



● Jetzer Immobilien

Möhlin/AG

Attraktive Loft-Whg. im Dachgeschoss inkl. 3 Tiefgaragenplätze



Ehemaliges Ingenieurbüro im Dachgeschoss

CHF 550'000.—
inkl. 3 Tiefgaragenplätze und 1 Keller



● Jetzer Immobilien

Lage



Das im Jahre 794 zum ersten Mal erwähnte Dorf Möhlin, 308 m ü.M. nahe dem Rhein gelegen, ist flächenmässig die grösste Gemeinde im Fricktal und liegt 4 km östlich von Rheinfelden. Die Hauptstrasse Basel-Zürich liegt am südlichen Ende des Dorfes. Möhlin erstreckt sich von dieser Hauptstrasse über den Dorfteil Ryburg bis 1 km vor den gestauten Rhein.

Trotz allen Einkaufsmöglichkeiten, vom Fachgeschäft bis zum Grossverteiler, von der angesiedelten Industrie bis zu den guten Schulen, hat Möhlin seinen „Dorf-Charakter“ nicht verloren.

Die Schulen sind im Dorf so verteilt, dass alle Schüler in kurzer Zeit ihre Schule erreichen können.

Die Zugverbindungen in Richtung Basel und Zürich sind ausgezeichnet.

Mit dem Auto ist man in
5 Minuten in Rheinfelden
25 Minuten in Basel oder Liestal
30 Minuten in Aarau oder Brugg.

Möhlin bietet ein aktives Vereinsleben verschiedenster Art. Ausgedehnter Freiraum zur Erholung, ein schönes Freibad, Waldspaziergänge im Forst, am Rhein entlang oder auf den Sonnenberg mit seinem bekannten Aussichtsturm.



● Jetzer Immobilien

Objektdaten

Adresse: Hauptstr. 70, 4313 Möhlin/AG

Objektdaten:

Stockwerk: 3. OG (Dachgeschoss)

Lift: ja

Wohnfläche: ca. 92 m²

Grundstückfläche: 977 m²

Zimmer: 3.5

Galeriegeschoss: ja

Gäste-WC: 1

Bad: 1 (derzeit als Abstellraum ausgebaut)

Baujahr: 1999

Kellerraum: 1 im Preis inbegriffen

Tiefgaragenplätze: 2 im Preis inbegriffen (1x Doppelplatz)

Wärmeerzeugung: Heizöl

Wärmeverteilung: Fussbodenheizung

NK pro Monat: ca. CHF 298.— (inkl. EF)

Stand EF per 30.06.2026: CHF 7'326.— (WG)

Stand EF per 30.06.2026: CHF 4'442.— (beide PP)



● Jetzer Immobilien

Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss**, welches Sie bequem von der Tiefgarage und dem Erdgeschoss her mit dem **Lift** erreichen. Bisher wurde das Objekt als Ingenieurbüro genutzt. Sie finden hier leichte Dachschrägen mit vielen Fenstern mit **wunderbarer Weitsicht** vor. Das praktische **Galerieggeschoss** könnte für diverse Zwecke genutzt werden.

Neben einem stilvoll ausgebauten Gäste-WC verfügt die Loft-Wohnung über ein separates Badezimmer. Dies dient aktuell noch als Abstellraum, ist aber mit sämtlichen Vorinstallationen für Dusche, Badewanne, WC und zwei Lavabos bereits bestens für den Endausbau vorbereitet.

Die moderne Einbauküche ist mit einem Kühlschrank und einem Geschirrspüler versehen, ein integrierter Putzschrank sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Derzeit ist die Wohnung offen wie ein Loft. Ursprünglich war eine 3.5-Zimmer-Wohnung mit Ankleideraum vorgesehen. Sie können dies durch das stellen von ein paar Wänden verwirklichen oder den Loft-Charakter beibehalten.

Der graue Natursteinboden ist sehr hochwertig und pflegeleicht. In der ganzen Wohnung geniessen Sie eine Fussbodenheizung.

Zum Objekt sind ein Keller sowie 2 Plätze in der hauseigenen Tiefgarage im Preis inbegriffen. **Einer der Garagenplätze ist ein Doppelplatz für 2 Autos hintereinander.** E-Ladestationen sind möglich.

