



# ●Jetzer Immobilien

**RHEINFELDEN/AG**

**Helle 4.5-Zimmer-Whg. mit grossem Balkon und Lift**



**Wohnen im Grünen in familienfreundlichem Quartier**

**CHF 690'000.—**



# ●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:** Im Theodorshof 6, 4310 Rheinfelden

|                     |   |                                  |
|---------------------|---|----------------------------------|
| <b>Objektdaten:</b> | Wohnfläche:                                   | ca. 106 m <sup>2</sup>           |
|                     | Grundstückfläche:                             | 1'687 m <sup>2</sup>             |
|                     | Zimmer:                                       | 4.5                              |
|                     | Gäste-WC:                                     | 1                                |
|                     | Bad/WC:                                       | 1                                |
|                     | WM/TB:  | in der Wohnung                   |
|                     | Letzte Renovation:                            | CHF 25'000.—<br>(2013 Umbau Bad) |
|                     | Baujahr:                                      | 2000                             |
|                     | Balkon:                                       | ja                               |
|                     | Lift:   | ja rollstuhlgängig               |
|                     | Keller:                                       | 1 im Preis inbegriffen           |
|                     | <b>AAP in Tiefgarage :</b>                    | 1                                |
|                     | <b>(CHF 35'000.—muss dazu gekauft werden)</b> |                                  |
|                     | Wärmeerzeugung:                               | Fernwärme                        |
|                     | Wärmeverteilung:                              | Fussbodenheizung                 |
|                     | <b>Baurechtszins:</b>                         | <b>CHF 6'357.--/Jahr</b>         |
|                     | Nebenkosten:                                  | ca. CHF 2'227.--/Jahr            |
|                     | NK für PP:                                    | ca. CHF 330.--/Jahr              |
|                     | Erneuerungsfonds:                             | ca. CHF 1'290.--/Jahr            |
|                     | Stand EF per 31.12.23:                        | CHF 296'038.--                   |
|                     | (ganzes Haus)                                 |                                  |
|                     | EF-Whg. per 31.12.23                          | CHF 13'947.--                    |



# Jetzer Immobilien

## Objektbeschrieb

Diese sonnige Wohnung im **3. Obergeschoss** befindet sich an beliebter und ruhiger Wohnlage, in der **schwellenlosen** Wohnüberbauung „Im Theodorshof“ in Rheinfelden.

**Mit dem Lift gelangen Sie bequem in Ihr Stockwerk.**

Im Eingangsbereich ist genügend Platz für einen grossen Garderobenschrank. Die Wohnung verfügt zudem über ein **Gäste-WC mit Waschmaschine/Tumbler** und ein **grosses, schönes Badezimmer mit Kombi-Wanne und Fenster**.

Die Böden im Wohnzimmer sind mit hellen Platten ausgelegt und in den weiteren Zimmern finden Sie terracottafarbene Bodenplatten. Sie geniessen die angenehme Wärme der **Fussbodenheizung im gesamten Wohnbereich**. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den grosszügigen Balkon mit beruhigender **Weitsicht**. Die moderne, geräumige Küche ist mit einer Theke zum Wohnzimmer getrennt.

**Im Preis der Wohnung ist ein Keller inbegriffen.**

**1 Tiefgaragenplatz muss für CHF 35'000.—dazu gekauft werden.**

Die **Wohnüberbauung wurde schwellenlos** gebaut und verfügt über viel Grünfläche mit einem grossen Kinderspielplatz. Sie eignet sich daher gut für Familien. Aber **auch für ältere Personen** ist die Wohnung **optimal**, da das Gebäude über einen geräumigen, rollstuhlgängigen Lift verfügt und Sie, entlang des wunderschönen Rheinwegs die historische Altstadt zu Fuss erreichen oder per Bus bequem zur Post, zum Bahnhof oder zum Einkaufen gelangen.

