



● Jetzer Immobilien

RHEINFELDEN/AG
Zentrumsnahe 2-Zimmer-Whg. im 1. OG



Objekt-Nr. 4261/632

Mit Blick ins Grüne

CHF 285'000.—



● 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

Dieses Objekt befindet sich in Gehdistanz zur Altstadt, Einkaufen, ÖV, Sole Uno, etc...

Die Wohnung ist im 1. Obergeschoss und blickt ins Grüne.

Beim Betreten der Wohnung finden Sie praktische, neue Einbauschränke vor und die ganze Wohnfläche ist mit einem neuen, stilvollen, dunklen Bodenbelag ausgestattet. Auch das gepflegte Bad und die schöne Küche wurden 2021 renoviert.

Ein Keller ist im Preis inbegriffen und ein Aussen-Autoabstellplatz beim Haus kann für CHF 15'000.-- dazu gekauft werden.

Adresse: Tulpenweg 5, 4310 Rheinfelden

Objektdaten:	Wohnfläche:	ca. 45 m ²
	Zimmer:	2
	Bad/WC:	1
	Stockwerk:	1. OG
	Lift:	ja
	Baujahr:	1969
	Heizung:	Erdgas Heatbox
	Keller:	1
	Aussen-Autoabstellplatz:	1 x für CHF 15'000.--
	Letzte Renovation:	2021 (CHF 60'000.--)



