

Sehr gepflegte 5.5-Zimmer-Doppelhaushälfte mit viel Platz an familienfreundlicher Lage Suhrhardweg 22 F, 5102 Rapperswil



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekarbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Verhandlungsbasis | CHF 950'000 |
| 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 950'000 |
| ./.. Eigenmittel (mind. 20%) | CHF 190'000 |
| = Hypothek | CHF 760'000 |

Kostenaufstellung

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Festhypothek 5 Jahre zu 1.50%* | CHF 11'400 |
| + Amortisation (1% vom Kaufpreis) | CHF 9'500 |
| + Nebenkosten (1% vom Kaufpreis) | CHF 9'500 |
| = Total Belastung pro Jahr | CHF 30'400 |

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Nettoeinkommen pro Jahr | CHF 133'000 |
|--------------------------------|--------------------|

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 | 5.5-Zimmer Einfamilienhaus Suhrhardweg 22 F 5102 Ruppertswil | |
| Umfang | 5.5-Zimmer Einfamilienhaus Garagenbox Umschwung Scheune | |
| Merkmale | Schwedenofen im Wohnzimmer grosszügiger Umschwung viele Verstaumöglichkeiten Familienfreundliche Wohngegend Nah am Naherholungsgebiet Direkter Zugang der Garagenbox in die Liegenschaft | |
| Parzelle | Fläche | 350 m ² |
| Wohnhaus | Baujahr | 1992 |
| | Volumen (SIA 116) | ca. 735 m ³ |
| | Hauptnutzfläche (SIA 416) | ca. 142 m ² |
| | Nebennutzfläche (SIA 416) | ca. 62 m ² |
| Renovationen | Ladestation für Elektroautos | 2023 |
| | Küche | 2016 |
| | Bad | 2016 |
| | Bodenbeläge Bad und Küche | 2016 |
| | Malen | 2016 |
| | Heizung | 2014 |
| Autostellplätze | Garagenbox | 1 |



