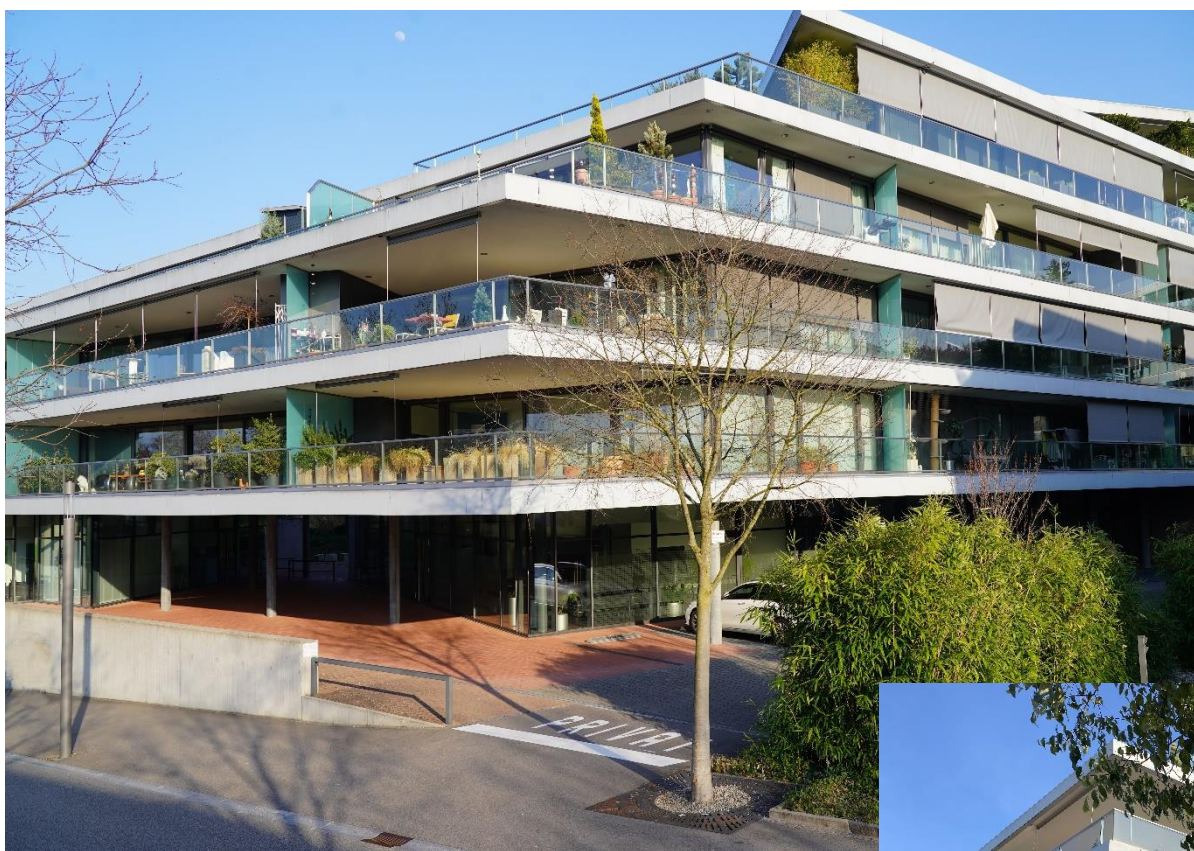




# ● Jetzer Immobilien

**RHEINFELDEN/AG**  
**Luxuriöse 5.5-Zimmer-Whg. mit grandioser  
Terrasse und Rheinsicht**



Objekt-Nr. 4261/644



**CHF 2'000'000.—**  
**inkl. Keller und 3 Tiefgaragenplätzen**



# ● Jetzer Immobilien

Lage

## RHEINFELDEN

die Stadt die alles hat



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 Hochrheinautobahn (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	1 Rudolf-Steiner Kindergarten
Primarschulen	Realschulen
Sekundarschulen	Bezirksschulen
Heilpädagogische Schule	International School

### Finanzen

Rheinfelden hat einen aktuellen Steuerfuss von 90 %, was unter dem kantonalen Durchschnitt liegt.

### Einkaufsmöglichkeiten

Es sind praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

**Rheinfelden ist die älteste Zähringerstadt der Schweiz.**



# ● Jetzer Immobilien

## Objekt

Die luxuriöse Wohnung mit **grandioser Rheinsicht** und herrschaftlicher Terrasse von 70 m<sup>2</sup> ist ein Wohnerlebnis. Das Appartement hat eine grosszügige, harmonische Ausstrahlung durch die dunklen Fussböden aus Sucupiraholz. **Jeglichen Komfort** finden Sie in den mit Travertin Fliesen ausgelegten zwei Badezimmern. Das Masterbad von 17 m<sup>2</sup> ist mit Wanne und Dusche ausgestattet und vom Schlafzimmer aus direkt begehbar. Weiter gelangen Sie vom Bad in das sogenannte Walk-in-Closet, dem geräumigen Ankleidezimmer. Im zweiten Bad finden Sie auch eine Duschkabine vor.

Die fantastische semi-professionelle **Boffi-Küche** erstaunt nicht nur durch die zwei Spülen, die zwei Geschirrspüler, die beiden Backöfen, den Induktionsherd und den **Teppanyaki**. Sie finden in diesem traumhaften Kochbereich sogar noch einen Weinkühler. Der eine Backofen ist gleichzeitig als Steamer zu gebrauchen und der andere ist mit 90 cm extrabreit für die Weihnachtsgans. Ihre Gäste könnten Sie gleich bei der grossen Kücheninsel platzieren, falls diese beim Kochen zusehen wollen. Ansonsten ist im Wohnzimmer und auf der Terrasse sehr viel Platz für noble Tische vorhanden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein **weiterer Raum** mit Tageslicht und Lavabo, welcher sehr gut als **Büro, Therapieraum, etc.** oder **Gästezimmer** genutzt oder vermietet werden kann.

