

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 ²)
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 ² (EG, OG)
Untergeschoss:	67 m ² netto

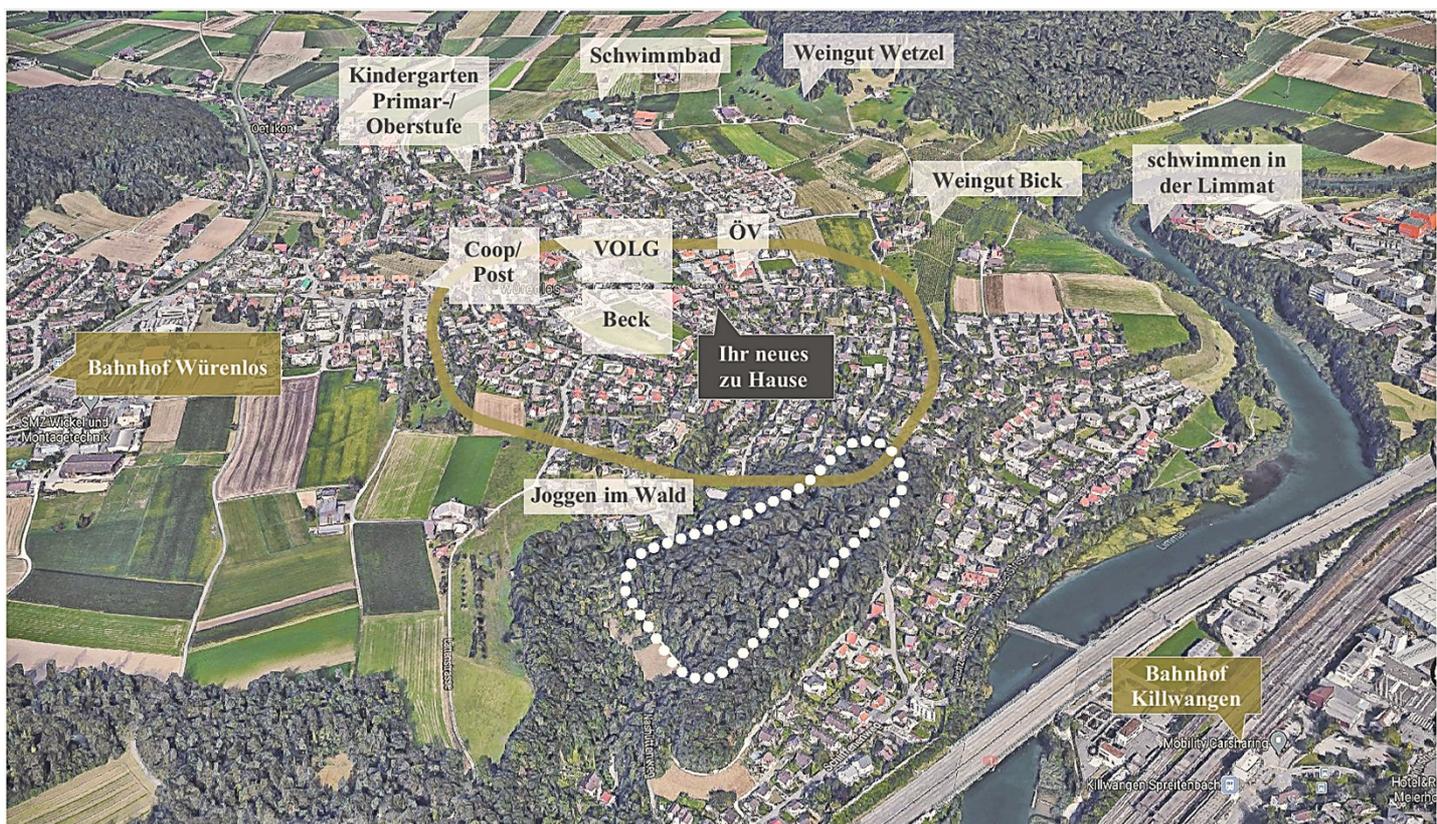
Eigentümer / Verkäufer: Kanton Aargau und Einwohnergemeinde Würenlos

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
	Total UG	67.0	m2 netto

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
Total EG	114.7	m2 netto	

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
	Total OG	89.2	m2 netto

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

Bibliothek mit Beheizbarem Kachelspeicher und Zimmer Obergeschoss mit Schiebeward



