



● Jetzer Immobilien

ZEININGEN/AG

Exklusives EFH mit hochwertiger Ausstattung



**Grosszügiges Raumangebot und
wunderbare Aussicht**

CHF 1'985'000.--



● Jetzer Immobilien

Lage



Die Gemeinde liegt inmitten schönster Natur. In Zeiningen lässt sich nicht nur gut wohnen; die abwechslungsreiche Landschaft und die das Dorf umgebenden Hügel laden zum Wandern, zum Walken, zum Joggen und zum Biken ein. Bei einem Spaziergang am Sonnenhang des Zeiningerberges mit seinen gepflegten Rebanlagen kann neue Energie getankt und die prächtige Aussicht auf den südlichen Schwarzwald genossen werden. Zeiningen weist einen wunderschönen Dorfkern auf: Zahlreiche Landwirtschafts-, Handwerks-, Gewerbe- und Handelsbetriebe bieten 390 Arbeitsplätze an.

Verkehrsverbindungen

Postautolinie 89:

Zeiningen – Möhlin, innerhalb von 10 Min. an den SBB-Bahnhof Möhlin

Bildung

Kindergarten:

wird im Ort unterrichtet

Primarschule:

wird im Ort unterrichtet

Realschule:

in Möhlin

Sekundarschule:

in Wegenstetten

Bezirksschule:

in Möhlin

Einkaufsmöglichkeiten

Bank, Post, Dorfladen, Bäckerei, Restaurant. Migros und Coop befinden sich im nahen Möhlin.

Finanzen

Zeiningen hat einen aktuellen Steuerfuss von 112 %



● Jetzer Immobilien

Objektdaten

Adresse: Hellweg 14, 4314 Zeiningen (AG)

Objektdaten:

Wohnfläche:	ca. 301 m ²
Nutzfläche:	ca. 256 m ²
Gebäudevolumen:	1'938 m ³
Grundstückfläche:	767 m ²
Baujahr:	2006
Zimmer:	6
Bad:	2
Gäste-WC:	1
Ausstattung:	gehoben/luxuriös
Keller:	ja vollständig unterkellert
Garagenplätze:	5 (mit Hebelift für Autos)
Aussenparkplätze:	4
Heizung:	Erdwärme
Wärmeverteilung:	Fussbodenheizung
Schwedenofen:	Ja
Photovoltaikanlage:	ja (2016 für CHF 30'000.--)
Haus-Staubsaugeranlage:	ja
Sicherheitssystem:	ja
Lüftungssystem:	ja
Hauswirtschaftsraum:	ja (mit Waschturm und Secomat)



● Jetzer Immobilien

Objektbescrieb

Dieses aussergewöhnliche Anwesen verbindet grosszügiges Wohnen, hochwertige Materialien und moderne Haustechnik zu einem stilvollen und komfortablen Zuhause. Über mehrere Etagen bietet die Liegenschaft viel Platz für Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Gäste – ergänzt durch attraktive Aussenbereiche mit wunderbarer Aussicht.

Untergeschoss – grosszügige Einstellmöglichkeiten

Bereits im Untergeschoss überzeugt das Objekt mit einem grosszügigen Angebot. Ein **Hebe-Lift ermöglicht das Einstellen von bis zu fünf Fahrzeugen**. Zusätzlich stehen ein separater Kellerraum sowie ein Technikraum zur Verfügung. **Vor der Garage** befinden sich weitere Abstellmöglichkeiten für **mindestens vier Fahrzeuge**.

Erdgeschoss – repräsentatives Wohnen

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die hochwertig ausgebaute Küche besteht aus **zwei kompletten Küchen mit Abtrennwand**. Sie wird durch eine Garderobe, ein Reduit sowie ein Gäste-WC ergänzt.

Der grosszügige Wohn- und Essbereich besticht durch seine angenehme Atmosphäre, viel Raum und eine wunderbare Aussicht. Ein **Schwedenofen** sorgt zusätzlich für behagliche Stunden. Vom Wohnbereich besteht ein direkter Zugang zum Sitzplatz – ideal für entspannte Stunden im Freien und gesellige Anlässe.

