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 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: Im Theodorshof 6, 4310 Rheinfelden

Objektdaten:

Wohnfläche:		ca. 106 m²
Grundstückfläche:		1‘687 m²
Zimmer:		4.5
Gäste-WC:		1
Bad/WC:		1
WM/TB:		in der Wohnung
Letzte Renovation:		CHF 25'000.— (2013 Umbau Bad)
Baujahr:		2000
Balkon:		ja
Lift:		ja rollstuhlgängig
Keller:		1 im Preis inbegriffen
AAP in Tiefgarage :		1
(CHF 35'000.—muss dazu gekauft werden)		
Wärmeerzeugung:		Fernwärme
Wärmeverteilung:		Fussbodenheizung
Baurechtszins:		**CHF 6‘357.--/Jahr**
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: (ganzes Haus)		CHF 296'038.--
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 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 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 GMBH jetzer@jetzerimmobilien.ch Tel. 061 836 20 00

Jetzer Immobilien

Impressionen

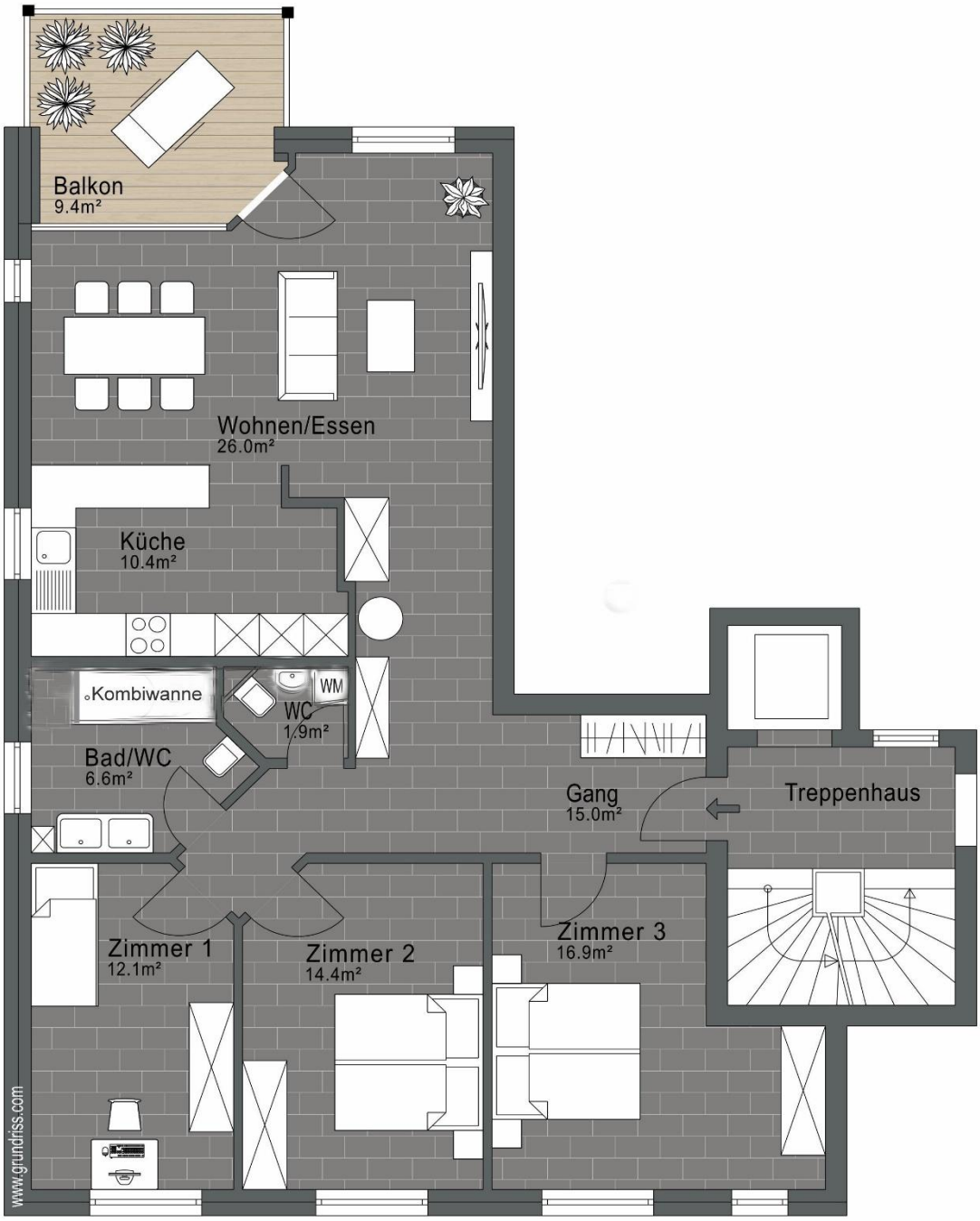
Jetzer Immobilien

Impressionen

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

Jetzer Immobilien

Grundriss



3.Obergeschoss (nicht massstabgetreu)

