

# Verkaufsdokumentation



## Grosszügiges 5 1/2 Zimmer Einfamilienhaus in Würenlos

Koordinaten:	2669733 / 12546835436
Gemeinde:	5436 Würenlos
Adresse:	Buechstrasse 11
Meereshöhe:	419 m.ü.M.
Parzelle:	3610 (538 m <sup>2</sup> )
Baujahr:	2011
Zustand:	gut
Minergie zertifiziert:	Ja
Anzahl Zimmer:	5.5
Anzahl Etagen:	3 (UG, EG, OG)
Garage:	Freistehend, 1 Parkplatz
Aussenparkplätze:	2
Nettowohnfläche:	203.9 m <sup>2</sup> (EG, OG)
Untergeschoss:	67 m <sup>2</sup> netto

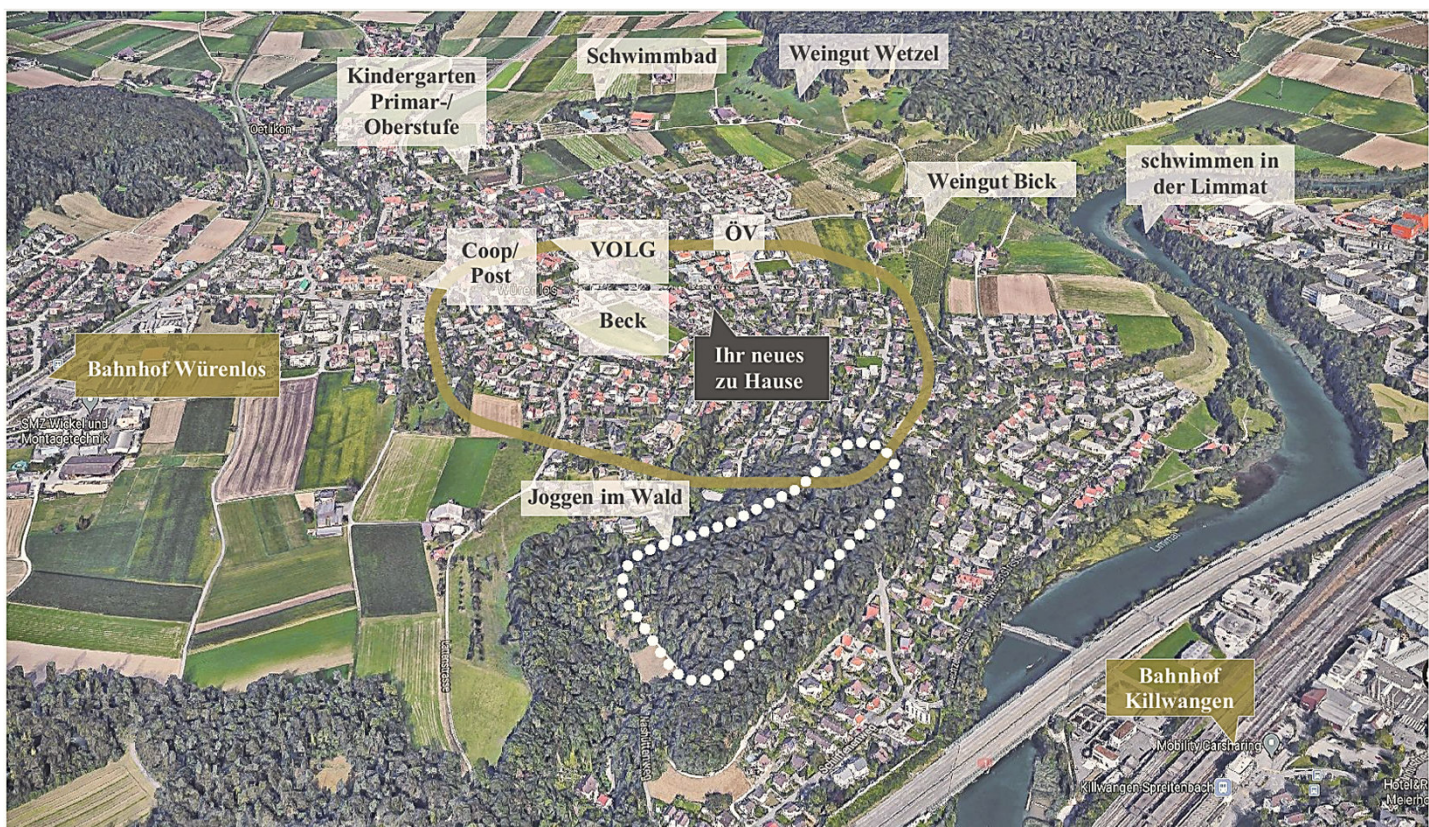
Eigentümer / Verkäufer: Kanton Aargau und Einwohnergemeinde Würenlos

# Inhaltsverzeichnis



Inhalt	Seite
Informationen zur Gemeinde und Umgebung	3
Beschrieb der Immobilie	4
Bilder	7
Pläne	11
Minergiezertifikat	17
Grundbuchauszug	18
Situationsplan	19
Police Aargauische Gebäudeversicherung	20
Kosten Dachsanierung	23
Vorgehen Besichtigung und Bieterverfahren	25

# Informationen zur Gemeinde und Umgebung



Radius 5 Gehminuten

## Gemeinde

Einwohnerzahl:	6505 (31.12.2019)
Fläche	904,48 Hektaren
Höhenlage Dorf:	421 m.ü.M.
Tiefster Punkt:	382 m.ü.M.
Höchster Punkt:	562 m.ü.M.

