

Idyllisches 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus

mit gepflegtem Umschwung, Gewächshaus und Biotop
Obermatt 32, 5102 Rapperswil



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 950'000
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekarbank 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
Hypothekarbank Lenzburg AG

Die Hypothekarbank 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 Hypothekarbank 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 142'500
--------------------------------	--------------------

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 Obermatt 32 5102 Rapperswil	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus Garagenbox Unbeheizter Cheminéeraum Schopf und Gartenhaus Umschwung	
Merkmale	gepflegter, grosszügiger und wunderschöner Umschwung Cheminée im unbeheizten massiven Wintergarten Gewächshaus, diverse Gemüsebeete und Biotop Schopf und Gartenhaus für mehr Verstaumöglichkeiten Ruhige und familienfreundliche Wohngegend in einer 30er Zone Sonniger Gartensitzplatz mit Sonnenstoren Ideal für Familien und Gartenliebhaber Aus- und Umbaupotential Separate Garagenbox und Aussenabstellplatz	
Parzelle	Fläche	878 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1959
	Volumen (SIA 116)	ca. 734 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 94m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 70 m ²
	Aussennutzfläche (ohne Garten) (SIA 416)	ca. 32 m ²
Renovationen	Garagendach	2024
	Renovation Cheminéeraum	2011
	Ersatz Kellertüre	2011
	Küche inkl. Bodenbelag	2010
	Fenster	2009
Autostellplätze	Garagenbox	1
	Aussenabstellplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart WE - Wohnzone E

