immovendo

Exklusives 5½-Zimmer-EFH, Residenz an ruhiger Lage

Hobacker 8, 5647 Oberrüti



Rudolf Hunziker
Immobilienfachmann

Zentralstrasse 21 · 5610 Wohlen

Mobile +41 (0)76 317 83 95
Telefon +41 (0)56 649 99 66

rudolf.hunziker@immovendo.ch
www.immovendo.ch



INHALTSVERZEICHNIS

› WISSENSWERTES 3

› ORT UND LAGE 4

› ORTSPLÄNE 5

› KATASTER- UND ZONENPLAN 6

› SITUATIONSPLAN 7

› GRUNDRISSPLAN UG 8

› GRUNDRISSPLAN EG 1 9

› GRUNDRISSPLAN EG 2 10

› GRUNDRISSPLAN OG 11

› SCHNITTE 12

› FOTOS 13-21

WISSENSWERTES

BERATUNG UND VERKAUF



Immovendo
Rudolf Hunziker
Zentralstrasse 21
5610 Wohlen

Telefon +41 (0)56 649 99 66
Fax +41 (0)56 649 99 69
Mobile +41 (0)76 317 83 95

rudolf.hunziker@immovendo.ch
www.immovendo.ch

ARCHITEKT

Kurmann Architekten
Willisauerstrasse 11
6122 Menznau
Telefon +41 (0) 41 494 90 40
Fax +41 (0) 41 494 90 49
info@kurmann-architekten.ch

OBJEKTMERKMALE

- exklusives, freistehendes EFH an sehr ruhiger Lage
- gepflegter Umschwung
- optimale Ausrichtung und Besonnung
- nahe Kindergarten u. Schule, 3 Min. Fussweg
- nahe Bus (Bushaltstelle Dorf), 5 Min. Fussweg
- nahe SBB (Station), 8 Min. Fussweg
- ideal für Familie mit Kindern
- grosszügiger Aussenbereich
- gedeckter Sitzplatz im EG
- EG: Wohnen-Essen-Kochen 74 m², Gäste-WC
- OG: Eltern: 14,5 m² mit Bad en Suite 17,15 m² Kind 1: 15 m², Kind 2: 15,7 m², Nasszelle 2: 6,6 m², Büro: 10,25 m²
- Arbeitszimmer im UG: 12.5 m²
- Aussenzugang zu UG
- Nettowohnfläche 220 m²
- Kubatur 1'535 m³
- Parzelle 537 m², W2, AZ 0,45
- Baujahr 2014
- Vierfachgarage im Gebäude, Aussenparkplätze

ORT UND LAGE

GEOGRAFIE

Das Dorf liegt rund eineinhalb Kilometer vom westlichen Ufer der Reuss entfernt am Fusse eines abgeflachten Moränenhügels, der zugleich die westliche Gemeindegrenze bildet und zur Höhe von Fenkrieden ansteigt. Die Ebene zwischen dem Dorf und dem Fluss ist völlig flach, abgesehen von zwei Drumlins. Diese sind zwar nur wenige Meter hoch, prägen aber die Landschaft entscheidend. Der Fluss wird auf seiner ganzen Länge durch einen Hochwasserschutzdamm begrenzt. Parallel dazu verläuft in einer Entfernung von 100 bis 500 Metern ein künstlich angelegter Entwässerungskanal. Gegen Norden hin verengt sich die Flussebene. Neben dem eigentlichen Dorf gibt es noch die Weiler Widen (½ km östlich), An der Reuss (1 km östlich) Beuggen (1 km nordöstlich), das weitverzweigte Winterhalden sowie mehrere Einzelhöfe.

Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 538 Hektaren, davon sind 85 Hektaren bewaldet und 61 Hektaren überbaut. Der höchste Punkt der Gemeinde befindet sich auf 492 m ü. M. an der südwestlichen Gemeindegrenze, der tiefste auf 396 m ü. M. an der Reuss. Nachbargemeinden sind Sins im Westen und Norden, Hünenberg im Osten sowie Dietwil im Süden.

.

BEVÖLKERUNG

Am 31. Dezember 2019 lebten 1541 Menschen in Oberrüti, der Ausländeranteil betrug 12,2 %. Bei der Volkszählung 2015 bezeichneten sich 59,7 % als römisch-katholisch und 14,7 % als reformiert; 25,6 % waren konfessionslos oder gehörten anderen Glaubensrichtungen an. 97,2 % gaben bei der Volkszählung 2000 Deutsch als ihre Hauptsprache an.

WIRTSCHAFT

In Oberrüti gibt es gemäss der im Jahr 2015 erhobenen Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) rund 340 Arbeitsplätze, davon 18 % in der Landwirtschaft, 33 % in der Industrie und 49 % im Dienstleistungssektor. Die meisten Erwerbstätigen sind Wegpendler und arbeiten in den Agglomerationen der Städte Luzern und Zug.

