

EINFAMILIENHAUS MIT BAULANDRESERVE

mit altem Baumbestand, Biotop und Gartenhaus,
an ruhiger und sonniger Lage

Bodenweg 5, 5102 Rapperswil

verkauft

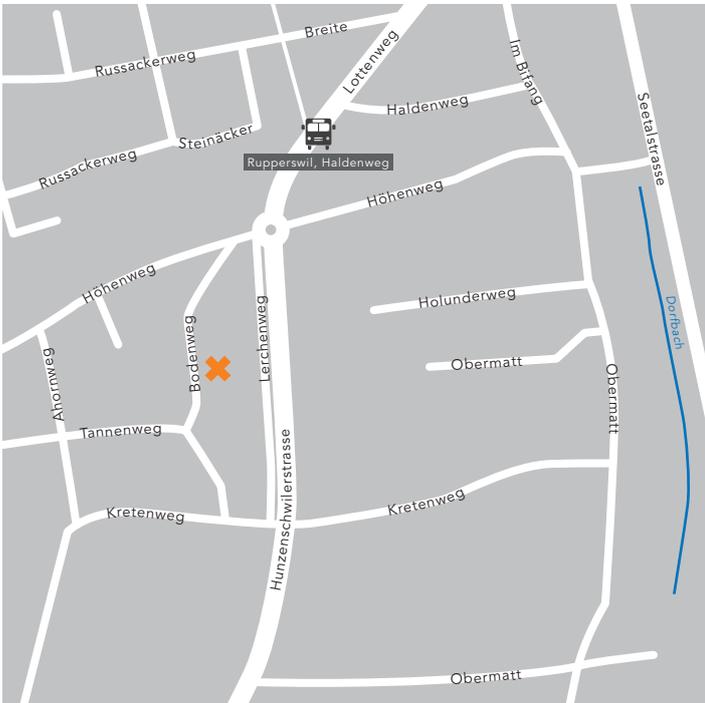
GEMEINDE

Die Gemeinde Rapperswil liegt im Schweizer Mittelland im Zentrum des Kantons Aargau. Das rund 5000 Einwohner zählende Dorf ist zwischen zwei Waldgebieten und der Aare auf einer grossen Lichtung eingebettet. Das Verkaufsobjekt liegt an sonniger und ruhiger Lage, ca. 700m südwestlich des Dorfzentrums.

Der nahe Suretwald und die umliegenden Felder bieten neben dem wild-romantischen Auenschutzpark an der Aare ideale Naherholungsgebiete, welche in wenigen Gehminuten zu erreichen sind.

Obwohl sich Rapperswil in den vergangenen 20 Jahren stark entwickelte und räumlich vergrösserte, blieb der Dorfcharakter erhalten. Die Rapperswiler pflegen ein aktives und vielfältiges Vereinsleben, wobei vom Freianglerverein über den Fussballclub bis zum Turnverein für jeden etwas dabei ist. Zudem finden sich in Rapperswil eine Primarschule sowie ein Kindergarten.

Die Gemeinde liegt verkehrstechnisch äusserst günstig: Eineinhalb Kilometer südlich befindet sich der Anschluss zur Autobahn A1, der Hauptverkehrsachse zwischen Bern und Zürich. Der Bahnhof liegt an der Ost-West-Hauptlinie Bern-Zürich. Zudem verkehrt ein Bus über Hunzenschwil nach Lenzburg.





GRUNDSTÜCKDATEN

Grundbuchbeschrieb

Liegenschaft Rapperswil/1536

Fläche 903 m²

Plan-Nr. 79

Bodenbedeckung Gebäude, 149 m²
Gartenanlage, 754 m²

Gebäude/Bauten Wohnhaus, 114 m², Versicherungs-Nr. 606
Gartenhaus, 35 m², Versicherungs-Nr. 837

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

Bauzone

Wohnzone E, ohne AZ, Gebäude-/Firsthöhe max. 7/10.5 m,
min. Grenzabstände 7.5/4 m, Gebäudelänge max. 30 m.
Für Ein- und Zweifamilienhäuser und kleine freistehende
Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten.

