

Idyllisches 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus

im Bungalow-Stil mit Doppelgarage und Wintergarten
Kretenweg 12, 5102 Rupperswil



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'050'000.-
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	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	157'500.-
--------------------------------	------------	------------------

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 Kretenweg 12 5102 Rupperswil	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus Doppelgarage Wintergarten Umschwung	
Merkmale	Freistehende Liegenschaft grosszügiger und gepflegter Umschwung unbeheizter Wintergarten Von der Doppelgarage direkter Zugang zur Liegenschaft Ruhige und familienfreundliche Wohngegend Attraktive Weitsicht Nah am Naherholungsgebiet Aus- und Umbaupotential Ausgezeichnete Gemeindeinfrastruktur	
Parzelle	Fläche	635 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1972
	Volumen (SIA 116)	ca. 800 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 126 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 73 m ²
Renovationen	Kühlschrank	2026
	Geschirrspüler	2025
	Küche	2009
	Dach	2000
	Boden Wintergarten	1995
	Fenster	1999
	Heizung / Boiler	1990
	Anbau Wintergarten	1989
Autostellplätze	Doppelgarage	1
	Aussenparkplätze	2



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 Länzwald 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 Dorfsentrums 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 Dorfszentrum 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

Rupperswil 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

Zweischalenmauerwerk, Stärke 25 cm mit 3 cm Dämmung, Fassade verputzt und gestrichen, Sockelgeschoss Beton, Stärke 25 cm. Geschossdecke aus Beton, Sonnenschutz mit Rollläden aus Aluminium, manuell. Fenster in Holz-Metall, IV-Verglasung 2-fach, Bj. 1999, Haustüre aus Holz,

Wintergarten mit elektrischen Sonnenstoren, Schiebefenster.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung (Warmdach), Spenglerarbeiten mit Kupferblech, Untersicht aus Holz, gestrichen.

Ausbau

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, vereinzelt mit Holztäfer. Nasszellen mit Keramikplatten, halbhoch. Kellerräume mit Sichtmauerwerk, teilweise gestrichen.

Decken

Teils Holztäfer, teils Abrieb gestrichen. Kellerräume in Beton roh, Heizungsraum mit Perfekta (Leichtbau)-Platten.

Bodenbeläge

Wohnen, Essen/Küche und Nasszellen in Keramikplatten, Schlafzimmer in Teppich oder Laminat. Kellerräume in Zementüberzug.

Sanitärräume / Waschen

Bad/WC im EG: Klosett mit Einzelwaschtisch mit Unterbau und Spiegelschrank, Badewanne, natürliche Lüftung über Fenster.

DU/WC im UG: Klosett mit Lavabo und Spiegelschrank, begehbare Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

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

Küche

Helle Einbauküche mit Schränken in Kunstharz, Abdeckung aus Stein, Rückwand im Spritzbereich mit Schutzplatte. Induktionskochfeld mit oberliegendem Dampfzug, Backofen, Combi-Steamer, Kühlschrank und Geschirrspüler -sämtliche Geräte von V-Zug.

Heizung

Zentrale Ölheizung, Bj. 1990. Wärmeverteilung über Radiatoren. Letzte Feuerungskontrolle im Mai 2026. Warmwasseraufbereitung mittels Boiler, Fassungsvermögen 300 lt.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Schmelzsicherungen und Fehlerstromschutzschalter, Küche und Esszimmer mit integrierten Deckenspots, elektrische Garagentore.

Umgebung

Die Aussenanlage präsentiert sich mit einer grosszügigen Rasenfläche, gesäumt von Büschen und vereinzelt Bäumen. Hausvorplatz und Garagenabfahrt in Verbundsteinen. Der Garten verfügt über einen grossen Gestaltungsspielraum. Hier kann man seine individuellen Träume realisieren.

