

Willkommen in Brittnau zu verkaufen

6½ Zimmer Wohnhaus mit 2 Wohnungen in Brittnau



Einfamilienhaus von Süden



Einfamilienhaus von Norden

Informationen zum Verkauf erhalten Sie unter:

IMMO GROB GmbH
Bernstrasse 183
CH-4852 Rothrist

Tel: 062/785 22 55
Mob: 079/641 25 44
Fax: 062/785 22 56

Internet: www.immogrob.ch
Mail: info@immogrob.ch



Die Lage

Facts zur Gemeinde: Brittnau ...mis Dorf



Brittnau hat ein eigenes Profil, geprägt durch eine aktive Dorfgemeinschaft, attraktive Wohnlagen und naturnahe, vielseitige Naherholungsgebiete. Die abwechslungsreichen Kultur-, Vereins- und Freizeitangebote sind die Qualitätsmerkmale der ländlich gebliebenen Gemeinde.

Brittnau, die oberste Gemeinde im aargauischen Wiggertal, hat ein eigenes Profil, geprägt durch eine aktive Dorfgemeinschaft, attraktive Wohnlagen.

Naturnahe, vielseitige Naherholungsgebiete.

Zahlreiche Wander- und Spazierwege verbinden die Wohngebiete der inneren Gemeinde mit dem von Hecken, Bachläufen und Baumgärten bereicherten Weilergebiet der äusseren Gemeinde. Eingerichtete Feuerstellen befinden sich auf dem „Känzeli“, in der Höneten, der Fröschengülle und auf dem Kilchberg. Etwa 40 Sitzbänke im Wald und an den Spazierwegen laden zum Verweilen ein.

Die abwechslungsreichen Kultur-, Vereins- und Freizeitangebote sind die Qualitätsmerkmale der ländlich gebliebenen Gemeinde.

Einwohner

Brittnau zählt heute rund 3'800 Einwohner.

Steuerfuss

114% Natürliche und juristische Personen.

Mikrolage

Das Haus liegt ca. 300 m vom Zentrum mit guter Wohnlage nahe Zofingen. Naturnahe, vielseitige Naherholungsgebiete umschliessen das Dorf.

Zum Einkaufen im Dorf, sind eine Bäckereien und ein Coop Einkaufszentrum vorhanden. verschiedene Fachgeschäfte, sowie Aerzte, Zahnärzte und eine Bank sind vertreten.

Ergänzende und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten die nahe liegenden Orte Oftringen und Zofingen mit den verschiedenen grossen Einkaufszentren. Erschliessung zu Infrastrukturen in Gehminuten:

Erschliessung zu Infrastrukturen in Gehminuten:

- Kindergarten 12 Min.
- Unterstufe 12 Min.
- Oberstufe 12 Min.
- Einkaufen 15 Min.
- Oeffentl. Verkehr Bus 15 Min.