Rauminhalt nach SIA 116

778 m³ für Einfamilienhaus

101 m³ für Gartenhaus

Altlasten

Es sind keine Einträge im aktuellen kantonalen Kataster der
belasteten Grundstücke zu verzeichnen.

BESCHRIEB DES 6-ZIMMER-EINFAMILIENHAUSES

Einfamilienhaus und Gartenhaus

Beim Kaufsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, eineinhalbgeschossiges Einfamilienhaus, welches im Jahr 1955 vom bekannten Churer Architekten Hans Beerli geplant und erstellt wurde. Das Haus weist viele erhaltenswerte Stilelemente der 50er und 60er Jahre des letzten Jahrhunderts auf: die Solhofer Kalksteinplatten im Eingangsbereich, das offene Treppenhaus, die Bibliothek als Raumteiler zwischen Ess- und Wohnzimmer, die hohe Decke im Wohn- und Essbereich, die Holzarbeiten in Esche usw.

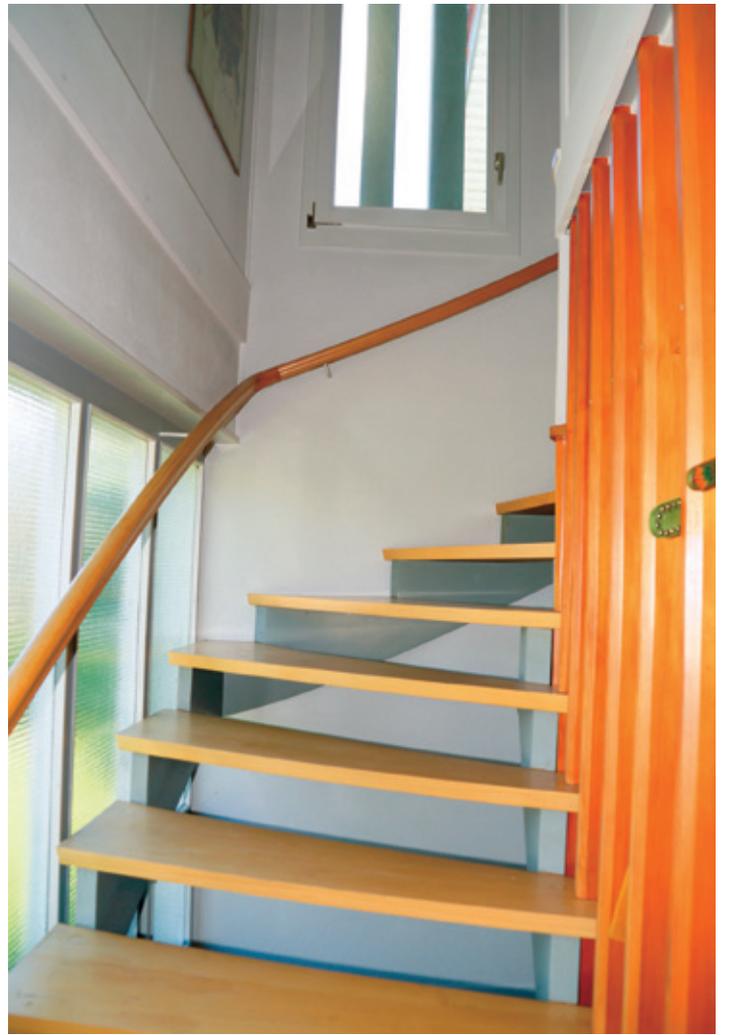
Das Wohnhaus verfügt über 6 Zimmer und eine Garage im Untergeschoss.

