



● **Jetzer Immobilien**

RHEINFELDEN/AG

Altstadt-Dachwohnung mit viel Charme



Wohnen im historischen Zentrum

CHF 785'000.—



● 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
Primarschulen
Sekundarschule
Heilpädagogische Schule

1 Rudolf-Steiner Kindergarten
Realschule
Bezirksschule
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 11, 4310 Rheinfelden

Objektdaten:

Wohnfläche:	ca. 110 m ²
Grundstückfläche:	134 m ²
Innenhof:	15 m ²
Zimmer:	4.5
Nasszellen:	2
WM/TB:	in der Wohnung
Cheminée:	ja
Letzte Renovation WG:	ca. CHF 10'000.— (2020)
Letzte Renovation Haus:	ca. CHF 70'000.— Dachsan. (2023)
Baujahr:	1600
Techn. Baujahr:	1995
Veranda:	ja
Keller:	1 im Preis inbegriffen (ca. 8 m ²)
Wärmeerzeugung:	Gas-Heizung
Wärmeverteilung:	Radiatoren
NK inkl. Erneuerungsfonds:	ca. CHF 635.--/Mt.
Stand EF per 31.12.2024:	CHF 51'000.--
Ganzes Haus	



● Jetzer Immobilien

Objektbeschreibung

Inmitten der malerischen Altstadt erwartet Sie diese einzigartige Maisonette-Wohnung im 3. Obergeschoss bis Dachgeschoss mit Galerie. Die grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine besondere Wohnatmosphäre.

Highlights:

- 4.5 Zimmer-Maisonette-Dachwohnung mit Galerie
- Galeriegeschoss mit eigener Dusche/WC (derzeit WM/TB/WC)
- heller, offener Wohnbereich
- **gemütliche Veranda im schönen Innenhof**
- historisches Ambiente in zentraler Lage
- gute Anbindung an ÖV und fussläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten

In der historischen Altstadt, umgeben von charmanten Gassen, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Eine ideale Wohnlage für alle, die das urbane Leben in einem besonderen Ambiente geniessen möchten.



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

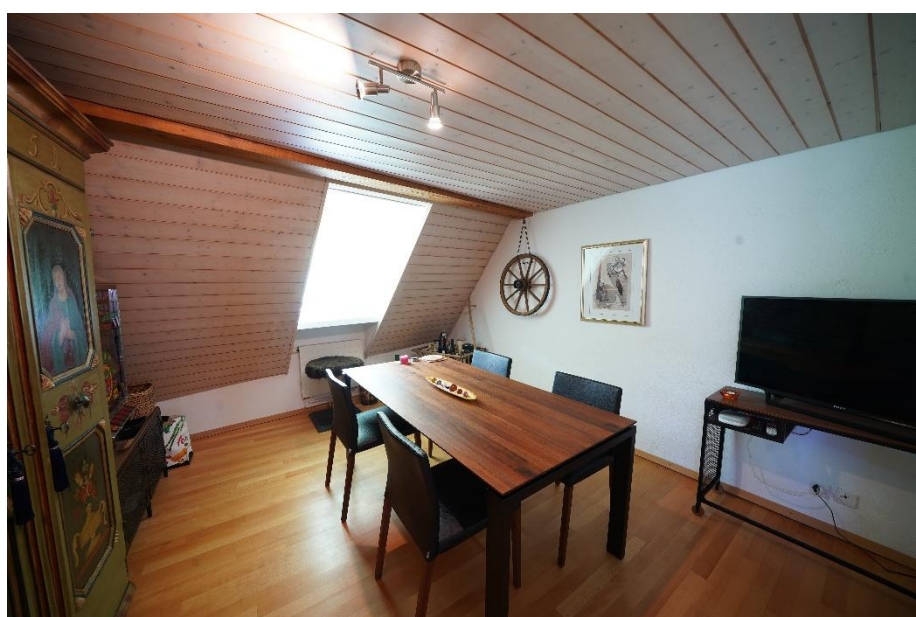
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

