



# ● Jetzer Immobilien

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



**Mit Whirlpool im Garten**

**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

## Objektdaten

**Adresse:** Zeisigweg 13, 4310 Rheinfelden

**Objektdaten:**

Wohnfläche:	ca. 176 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 95 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen:	1'012 m <sup>3</sup>
Grundstückfläche:	569 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bad:	2
Gäste-WC:	1
Ausstattung:	gehoben
Keller:	ja vollständig unterkellert
Carportplätze:	2
Aussenparkplätze:	2
Baujahr:	2003
Heizung:	Gasheizung
Qualität Dämmung:	vollständig gedämmt
Wärmeverteilung:	Fussbodenheizung
Cheminée/Schwedenofen:	Anschluss vorhanden
Raumhöhen:	überdurchschnittlich
Whirlpool:	ja

**Renovationen:**

- Ersatz Küche CHF 45'000.-- (2020)
- Dusche Keller CHF 5'000.— und Boden für WP CHF 5'000.-- (2022)
- Gasheizung neu CHF 16'000.--(2024)
- Storen Ersatz CHF 3'000.— (2024)
- Haus frisch gestrichen ca. CHF 20'000.-- (2025)



# ● Jetzer Immobilien

## Objektbescrieb

Das freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich in einem modernen, ansprechenden Stil. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Renovationen vorgenommen. (siehe Liste in den Objektdaten) Dazu zählen unter anderem eine neue Küche, eine neue Dusche im UG und ein neuer Bodenbelag im Zimmer im UG, eine neue Gasheizung, eine neue Sonnenstore und im 2025 wurde die Hausfassade frisch gestrichen.

### **Untergeschoss:**

Im Kellergeschoss finden Sie ein Zimmer mit Fenster sowie ein Bad mit Dusche/WC. Dieser Bereich eignet sich ideal als Praxisraum, Hobbyraum oder für Gäste oder den Teenager. Ein weiterer grosser Kellerraum und eine geräumige Waschküche bieten zudem viel Platz für Haushaltsarbeiten und Stauraum.

### **Erdgeschoss:**

Das Erdgeschoss überzeugt durch ein grosszügiges Wohn-/Esszimmer, das Sie direkt nach dem Entrée betreten. Die geschmackvoll integrierte rote Küche mit gehobener Ausstattung fügt sich harmonisch in den Raum ein. Von hier aus geniessen Sie den Blick in den schön angelegten Garten mit Whirlpool. Auf dieser Etage steht Ihnen zudem ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Gäste-/ oder Büroraum eignet. Ein separates Gäste-WC rundet das Angebot ab.

### **Obergeschoss:**

Das Obergeschoss ist ein wahres Paradies für Eltern. Hier erwarten Sie ein luxuriöses Bad mit angrenzender Ankleide sowie der direkte Zugang zum Schlafzimmer mit Balkon. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein grosszügiger Raum mit Balkon, der im Plan als Büro/Gast ausgewiesen ist. Ob als Kinderzimmer in Nähe der Eltern oder als komfortabler Rückzugsort - hier eröffnen sich viele Nutzungsmöglichkeiten.

### **Lage:**

Das Objekt profitiert von einer sehr guten Verkehrsanbindung. Dank des nahegelegenen öffentlichen Verkehrs - mit dem Fahrrad oder auch zu Fuss erreichen Sie schnell Einkaufsmöglichkeiten, Sportplätze sowie zahlreiche Spazier-/ und Erholungswege.



# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

## Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

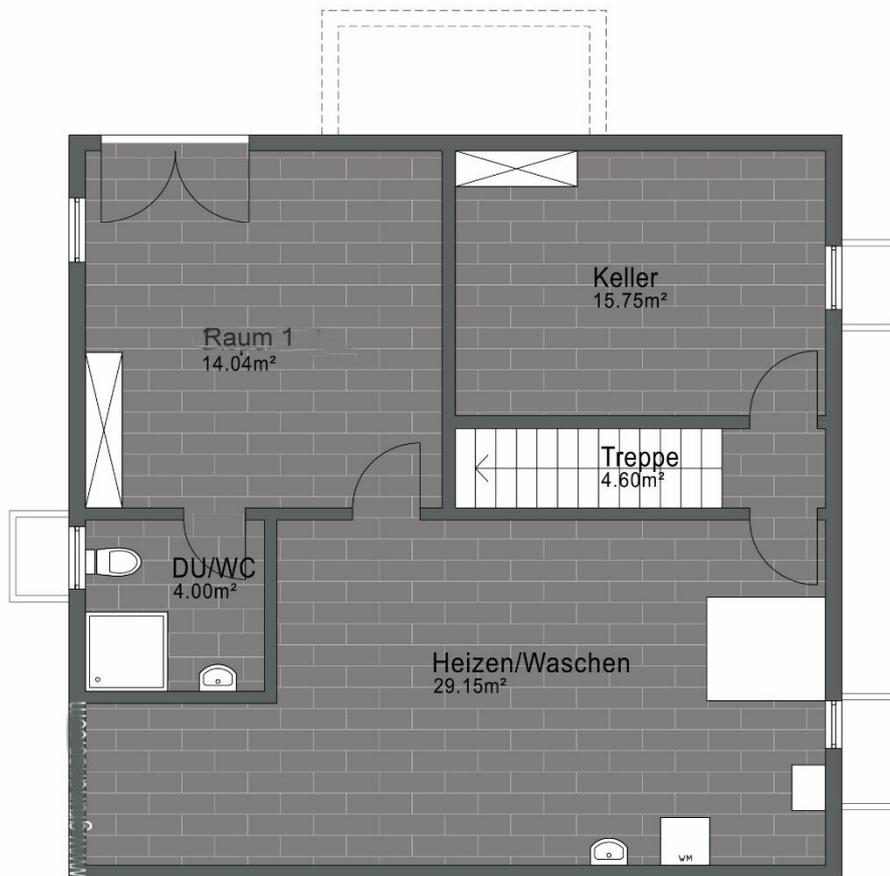
## Raumbeschrieb

	Wohnfläche	Nutzfläche
<b>Kellergeschoss</b>		
Raum 1:	ca. 14.04 m <sup>2</sup>	
Keller:		ca. 15.75 m <sup>2</sup>
Treppe:		ca. 4.60 m <sup>2</sup>
Du/WC:		ca. 4.00 m <sup>2</sup>
Heizen/Waschen:		ca. 29.15 m <sup>2</sup>
<b>Total KG</b>	<b>ca. 14.04 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 53.50 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>		
Entrée:	ca. 5.10 m <sup>2</sup>	
Treppenhaus:	ca. 3.97 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen/Küche:	ca. 59.72 m <sup>2</sup>	
Gast/Büro:	ca. 14.08 m <sup>2</sup>	
Gäste-WC:	ca. 2.10 m <sup>2</sup>	
Schopf:		ca. 4.88 m <sup>2</sup>
Carport :		ca. 28.20 m <sup>2</sup>
<b>Total EG:</b>	<b>ca. 84.97 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 33.08 m<sup>2</sup></b>
<b>1.Obergeschoss</b>		
Treppenhaus:	ca. 3.40 m <sup>2</sup>	
Schlafen:	ca. 14.85 m <sup>2</sup>	
Büro:	ca. 19.80 m <sup>2</sup>	
Gast:	ca. 14.40 m <sup>2</sup>	
Ankleide:	ca. 9.90 m <sup>2</sup>	
Bad:	ca. 14.85 m <sup>2</sup>	
Balkon 1:		ca. 5.64 m <sup>2</sup>
Balkon 2:		ca. 2.53 m <sup>2</sup>
<b>Total 1. OG</b>	<b>ca. 77.20 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 8.17 m<sup>2</sup></b>
Total Wohnfläche:	<b>ca. 176.21 m<sup>2</sup></b>	
Total Nutzfläche:		<b>ca. 94.75 m<sup>2</sup></b>



# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss Keller



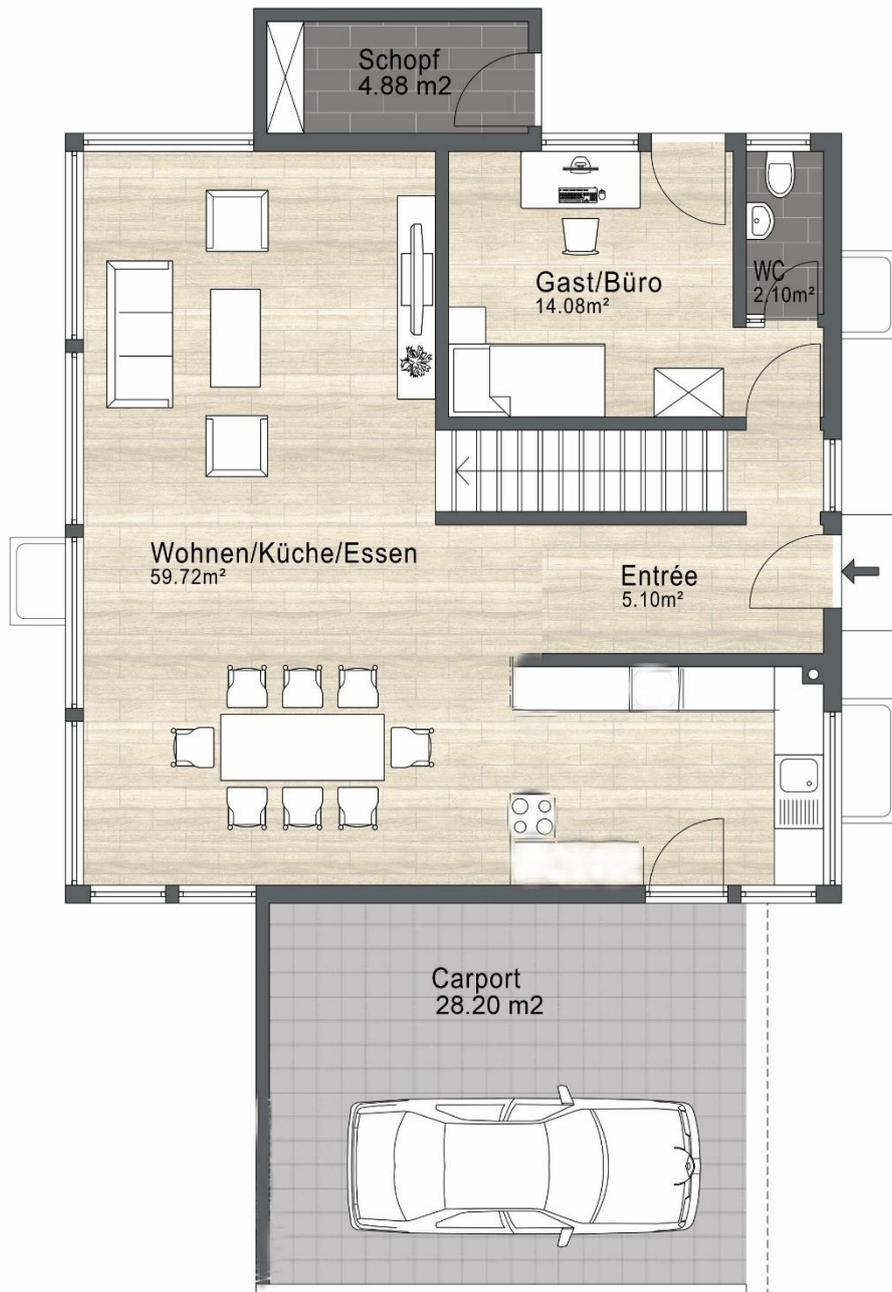
Kellergeschoss

ca. Masse



# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss EG

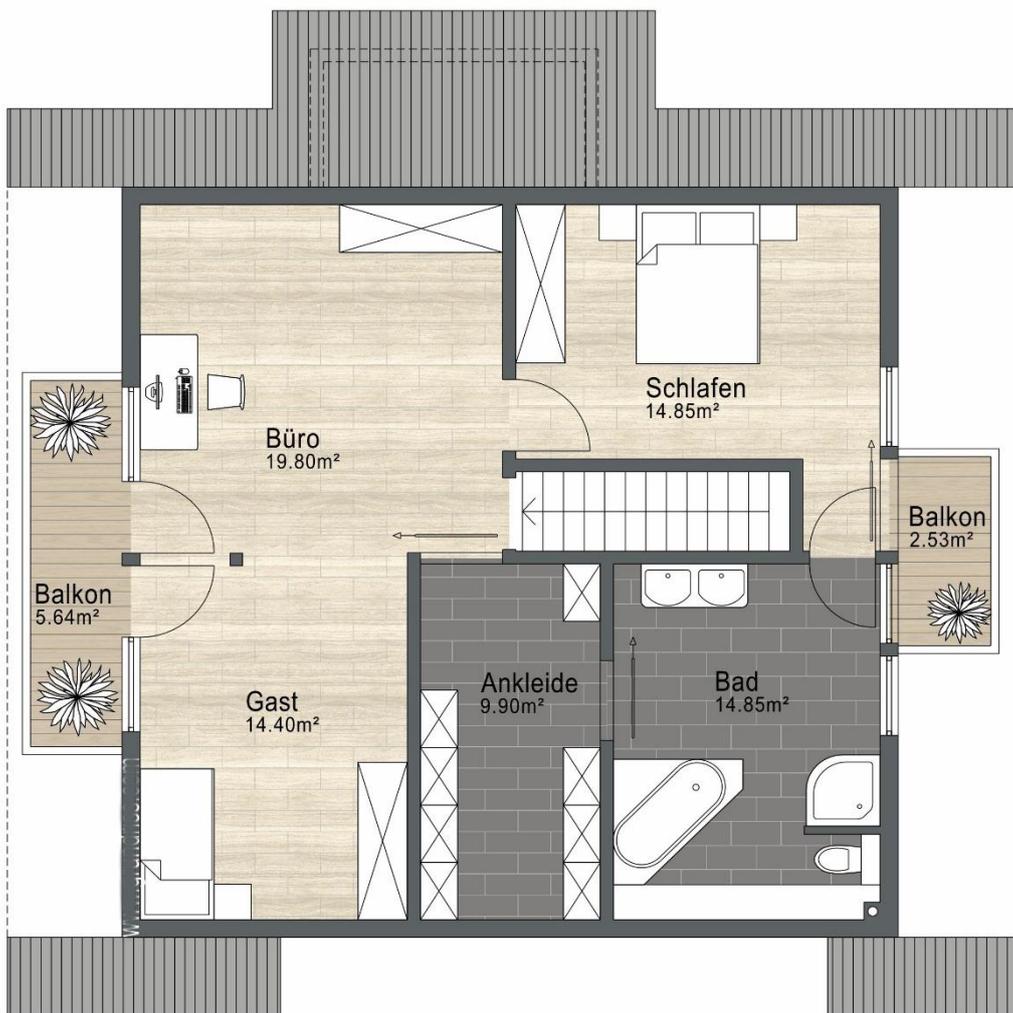


Erdgeschoss  
ca. Masse



# ● Jetzer Immobilien

Grundriss 1. OG



1.Obergeschoss  
ca. Masse





# ● 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 / 2539

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

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden  
Grundstück-Nr.: 2539  
E-GRID: CH508933930646

#### Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Kapuzinerberg  
Plan-Nr.\*: 106  
Fläche\*: 569 m2  
Kulturart\*: Gebäude, 125 m2  
Strasse, Weg, 52 m2  
Übrige befestigte Fläche, 70 m2  
Gartenanlage, 322 m2  
Gebäude\*: Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 2563, 125 m2  
Zeisigweg 13, 4310 Rheinfelden 00

Anm. aus amtl. Vermessung\*:

Bemerkungen\*: GB 3345

#### Eigentum:

#### Anmerkungen:

01.01.2001 009-1377      Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG ID.009-2014/003686

#### Dienstbarkeiten:

25.04.2001 009-1104      (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/147487  
z.G. LIG Rheinfelden/2522  
20.11.2001 009-3103      (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/147489  
z.L. LIG Rheinfelden/2521  
20.11.2001 009-3105      (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/147490  
z.G. LIG Rheinfelden/2547  
z.G. LIG Rheinfelden/2548  
14.02.2002 009-431      (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/147491  
z.G. LIG Rheinfelden/2543

#### Grundlasten:

keine



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 2539

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

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

---

