

Neubau MFH Rapperswil

Käterlistrasse 22, 5102 Rapperswil



5102 Rapperswil

Geschichtliches

Urkundlich wird die Gemeinde «Rubiswile» erstmals 1173 erwähnt. Im Jahr 1348 wurden 15 Haushaltungen gezählt, 1784 lebten 308 Einwohner hier und 1900 waren es bereits 1100. Ende 2022 liegt die Einwohnerzahl bei knapp 6'000 Personen. Die Fläche beträgt 621 ha. Davon sind 218 ha Wald und 28 ha Gewässer. Rapperswil hat 10 angrenzende Gemeinden und liegt beim Bahnhof auf einer Höhe von 373 m.

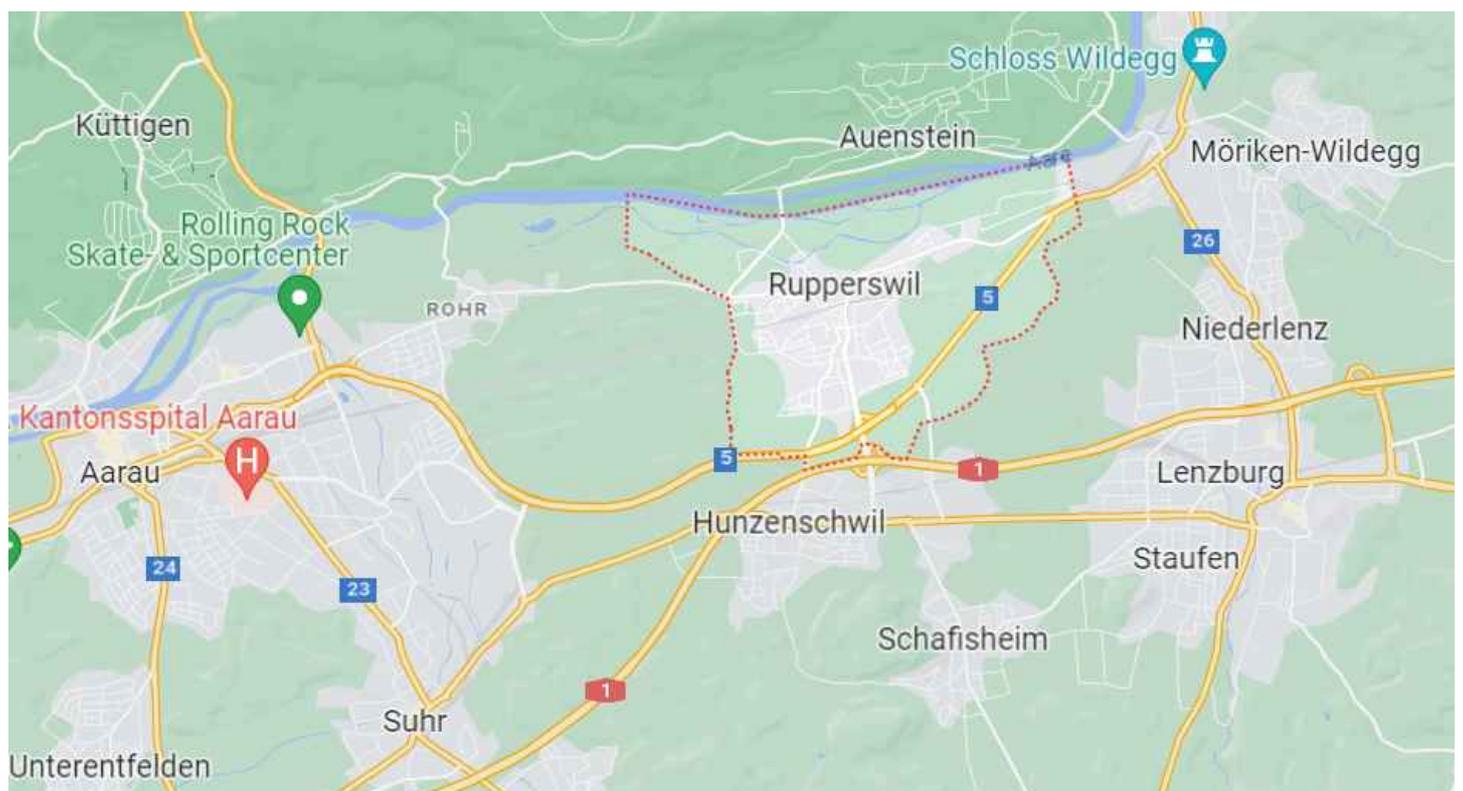
Einen Blick zurück vermittelt das Rapperswiler Dorfmuseum. Hier wird die Lebens- und Arbeitsweise der bäuerlichen Vorfahren dargestellt. Zudem bereichern Wechsausstellungen und Aktivitäten der Dorfvereine während der Öffnungszeiten das geschichtliche Zentrum.

Infrastruktur und Wirtschaft

In Rapperswil gibt es gemäss der im Jahr 2015 erhobenen Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) rund 2100 Arbeitsplätze, davon 1 % in der Landwirtschaft, 44 % in der Industrie und 55 % im Dienstleistungsbereich. Auf dem Gemeindegebiet steht eine der drei Zuckermühlen der Schweiz, in der Rohzucker veredelt und abgepackt wird. Ebenfalls von Bedeutung ist eine Fensterfabrik, ausserdem steht hier ein Teil der Wildegger Zementfabrik. Viele Erwerbstätige sind Wegpendler und arbeiten in der näheren Umgebung, beispielsweise in Lenzburg oder Aarau.

Freizeit

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. Ein Besuch im Dorfmuseum mit dem regelmässigen Markt unter dem Motto «vom Dorf – für's Dorf», die jährliche Vorführung der Theatergemeinschaft Tangram oder ein Streifzug über den historischen Dorfrundgang sorgen für die lebhaftige Dorfkultur.