Der aktuelle Steuerfuss 2021 beträgt 114%

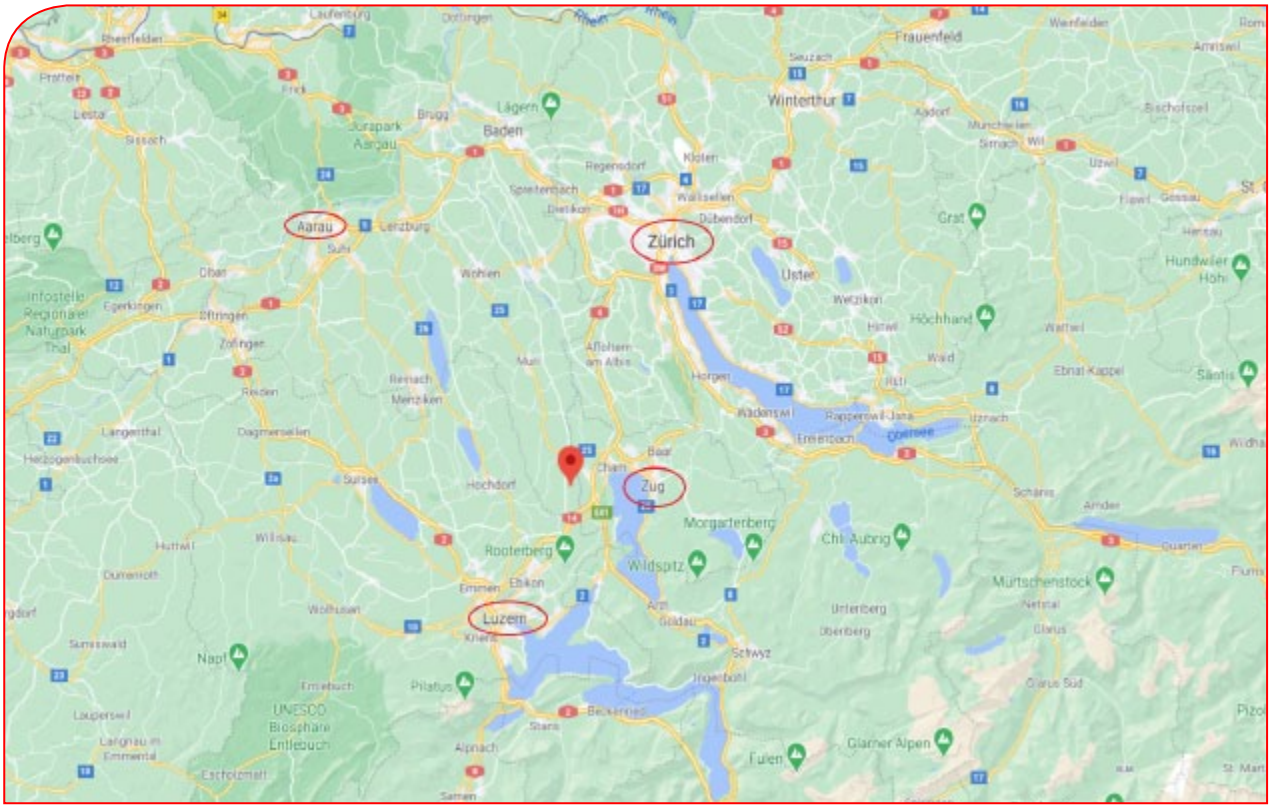
VERKEHR

Die Hauptstrasse Lenzburg–Luzern führt mitten durch Oberrüti. Ein Anschluss der Autobahn A14 liegt rund vier Kilometer südlich. Das Dorf besitzt eine Bahnstation an der SBB-Eisenbahnlinie Aarau–Arth-Goldau. Ausserdem verkehrt eine Buslinie der Zugerland Verkehrsbetriebe zwischen den Bahnhöfen Sins und Gisikon-Root.

BILDUNG

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule. Sämtliche Oberstufen der obligatorischen Volksschule (Realschule, Sekundarschule, Bezirksschule) können in Sins besucht werden. Das nächstgelegene Gymnasium ist die Kantonsschule Wohlen.

