



# ● Jetzer Immobilien

**MAGDEN/AG**  
**Attraktives Einfamilienhaus am Bauzonenrand**



Mit fantastischem Blick ins weite Grün

**CHF 1'550'000.--**



# ● Jetzer Immobilien

Lage / Dorf

## MAGDEN



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  
Primarschule: wird im Ort unterrichtet  
Oberstufen: werden in Rheinfelden unterrichtet

### Einkaufsmöglichkeiten

Es sind gute Einkaufsmöglichkeiten vorhanden: Bank, 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

Das freistehende Einfamilienhaus liegt an ruhiger und leicht erhöhter Wohnlage am Rande der steuergünstigen Gemeinde Magden (Kanton Aargau). Im Wohnzimmer hat es einen grandiosen Specksteinofen, der eine gemütliche Atmosphäre verbreitet.

Im Jahre 2015 wurde eine umfassende Aussensanierung für ca. CHF 85'000.-- vorgenommen und 2024 wurde der Bodenbelag für ca. CHF 25'000.-- erneuert.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch sind bequem erreichbar. Die Verkehrsverbindungen nach Rheinfelden, Basel, Zürich, Bern, Luzern und Deutschland sind perfekt.

**Adresse: Im Stigler 43, 4312 Magden**

<b>Objektdaten:</b>	Grundstückfläche:	ca. 617 m <sup>2</sup> (auf mehrere GS verteilt)
	Wohnfläche:	ca. 141 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:	ca. 121 m <sup>2</sup>
	Zimmer:	5.5
	Bad/WC:	1
	Dusche/WC:	1
	Specksteinofen:	1
	Heizung:	Elektrisch (Fussbodenheizung)
	Baujahr:	1982
	Kubatur:	1'035 m <sup>3</sup>
	Garagenplätze:	2
	Abstellplätze:	2
	Renovationen:	ca. CHF 85'000.— (2015)
		ca. CHF 25'000.— (2024)



# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

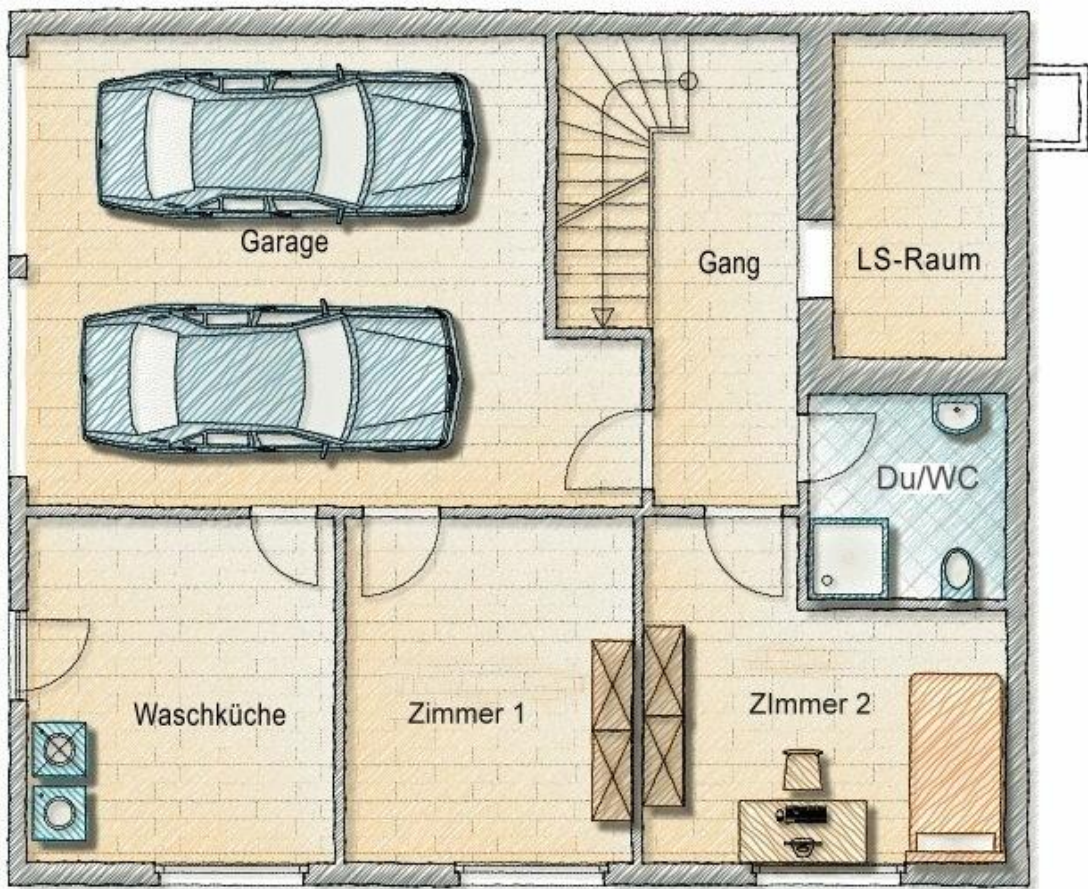
## Raumprogramm

	Wohnfläche	Nutzfläche
<b>Untergeschoss</b>		
Gang:	ca. 9.00 m <sup>2</sup>	
Schutzraum:		ca. 7.30 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	ca. 12.80 m <sup>2</sup>	
Waschküche / Trockenraum:		ca. 20.30 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	ca. 13.80 m <sup>2</sup>	
Dusche/WC:	ca. 5.25 m <sup>2</sup>	
Doppel-Garage:		ca. 33.20 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>ca. 40.85 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 60.80 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>		
Gang/Entrée:	ca. 5.00 m <sup>2</sup>	
Gang:	ca. 8.60 m <sup>2</sup>	
Wohnen:	ca. 37.50 m <sup>2</sup>	
Küche:	ca. 14.30 m <sup>2</sup>	
Bad/WC:	ca. 6.00 m <sup>2</sup>	
Schlafen 1:	ca. 13.00 m <sup>2</sup>	
Schlafen 2:	ca. 16.10 m <sup>2</sup>	
Terrasse:		ca. 60.00 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>ca. 100.50</b>	<b>ca. 60.00 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Wohnfläche:</b>	<b>ca. 141.35 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total Nutzfläche:</b>		<b>ca. 120.80 m<sup>2</sup></b>



# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss Untergeschoss



(nicht massstabgetreu)



# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss Erdgeschoss



(nicht massstabgetreu)





# ● 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	4025	Liegenschaft	Nein
Magden	4027	Liegenschaft	Nein

5080 Laufenburg, 17. Februar 2026

Grundbuchverwalter/-in



# ● 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 / 4025

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

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4253 Magden  
Grundstück-Nr.: 4025  
E-GRID: CH213386067038

Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Stigler  
Plan-Nr.\*: 78  
Fläche\*: 99 m2  
Kulturart\*: Strasse, Weg, 96 m2  
Gartenanlage, 3 m2

Gebäude\*:  
Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*: GB 3563

#### Eigentum:

LIG Magden/3775 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	04.06.1980 009-1214 Begründung Miteigentum
LIG Magden/4024 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	04.06.1980 009-1214 Begründung Miteigentum
LIG Magden/4026 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	04.06.1980 009-1214 Begründung Miteigentum
LIG Magden/4027 Anteil Anteil unbekannt (Dominierendes Grundstück)	04.06.1980 009-1214 Begründung Miteigentum

#### Anmerkungen:

keine

#### Dienstbarkeiten:

keine

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

keine



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Magden / 4025

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Februar 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 15. Februar 2026:	keine





# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Magden / 4027

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

#### Grundpfandrechte:

31.10.2016 022-2016/8727/0

1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief,  
Max. 10%, ID.009-2013/002025, Einzelpfandrecht.  
Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau  
(UID: CHE-105.845.287)

15.04.2013 009-1083

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 14. Februar 2026: keine  
Geometergeschäfte bis 15. Februar 2026: keine



# ● Jetzer Immobilien

## Gebäudeauskunft

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE  
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter Cédric Hüsler  
Direktwahl 062 836 38 92  
E-Mail gebaeude@die-agv.ch

Jetzer Immobilien GmbH  
Frau Jetzer Claudine  
Marktgasse 6  
4310 Rheinfelden  
eMail: jetzer@jetzerimmobilien.ch

Aarau, 24. Februar 2026

### Auszug aus Police Nr. 81268

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort: Magden  
Im Stigler 43  
Gebäude-Nr: MAG.00930  
Eigentümer:

Versicherungswert\*): 782'000 Fr.  
(Index 2026: 559)  
Altersentwertung: 12.6 %  
Schätzungsdatum: 10.12.2018  
Baujahr: 1982  
Gebäudeausmass: 1'035 m3  
Zweckbestimmung: Einfamilienhaus, Garagen  
Bauversicherung: nein

Freundliche Grüsse

Cédric Hüsler

\*)

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

Die Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@die-agv.ch | www.die-agv.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.