



# ● Jetzer Immobilien

## STEIN/AG

Praktische 3.5-Zimmer-Whg. an zentraler und ruhiger Lage



Objekt-Nr. 4261/636

Balkon mit Mittags-/ und Abendsonne

**CHF 450'000.--**



# ● Jetzer Immobilien

Lage

## STEIN



Das Dorf liegt am Ufer des Rheins, schräg gegenüber der deutschen Stadt Bad Säckingen. Der von zwei Brücken überspannte Fluss ändert auf einer Strecke von nur zwei Kilometern zweimal seine Fließrichtung, zuerst von Westen nach Süden, dann wieder nach Westen. Das alte Dorfzentrum liegt an der zweiten Flussbiegung. Die neueren Dorfteile erstrecken sich in Richtung Osten und Norden in das flache Ebene des Sisslerfelds. Südlich des Dorfkerns, jenseits von Eisenbahnlinie und Autobahn, ragt der Eickerberg in die Höhe. Dieser Hügel des Tafeljuras besitzt sehr steile Flanken, geht dann jedoch in eine flache und ausgedehnte Hochebene über.

Das heutige Zentrum findet sich entlang der Schaffhauserstrasse; viele kleinere Geschäfte gibt es aber auch an der Zürcherstrasse. Heute zählt Stein über 3'180 Einwohner und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Dank seiner verkehrsgünstigen Lage und der Verbindung nach Deutschland sowie den Einrichtungen für Schule, Sport und Freizeit übernimmt Stein eine Zentrumsfunktion im mittleren Fricktal.

Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 281 Hektaren. Der höchste Punkt liegt auf 490 Metern auf der Hochebene des Eickerbergs, der tiefste auf 285 Metern am Rhein.

Nachbargemeinden in der Schweiz sind Mumpf im Westen, Obermumpf im Süden, Münchwilen im Südosten und Sisseln im Nordosten. Im Norden grenzt Stein an die deutsche Stadt Bad Säckingen.

Der Gemeindesteuerfuss liegt bei 88 %.



# ● Jetzer Immobilien

## Objekt

In dieser gepflegten **3.5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss** fühlt man sich vom ersten Moment an wohl und geborgen. Vom grosszügigen Eingangsbereich aus können Sie alle Räume begehen. In der gut ausgebauten Küche im rustikalen Stil gelingen die Gerichte und von der angrenzenden Essecke können Sie direkt in das geräumige Wohnzimmer wechseln. Auf dem **grossen Balkon** geniessen Sie die **Mittags- und Abendsonne**. Neben den beiden geräumigen Schlafzimmern bietet die Wohnung noch eine gut ausgebaute Nasszelle mit Waschmaschine und Tumbler. Die Wohnung verfügt selbstverständlich über ein **Kellerabteil im Untergeschoss** und im grosszügigen Velo Raum können Sie Ihre Fahrräder deponieren.

Die Lage darf man ohne zu übertreiben als **ruhige bis sehr ruhige Wohnlage** bezeichnen.

Zu den Einkaufsmöglichkeiten benötigen Sie keine 5 Minuten und das in der ganzen Region bekannte Kaffee Kunz ist beinahe um die Ecke.

**Der ÖV ist, wie alles andere auch, zu Fuss erreichbar** und auch ein schöner Spaziergang dem Rhein entlang in Richtung Mumpf oder über die alte Holzbrücke in das benachbarte Bad Säckingen, ist sehr angenehm.

Mit der Bahn sind Sie in ca. 40 Minuten in Basel und in ca. 60 Minuten in Zürich am HB. Den Autobahnanschluss A3 Basel / Zürich in Eiken erreichen Sie in ca. 5 Minuten.

Ein Auto können Sie in den anliegenden, markierten Zonen parkieren. Die Parkkarte dafür kaufen Sie bei der Gemeindekanzlei in Stein.



# ● Jetzer Immobilien

## Objekt

**Adresse:** Brotkorbstr. 12, 4332 Stein/AG

**Objektdaten:**

Stockwerk:	3. OG
Wohnfläche:	ca. 75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3.5
Balkon:	ja
Bad/Dusche/WC:	1
Baujahr:	1972
Kellerabteil:	ja
Heizung:	Ölheizung

**Nebenkosten:** ca. CHF 276.-- / Monat  
**Erneuerungsfonds:** ganzes Haus CHF 121'739.-- (Stand 31.12.2022)  
Wohnung CHF 3'396.-- (Stand 31.12.2022)