**Das Land befindet sich im Baurecht. Der Baurechtszins beträgt CHF 6'357.— pro Jahr und ist steuerlich absetzbar.**



# Jetzer Immobilien

## Impressionen





# Jetzer Immobilien

## Impressionen





# Jetzer Immobilien

## Impressionen





# Jetzer Immobilien

## Impressionen





# Jetzer Immobilien

## Impressionen





# Jetzer Immobilien

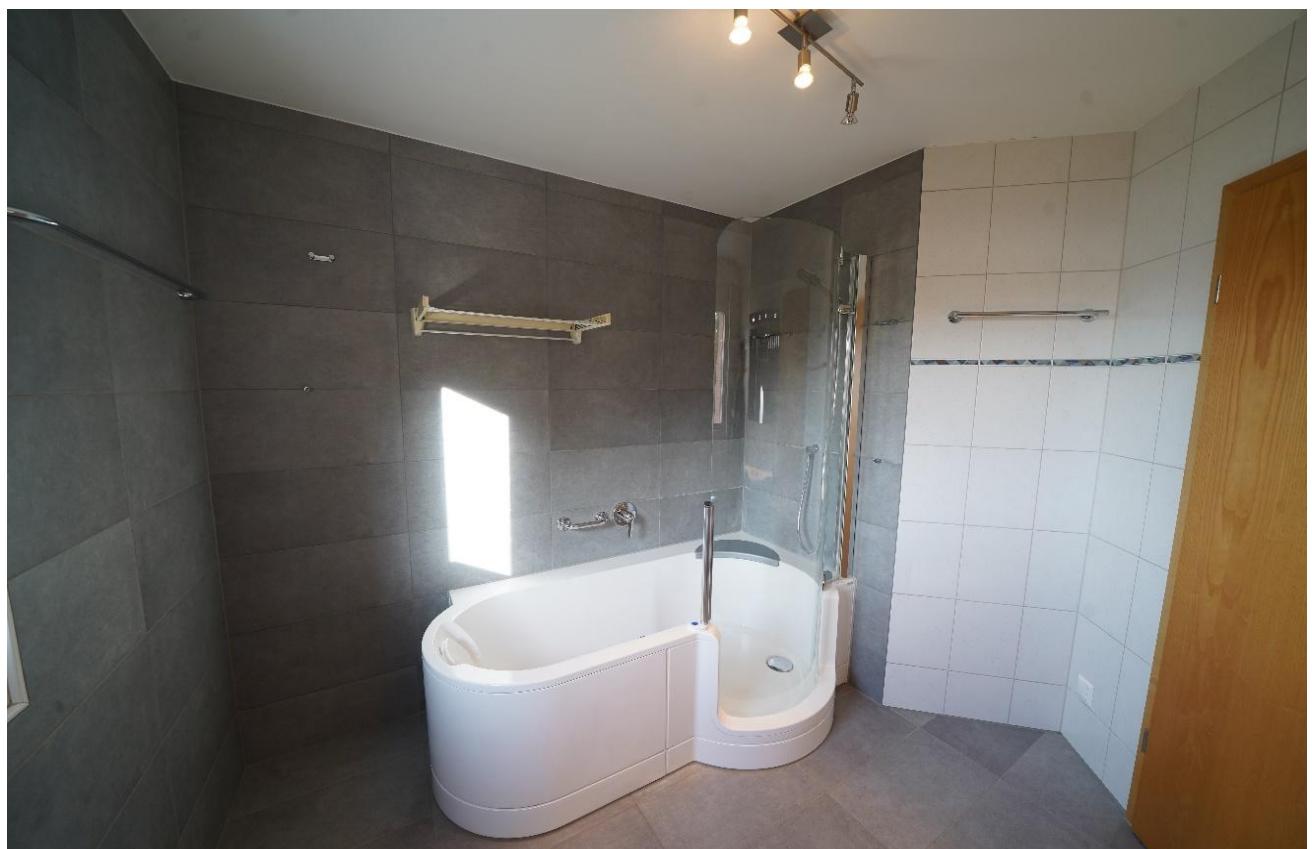
## Impressionen





# Jetzer Immobilien

## Impressionen





# Jetzer Immobilien

## Impressionen





# Jetzer Immobilien

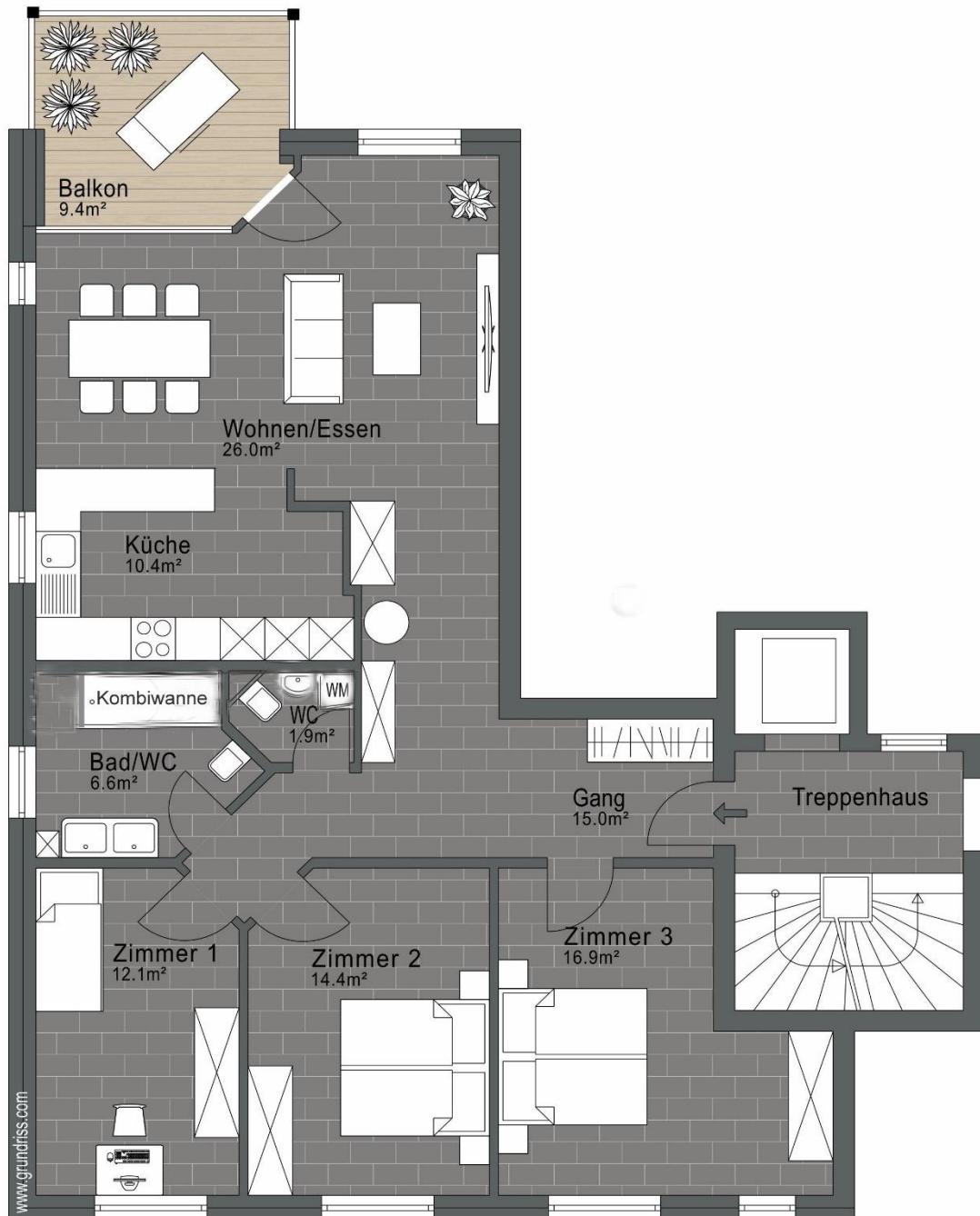
## Impressionen





# Jetzer Immobilien

## Grundriss



### 3.Obergeschoss

(nicht massstabgetreu)