Käterlistrasse 22

Zentral Wohnen

Das Mehrfamilienhaus liegt an der Käterlistrasse und somit optimal. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentlicher Verkehr, aber auch die Stadt Aarau mit ihrem vielfältigen Dienstleistungsangebot in kurzer Distanz erreichbar.

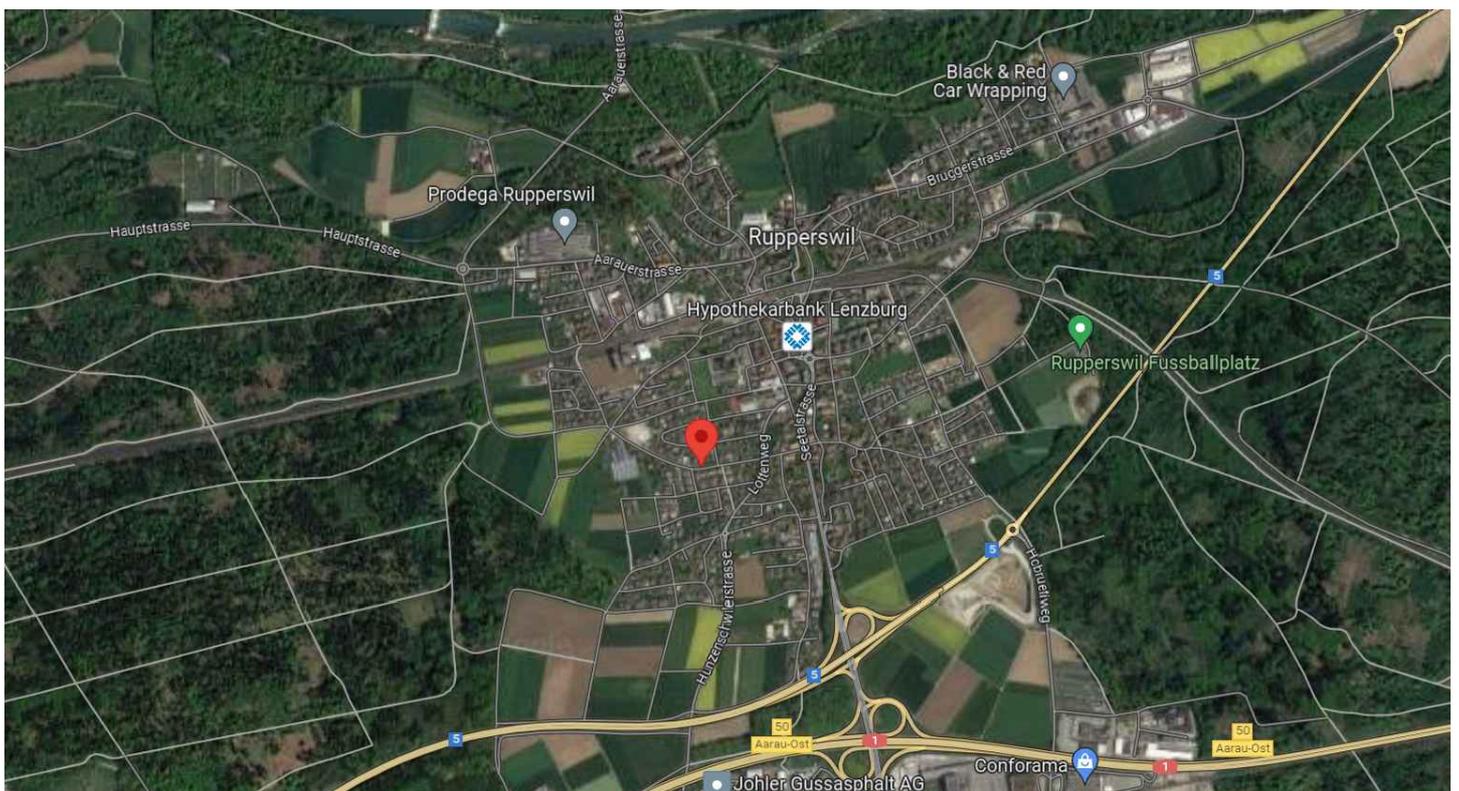
Die 4 Wohnungen in dem Neubau verteilen sich auf 3 Stockwerke und sind alle nach Westen ausgerichtet. Nebst praktischen Nebenräumen und genügend Parkmöglichkeiten bietet das Mehrfamilienhaus einen einladenden Aussenbereich inklusive Spielplatz. In den Wohnungen mit einer Fläche von 115m² bis 163m² werden sich Jung und Alt wohl fühlen.

Mobilität

Die Lage in der Nähe von dem Autobahnkreuz der Schweiz und die nahegelegenen Bahnhöfe Aarau und Lenzburg bieten eine ideale Verkehrsanbindung. Die Städte Olten, Zürich, Bern, Basel und Luzern sind mit dem Auto und der Bahn nach kurzer Zeit erreichbar. Die Autobahnauffahrt Aarau Ost ist lediglich einen Kilometer südlich des Dorfzentrums. Die SBB verkehrt ab Bahnhof Rapperswil in Richtung Aarau, Wildegg und Lenzburg. Der Bahnhof ist sehr zentral gelegen und sowohl von Norden (via Fussgängerunterführung) als auch von Süden gut erreichbar. Das "Park and Ride" beim Bahnhof ist rund um die Uhr geöffnet und bietet kostenpflichtige Parkplätze. Der Bahnhof Rapperswil ist zu Fuss 9min vom Mehrfamilienhaus entfernt und von dort sind es noch 11min bis zum Hauptbahnhof in Aarau. An Wochenenden fährt ein Nachtbus vom Bahnhof Aarau über Rapperswil nach Lenzburg.

Distanzen

Von dem Mehrfamilienhaus an der Käterlistrasse ist vor allem die Schule gut zu erreichen. Die Primarschule und der Kindergarten in Rapperswil sind 450m entfernt und die Sek- und Realschule werden an der Schule Lotten in Rapperswil besucht. Diese ist 200m entfernt und in 4min zu Fuss erreichbar. Die Bezirksschule liegt in Wildegg und ist trotz 5.1km Entfernung mit dem Velo in 18min gut zu erreichen. In der Nähe sind diverse Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, darunter der 500m entfernte Volg.



