

# DIE VILLA

in rheinfelden. auf dem kapuzinerberg

Lage. Lage. Lage.

Dies gilt besonders bei wertigen, hochpreisigen Immobilien seit Jahren.

Und zählt heute mehr denn je.

Diese topmoderne Villa liegt auf dem Kapuzinerberg in Rheinfelden.

Mit einer ganzjährigen Besonnung.

Und dies in einer sonnenreichen Gegend.

In dieser hochqualitativen Immobilie wurden von der Bauherrschaft nur die auserlesensten Materialien hochwertig verbaut.

# DIE VILLA

in rheinfelden. auf dem kapuzinerberg

In Bezug auf diese einmalige Liegenschaft schon.  
Und dies in jederlei Hinsicht.

Wenn Sie sich im Aussen- oder Innenbereich  
dieses exquisiten Objekts aufhalten, wird Ihnen  
etwas bewusst werden:

Diese Villa ist durch und durch  
SWISS QUALITY

Da ist dieser grosszügige Umschwung mit dem  
grossartigen und einladenden Pool.

Und dieser entspannte und entspannende  
Aussenbereich.

Da ist diese innere Weite dieses Hauses mit dieser  
präzisen und einnehmenden Wertigkeit.

Und erst diese Grosszügigkeit, auch im Detail.

Da ist dieses durchdachte und wohlig  
beeindruckende Raumgefühl.

Und ein räumliches, behagliches Wohnambiente.

Die hervorragende Bausubstanz und unsere  
detaillierten Bauunterlagen werden Sie  
vollends überzeugen.

Wir freuen uns, Sie kennenlernen zu dürfen.

Wir freuen uns, für Sie da sein zu dürfen.

IMMO CHRISTO

sachliche emotionalität  
emotionale sachlichkeit

IN RHEINFELDEN  
AUF DEM KAPUZINERBERG

MEHR GEHT NICHT?

DOCH





Wenn das Äussere mit dem Inneren eins wird.

Wenn man sich nicht alleine fühlt.

Und viele Menschen Raum genug haben,  
um sich wohl zu fühlen



3



Räumliche Intimität.  
Sitzen.  
Essen.  
Entspannen.  
Gesellschaftliche Behaglichkeit.  
Lichtdurchflutete Geborgenheit.

Einfach nur sein

4



Den Sinnen Raum geben.  
Den Sinnen ein Zuhause geben.  
Den Sinnen Platz geben sich zu entfalten.

Sich selbst Zeit geben für die Zeit

5



Die oberen Räume.  
Rückzug.  
Zeit für sich.  
Zeit miteinander.

Ausblick ohne Einblick von aussen



Behagliche Grosszügigkeit.

Der Ort, an dem Sie die meisten  
Sonnenaufgänge erleben.

Momente des Lichts.  
Momente der Träume.  
Momente der Nähe.

Mit Ausblick.  
Mit Weitsicht.