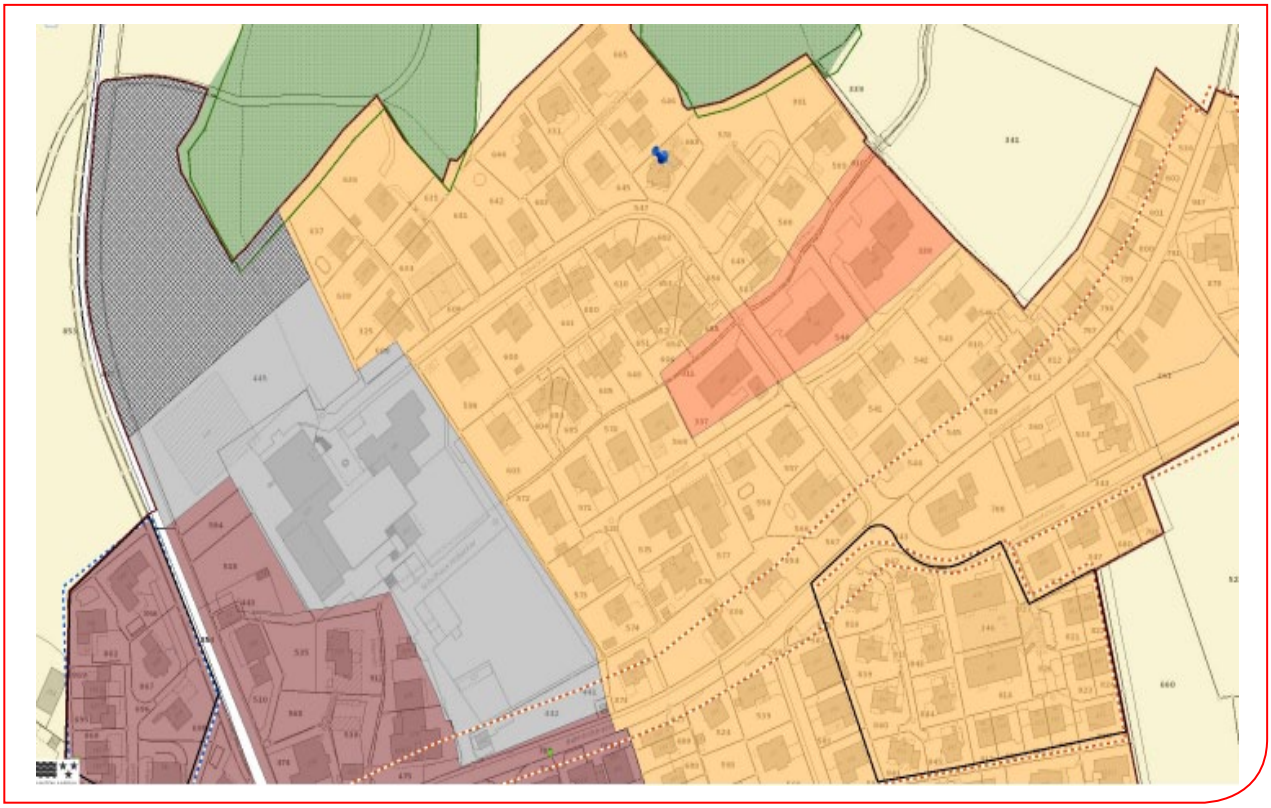
ORTSPLÄNE


Aarau
Zürich
Zug
Luzern
Baden
Winterthur
Frauenfeld
Lägern
Rooterberg
Wildspitz
Morgartenberg
Chli Aubrig
Mürtschenstock
Napf
Pilatus
Glarner Alpen
Fulen
Höchhand
Grat
Uster
Schwyz
Lenzburg
Zofingen
Oberseen
Ebikon
Emmen
Hochdorf
Baar
Cham
Wohlen
Regensdorf
Kloten
Dübendorf
Wallisellen
Dietikon
Spreitenbach
Lesta
Sissach
Frick
Brugg
Jurapark Aargau
Oftringen
Egerkingen
Reiden
Dagmersellen
Langenthal
Sumiswald
Wolhusen
Emmenbrücke
Alpnach
Stans
Beckenried
Ingenbohl
Unterberg
Oberberg
Netstal
Glarus
Glarus Süd
Schänis
Amden
Uznach
Rapperswil-Jona
Wädenswil
Horgen
Affoltern am Albis
Mur
Menziken
Reinach
Wettzikon
Hinwil
Wald
Rüti
Wattwil
Ebnat-Kappel
Säntis
Hundwiler Höhi
Bischofszell
Uzwil
Flawil
Gossau
Hensau
Amriswil
Weinfelden
Seuzach
Aadorf
Münchwilen
Sirnach
Wil
Rheinfelden
Prattein
Laufenburg
Dottingen
Rhein
Infostelle Regionaler Naturpark Thal
Herzogenbuchsee
Huttwil
Willisau
Dürrenroth
Sumiswald
Lauperswil
Langnau im Emmental
Escholzmatt
UNESCO Biosphäre Entlebuch
Emmenbuch
Kriens
Arzt
Goldau
Schwyz
Pizo
St. Mart