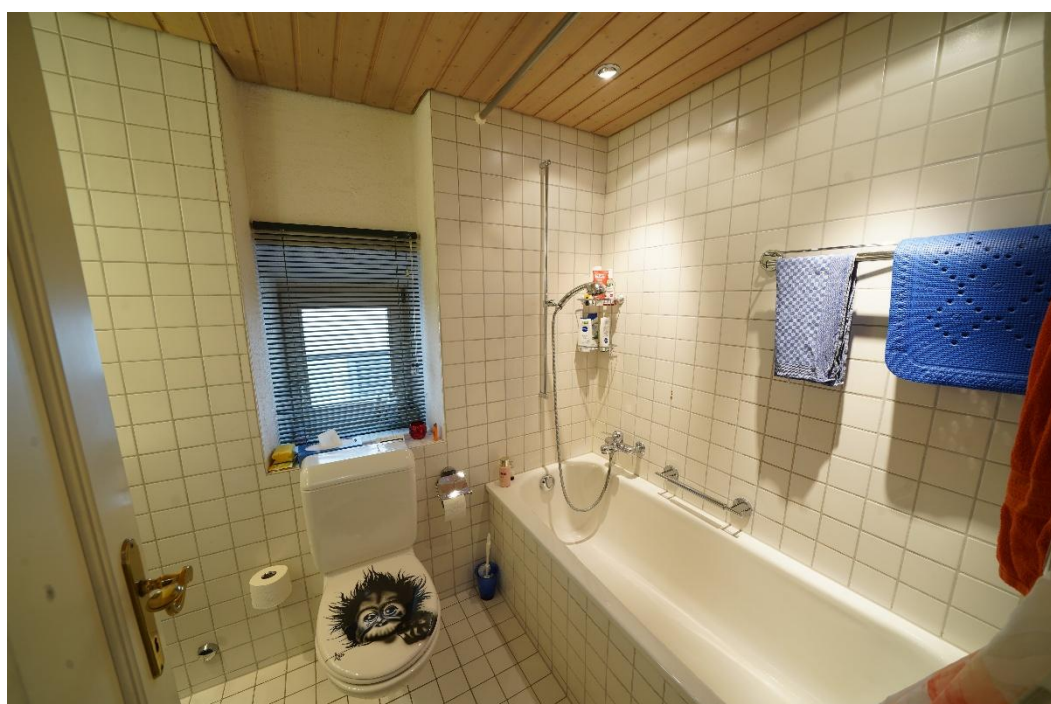
Impressionen





● Jetzer Immobilien

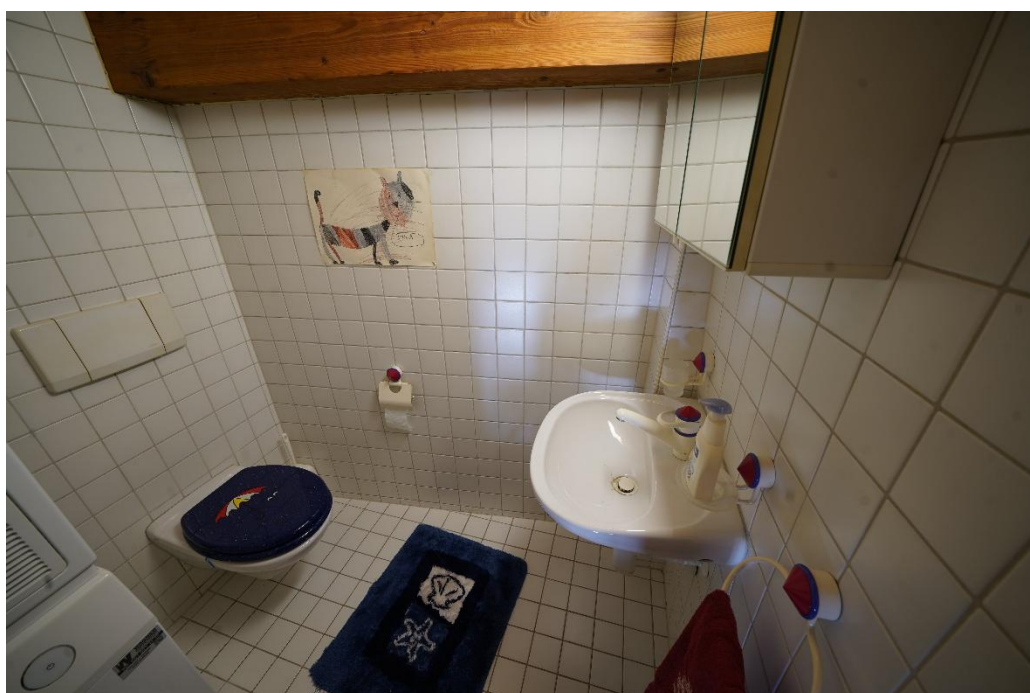
Impressionen





