

# Helle 4.5-Zimmerwohnung im 2. OG mit Hobbyraum, Kellerabteil und Garagenbox Amselweg 7, 5102 Rapperswil



Vertrauen verbindet. [www.hbl.ch](http://www.hbl.ch)

## Verkauf und Kontakt

### Preis

Verhandlungsbasis	<b>CHF 650'000</b>
Verkauf	<b>Nach Vereinbarung</b>

### Kontakt

Beratung	Hypothekarbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg  Tel. 062 885 12 76 Fax 062 885 15 82  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 650'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 130'000
= <b>Hypothek</b>	<b>CHF 520'000</b>

### Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 3.00%*	CHF 15'600
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 6'500
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 6'500
= <b>Total Belastung pro Jahr</b>	<b>CHF 28'600</b>

\*Annahme Mittelwert

### Benötigtes Nettoeinkommen

<b>Nettoeinkommen pro Jahr</b>	<b>CHF 91'000</b>
--------------------------------	-------------------

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

<b>Verkaufsobjekt</b>	4.5-Zimmerwohnung im 2. OG Amselweg 7 5102 Rapperswil	
<b>Umfang</b>	4.5-Zimmerwohnung im 2. OG Kellerabteil Hobbyraum Garagenbox	
<b>Merkmale</b>	Freundliche und ruhige Wohngegend Angrenzend Landwirtschaftszone Nahe am Naherholungsgebiet Schwedenofen im Wohnzimmer Waschturm in der Wohnung Kellerabteil Unbeheizter Hobbyraum Garagenbox Balkon Zentrumsnah Lift	
<b>Wohnhaus</b>	Baujahr	1998
	Hauptnutzfläche (SIA 116)	ca. 113 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (SIA 116)	ca. 16 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (SIA 116)	ca. 12 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsanteile</b>	Eigentumswohnung	107/1'000
	Bastelraum	3/1'000
	Garagenbox	7/1'000
<b>Erneuerungsfonds</b>	STWEG per 30.06.2023	CHF 92'161.31
<b>Stellplätze</b>	Garagenbox	1

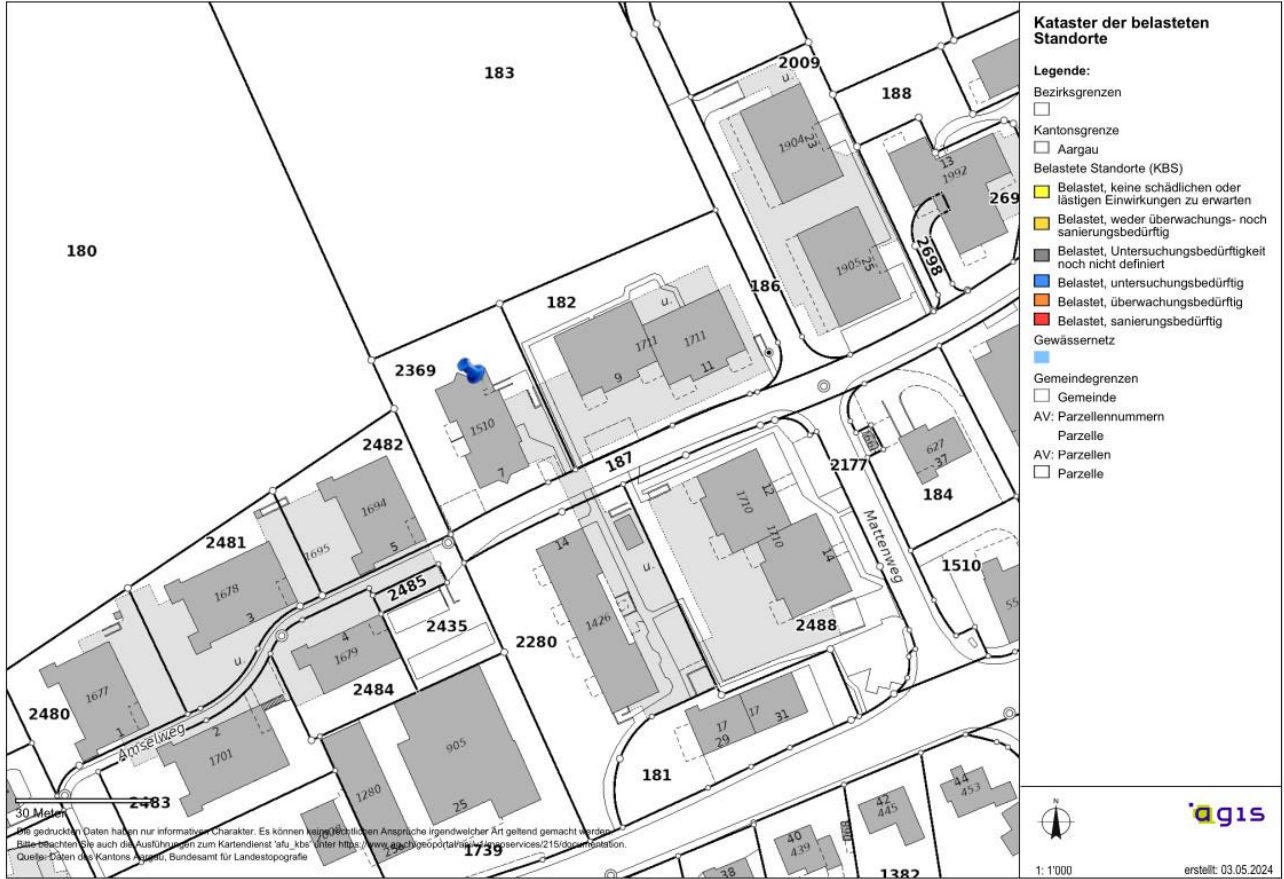


# Parzellenspezifische Informationen

## Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Quelle: Aargauische Geografische 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 2023 lebten 6'040 Einwohner in Rapperswil.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 2024 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 Dorfzentrums 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

