



# ● Jetzer Immobilien

**RHEINFELDEN/AG**  
**4.5-Zimmer mit Lift, 2 Balkonen, 2 AEH-Plätze**



Barrierefrei und zentral wohnen in Rheinfelden –  
Komfort bis ins hohe Alter

**CHF 1'175'000.—**  
**inkl. 2 AEH-Plätze 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:

Gartenweg 38, 4310 Rheinfelden

### Objektdaten:

Wohnfläche:	ca. 114 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 18 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	1'215 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4.5
Dusche/Bad:	1
Gäste-WC:	1
WM/TB:	in der Wohnung
Letzte Renovation WG:	CHF ca. 100'000.— (2010)
Letzte Ren. Haus:	CHF ca. 40'000.— Lift (2024)
Baujahr:	1990
Lift:	ja
Keller:	1 im Preis inbegriffen
AAP in Tiefgarage:	2 im Preis inbegriffen
Wärmeerzeugung:	Fernwärme
Wärmeverteilung:	Fussbodenheizung
NK inkl. Erneuerungsfonds:	ca. CHF 671.--/Mt. für die Wohnung
NK pro Tiefgaragenplatz:	ca. CHF 20.--/Mt.
Stand EF per 31.12.2024:	CHF 103'716.— ganzes Haus



# ● Jetzer Immobilien

## Objektbescrieb

Diese attraktive **4.5 – Zimmer-Wohnung** im **3. Obergeschoss** überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, **hochwertige Ausstattung** und eine **zentrale Lage** in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt. Das **barrierefreie Wohnkonzept mit Lift** sorgt für höchsten Wohnkomfort – **ideal für alle Lebensphasen**.

### Highlights der Wohnung:

- Barrierefrei mit Lift** – bequemer Zugang bis zur Wohnung, ideal fürs Alter oder mit Mobilitätseinschränkung
- Zentrale Lage** – nur wenige Gehminuten in die charmante Altstadt von Rheinfelden
- Zwei Balkone** – für Sonne und frische Luft zu jeder Tageszeit
- Geräumige, hochwertige Küche** – mit modernen Geräten und viel Arbeitsfläche
- Einheitliche schöne Plattenböden** – pflegeleicht und elegant im gesamten Wohnbereich
- Fussbodenheizung** – wohlige Wärme in jedem Raum
- Badezimmer mit Dusche plus separates Gäste-WC**
- Eigene Waschmaschine und Tumbler** – komfortabel in der Wohnung integriert
- Zwei Autoabstellplätze** – im Preis inbegriffen
- Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum inklusive



