



● Jetzer Immobilien

MAGDEN/AG
Moderne 2.5-Zi-Whg. mit Balkon und Lift



Inklusive Tiefgaragenplatz und Keller

CHF 635'000.—



● Jetzer Immobilien

Lage

M A G D E N



Magden liegt zwischen Rheinfelden im unteren Fricktal und Maisprach im oberen Baselbiet, in klimatisch und topographisch günstiger Lage in einer geschützten Mulde. Magden ist durch die einmalige Umgebung mit den sanften Hügeln und den zahlreichen Obstbäumen sowohl als Wohngemeinde wie auch als Naherholungsgebiet gleichermassen geschätzt.

Ein kulturelles Leben mit vielen aktiven Vereinen zeugen von einer echten Dorfgemeinschaft.

Verkehrsverbindungen

Postautolinie 100: Gelterkinden – Rickenbach – Buus – Maisprach – Magden
- Rheinfelden, innerhalb von 10 Minuten an den SBB-
Bahnhof Rheinfelden.

Hauptstrasse: Rheinfelden – Sissach oder Rheinfelden – Gelterkinden

Autobahn: A3 Anschluss in Rheinfelden (3 Minuten). Basel in
15 Minuten und Zürich in 40 Minuten erreichbar.

Bildung

Kindergarten: 5 Kindergärten im Ort
Primarschule: wird im Ort unterrichtet
Oberstufen: befinden sich in Rheinfelden

Einkaufsmöglichkeiten

Es sind gute Einkaufsmöglichkeiten vorhanden: Bank, Post, Coop-Center, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Vinothek und viele kleinere Läden. Die Migros befindet sich im nahen Rheinfelden.

Finanzen

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



● Jetzer Immobilien

Objekt

Die **sonnige 2.5-Zimmer Attikawohnung** im **3. OG mit Balkon** ist **zentral gelegen**. Zu Fuss sind Sie in **wenigen Minuten** bei **Einkaufsmöglichkeiten** und **ÖV**.

Die **Zimmeraufteilung** ist **grosszügig und zweckmässig** umgesetzt. Mit **überdurchschnittlicher Raumhöhe**, ist ein behagliches Wohnklima gegeben. Die **Küche und Badezimmer sind mit gehobener Ausstattung** versehen und Sie geniessen in der ganzen Wohnung eine angenehme **Fussbodenheizung**.

Die Wohnung ist zudem **barrierefrei**. Mit dem Lift von der Tiefgarage bis ins Stockwerk. Hier können Sie wohnen bleiben bis ins hohe Alter.

Tiefgaragenplatz und Keller sind im Preis inbegriffen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit sechs Parteien. Dieses wurde im Jahr 1998 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt.

Adresse: Bachweg 17, 4312 Magden

Objektdaten:	Wohnfläche:	ca. 74 m ²
	Zimmer:	2.5
	Bad/WC:	1
	Balkon:	1 (9.60 m ²)
	Lift:	ja
	Fussbodenheizung:	ja
	Heizung:	Öl
	Baujahr:	1998
	Stockwerk:	3
	Keller:	1 (im Preis inkl.)
	Tiefgaragenplatz:	1 (im Preis inkl.)
	Renovationen:	CHF 25'000.— (2022 Bad)