Makrolage

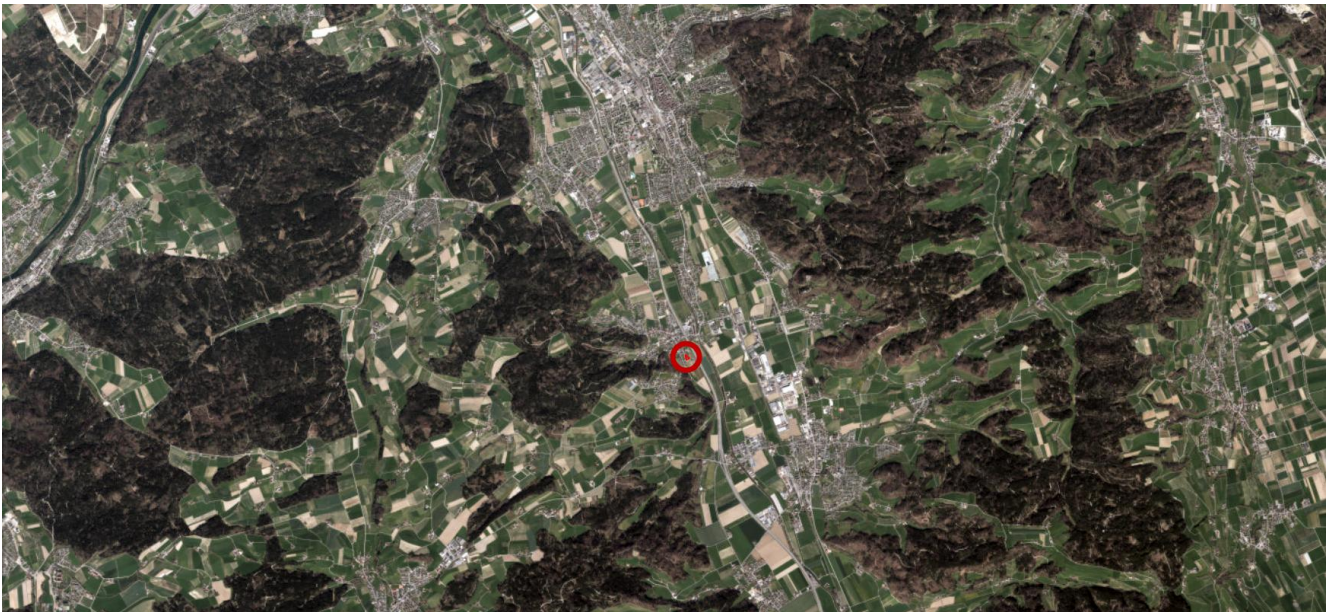
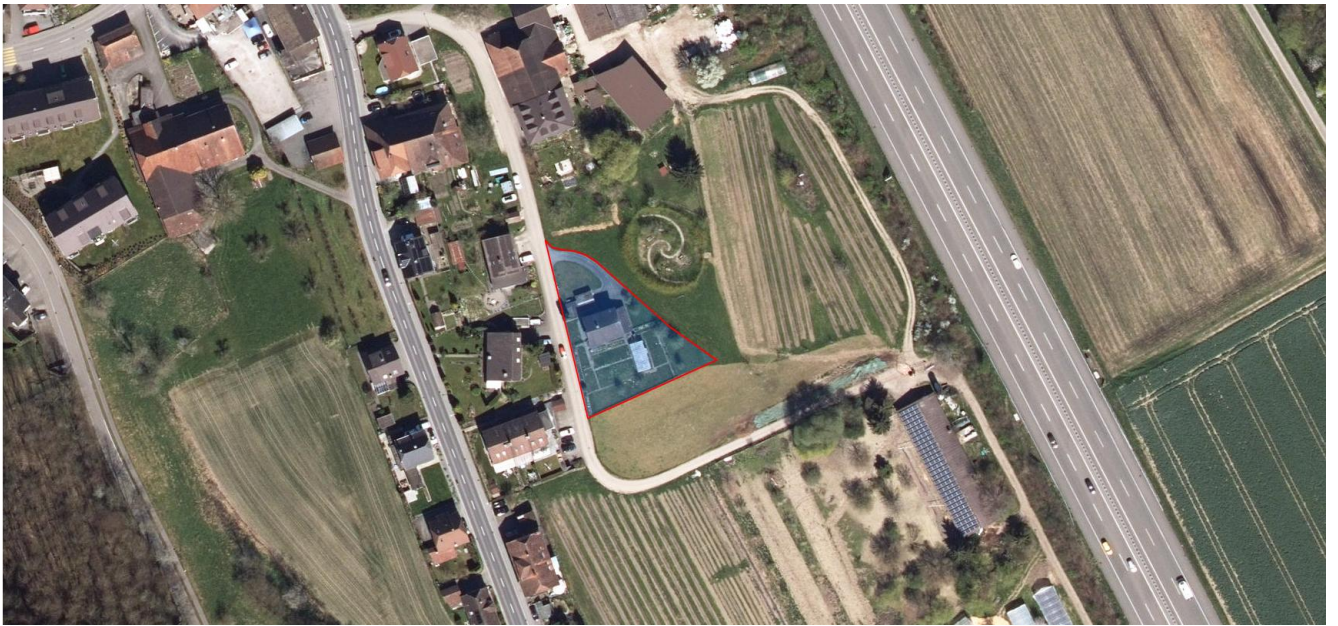
Die nahen Autobahnanschlüsse A2 (Reiden 2 km) + A1/A2 (Zofingen 4 km) ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit der Zentren Basel, Bern, Luzern und Zürich.