Beschrieb der Immobilie

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

Erdgeschoss Küche, Wohnen, Sitzplatz



Bilder



Bilder





Bilder

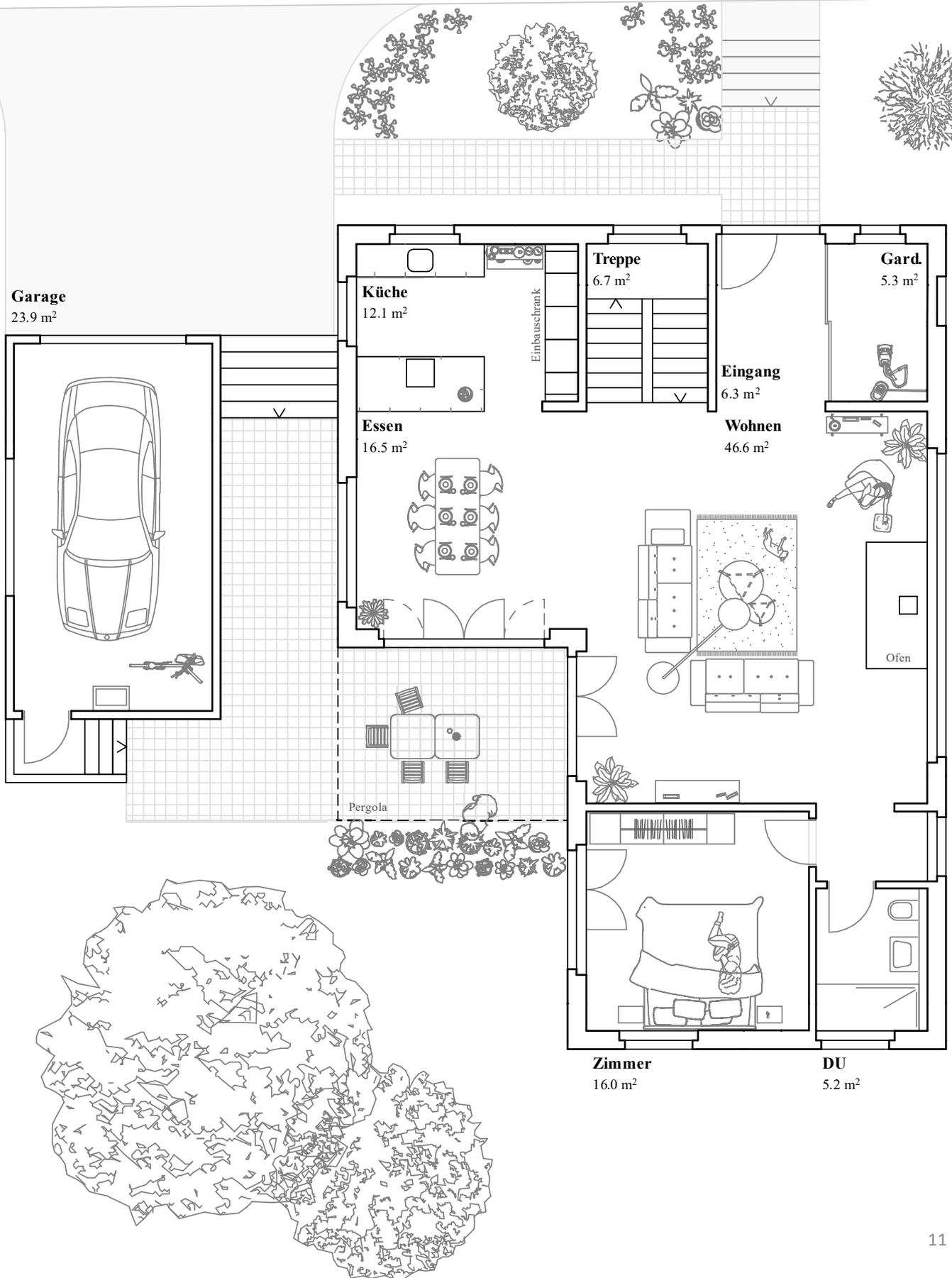


