

EINZIGARTIGE MAISONETTE-WOHNUNG AM RHEIN IN RHEINFELDEN – EIN TRAUM AM WASSER

Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort – Erleben Sie Luxus auf drei Etagen in einem ehemaligen Zollhaus direkt am Rhein

Verkaufspreis

CHF 1'390'000.–

VERFÜGBAR AB SOFORT



Online Publikation
anschauen

Für
Kaufinteressenten

IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30

INHALTSVERZEICHNIS

02

Übersicht

03

Infrastruktur

04

Gemeinde Rheinfelden

05

Beschreibung

08

Detailbeschrieb

09

Grundriss

12

Impressionen

33

Über Immoanker





ADRESSE

Rheinweg 42, 4310 Rheinfelden



OBJEKTART

Maisonette-Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 1'390'000 .-



VERFÜGBAR AB

sofort



NETTOWOHNFLÄCHE

170 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

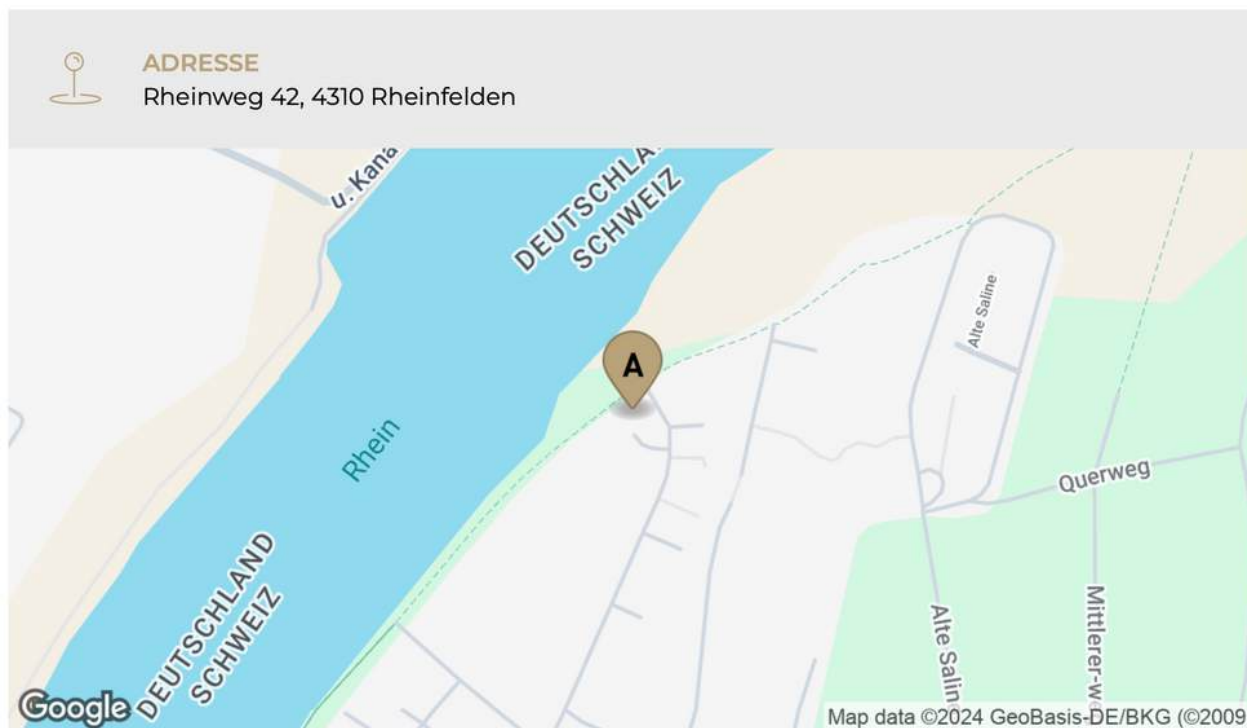
1900



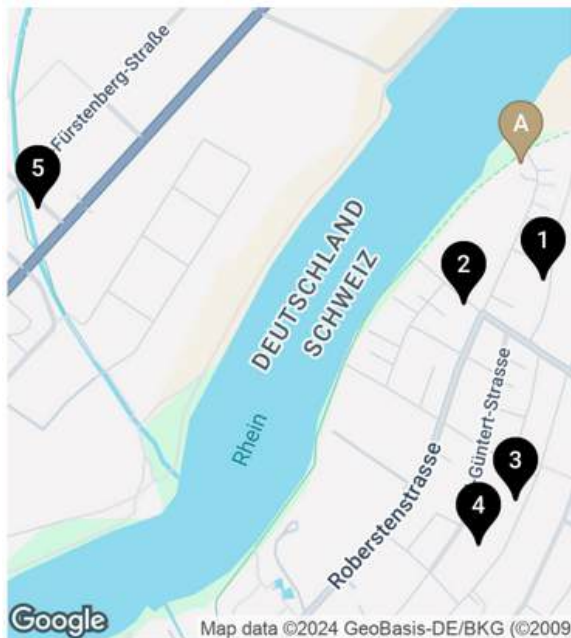
REFERENZ-NR.

146

LAGE DER LIEGENSCHAFT



DIE INFRASTRUKTUR



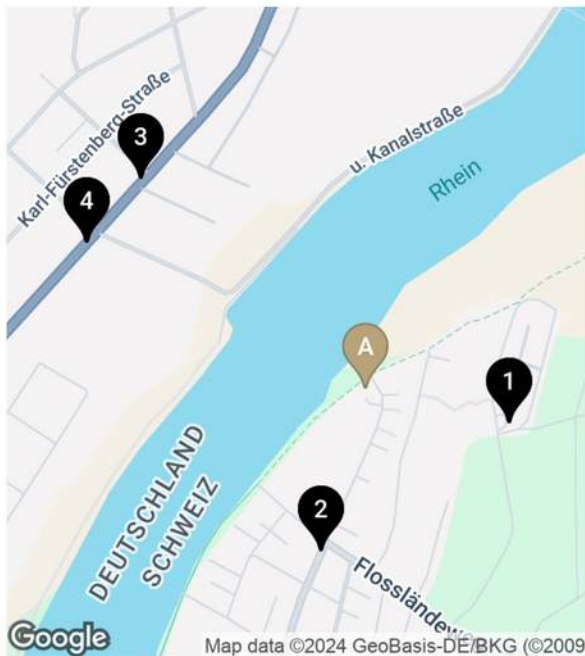
Schulen und Ausbildungsstätten

				
1	Schule Hinwil 219 m	7'	2'	2'
2	Kindergarten Flosslände 282 m	5'	1'	2'
3	Kindergarten Haldenweg 626 m	11'	3'	3'
4	Schulhaus Robersten 715 m	10'	3'	3'
5	Katholischer Kindergarten St.Jo... 41' 903 m	12'	16'	



Einkauf

				
1	yasmin othman markt ياسمين ماركت 207 m	10'	3'	3'
2	NORMA Filiale 569 m	36'	10'	17'
3	Denner Express 780 m	12'	3'	3'
4	REWE To Go bei Aral 908 m	39'	11'	16'
5	Migros-Supermarkt - Rheinfeld... 1.1 km	16'	4'	4'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Rheinfelden, Alte Saline 267 m	8'	3'	3'
2 Rheinfelden, Flossländeweg 305 m	5'	1'	1'
3 Alu I/II, Rheinfelden (Baden) 557 m	36'	10'	17'
4 Rheinfelden (D), Wasserturm 571 m	35'	11'	17'

DIE GEMEINDE RHEINFELDEN

Rheinfelden ist eine charmante Gemeinde im Kanton Aargau und bietet mit ihrer idyllischen Lage direkt am Rhein eine hohe Lebensqualität. Die historische Altstadt mit ihren engen Gassen und gut erhaltenen Gebäuden verleiht Rheinfelden einen besonderen Charme und lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein. Mit etwa 13.000 Einwohnern vereint Rheinfelden den Charakter einer Kleinstadt mit dem Komfort einer modernen Gemeinde.

Neben einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot bietet Rheinfelden eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ideal – die Stadt Basel ist in ca. 20 Minuten erreichbar, und auch der Flughafen Basel/Mulhouse ist in kurzer Zeit erreichbar. Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter Golf- und Tennisklubs, Wander- und Radwege sowie das bekannte Wellnesscenter "sole uno," machen Rheinfelden zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Pendler und Ruhesuchende.



- Basel Stadtzentrum: ca. 20 Minuten mit dem Auto
- Autobahnanschluss: ca. 5 Minuten
- Bahnhof Rheinfelden: ca. 5 Minuten
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5 Minuten
- Schulen und Kindergärten: ca. 5-10 Minuten
- Flughafen Basel/Mulhouse: ca. 30 Minuten

Sport- und Freizeiteinrichtungen:



- Golfplatz Rheinfelden: ca. 15 Minuten
- Tennisclub Rheinfelden: ca. 5 Minuten
- Wander- und Radwege: direkt am Rheinweg
- Freibad und Hallenbad: ca. 10 Minuten
- Restaurants und Cafés: ca. 5-10 Minuten
- Krankenhaus und Ärzte: ca. 10 Minuten

BESCHREIBUNG

Tauchen Sie ein in ein Stück Geschichte, ein ehemaliges Zollhaus, erbaut im Jahre 1900 von dem renommierten Architekten Karl Moser, das heute in neuem Glanz erstrahlt. Diese aussergewöhnliche 5.5-Zimmer-Maisonettewohnung wurde 2016 mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien ausgebaut und bietet Ihnen auf 3 Etagen ein Wohngefühl der Extraklasse.