Brittnau hat gemeinsam mit Wikon eine SBB-Bahnstation und ist via Zofingen an das Intercity-Netz der SBB angeschlossen, mit guten Bahnverbindungen in die grossen Städte.

Mit dem guten Bus- und Postautonetz ist Brittnau mit den umliegenden Gemeinden Zofingen, Strengelbach, Reiden und Pfaffnau/Sankt Urban verbunden.



Geographischer Lageplan



Die Immobilie

6½ Zimmer Einfamilienhaus mit 2 Wohnungen

| | |
|----------------------------|--|
| Adresse | Grienmattweg 3, 4805 Brittnau |
| Gemeinde | Brittnau (BFS-Nr. 4274) |
| Grundstück Nr. | 2130 |
| Plan Nr. | 71 |
| EGRID. | CH 21067 14571 08 |
| Grundstückfläche | 1433 m ² nach Ab-Parzellierung 850 m² |
| Örtliche Bezeichnung | Grienmatt |
| Gebäude | Gebäude Vers. Nr. 707 / Garage Vers. Nr. 1534 |
| Wohnfläche / Nutzfläche | 134 m ² / 127 m ² |
| Baujahr EFH / Doppelgarage | 1951 / 1993 |
| Kubatur EFH / Doppelgarage | 904 m ³ / 124 m ³ |
| Versicherungswert (AGV) | CHF 764'887.00 Wohnhaus per 2026 Index 559 |
| Versicherungswert (AGV) | CHF 32'206.00 Doppelgarage per 2026 Index 559 |

Ab-Parzellierung

Bezüglich der grossen Parzelle soll eine Aufteilung der Parzelle erfolgen. Der Besitzer plant auf der Südseite ein 1-geschossiges Parterrehaus zu erstellen (siehe Plan nächste Seite).

Parkplätze

| | |
|-------------------|--|
| Autoabstellplätze | 2 freistehende Fertiggaragen 1 angebaute Einzelgarage 2 - 3 Aussenabstellplätze vor- und neben der Garage |
|-------------------|--|

Anmerkungen

Bezüglich Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Pfandrechte verweisen wir auf den Grundbuchauszug.

Grundstückbesrieb

| | |
|---------------------------|--|
| Grundstückform/Topografie | Das Einfamilienhaus liegt am Grienmattweg (Sackgasse). Es handelt sich um eine Dreieck-förmige Parzelle. |
|---------------------------|--|

Zonen- und Bauvorschriften

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Bauzone | Wohnzone W2D (2-geschossig) |
| Ausnutzungsziffer | 0.45 |

