arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

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 m^2

ZIMMER
6.5

BAUJAHR
1964

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
941 m^2

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

Inhaltsverzeichnis

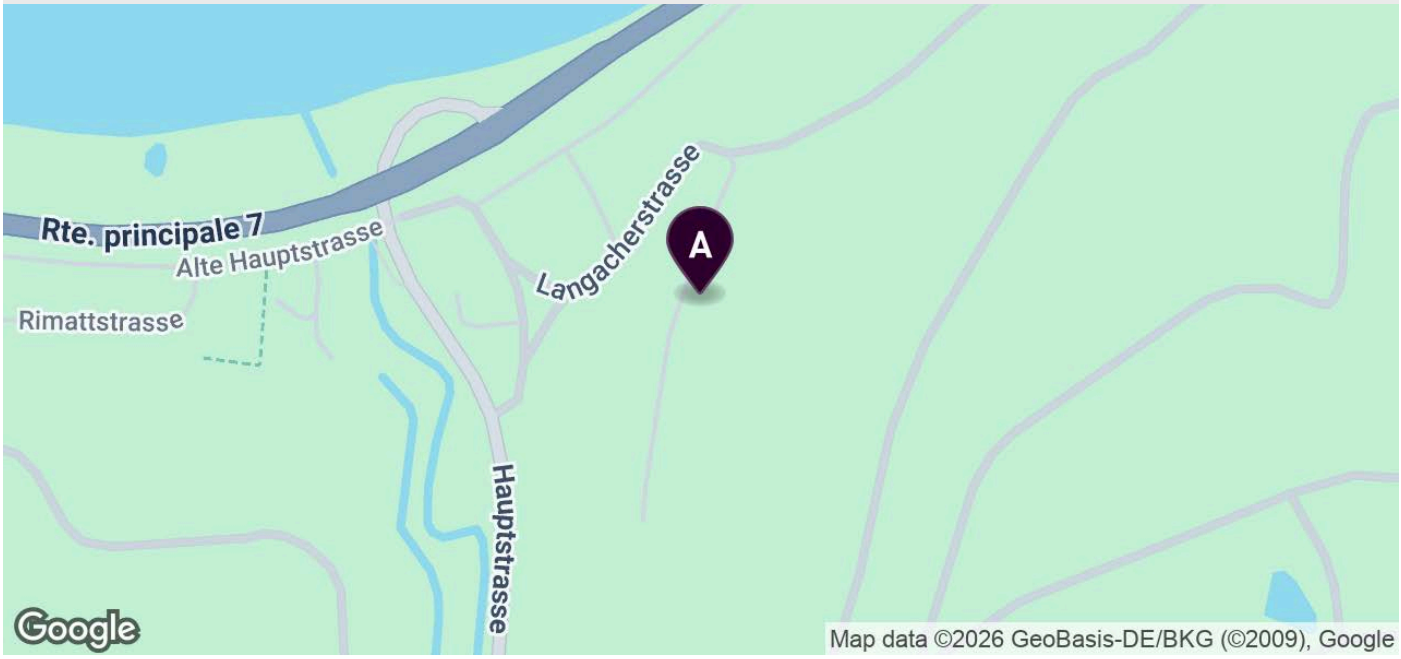
Lage 03
Infrastruktur 04
Beschreibung 06
Detailbeschrieb 08
Impressionen 09
Dokumente 35
Tragbarkeitsrechnung 37
Kontakt 38