**Vormerkungen:** (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

---

**Grundpfandrechte:**

28.07.2003 009-2315	<b>1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief,</b> <b>Max. 10%, ID.009-2014/003761, Einzelpfandrecht.</b> Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau (UID: CHE-105.845.287)	28.09.2021 022- 2021/7866/0
20.12.2007 009-3956	<b>2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief,</b> <b>Max. 10%, ID.009-2014/003762, Einzelpfandrecht.</b> Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau (UID: CHE-105.845.287)	28.09.2021 022- 2021/7867/0

---

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 23. Juli 2025:                      keine  
Geometergeschäfte bis 26. Juli 2025:                      keine

5080 Laufenburg, 28. Juli 2025

Grundbuchverwalter/-in



# ● Jetzer Immobilien

AGV

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE  
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter Sonja Staud  
Direktwahl 062 836 36 07  
E-Mail gebaeude@die-agv.ch

Jetzer Immobilien GmbH  
Frau Jetzer Claudine  
Marktgasse 6  
4310 Rheinfelden  
eMail: jetzer@jetzerimmobilien.ch

Aarau, 29. Juli 2025

## Auszug aus Police Nr. 231650

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Rheinfelden Zeisigweg 13
Gebäude-Nr:	RHE.02563
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	808'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	22.01.2004
Baujahr:	2003
Gebäudeausmass:	1'012 m <sup>3</sup>
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Schopf, Carport
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

\*)  
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Die Aargauische Gebäudeversicherung  
Bleichemattstrasse 12 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@die-agv.ch | www.die-agv.ch



# ● 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.