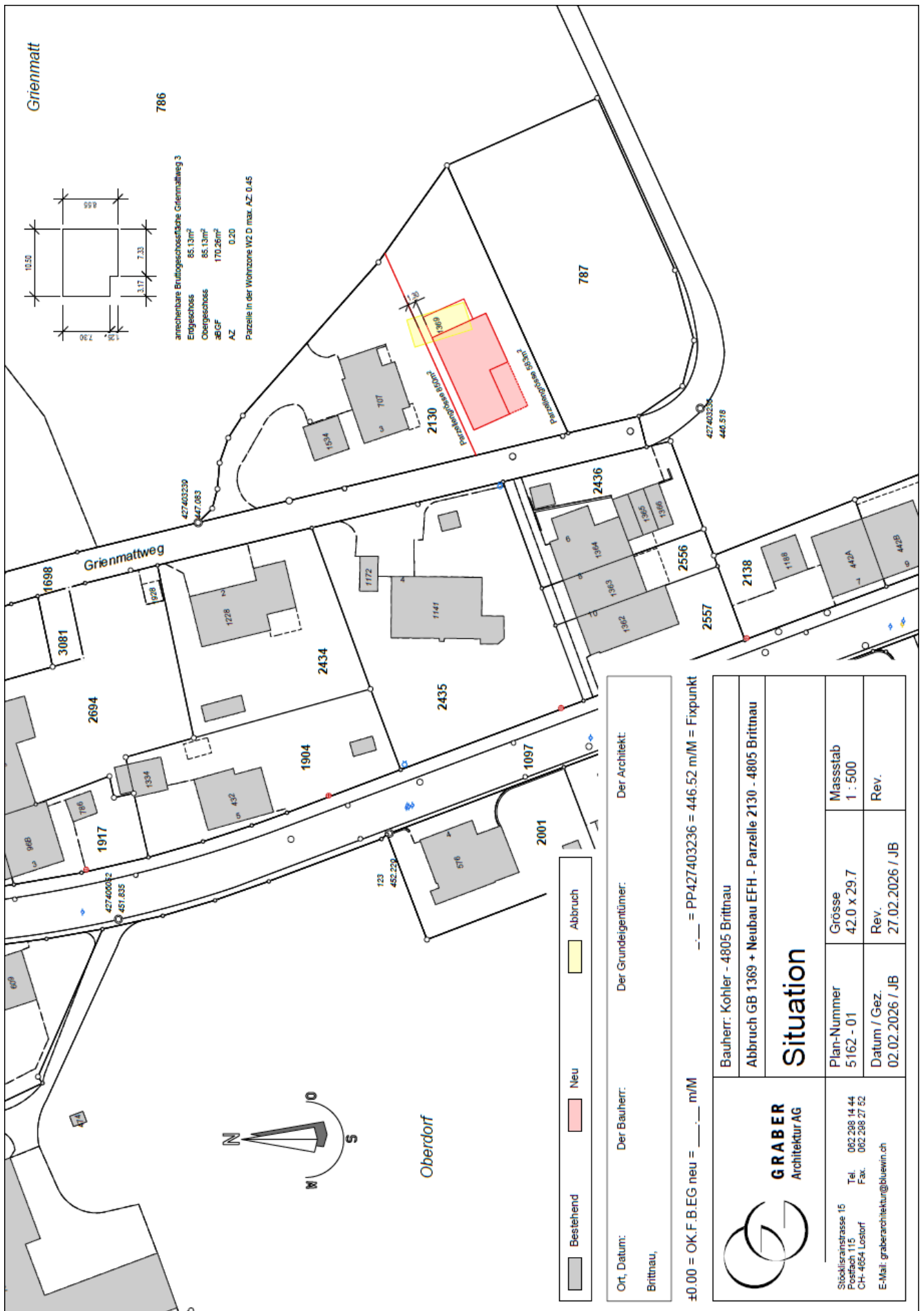
Auszug Bau-und-Nutzungsordnung-2007

| Bauzonen | Zweck und Nutzungsart | Vollgeschosse | Ausnutzung | max. Gebäudehöhe | max. Firsthöhe | Grenzabstand klein | Grenzabstand gross | Empfindlichkeitsstufe |
|----------|---------------------------------|---------------|------------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| W2D | Wohnen, nicht störendes Gewerbe | 2 | 0.45 | 7,5 m | 12 m | 4 m | 8 m | II |

Wohnzone W2D § 9

Die Wohnzone W2D ist für den Bau von freistehenden oder zusammengebauten Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern bis vier Wohnungen bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

Amtliche Vermessung mit Situationsplan (nicht massstabgetreu)



Raumprogramm

| <u>Einteilung</u> | <u>Wohnraum</u> | <u>Nutzfläche m2</u> | <u>Wohnfläche m2</u> |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Keller: | Werkstatt / Treppe | 23.6 | |
| | Waschküche | 20.5 | |
| | Naturkeller 1 | 14.4 | |
| | Naturkeller 2 | 14.5 | |
| Hochparterre: | Vorplatz / Treppe | | 8.0 |
| | 2. Vorplatz | | 2.5 |
| | Wohnzimmer | | 17.7 |
| | Zimmer 1 | | 10.6 |
| | Zimmer 2 | | 12.4 |
| | Badezimmer (ohne WC) | | 5.3 |
| | Küche | | 9.3 |
| | Separates WC | | 1.8 |
| | Terrasse Süd | 6.4 | |
| | 1. Stock: | Vorplatz | |
| Wohnzimmer | | | 18.7 |
| Zimmer 1 | | | 9.8 |
| Zimmer 2 | | | 12.7 |
| Zimmer 3 | | | 6.1 |
| Küche | | | 11.0 |
| Badezimmer | | | 3.9 |
| Balkon | | 6.4 | |
| Estrich mit Auszugsleiter | | 41.2 | |
| Netto Nutz- und Wohnfläche | | 127.0 | 134.0 |

