



TRAUMHAFTE ATTIKAWOHNUNG AN RUHIGER UND SONNIGER LAGE

4.5-Zimmer-Attika-Eigentumswohnung mit Garage, Keller- und Hobbyraum und Parkplatz



ADRESSE

Tulpenweg 11, 5734 Reinach



OBJEKTART

Attikawohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 1'115'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

135 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

2018

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	08
Impressionen	09
Dokumente	19
Kontakt	28

Die Gemeinde Reinach

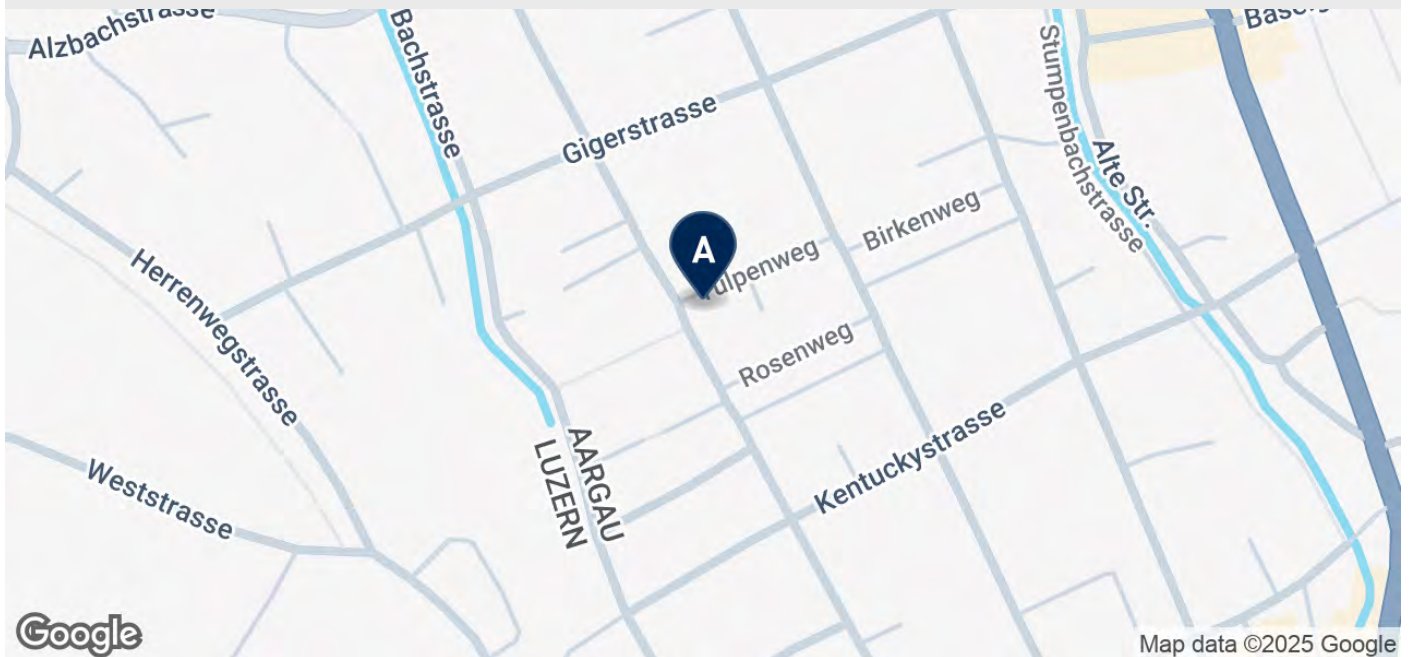
5734 Reinach AG liegt im Bezirk Kulm, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Reinach (AG) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +2.2% pro Jahr auf 9'499 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2023). Die Steuerbelastung liegt bei 11.7% (Kanton: 11.3%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.8% beträgt (Stand 1. Jun. 2024). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +27.4% verändert (Kanton: +24.3%).