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

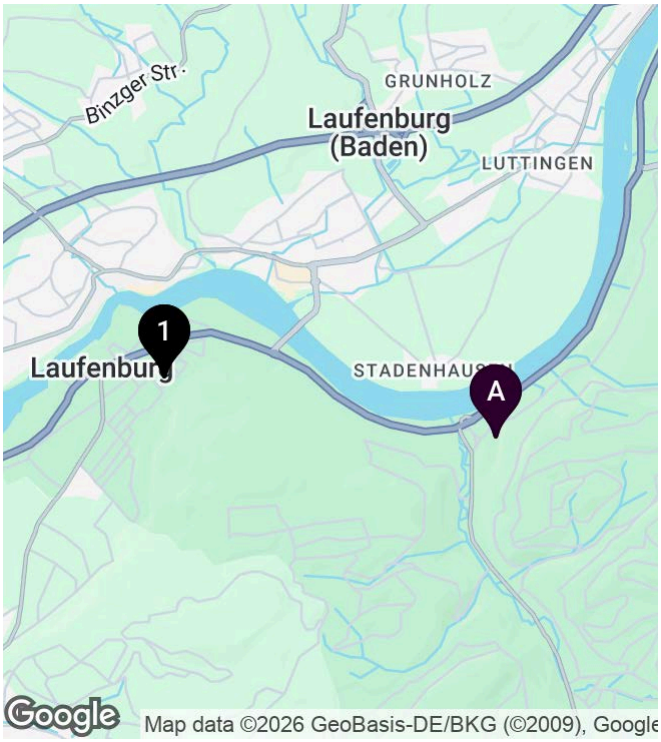
Lage

ADRESSE
Langacherstrasse 17, 5084 Rheinsulz, Schweiz



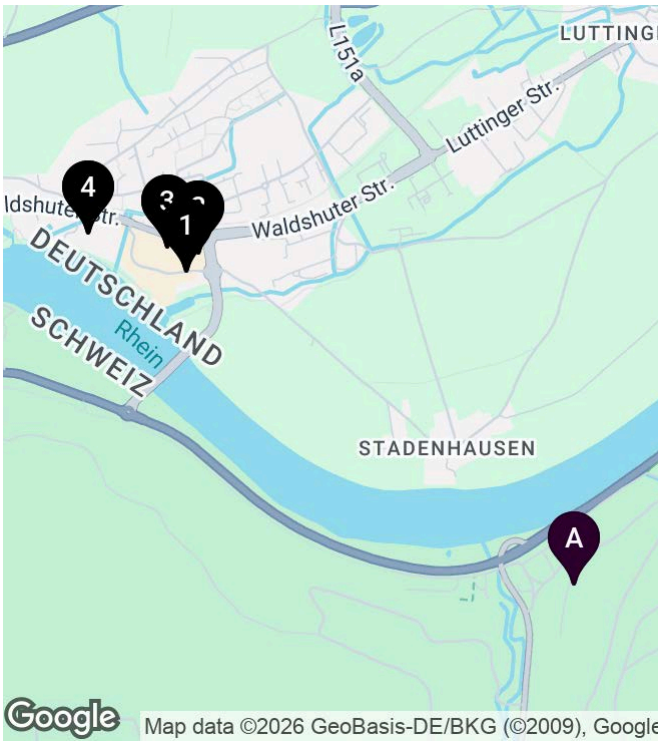
Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

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’

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

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’

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Beschreibung

Einzigartige Hanglage mit Blick auf den Rhein

An der **Langacherstrasse 17 in 5084 Rheinsulz** verkaufen wir ein **charmantes 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 i**seltenen Gelegenheit** für Menschen, die R**uhe, 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

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

- 2 weitere Aussenabstellplätze
- 12 m² Balkon
- 24 m² gedeckter Sitzplatz
- Parkett- und Laminatböden in allen Räumen
- Neue Einbauküche
- Gut erhaltene Oelheizung 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%).

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Detailbeschrieb

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
- Garage
- Hanglage
- Kinderfreundlich
- Ruhig
- Sonnig
- Teilsaniert
- Tumbler
- Virtuelle Besichtigung
- Waschmaschine

