

Idyllisches 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit heimeligem Wohnambiente & fantastischem Garten Lottenweg 17, 5102 Rapperswil



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'050'000
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 1'050'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 210'000
= Hypothek	CHF 840'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.50%*	CHF 12'600
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 10'500
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 10'500
= Total Belastung pro Jahr	CHF 33'600

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 147'000
--------------------------------	--------------------

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	4.5-Zimmer Einfamilienhaus Lottenweg 17 5102 Rapperswil	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus Garage Gartenhaus Umschwung	
Merkmale	gepflegter, grosszügiger und wunderschöner Umschwung Cheminée mit Sitzgelegenheit im Wohnzimmer Ruhige und familienfreundliche Wohngegend Vorbildliche Unterhalten viele Verstaumöglichkeiten zwei Terrassen Gartensitzplatz Nah am Naherholungsgebiet Ideal für Familien und Gartenliebhaber	
Parzelle	Fläche	832 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1962
	Volumen (SIA 116)	ca. 952 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 142 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 96 m ²
	Aussennutzfläche (ohne Garten) (SIA 416)	ca. 42 m ²
Renovationen	Badezimmer OG	2016/2017
	Küche	2017
	Ölheizung	2009
	Fenster EG/OG	2004
	Anbau	2004
	Dachsanierung	2004
	Vordach Terrasse	2004
	Storen	2004
	Sanierung Elektro	2004
Autostellplätze	Garage	1
	Aussenabstellplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart WE - Wohnzone E

