



Zweifamilienhaus

Zwei exklusive Etagen-Villenwohnungen
in exzellenter Gartenumgebung
zu verkaufen auf dem Kapuzinerberg

Geographische Lage

Rheinfelden

Als älteste Zähringerstadt der Schweiz, liegt die pittoreske mittelalterliche Altstadt Rheinfeldens optimal am höchsten Punkt des Schiffbaren Rheins und profitiert eines milden und nebelarmen Klimas. Schiffkursfahrten zwischen Rheinfelden und Basel laden zum Entdecken und Entspannen ein. Die Region rund um Rheinfelden bietet mit ihrer reizvollen Landschaft zwischen Jura und Schwarzwald ein einzigartiges und naturnahes Freizeitangebot das keine Wünsche offenlässt.

Infrastruktur

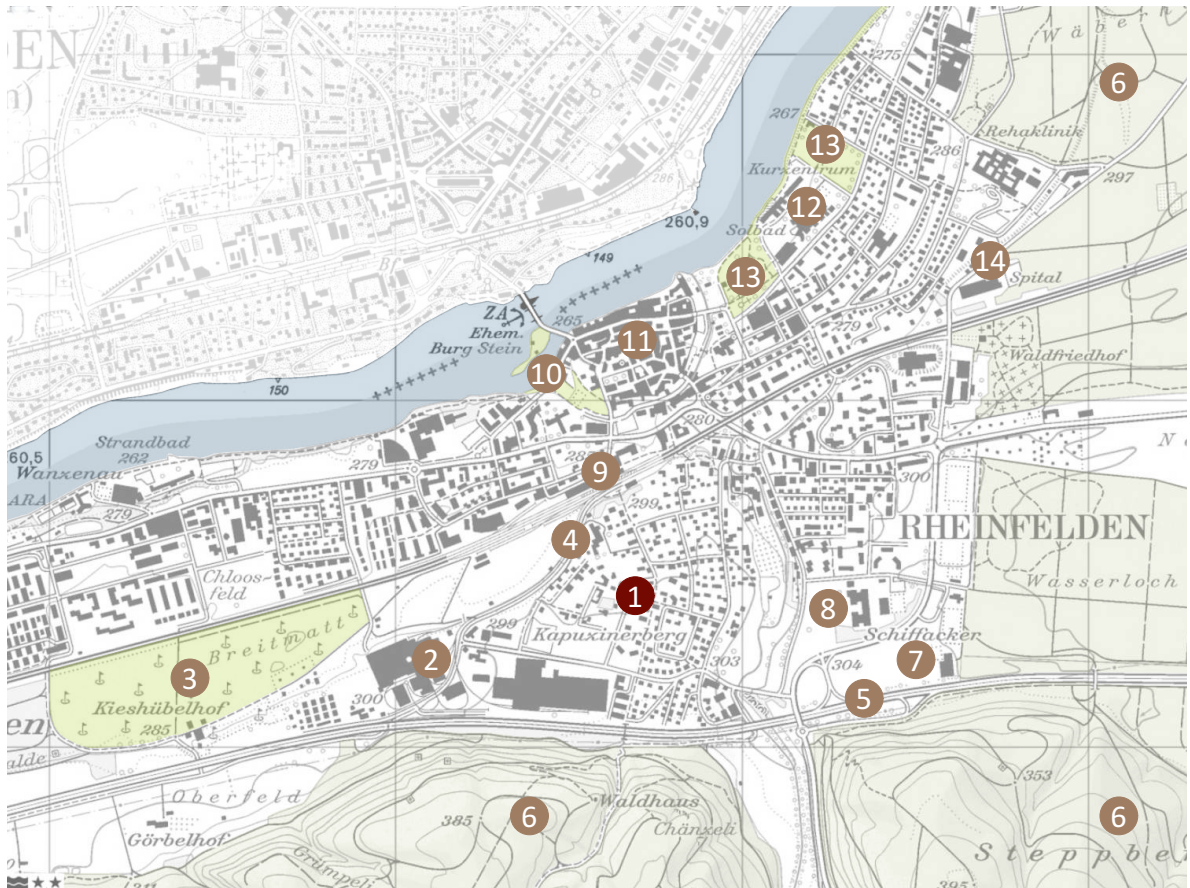
Durch das Freizeit, Kultur, Gesundheits- und Wellnessangebot ist Rheinfelden als Wirtschaftsstandort beliebt. Rheinfelden beheimatet Schulen aller Stufen von Kindergarten, Kreisschule, Realschule, Oberstufe, Berufsschule, Sekundarschule, Bezirksschule sowie die internationale Schule.

