



● **Jetzer Immobilien**

RHEINFELDEN/AG
Altstadthaus am Rhein mit Balkonen



Seltene Gelegenheit

CHF 1'750'000.--



● Jetzer Immobilien

Lage



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 knapp 13'700 Einwohner aus fast 80 Nationen – Rheinfelden ist 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
Sekundarschulen
Heilpädagogische Schule

1 Rudolf-Steiner Kindergarten
Realschulen
Bezirksschulen
International School

Finanzen

Rheinfelden hat einen aktuellen Steuerfuss von 90%, was unter dem kantonalen Durchschnitt liegt.

Einkaufsmöglichkeiten

Es sind praktisch alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.



● Jetzer Immobilien

Objekt

Diese attraktive Liegenschaft befindet sich auf Rheinseite mitten in der historischen Altstadt.

Das schöne Ladenlokal im EG besticht durch die Terrasse auf den Rhein.

Pro Etage finden Sie eine Wohneinheit, jede mit eigener Terrasse auf den Rhein ausser im Dachgeschoss, dort ist die Terrasse auf die Marktgasse gerichtet. Die Dachwohnung ist 2-stöckig.

Das Objekt ist voll ausgemietet.

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf Netto 85'320.--/Jahr.

Adresse: **Marktgasse 30, 4310 Rheinfelden**

Objektdaten:	Grundstückfläche:	158 m ²
	Kubatur:	2'237 m ³
	Wohnfläche:	ca. 540 m ²
	Nutzfläche:	ca. 200 m ²
	Gewölbekeller:	ja
	Wohnungen pro Etage:	1 = 4 Wohneinheiten
	Ladenlokal im EG:	1
	Keller:	ja
	Baujahr:	unbekannt
	Heizung:	Gasheizung m. Radiatoren



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

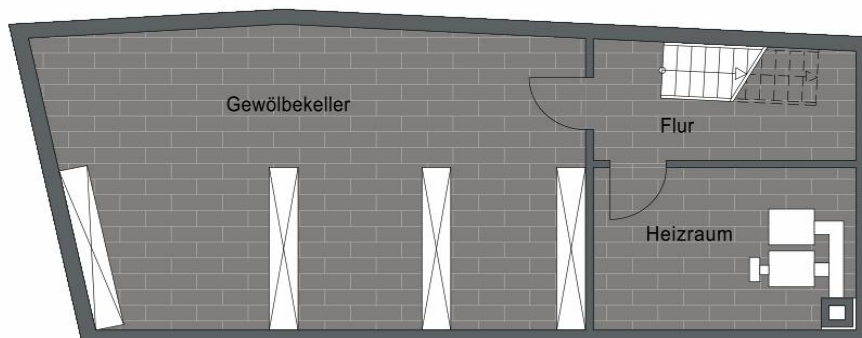
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Grundrissplan UG



