



● **Jetzer Immobilien**

RHEINFELDEN/AG
Gepflegtes Altstadtthaus



Objekt-Nr. 4261/640

Seltene Gelegenheit

CHF 1'050'000.--



● 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 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

Dieses ansprechende Objekt mitten in der Altstadt von Rheinfelden wurde als Wohnhaus genutzt. Das Nebenhaus, Kirchgässli 2, steht ebenfalls, vom gleichen Besitzer zum Verkauf und die beiden Häuser werden vorzugsweise zusammen verkauft.

Hier finden Sie einen geräumigen Eingangsbereich und zwei Zimmer im Erdgeschoss. Ein Zimmer mit Riemenparkett und eines mit Laminatboden.

Im 1. OG sind ein Vorplatz, die Küche, ein WC/Dusche sowie 2 schöne Zimmer mit Riemenparkettboden vorhanden.

Das 2. OG bietet einen Vorplatz, ein Bad und 3 Zimmer. Zwei der Zimmer sind mit Parkettboden und eines mit Teppichboden verlegt.

Weiter finden Sie in diesem Haus einen Estrich und einen schönen Gewölbekeller.

2007 wurden neue Fenster Holz mit Isolierglas eingebaut und die Läden gestrichen. 2011 wurde die Nasszelle umgebaut (Dusche). 2013 die Heizung erneuert. 2014 wurde das Bad erneuert.

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.

Es sind keine Pläne vorhanden.

Adresse: Kirchgässli 4, 4310 Rheinfelden

Objektdaten:	Grundstückfläche:	93 m ²
	Bruttogeschossfläche:	ca. 350 m ²
	Kubatur:	1'539 m ³
	Zimmer:	7
	Bad:	1
	WC/Du:	1
	Gewölbekeller:	ja
	Estrich:	ja
	Baujahr:	unbekannt
	Heizung:	Gasheizung m. Radiatoren



● Jetzer Immobilien

Impressionen



Rechte Seite mit grünen Läden ist Kirchgässli 2 und linke Seite mit grauen Läden ist Kirchgässli 4



● Jetzer Immobilien

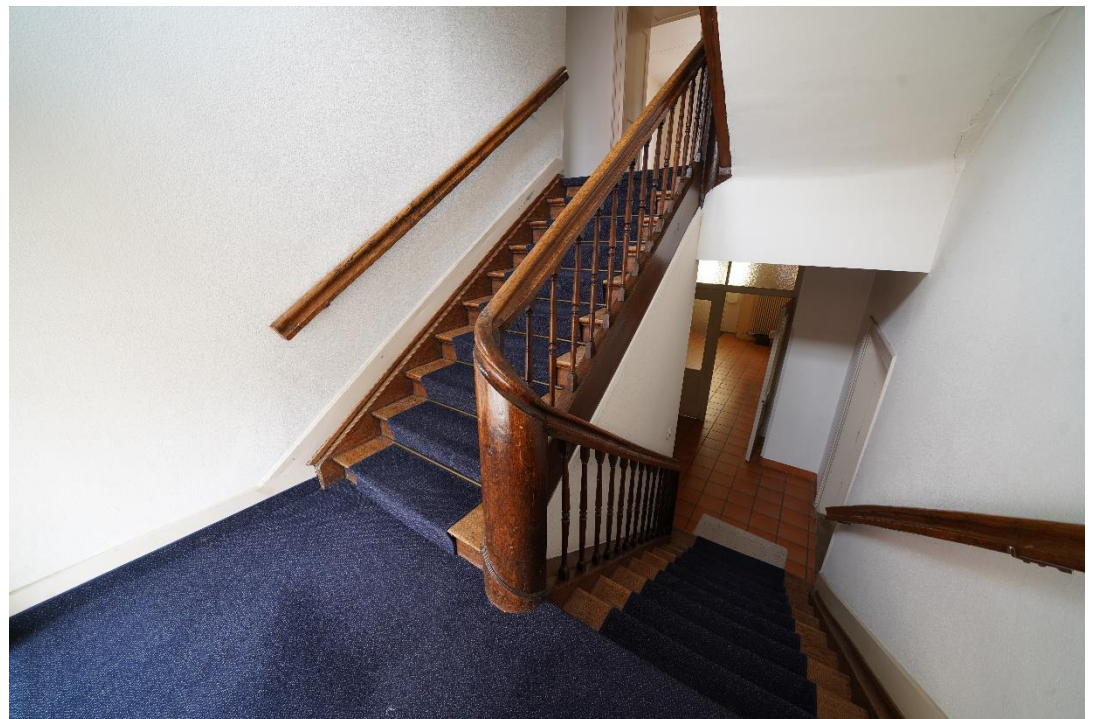
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