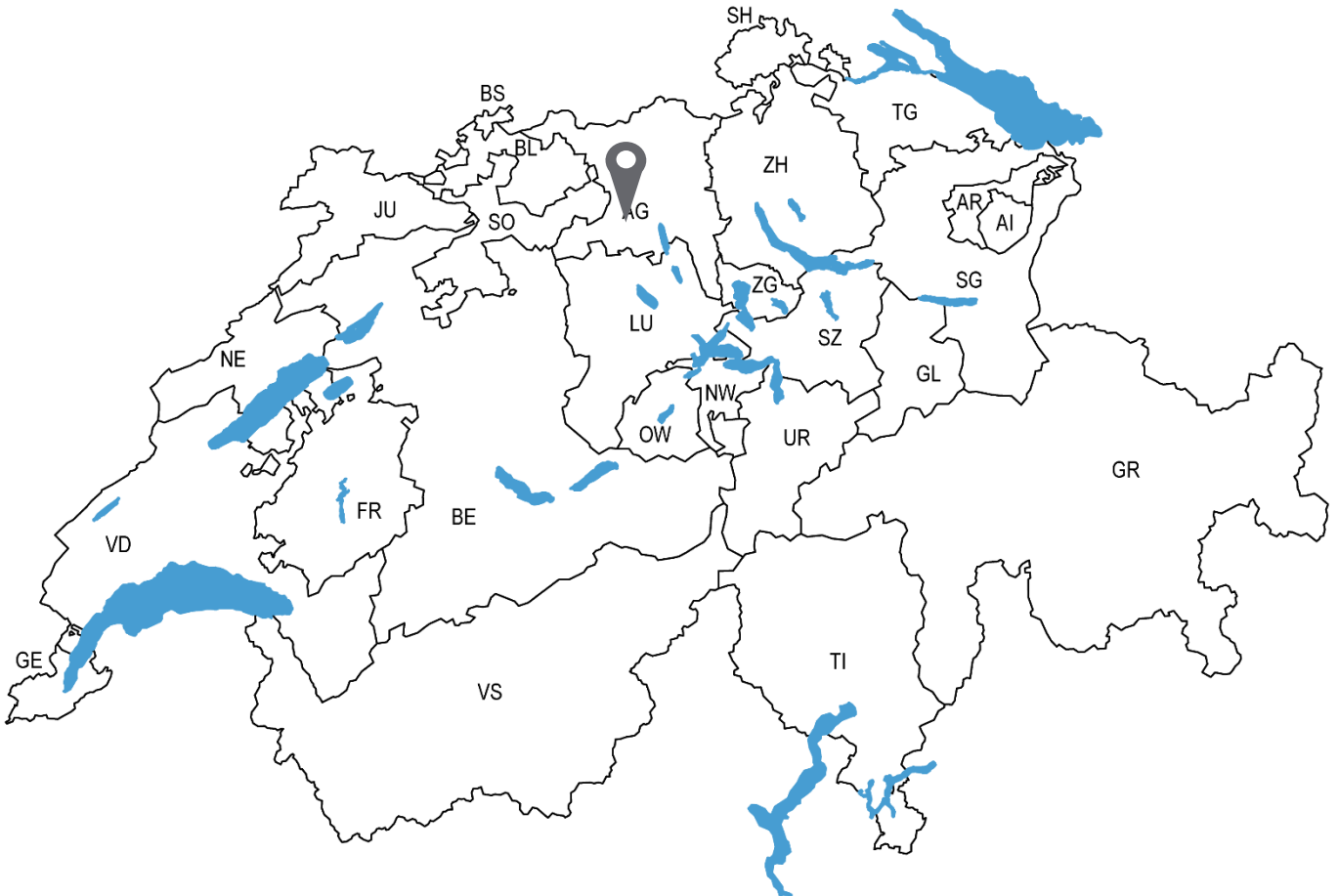
Das vielfältige Sport- und Kulturangebot für Aktive und Geniesserinnen und Geniesser ist vielfältig. Die Sportanlage Stockhard bietet die ideale Infrastruktur für den Fussball- und den Petanque-Sport. Legendär sind die Aktivitäten und Unterhaltungsabende des örtlichen Turnvereins und für Freizeitsport 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.



