



# ● Jetzer Immobilien

**RHEINFELDEN/AG**  
**Attraktives Altstadtthaus an sonniger Lage**



Objekt-Nr. 4261/639

Seltene Gelegenheit

**CHF 1'825'000.--**



# ● 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 ca. 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 Hochrhein Autobahn (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

Sekundarschulen

Heilpädagogische Schule

1 Rudolf-Steiner Kindergarten

Realschulen

Bezirksschulen

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

Das attraktive Haus liegt in der malerischen Altstadt von Rheinfelden an sonniger Lage mit Aussicht auf einen Hof, auf einen Garten und in breite Gassen.

Sie treten durch eine geräumige Eingangshalle ein und entdecken in diesem grosszügigen Objekt teilweise noch wunderschöne alte Holzfussböden, Nischen und Einbauschränke.

Das Erdgeschoss wird derzeit von der Eigentümerin als Büro genutzt (Mietzins netto CHF 1'000.-). Das 1. und 2. Obergeschoss, inkl. Mitbenützung des Dachgeschosses, sind an ein ortsansässiges Unternehmen zu einem monatlichen Nettozins von CHF 3'000.—vermietet, erstmals kündbar per 31.5.27. **Die derzeitigen Mietzinseinnahmen belaufen sich somit total auf CHF 4'000.—netto pro Monat.**

Im Untergeschoss befinden sich zwei Gewölbekeller.

Im Jahr 2004 wurden neue Fenster mit Isolierverglasung eingesetzt und die Läden neu gestrichen. 2013 wurde der Eichen-Parkettboden im Elternschlafzimmer erneuert, 2 Kinderzimmer bekamen neue Laminatböden und die Heizung wurde erneuert.

Das Nebengebäude an der Kirchgasse 4 steht durch die gleiche Eigentümerin auch zum Verkauf und wird vorzugsweise zusammen verkauft.

Bei einem allfälligen Einzelverkauf müsste eine Dienstbarkeit betr. der Heizung, die im Kirchgässli 2 steht und von beiden Liegenschaften und der Kirche genutzt wird, im Grundbuch eingetragen werden. Auch der Warmwasserboiler wird von beiden Liegenschaften zusammen genutzt.

**Adresse: Kirchgässli 2, 4310 Rheinfelden**

<b>Objektdaten:</b>	Grundstückfläche:	213 m <sup>2</sup>
	Gebäude:	151 m <sup>2</sup>
	Übrige befestigte Fläche:	62 m <sup>2</sup>
	Bruttogeschossfläche:	ca. 650 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche:	ca. 275 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:	ca. 124 m <sup>2</sup>
	Kubatur:	2'279 m <sup>3</sup>
	Zimmer:	11
	Bad:	1
	WCs:	3
	Keller:	ja
	Estrich:	ja
	Baujahr:	unbekannt
	Autoabstellplätze:	2-3 (vor dem Haus)
	Heizung:	Gasheizung m. Radiatoren





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen







# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen







# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

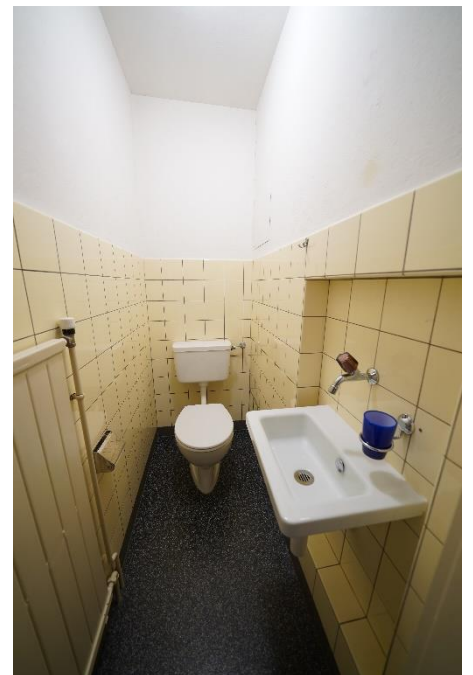
Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