Ausnutzungsziffer -

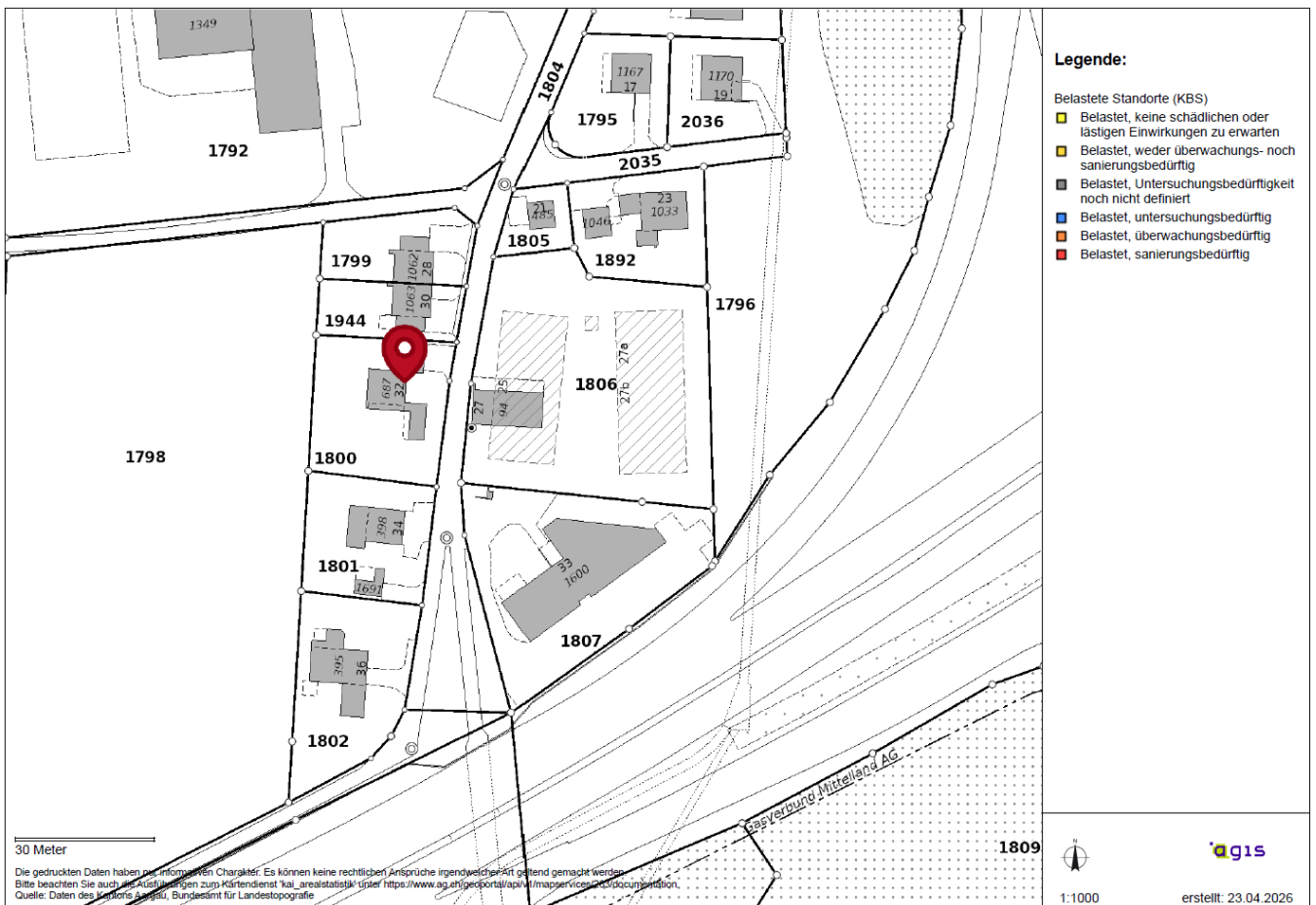
Grenzabstand Klein 4.0 m
Gross 7.5 m

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 2025 lebten 6'337 Einwohner in Rapperswil.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt aktuell 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 Dorfes 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 Dorfzentrum 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.



