



# Neubauprojekt Cervini

Eigentumswohnung im grünen  
Basel-Hirzbrunnen

**ARTIMUS**

LIVING SPACES

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Artimus Company AG	3
Grundriss	4
Lage	5
Wohnungsansichten	8
Küche	10
Badezimmer	12
Materialien	14
Kurzbaubeschrieb	19
Umgebungsplan	22
Finanzierung	23
Kontakt	26

Was wir tun

# ARTIMUS LIVING SPACES

Wir gestalten außergewöhnliche Wohnwelten die mit Qualität und Stil überzeugen. Wir transformieren mehrwertstiftende Lebensräume, die urbanen Ansprüchen gerecht werden und das Verständnis von exklusiver Lebensqualität neu definieren.

## 1 | VISION

Unsere Vision ist es außergewöhnliche Neubauwohnungen zu entwickeln in der Schweiz und darüber hinaus. Wir gestalten Lebensräume die Innovation Eleganz und Nachhaltigkeit nahtlos miteinander verbinden und das Leben unserer Bewohner bereichern.

## 2 | MISSION

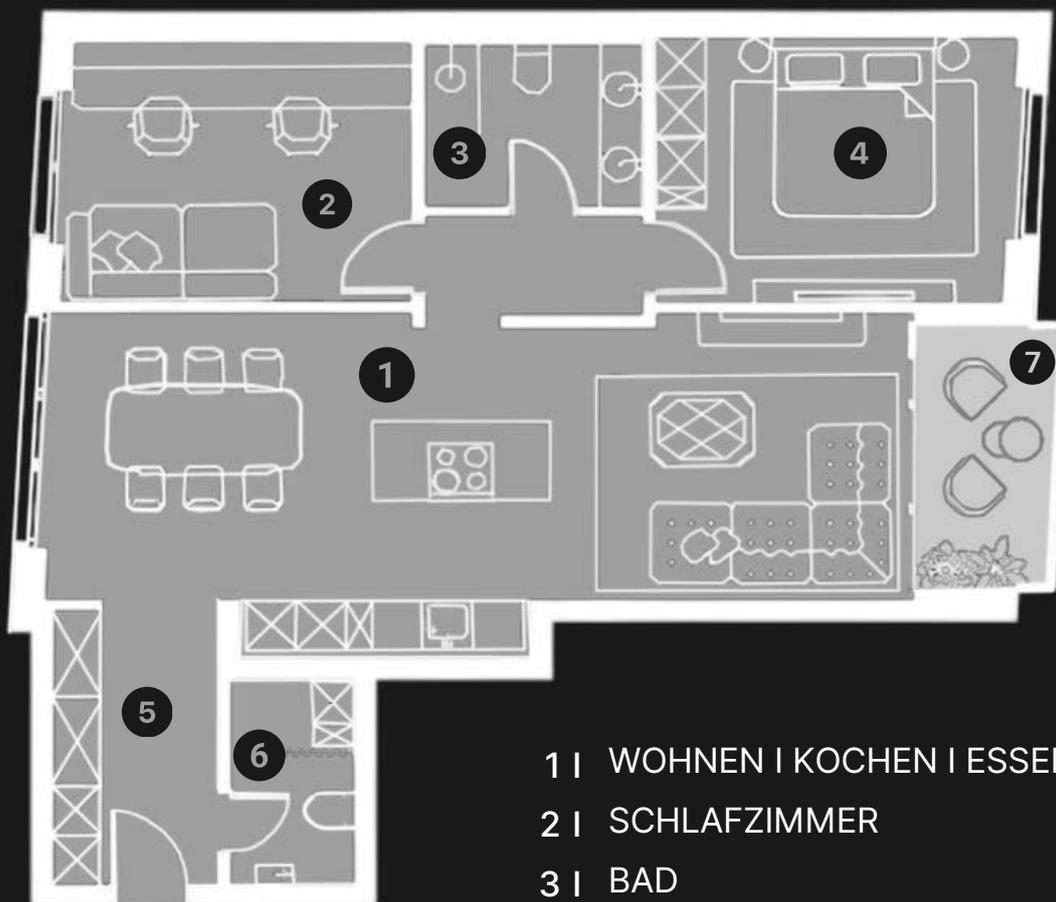
Unsere Mission ist es, Grundstücke in urbanen Regionen sorgfältig auszuwählen, zu erwerben und zu entwickeln. Wir erschaffen lebendige, inspirierende Räume, die die Erwartungen übertreffen. Geleitet von unserer Hingabe an Qualität und Komfort, streben wir danach, die Kunst der Immobilienentwicklung zu erheben um positive Lebensgefühle zu erschaffen.

## Das Apartment



# W4 3,5 Zimmer Loggia

Ein Ort, der Freiraum für Individualität bietet: Die Eigentumswohnung mit 3,5 Zimmern auf ca. 83 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss vereint offenen Wohnkomfort mit privaten Rückzugsorten. Die Loggia nach Süd-Osten wird zum Lieblingsplatz für sonnige Morgenstunden und entspannte Abende im Freien.



