



● **Jetzer Immobilien**

RHEINFELDEN/AG
Charmante Gartenwohnung in der Altstadt



EG-Wohnung mit Gartenanschluss

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
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 Gartenwohnung in der historischen Altstadt von Rheinfelden ist praktisch eingeteilt und überzeugt durch ihren besonderen Charakter. Ursprünglich im Grundbuch als 3-Zimmer-Wohnung eingetragen, präsentiert sich die Wohnung heute als grosszügige und dennoch kompakte 2.5-Zimmer-Wohnung.

Nach dem Eingangsbereich mit Garderobe gelangen Sie in den hellen Wohn-/Essbereich mit gut integrierter und doch separater Küche. Lassen Sie die Balkontüren offen und treten Sie direkt von hier auf Ihren Sitzplatz, wo Sie den angrenzenden Gartenanteil von insgesamt 33.2 m² geniessen können. Zusätzlich gehört ein Gartenstück neben dem Haus (ca. 24 m²) zu Ihrer Wohnung dazu. Der Gemeinschaftsgarten bietet eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit begehbare Dusche. Praktisch ist auch das vom Architekten vorgesehene Réduit, in dem Sie Ihre Putzutensilien bequem verstauen können.

Hier wohnen Sie zurückgezogen - und doch mitten im Geschehen.

Adresse: Ringmauergasse 5, 4310 Rheinfelden

Objektdaten:	Wohnfläche:	ca. 73 m ²
	Zimmer:	3 derzeit 2.5
	Bad/WC:	1
	Stockwerk:	EG
	Baujahr:	1995
	Heizung:	Gas
	Heizverteilung:	Radiatoren
	Keller:	1
	Sitzplatz:	ja
	Gartenanteile:	2



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

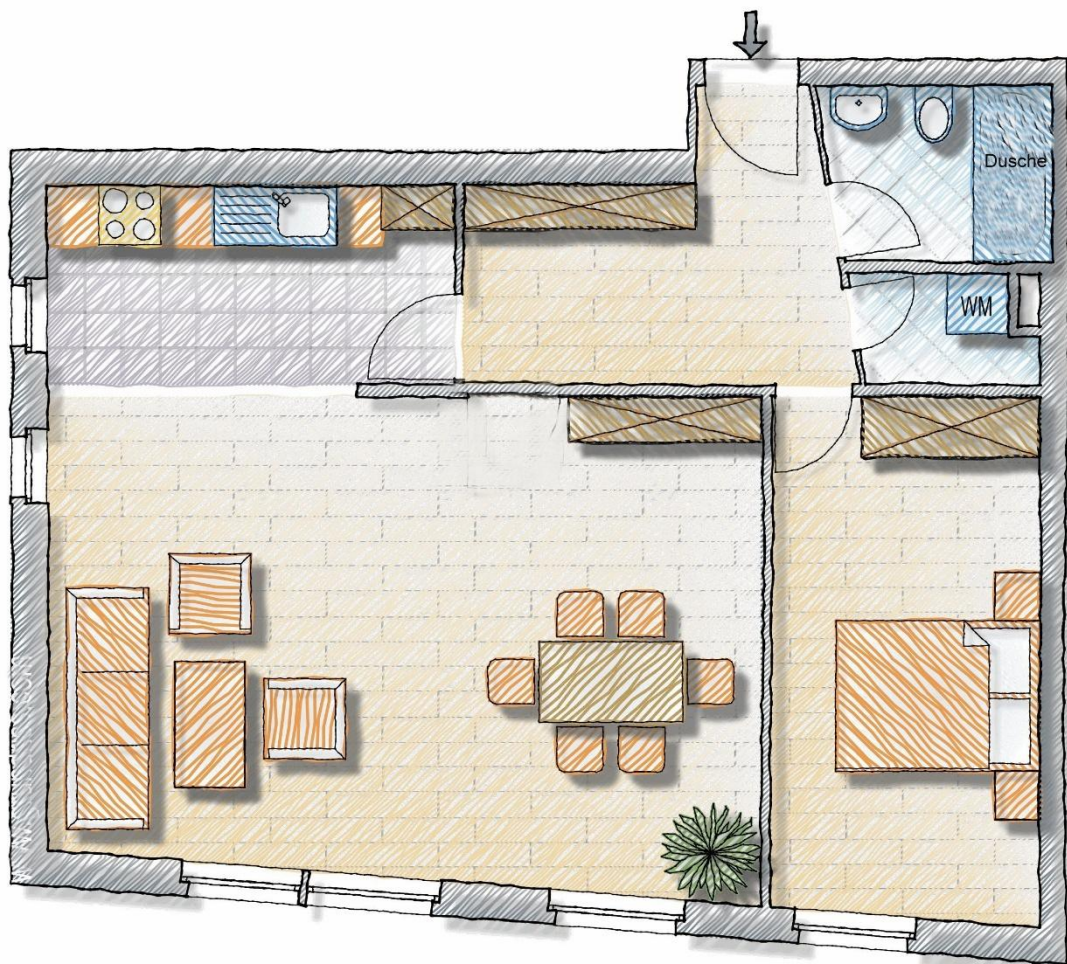
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Grundriss



(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Vorplatz:	ca. 8.50 m ²	
Küche:	ca. 8.00 m ²	
Essen/Wohnen:	ca. 32.70 m ²	
Schlafen:	ca. 14.80 m ²	
Bad/WC:	ca. 3.60 m ²	
Réduit:	ca. 2.80 m ²	
Sitzplatz m. Gartenteil:		ca. 33.20 m ²
Sep. Gartenteil:		ca. 24.00 m ²
Keller:		ca. 11.20 m ²
Total Wohnfläche:	ca. 70.40 m²	
Total Nutzfläche:		ca. 68.40 m²

Nebenkosten: ca. CHF 462.--/Mt. inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfondsstand für das ganze Haus: CHF 115'035.-- per 31.12.2024



● 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	1208-2	Stockwerkseinheit	Nein

5080 Laufenburg, 04. September 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 / 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 amtl. 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
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: 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 02. September 2025: keine

Geometergeschäfte bis 02. September 2025: 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 / 1208-2

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 1208-2
E-GRID: CH684454619014

Stamm-Grundstück: LIG Rheinfelden/1208
Wertquote: 113/1000
Mit Sonderrecht an: an der im Auteilungsplan und Begründungsbeleg mit Nr. 02 (grün) bezeichneten 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, mit Kellerabteil im Untergeschoss.

Dominierte Grundstücke:
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.009-2014/004712,
Einzelpfandrecht.



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Rheinfelden / 1208-2

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

22.11.1994 009-3184

* Grundpfandgläubiger UBS AG, Zürich und Basel
(UID: CHE-101.329.561)

2. Pfandstelle, Grundpfandverschreibung,
ID.009-2014/004713, Einzelpfandrecht.

* Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Rheinfelden,
Rheinfelden

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. 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.