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

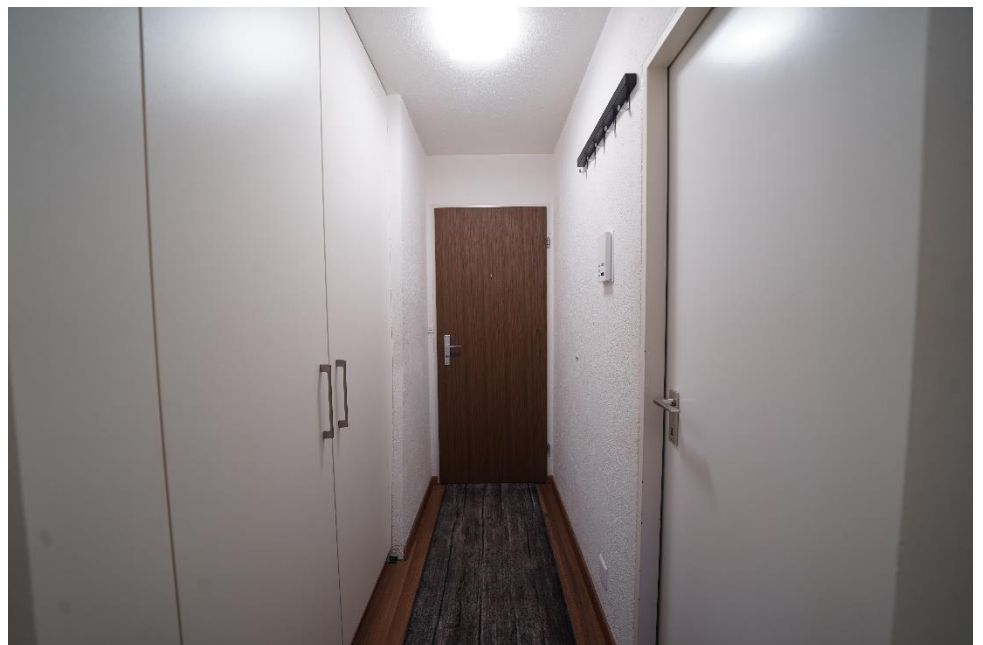
Impressionen





● Jetzer Immobilien

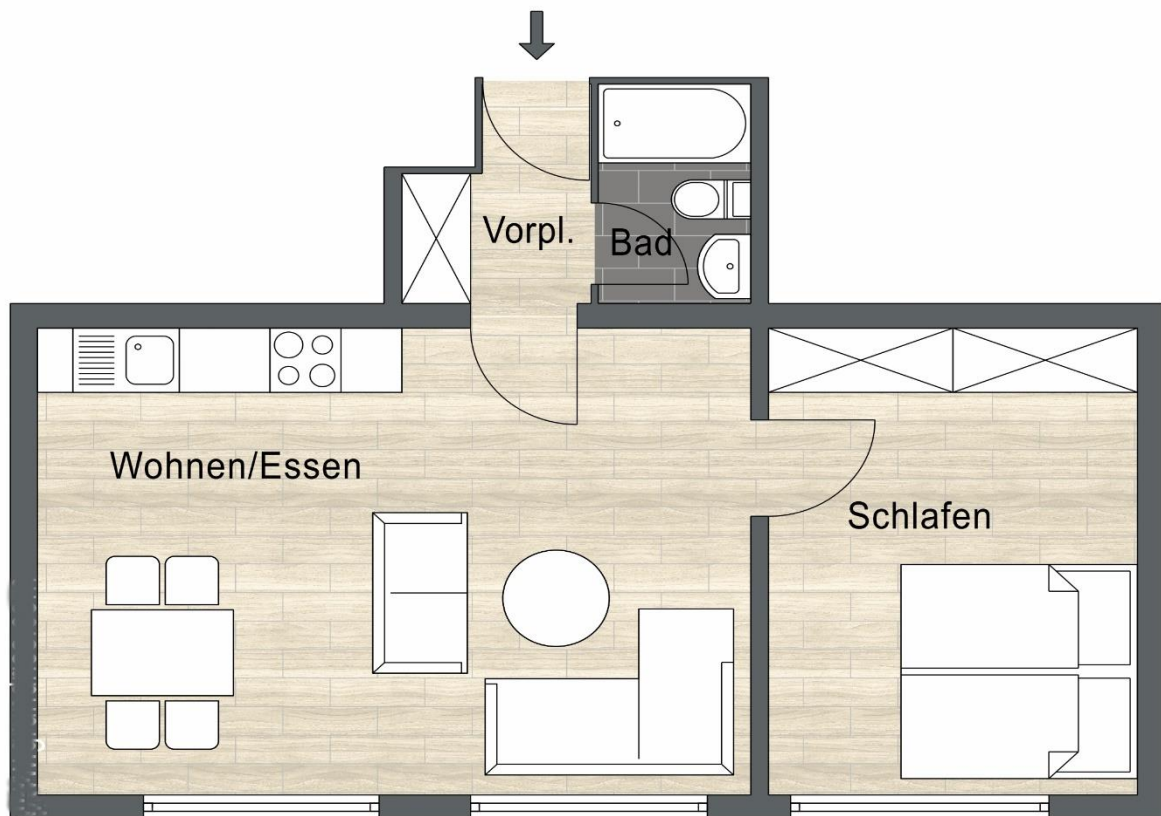
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Grundriss



(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Vorplatz:	ca. 2.64 m ²	
Bad:	ca. 2.60 m ²	
Wohnen/Essen:	ca. 26.65 m ²	
Schlafen:	ca. 13.17 m ²	
Keller:		ca. 6.00 m ²
Total Wohnfläche:	ca. 45.00 m²	ca. 6.00 m²

Nebenkosten:
Erneuerungsfondsstand für das ganze Haus:

ca. CHF 280.--/Mt. inkl. Erneuerungsfonds
CHF 220'442.-- per 30.06.2022



● 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

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Rheinfelden	362	Liegenschaft	Nein
Rheinfelden	362-3	Stockwerkseinheit	Nein
Rheinfelden	1741	Liegenschaft	Nein

5080 Laufenburg, 13. Februar 2023

Der/Die 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 / 362

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 362
E-GRID: CH 89068 97633 06
Dominierte Grundstücke: LIG Rheinfelden/1741 Anteil 1/1
Lagebezeichnung*: Roberste
Plan-Nr.*: 116
Fläche*: 2'712 m2
Kulturart*: Gebäude, 236 m2
Strasse, Weg, 302 m2
Übrige befestigte Fläche, 151 m2
Gartenanlage, 2'023 m2
Gebäude*: Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 1570, 236 m2
Tulpenweg 5, 4310 Rheinfelden 00
Autoeinstellhalle, Vers.-Nr. 1572B, Gesamtfläche 611 m2 (unterirdisch)
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: GB 985

