

AB WINTER 23/24

COOP IMMOBILIEN

MEINE WOHNUNG

ZENTRALER GEHT NICHT

Rauracherzentrum Riehen



INHALT

4 LAGE

8 ARCHITEKTUR

9 WOHNUNGEN

10 KONTAKT



LAGE

zentraler geht nicht



Riehen

Riehen, das *Grosse Grünes Dorf* liegt mitten im Herzen des Dreilandes zwischen Basel, Lörrach, Weil am Rhein, und St. Louis. Trotz seinen über 21'000 Einwohnerinnen und Einwohnern konnte es seinen sympathischen Dorfcharakter bewahren. Die Vorzüge des Wohnens im Grünen werden ergänzt mit einem hervorragenden kulturellen Angebot. Schöne Parkanlagen, die Naherholungsgebiete rund um die Langen Erlen, St. Chrischona sowie der Tüllinger Hügel bieten vielfältige Möglichkeiten, sich in der Natur zu erholen oder Freizeitaktivitäten nachzugehen. Die Fondation Beyeler, die mit ihrer herausragenden Architektur, ihrer exklusiven Sammlung sowie vielbeachteten Ausstellungen und Veranstaltungen internationalen Ruf genießt, macht Riehen genauso wie das Spielzeugmuseum und unzählige Musikveranstaltungen zu einem attraktiven Kulturort und einer Wohngegend mit einer hohen Lebensqualität

Anbindung

Riehen gilt durch seine Nähe zur Stadt als eine sehr beliebte Agglomerationsgemeinde und bietet ausgesprochen gute Verkehrsanbindungen. Der Autobahnanschluss ist vom Niederholz lediglich ca. 2 km entfernt. Der Bahnhof Niederholz (S-Bahn Nr. 6) sowie die Haltestelle diverser Buslinien (z.B. Nr. 34,

Riehen Dorf - Wettsteinplatz - Bottmingen) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Zentrum von Basel ist in 10 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Einkaufen

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe (Coop, Bäckerei, Post, Banken, Apotheke, Coiffeur, Physiotherapie, Arztpraxen, usw.) befinden sich im selben Haus. Das neu gestaltete Dorfzentrum Riehen Nord lädt zudem als lebendiger Ort mit vielen Einkaufsläden, Handwerksbetrieben, Restaurants und Cafés zum Besuch ein. Riehens Dorfmärkte finden das ganze Jahr über statt und locken mit zahlreichen lokalen und regionalen Produkten.

Schulen

Kindergarten und Primarschule befinden sich in direkter Nachbarschaft. Nach der Primarstufe folgt eine dreijährige Sekundarschule mit drei Leistungszügen. Die Sekundarschule Drei Linden ist in 600m Entfernung, an der Grenze zwischen Riehen und Basel. Ebenfalls verfügt Riehen über ein vielfältiges familien- und schulergänzendes Betreuungsangebot. Dieses umfasst Frühhort, Mittags- und Nachmittagsbetreuung an Tagesschulen sowie Betreuungsangebote an schulexternen Mittagstischen.

Oben: das Riehener
Niederholzquartier

Unten:
Orientierungsplan



Tram 6

Primarschulen, Kindergarten

Rauracherzentrum (Wohnen, Shopping, Praxen)

Bus 34/35/42/45

Bahnhof Niederholz S6



ARCHITEKTUR

*Ein Projekt von
Rapp Architekten,
Münchenstein
www.rapp.ch*

Das 1978 durch die Grundeigentümer und Architekten Karl und Paul Berger erstellte Rauracherzentrum ist auch nach 43 Jahren noch das unbestrittene und beliebte Quartierzentrum im Niederholz und ein gewichtiger Arbeitgeber. 2002 erfolgte der Besitzerwechsel von der Familie Berger zu Coop Immobilien.

Die wuchtige Erscheinung der bestehenden Waschbetonelementfassade weist einen grossen energetische Fussabdruck und damit hohen Heizwärmebedarf auf. Mit dem Rückbau der Waschbetonplatten kann eine hochwertige Steinwolle-Dämmung aufgebracht werden. Das neue äussere Erscheinungsbild der Obergeschosse wird als Holzfassade gestaltet. Die lasierte Schweizer Weisstanne ist langlebig und erzeugt von Anfang an ein attraktives Fassadenkleid ohne offensichtliche Vergrauung. Balkon/Laubengang-Einschnitte und Attika-Rücksprünge werden in elegantem Weiss gehalten.

Die glatten Sichtbetonflächen der Tragstruktur und Blumentröge bleiben beim Haus 33/35 und im EG Haus 63 weiterhin sichtbar und werden gereinigt. Die Fassaden im EG werden partiell sanft saniert. Der Sockelbereich wird die Glas/Beton/Abrieb-Sprache der Bank- resp. Ladenfassade aufnehmen und sich um das Gebäude herum fortsetzen. Bestehende Fenster und Türen werden aufgefrischt. Geplant ist eine umfassende Erneuerung der Dächer mit Bitumenabdichtung und extensiver Begrünung. Der Dachgarten wird mit einem Rasen und umlaufender biodiverser Hecke bestückt.



Oben: Haus 63 mit
zwei Wohnungen
im Dachgeschoss

Unten: Haus
35 mit einer
Geschosswohnung,
im Hintergrund
Haus 33 mit
weiteren Wohnungen



WOHNUNGEN

11 familiäre Maisonettewohnungen und 6 individuelle Geschosswohnungen

KURZBAUBESCHRIEB

Allgemein

Abweichungen und Änderungen zum Baubeschrieb, zu den Grundrissen und Visualisierungen bleiben aus baurechtlichen, bautechnischen oder architektonischen Gründen vorbehalten.

Wände

Bestehend in Stahlbeton. Innenwände in Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk. Nichttragende Wände in Backsteinmauerwerk oder Gipsständerkonstruktion.

Deckenplatten

Geschossdecken in Stahlbeton.

Treppen

Innentreppen bestehend in Stahlbeton mit neuem Feinsteinzeugbelag in Holzoptik.

Dach

Flachdach mit EPS-Hartschaumplatten (Stärken gemäss Energienachweis), bituminöser Abdichtung und extensiver Begrünung.

Fassade

Aussenhülle der oberen Geschosse mit vorgefertigten Elementen aus Holzrahmen,

Steinwollgedämmung, Dampfbremse, UV-beständigem Windpapier, Hinterlüftung und Massivholzverkleidung. Fassadenmaterial: Schweizer Weisstanne. Simsabdeckungen und Brüstungskonsolen in Metall. Geländer als Stahlgrundkonstruktion mit Holzverkleidung. Fassaden bei Laubengängen und Attikatterrassen mit PIR-Hartschaum-Aussenisolation (Stärke gemäss Energienachweis) und Abrieb. Farbe und Putzstruktur nach Konzept des Architekten.

Fenster

Fenster und Fenstertüren aus Holz/Metall mit schallschützender 3-fach-Isolierverglasung. Fenster nach Farbkonzept des Architekten.

Sonnenschutz

Fenster mit Rafflamellenstoren, einbrennlackiert mit Führungsschiene, Bedienung elektrisch. Terrassen: Knickarmstoren, Bedienung von Hand.

Elektroanlagen

Stark- und Schwachstrom inkl. Unterverteilung. Pro Zimmer mindestens 1 Taster für den Lampenanschluss mit Steckdose und 2 geschalteten 3-fach-Steckdosen sowie eine Multimediadose (TV, Radio, Telefon; in kleinen Zimmern nur vorbereitet und unverkabelt). Terrassen mit geschalteter Aussenleuchte und einer Aussensteckdose. LED-Einbauleuchten





im Küchenbereich. Deckenanschluss für Leuchten in den Zimmern, Wohn- und Essbereich, Korridoren und teilweise Nasszellen. Gegensprechanlage mit Videobildschirm und Türöffner-Funktion für die Haupteingangstüre. Grundbeleuchtung in Kellerräumen, Technikräumen, allgemeinen Korridoren, Tiefgarage, wo notwendig mit Bewegungsmeldern. Tiefgarage mit Brandmeldeüberwachung.

Heizung

Umweltfreundliche, abgasfreie Wärmeerzeugung mittels Fernwärme. Wärmeverteilung über Heizkörper mit Regulierung je Raum.

Lüftung

Allfällig gefangene Nassräume werden über Dach entlüftet. Umluft-Dunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter über Kochstelle.

Sanitäranlage

Hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren. Komfortable Bade- und Duschwannen, Wandklosettanlagen und Wandbecken. Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung in Bad und WC/Dusche. Pro Wohnung 1 Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler.

Wohnküche

Moderne Einbauküchen mit hochwertigen Küchengeräten. Geschirrspüler, Glaskeramik, Backofen, Umluftdunstabzug, Kühl- und Gefrierschrank. Küchenmöbel-Fronten kunstharzbelegt, Griffe in Edelstahl, Arbeitsfläche mit Granitabdeckung gemäss Farbkonzept des Architekten.

Lift

Bestehender elektromechanischer Aufzug für 12 Personen, Ausführung behindertengerecht, mit Notrufsystem in der Kabine.

Schreinerarbeiten/Innentüren

Garderoben und Einbauschränke mit Normelementen gemäss den Planvorlagen. Fronten und Sichtseiten mit Kunstharzoberflächen. Wohnungstüren als Stahlzargentüren mit Spion, 3-Punkt-Sicherheitsschloss. Zimmertüren als Stahlzargen-Holztüren gestrichen.

Bodenkonstruktion/-beläge

Bestehende Unterlagsböden mit neuem Feinsteinzeugbelag in Holzoptik. Attikaterassen und Balkone mit Zementplatten. Gartenterrasse mit Holzrost. Unbeheizte Räume im UG in Beton abgeglättet und gestrichen.

Wandbeläge

Wohn-, Esszimmer und Zimmer mit eingefärbtem Feinabrieb 1.0mm. Nasszellen im Spritzbereich mit keramischen Feinsteinzeugplatten, Restflächen mit Abrieb. Küchen-Wandschild zwischen Arbeitsfläche und Oberschränken mit Glasrückschild.

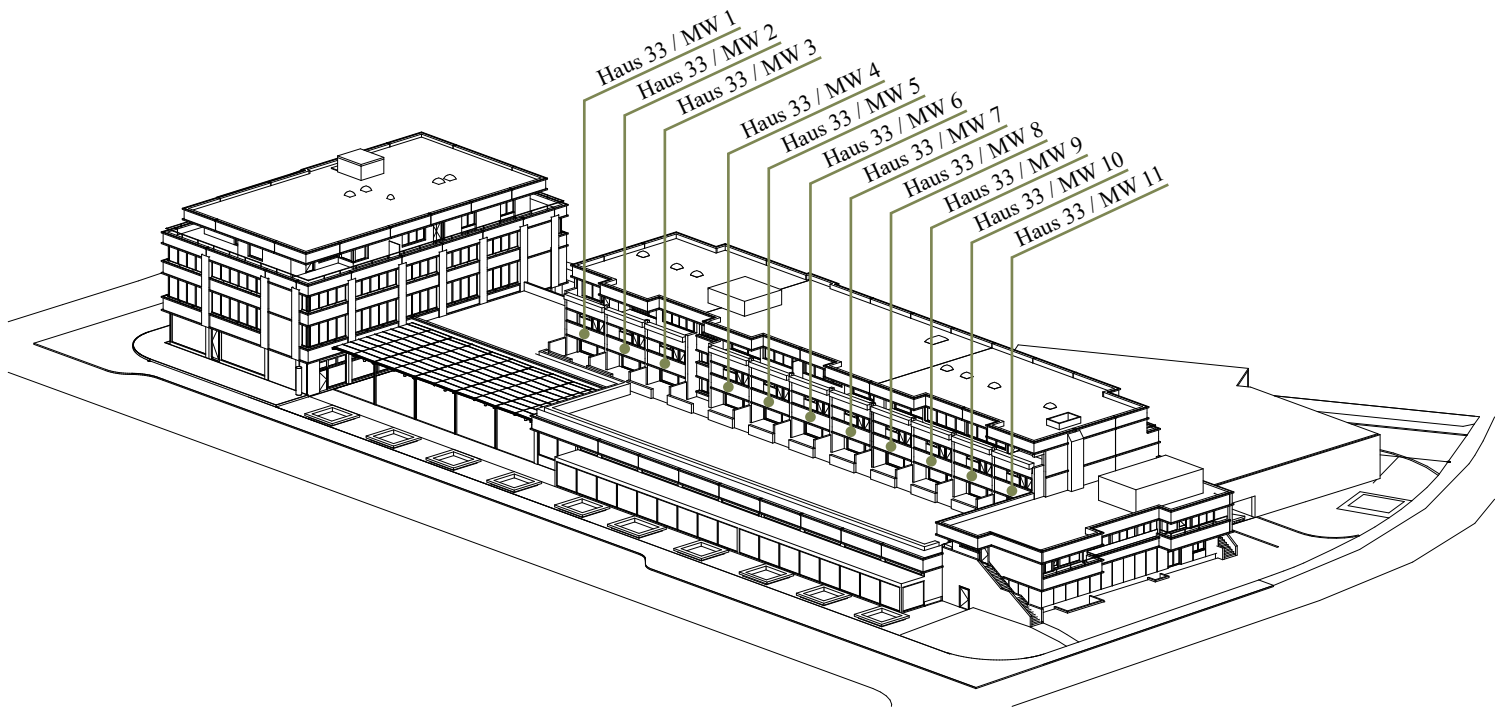
Decken

Wohn-, Esszimmer, Zimmer und Nasszellen mit mineralischem Weissputz, gestrichen.