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

Jetzer Immobilien

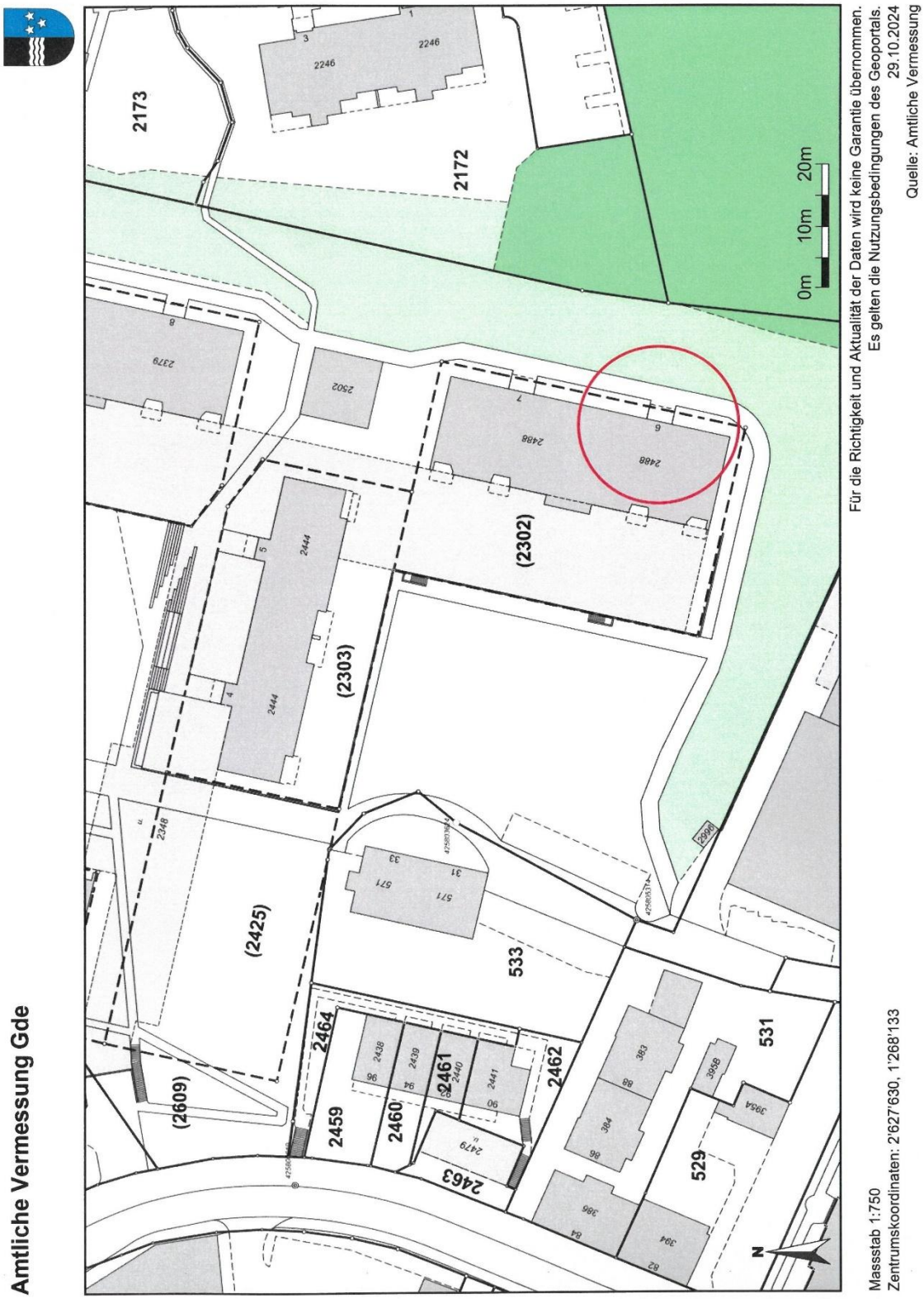
Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Gang:	ca. 15.00 m²	
Wohnen/Essen:	ca. 26.00 m²	
Küche:	ca. 10.40 m²	
Zimmer 1:	ca. 12.10 m²	
Zimmer 2:	ca. 14.40 m²	
Zimmer 3:	ca. 16.90 m²	
Gäste-WC:	ca. 1.90 m²	
Bad-WC:	ca. 6.60 m²	
Balkon 9.40 m²:	ca. 3.10 m²	6.30 m²
Keller:		11.50 m²
Total Wohnfläche:	**ca. 106.40 m²**	**17.80 m²**

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

Jetzer Immobilien

Situationsplan



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

Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Die Grundbuchauszüge finden Sie auf unserer Homepage im Anhang

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

AGV –
Ihre Sicherheit.

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^3 nach SIA 116)	Index
26.08.2003	0.0	11'537	497

Gebäudebeschrieb
Mehrfamilienhaus

Versicherungsdeckung **Neuwert**		Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	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)	Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%				128.25
Feuerschutzabgabe		7'546'000	0.070	528.20
Elementarschadenpräventionsabgabe		7'546'000	0.015	113.20
Total				3'335.30

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

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

AGV –
Ihre Sicherheit.

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

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.