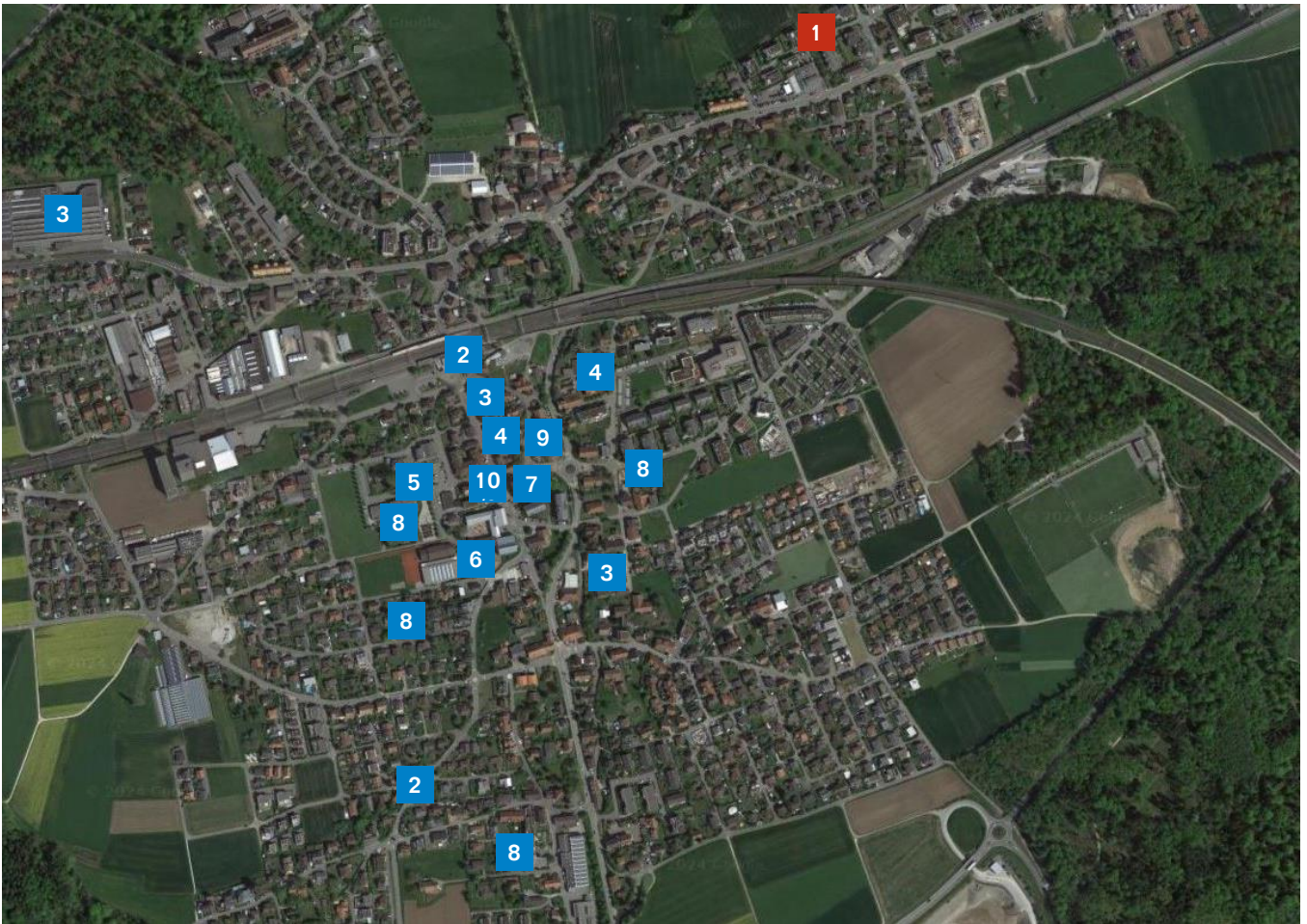
# Lage Verkaufsobjekt

## 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 Liegenschaft

Massivbauweise mit Einschalenmauerwerk und Aussendämmung, Fassade gestrichen, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Rafflamellenstoren aus Aluminium, manuell bedienbar, Haustüre aus Holz, Kunststofffenster mit 2-facher-Isolierverglasung (1997).

## Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung, Spenglerarbeiten aus Kupfer, Untersicht aus Holz lasiert.

## Ausbau Wohnung

### Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten.

### Decken

Generell mit Abrieb gestrichen.

### Bodenbeläge

Generell Keramikplatten, alle Zimmer mit Teppich.

## Sanitärräume/Waschen

Badezimmer: Klosett, zwei Lavabos mit Spiegelschrank, Badewanne, natürliche Lüftung über Fenster.

Duschzimmer: Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, Dusche, Waschmaschine und Wäschetrockner (beide von Miele), mechanische Lüftung über Lüftungsmotor.

## Küche

Küche mit Fronten aus Holz, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Keramikplatten (Halbhoch), Kühlschrank und Dampfzug von Bosch, Geschirrspüler, Backofen und Glaskeramikkochfeld von Miele.

## Heizung

Gasheizung, zentraler Warmwasserboiler, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung.

## Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Fehlerstromschutzschaltern und Kippschaltern.

## Umgebung

Die gepflegte Umgebung ist mittels Verbundsteinen und Betonplatten ausgestattet. Büsche, Bäume und Pflanzen zieren den Umschwung, sowie eine grosse Rasenfläche hinter dem Haus. Die Garagenbox befindet sich unterhalb des Gebäudes. Die Besucherparkplätze befinden sich gleich vor dem Haus, sowie die Abfallsammelstelle mit diversen Containern.

## Fazit

Die Wohnung präsentiert sich in einem guten Zustand. Die anstehenden Unterhaltsarbeiten wurden jeweils zur nötigen Zeit durchgeführt. Grössere Renovationen wurden keine veranlasst weshalb die Küche und das Badezimmer nicht mehr dem neusten Ausbaustandard entsprechen. Die Grundsubstanz des Mehrfamilienhauses ist solide und gut unterhalten. Die Wohnung liegt an optimaler Lage etwas abseits des Durchgangsverkehrs und dennoch in kurzer Entfernung zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten. Die Garagenbox, der Hobbyraum und das Kellerabteil sind bequem per Lift erreichbar. Zudem punktet die Wohnung mit vielen Fenstern, welche für optimale Lichtverhältnisse sorgen, einem Waschturm in der Wohnung, sowie einem Schwedenofen im Wohnzimmer – um nur einige davon zu nennen.

