



# ● Jetzer Immobilien

**RHEINFELDEN/AG**  
**Gepflegtes 6 – Zimmer-Reihenhaus im Augarten**



Objekt-Nr. 4261/

In familiärem Umfeld

**CHF 750'000.--**

Das Haus ist im Baurecht.



# ● Jetzer Immobilien

## Lage



Rheinfelden ist Hauptort des Bezirks Rheinfelden. Zum Bezirk Rheinfelden gehören die folgenden Gemeinden: Hellikon, Kaiseraugst, Magden, Möhlin, Mumpf, Obermumpf, Olsberg, Rheinfelden, Schupfart, Stein, Wallbach, Wegenstetten, Zeiningen, Zuzgen.

Rheinfelden zählt knapp 13'500 Einwohner aus fast 80 Nationen – Rheinfelden ist somit die 6. grösste Gemeinde des Kantons Aargau. Trotz dieser hohen Bevölkerungszahl besteht beinahe 50% des Gemeindegebiets von Rheinfelden aus Wald.

### **Verkehr**

Eine der wichtigsten Verkehrsachsen zu Europa bildet die Verbindungsbrücke über den Rhein zwischen der deutschen Hochrhein Autobahn (A98) und dem schweizerischen Nationalstrassennetz (A3). Die erstklassige Verkehrslage mit direktem Autobahnanschluss, die gute Erschliessung zum öffentlichen Verkehr (S-Bahn-Haltestelle in Rheinfelden und ab 2008 im Augarten) und die Nähe zu Deutschland machen Rheinfelden interessant. Von Rheinfelden ist man in 15 Min. in Basel, in 3/4 Stunden in Zürich oder Luzern und in einer Stunde in Bern.

### **Bildung**

11 Kindergärten

Primarschulen

Sekundarschulen

Heilpädagogische Schule

1 Rudolf-Steiner Kindergarten

Realschulen

Bezirksschulen

International School

### **Finanzen**

Rheinfelden hat einen aktuellen Steuerfuss von 95 %, was unter dem kantonalen Durchschnitt liegt.

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Es sind praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.



# ● Jetzer Immobilien

## Objekt

Im beliebten Quartier „Augarten“ verkaufen wir dieses gepflegte 6-Zimmer-Haus. Dieser Stadtteil liegt ca. 2 km westlich der Rheinfelder Altstadt. Er ist sehr gut erschlossen mit eigener S-Bahn Haltestelle und diversen Bussen. Sie erreichen Basel mit dem Zug in ca. 20 Min. und Zürich in ca. 1 Stunde. Im Quartier finden Sie Kindergarten, Primarschulen und eine Spielgruppe. Ein Denner-Satellit, ein Kiosk, ein Coiffeur, ein Spezialitätengeschäft, etc. sind im Augarten Zentrum vorhanden.

Beim Eintreten ins Haus, finden Sie links neben dem Eingangsbereich die separate Küche. Ihre Einkäufe müssen Sie demnach nicht weit tragen. Gegenüber der Küche ist praktischerweise ein Esszimmer platziert. Ein Gäste-WC mit Dusche, sowie eine Garderobe, sind im Erdgeschoss zu finden. Das anschliessende, helle Wohnzimmer ist mit gemütlichem Cheminée ausgestattet. Die Terrassentüren führen direkt in den grosszügigen Garten mit grossem Sitzplatz. Das Grundstück ist komplett eingehagt, welches Ihnen mit Kleinkindern oder einem Hund viel Arbeit und Probleme erspart.

Im 1. OG befinden sich 4 helle Zimmer, welche alle auf einen der beiden Balkone im Obergeschoss führen. Zusätzlich steht Ihnen ein schönes Badezimmer mit Wanne auf diesem Stockwerk zur Verfügung.

Im UG sind 2 Kellerräume beheizt und ein dritter ist mit Naturboden als Vorratskeller perfekt ausgestattet.

Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand. So wurden zum Beispiel für ca. CHF 70'000.- die Küche und die beiden Bäder erneuert sowie das Oblicht im Bad im 1. OG eingebaut.

Ein Eingang zur Tiefgarage befindet sich wenige Schritte vom Haus entfernt. Dort können Autoplätze gemietet werden.