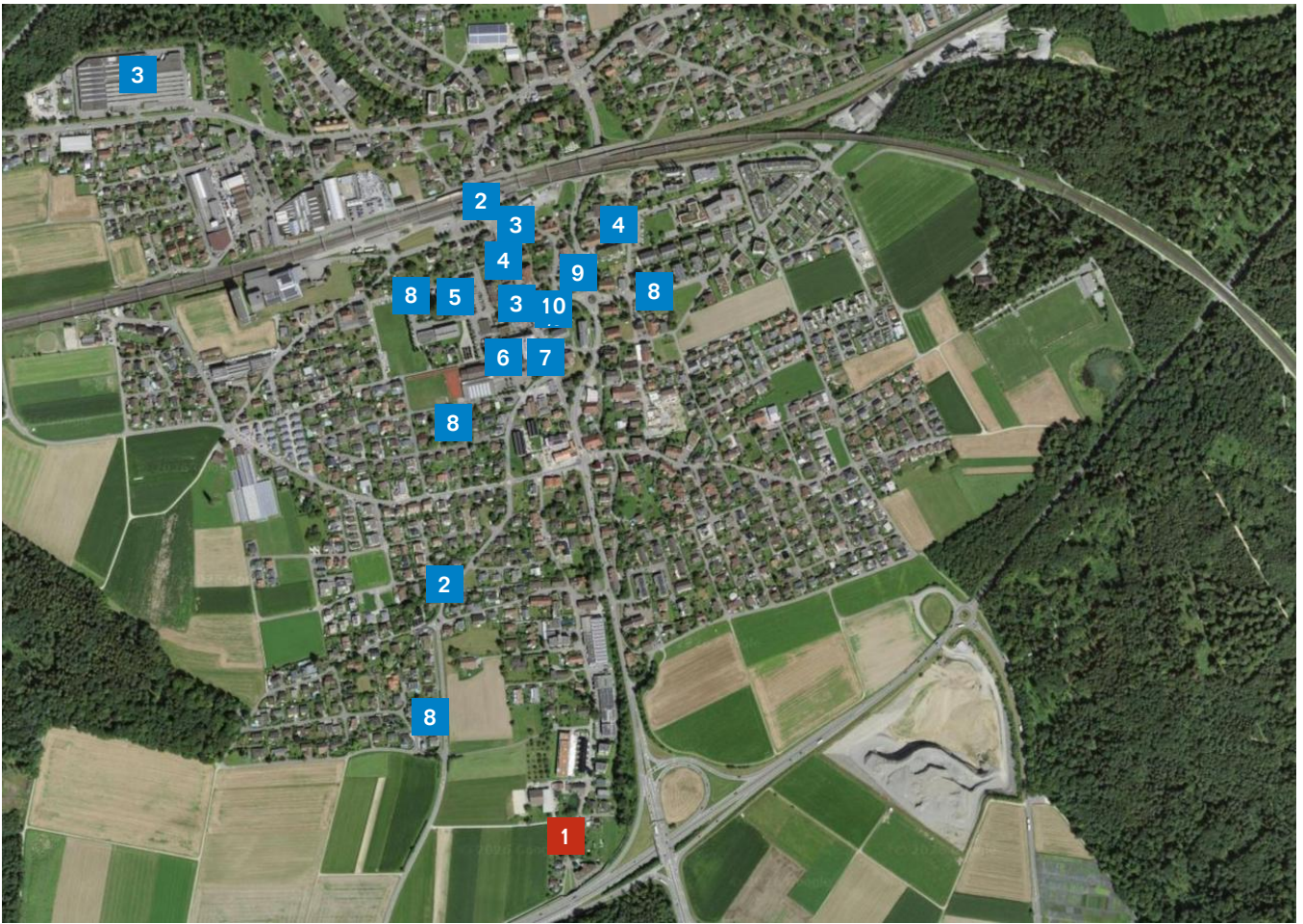
Lage Verkaufsobjekt

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

Einschalmauerwerk, eine Eternitfassade, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Fensterladen aus Holz, Haustüre aus Holz, Holz-Metall-Fenster (BJ 2009) mit 2-fach-Isolierverglasung, im OG mit Insektenschutzgitter, ausser im Badezimmer und Reduit.

Dach

Steildach (Kaltdach) mit Ziegeleindeckung, Spenglerarbeiten und Untersicht aus Kupfer.

Ausbau

UG:

Wände

Generell mit Beton, teilweise gestrichen, Massivwintergarten teilweise mit Täfer und Abrieb gestrichen, Heizungsraum und Vorplatz/Korridor mit Sichtmauer gestrichen.

Decken

Generell mit Beton, teilweise gestrichen, Massivwintergarten mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Zementüberzug, Schopf mit Beton, Massivwintergarten mit Steinplatten, Naturkeller.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Wohnzimmer eine Wand mit roter Sichtmauer.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen. Küche mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Laminat, Wohnzimmer und Zimmer 1 mit Teppich, Gästewc mit Novilon.

OG

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Zimmer 2 eine Wand mit Tapete, Reduit mit Beton gestrichen.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen, Zimmer 4 mit Täfer, Reduit mit Beton gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Teppich, Zimmer 4 mit Kork, Reduit mit Novilon, Vorplatz und Badezimmer mit Kugelgarn.

Sanitärräume / Waschen

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

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

Waschküche (UG): Lavabo, Waschmaschine und Wäschetrockner von V-Zug.

Küche

Einbauküche mit Schränken aus Furnier, Abdeckung aus Granit Rückwand aus Granit im Spritzbereich, Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld mit Dampfzug von V-Zug.

Heizung

Erdgasheizung (BJ 2008), Warmwasserboiler ca. 200l über Gasheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Schmelzsicherungen, Kippschaltern und Fehlerstromschutzschalter, Spots in der Küche.

Umgebung

Die Aussenanlage der Liegenschaft präsentiert sich sehr gepflegt und harmonisch gestaltet. Eine grosszügige Rasenfläche sowie Bäume, Sträucher und vielfältige Pflanzen verleihen dem Garten ein naturnahes und ansprechendes Erscheinungsbild. Ein gemütlicher Sitzplatz mit Sonnenstore lädt zum Verweilen im Freien ein. Der Gemüsegarten mit Gewächshaus und Biotop ist schön in die Gartenanlage integriert. Ein massiver Wintergarten mit Cheminée erweitert den Wohnbereich und sorgt für eine angenehme Atmosphäre für kalte Wintertage. Ein Schopf für Gartengeräte sowie ein freistehendes Gartenhaus bieten praktische Abstellmöglichkeiten und runden das Gesamtbild ab.

