



6.5 ZIMMER EINFAMILIENHAUS

Hanglage, Waldrand, Rheinblick



ADRESSE

Langacherstrasse 17, 5084 Rheinsulz,
Schweiz



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'195'000.-



VERFÜGBAR AB

01.10.2027



NETTOWOHNFLÄCHE

164 m²



ZIMMER

6.5



BAUJAHR

1964



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

941 m²

Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	08
Impressionen	09
Dokumente	35
Tragbarkeitsrechnung	37
Kontakt	38

Lage

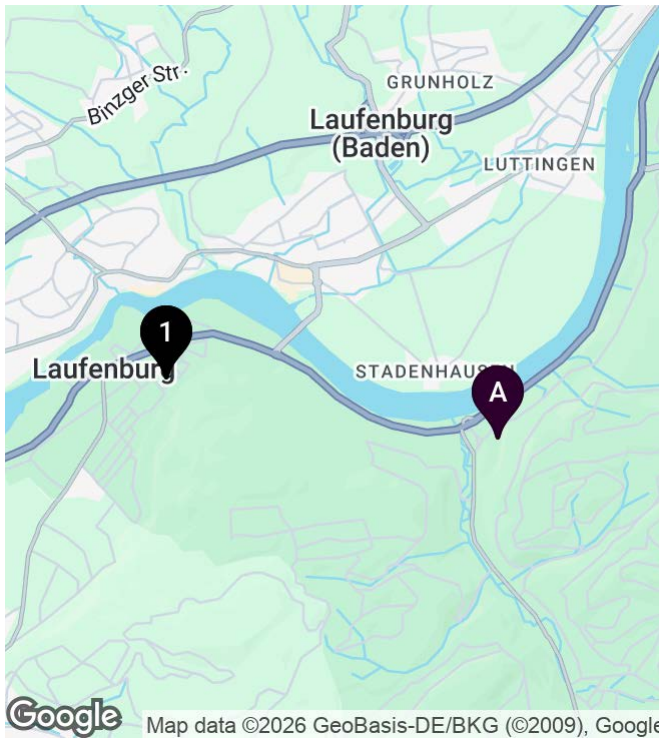


ADRESSE

Langacherstrasse 17, 5084 Rheinsulz, Schweiz

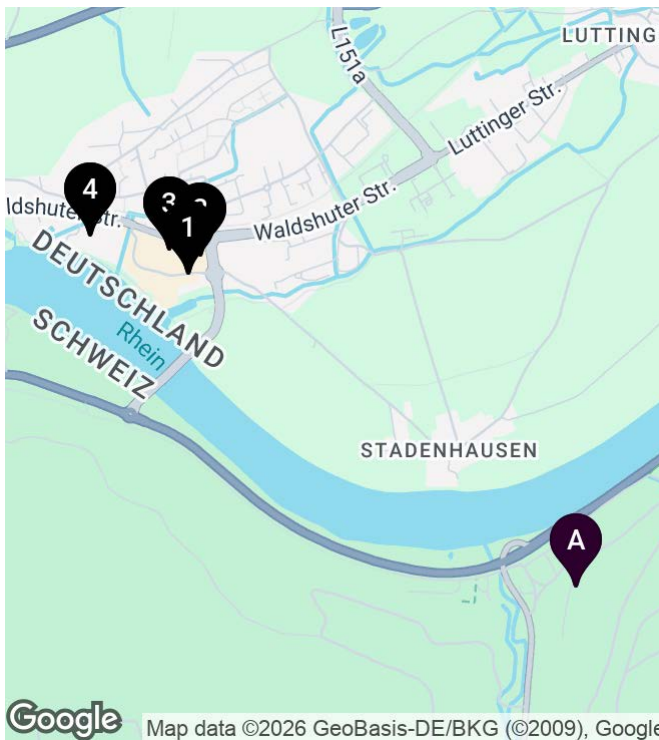


Infrastruktur



Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kindergarten Vogtsmatte 2.2 km	37'	9'	5'



Einkauf

			
1 Lidl 1.6 km	37'	9'	5'
2 Laufenpark 1.6 km	37'	9'	5'
3 ALDI SÜD 1.7 km	39'	10'	5'
4 E center Laufenburg 1.9 km	43'	10'	6'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Rheinsulz, Dorf 181 m	6'	2'	1'
2 Sulz AG, Leidikon 895 m	18'	6'	2'
3 Sulz AG, Roos 1.4 km	26'	8'	3'

Beschreibung

Einzigartige Hanglage mit Blick auf den Rhein

An der **Langacherstrasse 17 in 5084 Rheinsulz** verkaufen wir ein **charman-tes Einfamilienhaus** aus dem Jahr 1964, das zuletzt **2024 fachmännisch und mit Sorgfalt renoviert** wurde.