1. Obergeschoss – privater Rückzugsbereich

Im ersten Obergeschoss befinden sich **zwei grosszügige, hochwertig ausgebaute Badezimmer**.

Das erste **Badezimmer ist direkt mit dem Zimmer Nr. 1 und dessen Ankleide verbunden**. Über einen grosszügigen Vorraum mit praktischen Einbauschränken gelangt man zu einem Hauswirtschaftsraum und zum zweiten Zimmer. Dieses ist direkt mit Bad Nr. 2 verbunden. Der Hauswirtschaftsraum auf diesem Stockwerk ist äusserst praktisch mit WM/TB, Secomat und Wäscheleinen ausgestattet.

Sowohl die beiden Zimmer als auch der gemütliche Vorraum verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon mit herrlicher Aussicht.

Attikageschoss – Raum für individuelle Wünsche

Das Attikageschoss bietet einen grosszügigen Raum, der flexibel genutzt werden kann. Sie finden hier eine **weitere Küchenzeile mit Geschirrspüler und Kühlschrank** vor.

Ein besonderes Highlight ist die grosse Dachterrasse mit fantastischer Aussicht. Sie schafft einen exklusiven Rückzugsort und lädt zu erholsamen Stunden unter freiem Himmel ein.



● Jetzer Immobilien

Objektbeschreibung

Komfort und hochwertige Haustechnik

Im gesamten Haus sorgt eine Fussbodenheizung in Kombination mit hochwertigen Bodenbelägen für angenehmen Wohnkomfort. Die grosszügige und zweckmässige Raumaufteilung wird durch eine moderne technische Ausstattung ergänzt. Ein **Lüftungssystem** sorgt für ein angenehmes Raumklima. Zusätzlich verfügt das Objekt über ein **Sicherheitssystem** sowie eine **zentrale Staubsaugeranlage**.

Energieeffizient und zeitgemäss

Das Gebäude ist vollständig gedämmt und verfügt über eine zeitgemässe Energieversorgung.

Die Beheizung erfolgt über einen Heizkessel mit Erdwärme als Energiequelle. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen zentralen Elektroboiler. Eine **Photovoltaikanlage** auf dem Gebäude unterstützt die eigene Stromproduktion.

Ein Zuhause mit besonderem Anspruch

Diese Liegenschaft vereint Grosszügigkeit, Privatsphäre, Komfort und hochwertige Ausstattung. Die verschiedenen Wohn- und Aufenthaltsbereiche, die grosszügigen Aussenflächen sowie die attraktive Aussicht machen dieses Anwesen zu einem besonderen Zuhause.

Ein exklusives Haus für Menschen, die Wert auf Raum, Qualität und modernen Wohnkomfort legen.