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

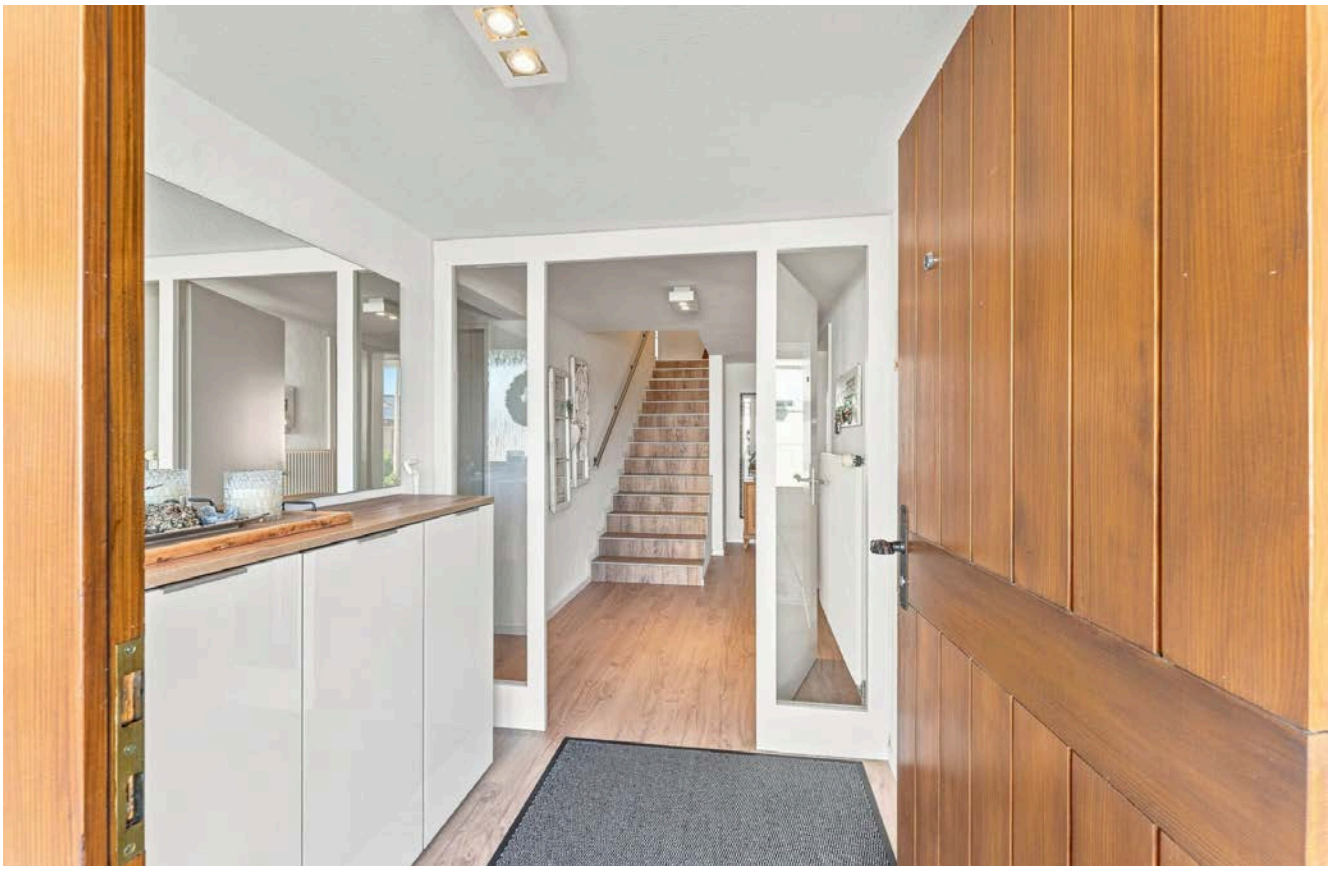
Impressionen

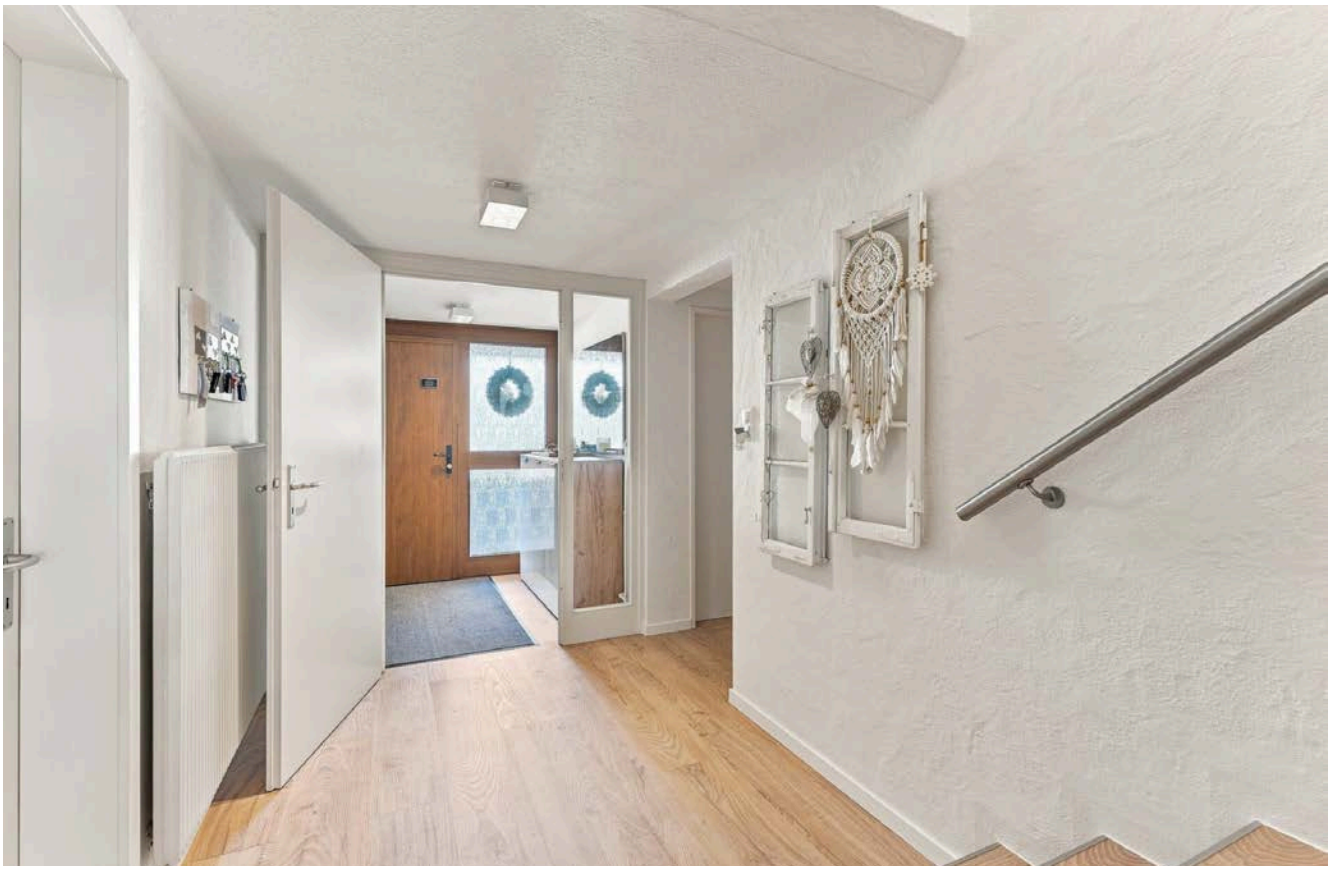
Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