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

Impressionen







# ● Jetzer Immobilien

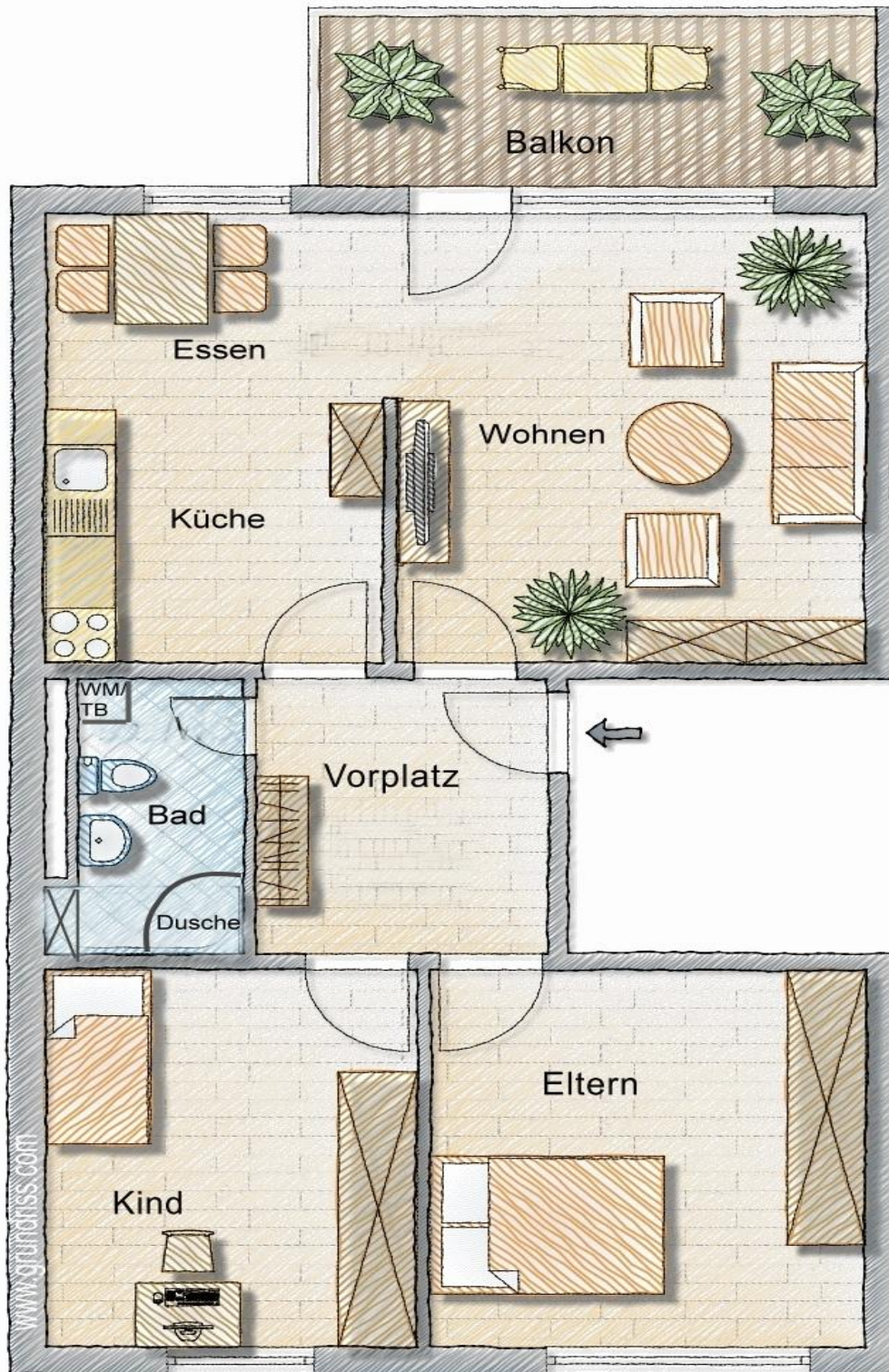
## Impressionen





# ● Jetzer Immobilien

## Grundriss



(nicht massstabgetreu)





# ● Jetzer Immobilien

## Raumbeschrieb

	Wohnfläche	Nutzfläche
Vorplatz:	ca. 7.50 m <sup>2</sup>	
Bad/WC:	ca. 4.40 m <sup>2</sup>	
Essen / Wohnen:	ca. 26.00 m <sup>2</sup>	
Küche:	ca. 8.20 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1:	ca. 13.50 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2:	ca. 15.50 m <sup>2</sup>	
Balkon:		ca. 8.00 m <sup>2</sup>
Keller:		ca. 6.00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 75.10 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 14.00 m<sup>2</sup></b>



# ● 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 Stein (AG) / 580

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4260 Stein (AG)  
Grundstück-Nr.: 580  
E-GRID: CH 15710 68233 27

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Unterfeld  
Plan-Nr.\*: 27  
Fläche\*: 4'894 m2  
Kulturart\*: Gebäude, 809 m2  
Strasse, Weg, 182 m2  
Übrige befestigte Fläche, 595 m2  
Gartenanlage, 3'308 m2