1	WOHNEN   KOCHEN   ESSEN	40.8 m <sup>2</sup>
2	SCHLAFZIMMER	14.0 m <sup>2</sup>
3	BAD	4.4 m <sup>2</sup>
4	SCHLAFZIMMER	13.3 m <sup>2</sup>
5	ENTRÉE	6.9 m <sup>2</sup>
6	WC   DUSCHE	3.5 m <sup>2</sup>
7	LOGGIA	5.6 m <sup>2</sup>
K4	KELLERABTEIL	6.8 m <sup>2</sup>



**TOTAL NETTOWOHNFLÄCHE 82.9 m<sup>2</sup>**



## Makrolage

# BASEL

Basel, die Hauptstadt des Kantons Basel-Stadt, ist die drittgrößte Stadt der Schweiz und liegt im Dreiländereck Schweiz-Deutschland-Frankreich.

Am südlichen Ende der Oberrheinischen Tiefebene und am westlichen Anfang der Hochrheinebene gelegen, verbindet die Grenzstadt Basel Urbanität mit internationalem Flair und bietet einzigartige Vororte in allen drei Ländern.

Die Stadt ist aufgeteilt in Grossbasel auf der linken (südwestlichen) Seite des Rheins und Kleinbasel auf der rechten Rheinseite.

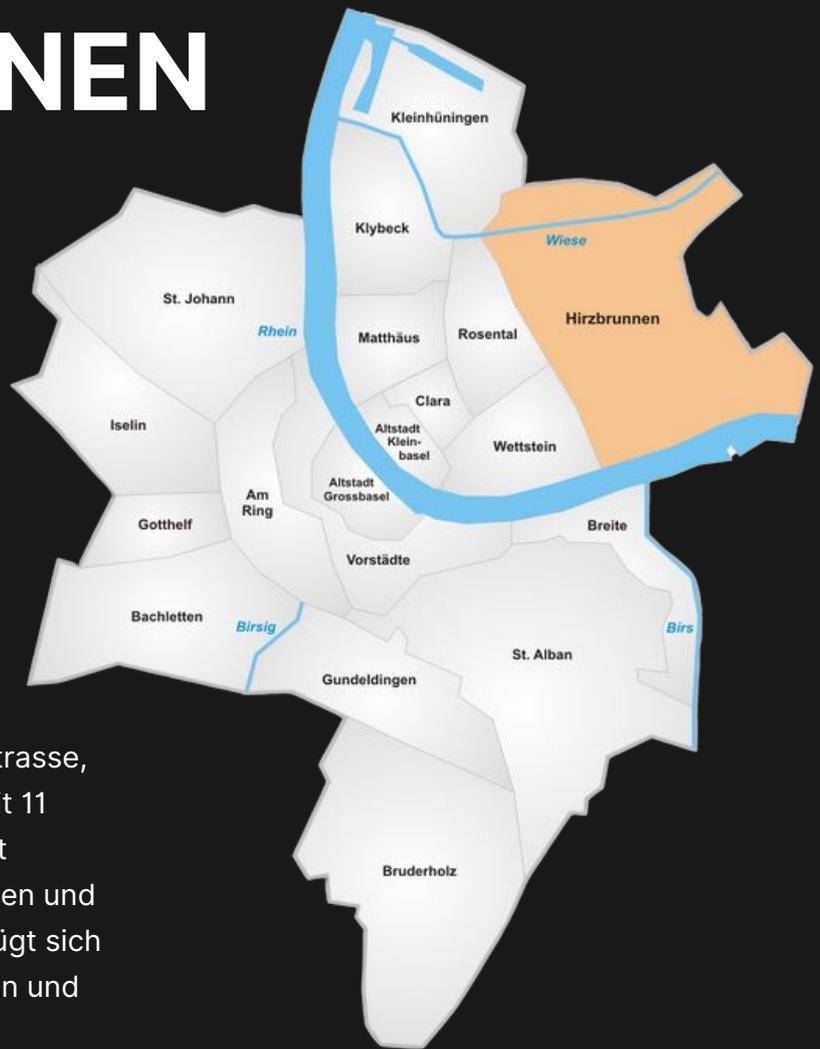
Das historische Zentrum von Basel bildet die Altstadt im Grossbasel, um den Marktplatz und das Rathaus herum. Gegenüber, über den Rhein hinweg, erhebt sich der Münsterhügel mit der malerischen Pfalz-Terrasse.

Die Mittlere Brücke, eines der Wahrzeichen der Stadt, verbindet die Altstadt auf beiden Seiten des Rheins und schafft so eine harmonische Verbindung zwischen den Stadtteilen.