Ausgezeichnet erschlossen mit dem öffentlichen Verkehr, ist von Rheinfelden aus mit der Bahn Basel-Stadt innert 15 Minuten, Zürich innert einer Stunde zu erreichen. Auf der A3 fährt man in 40 Minuten bis Zürich und in 20 Minuten nach Basel-Stadt.

Das Quartier Kapuzinerberg

Das beliebte Villenquartier Kapuzinerberg zeichnet sich aus durch seine Lage auf einer Anhöhe am Rande der Rheinfelder Altstadt. In wenigen Gehminuten sind Sie am Bahnhof SBB, in der Altstadt, im Naherholungsgebiet des Juras, am Rhein oder am Golfplatz. Ebenfalls in Rheinfelden befindet sich das Sole Uno mit Parkhotel am Rhein sowie Möglichkeiten für Tennisfreunde. Für Pferdeliebhaber befinden sich zahlreiche Stallungen in der Nähe.





- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| ① Etagen-Villen "terra nobile" | ⑧ BZF Berufsbildungszentrum Fricktal |
| ② Feldschlösschen | ⑨ SBB Bahnhof |
| ③ Golfzentrum Rheinfelden | ⑩ Schifflande |
| ④ Hotel Eden | ⑪ Altstadt Rheinfelden |
| ⑤ Autobahnanschluss | ⑫ Sole Uno Wellness-Welt |
| ⑥ Naherholungsgebiete | ⑬ alter und neuer Stadtpark |
| ⑦ Tennisclub Rheinfelden | ⑭ Gesundheitszentrum Fricktal |



Wohn-Erlebnis

2 Wohnungen im Stockwerkeigentum

TERRA NOBILE steht für eine einzigartige und exklusive **Villen-Architektur** mit zwei individuell gestalteten **Etagen-Wohnungen im Stockwerkeigentum**. Dabei macht es keinen Unterschied wo Sie sich gerade aufhalten, ob in der Hofzufahrt mit den Privatgaragen, der Gartenwohnung „beau jardin“ oder Attika-Maisonetten Wohnung „**bel étage**“, Ihrem **grosszügigen** privaten **Keller** oder persönlichen **Wellnessbereich**, sämtliche Zugänge sind **barrierefrei** und die Etagen mit dem **Aufzug** bequem erreichbar. Gestalterisch zurückhaltende, **massgefertigte Einbauschränke** bieten viel Stauraum.

Hier geniessen Sie unbeschwert die Grosszügigkeit und Ruhe einer **Villa** und bekennen sich gleichzeitig zu einer **ökologischen** und **CO2 neutrale** konstruktive Holzhybrid-**Bauweise** ergänzt mit einer **Photovoltaik-Anlage** zur Stromproduktion für die LW-Wärmepumpe.

Die Zweifamilienhaus-Villa bietet sich an für, eine Generationenfamilie, Wohnen & Arbeiten, Vermietung an ein oder zwei Parteien oder im selbstbewohntem Stockwerkeigentum. Als Käufer entscheiden Sie persönlich wie Sie «Terra Nobile» bewohnen und nutzen möchten.



Die Gartenwohnung "beau jardin"

Die Wohnung im Erdgeschoss genießt einen direkten ebenerdigen Zugang in die wunderbar angelegte Gartenanlage mit Wasserspiel, verschiedene Sitzbereiche, Atriumhof, Sauna, Whirlpool und trittsicherem Fussweg aus Gemfloor und vieles mehr. Im „beau jardin“ geniessen Sie Ihr grosszügiges barrierefreies Zuhause im Wohntrakt mit Wintergarten, Aufzug und gelangen ebenerdig direkt in die Doppelgarage. Die Räume sind mit einer Alarmanlage gesichert. Der Einbau eines gemütlichen Cheminées ist vorbereitet.