Was diese Liegenschaft besonders auszeichnet, ist jedoch nicht allein das Haus, sondern vor allem seine **aussergewöhnliche Lage**: Die grosszügige, **terrassierte Parzelle** befindet sich in **herrlicher Hanglage unmittelbar am Waldrand** und eröffnet einen **phänomenalen Blick auf den Rhein** und die umliegende Landschaft. Die Verbindung aus Grundstück, Aussicht und Wohnhaus macht dieses Objekt zu einer **iseltenen Gelegenheit** für Menschen, die **Ruhe, Privatsphäre und naturnahes Wohnen** zu schätzen wissen.

Rheinsulz vereint dabei auf angenehme Weise das **Leben im Grünen** mit einer **guten Erreichbarkeit** der Dinge des täglichen Bedarfs. Das nahegelegene Laufenburg mit seinen **vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten** ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die **deutsche Grenze liegt praktisch vor der Haustüre** und erweitert das **Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebot** zusätzlich.

Wer Rheinsulz zunächst nur als kleine, beschauliche Gemeinde am Rhein wahrnimmt, wird bei näherem Hinsehen überrascht sein: Der Ort bietet deutlich mehr, als man auf den ersten Blick vermuten würde. Natur und Erholung beginnen hier direkt vor der Haustüre, während die gute Anbindung dafür sorgt, dass auf die Annehmlichkeiten des Alltags keineswegs verzichtet werden muss.

Eine Liegenschaft für alle, die nicht einfach ein Haus suchen, sondern einen besonderen Ort zum Wohnen und Leben.

Objektbeschreibung

- 6.5 Zimmer Eckhaus rechts
- Baujahr 1964
- Die derzeitigen Eigentümer haben das Haus 2019 übernommen und rund CHF 216'000.00 in Renovationen investiert
- Letzte Renovationen 2024
- Parzellenfläche 941 m²
- 163.7 m² Nettowohnfläche
- 337.4 m² Nutzfläche
- 17.7 m² Waschküche
- 17.3 m² Naturkeller
- 5.3 m² Heizungsraum
- 9.2 m² Tankraum
- 16.7 m² Abstellraum im Garten
- 35.5 m² Doppelgarage
- 36 m² aufgeteilt auf zwei Doppelgaragen

- 2 weitere Aussenabstellplätze
- 12 m² Balkon
- 24 m² gedeckter Sitzplatz
- Parkett- und Laminatböden in allen Räumen
- Neue Einbauküche
- Gut erhaltene Ölheizung mit Wandradiatoren

Bilder / Unterlagen

Manche Online-Verkaufsplattformen sind in der Darstellung von Bildern und Unterlagen limitiert.

Das vollständige Inserat mit sämtlichen Bildern, Unterlagen und Download-möglichkeiten finden Sie auch auf unserer Website www.arimo.ch/kaufen

Verkaufsmodalitäten

Kaufofferten: Werden zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung entgegengenommen.

Offertcharakter: Unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Kaufvertrag: Handänderungskosten (Notar und Grundbuchamt) werden je hälftig getragen.

Anzahlung: Bei Unterzeichnung eines Reservationsvertrags CHF 40'000.00.

Bezug: Voraussichtlich im Herbst 2027

Rheinsulz

5084 Rheinsulz liegt im Bezirk Laufenburg, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Laufenburg hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 3'858 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 108% (Kanton: 111%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.2% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +9.8% verändert (Kanton: +23.0%).

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	01.10.2027
Zimmer	6.5
Badezimmer	2
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1964
Renovationsjahr	2024
Zustand	Teilsaniert
Parzellen-Nr.	124
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'195'000.–
---------------	-----------------

Flächen

Nettowohnfläche	164 m ²
Nutzfläche	337 m ²
Grundstücksfläche	941 m ²
Balkonfläche	12 m ²
Kellerfläche	66 m ²
Loggiafläche	24 m ²
Gebäudevolumen	1'234 m ³

Eigenschaften

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| ✓ Doppelgarage | ✓ Teilsaniert |
| ✓ Garage | ✓ Tumbler |
| ✓ Hanglage | ✓ Virtuelle Besichtigung |
| ✓ Kinderfreundlich | ✓ Waschmaschine |
| ✓ Ruhig | |
| ✓ Sonnig | |

