Jetzer Immobilien

RHEINFELDEN/AG

Barrierefrei und zentral wohnen bis ins hohe Alter

CHF 985’000.—

+ 2 Tiefgaragenplätze zu je CHF 37'500.--

JETZER IMMOBILIEN GMBH jetzer@jetzerimmobilien.ch Tel. 061 836 20 00

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 m²
Nutzfläche:	ca. 18 m²
Grundstückfläche:	1’215 m²
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 zu je CHF 37'500.— (müssen dazu gekauft werden)**
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

Objektbeschrieb

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

-**Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum inklusive

-2 Tiefgaragenplätze müssen zu je CHF 37'500.—dazu gekauft werden

Jetzer Immobilien

Impressionen

JETZER IMMOBILIEN GMBH jetzer@jetzerimmobilien.ch Tel. 061 836 20 00

Jetzer Immobilien

Impressionen

JETZER IMMOBILIEN GMBH jetzer@jetzerimmobilien.ch Tel. 061 836 20 00

Jetzer Immobilien

Impressionen

JETZER IMMOBILIEN GMBH jetzer@jetzerimmobilien.ch Tel. 061 836 20 00

Jetzer Immobilien

Impressionen

Jetzer Immobilien

Impressionen

JETZER IMMOBILIEN GMBH jetzer@jetzerimmobilien.ch Tel. 061 836 20 00

Jetzer Immobilien

Impressionen

Jetzer Immobilien

Impressionen

JETZER IMMOBILIEN GMBH jetzer@jetzerimmobilien.ch Tel. 061 836 20 00

Jetzer Immobilien

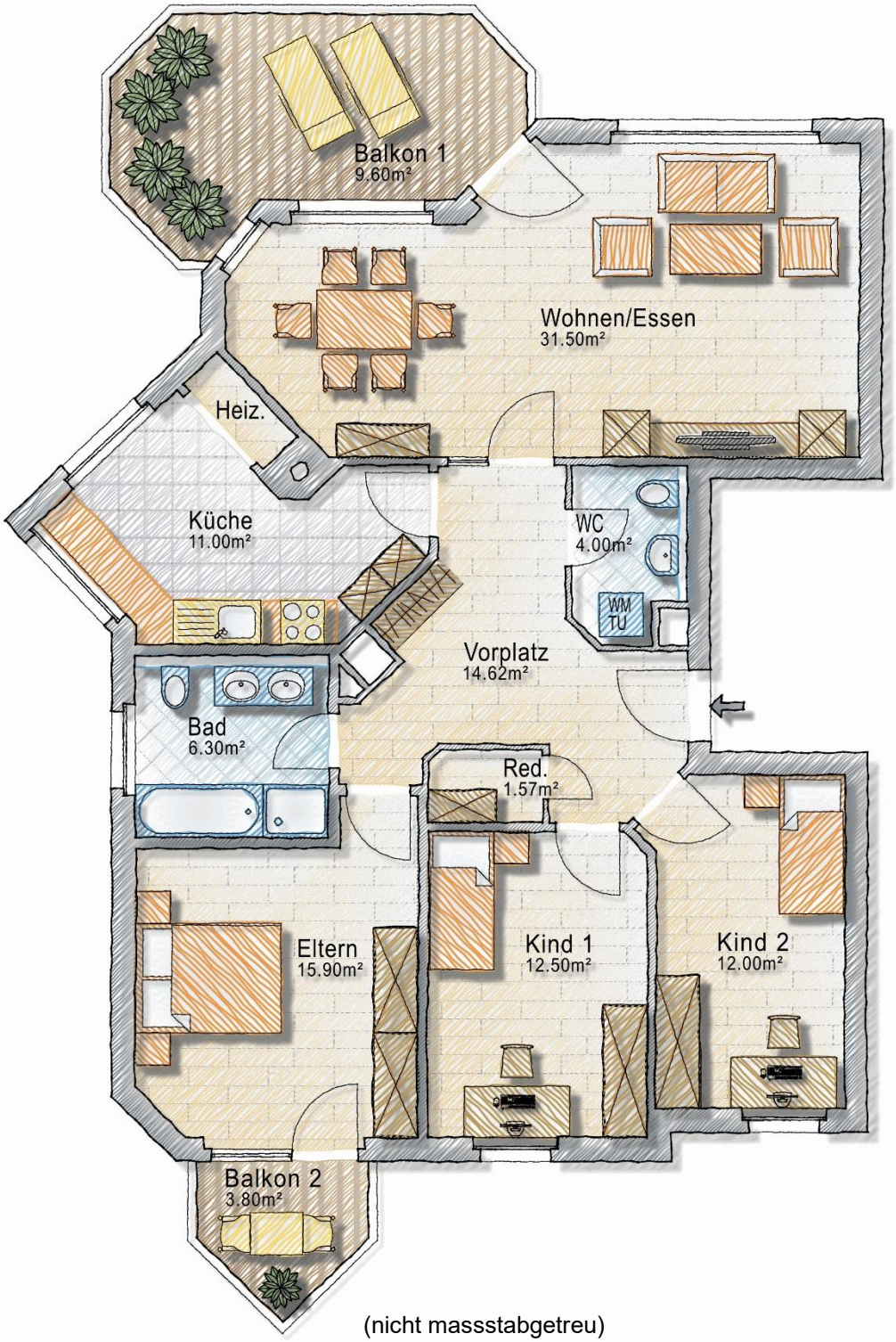
Impressionen

Jetzer Immobilien

Impressionen

Jetzer Immobilien

Grundriss



(nicht massstabgetreu)