Kennwerte zu "beau jardin" | STWE W1

Wohnfläche inkl. Wintergarten ca. **160m²**

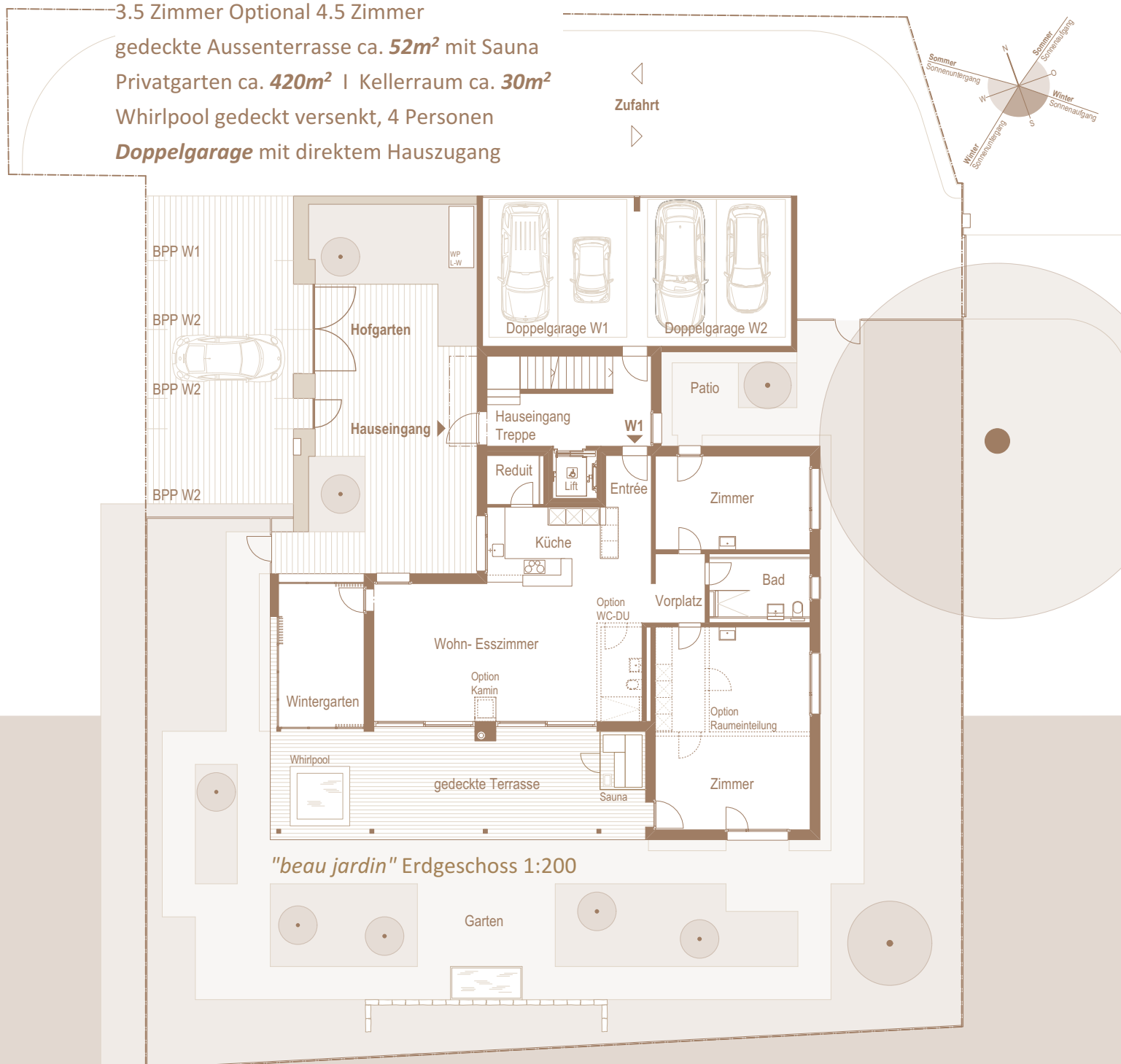
3.5 Zimmer Optional 4.5 Zimmer

gedeckte Aussenterrasse ca. **52m²** mit Sauna

Privatgarten ca. **420m²** | Kellerraum ca. **30m²**

Whirlpool gedeckt versenkt, 4 Personen

Doppelgarage mit direktem Hauszugang



Die Maisonette Wohnung "bel étage"

Die Maisonette-Geschosswohnung besteht durch ihre lichtdurchfluteten Wohnräume sowie einem grosszügigen überdeckten Balkon mit einem Glashimmel und elektrischer Sonnenmarkise. Hier geniessen Sie die freie Sicht auf den Tages.-und Nachthimmel. Im Attikageschoss befindet sich das "en Suite" Schlafen mit Garderobe, Infrarot-Kabine und Badezimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die 38m² grosse Dachterrasse. Die Erschliessung erfolgt barrierefrei mit einem Aufzug direkt in die beiden Wohngeschosse. Im „bel étage“ Empfangen Sie Gäste und geniessen im 1.Obergeschoss Ihr grosszügiges Zuhause im Wohntrakt mit Wintergarten. Das Attikageschoss darüber ist Ihr persönlicher Trakt mit Privaträumen und Weitsicht.