KATASTER- UND ZONENPLAN

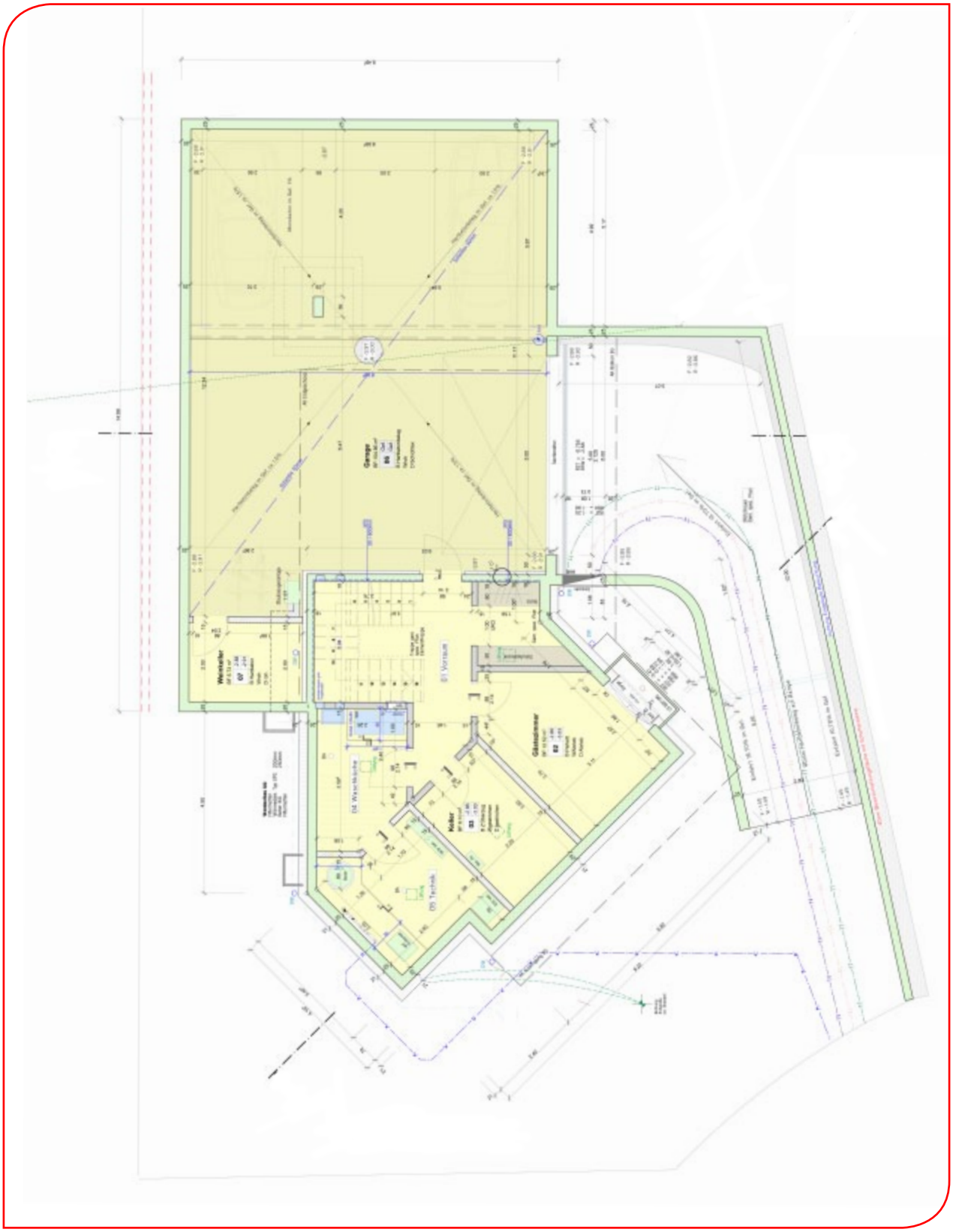




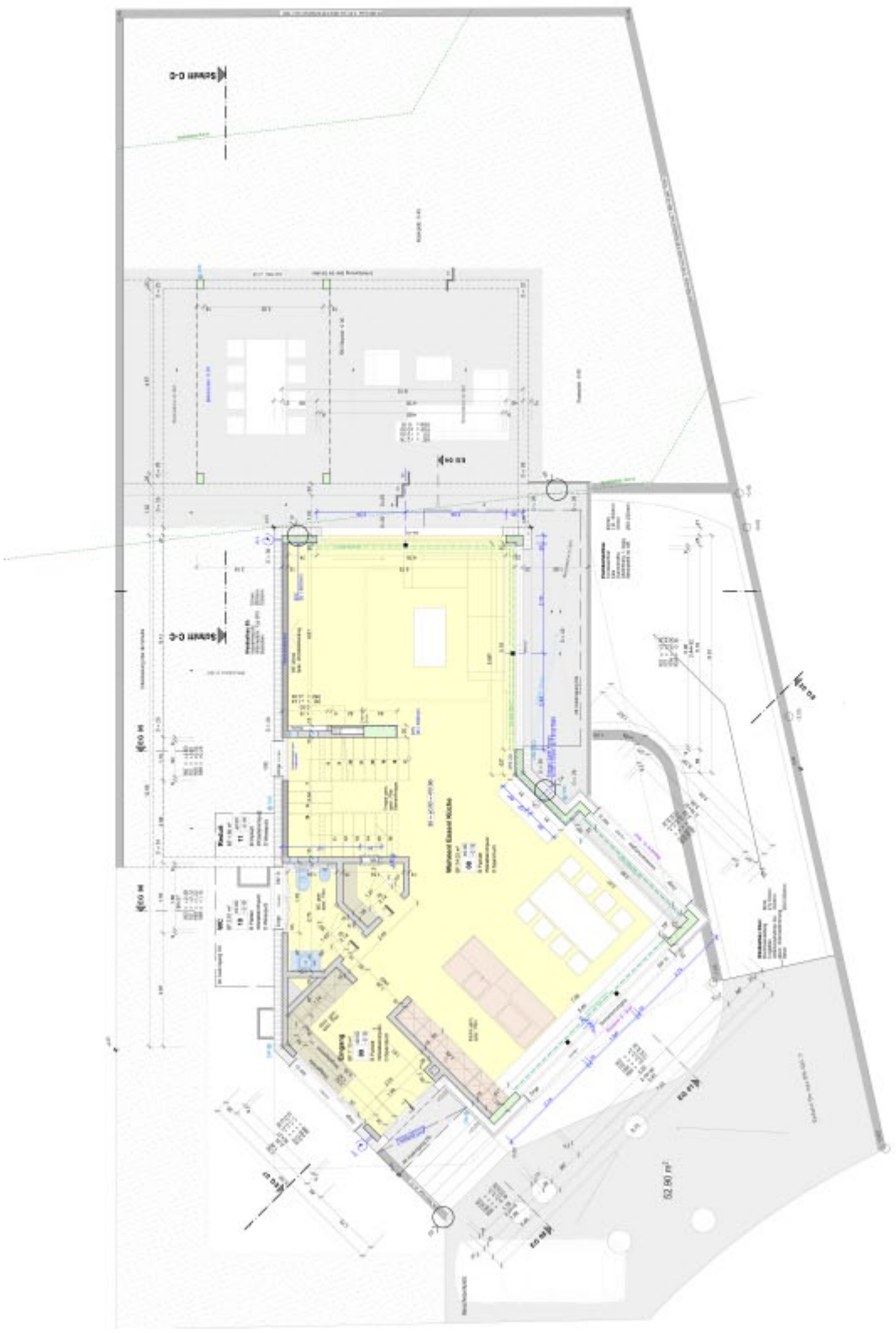
