



● Jetzer Immobilien

MAGDEN/AG
Wohnen mit Weitblick



Inklusive Doppelgarage, Aussenparkplatz
und Kellerabteil

CHF 850'000.—



● Jetzer Immobilien

Lage

M A G D E N



Magden liegt zwischen Rheinfelden im unteren Fricktal und Maisprach im oberen Baselbiet, in klimatisch und topographisch günstiger Lage in einer geschützten Mulde. Magden ist durch die einmalige Umgebung mit den sanften Hügeln und den zahlreichen Obstbäumen sowohl als Wohngemeinde wie auch als Naherholungsgebiet gleichermassen geschätzt.

Ein kulturelles Leben mit vielen aktiven Vereinen zeugen von einer echten Dorfgemeinschaft.

Verkehrsverbindungen

Postautolinie 100: Gelterkinden – Rickenbach – Buus – Maisprach – Magden
- Rheinfelden, innerhalb von 10 Minuten an den SBB-
Bahnhof Rheinfelden.

Hauptstrasse: Rheinfelden – Sissach oder Rheinfelden – Gelterkinden

Autobahn: A3 Anschluss in Rheinfelden (3 Minuten). Basel in
15 Minuten und Zürich in 40 Minuten erreichbar.

Bildung

Kindergarten: 5 Kindergärten im Ort
Primarschule: wird im Ort unterrichtet
Oberstufen: befinden sich in Rheinfelden

Einkaufsmöglichkeiten

Es sind gute Einkaufsmöglichkeiten vorhanden: Bank, Post, Coop-Center, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Vinothek und viele kleinere Läden. Die Migros befindet sich im nahen Rheinfelden.

Finanzen

Magden hat einen aktuellen Steuerfuss von 95 %, was unter dem kantonalen Durchschnitt liegt.



● Jetzer Immobilien

Objekt

Die **sonnige 5-Zimmerwohnung** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich **drei Parteien**. Dank der **leicht erhöhten Lage**, geniessen Sie eine **schöne, unverbaubare Weitsicht**. Einkaufsmöglichkeiten sowie der öffentliche Verkehr sind bequem in rund 10 Gehminuten erreichbar.

Der durchdachte Grundriss bietet ein grosszügiges Entrée mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Das gemütliche Wohn-/Esszimmer mit **Cheminée** verfügt über direkten Zugang zu einem der **zwei Balkone** und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die **separate Küche** ist vom Essbereich aus zugänglich und mit einem Fenster ausgestattet, das für viel Tageslicht und eine gute Belüftung sorgt.

Die Wohnung zeichnet sich durch **zwei Badezimmer mit Fenster** aus. Eines ist mit einer Dusche ausgestattet, das andere mit einer Badewanne.

Im Kaufpreis inbegriffen sind:

- 1 Doppelgarage** mit **E-Auto-Anschluss** auf eigenen Stromzähler
- 1 Aussenparkplatz**
- 1 Kellerabteil** mit Anschluss für Tiefkühlgerät auf eigenen Stromzähler

Adresse: Breite 21, 4312 Magden

Objektdaten:	Wohnfläche:	ca. 117 m ²
	Zimmer:	5
	WC:	2
	Balkone:	2
	Wärmeverteilung:	Heizkörper
	Heizung:	Öl
	Cheminée:	ja
	Baujahr:	1971
	Stockwerk:	2
	Kellerabteil:	1 (im Preis inkl.)
	Doppelgarage:	1 (im Preis inkl.)
	Aussenparkplatz:	1 (im Preis inkl.)
	Renovationen:	CHF 17'000.— (2025 Garagentor)



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Grundriss



(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohnen/Essen:	ca. 40.50 m ²	
Küche:	ca. 7.10 m ²	
Dusche/WC:	ca. 4.73 m ²	
Zimmer 1:	ca. 13.33 m ²	
Eltern:	ca. 17.00 m ²	
Zimmer 2:	ca. 14.82 m ²	
Gang:	ca. 6.18 m ²	
Bad/WC:	ca. 5.73 m ²	
Entrée:	<u>ca. 7.68 m²</u>	
	ca. 117.07 m	
Balkon 1:		ca. 8.55 m ²
Balkon 2:		ca. 5.25 m ²
Keller:		ca. m ²
Total Wohnfläche:	ca. 117.07 m²	
Total Nutzfläche:		ca. m²

Nebenkosten ca.: CHF 473.--/Mt.