SCHÄS

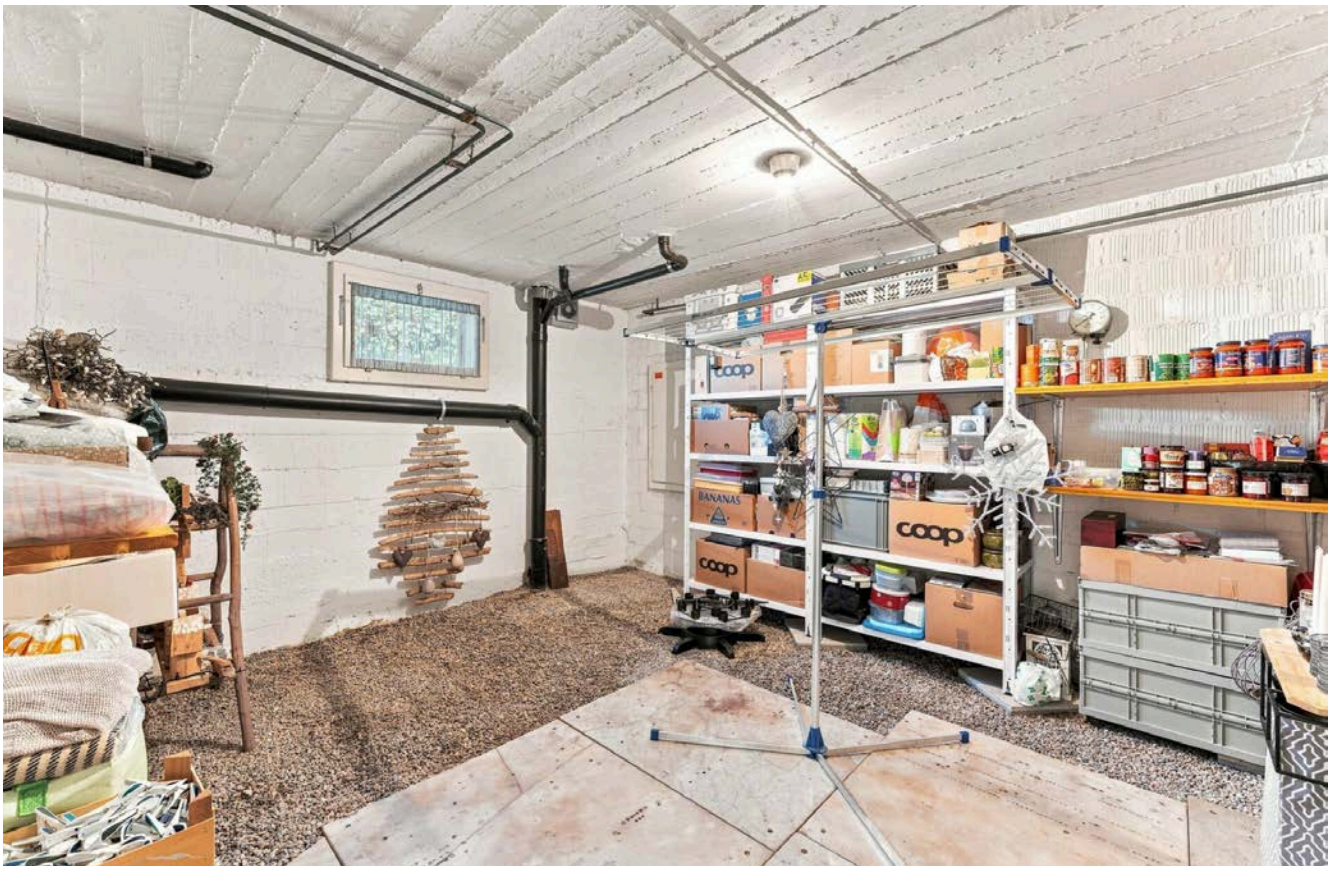
Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch





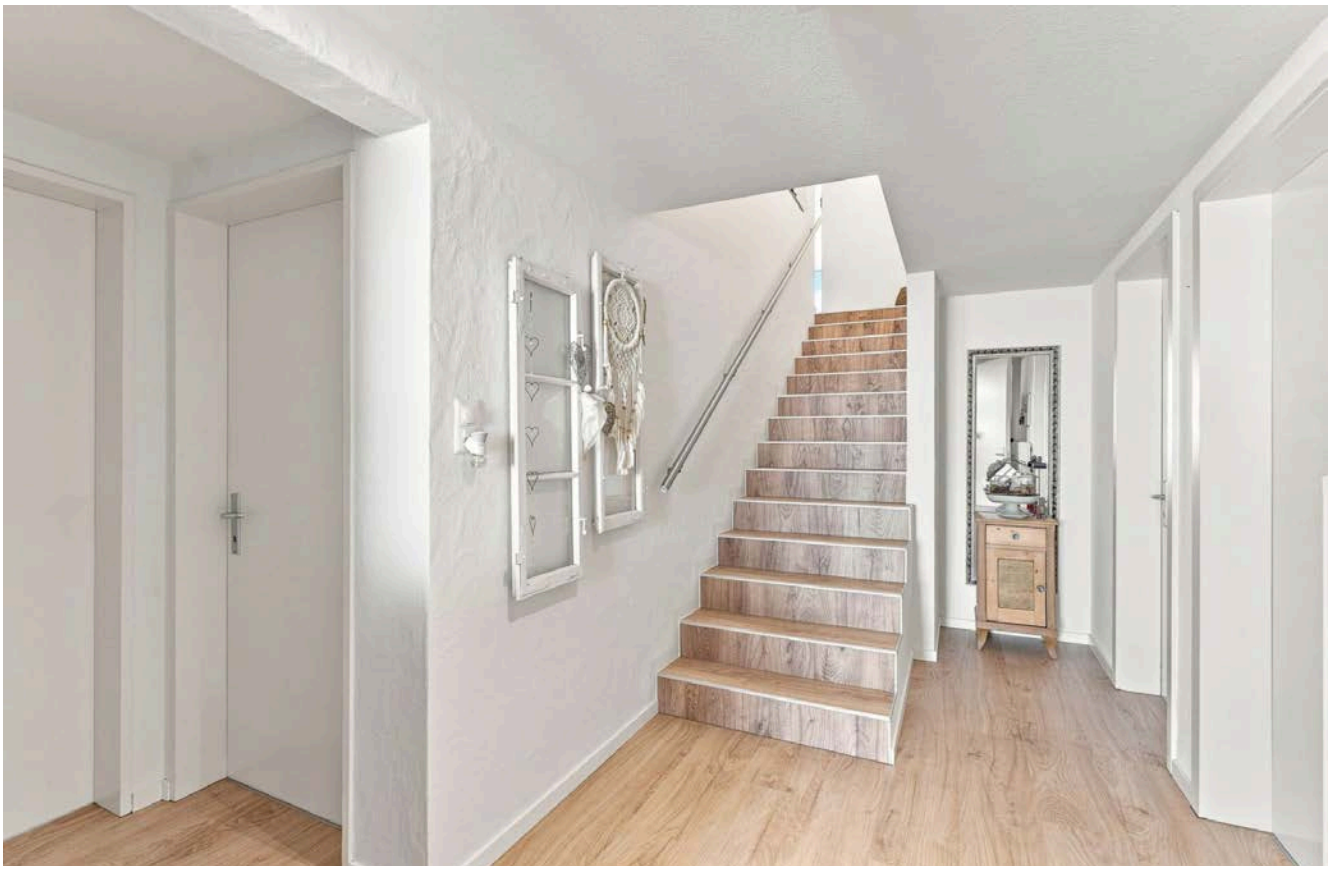
Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch



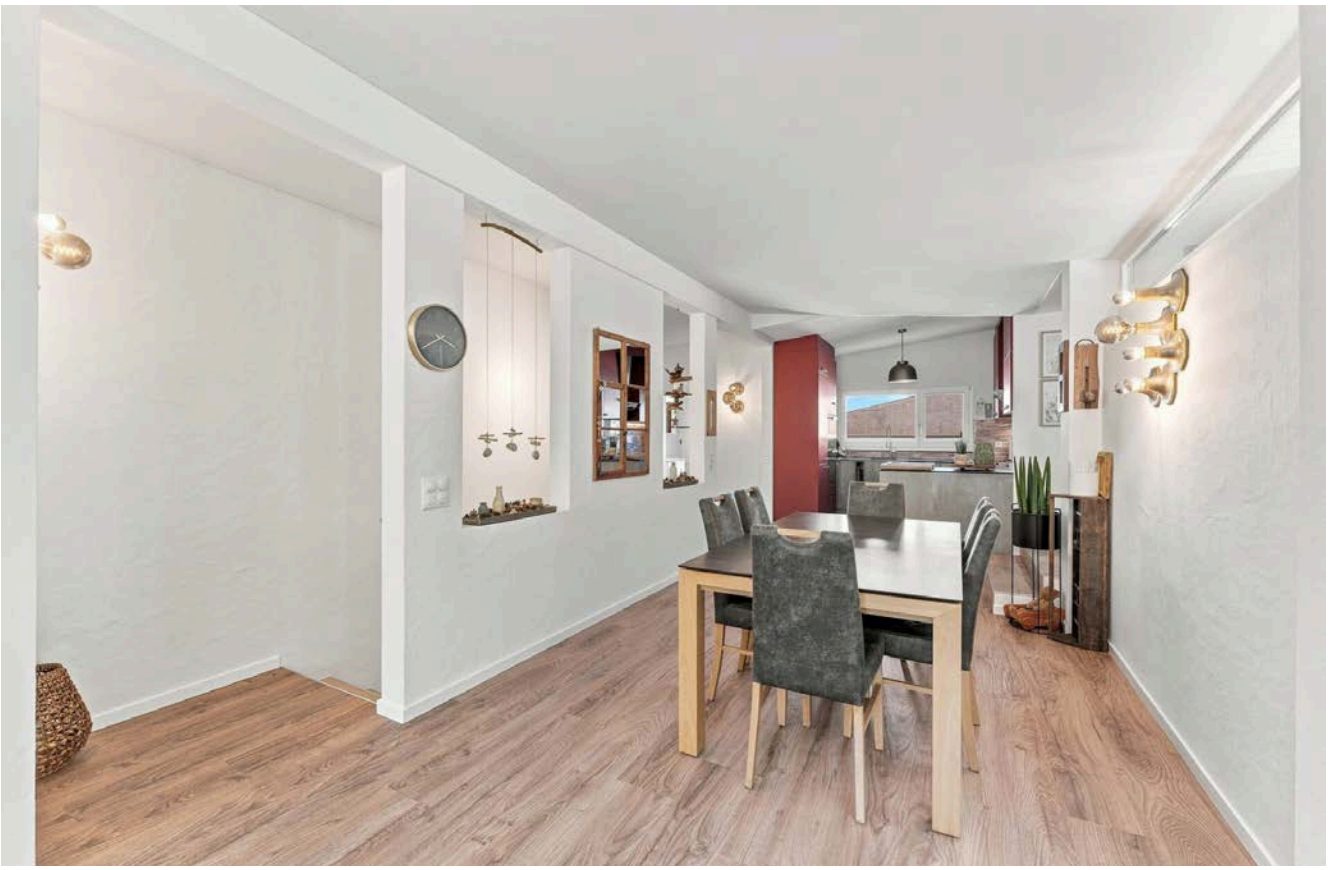
Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch



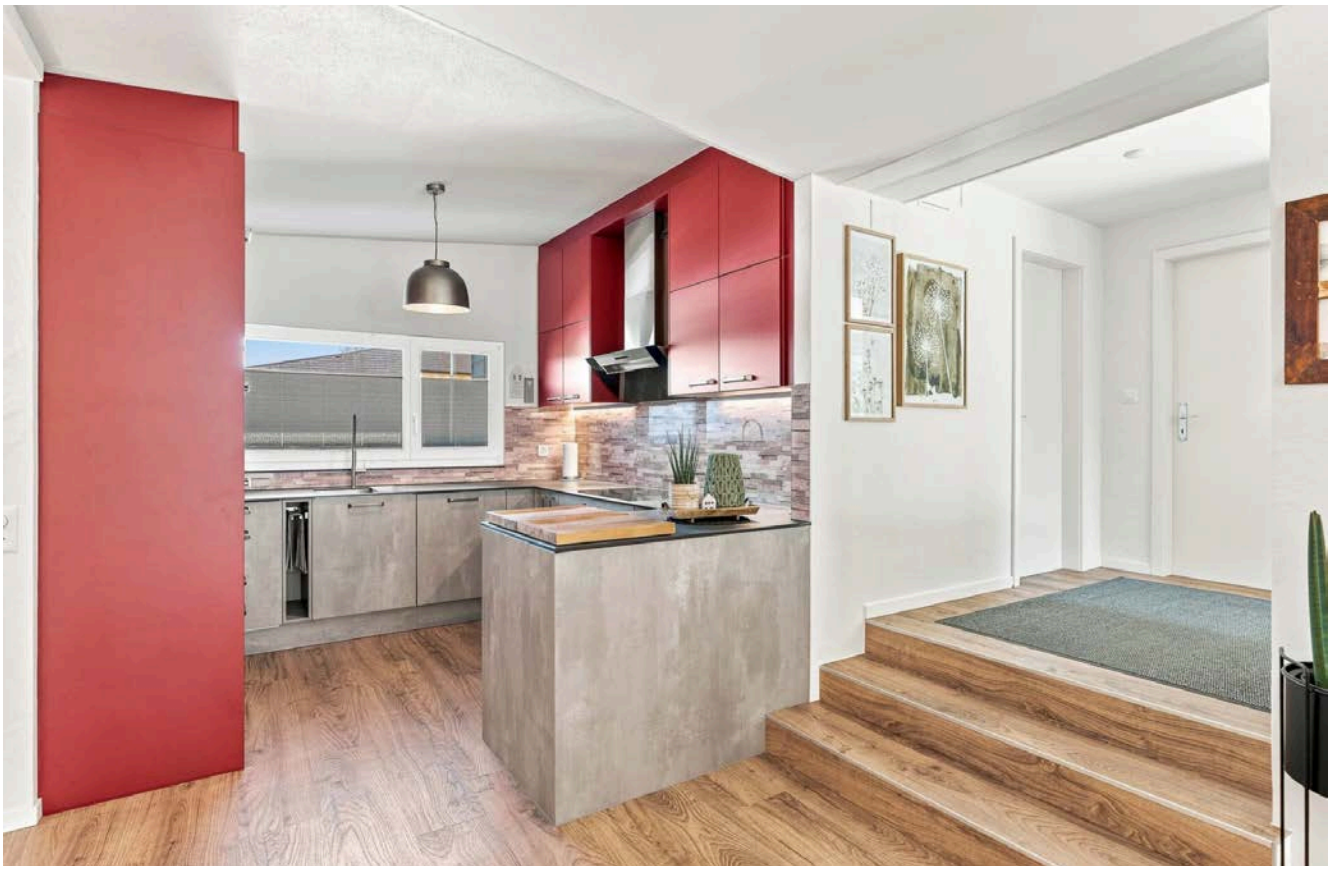
Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

