



● Jetzer Immobilien

RHEINFELDEN/AG
Charmantes Atelier-/Studio inmitten der Altstadt



CHF 485'000.—



● 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:

Marktgasse 10a, 4310 Rheinfelden

Objektdaten:

Geschoss: 4 (Dachgeschoss)
Brutto Wohnfläche: ca. 75 m²
Ab 2m-Linie Wohnfläche: ca. 44 m²
Estrich: 1
Zimmer: 1
Nasszellen: 1

Baujahr: 1991
Lift: ja bis ins 3. OG

Wärmeerzeugung: Gas
Wärmeverteilung: Heizkörper

NK inkl. Erneuerungsfonds: ca. CHF 213.--/Mt.

Stand EF per 30.06.25: CHF 89'529.— ganzes Haus
Stand EF per 30.06.25: CHF 4'691.-- Atelier

Renovationen: 2008 für ca. CHF 10'000.— (Ersatz Boden)
2019 für ca. CHF 2'000.— (Fensteranstrich)



● Jetzer Immobilien

Objektbescrieb

Mitten im historischen Städtchen, mit Aussicht über die Dächer der Altstadt Häuser, können Sie sich hier inspirieren lassen.

Das lichtdurchflutete Atelier/Studio wurde bisher als Kunstatelier genutzt. Ein Badezimmer mit Dusche sowie eine kleine Küchennische sind vorhanden. **Das Studio eignet sich auch für eine dauerhafte Bewohnung.**

Mit dem Lift gelangen Sie bequem in den 3. Stock von wo aus eine gepflegte Treppe direkt zum Atelier führt. Dort oben geniessen Sie Ihr eigenes kleines Reich. Der luftige, grosse Raum mit drei Dachfenstern schafft eine helle und offene Atmosphäre. Als zusätzlichen Stauraum können Sie den Estrich neben dem Atelier nutzen.

Ein grosser Wasch-/ und Trockenraum auf Ihrem Stockwerk steht Ihnen ausserdem zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung zur Verfügung.