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

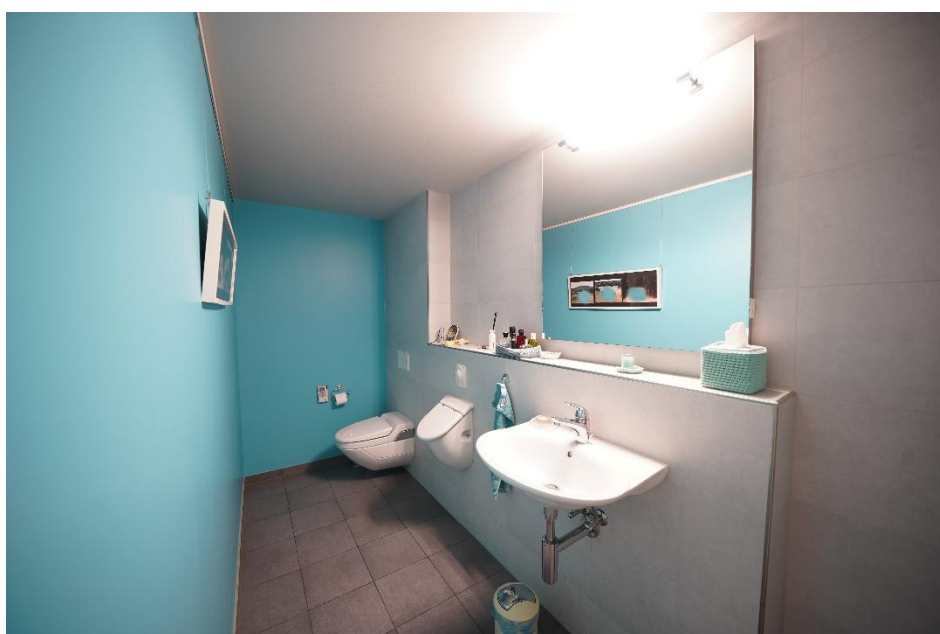
Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss		
Kellerraum :		ca. 14.70 m ²
Haustechnik:		ca. 14.70 m ²
Garage:		ca. 138.70 m ²
Total KG		ca. 168.10m²
Erdgeschoss		
Garderobe:	ca. 5.10 m ²	
Reduit:	ca. 5.10 m ²	
Gäste-WC:	ca. 6.20 m ²	
Gang:	ca. 7.00 m ²	
Küche:	ca. 22.60 m ²	
Wohnen/Essen:	ca. 61.00 m ²	
Sitzplatz:	ca. 17.90 m ²	ca. 35.90 m ²
Total EG:	ca. 124.90 m²	ca. 35.90 m²
1.Obergeschoss		
Bad 1:	ca. 11.30 m ²	
Ankleide:	ca. 11.00 m ²	
Zimmer 1:	ca. 25.60 m ²	
Vorraum:	ca. 21.20 m ²	
Hauswirtschaft:	ca. 13.10 m ²	
Bad 2:	ca. 9.10 m ²	
Zimmer 2:	ca. 17.30 m ²	
Balkon:	ca. 4.45 m ²	ca. 8.85 m ²
Total 1. OG	ca. 113.05 m²	ca. 8.85 m²
Attika		
Büro:	ca. 41.50 m ²	
Dachterrasse:	ca. 21.50 m ²	ca. 42.90 m ²
Fläche Attika effektiv:	ca: 63.00 m²	
 Total Wohnfläche:	 ca. 300.95 m²	
Total Nutzfläche:		ca. 255.75 m²