Aktuell wird 2024 das Dach vollständig saniert – ein weiteres Zeichen für den hohen Anspruch an Qualität und Komfort in diesem besonderen Haus.

Ein Wohntraum in bester Lage

Direkt am Ende einer Sackgasse gelegen, geniessen Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre. Kein einziges Auto fährt an diesem historischen Haus vorbei, und vor Ihnen erstreckt sich der majestätische Rhein. Die Uferpromenade mit ihren gemütlichen Plätzen lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und einfach nur das Rauschen des Wassers zu geniessen.



Grosszügige Wohnfläche und luxuriöse Ausstattung

Mit einer Nettowohnfläche von 190 m² und einer Nutzfläche von 207 m² bietet diese Maisonettewohnung jede Menge Platz für Ihre persönlichen Wohnträume. Der edle, geölzte Parkettboden verleiht den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre, während die offene Küche, ausgestattet von einem Schweizer Küchenbauer mit hochwertigen Bosch-Geräten, den Mittelpunkt des Wohnbereichs bildet – perfekt für kulinarische Abende mit Familie und Freunden. So ist auch der Essbereich perfekt ausgerichtet, dass man beim Essen eine wundervolle Weitsicht auf den Rhein hat.

Eleganz trifft auf Funktionalität

Über die elegante 90-Grad-Wendeltreppe mit Sicherheitsglas gelangen Sie in das obere Stockwerk, das mit einem grosszügigen Master Bedroom auf Sie wartet. Hier finden Sie eingebaut beleuchtete Wandschränke, die nicht nur für Ordnung, sondern auch für ein luxuriöses Ambiente sorgen. Direkt angrenzend befindet sich eine Nasszelle, die in Sachen Stil und Komfort kaum zu übertreffen ist: Eine Regenwalddusche, eine freistehende Badewanne und ein Doppellavabo mit ovalen Waschbecken – ein echtes Spa-Erlebnis in den eigenen vier Wänden.

Auch im unteren Bereich der Wohnung gibt es einen weiteren, hochwertig ausgestatteten Nassbereich, der ebenfalls mit stilvollen Steinoptikfliesen im Sandsteindesign überzeugt.

Der ultimative Rückzugsort – Ihr eigenes Turmzimmer

Das Besondere an dieser Wohnung? Direkt über dem Master Bedroom befindet sich ein grosser Estrich. Hier haben Sie die Möglichkeit, sich Ihr eigenes Turmzimmer zu schaffen – mit einer beeindruckenden Raumhöhe von bis zu 8 Metern! Ein Ort, an dem Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen können.

Zusätzlicher Komfort

Zu dieser einzigartigen Wohnung gehören eine Garagenbox, ein Aussenparkplatz und ein Keller. Ausserdem steht Ihnen ein Hauswirtschaftsraum direkt in der Wohnung zur Verfügung, der das tägliche Leben zusätzlich erleichtert. Und auch die vielen Einbauschränke bieten ausreichend Stauraum für all Ihre Habseligkeiten.

Exklusives Wohnen auf drei Etagen

Mit nur drei Parteien im gesamten Haus und auf Ihren drei privaten Etagen erleben Sie hier eine Ruhe und Exklusivität, die selten zu finden ist. Ein privater Ort zum Entspannen, ein luxuriöses Zuhause mit Geschichte und das Gefühl, an einem ganz besonderen Ort angekommen zu sein.

Fazit: Einmalige Gelegenheit

Diese Maisonette-Wohnung ist ein wahres Schmuckstück – eine perfekte Symbiose aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Hier wohnen Sie nicht einfach nur, Sie leben! Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage, der hochwertigen Ausstattung und dem unvergleichlichen Ambiente verzaubern.

Hier haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren Wohntraum zu erfüllen – direkt am Rhein und in einem Stück Schweizer Geschichte.

Interessiert?

Dann melden Sie sich unverbindlich für eine **Besichtigung** mit **Herrn Markus Wymann** an. Zögern Sie nicht, uns bei offenen Fragen zu kontaktieren.

Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.



078 252 11 55



MARKUS
Wymann



DETAILBESCHRIEB

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'390'000.-
Nebenkosten	CHF 11'455.- / Jahr
Erneuerungsfond (nach Abzug Dachsanierung)	CHF 95'627.27

Zusatzangebote

Garage	1
Aussenparkplatz	1

Flächen

Nettowohnfläche	170 m ²
Nutzfläche	207 m ²

Eigenschaften

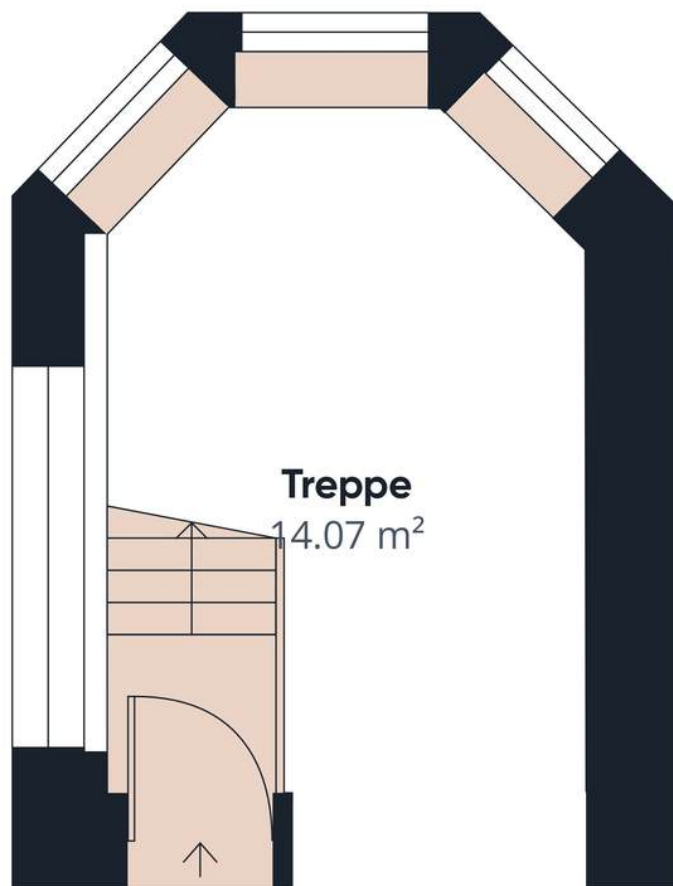
- ✓ Keller
- ✓ Estrich/Dachboden
- ✓ Ruhige Lage
- ✓ Aussicht
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ geeignet für Haustiere
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Geschirrspüler
- ✓ Waschmaschine | Tumbler
- ✓ Kabel-TV

Eckdaten

Referenz-Nr.	146
Verfügbar ab	sofort
Etage	3
Zimmer	5.5
Nasszellen	3
Zustand	Renoviert

Baujahr	1900
Letztes Renovationsjahr	2024
Raumhöhe	2.42 m
Wärmeerzeugung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

