

Freistehendes 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit grosszügigem Umschwung und Umbaupotential Im Bifang 8, 5102 Rapperswil



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekarbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 800'000
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg Tel. 062 885 12 76 immobilien@hbl.ch www.hbl.ch
----------	---

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse
Hypothekbank Lenzburg AG

Die Hypothekbank Lenzburg AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft u. a. m. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Die Hypothekbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Finanzierungsbeispiel

Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF 800'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 160'000
= Hypothek	CHF 640'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.50%*	CHF 9'600
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 8'000
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 8'000
= Total Belastung pro Jahr	CHF 25'600

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 112'000
--------------------------------	--------------------

Eine Finanzierung ist immer unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen, familiären und finanziellen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Hypothekar-Modelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie vor, während und nach dem Erwerb Ihres Eigenheims.

Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Es bleibt Ihnen selbstverständlich offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.



Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	5-Zimmer Einfamilienhaus Im Bifang 8 5102 Rapperswil	
Umfang	Freistehendes 5-Zimmer Einfamilienhaus Garagenbox Umschwung	
Merkmale	Freistehende Liegenschaft Kachelofen im Wohnzimmer grosszügiger Umschwung viele Verstaumöglichkeiten gedeckter Gartensitzplatz Ruhige und familienfreundliche Wohngegend Nah am Naherholungsgebiet Aus- und Umbaupotential	
Parzelle	Fläche	606 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1959
	Volumen (SIA 116)	ca.670 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 117 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 69 m ²
Renovationen	Reinigung und Kontrolle Heizung	2024
	Erneuerung Hauszuleitung Wasser	2022
	Erneuerung Hauszuleitung Kanalisation	2022
	Ersatz Elektrotabelleau inkl. SINA	2017
	Tankraumsanierung	2006
Autostellplätze	Garagenbox	1



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart WE - Wohnzone E

Ausnutzungsziffer -

Grenzabstand Klein 4.0 m
Gross 7.5 m

Empfindlichkeitsstufe II

Weitere Daten entnehmen Sie bitte der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rapperswil.

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches geografisches Informationssystem

Gemeinde Rapperswil

Allgemein

"Robischwil", wie die Rapperswiler ihrem Dorf sagen, liegt an der Aare zwischen Lenzburg und dem Kantonshauptort Aarau. Die Fläche des Gemeindegebiets erstreckt sich über 621 Hektaren, wovon 220 Hektaren bewaldet und 194 Hektaren überbaut sind. Das Haufendorf befindet sich in einer grossen Lichtung zwischen dem Suretwald im Westen und dem Länzertwald im Osten. Rapperswil ist also eine typische Rodungssiedlung.

Am 31. Dezember 2024 lebten 6'335 Einwohner in Rapperswil.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 2025 99 %.

Bildung

Die Gemeinde verfügt für seine jüngsten Einwohner über einen Kinderhort sowie über zwei Kindergärten. In der Primarschule Rapperswil werden jegliche Klassen der Unter- und Mittelstufe unterrichtet. Die Real- wie auch Sekundarstufe wird im Oberstufenschulhaus in Rapperswil geführt. Jugendliche, welche die Bezirksschule besuchen, können diese in Aarau, Lenzburg oder Wildegg.

Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich im nahen Aarau.

Verkehrsanbindung

Rapperswil liegt äusserst verkehrsgünstig. Nur wenige Kilometer südlich des Dorfcentrums befindet sich der Anschluss Aarau-Ost der Autobahn A1. Zudem führt von dort aus die Schnellstrasse T5 nach Aarau. Auch die

öffentlichen Verkehrsmittel lassen in Rapperswil keine Wünsche offen. Ab dem Bahnhof Rapperswil verkehren regelmässig Züge in Richtung Aarau, Lenzburg, Baden und Brugg. Auch die grösseren Städte wie Basel, Bern, Zürich und Luzern sind in maximal einer Stunde erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten

Im Dorfczentrum befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf wie beispielsweise einige Detailhandelsgeschäfte, eine Apotheke, eine Bank, eine Postfiliale, etc. Für anderweitige Besorgnisse muss auf die Nachbargemeinden respektive Aarau ausgewichen werden.