Kennwerte zu "bel étage" | STWE W2

Wohnfläche inkl. Wintergarten ca. **170m²** (1.OG)

4.5 Zimmer, Optional 5.5 Zimmer

gedeckte Aussenterrasse mit Glashimmel ca. **52m²**

Attikageschoss "en Suite" ca. **65m²** & Infrarot-Kabine

Attikaterrasse ca. **38m²**

Total Wohnräume

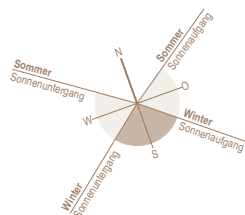
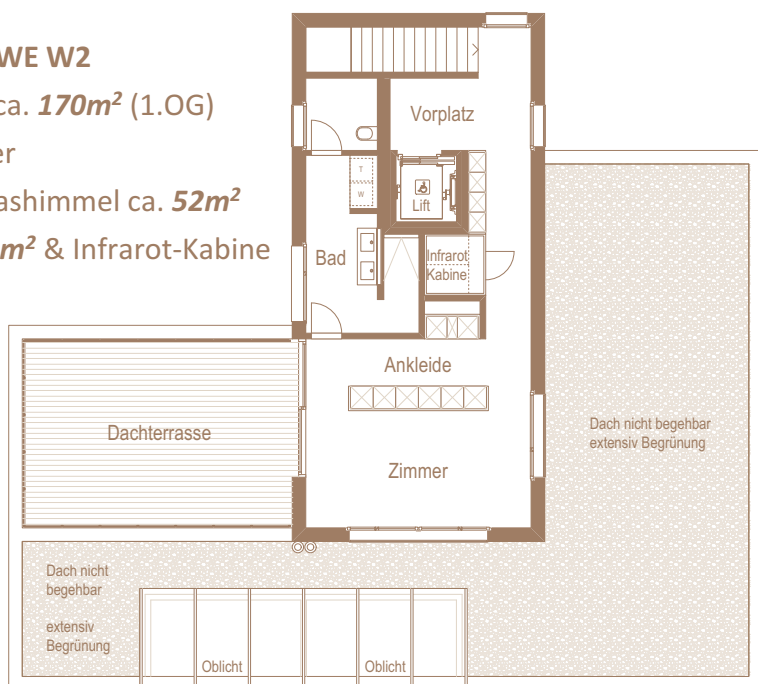
inkl. Wintergarten ca. **235m²**