# HIRZBRUNNEN

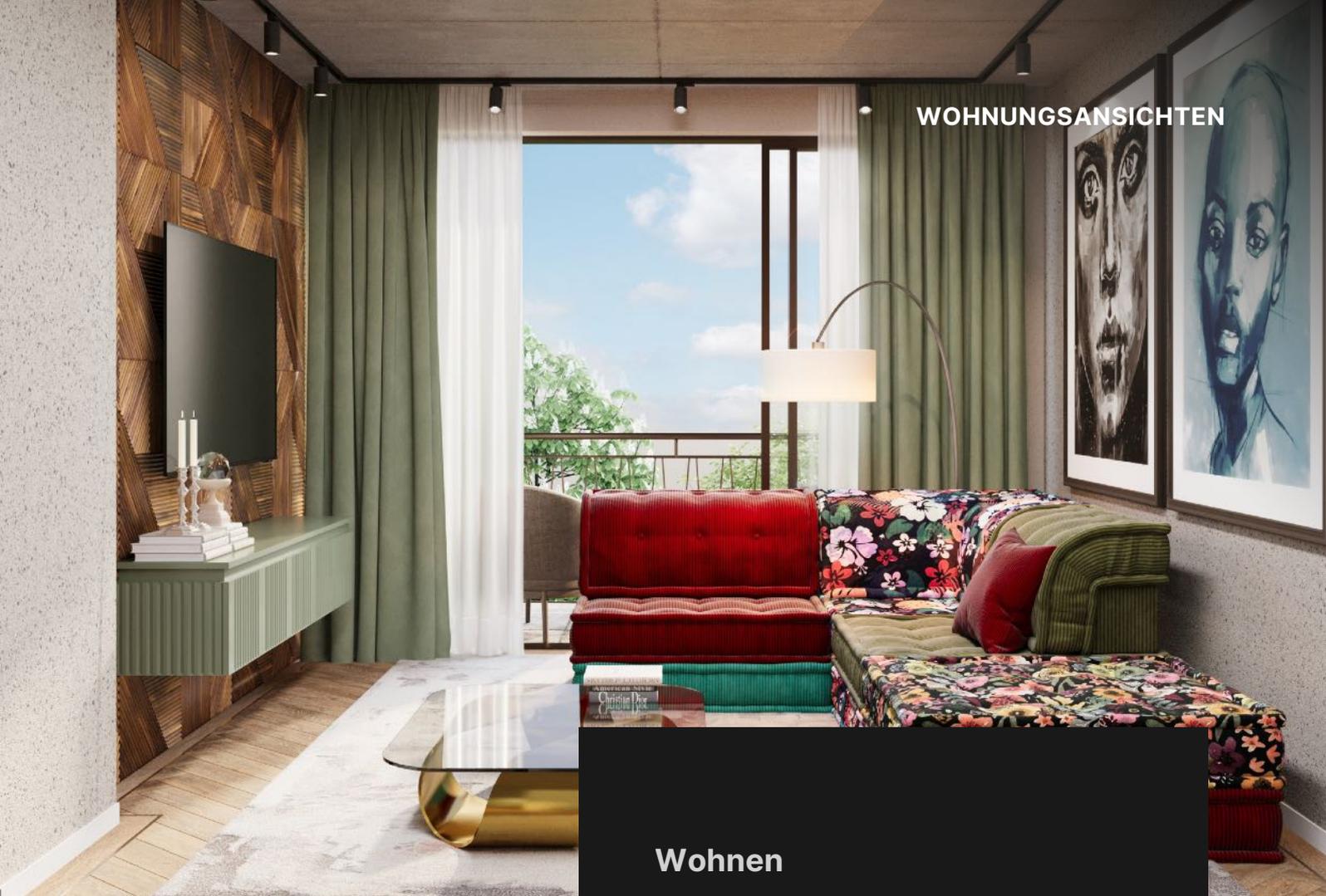
Hirzbrunnen ist ein Stadtteil am östlichen Rand von Basel, wo sich Urbanität und Natur die Hand reichen. Eingebettet zwischen dem Rhein im Süden und der grünen Grenze zu Deutschland im Norden, ist dieser Teil von Kleinbasel für seine Ruhe, hohe Lebensqualität und die Nähe zum Tierpark Lange Erlen bekannt, einem beliebten Erholungsgebiet mit Spazierwegen, Seen und Grillstellen.

Hier, am Eck Kleinriehen-, und Röttelerstrasse, entsteht das Neubauprojekt CERVINI. Mit 11 modernen Eigentumswohnungen, die mit hochwertigen Materialien, Designerküchen und flexiblen Raumkonzepten überzeugen, fügt sich CERVINI harmonisch in die Umgebung ein und schafft einen Ort zum Wohlfühlen.



- 1 | MIGROS SUPERMARKT – 200 M
- 2 | GARTENBAD EGLISEE – 250 M
- 3 | TRAM BASEL, EGLISEE – 150 M
- 4 | BADISCHER BAHNHOF – 800 M
- 5 | KINDERGARTEN – 1,1 KM
- 6 | SCHULEN – 750 M
- 7 | ST. CLARASPITAL – 450 M
- 8 | TIERPARK LANGE ERLIEN – 1,2 KM