Pläne

Erdgeschoss
NGF 114.7 m²

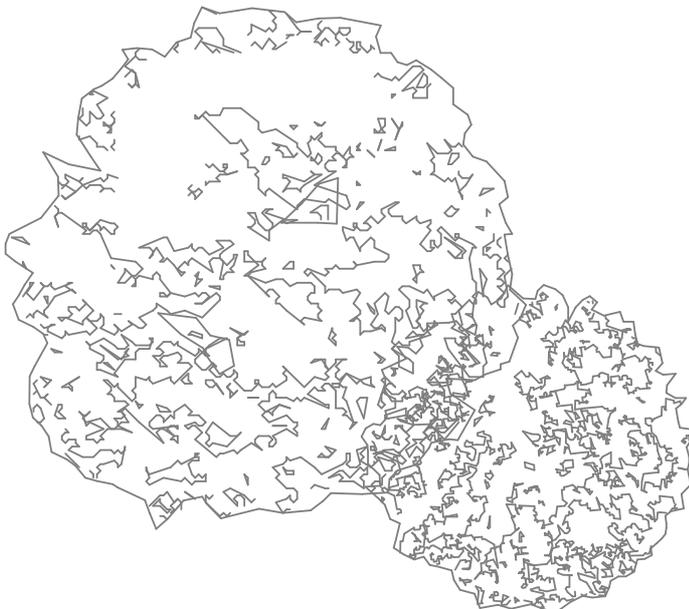
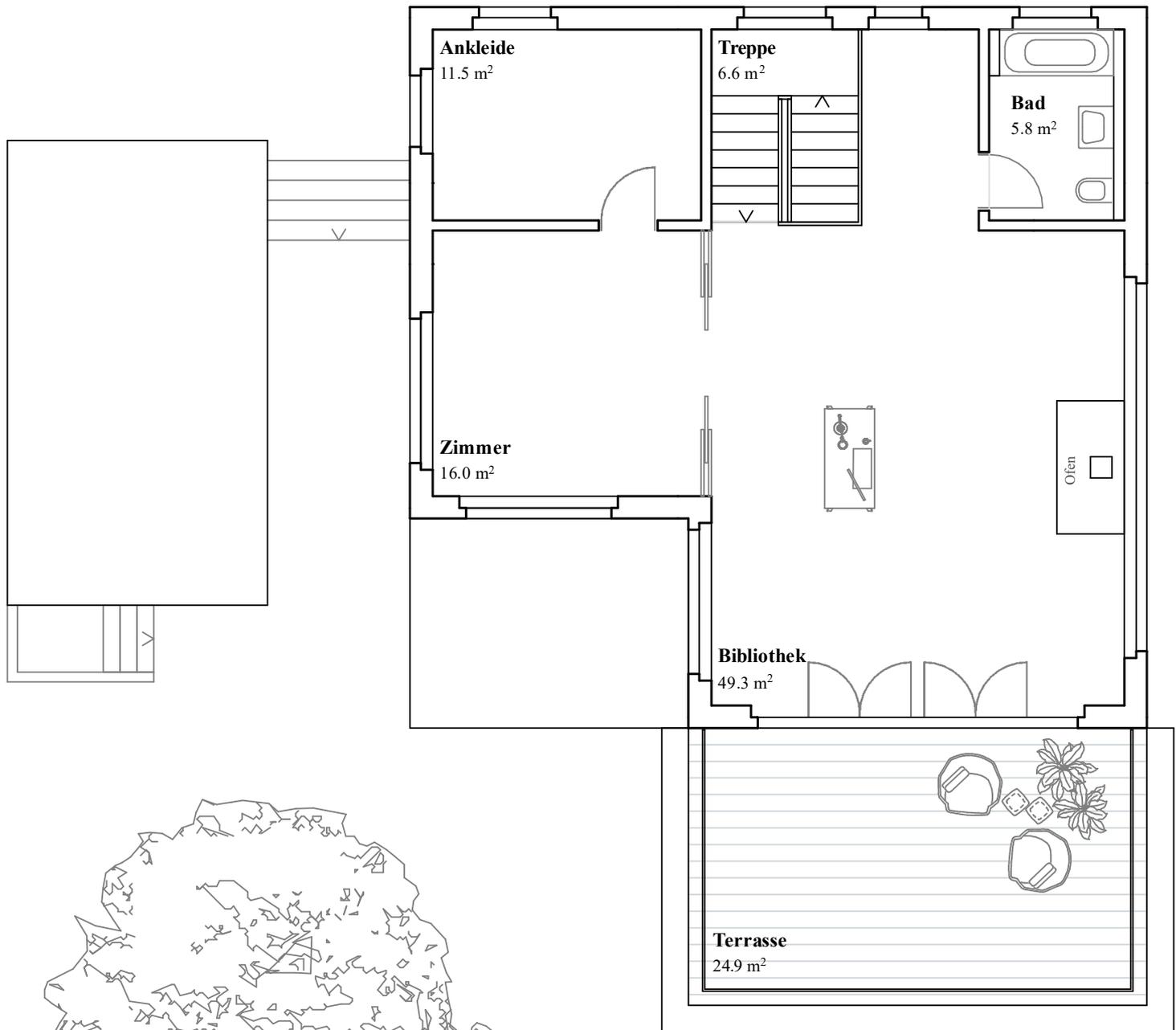
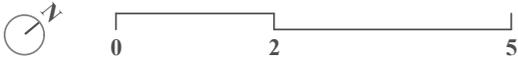