Die sechs Zimmer sind auf zwei Ebenen verteilt, wobei Wohn- und Schlafzimmer versetzt angeordnet sind. Im Erdgeschoss befinden sich Küche und Bad sowie ein Wohn- und drei Schlafzimmer. Das Obergeschoss weist zwei weitere Zimmer auf, welche zu Lasten des angrenzenden Estrichraumes noch vergrössert werden könnten. Die Zimmer verfügen über eine Vielzahl von Einbaukästen.

Vor dem Wohnzimmer im Erdgeschoss befindet sich der gedeckte Gartensitzplatz. Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert.

Das Einfamilienhaus wurde in Beton massiv erstellt. Das Mauerwerk im Erd- und Obergeschoss ist verputzt. Das Satteldach hat eine Ziegeleindeckung und verfügt über einen Holzschindelunterzug. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzfenster, wobei jene im Eingangsbereich mit Drahtglas ausgestattet sind. Die Fenster verfügen über Holzklappläden.

Auf dem parkähnlichen Umschwung mit altem Baumbestand und einem Biotop befindet sich ein grosszügiges Gartenhaus mit Cheminée in Sichtmauerwerk. Das Gartenhaus mit Pultdach ist im Jahre 1966 erstellt worden. Dieses dient im zur Strasse zugewandten Teil als Velo- und Abstellraum für Gartengeräte.





Baulandreserve

Das Einfamilienhaus ist so angeordnet, dass ein Teil des insgesamt 903 m² grossen Grundstückes abgetrennt und im Bereich des heutigen Gartenhauses ein zweites Wohnhaus erstellt werden könnte.

Umgebung

Der Zu- und Umgang sowie die Rampe vor der Garage sind in Hartbelägen ausgeführt. Das Haus ist von einer grossen Rasenfläche mit Randbepflanzungen umgeben. Zum Umschwung gehört auch ein Biotop. Der südliche Teil des Gartens, insbesondere das Gartenhaus, ist von Bäumen umgeben. Die Liegenschaft ist teilweise eingezäunt.

Haustechnik

Die Heizung des Einfamilienhauses erfolgt zentral mit Öl und wurde ungefähr im Jahr 1987 erneuert. Die beiden PVC-Tanks weisen je ein Volumen von 1000l auf. Die Warmwasseraufbereitung in Küche und Bad erfolgt elektrisch. Die sanitären und die elektrischen Installationen entsprechen einem zur Bauzeit einfachen Standard.

