



● Jetzer Immobilien

RHEINFELDEN/AG
Charmante Maisonette-Whg. in der Altstadt



Mit eigenem Gartenanteil, Balkon und
Autoabstellplatz

CHF 925'000.—



● 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
International School

1 Rudolf-Steiner Kindergarten
Realschule
Bezirksschule

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

Objekt

Diese charmante Maisonettewohnung in der historischen Altstadt von Rheinfelden ist praktisch eingeteilt und überzeugt durch ihren besonderen Charakter. Laut Grundbuch umfasst die Wohnung 4.5 Zimmer wird aber derzeit als 3.5 Zimmer genutzt.

Der Zugang erfolgt über eine Holztreppe, die Sie auf eine gemütliche Laube mit dem Wohnungseingang führt. Nach einem Windfangraum, betreten Sie einen praktischen Vorplatz mit Einbauschrank, der gleichzeitig Platz für Garderobe und für **Waschmaschine/Tumbler** bietet. Nach dem Eingangsbereich finden Sie den hellen Wohn-/Essbereich mit gut integrierter und doch separater Küche vor. **Zwei Balkontüren** im Wohn-/Esszimmer, führen Sie direkt auf Ihre Terrasse mit Blick ins Grüne. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein **ruhiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon** sowie ein Badezimmer mit Wanne und ein **separates Gäste-WC**.

Im Wohnzimmer befindet sich der Treppenaufgang in das **helle Galeriegeschoss**, welches derzeit als Schlafzimmer und Büro genutzt wird. Auf diesem Stockwerk können Sie von einem grossen, praktischen **Einbauschrank** profitieren.

Zusätzlich gehört **ein Keller und ein Gartenstück neben dem Haus (ca. 24 m²)** zu Ihrer Wohnung dazu. Der Gemeinschaftsgarten bietet eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Sehr attraktiv ist zudem, dass ein **Autoabstellplatz** wenige Schritte vom Gebäude entfernt zur Wohnung dazu gehört.

Hier wohnen Sie zurückgezogen - und doch mitten im Geschehen.

Adresse: Ringmauergasse 5, 4310 Rheinfelden

Objektdaten:	Wohnfläche:	ca. 110 m ²
	Zimmer:	4.5 (derzeit 3.5)
	WC:	2
	Balkon:	1
	Laube:	1
	Stockwerk:	1. & 2.OG
	Baujahr:	1995
	Heizung:	Gas
	Heizverteilung:	Radiatoren
	Keller:	1
	Gartenanteil:	1
	Autoabstellplatz:	1