**Adresse:** Habsburgerstr. 28, 4310 Rheinfelden

<b>Objektdaten:</b>	Grundstückfläche:	338 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche:	ca. 121 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:	ca. 92 m <sup>2</sup>
	Kubatur:	609 m <sup>3</sup>
	Zimmer:	6
	Nasszellen:	2
	Baujahr:	1974
	Baurecht:	ja (Zins CHF 1'241.40/Jahr)
	Heimfall:	2069
	Tiefgaragenplatz:	kann dazu gemietet werden
	Heizung:	Fernwärme m. Radiatoren



# ● Jetzer Immobilien

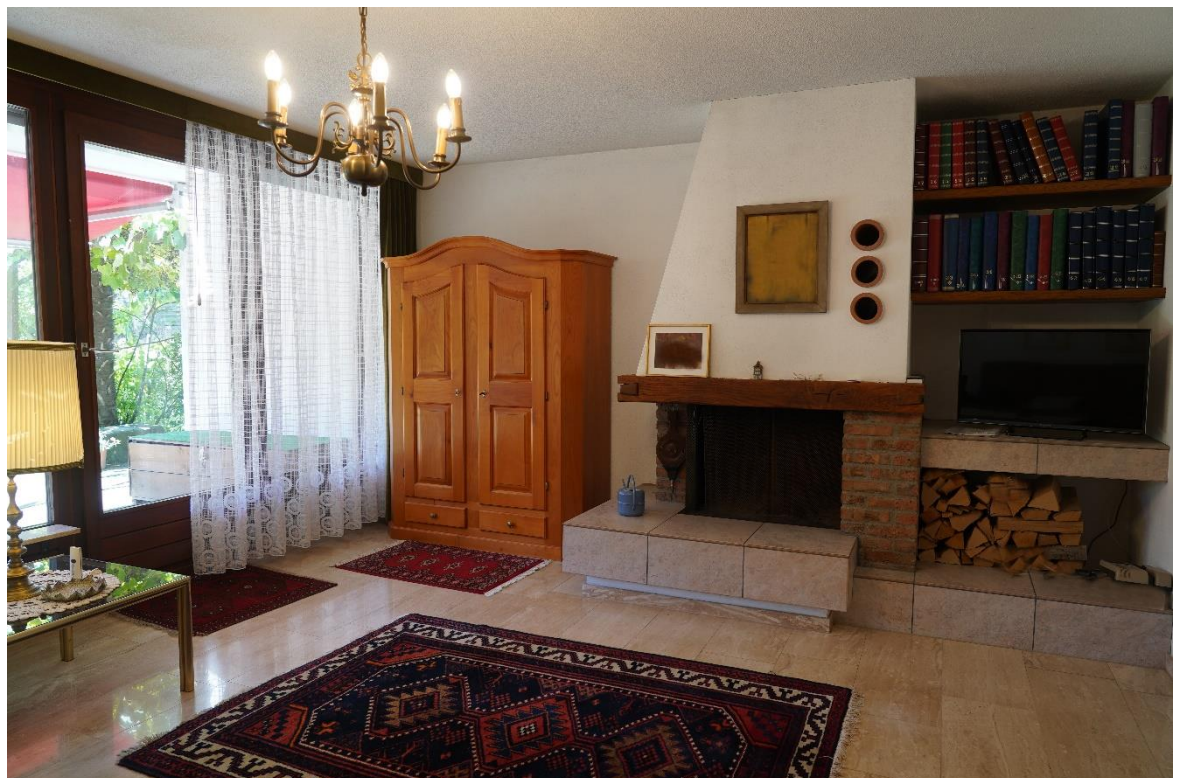
Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen



Gäste-WC/Dusche im EG



Bad im 1. OG



# ● Jetzer Immobilien

## Raumbeschrieb

### Kellergeschoss

Trockenraum und Waschküche (beheizt):	ca.	26.66 m <sup>2</sup>
Vorratskeller (Naturkeller):	ca.	11.71 m <sup>2</sup>
Hobbyraum (beheizt):	ca.	14.41 m <sup>2</sup>
Treppenhaus/Flur:	ca.	6.48 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>ca.</b>	<b>59.26 m<sup>2</sup></b>