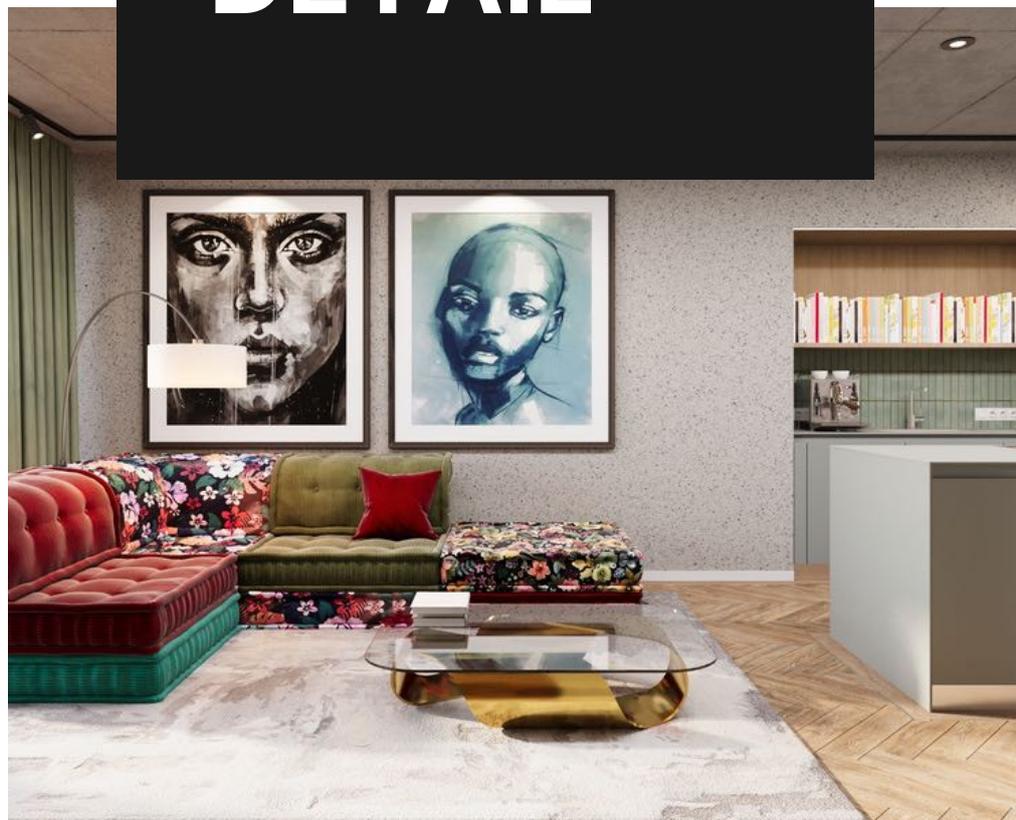




Wohnen

# KOSTBARE LIEBE ZUM DETAIL

Die unvergesslichen Momente sind selten und ergeben sich oft dort, wo wir sie am wenigsten erwarten. In dieser 3,5-Zimmer-Wohnung im Neubauprojekt **Cervini** aber ist es ein Leichtes, sie zu finden. Zwischen unvergänglicher Eleganz, handverlesenen Details und subtilem Luxus erhebt sich sanft der tiefe Eindruck der Makellosigkeit.





Zwischen Stadt und Natur gelegen, bietet dieses neue Zuhause einen Rückzugsort, der höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Die Architektur im Minergie-P-Standard steht für nachhaltige Bauqualität und ein unvergleichlich gesundes Raumklima. Große Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung lassen reichlich Tageslicht herein und vermitteln ein Gefühl von Schutz und Geborgenheit.

Elektrische Jalousien und die effiziente Fußbodenheizung umhüllen Sie in jeder Jahreszeit mit angenehmer Behaglichkeit. Edles Eichenparkett im Fischgrätmuster bringt Wärme und Raffinesse in jeden Raum.

Ein Ort, der Harmonie ausstrahlt und in dem Nachhaltigkeit, Stil und Komfort zu einem außergewöhnlichen Lebensgefühl verschmelzen.

# bulthaup

In der maßgefertigten Designerküche von bulthaup vereinen sich Kunst und Funktion zu einem harmonischen Ganzen. Jede Zubereitung wird so zum sinnlichen Erlebnis



KÜCHE

Kochen

# FEIN & MEISTER HAFT

Die Küche – das Herzstück Ihres Zuhauses. Das leise Surren des Bora Pure Induktionskochfelds, der Weinkühler, der edle Tropfen perfekt temperiert, und das Backofengerät von V-Zug orchestrieren eine Symphonie aus Komfort und dezentem Luxus.







Sanitärbereich

# EINE ERLESENE AUSWAHL

Auch im Badezimmer trifft höchster Anspruch auf feinste Ausstattung. Armaturen von Villeroy & Boch und hansgrohe sorgen für zeitlose Eleganz. Das Masterbad ist mit einer begehbaren Dusche und einem stilvollen Doppelwaschbecken ausgestattet.

Italienisches Feinsteinzeug verleiht sowohl dem Masterbad als auch dem Gäste-WC einen Touch feinsten Noblesse.





## Materialien

# INTERIEUR

## 1 | PARKETTBODEN

Eiche, gebürstet, geölt und versiegelt im 2-schichtigen Landhausdielenformat (60 x 12 x 1,1 cm). Fischgratverlegung mit lebhaft rustikalem Look und dezentem Splintanteil.