Die Hauptausrichtung ist Süden, womit die Liegenschaft über eine ganztägige Besonnung verfügt. Das Grundstück grenzt im Süden an die Landwirtschaftszone und man geniesst einen herrlichen und unverbaubaren Ausblick auf Felder und Wiesen.

Die Zufahrt erfolgt über den Kretenweg. Die Liegenschaft befindet sich in einem bestehenden, älteren Einfamilienhaus-Quartier und es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Fazit

Die Liegenschaft verfügt über eine gute bauliche Substanz und ist gepflegt. Der Innenausbau (bis auf die Küche und Fenster) stammt weitgehend aus dem Baujahr und es sind kurz-bis mittelfristig Erneuerungen zu tätigen.

Bei entsprechenden Ansprüchen ist das Wohnhaus jedoch auch per sofort bewohnbar und die Renovationen können den persönlichen Prioritäten entsprechend Schritt für Schritt umgesetzt werden.

Zusammenfassend findet hier der potenzielle Käufer ein Haus mit Garten, welche eine einmalige Gelegenheit bieten, um einen ganz individuellen Wohnraum zu realisieren. Das Objekt ist geeignet für Familien mit handwerklichem Geschick.

Raumprogramm

Untergeschoss (HNF)	Vorplatz	4,3 m ²
	Zimmer 4	14,1 m ²
	DU / WC	3,4 m ²
	Zwischentotal	21.7 m²
Untergeschoss (NNF)	Keller / Waschküche	15,5 m ²
	Heizung / Technik	6,8 m ²
	Luftschutzkeller	7,6 m ²
	Zwischentotal	51.6 m²
Erdgeschoss (HNF)	Vorplatz / Eingang	20,2 m ²
	Korridor	4,2 m ²
	Küche/Essen	14,5 m ²
	Wohnzimmer	24,5 m ²
	Zimmer 1	10,0 m ²
	Zimmer 2	14,4 m ²
	Zimmer 3	8,6 m ²
	Bad/WC	4,2 m ²
	Treppe EG – UG	3,7 m ²
	Zwischentotal	104.3 m²
Erdgeschoss (NNF)	Wintergarten (nicht beheizt)	21,1 m ²
	Zwischentotal	21.1 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 126,0 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 72,7 m ²