SITUATIONSPLAN



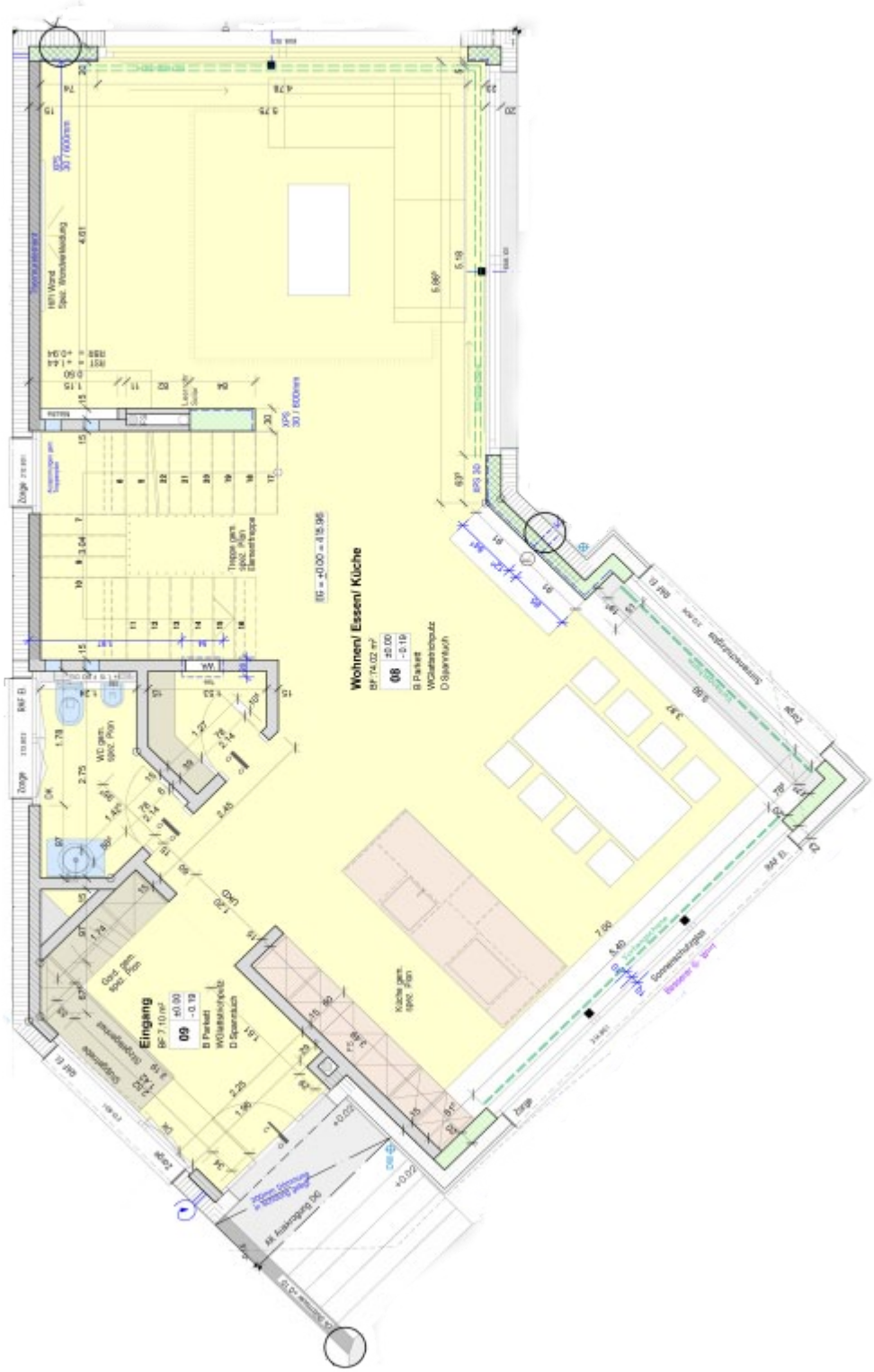
GRUNDRISSPLAN UG



GRUNDRISSPLAN EG 1



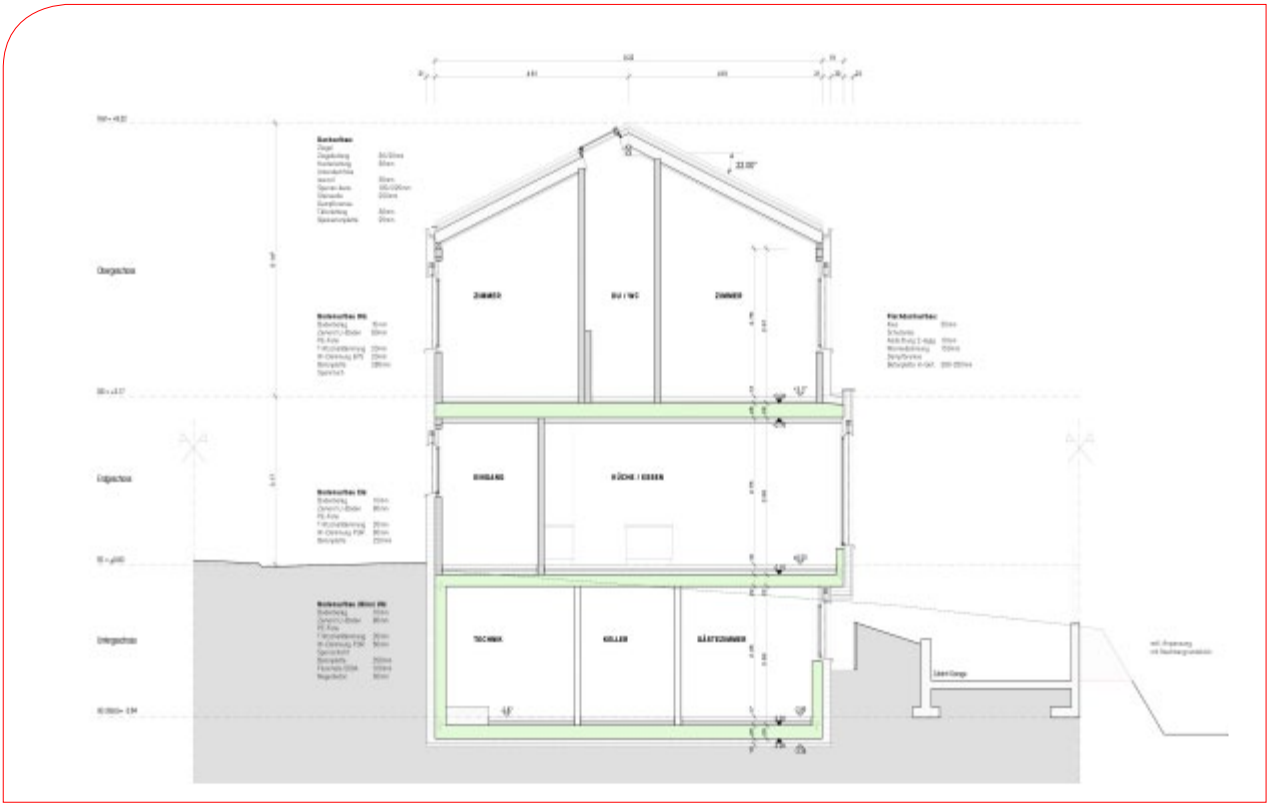