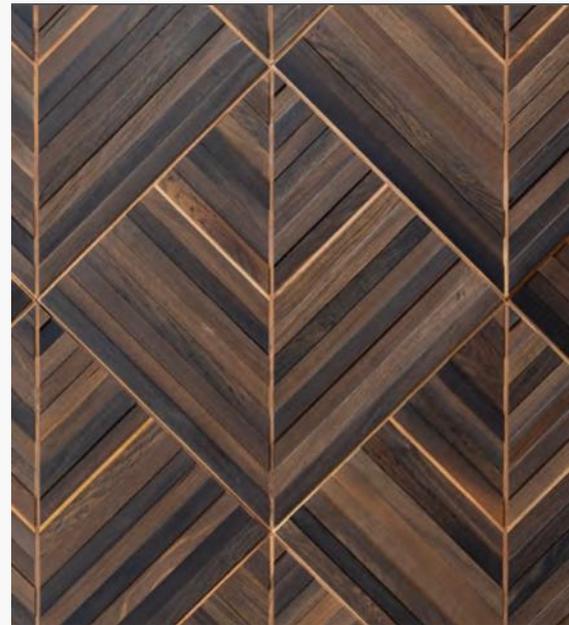
## 2 | LED SCHIENENSYSTEM

Das flexible System ermöglicht an der Sichtbetondecke eine gezielte Beleuchtung und sorgt für eine moderne, individuelle Atmosphäre.



### 3 | WANDVERKLEIDUNG

Wiedergewonnene Mooreiche mit der Platzierung einer dünnen Walnussverkleidung als Rand ist ein wahres Zeichen höchster Handwerkskunst.



### 4 | DECOR BODENFLIESEN

Feinsteinzeugfliese im Ornament-Dekor (20 x 20 cm, 1 cm stark). Matte, frostbeständige Oberfläche mit Rutschhemmung R10/B. Farbmix für stilvolle Akzente.



### 5 | WC

Villeroy & Boch Venticello Wand-WC in Weiß mit CeramicPlus-Beschichtung. Zeitloses Design, pflegeleichte Oberfläche, langlebig und hygienisch.



## 6 | WASCHTISCH

Villeroy & Boch Artis Aufsatzwaschtisch in Stone White. Wertiges Design, kontrastreiche Farbgebung, hochwertige Keramik für stilsichere Bäder.



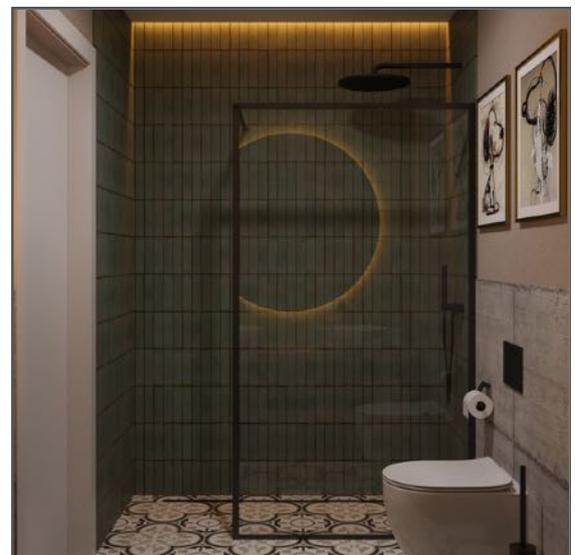
## 7 | WASCHTISCHARMATUR

hansgrohe Tecturis S Waschtischarmatur in Schwarz matt mit offenem Ablaufventil. Modernes Design, edle matte Oberfläche, dauerhafte Funktionalität.



## 8 | WALK-IN-DUSCHE

Walk-In-Dusche mit KermiClean in klarem Glas, Akzente in Schwarz soft. Puristisches Design, pflegeleichte Glasbeschichtung, dezente Details.



## 9 | BADEWANNE

Villeroy & Boch Subway Rechteck-Badewanne, Einbau in Weiß. Mitreißendes Design, komfortable Form, robuste Qualität.



## 10 | KONSOLENPLATTE

Massivholz-Konsolenplatte aus Eiche. Natürliches Material, robuste Verarbeitung, warmes und elegantes Finish.



## 11 | DUSCHARMATUREN

Die Keuco Edition ATELIER Handbrause und die hansgrohe Raindance S Kopfbrause in Schwarz matt überzeugen mit ihrer schlanken, modernen Optik und sorgen für ein entspannendes Duscherlebnis.



## 12 | MODERNES BAD

Geberit Sigma30 Betätigungsplatte, Hewi System Papierrollenhalter und WC-Bürstengarnitur – alle in Schwarz matt. Hochwertige Entwürfe, funktional und stilvoll abgestimmt für ein modernes Bad.



## 13 | LICHTSPIEGEL

Runder Lichtspiegel (Ø 120 cm) mit indirekter Beleuchtung. Raffiniertes Design, setzt stimmungsvolle Lichtakzente und verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre.





Kurzbaubeschrieb

# NEUBAU CERVINI

**Adresse** | Röttelerstrasse 2, 4058 Basel

**Bauherr** | Artimus Company AG, Lange Gasse 37, 4052 Basel

**Architektur** | Atelier 061 GmbH, Baslerstrasse 62, 4123 Allschwil

**Bezugstermin** | April 2025

## I ROHBAU

Der Neubau mit insgesamt 11 hochwertigen Eigentumswohnungen wird als Stahlbeton-, und Backsteinkonstruktion in Minergie-P Bauweise errichtet. Die luftdichte Gebäudehülle und das energieeffiziente Lüftungssystem im Gebäude sorgen für maximalen Komfort. Die Erfüllung sämtlicher Auflagen der Baubewilligung vom 10. März 2023 sind Bestandteil des Projekts.