Übersicht Wohnungen

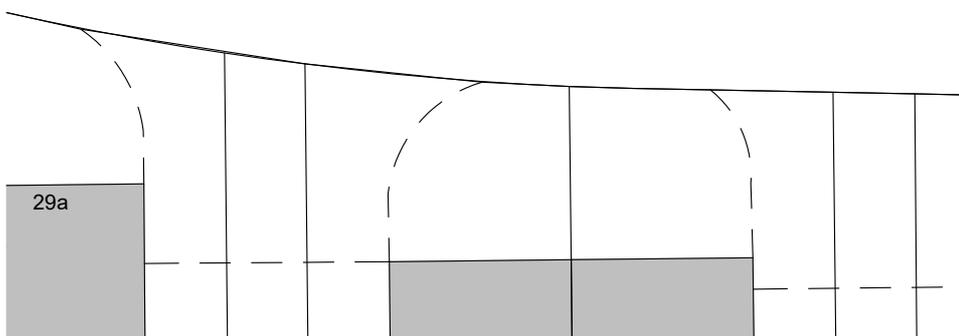
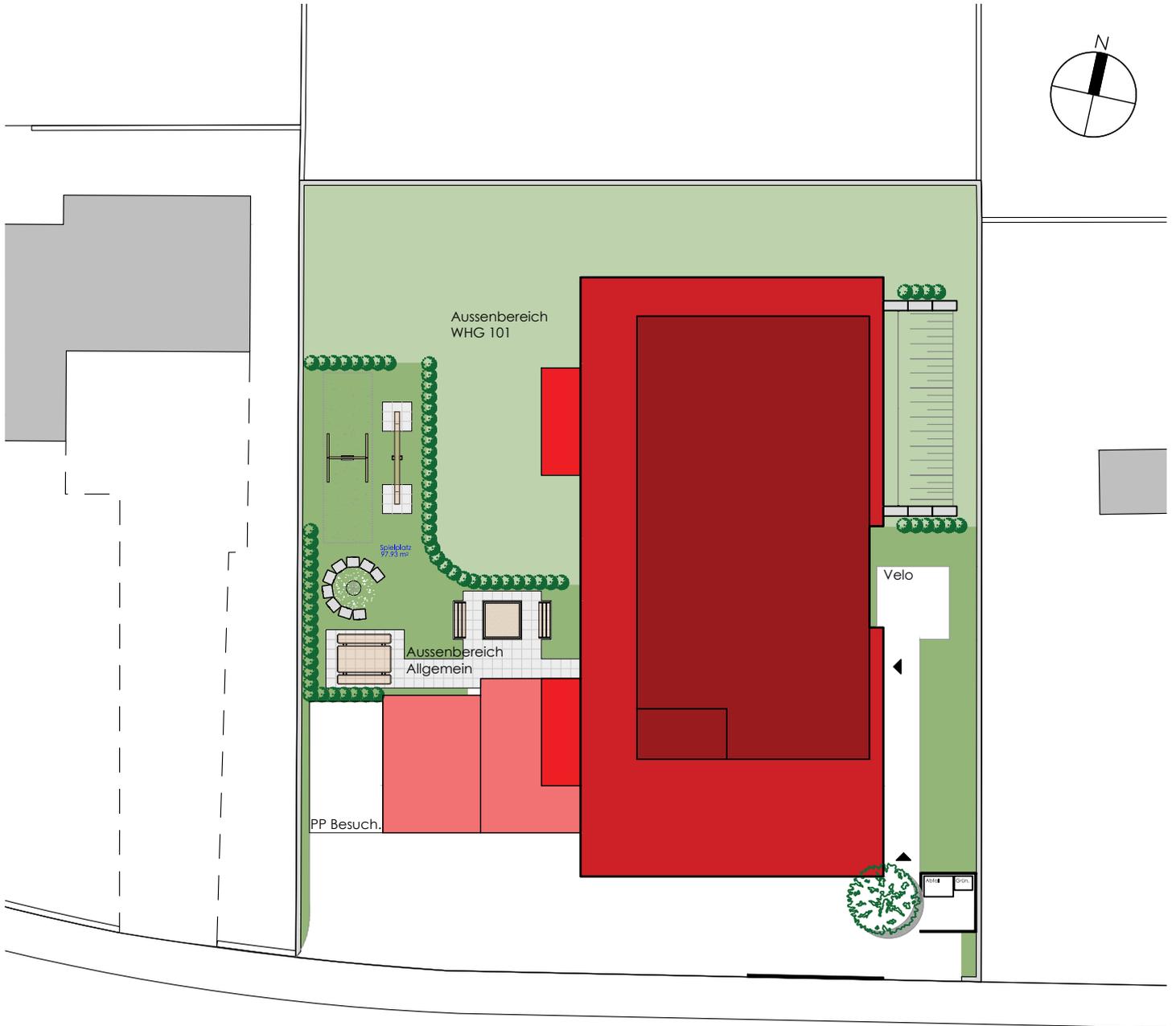
Wohnungsnr.	Wohnung 101
Geschoss:	Erdgeschoss
Zimmer:	6.5 Zimmer
Nasszellen:	2 Badezimmer
Nettowoohnfläche:	163m ²
Gedeckter Sitzplatz:	14.5m ²
Garten:	219m ²
Keller:	14m ²

Wohnungsnr.	Wohnung 201
Geschoss:	1. Obergeschoss
Zimmer:	4.5 Zimmer
Nasszellen:	2 Badezimmer
Nettowoohnfläche:	115m ²
Balkon:	14.5m ²
Keller:	14m ²

Wohnungsnr.	Wohnung 202
Geschoss:	1. Obergeschoss
Zimmer:	4.5 Zimmer
Nasszellen:	2 Badezimmer
Nettowoohnfläche:	115m ²
Balkon:	33m ²
Keller:	14m ²

