist ein eigenständiges Gebäude, elektrifiziert und ideal für Gartenutensilien und/oder als Werkstatt benutzbar.



Virtuelle Besichtigung

Scannen Sie nebenstehenden QR-Code oder klicken sie auf den [Link](#) um das Haus komplett und virtuell besichtigen zu können - jeder Zeit und ohne Voranmeldung oder Registrierung.

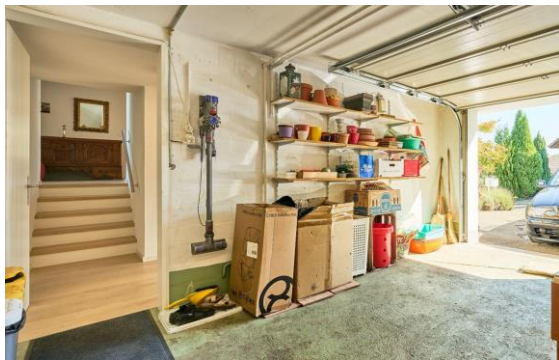
Potentiellen Interessenten bieten wir nach der virtuellen Besichtigung gerne und auf Voranmeldung eine Begehung vor Ort an.

Die Kontaktangaben für einen Besichtigungstermin finden Sie am Ende dieses Dossiers.



Bitte melden Sie sich bei CHS Immobilien AG für den QR-Code oder den Link für die virtuelle Besichtigung des Objektes.

Weitere Impressionen



Katasterplan

Zum Verkauf stehen:

- Parzelle 3167
ca. 901m²
mit den Gebäuden
1553 / Haus und
1415 / Schopf



Umbau und Renovationen

Zusammenstellung der Umbau- und Renovationsarbeiten

Das Haus wurde im Jahr 1990 komplett saniert und der Dachstock erhöht.

Das Haus wurde im Jahr 2014- 2017 erneut grosszügig saniert

Jahr	Arbeitsgattung	Kosten CHF
2000	Ersatz aller Fenster	21'500
2000	Erweiterung Sitzplatz zu Gartenzimmer, Anpassung Sitzplatz, Erstellen Balkon	120'000
2002	Ausbau Sauna und Dusche (Zimmer Dachstock 15.42 m2)	35'000
2006	Ersatz Küche, Durchbruch Wand, Installation Bodenheizung	76'000
2008	Ausbau Ferienzimmer mit neuen Bodenbelägen und WC/Dusche rollstuhlgängig	34'000
2014	Isolation der kompletten Liegenschaft durch die Firma Profitherm /Streichen inkl. Dachunterseite	90'000 nach Rückvergütung vom Kanton
2015	Parkett im Eingang, ganzes Treppenhaus und Wohnbereich neu verlegen; ganzes Haus innen neu Malen, Decke Wohnzimmer neu machen	36'000
2015	Bad im 1. Wohngeschoss komplett renovieren (Wohngeschoss 3,03 m2)	14'000
2017	neue Öl-Heizung und neuer Boiler (Wärmetauscher)	28'000
2000 – 2017	Total	454'500

Alle Belege sind vorhanden

Fakten & Distanzen

Haus mit 8-½ Zimmern, davon eines als Wellness-Bereich eingerichtet
2 Nasszellen mit Dusche
1 Nasszelle mit Badewanne
1 Gästetoilette (im EG)
1 Schopf, freistehend, mit grossem Tor und schwellenlosen Zugang
Moderne Oelheizung und Wärmespeicherboiler (beides JG 2017)
Waschküche mit Waschmaschine & Tumbler

Distanzen

	Bahnhof Beinwil am See	1.0 km
	Bahnhof Reinach Nord	1.0 km
	Bushaltestelle Beinwiler	0.4 km
	Div. Einkaufsmöglichkeiten	1.0 km
	Kindergarten	1.0 km
	Primarschule	1.1 km

Informationen

Sämtliche Angaben in diesem Dossier haben informativen/illustrativen Charakter. Diese wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen, ohne jegliche vertragliche Grundlage zu bilden.

Die Verschreibungskosten und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten der Verkäuferschaft und der Käuferschaft.

Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Verfügbarkeit:	sofort oder nach Vereinbarung	
Verkaufspreis:	Parzelle 3167 inkl. Wohnhaus und Schopf:	CHF 1'390'000.-
Parzellengrösse: Nr. 3167:	901m²	
Kubatur Wohnhaus:	Gebäude Nr. 1553, 1'051m³ (Baujahr 1962), Totalrenovation 1990 / beinahe Totalrenovation 2014 -2017 / Nettowohnfläche ca. 220m²	
Kubatur Schopf:	Gebäude Nr. 1415, 117m³ (Baujahr 1963), Netto-Nutzfläche ca. 26m²	
Vorgehen für Interessenten:	- Virtuelle Besichtigung - Abklärung der Tragbarkeit/Finanzierung mit Bank Ihrer Wahl - Besichtigung vor Ort - Bei Kaufzusage: Anzahlung von CHF 100'000.- - Kaufvertragsentwurf wird von Verkäuferschaft bestellt. - Notariatstermin für die notarielle Beurkundung, in Anwesenheit der Käuferschaft und Verkäuferschaft - Schlüsselübergabe inkl. Übergabeprotokoll durch die Verkäuferschaft.	
Kontakt für Anfragen und Besichtigungstermin:	CHS Immobilien AG Herr Christian Schweizer Wydenstrasse 1, 5734 Reinach +41 62 772 33 03 info@chs-immobilien.ch	