Impressionen







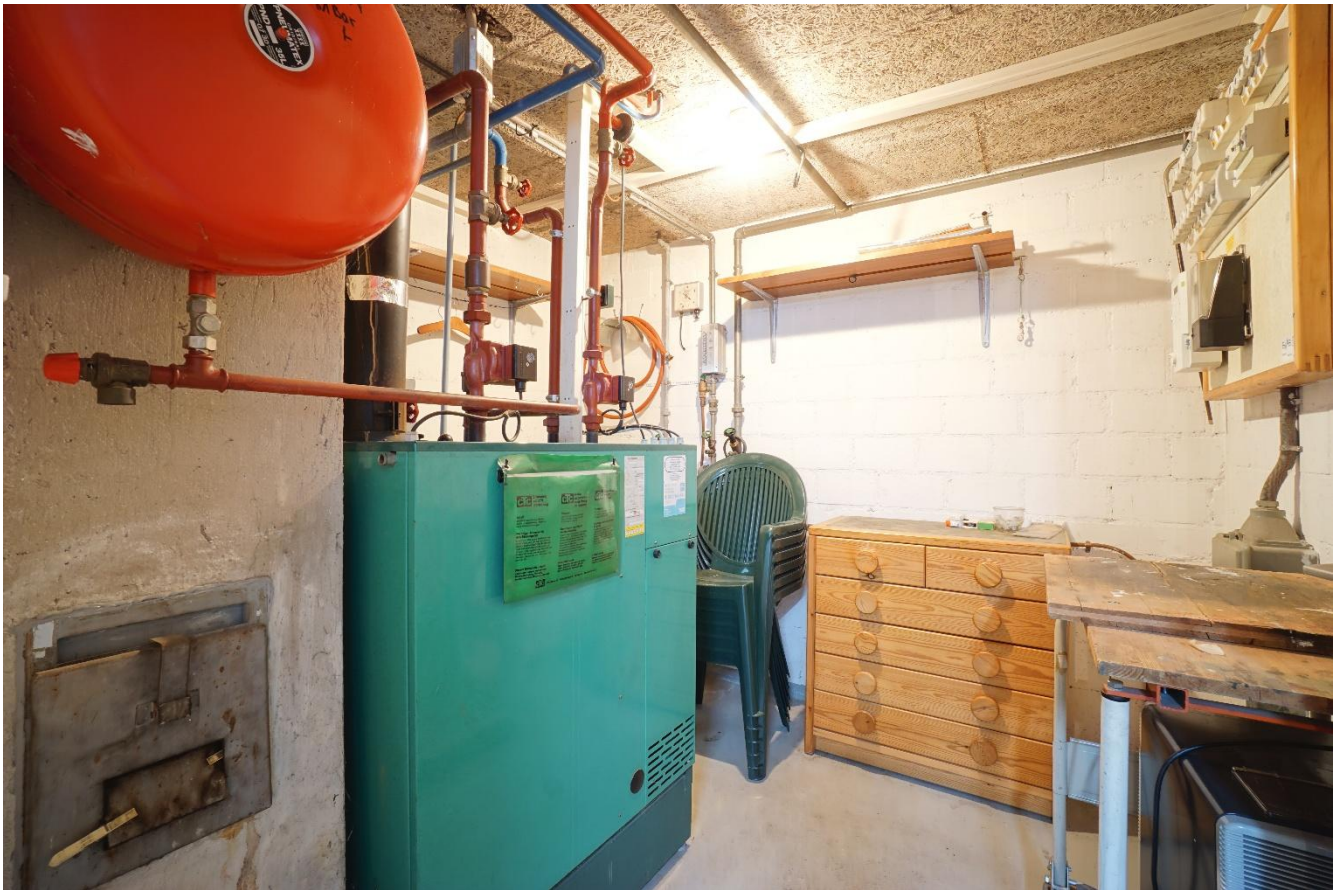














Beilagen

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

Gebäudeversicherung

vertrag@die-agv.ch

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

Aarau, 01. September 2026

Auszug aus Police Nr. 131359

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Rupperswil Kretenweg 12
Gebäude-Nr:	RUP.00981
Eigentümer:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Versicherungswert*):	644'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	19.5 %
Schätzungsdatum:	31.05.2011
Baujahr:	1972
Gebäudeausmass:	800 m ³
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Wintergarten
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) / CH829184051113 / 1751 / - / 4206 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Rupperswil / 4206
Grundbuchname	Rupperswil
Grundstück-Nr.	1751 / - / 4206 / -
E-GRID	CH829184051113
Beschreibung	
Fläche	635 m2
Plan-Nr.	78
Lagebezeichnung	Obermatte
Bodenbedeckung	Gebäude, 133 m2 Übrige Befestigte, 105 m2 Gartenanlage, 397 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, Wintergarten, EGID: 595243, Nummer: 981, Flaechenmass: 133 m2, Anteil auf Grundstück: 133 m2 Adresse: EDID: 0, Kretenweg 12 5102 Rupperswil

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

[illegible]