Buechstrasse



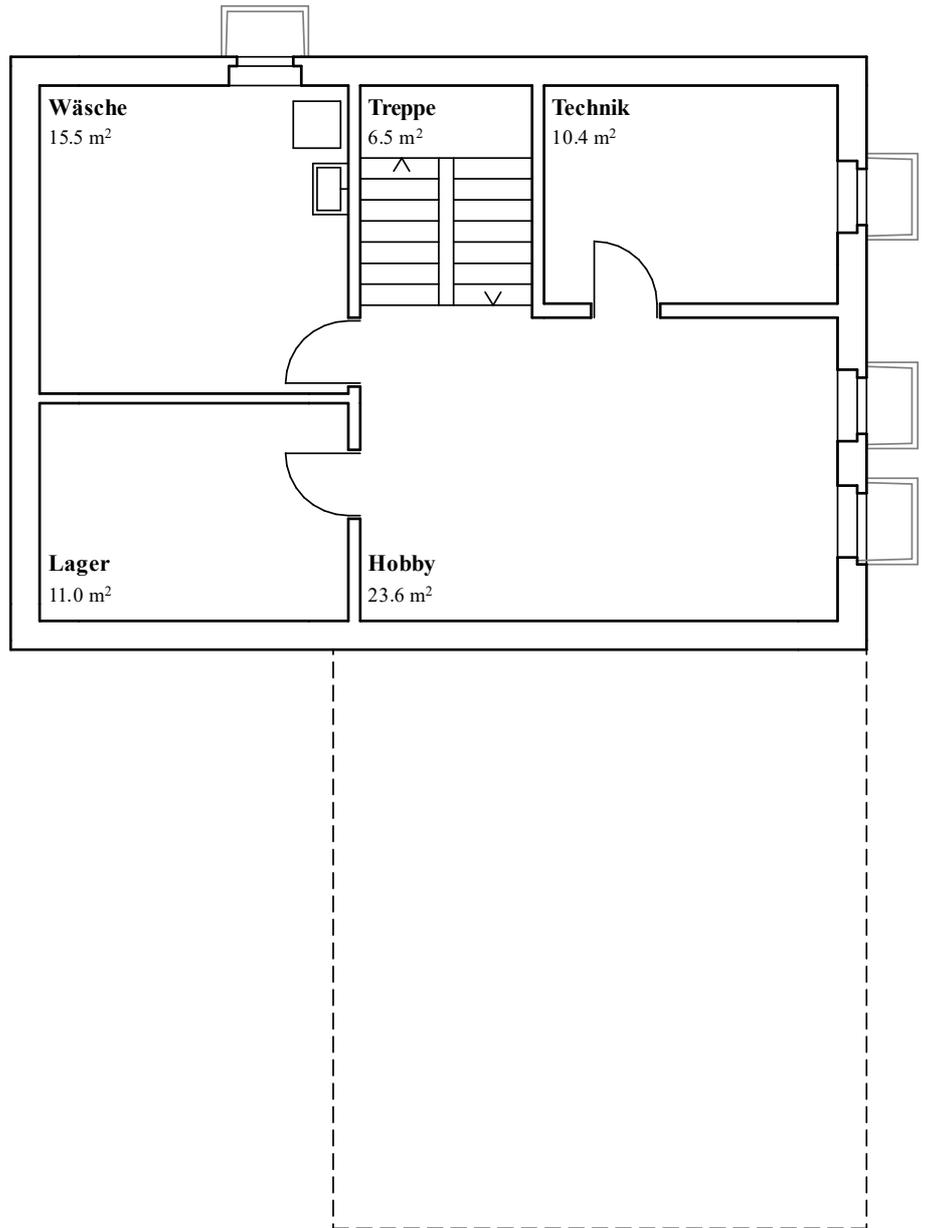
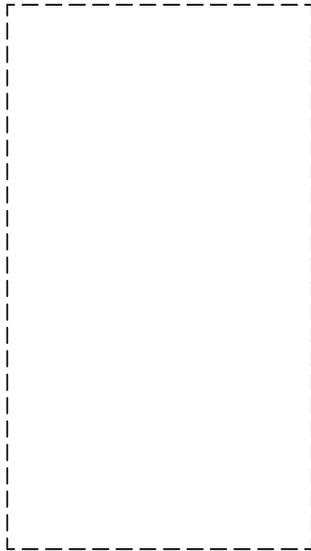
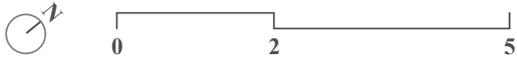
Pläne