# Raumprogramm

<b>Hauptnutzfläche</b> (HNF)	Eingangsbereich	4.8 m <sup>2</sup>
	Wohn- und Esszimmer	43.6 m <sup>2</sup>
	Küche	8.7 m <sup>2</sup>
	Korridor	2.2 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	12.4 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	14.9 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3	16.4 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	5.5 m <sup>2</sup>
	Duschzimmer	4.1 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>112.6 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebennutzfläche</b> (NNF)	Bastelraum	13.0 m <sup>2</sup>
	Keller	3.0 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>16.0 m<sup>2</sup></b>
<b>Aussennutzfläche</b> (ANF)	Balkon	11.7 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>11.7 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalisierung</b>	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 113m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 16 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 12 m <sup>2</sup>



## Impressionen







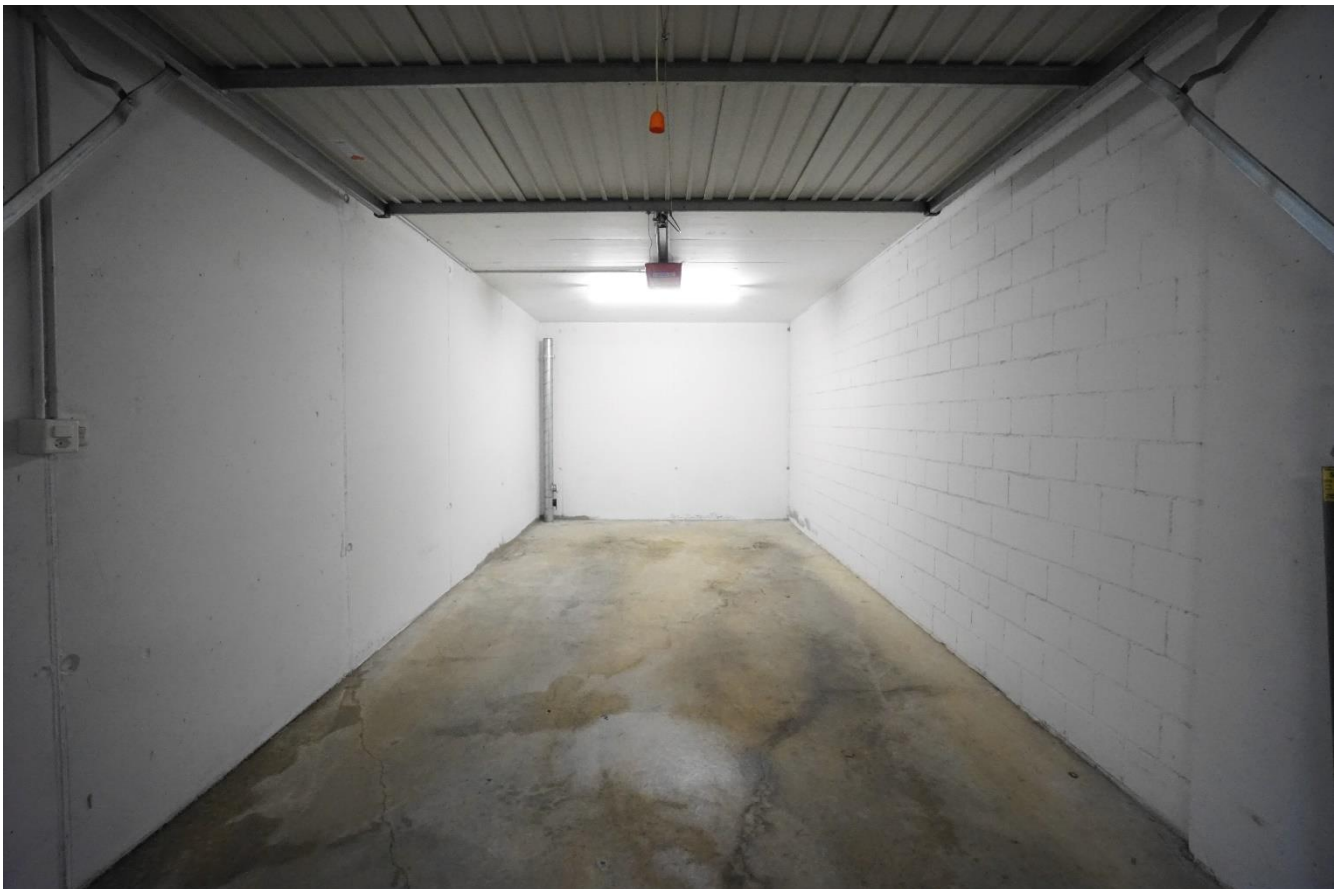












# Beilagen

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter  
Direktwahl  
Fax 062 836 36 63  
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



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

Aarau, 03. Mai 2024

### Auszug aus Police Nr. 131880

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Rupperswil Amselweg 7
Gebäude-Nr:	RUP.01510
Eigentümer:	StWE Gebäude 1510 Amselweg 7 5102 Rupperswil
Versicherungswert*):	3'645'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	14.12.1998
Baujahr:	1998
Gebäudeausmass:	5'492 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus, Tiefgarage
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse



\*)

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 | gebaeude@agv-ag.ch | www.agv-ag.ch



## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

**Rupperswil (AG) / CH552754716170 / 2369 / 6 / 4206 / -**

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

---

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Rupperswil / 4206
Grundbuchname	Rupperswil
Grundstück-Nr.	2369 / 6 / 4206 / -
E-GRID	CH552754716170
Beschreibung	4 1/2-Zimmerwohnung W6 im 2. OG, mit Nebenraum
Belastete Grundstücke	107/1000 Miteigentum Rupperswil / CH890591831116 / 2369 / - / 4206 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	

---

### Dominierte Grundstücke

Keine

---

### Eigentum

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

---

### Anmerkungen

08.04.1997	007-1469	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
	007-2012/8583	
08.04.1997	007-1470	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	007-2012/8591	25.06.1997, 007-2725

