



# ● Jetzer Immobilien

**RHEINFELDEN/AG**  
**Charmantes EFH auf dem Kapuzinerberg**



**Ruhige und idyllische Lage**

**CHF 1'985'000.--**



# ● 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	1 Rudolf-Steiner Kindergarten
Primarschulen	Realschulen
Sekundarschulen	Bezirksschulen
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.



# ● Jetzer Immobilien

## Objekt

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage auf dem «Kapuzinerberg» in Rheinfelden. Abseits von Strassen und störenden Geräuschen. Die Gegend zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung aus, mit gleichzeitiger Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Das 5.5 Zimmer-Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> alles, was für komfortables Wohnen erforderlich ist. Das moderne Architekturelement kombiniert gemütliche Wohnräume mit praktischen Funktionen und hochwertigen Materialien. Die lichtdurchfluteten Zimmer sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Im romantischen Garten rund um das Haus, finden Sie heimelige Sonnen-/ und Schattenplätze zum Verweilen. Die Infrastruktur für einen Pool ist auch vorhanden.

Im Jahr 2000 wurde eine Totalsanierung für ca. CHF 163'000.-- vollzogen. In den Jahren 2007 - 2009 eine Aussensanierung für ca. CHF 160'000.-- und im Jahr 2019 eine weitere Aussensanierung für ca. CHF 19'000.-- (Liste vorhanden).

Sie treffen also auf ein gepflegtes, hochwertig ausgebautes und modernes Objekt.

Für zwei Autos finden Sie einen Carport vor und für ca. 6 weitere Fahrzeuge sind Abstellplätze vorhanden. Zusätzlich sorgt ein Schopf für Stauraum und kann für die Unterbringung von Gartengeräten oder anderen Materialien genutzt werden.

**Adresse:**                    **Stadtweg 26, 4310 Rheinfelden**

<b>Objektdaten:</b>	Wohnfläche:	ca. 133 m <sup>2</sup>
	Kubatur EFH, Schopf:	807 m <sup>3</sup>
	Kubatur Unterstand, Schopf:	155 m <sup>3</sup>
	Grundstückfläche:	768 m <sup>2</sup>
	Zimmer:	5.5
	Bad:	2
	Gäste-WC:	1
	Keller:	ja
	Carportplätze:	2
	Aussenparkplätze:	6
	Baujahr:	1927
	Techn. Baujahr:	2010
	Heizung:	Gasheizung m. Radiatoren
	Renovationen:	ca. CHF 341'000.— (1999-2020)



# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

## Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

## Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

## Impressionen



Gäste-WC



# ● Jetzer Immobilien

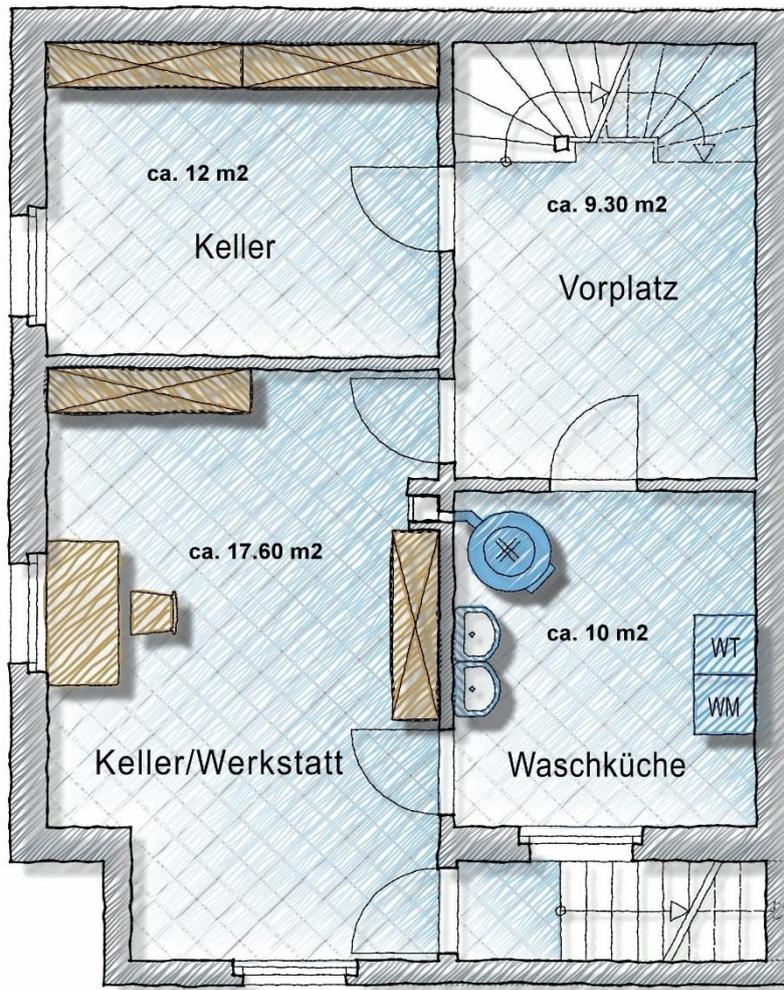
Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss Keller