Freizeit & Natur

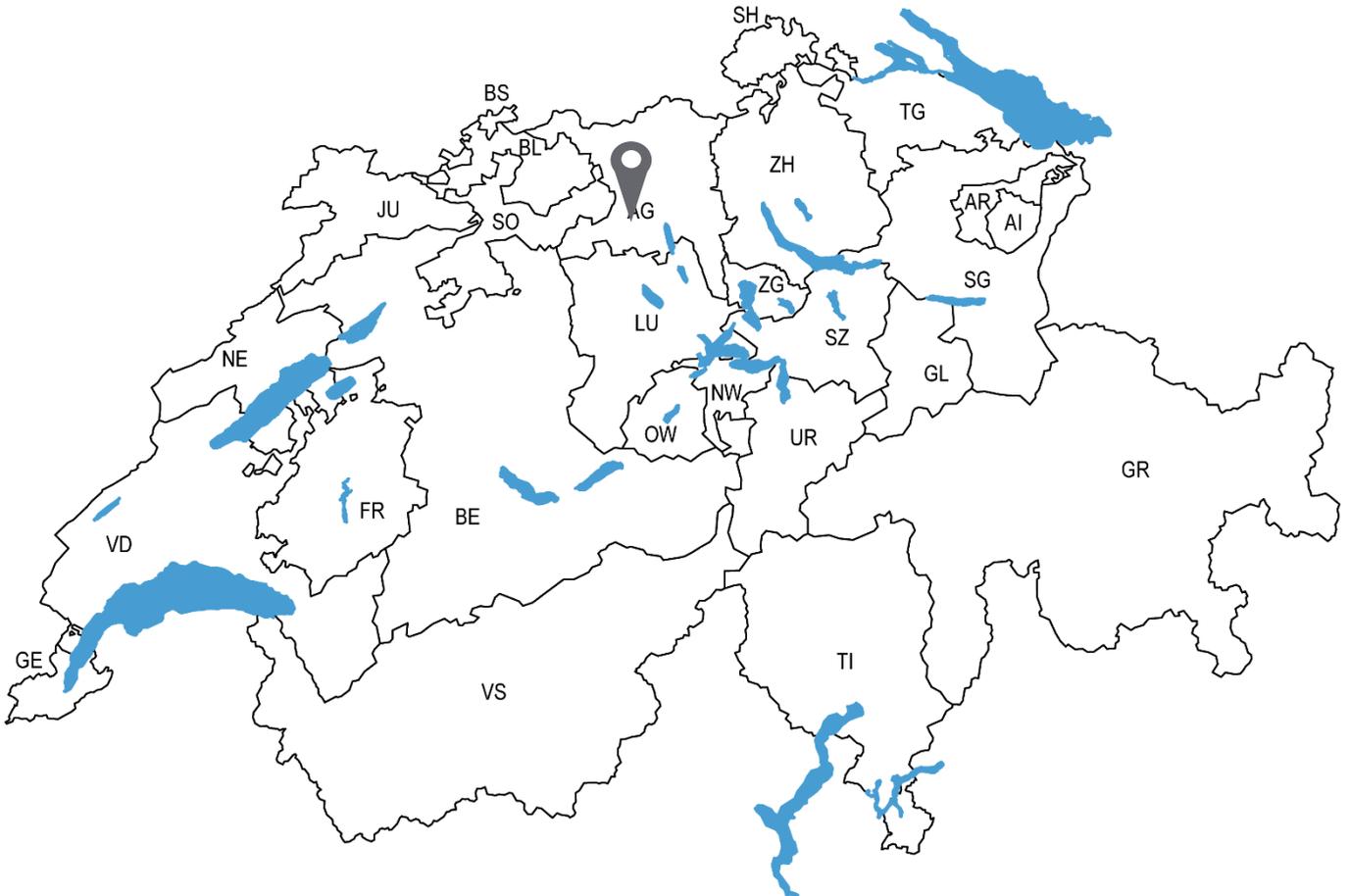
Das vielfältige Sport- und Kulturangebot für Aktive und Geniesserinnen und Geniesser ist vielfältig. Die Sportanlage Stockhard bietet die ideale Infrastruktur für den Fussball- und den Petanque-Sport. Legendär sind die Aktivitäten und Unterhaltungsabende des örtlichen Turnvereins und für Freizeitsport und Erholung dient das beliebte Schwimmbad Rapperswil-Auenstein. Dank des nahen Naherholungsgebietes gibt es auch für alle Sportbegeisterten eine geeignete Beschäftigungsmöglichkeit. Sei es am wildromantischen Gebiet des Aarelaufes mit dem Auenschutzpark, bei Wanderungen zu regionalen Sehenswürdigkeiten, auf einem Spaziergang über den historischen Rundweg oder ganz einfach mit der Familie auf einem Spiel- und Brötliplatz. Dank der guten Erschliessung (Auto- und Bahnverkehr) sind Ausflugsziele in der gesamten Schweiz schnell zu erreichen.



Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Rapperswil ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Lenzburg und liegt südlich der Aare zwischen Lenzburg und dem Kantonshauptort Aarau.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bahnhof / nächste Bushaltestellen
- 3 Detailhandelsgeschäfte
- 4 Ärzte
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Primarschule
- 7 Real- und Sekundarschule
- 8 Kindergarten, Kinderhort, Kinderkrippe
- 9 Hypothekarbank Lenzburg AG
- 10 Post

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Fensterläden aus Metall, Haustüre aus Holz, Generell Kunststofffenster (BJ 1987) mit 2-fach-Isolierverglasung, im Keller Holzfenster.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung (Kaltdach), Spenglerarbeiten mit Kupferblecht, Untersicht aus Holz, gestrichen.

Ausbau

UG:

Wände

Generell mit Beton, Dusche in Waschküche mit Keramikplatten im Spritzbereich.

Decken

Generell Beton gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Zementüberzug ausser im Naturkeller.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Küche mit ½ Keramikplatten Raumhoch, Gäste-WC mit ¾ hohen Keramikplatten, Zimmer 1 mit Tapete.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen, Eingangsbereich und Gäste-WC mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten, Küche und Gäste-WC mit Novilon, Wohnzimmer mit Teppich und Zimmer 1 mit Klötzliparkett.

OG

Wände

Generell mit Tapete, Badezimmer mit raumhohen Keramikplatten, Treppe und Korridor mit Abrieb.

Decken

Generell mit Täfer, Badezimmer mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Kunststoffboden, Zimmer 3 mit ausgelegtem Teppich, Badezimmer mit Novilon, Zwischenboden Treppe mit Hölzliparkett.

Sanitärräume / Waschen

Gäste-WC (EG): Klosett und Lavabo, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer (OG): Klosett, Lavabo mit Unterbaumöbel und Spiegelschrank, Badewanne, natürliche Lüftung über Fenster.

Waschküche (UG): Waschmaschine von Miele mit Wäscheleinen, Lavabo und Dusche.

Küche

Einbauküche mit Schränken aus Furnier, Abdeckung aus Furnier, Rückwand aus Keramikplatten, Kühlschrank, Backofen und Glaskeramikkochfeld von Electrolux.

Heizung

Ölheizung (1982), Warmwasserboiler ca. 120l über Ölheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau (2017) mit Kippaltern und Fehlerstromschutzschalter.

Umgebung

Die Aussenanlage präsentiert sich mit einer grosszügigen Rasenfläche, gesäumt von Büschen und einem Lebhag aus Sträuchern rund der Strasse entlang. Ein umlaufender Gehweg aus Steinplatten verbindet die verschiedenen Bereiche der Liegenschaft. Der gedeckte Sitzplatz mit Sonnenstore bietet eine geschützte Möglichkeit zur Nutzung des Gartens bei jeder Witterung. Vom Gartensitzplatz gibt es einen direkten Zugang in die Garage. Die grosszügige Gartenanlage lässt Raum für individuelle Gestaltung.