GRUNDRISSPLAN EG 2

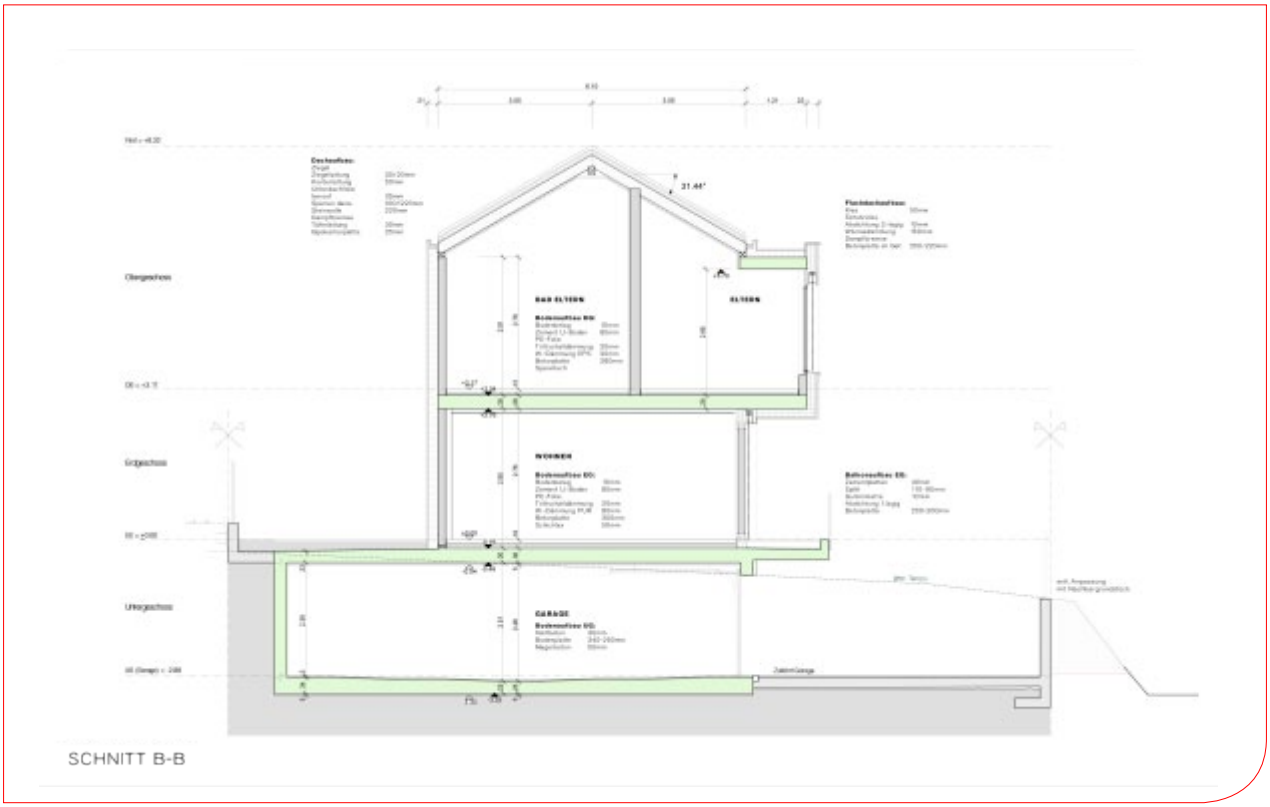


GRUNDRISSPLAN OG



SCHNITTE