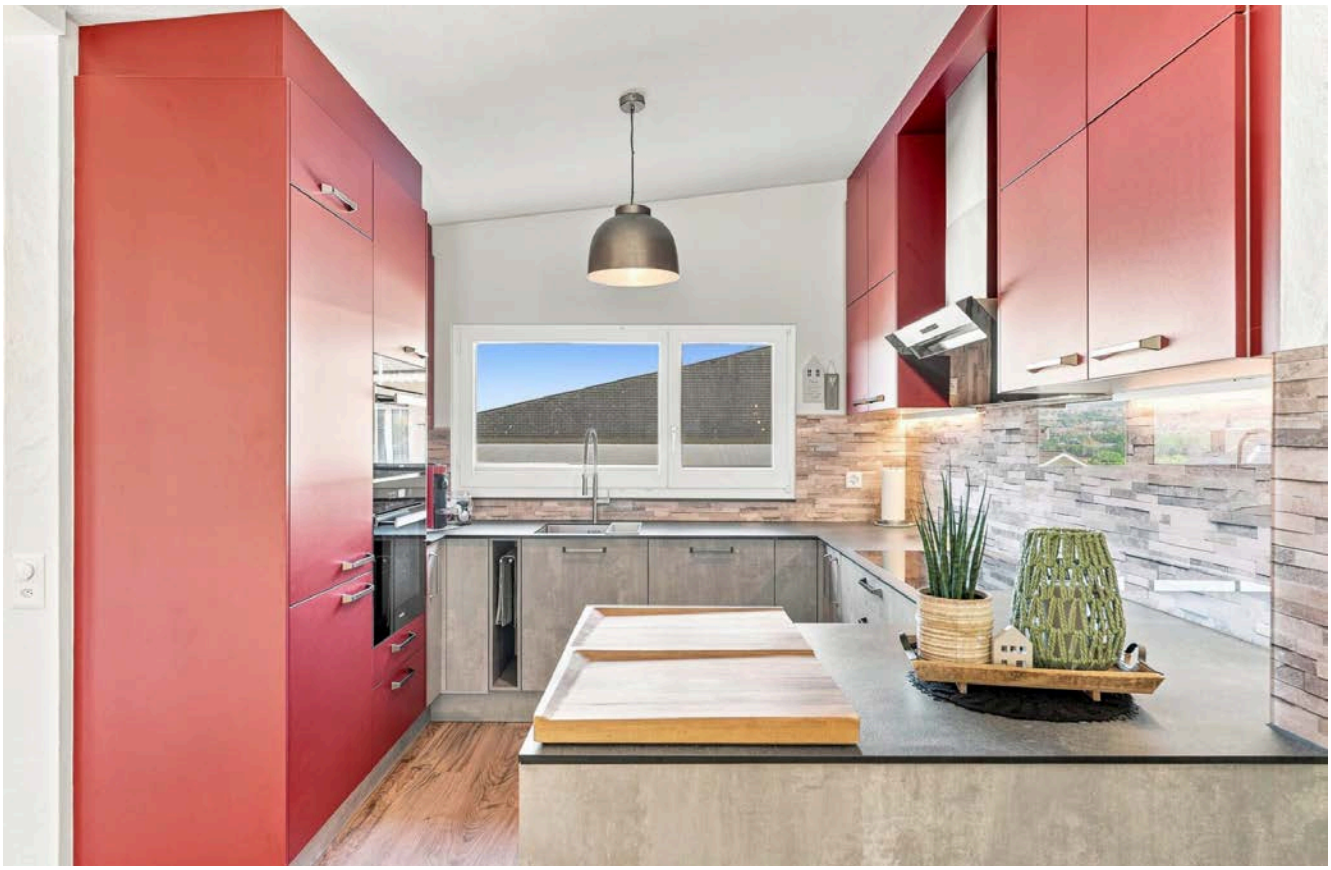
Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch



Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch





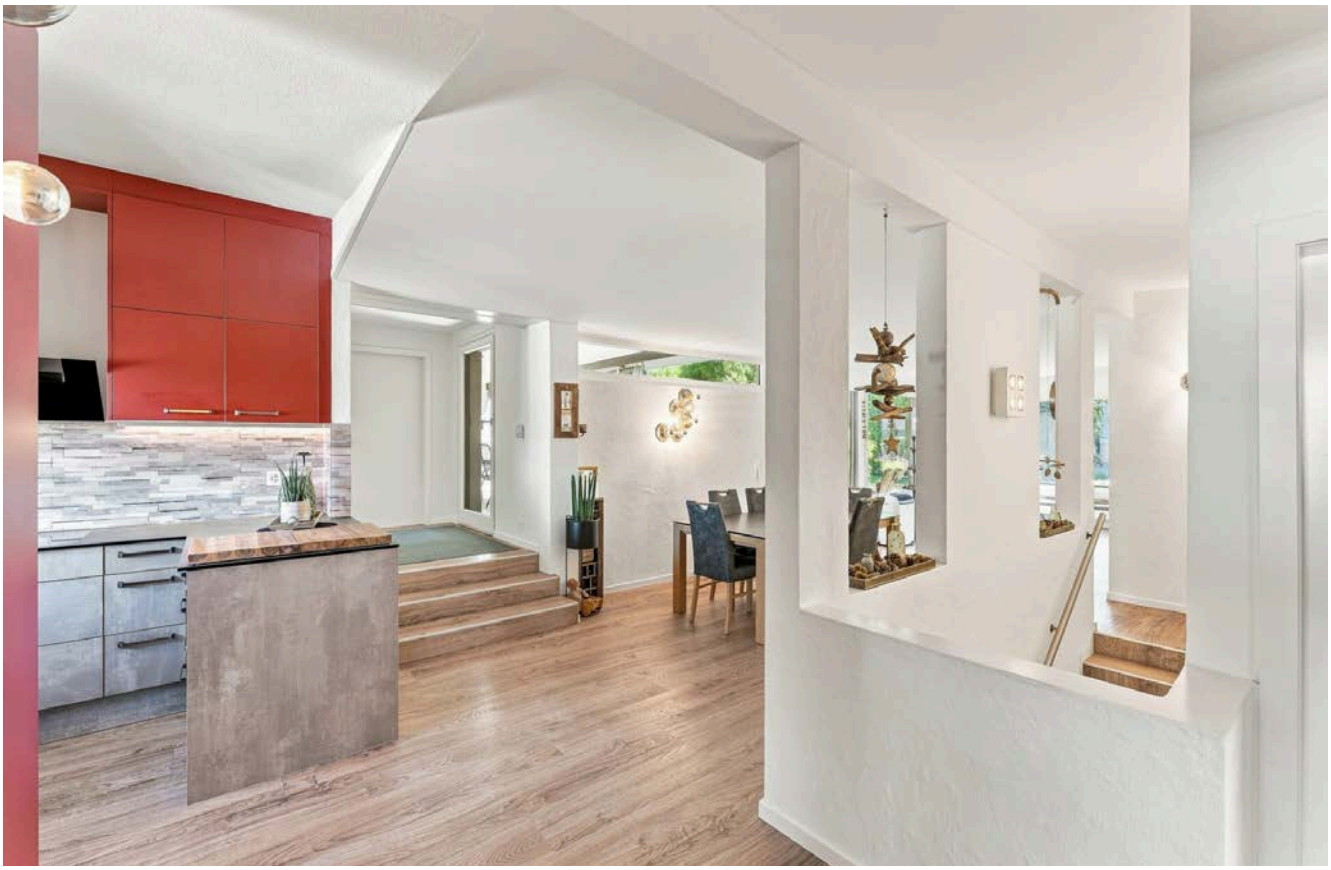
Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