Ausnutzungsziffer -

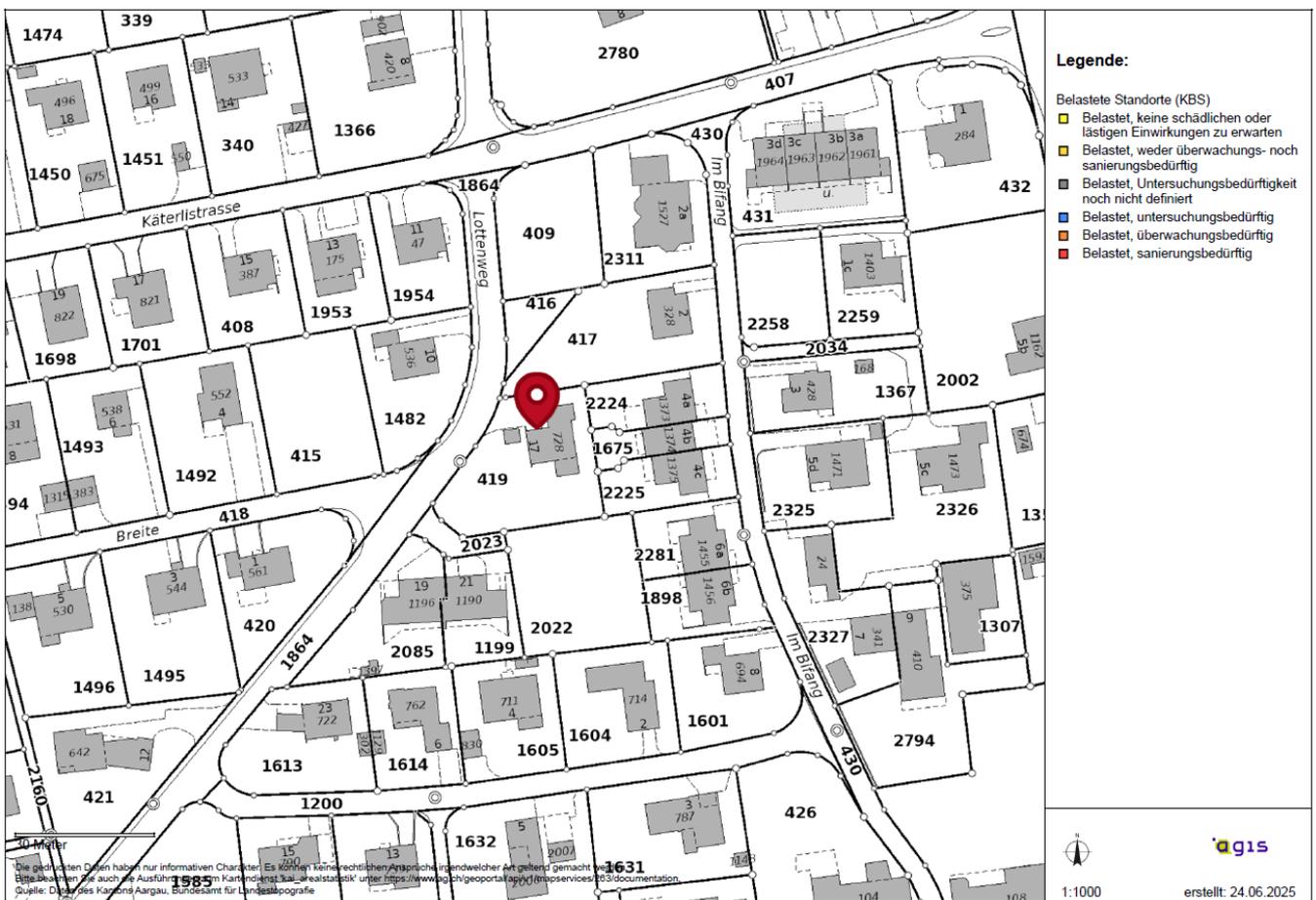
Grenzabstand Klein 4.0 m
Gross 7.5 m

Empfindlichkeitsstufe II

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



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

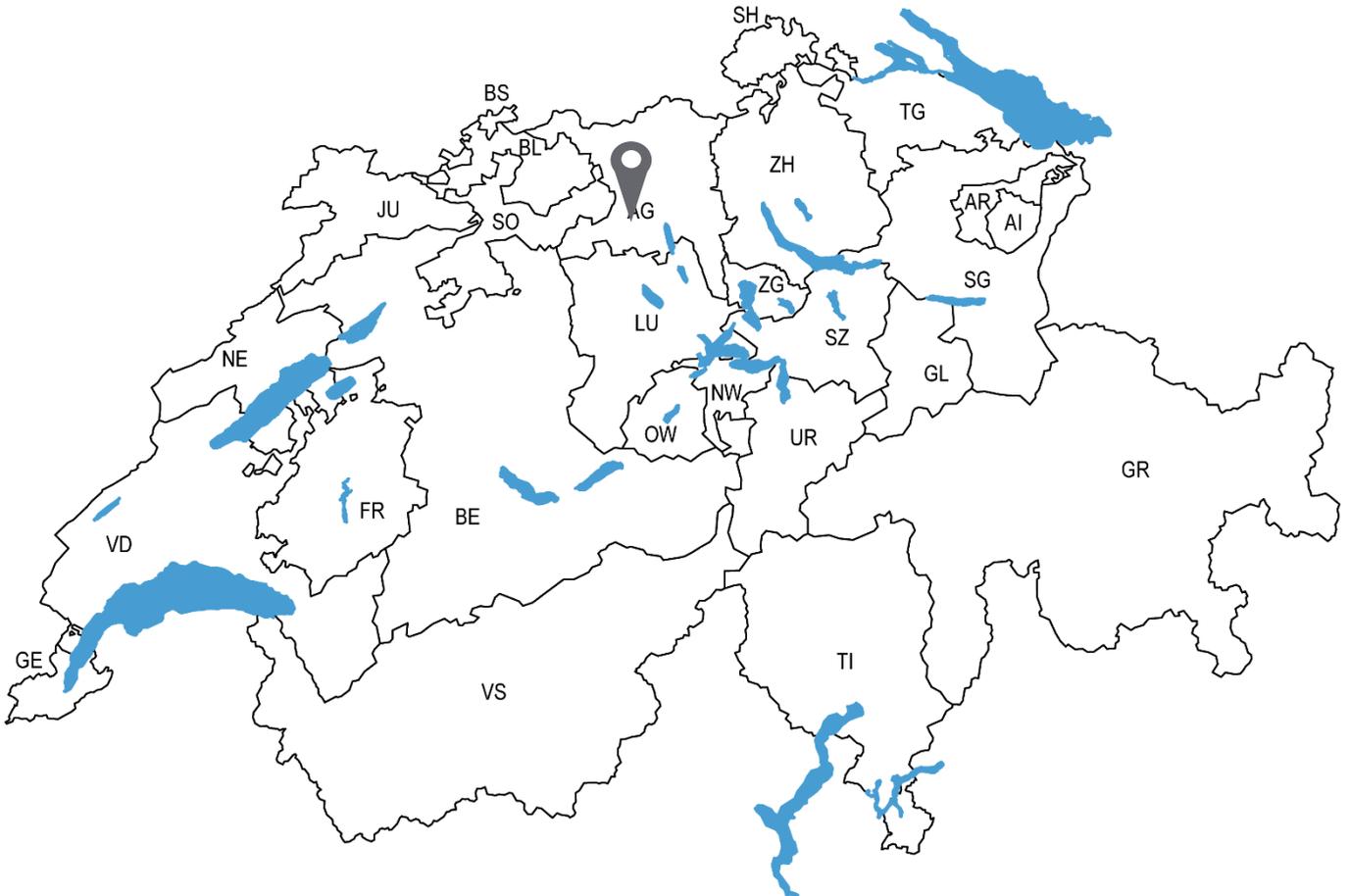
Das vielfältige Sport- und Kulturangebot für Aktive und Geniesserinnen und Geniesser ist vielfältig. Die Sportanlage Stockhard bietet die ideale Infrastruktur für den Fussball- und den Petanque-Sport. Legendär sind die Aktivitäten und Unterhaltungsabende des örtlichen Turnvereins und für Freizeitsport 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 teilweise mit Fensterladen aus Aluminium oder mit Lamellenstoren aus Aluminium, teilweise manuell oder elektrisch bedienbar, Haustüre aus Metall, teilweise Holzfenster oder Holz-Metall-Fenster (BJ 2004) mit 2-fach-Isolierverglasung.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung gedämmt, Spenglerarbeiten mit Kupferblech, Untersicht aus Holz, gestrichen.