Umgebung

Gemeinschaftsdachgarten für die Maisonettebewohner. Grünflächen, Bepflanzungen, Wege und Zugänge gemäss Umgebungsplanung des Architekten.

MAISONNETTEWOHNUNGEN

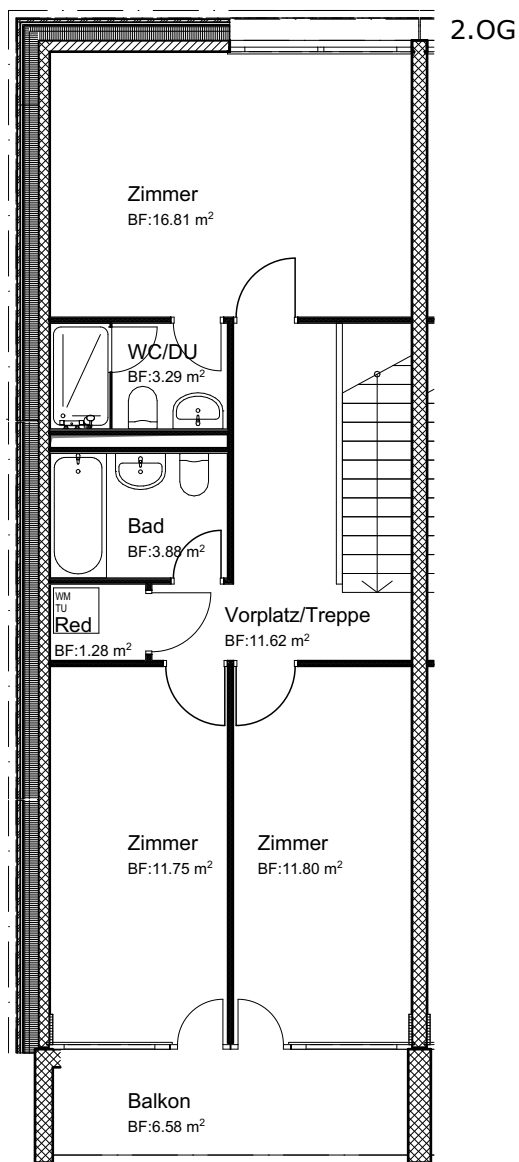
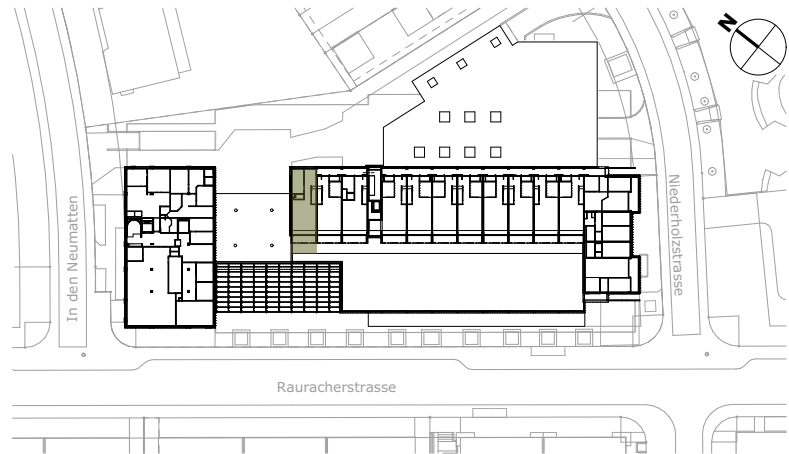


Haus 33 / MW 1

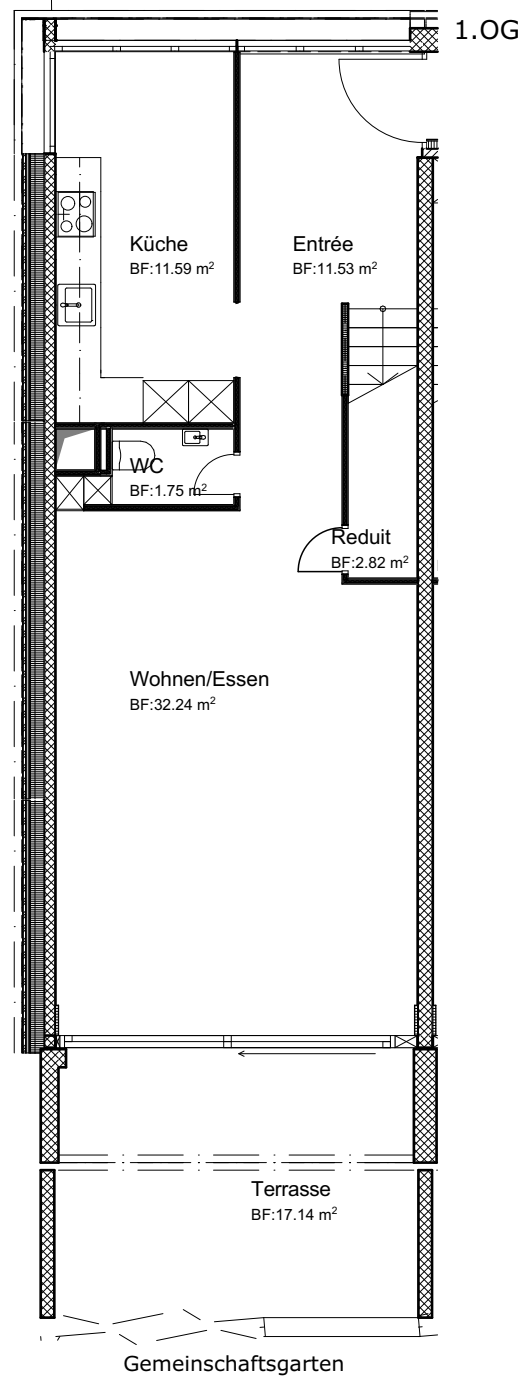
1. + 2. Obergeschoss

4.5 Zi-Maisonnettwohnung

120.36 m²



1 m 3 m

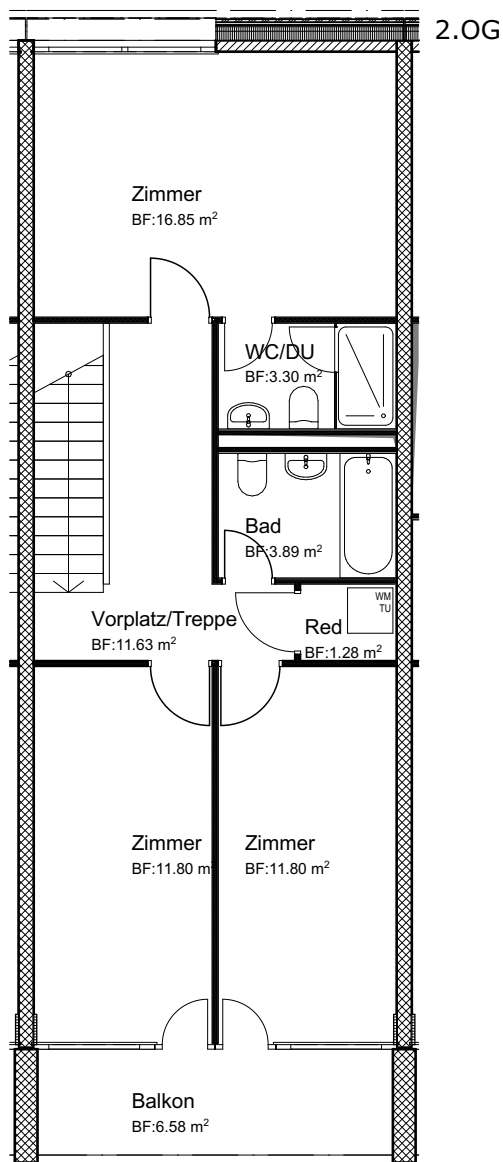
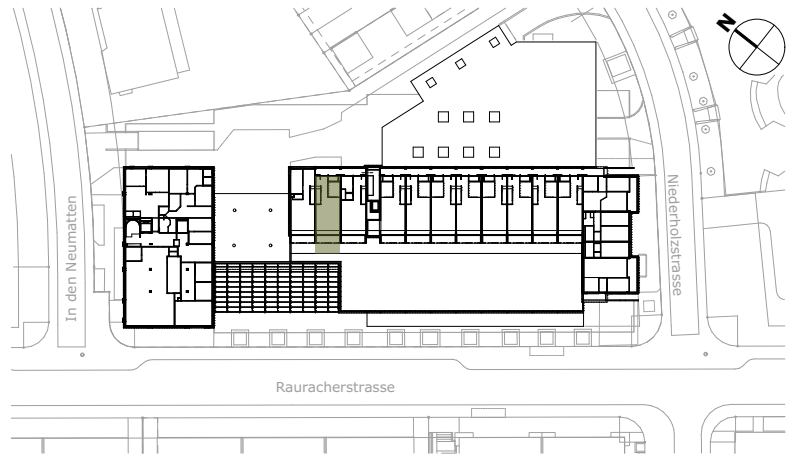


Haus 33 / MW 2

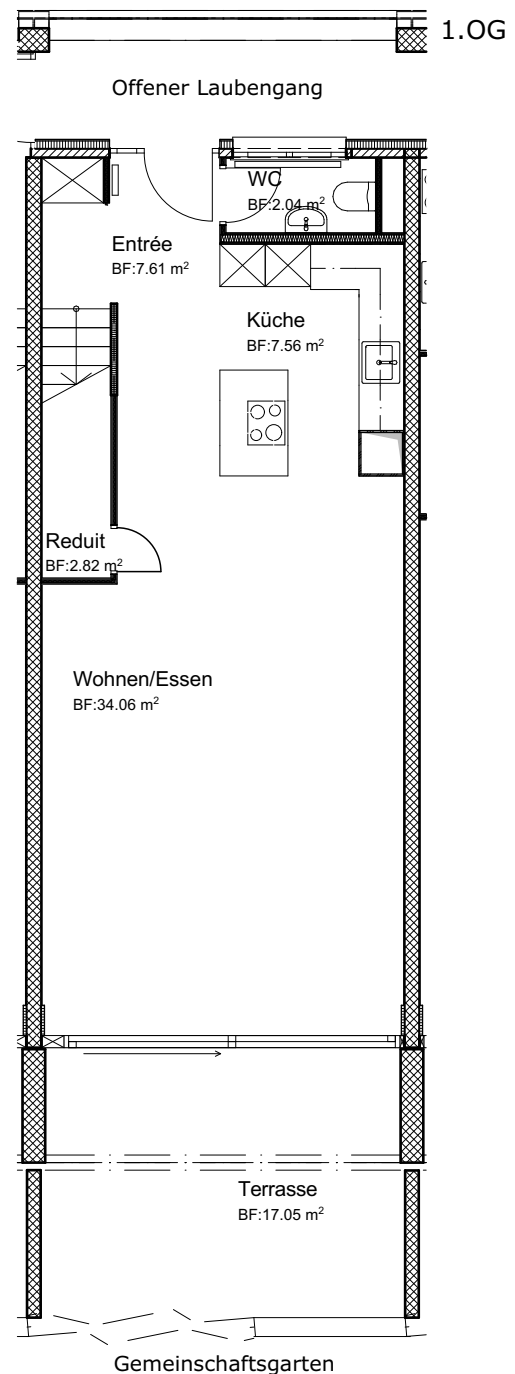
1. + 2. Obergeschoss

4.5 Zi-Maisonettewohnung

114.64 m²



1 m 3 m

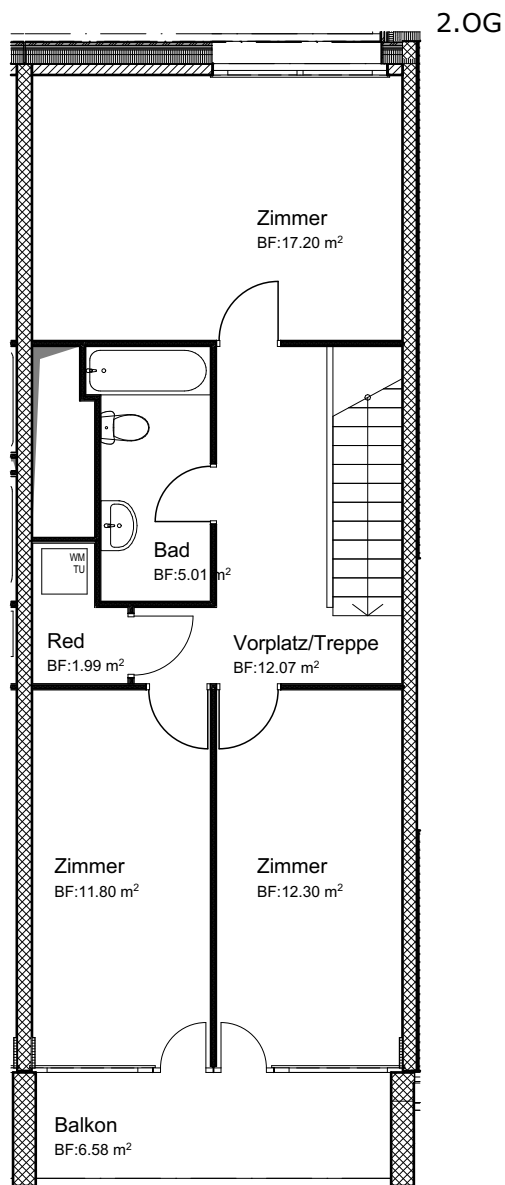
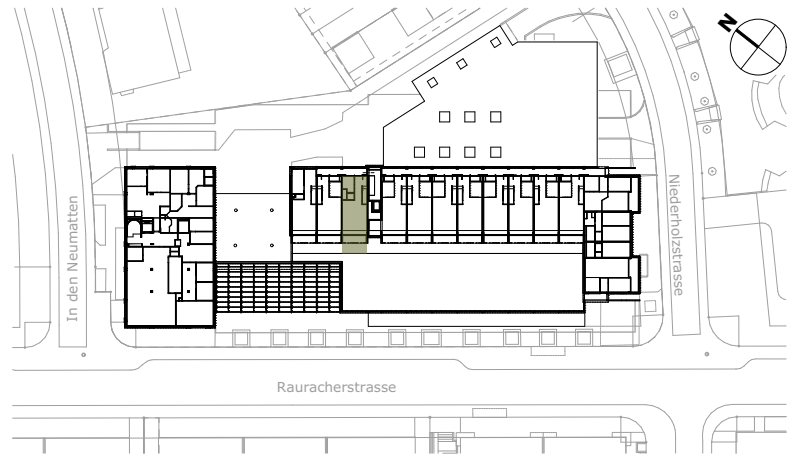


