



Exklusives 5.5 Zi-Penthouse; die Attika mit Wintergarten; wohnen für hohe Ansprüche

Rapperswil 5102, Eschenweg 18 NWF 190 m²





RE/MAX - das grösste Immobilienmakler-Netzwerk in der Schweiz und weltweit - Nutzen auch Sie die Vorteile mit dieser erfolgreichen Marke!

Willkommen bei RE/MAX your choice Ihre Wahl für den Immobilien-Verkauf

Dankeschön für Ihr Interesse an unserem Immobilienangebot

In der vorliegenden Broschüre finden Sie zahlreiche Informationen; diese wurden von uns mit der notwendigen Sorgfalt abgeklärt und veröffentlicht. Da wir jedoch auf Informationen der Auftraggeber angewiesen sind, können wir keine Gewähr bzw. Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen, d.h. alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der ausgeschriebene Preis ist ein Marktpreis-Schätzwert, basierend auf umfassend ermittelten, realen Angaben die ökonomische, demographische, Immobilientransaktions-, Bau- sowie Raum- und Standortentwicklungsdaten berücksichtigen - diese wurden von unabhängigen Beratungsunternehmen, worauf auch Bankinstitute ihre internen Schätzungen abstützen, ermittelt!

Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser Preis dem aktuellen, spezifischen Objekt-Interesse am Markt anpassen. Vorbehalten bleibt jeweils der Verkauf an das beste Angebot, allenfalls in einem Bieterverfahren.

Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch irgendwie auf elektronische Art, Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Überlassung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Ebenso werden sämtliche Ansprüche bezüglich allfälliger Provisions- oder Maklergebühren von der Eigentümerschaft und von RE/MAX abgelehnt – der rechtmässig beauftragte Exklusivmakler: RE/MAX Immobilien Aarau, Nicolas Götschi dipl. Immobilien Makler, Tel. 075 505 5000

Das vorliegende Objekt-Exposé vermittelt Ihnen einen ersten Eindruck und einige Fakten - die ganze Vielfalt und Atmosphäre eröffnet sich Ihnen allerdings erst bei einer Besichtigung, zu der wir Sie geschätzter und solventer Interessent, herzlich einladen.

Grundsätzlich gilt das Objekt erst als reserviert, wenn die finanzielle Tragbarkeit geklärt, eine Finanzierungszusage vorliegt, die Reservationsvereinbarung von Ihnen und RE/MAX your choice (Aarau) unterzeichnet und die Reservationszahlung auf unserem Konto eingetroffen ist. Mündliche Reservations sind nicht möglich.

Für ein vertrauliches Gespräch und persönliche Beratung stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns ungeniert zur Klärung von Fragen, auch zur Finanzierung; gerne unterstützen wir Sie diskret, basierend auf unserem Ehrenkodex von RE/MAX.

Sie sind solvent und interessiert ... RE/MAX - your choice, präsentiert Ihnen diese Liegenschaft gerne - rufen Sie für einen Besichtigungstermin ungeniert an.

Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Anfrage!

© RE/MAX your choice - Aarau
Tel. Büro 062 501 5000



Waldwege an der Aare - 5 Minuten zu Fuss von Zuhause

5102 Rapperswil nahe Aarau & Lenzburg aufstrebender Wohn- und Arbeitsort

GEMEINDEBESCHRIEB Rapperswil AG

Geographie: Rapperswil liegt südlich der Aare zwischen Lenzburg (6 Km) und dem Kantonshauptort Aarau (8 Km). Es ist ein aufstrebender Wohn- und Arbeitsort, der sich dank seiner vorteilhaften verkehrstechnischen Lage und der umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete einer grossen und ungebrochenen Beliebtheit erfreut.

Verkehr: Die Gemeinde ist sehr gut erschlossen und verfügt über einen Autobahnanschluss (A1, Aarau Ost) in lediglich 1.5 Km Distanz. Das Stadtzentrum von Aarau ist 8 Km und Lenzburg 6 Km entfernt. Mit dem ÖV sind es nach Lenzburg und Aarau je 9 Min., Zürich 30 Min., Basel und Bern jeweils 1 h. Nebst der SBB fahren Regionalbusse nach Lenzburg.