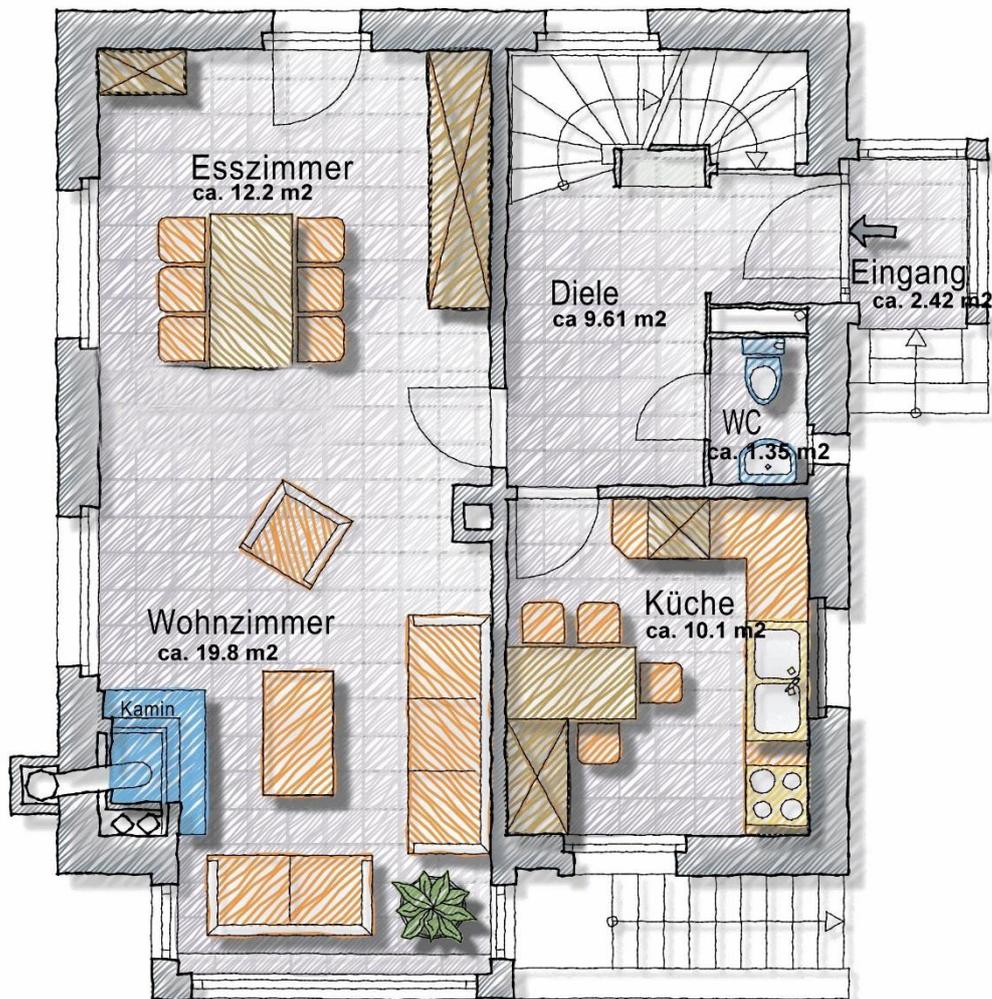


Kellergeschoss Total ca. 52.89 m<sup>2</sup>



# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss EG

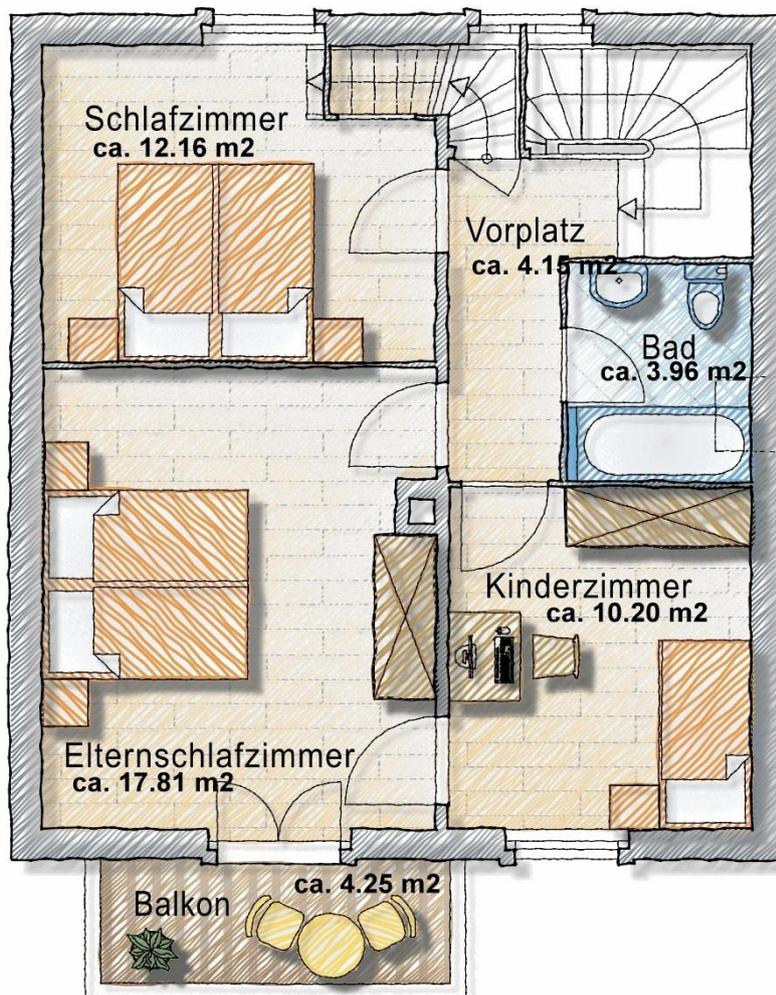