Fazit

Die Bausubstanz der Liegenschaft schätzen wir als gut ein. Der Innenausbau entspricht nicht mehr vollständig den heutigen Wohnstandards und weist entsprechend kurz- oder mittelfristiger Sanierungsbedarf auf (Bodenbeläge, Heizung, Fenster, Badezimmer, Fassade usw.). Die Liegenschaft eignet sich besonders für Familien, Handwerker oder Gartenliebhaber. Sie bietet eine attraktive Kombination aus grosszügigem Umschwung, ruhiger und dennoch gut erschlossener Lage, sowie einem massiven Wintergarten mit Cheminée für kalte Wintertage oder gemütliche Sommergartenfeste.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Korridor	3.8 m ²
	Heizungsraum	7.6 m ²
	Keller & Waschküche	26.9 m ²
	Naturkeller	8.6 m ²
	Treppe UG – EG	3.2 m ²
	Zwischentotal	50.1 m²
Erdgeschoss (HNF)	Eingangsbereich	4.7 m ²
	Wohnzimmer	17.9 m ²
	Küche & Esszimmer	13.5 m ²
	Gäste-WC	1.1 m ²
	Zimmer 1	8.6 m ²
	Treppe EG – OG	3.2 m ²
Zwischentotal	49.0 m²	
Erdgeschoss (NNF)	Windfang	2.0 m ²
	Garage	17.7 m ²
Zwischentotal	19.7 m²	
Erdgeschoss (ANF)	Massiven Wintergarten	17.0 m ²
	Schopf	7.1 m ²
Zwischentotal	24.1 m²	
Obergeschoss (HNF)	Vorplatz/Korridor	3.4 m ²
	Zimmer 2	10.4 m ²
	Zimmer 3	15.0 m ²
	Zimmer 4	9.4 m ²
	Badezimmer	3.4 m ²
	Reduit	3.5 m ²
Zwischentotal	45.1 m²	
Obergeschoss (ANF)	Balkon	8.0 m ²
	Zwischentotal	8.0 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 94.1 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 69.8 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 32.1 m ²

Impressionen























Beilagen

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

Gebäudeversicherung

[Redacted]
[Redacted]
vertrag@die-agv.ch

Hypothekbank Lenzburg AG
[Redacted]
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg
[Redacted]

Aarau, 27. April 2026

Auszug aus Police Nr. 131069

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Rupperswil Obermatt 32
Gebäude-Nr:	RUP.00687
Eigentümer:	[Redacted] [Redacted] [Redacted]
Versicherungswert*):	566'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	19.8 %
Schätzungsdatum:	09.11.2012
Baujahr:	1959
Gebäudeausmass:	734 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Garage, Sitzplatzanbau
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

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

Rupperswil (AG) / CH341105917251 / 1800 / - / 4206 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Rupperswil / 4206
Grundbuchname	Rupperswil
Grundstück-Nr.	1800 / - / 4206 / -
E-GRID	CH341105917251
Beschreibung	
Fläche	878 m2
Plan-Nr.	80
Lagebezeichnung	Ziegelächer
Bodenbedeckung	Gebäude, 120 m2 Gartenanlage, 758 m2
Gebäude/Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), EGID: 595232, Nummer: 687, Flaechenmass: 120 m2, Anteil auf Grundstück: 120 m2 Adresse: EDID: 0, Obermatt 32 5102 Rupperswil

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

--	--

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

27.10.2017	023-2017/11670/0	Last: Wohnrecht (Mitbenützungsrecht)
	023-2017/3642	Zugunsten

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

--	--	--

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

[Blurred text]

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 25.04.2026

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 (kantonale/kommunal) : Wohnzone E [WE]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH341105917251>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted address information]

Bezugsoptionen:

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

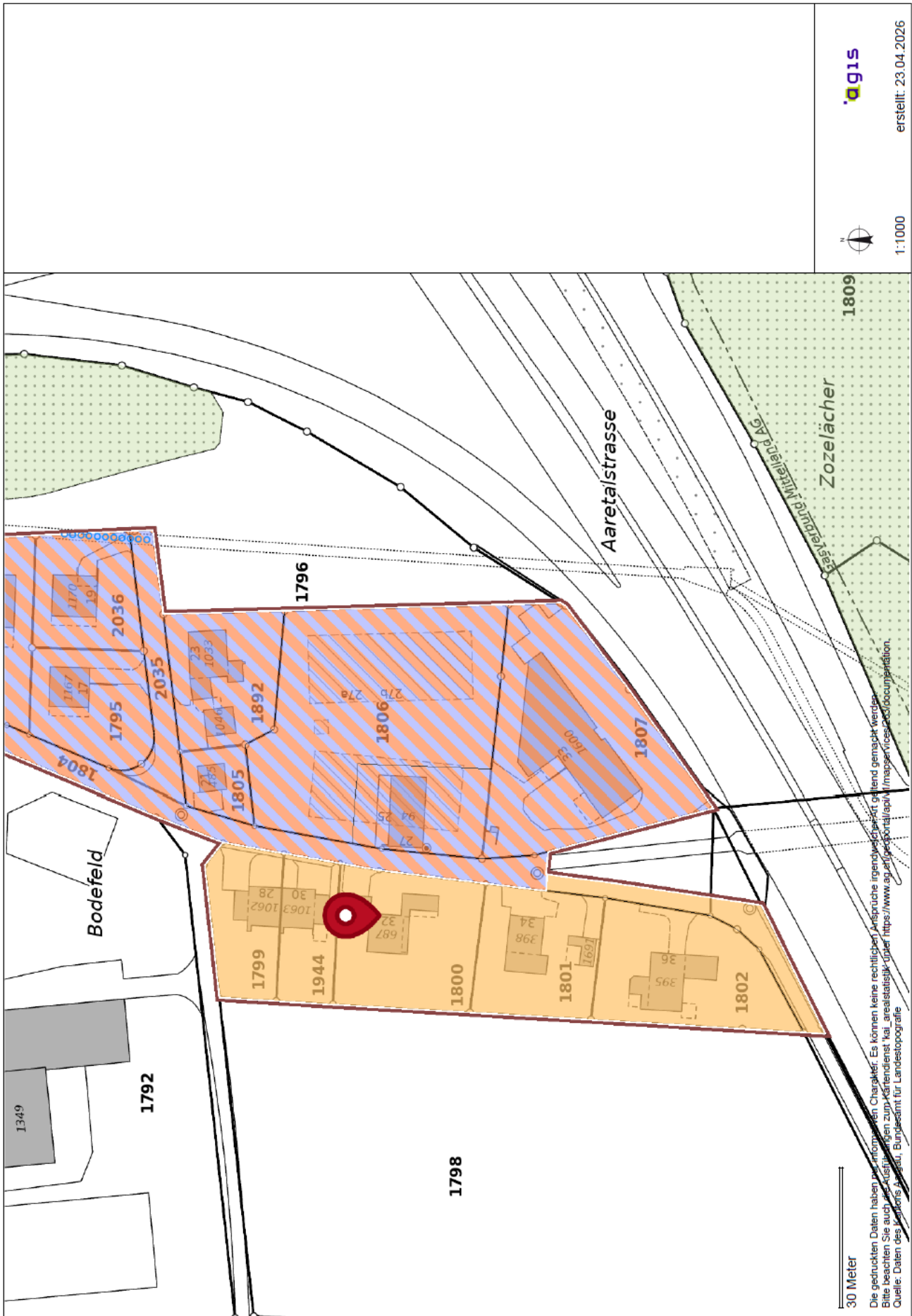
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	25.04.2026

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	01.06.2012
Aktualitätsstand:	14.04.2026