Bildung: Die Gemeinde verfügt über drei Kindergärten, Primarschule Unter-/ Mittelstufe auch die Oberstufen: Real-, Sekundarschule. Die Bezirksschule kann in Lenzburg oder Wildegg besucht werden. Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Alte Kantonsschule und die Neue Kantonsschule, beide in Aarau. Online-Link: www.schulentrapperswil.ch

Einkaufen: Für den täglichen Bedarf bestehen die Möglichkeiten im Volg, Denner, Bäckerei & Konditorei, einzukaufen. Zudem stehen Postdienstleistungen im Volg und zwei Banken vor Ort zur Verfügung. Grössere Einkäufe sind im WynenCenter (5 Km), Telli-Einkaufszentrum (8 Km) oder in den Städten Aarau und näheren Lenzburg möglich.

Wirtschaft: In Rapperswil gibt es ca. 2100 Arbeitsplätze, davon Landwirtschaft 1%, Industrie 44% und 55 % im Dienstleistungsbereich. Erwähnenswert sind die Zuckermühle und die Wildegger Zementfabrik, desweiteren u.a. ZILE Bonbonfabrik, HAGA Naturbaustoffe, URMA Präzisionswerkzeugbau, PRODEGA Lebensmittel Grosshandel, BAER Fensterbau, SVBL Kurszentrum für Logistik, nebst diversen Gewerbebetrieben. Viele Erwerbstätige sind Wegpendler und arbeiten in der näheren Umgebung. Online-Link zum Gewerbeverein: www.gewerbeverein-rapperswil.ch/mitglieder

Leben: Mit Wohn- und Betreuungsangeboten für Bewohner aus allen Altersgruppen, einer Vielzahl an sportlich oder kulturell engagierten Vereinen, den Primar- und Oberstufenschulen, einem aktiven Gewerbe und einer stark verwurzelten Kirchgemeinde bietet Rapperswil sehr Vieles, was das Leben lebenswert macht. www.rapperswil.ch/vereinsliste

Internet: www.rapperswil.ch

Bezirk: Die Gemeinde gehört dem Bezirk Lenzburg an.

Einwohnerzahl: 6'040 (Dez. 2023) Ausländeranteil: ca. 23.5 %

Wasserhärte: 32.7 fH

Gemeindebann: 622 ha, davon sind 220 ha bewaldet und 194 ha überbaut

Höhe über Meer: 374 m.ü.M., 401 m im Südosten des Gemeindegebiets, der tiefste auf 350 m an der Aare.

Steuerfuss: Gemeinde 99%, Kanton 112%, Kirchgemeinden röm.-kath. 18%, reform. 20%, christ.-kath. 23 %

Nachbarorte: Auenstein, Möriken-Wildegg, Niederlenz, Lenzburg, Staufeu, Schafisheim, Hunzenschwil, Suhr, Buchs, Aarau







Exklusive 5.5 Zi-Attikawohnung mit Aussicht ins Grüne bis zum Jura

Beim Betreten dieses exklusiven «Penthouses», mit 190 m² Nettowohnfläche, spüren Sie sofort die räumliche Grosszügigkeit und den hochwertigen Ausbaustandard. Die grossflächigen Fensterfronten und die Deckenfenster lassen die Räume in einem warmen, einladenden Licht erscheinen. Zusammen mit dem Echtholzboden und der Betondecke entsteht eine sehr ansprechende, modern elegante Atmosphäre. Ein Lift, der Sie direkt in Ihr «Penthouse» bringt, breite Korridore und grosse, offene Räume garantieren barrierefreies Wohnen. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank und ein Bad en suite. Die Terrasse ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Badezimmer her gemütlich erreichbar. Die offene Küche bietet sehr viel Stauraum und eine ausgedehnte Kochinsel, die es Ihnen ermöglicht, zu kochen und gleichzeitig bei Ihren Gästen zu sein. Ein grosses Reduit, direkt neben der Küche, eignet sich perfekt als Vorratsraum.