Kellerraum ca. **40m²**

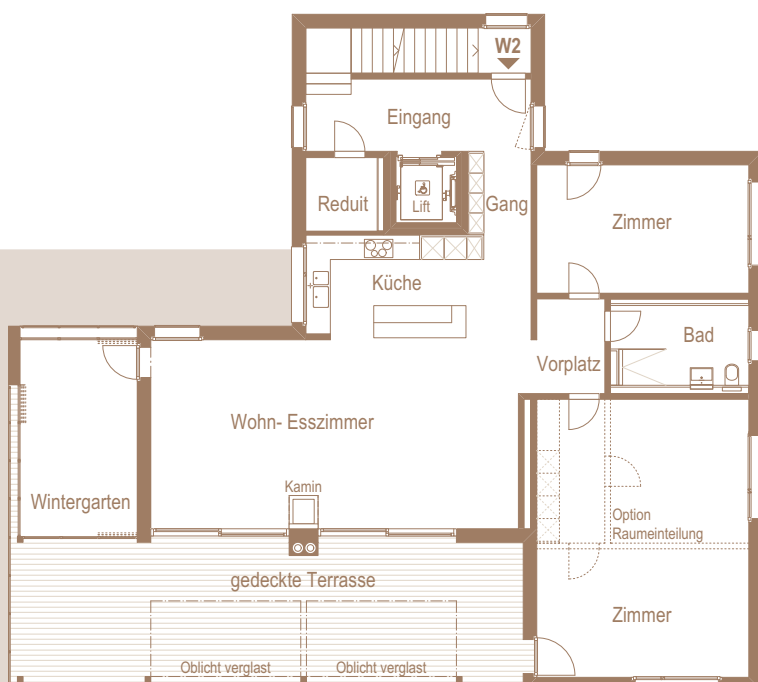
Doppelgarage mit direktem

Hauszugang

"bel étage" Attika 1:200



"bel étage" Obergeschoss 1:200



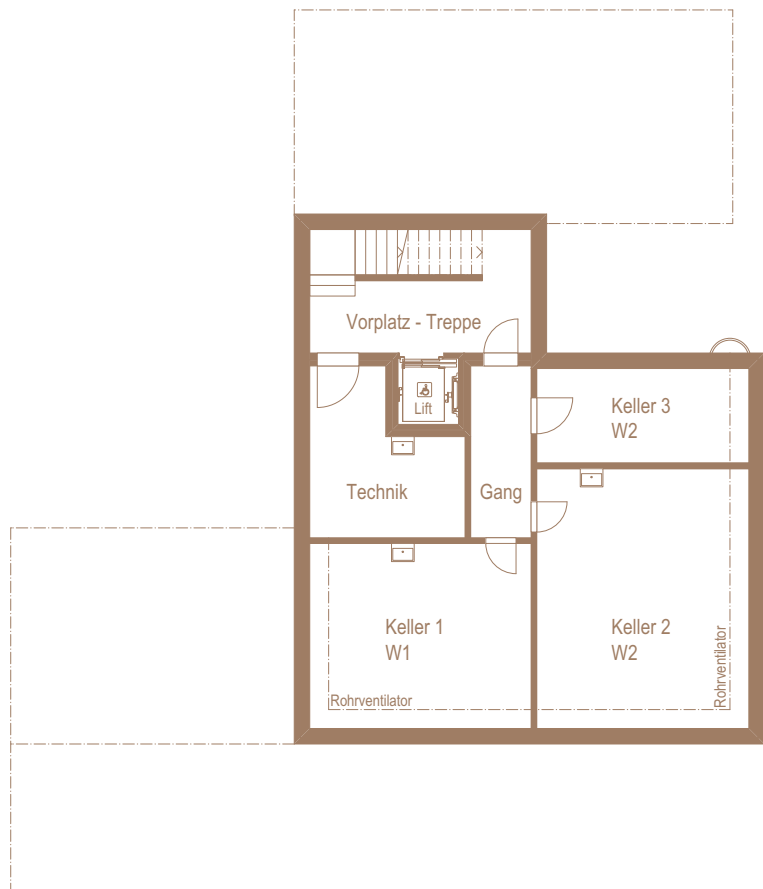
Etagen-Villen Untergeschoss

Das Untergeschoss erreichen Sie bequem und barrierefrei mit dem Aufzug. Jede Wohnung erhält einen zwischen 30m² und 40m² grossen Kellerraum mit einer Belüftungsanlage. Die Aussenwände sind massiv aus Beton und gedämmt, die Innentrennwände sind aus Kalksandstein Mauerwerk.

Grundfläche Keller 1 ca. **29m²** (zu Gartenwohnung W1)

Grundfläche Keller 2 ca. **38m²** (zu Attika- Maisonette Wohnung W2)

Grundfläche Keller 3 W2 ca. **14m²** (zu Attika- Maisonette Wohnung W2)



Untergeschoss 1:200



Etagen-Villenwohnungen "Terra Nobile"



Garagen und Hofgarten



Garten "*beau jardin*"



Garten & Patio "*beau jardin*"



Erdgeschoss "*beau jardin*"



Wohnbereich & Zimmer "*beau jardin*"



Wohnbereich & Zimmer "*bel étage*"



Wintergarten & Balkon "*bel étage*"



Attika En-Suite "*bel étage*"



Attika Dachterrasse & Bad "*bel étage*"



Kurz- Baubeschrieb

Rohbau

Boden / Massiv-Decken / Wände

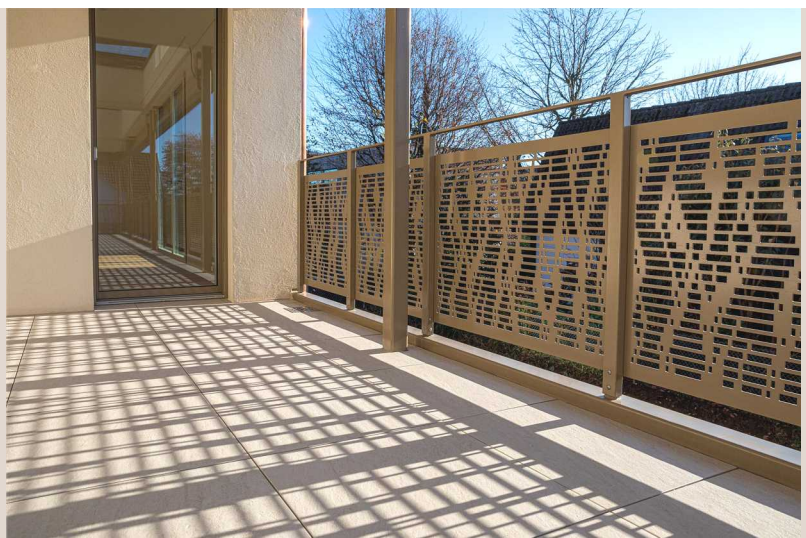
Sämtliche erdberührende Bauteile (Boden, Wände, Decke) in wasserdichtem Beton. Die Wände im Untergeschoss wurden in Beton bzw. Kalksandstein realisiert. Das Treppenhaus mit Liftschacht wurde gegenüber den Wohnungen schallentkoppelt in gekapseltem konstruktiven Holzbau nach den Brandschutzvorschriften ausgeführt. Weitere Aussenwände in hochwertigem werkseitig geprüfem Holzsystembau mit Wärmedämmung. Die raumtrennenden Wände in den Wohnungen wurden in Leichtbausystem den gültigen Normen entsprechend ausgebildet.