Gebäude\*: Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 397, 204 m2  
Brotkorbstrasse 14, 4332 Stein AG 00  
Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 397, 201 m2  
Brotkorbstrasse 8, 4332 Stein AG 00  
Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 397, 204 m2  
Brotkorbstrasse 10, 4332 Stein AG 00  
Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 397, 200 m2  
Brotkorbstrasse 12, 4332 Stein AG 00  
Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 397, Gesamtfläche 475 m2 (unterirdisch)

Anm. aus amtl. Vermessung\*:

Bemerkungen\*: GB 192

#### Eigentum:

STW Stein (AG)/580-1 Anteil 326/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-2 Anteil 269/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-3 Anteil 269/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-4 Anteil 326/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-5 Anteil 333/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-6 Anteil 276/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum





# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Stein (AG) / 580

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

#### Eigentum:

STW Stein (AG)/580-7 Anteil 276/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-8 Anteil 333/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-9 Anteil 336/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-10 Anteil 279/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-11 Anteil 279/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-12 Anteil 336/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-13 Anteil 336/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-14 Anteil 279/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-15 Anteil 279/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-16 Anteil 336/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-17 Anteil 326/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-18 Anteil 269/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-19 Anteil 269/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-20 Anteil 326/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-21 Anteil 333/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-22 Anteil 276/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-23 Anteil 276/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-24 Anteil 333/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-25 Anteil 336/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum



### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Stein (AG) / 580

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

#### Eigentum:

STW Stein (AG)/580-26 Anteil 279/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-27 Anteil 279/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-28 Anteil 336/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-29 Anteil 336/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-30 Anteil 279/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-31 Anteil 279/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-32 Anteil 336/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum
STW Stein (AG)/580-33 Anteil 264/10000	21.03.1973 009-527 Begründung Stockwerkeigentum

#### Anmerkungen:

01.01.1973 009-152	<b>Zweckbestimmung als Kinderspielplätze, örtlich beschränkt, laut Situationsplan ID.009-2014/002077 Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.009-2014/002078 Stockwerkanteile verpfändet ID.009-2014/002080 Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.009-2014/002079</b>
21.03.1973 009-527	
21.03.1973 009-527	
21.03.1973 009-527, 528	

#### Dienstbarkeiten:

keine

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nahrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

keine

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 18. September 2023: keine  
Geometergeschäfte bis 18. September 2023: keine



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug

### Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Stein (AG) / 580

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---





# ● 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 Stein (AG) / 580-11

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

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4260 Stein (AG)  
Grundstück-Nr.: 580-11  
E-GRID: CH 55955 49061 20

Stamm-Grundstück: LIG Stein (AG)/580  
Wertquote: 279/10000  
Mit Sonderrecht an: an der im Aufteilungsplan und  
Begründungsbeleg mit Nr. 11 bezeichneten  
3 1/2- Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss.

Dominierte Grundstücke:  
Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*:

GB 858

#### Eigentum:

#### Anmerkungen:

21.03.1973 009-527

**Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes** ID.009-2014/002078

21.03.1973 009-527, 528

**Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft**  
ID.009-2014/002079

#### Dienstbarkeiten:

keine

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

20.04.2020 022-2020/2859/0

**1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief,**  
**Max. 10%, ID.009-2014/002711, Einzelpfandrecht.**  
Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten  
(UID: CHE-106.842.854)

20.04.2020 022-  
2020/2859/0



# ● Jetzer Immobilien

## Grundbuchauszug

### Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Stein (AG) / 580-11

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

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

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 18. September 2023: keine  
Geometergeschäfte bis 18. September 2023: keine



# ● 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. 148717**

Aarau, 19. November 2011  
ANP / 014

Eigentümerin/Eigentümer

**StWE Gebäude 397**

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2012 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Stein	397	Brotkorbstrasse 8-14	1972

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m <sup>3</sup> nach SIA 116)	Index
27.03.2001	10.1	14'364	498

Gebäudebeschrieb

**Mehrfamilienhaus, Einstellgarage**

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar inklusive Aufräumkosten (12 % der Schadensumme) (Einrichtungen vgl. Beilage)	8'636'000	0.33	2'849.90
- Gebäude	8'636'000		
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
Freiwillige Zusatzversicherungen			
- Zusätzliche Aufräumkosten gegen Feuer- und Elementarschäden	100'000	0.33	33.00
- Gebäudewasser			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			144.15
Feuerschutzabgabe	8'736'000	0.10	873.60
Elementarschadenpräventionsabgabe	8'736'000	0.01	87.35
<b>Total CHF</b>			<b>3'988.00</b>

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





# ● Jetzer Immobilien

**AGV**

**AGV Aargauische Gebäudeversicherung**



**Anhang zur Police Nr. 148717 vom 19. November 2011**

Seite 1

**Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)**

**CHF**

- Lüftung Einstellgarage

77'600





# ● Jetzer Immobilien

## Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# ● 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.