Erdgeschoss Total ca. 54.13 m<sup>2</sup>



# ● Jetzer Immobilien

Grundriss 1. OG

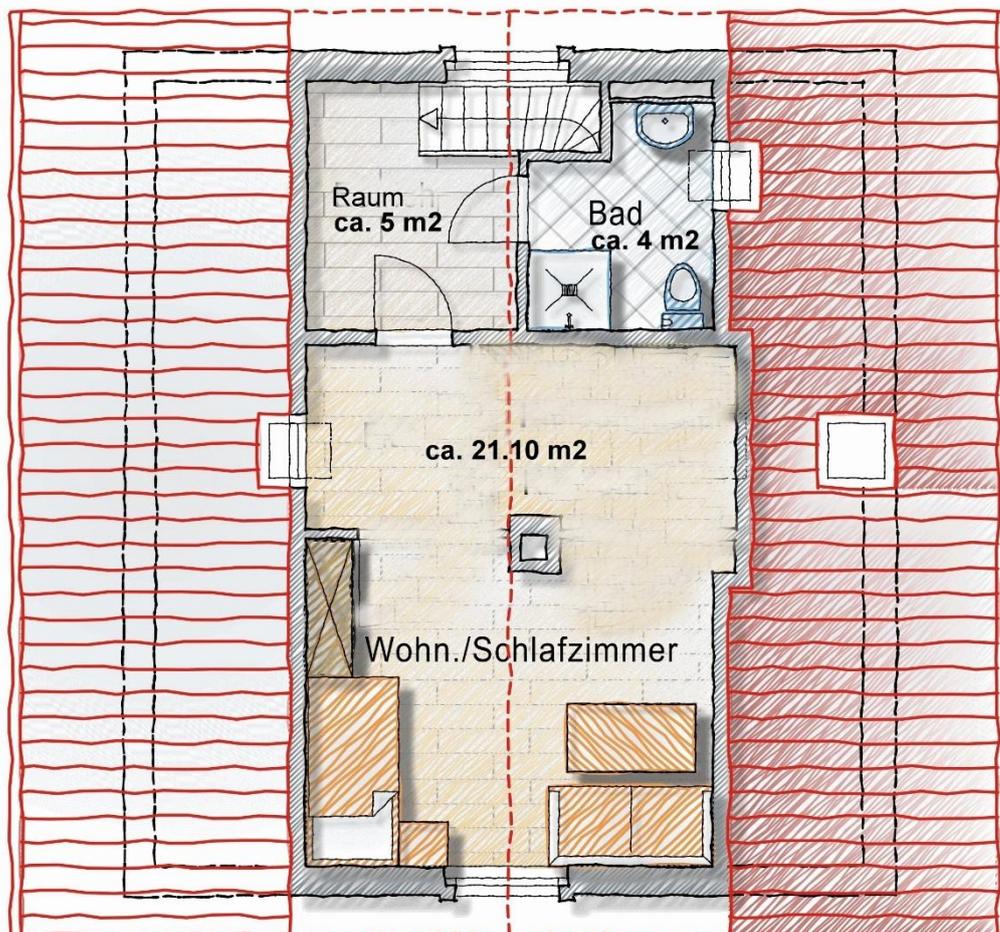


Obergeschoss Total ca. 48.30 m<sup>2</sup>



# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss Total ca. 30.1 m<sup>2</sup>

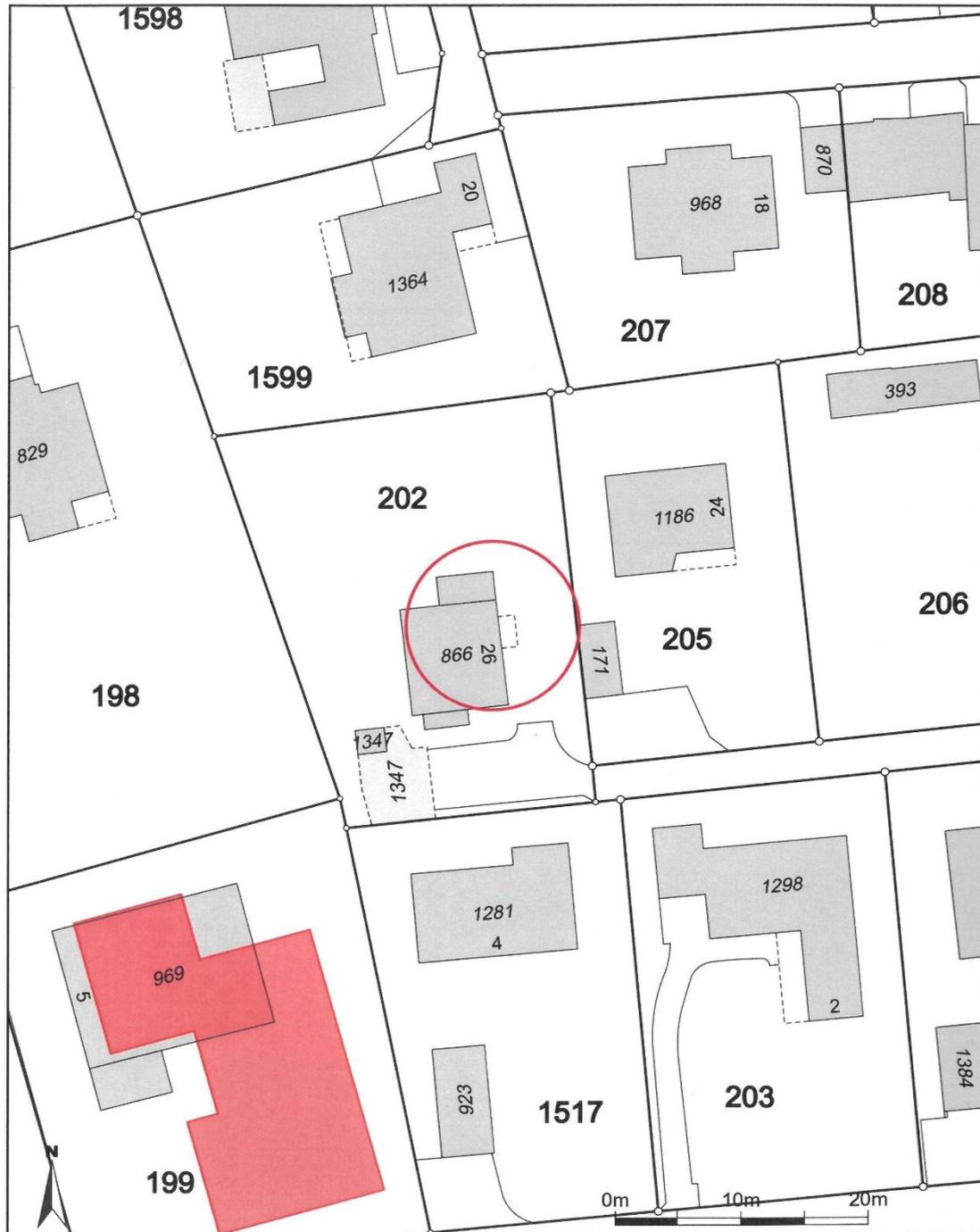


# ● Jetzer Immobilien

## Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Stadtweg 26, 4310 Rheinfelden



