



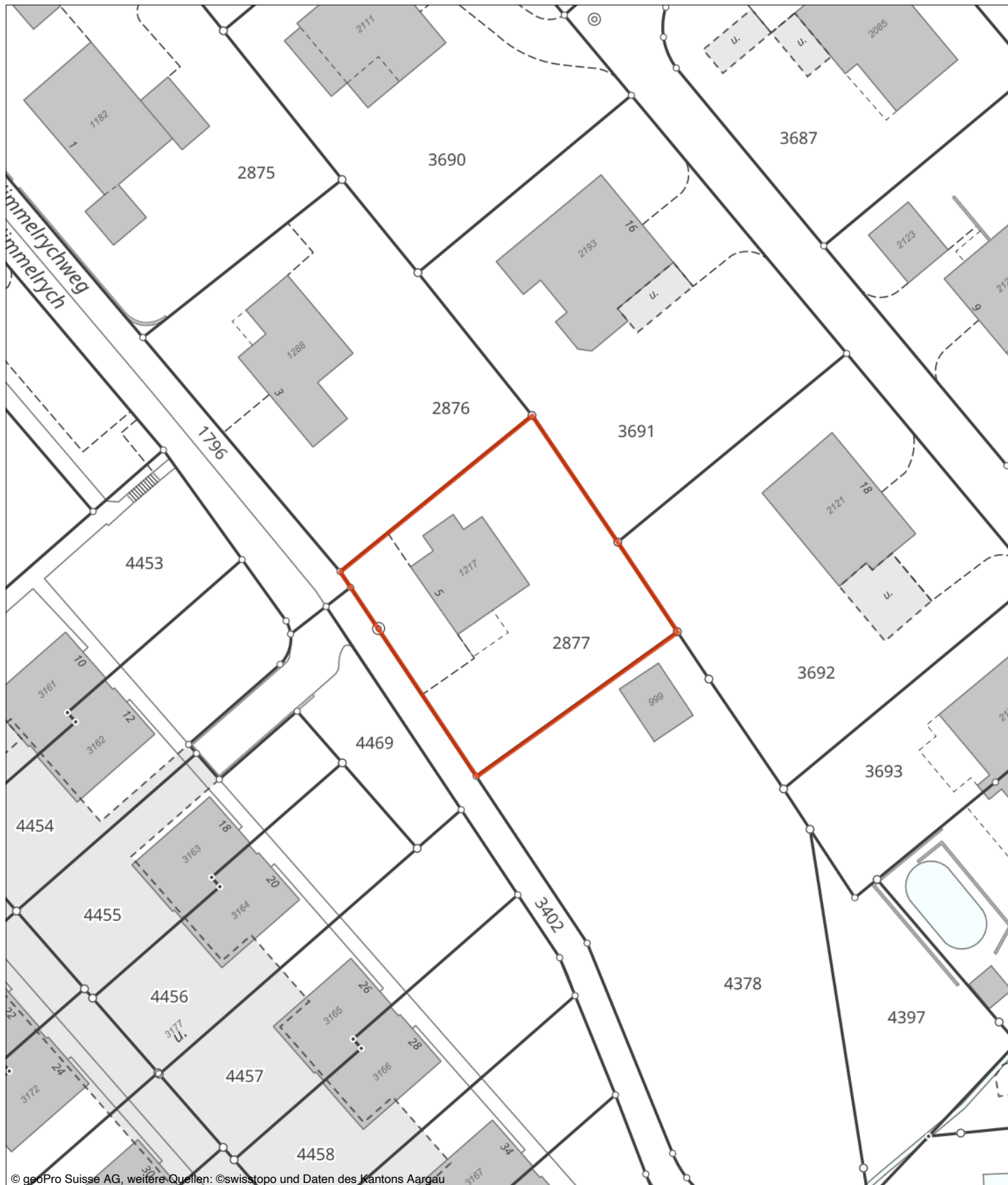
ANHÄNGE / DETAILS

3.5-Zimmer-Einfamilienhaus, Himmelrychweg 5, 5734 Reinach

Situationsplan	2
Grundbuchauszug	3 – 4
Auszug aus der Gebäudeversicherung	5
Auszug aus dem Bericht des Schätzers	6 – 7
Kontakt	8

BERATUNG UND VERKAUF

CHS
www.chs-immobilien.ch



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Reinach (AG) / 2877

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4141 Reinach (AG)
Grundstück-Nr.: 2877
E-GRID: CH897683033932

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Vorderberg
Plan-Nr.*: 94
Fläche*: 587 m2
Kulturart*: Gebäude, 74 m2
Übrige befestigte Fläche, 88 m2
Gartenanlage, 425 m2

Gebäude*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 1217, 74 m2
Himmelrychweg 5, 5734 Reinach AG 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: (2910)

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

25.01.1954 005-85	(L)	Fahrwegrecht ID.005-1955/121276 z.G. LIG Reinach (AG)/2875 z.G. LIG Reinach (AG)/2876 z.G. LIG Reinach (AG)/3062 z.G. LIG Reinach (AG)/3063
25.01.1954 005-85	(R)	Fahrwegrecht ID.005-1955/121276 z.L. LIG Reinach (AG)/1796 z.L. LIG Reinach (AG)/2875 z.L. LIG Reinach (AG)/2876 z.L. LIG Reinach (AG)/3062 z.L. LIG Reinach (AG)/3063
22.06.1998 005-2680	(R)	Näherbaurecht ID.005-2013/004303 z.L. LIG Reinach (AG)/2876
30.10.2017 024-2017/11903/0(L)		Fuss- und Fahrwegrecht ID.024-2017/003526 z.G. LIG Reinach (AG)/4378
30.10.2017 024-2017/11903/0(R)		Fuss- und Fahrwegrecht ID.024-2017/003527 z.L. LIG Reinach (AG)/3402