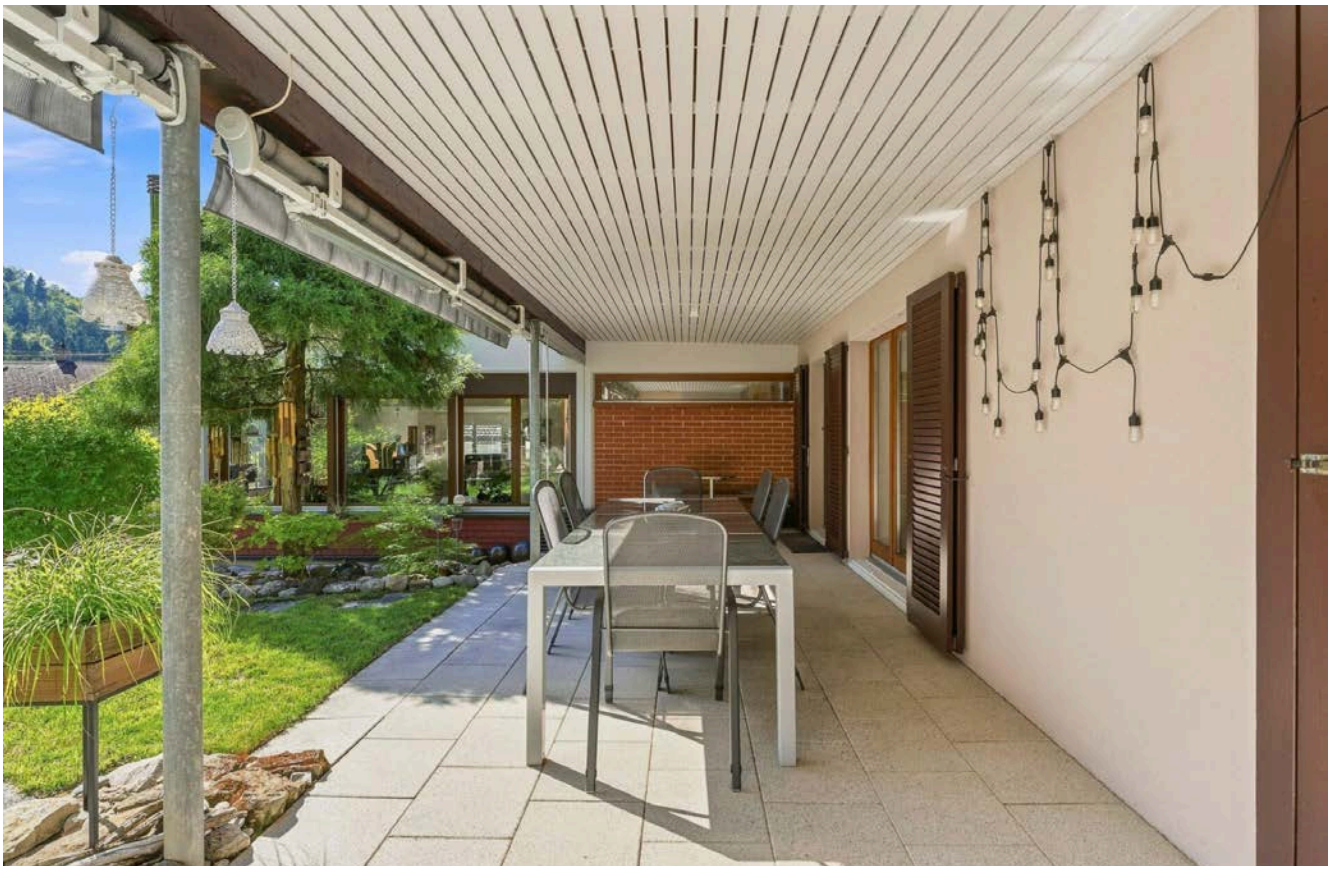
Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch



Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch



Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

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

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.

Arimo Vermarktung AG · Hauptstrasse 37 · 5070 Frick · 076 753 50 50 · mfr@arimo.ch · www.arimo.ch

arimoimmobilien®
Bewirtschaftung und Vermarktung

Kontaktaufnahme

Ihre Ansprechperson

Mirco Fritschi
Mitinhaber / Geschäftstleitung / 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