Ausbau

UG:

Wände

Generell mit Beton.

Decken

Generell Beton oder Sichtbackstein gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Beton, teilweise gestrichen, Luftschutzraum mit Naturkeller.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer mit halbhohen Keramikplatten, Küche und Vorplatz mit Feinputz.

Decken

Generell mit Abrieb oder Feinputz gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten, Esszimmer mit Klötzliparkett.

OG

Wände

Generell mit Abrieb, Zimmer 3 mit Tapete, Badezimmer mit Keramikplatten.

Decken

Generell mit Täfer, Zimmer 1-3 und Badezimmer mit Feinputz.

Bodenbeläge

Generell mit Klötzliparkett, Badezimmer mit halbhohen Keramikplatten.

Sanitärräume / Waschen

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

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

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

Küche

Einbauküche mit Schränken aus Furnier, Abdeckung aus Lapitec, Rückwand aus Lapitec, Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Steamer, Induktionskochfeld mit Dampfzubereitung von Siemens.

Heizung

Ölheizung (2009), Warmwasserboiler ca. 300l über Elektroeinheit (im Sommer) und über Ölheizung (im Winter), Wärmeverteilung über Radiatoren, im Anbau über Bodenheizung.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Kippschaltern und Fehlerstromschutzschalter, über Kücheninsel Spots.