## Impressionen







# ● Jetzer Immobilien

## Raumbeschrieb

	Wohnfläche	Nutzfläche
<b>Kellergeschoss</b>		
Gewölbekeller:		ca. 12.00 m <sup>2</sup>
Gewölbekeller:		ca. 25.00 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>		<b>ca. 37.00 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>		
Abstell mit Elektroverteilung:		ca. 3.04 m <sup>2</sup>
Eingangshalle:	ca. 12.81 m <sup>2</sup>	
WC:	ca. 1.90 m <sup>2</sup>	
Waschküche:		ca. 6.00 m <sup>2</sup>
Heizung:		ca. 11.25 m <sup>2</sup>
Zimmer/Büro:	ca. 27.46 m <sup>2</sup>	
Zimmer/Büro:	ca. 28.51 m <sup>2</sup>	
<b>Total:</b>	<b>ca. 70.68 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 20.29 m<sup>2</sup></b>
<b>1. Obergeschoss</b>		
Vorplatz mit Treppenhaus:	ca. 14.84 m <sup>2</sup>	
WC:	ca. 2.55 m <sup>2</sup>	
Arbeitszimmer:	ca. 11.74 m <sup>2</sup>	
Küche:	ca. 9.84 m <sup>2</sup>	
Speisekammer:	ca. 4.31 m <sup>2</sup>	
Esszimmer:	ca. 14.64 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer:	ca. 29.14 m <sup>2</sup>	
<b>Total:</b>	<b>ca. 87.06 m<sup>2</sup></b>	
<b>2. Obergeschoss</b>		
Vorplatz mit Treppenhaus:	ca. 19.08 m <sup>2</sup>	
Bad:	ca. 3.91 m <sup>2</sup>	
WC:	ca. 1.45 m <sup>2</sup>	
Zimmer/Büro:	ca. 8.46 m <sup>2</sup>	
Elternschlafzimmer:	ca. 30.75 m <sup>2</sup>	
Zimmer/Büro:	ca. 11.07 m <sup>2</sup>	
Zimmer/Büro:	ca. 15.90 m <sup>2</sup>	
<b>Total:</b>	<b>ca. 90.62 m<sup>2</sup></b>	
<b>Dachgeschoss</b>		
Vorplatz mit Treppenhaus:	ca. 24.13 m <sup>2</sup>	
Estrich:		ca. 19.32 m <sup>2</sup>
Mansarde:		ca. 12.24 m <sup>2</sup>
Mansarde:		ca. 15.30 m <sup>2</sup>
WC:	ca. 2.55 m <sup>2</sup>	
Estrich:		ca. 19.73 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>ca. 26.68 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 66.59 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 275.04 m<sup>2</sup></b>	
<b>Nutzfläche:</b>		<b>ca. 123.88 m<sup>2</sup></b>



# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss EG



(nicht massstabgetreu)



# ● Jetzer Immobilien

Grundriss 1. OG



(nicht massstabgetreu)





# ● Jetzer Immobilien

Grundriss 2. OG



(nicht massstabgetreu)



# ● Jetzer Immobilien

## Situationsplan





# ● 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 / 1022

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden  
Grundstück-Nr.: 1022  
E-GRID: CH873389800636

Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Rheinfelden  
Plan-Nr.\*: 80  
Fläche\*: 213 m<sup>2</sup>  
Kulturart\*: Gebäude, 151 m<sup>2</sup>  
Übrige befestigte Fläche, 62 m<sup>2</sup>  
Gebäude\*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 334, 151 m<sup>2</sup>  
Kirchgässli 2, 4310 Rheinfelden 00

Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*: GB 530

#### Eigentum:

#### Anmerkungen:

keine

#### Dienstbarkeiten:

31.12.1919 009-C303 (L) **Durchleitungsrecht für Wasser** ID.009-2014/004655  
z.G. Einwohnergemeinde Rheinfelden, Rheinfelden

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

keine





# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfeldern / 1022

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 12. Februar 2024: keine  
Geometergeschäfte bis 12. Februar 2024: keine

5080 Laufenburg, 14. Februar 2024

Grundbuchverwalter/-in



# ● Jetzer Immobilien

AGV

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter Cédric Hüsler  
Direktwahl 062 836 38 92  
Fax  
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



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

Aarau, 14. Februar 2024

### Auszug aus Police Nr. 122002

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Rheinfelden Kirchgässli 2
Gebäude-Nr:	RHE.00334
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	1'894'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	15.0 %
Schätzungsdatum:	27.09.2001
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	2'279 m <sup>3</sup>
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Cédric Hüsler

\*)

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

AGV Aargauische Gebäudeversicherung  
Bleichemattstrasse 12/14 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@agv-ag.ch | www.agv-ag.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.