Ein Ort des ganzheitlichen Wohlfühlens



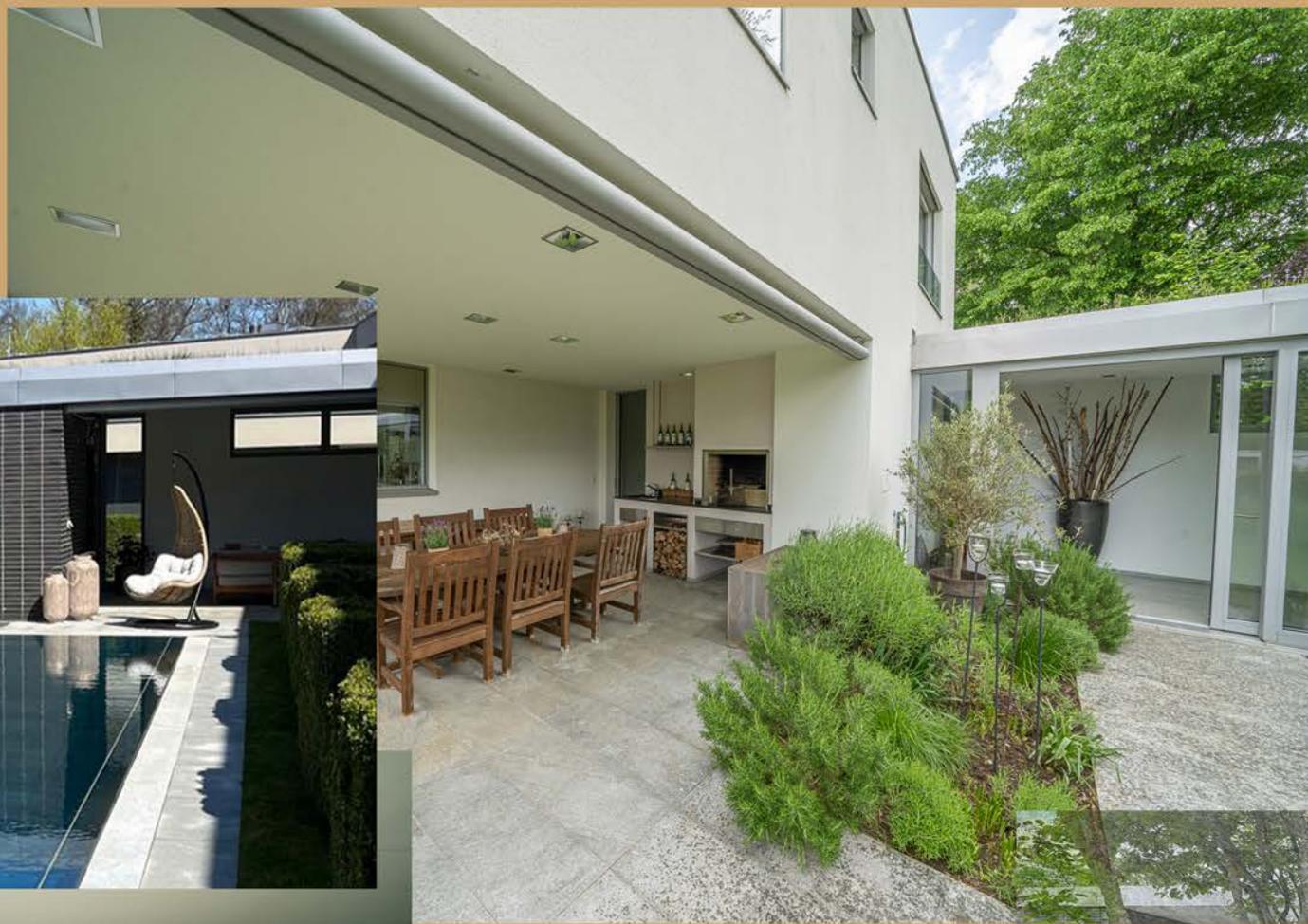


Draussen.  
Dinnen.

Einerlei.

Das hier ist Ruhe und Wohlfühlen.  
Rundum.  
24/7





Rund um den Pool.  
Sich etwas Gutes tun.

Duschen?

Barbeque?

Einfach abhängen?



Eintreten. Betreten.  
Durch den Eingang.

Zu einem Erdgeschoss in  
seiner ganzen Dimension.

Ausgangspunkt zum OG.

Zum UG.

Und zum Aussenbereich.



10



Wein.  
Genuss.  
Die Welt des Geniessens.

Im Haus. Im Keller.

Verbunden mit dem Wohnen.  
Dem Schlafen.  
Dem Essen.

Dem Leben.

Der Zufriedenheit

Direkt neben dem Weinkeller.  
Platz um zu degustieren.  
Zu schmecken.

Zusammen zu sein.

Danach nach oben.  
In den Wohnbereich.

Oder nach draussen.

Oder in die Wellnesszone.  
Mit einer Sauna, die  
ihresgleichen sucht.

Daneben die Luxuswanne.  
Oder der Liegebereich.

Einfach nur sein.  
Inmitten dieser  
intimen Grosszügigkeit



12

# 13



Diese Villa!

Eine Welt, die Ihnen gehören kann.  
Eine Welt, in die Sie gehören.

Eine Welt, die Ihrer Zukunft einen Boden gibt



Diese Immobilie berücksichtigt auch die Bedürfnisse der Mobilität.

Ihre Mobilität oder die Ihrer Gäste.