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

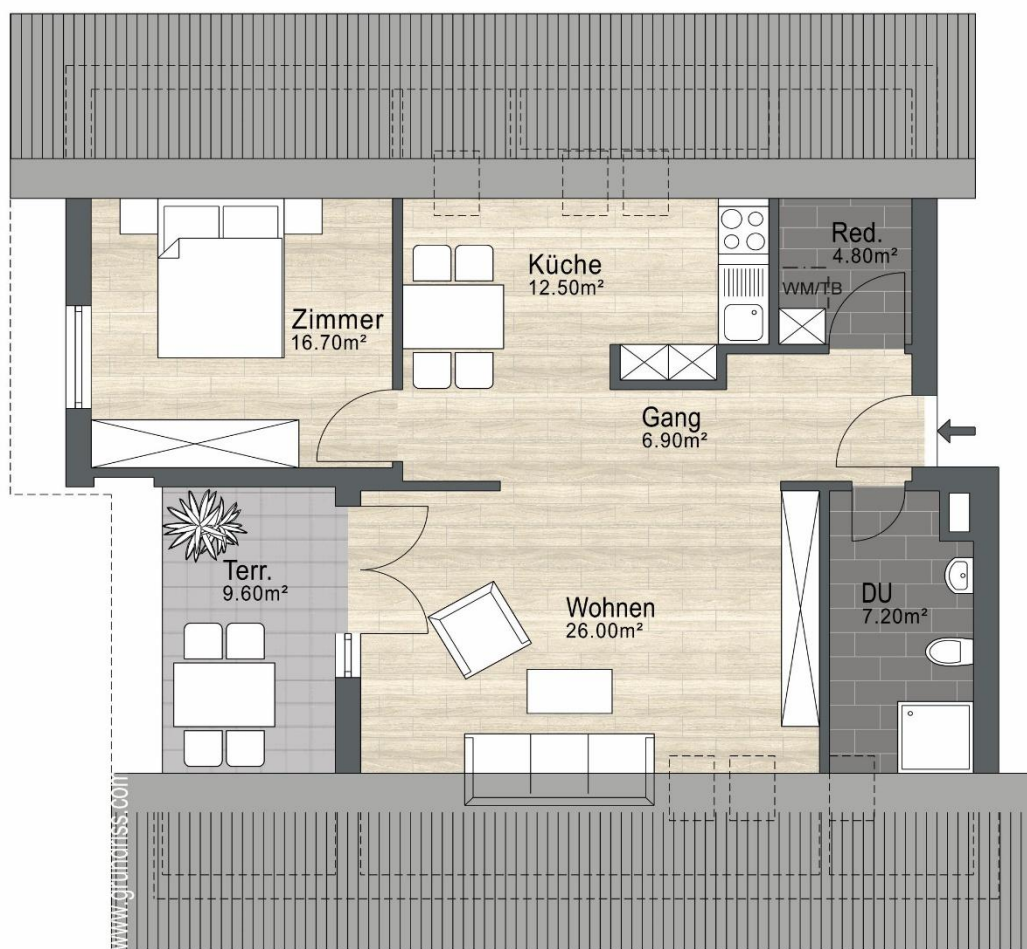
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Grundriss



(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Gang :	ca. 6.90 m ²	
Réduit:	ca. 4.80 m ²	
Küche:	ca. 12.50 m ²	
Wohnen:	ca. 26.00 m ²	
Zimmer 1:	ca. 16.70 m ²	
Dusche/WC:	ca. 7.20 m ²	
Terrasse:		ca. 9.60 m ²
Keller:		ca. 8.00 m ²
Total Netto-Wohnfläche:	ca. 74.10 m²	ca. 17.60 m²
Total Brutto-Wohnfläche :	ca. 94.40 m²	

Nebenkosten inkl. PP: ca. CHF 344.--/Mt.
Erneuerungsfonds: ca. CHF 58.--/Mt.

Erneuerungsfondsstand für das ganze Haus: CHF 72'669.-- per 31.12.2024
Erneuerungsfondsstand für die Tiefgarage CHF 10'821.— per 31.12.2024
Erneuerungsfonds Whg. und PP: CHF 10'138.— per 31.12.2024



● 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

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Magden	808	Liegenschaft	Nein
Magden	808-6	Stockwerkseinheit	Nein
Magden	808-16	Stockwerkseinheit	Nein

5080 Laufenburg, 08. Juli 2025

Grundbuchverwalter/-in

i.A. O. Schmid



● 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

Liegenschaft Magden / 808

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4253 Magden
Grundstück-Nr.: 808
E-GRID: CH490670833301

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Breite
Plan-Nr.*: 81
Fläche*: 2'875 m2
Kulturart*: Gebäude, 531 m2
Strasse, Weg, 172 m2
Übrige befestigte Fläche, 410 m2
Gartenanlage, 1'762 m2

Gebäude*: Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 1284, 278 m2
Bachweg 15, 4312 Magden 00
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 1304, 253 m2
Bachweg 17, 4312 Magden 00
Autoeinstellhalle, Vers.-Nr. 1305, Gesamtfläche 684 m2 (unterirdisch)

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: GB 473

Eigentum:

STW Magden/808-1 Anteil 73/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-2 Anteil 60/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-3 Anteil 73/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-4 Anteil 60/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-5 Anteil 61/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-6 Anteil 50/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-7 Anteil 73/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Magden / 808

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

STW Magden/808-8 Anteil 73/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-9 Anteil 73/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-10 Anteil 73/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-11 Anteil 73/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-12 Anteil 73/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-13 Anteil 61/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-14 Anteil 61/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-15 Anteil 3/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum
STW Magden/808-16 Anteil 60/1000	01.07.1998 009-1898 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen:

01.07.1998 009-1898	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.009-2013/004043
01.07.1998 009-1898	Stockwerkanteile verpfändet ID.009-2013/004045
28.10.2010 009-3097	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.009-2013/004044

Dienstbarkeiten:

17.09.1998 009-2756	(L) Näherbaurecht ID.009-1955/130189 z.G. LIG Magden/809
14.08.2001 009-2151	(L) Benützungsrecht ID.009-1955/130191 z.G. LIG Magden/809

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. Juli 2025: keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Magden / 808

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Geometergeschäfte bis 06. Juli 2025: keine



● 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

Stockwerkeinheit Magden / 808-6

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4253 Magden
Grundstück-Nr.: 808-6
E-GRID: CH682854618266

Stamm-Grundstück: LIG Magden/808
Wertquote: 50/1000
Mit Sonderrecht an: an der im Aufteilungsplan und Begründungsbeleg mit Nr. 6 (violett) bezeichneten 2 1/2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum Nr. 6 im Untergeschoss.