## I GEBÄUDEWÄNDE UND DECKEN

Die Deckenkonstruktion zwischen den Geschossen, ebenso wie die Liftschächte, Wohnungstrennwände und tragenden Innenwände, bestehen aus Stahlbeton. Aussen-, und Innenwände werden teilweise als Mauerwerk, teilweise als Trockenbau ausgeführt.

## I FASSADE

Der Fassadenputz am Gebäudeschenkel Röttelerstrasse ist mit Rollputz lasiert, während der Gebäudeschenkel an der Kleinriehenstrasse mit Feinputz versehen ist. Die Fassade wird mit Mineralwolle gedämmt.

## I DACH

Die Dachkonstruktion besteht aus Holz und ist zwischen den Sparren mit Mineralwolle gedämmt. Die Dachflächen sind mit Ziegeln gedeckt, und auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert.

## I FENSTER UND SONNENSCHUTZ

Sämtliche Fenster sind in Holz-Metall mit einer Dreifach-Isolierverglasung ausgeführt. Elektrisch bedienbare Alufalt-Rollläden, Markisen aus Vertikalstoffstoren und Knickarmmarkisen werden auf allen Balkonen und Terrassen installiert.

## I TREPPENHAUS

Die Brüstungen bestehen aus vorfabrizierten Betonelementen. Sämtliche Wände und Betonbrüstungen sind in Sichtbetonoberfläche sandgestrahlt, ergänzt durch eingelegte LED-Bänder. Handläufe werden aus Holz gefertigt.

## I TÜREN UND SCHLIESSANLAGEN

Eine Sicherheitsschliessanlage mit 11 Schlüsseln ermöglicht den Zugang zu Wohnungseingängen, Kellertüren und Briefkasten. Die gemeinsame Briefkastenanlage befindet sich beim Haupteingang und ist mit einer Video-, und Gegensprechanlage ausgestattet.

## I AUTOAUFZUG UND LIFT

Ein moderner Autoaufzug dient der Zufahrt zur Autoeinstellhalle und fördert gleichzeitig Personen. Der Personenlift im Treppenhaus ist rollstuhlgängig.

## **I INNENAUSBAU**

### **I KÜCHENEINRICHTUNG**

Massgefertigte Designerküchen der Marke Bulthaup b3 Series. Die Fronten, Arbeitsplatten und Monoblöcke sind nahtlos gestaltet. Seitenwände und Wangen der Küchennischen bestehen aus hochwertigem Bulthaup-Eichenholz, ergänzt durch Regale und Tablare aus Eiche mit eingefrästen LED-Lichtbändern. Weinkühlschrank und Backofengeräte stammen von V-Zug. Das Kochen erfolgt mit einem Induktionskochfeld Bora Pure mit Umluftfunktion. Geschirrspüler, Gefrierschrank und Kühlschrank sind von Siemens.

### **I SCHREINERARBEITEN**

Massgefertigte Garderoben, Einbaukleiderschränke, Waschturmschränke und Regale.

### **ELEKTROANLAGEN**

Pro Wohnung je eine UP-Unterverteilung. LED-Einbauspots in allen Wohnungen. Ein durchdachtes Elektro-Schienensystem auf den Sichtbeton-Decken sorgen für flexible Beleuchtung. In allen Zimmern sind schwenkbare Lichtstrahler installiert. Die Bäder verfügen über abgehängte Decken mit Schattenfugen und indirekte LED-Lichtbänder.

## **I RAUMHÖHEN**

Die Raumhöhen betragen 2,55 m.

## **I SANITÄRANLAGEN**

Hochwertige Ausstattung und Armaturen von renommierten Herstellern wie Villeroy & Boch und Hansgrohe. Jede Wohnung verfügt über begehbare Duschen und einem stilvollen Doppelwaschbecken im Masterbad ausgestattet. Waschmaschinen und Wäschetrockner von Miele sind in einem speziellen Wäscheschrank untergebracht.

## **I BODENBELÄGE**

Alle Wohnflächen sind mit Eichenparkett im Fischgrätmuster verlegt. Das Masterbad und das Gäste-WC sind mit italienischem Feinsteinzeug hochwertig ausgestattet.

## **I INNENWÄNDE UND WANDBELÄGE**

Betonwände werden als gestockter Sichtbeton veredelt und sämtliche Backsteinwände mit Grund-, und Weissputz versehen. Zweifache Vorhangschienen über die gesamte Raumbreite sind bündig in den Deckenbeton eingearbeitet. Wandverkleidungen aus Wallnussholz vereinen Eleganz und Qualität.

## **I HEIZUNG UND LÜFTUNG**

Alle Wohnungen sind mit Fussbodenheizung ausgestattet. Die Heizenergie und das Warmwasser werden mittels Fernwärme erzeugt. Wohnungslüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung sorgen für ein optimales Raumklima. Keller und Nebenräume bleiben unbeheizt.