Die phänomenal grosse Terrasse mit 168 m², bietet eine beeindruckende 270-Grad-Rundumsicht und lädt zum Entspannen und Geniessen ein. Ob gemütliches Frühstück im Freien oder Dinner unter dem Sternenhimmel – dieser Aussenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz und bietet nicht nur ganztägig Sonne, sondern auch Schattenplätze. Ein Teil der Terrasse wurde extra verstärkt, um sogar einen Pool zu platzieren. Auf der Terrasse finden Sie jeglichen Komfort, unter anderem ein grosses Reduit, Wasser- und Stromanschluss, elektrische Markisen, Beleuchtung und ein Highlight mit dem Wintergarten.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2016 erbaut und erfüllt somit moderne Standards wie dreifachverglaste Fenster, Wärmepumpe, Fussbodenheizung, Deckenspots sowie eine Waschmaschine und einen Trockner in der Wohnung. Sanitärtechnisch ist ein Gäste-WC und zwei Badezimmer vorhanden, davon eines mit Dusche, das andere mit Badewanne und Dusche. Im Preis inbegriffen sind zwei Tiefgaragen-Parkplätze und ein geschlossener grosszügiger Kellerraum.



Zentral zwischen Aarau und Lenzburg, nahe zu Zürich, wenige Minuten an die Aare

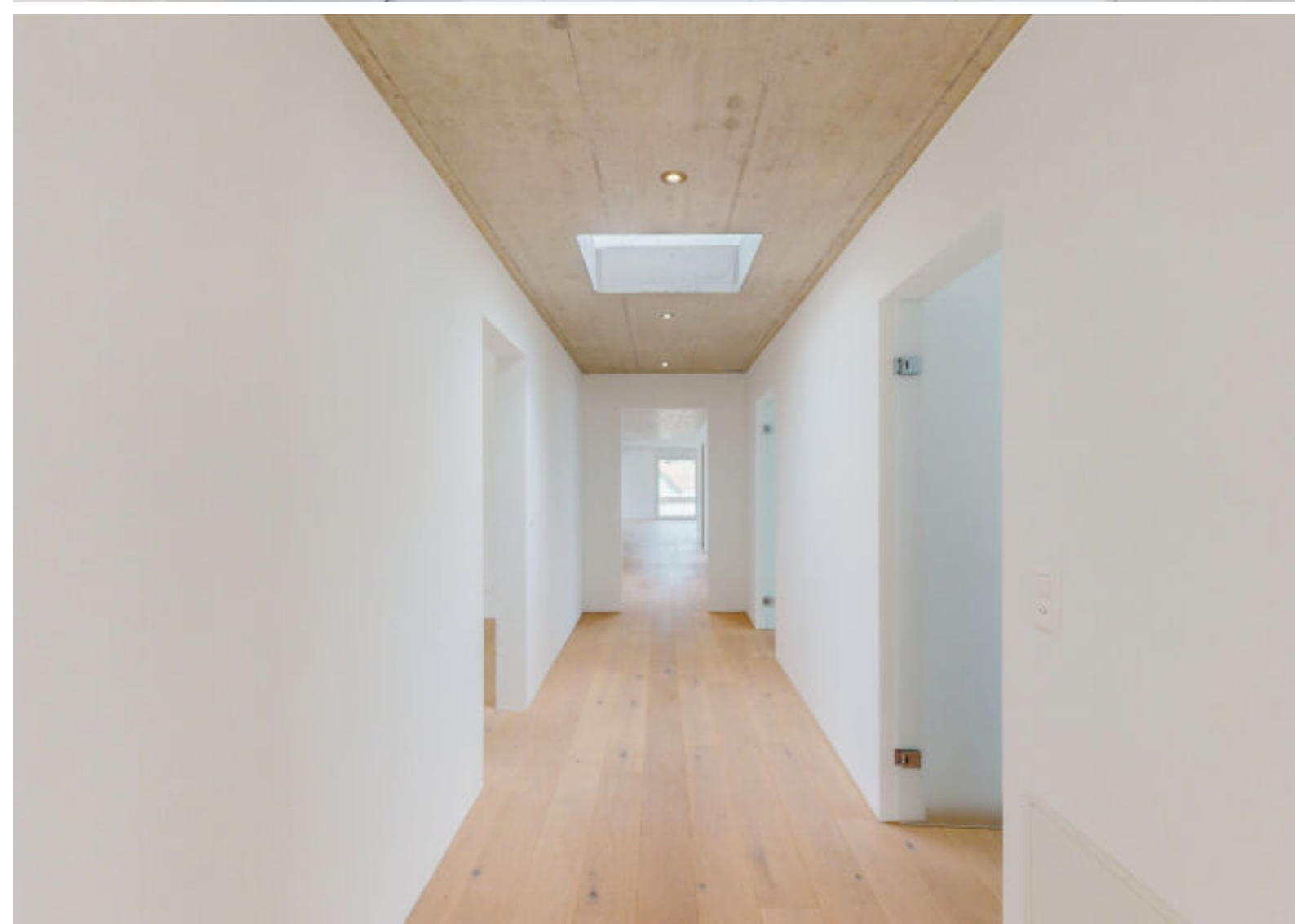
Zwischen Aarau und Lenzburg gelegen, verbindet dieses «Penthouse» die Ruhe einer ländlichen Umgebung, mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort vom Alltag. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die schönen Uferwege an der Aare und können die ruhige Natur geniessen. Gleichzeitig erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die Städte Aarau oder Lenzburg und in 30 Minuten Zürich. Der Volg-Laden oder Denner, ist lediglich 400 m entfernt (6 Min Fussweg) und bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Einkauf benötigen.