## Steuerfuss

Kanton AG	112%
Gemeinde	103%
Ref. Kirche	17%
Kath. Kirche	16%
Christ-Kath. Kirche	22%

## Distanzen

Dist. Schulen	ca. 0.5 km
Dist. Kindergarten	ca. 0.3 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten	ca. 0.5 km
Dist. Bus	ca. 0.3 km
Dist. Bahnhof Würenlos	ca. 1.20 km
Dist. Bahnhof Killwangen	ca. 1.50 km
Dist. Autobahn	ca. 3.20 km
Dist. Flughafen	ca. 19.50 km

# Beschrieb der Immobilie

Baujahr:	2011	
Zustand:	gut bis auf Dach	(Siehe Beilage)
Minergie Zertifikat:	20.10.2011	(Siehe Beilage)

## Wohnflächen

Untergeschoss	Waschraum	15.5	m2 netto
	Lager	11.0	m2 netto
	Hobby	23.6	m2 netto
	Technik	10.4	m2 netto
	Treppe	6.5	m2 netto
	<b>Total UG</b>	<b>67.0</b>	<b>m2 netto</b>

Erdgeschoss	Küche	12.1	m2 netto
	Essen	16.5	m2 netto
	Wohnen	46.6	m2 netto
	Zimmer	16.0	m2 netto
	Du/WC	5.2	m2 netto
	Eingang	6.3	m2 netto
	Garderobe	5.3	m2 netto
	Treppe	6.7	m2 netto
<b>Total EG</b>	<b>114.7</b>	<b>m2 netto</b>	

Aussenraum	Garage (Sektionaltor)	23.9	m2 netto
	Vorplatz	Parking (2 Parkplätze)	
	Garten	Sitzplatz mit Pergola	

Wohnraum Erdgeschoss



# Beschrieb der Immobilie

Obergeschoss	Ankleide/ Büro	11.5	m2 netto
	Zimmer	16.0	m2 netto
	Bibliothek/ Atelier	49.3	m2 netto
	Bad	5.8	m2 netto
	Treppe	6.6	m2 netto
	<b>Total OG</b>	<b>89.2</b>	<b>m2 netto</b>

Aussenraum	Terrasse	24.9	m2 netto
------------	----------	------	----------

Bibliothek mit Beheizbarem Kachelspeicher und Zimmer Obergeschoss mit Schiebeward



# Beschrieb der Immobilie

<b>Cheminées</b>	Speichercheminée im Erdgeschoss (Wohnen) Beheizbarer Kachelspeicher im Obergeschoss (Bibliothek)
<b>Ausstattung Küche</b>	Geschirrspüler, Kochfeld, Kühlschrank, Backofen, Mikrowellengerät, Speisewärmer, Spülbecken Kochinselabdeckung Granit
<b>Einbauregale</b>	Einbauregale im Wohnraum EG und Bibliothek OG
<b>Sonnenschutz</b>	Verbundraffstoren: Alle raumhohen Fenster mit Elektromotor (5St.) Übrige Fenster mittels Kurbelstange (13St.)
<b>Konstruktion</b>	Aussenwände: Backstein/ Beton mit Aussendämmung Decken: Beton Dach: Beton mit Aussendämmung und Extensivbegrünung Vordach (Holz mit Metallabdeckung)
<b>Fenster</b>	Biene K-Modul, Rahmen Kunststoff-Aluminium, $U_g=0.7 \text{ W/Km}^2$
<b>Regenwasser</b>	Dachwasserabläufe mit Regenwasserweichen und zwei Regenwasserspeichern
<b>Energieversorgung</b>	Siehe Beilage Minergiezertifikat