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart WE - Wohnzone E

Ausnutzungsziffer -

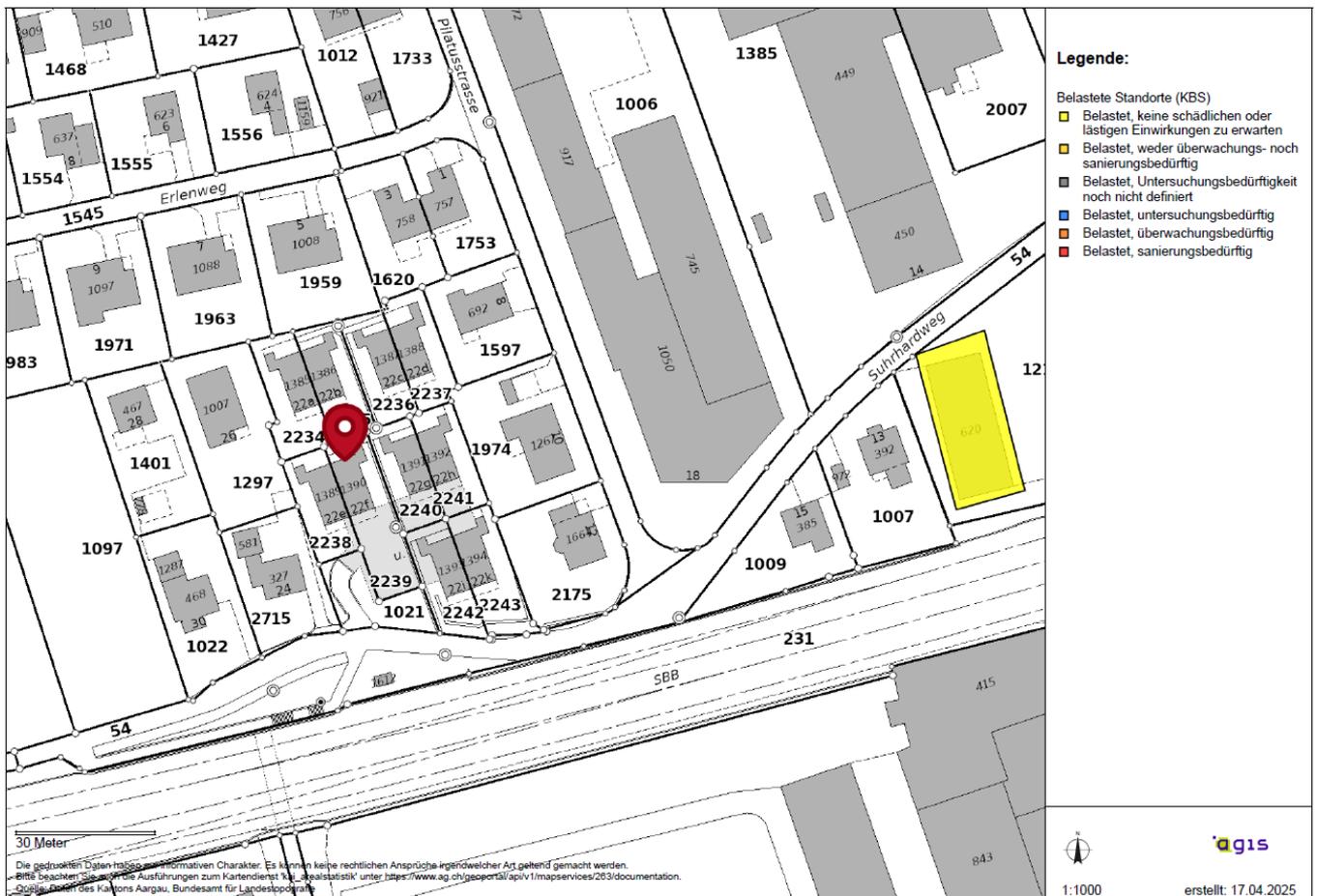
Grenzabstand Klein 4.0 m
Gross 7.5 m

Empfindlichkeitsstufe II

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



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

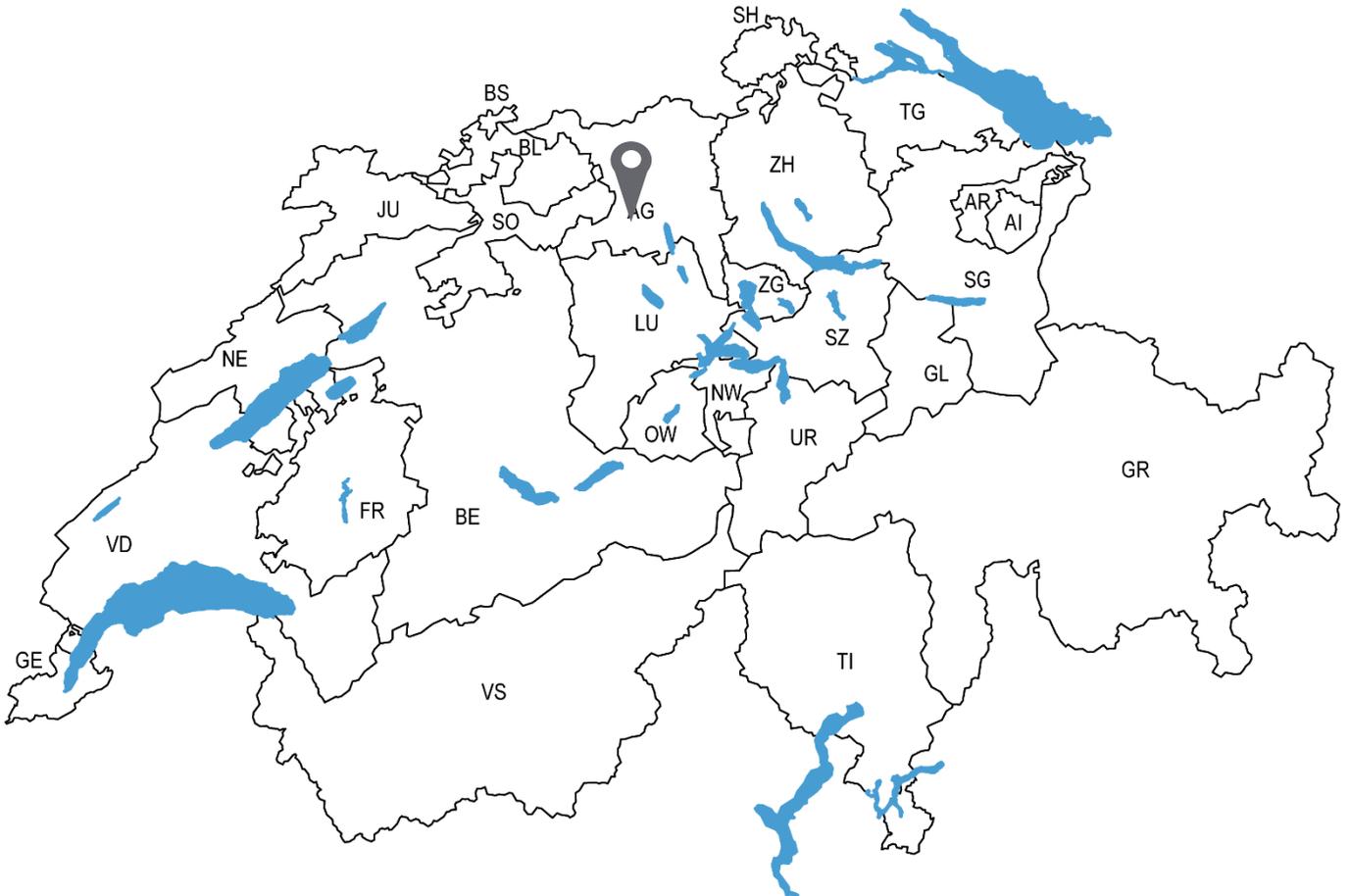
Das vielfältige Sport- und Kulturangebot für Aktive und Geniesserinnen und Geniesser ist vielfältig. Die Sportanlage Stockhard bietet die ideale Infrastruktur für den Fussball- und den Petanque-Sport. Legendär sind die Aktivitäten und Unterhaltungsabende des örtlichen Turnvereins und für Freizeitsport 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 Fensterladen aus Holz, Haustüre aus Holz, Generell Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung gedämmt, Spenglerarbeiten Metallverzinkt, gestrichen, Untersicht aus Holz lasiert.