# Jetzer Immobilien

## Raumbeschrieb

### Wohnfläche:

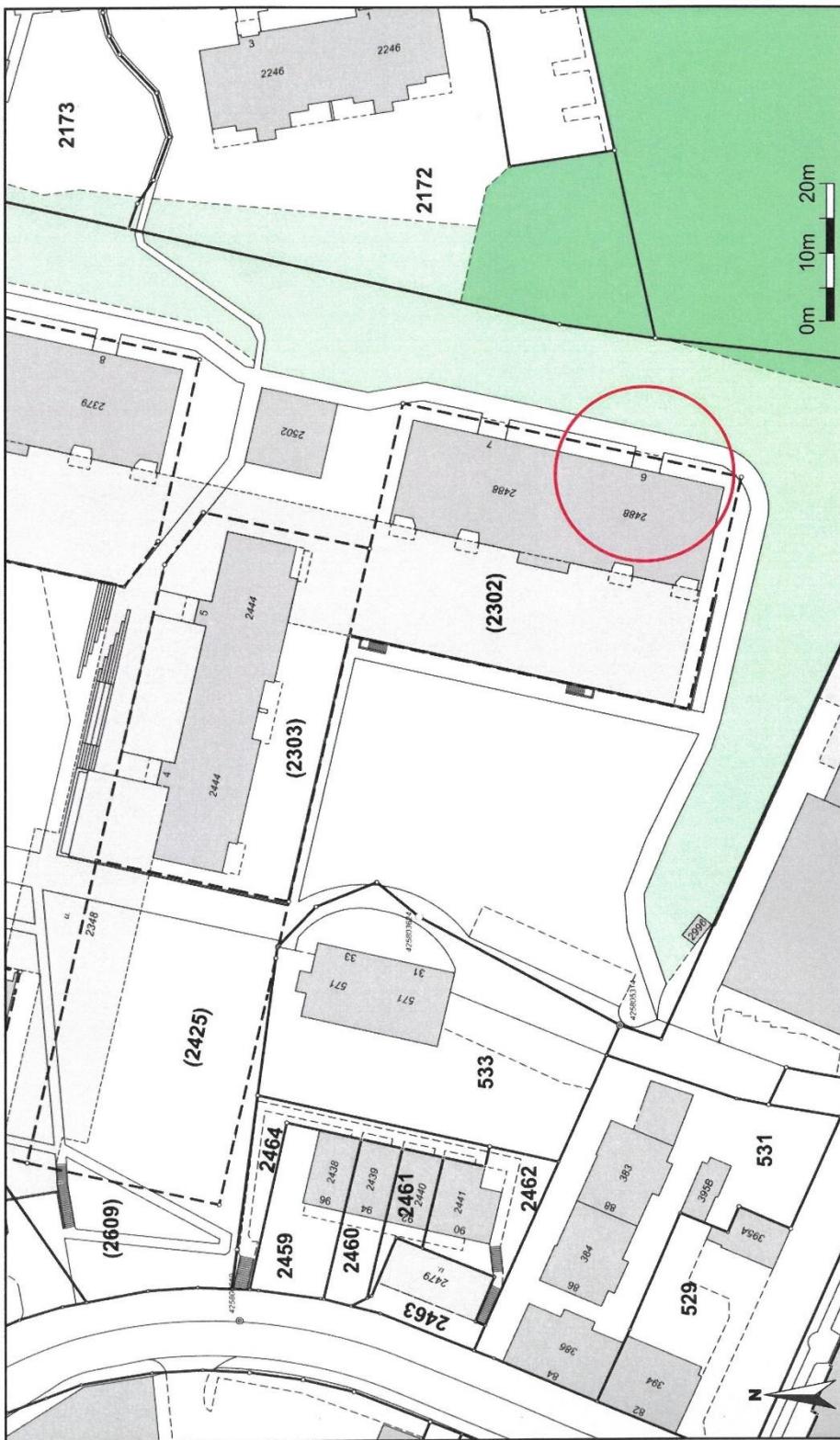
### Nutzfläche:

|                              |            |                             |                            |
|------------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Gang:                        | ca.        | 15.00 m <sup>2</sup>        |                            |
| Wohnen/Essen:                | ca.        | 26.00 m <sup>2</sup>        |                            |
| Küche:                       | ca.        | 10.40 m <sup>2</sup>        |                            |
| Zimmer 1:                    | ca.        | 12.10 m <sup>2</sup>        |                            |
| Zimmer 2:                    | ca.        | 14.40 m <sup>2</sup>        |                            |
| Zimmer 3:                    | ca.        | 16.90 m <sup>2</sup>        |                            |
| Gäste-WC:                    | ca.        | 1.90 m <sup>2</sup>         |                            |
| Bad-WC:                      | ca.        | 6.60 m <sup>2</sup>         |                            |
| Balkon 9.40 m <sup>2</sup> : | ca.        | 3.10 m <sup>2</sup>         | 6.30 m <sup>2</sup>        |
| Keller:                      |            |                             | 11.50 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total Wohnfläche:</b>     | <b>ca.</b> | <b>106.40 m<sup>2</sup></b> | <b>17.80 m<sup>2</sup></b> |



# Jetzer Immobilien

# Situationsplan



Amtliche Vermessung Gde

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geobasisdatenportals.  
Quelle: Amtliche Vermessung  
29.10.2024

Massstab 1:750  
Zentrumskoordinaten: 2'627'630, 1'268'133



# Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug

Die Grundbuchauszüge finden Sie auf unserer Homepage im Anhang

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



# Jetzer Immobilien

## Gebäudedaten

### AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
Fax: 062 836 36 63  
www.agv-ag.ch

**Police Nr. 198901**

Aarau, 11. November 2021

H / 017

Eigentümer/Eigentümerin

**StWE Gebäude 2488**

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2022 Deckung für folgendes Gebäude:

| Gemeinde    | Gebäude-Nr.     | Gebäudeadresse                        | Baujahr |
|-------------|-----------------|---------------------------------------|---------|
| Rheinfelden | 2488            | Im Theodorshof 6 + 7                  | 2000    |
| Schätzdatum | Entwertung in % | Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116) | Index   |

Gebäudebeschrieb

**Mehrfamilienhaus**

| Versicherungsdeckung<br>Neuwert             | Versicherungswert<br>CHF | Ansatz<br>% | Jahresbeitrag CHF |
|---|--------------------------|-------------|-------------------|
| Feuer und Elementar                         |                          |             |                   |
| - Gebäude 7'546'000                         | 7'546'000                | 0.330       | 2'490.20          |
| - Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein       |                          |             |                   |
| - Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja | 7'546'000                | 0.010       | 75.45             |
| Gebäudewasser (freiwillig)                  |                          |             |                   |
| - Zusatzversicherung Aqua Plus Nein         |                          |             |                   |
| Eidg. Stempelabgabe 5%                      |                          |             |                   |
| Feuerschutzabgabe                           |                          |             |                   |
| Elementarschadenpräventionsabgabe           |                          |             |                   |
| Total                                       |                          |             | 3'335.30          |

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



# Jetzer Immobilien

## Gebäudedaten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung



Seite 1

Anhang zur Police Nr. 198901 vom 11. November 2021

| Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten) | CHF     |
|---|---------|
| - 2 Lifte 5 G. 500 kg   | 155'000 |



# ●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.