Erdgeschoss Küche, Wohnen, Sitzplatz



Bilder



# Bilder







# Bilder

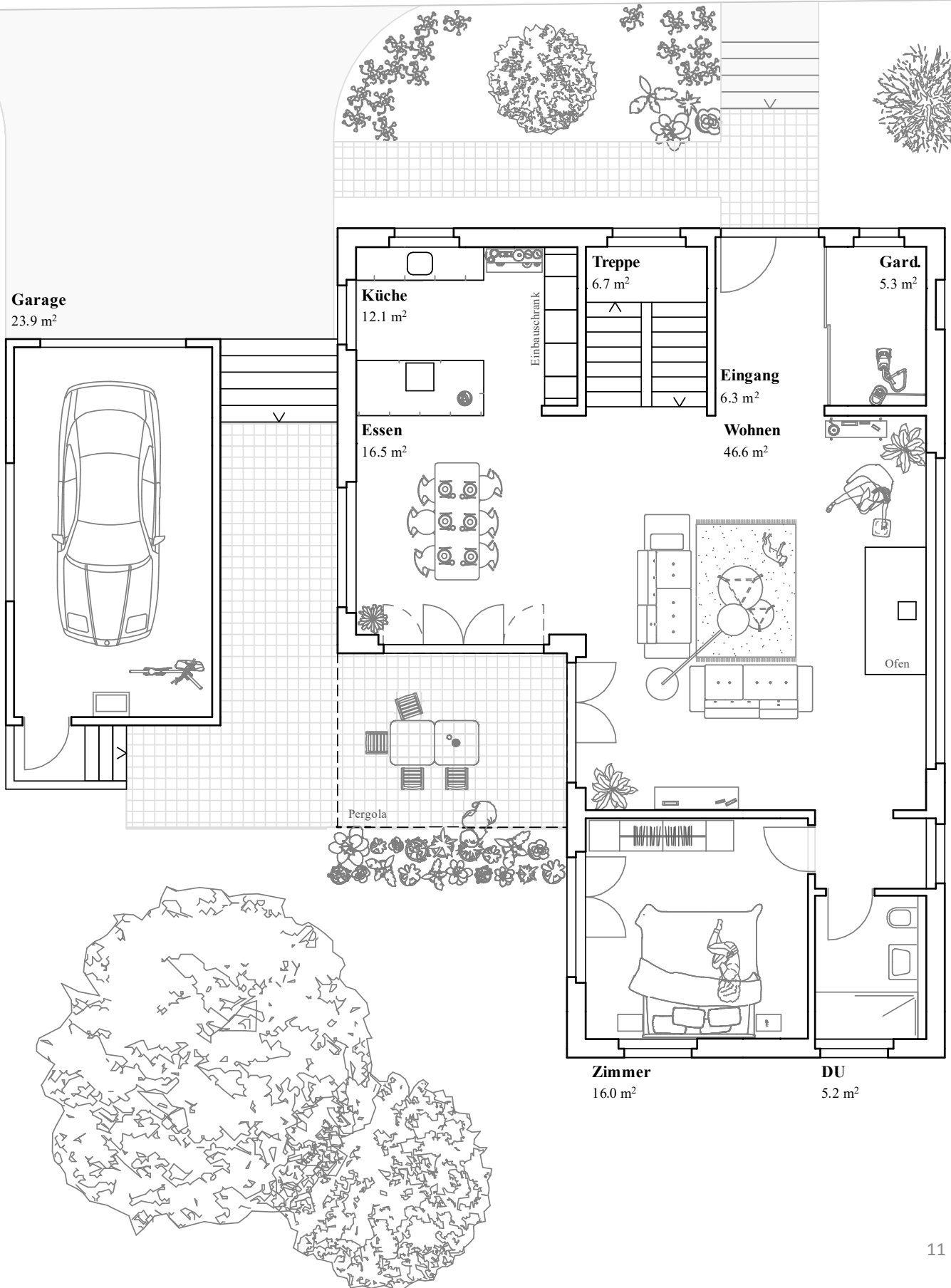


# Pläne

**Erdgeschoss**  
**NGF 114.7 m<sup>2</sup>**

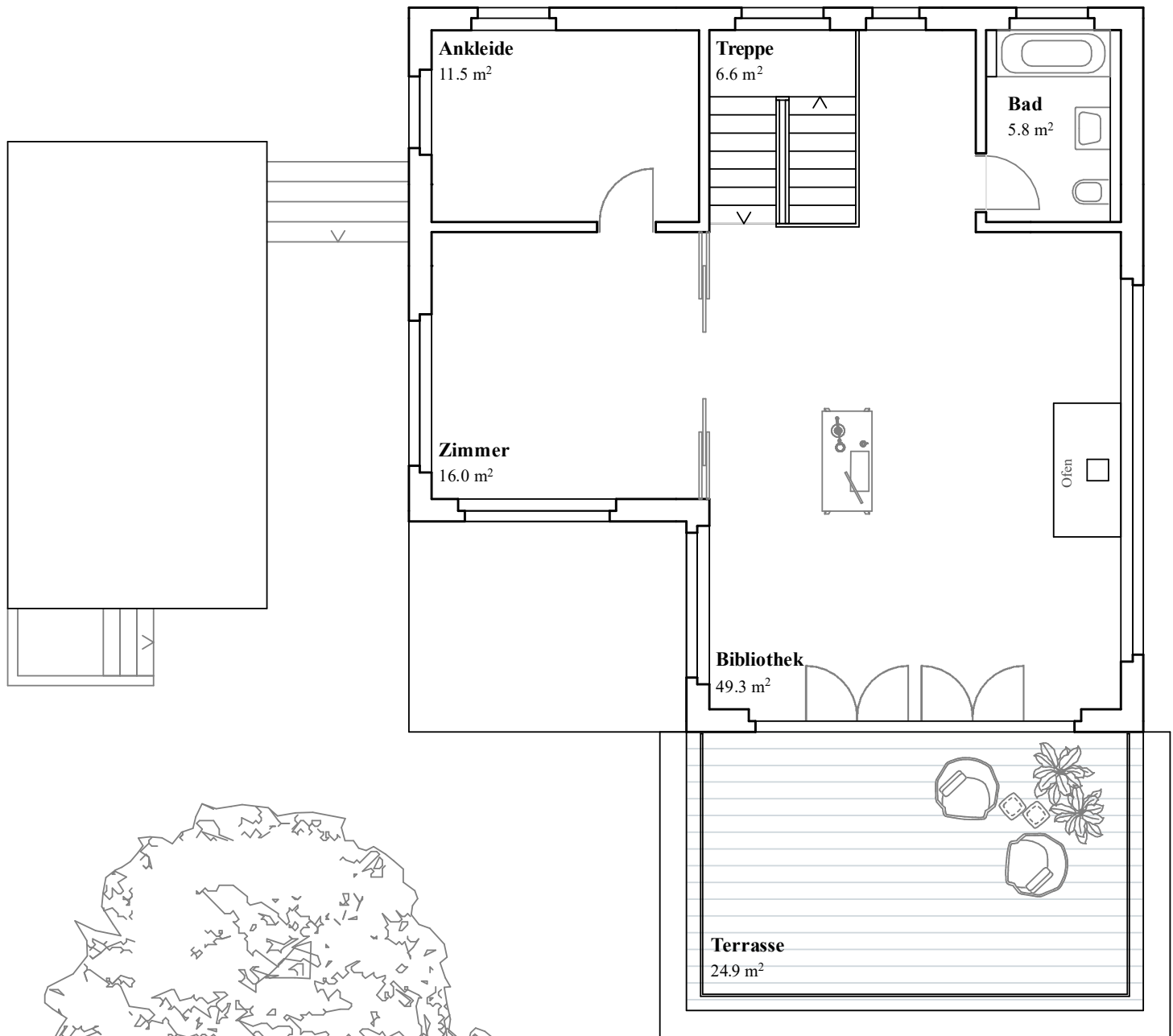
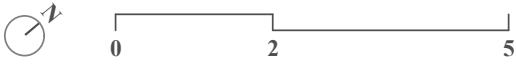