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen

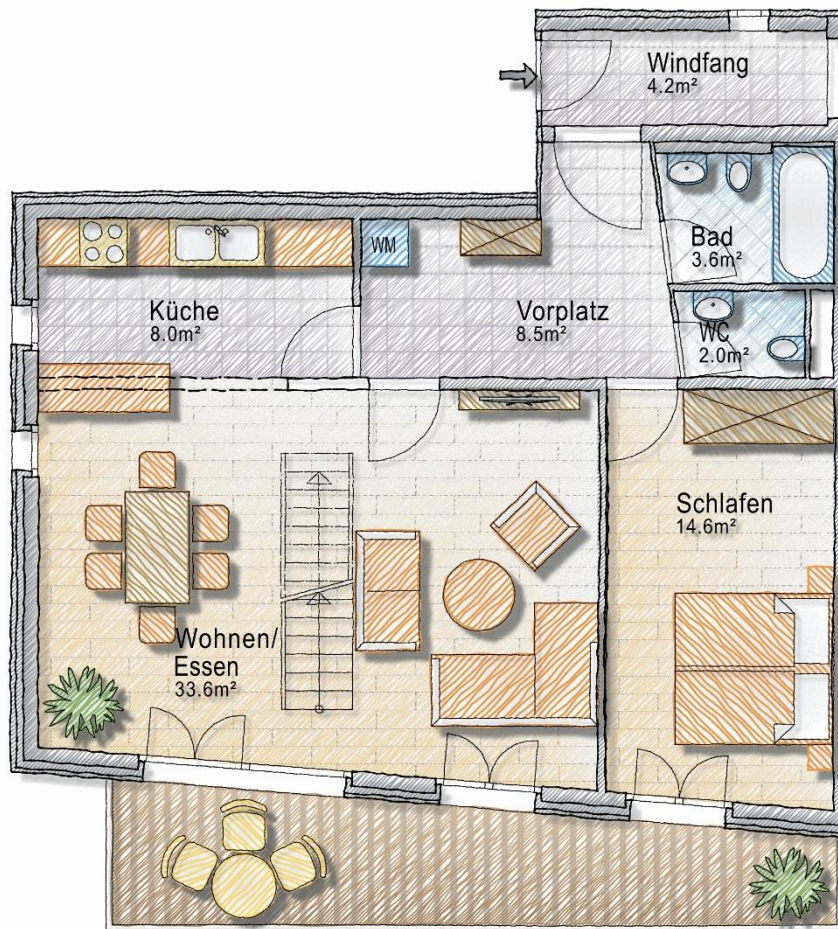


Gemeinschaftsgarten



● Jetzer Immobilien

Grundriss 1. OG



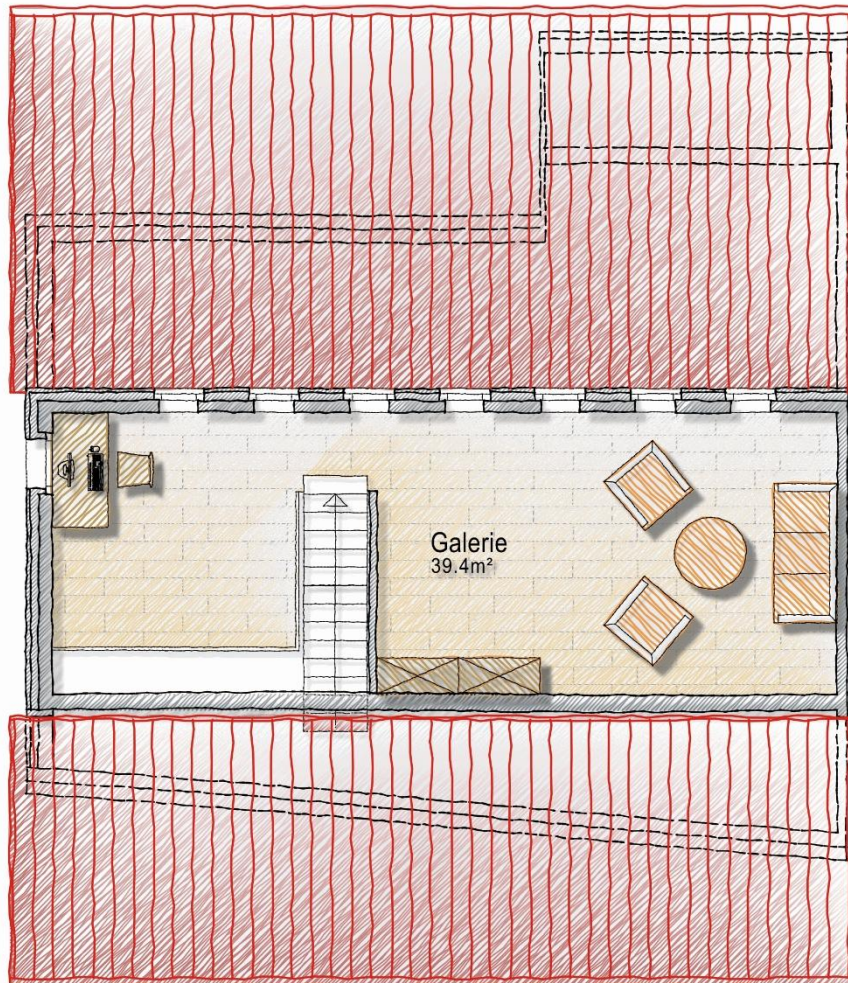
1. Obergeschoss

(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Grundriss Galeriegeschoss



Dachgeschoss

(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
1. OG: Laube:		ca. 5.40m ²
Vorplatz:	ca. 8.50 m ²	
Bad/WC:	ca. 3.60 m ²	
Gäste-WC:	ca. 2.00 m ²	
Schlafen:	ca. 14.60 m ²	
Küche:	ca. 8.00 m ²	
Wohnen/Essen:	ca. 33.60 m ²	
Balkon:		ca. 14.00 m ²
Galerie: Total:	ca. 39.40 m ²	
Sep. Gartenteil:		ca. 24.00 m ²
Keller:		ca. 11.20 m ²
Total Wohnfläche:	ca. 109.7 m²	
Total Nutzfläche:		ca. 54.60 m²