Ausbau

UG:

Wände

Generell mit Beton und Sichtmauerwerk,

Decken

Generell Beton gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Zementüberzug,

EG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Küche mit Rückwand aus Keramikplatten und Dusche mit Keramikplatten im Spritzbereich.

Decken

Generell Feinputz gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten.

OG und DG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten halbe Raumhöhe.

Decken

Generell mit Täfer, Badezimmer mit Abrieb gestrichen und Keramikplatten im Spritzbereich.

Bodenbeläge

Generell mit Laminat, Badezimmerboden mit Keramikplatten.

Sanitärräume / Waschen

Duschzimmer (EG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer (OG): Klosett, Doppellavabo mit Spiegelschrank, Badewanne, natürliche Lüftung über Fenster.

Waschküche: Waschmaschine und Tumbler von AEG mit Lavabo.

Küche

Einbauküche mit Schränken aus Furnier, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Keramikplatten, Küchengeräte Kühlschrank inkl. Gefrierfach (VZUG), Backofen (VZUG), Geschirrspüler (Kenwood), Glaskeramikkochfeld (VZUG), Dampfabzug (Wesco) und Mikrowelle (VZUG).

Heizung

Ölheizung (2014), Warmwasserboiler ca. 300l, Wärmeverteilung über Bodenheizung, im Dachgeschoss mit Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Kippschaltern und Fehlerstromschutzschalter, Ladestation für Elektroautos (BJ 2023).

Umgebung

Gartenanlage mit grosszügiger Rasenfläche, Bäume und Sträucher rund um das Haus, Scheune kann für Gartengeräte oder Velounterstand genutzt werden, Vorplatz mit Verbundsteinen.

Fazit

Die Bausubstanz schätzen wir als gut ein. Die Liegenschaft ist gepflegt und bietet einen grosszügigen Umschwung. Gewisse Bauteile sind jedoch nicht mehr zeitgemäss und müssen kurz- oder mittelfristig erneuert werden. Die Immobilie weist diverse Vorteile auf – grosszügiger Umschwung, ruhige und freundliche Wohngegend, zentrumsnah, Ausbaupotenzial – um nur einige davon zu nennen.

Raumprogramm

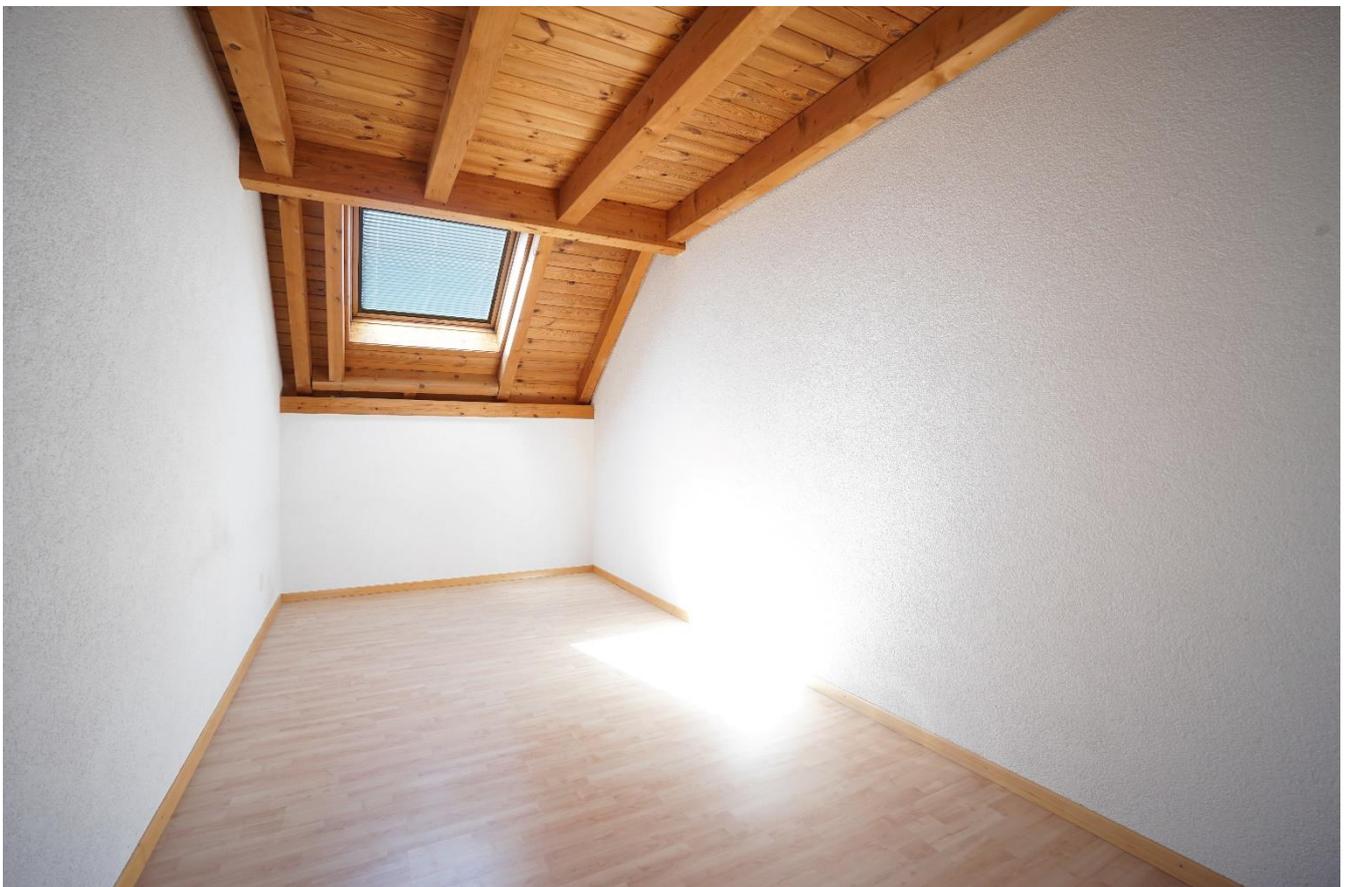
| | | |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Untergeschoss (NNF) | Vorplatz | 8.0 m ² |
| | Keller 1 / Veloraum | 14.3 m ² |
| | Keller 2 | 11.4 m ² |
| | Keller 3 | 9.4 m ² |
| | Tankraum | 6.5 m ² |
| | Waschküche | 6.8 m ² |
| | Treppe UG – EG | 5.4 m ² |
| | Zwischentotal | 61.8 m² |
| Erdgeschoss (HNF) | Eingangsbereich | 4.6 m ² |
| | Wohnzimmer | 37.5 m ² |
| | Küche | 7.9 m ² |
| | Duschzimmer | 4.4 m ² |
| | Treppe EG – OG | 5.4 m ² |
| | Zwischentotal | 59.8 m² |
| Obergeschoss (HNF) | Vorplatz | 5.9 m ² |
| | Zimmer 1 | 12.0 m ² |
| | Zimmer 2 | 13.2 m ² |
| | Zimmer 3 | 18.1 m ² |
| | Badezimmer | 5.4 m ² |
| | Treppe OG – DG | 5.4 m ² |
| | Zwischentotal | 60.0 m² |
| Dachgeschoss (HNF) | Zimmer 4 | 22.3 m ² |
| | Zwischentotal | 22.3 m² |
| Totalisierung | Hauptnutzfläche (HNF) | ca. 142.1 m ² |
| | Nebennutzfläche (NNF) | ca. 61.8 m ² |