EINLADUNG: Das Exposé und die virtuelle Besichtigung bestätigen Ihr Interesse? Die wunderbare Atmosphäre, die dieses potenziell neue Zuhause Ihnen bietet, werden Sie erst bei einer realen Besichtigung spüren, zu der wir Sie gerne einladen ... das ist IHRE CHANCE JETZT - rufen Sie ungeniert an, ich freue mich auf Ihren geschätzten Anruf: Nicolas Götschi 075 505 5000



















Nettowohnfläche 190.6 m²
 + Wintergarten 16.8 m²
 + Wäscheräum 7.3 m²
 + Keller ca. 20 m²
 + Terrasse 168.1 m²

RE/MAX übernimmt keine Haftung auf die Genauigkeit der Abmessung!



5.5 Zi-Attikawohnung, Ihr Penthouse mit Wintergarten, wohnen für hohe Ansprüche

5102 Rapperswil, Eschenweg 18

FAKTEN:

Baujahr 2016
Nettowoohnfläche 190 m²
Erneuerungsfond
Wertquote 200/1000

TECHNIK:

Wärmeerzeugung: Wärmepumpe
Wärmeverteilung: Fussbodenheizung

- Lift bis in die Wohnung
- Deckenspots
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- Deckenfenster
- 270° Terrasse ganztags Sonne und Schatten
- Wasseranschluss auf der Terrasse
- Stromanschluss auf der Terrasse und im Wintergarten
- elektrische Markisen und Störren
- Beleuchtung auf der Terrasse

RAUMANGEBOT

| | | | |
|--------------|----------------------|-----------------|-----------------------|
| Entrée | 7.4 m ² | Gang | 13.1 m ² |
| Garderobe | 4.3 m ² | Wohnzimmer | 35.3 m ² |
| Küche/Essen | 40.9 m ² | Reduit | 6.7 m ² |
| Schlafzimmer | 25.7 m ² | Badezimmer | 9.3 m ² |
| Gäste-WC | 2.2 m ² | Badezimmer | 8.4 m ² |
| Zimmer 3 | 13.6 m ² | Zimmer 4 | 15.9 m ² |
| Zimmer 5 | 21.9 m ² | Waschküche | 7.3 m ² |
| Terrasse | 168.1 m ² | Terrassenreduit | 4.6m ² |
| Wintergarten | 16.8 m ² | Keller | ca. 20 m ² |

LAGE:

500 m zum Dorfzentrum, Volg, Denner, Schulen, Banken, Post, Gemeindeverwaltung,

350 m zu SBB-Bahnhof - **30 min bis nach Zürich**

5 km EKZ-WyneCenter und 8 km Telli Center

1.5 km Autobahnanschluss Aarau Ost A1

PARKIERUNG: 2 Tiefgaragenparkplätze inkl.