● Jetzer Immobilien

Grundriss Keller



Untergeschoss

(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Grundriss EG



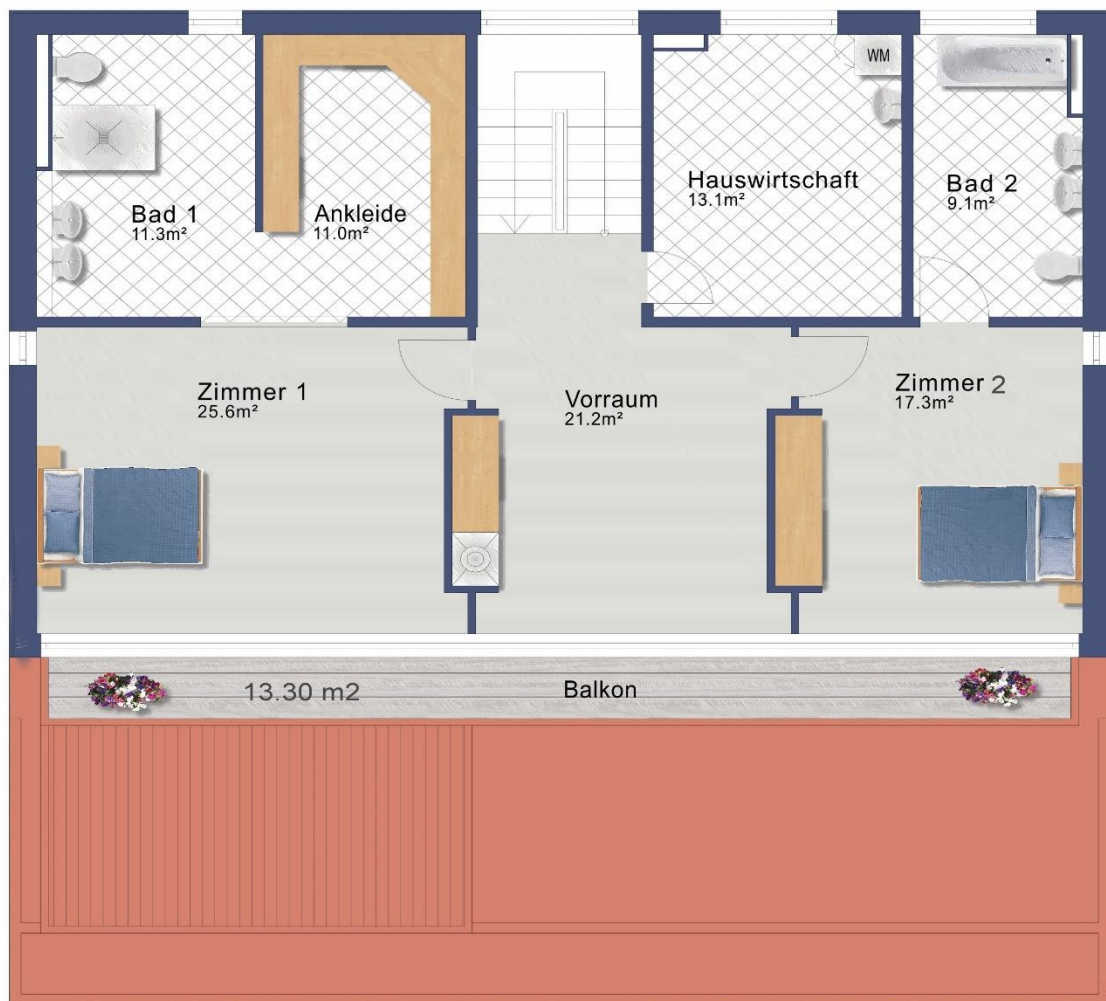