Dominierte Grundstücke: STW Magden 4253/808-16 Anteil 1/20

Anm. aus aml. Vermessung*:

Bemerkungen*:

Eigentum:

Anmerkungen:

01.07.1998 009-1898

Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.009-2013/004043

28.10.2010 009-3097

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.009-2013/004044

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

10.03.2000 009-1348

1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,
Max. 10%, ID.009-2013/002085,
Einzelpfandrecht.



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Magden / 808-6

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

* Grundpfandgläubiger Raiffeisen Schweiz Genossenschaft,
St. Gallen (UID: CHE-105.997.193)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. Juli 2025:
Geometergeschäfte bis 06. Juli 2025:

keine
keine



● 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

Stockwerkeinheit Magden / 808-16

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4253 Magden
Grundstück-Nr.: 808-16
E-GRID: CH782954618205

Stamm-Grundstück: LIG Magden/808
Wertquote: 60/1000
Mit Sonderrecht an: an der im Aufteilungsplan und Begründungsbeleg mit Nr. 16 (gelb) bezeichneten Autoeinstellhalle im Untergeschoss.

Dominierte Grundstücke:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*:

Eigentum:

STW Magden/808-1 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-2 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-3 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-4 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-5 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-6 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-7 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-8 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-9 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-10 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-11 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-12 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-13 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
STW Magden/808-14 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
MIT Magden/808-16-1 Anteil 1/20	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum

Seite 7 von 8



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Magden / 808-16

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

MIT Magden/808-16-2 Anteil 1/20	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
MIT Magden/808-16-3 Anteil 1/20	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
MIT Magden/808-16-4 Anteil 1/20	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
MIT Magden/808-16-5 Anteil 1/20	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum
MIT Magden/808-16-6 Anteil 1/20	01.07.1998 009-1898 Begründung Miteigentum

Anmerkungen:

01.07.1998 009-1898	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.009-2013/004043
01.07.1998 009-1900	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.009-2013/004052
28.10.2010 009-3097	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.009-2013/004044
05.11.2020 022-2020/8873/0	Miteigentumsanteile verpfändet ID.022-2020/002618

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

01.07.1998 009-1898	Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts ID.009-2013/004051
---------------------	---

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. Juli 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 06. Juli 2025:	keine



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



Police Nr. 81640

Aarau, 9. November 2024
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin

StWE Gebäude 1284,1304,1305



Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Magden	1304	Bachweg 17	1998
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
04.05.1999	0.0	2'860	559

Gebäudebeschrieb

Mehrfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	2'032'000	0.330	670.55
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	20.30
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	Max.	738.05
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	Max.	71.95
Eidg. Stempelabgabe 5%			75.05
Interventionsabgabe	2'032'000	0.045	91.45
Präventionsabgabe	2'032'000	0.030	60.95
Total			1'728.30

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Seite 1

Anhang zur Police Nr. 81620 vom 9. November 2024

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Aufzug 5G. 630 Kg ---	93'800
Zusätzliche Werte Stockwerkeigentümer (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
Alig Leo + Madeleine:	9'900
- Elektrische Lamellenstoren	
Wandschrank Reduit:	3'300
-	
Badunterbau:	2'600
- ---	





● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Anhang zur Police Nr. 81640 vom 9. November 2024

Seite 1

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

CHF

- Aufzug 8 Personen, 630 Kg.

83'400





● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Tiefgarage

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



Police Nr. 81641

Aarau, 9. November 2024
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin

STWE Gebäude 1284,1304,1305

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Magden	1305	Bachweg 1850P	1998
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
04.05.1999	0.0	2'505	559

Gebäudebeschrieb
Autoeinstellhalle

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 592'000	592'000	0.330	195.35
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	592'000	0.010	5.90
Gebäudewasser (freiwillig) Ja	592'000	0.230	136.15
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Ja	592'000	Min.	35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			18.60
Interventionsabgabe	592'000	0.045	26.65
Präventionsabgabe	592'000	0.030	17.75
Total			435.40

Bitte beachten Sie auch die Rückseite
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt



● 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

Meine Angebote finden Sie auf

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.