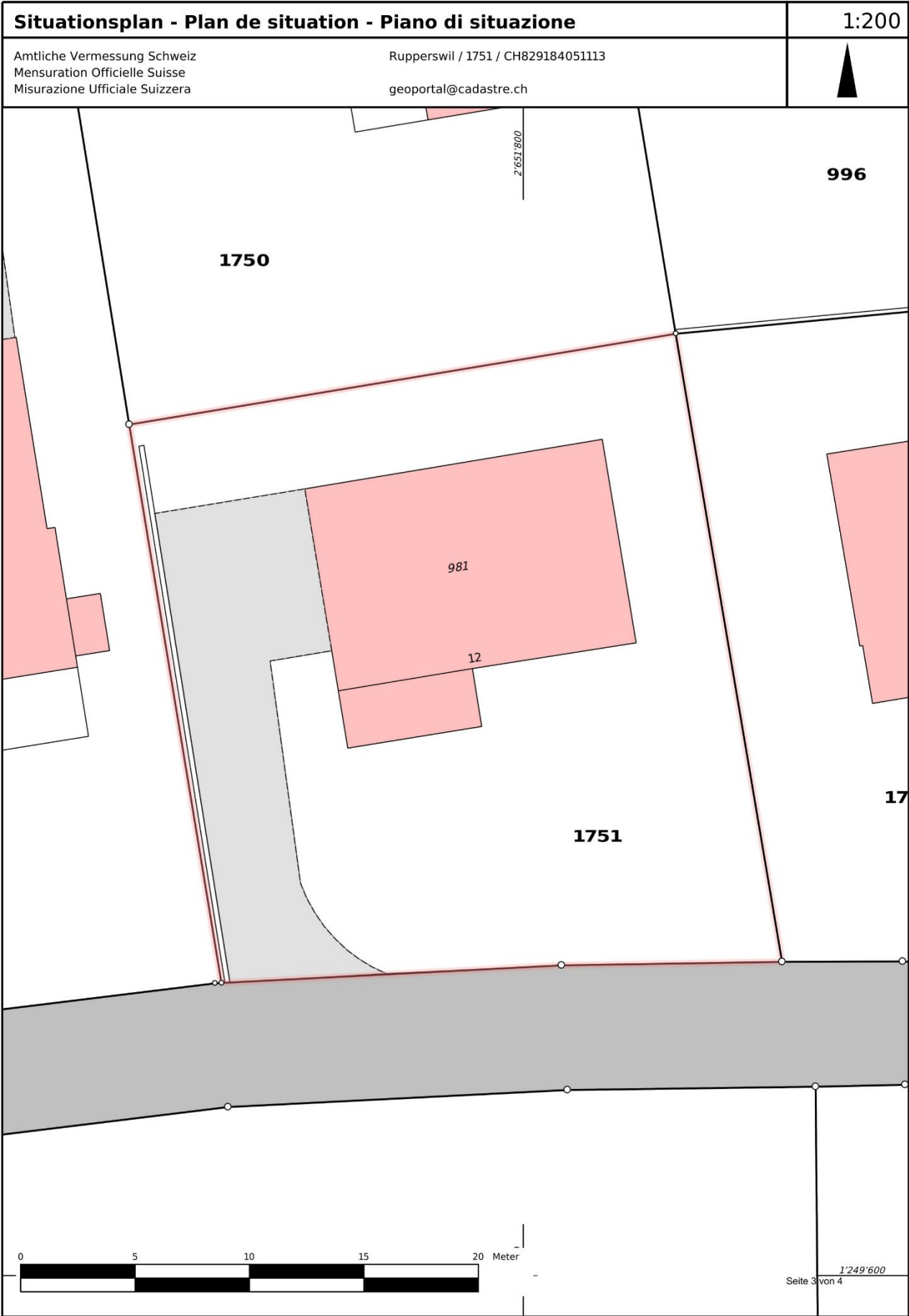
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 04.08.2026

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 (kantonal/kommunal) : Wohnzone E [WE]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH829184051113>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted Address]

Bezugsoptionen:

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

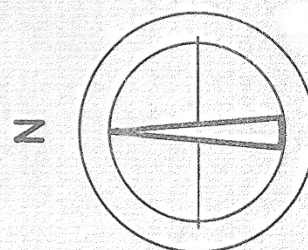
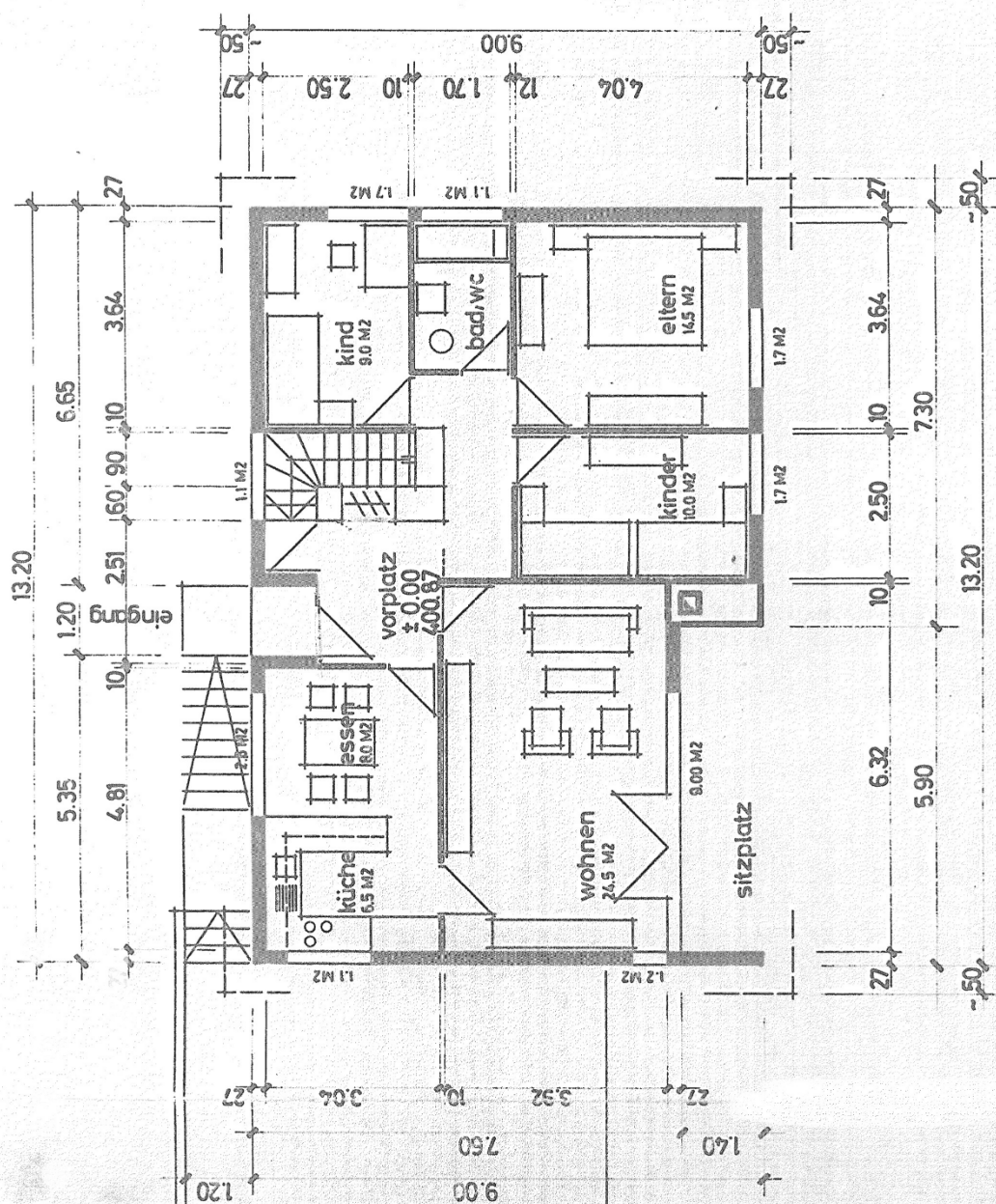
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	04.08.2026