Haus 33 / MW 3

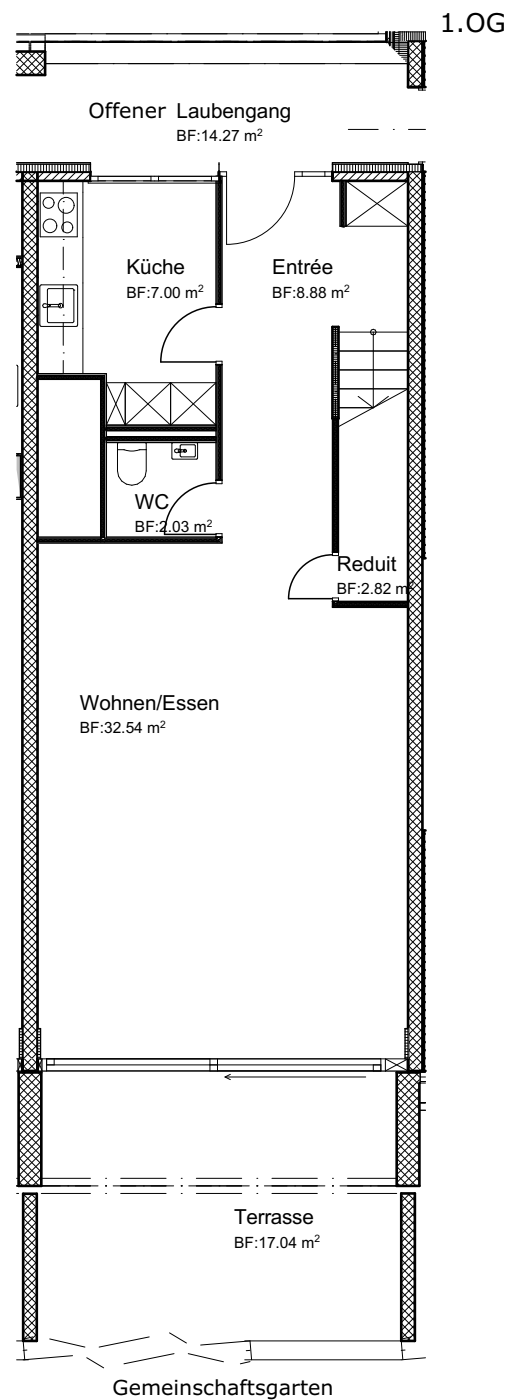
1. + 2. Obergeschoss

4.5 Zi-Maisonettewohnung

113.64 m²



1 m 3 m

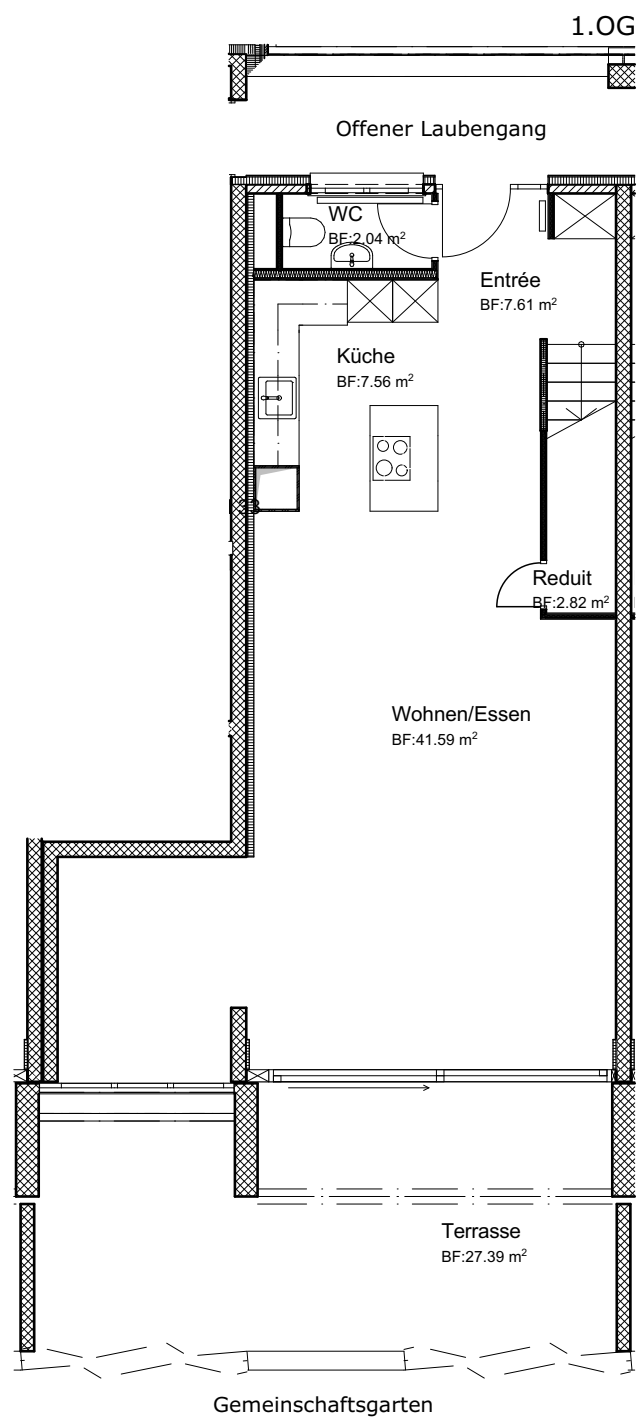
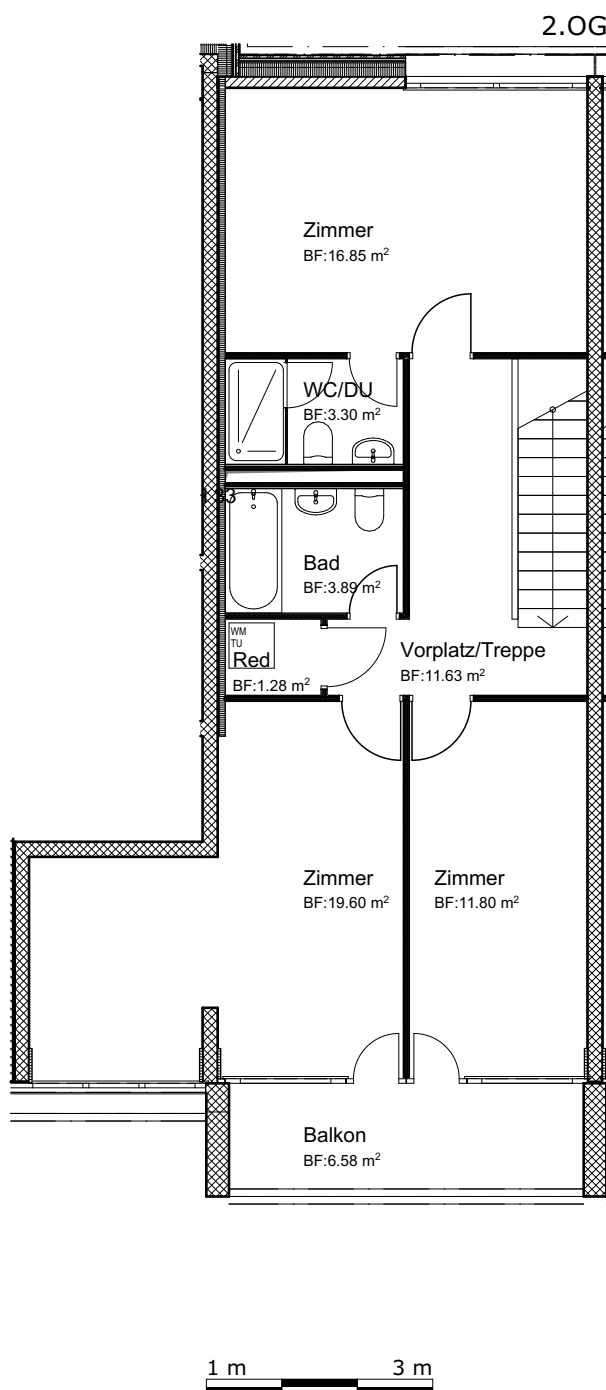
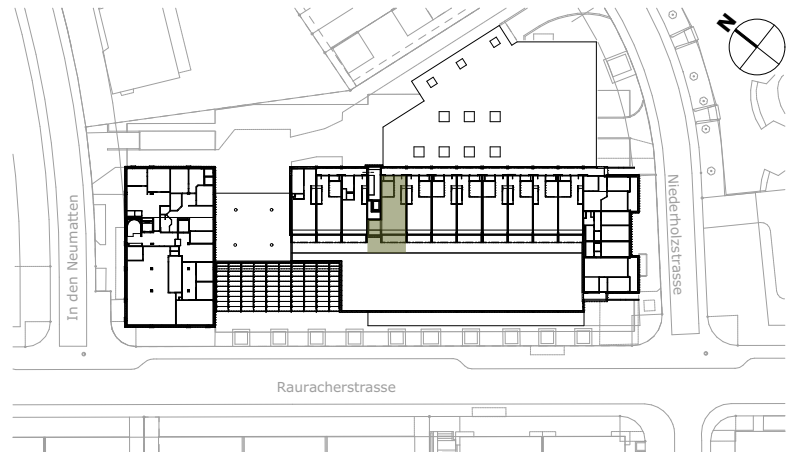


