



● Jetzer Immobilien

RHEINFELDEN/AG
Moderne, barrierefreie 4.5-Zi-Wohnung



CHF 985'000.—

+ Tiefgaragenplatz für CHF 35'000.—



● 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:

Quellenstr. 41 E, 4310 Rheinfelden

Objektdaten:

Geschoss: 2
Wohnfläche: ca. 121 m²
Nutzfläche: ca. 28 m²
Zimmer: 4.5
Nasszellen: 2
WM/TB: in der Wohnung

Baujahr: 2009
Lift: ja
Keller: 1 im Preis inbegriffen
1 AAP in Tiefgarage Nr. 15: + CHF 35'000.—

Wärmeerzeugung: Fernwärme
Wärmeverteilung: Fussbodenheizung

NK inkl. Erneuerungsfonds: ca. CHF 609.--/Mt. für die Wohnung
NK pro Tiefgaragenplatz: ca. CHF 17.--/Mt.

Stand EF per 31.07.2024: CHF 340'616.— ganzes Haus
Stand EF WG per 31.07.2024: CHF 14'377.--

Renovationen: CHF 7'000.— neue Kühlschrank, Backofen,
WM/TB (2025)



● Jetzer Immobilien

Objektbescrieb

Diese helle, barrierefreie 4.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss ist in Gehdistanz zu Coop, Banken, Restaurants, Cafés, Freizeitmöglichkeiten und ÖV wunderbar gelegen.

Das Gebäude ist im zertifiziertem Minergie-Standard gebaut und an die Fernwärme angeschlossen.

Sie gelangen von der Tiefgarage und dem EG mit dem Lift in Ihr Geschoss und betreten eine grosszügig geschnittene, helle Wohnung. Im ganzen Wohnbereich geniessen Sie eine Fussbodenheizung. Die Küchenausstattung ist in gehobenem Standard und schön in den Wohn-/Essbereich integriert. Zwei geräumige, moderne Badezimmer stehen Ihnen zur Verfügung. Eines der Badezimmer ist mit WM/TB ausgestattet. Die ganze Wohnung ist mit einem einheitlichen, hellen, pflegeleichten Plattenboden harmonisch ausgelegt.

Der gemütliche Balkon ist voll eingeglast und überdacht. Sie können also Ihre Balkonmöbel draussen stehen lassen, ohne sie immer abdecken zu müssen. Die Verglasung ist mit Schiebetüren.

Ein eigener Kellerraum ist im Preis inbegriffen.

Ein Autoabstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kostet zusätzlich CHF 35'000.—.



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

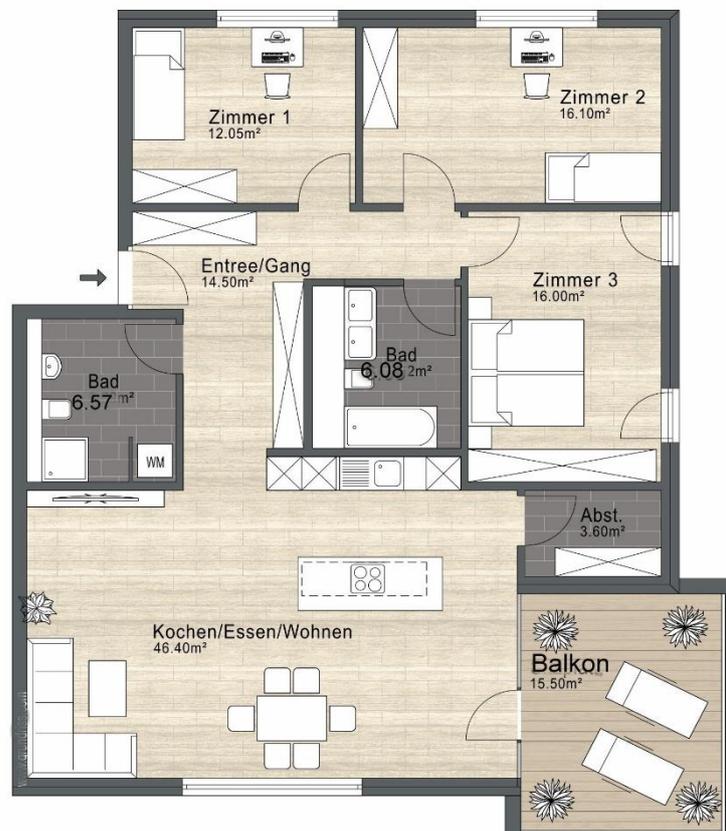
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Grundriss



2. Obergeschoss
ca. Masse

(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Entrée/Gang:	ca. 14.50 m ²	
Wohnen/Essen/Kochen:	ca. 46.40 m ²	
DU-WC:	ca. 6.57 m ²	
Bad-WC:	ca. 6.08 m ²	
Zimmer 1:	ca. 12.05 m ²	
Zimmer 2:	ca. 16.10 m ²	
Zimmer 3:	ca. 16.00 m ²	
Abstellraum:	ca. 3.60 m ²	
Balkon:		ca. 15.50 m ²
Keller:		ca. 12.00 m ²
Total Wohnfläche:	ca. 121.30 m²	
Total Nutzfläche:		ca. 27.50 m²

