



● Jetzer Immobilien

RHEINFELDEN/AG
Zentrumsnahe 4-Zimmer-Whg. mit Lift



Im 6. OG mit Balkon und Aussicht

CHF 585'000.—
Inkl. Keller und Tiefgaragenplatz



● 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

Das Mehrfamilienhaus mit 25 Einheiten befindet sich in Gehdistanz zur Bushaltestelle oder auch zur Altstadt, Sole Uno, Migros und weiteren Einkaufsmöglichkeiten.

Mit dem Lift gelangen Sie bequem in das 5./ 6. Obergeschoss. Die Wohnung bietet neben zwei Schlafzimmern ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Von dort geniessen Sie eine entspannende Weitsicht.

Die abgeschlossene Küche mit Fenster ist praktisch eingerichtet und mit einer Durchreiche zum Esszimmer ausgestattet.

Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Gäste-Bad mit Dusche stehen zur Verfügung.

Direkt neben dem Wohnungseingang befindet sich ein praktischer Abstellraum für Ihre Putzutensilien.

Im Preis inbegriffen sind ein Kellerabteil und ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Adresse: Spitalhalde 10, 4310 Rheinfelden

Objektdaten:	Wohnfläche:	ca. 85 m ²
	Zimmer:	4
	Bad/WC:	2
	Stockwerk:	6. OG
	Lift:	ja
	Baujahr:	1970
	Heizung:	Fernwärme
	Heizverteilung:	Radiatoren
	Keller:	1
	Tiefgaragenplatz Nr. 23:	1



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

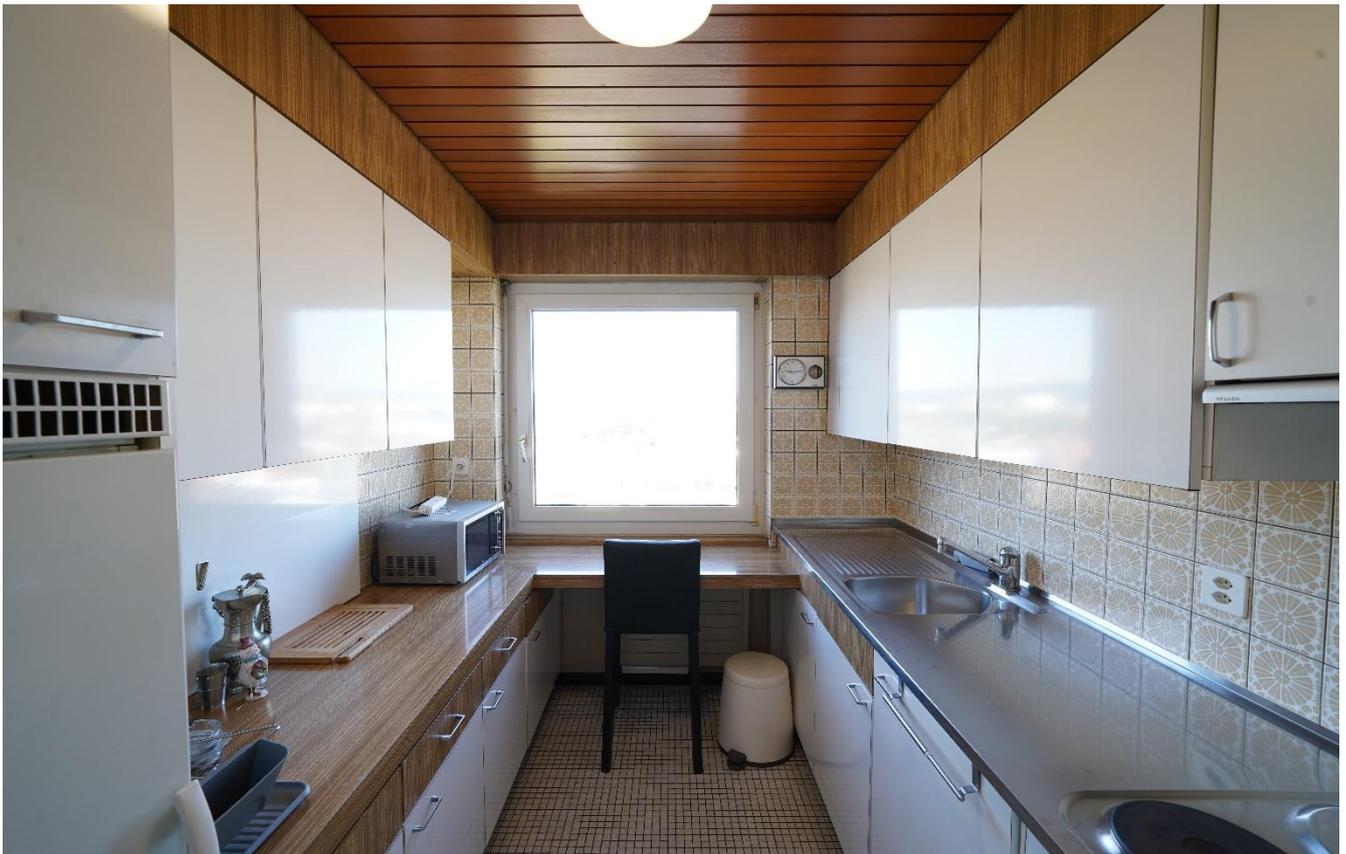
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