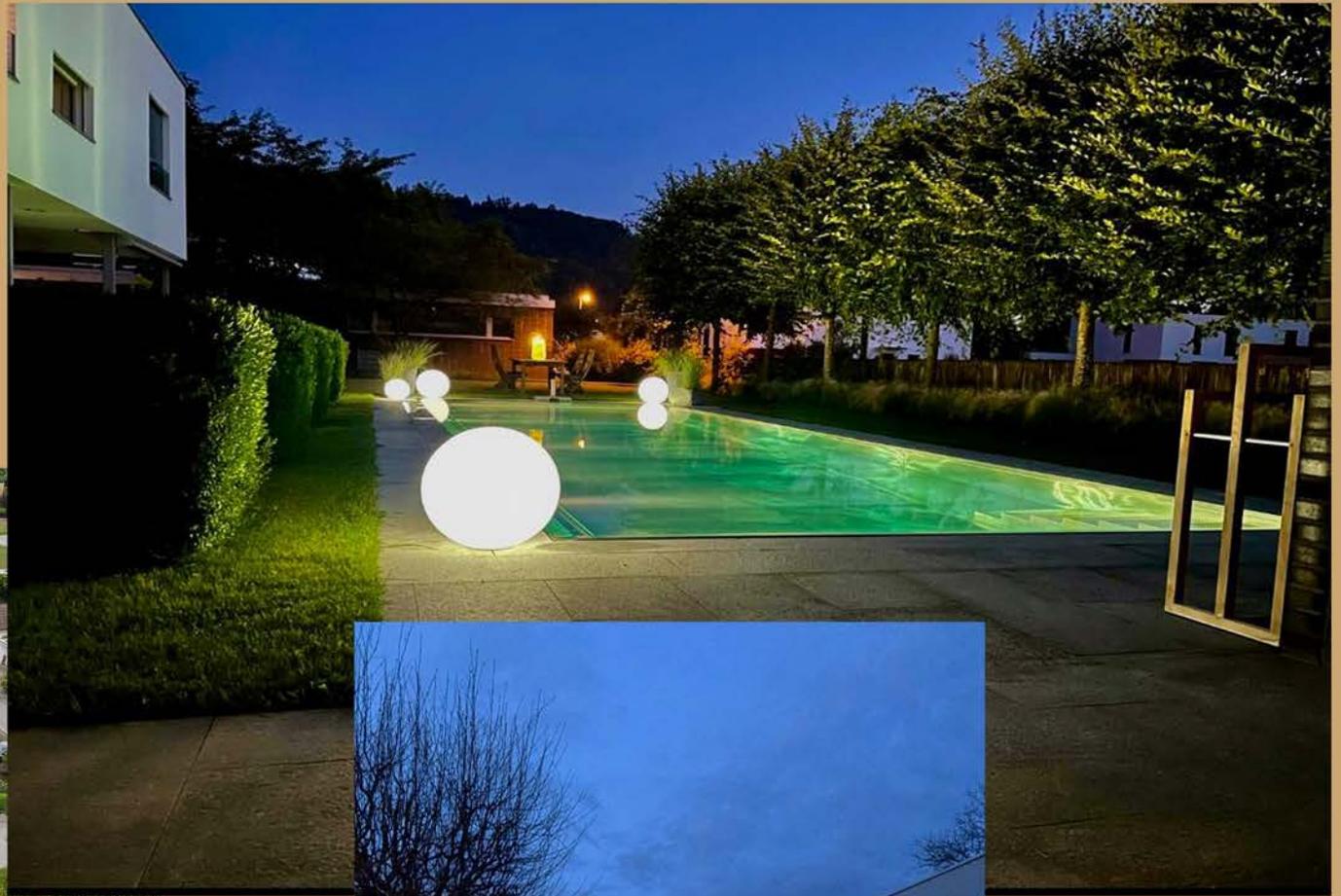
Wellness auch für die Fahrzeuge jeglicher Art.

Verbunden mit dem einladenden Eingangsbereich.

**Sie werden erwartet**



14



Wenn Worte nicht ausreichen,  
zählen die Eindrücke.

Diese Villa vermittelt Emotionen.  
Emotionen, die Sie vielleicht schon  
lange suchen....?