Lage

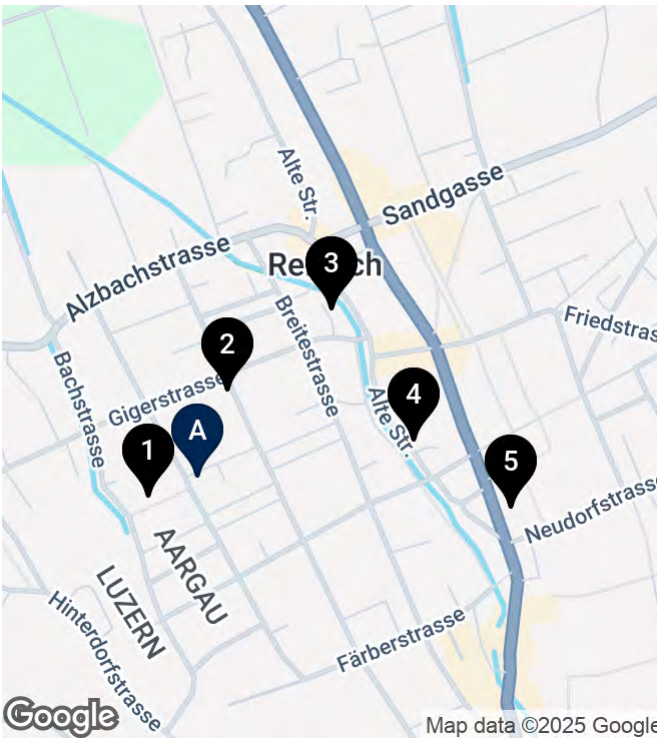


ADRESSE

Tulpenweg 11, 5734 Reinach

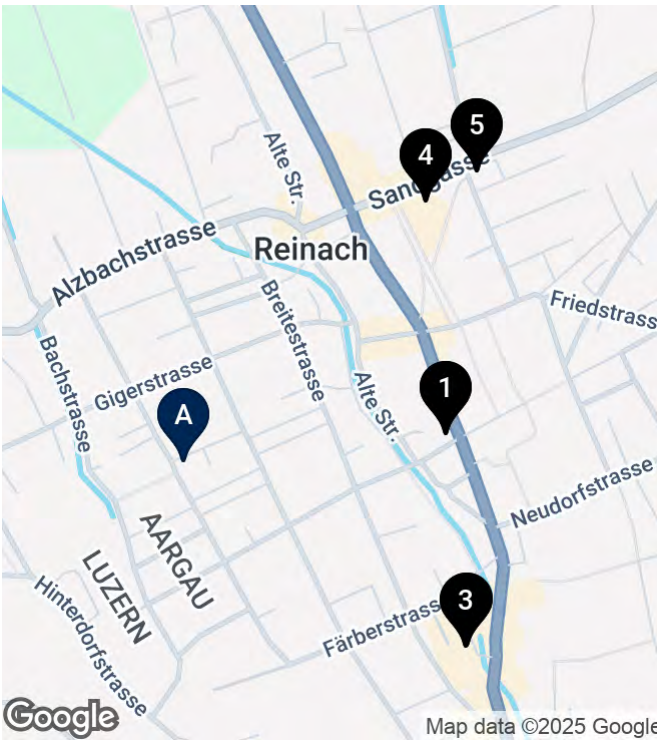


Infrastruktur



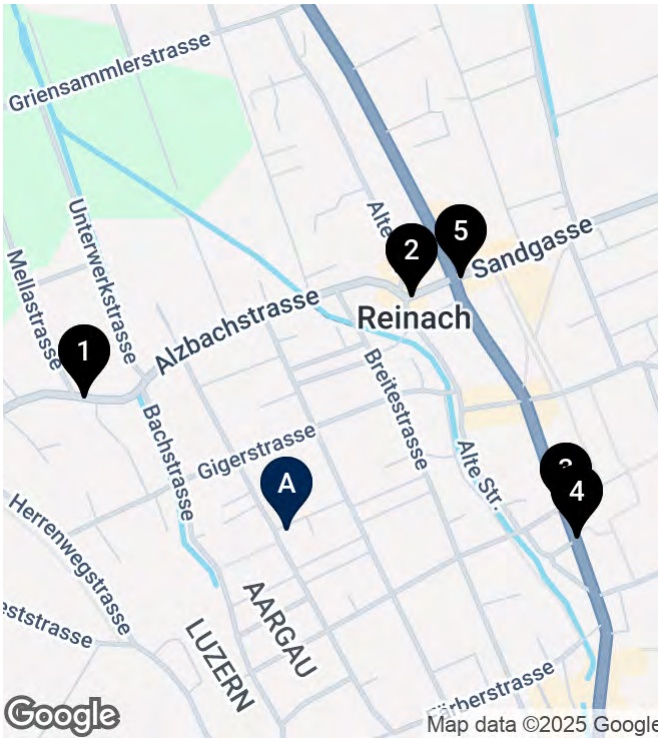
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kindergarten Volta Ost 85 m	1'	1'	1'
2 Schule Breite 148 m	3'	1'	1'
3 Privatschule A bis Z 347 m	6'	1'	2'
4 Kindertagesstätte Pink Panther 355 m	8'	2'	2'
5 Kreisschule AargauSüd Reinach... 508 m	9'	2'	2'