Decken / Dach

Geschossdecken in bewährtem Holzrippen.- Hohlkastensystem mit schallabsorbierender Füllung bzw. Überbeton (Hybridbauweise) nach Vorgabe Akustiker und Holzbauingenieur. Die Sichtflächen der Decken wurden hochwertig mit Gipsplatten verkleidet. Flachdächer gedämmt mit leichtem Gefälle, begehrter Terrassenbereich bzw. extensiver Begrünung.

Fenster / Tore / Wintergarten

Alle Fenster und Schiebefenster in Holz-Metall mit wärmegeprägter Rahmenverbreiterung, drei-fach Isolierverglasung mit Dreh-Kippverschluss. Innenseite weisslackierte Holzoberfläche, Aussenseite Aluminium farblich lackiert. Absturzsicherung bei Brüstungen unter 100cm. U-Wert Fenster-Glas 0.60W/m²K. Sektion-Garagentore mit umlaufender Dichtung je Doppelgarage inkl. Funksender und Schlüsselschalter. Dreiseitige Verglasung im Wintergarten, bewegliche Front mit Glas-Faltwand bzw. Festverglasung aus Aluminium einbrennlackiert.



Fassade

Hochwertige Kompaktfassade mit natürlichen Holzfaserdämmplatten und Mineralputz-aufbau mit Besenstrichoptik (HAGA Naturputz) als klimaregulierende Dämnhülle und diffusionsfähiger langzeitiger Witterungsschutz. Fensterleibungen und Fensterbänke aus Metallzargen einbrennlackiert. Spenglerarbeiten Blechabdeckung bei Dachrändern, Dacheinfassungen, Entwässerung etc. in Kupferblech.

Sonnenschutz

Verbunddrafflamellenstoren, einbrennlackiert, in Schienen geführt mit elektrischem Antrieb, alle Wohn.- und Schlafräume sowie Nassräume. Balkone mit ausladender Horizontalmarkisen, Wintergärten mit Senkrechtmarkisen als Blend- und Sichtschutz mit elektrischem Antrieb. Balkon im Obergeschoss mit fest verglastem Dachausschnitt und Beschattung mit wasserabweisender Markise elektrisch betrieben.

Ausbau

Elektroanlagen

Beleuchtungskörper in LED-Technik im Untergeschoss, allgemeine Räume, Einbau Down-Lights im Eingangsbereich, Küche, Wohn-Esszimmer, Zimmer 1 + 2, Master-Schlafzimmer und Nassräumen sowie eine reiche Anzahl an Dreifach- Steckdosen und geschalteten Steckdosen. Der Wohnbereich und die Schlafzimmer sind mit Multi-Dosen für TV und Telefon ausgebaut. Jede Wohnung / Geschoss ist mit einem WLAN-Anschluss ausgerüstet/vorbereitet. Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner im Kellerraum, sowie im Attikageschoss inkl. Waschmaschine und Trockner vorhanden. Balkone / Terrasse mit Aussensteckdosen und Einbau-Deckenleuchten. Je Wohnung / Geschoss eine Sonnerie mit Gegensprechanlage-Türöffnung und Kamera für die Eingangsfront. Elektrounterverteilung je Wohnung mit allen Sicherungen und Fehlstromschutzschaltern.



Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung mit Warmwasserspeicher erfolgt mittels einer Luft-Wasser Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Solaranlage. Die Wärmeverteilung für die beheizten Räume erfolgt über eine Fussbodenheizung mit Niedertemperatur und Einzelraumregulierung. Im Sommer besteht die Möglichkeit zur Kühlung der Räume über die Heizungsanlage (Free Cooling).

Sanitäranlagen

Hochwertige Ausstattung der Nassräume mit Sanitärapparate. Die Duschen wurden bodeneben mit durchgehendem Plattenbelag und Einlaufrinnen sowie Regenduschesystem ausgeführt. Duschtrennwände und Türen in Glas, im Attikageschoss „en Suite“ geflieste Duschwände. Waschtische mit Möbelunterbauten und integrierten Schubladen.

