



# ● Jetzer Immobilien

**RHEINFELDEN/AG**  
**Sonnige 3.5-Zi-Wohnung im Erdgeschoss**



Wohnen im Grünen in familienfreundlichem Quartier

**CHF 750'000.—**  
**inkl. AEH-Platz und Keller**



# ● 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 ca. 13'500 Einwohner aus fast 80 Nationen - Rheinfelden 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	Realschule
Sekundarschule	Bezirksschule
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

## Objektdaten

**Adresse:** Engerfeldstr. 23, 4310 Rheinfelden

### Objektdaten:

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche: 488 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3.5  
Gäste-WC: 1  
Bad/Dusche/WC: 1  
WM/TB: in der Wohnung möglich

Baujahr: 1988  
Sitzplatz: ja  
Kellerabteil: 1 im Preis inbegriffen  
AAP in Tiefgarage: 1 im Preis inbegriffen

Wärmeerzeugung: Gas-Heizung  
Wärmeverteilung: Radiatoren

NK inkl. Erneuerungsfonds: ca. CHF 6'979.--/Jahr

Kapital Stweg per 30.12.2024: CHF 143'857.--

Kapital-Whg. per 30.12.2024: CHF 11'508.--



# ● Jetzer Immobilien

## Objektbescrieb

Diese **charmante Gartenwohnung** liegt im **beliebten Quartier «Engerfeld»**, einer **ruhigen und zugleich sehr gut erschlossenen Wohnlage**. Die Nähe zum öffentlichen Verkehr ermöglicht Ihnen eine bequeme Anbindung an die Altstadt sowie eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der direkten Umgebung – darunter idyllische Waldspaziergänge, ein Sportplatz, Tennisplätze und ein Vita-Parcours, die alle bequem zu Fuss erreichbar sind.

Die Wohnung überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung**. Das grosszügige Entrée bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Die separate **Küche mit Fenster** liegt direkt neben dem Esszimmer und lässt sich bei Bedarf schliessen – ideal für ein angenehmes Wohngefühl. Das helle **Badezimmer, ausgestattet mit Fenster**, Badewanne und Dusche, befindet sich in unmittelbarer Nähe des Elternzimmers. Für Gäste steht ein **separates WC** zur Verfügung.

Das Wohnzimmer öffnet sich zum sonnigen Gartensitzplatz, der zum Entspannen im Grünen einlädt. Ein **zusätzliches Zimmer** kann vielseitig genutzt werden – etwa als Gästezimmer oder Homeoffice.

**Zur Wohnung gehören ein praktischer Kellerraum sowie ein Tiefgaragenplatz**. Ein separater Waschraum für 2 Wohnungen mit eigener Waschmaschine steht zur Mitbenützung zur Verfügung. Im Velokeller ist zudem ein eigener abschliessbarer Schrank für Sie eingeteilt. Alle diese Annehmlichkeiten sind im Preis inbegriffen.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet ein angenehmes Wohnumfeld – ideal für alle, die Komfort und naturnahe Lage schätzen.

Das im Grundbuchauszug eingetragene Wohnrecht ist hinfällig wegen Todesfall der berechtigten Person.



# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

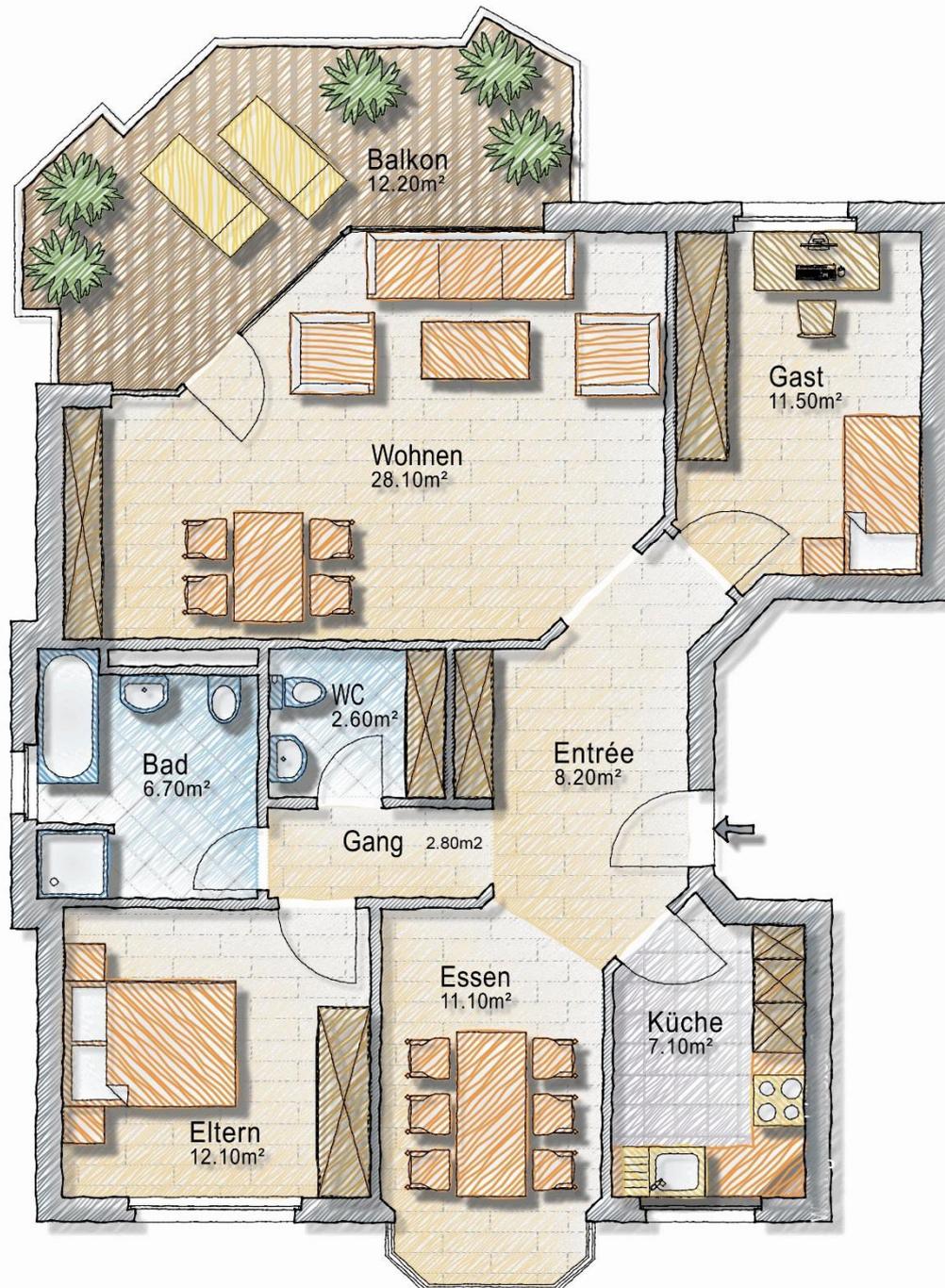
Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss



(nicht massstabgetreu)



# ● Jetzer Immobilien

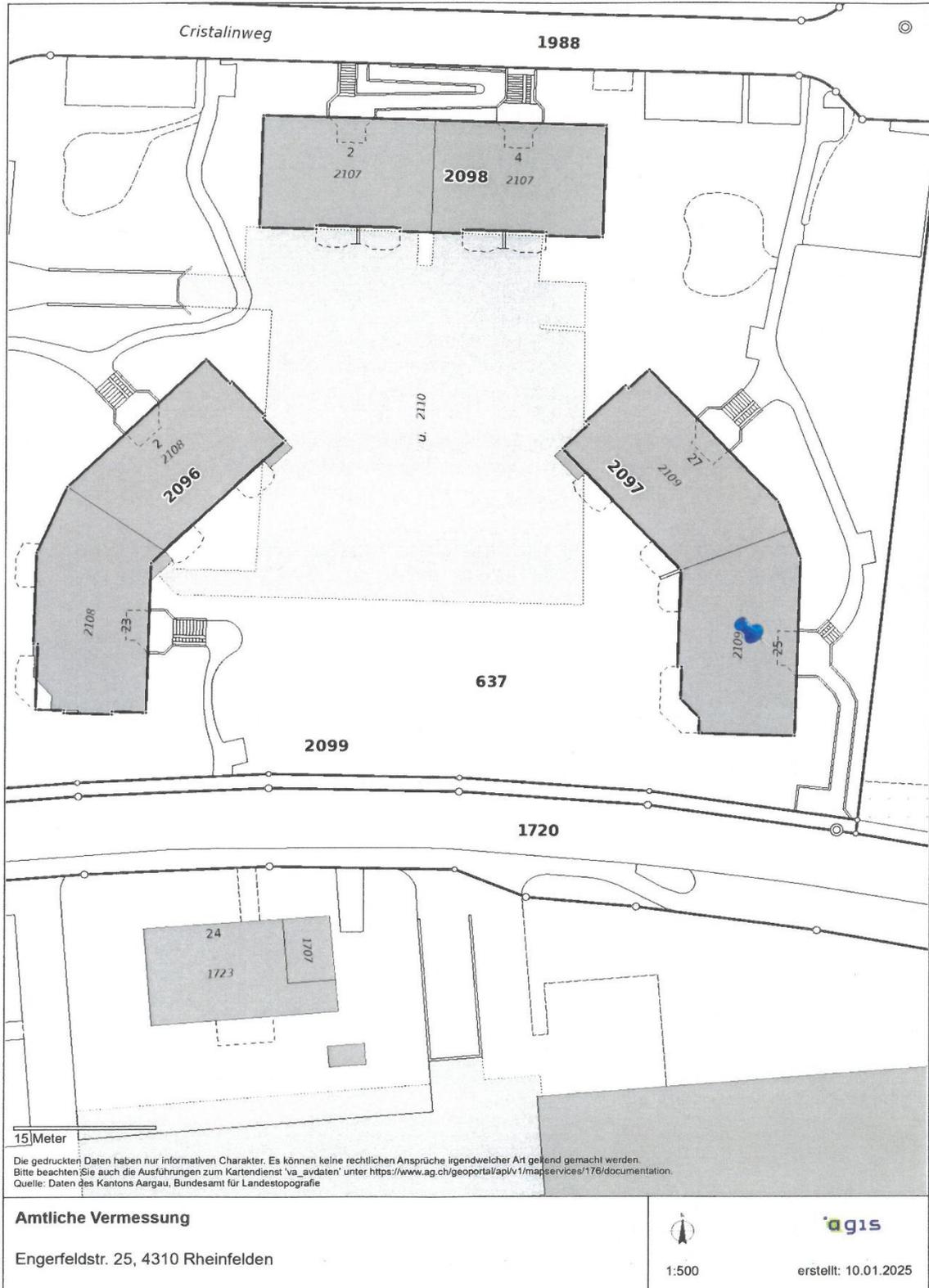
## Raumbeschrieb

	<b>Wohnfläche:</b>	<b>Nutzfläche:</b>
Entrée:	ca. 8.20 m <sup>2</sup>	
Gang:	ca. 2.80 m <sup>2</sup>	
Gäste-WC:	ca. 2.60 m <sup>2</sup>	
Bad/WC:	ca. 6.70 m <sup>2</sup>	
Eltern:	ca. 12.10 m <sup>2</sup>	
Essen:	ca. 11.10 m <sup>2</sup>	
Küche:	ca. 7.10 m <sup>2</sup>	
Wohnen:	ca. 28.10 m <sup>2</sup>	
Gast:	ca. 11.50 m <sup>2</sup>	
Sitzplatz:		ca. 12.20 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:		ca. 8.00 m <sup>2</sup>
<b>Total Wohnfläche:</b>	<b>ca. 90.20 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total Nutzfläche:</b>		<b>ca. 20.20 m<sup>2</sup></b>



# ● Jetzer Immobilien

## Situationsplan





# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 1



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
Rheinfelden	2096	Liegenschaft	Nein
Rheinfelden	2096-5	Stockwerkseinheit	Nein

5080 Laufenburg, 12. März 2025

Grundbuchverwalter/-in



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 1



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

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

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 2096

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

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden  
Grundstück-Nr.: 2096  
E-GRID: CH843306899042

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Ängerfeld  
Plan-Nr.\*: 114  
Fläche\*: 488 m2  
Kulturart\*: Gebäude, 482 m2  
Gartenanlage, 6 m2

Gebäude\*: Autoeinstellhalle, Vers.-Nr. 2110, 5 m2, Gesamtfläche 1'392 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)  
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 2108, 229 m2, Gesamtfläche 232 m2 (auf mehreren Grundstücken)  
Thermenstrasse 2, 4310 Rheinfelden 00  
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 2108, 253 m2, Gesamtfläche 258 m2 (auf mehreren Grundstücken)  
Engerfeldstrasse 23, 4310 Rheinfelden 00

Anm. aus aml. Vermessung\*:

Bemerkungen\*: GB 2683

#### Eigentum:

STW Rheinfelden/2096-1 Anteil 2/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-2 Anteil 2/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-3 Anteil 2/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-4 Anteil 2/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-5 Anteil 80/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-6 Anteil 83/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-7 Anteil 96/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 1

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 2096

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

#### Eigentum:

STW Rheinfelden/2096-8 Anteil 84/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-9 Anteil 80/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-10 Anteil 83/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-11 Anteil 96/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-12 Anteil 84/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-13 Anteil 144/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-14 Anteil 86/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/2096-15 Anteil 76/1000	13.04.1989 009-972 Begründung Stockwerkeigentum

#### Anmerkungen:

13.04.1989 009-972	<b>Stockwerkanteile verpfändet</b> ID.009-2014/002152	
13.04.1989 009-973	<b>Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft</b> ID.009-2014/002153	01.01.1990 009-2712

#### Dienstbarkeiten:

22.04.1987 009-886	(R) <b>Benützungsrecht , örtlich beschränkt</b> ID.009-1955/144533 z.L. LIG Rheinfelden/637	05.06.1991 009-1007 03.03.1993 009-495
22.04.1987 009-886	(R) <b>Mitbenützungsrecht an Velo- und Mofaraum</b> ID.009- 1955/144535 z.L. LIG Rheinfelden/637	

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

keine

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 10. März 2025: keine  
Geometergeschäfte bis 10. März 2025: keine



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 1

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfeldern / 2096

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---





# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 1

### Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Rheinfelden / 2096-5

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

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

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 10. März 2025:              keine  
Geometergeschäfte bis 10. März 2025:              keine



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 2



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
Rheinfelden	637	Liegenschaft	Nein
Rheinfelden	637-17	Gewöhnliches Miteigentum	Nein

5080 Laufenburg, 12. März 2025

Grundbuchverwalter/-in



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 2



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

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

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 637

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden  
Grundstück-Nr.: 637  
E-GRID: CH730689338818

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Ängerfeld  
Plan-Nr.\*: 114  
Fläche\*: 6'458 m<sup>2</sup>  
Kulturart\*:

Gebäude, 14 m<sup>2</sup>  
Strasse, Weg, 622 m<sup>2</sup>  
Übrige befestigte Fläche, 586 m<sup>2</sup>  
Gartenanlage, 5'236 m<sup>2</sup>

Gebäude\*:  
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 2107, 1 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche 217 m<sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)  
Cristalinweg 4, 4310 Rheinfelden 00  
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 2107, 1 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche 217 m<sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)  
Cristalinweg 2, 4310 Rheinfelden 00  
Autoeinstellhalle, Vers.-Nr. 2110, 1'382 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche 1'392 m<sup>2</sup> (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)  
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 2108, 3 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche 232 m<sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)  
Thermenstrasse 2, 4310 Rheinfelden 00  
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 2109, 4 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche 262 m<sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)  
Engerfeldstrasse 27, 4310 Rheinfelden 00  
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 2108, 5 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche 258 m<sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)  
Engerfeldstrasse 23, 4310 Rheinfelden 00

Anm. aus amtl. Vermessung\*:

Bemerkungen\*: GB 2687

#### Eigentum:

MIT Rheinfelden/637-1 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-2 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-3 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-4 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-5 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 2

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 637

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

#### Eigentum:

MIT Rheinfelden/637-6 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-7 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-8 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-9 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-10 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-11 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-12 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-13 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-14 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-15 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-16 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-17 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-18 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-19 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-20 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-21 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-22 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-23 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-24 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-25 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-26 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-27 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-28 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-29 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-30 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-31 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-32 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-33 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-34 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum

Seite 3 von 7



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 2

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 637

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

#### Eigentum:

MIT Rheinfelden/637-35 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-36 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-37 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-38 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-39 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-40 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-41 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-42 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-43 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-44 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-45 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-46 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-47 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum
MIT Rheinfelden/637-48 Anteil 1/48	22.04.1987 009-888 Begründung Miteigentum

#### Anmerkungen:

22.04.1987 009-889	<b>Nutzungs- und Verwaltungsordnung</b> ID.009-2014/003751
01.01.2007 009-3640	<b>Miteigentumsanteile verpfändet</b> ID.009-2014/003750

#### Dienstbarkeiten:

22.04.1987 009-886	(L) <b>Benützungsrecht , örtlich beschränkt</b> ID.009-1955/144533 z.G. LIG Rheinfelden/2096	05.06.1991 009-1007 03.03.1993 009-495
22.04.1987 009-886	(L) <b>Mitbenützungsrecht an Velo- und Mofaraum</b> ID.009-1955/144535 z.G. LIG Rheinfelden/2096 z.G. LIG Rheinfelden/2097 z.G. LIG Rheinfelden/2098	
22.04.1987 009-886	(L) <b>Benützungsrecht , örtlich beschränkt</b> ID.009-1955/146771 z.G. LIG Rheinfelden/2098	
22.04.1987 009-886	(L) <b>Benützungsrecht , örtlich beschränkt</b> ID.009-1955/146783 z.G. LIG Rheinfelden/2097	
05.06.1991 009-1008	(L) <b>Benützungsrecht an Bastelraum Nr. 22</b> ID.009-1955/146776 z.G. STW Rheinfelden/2097-9	
03.03.1993 009-496	(L) <b>Benützungsrecht an Bastelraum Nr. 21</b> ID.009-1955/146790 z.G. STW Rheinfelden/2097-7	



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 2

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfeldern / 637

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

#### Grundlasten:

keine

---

#### Vormerkungen:

 (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

22.04.1987 009-888

**Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts** ID.009-2014/003748

---

#### Grundpfandrechte:

keine

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 10. März 2025:  
Geometergeschäfte bis 10. März 2025:

keine  
keine



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 2



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

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

### Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Rheinfelden / 637-17

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

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:                      4258 Rheinfelden  
Grundstück-Nr.:                      637-17  
E-GRID:                      CH146154903022  
  
Stamm-Grundstück:                      LIG Rheinfelden/637  
Wertquote:                      1/48  
Dominierte Grundstücke:  
Anm. aus aml. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*:

#### Eigentum:

#### Anmerkungen:

22.04.1987 009-889                      **Nutzungs- und Verwaltungsordnung** ID.009-2014/003751

#### Dienstbarkeiten:

keine

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

22.04.1987 009-888                      **Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts** ID.009-2014/003748

#### Grundpfandrechte:

01.06.1989 009-1484                      **1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,**  
**CHF 500'000.00, Max. 9%, ID.009-2014/003918,**  
**Gesamtpfandrecht mit Rheinfelden/2096-5.**  
\* Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Möhlin  
Genossenschaft, Möhlin (UID: CHE-106.059.386)

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 10. März 2025:                      keine  
Geometergeschäfte bis 10. März 2025:                      keine



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug 2

### Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Rheinfeldern / 637-17

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

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

---



# ● Jetzer Immobilien

## Gebäudedaten Haus

### AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



**Police Nr. 123753**

Aarau, 25. Januar 2025  
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin

**StWE Gebäude 2108**

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
Rheinfelden	2108	Engerfeldstr.23/Thermenstr.2	1988
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
06.02.1991	0.0	5'546	559

Gebäudebeschrieb

Mehrfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	4'114'000	0.330	1'357.60
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	41.15
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	Max.	1'176.90
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	Max.	99.30
Eidg. Stempelabgabe 5%			133.75
Interventionsabgabe	4'114'000	0.045	185.15
Präventionsabgabe	4'114'000	0.030	123.40
<b>Total</b>			<b>3'117.25</b>

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