*Buechstrasse*



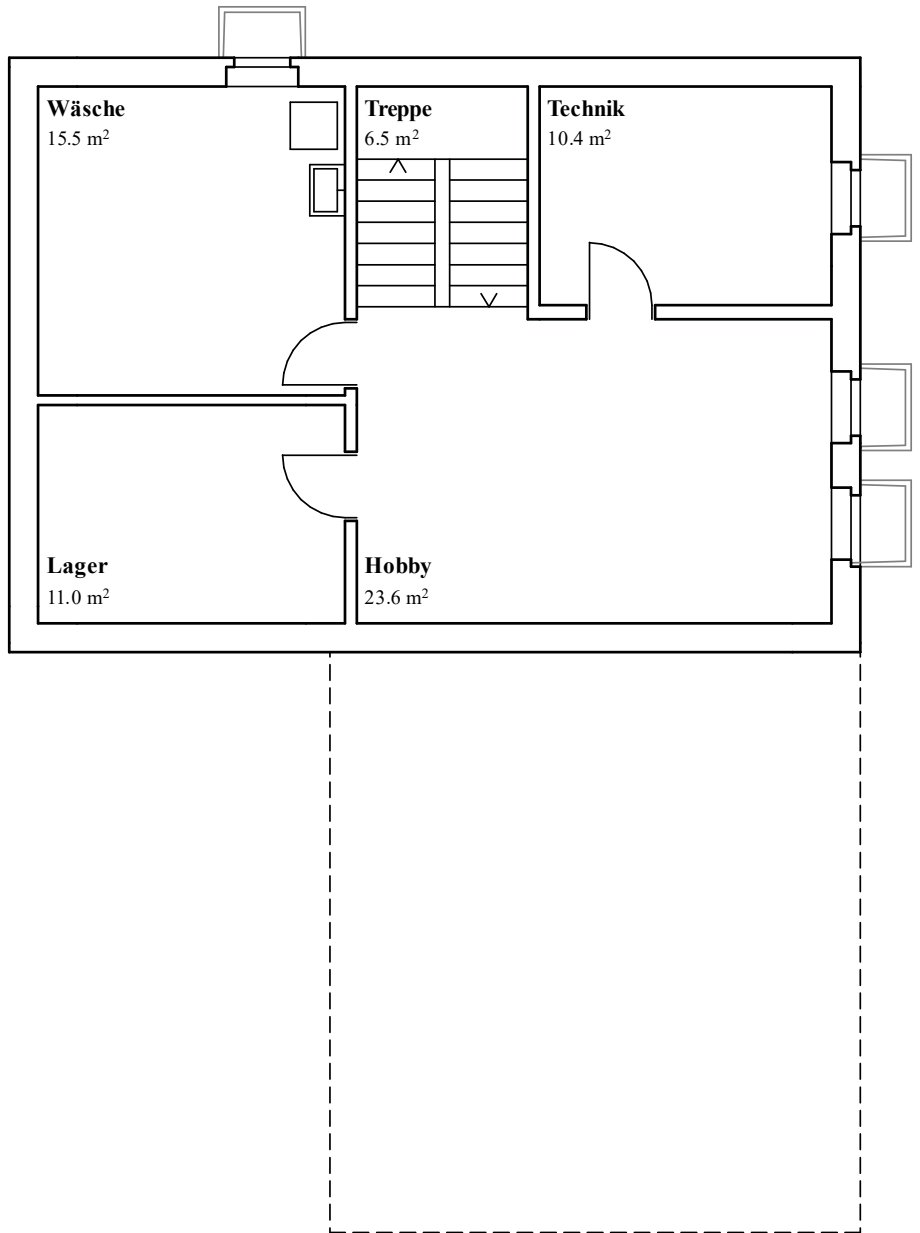
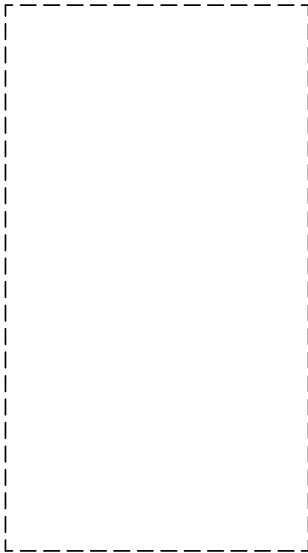
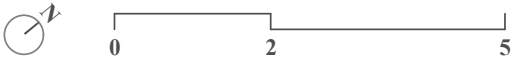
# Pläne

**Obergeschoss**  
**NGF 89.2 m<sup>2</sup>**



# Pläne

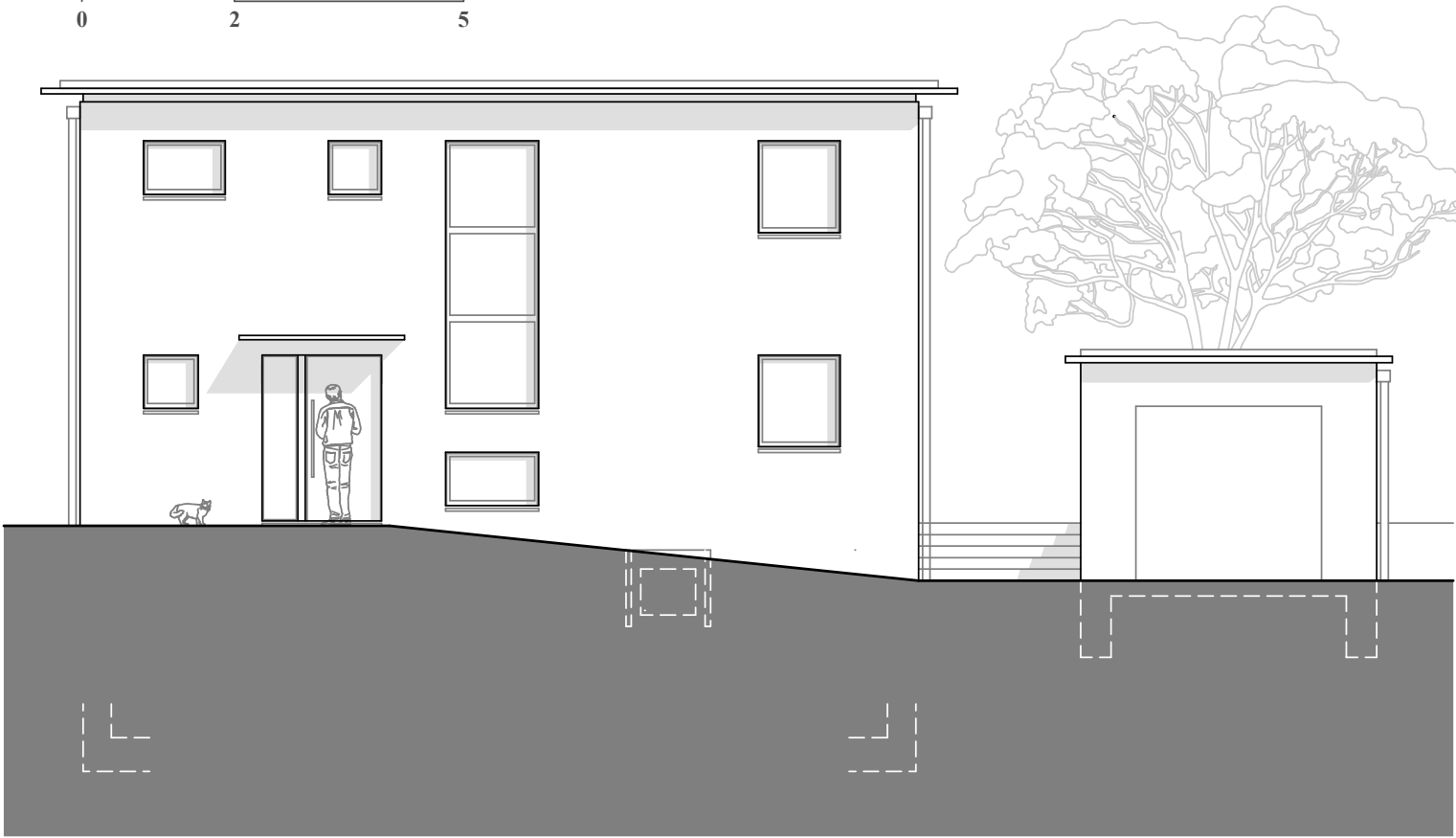
**Untergeschoss**  
**NGF 67 m<sup>2</sup>**