Erneuerungsfondsstand für das ganze Haus: CHF 41'093.-- per 31.12.2025

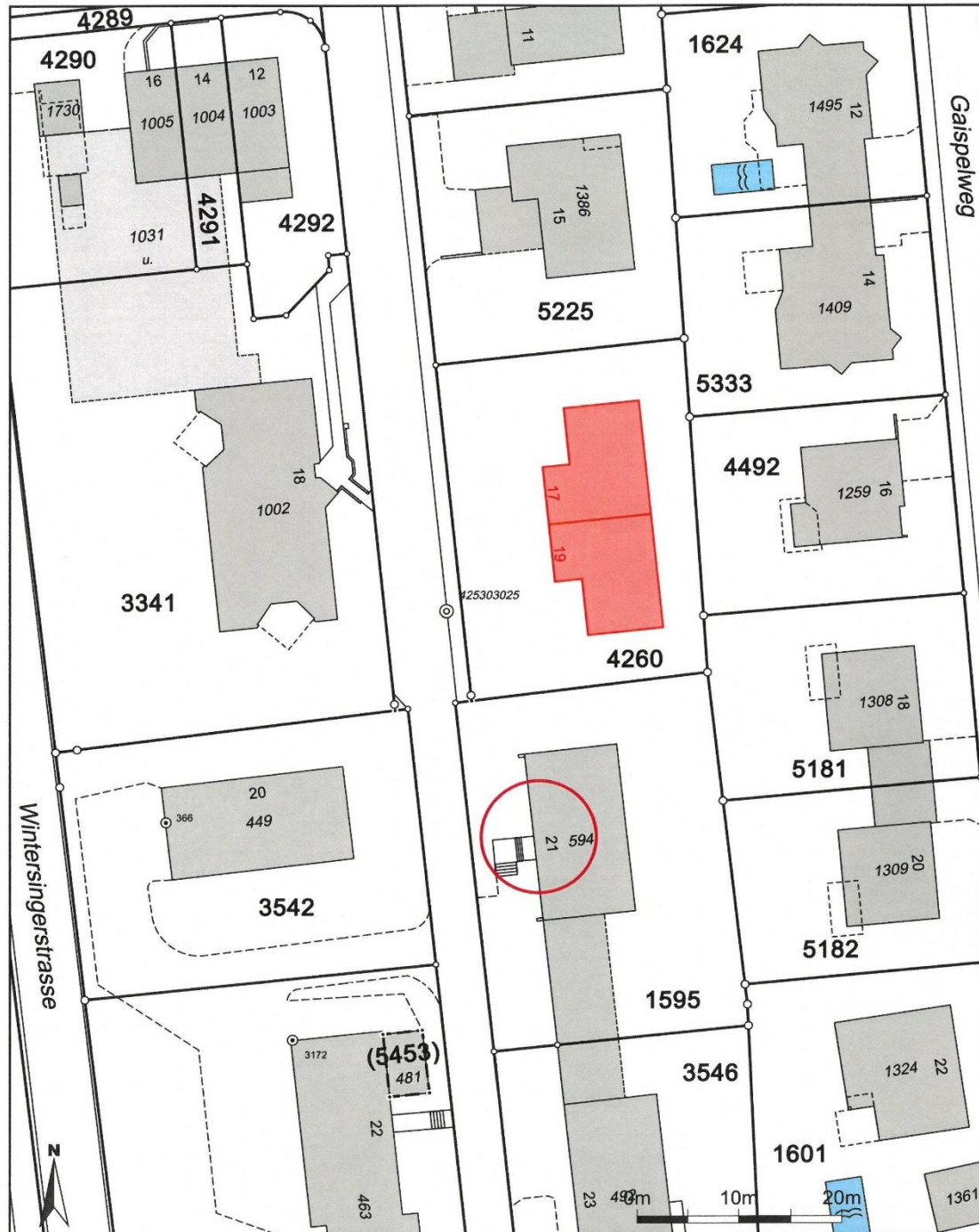


● Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Breite 21, 4312 Magden



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'628'466, 1'263'558

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
08.05.2026

Quelle: Amtliche Vermessung



● 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
Magden	1595	Liegenschaft	Nein
Magden	1595-4	Stockwerkseinheit	Nein

5080 Laufenburg, 08. Mai 2026

Grundbuchverwalter/-in

Handwritten signature: F. L. S.