SCHNITT B-B

FOTOS







FOTOS





FOTOS







FOTOS



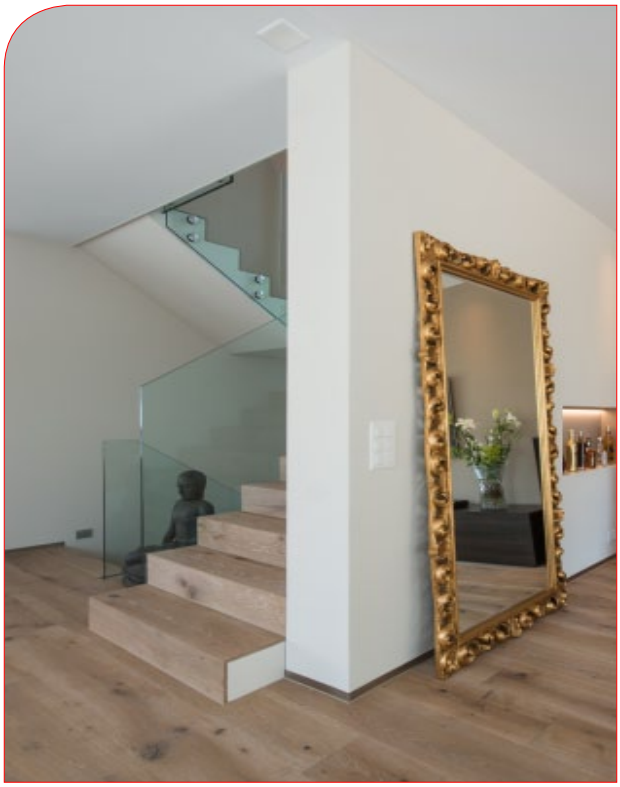


FOTOS