● Jetzer Immobilien

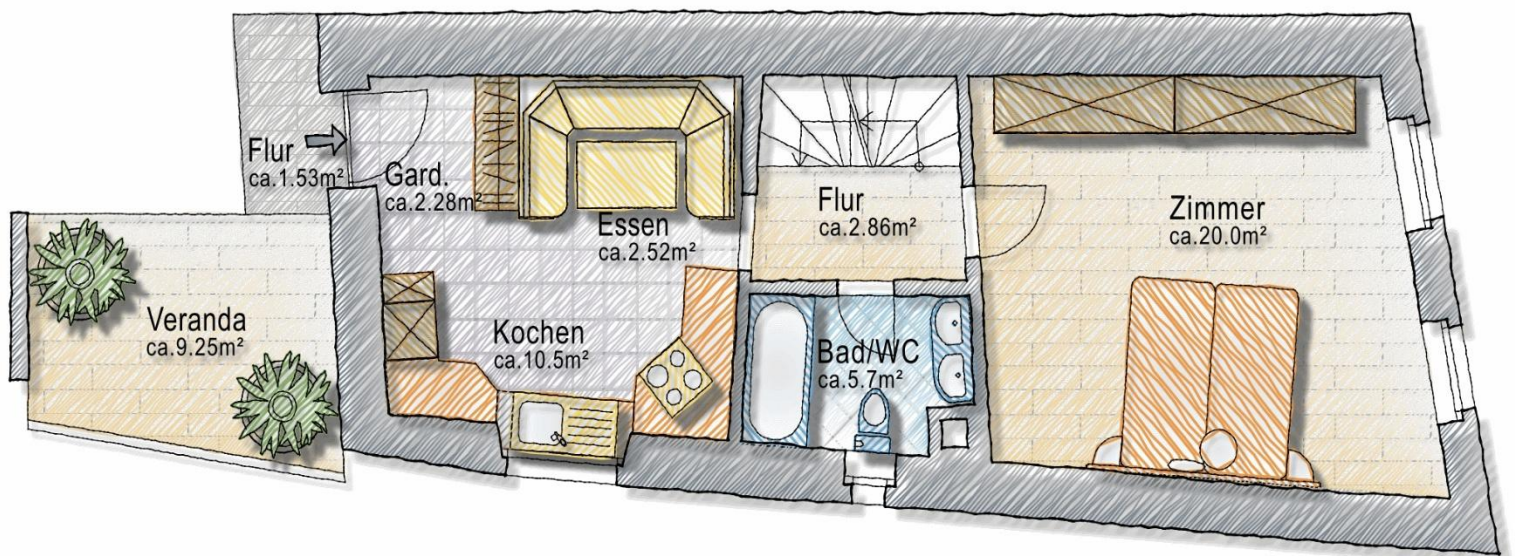
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Grundriss 3. OG