Erdgeschoss

(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Grundriss 1. OG



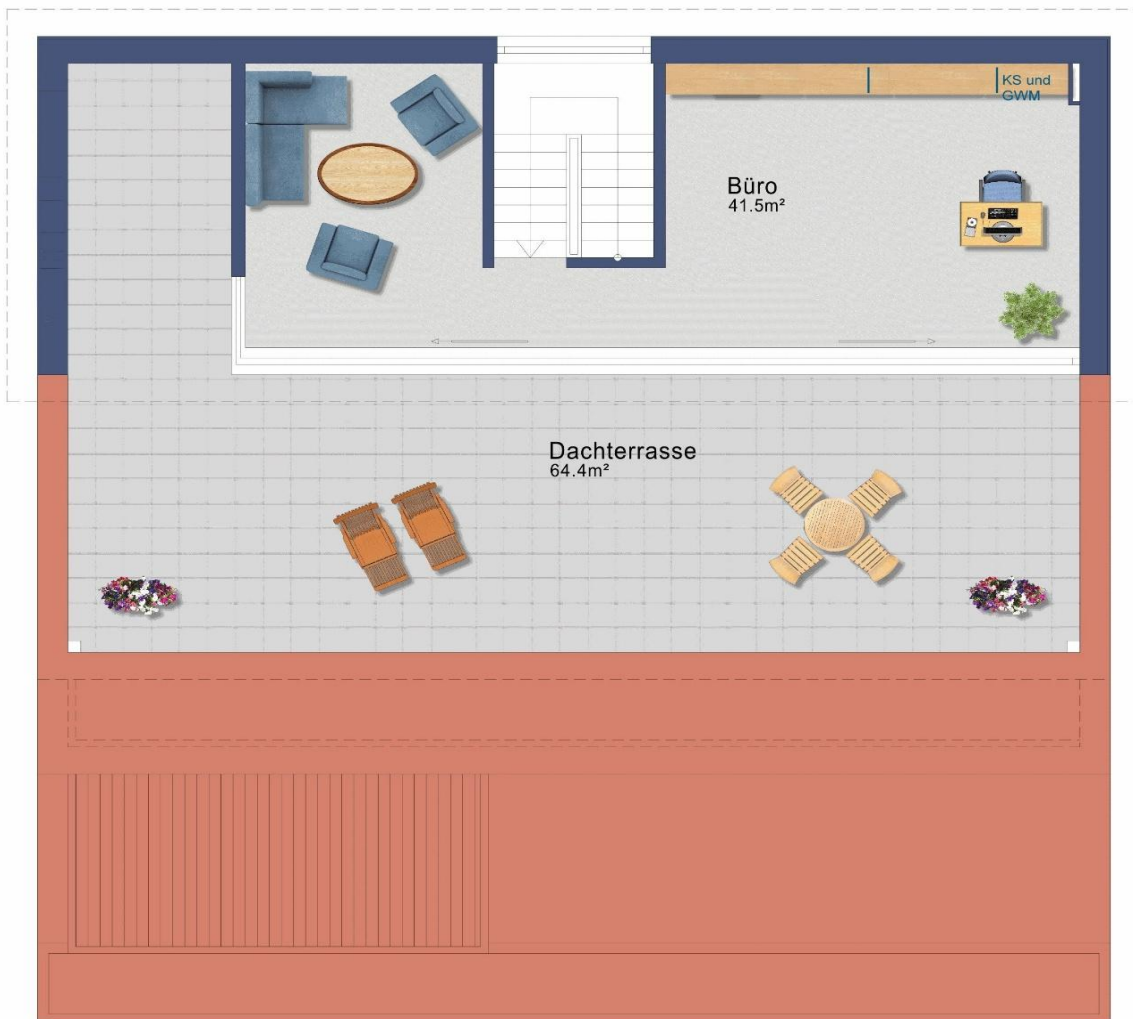
Obergeschoss