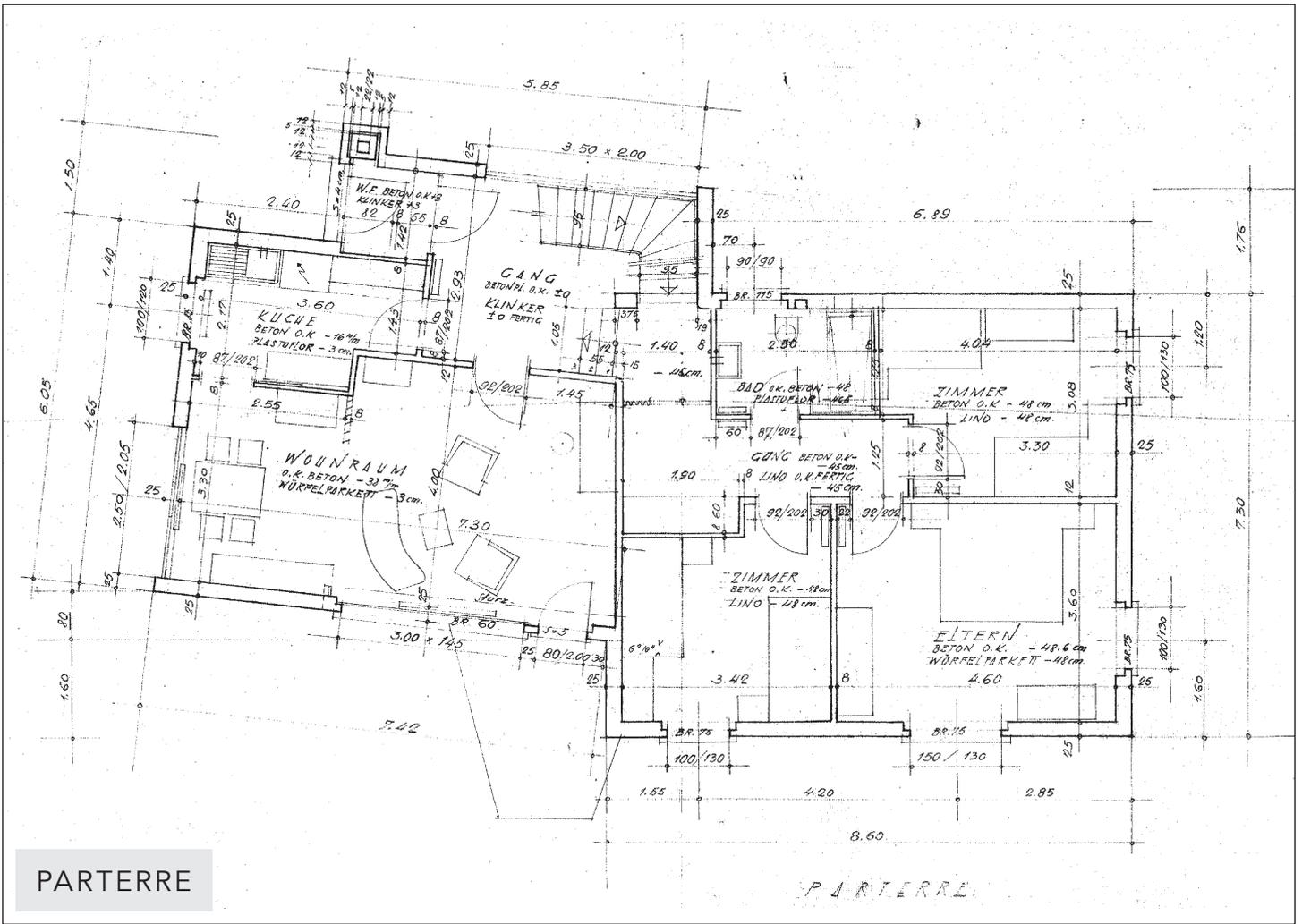
Baulicher Zustand

Die Liegenschaft ist normal unterhalten und gut gepflegt. Der Parkett im Esszimmer hat sich wegen eines in der Zwischenzeit behobenen Wasserschadens abgelöst. Sonst weist das Haus keine grösseren Schäden auf.

Der bauliche Zustand entspricht dem mittleren Standard der Bauzeit. Seither haben keine wesentlichen Modernisierungen oder Umbauten stattgefunden. Die Gebäudehülle entspricht zudem nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Es ist deshalb eine Erneuerung angezeigt.