### Erdgeschoss

Vorplatz:		ca.	9.25 m <sup>2</sup>	
Eingang:	ca.	7.33 m <sup>2</sup>		
Essen:	ca.	10.17 m <sup>2</sup>		
Küche:	ca.	8.55 m <sup>2</sup>		
Wohnen:	ca.	25.78 m <sup>2</sup>		
Garderobenschrank:	ca.	1.00 m <sup>2</sup>		
Gäste-WC/Dusche:	ca.	4.71 m <sup>2</sup>		
Sitzplatz:		ca.	10.98 m <sup>2</sup>	
<b>Total:</b>	<b>ca.</b>	<b>57.54 m<sup>2</sup></b>	<b>ca.</b>	<b>20.23 m<sup>2</sup></b>

### Obergeschoss

Eltern:	ca.	15.34 m <sup>2</sup>		
Zimmer 1:	ca.	10.13 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2:	ca.	10.15 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3:	ca.	12.24 m <sup>2</sup>		
Bad:	ca.	4.18 m <sup>2</sup>		
Gang:	ca.	5.18 m <sup>2</sup>		
Balkon 1:	ca.	2.65 m <sup>2</sup>	ca.	5.30 m <sup>2</sup>
Balkon 2:	ca.	3.60 m <sup>2</sup>	ca.	7.20 m <sup>2</sup>
<b>Total :</b>	<b>ca.</b>	<b>63.47 m<sup>2</sup></b>	<b>ca.</b>	<b>12.50 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche:** ca. 121.01 m<sup>2</sup>