Haus 33 / MW 4

1. + 2. Obergeschoss

4.5 Zi-Maisonettewohnung

129.97 m²

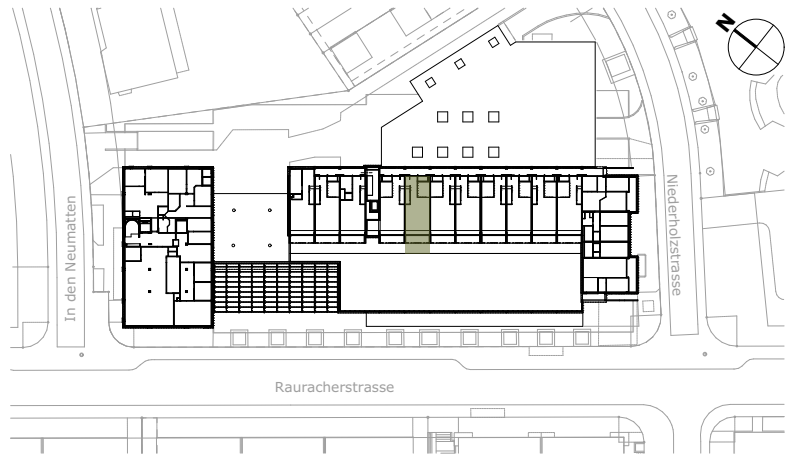


Haus 33 / MW 5

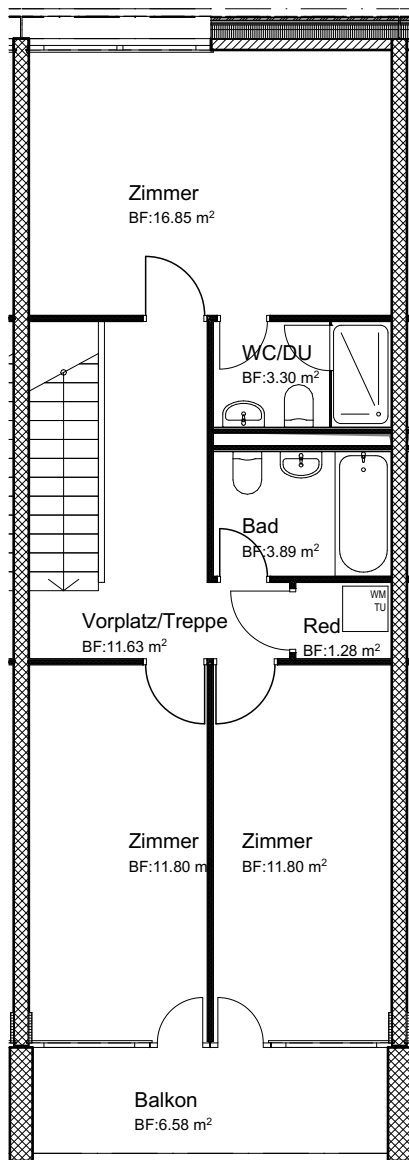
1. + 2. Obergeschoss

4.5 Zi-Maisonnettwohnung

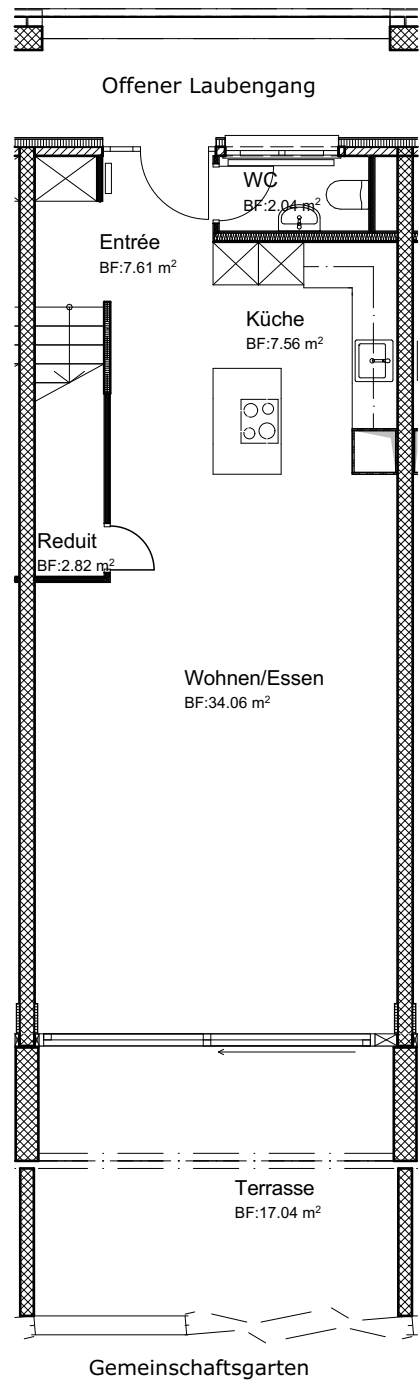
114.64 m²



2.OG



1.OG

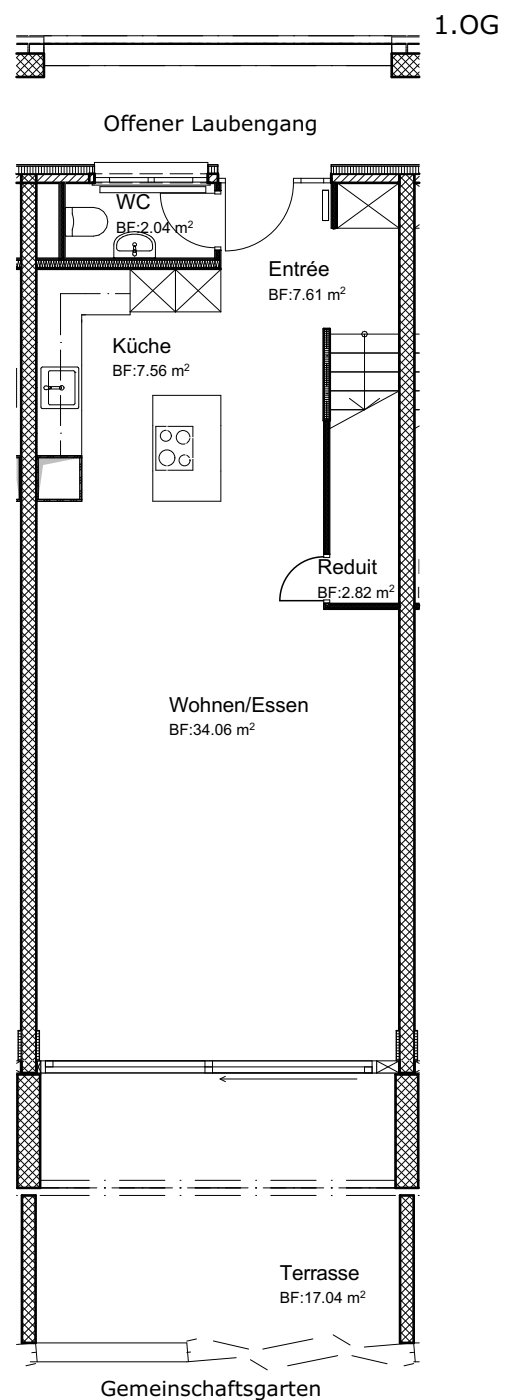
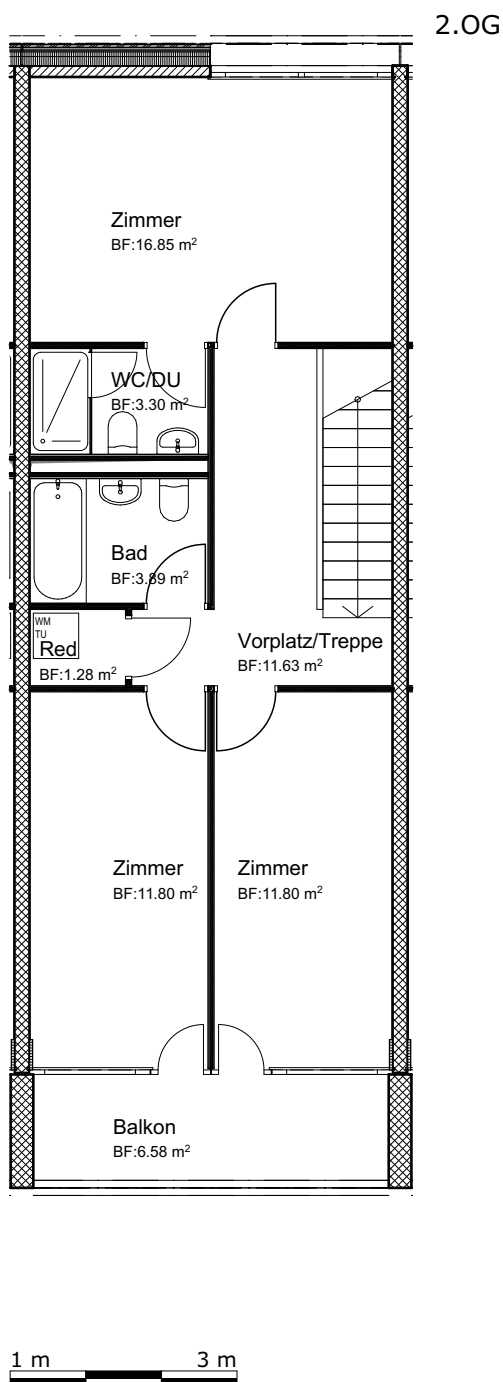
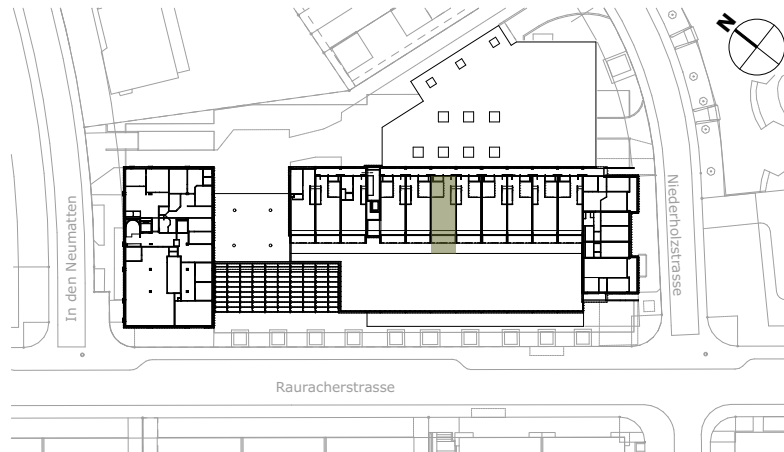


Haus 33 / MW 6

1. + 2. Obergeschoss

4.5 Zi-Maisonettewohnung

114.64 m²

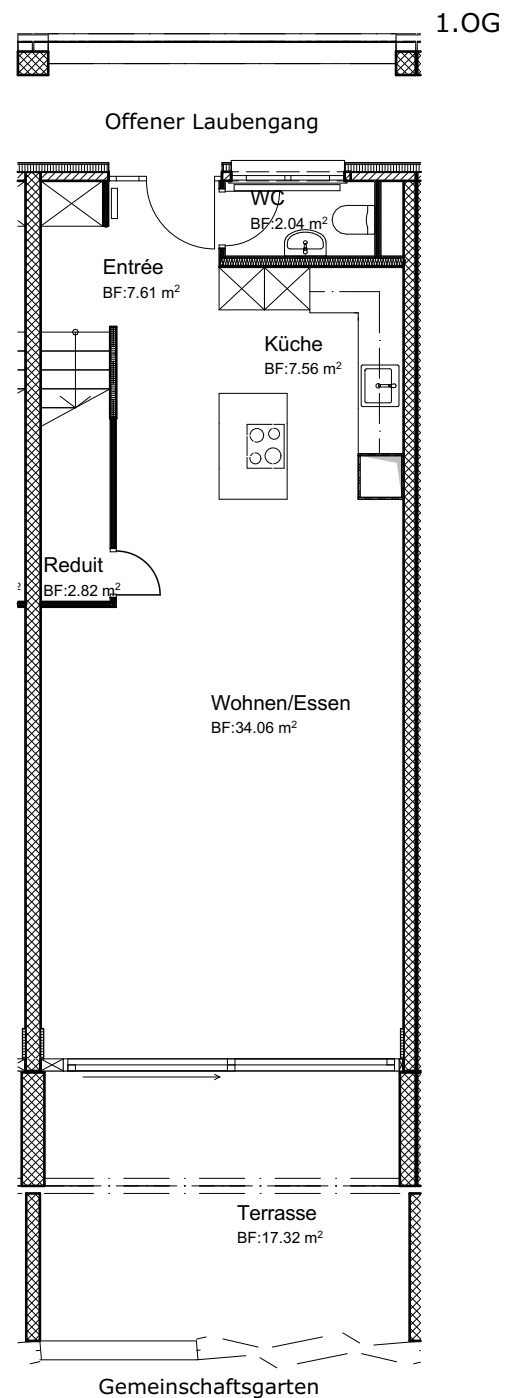
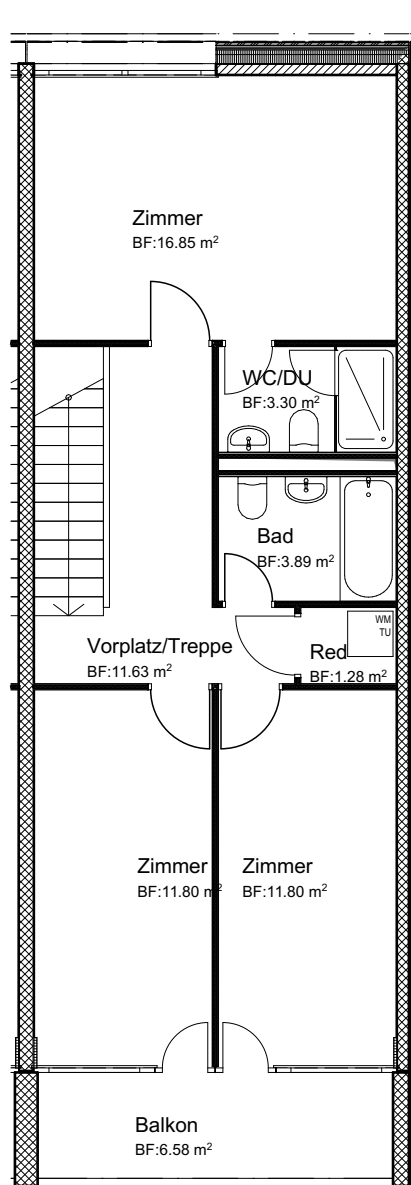
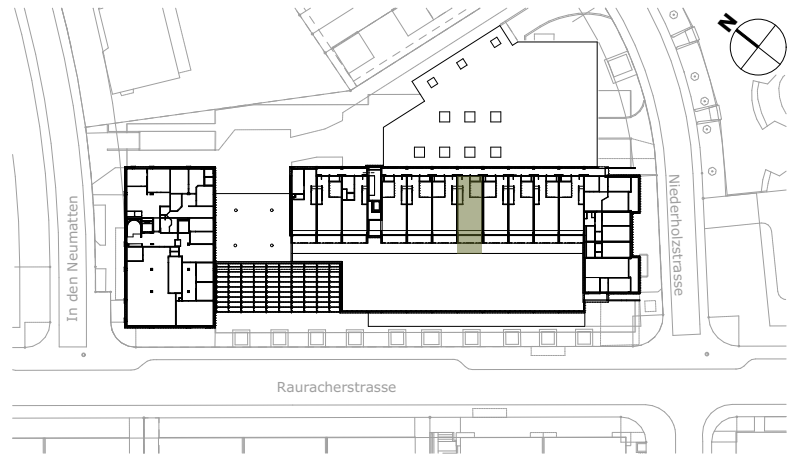