Impressionen

























Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter **Sonja Staud**
Direktwahl **062 836 36 07**
Fax
E-Mail **gebäude@agv-ag.ch**



Postfach 1214 | 5001 Aarau
Tel. 0848 836 800
Fax 062 836 36 63
www.agv-ag.ch

Aarau, 22. April 2025

Auszug aus Police Nr. 131760

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

| | |
|----------------------|----------------------------------|
| Gebäude Standort: | Rupperswil Suhhardweg 22f |
| Gebäude-Nr: | RUP.01390 |
| Eigentümer: | [Redacted] |
| Versicherungswert*): | 501'000 Fr. (Index 2025: 559) |
| Altersentwertung: | 0 % |
| Schätzungsdatum: | 29.06.1994 |
| Baujahr: | 1992 |
| Gebäudeausmass: | 735 m3 |
| Zweckbestimmung: | Einfamilienhaus, Schoepfli |
| 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.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebäude@agv-ag.ch | www.agv-ag.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) / CH257805911102 / 2239 / - / 4206 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

| | |
|-----------------------------------|---|
| Politische Gemeinde / Bfs-Nr. | Rupperswil / 4206 |
| Grundbuchname | Rupperswil |
| Grundstück-Nr. | 2239 / - / 4206 / - |
| E-GRID | CH257805911102 |
| Beschreibung | |
| Fläche | 350 m2 |
| Plan-Nr. | 52 |
| Lagebezeichnung | Rotholz |
| Bodenbedeckung | Gebäude, 79 m2 Strasse/Weg, 40 m2 Übrige Befestigte, 10 m2 Gartenanlage, 221 m2 |
| Gebäude/Bauten | Einfamilienhaus, Schoepfli, EGID: 2705962, Nummer: 1390, Flaechenmass: 79 m2, Anteil auf Grundstück: 79 m2 Adresse: EDID: 0, Suhrhardweg 22f 5102 Rupperswil Tiefgarage, EGID: 263074936, unterirdisch, Nummer: 1395, Flaechenmass: 436 m2, Anteil auf Grundstück: 191 m2 |
| Anmerkungen aus amtl. Vermessung | |
| Mutations-Nr aus amtl. Vermessung | |