Einkauf

			
1 Peter's Gewürzsack GmbH 427 m	8'	2'	2'
2 Coop Supermarkt Reinach AG 546 m	11'	2'	3'
3 Bärenmarkt Reinach 547 m	11'	2'	3'
4 Migros-Supermarkt - Reinach AG 573 m	11'	4'	3'
5 USAK MARKET - Türkischer Lad... 666 m	12'	4'	3'



Öffentlicher Verkehr

				
1	Reinach AG, Sportanlagen 390 m	7'	2'	1'
2	Reinach AG, Alte Strasse 427 m	8'	2'	2'
3	Reinach AG, Saalbau 452 m	9'	2'	2'
4	Reinach AG, Saalbau 469 m	9'	2'	2'
5	Reinach AG, Hochhaus 495 m	9'	3'	2'

Beschreibung

Eine Traumhafte Attika-Wohnung an ruhiger, sonniger Lage steht hier zum Verkauf.

Die Lage abseits vom Rummel (jedoch in kurzer Gehdistanz zu Einkauf, ÖV und Schulen) ist hier besonders hervorzuheben.

Die Wohnung belegt das ganze Attikageschoss. Neben grosszügigen Räumen, zwei schönen Nasszellen, einem Reduit mit Platz für Waschmaschine/Tumbler besticht die Wohnung auch mit der riesigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse, welche unter anderem Platz für ein „Jaccuzi“ bietet, welches Sie übrigens übernehmen können.

Das Haus mit Baujahr 2018 ist auffällig hochwertig gebaut und präsentiert sich sozusagen neuwertig. Man sieht, dass alle Eigentümer Sorge tragen zum Haus. Praktischer Eingangsbereich, freundliches Treppenhaus, Lift, und vieles mehr.

Zur Wohnung gehören:

- eine Einzelboxgarage mit Torautomat (direkt-Zugang ins Treppenhaus).
- ein Aussenabstellplatz
- ein Kellerraum
- ein Disponibelraum, vollwertig zur kleinen Praxis umgebaut

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist, dass das Mehrfamilienhaus nur fünf Parteien umfasst. Eine überschaubare Grösse, welche ein zufriedenes Miteinander zulässt.

Machen Sie sich selber ein Bild dieser aussergewöhnlichen Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen die Wohnung sehr gerne.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	5
Baujahr	2018
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'115'000.–
---------------	-----------------

Flächen

Nettowohnfläche	135 m ²
Terrassenfläche	125 m ²

Eigenschaften

- | | |
|----------|-----------------|
| ✓ Balkon | ✓ Parkplatz |
| ✓ Garage | ✓ Sonnig |
| ✓ Lift | ✓ Waschmaschine |