Liegenschaftskurzbeschreibung

Das Wohnhaus befindet sich ca. 300 m vom Dorfzentrum entfernt, an ruhiger und sonniger Lage am Grienmattweg (Sackgasse), angrenzend an die Landwirtschaftszone und nahe beim Naherholungsgebiet. Das Haus befindet sich auf einer ebenen Parzelle. Das Erdgeschoss wurde zur damaligen Zeit als Hochparterre gebaut, der Zugang erfolgt über eine Betontreppe. Das Wohnhaus ist aufgeteilt in 2 Wohnungen mit zum Teil kleinen Räumen. Auf der Südseite befinden sich im erhöhten Erdgeschoss ein kleiner gedeckter Sitzplatz und im Obergeschoss ein kleiner überdachter Balkon.

Autoabstellplätze:

Am Haus angebaut ist eine Garage und neben dem Haus befinden sich 2 Fertiggaragen. Weitere 2-3 Abstellplätze vor den Garagen und neben dem Haus.

Umgebung:

Gartenanlage mit Sträuchern, Bäumen und Rasen (Gras).

Gebäudezustand:

Das Haus ist in die Jahre gekommen und hat entsprechenden Renovationsbedarf bezüglich der Haustechnik wie Elektroverteilung, Installationen, Heizung und Sanitäre Anlagen. Die Bausubstanz ist gut, die Kellerräume sind trocken, das Dach befindet sich in einem guten Zustand und ist innen isoliert.

Baubeschrieb

- Gebäudekonstruktion:** Streifenfundamente unter Aussen- und Innenwänden
Bodenbelag in 2 Kellerräumen als Erdboden ausgebildet. Die übrigen Keller-
räume sind mit einer Betonplatte ca. 12-15 cm stark, Oberfläche mit Zemen-
tüberzug.
- Aussenwände:** Aussenwände Untergeschoss:
in Beton PC 175, Stärke 25-30 cm.
- Aussenwände Erd- und Obergeschoss:
Fassadenmauerwerk: Monolithisches Mauerwerk in Backstein
Aussen: mineralischer Grundputz und Deckputz, mit mineralischem Anstrich.
Guter Zustand der Oberflächen mit kaum sichtbaren Rissbildungen.
- Innenwände:** Untergeschoss:
in Kalkstein 12-15 cm stark, teilweise roh belassen, gestrichen.
- Erd- und Obergeschoss:
In Backstein 12 cm / Zelltonplatten 6 cm, Grundputz mit Weisskalkabrieb
bzw. Weissputzabglättung gestrichen oder Weissputz mit Tapeten appliziert.
- Decken:** Über Kellergeschoss: Beton 14 cm PC 300, roh belassen, mineralischer An-
strich.
- Über Erdgeschoss: Beton, Zimmer und Nassräume mit Feinabrieb gesti-
chen. Wohn- Essraum mit Weissputz gestrichen. Küchendecke mit furnierten
Deckentäfer belegt.
- Über Obergeschoss: Holzbalkenlage gedämmt. Zimmer und Nassräume mit
Feinabrieb gestrichen. Wohn- Essraum mit beschichteten Werkstoffplatten.
Küchendecke mit Feinabrieb gestrichen.
- Dachgeschoss, Estrich: Giebelmauerwerk Fassade in Backstein 15 cm stark.
Holzschalung über Balkenlage.
Dachkonstruktion, Sparrenlage.
Mässige Dämmung über den Wohnräumen.
- Dachkonstruktion:** Satteldach mit Tonziegel Eindeckung, zwischen Sparrenlage gedämmt.
Dampfsperre mit Kunststoffolie.
Satteldach mit Pfosten, Pfetten und Sparrenlage, Schindelunterdach, Zie-
geleindeckung mit Muldenziegel.
Ort- und Stirnbrett in Tanne/Fichte, deckend gestrichen. Ortausbildung mit
Ortziegel.
Zustand der Dachkonstruktion und der Dachhaut gut bis sehr gut.
- Kanalisations-
Leitungen:** Grundleitungen aus der Bauzeit 1951 wurden in Zementrohren ausgeführt.
Die Grundleitungen für das Schmutzwasser sind nicht mehr in Betrieb.
Der Zustand der Grundleitungen konnte nicht eingesehen werden.
Die Schmutzwasserleitungen sind mit der kanalisationstechnischen Sanie-
rung des Gebäudes hochliegend an die kommunale Kanalisation ange-
schlossen worden.
Die Bestandesleitungen Schmutzwasser ab UG zu den Nasszellen bestehen
mehrerheitlich aus Guss. Die Leitungsführung der sanierten Sanitärbereiche
sind in PP-Rohren ausgeführt.
Die aktuelle Entwässerung des Sauberwassers ist vor Ort bzw. aus den vor-
liegenden Plänen nicht ablesbar.
- Spenglerarbeit:** In Kupferblech