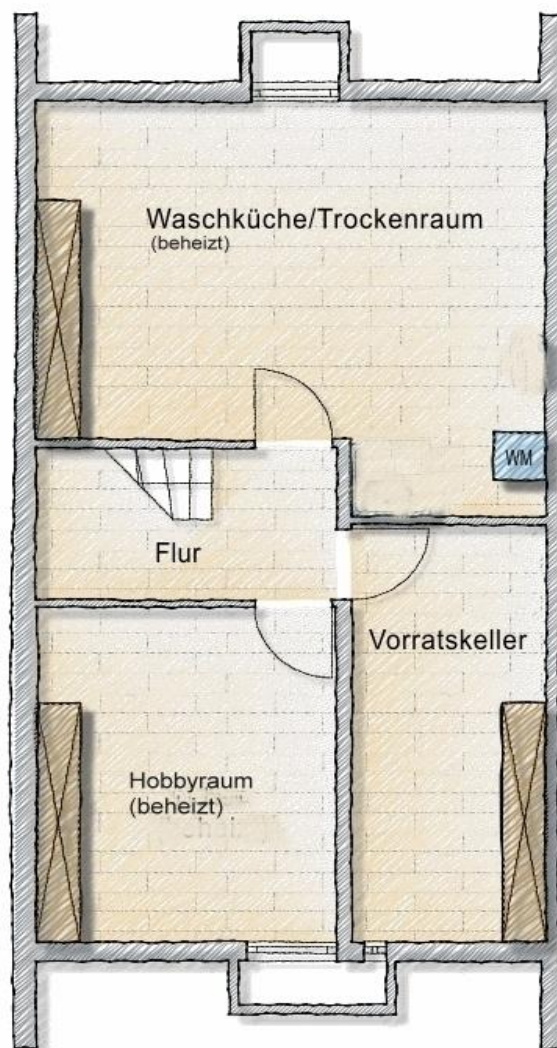
**Nutzfläche:** ca. 91.99 m<sup>2</sup>





# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss Keller

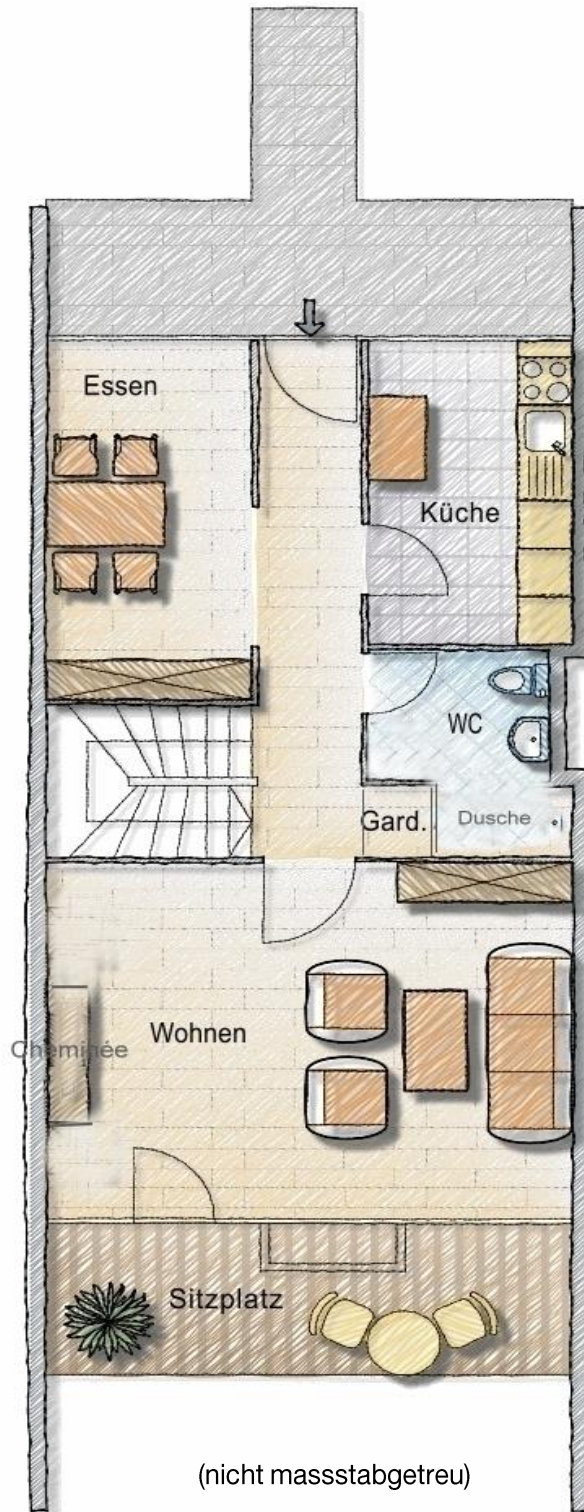


(nicht massstabgetreu)