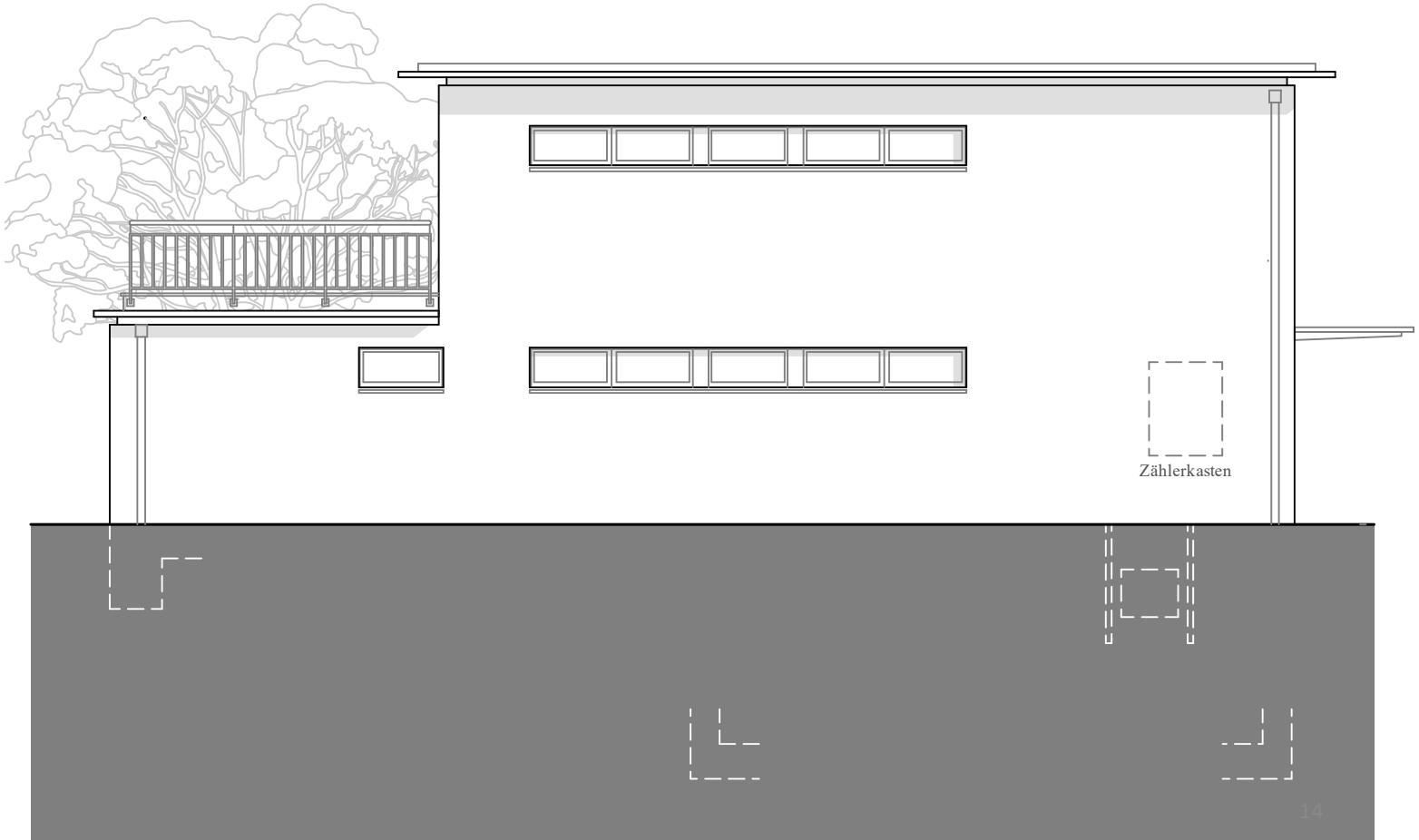
# Pläne

## Fassade Nordwest

0 2 5



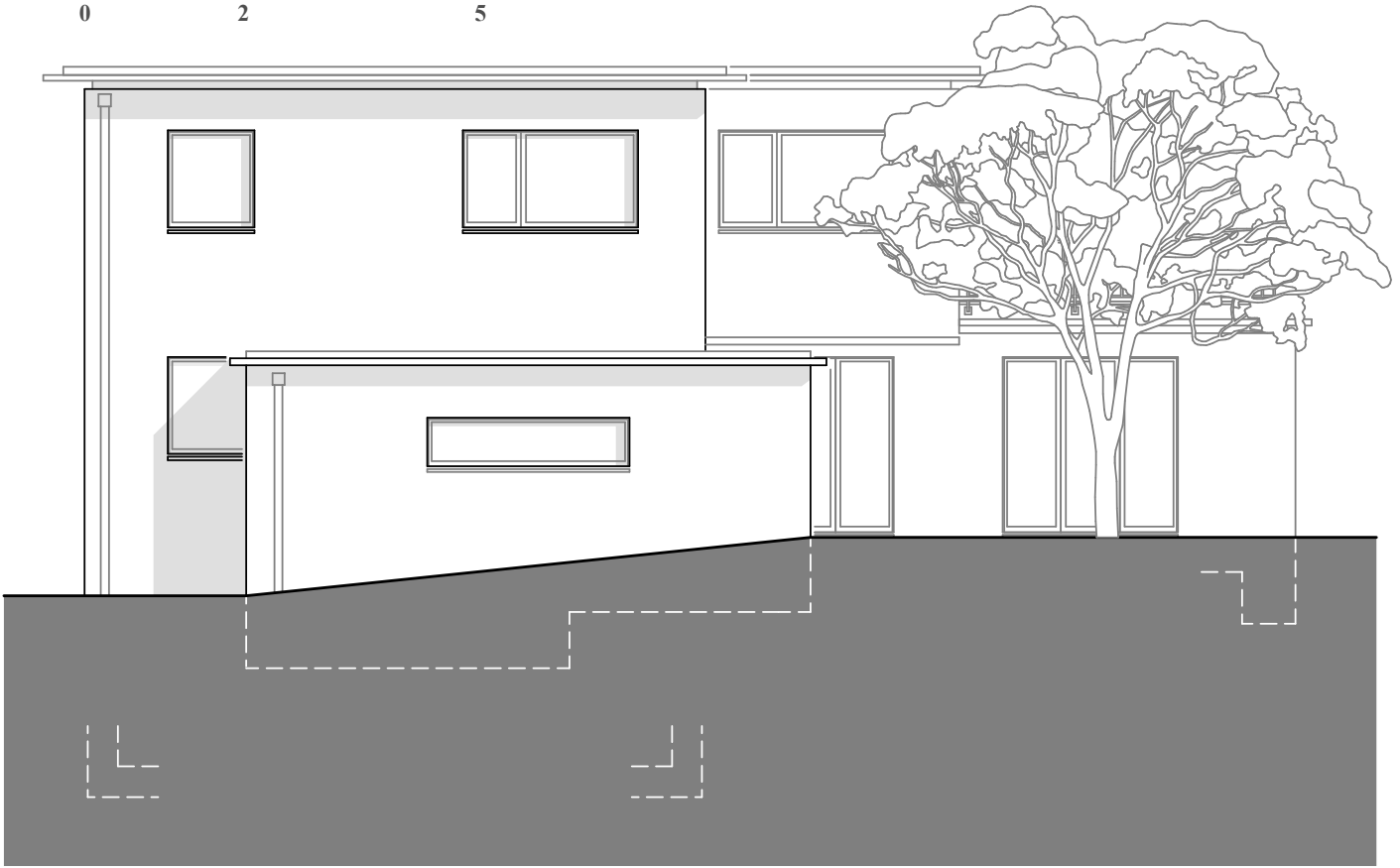