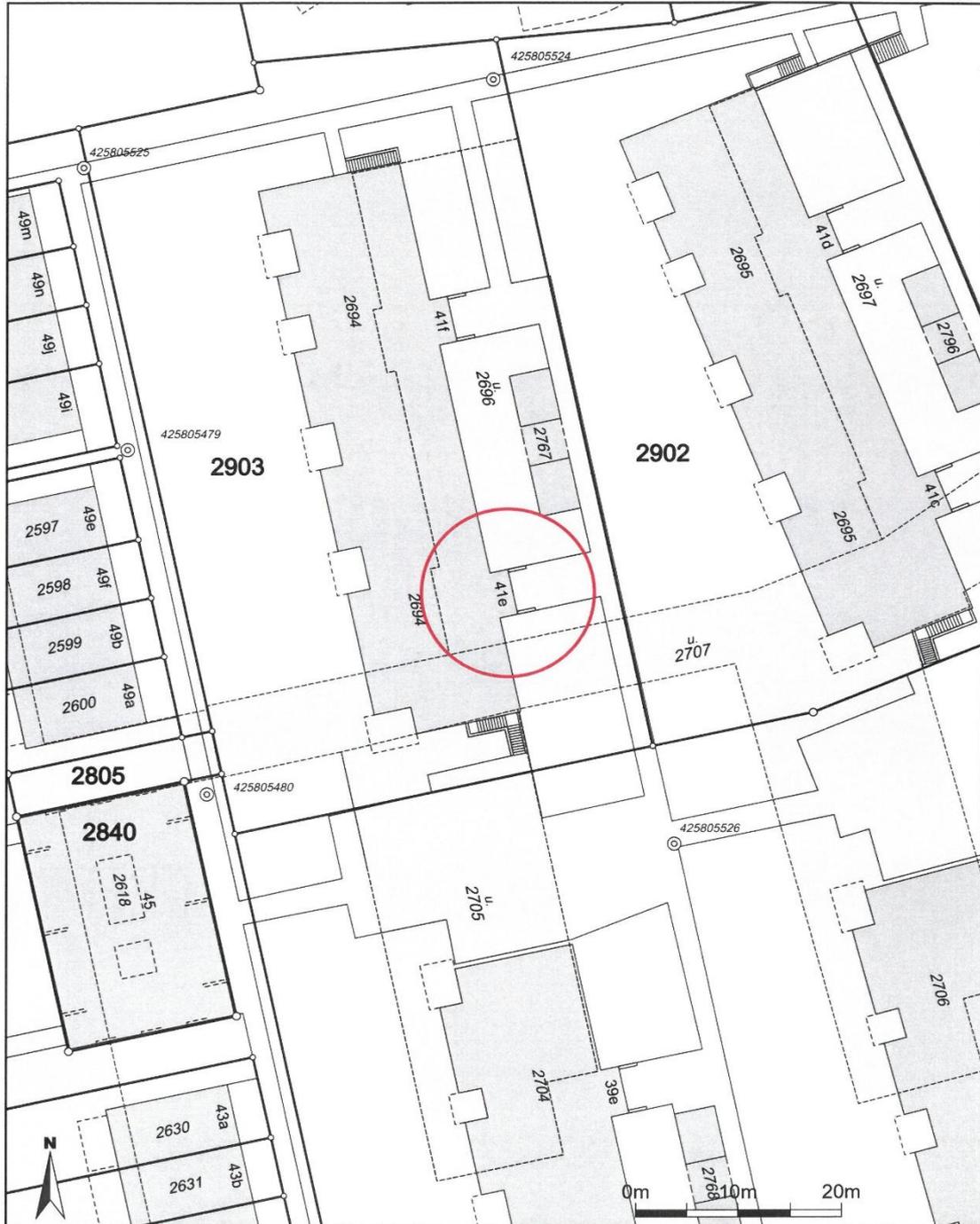


● Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Quellenstr. 41 e, 4310 Rheinfelden



Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'626'016, 1'266'624

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
19.08.2025

Quelle: Amtliche Vermessung



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszüge

Sämtliche Grundbuchauszüge finden Sie auf unserer Homepage unter dem Objekt als PDF-Anhang.

www.jetzerimmobilien.ch



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



Police Nr. 284920

Aarau, 9. November 2024
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin
StWE Gebäude 2694,2696,2767

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	2694	Quellenstrasse 41e+f	2009
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
23.07.2009	0.0	12'666	559

Gebäudebeschreib
Mehrfamilienhaus (Haus A)

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	9'220'000	0.330	3042.60
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	92.20
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			156.75
Interventionsabgabe	9'220'000	0.045	414.90
Präventionsabgabe	9'220'000	0.030	276.60
Total			3'983.05

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



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Anhang zur Police Nr. 284920 vom 9. November 2024

Seite 1

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

CHF

- 2 Personenlifte 7G 8P
- Kontrollierte Lüftung in m3-Preis enthalten

185'600



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Tiefgarage

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



Police Nr. 284919

Aarau, 9. November 2024
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin

StWE Gebäude 2694,2696,2767

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	2696	Quellenstrasse 41e+f	2009
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
23.07.2009	0.0	3'639	559

Gebäudebeschreib

Tiefgarage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	879'000	0.330	290.05
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	8.80
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			14.95
Interventionsabgabe	879'000	0.045	39.55
Präventionsabgabe	879'000	0.030	26.35
Total			379.70

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



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Tiefgarage

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Anhang zur Police Nr. 284919 vom 9. November 2024

Seite 1

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

CHF

- Lüftung

34'800



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Velounterstand

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



Police Nr. 284921

Aarau, 9. November 2024
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin
StWE Gebäude 2694,2696,2767

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	2767	Quellenstrasse 41e+f	2009
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
23.07.2009	0.0	206	559

Gebäudebeschreib
Velounterstand

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	46'000	0.330	15.20
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	Min.	5.00
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			1.00
Interventionsabgabe	46'000	0.045	2.05
Präventionsabgabe	46'000	0.030	1.40
Total			24.65

Bitte beachten Sie auch die Rückseite



● 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.