Eigentum:

STW Rheinfelden/362-1 Anteil 37/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-2 Anteil 29/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-3 Anteil 20/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-4 Anteil 29/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-5 Anteil 34/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-6 Anteil 40/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-7 Anteil 35/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-8 Anteil 41/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum

Seite 2 von 9



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 362

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

STW Rheinfelden/362-9 Anteil 36/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-10 Anteil 42/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-11 Anteil 37/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-12 Anteil 43/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-13 Anteil 38/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-14 Anteil 44/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-15 Anteil 39/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-16 Anteil 45/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-17 Anteil 40/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-18 Anteil 46/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-19 Anteil 41/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-20 Anteil 47/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-21 Anteil 41/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-22 Anteil 42/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-23 Anteil 43/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-24 Anteil 43/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum
STW Rheinfelden/362-25 Anteil 68/1000	19.05.1976 009-751 Begründung Stockwerkeigentum

Anmerkungen:

01.01.1968 009-497

19.05.1976 009-751, 752

**Gesamtüberbauungsplan Spitalhalde mit besonderen
Bauvorschriften ID.009-2014/003366
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ID.009-2014/003367**

01.01.1997 009-1340

Seite 3 von 9



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 362

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

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

Anmerkungen:

		01.01.1998 009-151
		01.01.1999 009-2857, 3064
		11.07.2011 009-2051
01.01.1984 009-459	Stockwerkanteile verpfändet ID.009-2014/003368	

Dienstbarkeiten:

09.05.1968 009-560	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.009-1955/145827 z.L. LIG Rheinfelden/1740 z.L. LIG Rheinfelden/1741	
09.05.1968 009-560	(R)	Fahrwegrecht ID.009-1955/145828 z.L. LIG Rheinfelden/1742	
09.05.1968 009-560	(L)	Fusswegrecht und beschränkter Fahrweg ID.009-1955/145829 z.G. LIG Rheinfelden/1739 z.G. LIG Rheinfelden/1740 z.G. LIG Rheinfelden/1742 z.G. LIG Rheinfelden/1809 z.G. LIG Rheinfelden/1810	15.09.1971 009-1634 15.09.1971 009-1634 15.09.1971 009-1634 15.09.1971 009-1634 15.09.1971 009-1634
09.05.1968 009-560	(R)	Fusswegrecht und beschränkter Fahrweg ID.009-1955/145829 z.L. LIG Rheinfelden/1742	
09.05.1968 009-560	(R)	Abstellplatz für Kehrichteimer ID.009-1955/145830 z.L. LIG Rheinfelden/1742	
09.05.1968 009-560	(R)	Überbaurecht für unterirdische Garage ID.009-1955/145831 z.L. LIG Rheinfelden/1742	
09.05.1968 009-560	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht , unterirdisch ID.009-1955/145832 z.G. LIG Rheinfelden/1739 z.G. LIG Rheinfelden/1740 z.G. LIG Rheinfelden/1742	15.09.1971 009-1634 15.09.1971 009-1634 15.09.1971 009-1634
09.05.1968 009-560	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht , unterirdisch ID.009-1955/145832 z.L. LIG Rheinfelden/1740 z.L. LIG Rheinfelden/1742	
09.05.1968 009-560	(R)	Mitbenützungsberechtigt an Autowaschplatz, beschränkt ID.009-1955/145833 z.L. LIG Rheinfelden/1742	
09.05.1968 009-560	(L)	Mitbenützungsberechtigt an Heizanlage ID.009-1955/145834 z.G. LIG Rheinfelden/1739 z.G. LIG Rheinfelden/1740 z.G. LIG Rheinfelden/1742 z.G. LIG Rheinfelden/1809 z.G. LIG Rheinfelden/1810	30.06.2003 009-1983 30.06.2003 009-1983 30.06.2003 009-1983 30.06.2003 009-1983 30.06.2003 009-1983
09.05.1968 009-560	(R)	Mitbenützungsberechtigt an Heizöltank ID.009-1955/145835 z.L. LIG Rheinfelden/1740	30.06.2003 009-1983
09.05.1968 009-560	(L)	Mitbenützungsberechtigt am Autowaschplatz ID.009-1955/146678 z.G. LIG Rheinfelden/1739 z.G. LIG Rheinfelden/1740 z.G. LIG Rheinfelden/1810	01.05.1972 009-802 01.05.1972 009-802 01.05.1972 009-802
09.05.1968 009-560	(L)	Mitbenützungsberechtigt an Treppen ID.009-1955/146688 z.G. LIG Rheinfelden/1739	
09.05.1968 009-560	(L)	Überbaurecht für unterirdische Garage ID.009-1955/146695 z.G. LIG Rheinfelden/1740	