● 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 Magden / 1595

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4253 Magden
Grundstück-Nr.: 1595
E-GRID: CH730670338793

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Gaispel
Plan-Nr.*: 82
Fläche*: 880 m2
Kulturart*: Gebäude, 227 m2
Strasse, Weg, 12 m2
Übrige befestigte Fläche, 106 m2
Gartenanlage, 535 m2

Gebäude*: Mehrfamilienhaus, Garagen, Vers.-Nr. 594, 227 m2
Breite 21, 4312 Magden 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: GB 2326

Eigentum:

STW Magden/1595-1 Anteil 165/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-2 Anteil 135/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-3 Anteil 293/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-4 Anteil 319/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-5 Anteil 15/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-6 Anteil 25/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-7 Anteil 16/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-8 Anteil 16/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-9 Anteil 16/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

03.10.1974 009-1774
03.10.1974 009-1775

Stockwerkanteile verpfändet ID.009-2013/005132
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ID.009-2013/005133



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Magden / 1595

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. Mai 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 06. Mai 2026:	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 Magden / 1595-4

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4253 Magden
Grundstück-Nr.: 1595-4
E-GRID: CH668254613479

Stamm-Grundstück: LIG Magden/1595
Wertquote: 319/1000
Mit Sonderrecht an: an der im Aufteilungsplan und
Begründungsbeleg mit Nr. 4 bezeichneten 5-
Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss.

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

GB 3410

Eigentum:

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

03.10.1974 009-1775

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ID.009-2013/005133

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

 (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. Mai 2026: keine
Geometergeschäfte bis 06. Mai 2026: keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Magden / 1595-4

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

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Magden	1595	Liegenschaft	Nein
Magden	1595-6	Stockwerkseinheit	Nein

5080 Laufenburg, 08. Mai 2026

Grundbuchverwalter/-in

W. L. Sg



● 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 Magden / 1595

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4253 Magden
Grundstück-Nr.: 1595
E-GRID: CH730670338793

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Gaispel
Plan-Nr.*: 82
Fläche*: 880 m2
Kulturart*: Gebäude, 227 m2
Strasse, Weg, 12 m2
Übrige befestigte Fläche, 106 m2
Gartenanlage, 535 m2

Gebäude*: Mehrfamilienhaus, Garagen, Vers.-Nr. 594, 227 m2
Breite 21, 4312 Magden 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: GB 2326

Eigentum:

STW Magden/1595-1 Anteil 165/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-2 Anteil 135/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-3 Anteil 293/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-4 Anteil 319/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-5 Anteil 15/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-6 Anteil 25/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-7 Anteil 16/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-8 Anteil 16/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Magden/1595-9 Anteil 16/1000	03.10.1974, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

03.10.1974 009-1774
03.10.1974 009-1775

Stockwerkanteile verpfändet ID.009-2013/005132
Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ID.009-2013/005133



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Magden / 1595

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. Mai 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 06. Mai 2026:	keine



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Laufenburg, Marktplatz 6, 5080 Laufenburg, 062 869 46 20

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Magden / 1595-6

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4253 Magden
Grundstück-Nr.: 1595-6
E-GRID: CH783554618237

Stamm-Grundstück: LIG Magden/1595
Wertquote: 25/1000
Mit Sonderrecht an: an der im Aufteilungsplan und
Begründungsbeleg mit Nr. 4 bezeichneten
Doppelgarage im Untergeschoss.

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

GB 3412

Eigentum:

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

03.10.1974 009-1775

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
ID.009-2013/005133

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

 (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 05. Mai 2026: keine
Geometergeschäfte bis 06. Mai 2026: keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Magden / 1595-6

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



Police Nr. 80933

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 008

Eigentümer/Eigentümerin
StWE Gebäude 594



Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Magden	594	Breite 21	1971
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
11.06.1992	8.1	2'104	559

Gebäudebeschrieb
Mehrfamilienhaus, Garagen

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 1'320'000	1'320'000	0.330	435.60
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Nein			
Gebäudewasser (freiwillig) Ja	1'320'000	Max.	500.10
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Ja	1'320'000	Max.	48.80
Eidg. Stempelabgabe 5%			49.25
Interventionsabgabe	1'320'000	0.045	59.40
Präventionsabgabe	1'320'000	0.030	39.60
Total			1'132.75

Bitte beachten Sie auch die Rückseite
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt



● 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.