Umgebung

Die Aussenanlage der Liegenschaft besticht durch ihre sehr gepflegte und liebevoll gestaltete, idyllische Erscheinung. Üppige Bepflanzung mit Büschen, Bäumen, Blumen und Sträuchern verleiht dem Garten ein charmantes, naturnahes Flair. Ein stilvoll angelegter Steingarten sowie verschiedene Sitzplätze laden zum Verweilen ein. Gehwege aus Natursteinplatten und eine grosszügige Rasenfläche sorgen für ein harmonisches Gesamtbild. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum. Teilweise sorgen Sträucher und Büsche, sowie Holzschutzwände für die gewünschte Privatsphäre – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Fazit

Die Bausubstanz der Liegenschaft schätzen wir als gut ein. Das Objekt befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Innenausbau und Grundriss entsprechen den heutigen Wohnstandards. Die Liegenschaft eignet sich besonders für Familien oder Gartenliebhaber. Sie bietet eine attraktive Kombination aus grosszügigem Umschwung, ruhiger und dennoch gut erschlossener Lage sowie gemütlichen Wohnakzenten wie einem Cheminée mit Sitzbank für kalte Wintertage.

Raumprogramm

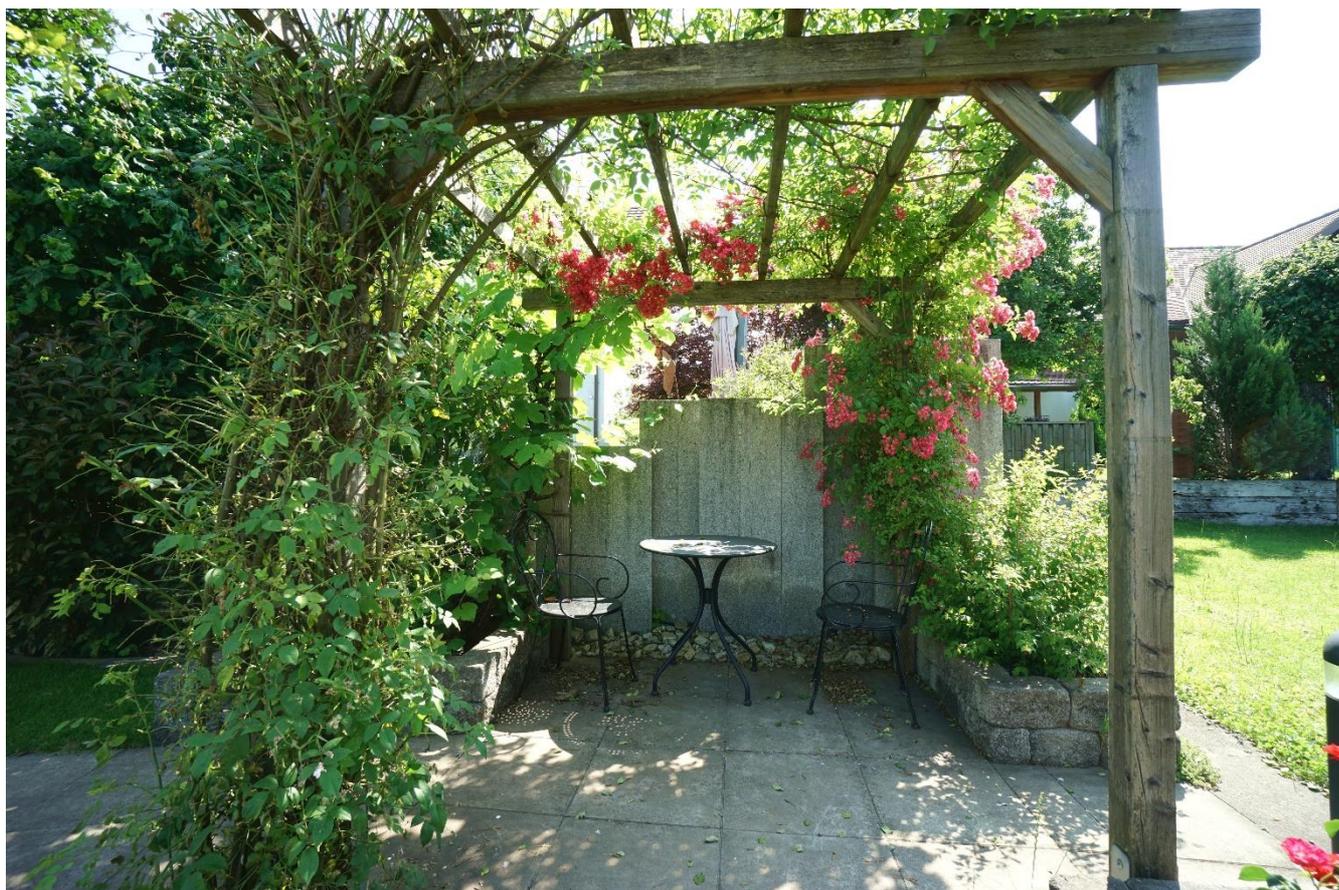
Untergeschoss (NNF)	Vorplatz	9.1 m ²
	Keller 1	16.7 m ²
	Keller 2	15.2 m ²
	Tankraum	9.7 m ²
	Luftschutzraum (Naturkeller)	8.9 m ²
	Waschküche	11.5 m ²
	Treppe UG – EG	8.2 m ²
	Zwischentotal	79.3 m²
Erdgeschoss (HNF)	Eingangsbereich	6.3 m ²
	Wohnzimmer und Esszimmer	52.9 m ²
	Küche	11.5 m ²
	Gäste-WC	2.2 m ²
	Treppe EG – OG	8.2 m ²
	Zwischentotal	81.1 m²
Erdgeschoss (NNF)	Garage	17.1 m ²
	Zwischentotal	17.1 m²
Obergeschoss (HNF)	Vorplatz/Korridor	7.5 m ²
	Zimmer 1	19.1 m ²
	Zimmer 2	21.6 m ²
	Zimmer 3	8.6 m ²
	Badezimmer	4.1 m ²
	Zwischentotal	60.9 m²
Obergeschoss (ANF)	Terrasse 1	26.0 m ²
	Terrasse 2	15.7 m ²
	Zwischentotal	41.7 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 142.0 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 96.4 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 41.7 m ²