Küchen

Hochwertige und umfangreich ausgestatte Qualitätsküchen mit Miele-Elektrogeräte & Kühlschränke, im „beau jardin“ & „bel étage“ der Fa. HEID aus Sissach.

Aufzugsanlage

Behindertengerechte AS-Aufzugsanlage, welche alle Geschosse bedient. Fahrt und Zutritt für die „bel étage“ über Schlüsselbedienung.

Wand- und Decken Belag

Wände mit feiner Glasvliestapete gestrichen. Decken Oberfläche gestrichen, mit integrierten Vorhangschienen flächenbündig. Nassräume mit hochwertigen Boden- und Wandplatten.

Boden Belag

In den Wohnungen schwimmender Unterlagsboden mit Trittschalldämmung und Fussbodenheizung (zur Kühlung geeignet). Wohnräume mit Parkett / keramischen Platten, in den Nassräumen Plattenbelag. Keller mit Unterlagsboden auf Wärmedämmung, Oberfläche gestrichen / Plattenbelag im Gang und Vorplatz.



Schlosserarbeiten

Balkone und Terrassen Brüstungen geschlossen mit gelasertem Motiv und einbrennlackiert.

Schreinerarbeiten

Wohnungstüren EI30 mit 3-Punkt Sicherheitsverschluss und Spion. Innentüren aus Holz mit Stahlrahmen gestrichen. Hochwertige Garnituren aus Chromstahl. Hochwertige Einbauschränke in beiden Wohnungen. Zusätzlich im Attikageschoss „en Suite“ mit Raumtrenn-Einbauschrank und integrierter Raumkühlung, sowie einer eingebauten infrarot Kabine.

Keller

Die Kellerräume sind mechanisch belüftet. Vorbereitete Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner mit Mischbatterie und Lavabo zur Wasserentnahme sind vorhanden.

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage mit Kameraüberwachung beim Haupteingang. Die Wohnung im Erdgeschoss „beau jardin“, ist mit einem Einbruchschutz Alarmierung ausgestattet.

Cheminée

In der Wohnung „bel étage“ Wohnen-Esszimmer wurde ein Holz- Cheminée zwischen den beiden grossen Glasschiebefronten eingebaut. Die Möglichkeit für den Einbau eines weiteren Kaminofens im „beau jardin“ Wohn-Essezimmer wurde bereits technisch berücksichtigt.

Umgebung

Hier finden Sie eine stilistische und harmonische Gestaltung der Aussenanlage mit hochwertigem Steinbodenbelag im Hofgarten, Hauszugang, Besucherparkplätze und asphaltierter Zufahrt zu den Doppelgaragen. Ansprechende Nacht-Inszenierung mittels Akzentbeleuchtung, Aussenbeleuchtung mit Dämmerung- und Bewegungsmesser. Zur Wohnung „beau jardin“ gehört eine wunderbar pflegeleicht angelegte Gartenanlage mit verschiedenen gestalteten Aussenzonen, wie Wasserspiel, Sitzbereiche, Atriumhof, Sauna, Whirlpool und einem durchgehenden Fussweg aus Gemfloor.



Kaufpreis

Auskunft über den Verkaufs-Preis für das komplette Generationen- Zweifamilienhaus Villa „Terra Nobile“ mit den beiden Wohnungen „beau jardin“ und „bel étage“, oder dem Kauf einer der beiden Wohnungen im Stockwerkeigentum, erteilen wir gerne auf Anfrage.

Allgemeine Hinweise

Ein Rechtsanspruch aus dieser Verkaufsinformation besteht nicht. Die hierin gemachten Angaben zu Text, Bild und Planung entsprechen dem Wissenstand bei Drucklegung und dienen allgemeinen Information. Mögliche Abweichungen können vorkommen und sind durch eine Käuferschaft zu akzeptieren. Vertraglich vereinbart wird „gekauft wie gesehen“.

Massgebend ist ausschliesslich der notarielle Kaufvertrag mit dessen mitgeltenden Dokumente.

Zwischenverkauf möglich

Mit dem Erhalt der vorliegenden Verkaufsdokumentation besteht kein Rechtsanspruch darauf, dass das Angebotene Objekt nach Versand dieser Unterlagen bereits anderweitig zugesichert wurde.



Zuhause Leben «barrierefrei & anpassbar» Lebensqualität für alle



Beraten - Konzept - Planen - Realisieren - Begleiten

Sie möchten in Ihrem vertrauten und sozialen Umfeld weiterhin zuhause bleiben?