(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Grundriss Attika



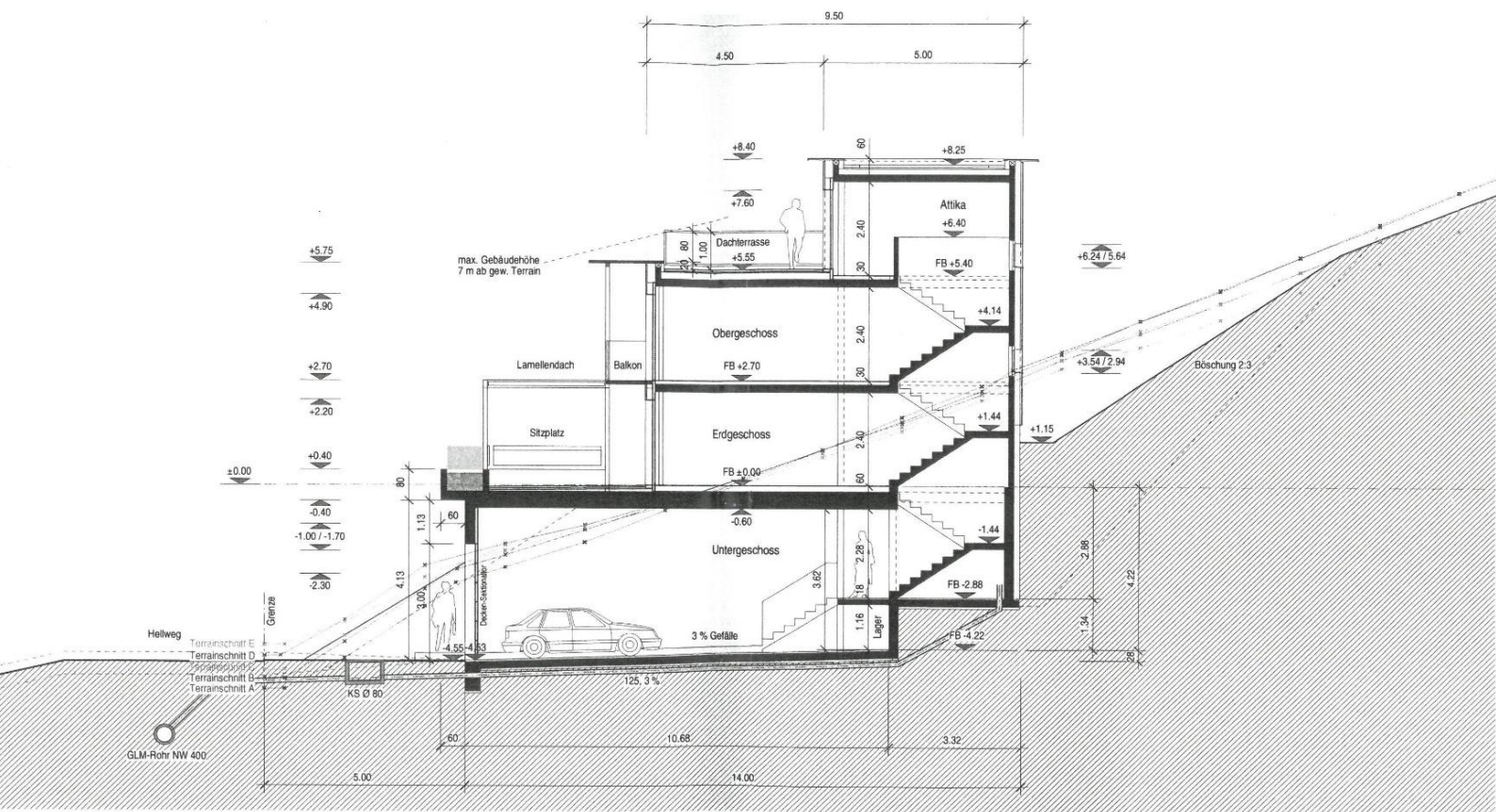
Dachgeschoss

(nicht massstabgetreu)