---

### Dienstbarkeiten

Keine

---

### Grundlasten

Keine

---

### Vormerkungen

Keine

---

### Grundpfandrechte

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

---

### Rangverschiebungen

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

---

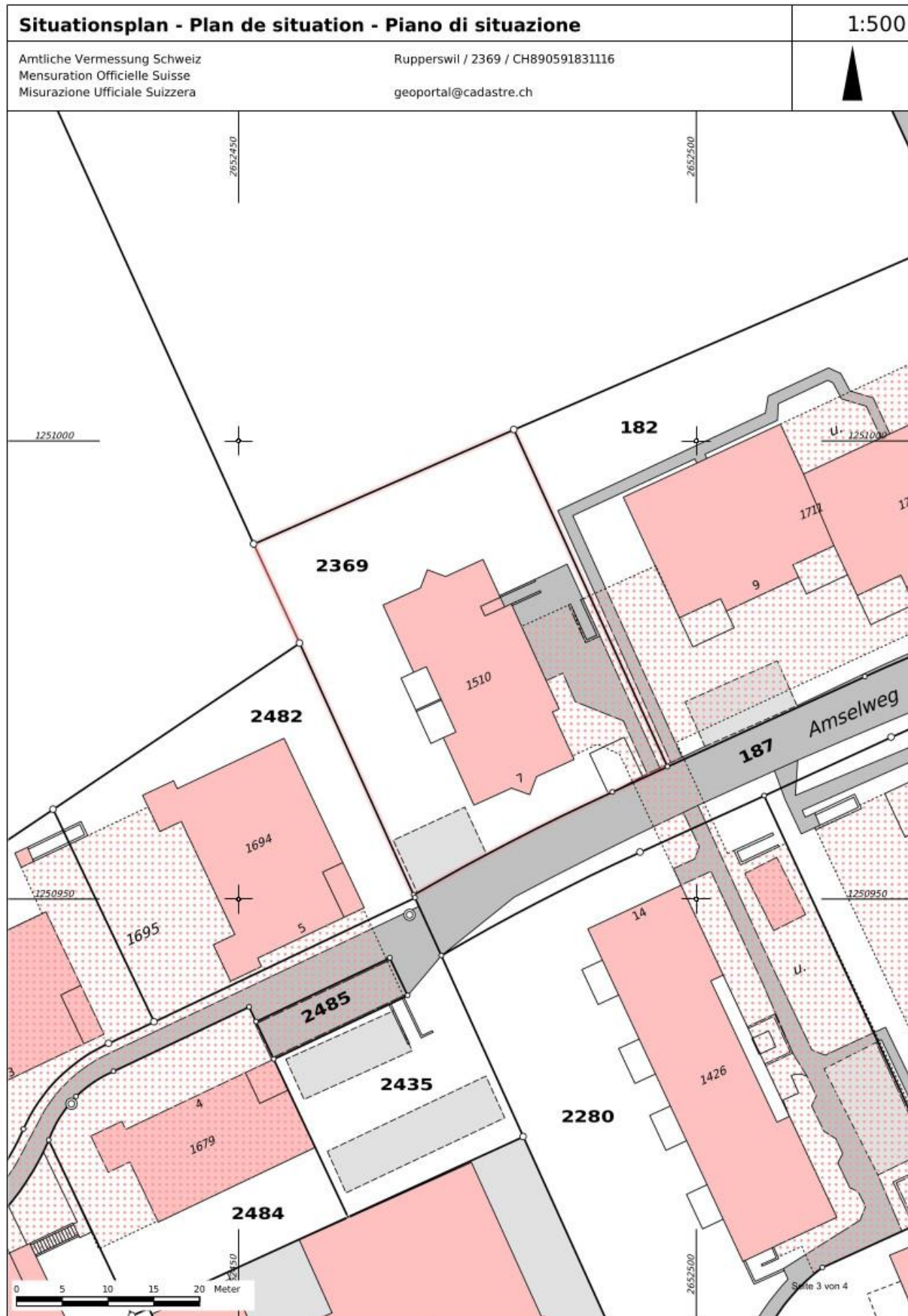
Keine

---

**Hängige Geschäfte**

Tagebuchgeschäfte bis 04.03.2024

Keine





## Weitere Informationen

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH552754716170>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:



### Bezugsoptionen:

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

---

#### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	04.03.2024

#### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	01.06.2012
Aktualitätsstand:	01.03.2024

Auszug erstellt am: 06.03.2024 11:58:05



## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

**Rupperswil (AG) / CH682754617107 / 2369 / 9 / 4206 / -**

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Rupperswil / 4206
Grundbuchname	Rupperswil
Grundstück-Nr.	2369 / 9 / 4206 / -
E-GRID	CH682754617107
Beschreibung	Bastelraum 1 im UG
Belastete Grundstücke	3/1000 Miteigentum Rupperswil / CH890591831116 / 2369 / - / 4206 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

### Anmerkungen

08.04.1997	007-1469 007-2012/8583	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
08.04.1997	007-1470 007-2012/8591	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft 25.06.1997, 007-2725