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

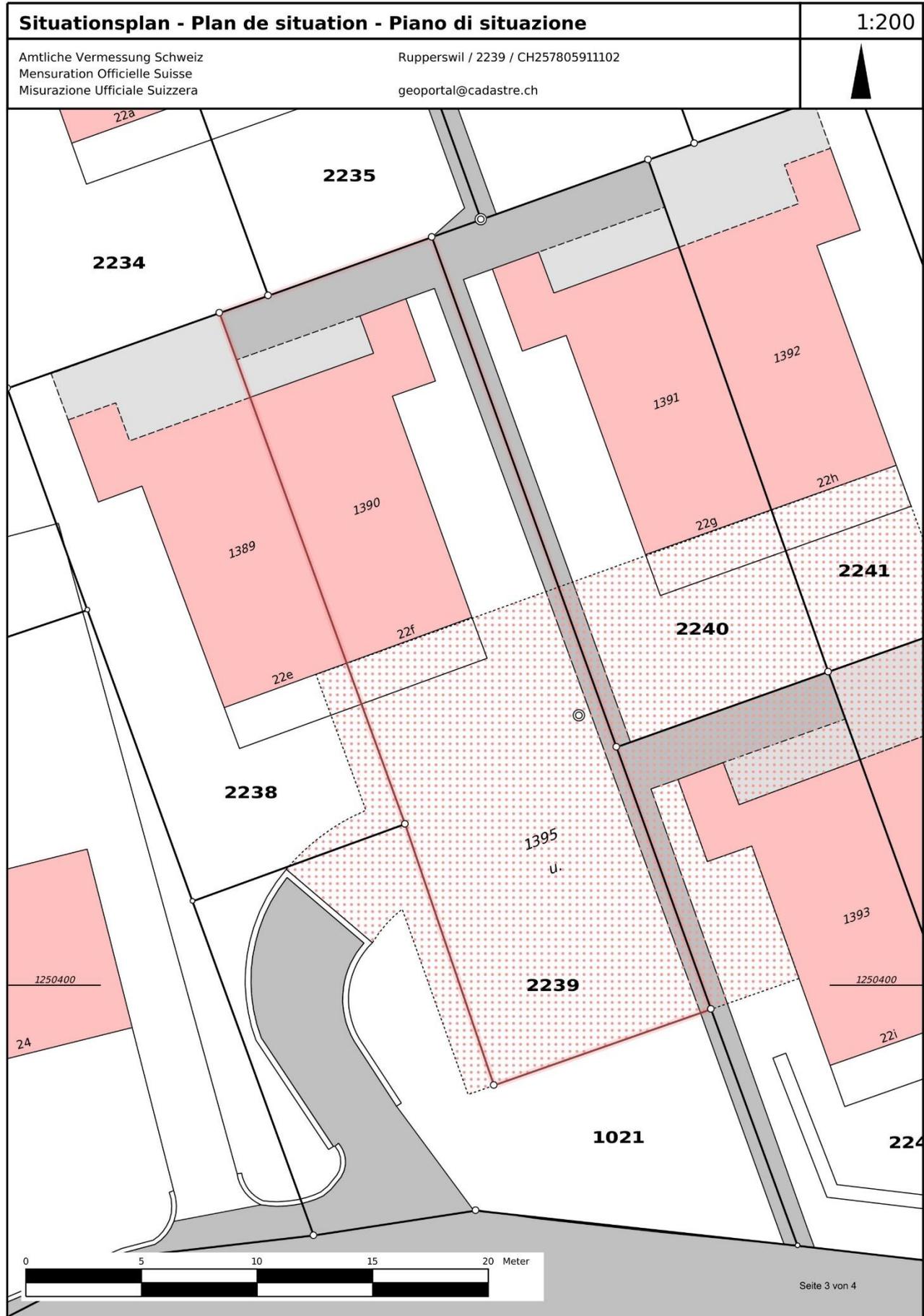
| | |
|------------|------------|
| [Redacted] | [Redacted] |
| [Redacted] | [Redacted] |

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

| | | |
|------------|---------------------------|---|
| 04.02.1992 | 007-333 007-1955/69746 | Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht Zulasten und Zugunsten Rupperswil / CH230591117879 / 2240 / - / 4206 / - Zulasten und Zugunsten Rupperswil / CH211178059107 / 2242 / - / 4206 / - Zulasten Rupperswil / CH229178051177 / 1021 / - / 4206 / - Zugunsten Rupperswil / CH371191780513 / 2234 / - / 4206 / - Zugunsten Rupperswil / CH387805119179 / 2235 / - / 4206 / - Zugunsten Rupperswil / CH630591117444 / 2236 / - / 4206 / - Zugunsten Rupperswil / CH629174051174 / 2237 / - / 4206 / - Zugunsten Rupperswil / CH269105117834 / 2238 / - / 4206 / - Zugunsten Rupperswil / CH241105917879 / 2241 / - / 4206 / - Zugunsten Rupperswil / CH209111780547 / 2243 / - / 4206 / - |
| 04.02.1992 | 007-333 007-1955/69757 | Recht: Mitbenützungsrecht der Besucherparkplätze Zulasten Rupperswil / CH211178059107 / 2242 / - / 4206 / - Zulasten Rupperswil / CH209111780547 / 2243 / - / 4206 / - Zulasten Rupperswil / CH229178051177 / 1021 / - / 4206 / - |



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=CH257805911102>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted contact information]

Bezugsoptionen:

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

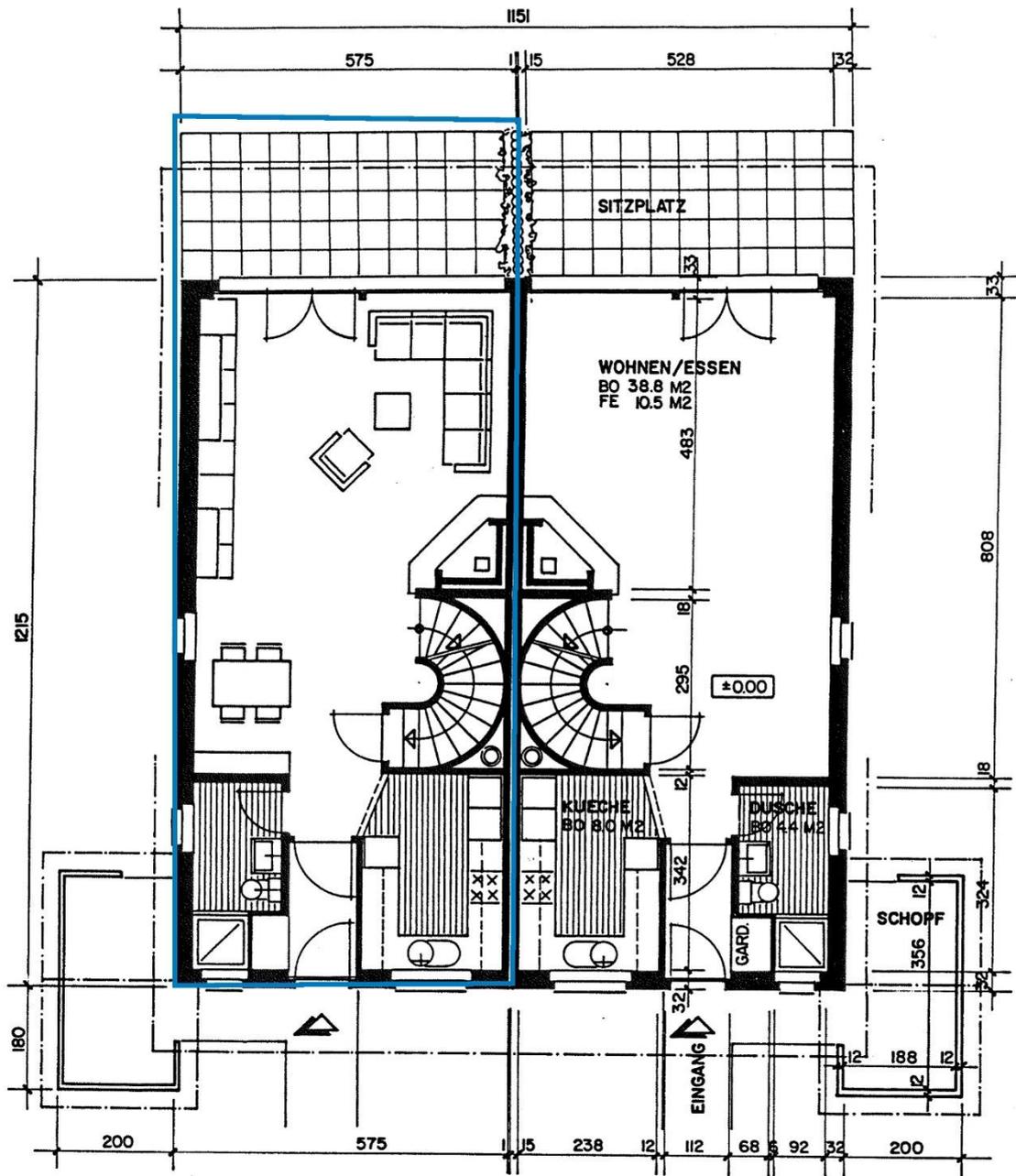
Grundbuchdaten:

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Bereitgestellt durch: | Grundbuchamt Wohlen |
| Aktualitätsstand: | 12.03.2025 |