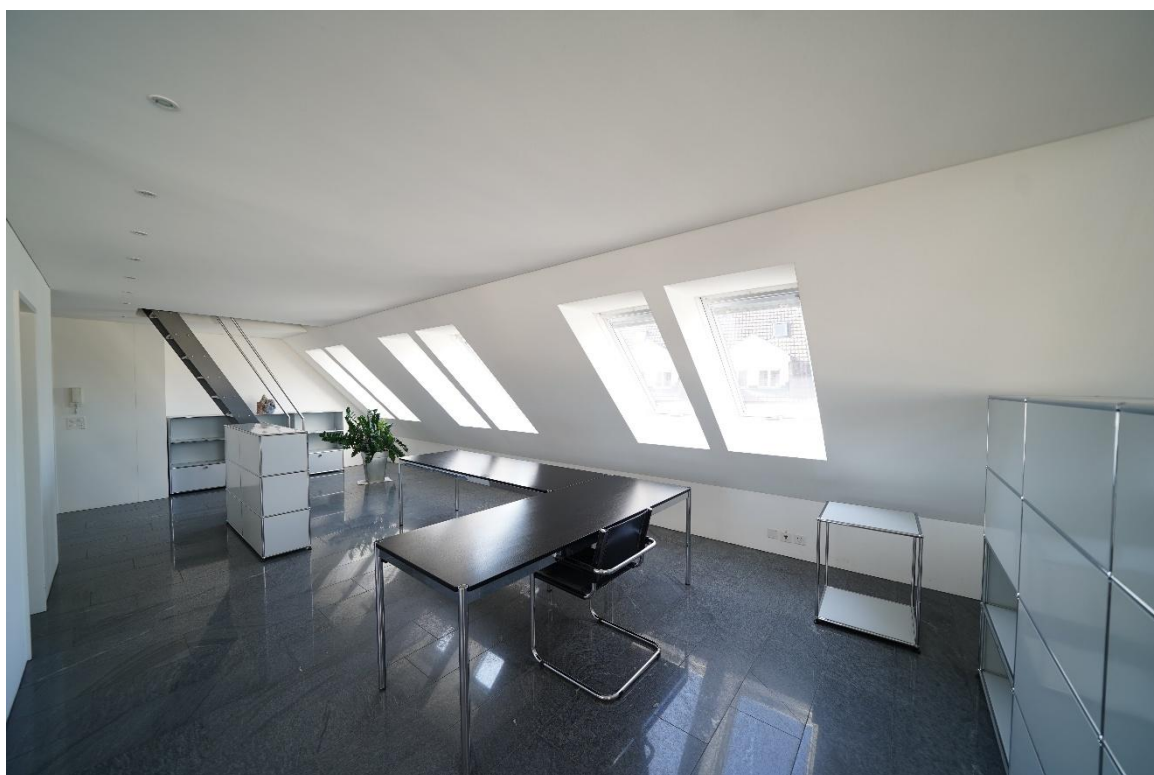
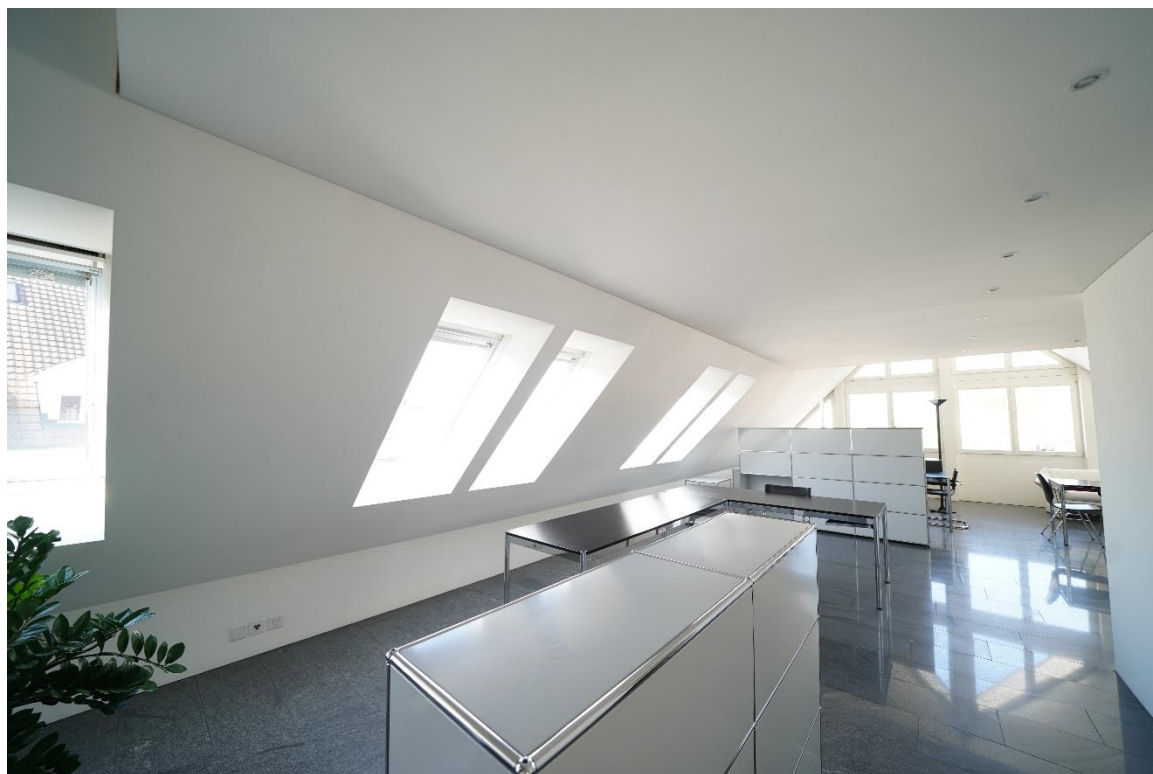
Den Hausbewohnern stehen für Ihren Besuch 4 Aussen-/ und 2 Innenparkplätze zur Verfügung.

Die Lage des Hauses ist optimal mitten im Dorfkern mit Gehdistanz zu Einkaufen, Restaurants, Apotheke, etc...



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





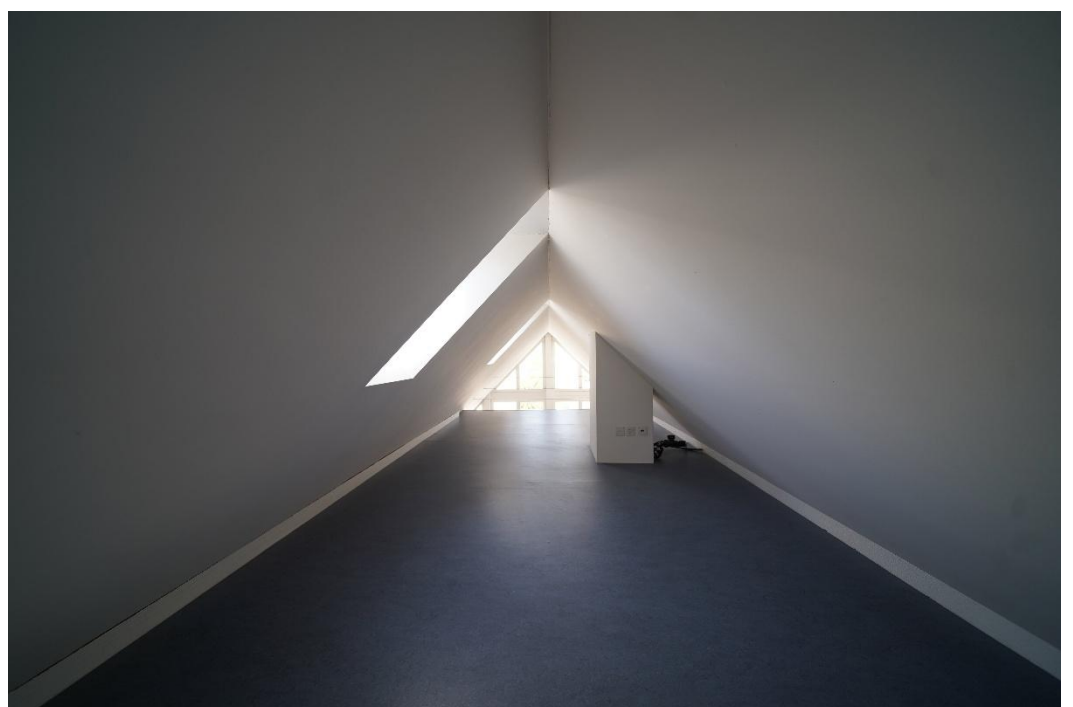
● Jetzer Immobilien





● Jetzer Immobilien

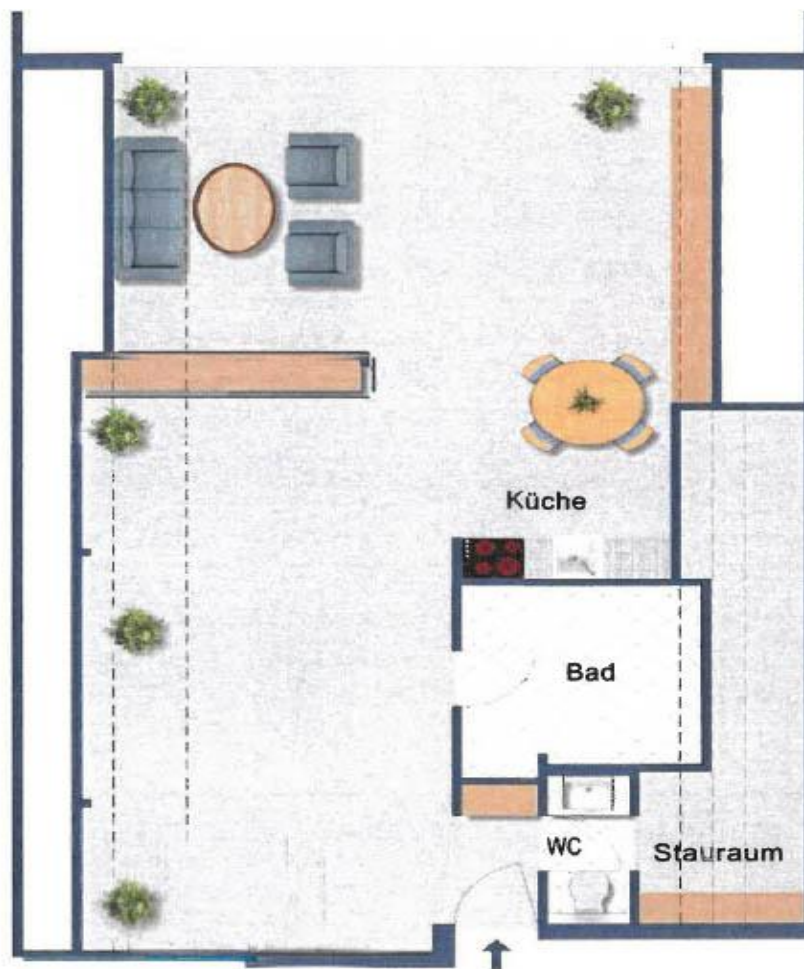
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Grundriss



(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Hauptstr. 70, 4313 Möhlin



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'630'557, 1'267'485

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
28.09.2026
Quelle: Amtliche Vermessung



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Die Grundbuchauszüge finden Sie auf unserer Homepage unter dem Objekt.

www.jetzerimmobilien.ch



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Partner-Nr. 481885

Policen-Nr. 90567

Aarau, 10. Dezember 2025
KJ2

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	03.10.2016	Gebäude-Nr.	MÖH.02653
Index-Punkte	559	Volumen	4'220 m ³ nach SIA 116
Baujahr	1999	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in	StWE Gebäude 2653		
Standort	Möhlin, Hauptstrasse 70		
Beschrieb	Mehrfamilienhaus (Haus II)		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 3'224'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				1'096.15
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300.00				
Gebäude	3'184'700	0.330	1'050.95	
Umgebung	39'300	0.330	12.95	
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	32.25	
Gebäudewasser-Versicherung				1'009.20
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200.00				
Grunddeckung		Max.	930.65	
Aqua Plus		Max.	78.55	
Eidg. Stempelabgabe 5 %				105.25
Interventionsabgabe		0.045		145.10
Präventionsabgabe		0.030		96.70
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				2'452.40

Tipp: Bitte Police aufbewahren!

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

Seite 1 von 3

Nachhaltig geschützt.



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten

DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG

Anhang zur Policen-Nr. 90567, Stand per 1. Januar 2026

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Aufzug 8 Personen, 630 kg	69'500
Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Einfriedung, Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege, Treppen, Einfahrt, Werkleitungen, Containerplatz, Beleuchtung.	39'300



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Partner-Nr. 481885

Policen-Nr. 90568

Aarau, 10. Dezember 2025
KJ2

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	22.03.2000	Gebäude-Nr.	MÖH.02654
Index-Punkte	559	Volumen	2'351 m ³ nach SIA 116
Baujahr	1999	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in	Eigentümergeinschaft Gebäude 2654		
Standort	Möhlín, Bahnhofstrasse		
Beschrieb	Autoeinstellhalle		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 712'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				242.05
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300.00				
Gebäude	670'300	0.330	221.20	
Umgebung	41'700	0.330	13.75	
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	7.10	
Gebäudewasser-Versicherung				198.75
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200.00				
Grunddeckung		0.230	163.75	
Aqua Plus		Min.	35.00	
Eidg. Stempelabgabe 5 %				22.05
Interventionsabgabe		0.045		32.05
Präventionsabgabe		0.030		21.35
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				516.25

Tipp: Bitte Police aufbewahren!

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

Seite 1 von 3

Nachhaltig geschützt.



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten

DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG

Anhang zur Policen-Nr. 90568, Stand per 1. Januar 2026

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Lüftungsanlage	16'700
Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Stützmauern, Stellplatten, Gehwege, Treppen, Einfahrt, Werkleitungen, feste Spielgeräte, Beleuchtung.	41'700



● 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.