Wir als Mitglied «*Hindernisfreie Architektur Schweiz*» sind Ihr kompetenter Partner, wenn es um die Beratung und Planung für barrierefreies und anpassbares Wohnen geht. Unser Ziel ist es, Wohnräume für Sie zu schaffen, die nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch funktional und zugänglich für alle sind.

Ob Sie ein neues Zuhause planen oder Ihr bestehendes Wohnumfeld umgestalten möchten, wir bieten massgeschneiderte Lösungen, die auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Information

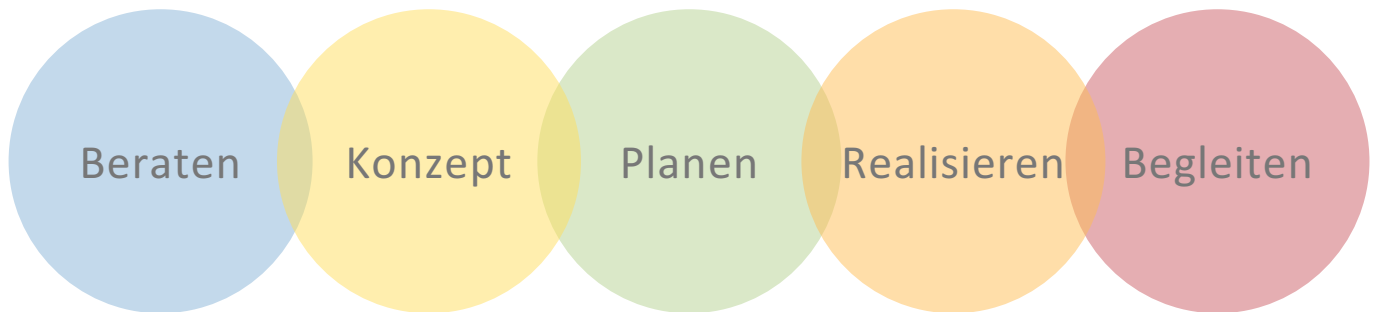


Kontakt



Zuhause Leben «barrierefrei & anpassbar»

Lebensqualität für alle



BERATEN

Wir analysieren Ihre aktuelle Wohnsituation und geben Ihnen eine Übersicht möglicher Verbesserungen und Anpassungen spezifischer Lösungen.

KONZEPT

Wir entwickeln ein gesamtheitliches Konzept, welches hilft Barrieren abzubauen, abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse und Budget (Grobkostenplanung) in Verbindung mit Potentialen und Finanzierbarkeit.

PLANEN

Wir planen mit Ihnen Wohnräume, die barrierefrei zugänglich und flexibel für kommende Bedürfnisse sind. Wohn- und Aussenräume, die einer veränderten Lebenssituation gerecht werden und sich anpassen lassen. Festlegen der terminlichen Abläufe und Gesamtkostenübersicht.

REALISIEREN

Wir unterstützen Sie bei der Auswahl und Implementierung von Material und Technologien, die den Alltag erleichtern. Dabei arbeiten wir eng mit erfahrenen Handwerkern und Dienstleistern zusammen. Wir überwachen den Bauablauf und die Qualität für Sie.

BEGLEITEN

Mit unserem Wissen und Netzwerk, unterstützen wir Sie während und nach einer baulichen Fertigstellung mit den Herausforderungen im Alltag.

KOSTEN

Die erste Phase ist eine Beratung mit Protokoll bei Ihnen zuhause.

Für unsere Leistungen vereinbaren wir einen Pauschalbeitrag zzgl. MwSt.

Für eine Wohnung berechnen wir je nach Grösse / Anzahl Zimmer CHF 350.- bis 550.- pro Objekt. Für ein Ein- oder Zweifamilienhaus je nach Grösse und Umfang ab CHF 650.- pro Objekt. Die weiteren Phasen offerieren wir Ihnen gerne unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung.

Architektur & Verkauf



Architekten & Berater

arco plus AG

Flossländeweg 24

4310 Rheinfelden

Tel. 061 831 60 00

www.arcoplus.ch

Verkauf & Beratung

Martin p.b. Hilbel

Barbara Hilbel-Kamber

Barrierefreiheit aus Überzeugung

Wir beraten und planen bei Umbauten und Neubauten als Partner der „Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen“.

Potentialermittlung aus Erfahrung

Wir suchen Bauland, mit oder ohne Bestandsobjekt, und offerieren individuelle Lösungen, sei es für den Eigenbedarf oder Verkauf.

Oktober 2025 V1.0