## I UMGEBUNG

### I VELO

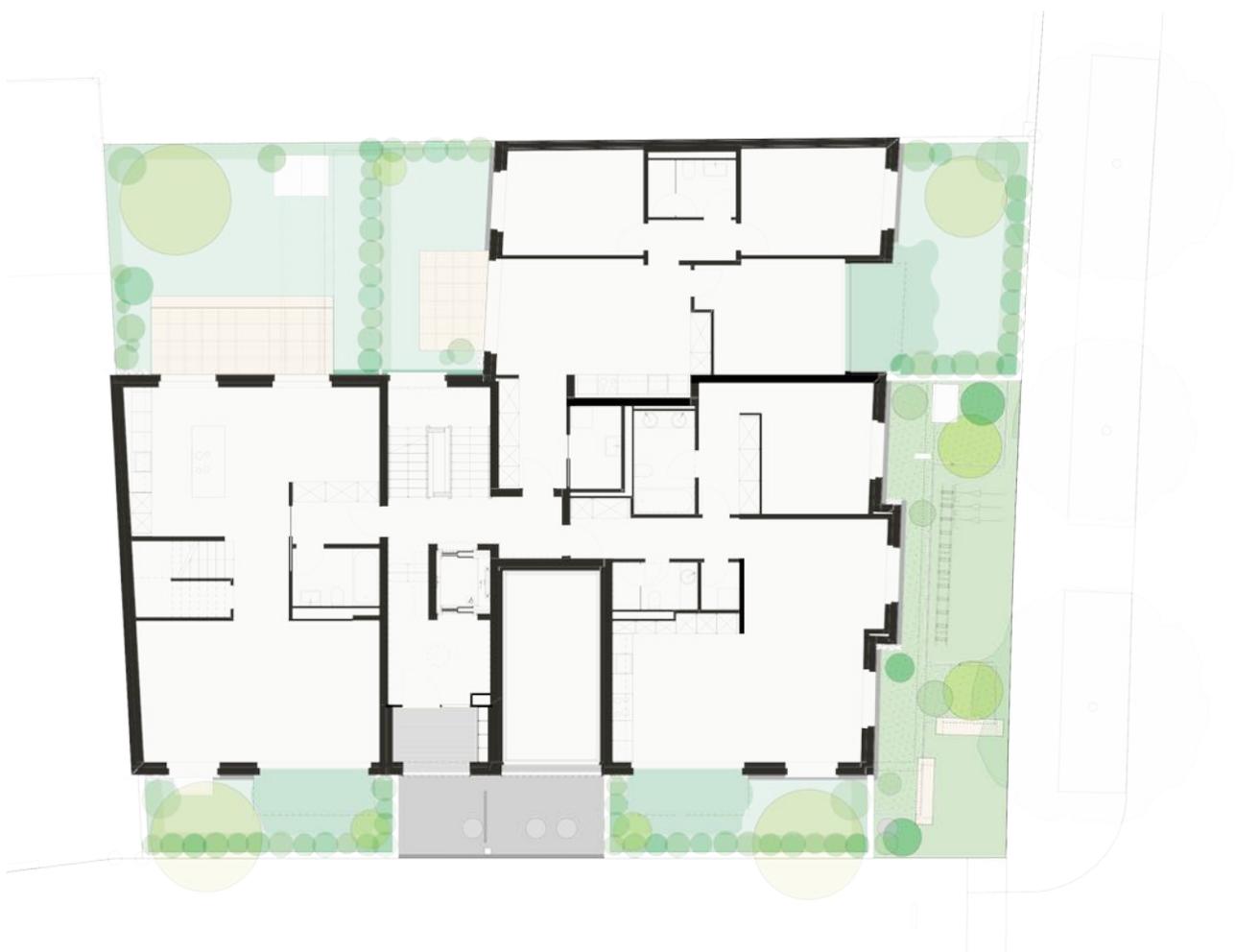
Im Aussenbereich stehen 13 Veloparkplätze zur Verfügung, im Untergeschoss weitere 25 Veloparkplätze.

### I GARTEN

Den Erdgeschosswohnungen ist ein Gartenanteil zur exklusiven Nutzung zugeteilt. Der dazugehörige Sitzplatz hat eine direkte Verbindung zu den Wohnräumen.

## I UMGEBUNGSPLAN

Das Neubauprojekt **Cervini** ist geschickt in die Umgebung eingebettet und bietet den Bewohnern ein ausgewogenes Maß an Privatsphäre. Kleine Grünflächen rund um das Gebäude sorgen für eine angenehme Atmosphäre und ermöglichen entspannte Momente im Freien.



VERKAUFSPREIS

**CHF 1'150'000.—****I UNVERBINDLICHES FINANZIERUNGSBEISPIEL****3,5-Zimmer-Wohnung Cervini**

Kaufpreis	1'150'000.—
10 % Eigenkapital Cash	-115'000.—
20 % Eigenmittel aus Bezug Pensionskasse	-230'000.—

---

<b>Finanzierungsbetrag: 70 % Hypothek</b>	<b>805'000.—</b>
---	------------------

<b>Finanzierungsvorschlag</b>	<b>Betrag</b>	<b>Zinsen / Kosten pro Monat</b>
Festhypothek 5 Jahre	400'000.—	*Zinskosten Hypothek 1.50 % 500.—
Saron Hypothek 3 Jahre	405'000.—	*Zinskosten Hypothek 1.50 % 506.—
Zwischentotal		1'006.—
Amortisation Fix über 15 Jahren		500.—
Unterhalts- und Nebenkosten von 1 %		958.—
<b>Total / Kosten pro Monat</b>		<b>2'464.—</b>