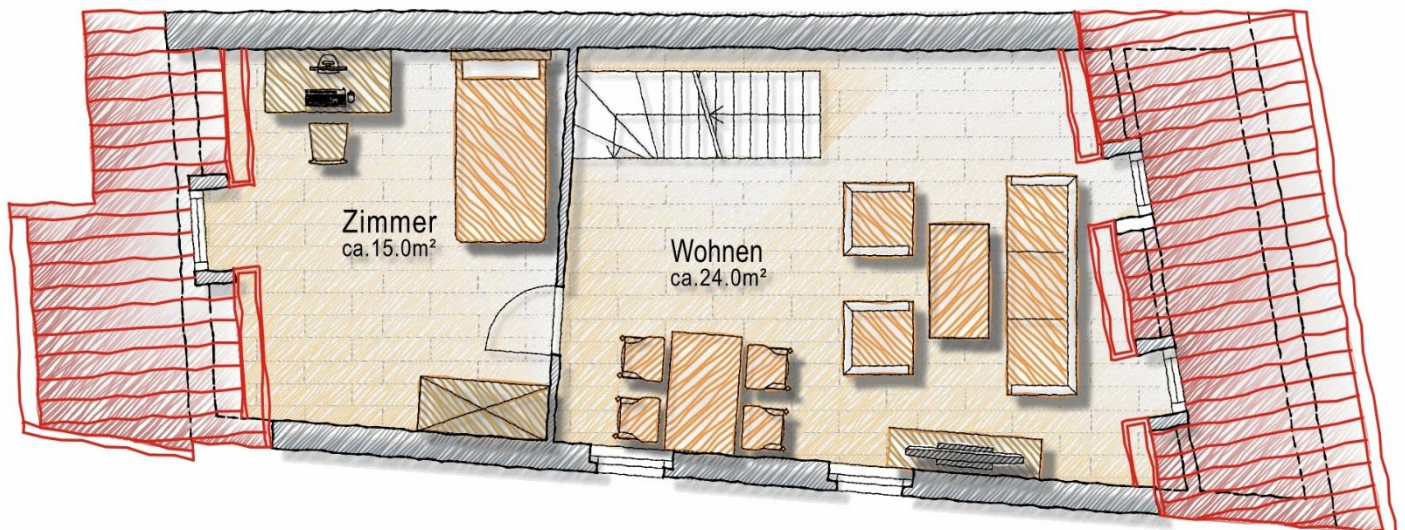


3. Obergeschoss



● Jetzer Immobilien

Grundriss Dachgeschoss

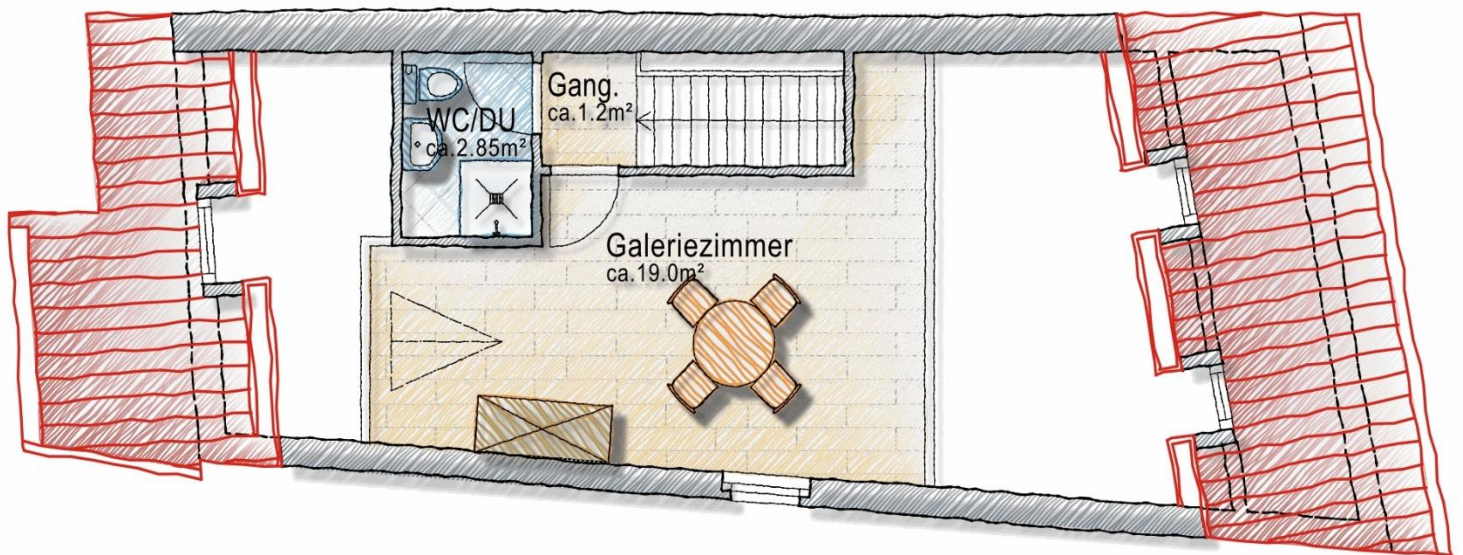


Dachgeschoss



● Jetzer Immobilien

Grundriss Galerie



Galerie

(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Garderobe:	ca. 2.28 m ²	
Kochen:	ca. 10.50 m ²	
Essen:	ca. 2.52 m ²	
Bad/WC:	ca. 5.70 m ²	
Flur:	ca. 2.86 m ²	
Zimmer 1:	ca. 20.00 m ²	
Zimmer 2:	ca. 15.00 m ²	
Wohnen:	ca. 24.00 m ²	
Gang:	ca. 1.20 m ²	
DU/WC:	ca. 2.85 m ²	
Galeriezimmer:	ca. 19.00 m ²	
Veranda u. Flur:	ca. 3.59 m ²	ca. 7.19 m ²
(Total Veranda u. Flur 10.78 m ²)		
Keller:		ca. 8.00 m ²
Total Wohnfläche:	ca. 109.50 m²	
Total Nutzfläche:		ca. 15.19 m²