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen

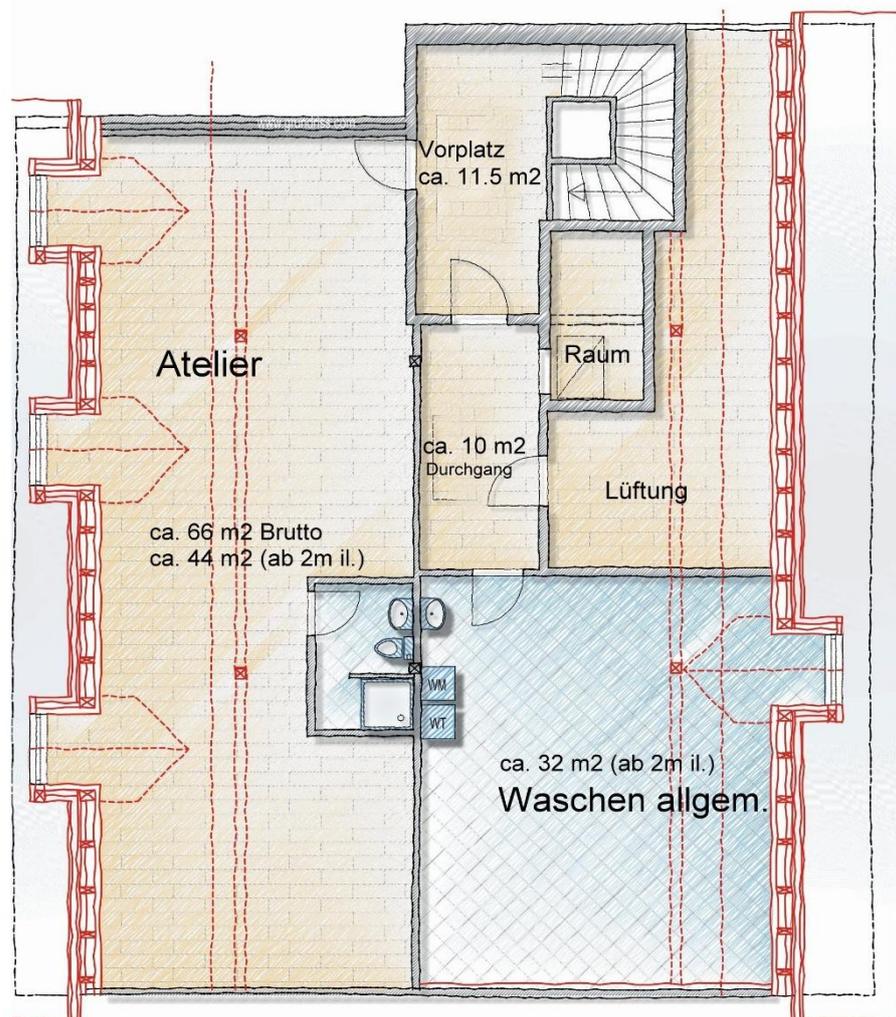


Zur Mitbenutzung



● Jetzer Immobilien

Grundriss



Dachgeschoss

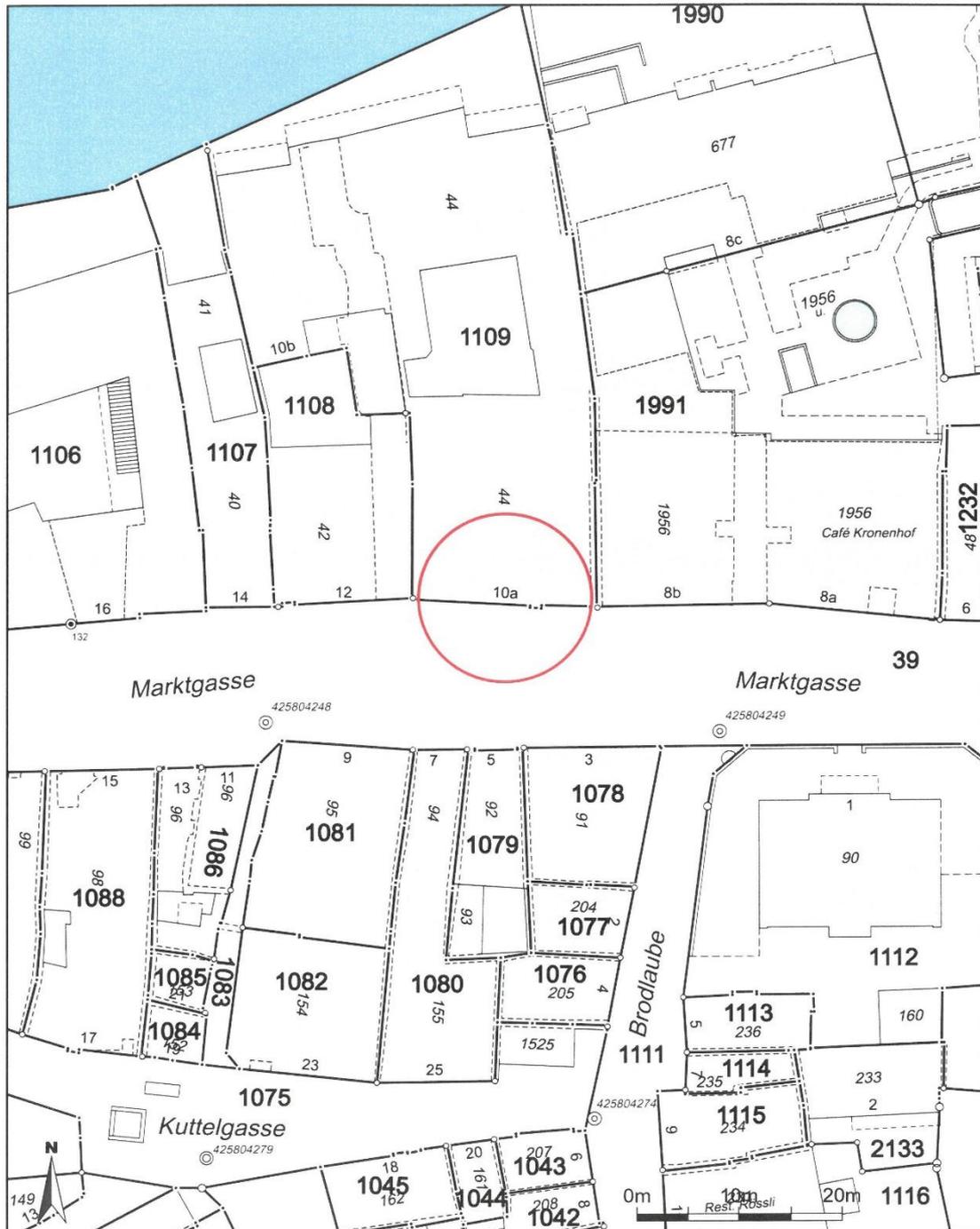


● Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Marktgasse 10a, 4310 Rheinfelden



Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'626'726, 1'267'238

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

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

04.09.2025

Quelle: Amtliche Vermessung



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszüge



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

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

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Rheinfelden	1109	Liegenschaft	Nein
Rheinfelden	1109-7	Stockwerkseinheit	Nein

5080 Laufenburg, 04. September 2025

Grundbuchverwalter/-in



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszüge



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 1109

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 1109
E-GRID: CH788106338980

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Rheinfelden
Plan-Nr.*: 80
Fläche*: 1'427 m²
Kulturart*: Gebäude, 1'001 m²
Übrige befestigte Fläche, 201 m²
Gartenanlage, 225 m²

Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 44, 372 m²
Marktgasse 10a, 4310 Rheinfelden 00
Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 44, 629 m²
Marktgasse 10b, 4310 Rheinfelden 00

Anm. aus aml. Vermessung*:

Bemerkungen*: GB 696

Eigentum:

STW Rheinfelden/1109-1 Anteil 196/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-2 Anteil 63/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-3 Anteil 25/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-4 Anteil 16/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-5 Anteil 2/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-6 Anteil 60/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-7 Anteil 12/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-8 Anteil 33/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszüge

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 1109

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