Fazit

Die Liegenschaft verfügt über eine gute bauliche Substanz, befindet sich jedoch in einem altersbedingten Zustand. Je nach Anspruch sind verschiedene Modernisierungen und Anpassungen erforderlich. Insgesamt bietet das Objekt eine attraktive Ausgangslage: grosszügiger Umschwung, ruhige und gut erschlossene Lage sowie Entwicklungs-, Aus- und Umbaupotenzial. Die Liegenschaft ist ideal für Handwerker, Garten- oder Tierliebhaber, aber auch für Familien geeignet.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Korridor	4.1 m ²
	Waschküche	13.5 m ²
	Technik	8.4 m ²
	Heizungsraum	6.2 m ²
	Tankraum	10.5 m ²
	Naturkeller	10.4 m ²
	Treppe UG – EG	1.2 m ²
	Zwischentotal	54.3 m²
Erdgeschoss (HNF)	Eingangsbereich	2.1 m ²
	Treppe zu Eingang	4.9 m ²
	Korridor	6.0 m ²
	Wohnzimmer	16.9 m ²
	Küche	12.6 m ²
	Zimmer 1	14.0 m ²
	Gästewc	2.5 m ²
	Treppe EG – OG	4.9 m ²
Zwischentotal	63.9 m²	
Erdgeschoss (NNF)	Garage	15.0 m ²
	Zwischentotal	15.0 m²
Obergeschoss (HNF)	Vorplatz	7.7 m ²
	Zimmer 2	15.8 m ²
	Zimmer 3	10.9 m ²
	Zimmer 4	14.8 m ²
	Badezimmer	4.0 m ²
	Zwischentotal	53.2 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 117.1 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 69.3 m ²

Impressionen















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekbank Lenzburg AG
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg

Aarau, 30. April 2025

Auszug aus Police Nr. 131076

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Rupperswil Im Bifang 8
Gebäude-Nr:	RUP.00694
Eigentümer:	[Redacted]
Versicherungswert*):	546'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	20.2 %
Schätzungsdatum:	18.11.2003
Baujahr:	1959
Gebäudeausmass:	670 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Anbau Garage, Sitzplatz
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[Redacted Signature]

*) Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Rupperswil (AG) / CH641105918038 / 1601 / - / 4206 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Rupperswil / 4206
Grundbuchname	Rupperswil
Grundstück-Nr.	1601 / - / 4206 / -
E-GRID	CH641105918038
Beschreibung	
Fläche	606 m2
Plan-Nr.	77
Lagebezeichnung	Breiti
Bodenbedeckung	Gebäude, 89 m2 Strasse/Weg, 2 m2 Gartenanlage, 515 m2
Gebäude/Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), EGID: 595162, Nummer: 694, Flaechenmass: 89 m2, Anteil auf Grundstück: 89 m2 Adresse: EDID: 0, Im Bifang 8 5102 Rupperswil

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1. Eigentümer	2. Eigentümer
3. Eigentümer	4. Eigentümer

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

1. Grundpfandrecht	2. Grundpfandrecht
3. Grundpfandrecht	4. Grundpfandrecht

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

RECHNUNGSABSCHLUSS
RECHNUNGSABSCHLUSS
RECHNUNGSABSCHLUSS
RECHNUNGSABSCHLUSS

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 27.04.2025

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone E [WE]
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo <https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH641105918038>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

NAME	NAME
STRASSE	STRASSE
PLZ	PLZ
	STADT
NAME	NAME
STRASSE	STRASSE
PLZ	PLZ
	STADT

Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	27.04.2025

Vermessungsdaten:

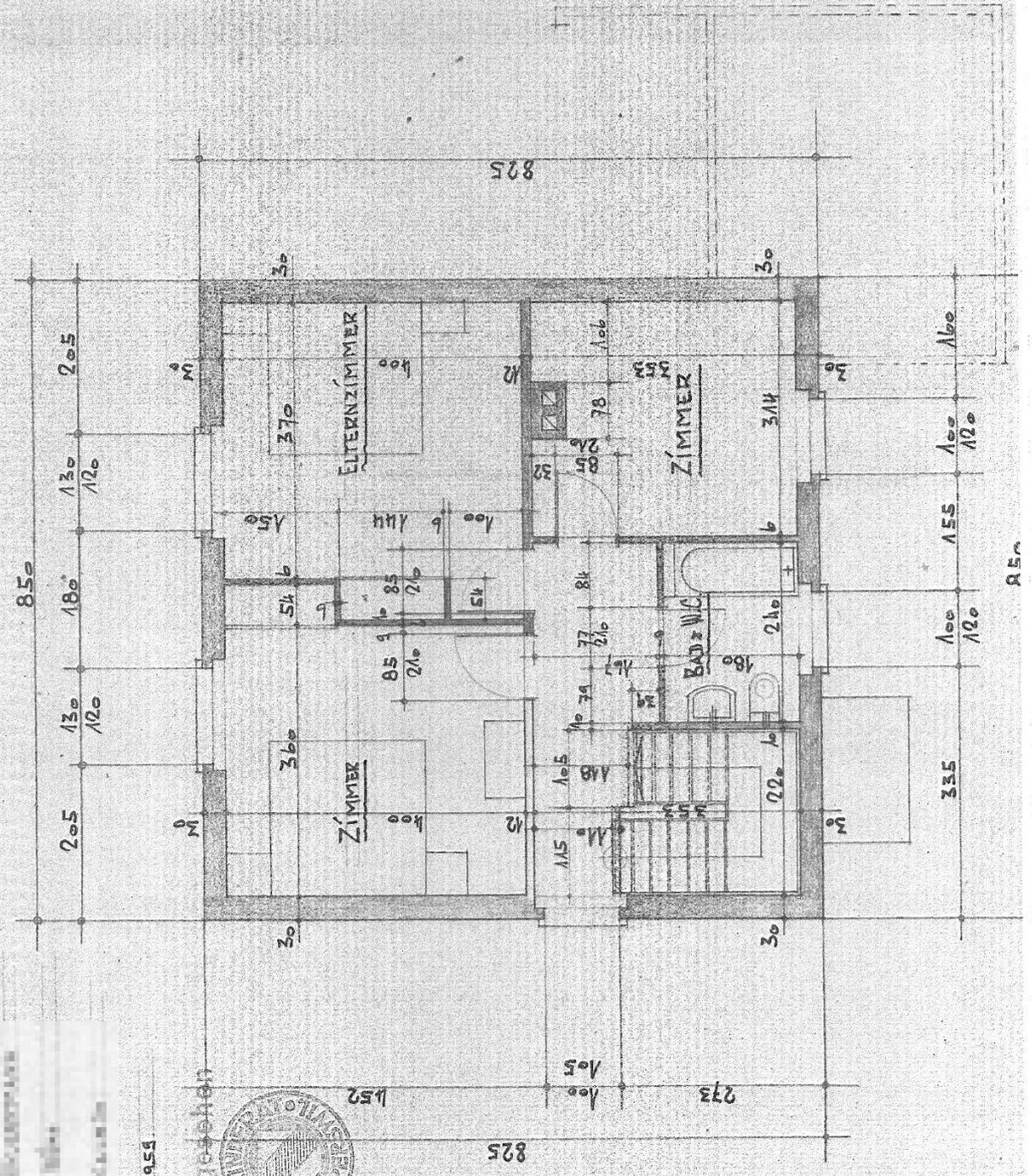
Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	01.06.2012
Aktualitätsstand:	30.04.2025