JETZER IMMOBILIEN GMBH jetzer@jetzerimmobilien.ch Tel. 061 836 20 00

Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche:		Nutzfläche:	
Entrée mit Garderobe:	ca.	14.62 m²		
Wohnen:	ca.	31.50 m²		
Küche:	ca.	11.00 m²		
Gäste-WC:	ca.	4.00 m²		
Bad:	ca.	6.30 m²		
Eltern:	ca.	15.90 m²		
Kind 1:	ca.	12.50 m²		
Kind 2:	ca.	12.00 m²		
Réduit:	ca.	1.57 m²		
Balkon 1: Total Balkon ca. 9.60 m²	ca.	3.20 m²	ca.	6.40 m²
Balkon 2: Total Balkon ca. 3.80 m²	ca.	1.26 m²	ca.	2.53 m²
Keller:			ca.	7.00 m²
Total Wohnfläche:	**ca.**	**113.85 m²**		
Total Nutzfläche:			**ca.**	**17.50 m²**

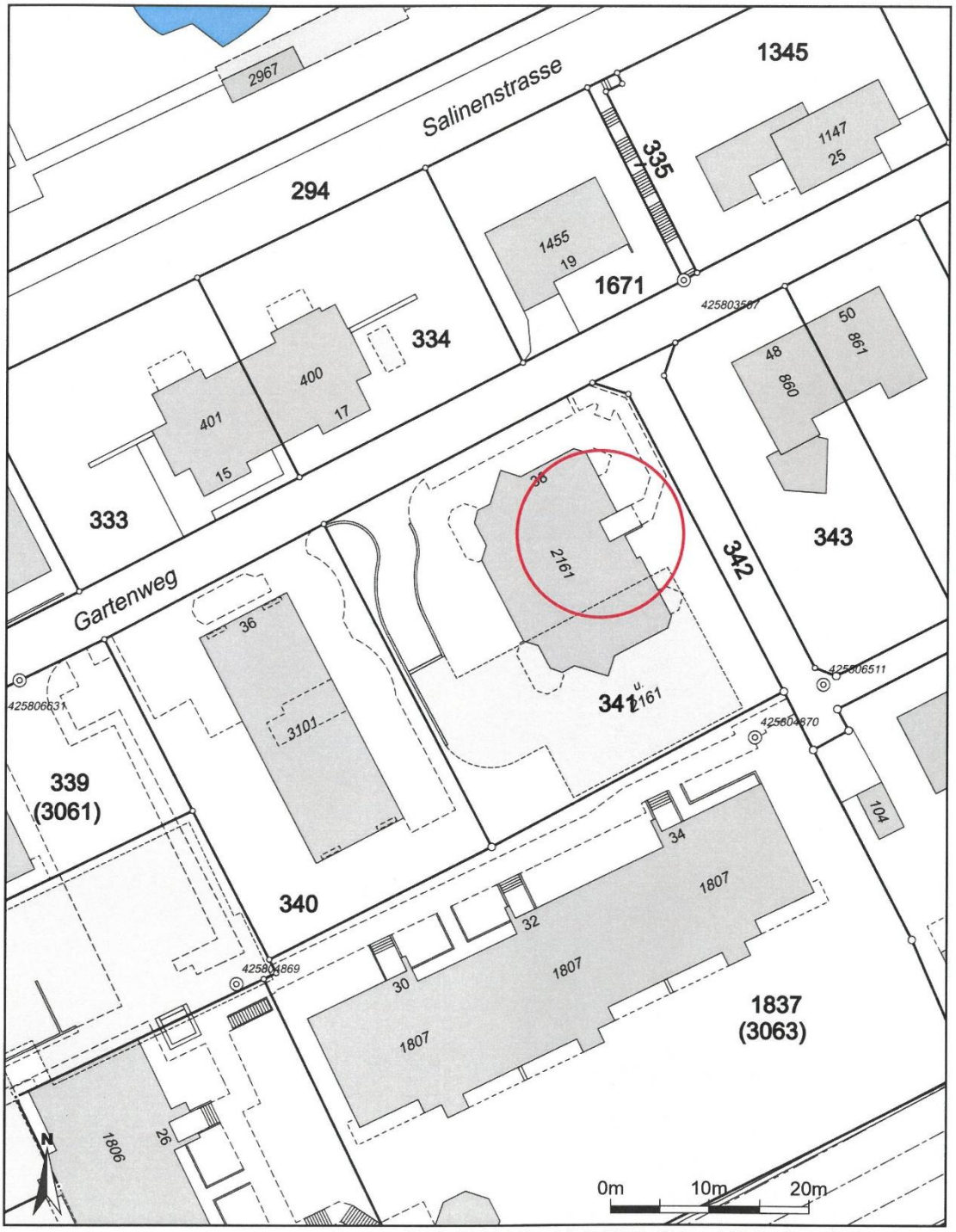
JETZER IMMOBILIEN GMBH jetzer@jetzerimmobilien.ch Tel. 061 836 20 00

Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Gartenweg 38, 4310 Rheinfelden



Massstab 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

Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

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

AGV–
Ihre Sicherheit.

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	4'364'000	0.330	1'440.10
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	4'364'000	0.010	43.65
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	4'364'000	Max.	1'246.05
- Selbstbehalt CHF 200				
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	4'364'000	Max.	105.15
Eidg. Stempelabgabe 5%				141.75
Interventionsabgabe		4'364'000	0.045	196.40
Präventionsabgabe		4'364'000	0.030	130.90
Total				3'304.00

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

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	**CHF**
- Personenlift.	72'300
- Lüftung Garage.	33'400
- Klimaanlagen 3Stk (Attika) im m3/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

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.