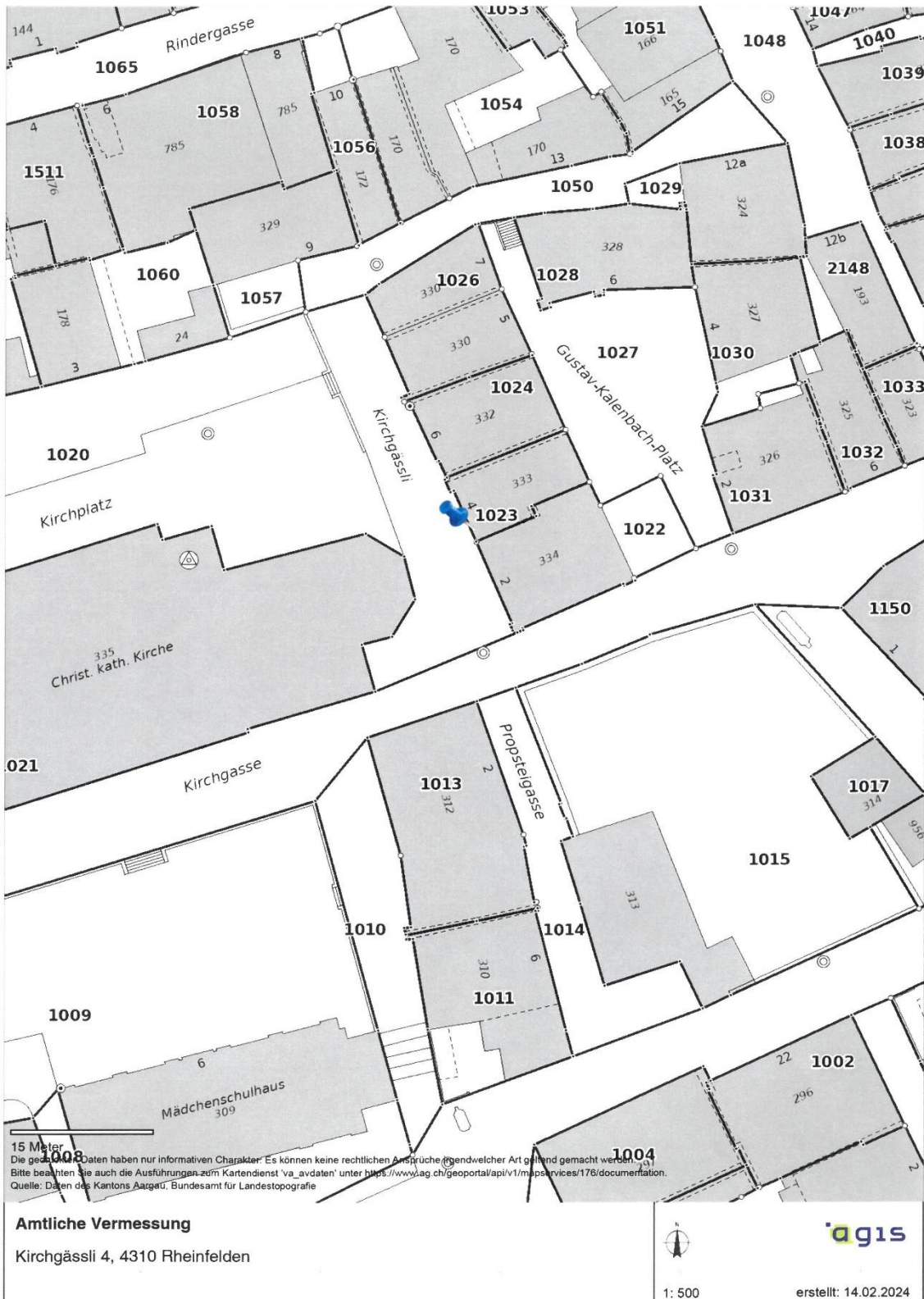
Impressionen





● 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 / 1023

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4258 Rheinfelden
Grundstück-Nr.: 1023
E-GRID: CH888006338973

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Rheinfelden
Plan-Nr.*: 80
Fläche*: 93 m2
Kulturart*: Gebäude, 93 m2
Gebäude*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 333, 93 m2
Kirchgässli 4, 4310 Rheinfelden 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: GB 528

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

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



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Rheinfelden / 1023

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

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. 122001

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Rheinfelden Kirchgässli 4
Gebäude-Nr:	RHE.00333
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	1'237'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	18.0 %
Schätzungsdatum:	27.09.2001
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	1'539 m3
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

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.