Masstab 1:407  
Zentrumskoordinaten: 2'626'880, 1'266'602

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

04.02.2025

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	202	Liegenschaft	Nein
Rheinfelden	204	Liegenschaft	Nein

5080 Laufenburg, 05. Februar 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 / 202

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

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden  
Grundstück-Nr.: 202  
E-GRID: CH357406893351

Dominierte Grundstücke: LIG Rheinfelden 4258/204 Anteil 1/2  
Lagebezeichnung\*: Kapuzinerberg  
Plan-Nr.\*: 107  
Fläche\*: 768 m2  
Kulturart\*: Gebäude, 86 m2  
Gartenanlage, 682 m2

Gebäude\*: Einfamilienhaus, Schopf, Vers.-Nr. 866, 81 m2  
Stadtweg 26, 4310 Rheinfelden 00  
Autounterstand, Schopf, Vers.-Nr. 1347, 5 m2  
Autounterstand, Schopf, Vers.-Nr. 1347, 35 m2

Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*: GB 887

#### Eigentum:

#### Anmerkungen:

07.07.2011 009-1993      **Veräußerungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ID.009-2014/005120**

#### Dienstbarkeiten:

01.06.1989 009-1490      (L) **Grenzbaurecht für Garage** ID.009-1955/150552  
z.G. LIG Rheinfelden/205

01.06.1989 009-1490      (R) **Grenzbaurecht für unbewohnten Nebenbau** ID.009-1955/150554  
z.L. LIG Rheinfelden/205

16.09.1993 009-2349      (R) **Grenzbaurecht für Garage** ID.009-1955/150129  
z.L. LIG Rheinfelden/1517

16.09.1993 009-2349      (L) **Grenzbaurecht für unbewohnten Nebenbau** ID.009-1955/150131  
z.G. LIG Rheinfelden/1517



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 202

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

#### Grundlasten:

keine

---

#### Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

---

#### Grundpfandrechte:

09.12.1981 009-2310	<b>1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,</b> <b>Max. 9%, ID.009-2014/006089,</b> Einzelpfandrecht.
09.12.1981 009-2311	<b>2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,</b> <b>Max. 9%, ID.009-2014/006091,</b> Einzelpfandrecht.
01.06.1989 009-1491	<b>3. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,</b> <b>Max. 9%, ID.009-2014/006092,</b> Einzelpfandrecht.
13.11.2008 009-3577	<b>4. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,</b> <b>Max. 10%, ID.009-2014/006093,</b> Einzelpfandrecht.

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 02. Februar 2025: keine  
Geometergeschäfte bis 03. Februar 2025: keine





# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfeldern / 204

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---



# ● Jetzer Immobilien

**AGV**

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



**Police Nr. 122516**

Aarau, 9. November 2024  
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin

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	866	Stadtweg 26	1927
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
14.12.2000	6.0	807	559

Gebäudebeschrieb  
Einfamilienhaus, Schopf

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	787'000	0.330	259.70
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	7.85
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	0.400	314.80
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	Min.	35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			30.90
Interventionsabgabe	787'000	0.045	35.40
Präventionsabgabe	787'000	0.030	23.60
<b>Total</b>			<b>707.25</b>

Bitte beachten Sie auch die Rückseite  
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt



# ● Jetzer Immobilien

**AGV**

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14  
Postfach, 5001 Aarau  
Tel.: 0848 836 800  
Fax: 062 836 36 63  
www.agv-ag.ch



**Police Nr. 122996**

Aarau, 16. November 2019  
ANP / 017

Eigentümer/Eigentümerin



Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2020 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Rheinfelden	1347	Stadtweg 26	1987

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
21.10.2009	12.8	155	486

Gebäudebeschrieb

Autounterstand, Schopf



Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	39'000	Min.	15.00
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Nein		
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			0.75
Feuerschutzabgabe	39'000	0.070	2.75
Elementarschadenpräventionsabgabe	39'000	0.015	0.60
<b>Total</b>			<b>19.10</b>

Bitte auch Rückseite beachten



# ● 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](mailto:jetzer@jetzerimmobilien.ch)

**Meine Angebote finden Sie auf**

[www.jetzerimmobilien.ch](http://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.