Impressionen

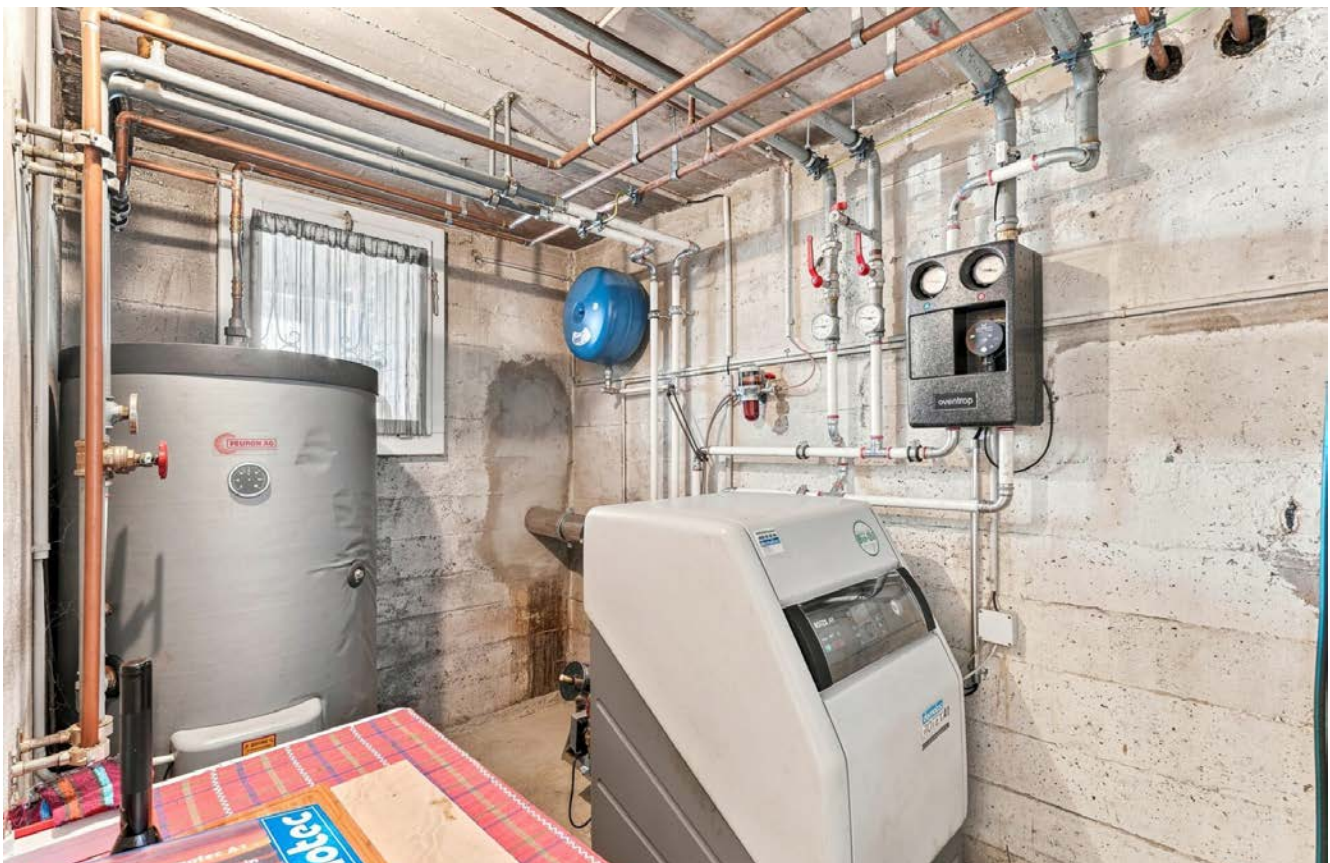




















































Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	1'195'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	956'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	796'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	159'333.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	239'000.–			20.00%
Kosten		5'864.–	70'372.–	
Zinsen		3'983.–	47'800.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		885.–	10'622.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		996.–	11'950.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		17'593.–	211'117.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Arimo Vermarktung AG übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Mirco Fritschi
Mitinhaber / Geschäftsführung / Leiter Vermarktung

M: 076 753 50 50
mfr@arimo.ch



Anbieter

Arimo Vermarktung AG

Hauptstrasse 37
5070 Frick

T: 076 753 50 50

mfr@arimo.ch
www.arimo.ch