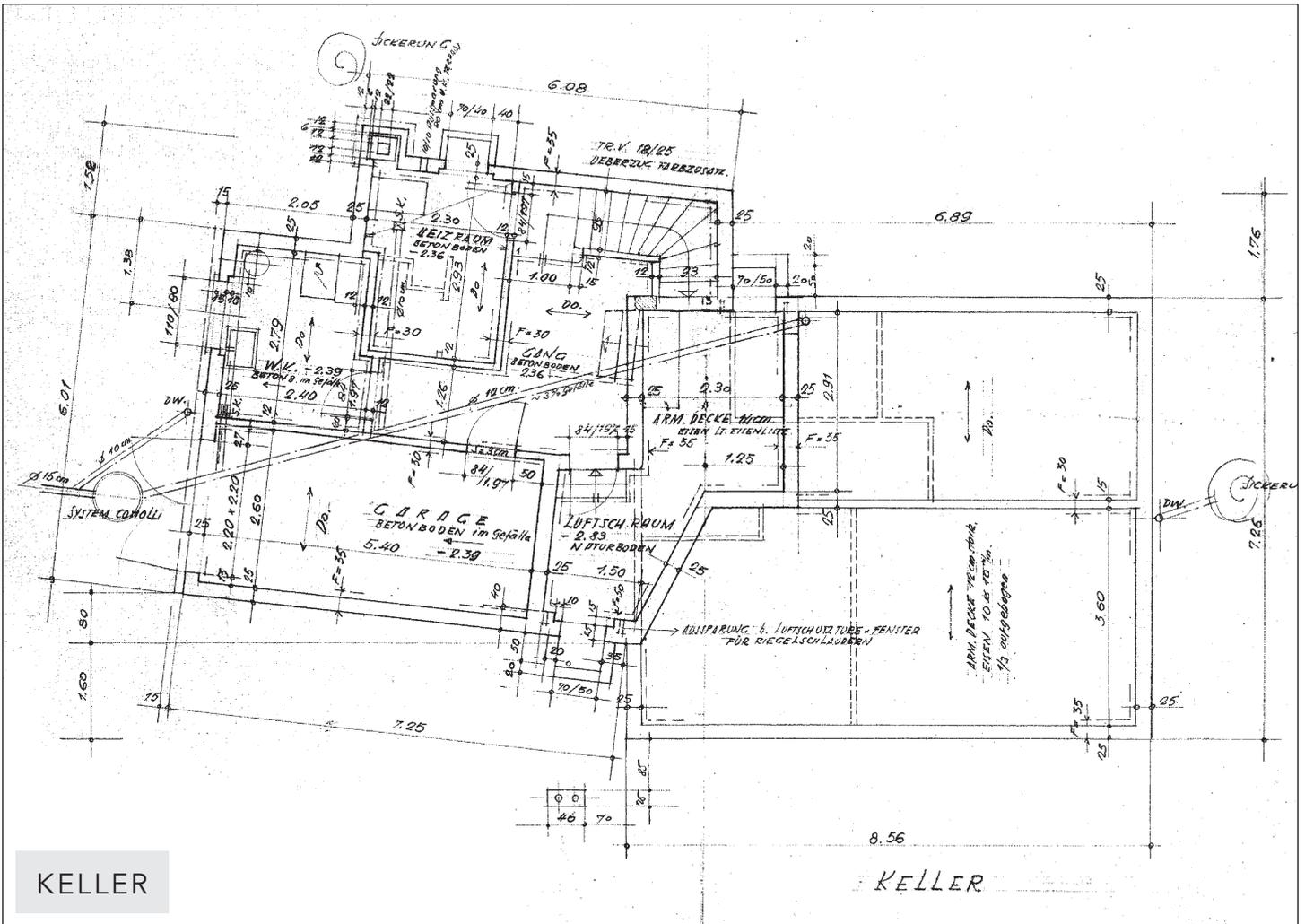






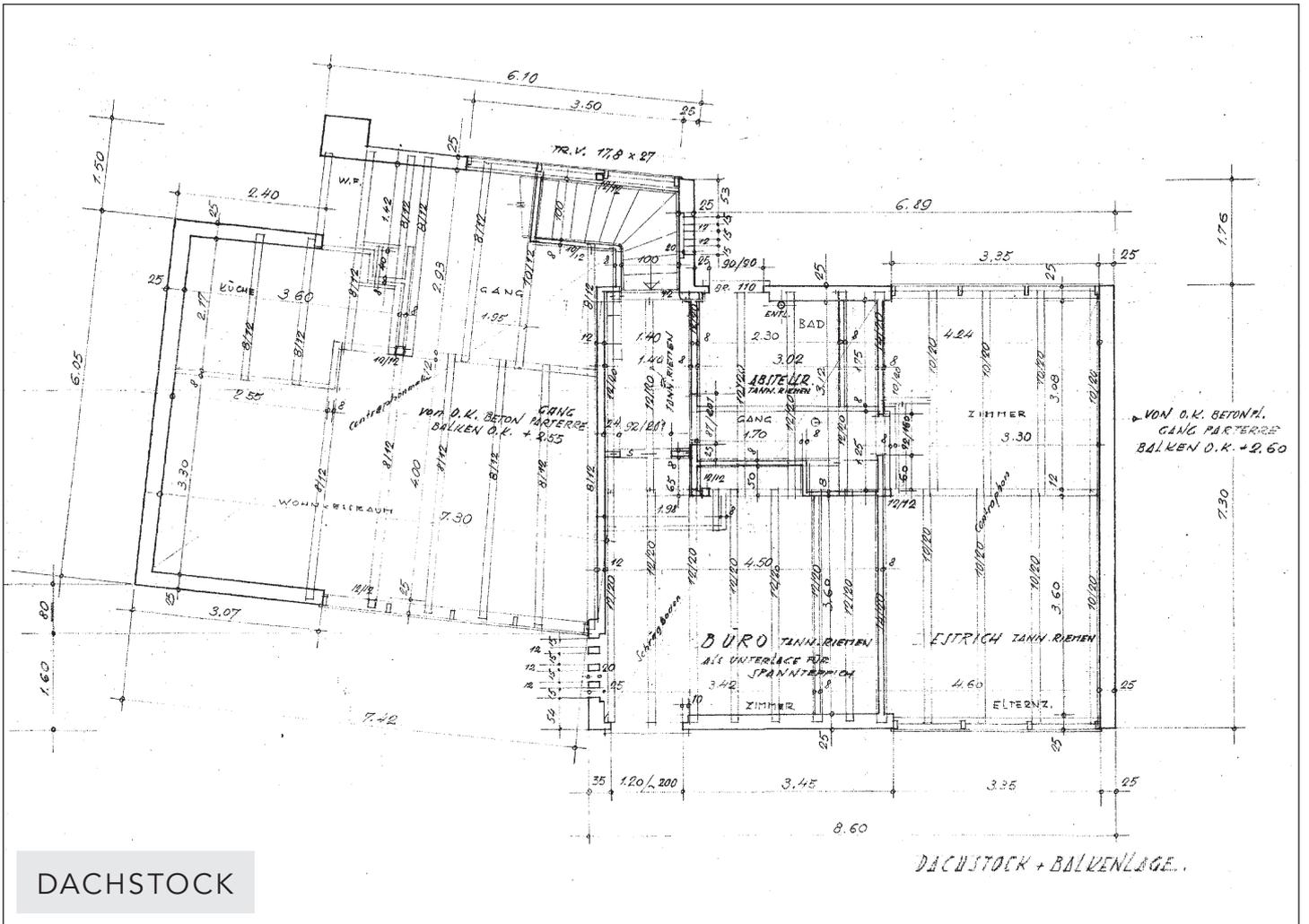
PARTERRE

PARTERRE



KELLER

KELLER



DACHSTOCK

DACHSTOCK + BALKENLAGE.

VERKAUFSPREIS UND ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Verhandlungspreis

Zahlungsmodalitäten

Anzahlung von CHF 50000.00 bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages, Restzahlung bei Nutzen- und Schadensbeginn.

Nebenkosten

Notariats- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

Übergabetermin

nach Vereinbarung

Besonderes

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht kein Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.

KONTAKT

Verkauf und Besichtigung

Ursula McCreight-Ernst
Rechtsanwältin und aarg. Notarin
Rigistrasse 49
CH-8006 Zürich

Telefon: 043 444 10 00

Fax: 043 444 10 01

Email: [ursula\(at\)ernst-mccreight.com](mailto:ursula(at)ernst-mccreight.com)

www.ernst-mccreight.com

Rupperswil

1:500

Abgabestelle:
Nachführungsgeometer
Kreis Lenzburg

Orientierungskopie

Legende: www.cadastre.ch/legende
Datenqualität: Standard AV93
Datum: 24.05.2017



Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.
Achtung! Schutz der Vermessungsfixpunkte: Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen) sind umgehend zu melden (Tel. 058 733 33 33).