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Grundpfandrechte

Keine

### Rangverschiebungen

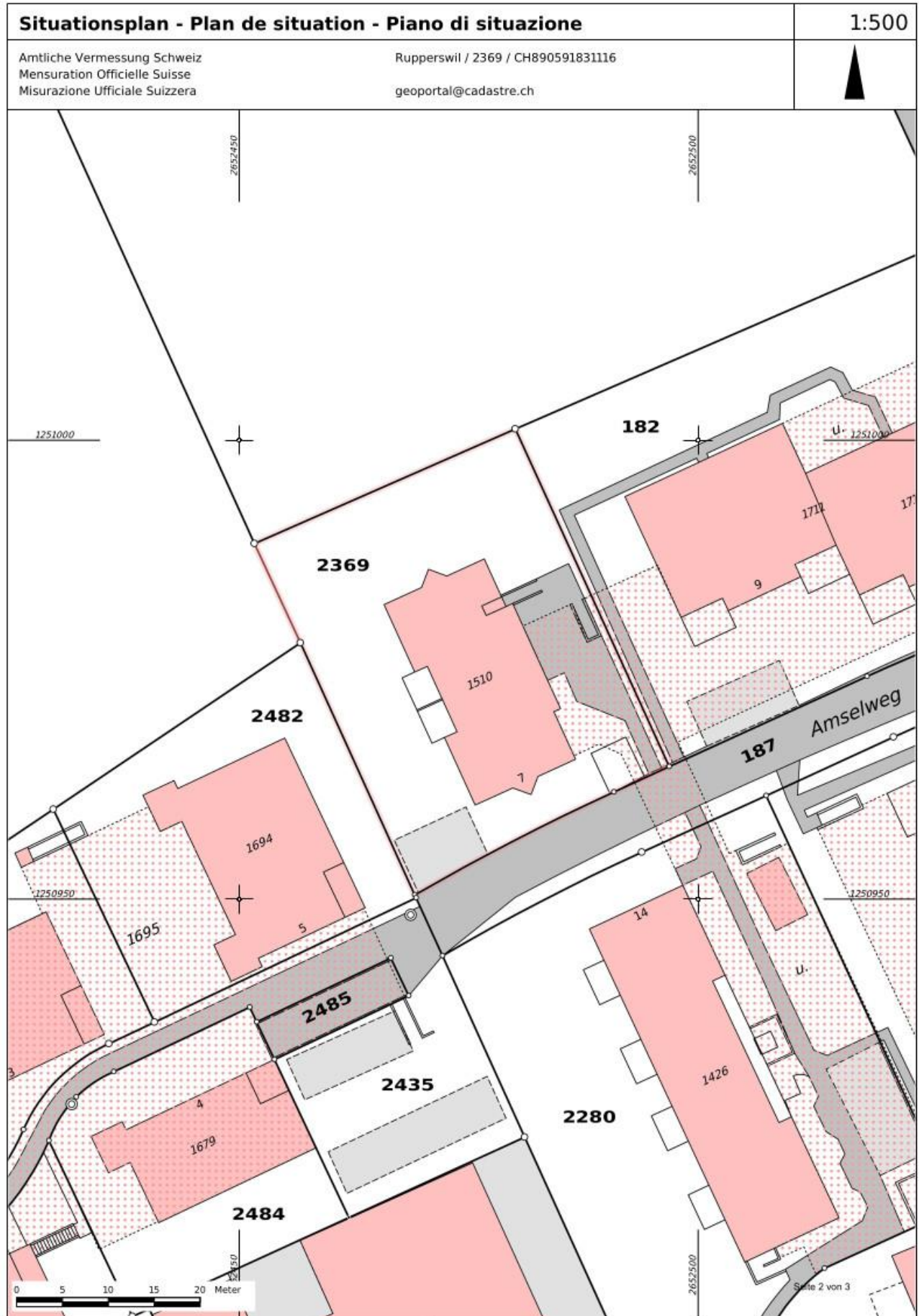
Keine

### Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 14.05.2024

Keine





Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Weitere Informationen

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH682754617107>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:



### Bezugsoptionen:

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

---

#### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	14.05.2024

#### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	01.06.2012
Aktualitätsstand:	15.05.2024

Auszug erstellt am: 17.05.2024 08:53:03



## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

**Rupperswil (AG) / CH782854617143 / 2369 / 19 / 4206 / -**

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Rupperswil / 4206
Grundbuchname	Rupperswil
Grundstück-Nr.	2369 / 19 / 4206 / -
E-GRID	CH782854617143
Beschreibung	Garage 6 in der Tiefgarage
Belastete Grundstücke	7/1000 Miteigentum Rupperswil / CH890591831116 / 2369 / - / 4206 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

--	--

### Anmerkungen

08.04.1997	007-1469	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
	007-2012/8583	
08.04.1997	007-1470	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	007-2012/8591	25.06.1997, 007-2725