| | |
|-------------------------------|---|
| Fenster: | <p>in Holz Fichte/Tanne mit Metallabdeckung, Isolierverglasung 2-fach. Naturholz raumseitig transparent lackiert, Wetterseite deckend weiss lackiert. Dämmwert Glas U-Wert ca. 2.8-3.0</p> <p>Fenster in den Kellerräumen des UG in Holz. Fichte/Tanne. Isolierverglasung 2-fach oder 1-fach verglast (zwei Erdkeller). Raumseitig transparent lackiert, Aussenseite weiss lackiert.</p> <p>Einzelnes Fenster in Kunststoff. Isolierverglasung 2-fach.</p> |
| Jalousieläden: | in Holz, gestrichen. Kurzfristiger Unterhaltsbedarf oder Ersatz. |
| Wände: | <p>Untergeschoss: Wände in den Räumen roh belassen, mehrheitlich geschlämmt und gestrichen.</p> <p>Erdgeschoss und Obergeschoss: Badezimmer/Toilette: Keramische Plattenbeläge teilweise Grundputz und Feinabrieb, gestrichen. Vorplätze, Küche, Wohnen, Zimmer Grundputz und Weissputz, mit Tapeten appliziert. Wohnräume EG und OG mit Brusttäfer belegt. Zimmer OG, Südwest mit Wandschrank als Raumtrenner.</p> |
| Innentüren | <p>Wohnbereich Türen mit Futter und Verkleidung, mit transparenter oder deckender Lackanstrich.</p> <p>Untergeschoss Rahmentüren mit Türblättern mit deckendem Anstrich.</p> |
| Bodenbeläge: | <p>Untergeschoss Kellerräume Betonboden, Zementüberzug teilweise mit Anstrich Naturboden mit gestampftem Lehm. Treppe UG-OG Beton, Zementüberzug,</p> <p>Erdgeschoss Unterlagsboden Keine oder geringe Unterlagskonstruktion Vorplatz, WC, Küche und Bad Bodenbeläge mit keramischen Platten belegt. Teilweise Porphyrtplatten aus der Bauzeit. Wohnraum EG Buchen-Langriemen, in hoher Qualität. Wohnraum OG Der Riemenböden mit einem textilen Teppich belegt. Zimmer Tannenriemen in mittlerer Qualität. Die Riemenböden sind mehrheitlich mit textilen Teppichen belegt. Sitzplatz Garage Tonplatten.</p> |
| Kücheneinrichtungen: | <p>Erdgeschoss, Einbauküche mit erhöhtem Baustandard, Oberflächen Massivholzfronten. Abdeckung in Granit, Rückwände mit keramischen Platten belegt. Spültrog, Glaskeramik, Backofen, Kühlschrank, Dampfzug. TIBA- Kombiherd. Zum Kochen und zum Einheizen des zentralen Warmluftofens im Wohnraum. Kaminanlage funktionstüchtig.</p> <p>Obergeschoss, Einbauküche mit sehr einfachem Baustandard. Wände teilweise mit keramischen Platten belegt. Spültrog, Herd, Backofen, Kühlschrank, Sanitäre TIBA- Kombiherd. Zum Kochen und zum Einheizen des zentralen Warmluftofens im Wohnraum. Anlage funktionstüchtig.</p> |
| Elektroinstallationen: | in einfachem Standard. Demodiert und mit kurz- bzw. mittelfristigem Sanierungsbedarf. Die Elektroverteilung im Untergeschoss ist veraltet und sanierungsbedürftig. |
| Sanitäre Anlagen: | Apparate und Armaturen mit einfachem Standard. Demodiert und mit kurz- bzw. mittelfristigem Sanierungsbedarf. |