Wohnungsnr.	Wohnung 301
Geschoss:	Attika
Zimmer:	4.5 Zimmer
Nasszellen:	2 Badezimmer
Nettowoohnfläche:	140.5m ²
Terrasse mit ged. Sitzplatz:	101m ²
Keller:	14m ²

Situation



Masstab 1:250
0 2.5 5 7.5m

29a

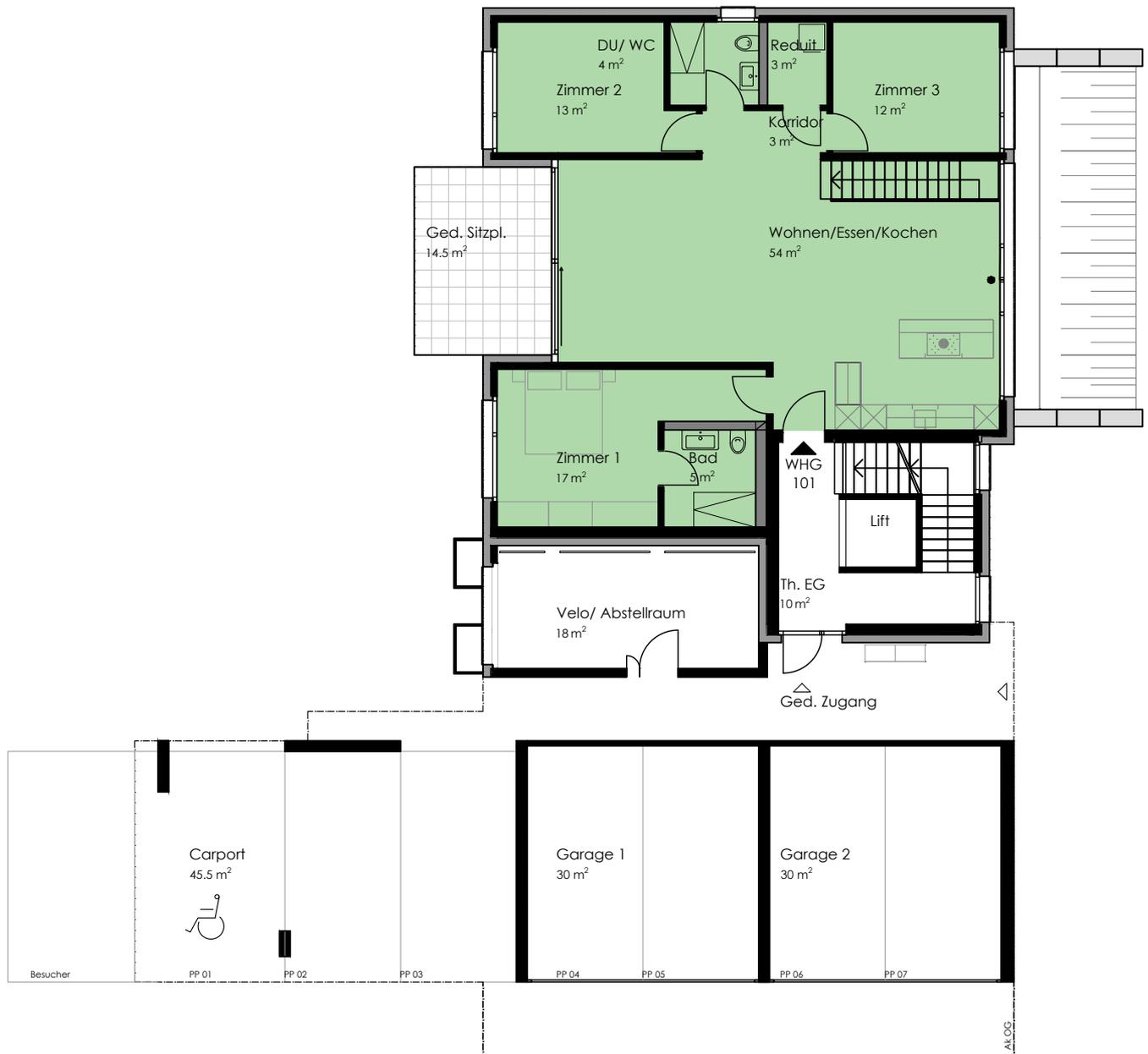
UG - Keller



Masstab 1:150
0 1.5 3 4.5m



EG - Wohnung 101



Wohnungsdaten

Zimmer:	6.5
Badezimmer:	2
Nettowohnfläche:	163m ²
Gedeckter Sitzplatz:	14.5m ²
Garten:	219m ²
Keller:	14m ²