Haus 33 / MW 7

1. + 2. Obergeschoss

4.5 Zi-Maisonnettwohnung

114.64 m²

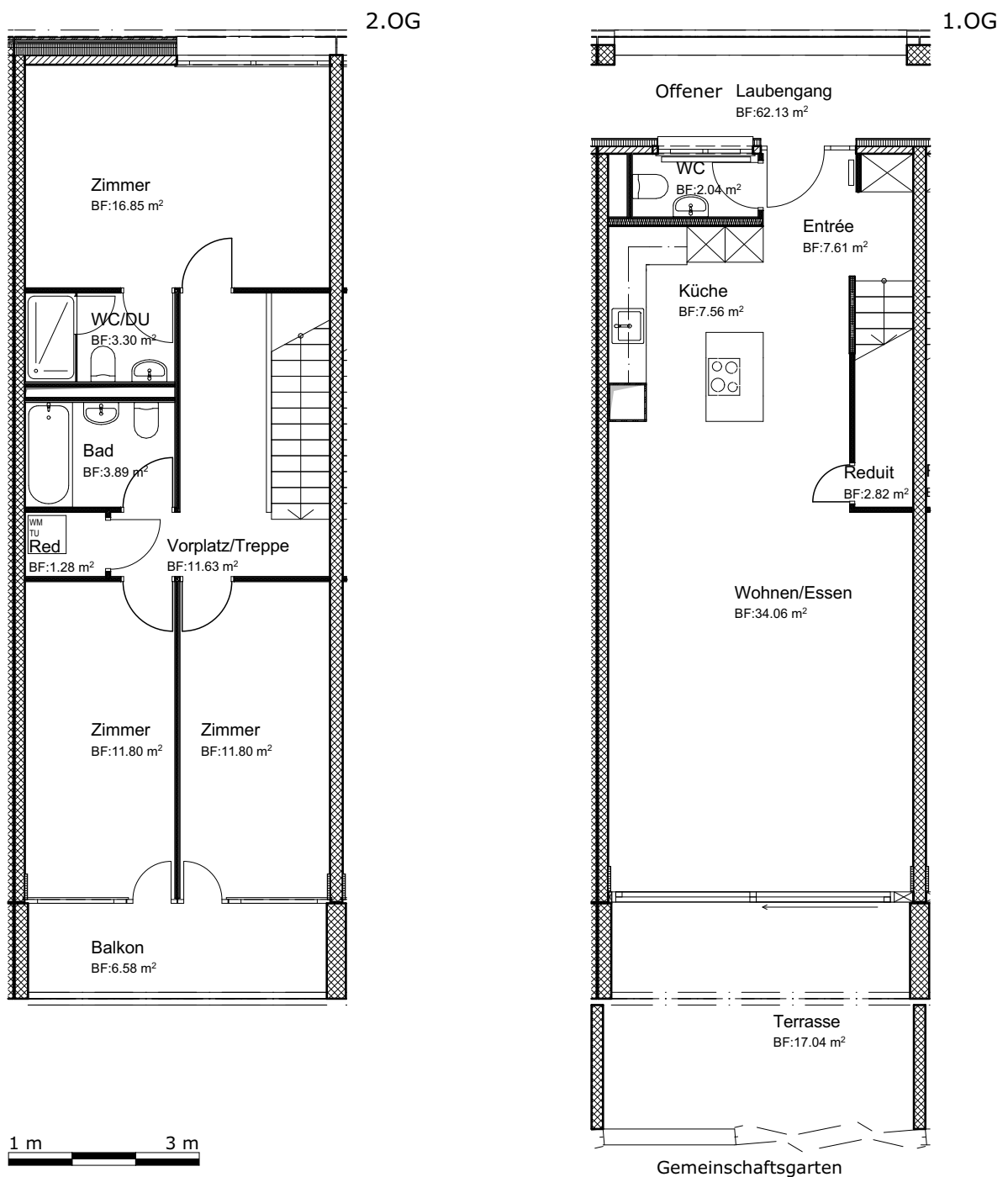
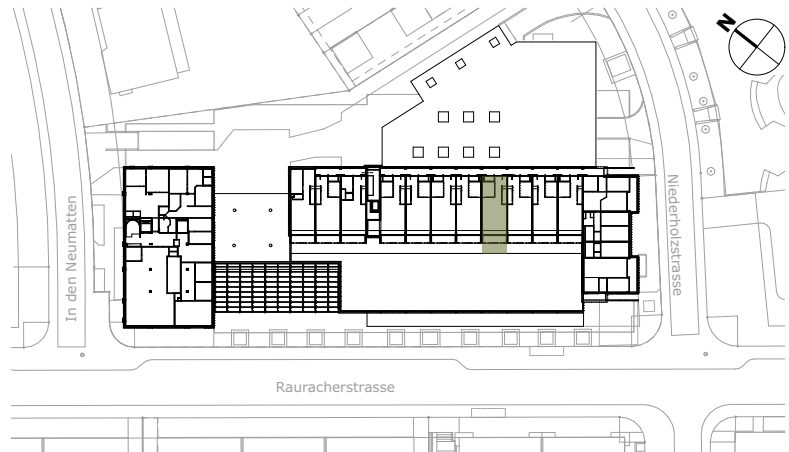


Haus 33 / MW 8

1. + 2. Obergeschoss

4.5 Zi-Maisonettewohnung

114.64 m²

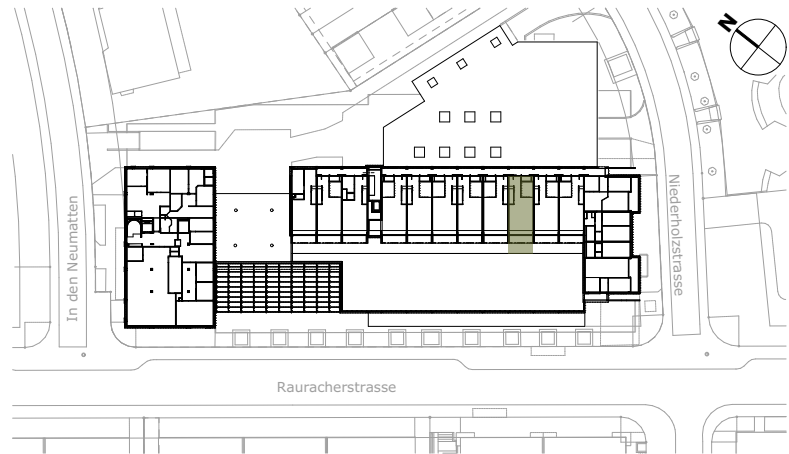


Haus 33 / MW 9

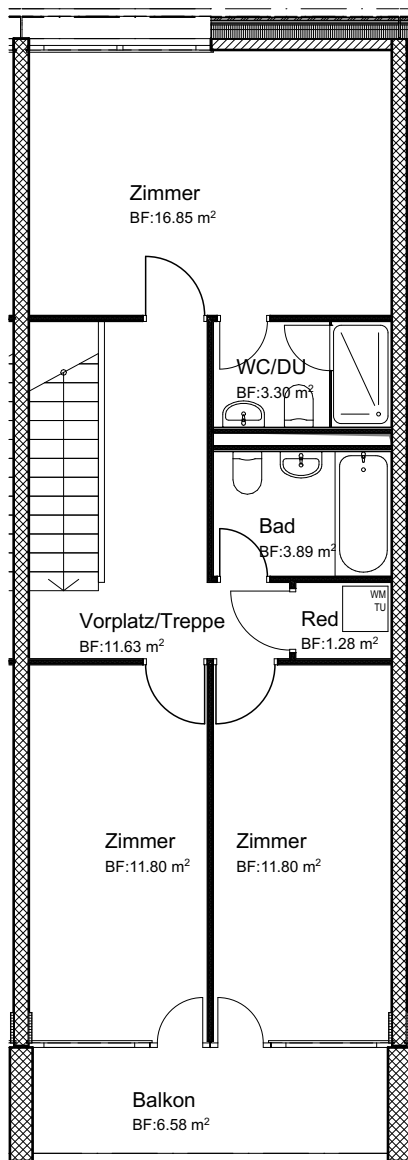
1. + 2. Obergeschoss

4.5 Zi-Maisonnettwohnung

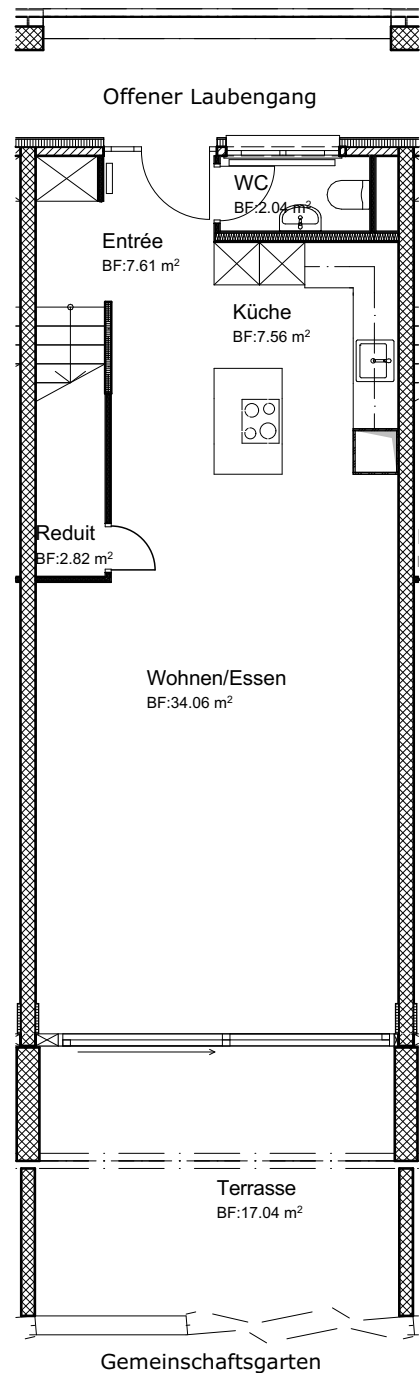
114.64 m²



2.OG



1.OG

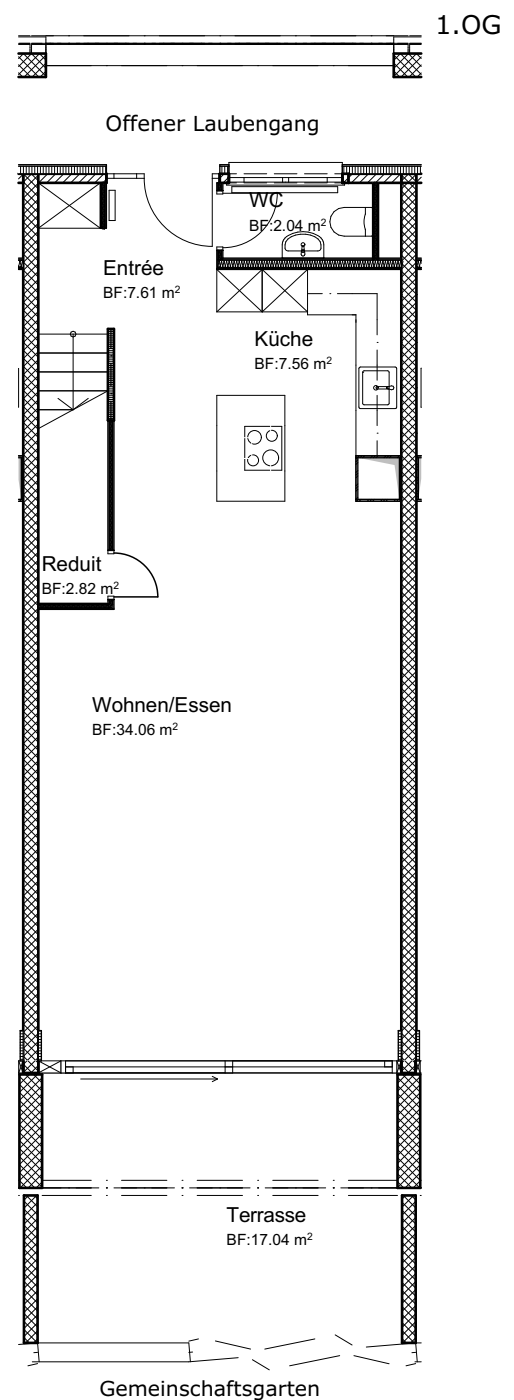
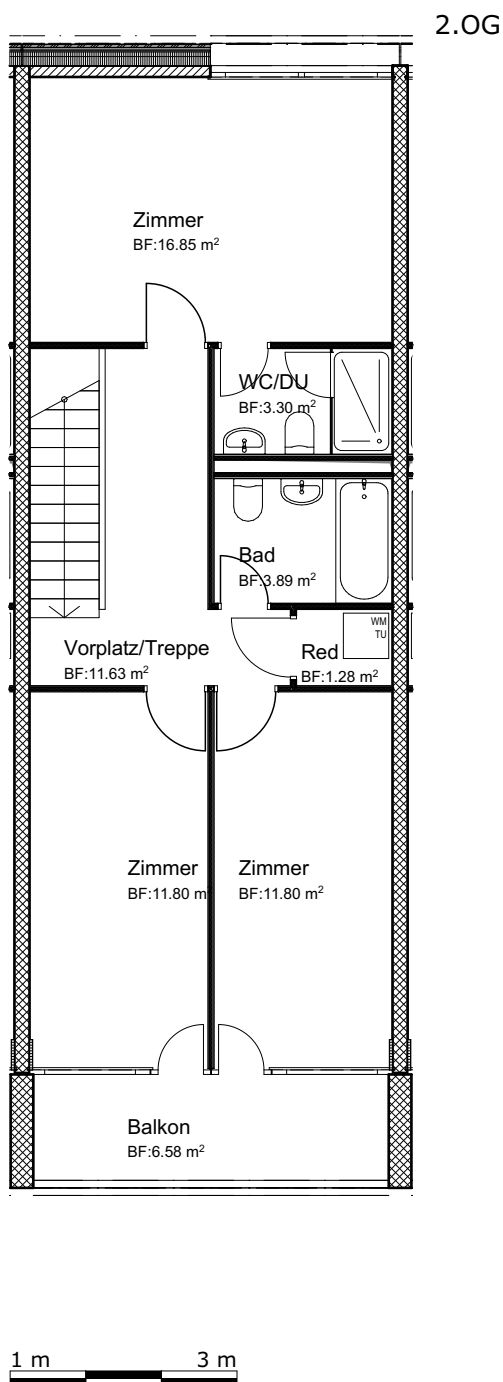
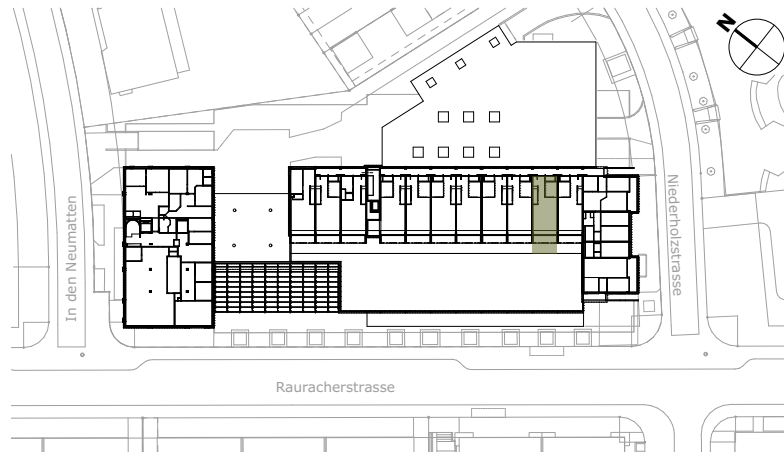