● Jetzer Immobilien

Seitenansicht



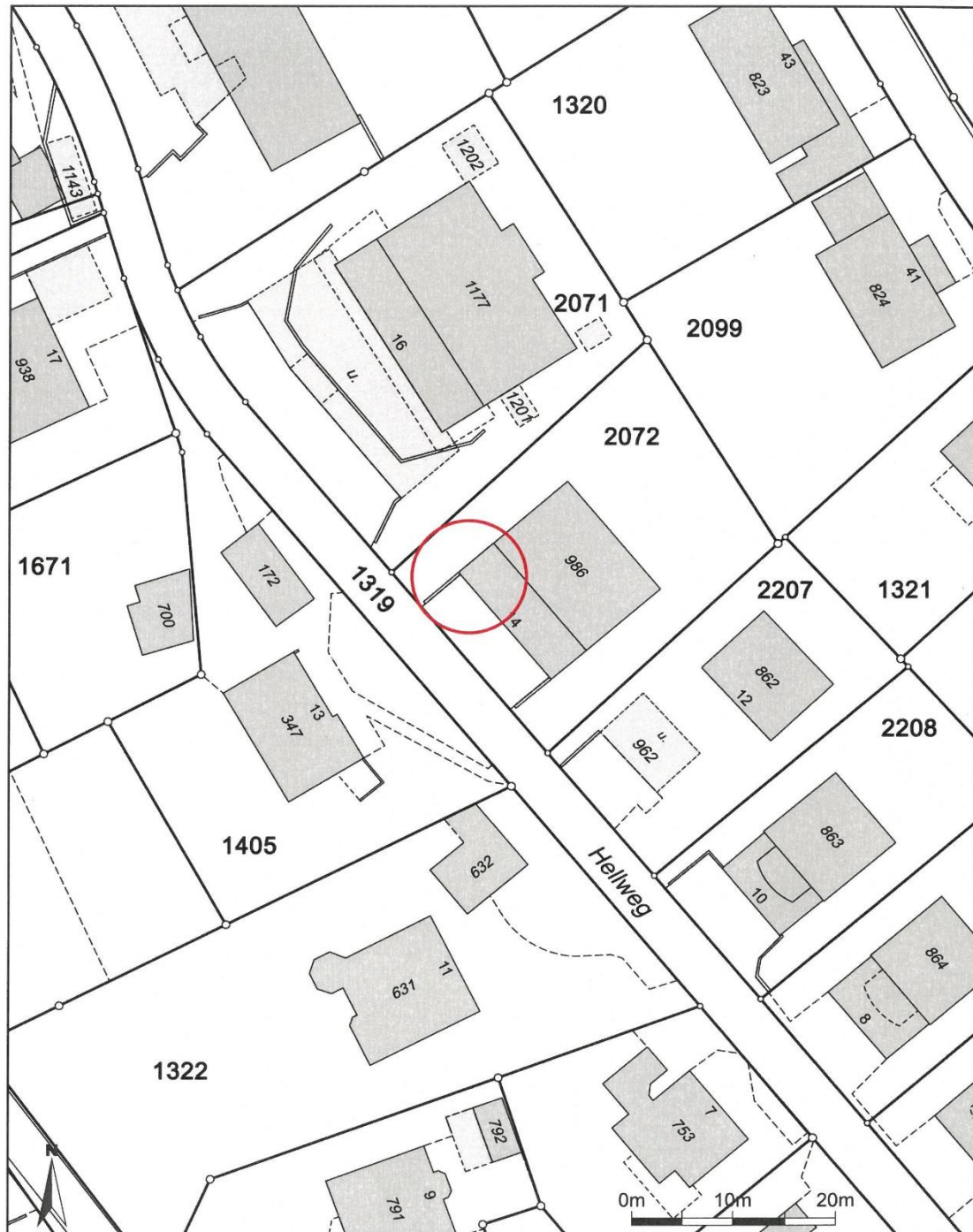


● Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

4314 Zeiningen - Hellweg 14



Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'632'905, 1'265'604

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
08.09.2026

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

Liegenschaft Zeiningen / 2072

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4263 Zeiningen
Grundstück-Nr.: 2072
E-GRID: CH830686338514

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Hell
Plan-Nr.*: 55
Fläche*: 767 m2
Kulturart*: Gebäude, 197 m2
Übrige befestigte Fläche, 67 m2
Gartenanlage, 503 m2

Gebäude*: Einfamilienhaus, Garage, Vers.-Nr. 986, 197 m2
Hellweg 14, 4314 Zeiningen 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: (3307, KE Los 5)

Eigentum:

Alleineigentum

26.01.2005 009-294 Kauf
18.12.2019 022-2019/10121/0 Erbgang
15.04.2020 022-2020/2766/0 Erbteilung

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

08.12.1997 009-3029 (L) Durchleitungsrecht für Werkleitungen ID.009-1955/158426
z.G. LIG Zeiningen/1320 17.04.2015 009-2015/1015/0
z.G. LIG Zeiningen/2099 17.04.2015 009-2015/1015/0

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Zeiningen / 2072

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

26.01.2005 009-296

1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,
Max. 10%, ID.009-2014/011291,
Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger UBS AG, Zürich und Basel
(UID: CHE-101.329.561)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 06. September 2026: keine
Geometergeschäfte bis 07. September 2026: keine

5080 Laufenburg, 09. September 2026

Grundbuchverwalter/-in



● Jetzer Immobilien

AGV

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail

Gebäudeversicherung
Rahel HAR Hadodo
062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch

Jetzer Immobilien GmbH
Frau Jetzer Claudine
Marktgasse 6
4310 Rheinfelden
eMail: jetzer@jetzerimmobilien.ch

Aarau, 08. September 2026

Auszug aus Police Nr. 255972

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Zeiningen Hellweg 14
Gebäude-Nr:	ZNI.00986
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	1'577'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	17.07.2006
Baujahr:	2006
Gebäudeausmass:	1'938 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Garage
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Rahel HAR Hadodo

*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Die Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@die-agv.ch | www.die-agv.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.