Impressionen





























Beilagen

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter
Direktwahl 062 836 36 07
E-Mail gebaeude@die-agv.ch

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

Aarau, 16. Juni 2025

Auszug aus Police Nr. 131110

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Rupperswil Lottenweg 17
Gebäude-Nr:	RUP.00728
Eigentümer:	[REDACTED]
Versicherungswert*):	817'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	12.2 %
Schätzungsdatum:	16.08.2006
Baujahr:	1962
Gebäudeausmass:	952 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Garage, Wohnzimmeranbau, Gartenhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[REDACTED]

*)

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

Die Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@die-agv.ch | www.die-agv.ch

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) / CH688005119120 / 419 / - / 4206 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Rupperswil / 4206
Grundbuchname	Rupperswil
Grundstück-Nr.	419 / - / 4206 / -
E-GRID	CH688005119120
Beschreibung	
Fläche	832 m2
Plan-Nr.	77
Lagebezeichnung	Breiti
Bodenbedeckung	Gebäude, 127 m2 Gartenanlage, 705 m2
Gebäude/Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), EGID: 595190, Nummer: 728, Flaechenmass: 117 m2, Anteil auf Grundstück: 117 m2 Adresse: EDID: 0, Lottenweg 17 5102 Rupperswil Gebäude, Flaechenmass: 10 m2, Anteil auf Grundstück: 10 m2

Anmerkungen aus aml. Vermessung

Mutations-Nr aus aml. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

27.04.2020, 023-2020/4016/0

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 08.06.2025

Keine





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/?swisssearch=CH688005119120>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted address information]

Bezugsoptionen:

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

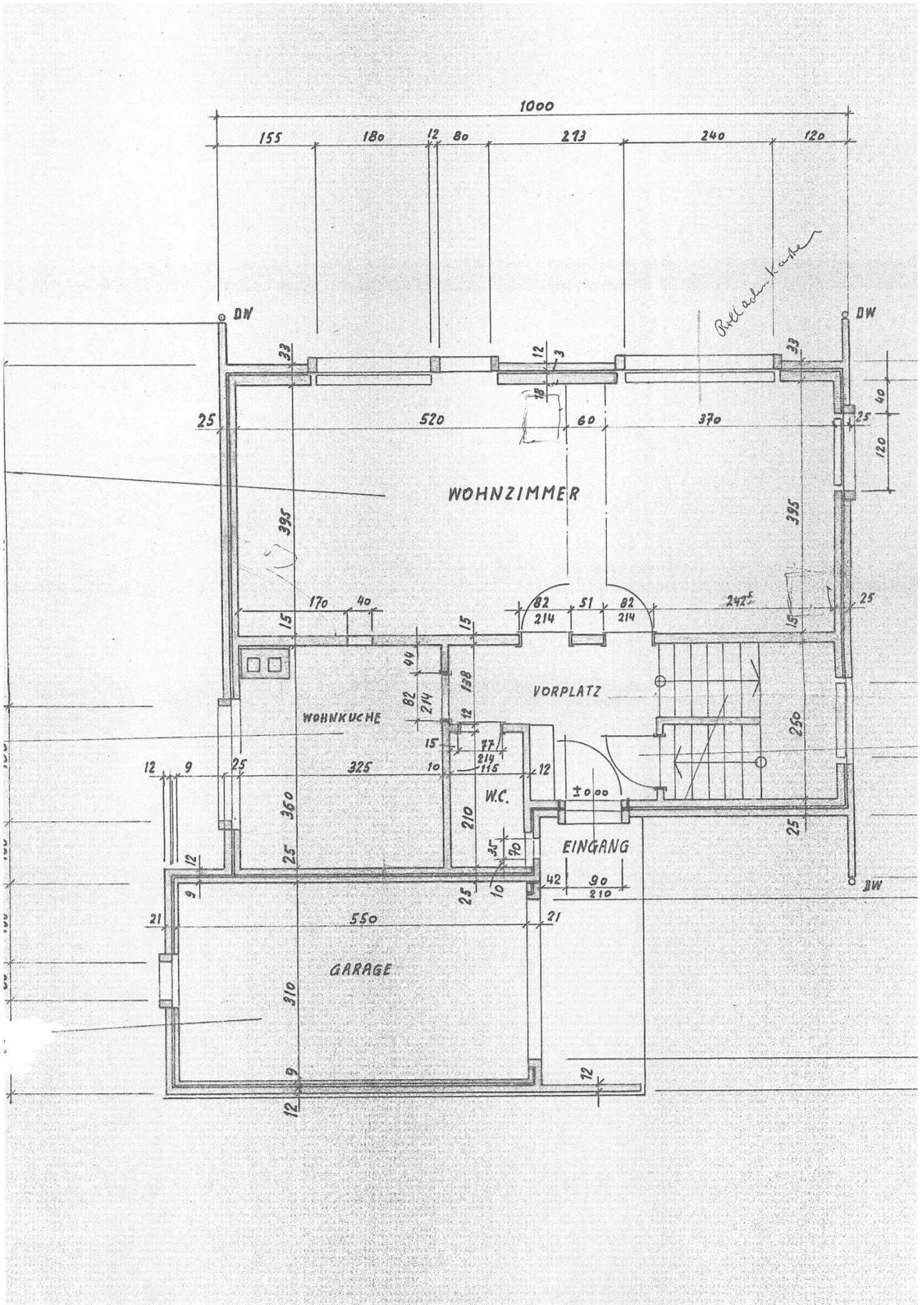
Grundbuchdaten:

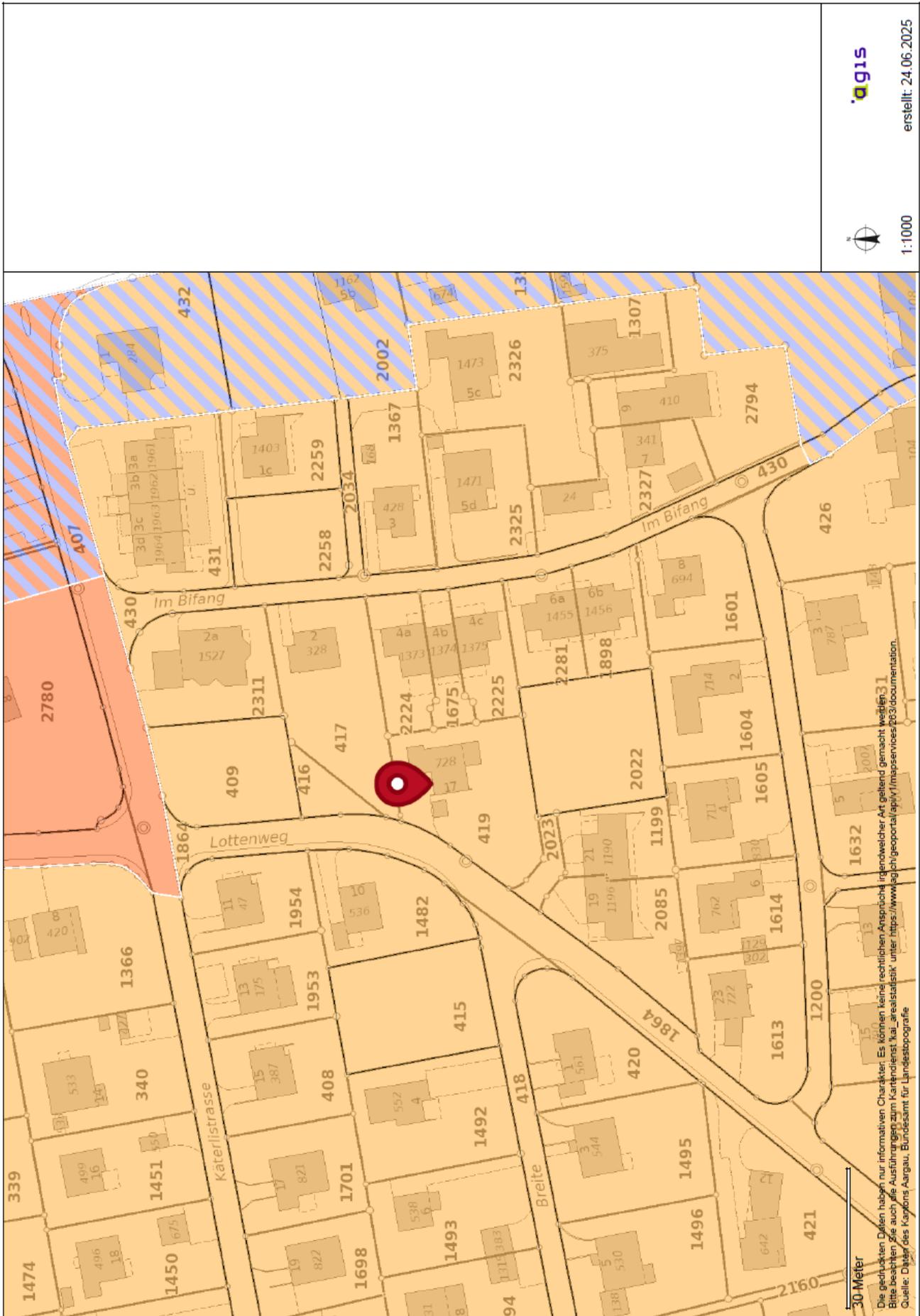
Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand: 08.06.2025

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am: 01.06.2012
Aktualitätsstand: 24.05.2025