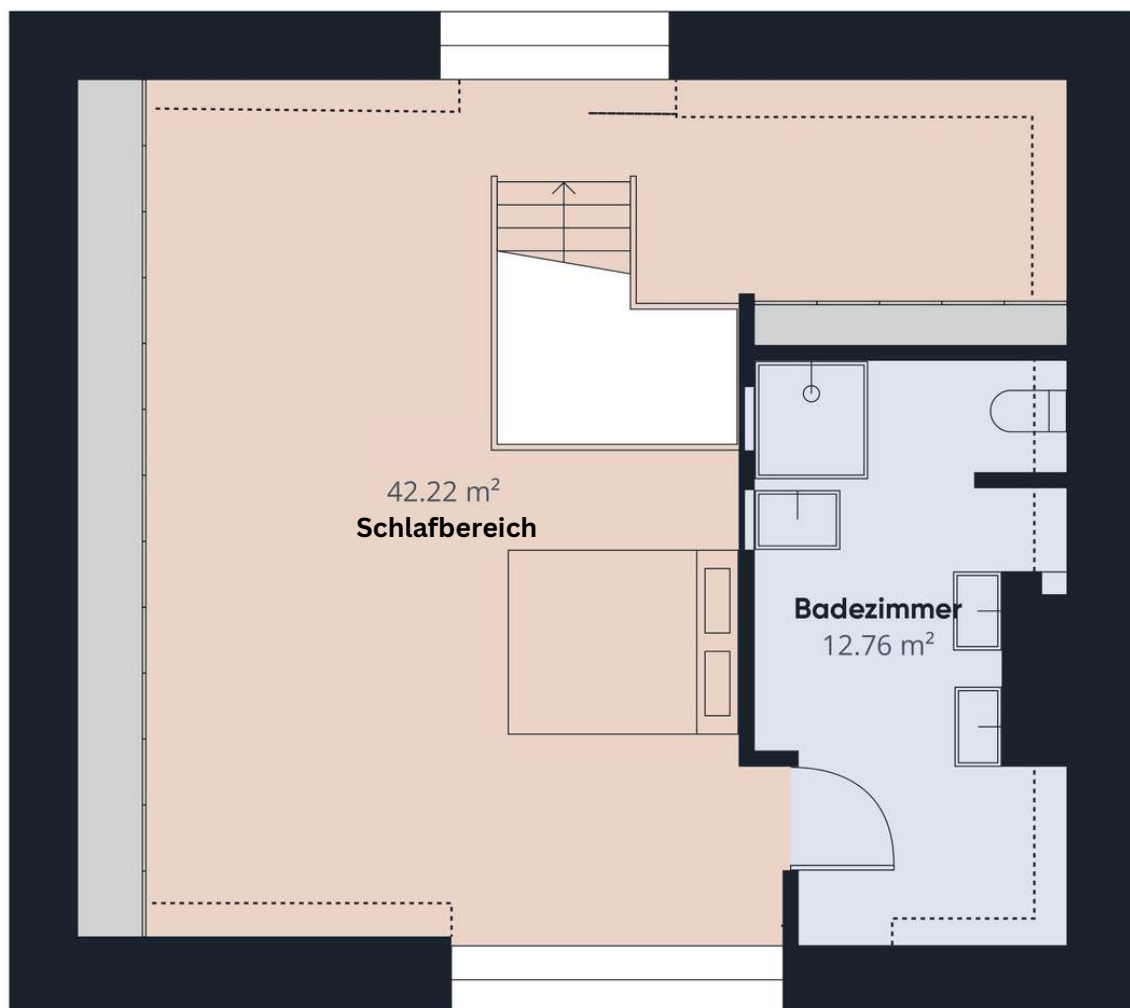
GRUNDRISS EG | TREPPENHAUS



GRUNDRISS EG



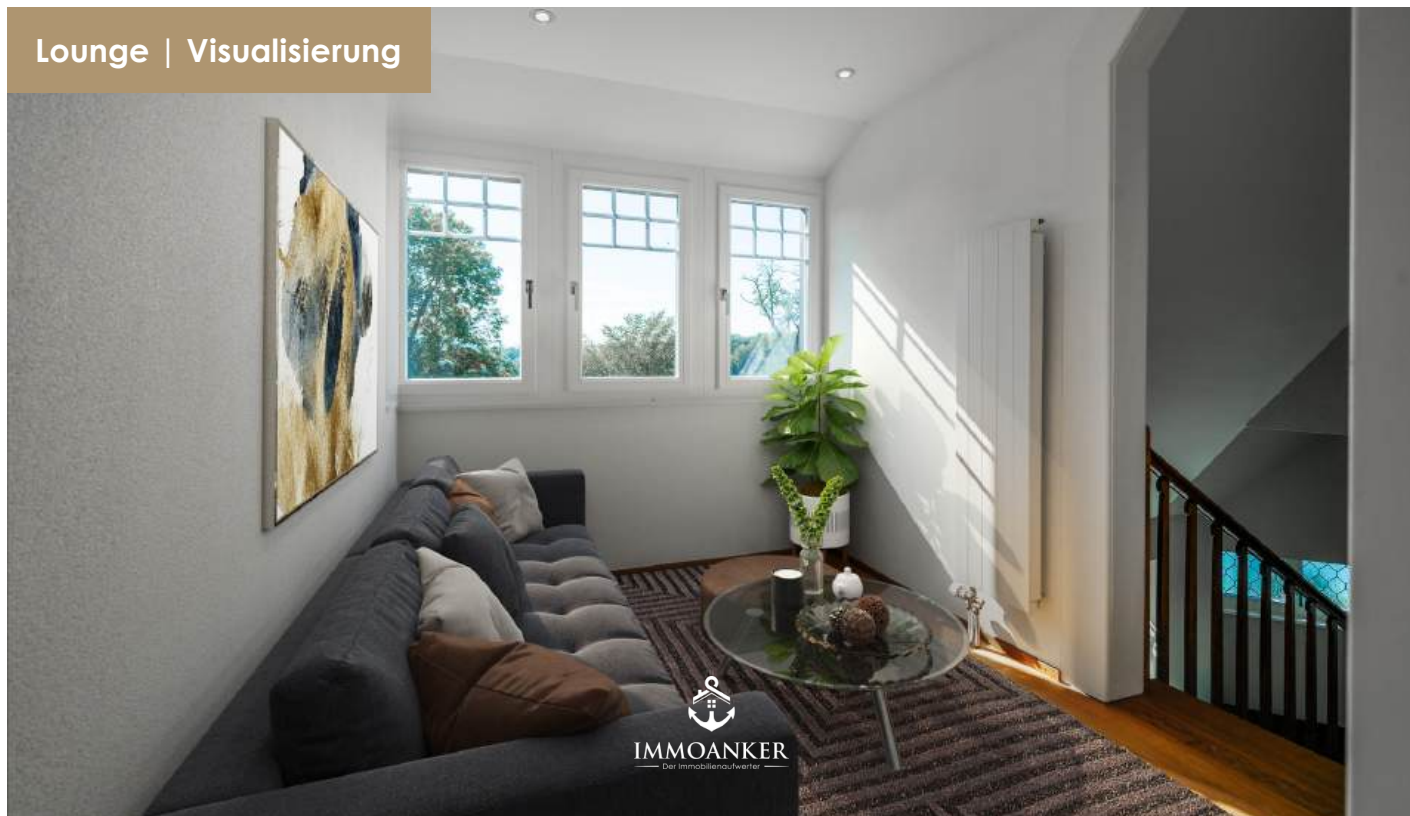
GRUNDRISS OG



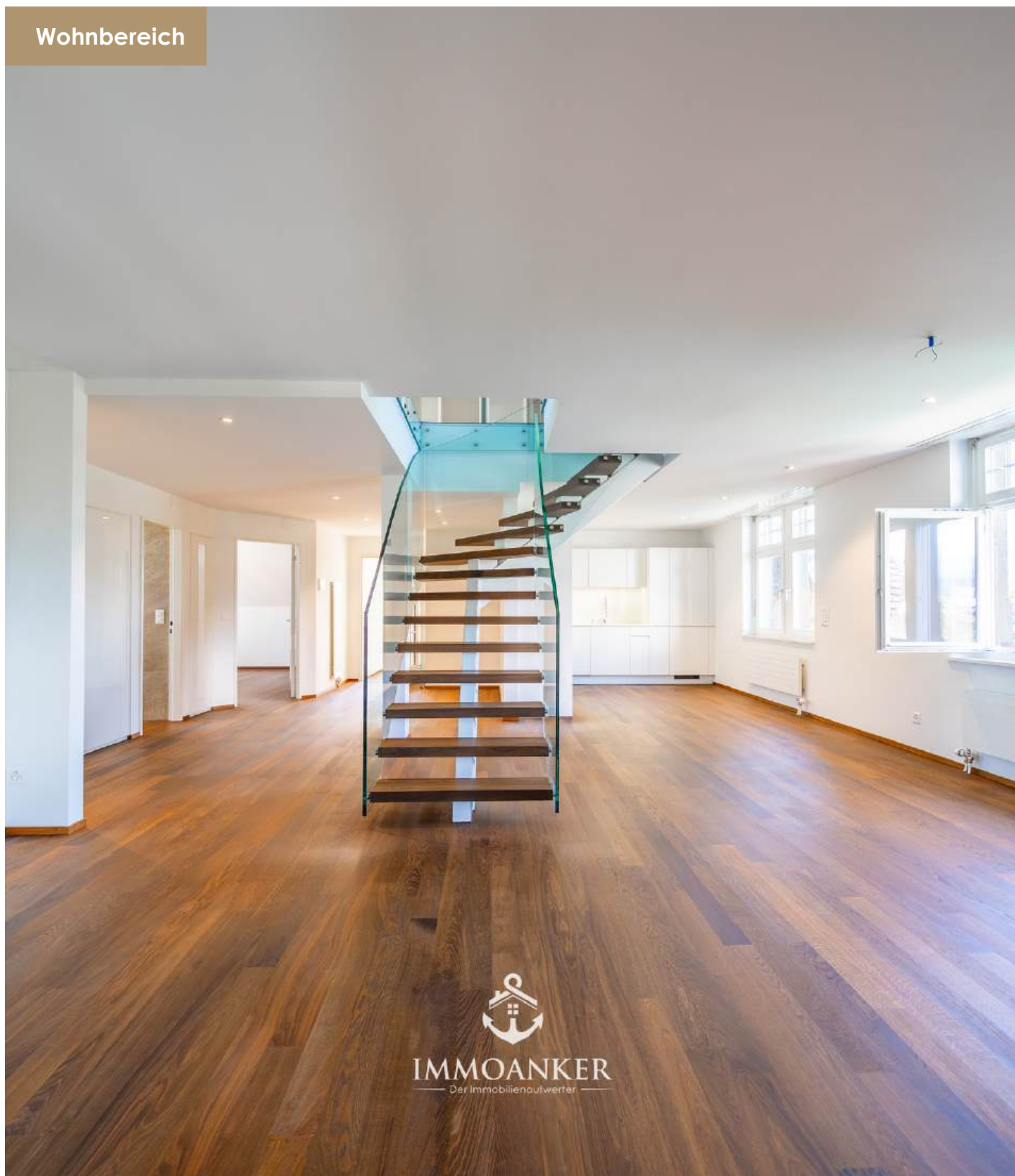
Treppenhaus



Lounge | Visualisierung



Wohnbereich



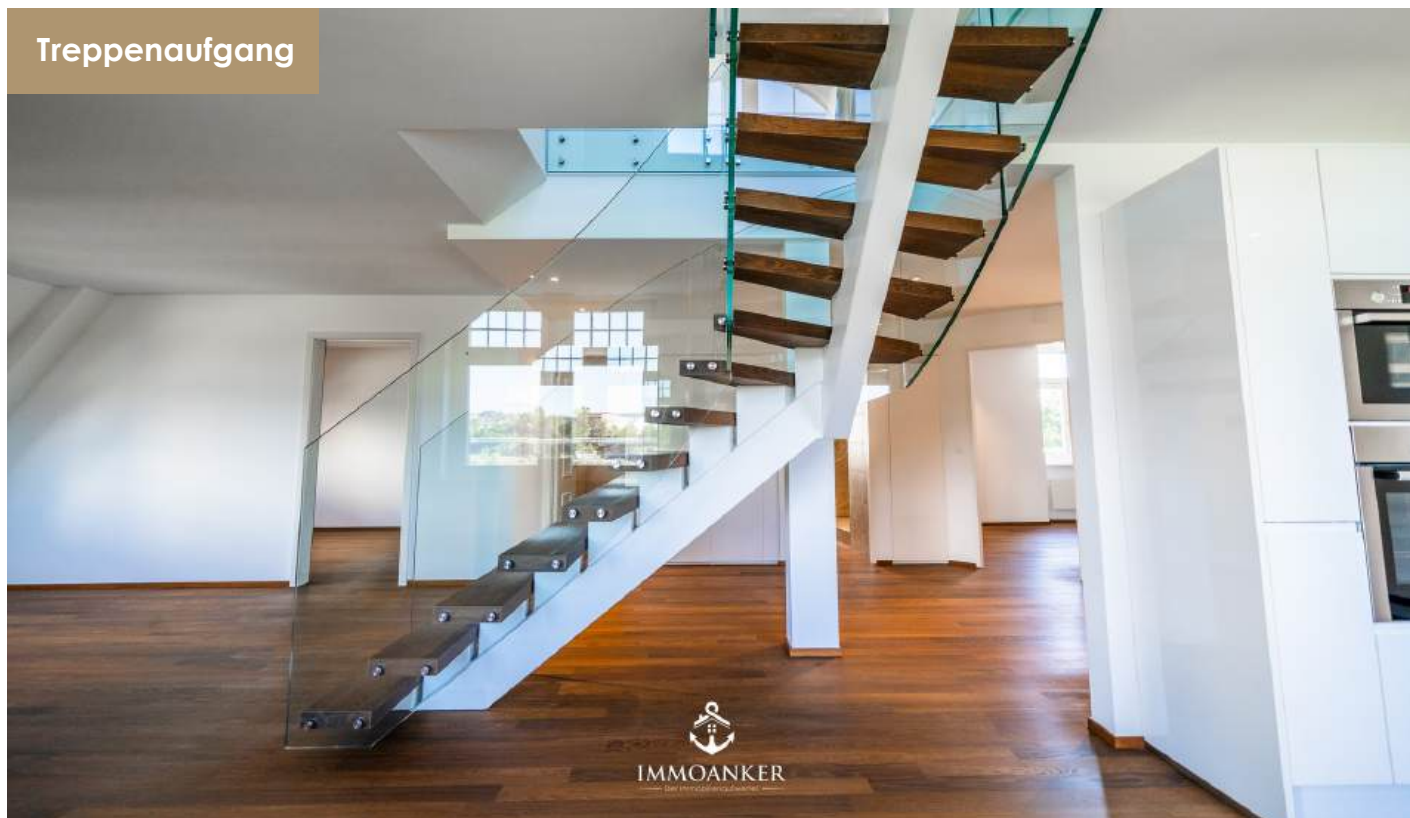
Wohnbereich | Visualisierung