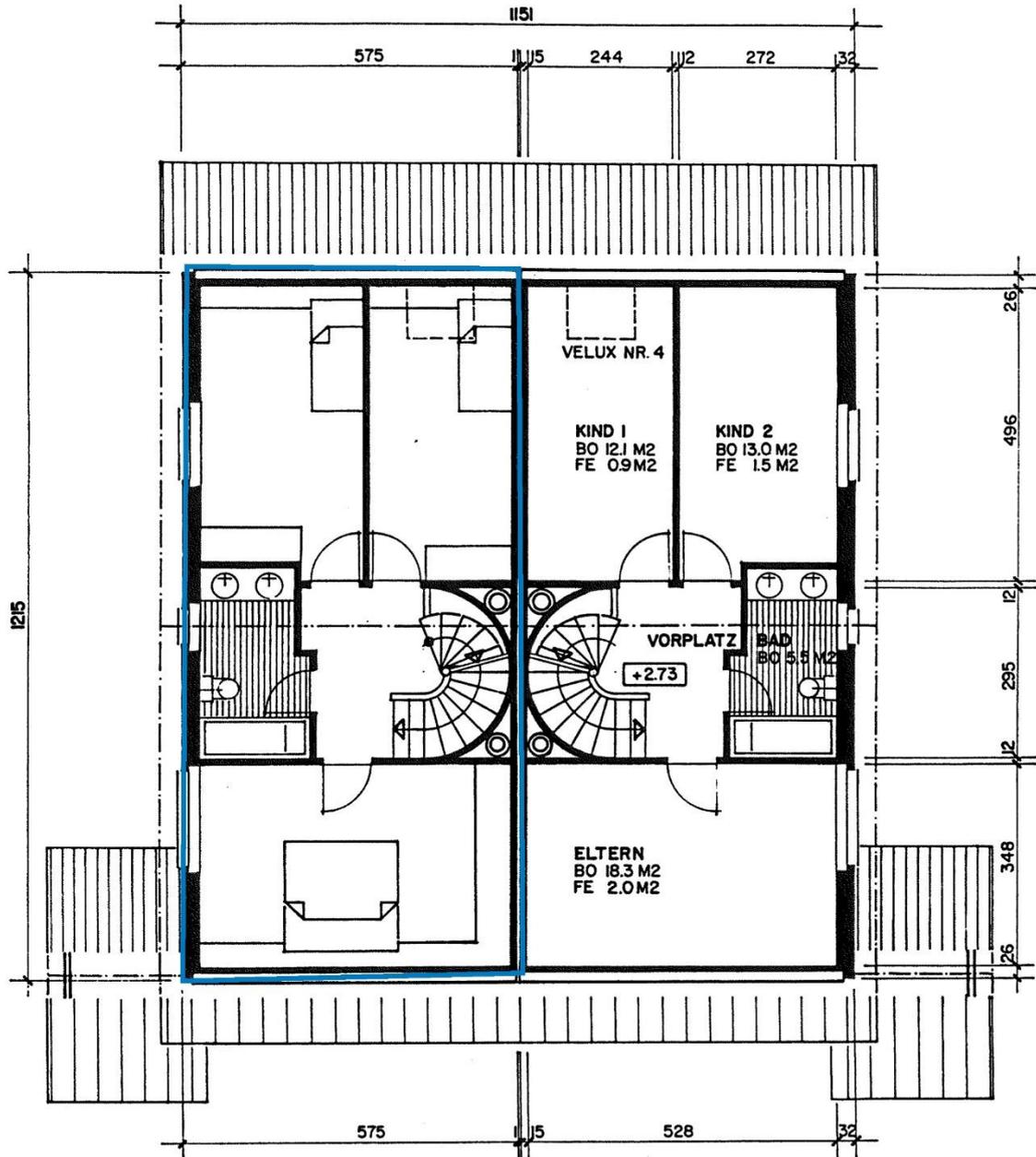
Vermessungsdaten:

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Bereitgestellt durch: | Vermessungsamt des Kantons Aargau |
| Letztmals nachgeführt am: | 01.06.2012 |
| Aktualitätsstand: | 07.03.2025 |