Auszug erstellt am: 10.06.2025 10:43:05





30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'ka_arealstatistik' unter <https://www.lag.kg.at/geoportals/api/v1/mapservices/203/documentation>.
Quelle: Daten des Kartells Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:1000



erstellt: 24.06.2025

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



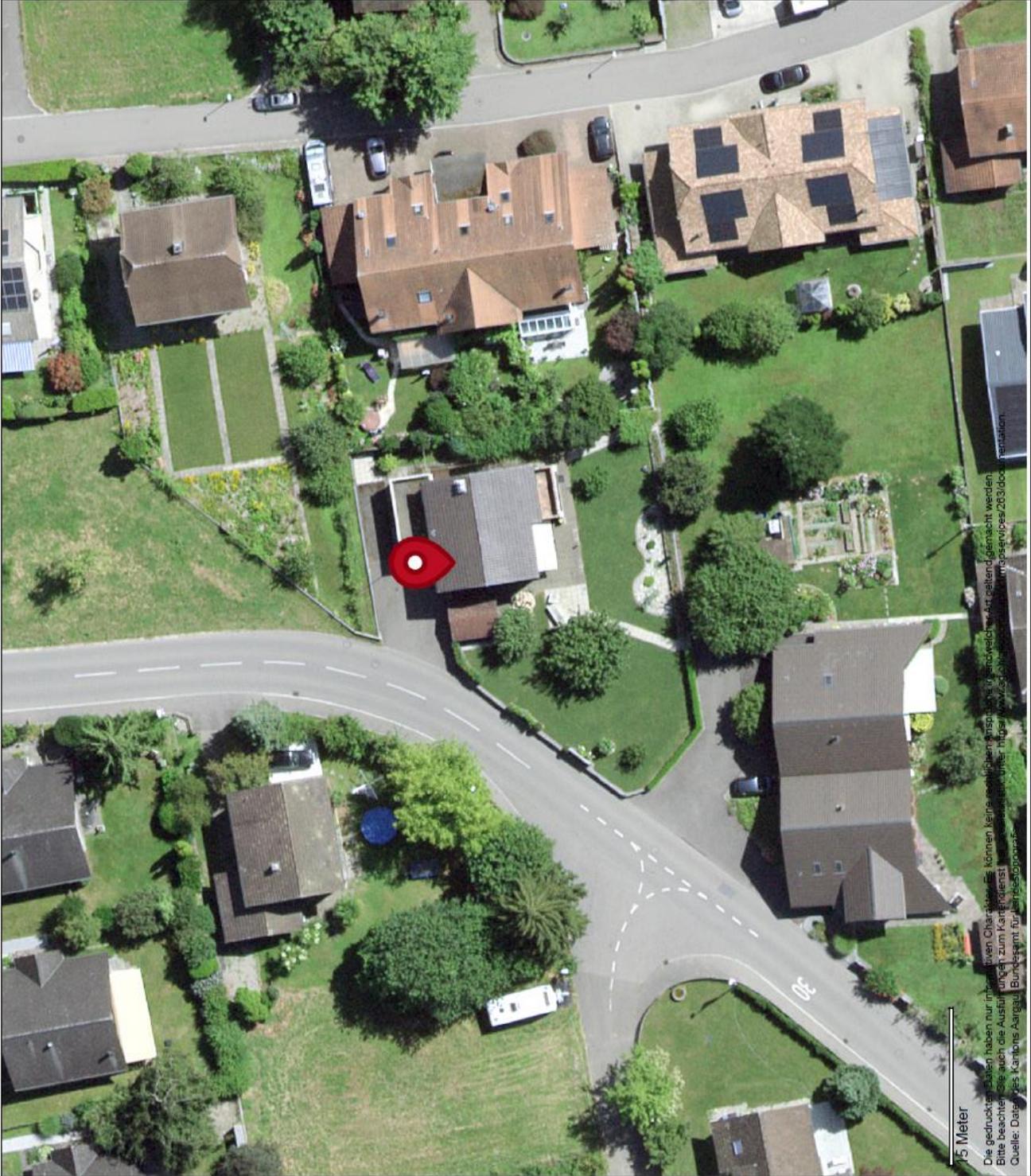
Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine verbindlichen Ansprüche in irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausfüllung zum Kontextdienst. Die Daten sind nicht für die Nutzung als Grundlage für rechtliche Ansprüche.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie.



1:500



erstellt: 24.06.2025