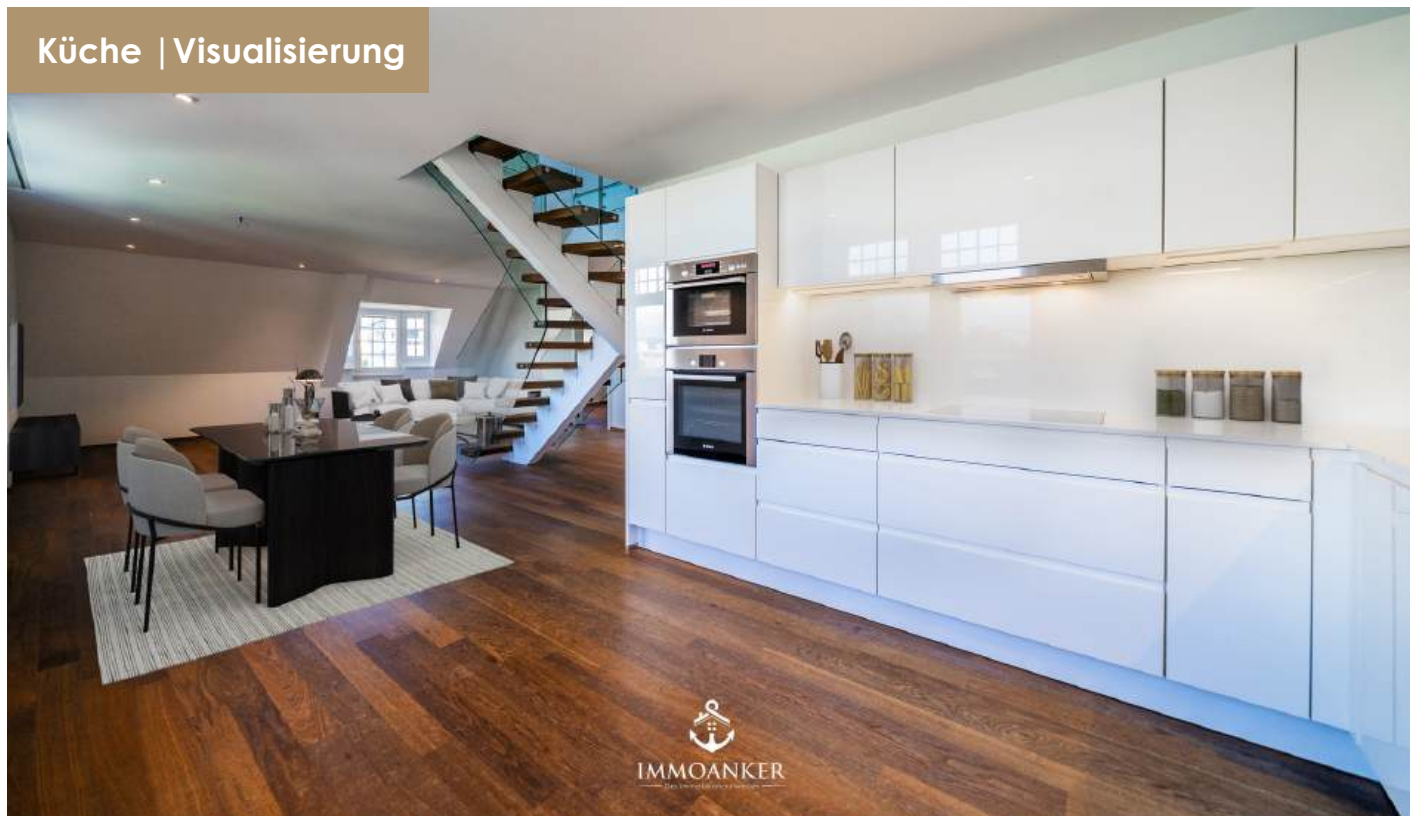
Wohnbereich | Visualisierung



Treppenaufgang



Küche | Visualisierung



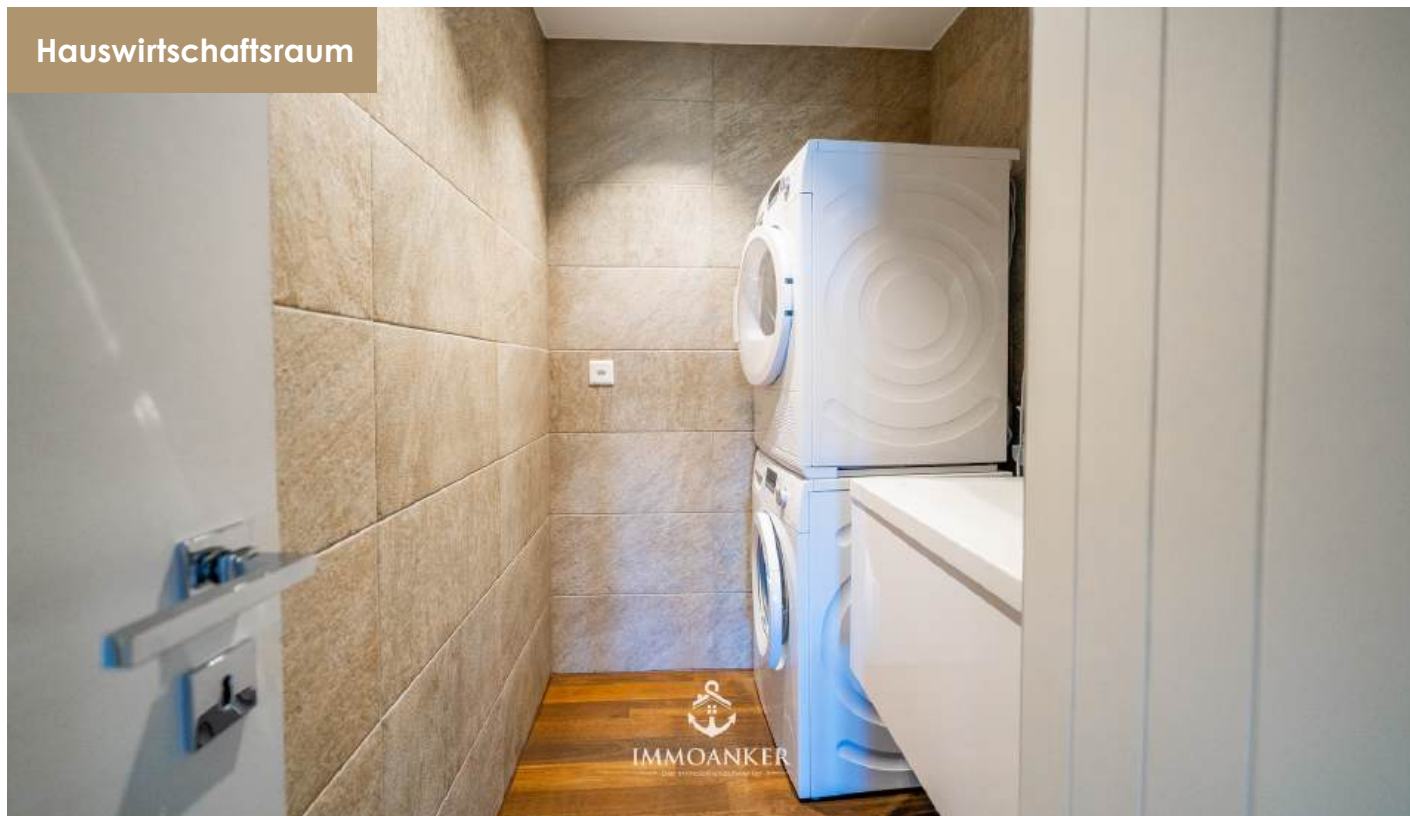
Küche



Schrank



Hauswirtschaftsraum



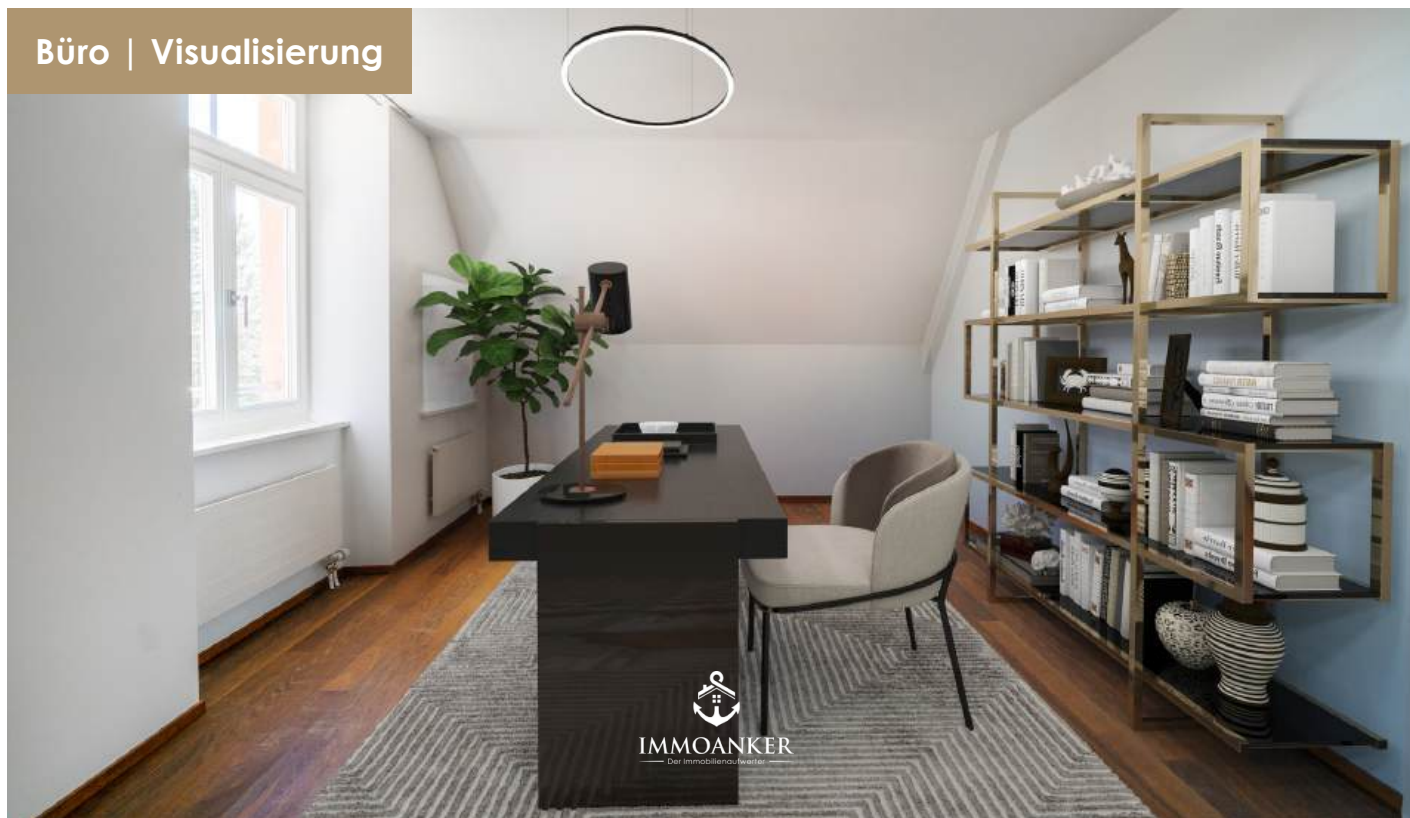
Nasszelle



Nasszelle



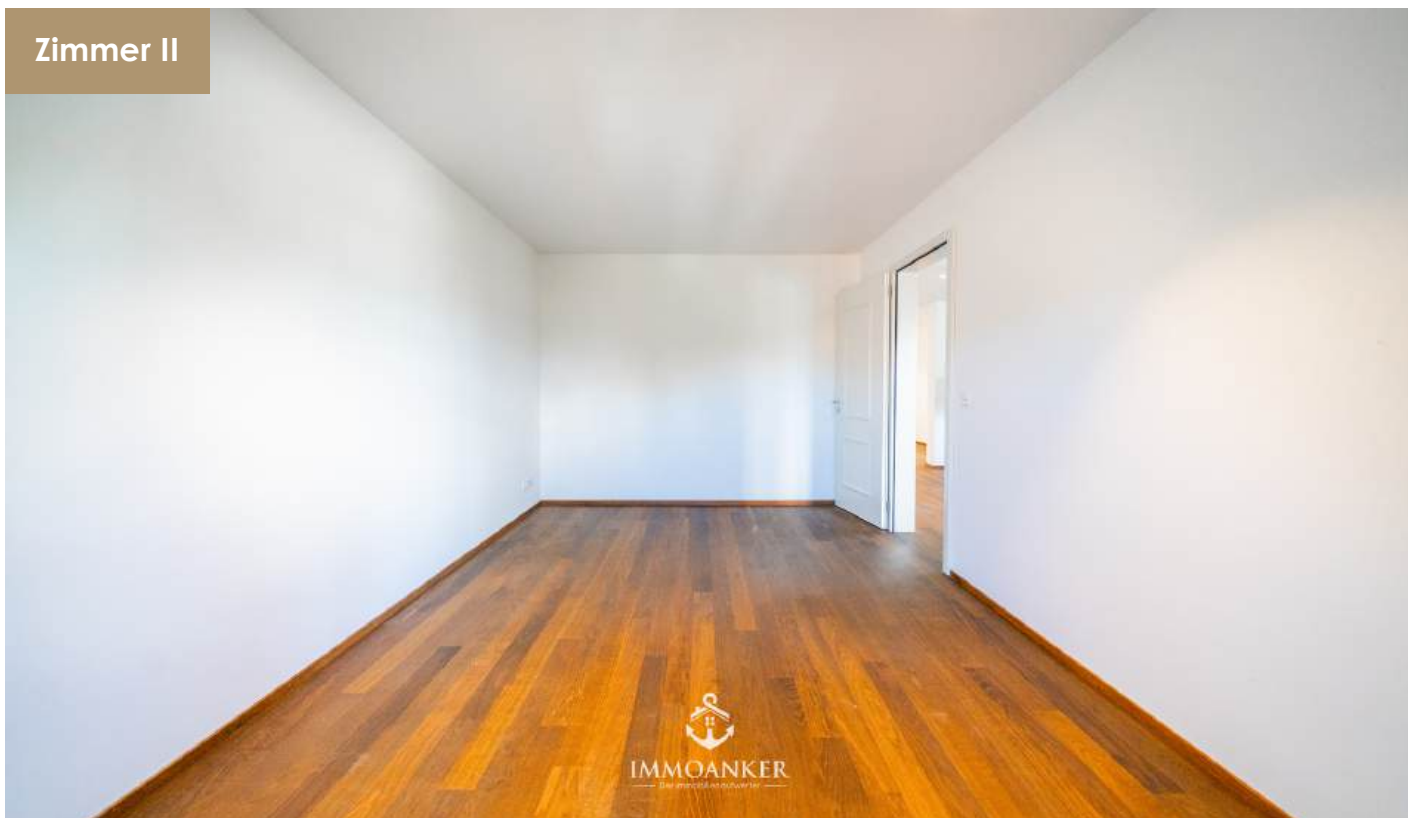
Büro | Visualisierung