Bei all den Annehmlichkeiten ist auch die **Lage hervorragend**. Sie sind nur wenige Schritte von der historischen Altstadt entfernt, erreichen in wenigen Minuten zu **Fuss den Bahnhof**, gelangen mit dem Zug **innert kürzester Zeit** nach **Basel oder Zürich**, sowie auch zum **Flughafen Zürich**. Sie laufen über die Grenze nach Deutschland, flanieren auf vielen wunderbaren Spazierwegen rund um Rheinfelden oder in der Altstadt, dies alles ohne Auto.

In der **hauseigenen Tiefgarage** stehen Ihnen **3 Autoabstellplätze** zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie bequem mit dem Lift direkt auf die Etage Ihrer Wohnung im 1. OG.

<b>Adresse:</b>	Habich-Dietschy-Str. 9b 4310 Rheinfelden
Wohnfläche:	ca. 235 m <sup>2</sup>
Terrasse:	ca. 70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5.5
Stockwerk:	1. Obergeschoss
Keller:	1 (ca. 10 m <sup>2</sup> )
Hobbyraum:	1 mit Tageslicht und Wasseranschluss (ca. 25 m <sup>2</sup> )
Lift:	ja
Energiestandard:	Minergie Standard
Heizung:	Pellet-Zentralheizung
Wärmeverteilung:	Fussbodenheizung



# ● Jetzer Immobilien

## Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

## Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen







# ● Jetzer Immobilien

Impressionen



Walk-in-closet



Gäste-Bad



# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss



(nicht massstabgetreu)



# ● Jetzer Immobilien

## Raumbeschrieb

	<b>Wohnfläche</b>	<b>Nutzfläche</b>
Zimmer 1:	ca. 15.02 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2:	ca. 20.51 m <sup>2</sup>	
Bad/Wanne/Dusche:	ca. 8.84 m <sup>2</sup>	
Walk-in-closet:	ca. 8.20 m <sup>2</sup>	
Gäste-Zimmer/Bibliothek:	ca. 14.55 m <sup>2</sup>	
Bad/Dusche/WC:	ca. 5.32 m <sup>2</sup>	
Waschküche:	ca. 6.52 m <sup>2</sup>	
Réduit:	ca. 4.11 m <sup>2</sup>	
Küche:	ca. 19.55 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer:	ca. 83.48 m <sup>2</sup>	
Gang:	ca. 24.00 m <sup>2</sup>	
Terrasse:		ca. 70.00 m <sup>2</sup>
Hobbyraum im EG:	ca. 25.00 m <sup>2</sup>	
Keller:		ca. 10.00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 235.10 m<sup>2</sup></b>	
<b>Nutzfläche:</b>		<b>ca. 80.00 m<sup>2</sup></b>
EF für ganzes Haus (per 31.12.2023)		CHF 391'575.--
EF je Tiefgaragenplatz (per 31.12.2023)		CHF 495.--
NK inkl. Erneuerungsfondskosten Whg. p. M.	ca.	CHF 732.--
NK inkl. Erneuerungsfondskosten Hobbyraum p.M.	ca.	CHF 53.--
NK inkl. Erneuerungsfondskosten pro Parkplatz p. M.	ca.	CHF 24.--



# ● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszüge

**Die Grundbuchauszüge finden Sie auf  
unserer Homepage unter dem Objekt**

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



# ● Jetzer Immobilien

## Situationsplan





# ● Jetzer Immobilien

AGV

AGV Police Nr. 289113 STWEG Rhygarte\_ab 2021.pdf (117.8 KB)  
AGV-Police Rhygarte - 15/03/2021 - 17:30 - M.Schenk@renus-ag.ch

1 von 2

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichmattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
Fax: 062 836 38 63  
www.agv-ag.ch



Police Nr. 289113

Aarau, 14. November 2020  
ANP / 017

Eigentümer/Eigentümerin

STWE Gebäude 2883

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinnng	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Bienfelden	2883	Habich Dietschy Strasse Ge-e	2006
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach StA 110)	Index
15.01.2010	0.0	36'984	490

Gebäudebeschrieb

Mehrfamilienhaus, Aufteinstellhalle

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
<b>Feuer und Elementar</b>			
- Gebäude 23'056'100	23'409'000	0.330	7'724.95
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) 352'900			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	23'409'000	0.010	234.10
<b>Gebäudewasser (freiwillig) Nein</b>			
- Zusatzversicherung Aque Plus Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%			397.95
Feuerschutzabgabe	23'409'000	0.070	1'638.65
Elementarschadenpräventionsabgabe	23'409'000	0.015	351.15
<b>Total</b>			<b>10'346.80</b>

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang



# ● Jetzer Immobilien

AGV

AGV Police Nr. 289113 STWEG Rhygarte\_ab 2021.pdf (117.8 KB)  
AGV-Police Rhygarte - 15/03/2021 - 17:30 - M.Schenk@renus-ag.ch

2 von 2

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung



Seite 1

### Anhang zur Police Nr. 289113 vom 14. November 2020

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
<ul style="list-style-type: none"><li>5 Personenlifte</li><li>Kontrollierte Lüftung in m3-Preis eingerechnet</li><li>Klimaanlage in m3-Preis eingerechnet</li></ul>	302'500
Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
<ul style="list-style-type: none"><li>Einfahrt, Gehwege, Sitzplatz, Stützmauern, Treppen, Vorplätze, Aussenbeleuchtung, Werkleitungen.</li></ul>	352'900

### Nicht mit dem Gebäude versichert

Büroeinrichtung.





# ● 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.