Obergeschoss
NGF 89.2 m²



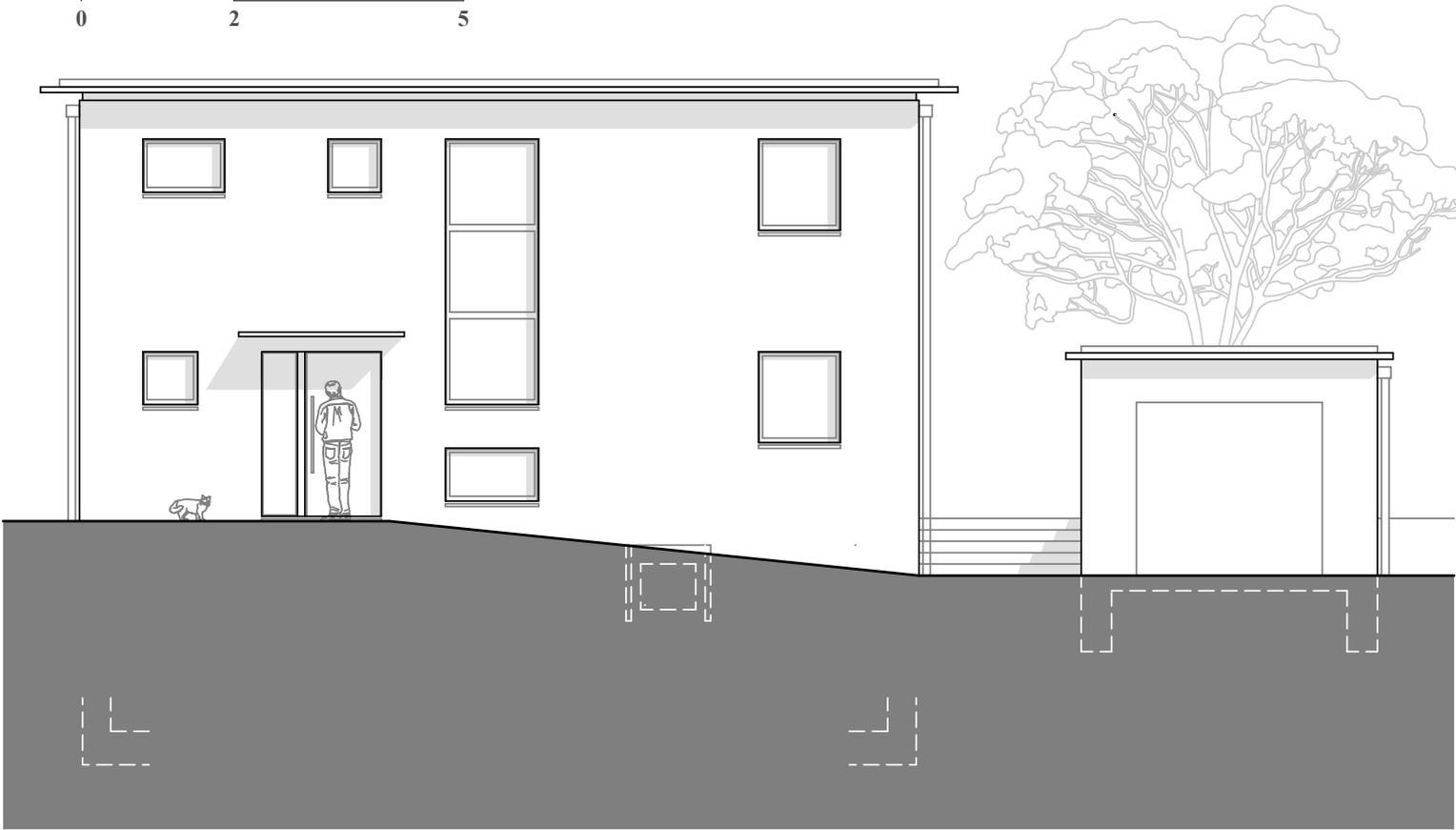
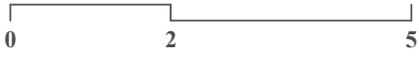
Pläne