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 362

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

04.01.1971 009-9	(R)	Fusswegrecht mit Einfriedigung ID.009-1955/145836 z.L. LIG Rheinfelden/353 z.L. LIG Rheinfelden/2075	
01.05.1972 009-802	(L)	Benützungrecht an Garage-Boxe-Teil ID.009-1955/146672 z.G. LIG Rheinfelden/1810	08.12.1972 009-2430
01.05.1972 009-802	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht , unterirdisch ID.009-1955/146673 z.G. LIG Rheinfelden/1810	
08.12.1972 009-2430	(R)	Benützungrecht , örtlich beschränkt ID.009-1955/145837 z.L. LIG Rheinfelden/1740	
19.12.1974 009-2168	(L)	Benützungrecht an Garageboxe ID.009-1955/146657 z.G. LIG Rheinfelden/1809	
19.12.1974 009-2168	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht , unterirdisch ID.009-1955/146661 z.G. LIG Rheinfelden/1809	
22.07.1997 009-1885	(L)	Benützungrecht an der Garage Nr. 8 ID.009-2014/003365 z.G. Netz Wolfgang, 19.06.1948 z.G. Netz Theresia Erika, 04.06.1948	

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 11. Februar 2023: keine
Geometergeschäfte bis 11. Februar 2023: 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 / 362-3

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 362-3
E-GRID: CH 46905 46138 24
Stamm-Grundstück: LIG Rheinfelden/362
Wertquote: 20/1000
Mit Sonderrecht an: an der im Aufteilungsplan und Begründungsbeleg mit Nr. 3 bezeichneten 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Kellerabteil.
Dominierte Grundstücke:
Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: GB 2339

Eigentum:

Anmerkungen:

19.05.1976 009-751, 752 **Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft** 01.01.1998 009-151
ID.009-2014/003367

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

20.01.1995 009-222 **1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,**
Max. 9%, ID.009-2014/005880,
Gesamtpfandrecht mit Rheinfelden/362-2, Rheinfelden/362-4.
* Grundpfandgläubiger UBS AG, Zürich und Basel
(UID: CHE-101.329.561)



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Rheinfelden / 362-3

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

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

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 11. Februar 2023:	keine
Geometergeschäfte bis 11. Februar 2023:	keine



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



407569

Police Nr. 123214

Aarau, 15. November 2020
ANP / 017

Eigentümer/Eigentümerin

StWE Gebäude 1570 + 1572B

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Rheinfelden	1570	Tulpenweg 5	1969

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
10.03.2014	17.2	9'638	486

Gebäudebeschrieb

Mehrfamilienhaus, Vefunterstand



Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰ ₁₀₀	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	7'359'000	0.330	2'428.45
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	73.60
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	0.210	1'545.40
Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja		35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			204.10
Feuerschutzabgabe	7'359'000	0.070	515.15
Elementarschadenpräventionsabgabe	7'359'000	0.015	110.40
Total			4'912.10

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung



Seite 1

Anhang zur Police Nr. 123214 vom 15. November 2020

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Personenlift 14G	156'100
Zusätzliche Werte Stockwerkeigentümer (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
01 / OG / Unbekannt	
- Mehrausbau	332'700
Mietereinbauten (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
01 / UG / Eigentümergemeinschaft Heizzentrale	
- Heizzentrale	252'100
- Fernheizleitungen innerhalb Grundstück	100'800
	<hr/>
	352'900





● 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.