Zimmer I



Zimmer II



Zimmer II



Schlafbereich | OG



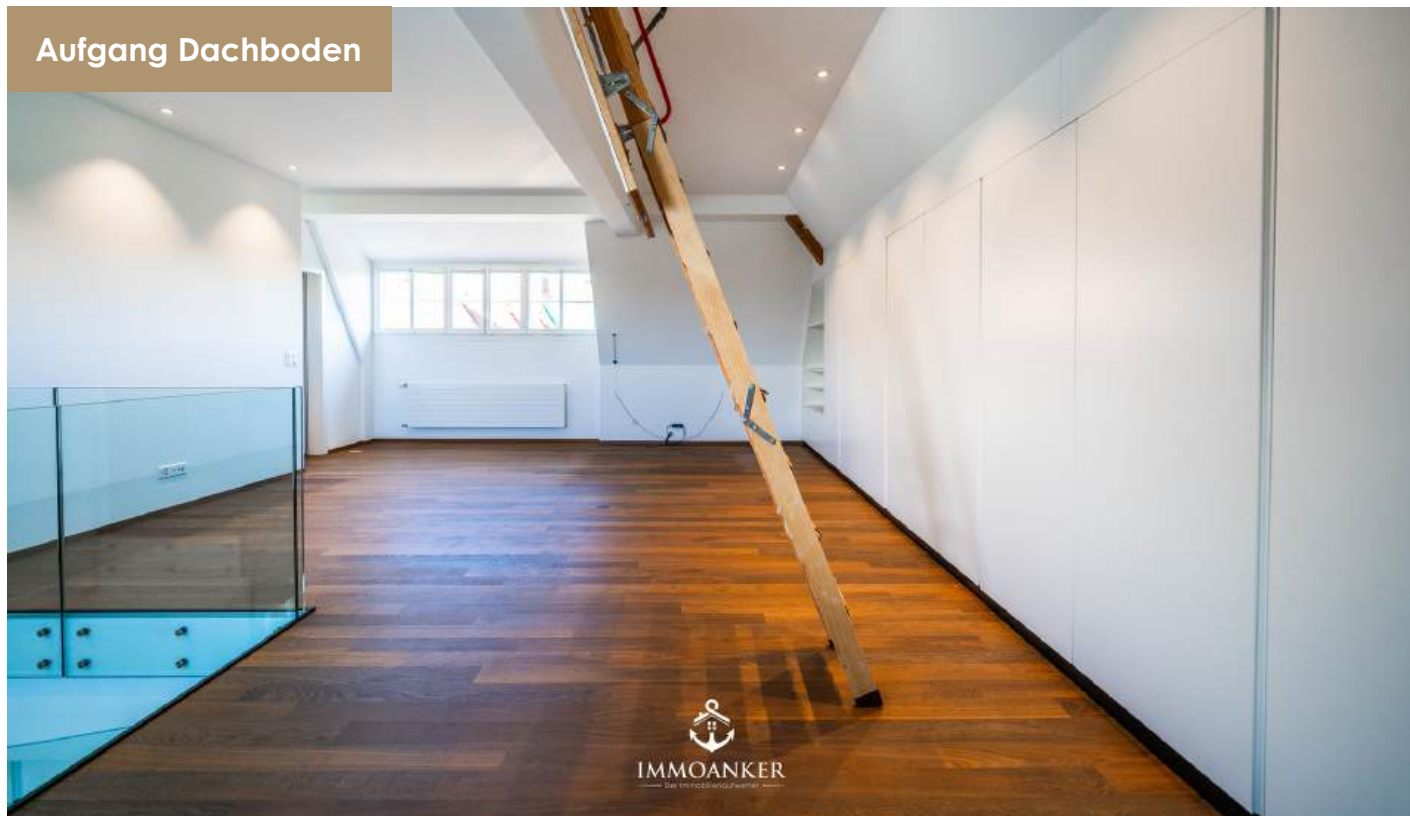
Schlafbereich | OG | Visualisierung



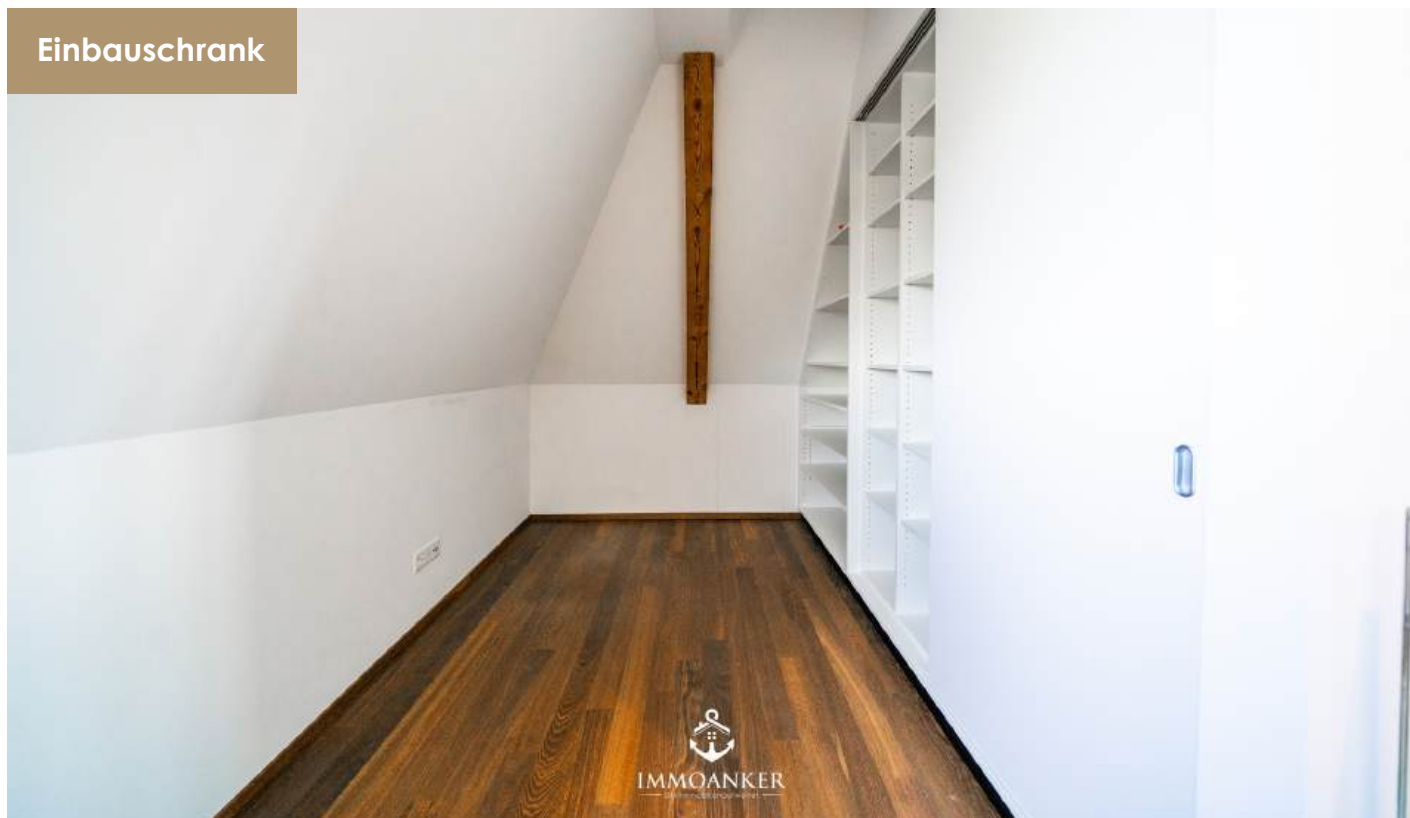
Kleiderschrank



Aufgang Dachboden



Einbauschränk



Einbauschränk



Nasszelle



Aussicht



Dachboden



Aussenansicht