## Fassade Nordost



# Pläne

## Fassade Südwest

0 2 5

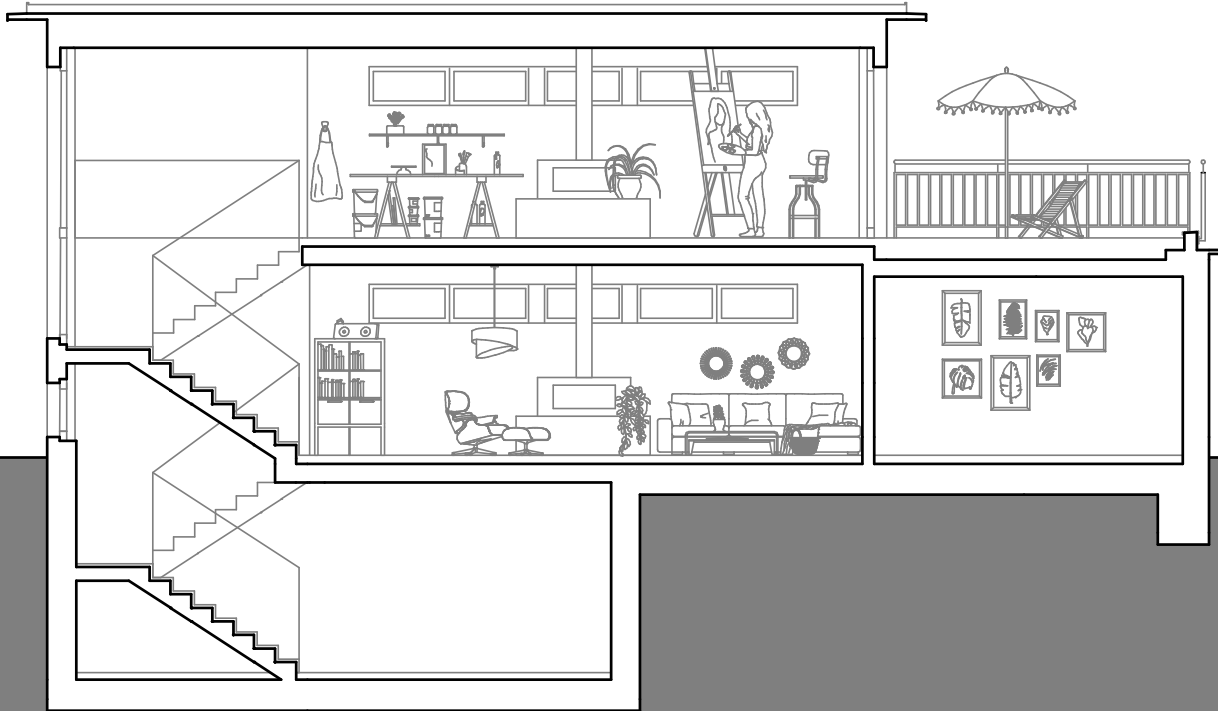
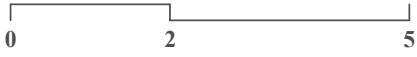