Auszug erstellt am: 28.04.2026 09:18:31



30 Meter

Die gedruckten Daten haben den Charakter von Informationen. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Auskünfte zum Kartendienst 'ka_arealstatistik' über <https://www.ag.at/geportal/apu/vi/mapper/vices/2023/documantation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:1000



erstellt: 23.04.2026

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



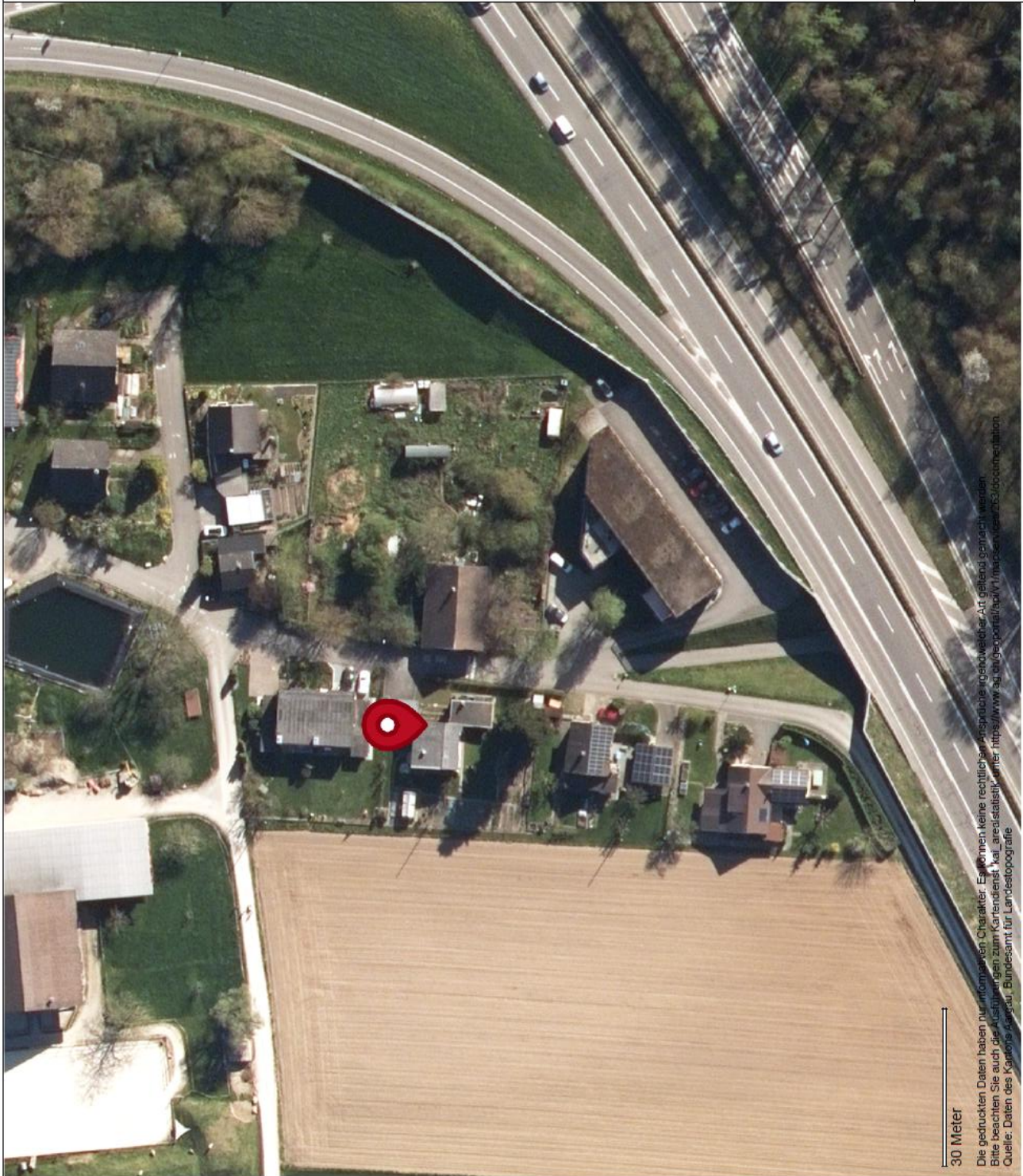
Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausstellungen zum Kartendienst 'Kal_Arealstatistik' unter <https://www.aig.at/geoportal/epw/1/mapserver/033000/ausstellungen>.
Quelle: Daten des Katastralsamtes, Bundesamt für Landestopografie.



1:1000



erstellt: 23.04.2026