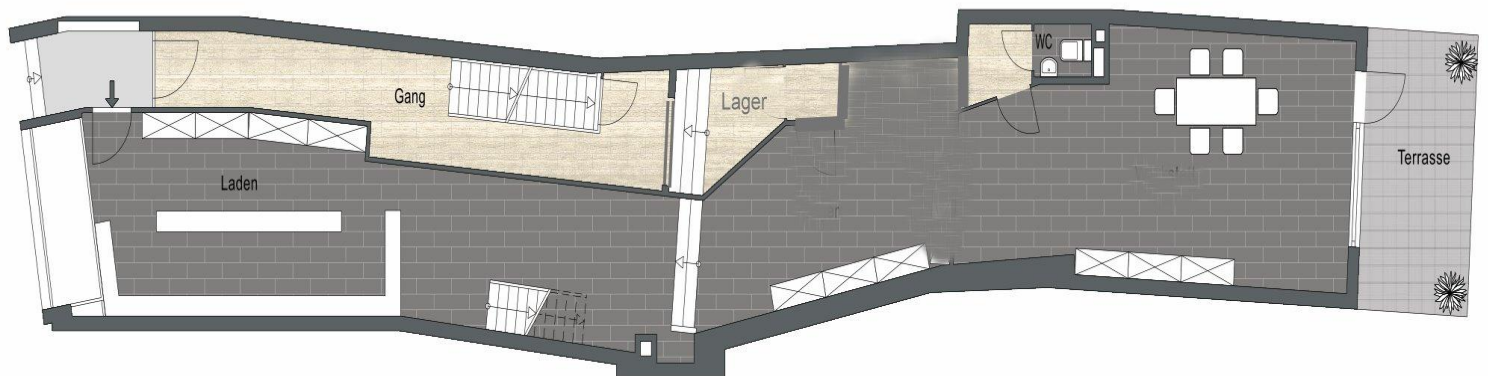
Kellergeschoss

(nicht massstabsgetreu)



● Jetzer Immobilien

Grundrissplan EG



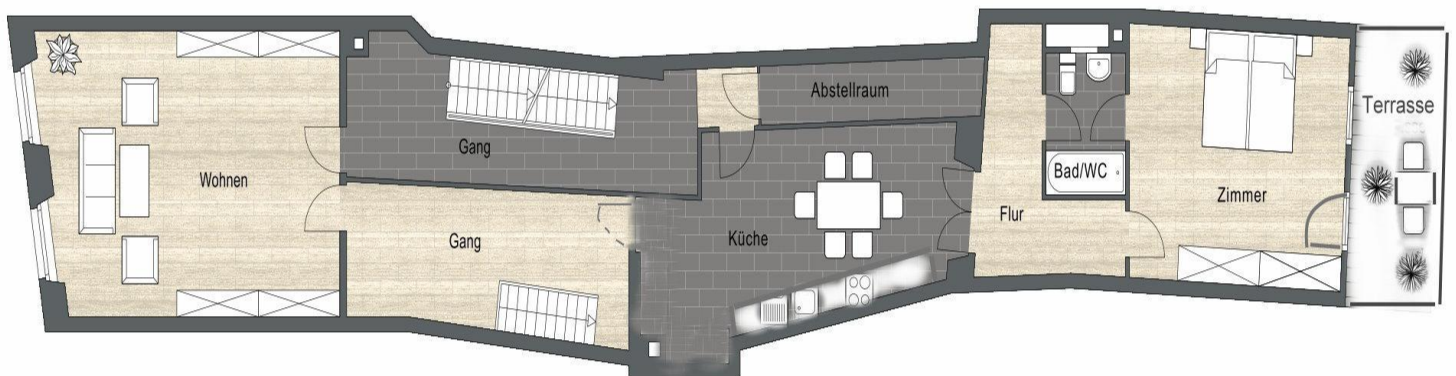
Erdgeschoss

(nicht massstabsgetreu)



● Jetzer Immobilien

Grundrissplan 1. OG



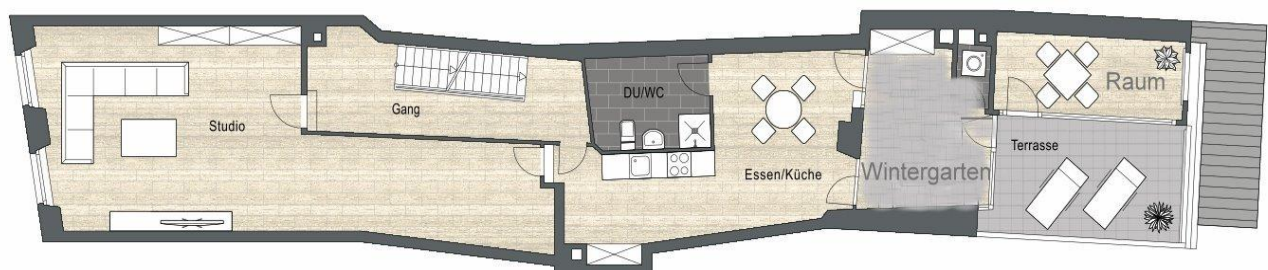
1. Obergeschoss

(nicht massstabsgetreu)