\*Richtwert

Abhängig von Ihren individuellen Finanzierungsparametern, ohne Gewähr. Stand 09/2024

# I IN SIEBEN SCHRITTEN ZUM EIGENHEIM

## 1 I FINANZIERUNGSABKLÄRUNG

Bevor Sie Ihre Suche nach einem Eigenheim beginnen, empfiehlt sich eine erste Finanzierungsberatung. Im Gespräch mit Ihrem Finanzierungsberater erfahren Sie alles über Ihre Finanzierungsmöglichkeiten. Bitte bringen Sie zu diesem ersten Gespräch folgende Unterlagen mit:

- Aktuelle Steuererklärung
- Aktueller Lohnnachweis
- Eigenkapitalnachweis
- Aktueller Pensionskassenausweis (falls erforderlich)
- Aktuelles Guthaben der 3. Säule (falls vorhanden)
- Unterlagen zur Wunschimmobilie

## 2 I BERATUNGSGESPRÄCH

Machen Sie den ersten Schritt und rufen Sie uns an. Lassen Sie sich allumfassend von uns beraten. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie.

## 3 I RESERVATION

Sobald Sie die Finanzierungszusage Ihrer Bank für Ihre Traumwohnung von Cervini erhalten haben, können Sie die Wohnung fest reservieren. Dafür sind folgende Schritte erforderlich:

- Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung innerhalb von 14 Tagen
- Leistung der Reservationszahlung
- Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Nach Abschluss dieser Schritte ist die Wohnung verbindlich für Sie reserviert.

## 4 I KAUFVERTRAG

Der Kaufvertrag wird vom zuständigen Notar vorbereitet, geprüft und zur Weiterleitung an Ihre Bank gesendet. Dies stellt sicher, dass alle Formalitäten ordnungsgemäß abgewickelt werden.

## 5 I BEURKUNDUNG

Zum Beurkundungstermin bringen Sie bitte folgende Unterlagen mit:

- Zahlungsnachweis Ihres Eigenkapitals
- Unwiderrufliches Zahlungsverprechen Ihrer Bank (gültig für 6 Monate)
- Reisepass oder Identitätskarte

## **6 | EIGENTUMSÜBERTRAGUNG**

Die Eigentumsübertragung erfolgt bei Bezug der Wohnung im Frühjahr 2025. Für die Eigentumsübertragung benötigen wir von Ihnen:

- Errichtung der Grundpfandrechtsurkunde durch Ihre Bank über den Notar

## **7 | WOHNUNGSÜBERGABE**

Mit der Wohnungsabnahme und Schlüsselübergabe werden Sie offiziell Eigentümer Ihrer neuen Immobilie.

**Kontakt**

# LASSEN SIE UNS SPRECHEN.

**I AUF EINEN BLICK**

EIGENTUMSWOHNUNG IM NEUBAUPROJEKT CERVINI BASEL  
HIRZBRUNNEN QUARTIER | 3,5 ZIMMER | CA. 83 QM  
WOHNFLÄCHE | LOGGIA NACH SÜDOSTEN | KURATIERTE  
AUSSTATTUNG FERTIGSTELLUNG Q2 2025

**I ANSPRECHPERSON**

Herr Romeo Nazzari



**I RUFEN SIE UNS AN**

+41 79 368 74 74

**I SCHREIBEN SIE UNS**

[CONTACT@ARTIMUSLIVINGSPACES.COM](mailto:CONTACT@ARTIMUSLIVINGSPACES.COM)

**I UNSERE ADRESSE**

ARTIMUS COMPANY AG  
LANGE GASSE 37  
4052 BASEL

# ARTIMUS

LIVING SPACES

[artimuslivingspaces.com](https://artimuslivingspaces.com)

#### **Haftungsausschluss**

Alle in dieser Broschüre bereitgestellten Informationen spiegeln den aktuellen Entwurfsstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wider und sind unverbindlich. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Unveränderlichkeit der Grundrisse, Ansichten und sonstigen Angaben wird nicht übernommen. Bei allen Grundrissen handelt es sich um Beispiele, die nicht maßstabsgetreu sind. Bei den Maßangaben handelt es sich um CircaGrößen. Es gelten maßgeblich die Angaben des jeweils notariell beurkundeten Kaufvertrages zwischen Verkäufer und Käufer.

Sämtliche Illustrationen sind freie künstlerische Darstellungen. Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Möblierungs- bzw. Ausstattungsbeispiel zu verstehen und gehören zum grössten Teil zum Leistungsumfang. Der Herausgeber und der Eigentümer behalten sich jederzeit das Recht vor, die Bau- und/ oder Ausstattungsbeschreibung sowie die Bauausführung ohne gesonderte Ankündigung zu ändern. Ansprüche auf Schadensersatz im Zusammenhang mit fehlerhaften, unrichtigen oder unvollständigen Angaben sind ausgeschlossen.

Stand: Oktober 2024

#### **Inhaltliche Verantwortung**

Artimus Company AG  
Lange Gasse 37, 4052 Basel  
[www.artimuslivingspaces.com](https://www.artimuslivingspaces.com)

#### **Bildrechte**

Visualisierungen: ARTIMUS