15

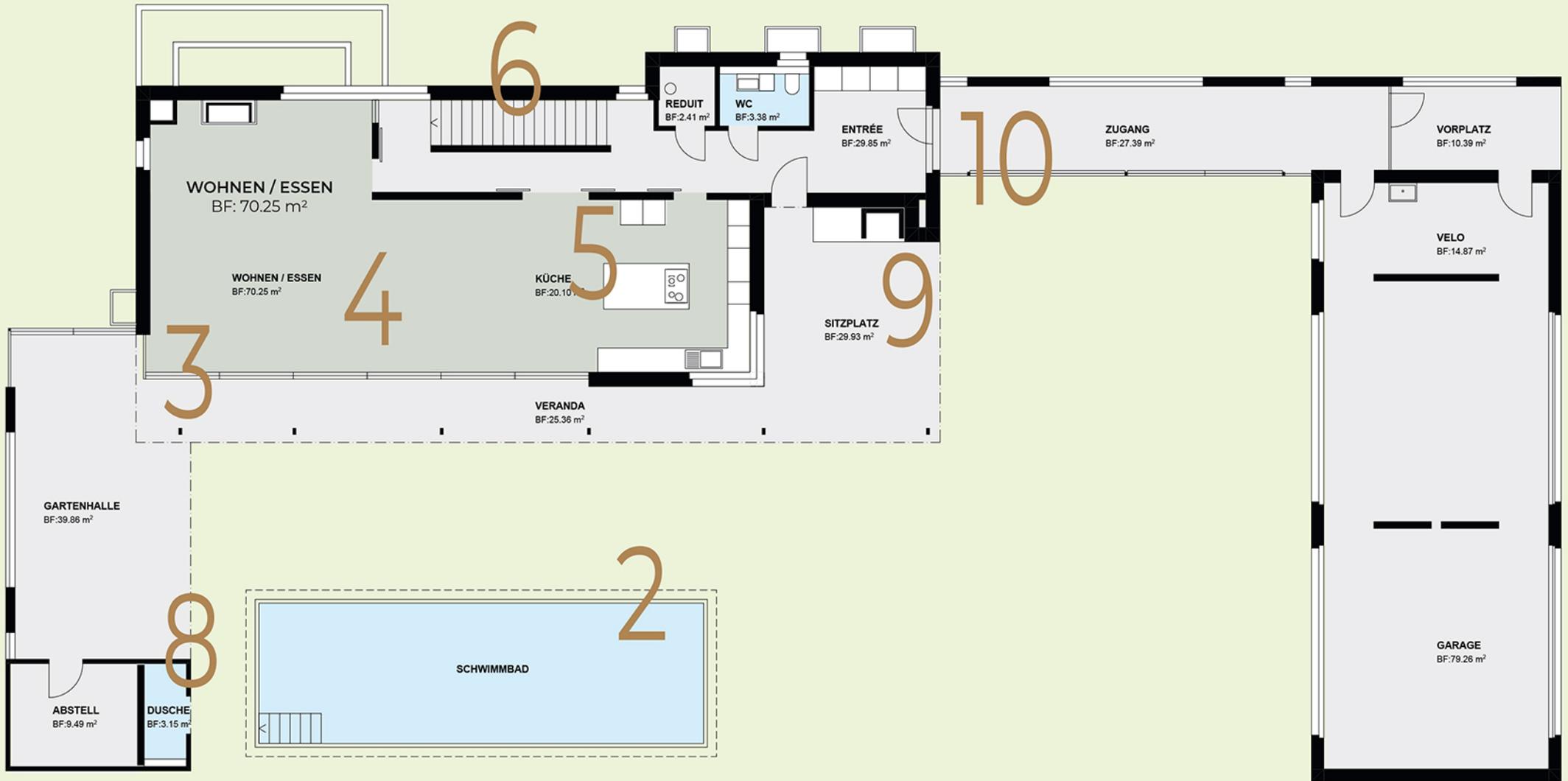


Wo...?

Wie...?

Was...?





# wohnbereich erdgeschoss

- 2 Die ersten Infos und Hinweise vor dem Hintergrund dieser einzigartigen Villa und ihrem Umfeld
- 3 Der Aussenbereich mit dem Pool, üppigem Rasen, einer Lounge und einem Sitzbereich  
Und dem Übergang ins Innere zum einladenden Wohnbereich  
Das Chromstahl-Becken und der Infinity-Wasserüberlauf verleihen dem Pool eine Extravaganz
- 4 Der Wohn- und Essensbereich mit seiner grosszügigen und zugleich heimeligen Ambiance  
Im ganzen EG ist der hochwertige Natursteinboden *BOTTICINO CLASSICO* verbaut  
Das repräsentable Cheminée mit danebenliegender Sitz- und Liegefläche verspricht behagliche Übergangszeiten
- 5 Die traumhafte *BULTHAUP* Küche prägt mit ihrer schneeweissen Eleganz den Küchenbereich  
Top *MIELE* Geräte und das Food-Center motivieren zur Kreation himmlischer Gaumenfreuden
- 6 Die Treppe führt ins lichtdurchflutete Obergeschoss, welches auch - wie die Stufen der Treppe - mit einem *MAFI* Parkettboden ausgestattet ist



wohnsituation obergeschoss

7

Die oberen, feudal bemessenen und ausgestatteten Gästebäder und -Wc's

8

Die äusserst grosszügig geschnittene Schlafzone mit einer immens weitläufigen Nasszone. Mittelpunkt ist die traumhafte, freistehende Designerbadewanne. Sie hebt sich kontrastreich vom tollen Parkettboden ab und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein

9

3 Zimmer in unterschiedlichen Grössen und Lagen.  
Eines davon mit direktem Zugang zum Badezimmer.  
Die andern mit danebenliegendem Bad

Das sehr helle Eckzimmer kann mit einer besonders grosszügigen Grundfläche glänzen

# das ganze im einzelnen

- exklusive Lage mit Privatsphäre
- ganzjährige Besonnung, grosse Fensterflächen
- Garage mit 4 Plätzen /Veloparking
- Smart Home/KNX-Haussteuerung für Alarm, Heizung,Lüftung, Schwimmbad, Beschattung
- Einbruchschutz
- 
- Schallschutzdecke im EG
- Natursteinböden BOTTICINO CLASSICO in EG, UG sowie in den Nasszellen (Wände)
- BULTHAUP Küche, Food-Center, MIELE Geräte
- Cheminée (Wohnen)
- MAFI Parkett im OG

- Wellnes- und Fitnessbereich
- Sauna, Whirlpool, Dusche, beheizte Liegefläche, WC mit Lichthof
- Weinkeller mit Degustationsraum
- Tageslichtschächte im Wirtschafts- und Degustationsraum
- 
- Edelstahl-Schwimmbad (Infinity-Wasserüberlauf)
- Aussendusche mit Kalt- und Warmwasser
- Pool-Lounge
- Sitzplatz mit BBQ Cheminée
- Natursteinbeläge SOGLIO im Aussensitzbereich und Aussendusche
- (Boden und Wände)
- Kinderspielecke
- Gemüsehochbeet
- Bewässerungsanlage)

# Facts

Grundstückfläche	1'489 m2
Grundbuch	GB Rheinfeld 2952 (Ligusterweg 20)
Bauzone	W 2 (AZ 0.4)
Gebäudevolumen	3'049 m3
Bruttogeschossfläche	680m2
Baujahr	2011

## Konstruktion

Massiv, Beton-Fundamentplatten, Beton-Mauerwerk  
Aussenisolation mit Abrieb, Garage mit Klinkerfassade  
Fenster Aluminium/Holz, Flachdach

## Haustechnik

Wärmepumpe (Haus, Schwimmbad)  
KNX Steuerung Haustechnik  
Lüftung UG, Bodenheizung EG/OG/UG

Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Garagenplätze	4
Aussendusche	1

## Ausbau

Wände/Decken: Weiss-/Glattputz, Schallschutzdecken  
Böden EG und UG: Naturstein  
Böden Aussenbereich: Naturstein

## Schwimmbad

Edelstahl  
Länge 12.00 x Breite 3.50 x Tiefe 1.50

# Flächen in m2

## Untergeschoss

Vorplatz	10.48
Haustechnik	23.73
Weinkeller	24.47
Degustation	19.38
Wirtschaftsraum	20.18
Wellness	42.36
Schwimmbadtechnik	14.88

TOTAL 155.40

## Erdgeschoss

Zugang	27.39
Entrée/Gang	29.85
WC	3.38
Reduit	2.41
Küche	20.10
Wohnen/Essen	70.25

TOTAL 153.38

## Obergeschoss

Vorplatz	28.31
Zimmer 1	23.13
Zimmer 2	15.62
Eltern	21.26
Bad Eltern	22.26
Ankleide	16.23
Gästezimmer	24.18
Gästebad	8.05
Bad2	11.00