Aussenansicht



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



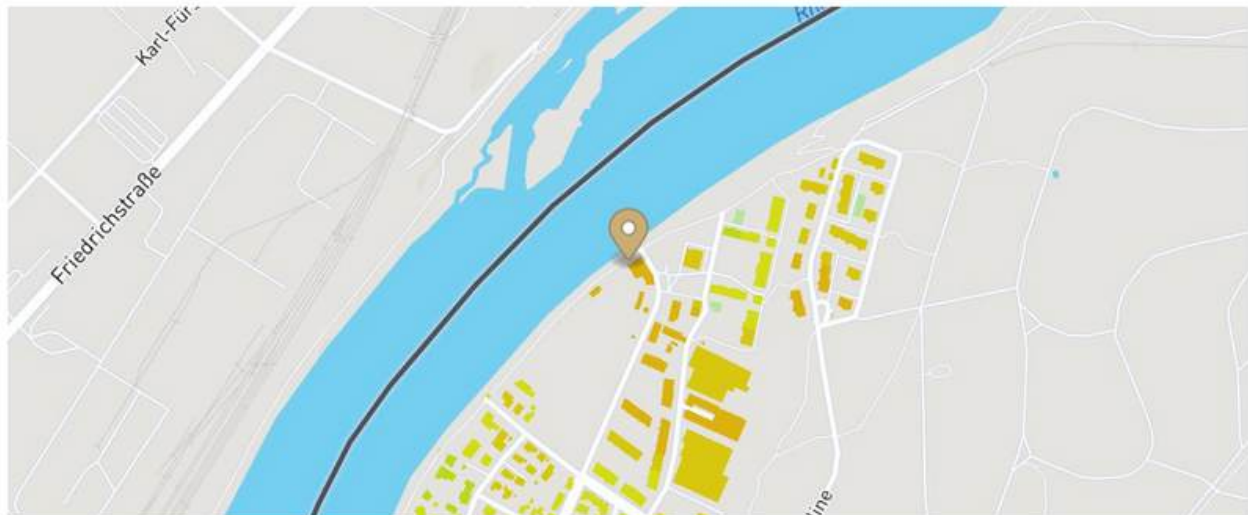
info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30

Übersicht Umgebung

Die Faktoren, die den Wert der Immobilie beeinflussen, werden auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet.