Haus 33 / MW 10

1. + 2. Obergeschoss

4.5 Zi-Maisonettewohnung

114.64 m²

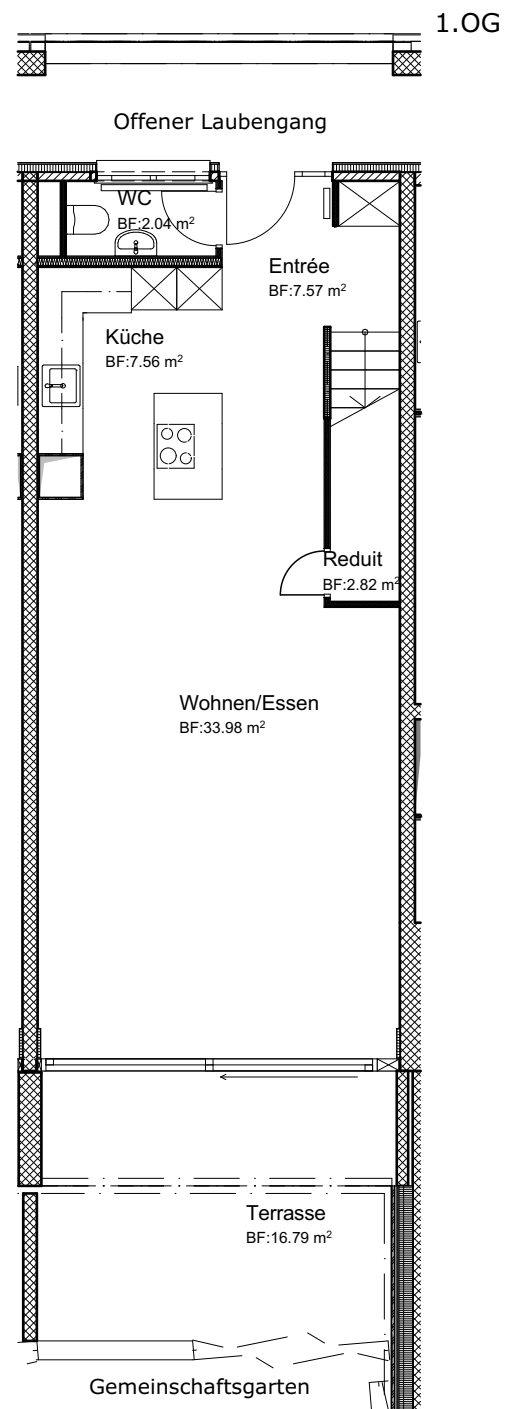
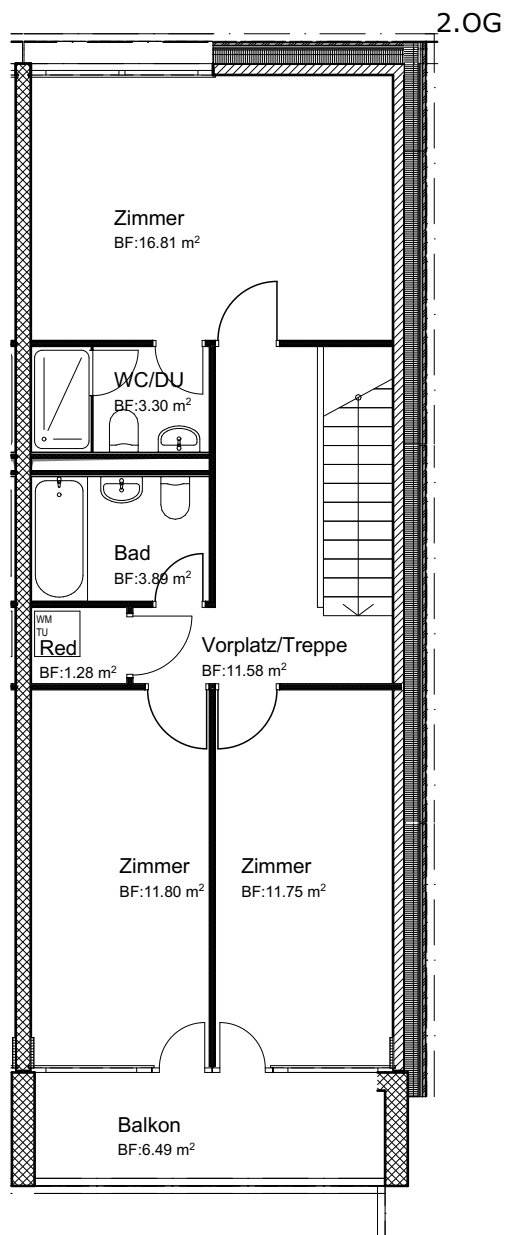
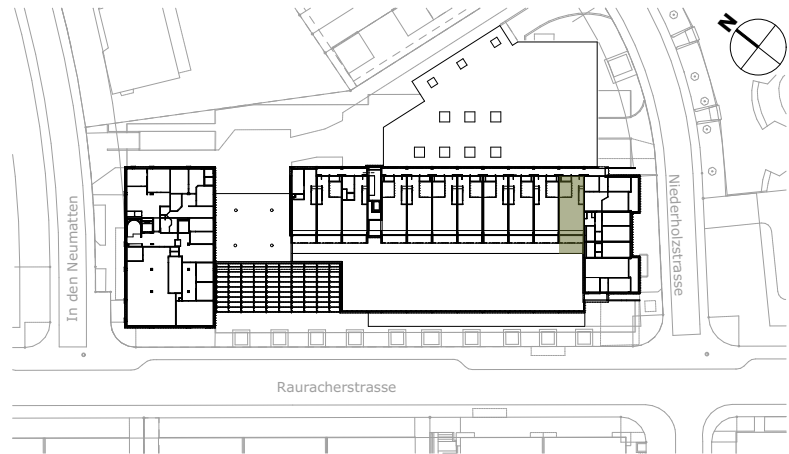