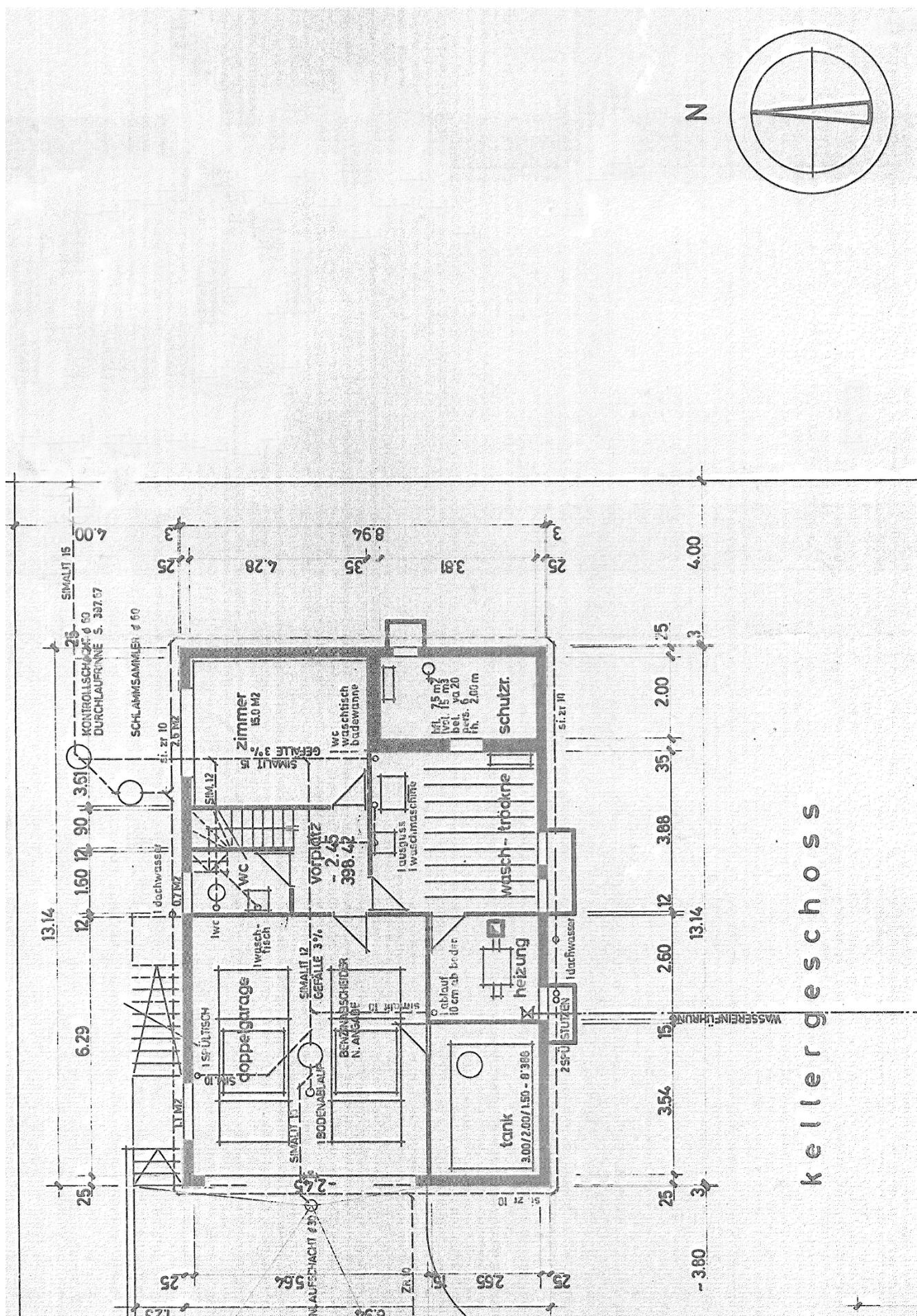
Vermessungsdaten:

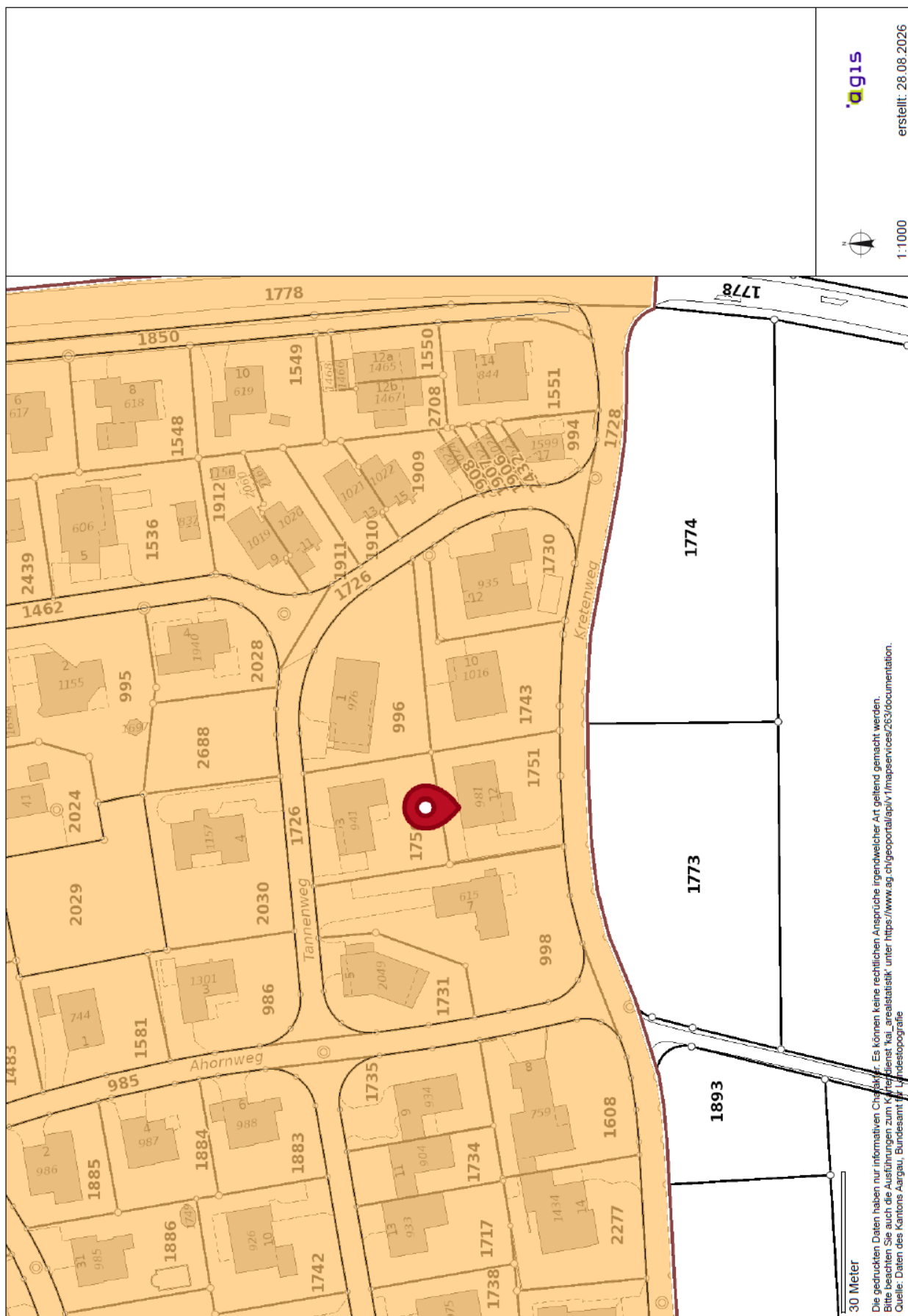
Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	01.06.2012
Aktualitätsstand:	04.08.2026

Auszug erstellt am: 06.08.2026 14:21:50



erdgeschoss





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 / Kurzone



Zone für Pferdehaltung und Pferdesport



Pflanzgarten



Verkehrsfläche



Flugplatz, Flugfeld