- Heizungsanlagen:** Elektroheizung mit Einzelheizkörpern in den Wohnräumen. Die gesetzlichen Vorschriften erfordern eine kurz- bis mittelfristige Sanierung der Wärmeerzeugung und der Wärmeverteilung.
Elektroeinzelboiler mit unbekanntem Nutzinhalt.
Kurzfristiger Sanierungsbedarf.
- Kachelofenanlagen:** im Wohnraum Erdgeschoss und Obergeschoss
Warmluftkachelofen mit keramischen Kacheln und Gesims. Sandsteinsockel.
Das Einheizen erfolgt durch je einen Kombiherd in der Küche. Kombiherd im Obergeschoss aus der Bauzeit 1951.
Funktionstüchtige Kaminanlage der bestehenden Kachelöfen.
- Schreinerarbeiten:** mehrheitlich überdurchschnittliche Schreinerarbeiten.
- Zustand / Unterhalt:** Die Bausubstanz ist, soweit erkennbar, in einem guten Zustand. Rissbildungen sind kaum erkennbar.
Konstruktiv und bauphysikalisch erfüllt das Objekt nicht die zeitgemäßen Baustandards.
Sanierungsbedarf der Gebäudehülle. Sanierungs- bzw. Renovationsbedarf der sanitären Anlagen, der Heizungsanlage und der Elektroinstallationen.

Das Erdgeschoss verfügt über einen mittleren und gut unterhaltener Ausbaustandard. Im Obergeschoss teilweise sehr einfacher Ausbaustandard der aber gut unterhalten ist.
- Doppelgarage:** mit zwei Garage Einheiten in Beton. Fertiggaragen Uninorm, auf Streifenfundamente. Die beiden standardisierten Fertiggaragen sind Bauzeitbedingt gering bemessen.
- Aussenanlagen
Wohnliegenschaft
und Nebenbauten** Wohnhaus mit angebauter Einzelgarage 2 Freistehende Fertiggarage
Stahlbeton (Uninorm) Vorplätze mit Hartbelägen (HMT-Belag)
Hauszugang über Aussentreppe mit Podest, in Beton Gartenwege mit Zementgehwegplatten und Abschlüssen aus Zementstellplatten ausgeführt.
Stütz- und Gartenmauern als Trockenmauern mit Natursteinmauerwerk erstellt.
Grünflächen und Bepflanzungen mit einfachem Gartenbaustandard.
Die Verkehrsflächen der Gebäudezufahrt sind gut unterhalten. Die übrigen Gartenanlagen befinden sich in einem Zustand mit Unterhaltsbedarf.
- Sanierungen:** **Anfangs 90er Jahre:**
Satteldach mit Isolation
Fenster mit 2-fach Isolationsverglasung
Fassaden
Metallabdeckungen

Die Vertragskonditionen

Verkaufspreis: CHF 870'000.00

Bezugstermin: nach Absprache

Verschiedenes: Die IMMO GROB GmbH als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Kleine Abweichungen oder Änderungen bei den Plänen bleiben vorbehalten. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter.

Weitere Ansichten