## Fassade Südost



# Pläne

## Schnitt





# Minergiezertifikat

**MINERGIE®**

AG-2011

Minergie, 2011, 5436 Würenlos



## Informationen

### Standort

Parz. Nr. 3610, Buechstrasse 11  
5436 Würenlos

### Zertifizierung

Label Minergie, 20.10.2011

### Heizung

100% Wärmepumpe Erdwärmesonde

### Warmwasser

100% Wärmepumpe Erdwärmesonde

### Neubau

Wohnen EFH (275m<sup>2</sup>)

### Energiebezugsfläche

Total: 275m<sup>2</sup>  
Wohnen EFH: 275m<sup>2</sup>

## Beteiligte

### Planer

[architektur baumgartner](http://www.architektur-baumgartner.ch)  
Quellenweg 11  
5436 Würenlos  
[www.architektur-baumgartner.ch](http://www.architektur-baumgartner.ch)

### Planer

F. Keller Gebäudeisolations AG  
Schulhausweg 4  
8955 Oetwil an der Limmat

### Planer

Energieberatungsstelle  
Region Baden  
Ehrendingerstrasse 42  
5408 Ennetbaden

### Planer

Ricklin AG; Haustechnik- Energieplaner  
Seminarstrasse 53  
5430 Wettingen

### Bauherrschaft

Marianne Chenou-Röthlisberger  
Buechstrasse 11  
5436 Würenlos

# Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

## DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Würenlos / 3610

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4048 Würenlos  
Grundstück-Nr.: 3610  
E-GRID: CH 68858 39519 70  
Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Buechzelgli  
Plan-Nr.\*: 72  
Fläche\*: 538 m2  
Kulturart\*: Gartenanlage, 376 m2  
Gebäude, 162 m2  
Gebäude\*: Garage, Vers.-Nr. 1971, 27 m2  
Buechstrasse 11, 5436 Würenlos 00  
Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 1970, 135 m2  
Buechstrasse 11, 5436 Würenlos 00

Anm. aus amtl. Vermessung\*:

Bemerkungen\*:

### Eigentum:

Alleineigentum

Chenou Marianna Katharina, 09.05.1949

17.11.2009 002-10140 Erbgang

### Anmerkungen:

keine

### Dienstbarkeiten:

05.09.1997 012-3515 (L) **Näherbaurecht für Anbau** ID.002-1955/048521  
z.G. LIG Würenlos/3692

### Grundlasten:

keine

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

### Grundpfandrechte:

14.06.1963 002-1697

**1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 60'000.00.**  
**Max. 6%, ID.002-2011/015772, Einzelpfandrecht.**  
\* Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Würenlos  
Genossenschaft, Würenlos

12.09.2011 002-  
2011/6635/0

# Grundbuchauszug

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Würenlos / 3610

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

### Grundpfandrechte:

12.09.2011 002-2011/6637/0

**2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,**  
**CHF 440'000.00, Max. 10%, ID.002-2011/015773,**  
Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht.  
\* Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Würenlos  
Genossenschaft, Würenlos

12.09.2011 002-  
2011/6636/0

### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 19. Oktober 2020: keine  
Geometergeschäfte bis 19. Oktober 2020: keine

5401 Baden, 21. Oktober 2020

Der/Die Grundbuchverwalter/in

I. A. 

## Situationsplan



# Versicherungspolice AGV

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
Fax: 062 836 36 63  
www.agv-ag.ch



429280

Gemeinde Würenlos  
Schulstrasse 26  
5436 Würenlos

**Police Nr. 316179**

Aarau, 13. Oktober 2020

H / 011

Eigentümer/Eigentümerin

**Marianne Chenou-Röthlisberger**

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 09.10.2020 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Würenlos	1970	Buechstrasse 11	2011
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
21.08.2013	0.0	1'111	486

Gebäudebeschrieb

Einfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	924'000	0.330	304.90
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	9.25
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	0.300	277.20
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja		33.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			31.20
Feuerschutzabgabe	924'000	0.070	64.70
Elementarschadenpräventionsabgabe	924'000	0.015	13.85
<b>Total</b>			<b>734.10</b>

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang

# Versicherungspolice AGV

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung



Seite 1

### Anhang zur Police Nr. 316179 vom 13. Oktober 2020

---

#### Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

**CHF**

- Erdsonde 180m tief im m3-Preis eingerechnet
- Kunst mit farbigen Gläsern bei Treppenhausfenster

29'300

# Versicherungspolice AGV

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
Fax: 062 836 36 63  
www.agv-ag.ch



429280

Gemeinde Würenlos  
Schulstrasse 26  
5436 Würenlos

**Police Nr. 316197**

Aarau, 13. Oktober 2020

H / 011

Eigentümer/Eigentümerin

**Marianne Chenou-Röthlisberger**

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 09.10.2020 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Würenlos	1971	Buechstrasse 11	2011
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
21.08.2013	0.0	120	486

Gebäudebeschrieb

Garage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
<b>Feuer und Elementar</b>			
- Gebäude 32'000	32'000	Min.	15.00
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Nein			
<b>Gebäudewasser (freiwillig) Ja</b>	32'000	Min.	38.00
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%			2.65
Feuerschutzabgabe	32'000	0.070	2.25
Elementarschadenpräventionsabgabe	32'000	0.015	0.50
<b>Total</b>			<b>58.40</b>

Bitte auch Rückseite beachten

# Kostenschätzung Dachsanierung Holzbau & Spenglerarbeiten

## Grundlage

Unternehmerofferten  
Basis Begehung vor Ort und Originalpläne Architekt  
Kostengenauigkeit +/- 10%

## Spenglerarbeiten

Vorarbeiten:

- Baustellen-Installation inkl. Werkzeuge und Maschinen
- Stellen von prov. WC-Anlage
- Spenglerarbeiten in Uginox-Blechen
- Stellen von Schrägaufzug 8-16 m<sup>1</sup> inkl. Unterhalt
- Prov. Witterungsschutz während den Sanierungsarbeiten (auf- und zudecken)

Rückbauarbeiten:

- Rückbauarbeiten der kompletten Blecharbeiten / Dachrand
- Rückbauarbeiten der bestehenden Bitumenabdichtungen / Teilbereich 2-lagig und entsorgen
- Bestehendes Rundkies entfernen und auf bestehendem Flachdach zwischenlagern
- Vorhandenes Abdeckvlies entfernen und entsorgen
- Schuttabfuhr in Mulde von Unternehmer (Bitumenbahnen, Trennlage, Einhängebleche, Dachrandabdeckungen)

Bitumenabdichtung:

- Neuer Bitumen-Voranstrich aufbringen
- Verlegen und aufschweissen von selbstklebender Bitumenbahn auf neue Holzkonstruktion
- Vollflächiges aufschweissen von Bitumendichtungsbahn EP5 WF flam S  
Zuschläge für Kanten / Kehlen, Dreikantprofil, Auf- und Abbordungen, Eckausbildung

Dachrandausbildung:

- Messen, zurichten und montieren von Dachrand
- Ausbildung gemäss neuer Unterkonstruktion (Holzbauer) inkl. allen Zuschlägen komplett

**Total Spenglerarbeiten 27'000.- inkl. MwSt.**

# Kostenschätzung Dachsanierung Holzbau & Spenglerarbeiten

**Grundlage**                    Unternehmerofferten  
Basis Begehung vor Ort und Originalpläne Architekt  
Kostengenauigkeit +/- 10%

**Zimmermannarbeiten** Rückbaumassnahmen:

- Abbrechen Vordach best. aus: Vordachplatte, Auflagerlatten,
- Dämmung, Bitumenkeil, Abflexen von Bolzenanker ohne Wiederverwendung
- Deponie in Mulde
- Besenreinigung der Abbruchstelle
- Besenreinigung der Holzkonstruktion
- Abtransport und Direkt Entsorgung von Dämmung nicht brennbar
- Incl. Deponiegebühr
- Mulde 7 m<sup>3</sup> inkl. Lieferung und Abholung
- Entsorgungskosten Altholz

Vordachausbildung:

- Kranarbeiten (Autokran für Materialtransport)
- Unterkonstruktion (Dachrandbalken aus Accoya Querschnitt mm 50/70 auf Beton montiert inkl. einmessen der Dachrandkante)
- Schiften des Dachrandes entlang der Dachrandkante
- Verbindungsmittel (Bolzenanker inkl. Sacklockbohrung)
- Dämmungen (Mineralfaserdämmung, satt zwischen Balken eingepasst)

Vordachplatte:

- Vordachplatte
- Montage mit Tellerkopfschrauben
- Stösse mit Nut und Feder inkl. Werkseitiger Zuschnitt
- Keillattung 80/80
- Gehrungsschnitte

Oberflächenbehandlung:

- Oberflächenbehandlung 1x allseitige Grundierung
- bauseits Anstrich durch Maler

Abdekarbeiten:

- Provisorische Abdeckung nach Montage mit Bauplastik ohne Demontage
- Gefälledämmung
- Gefällekeil aus XPS

Fassadengerüst

**Total Zimmermann**        **24'000.- inkl. MwSt.**

**Total Malerarbeiten**       **4'000.- inkl. MwSt.** (doppelter Anstrich Dachranduntersicht)

**Gesamtkosten**  
**Dachsanierung**               **55'000.- inkl. MwSt.**



# Vorgehen Besichtigung und Bieterverfahren

## 1. Besichtigung

<b>Anmeldung für Besichtigung bei</b>	Telefonisch oder per E-Mail: Gemeindekanzlei Würenlos Schulstrasse 26 5436 Würenlos T: 056 436 87 20 E-Mail: <a href="mailto:gemeindekanzlei@wuerenlos.ch">gemeindekanzlei@wuerenlos.ch</a>
<b>Anmeldeschluss</b>	Mi 02.12.2020, 16.00h
<b>Angaben zur Anmeldung</b>	Name/ Vorname Adresse Telefon E-Mail
<b>Besichtigungstermine</b>	Fr 04.12.2020 und Sa 05.12.2020
<b>Covid-Massnahmen</b>	Maskenpflicht! Gemäss den am Besichtigungstag aktuell geltenden Vorschriften. Anpassungen vorbehalten.
<b>Fragen nach der Besichtigung</b>	Per E-Mail an: <a href="mailto:gemeindekanzlei@wuerenlos.ch">gemeindekanzlei@wuerenlos.ch</a> Alle Interessenten erhalten per E-Mail die Antworten.

## 2. Bieterverfahren

<b>Kaufangebot</b>	Schriftlich an: Gemeinderat Würenlos Schulstrasse 26 5436 Würenlos
<b>Eingabefrist</b>	Fr 11.12.2020, 12.00h bei Gemeindekanzlei (Schalter oder Briefkasten)
<b>Zweite Angebotsrunde</b>	Allen Anbietern wird schriftlich und anonym das aktuelle Höchstgebot mitgeteilt. Es besteht die Möglichkeit, sein Angebot innert fünf Tagen zu erhöhen. Es werden nur briefliche Angebote akzeptiert.
<b>Beilagen zum Angebot</b>	Finanzierungsgarantie einer Bank. Auszug aus Strafregister Betriebsregisterauszug (für die letzten fünf Jahre)
<b>Eingabefrist</b>	Fr 18.12.2020, 12.00h bei Gemeindekanzlei (Schalter oder Briefkasten)

Die Verkäuferschaft bleibt in der Vergabe resp. in der Wahl der Käuferschaft jederzeit frei. Erreicht kein Angebot die Preisvorstellungen der Verkäuferschaft kann es zu einer erneuten Ausschreibung kommen.