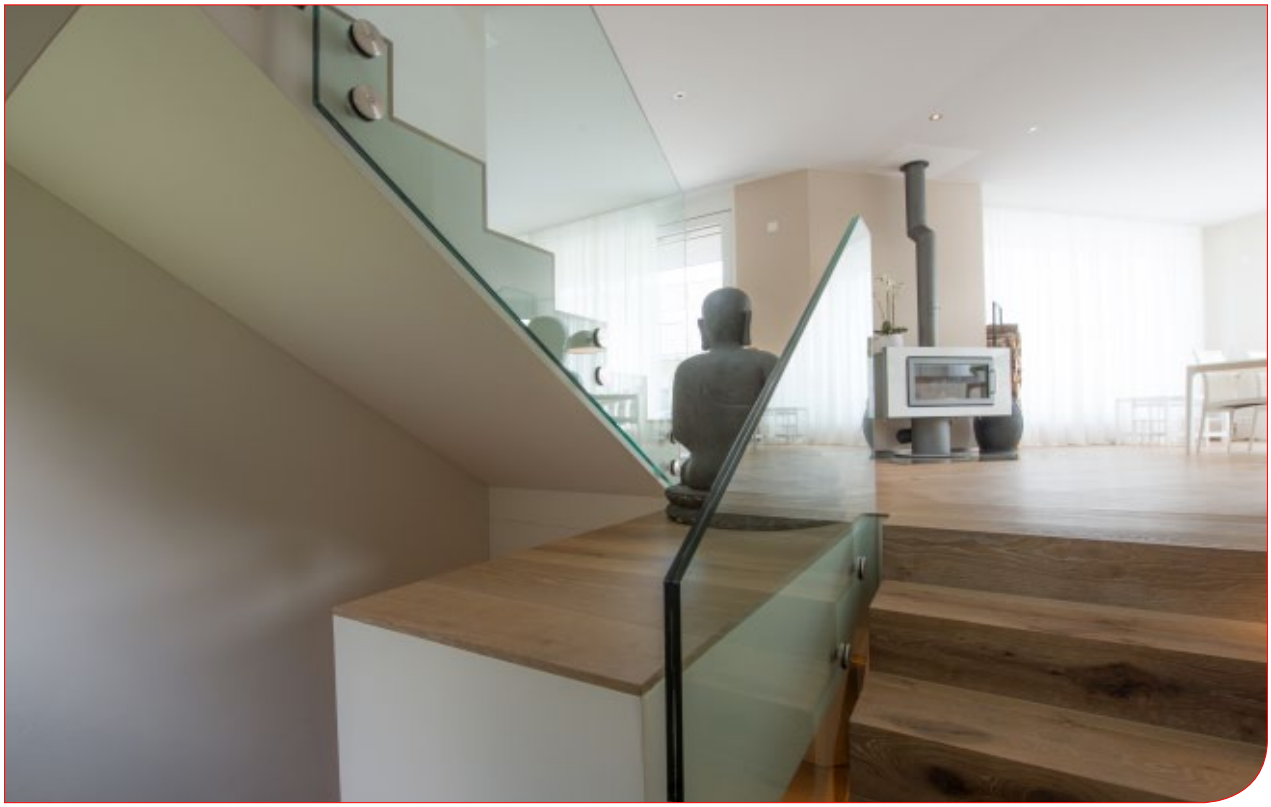




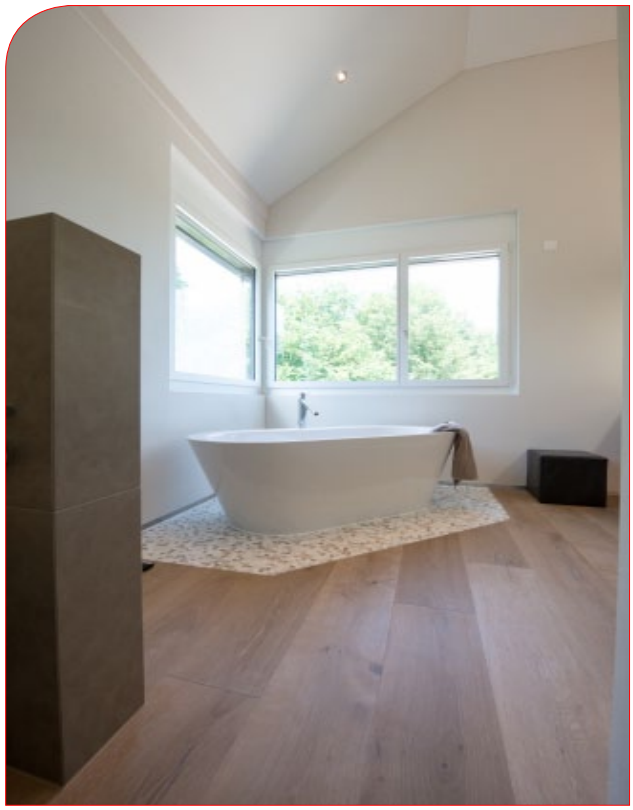
FOTOS







FOTOS







FOTOS





FOTOS