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Grundpfandrechte

--	--

### Rangverschiebungen

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

---

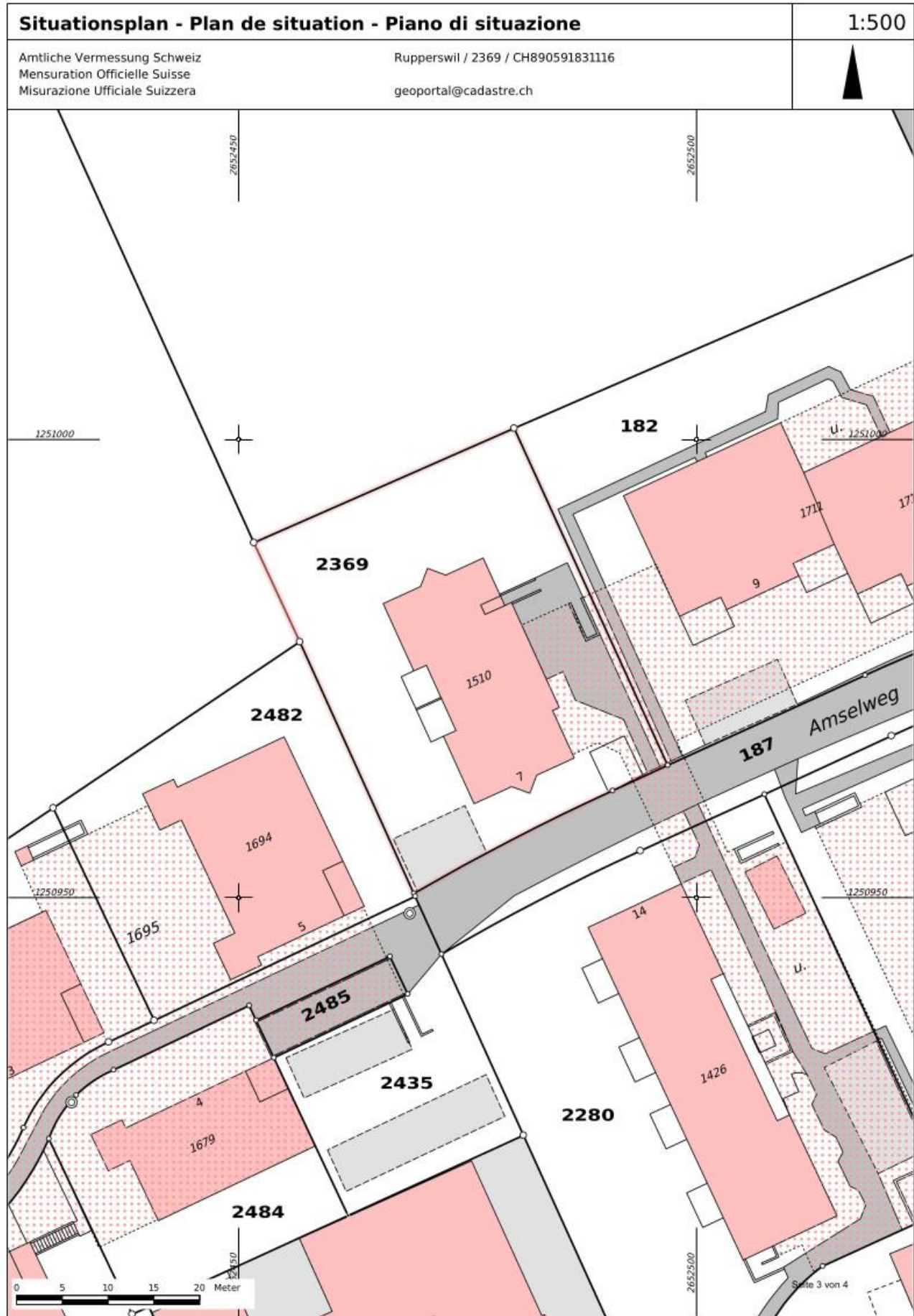
Keine

---

**Hängige Geschäfte**

Tagebuchgeschäfte bis 04.03.2024

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Weitere Informationen

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH782854617143>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:



### Bezugsoptionen:

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

---

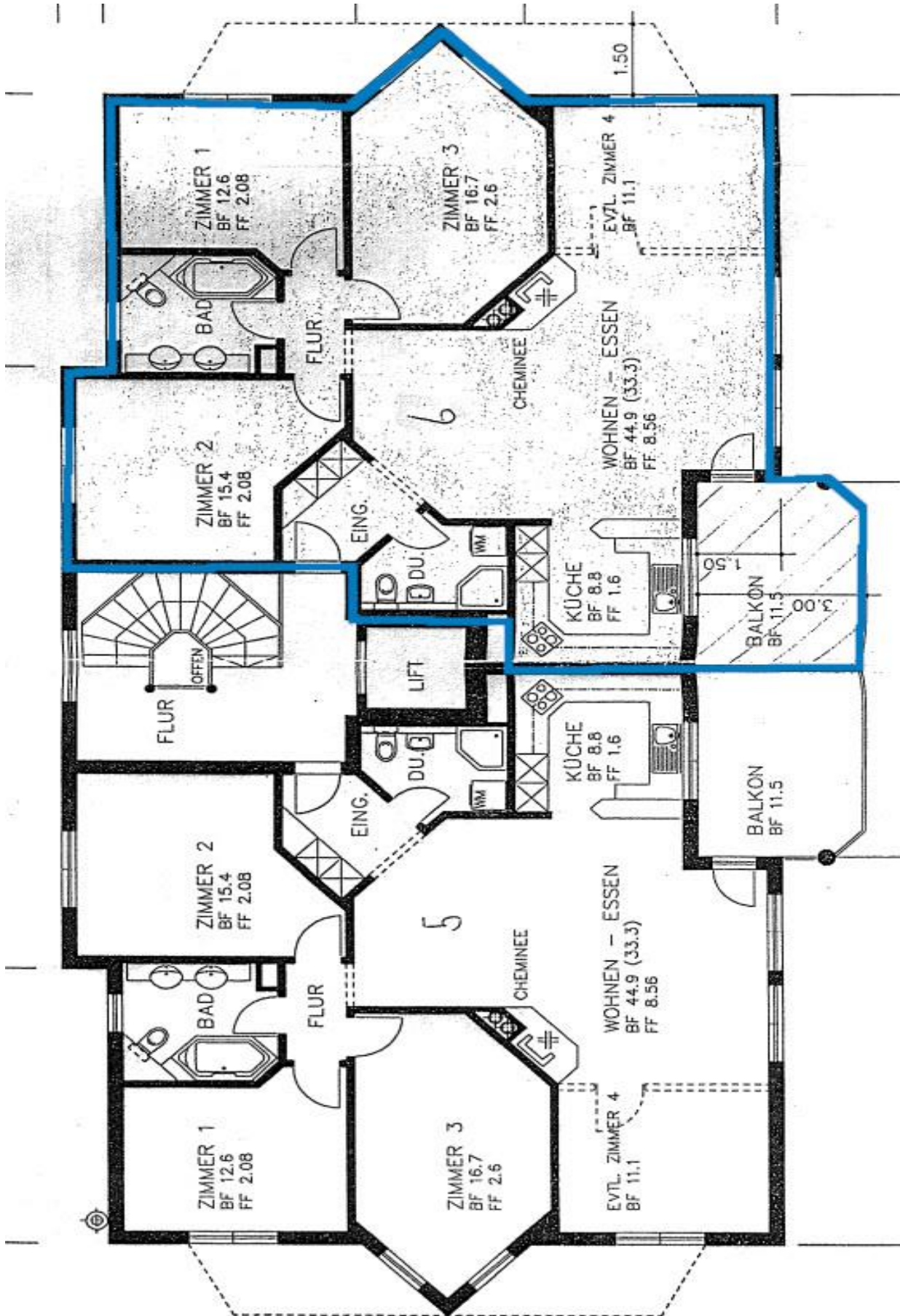
#### Grundbuchdaten:

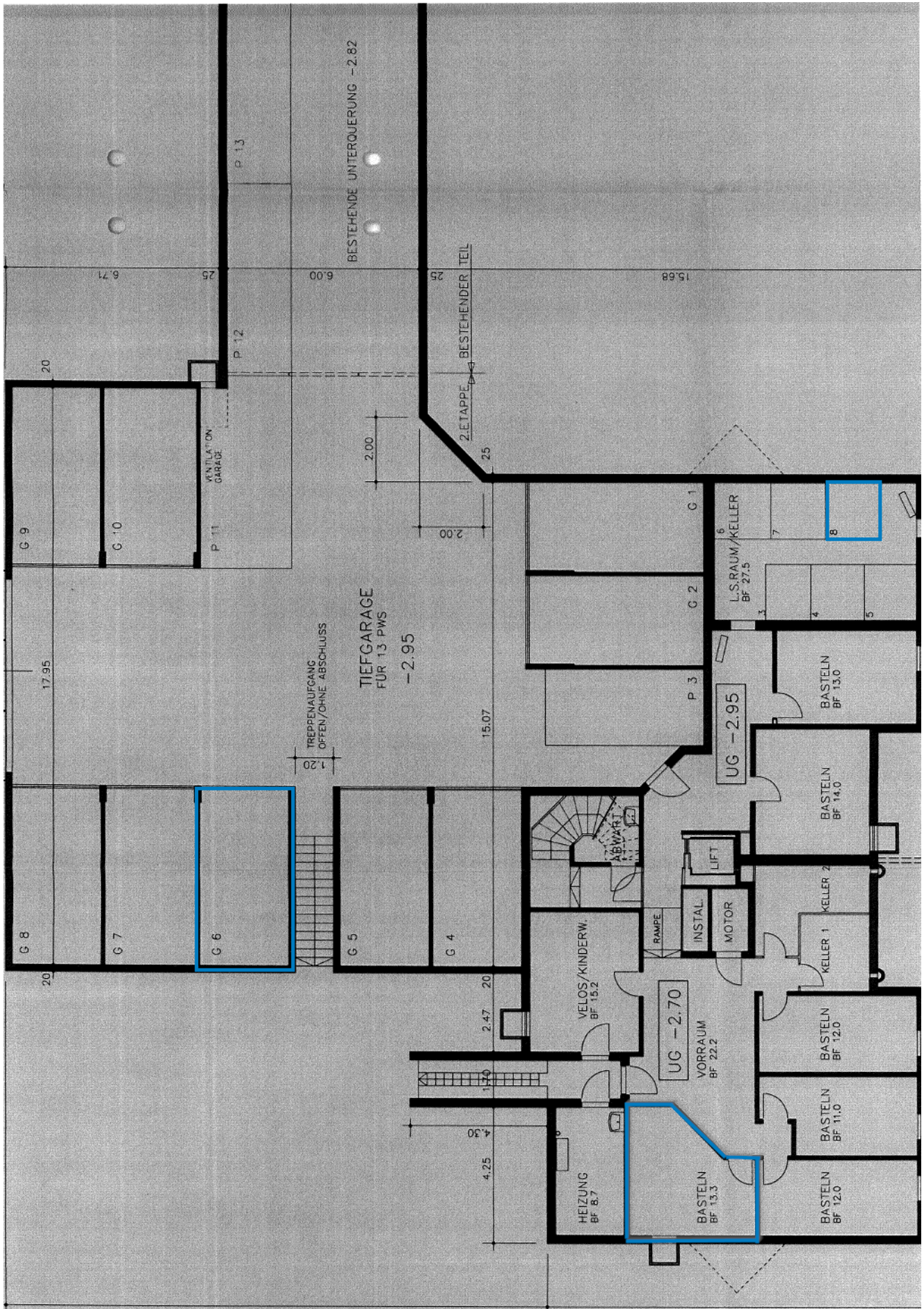
Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	04.03.2024

#### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	01.06.2012
Aktualitätsstand:	01.03.2024

Auszug erstellt am: 06.03.2024 11:56:05







Jürg Müller Immobilien AG  
 Aarauerstrasse 10  
 5600 Lenzburg

Telefon: 062 / 892 80 36  
 www.mueller-jm.ch



Lenzburg, 06. Oktober 2023

Liegenschaft: 1000, Amselweg 7 STWEG, 5102 Rapperswil  
 Eigentümer: [Redacted]

**Heiz- und Betriebskostenabrechnung**

Abrechnungsperiode 01.07.2022 - 30.06.2023  
 Objekt: 4,5-ZWG 2.St links 01.07.2022 - 30.06.2023

Kostenart	Kosten Total	Vert.	Schlüssel	Anteil Total	Ab/Bis	Ihr Anteil	Faktor	Betrag
<b>Objekt 1023 4,5-ZWG 2.St links</b>								
Heizkosten	16'461.35	100.00%	he	1'000.0000		77.0106	1	1'267.70
Wasserkosten	1'647.20	100.00%	Wa	1'000.0000		21.4702	1	35.35
Erneuerungsfond	10'000.00	100.00%	wq	1'000.0000		117.0000	1	1'170.00
Nebenkosten	20'303.47	100.00%	wq	1'000.0000		117.0000	1	2'375.50
<b>Total Kosten</b>	<b>48'412.02</b>							<b>4'848.55</b>
<b>Ihre Budgetzahlungen</b>								<b>5'660.00</b>
<b>Saldo zu Ihren Gunsten</b>								<b>-811.45</b>

Aus der Betriebskostenabrechnung resultiert für Sie ein Guthaben.

Der Saldo wird auf Ihr Eigentümerkonto gutgeschrieben. Informationen zur Weiterverrechnung und zu Ihren nächsten fälligen Budgetzahlungen entnehmen Sie bitte dem Zahlungsplan, den Sie nach Budgetgenehmigung anlässlich der Eigentümerversammlung erhalten werden.

Freundliche Grüsse

**Jürg Müller Immobilien AG**