# ● Jetzer Immobilien

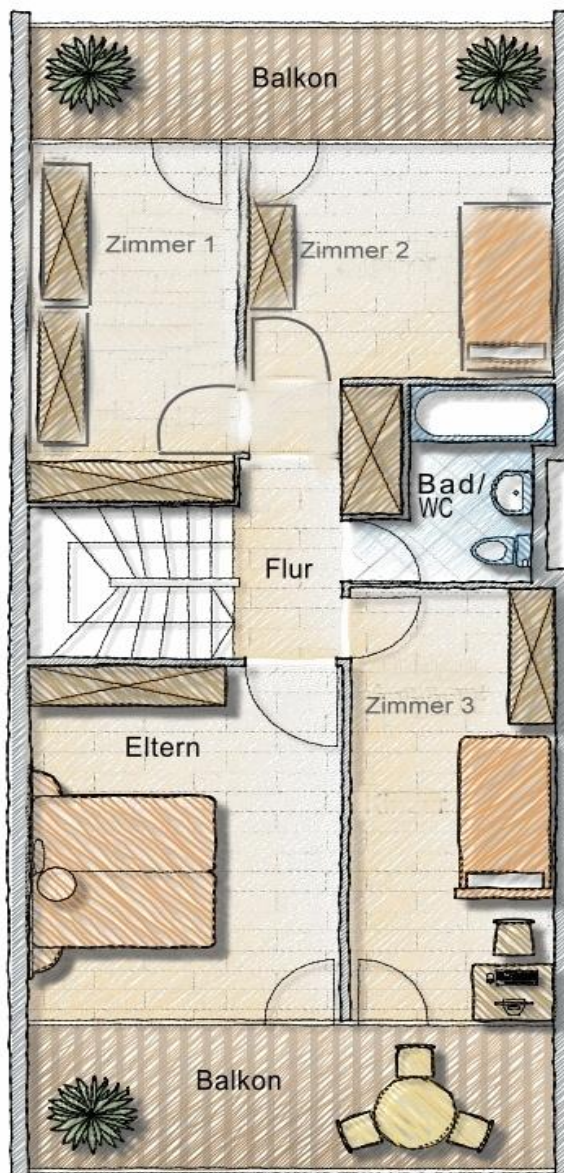
## Grundriss Erdgeschoss





# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss Obergeschoss

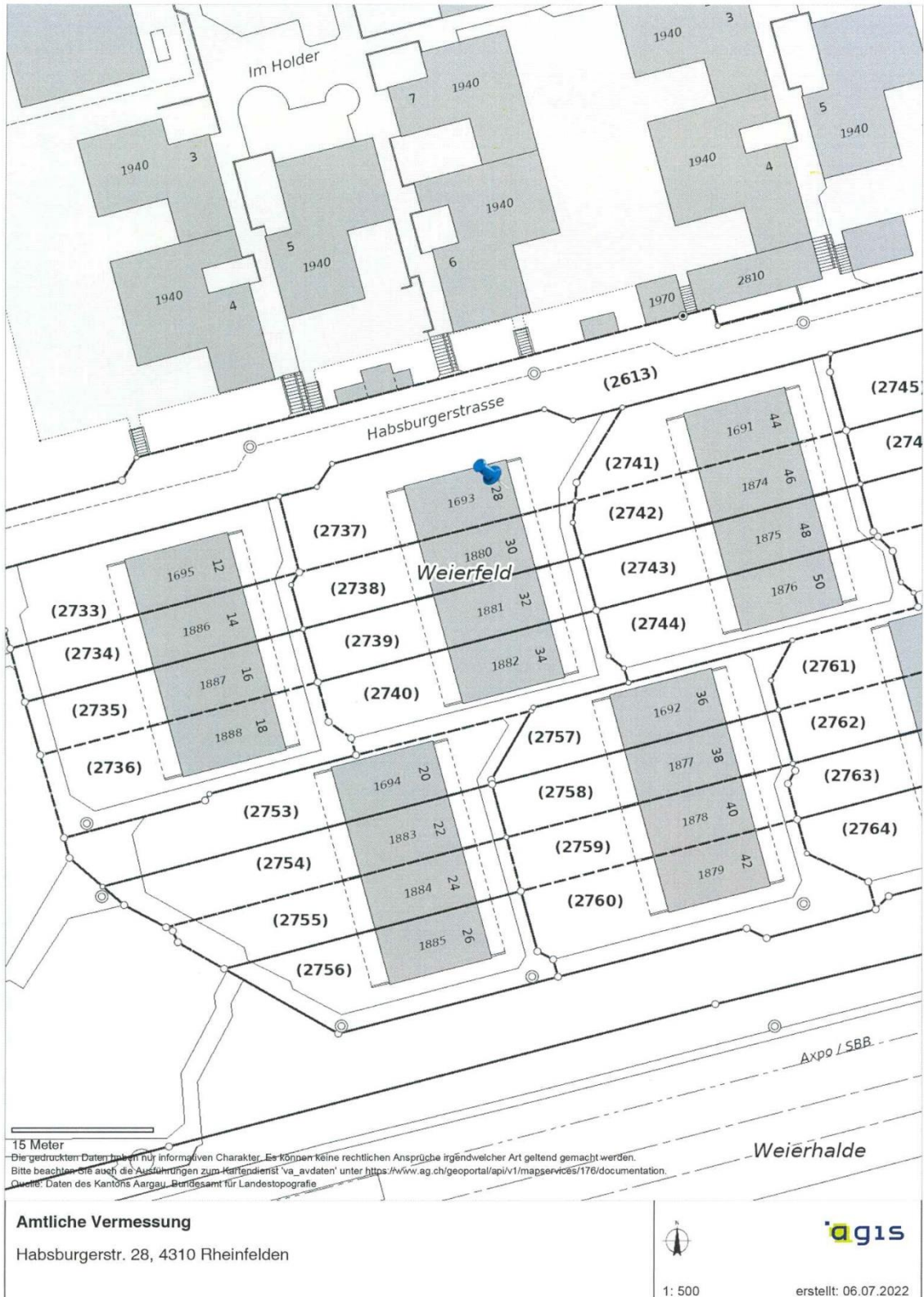


(nicht massstabgetreu)