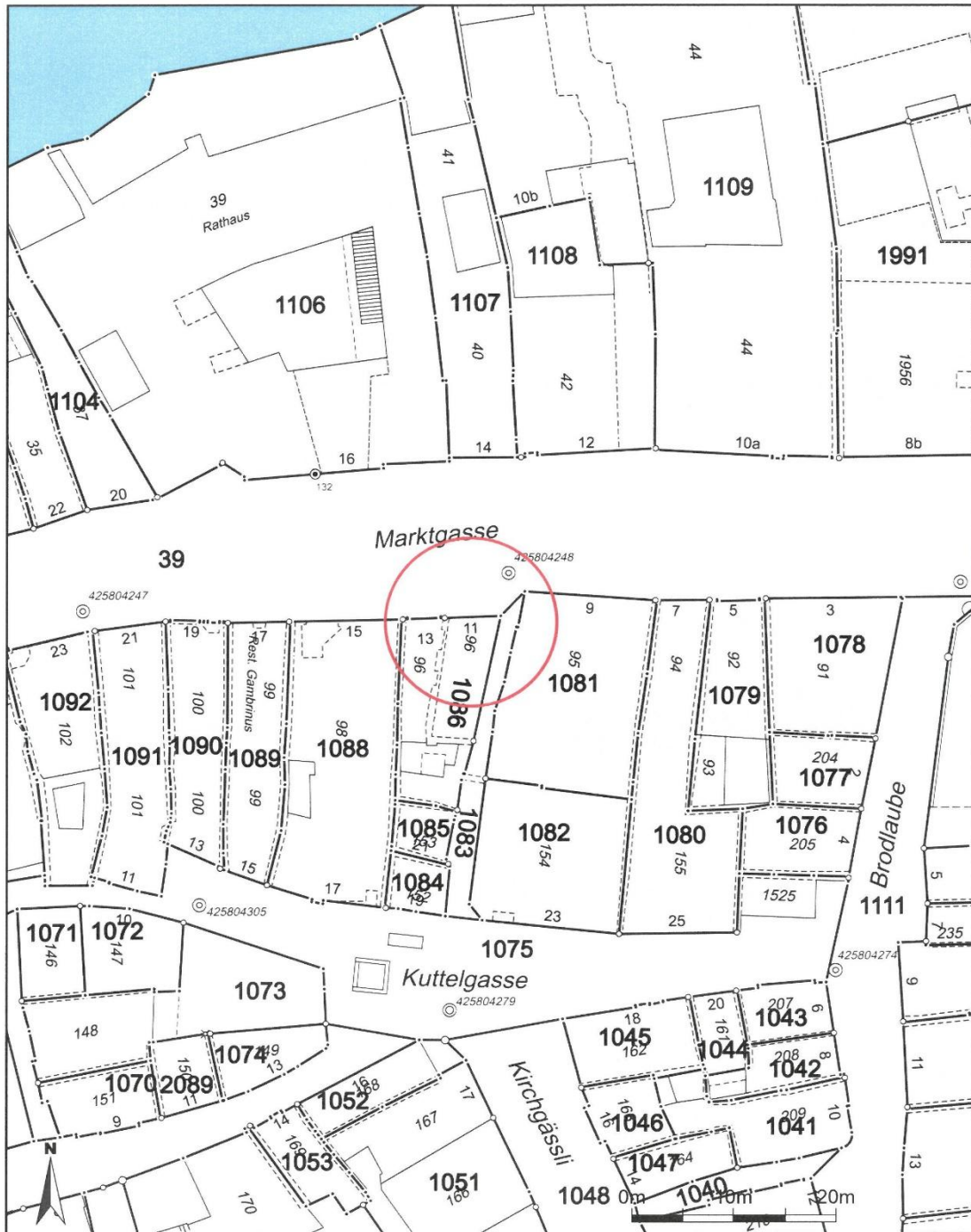


● Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Marktgasse 11, 4310 Rheinfelden



Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'626'702, 1'267'223

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
27.03.2025
Quelle: Amtliche Vermessung



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug



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	1086	Liegenschaft	Nein
Rheinfelden	1086-5	Stockwerkseinheit	Nein

5080 Laufenburg, 27. März 2025

Grundbuchverwalter/-in



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 1086

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 1086
E-GRID: CH588006338978

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Rheinfelden
Plan-Nr.*: 80
Fläche*: 149 m2
Kulturart*: Gebäude, 134 m2
Gartenanlage, 15 m2

Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 96, 88 m2
Marktgasse 11, 4310 Rheinfelden 00
Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 96, 46 m2
Marktgasse 13, 4310 Rheinfelden 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: GB 192

Eigentum:

STW Rheinfelden/1086-1 Anteil 227/1000	05.02.1991 009-195 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1086-2 Anteil 187/1000	05.02.1991 009-195 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1086-3 Anteil 187/1000	05.02.1991 009-195 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1086-4 Anteil 187/1000	05.02.1991 009-195 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1086-5 Anteil 212/1000	05.02.1991 009-195 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen:

01.01.1964 009-131	Denkmalschutz ID.009-2014/003421	01.01.1994 009-575
05.02.1991 009-195	Stockwerkanteile verpfändet ID.009-2014/003423	
05.02.1991 009-196	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.009-2014/003424	01.01.1995 009-1861

Dienstbarkeiten:

keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 1086

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. März 2025:
Geometergeschäfte bis 25. März 2025:

keine
keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

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