Impressionen





Südostfassade



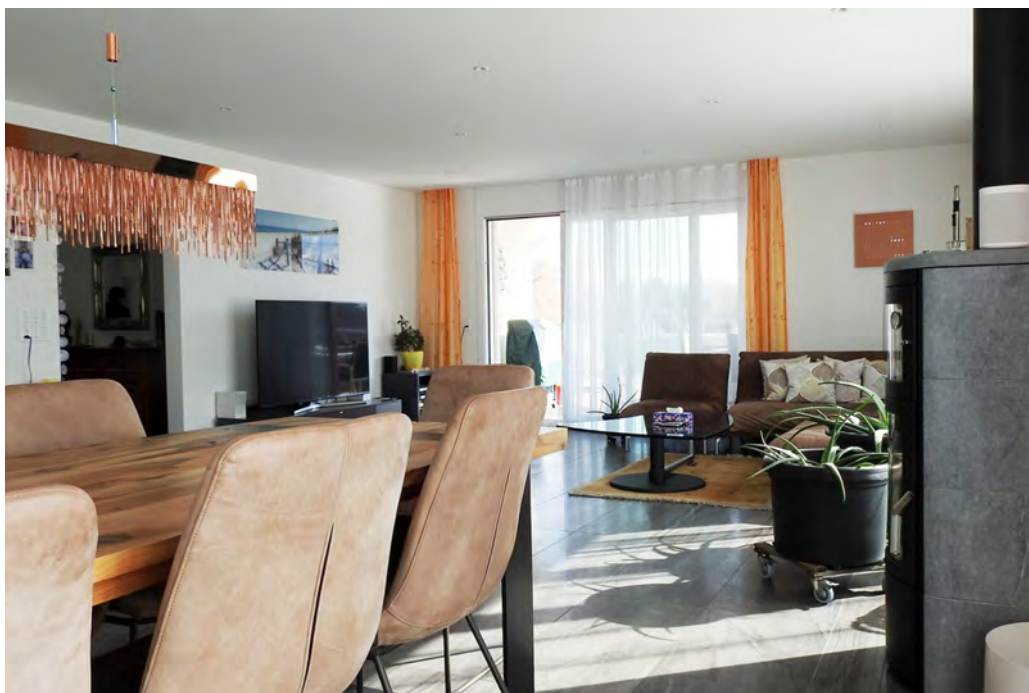
Südwestfassade



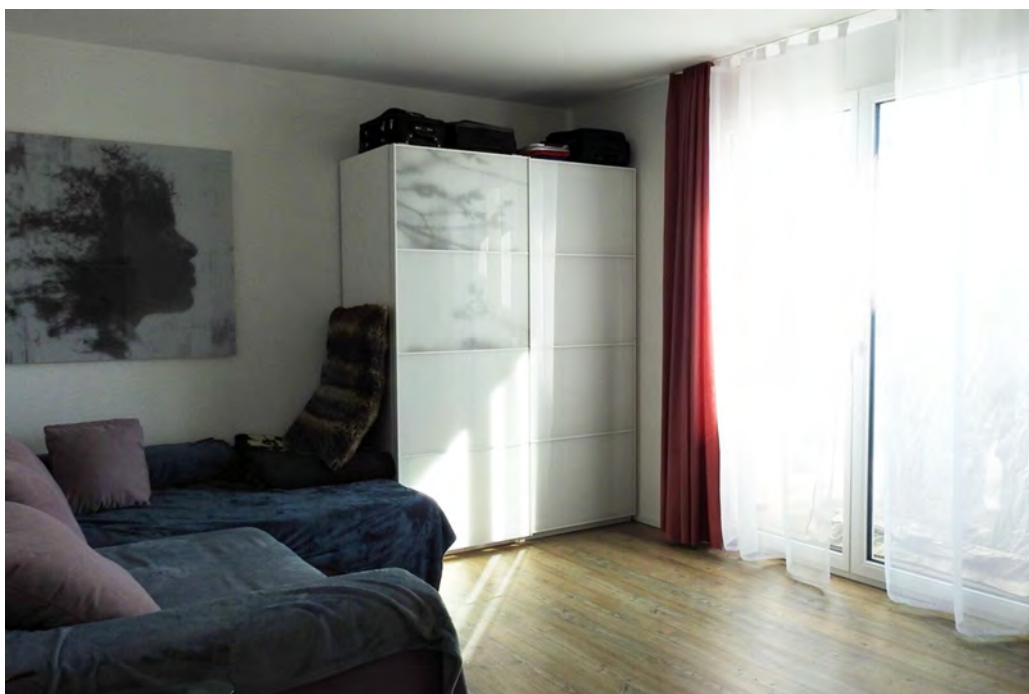
helle Küche



Küche und Essbereich



Wohnbereich



Zimmer 1



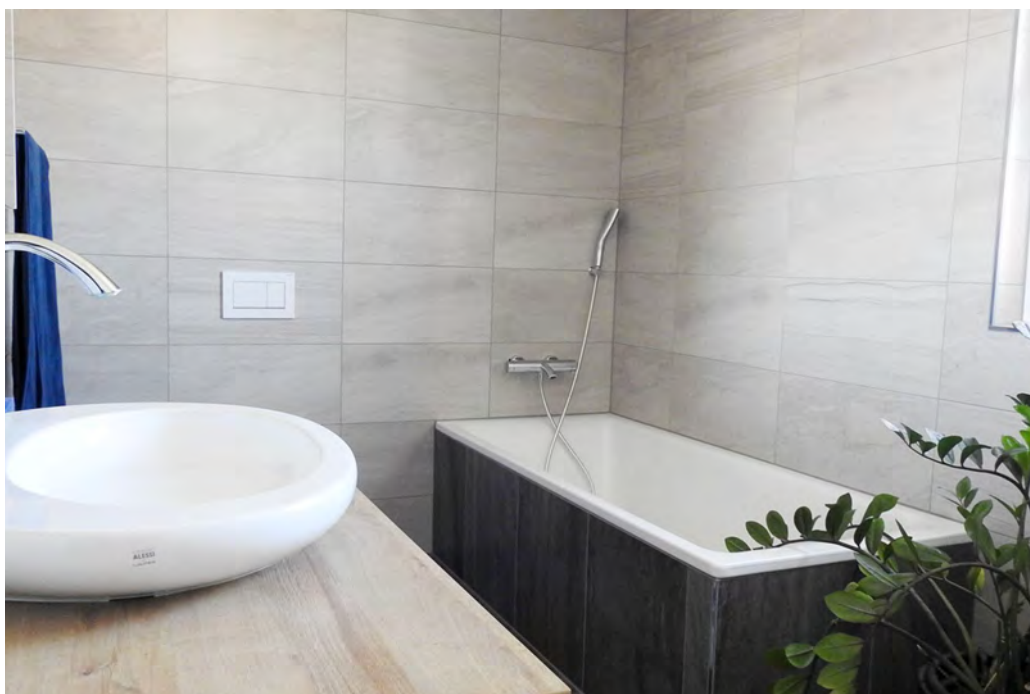
Zimmer 2



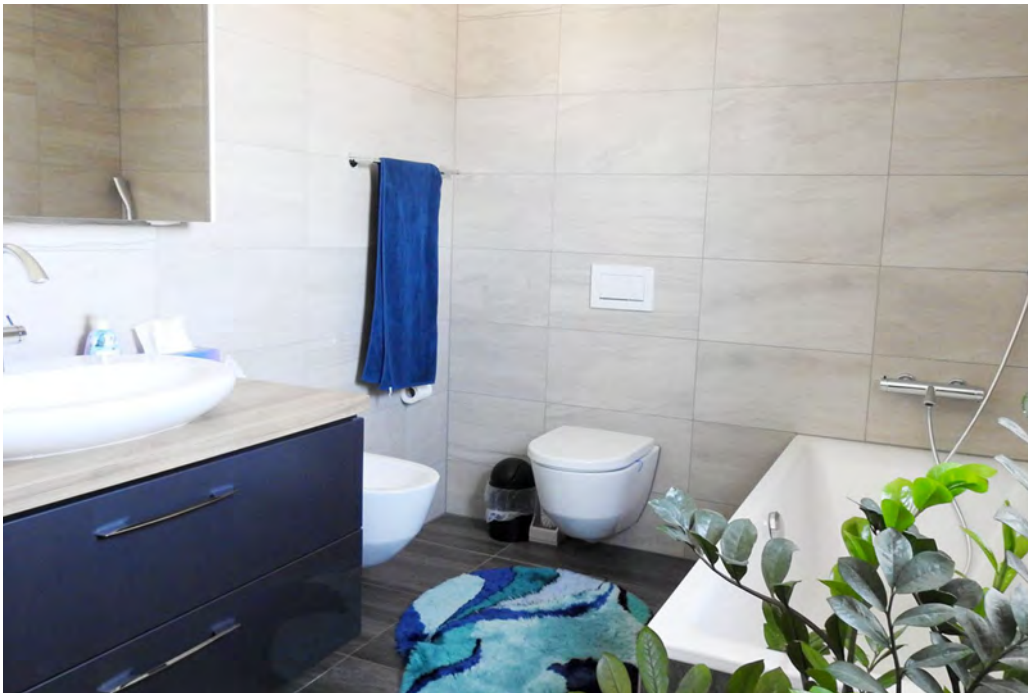
Dusche - WC - Waschmaschine



Zimmer 3

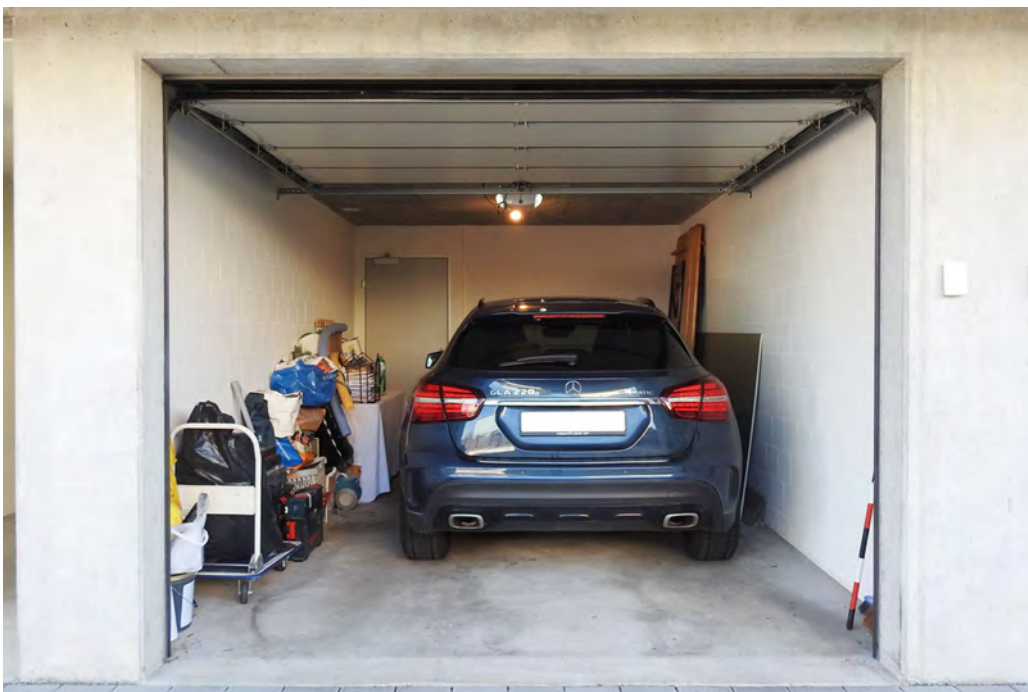


Badzimmer mit WC und
Bidet



**Badzimmer mit WC und
Bidet**

andere Perspektive



**Garage mit direktem Zu-
gang ins Treppenhaus**



Praxisraum im EG



Praxisraum im EG



Praxisraum im EG: Dusche - WC

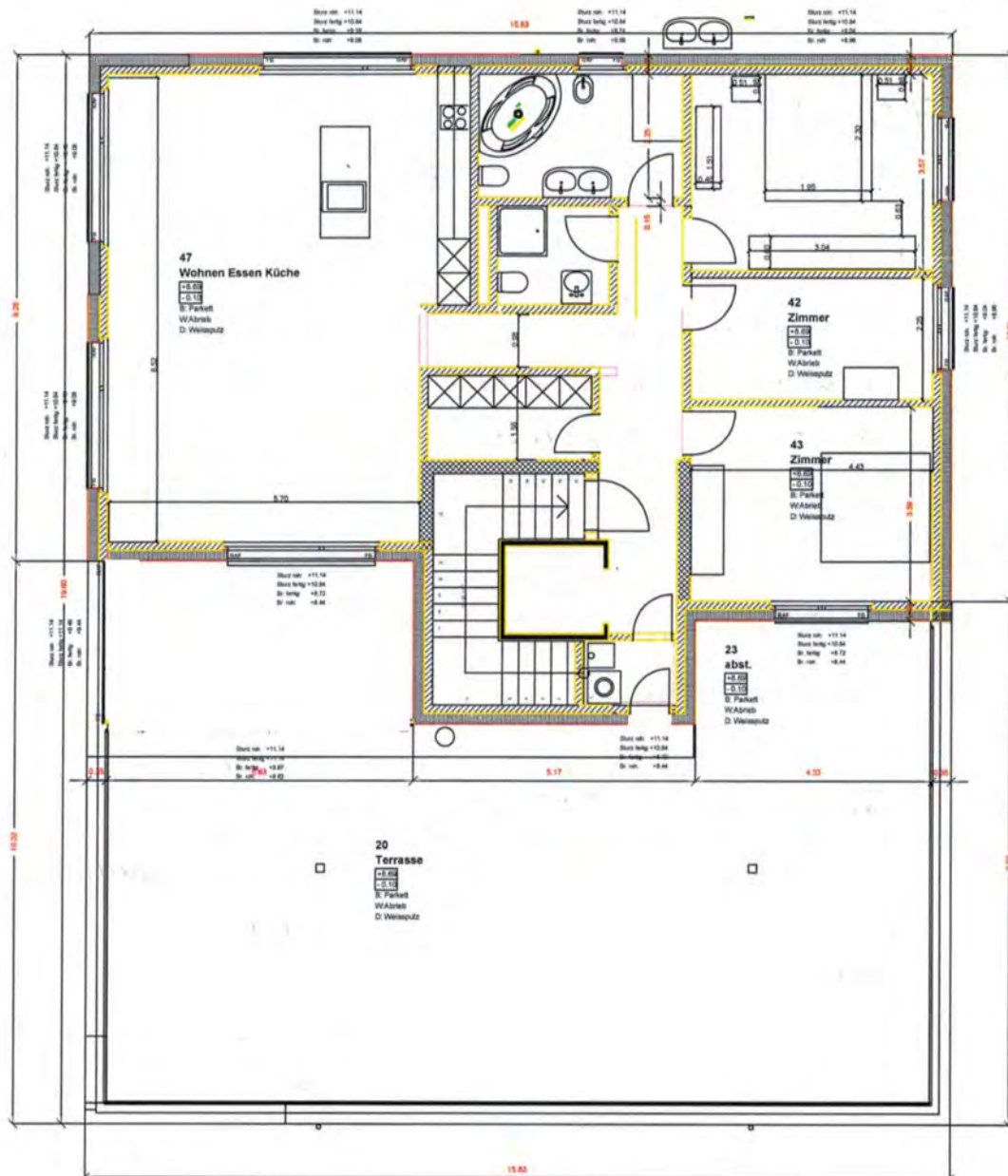


Technikraum im EG

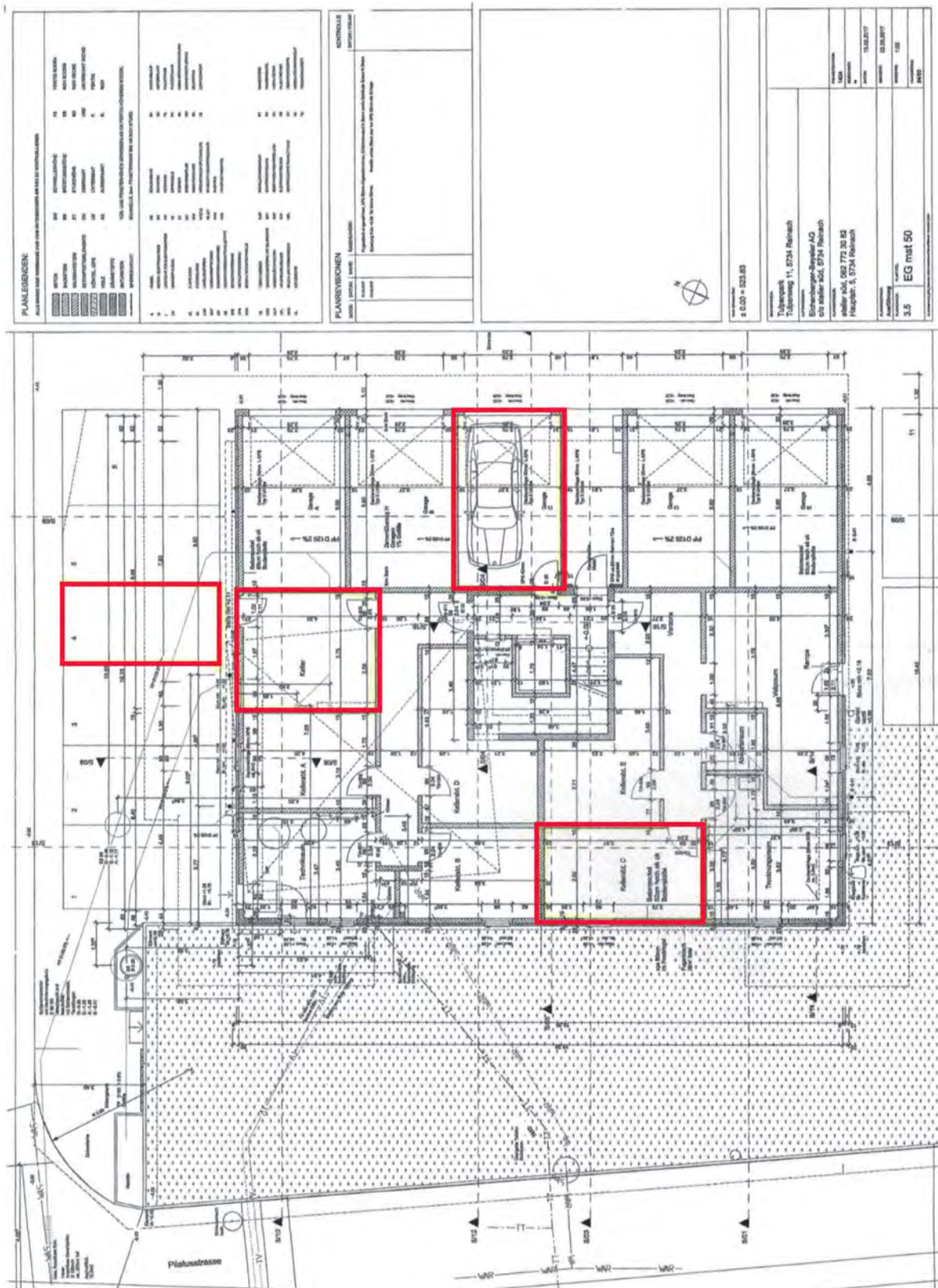


Technikraum im EG

Grundriss Attikawohnung



Grundriss EG



Situationsplan



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

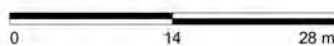
geoPro
Suisse

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: 06.03.2025

Original-Massstab: 1:500



Sie nutzen den WebGIS-Dienst der geoPro Suisse AG

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

Grundbuchauszug Gesamtgebäude



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Reinach (AG) / 1650

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.: 1650
E-GRID: CH137683399411

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Breiti
Plan-Nr.*: 102
Fläche*: 1'127 m2
Kulturart*: Gebäude, 330 m2
Strasse, Weg, 21 m2
Übrige befestigte Fläche, 476 m2
Gartenanlage, 300 m2

Gebäude*: Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 3019, 330 m2
Tulpenweg 11, 5734 Reinach AG 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (1314)

Eigentum:

STW Reinach (AG)/1650-12 Anteil 182/1000	24.04.2017, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Reinach (AG)/1650-13 Anteil 181/1000	24.04.2017, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Reinach (AG)/1650-14 Anteil 265/1000	24.04.2017, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Reinach (AG)/1650-15 Anteil 184/1000	24.04.2017, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Reinach (AG)/1650-16 Anteil 183/1000	24.04.2017, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Reinach (AG)/1650-17 Anteil 5/1000	24.04.2017, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

24.04.2017 024-2017/4604/0 **Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.024-2017/001361**

Dienstbarkeiten:

13.04.1955 005-309	(L)	Kanalisationsanschlussrecht ID.005-1955/102612 z.G. LIG Reinach (AG)/3087 z.G. LIG Reinach (AG)/4171
31.08.1956 005-815	(R)	Fahrwegrecht ID.005-1955/102614 z.L. LIG Reinach (AG)/3088

Grundbuchauszug Gesamtgebäude

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Reinach (AG) / 1650

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

24.04.2017 024-2017/4604/0(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 1 ID.024-2017/001350 z.G. SDR Reinach (AG)/1650-1
24.04.2017 024-2017/4604/0(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 2 ID.024-2017/001351 z.G. SDR Reinach (AG)/1650-2
24.04.2017 024-2017/4604/0(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 3 ID.024-2017/001352 z.G. SDR Reinach (AG)/1650-3
24.04.2017 024-2017/4604/0(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 4 ID.024-2017/001353 z.G. SDR Reinach (AG)/1650-4
24.04.2017 024-2017/4604/0(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 5 ID.024-2017/001354 z.G. SDR Reinach (AG)/1650-5
24.04.2017 024-2017/4604/0(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 6 ID.024-2017/001355 z.G. SDR Reinach (AG)/1650-6
24.04.2017 024-2017/4604/0(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 7 ID.024-2017/001356 z.G. SDR Reinach (AG)/1650-7
24.04.2017 024-2017/4604/0(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 8 ID.024-2017/001357 z.G. SDR Reinach (AG)/1650-8
24.04.2017 024-2017/4604/0(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 9 ID.024-2017/001358 z.G. SDR Reinach (AG)/1650-9
24.04.2017 024-2017/4604/0(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 10 ID.024-2017/001359 z.G. SDR Reinach (AG)/1650-10
24.04.2017 024-2017/4604/0(L)	SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Autoabstellplatz Nr. 11 ID.024-2017/001360 z.G. SDR Reinach (AG)/1650-11

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 16. September 2024: keine
Geometergeschäfte bis 17. September 2024: keine

Grundbuchauszug Wohnung



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Reinach (AG) / 1650-14

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.:	1650-14
E-GRID:	CH776195805485
Stamm-Grundstück: LIG Reinach (AG)/1650	
Wertquote:	265/1000
Mit Sonderrecht an:	Attika-Wohnung im Attikageschoss 24.04.2017 024-2017/4604/0 Begründung Stockwerkeigentum
Dominierte Grundstücke:	
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

24.04.2017 024-2017/4604/0	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.024-2017/001361
24.04.2017 024-2017/4605/0	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.024-2017/001362

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 16. September 2024:	keine
Geometergeschäfte bis 17. September 2024:	keine

Seite 4 von 5

Grundbuchauszug Hobbyraum



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Reinach (AG) / 1650-17

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.: 1650-17
E-GRID: CH709561805440

Stamm-Grundstück: LIG Reinach (AG)/1650
Wertquote: 5/1000
Mit Sonderrecht an: Keller / Hobbyraum F im EG 24.04.2017 024-2017/4604/0 Begründung
Stockwerkeigentum

Dominierte Grundstücke:
Anm. aus aml. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

24.04.2017 024-2017/4604/0 **Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes** ID.024-2017/001361
24.04.2017 024-2017/4605/0 **Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft** ID.024-2017/001362

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

 (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 17. September 2024: keine
Geometergeschäfte bis 17. September 2024: keine

Grundbuchauszug Aussenparkplatz



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht Reinach (AG) / 1650-4

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.: 1650-4
E-GRID: CH676195895492
24.04.2017 024-2017/4604/0 (R) SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am
Autoabstellplatz Nr. 4 ID.024-2017/001353
z.L. LIG Reinach (AG)/1650
Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Breiti
Pilatusstrasse
Plan-Nr.*: 102
Fläche*:
Gebäude*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 17. September 2024: keine
Geometergeschäfte bis 17. September 2024: keine

Seite 2 von 3

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Christian Schweizer



Anbieter

CHS immobilien ag

Wydenstrasse 1
5734 Reinach

T: +41627723303

info@chs-immobilien.ch
www.chs-immobilien.ch