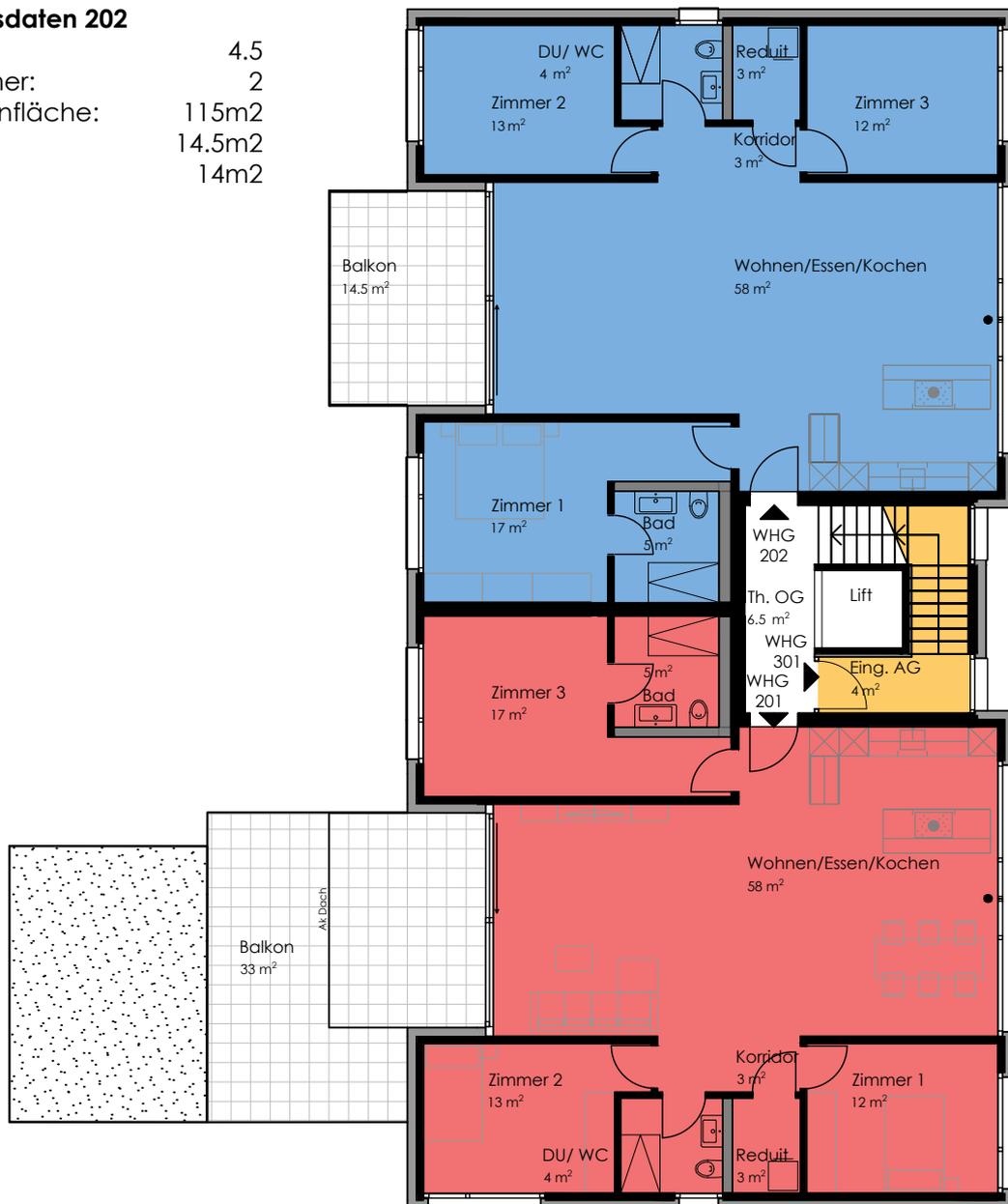
Masstab 1:150



1.OG - Wohnungen 201/202

Wohnungsdaten 202

Zimmer:	4.5
Badezimmer:	2
Nettowohnfläche:	115m ²
Balkon:	14.5m ²
Keller:	14m ²



Wohnungsdaten 201

Zimmer:	4.5
Badezimmer:	2
Nettowohnfläche:	115m ²
Balkon:	33m ²
Keller:	14m ²

Masstab 1:150



Attika - Wohnung 301



Zimmer:	4.5
Nasszellen:	2
Nettowohnfläche:	140.5m ²
Terrasse:	101 m ²
Keller:	14.5m ²