Nebenkosten:
Erneuerungsfondsstand für das ganze Haus:

ca. CHF 575.--/Mt. inkl. Erneuerungsfonds
CHF 200'000.-- per 31.12.2025

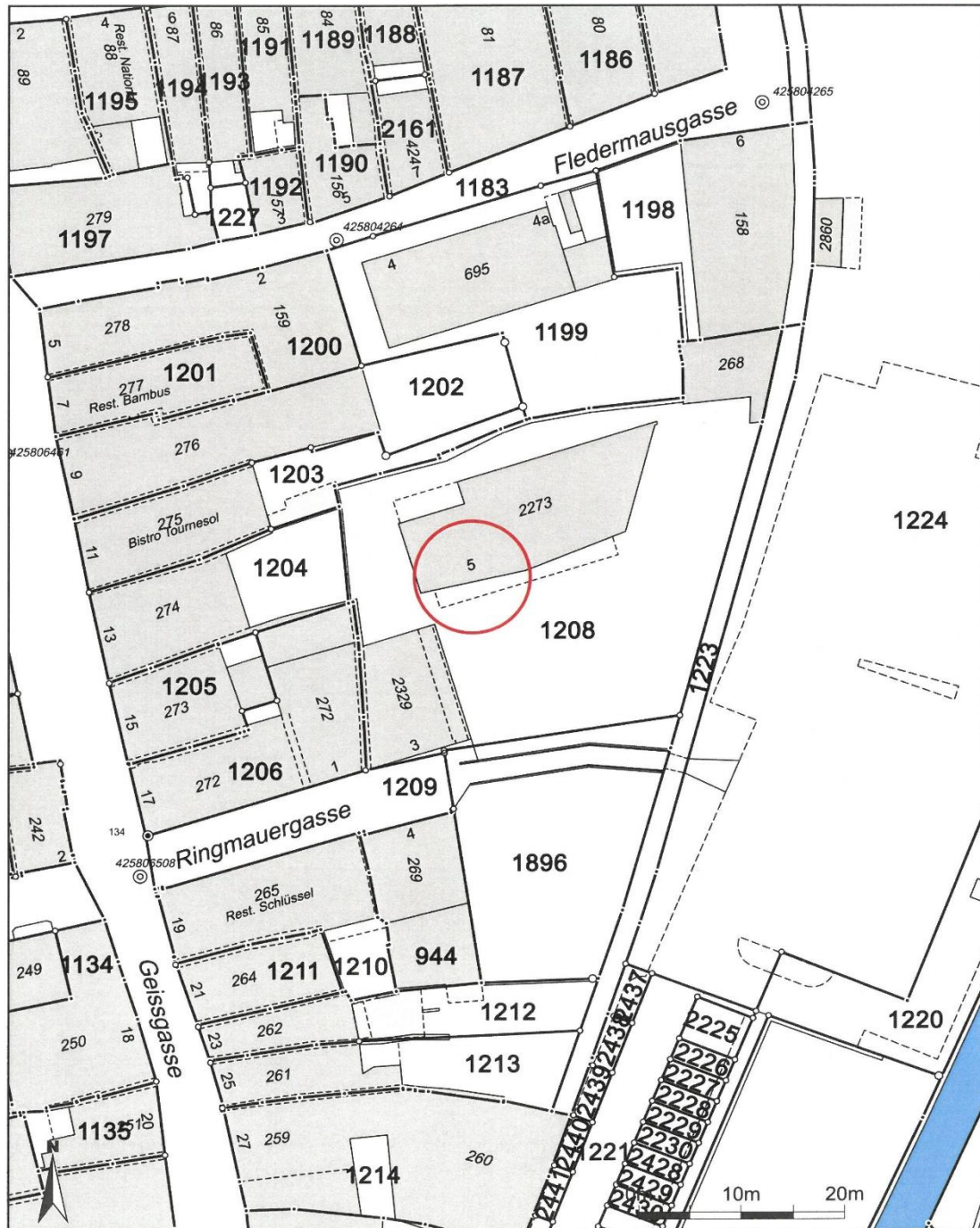


● Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Ringmauergasse 5, 4310 Rheinfelden



Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'626'840, 1'267'172

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
27.04.2026

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

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Rheinfelden	1208	Liegenschaft	Nein
Rheinfelden	1208-5	Stockwerkseinheit	Nein
Rheinfelden	1221	Liegenschaft	Nein
Rheinfelden	2429	Liegenschaft	Nein

5080 Laufenburg, 27. April 2026

Grundbuchverwalter/-in *i.A.*

Schmid



● 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 / 1208

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 1208
E-GRID: CH758206893387

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Rheinfelden
Plan-Nr.*: 78
Fläche*: 1'176 m2
Kulturart*: Gebäude, 396 m2
Strasse, Weg, 4 m2
Gartenanlage, 776 m2

Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 2329, 112 m2
Ringmauergasse 3, 4310 Rheinfelden 00
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 2273, 222 m2
Ringmauergasse 5, 4310 Rheinfelden 00
Waschhaus, Vers.-Nr. 268, 62 m2

Anm. aus aml. Vermessung*:

Bemerkungen*: GB 79

Eigentum:

STW Rheinfelden/1208-1 Anteil 85/1000	04.10.1994 009-2748 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1208-2 Anteil 113/1000	04.10.1994 009-2748 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1208-3 Anteil 168/1000	04.10.1994 009-2748 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1208-4 Anteil 112/1000	04.10.1994 009-2748 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1208-5 Anteil 149/1000	04.10.1994 009-2748 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1208-6 Anteil 216/1000	04.10.1994 009-2748 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/1208-7 Anteil 157/1000	04.10.1994 009-2748 Begründung Stockwerkeigentum



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 1208

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

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

Anmerkungen:

04.10.1994 009-2748		Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.009-2014/004202
04.10.1994 009-2748		Stockwerkanteile verpfändet ID.009-2014/004203
04.10.1994 009-2749		Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.009-2014/004204

Dienstbarkeiten:

12.02.1931 009-125	(L)	Näherbaurecht ID.009-1955/148652 z.G. LIG Rheinfelden/1199
13.05.1937 009-326	(L)	Bauverbot ID.009-1955/147496 z.G. LIG Rheinfelden/1204
04.03.1981 009-379	(R)	Kanalisationsdurchleitungsrecht und Kanalisationsbaurecht ID.009-1955/148655 z.L. LIG Rheinfelden/1198
04.03.1981 009-379	(R)	Kanalisationsanschlussrecht ID.009-1955/148656 z.L. LIG Rheinfelden/1198

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. April 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 25. April 2026:	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 / 1208-5

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 1208-5
E-GRID: CH616144549039

Stamm-Grundstück: LIG Rheinfelden/1208
Wertquote: 149/1000
Mit Sonderrecht an: an der im Auteilungsplan und Begründungsbeleg mit Nr. 05 (oliv) bezeichneten 4 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss, mit Kellerabteil im Untergeschoss.

Dominierte Grundstücke: LIG Rheinfelden 4258/2429 Anteil 1/1

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*:

Eigentum:

Anmerkungen:

04.10.1994 009-2748 Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.009-2014/004202
04.10.1994 009-2749 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.009-2014/004204

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

14.06.1994 009-1637 1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, Max. 10%, ID.009-2014/004718, Einzelpfandrecht.

Seite 4 von 9



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Rheinfelden / 1208-5

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 25. April 2026: keine
Geometergeschäfte bis 25. April 2026: 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

Liegenschaft Rheinfelden / 1221

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 1221
E-GRID: CH988206338982

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Rheinfelden
Plan-Nr.*: 78
Fläche*: 180 m2
Kulturart*: Übrige befestigte Fläche, 176 m2
Gartenanlage, 4 m2

Gebäude*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: GB 83

Eigentum:

LIG Rheinfelden/2225 Anteil 2/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2226 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2227 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2228 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2229 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2230 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2428 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2429 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2430 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2431 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2432 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2433 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2434 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2435 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum

Seite 6 von 9



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 1221

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

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

Eigentum:

LIG Rheinfelden/2436 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2437 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2438 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2439 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2440 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2441 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum
LIG Rheinfelden/2442 Anteil 1/22 (Dominierendes Grundstück)	26.03.1998 009-742 Begründung Miteigentum

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

26.03.1998 009-740	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/145336 z.L. LIG Rheinfelden/1220 z.L. LIG Rheinfelden/1224
26.03.1998 009-741	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/147548 z.G. LIG Rheinfelden/1216

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. April 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 25. April 2026:	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

Liegenschaft Rheinfelden / 2429

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 2429
E-GRID: CH630689339248

Dominierte Grundstücke: LIG Rheinfelden 4258/1221 Anteil 1/22
Lagebezeichnung*: Rheinfelden
Plan-Nr.*: 78
Fläche*: 13 m²
Kulturart*: Übrige befestigte Fläche, 11 m²
Gartenanlage, 2 m²

Gebäude*:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: GB 3247

Eigentum:

STW Rheinfelden/1208-5 Anteil 1/1 (Dominierendes Grundstück) 16.03.2000 009-1406 Begründung von subjektiv dinglichem Eigentum

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

26.03.1998 009-740 (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/145336
z.L. LIG Rheinfelden/1220
z.L. LIG Rheinfelden/1224

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 25. April 2026: keine

Seite 8 von 9



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfeldern / 2429

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

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

Geometergeschäfte bis 25. April 2026: keine



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



Police Nr. 123917

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin
StWE Gebäude 268,2273+2329

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	2273	Ringmauergasse 5	1995
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
07.03.1996	0.0	2'061	559

Gebäudebeschrieb
Mehrfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	1'696'000	0.330	559.70
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	16.95
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			28.85
Interventionsabgabe	1'696'000	0.045	76.30
Präventionsabgabe	1'696'000	0.030	50.90
Total			732.70

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.