● sehr gut
 ● gut
 ● durchschnittlich
 ● schlecht
 ● sehr schlecht

Standortqualität ★★★★★ 4.5

Ruhe

★★★★★ 4.5

Einkaufen

★★★★★ 4.0

Anbindung

★★★★★ 4.0

Bildung

★★★★★ 4.0

Aussicht

★★★★★ 5.0

Weitere Faktoren

Vom Gesamtrating ausgeschlossen

Sonneneinstrahlung

★★★★★ 4.0

Immissionen

★★★★★ 2.5

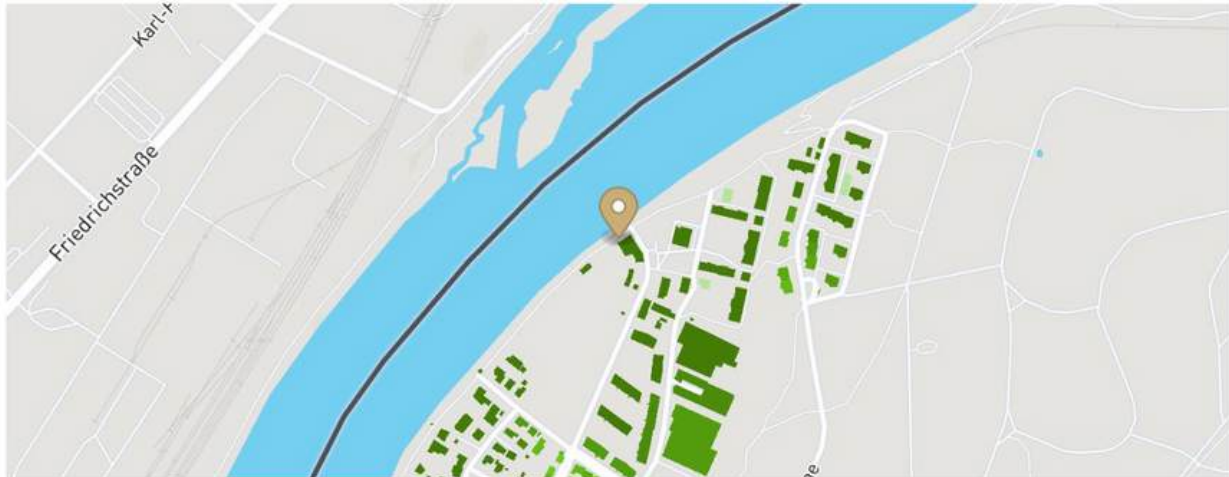
Freizeit

★★★★★ 3.5

Standortqualität - Stille

Lärmpegel tagsüber und nachts durch den umliegenden Verkehr

★★★★★ 4.5



● sehr gut ● gut ● durchschnittlich ● schlecht ● sehr schlecht

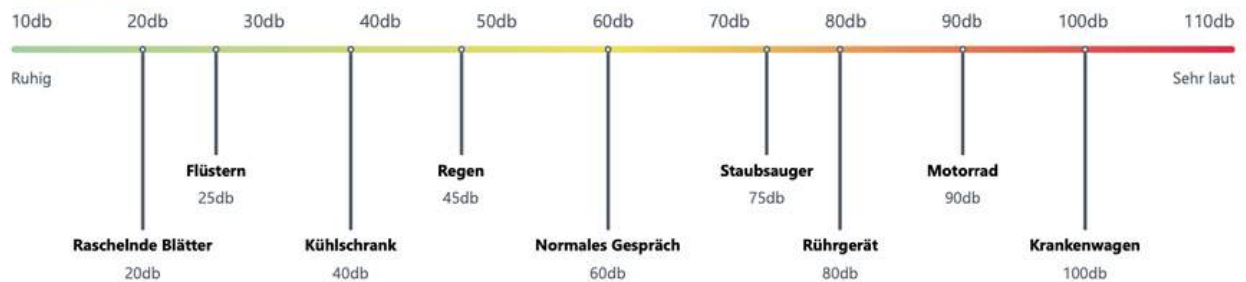
Autos

1) Tag	29db
2) Nacht	20db

Bahn

1) Tag	22db
2) Nacht	19db

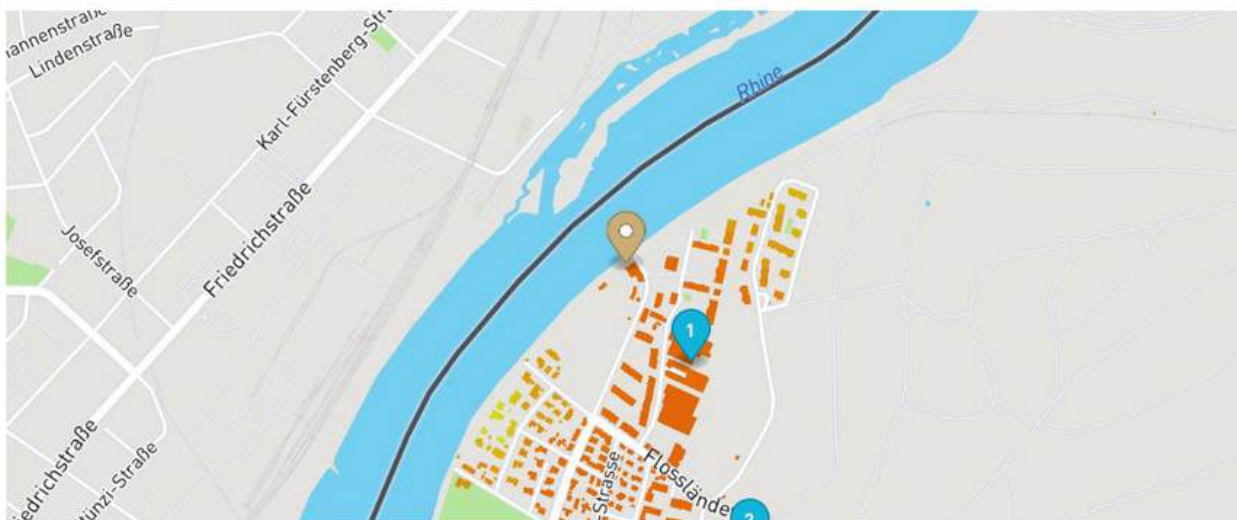
Dezibel-Skala



Standortqualität - Immissionen

Nähe zu Mobilfunkmasten

★★★★★ 2.5



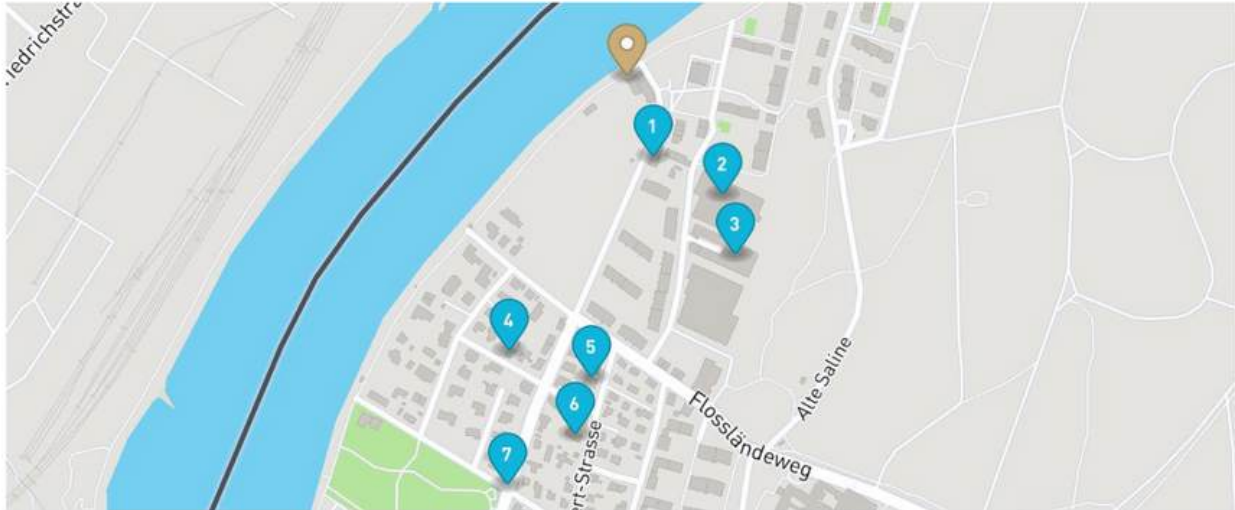
● sehr gut ● gut ● durchschnittlich ● schlecht ● sehr schlecht

Nächster Mobilfunkmast

1) (••) 3G, 4G, 5G	218m
2) (••) 3G, 4G	583m
3) (••) 3G	752m
4) (••) 3G, 4G, 5G	1.3km
5) (••) 4G	1.4km

Bauvorhaben

Liste aller bestehenden Bauvorhaben in der Umgebung



Nº	Distanz	Adresse	Titel	Etagen	Status	Eingabe	Baubeginn
1	100m	Roberstenstrasse 82 bis 86 4310 Rheinfelden	Neue Umgebungsgestaltung mit 20 Parkfeldern	0	Baugesuch eingereicht	06.01.23	
2	180m	Theodorshofweg 22 4310 Rheinfelden	Überdachung Kellerabgang (Treppe)	0	Baugesuch eingereicht	12.11.21	
3	246m	Theodorshofweg 20 22	Prov. Zufahrt während Bauarbeiten	0	Baugesuch eingereicht	09.12.22	
4	351m	Struveweg 4 4310 Rheinfelden	Neubau Bassin	0	Baugesuch eingereicht	24.10.21	
5	356m	Carl-Güntert-Strasse 33 4310 Rheinfelden	Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses	1	Baubewilligung erteilt	01.10.21	
6	425m	Carl-Güntert-Strasse 25 4310 Rheinfelden	Erweiterung Einfamilienhaus	0	Baubewilligung erteilt	28.07.22	