# ● Jetzer Immobilien

## Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

## Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

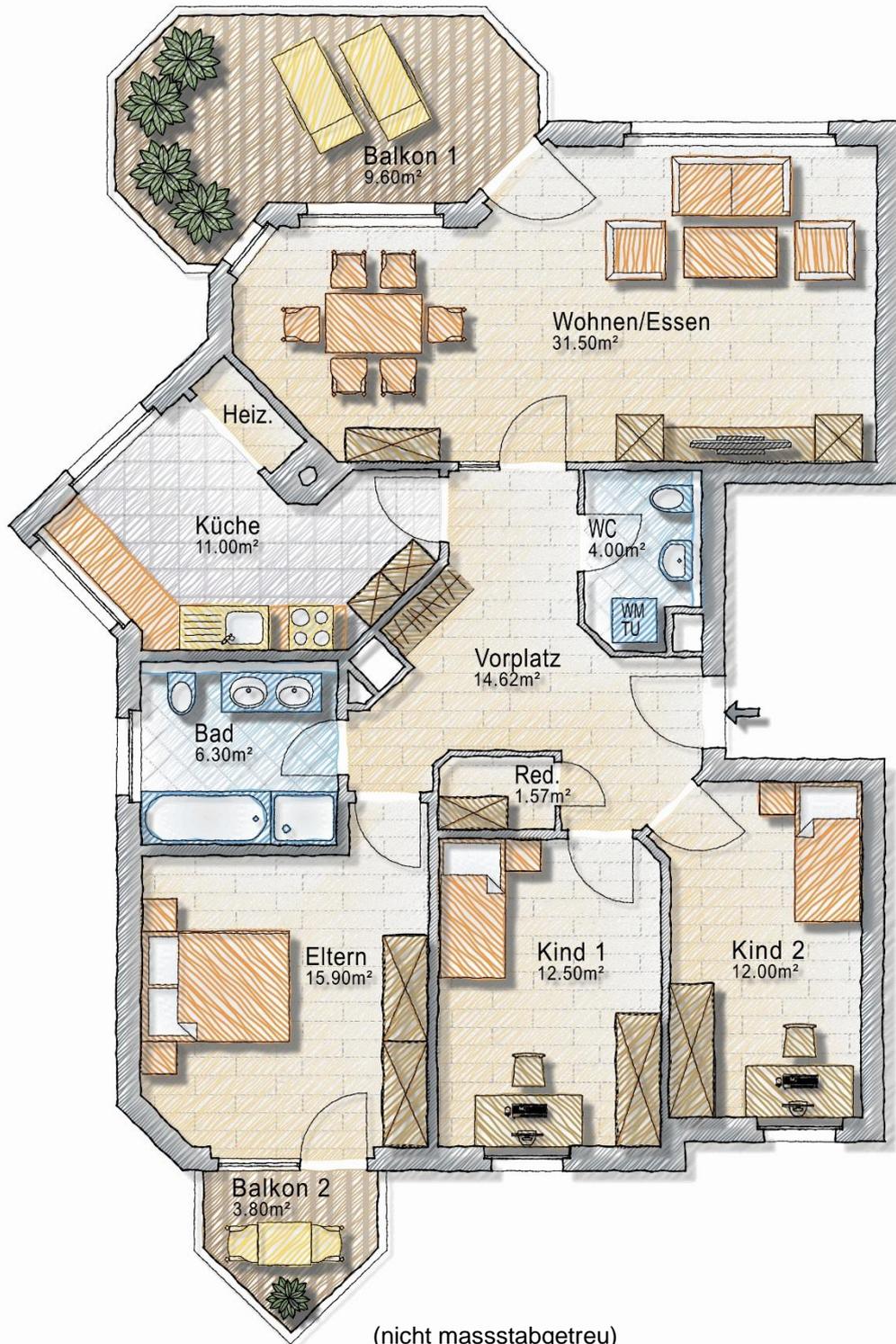
## Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss





# ● Jetzer Immobilien

## Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Entrée mit Garderobe:	ca. 14.62 m <sup>2</sup>	
Wohnen:	ca. 31.50 m <sup>2</sup>	
Küche:	ca. 11.00 m <sup>2</sup>	
Gäste-WC:	ca. 4.00 m <sup>2</sup>	
Bad:	ca. 6.30 m <sup>2</sup>	
Eltern:	ca. 15.90 m <sup>2</sup>	
Kind 1:	ca. 12.50 m <sup>2</sup>	
Kind 2:	ca. 12.00 m <sup>2</sup>	
Réduit:	ca. 1.57 m <sup>2</sup>	
Balkon 1: Total Balkon ca. 3.80 m <sup>2</sup>	ca. 1.26 m <sup>2</sup>	ca. 2.53 m <sup>2</sup>
Balkon 2: Total Balkon ca. 9.60 m <sup>2</sup>	ca. 3.20 m <sup>2</sup>	ca. 6.40 m <sup>2</sup>
Keller:		ca. 7.00 m <sup>2</sup>
<b>Total Wohnfläche:</b>	<b>ca. 113.85 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total Nutzfläche:</b>		<b>ca. 17.50 m<sup>2</sup></b>