Masstab 1:150
0 1.5 3 4.5m



Visualisierung



Fassaden

Westfassade

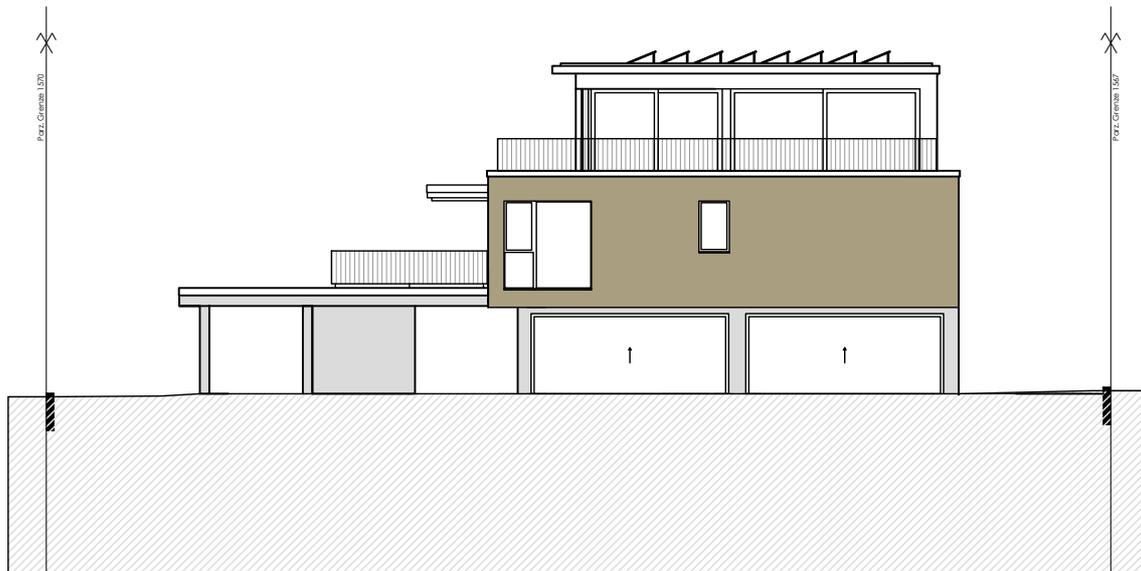


Ostfassade

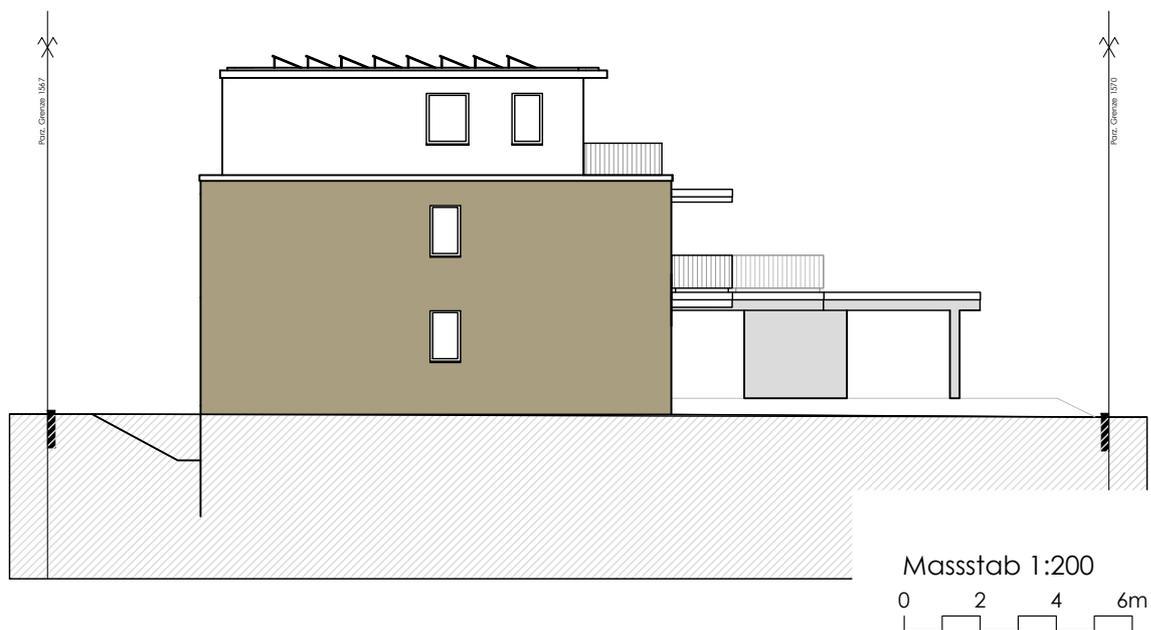


Fassaden

Südfassade



Nordfassade



Baubeschrieb

Baumeisterarbeiten

Bodenplatte und Geschossdecken in Stahlbeton
Kelleraussenwände in Stahlbeton WD (wasserdicht)
Trennwände im Untergeschoss in Stahlbeton oder Kalksandstein
Fassadenmauerwerk und Trennwände in den Wohngeschossen in Stahlbeton oder Backstein.
Innentreppe in Ortbeton
Liftschacht in Ortbeton oder aus vorgefertigten Betonelementen
Alles gemäss Angabe des Bauingenieurs

Fassaden

Kompaktfassade, EPS15-Aussenwärmedämmung, (0.038W/mK), Stärke 18cm, auf Fassadenmauerwerk geklebt (EG bis Attika), Standardfassade mit U-Wert ca. 0.20W/m²K, Netzeinbettung und eingefärbter heller Kunstharzabrieb, Körnung 2 mm
Abrieb wird mit Silikonharzfarbe gestrichen
Wärmedämmung nach Vorgabe des Energiegesetzes

Fenster in Kunststoff

Kunststoff-Fenster, weiss,
Wärmeschutzverglasung, 3-fach, U_G-Wert= 0.7 W/m²K
U_w-Wert (ganzes Fenster) = 1.0 W/m²K
Schalldämmmass: R_w dB32
1 Fensterflügel mit Dreh/Kipp - Beschlag pro Zimmer, Standardgriffe
Hebe-/Schiebetüre im EG+OG auf der Westseite und im Attika auf der West- und Südseite
Wohnungsfenster im Erdgeschoss (ohne Hebe-/Schiebetüren) mit erhöhtem Einbruchschutz RC2N

Aussentüre

Alupan-Hauseingangstüre, elektrischer Türöffner,
Türe mit Glasausschnitt, aussen Stossgriff und innen Drücker, Türschliesser

Flachdach- / Spenglerarbeiten

Dampfbremse auf Betondecke verlegt, darüber Polyurethan Wärmedämmung
Abdichtung aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen, 2-lagig verschweisst
Nicht begehbare Dächer extensiv begrünt (ev. teilweise Kies wegen PV-Anlage)
Auf begehbarer Dachterrasse Zement-Gehwegplatten 40/40 cm in Splitt verlegt
Ausführung aller üblichen Spenglerarbeiten in Kupfertitanzinkblech/Chromstahl

Storen

Verbundraffstoren in Aluminium; Typ VR90 oder VR70, farbig eloxiert resp. einbrennlackiert, bei allen Wohnungs-Fenstern ausser
Balkonfenstern EG+OG+Sitzplatz Attika, Bedienung elektrisch
Vertikalstoren VS95, Stoff, bei allen Balkonfenstern EG+OG+Sitzplatz Attika,
Bedienung elektrisch

Sonnenstoren (Knickarmmarkise)

Wohnungen EG - OG mit je 1 Knickarmmarkisen auf dem Balkon
Attika mit 2 Knickarmmarkisen auf der Terrasse
Grösse: 4.00 x 1.50m, Bedienung elektrisch

Elektroinstallationen

Alle üblichen, elektrischen Installationen gemäss Projekt-Elektronplanung
Pro Raum 2 Steckdosen und 1 Deckenlampenstelle
Multimediasdosen: 2 Anschlüsse pro Wohnung,
Leerrohrinstallationen für Kinderzimmer, Anschluss an Swisscom-TV oder Sunrise-TV möglich (keine Garantie),
Leerrohr-Hauszuleitung für Kabel-TV
Sonnerie mit Gegensprechanlage
Leuchten und Lampen in den Wohnungen (mit Ausnahme der Einbauspots) sind kein Bestandteil des Kaufpreises.
In jeder Wohnung sind bis 10 LED-Einbauspots enthalten.
Mehrpreis für zusätzliche LED-Spotlampe CHF 250.
Vorbereitung für e-Mobilität mit Leerrohrinstallation

Photovoltaik-Anlage

Ca. 70m² PV-Anlage gemäss Energieverordnung. Leerrohre für Autoladestation.