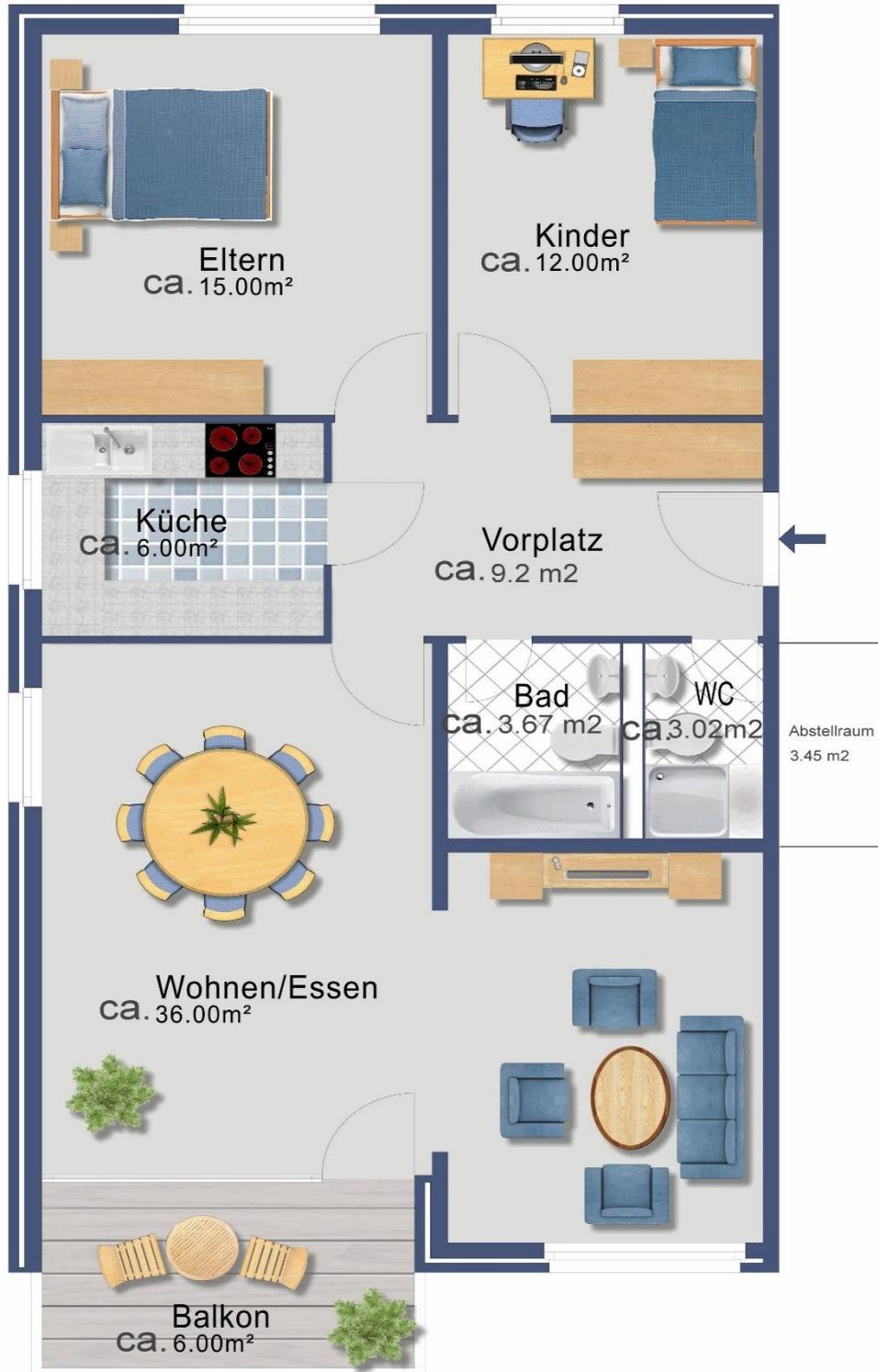
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Grundriss



(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Vorplatz:	ca. 9.20 m ²	
Kinder:	ca. 12.00 m ²	
Eltern:	ca. 15.00 m ²	
Küche:	ca. 6.00 m ²	
Wohnen/Essen:	ca. 36.00 m ²	
Bad/WC:	ca. 3.67 m ²	
Gäste-WC:	ca. 3.02 m ²	
Abstellraum:		ca. 3.45 m ²
Balkon:		ca. 6.00 m ²
Keller:		ca. 6.00 m ²
Total Wohnfläche:	ca. 84.89 m²	
Total Nutzfläche:		ca. 15.45 m²

Nebenkosten: ca. CHF 525.--/Mt. inkl. Erneuerungsfonds
Erneuerungsfondsstand für das ganze Haus: CHF 122'705.-- per 31.12.2024