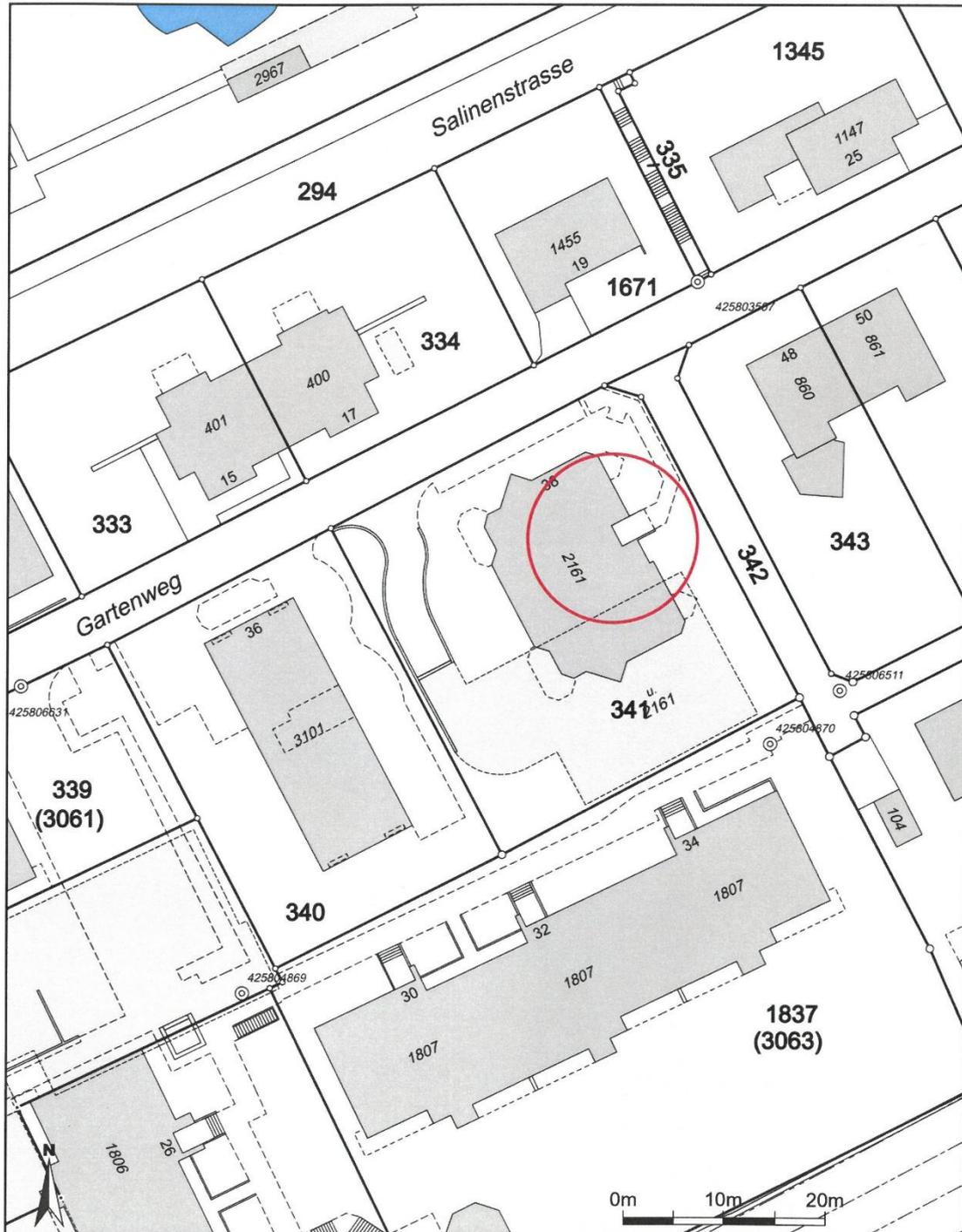


# ● Jetzer Immobilien

## Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Gartenweg 38, 4310 Rheinfelden



Masstab 1:500  
Zentrumskoordinaten: 2'627'099, 1'267'100

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.  
07.05.2025

Quelle: Amtliche Vermessung



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszüge

Sämtliche Grundbuchauszüge finden Sie auf unserer Homepage unter dem Objekt als PDF-Anhang.

[www.jetzerimmobilien.ch](http://www.jetzerimmobilien.ch)



# ● Jetzer Immobilien

## Gebäudedaten Haus

### AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



**Police Nr. 123806**

Aarau, 9. November 2024  
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin  
**StWE Gebäude 2161**

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	2161	Gartenweg 38	1990
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
22.05.2017	12.0	6'430	559

Gebäudebeschrieb  
Mehrfamilienhaus, Tiefgarage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	4'364'000	0.330	1'440.10
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	43.65
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	Max.	1'246.05
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	Max.	105.15
Eidg. Stempelabgabe 5%			141.75
Interventionsabgabe	4'364'000	0.045	196.40
Präventionsabgabe	4'364'000	0.030	130.90
<b>Total</b>			<b>3'304.00</b>

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

Anhang zur Police Nr. 123806 vom 9. November 2024

Seite 1

**Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)**

**CHF**

- Personenlift.	72'300
- Lüftung Garage.	33'400
- Klimaanlage 3Stk (Attika) im m <sup>3</sup> /CH eingerechnet	



# ● 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.