7	501m	Roberstenstrasse 4310 Rheinfelden	Neubau unterirdische Einstellhalle	0	Baugesuch eingereicht	31.03.23	

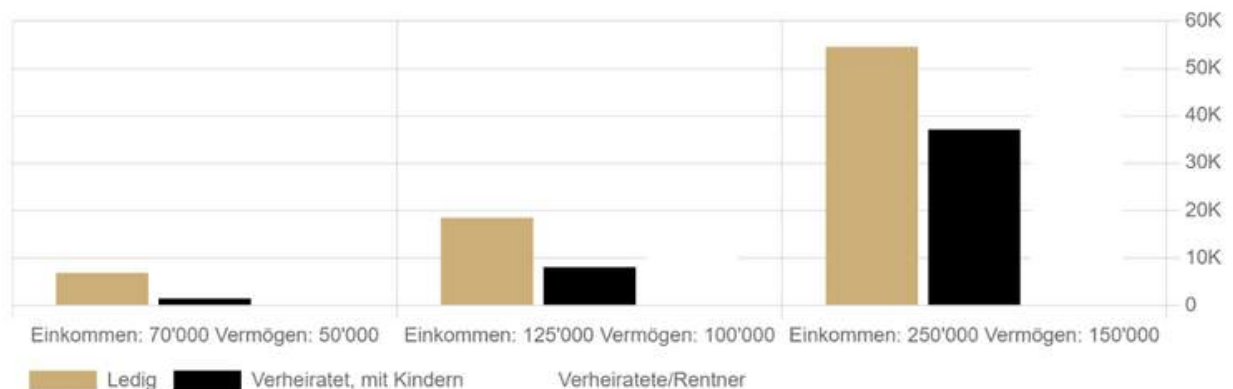
Steuerfuss

Quelle: BFS 2023

Typ	Aargau	kantonaler Durchschnitt	Rang im Kanton
Gemeindesteuerfuss	90.00 %	106.06 %	22
Kirchensteuer (römisch-katholisch)	18.00 %	19.68 %	66
Kirchensteuer (evangelisch)	16.00 %	18.99 %	27

Steuerbelastung CHF

Quelle: BFS 2023



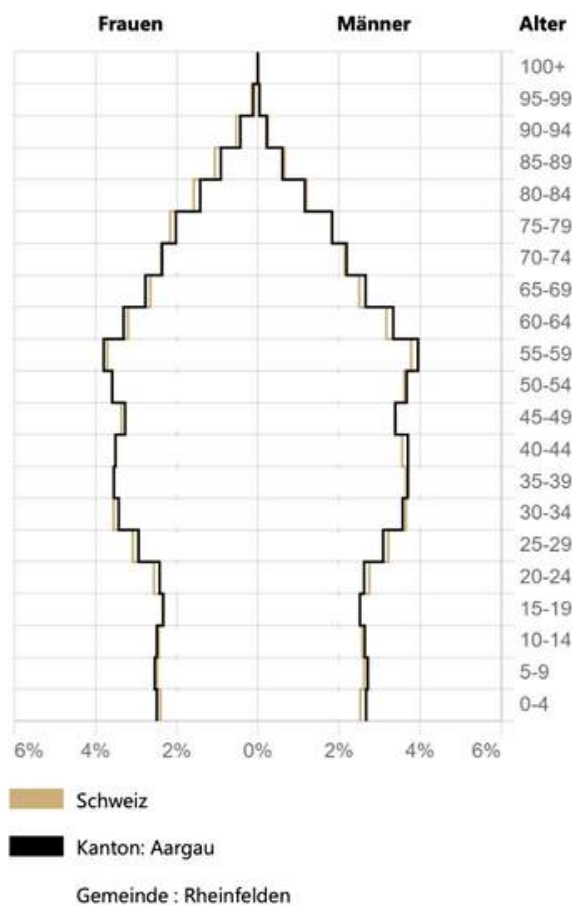
Krankenkasse

Quelle: BAG 2024

Typ	Kinder	Junge Erwachsene	Erwachsene
Durchschnittskosten	CHF 104	CHF 274	CHF 396

Bevölkerungsanteil

Quelle: BFS 2022

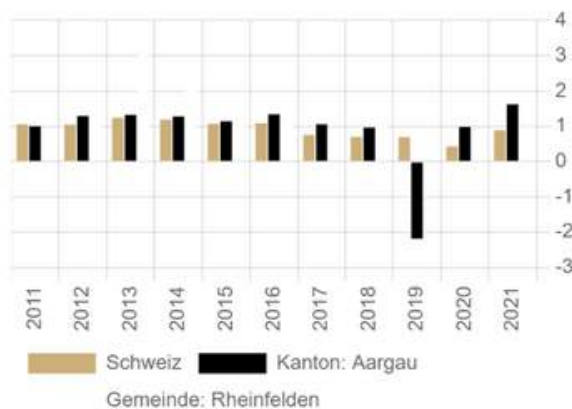


1) ♀ Weiblich 51%

2) ♂ Männlich 49%

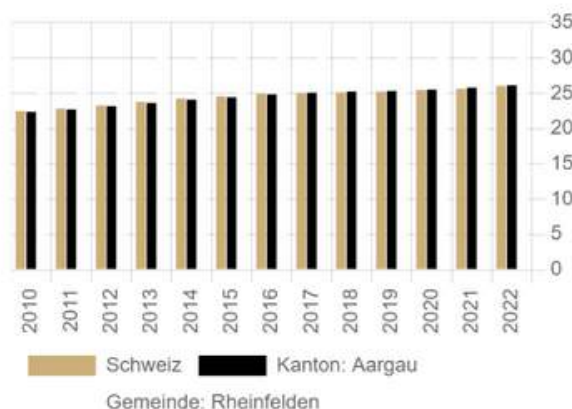
Bevölkerungswachstum (%)

Quelle: BFS 2022



Ausländeranteil (%)

Quelle: BFS 2022



ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

I- INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2- KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3- FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir Ihnen beratend mit der passenden Finanzierung Ihres neuen Zuhauses zur Seite. Auf Ihren Wunsch können wir Ihnen hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4- KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt?

Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

5- KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für Sie. Der Entwurf wird Ihnen und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen Ihnen und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungstermin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater beizieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Eschenbach, LU | 2024



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30