# ● Jetzer Immobilien

## Situationsplan





# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

### DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Laufenburg, Marktplatz 6, 5080 Laufenburg, 062 869 46 20

### Grundbuch-Auszug

Selbständiges und dauerndes Recht Rheinfelden / 2737

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden  
Grundstück-Nr.: 2737  
E-GRID: CH 21337 70689 03  
27.09.1973 009-1787 (R) SDR **Selbständiges und dauerndes Baurecht (R. 1057)**  
um auf dem belasteten Baurechtsareal ein Wohnhaus  
(Nr. 1693) zu erstellen, beizubehalten und zu erneuern,  
örtlich beschränkt, bis 31.12.2069, ID.009-1955/143897  
z.L. SDR Rheinfelden/1770  
01.06.1981 009-986  
02.09.1983 009-1722  
29.08.2000 009-3021  
11.08.2004 009-2498

Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Weierfeld  
Plan-Nr.\*: 67  
Fläche\*: 338 m<sup>2</sup>  
Kulturart\*:  
Gebäude\*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 1693, Gesamtfläche 70 m<sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)  
Habsburgerstrasse 28, 4310 Rheinfelden 00

Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*: GB 1896

#### Eigentum:

#### Anmerkungen:

27.09.1973 009-1787 Umgebungsrichtplan ID.009-2014/001857 01.01.1977 009-228

#### Dienstbarkeiten:

keine

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

27.09.1973 009-1787 **Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts** ID.009-2014/001855  
27.09.1973 009-1787 **Verlängerung der Ausübungsfrist auf 6 Monate zu Gunsten des vorkaufsberechtigten Baurechtsgebers,**



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug

### Grundbuch-Auszug

Selbständiges und dauerndes Recht Rheinfelden / 2737

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

27.09.1973 009-1787	<b>Parzelle 1770</b> ID.009-2014/001856 <b>Vereinbarung betr. Heimfall mit Schiedsgerichtsklausel bei Ablauf des Baurechtes zu SDR 1955/143897</b> ID.009- 2014/002450
---------------------	--

---

#### Grundpfandrechte:

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 09. Juli 2022:	keine
Geometergeschäfte bis 10. Juli 2022:	keine

5080 Laufenburg, 12. Juli 2022

Der/Die Grundbuchverwalter/in

*J.A. D. Düm*



# ● Jetzer Immobilien

**AGV**

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter **Sonja Staud**  
Direktwahl **062 836 36 07**  
Fax **062 836 36 63**  
E-Mail **gebaeude@agv-ag.ch**



Aarau, 12. Juli 2022

### Auszug aus Police Nr. 123339

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Rheinfelden Weiherfeld
Gebäude-Nr:	RHE.01693
Eigentümer:	
Versicherungswert* ):	476'000 Fr. (Index 2022: 497)
Altersentwertung:	5.2 %
Schätzungsdatum:	03.01.1994
Baujahr:	1973
Gebäudeausmass:	609 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

\*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemättelstrasse 12/14 ü Postfach ü 5001 Aarau ü Tel. 0848 836 800 ü Fax 062 836 36 63 ü gebaeude@agv-ag.ch ü www.agv-ag.ch



# ● Jetzer Immobilien

Über uns

**Wünschen Sie ein persönliches Gespräch oder eine unverbindliche Besichtigung, dann stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:**



JETZER IMMOBILIEN GMBH, Marktgasse 6, 4310 Rheinfelden

Telefon: +41 (0) 61 836 20 00

Handy: +41 (0) 79 767 70 01

E-Mail: [jetzer@jetzerimmobilien.ch](mailto:jetzer@jetzerimmobilien.ch)

**Meine Angebote finden Sie auf**

[www.jetzerimmobilien.ch](http://www.jetzerimmobilien.ch)

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

Aufgrund der Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Ebenso werden sämtliche Ansprüche bezüglich allfälliger Provisions- oder Maklergebühren von der Eigentümerschaft und von JETZER IMMOBILIEN GMBH abgelehnt.

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt jeweils der Verkauf an das beste Angebot.