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Reinach (AG) / 2877

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

06.05.2022 024-2022/5172/0(L)	z.L. LIG Reinach (AG)/4378 Grenzbaurecht ID.024-2022/001543
	z.G. LIG Reinach (AG)/4378
06.05.2022 024-2022/5172/0(R)	Grenzbaurecht ID.024-2022/001543
	z.L. LIG Reinach (AG)/4378
06.05.2022 024-2022/5172/0(R)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.024-2022/001544
	z.L. LIG Reinach (AG)/4378

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 16. März 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 16. März 2026:	keine

AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung

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

EINGANG

05. FEB 2025



Police Nr. 118169

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	1217	Himmelrychweg 5	1947
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
09.06.1999	5.1	546	559
Gebäudebeschrieb			
Einfamilienhaus			

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 597'000	597'000	0.330	197.00
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	597'000	0.010	5.95
Gebäudewasser (freiwillig) Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%			10.15
Interventionsabgabe	597'000	0.045	26.85
Präventionsabgabe	597'000	0.030	17.90
Total			257.85

Bitte beachten Sie auch die Rückseite

AUSZUG AUS DEM BERICHT DES SCHÄTZERS

Liegenschaft

Grundbuch: Reinach Nr. 2877 Parzelle: 2877, Plan 94 Fläche: 587 m²
AGV Gebäude-Neuwert: 2026 Index 559 Fr. 597'000.-- Gebäude: Nr. 1217

Zone / Lage

Zweigeschossige Wohnzone W2, Ausnützungsziffer = 0,50. Die Liegenschaft befindet sich ca. 1 km westlich der Hochhauskreuzung an ruhiger Aussichtslage mit beschränktem Durchgangsverkehr. Distanzen: 20 Gehminuten bis Einkaufsläden, Bahnhof Mitte und Schulen im Zentrum. 25 Fahrminuten bis Anschluss A1 in Köllikon.

Baujahr: 1947 Gebäude: Einfamilienhaus Nr. 1217

Kurzbeschrieb Bauweise / Konstruktionen

Kellergeschoss in Beton. Gebäudehülle im EG + OG als verputztes Mauerwerk mit nachträglich angebrachter Aussendämmung. Satteldach als Kaltdach mit Ziegeleindeckung, Unterdach und Wärmedämmung im Estrichboden. Spenglerarbeiten in Kupfer. Fenster in Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung. Sonnenschutz mit Jalousien in Alu.

Gebäudetechnik

Beheizung mittels Ölzentralheizung mit 3 Kunststofftanks à 1'500 Liter und Wärmeverteilung über Heizkörper. Für die Warmwasseraufbereitung steht ein Elektroboiler à ca. 300 Liter zur Verfügung. Die Sanitär- und Elektroinstallationen stammen mehrheitlich aus dem Jahre 1998.

Ausbaustandard / Nutzflächen / Raumprogramm

Ausbaustandard: Der Innenausbau inkl. Küche, Sanitärräume, Bodenbeläge, etc., entspricht generell einem mittleren Standard (vergl. ausführliche Bilddokumentation).

Nutzflächen: Die Anzahl Zimmer sowie die Nutzflächen des 3½-Zi.-Hauses entsprechen mit ca. 100 m² einem einfachen Standard. Das Parkierungsangebot ist grosszügig. Platz für eine Garage ist vorhanden.

Raumprogramm: Das Raumprogramm gliedert sich wie folgt (keine Pläne vorhanden):

UG: Korridor, Waschküche/Heizung, Werkstatt mit Aussenzugang, Kellerraum mit Tanklager.

EG: Korridor, Wohn-/ Esszimmer, Küche, WC, Sitzplatz.

OG: Vorraum, 2 Zimmer, Bad mit Dusche und WC.

DG: Estrichraum.

Besondere Eintragungen im Grundbuch / Altlasten

Besondere Eintragungen im Grundbuch: Gegenseitiges Grenzbaurecht sowie unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht gemäss Ziffern VI und VII des Parzellierungs-, Vereinigungs- und Kaufvertrag vom 03.05.2022 im Anhang.

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

AUSZUG AUS DEM BERICHT DES SCHÄTZERS

Zustand / Investitionen / Altersentwertung

Die Liegenschaft aus dem Jahre 1947 wurde laufend unterhalten und ist bewohnbar. Die letzten grösseren Investitionen gliedern sich im Wesentlichen wie folgt:

ca. 1998: Umfassende Gesamtrenovation inkl. Fassaden, Dach, Fenster, Küche, Nasszellen, Sanitär- u. Elektroleitungen, Bodenbeläge, Deckenverkleidungen, Malerarbeiten.

ca. 2016: Ersatz der Ölheizung inkl. Boiler.

Mittelfristiger Bedarf: Fassaden streichen, Sitzplatzbedachung ersetzen, Teppiche ersetzen.

Besichtigung vom: 26.05.2026

Der Schätzungsexperte:



Ort / Datum: Menziken, 20.06.2026

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

Westansicht 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