● Jetzer Immobilien

Grundrissplan 2. OG



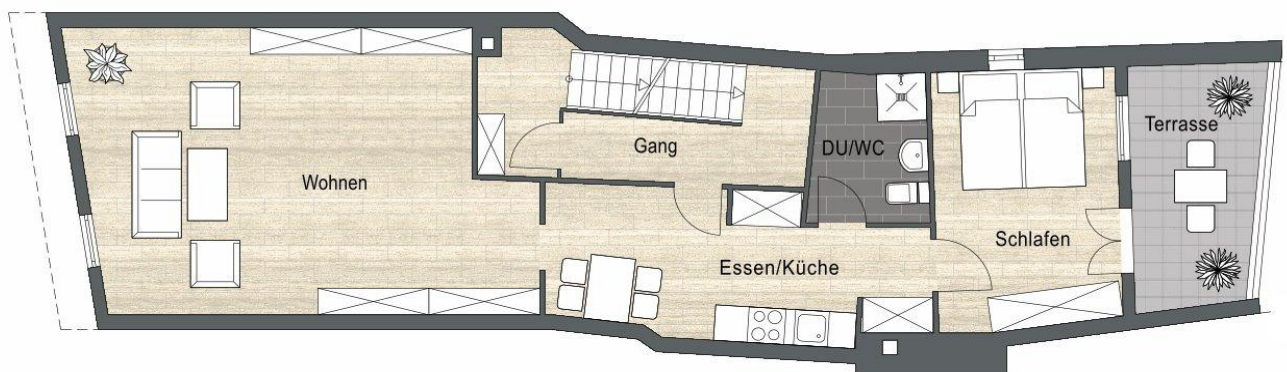
2. Obergeschoss

(nicht massstabsgetreu)



● Jetzer Immobilien

Grundrissplan 3. OG



3. Obergeschoss

(nicht massstabsgetreu)



● Jetzer Immobilien

Grundrissplan DG



Dachgeschoss

Dachstock 2-stöckig

(nicht massstabsgetreu)