STW Rheinfelden/1109-9 Anteil 34/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-10 Anteil 29/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-11 Anteil 18/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-12 Anteil 25/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-13 Anteil 30/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-14 Anteil 50/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-15 Anteil 26/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-16 Anteil 43/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-17 Anteil 38/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-18 Anteil 35/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-19 Anteil 51/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-20 Anteil 63/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-21 Anteil 52/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-22 Anteil 51/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-23 Anteil 2/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1109-24 Anteil 46/1000	24.08.1990 009-1820 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen:

24.08.1990 009-1820
24.08.1990 009-1820
24.08.1990 009-1821

Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.009-2014/002256
Stockwerkanteile verpfändet ID.009-2014/002257
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.009-2014/002255



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszüge

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 1109

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

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

Dienstbarkeiten:

27.09.1901 009-V-289, C484, C534	(R)	Eingang und Durchgang ID.009-1955/144717 z.L. LIG Rheinfelden/1108
27.09.1901 009-X-48, V-265, C484, C485	(R)	Anbaurecht auf die Grenze ID.009-1955/144428 z.L. LIG Rheinfelden/1990 z.L. LIG Rheinfelden/1991
31.12.1919 009-C247	(L)	Abwasserdurchleitung ID.009-1955/144719 z.G. LIG Rheinfelden/1108
19.02.1931 009-146	(R)	Anbaurecht ID.009-1955/144720 z.L. LIG Rheinfelden/1108
19.02.1931 009-146	(R)	Lichterstellungsrecht ID.009-1955/144721 z.L. LIG Rheinfelden/1108
19.02.1931 009-146	(R)	Benützungsrecht an Keller ID.009-1955/144722 z.L. LIG Rheinfelden/1108
13.11.1989 009-3011	(R)	Fahrwegrecht ID.009-1955/144462 z.L. LIG Rheinfelden/1991 z.L. STW Rheinfelden/1991-29