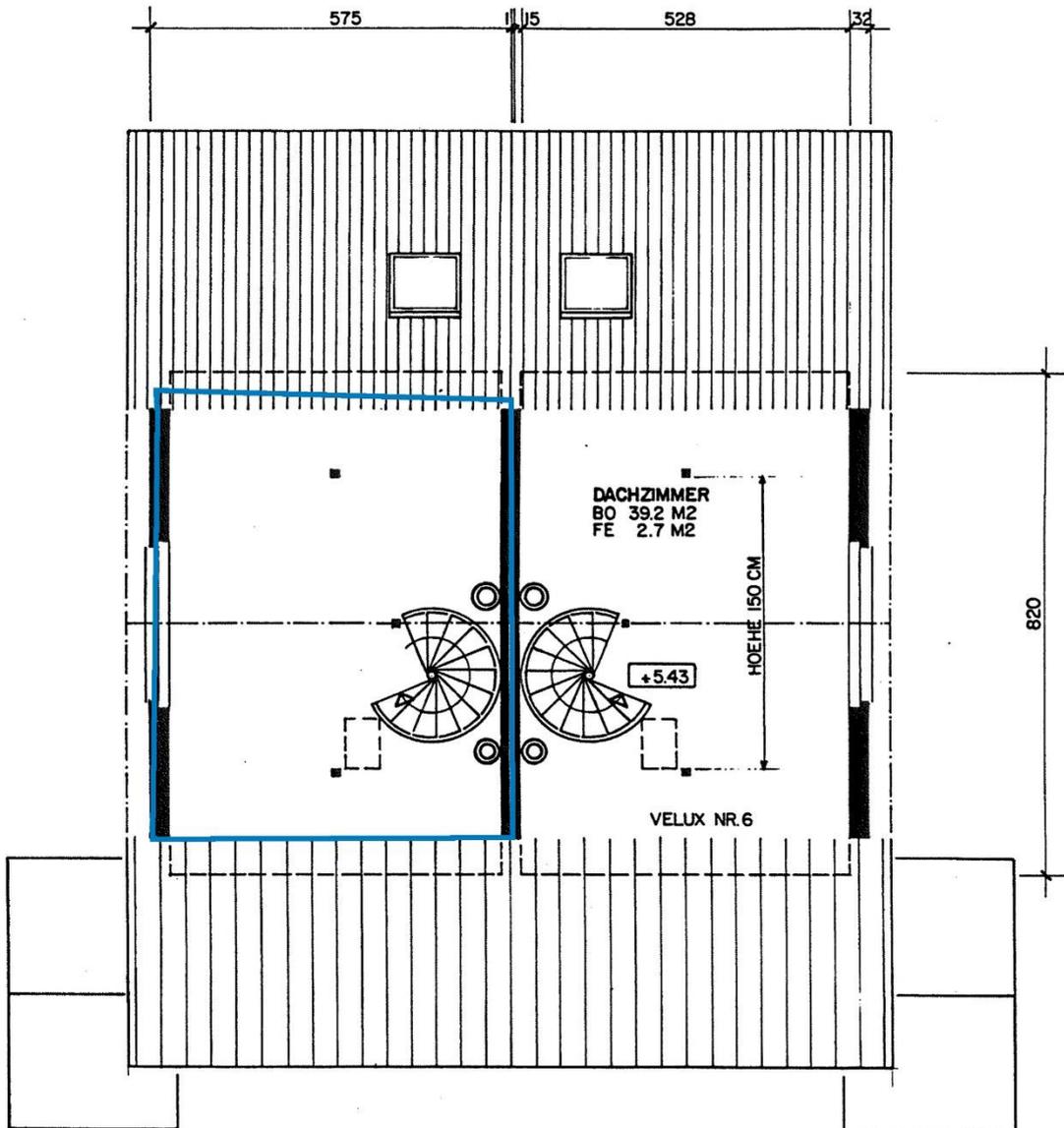
Auszug erstellt am: 17.03.2025 08:23:43

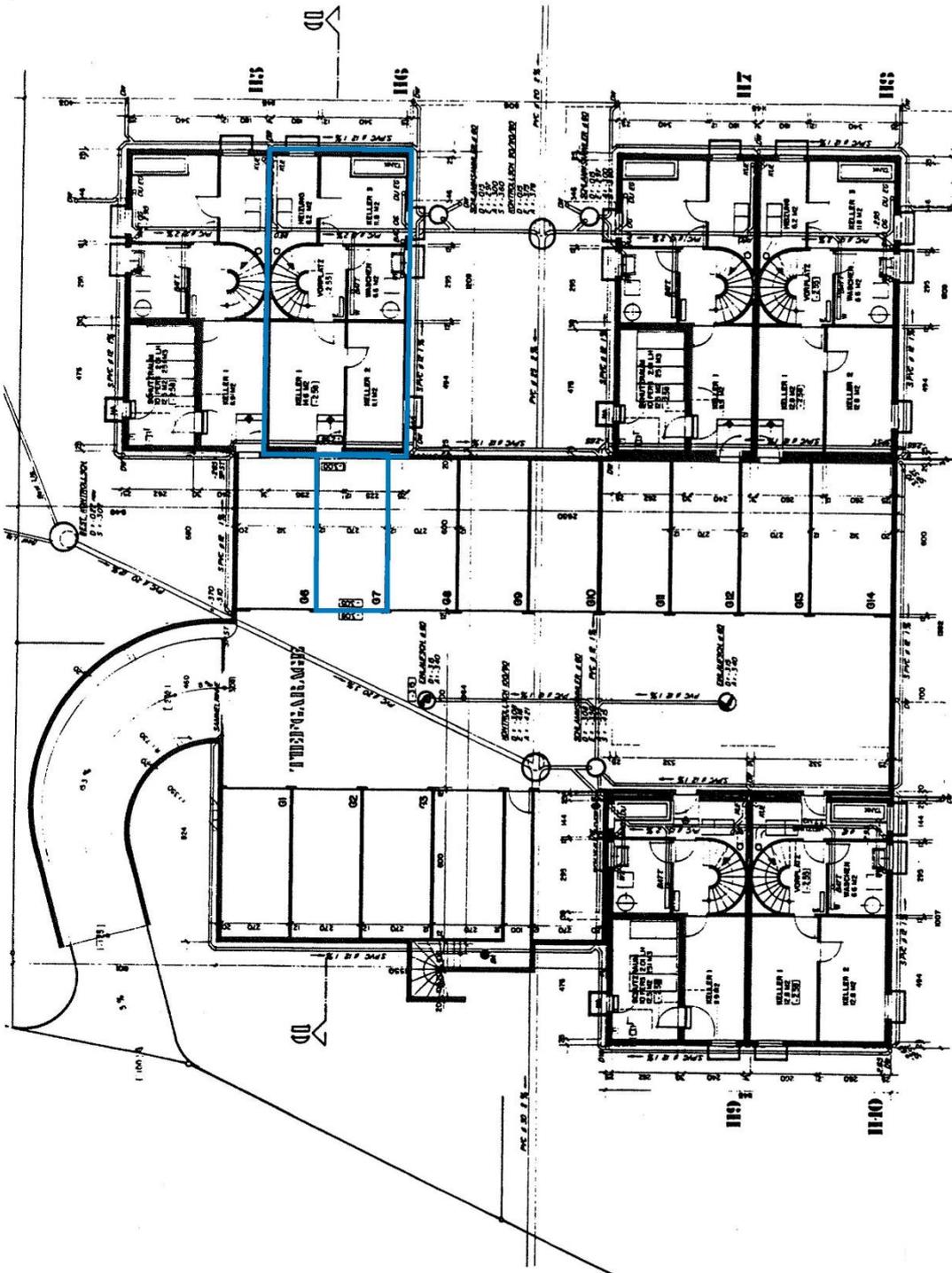


Obdergeschoss



Grundriss





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



1:1000

agis

erstellt: 17.04.2025

30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur Informationscharakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendeiner Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Nutzungsbedingungen zum Kartendienst <https://www.ag.ch/geoport/apply/mapservices/203/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie