



Jetzer Immobilien

RHEINFELDEN/AG
Renoviertes 5-Zi-Haus mit sonnigem Garten



Haus mit bester Anbindung

CHF 850'000.--

Das Haus ist im Baurecht (neuer Baurechtsvertrag 2025)



Jetzer Immobilien

Lage



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 13'000 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.



Jetzer Immobilien

Objektbeschrieb

An sonniger und ruhiger Lage befindet sich dieses gepflegte 5 – Zimmer Haus im Augarten mit bester Anbindung an das Strassennetz und an den öffentlichen Verkehr, sogar mit eigenem Bahnhof. Der «Augarten» bietet seinen Bewohnern alles. Im Zentrum befinden sich das Restaurant Weiher, ein DENNER-Satellit, Kiosk mit Postagentur, das Botteghino Ticinese (Tessiner Spezialitäten), ein Coiffeursalon sowie das Oekumenische Haus “Pelikan”. Verschiedene Märkte während dem ganzen Jahr, organisiert durch den Bewohnerverein des Augarten, beleben das Zentrum und laden ein zum Einkaufen, Schwatzen und gemütlichem Beisammensein.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend und hochwertig saniert:

2018:

- neue Küche
- neuer Fussbodenbelag (bis 2020)
- Komplettsanierung der Wände und Decken im ganzen Haus (überall Rauputz)
- neue Türen
- neue vollständig geflieste Bäder (1.OG mit Badewanne, im EG ist eine Dusche neu eingebaut worden, im UG wurde ebenfalls ein Badezimmer mit Waschbecken und Dusche installiert)
- Modernisierung der Elektroleitungen
- Neue Fenster nach aktuellem Augarten-Standard
- Balkone gestrichen
- Kellerräume renoviert

2019:

- Terrassen auf Ost- und Westseite des Hauses neu angelegt
- Garten- und Rasen neu angelegt, inklusive kompletter Umzäunung

2020:

- Neuer Parkettboden (Eiche) im gesamten Haus sowie auf der Treppe

2024:

- neue massangefertigte Fliegengitter in allen Räumen installiert
- neue Solaranlage auf dem Dach (12 kW/h Maximal Leistung)

Das Objekt befindet sich im Baurecht. Beim Heimfall im Jahr 2125 werden 100 % des dannzumaligen Verkehrswertes entschädigt. Der Baurechtszins beträgt CHF 282.— pro Monat und ist steuerlich absetzbar.



●Jetzer Immobilien

Objektdaten

Adresse: Föhrenweg 19, 4310 Rheinfelden

Objektdaten:	Grundstückfläche:	175 m ²
	Wohnfläche ca.:	122 m ²
	Nutzfläche ca.:	87 m ²
	Zimmer:	5
	Bad/Dusche im EG:	1
	Bad/Wanne im OG:	1
	Dusche im UG:	1
	Gedeckter Sitzplatz:	1
	Balkone:	2
	Hobbyraum (beheizt) im UG:	1
	Waschküche im UG:	1
	Baujahr:	1971
	Baurecht:	ja (Siehe Objektbeschrieb unten)
	Heizung:	Fernwärme m. Radiatoren
	Kubatur:	643 m ³
	Renovationen (siehe Beschrieb):	ca. CHF 115'000.— (2018) ca. CHF 9'000.— (2019) ca. CHF 20'600.— (2020/24)
	Nebenkosten pro Monat:	ca. CHF 438.— davon ca. CHF 250.— für Heizkosten
	Baurechtszins pro Monat:	ca. CHF 282.--



Jetzer Immobilien

Impressionen





Jetzer Immobilien

Impressionen





Jetzer Immobilien

Impressionen





Jetzer Immobilien

Impressionen





Jetzer Immobilien

Impressionen





Jetzer Immobilien

Impressionen





Jetzer Immobilien

Impressionen





Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

Untergeschoss

Dusche und Waschküche:	ca.	26.53 m ²
Vorratskeller:	ca.	11.71 m ²
Hobbyraum (beheizt):	ca.	14.44 m ²
Kellervorplatz:	ca.	2.84 m ²

Erdgeschoss

Vorplatz:	ca.	9.24 m ²
Eingang:	ca.	7.43 m ²
Essen:	ca.	10.17 m ²
Küche:	ca.	8.59 m ²
Wohnen:	ca.	25.82 m ²
Sep. Garderobe:	ca.	2.09 m ²
Bad/Dusche:	ca.	3.39 m ²
Sitzplatz:	ca.	2.75 m ²
	ca.	8.25 m ²

Obergeschoss

Eltern:	ca.	15.34 m ²
Zimmer 1:	ca.	20.28 m ²
Zimmer 2:	ca.	12.24 m ²
Bad/Wanne:	ca.	4.18 m ²
Gang:	ca.	5.18 m ²
Balkon 1:	ca.	2.00 m ²
Balkon 2:	ca.	2.60 m ²
	ca.	6.11 m ²
	ca.	7.82 m ²

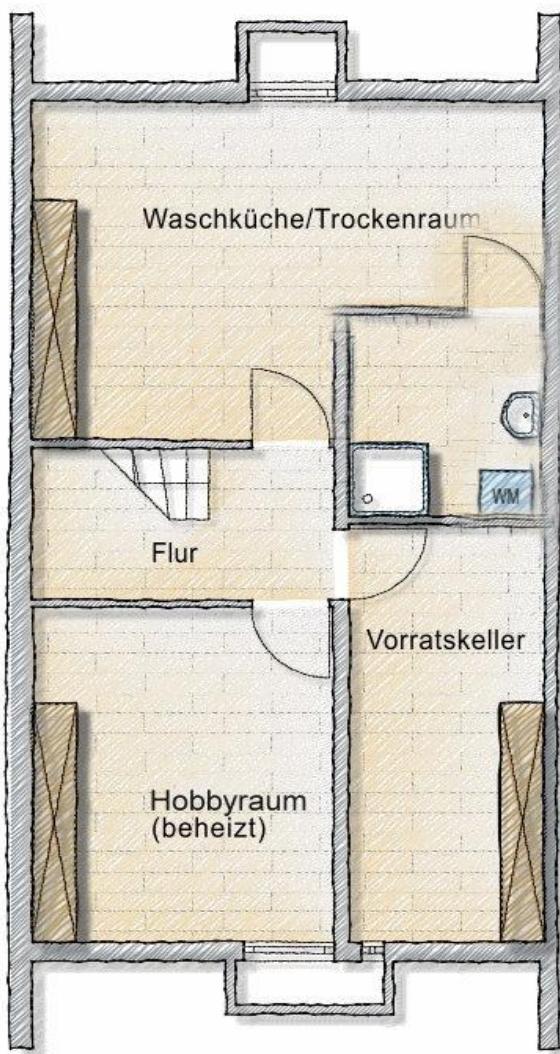
Wohnfläche: ca. 122.06 m²

Nutzfläche: ca. 86.94 m²



Jetzer Immobilien

Grundriss Untergeschoss

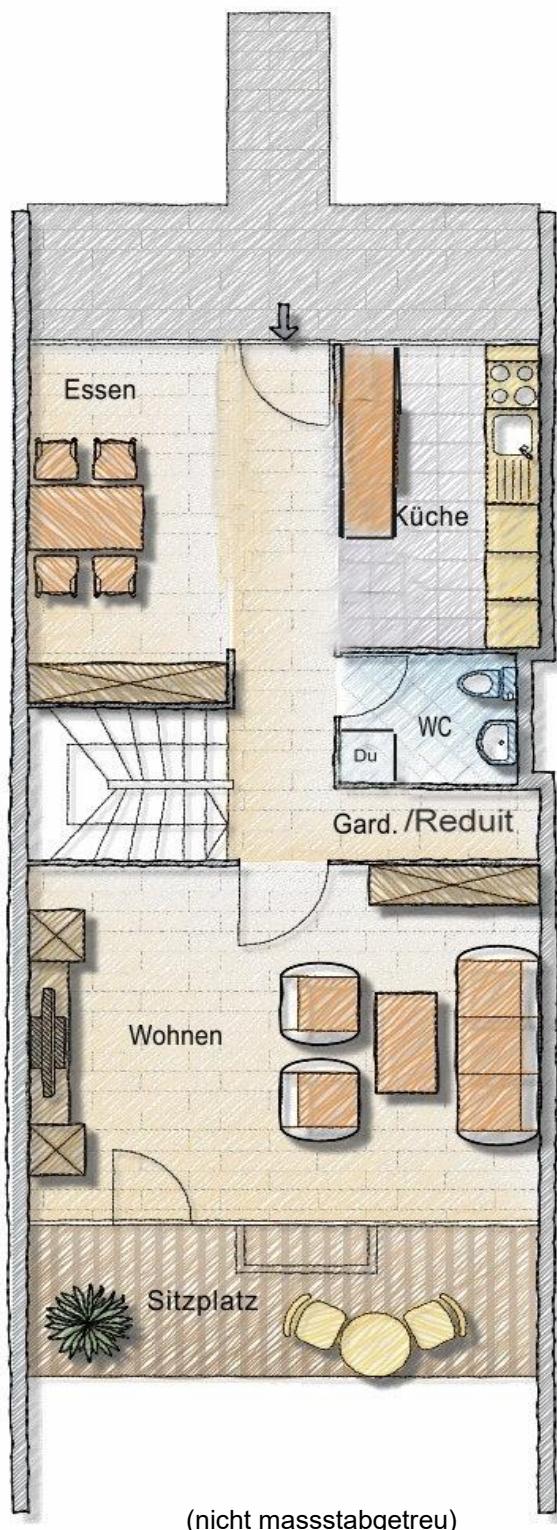


(nicht massstabgetreu)



Jetzer Immobilien

Grundriss Erdgeschoss





Jetzer Immobilien

Grundriss Obergeschoss



(nicht massstabgetreu)

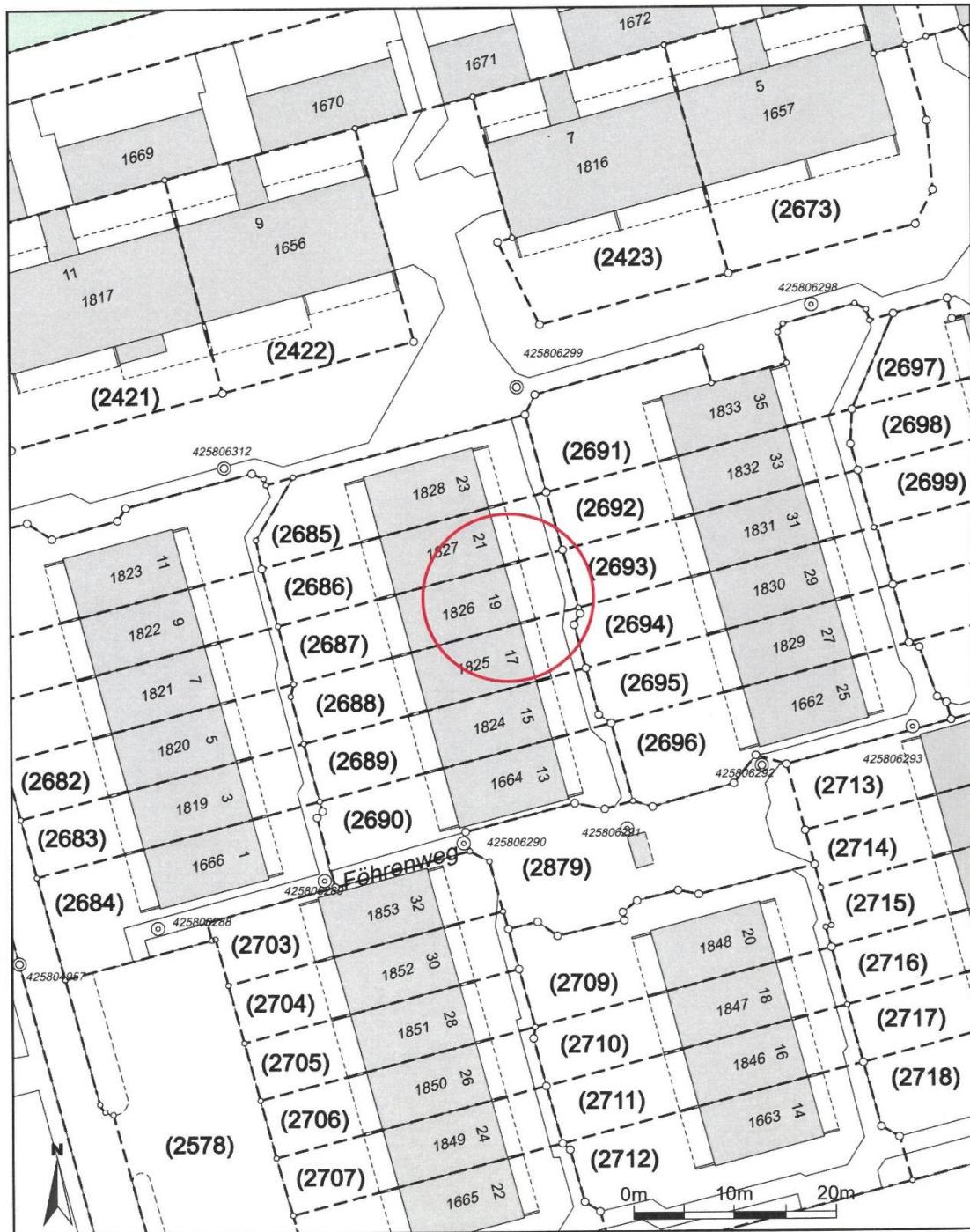


Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Föhrenweg 19, 4310 Rheinfelden



Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

30.10.2025

Quelle: Amtliche Vermessung



Jetzer Immobilien

Grundbucheintrag



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

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

Grundbucheintrag

Selbständiges und dauerndes Recht Rheinfelden / 2687

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 2687
E-GRID: CH257006893396
(R) 22.02.1973 009-309 SDR **Selbständiges und dauerndes Baurecht (R. 1009)**
um auf dem belasteten Baurechtsareal ein Wohnhaus
(Nr. 1826) zu erstellen, beizubehalten und zu erneuern,
örtlich beschränkt, bis 31.12.2124, ID.009-1955/143239
z.L. SDR Rheinfelden/1770

01.06.1981 009-986
02.09.1983 009-1722
01.12.1999 009-3818
11.08.2004 009-2494
01.07.2025 022-
2025/5135/0

Domierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Weierfeld
Plan-Nr.*: 67
Fläche*: 175 m²
Gebäude*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 1826, Gesamtfläche 67 m² (auf mehreren Grundstücken)
Föhrenweg 19, 4310 Rheinfelden 00
Anm. aus amt. Vermessung*:
Bemerkungen*: GB 1760

Eigentum:

Anmerkungen:

22.02.1973 009-309

Umgebungsrichtplan ID.009-2014/001409

01.01.1977 009-227

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

22.02.1973 009-309

Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ID.009-
2014/001407

Seite 1 von 2



Jetzer Immobilien

Grundbucheintrag

Grundbucheintrag

Selbständiges und dauerndes Recht Rheinfelden / 2687

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

22.02.1973 009-309	Verlängerung der Ausübungsfrist auf 6 Monate zu Gunsten des verkaufsberechtigten Baurechtsgebers, Parzelle 1770 ID.009-2014/001408
01.07.2025 022-2025/5135/0	Vertragliche Bestimmungen gem. Baurechtsvertrag zu SDR ID 009-1955/143239 (Heimfallentschädigung mit Schiedsgerichtsklausel) ID.022-2025/001863
01.07.2025 022-2025/5135/0	Vereinbarungen zur Bemessung, Anpassung und Bezahlung des Unterbaurechtszinses zu SDR ID 009-1955/143239 ID.022-2025/001864

Grundpfandrechte:

13.03.2018 022-2018/1955/0	1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, Max. 10%, ID.009-2014/001680, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau (UID: CHE-105.845.287) Im Nachgang zu Vormerkung ID.022-2025/001863	13.03.2018 022-2018/1955/0 01.07.2025 022-2025/5135/0 01.07.2025 022-2025/5135/0
----------------------------	--	--

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 27. Oktober 2025: keine
Geometergeschäfte bis 28. Oktober 2025: keine

5080 Laufenburg, 30. Oktober 2025

Grundbuchverwalter/-in

W. M. S.



Jetzer Immobilien

AGV

AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung

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



Police Nr. 123473

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin

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	1826	Föhrenweg 19	1971
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
27.10.2009	14.0	643	559

Gebäudebeschrieb

Einfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert		Versicherungswert CHF	Ansatz %	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar				
- Gebäude	537'000	537'000	0.330	177.20
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	537'000	0.010	5.35
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	537'000	Max.	231.00
- Selbstbehalt CHF 200				
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	537'000	Max.	33.00
Eidg. Stempelabgabe 5%				22.30
Interventionsabgabe		537'000	0.045	24.15
Präventionsabgabe		537'000	0.030	16.10
Total				509.10

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.