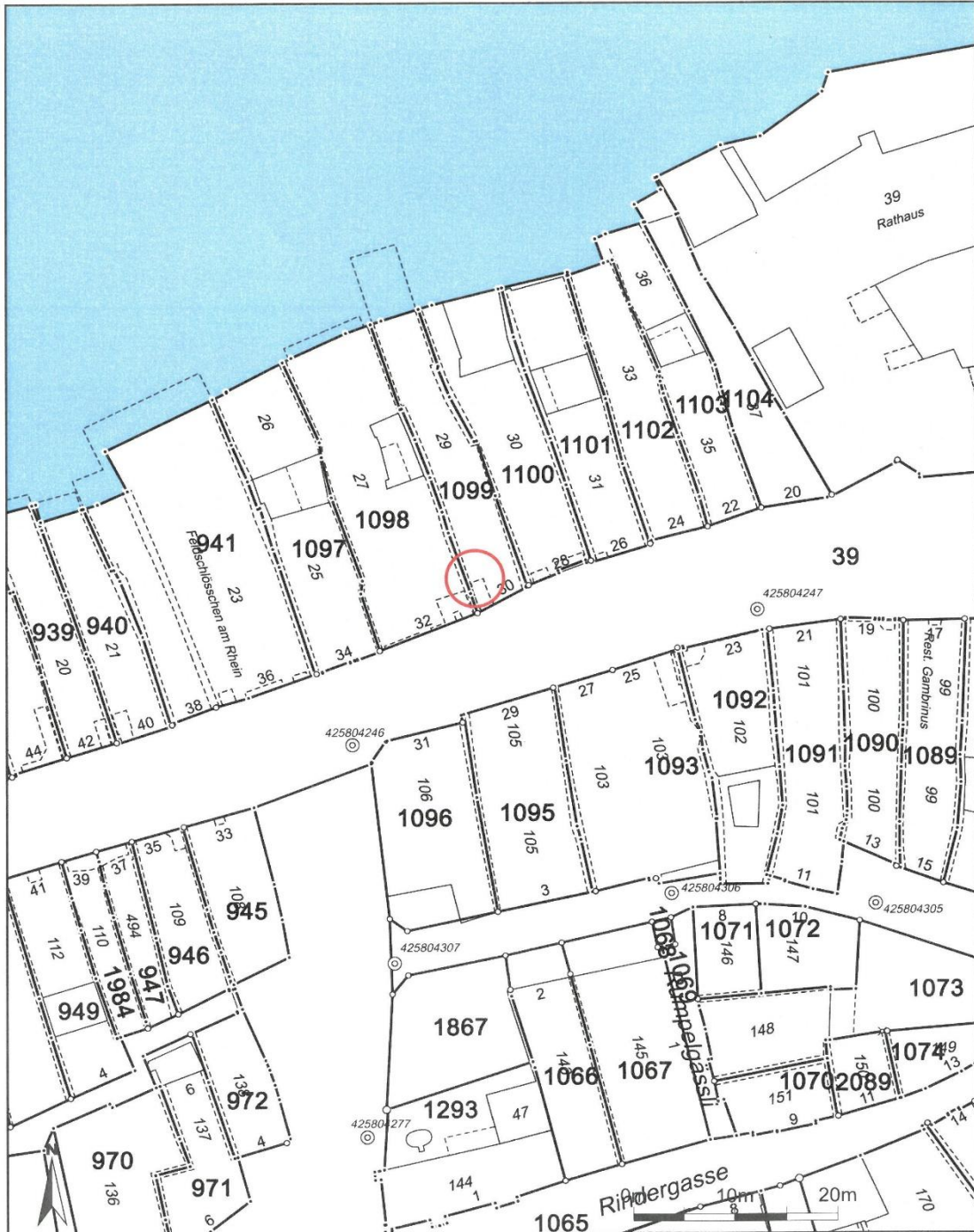


● Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Marktgasse 30, 4310 Rheinfelden



Massstab 1:500
Zentrumskordinaten: 2'626'636, 1'267'223

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
29.09.2026
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

Liegenschaft Rheinfelden / 1099

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 1099
E-GRID: CH690689803362

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Rheinfelden
Plan-Nr.*: 80
Fläche*: 158 m2
Kulturart*: Gebäude, 158 m2
Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 29, 158 m2
Marktgasse 30, 4310 Rheinfelden 00

Anm. aus aml. Vermessung*:

Bemerkungen*: GB 900

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

18.07.1980 009-1583	1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, , Max. 9%, ID.009-2014/006220, Einzelpfandrecht.
28.04.2008 009-1436	2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, , Max. 10%, ID.009-2014/006221, Einzelpfandrecht.



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 1099

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 27. September 2026: keine
Geometergeschäfte bis 27. September 2026: keine

5080 Laufenburg, 29. September 2026

Grundbuchverwalter/-in



● Jetzer Immobilien

AGV



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Partner-Nr. 255003

Policen-Nr. 121694

Aarau, 17. November 2025
ANP



Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	21.11.1990	Gebäude-Nr.	RHE.00029
Index-Punkte	559	Volumen	2'237 m³ nach SIA 116
Baujahr	-	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in			
Standort	Rheinfelden, Marktgasse 30		
Beschrieb	Wohn- und Geschäftshaus		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 1'719'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				567.25
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	1'719'000	0.330	567.25	
Umgebung	nicht versichert			
Zusätzliche Aufräumkosten	nicht versichert			
Gebäudewasser-Versicherung				660.10
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200				
Grunddeckung		Max.	660.10	
Aqua Plus	nicht versichert			
Eidg. Stempelabgabe 5%				61.35
Interventionsabgabe		0.045		77.35
Präventionsabgabe		0.030		51.55
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				1'417.60

Tipp: Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!

Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt.



● 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.