Untergeschoss
NGF 67 m²

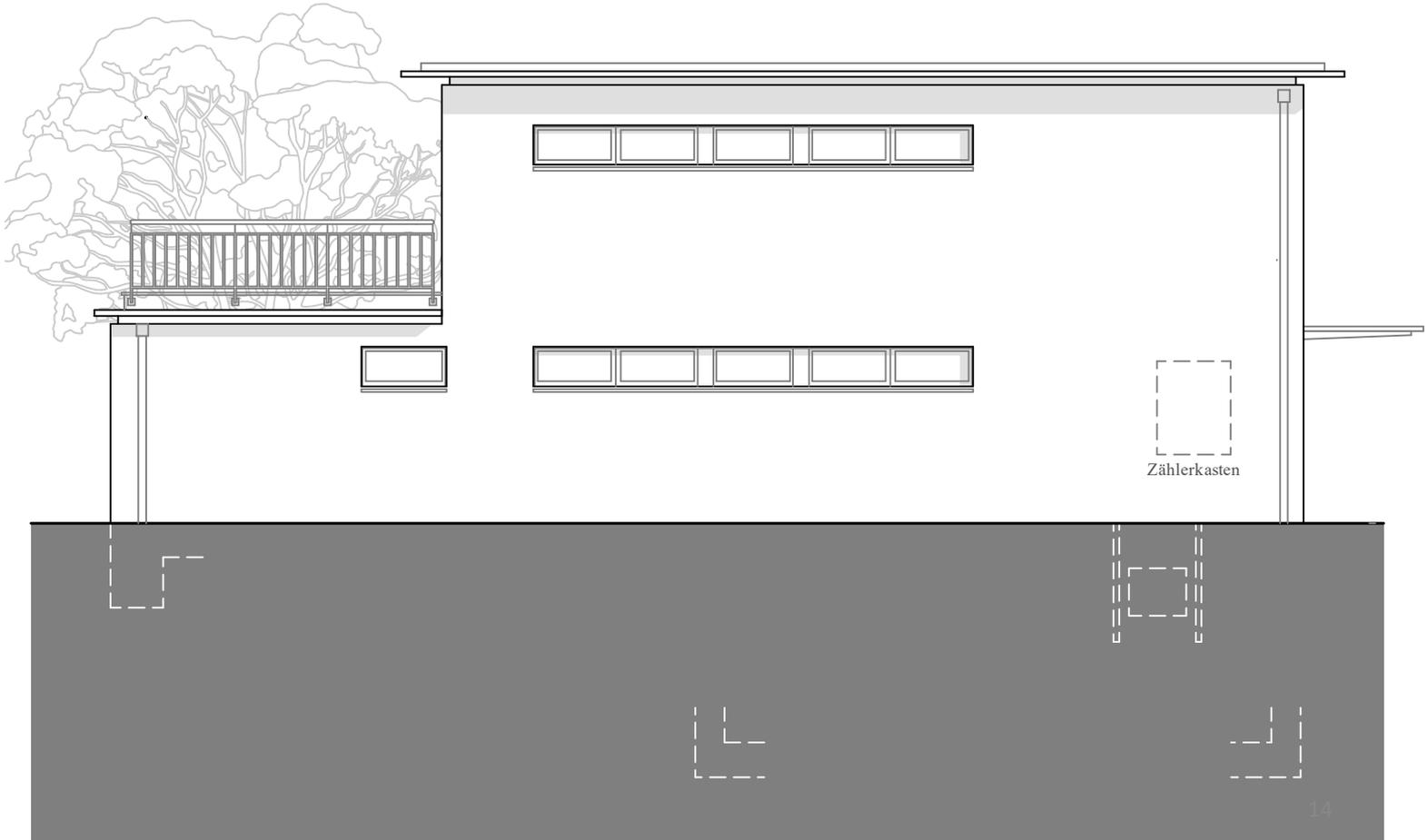


Pläne

Fassade Nordwest



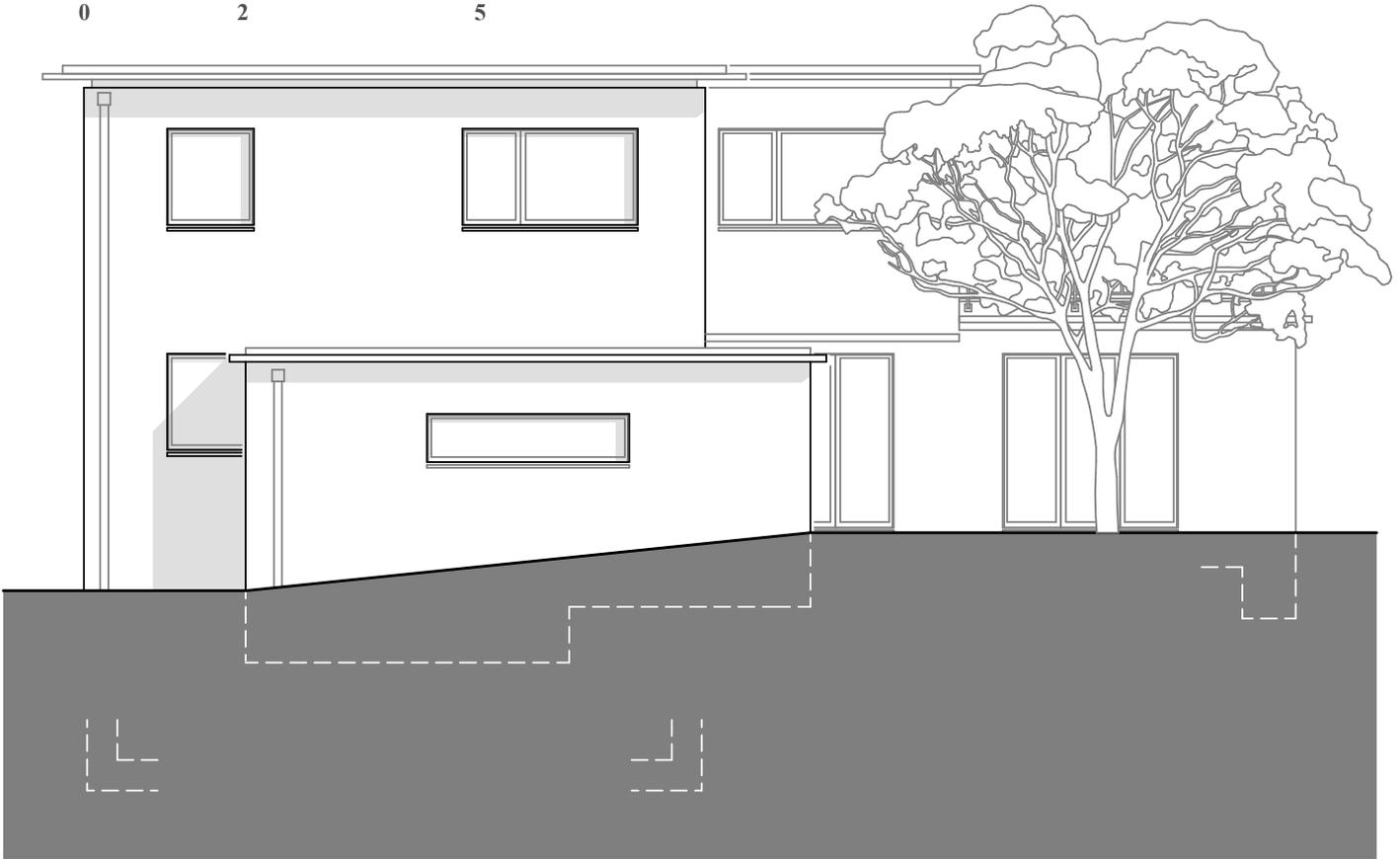
Fassade Nordost



Pläne

Fassade Südwest

0 2 5

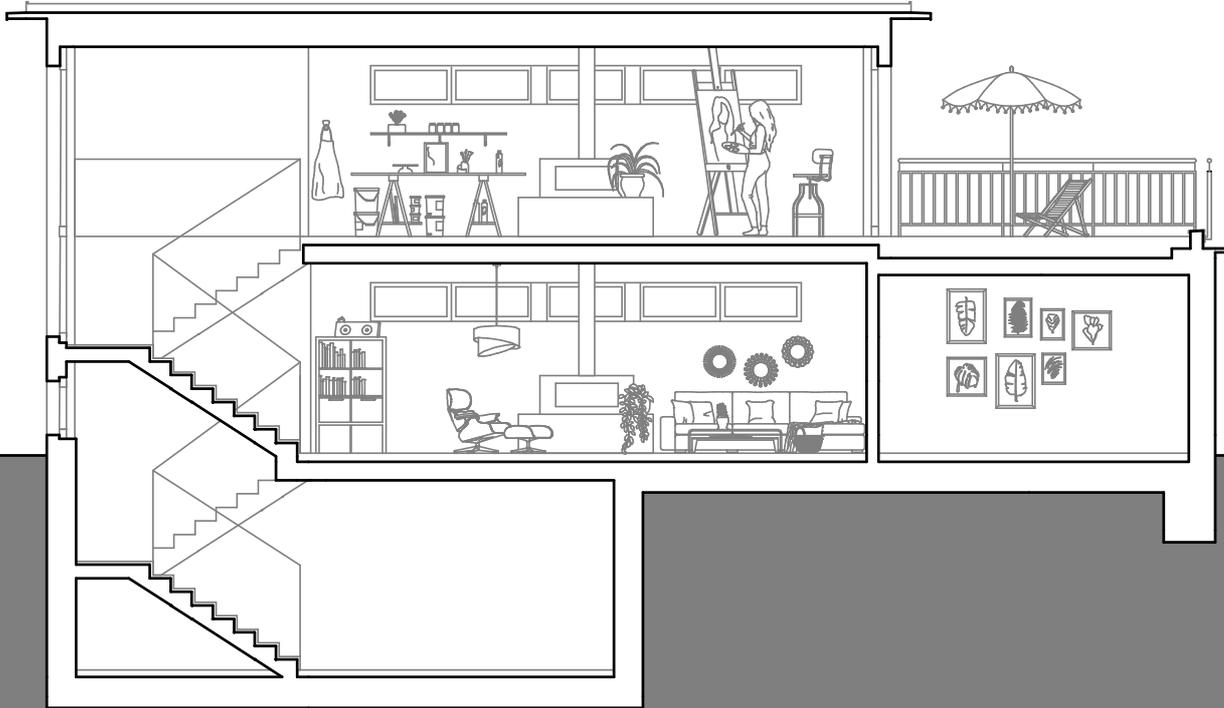
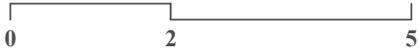


Fassade Südost



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 (275m²)

Energiebezugsfläche

Total: 275m²
Wohnen EFH: 275m²

Beteiligte

Planer

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

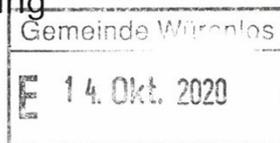
Situationsplan



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 ³ 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
Total			734.10

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 ³ nach SIA 116)	Index
21.08.2013	0.0	120	486

Gebäudebeschrieb

Garage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 32'000	32'000	Min.	15.00
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Nein			
Gebäudewasser (freiwillig) Ja	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
Total			58.40

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 m¹ 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 m³ 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

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

2. Bieterverfahren

Kaufangebot	Schriftlich an: Gemeinderat Würenlos Schulstrasse 26 5436 Würenlos
Eingabefrist	Fr 11.12.2020, 12.00h bei Gemeindekanzlei (Schalter oder Briefkasten)
Zweite Angebotsrunde	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.
Beilagen zum Angebot	Finanzierungsgarantie einer Bank. Auszug aus Strafregister Betriebsregisterauszug (für die letzten fünf Jahre)
Eingabefrist	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.