KAUFPREIS: 1'550'000 CHF

VERFÜGBAR: per sofort oder nach Absprache.

Weitere Informationen:

Objekt-Webseite: www.remax.ch/119841009-42
auf Anfrage: 360° virtuelle Besichtigung

EINLADUNG: Das Exposé gibt Ihnen einen ersten Eindruck, die Möglichkeiten und das Umbaupotenzial sehen Sie allerdings erst bei einer Besichtigung, zu der wir Sie, geschätzter und solventer Interessent, herzlich einladen...

Rufen Sie JETZT an: Nicolas Götschi 075 505 50 00



270° Terrasse ganztags Sonne und Schatten



Bad en suite mit Dusche und zugang zur Terrasse



Ausblick Richtung Jura





Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX your choice Aarau** - Ihre überzeugte Wahl!

KÄUFER: Sie suchen Ihren WOHNTRAUM - lassen Sie mich diesen wissen und wir finden eine Auswahl ohne dass Sie immer alle Online-Portale, stundenlang absuchen müssen! <https://www.remax-aarau.ch/suchwunsch> GRATIS-Suchwunsch

EIGENTÜMER: Jeder weiss, es gibt Stolpersteine im privaten Immobilienverkauf; wir empfehlen, mehr als nur auf Internet-Portalen zu präsentieren, weil so nur aktiv Suchende zu erreichen sind, die "Passiven"¹ nicht. Wir kennen Lösungen und positionieren uns engagiert, kreativ sowie verhandlungssicher - Sie erhalten von uns ein Rundum-Sorglos-Paket von A-Z.

RE/MAX your choice - Aarau: Ihre überzeugte Wahl für das **Bewerten, Präsentieren, Vermarkten** und **Verkaufen**, zum **bestmöglichen, am Markt erzielbaren Verkaufspreis**, weil RE/MAX bedeutet **Real Estate MAXimum**, in Ihrem Auftrag!



Nicolas Götschi
dipl. Immobilien-Makler
dipl. Mediamatiker EFZ

nicolas.goetschi@remax.ch
075 505 50 00

RE/MAX your choice - Aarau
Pelzgasse 7
5000 Aarau

Tel. Büro 062 501 5000
yourchoice-aarau@remax.ch

RE/MAX
your choice - Aarau



¹Erklärung:

Passiv-Suchende sind die grosse Anzahl potenzieller Kauf-Interessenten, denen es nach wenigen Monaten "verleidet" ist, tagtäglich online-Inserate zu durchstöbern und nur noch sporadisch ein Suchabo prüfen oder warten bis sie per Zufall "dranlaufen" oder Bekannte sie darauf aufmerksam machen ... WAS ist die Lösung um diese beachtliche Zielgruppe zu erreichen? Fragen Sie uns bei RE/MAX your choice Aarau!

QR-Link zur Objekt-Internetseite dieser Liegenschaft
Anwendung: mit Ihrem Smartphone / Fotofunktion, den QR-Code anvisieren, Link öffnen => **Webseite & eBook**

Aus den Plänen / Visualisierungen können keine Abmessungen abgeleitet werden - fordern Sie bitte die Originalpläne an. Allfällige Machbarkeitsstudien zu Um- oder Neubauten sind zu prüfen und amtlich zu klären. Berechnungen basieren auf Angaben des Eigentümers, Architekten oder der Verwaltung. Für diese 3 Pt. übernimmt RE/MAX keine Haftung.

Sie sind herzlich zum Besuch im Büro eingeladen, rufen Sie uns zum terminieren jetzt an, wir freuen uns auf Sie.