Haus 33 / MW 11

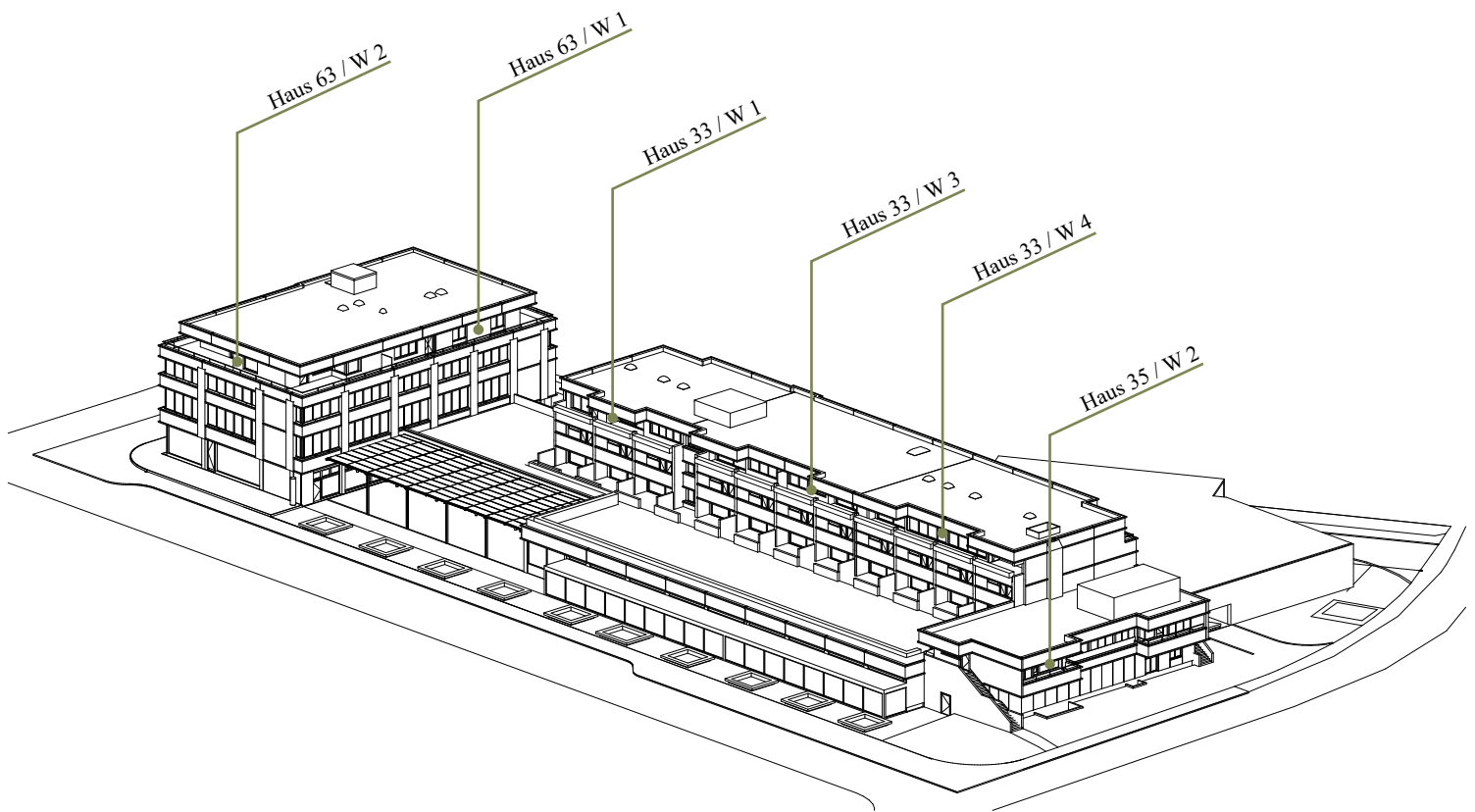
1. + 2. Obergeschoss

4.5 Zi-Maisonnettwohnung

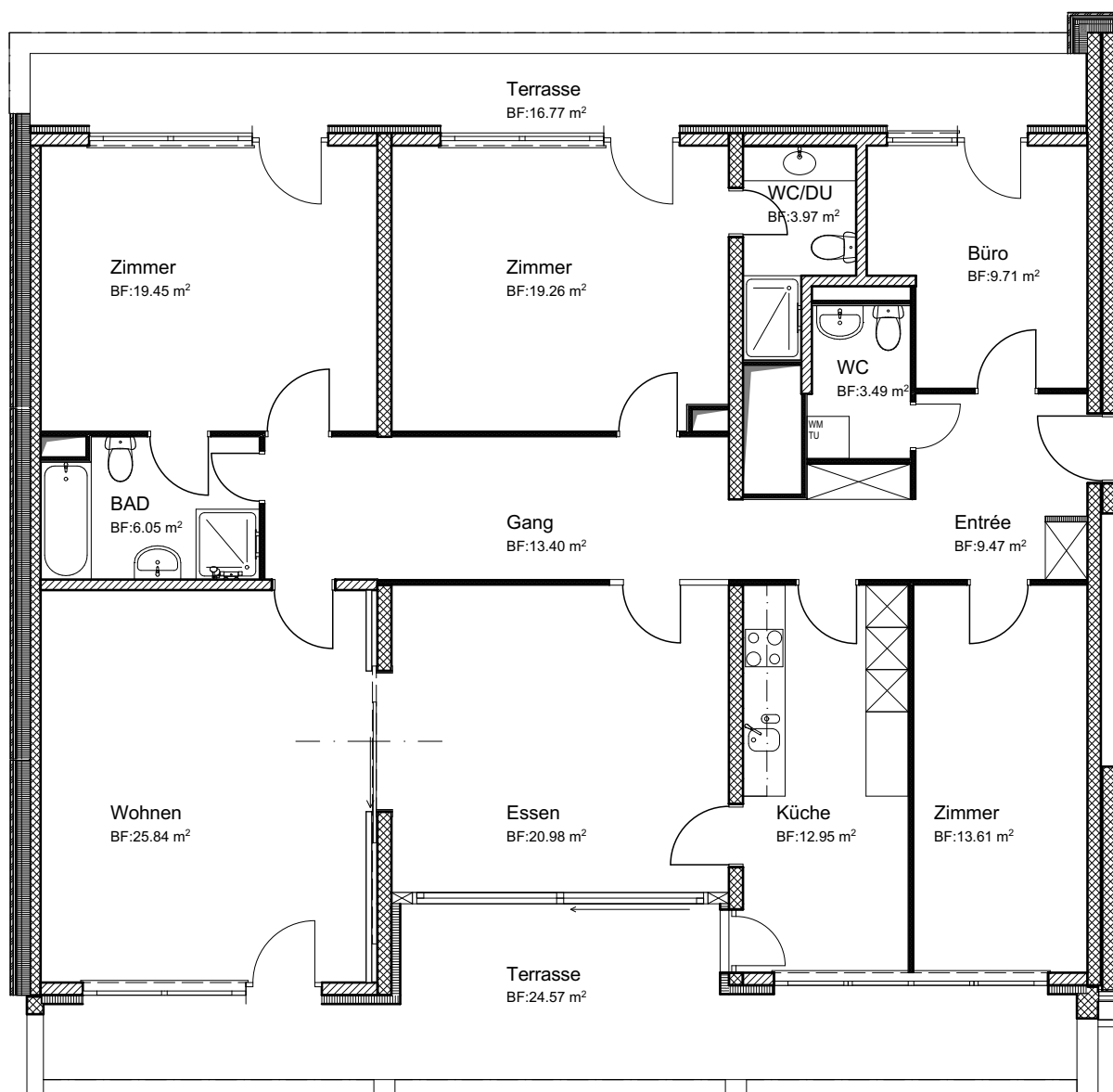
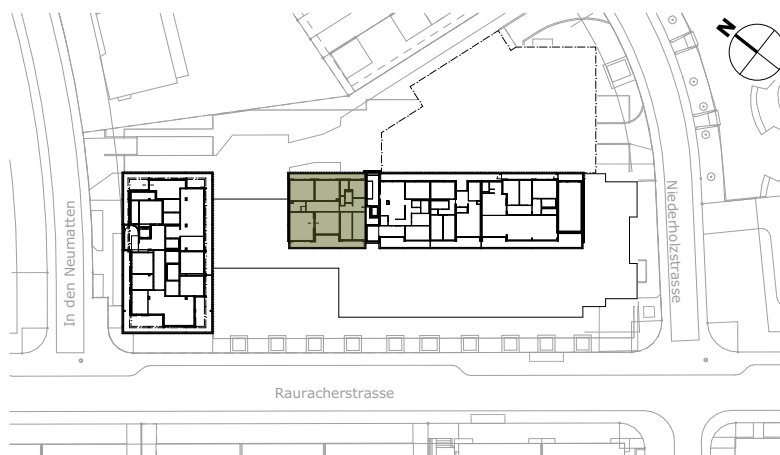
114.39 m²



GESCHOSSWOHNUNGEN



Haus 33 / W 1
3. Obergeschoss
6 Zi-Wohnung
158.18 m²



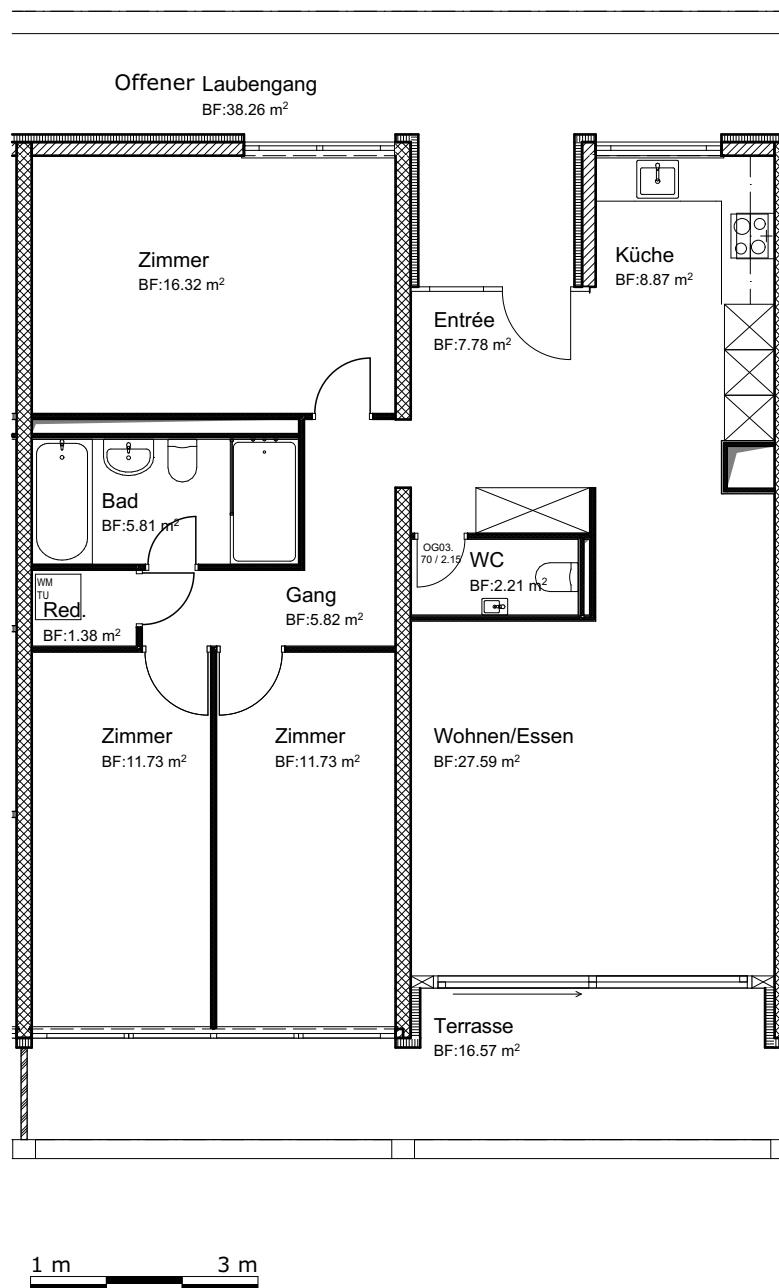
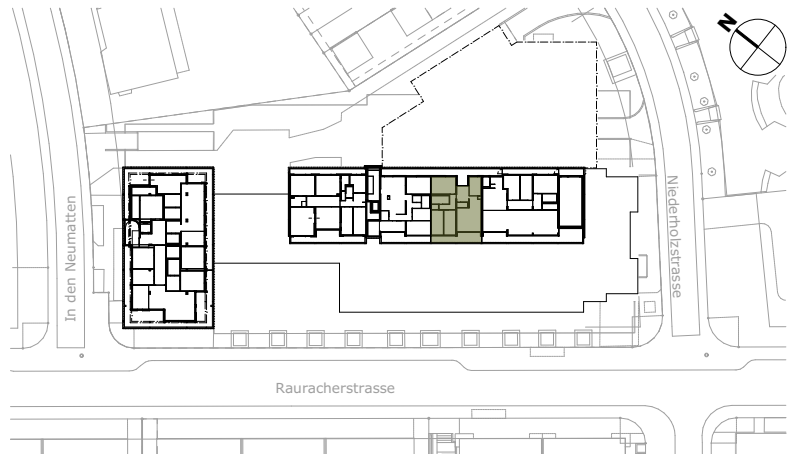
1 m 3 m

Haus 33 / W 3

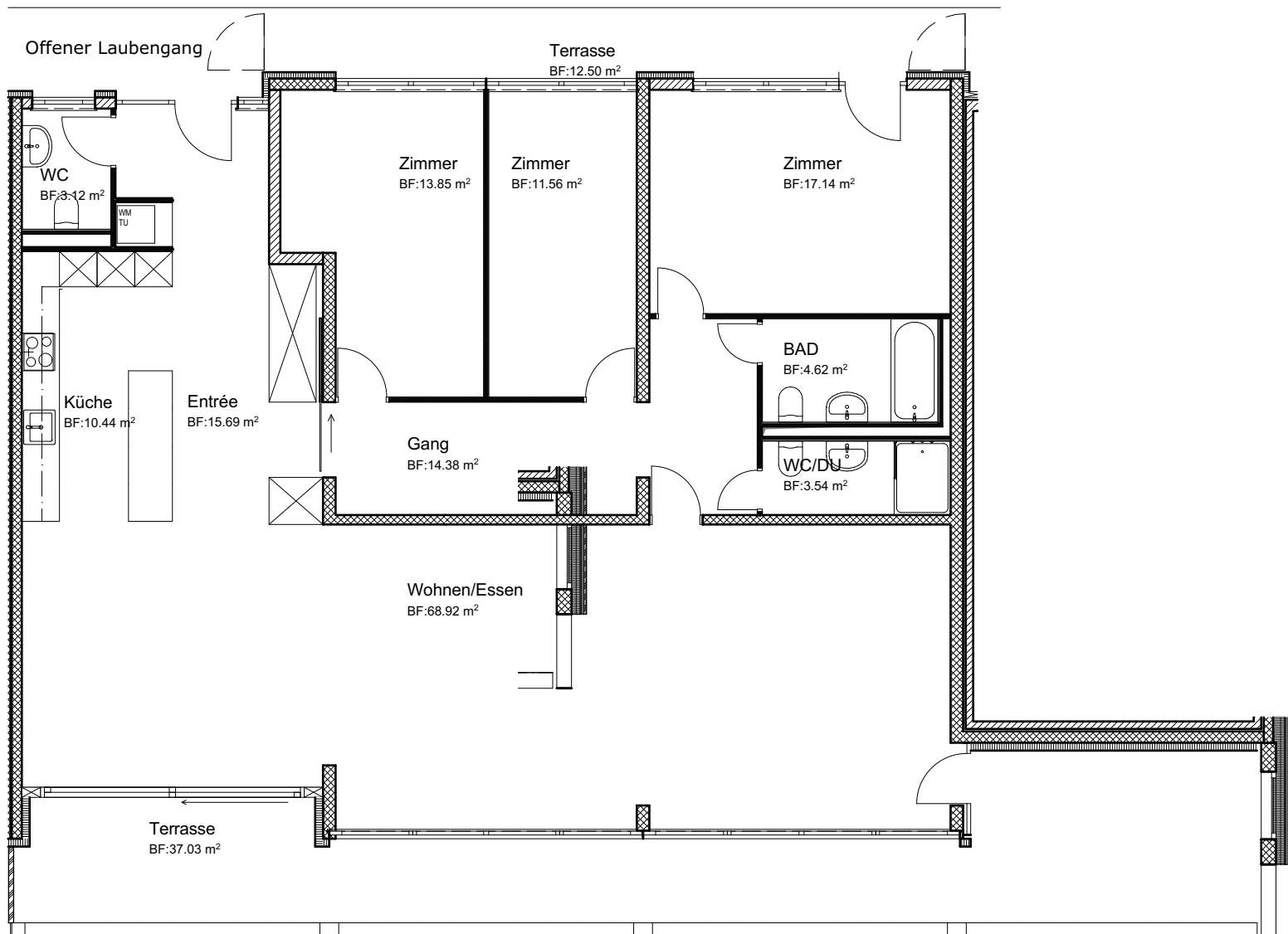
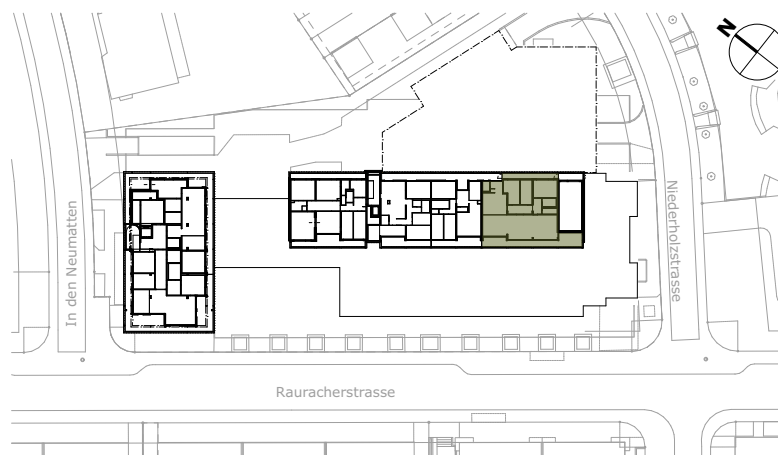
3. Obergeschoss