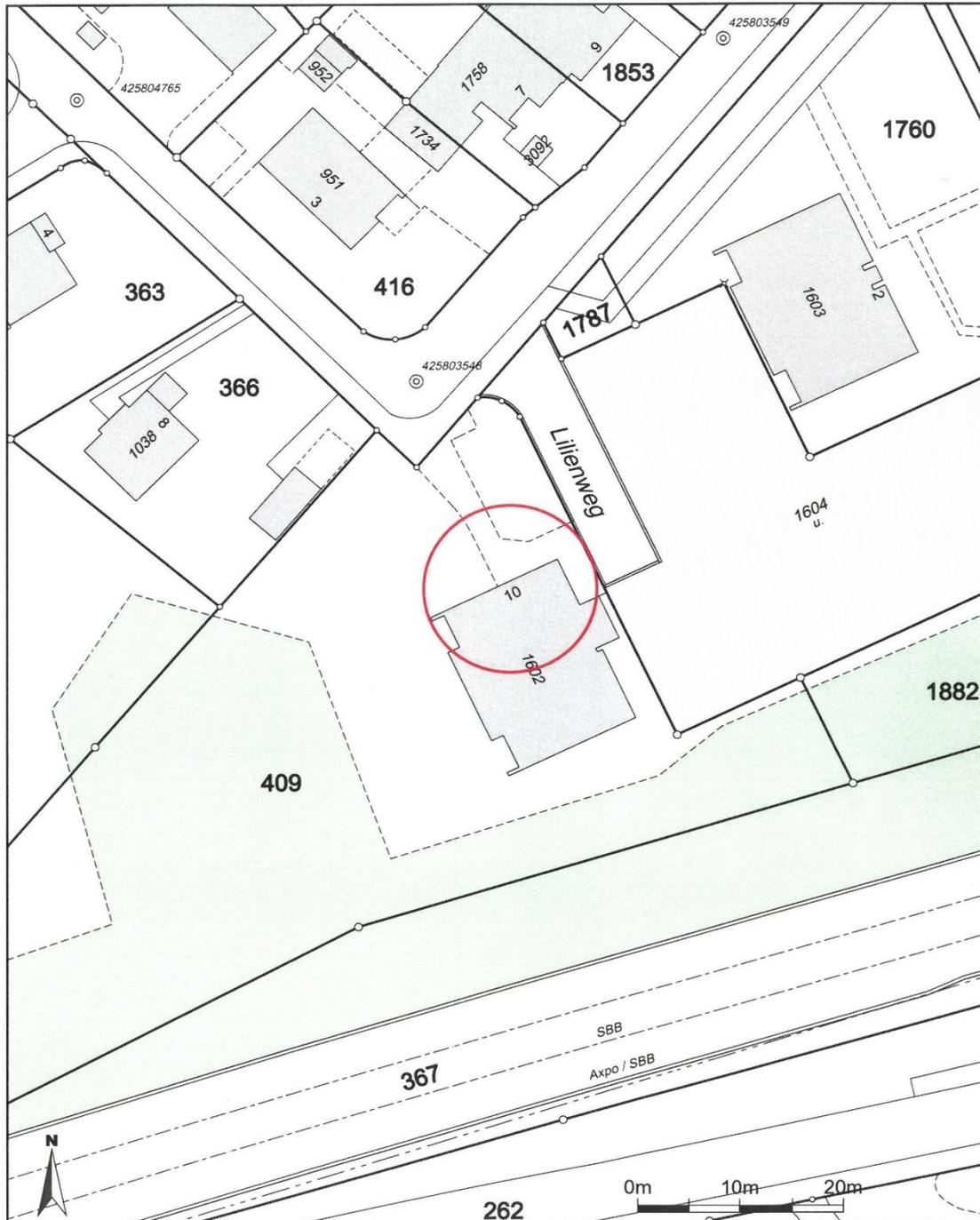


● Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

4310 Rheinfelden, Spitalhalde 10



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'627'488, 1'267'229

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
04.09.2025

Quelle: Amtliche Vermessung



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Die Grundbuchauszüge finden Sie auf unserer Homepage beim Objekt hinterlegt als PDF.

www.jetzerimmobilien.ch



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



468147

Police Nr. 123249

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin
StWE Gebäude 1602

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	1602	Spitalhalde 10	1970
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
24.10.2006	20.0	10'779	559
Gebäudebeschrieb			
Mehrfamilienhaus			

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	8'398'000	0.330	2'771.35
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	84.00
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			142.75
Interventionsabgabe	8'398'000	0.045	377.90
Präventionsabgabe	8'398'000	0.030	251.95
Total			3'627.95

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



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Anhang zur Police Nr. 123249 vom 25. Januar 2025

Seite 1

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Personenlift 10 Personen	173'100
Zusätzliche Werte Stockwerkeigentümer (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
10 / 3. OG links / Schib	
- Holzdecken 105 m ²	25'600
07 / 3. OG rechts / Bertonazzi	
- Bodenbeläge (Mehrwert), Einbauschränke, Gesimsleisten, Türen, Seidentapeten	44'900



● 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.