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Rheinfelden / 1086-5

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 1086-5
E-GRID: CH946154903140

Stamm-Grundstück: LIG Rheinfelden/1086
Wertquote: 212/1000
Mit Sonderrecht an: an der im Aufteilungsplan und Begründungsbeleg mit Nr. 5 (gelb) bezeichneten 4 1/2- Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss, mit Keller im Untergeschoss.

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

GB 2980

Eigentum:

Anmerkungen:

05.02.1991 009-196

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ID.009-2014/003424

01.01.1995 009-1861

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

16.06.1989 009-1644

1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,
Max. 10%, ID.009-2014/003640,
Einzelpfandrecht.



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Rheinfelden / 1086-5

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

* Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau
(UID: CHE-105.845.287)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. März 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 25. März 2025:	keine



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



Police Nr. 121761

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin
StWE Gebäude 96

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	96	Marktgasse 13	-
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
22.07.1994	0.0	2'240	559

Gebäudebeschrieb
Wohn- und Geschäftshaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 2'336'000	2'336'000	0.330	770.90
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	2'336'000	0.010	23.35
Gebäudewasser (freiwillig) Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%			39.70
Interventionsabgabe	2'336'000	0.045	105.10
Präventionsabgabe	2'336'000	0.030	70.10
Total			1'009.15

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



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Anhang zur Police Nr. 121761 vom 25. Januar 2025

Seite 1

Bemerkungen

Mit der Fahrhabe zu versichern: Ganze Ladeneinrichtung mit Beleuchtung EG.

Marktgasse 11 und 13 sind zusammen versichert



● 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.