4.5 Zi-Wohnung

115.88 m²



Haus 33 / W 4
 3. Obergeschoss
 5 Zi-Wohnung
 200.36 m²



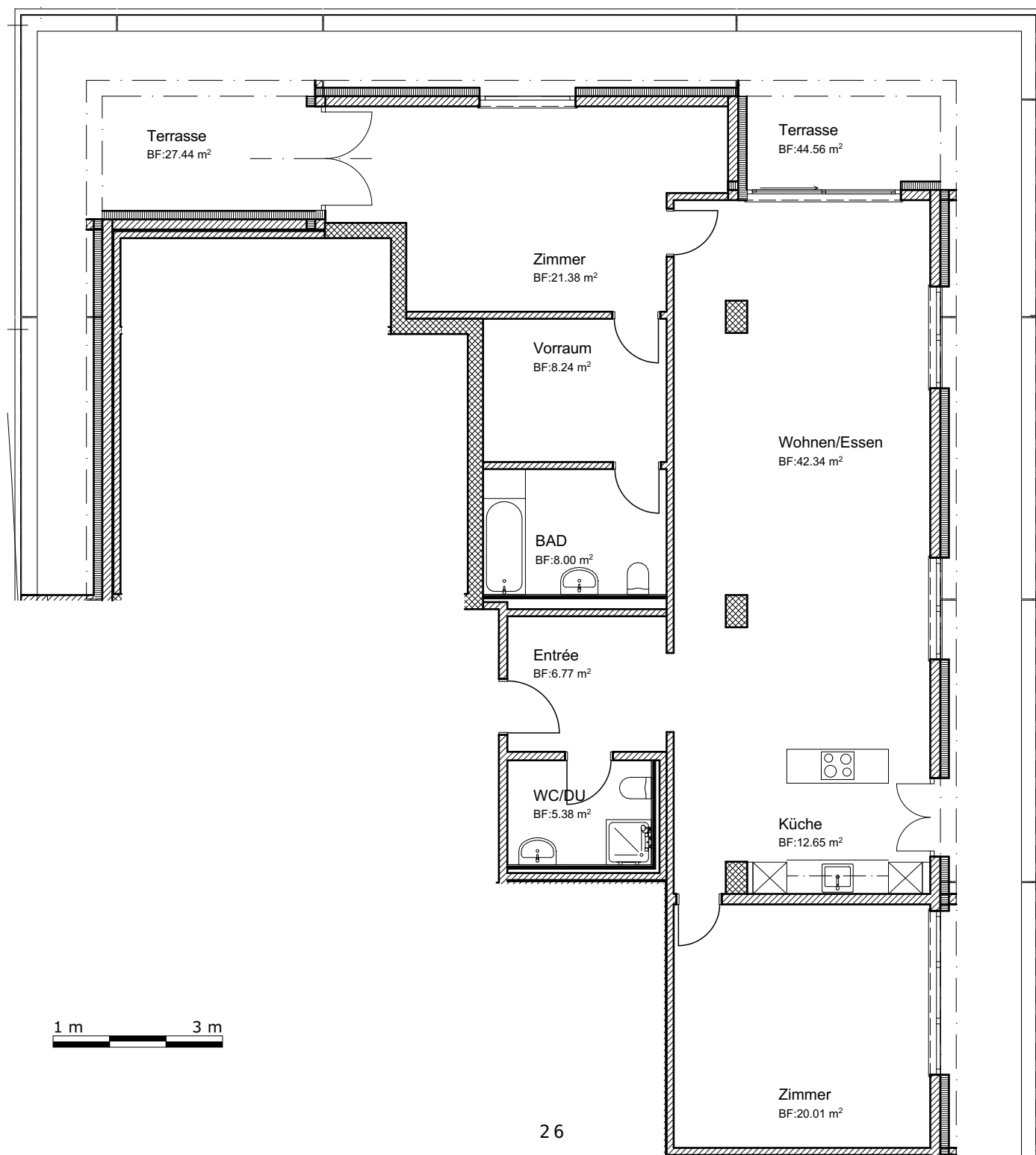
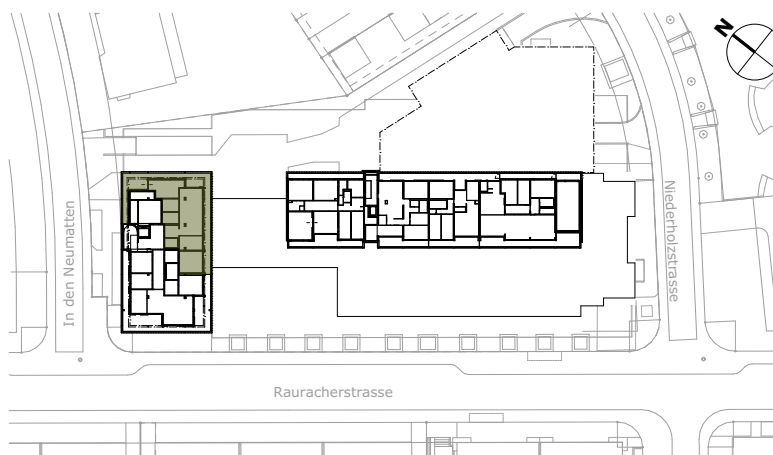
1 m 3 m

Haus 63 / W 1

3. Obergeschoss

4.5 Zi-Wohnung

124.77 m²

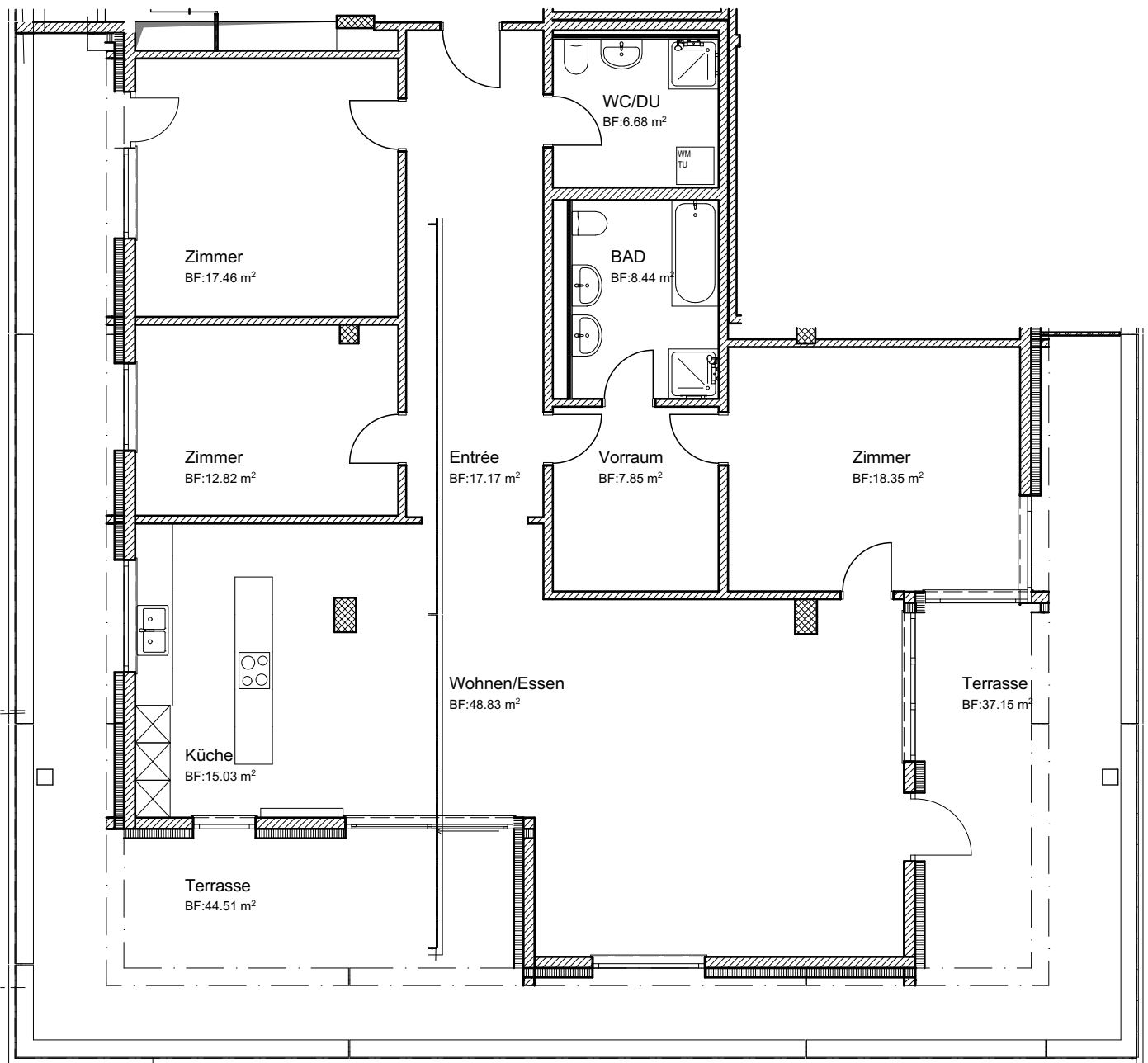
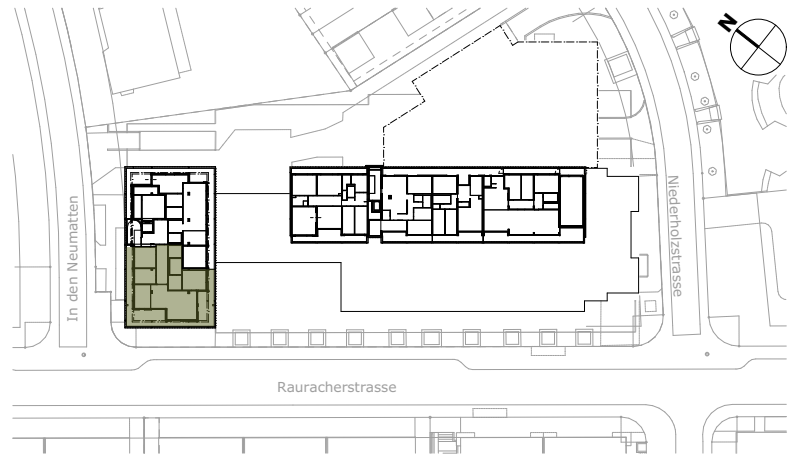


Haus 63 / W 2

3. Obergeschoss

5 Zi-Wohnung

152.82 m²



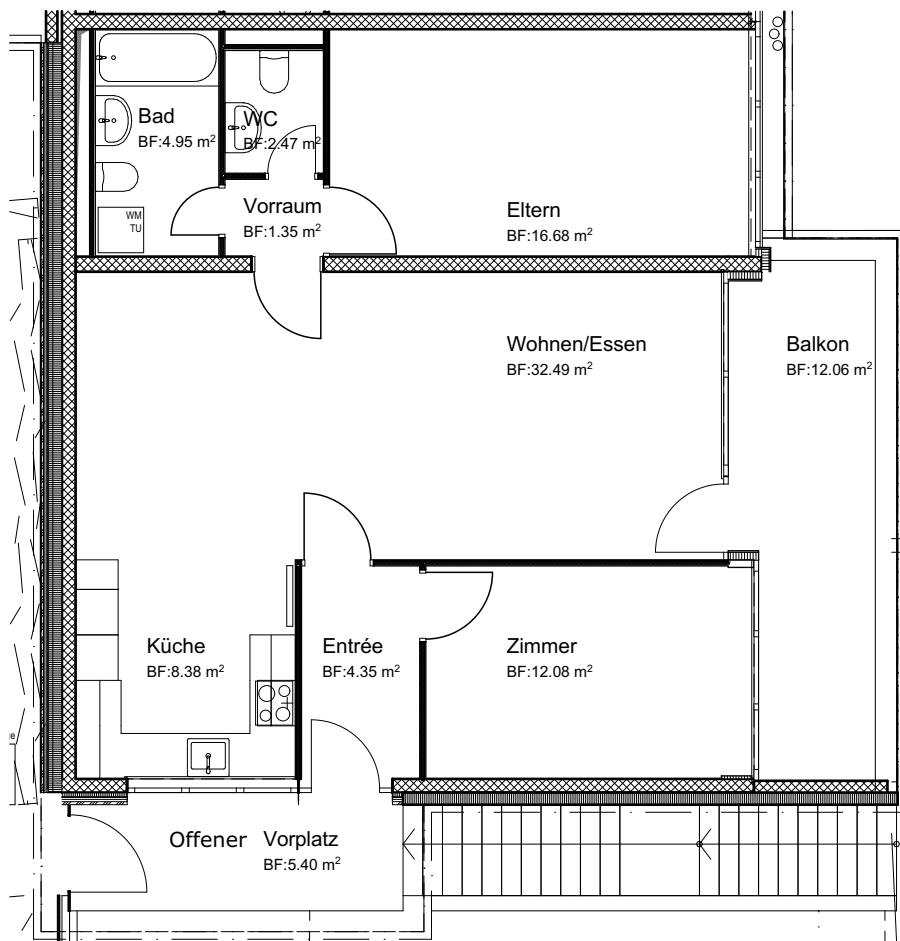
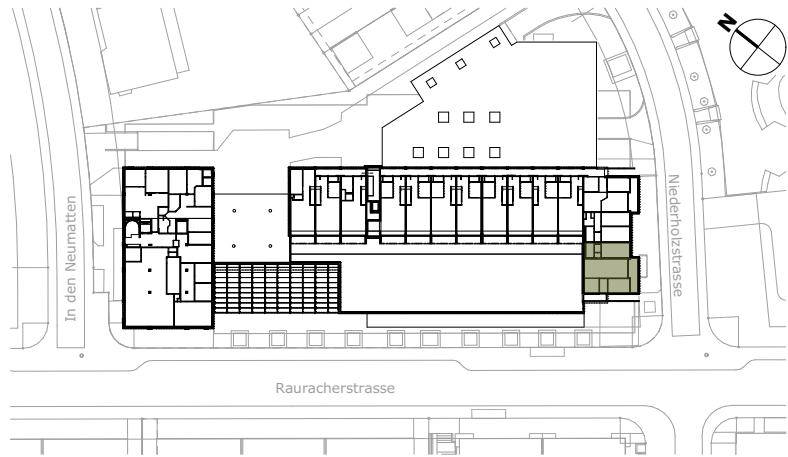
1 m 3 m

Haus 35 / W 2

1. Obergeschoss

3.5 Zi-Wohnung

94.81 m²



1 m 3 m



VERMIETUNG

*Nadja Christen und ihr Team freuen sich
über Ihre Kontaktaufnahme.*



Coop Immobilien AG
Immobilienregion NWZZ

Telefon +41 44 877 85 30
immobilien.nw@coop.ch