Auszug erstellt am: 30.04.2025 08:30:46

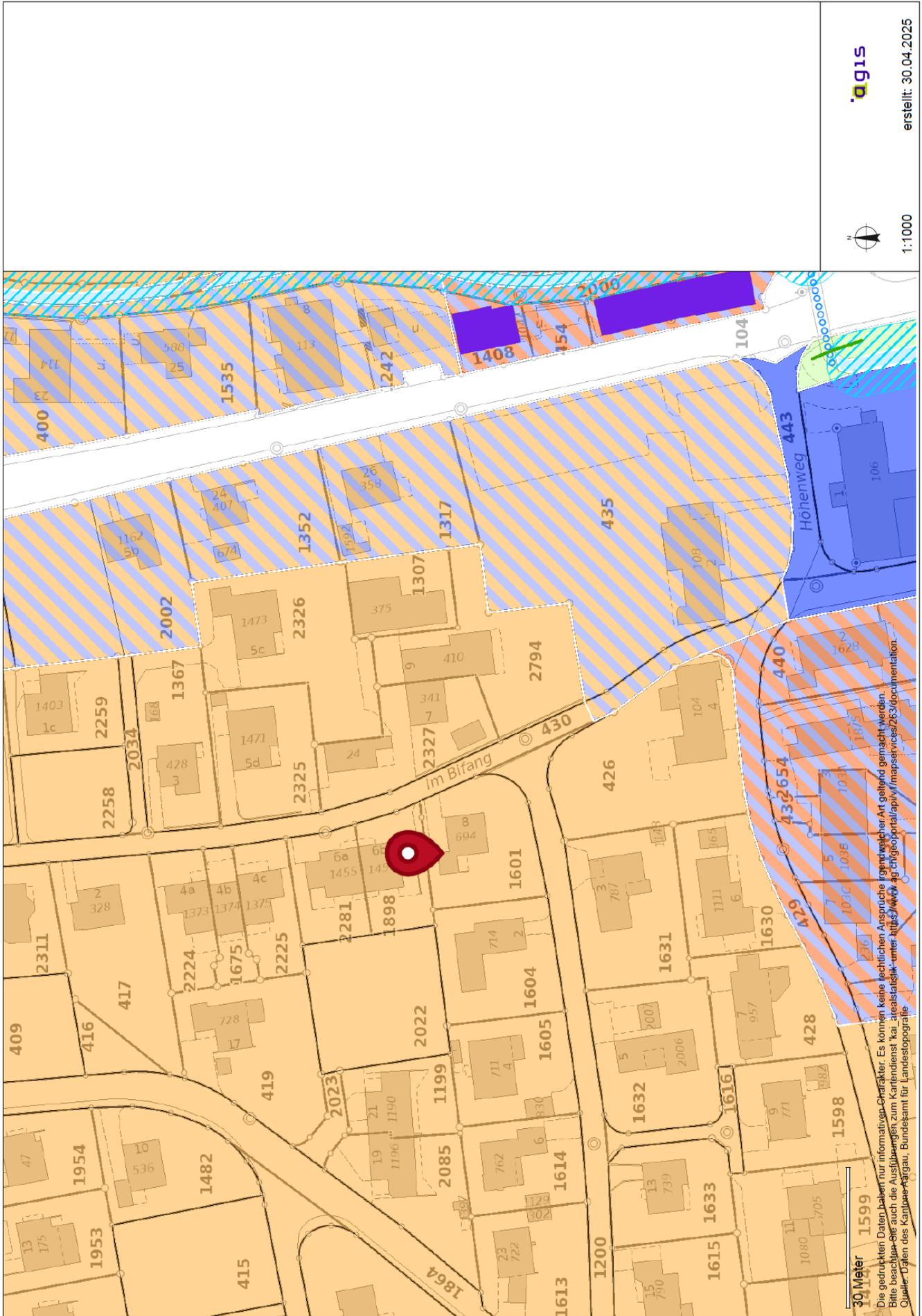
GRUNDRISS 1. STOCK M. 1:50

PLAN No 1815

Architectural office information and date: JUNI 1954



Fingerringen



30 Meter 1599
Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausprägungen zum Kartendienst 'ka_arealstatistik' unter <https://www.ag.ch/geoportal/api/mapservices/263/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Legende:

Statische Waldgrenze



Baugebietsgrenze

Geschützte Kulturobjekte innerhalb der Bauzone

- Grenzstein innerhalb BZ
- Wegkreuz innerhalb BZ
- Brunnen innerhalb BZ
- Weiteres Kulturobjekt innerhalb BZ

Geschützte Naturobjekte innerhalb der Bauzone

- Einzelbaum innerhalb BZ
- Aussichtspunkt innerhalb BZ
- Weiher, Feuchtgebiet, Amphibienstandort innerhalb BZ
- Geologisches Objekt innerhalb BZ
- Weiteres Naturobjekt innerhalb BZ

Weitere punktbezogene Festlegungen

- Weitere punktbezogene Festlegung

Überlagerte Gefahrenzonen innerhalb der Bauzone

- Hochwassergefahrenzone Stufe 1
- Hochwassergefahrenzone Stufe 2
- Hochwassergefahrenzone Stufe 3

Hecken innerhalb der Bauzone

- Hecke innerhalb der Bauzone

Gewässerraumbestimmungen innerhalb der Bauzone

- Gewässerraumbestimmungen gemäss BNO
- Uferschutzbestimmungen gemäss BNO

Geomorphologische Objekte innerhalb der Bauzone

- Geomorphologisches Objekt

Weitere linienförmige Festlegungen innerhalb der Bauzone

- Weitere linienförmige Festlegung

Ortsbild-, Umgebungs-, Ensembleschutzzone

- Ortsbild-, Umgebungs- Ensembleschutzzone
- Wohnzone mit speziellen Vorschriften

Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht



Gebäude unter Schutz innerhalb der Bauzone

- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Gebäude mit anderen Schutzinteressen

Befristete Ein-oder Umzonung



Bauzonen: Lärmvorbelastete Gebiete



Gewässerraumzone innerhalb der Bauzone (alt- und neurechtlich)



Gewässerraumzone



Uferschutzzone altrechtlich [US]

Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne



Bereiche rechtsgültiger Erschliessungspläne



Bereiche rechtsgültiger Gestaltungspläne

Weitere flächenbezogene Überlagerungen innerhalb Bauzone



Vernetzungszone



Weitere flächenbezogene Festlegungen

Bauzonen: Grundnutzung (Musterlegende)



Wohnzone 1



Wohnzone 2



Wohnzone 3



Wohnzone 4



Wohnzone 5 - 7



Wohnzone mit höheren Bauten



Arbeitszone I



Arbeitszone II



Spezielle Arbeitszone



Wohn- und Arbeitszone 2



Wohn- und Arbeitszone 3



Wohn- und Arbeitszone 4



Wohn- und Arbeitszone 5 - 7



Wohn- und Arbeitszone mit höheren Bauten



Dorf- / Altstadtzone



Kernzone / Zentrumszone 3



Kernzone / Zentrumszone 4



Kernzone / Zentrumszone 5 - 7



Kernzone / Zentrumszone mit höheren Bauten



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Grünzone, Freihaltezone



Gewässerraumzone neu und altrechtlich



Gewässer



Eingeschränkte Bauzone



Zone für Freizeit und Erholung



Bäderzone / Kurzzone



Zone für Pferdehaltung und Pferdesport



Pflanzgarten



Verkehrsfläche



Flugplatz, Flugfeld

Kulturlandplan: zusammengefasste Legende



Landwirtschaftszone



Wald gemäss Zonenplan



Schutzzone



Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



30 Meter

Die gezeigten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine Gewährleistungen in irgendeiner Form gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartengrundriss: <https://www.ag.ch/geoportal/1/massnahmen/26240cc/mehrfach>
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



agis

1:1000

erstellt: 30.04.2025