Heizungsinstallation

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe
Alle bewohnten Räume in den Wohngeschossen mit Fussbodenheizung und Einzelraumthermostaten (ohne Nassräume, Reduit)
Warmwasseraufbereitung über Heizung mit Register-Wassererwärmer ca. 900lt,
Wärmezähler gemäss Vorschrift

Lüftungsanlage Keller

Lüftung der Kellerräume erfolgt über Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Abluftanlage Nasszellen

Fensterlose Bad/DU/WC-Anlagen mit Abluftventilator

Baubeschrieb

Sanitäre Installation

Sanitär-Apparate gemäss Auswahl
Budgetbetrag Bruttohandelspreise inkl. Mwst (Sanitas Troesch)
Budgetbetrag EG-OG: CHF 9'000 inkl. Mwst (exkl. Duschtrennwände)
Budgetbetrag Attika: CHF 11'000 inkl. Mwst (exkl. Duschtrennwände)
Dusche/WC in allen Wohnungen
Wandklosettanlage mit Unterputz - Spülkasten
Keramik - Waschtisch mit Waschtischmischer, ohne Unterbaumöbel
Spiegelschrank, mit integrierter Beleuchtung
Dusche bodeneben, mit mechanischem Duschenmischer, Vollglas-Duschtrennwand bei jeder Dusche
EG + OG + Attika: 1x geschlossene Duschkabine mit Schwingtüre (3-teilig)
EG + OG: 1x offene Duschkabine mit Glaswand (1-teilig, ohne Türe)
Attika: 1x geschlossene Duschkabine mit Schwingtüre (2-teilig)
Stahlbadewanne im Attika, Farbe Weiss (170/70 cm), mit mechanischem Bademischer
Balkon mit frostsicherem Aussenhahn

Wasserenthärtungsanlage

Wasserenthärtungsanlage im Technikraum

Wasch/Trocken-Säule

Waschmaschine und Wärmepumpen-Wäschetrockner in jeder Wohnung
Fabrikat: z.B Electrolux-wagl6e400 (A) und Electrolux-tw13e500 (A++) (oder gleichwertig)
Budgetbetrag CHF 1'000 je Gerät

Einbauküche

Küchenanordnung gemäss Standard-Küchenplan
Küchengeräte von Siemens oder gleichwertig
4-Platten-Glaskeramikkochfeld, Tischabzug, Backofen
Kühlschrank mit 196 Liter Inhalt, Geschirrspüler
Fronten und Sichtseiten mit Kunstharz belegt
Granitabdeckung Preisklasse 2
Rückwand in Glas
Budgetbetrag Küche: CHF 25'000 inkl. Mwst

Aufzugsanlage

Personenaufzug mit Nutzlast 630 kg, Kabinengrösse 110/140 cm, rollstuhlgängig
Attikasteuerung mit Schlüssel
Kabinenfront in Stahlblech lackiert (RAL 9006), Kabinentüre in Edelstahl

Gipserarbeiten

Alle Wände in bewohnten Räumen mit Grundputz und mineralischem Abrieb (Qualitätsklasse Q2) zum Streichen, Körnung 1.5 - 2 mm
Alle Decken in bewohnten Räumen mit Weissputz (Qualitätsklasse Q3) zum Streichen.

Schlosserarbeiten / Metallbaufertigteile

Staketengeländer einbrennlackiert (Treppenhaus, Balkon, Terrasse, Brüstungen)

Innentüren

Wohnungseingangstüre mit umlaufender Gummidichtung Tribloc-Mehrpunktverriegelung, Sicherheitszylinder, Türspion
Schalldämmmass: $R'w + C \geq 37$ dB; Brandwiderstand EI30

Innentüren (Röhrenspan) mit Metallzargen, Türblatt weiss beschichtet

Schreinerarbeiten

Einläufige Vorhangschiene (VS57) vor jedem Fenster, in Decke eingelassen

Offene Garderobe, kunstharz beschichtet, Budgetbetrag: CHF 1'500

Einbauschränke sind im Kaufspreis nicht enthalten.

Kellerabteile

Abtrennung Kellerabteile mit Holzlatten-Verschlägen mit Türen, Höhe ca. 2.10m

Reduits

Reduit Wohnung ohne Tablare oder Gestelle

Schliessenanlage

Sicherheitsschliessenanlage passend auf Hauseingangstüre, Velorum, Wohnungstüren, Kellertüren, Kellerabteile, Briefkasten

Boden- und Wandbeläge Platten

Feinsteinzeug Bodenplatten in Küchen, Wohn-/Essraum, Eingang, Bad
Keramische Wand-Beläge in WC, Dusche und Bad
Höhe Wandplatten in Dusche raumhoch, sonst 1.20 m

Budgetbetrag Plattenbelag (30x60cm) verlegen CHF 120.00/m² inkl. allen Nebenarbeiten, netto inkl. Mwst
Richtpreis Platte: CHF 50.00/m² brutto inkl. Mwst

Bodenbeläge

Kellerräume mit Zementüberzug oder Monobeton, 2-K Farbanstrich

Parkett in allen Zimmern

Richtpreis fertig verlegt CHF 120.00/m², netto inkl. Mwst, fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten (Musterkollektion Bodenleger)

Balkonboden im OG-Wohnung Nord in Monobeton (Zusatzkosten für Plattenbelag CHF 4'000)

Sitzplatz im Erdgeschoss gemäss Umgebungsplan

Terrassenbelag im Attikageschoss und OG-Wohnung Süd mit Zementplatten, grau, 40x40 cm

Baubeschrieb

Malerarbeiten

Im Keller werden Böden, Wände und Decken gestrichen
Alle verputzten Wände, Decken werden gestrichen.
Im Technikraum werden keine Malerarbeiten ausgeführt
Sichtbare Betonwände werden nicht gestrichen, lasiert oder hydrophobiert.