TOTAL 170.04

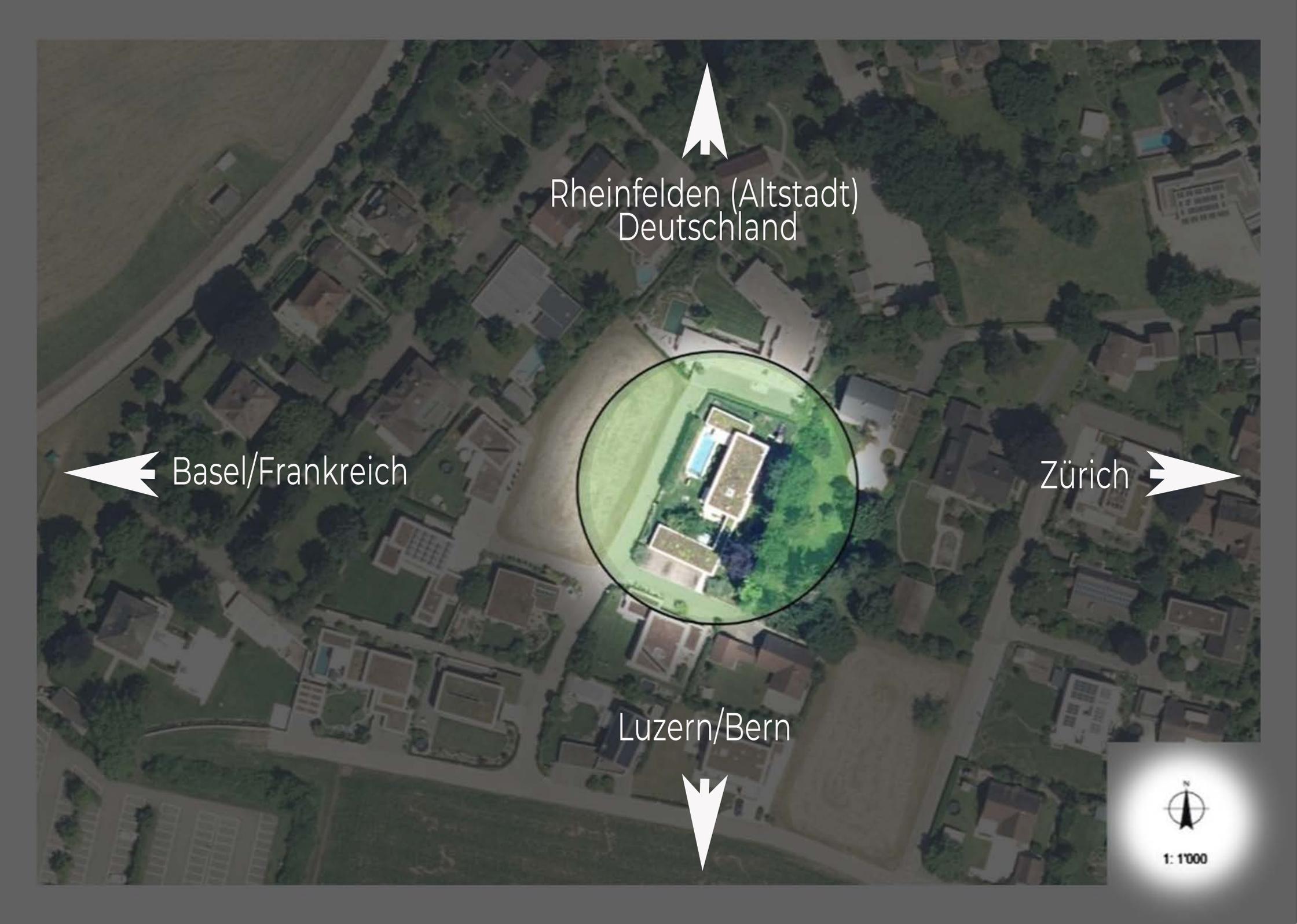
## Aussenflächen

Garage (4 Pl.)	79.26
Velo	14.50
Geräte	14.87
Sitzplatz/Essen	29.93
Veranda	25.36
Gartenhalle	39.86
Abstellraum	9.49
Aussendusche	3.15

TOTAL 201.92

## Übersicht

Nettoflächen beheizt	409.63
Nebenflächen	271.19
Nutzfläche	680.82
Sitzplätze gedeckt	95.15



Rheinfelden (Altstadt)  
Deutschland

Basel/Frankreich

Zürich

Luzern/Bern



1:1'000

Rheinfelden (Altstadt)  
Deutschland

SBB

Basel/Deutschland/Frankreich/Luzern/Bern

Zürich



1:5000



IMMO CHRISTO  
ZÄHRINGERPLATZ  
CH 4310 RHEINFELDEN  
+41 79 647 79 14  
JUERGCHRISTOFFEL@YAHOO.COM



WIR SIND DA. FÜR SIE.