Grundlasten:

31.12.1919 009-C248	(L)	Pflicht zur Einfahrtsunterhaltung CHF 2'500.00, ID.009-1955/144718 z.G. LIG Rheinfelden/1108
---------------------	-----	--

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. September 2025: keine
Geometergeschäfte bis 02. September 2025: keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszüge



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

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

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Rheinfelden / 1109-7

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 1109-7
E-GRID: CH829002546196

Stamm-Grundstück: LIG Rheinfelden/1109
Wertquote: 12/1000
Mit Sonderrecht an: an dem im Aufteilungsplan und
Begründungsbeleg mit Nr. 7 bezeichneten
Atelier und Estrich als Nebenraum im
Dachgeschoss.

Dominierte Grundstücke:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: GB 2912

Eigentum:

Anmerkungen:

24.08.1990 009-1820 **Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des
Gebäudes ID.009-2014/002256**
24.08.1990 009-1821 **Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ID.009-2014/002255**

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

27.11.2008 009-3729 **1. Pfandstelle. Namen-Papier-Schuldbrief,
Max. 10%, ID.009-2014/003631,
Einzelpfandrecht.**



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszüge

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Rheinfeldern / 1109-7

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

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

Grundpfandrechte:

* Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Möhlin
Genossenschaft, Möhlin (UID: CHE-106.059.386)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. September 2025: keine
Geometergeschäfte bis 02. September 2025: keine



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



Police Nr. 121708

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin
StWE Gebäude 44



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	44	Marktgasse 10	1991
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
08.01.2016	17.7	19'618	559

Gebäudebeschrieb
Wohn- und Geschäftshaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF	
Feuer und Elementar				
- Gebäude	15'135'700	15'203'000	0.330	5'017.00
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	67'300			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	15'203'000	0.010	152.05
Gebäudewasser (freiwillig)				
- Selbstbehalt CHF 200	Ja	15'203'000	0.200	3'040.60
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	15'203'000	Min.	160.00
Eidg. Stempelabgabe 5%				418.50
Interventionsabgabe		15'203'000	0.045	684.15
Präventionsabgabe		15'203'000	0.030	456.10
Total				9'928.40

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Anhang zur Police Nr. 121708 vom 25. Januar 2025

Seite 1

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Lüftungsanlagen komplett	127'800
- Lüftungsanlage (best. Teil der Restaurantlüftung)	67'300
- Blitzschutzanlage	23'100
- Malereien Fassade	52'800
- Personenlifte 500Kg 6P 3Stk in m3/CHF eingerechnet	

Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Einfriedung, Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege, Einfahrt.	67'300



Nicht mit dem Gebäude versichert

Kühlaggregate/Vitrinen inkl. deren Kraftleitungen, freistehende Küchenmaschinen, Buffetanlage Bistro inkl. Einbaugeräte, Einrichtungen Arztpraxen, Einrichtungen Bibliothek, Reklamen, Anschriften.

Bemerkungen

Die gemäss Hochwasserschutznachweis definierten Objektschutzmassnahmen sind integrierender Bestandteil der Versicherungspolice. Es besteht eine Pflicht, die Objektschutzmassnahmen zu realisieren und zu unterhalten. Bei einem Verstoß gegen diese Pflicht werden im Schadenfall ein zusätzlicher Selbstbehalt sowie eine Kürzung verfügt (Ziff. 15 der Erläuterungen zur Feuer- und Elementarschadenversicherung, Ausgabe Juli 2012).

Hinweis auf hohe Schadenbelastung der Gebäudewasserversicherung gemäss Schreiben vom 12. Juni 2019



● 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.