Baureinigung

Schlussreinigung vor Wohnungsübergabe

Disporaum UG

Wände und Decken mit Grundputz und mineralischem Abrieb (Qualitätsklasse Q2) zum Streichen, Körnung 1.5 - 2 mm

Bodenbelag in Laminat; Richtpreis fertig verlegt CHF 75.00/m², netto inkl. MwSt, inkl. allen Nebenarbeiten.

Leerrohrinstallation für Multimediadose.

Bodenheizung mit Raumthermostat

Doppel-Garagenboxen

Wände/Decke in Beton oder Kalksandstein, innen weiss gestrichen

Bodenbelag mit Sickerverbundsteinen

1 Sektionaltor (Breite ca. 5.40m) mit elektrischem Toröffner

Carport

Wände/Decke in Beton oder Kalksandstein, Oberflächen unbehandelt

Bodenbelag mit Sickerverbundsteinen

Umgebung

Hauszufahrt, Parkplätze, Garagen und Containerplatz mit sickerfähigem Belag (Sickerasphalt / Sickerverbundsteinen)

Wege und ebenerdige Sitzplätze mit Verbundsteinbelag/Zementplatten; Flächen gemäss Umgebungsplan

Grundbepflanzung: Rasensaat, Hecken gemäss Umgebungsplan, keine Bäume

Die Terrainabschlüsse werden teilweise geböscht, Rasensaat

Einfacher Spielplatz nach Vorgabe Bauvorschriften
z.B. Sandkasten mit Sitzbank, Schaukel, etc.
Die Darstellung im Umgebungsplan ist nicht verbindlich.
(z.B. Gartentisch, etc. sind im Kaufpreis nicht enthalten)

Geräte für den Hauswart sowie Abfall/Grünabfall-Container, Maschinen, Werkzeuge, Beschriftung Parkfelder, Veloständer etc. sind im Kaufpreis nicht enthalten

Honorare

Im Pauschalpreis inbegriffen sind die Honorare für:
Architekt und Bauleitung
Bauingenieur und Fachingenieure, inkl. Baukontrollen

Gebühren und Anschlussleitungen

Im Kaufpreis inbegriffen sind die Kosten für Anschlussleitungen und Anschlussgebühren für:
Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Telefon, TV (Swisscom)
Ersatzabgabe Schutzplätze

Im Kaufpreis nicht enthalten ist die Kabelnetz-Anschlussgebühr für Yetnet + UPC)

Versicherungen

Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung, sowie die steigende Gebäudeversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung sind im Kaufpreis inbegriffen.

Kleine Änderungen am Baubeschrieb, den Plänen und Materialien bleiben vorbehalten, sofern sie die Qualität nicht beeinträchtigen.

Zofingen, 15.11.2023

Allgemeine Informationen

Kaufpreis

Im Kaufpreis inbegriffen sind Landanteil, Landerschliessung, Baukosten gemäss Baubeschrieb und Baunebenkosten (Bewilligungen, Anschlussgebühren)

Kosten Kaufvertrag

Die Vertragskosten, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sind von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

Reservation

Bei der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird die Zahlung von CHF 30'000 fällig.

Zahlungsmodus

Je ein Viertel des Restkaufpreises wird wie folgt fällig:

1. Zahlung bei Beurkundung
2. Zahlung bei Rohbauende 1
3. Zahlung bei Montagebeginn Küche
4. Schlusszahlung vor Wohnungsübergabe

Kosten Stockwerkeigentumsbegründung

Die Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung sind im Kaufpreis enthalten

Kosten Schuldbriefe

Die von den Verkäufern errichteten Schuldbriefe werden von den Käufern übernommen. Die Kosten für die Errichtung dieser Schuldbriefe werden vom Käufer an die Verkäufer zurückbezahlt.
(ca. CHF 3'000)

Honorar für Zusatzbestellungen

Auf allen Zusatzbestellungen und Mehrleistungen wird ein Honorar (Planung/Bauleitung) von 15% der Rechnungssummen aufgerechnet. Sämtliche Zusatzbestellungen werden vom Ersteller vor der Ausführung schriftlich offeriert und vom Käufer genehmigt.



Ihr Kontakt

Neubau MFH Käterlistrasse 22, 5102 Ruppertswil

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

gemobau architekten

Architektur und Planung
gemobau architekten AG
Schafgasse 5
4800 Zofingen

Telefon 062 752 23 52
info@gemobau.ch
www.gemobau.ch

KellermüllerPartner AG

Beratung und Verkauf
Kellermüller Partner AG
Frohdörfli 2A
5034 Suhr

Telefon 062 832 11 55
immobilien@kellermuellerpartner.ch
www.kellermuellerpartner.ch

Bauherr

Baugesellschaft Käterlistrasse

- Hunkeler Real Estate GmbH
5707 Seengen
- Maritz Immobilien GmbH
5000 Aarau



Eigentumswohnungen Käterlistrasse 22, 5102 Rapperswil

2 OG.	4.5 Zimmer Attikawohnung Nr. 301 NWF 140.5 m ² Terrasse mit ged. Sitzplatz 101 m ²		2 OG.
1 OG.	4.5 Zimmer Wohnung Nr. 201 NWF 115 m ² Balkon 33 m ²	4.5 Zimmer Wohnung Nr. 202 NWF 115 m ² Balkon 14.5 m ² CHF 895'000.00	1 OG.
EG	6.5 Zimmer Wohnung Nr. 101 NWF 163 m ² Ged. Sitzplatz 14.5 m ² , Garten 219 m ² CHF 1'265'000.00		EG
	Doppelgarage CHF 80'000.00 Parkplatz CH 15'000.00		
	Carport CHF 25'000.00 Dispo CHF 25'000.00		

Verkauf und Beratung

KellermüllerPartner AG
 Frohdörfli 2a
 5034 Suhr

KellermüllerPartner AG Immobilientreuhand

Bezug ab Frühjahr 2025

27.02.2024